

Département de la Mayenne
COMMUNE DE RENAZE



Révision du Plan Local d'Urbanisme

3

**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION**



Révision générale du POS en PLU prescrite le 2 septembre 2014
P.L.U. arrêté le 27 septembre 2016
P.L.U. mis à l'enquête publique le 10 avril 2017
P.L.U. approuvé le 5 septembre 2017



Vu pour être annexé à la délibération du Conseil municipal du 5 septembre 2017

Sommaire

PREAMBULE	3
LOCALISATION DES SECTEURS D'OAP A VOCATION D'HABITAT ET D'ACTIVITES	4
TABLEAU DE PROGRAMMATION DES LOGEMENTS	5
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	6
SECTEUR 1AUH SUD-OUEST A VOCATION D'EXTENSION DE L'HABITAT	6
SECTEUR UB DES ARRIERES DES RD110/RD771 A VOCATION D'EXTENSION DE L'HABITAT	11
SECTEUR UB RUE PIERRE ET MARIE CURIE - OPERATION DE RENOUVELLEMENT URBAIN A VOCATION D'EXTENSION DE L'HABITAT	14
SECTEUR UB RUE DU GENERAL DE GAULLE A VOCATION D'EXTENSION DE L'HABITAT – SECTEUR A	17
SECTEUR UB RUE DU GENERAL DE GAULLE A VOCATION D'EXTENSION DE L'HABITAT – SECTEUR B	21
SECTEUR 1AUE LA FORGE A VOCATION D'EXTENSION DES ACTIVITES ECONOMIQUES	24
SECTEUR 1AUE DE LA HERSEPEAU A VOCATION D'EXTENSION DES ACTIVITES ECONOMIQUES	27

Préambule

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements ».

(Extrait de l'article L.151-6 du code de l'urbanisme)

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ».

(Extrait de l'article L.151-7 du code de l'urbanisme)

En cohérence avec les Orientations Générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, **les Orientations d'Aménagement et de Programmation exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.**

Les actions et orientations ainsi édictées se superposent avec les règles édictées au règlement sur les mêmes quartiers ou secteurs.

Cette partie a pour finalité d'explicitier les orientations d'aménagement et de programmation définies sur l'ensemble des secteurs identifiés au plan sous la nomenclature « secteur d'OAP ».

Localisation des secteurs d'OAP à vocation d'habitat et d'activités

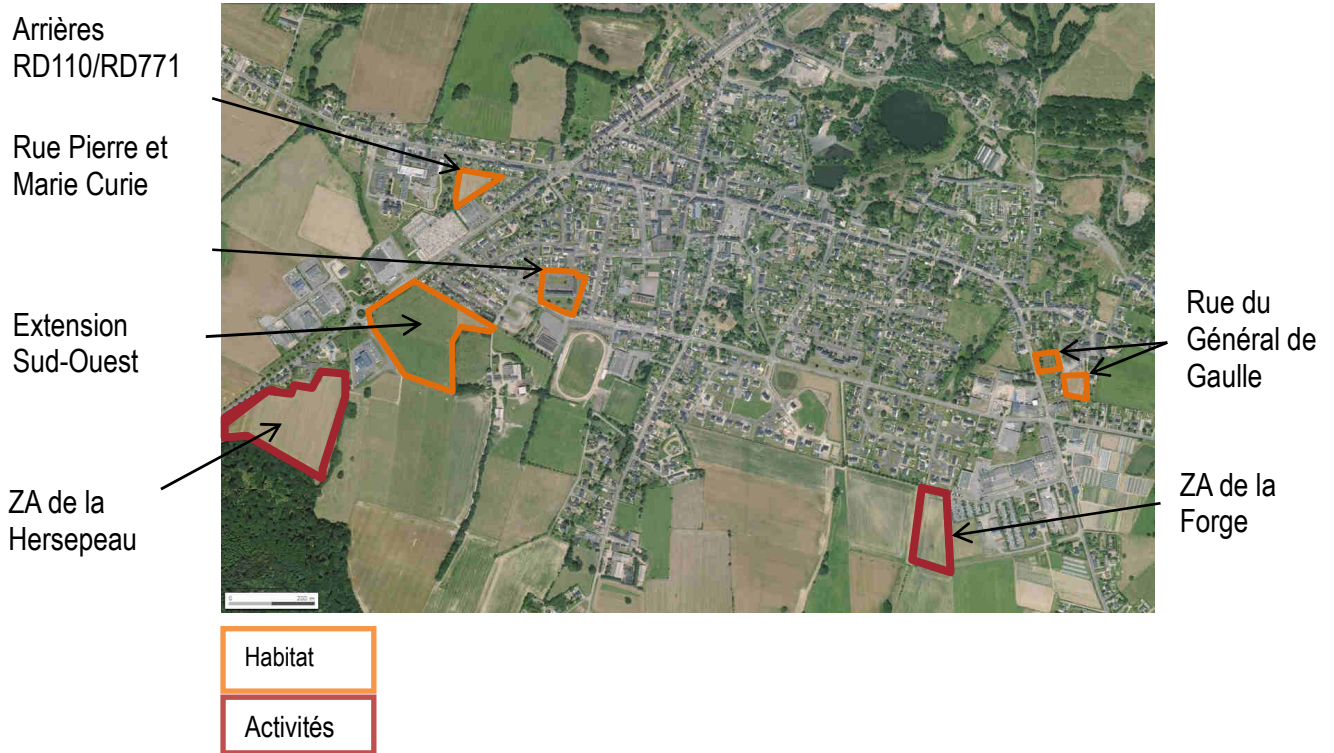


Tableau de programmation des logements

Secteur d'OAP	Surface	Densité minimale à respecter (rapport de compatibilité)	Nombre minimum de logements à créer (objectif à atteindre)
1AUh extension sud-ouest	↳3,8 ha	15 logements / ha	↳57
Arrières RD110/RD771	↳4500m ²	15 logements / ha	↳7
Rue Pierre et Marie Curie (secteur de renouvellement urbain)	↳8000m ²	15 logements / ha	↳12
Rue du Général de Gaulle	↳2500 m ² ↳3600m ²	15 logements / ha	↳4 ↳5

Orientations d'aménagement

Secteur 1AUh sud-ouest à vocation d'extension de l'habitat

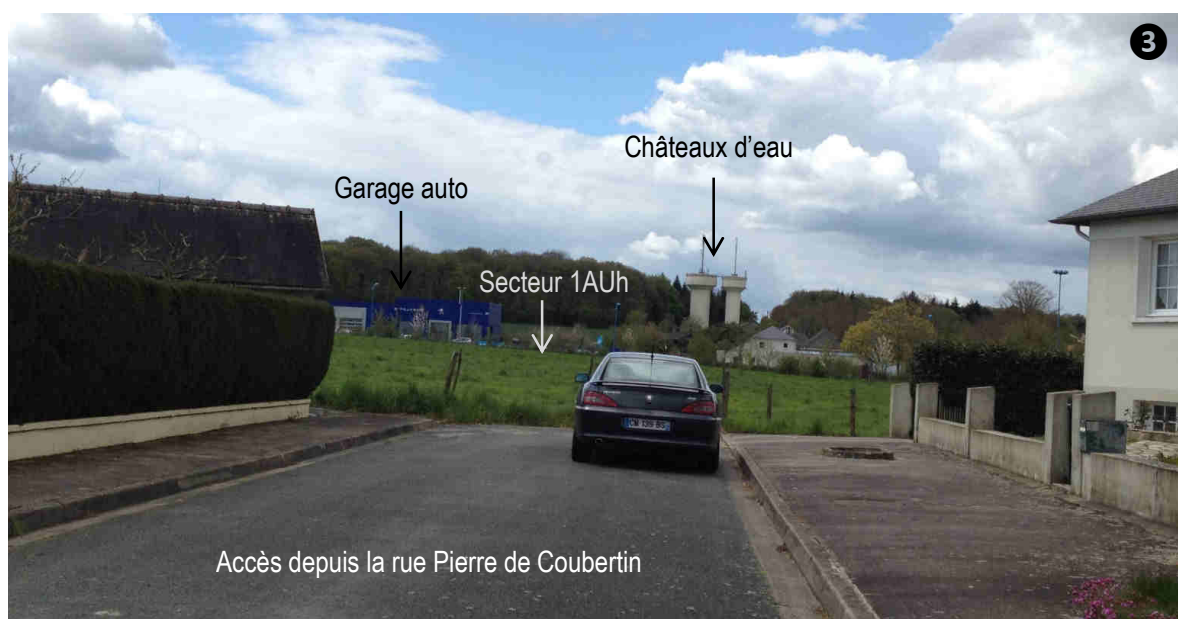
ETAT DES LIEUX

- **Localisation** : le secteur 1AUh sud-ouest à vocation d'extension de l'habitat se localise au sud-ouest du bourg de Renazé, le long de la RD771 entre le quartier Pierre de Coubertin et la zone d'activités de la Hersepeau. Ce terrain est inclus dans la partie urbanisée de la commune et n'est donc pas soumis à l'application de la marge de recul par rapport à la RD771.
- **Occupation du sol** : le secteur est actuellement occupé par des terres agricoles exploitées.
- **Relief** : le secteur est globalement plat avec une légère pente vers le nord-ouest.
- **Accès** : le site est accessible depuis la rue Pierre de Coubertin et le boulevard de Lourzais.
- **Réseaux** : l'ensemble du secteur 1AUh est desservi par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement collectif et de gaz.



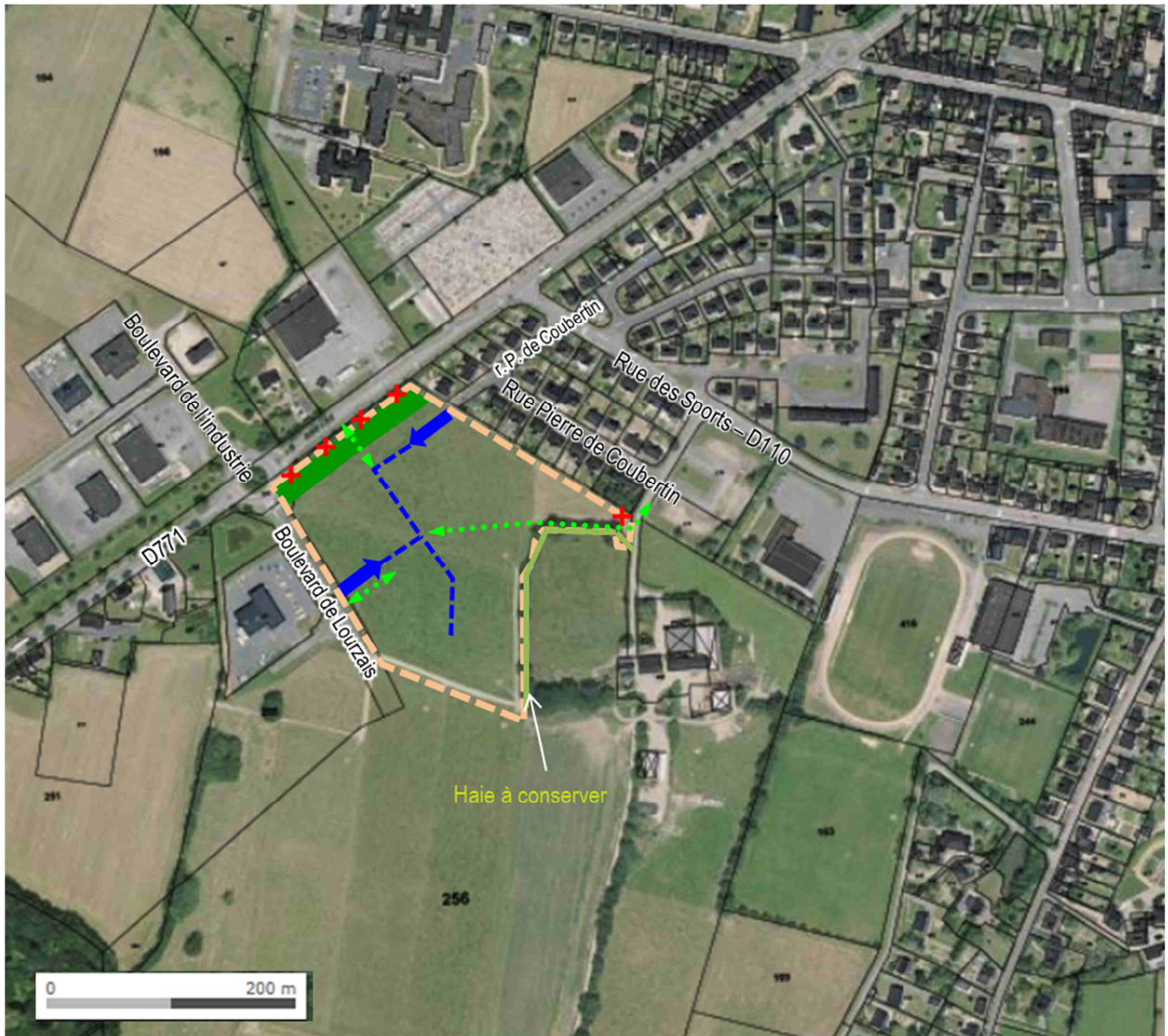
- **Surface** : 3,8 hectares
- **Programmation de logements** : minimum 57 logements

Photos du secteur 1AUh depuis le boulevard de Lourzais et la rue Pierre de Coubertin:



PRINCIPES D'AMENAGEMENT

SCHEMA :



Légende :

-  Accès principaux et communs au secteur
-  Liaison viaire structurante de desserte du quartier
-  Accès viaires interdits
-  Cheminements doux
-  Traitement de la lisière urbaine en façade de la RD771
-  Haie à conserver

ACCES ET VOIRIE / ORGANISATION GENERALE:

Les accès principaux au secteur s'effectueront depuis :

- la rue Pierre de Coubertin, via l'accroche de voirie existante localisée au nord-ouest du secteur,
- le boulevard de Lourzais, dont la schématisation de l'accès est de position indicative. Un ou plusieurs accès communs au secteur pourront être créés sur cette même voie.

Ces accès principaux seront reliés par une voie de desserte traversante afin de structurer le futur quartier et de l'intégrer complètement au fonctionnement du reste de l'agglomération. Le profil de cette voie structurante (largeur, traitement, ...) sera conçu afin de pouvoir l'identifier comme telle.

Des voiries plus légères de type venelle seront privilégiées pour la desserte des lots en profondeur du quartier. Les voies en impasse seront limitées à la desserte de quelques logements seulement (3 ou 4 maximum).

Aucun accès viaire ne sera créé sur la RD771.

La réalisation d'une place, de taille et de configuration adaptée au projet, est vivement souhaitée, afin de créer une ambiance de quartier favorable aux rencontres sociales (type espace central arboré, planté).

CHEMINEMENTS DOUX:

Des accès piétons devront être aménagés et irriguer l'intégralité du futur quartier. Plus particulièrement, ces cheminements devront permettre de relier le quartier à la RD771, au boulevard de Lourzais et à la rue Pierre de Coubertin. A ce titre, l'accroche existante en limite nord-est du secteur sera à vocation d'un accès piéton/cycle uniquement. Aucun accès viaire n'y sera créé.

Ces différentes sentes piétonnes assureront la perméabilité du futur quartier avec les zones d'activités économiques et commerciales localisées à proximité (supermarchés, entreprises) et avec les commerces et services du centre-bourg.

INTEGRATION PAYSAGERE ET RESPECT DU SITE:

Un traitement paysager de la lisière urbaine devra être effectué le long de la RD771. Il s'effectuera par des plantations, en s'appuyant notamment sur le traitement existant en façade de la RD (haies, contre-allée piétons/cycles et plantations de haute tige).



*Traitement actuel de la façade urbaine le long de la RD 771
Source : Google maps.*

La haie existante en limite est du secteur est à conserver. Elle assure une intégration paysagère du futur quartier par sa fonction de lisière urbaine permettant un bon équilibre entre bâti et végétal entre le

futur espace urbanisé et l'espace agricole. Cette haie pourra utilement être accompagnée d'un cheminement doux qui permettra d'accentuer la qualité paysagère et l'identité rurale de Renazé.

En outre, l'architecture des constructions devra s'adapter au terrain du projet (et non l'inverse).

MIXITE URBAINE ET SOCIALE:

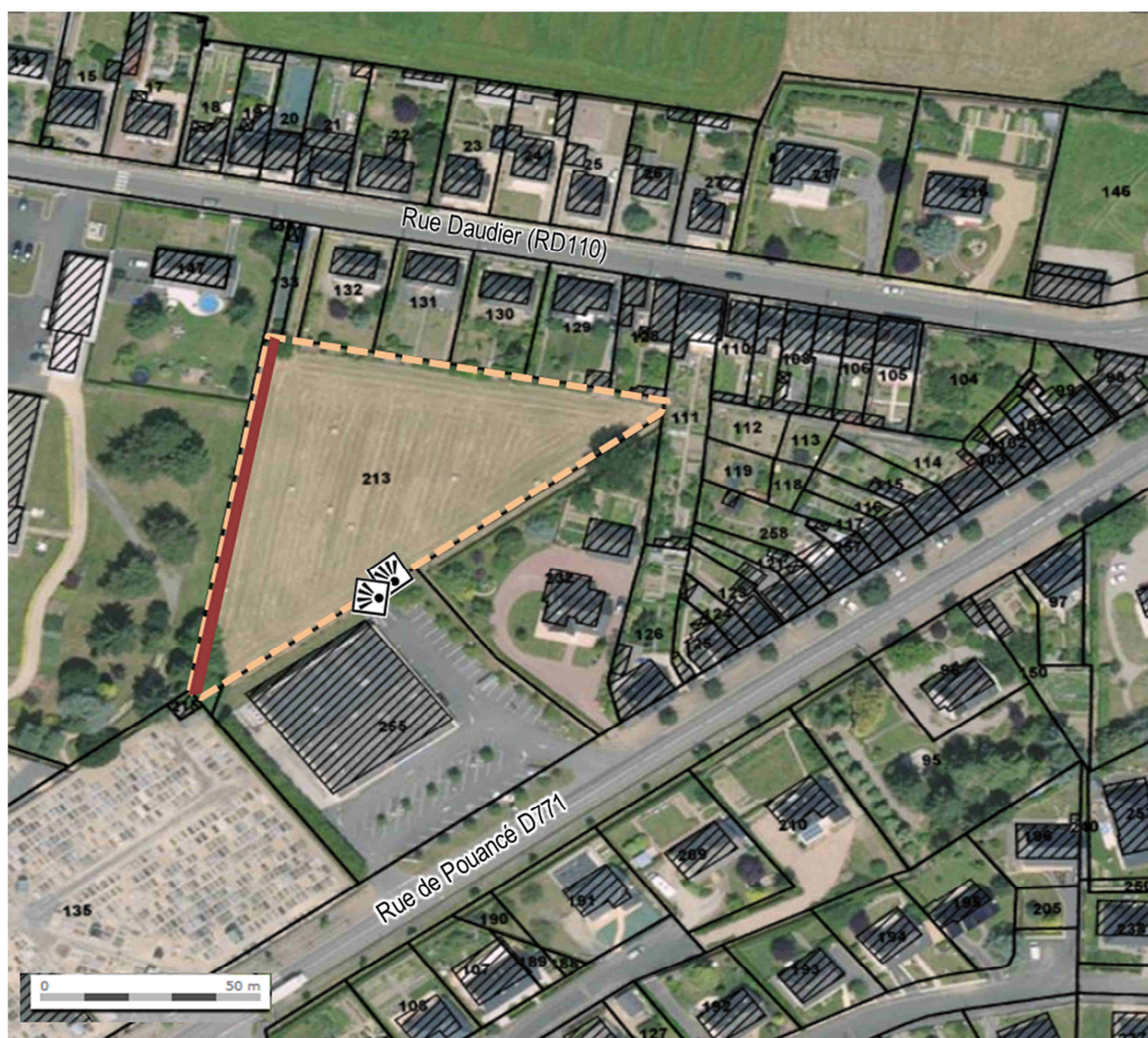
Le programme de logements assurera une diversité de l'offre tant dans la taille des parcelles que dans la typologie de l'habitat : logements sociaux, intermédiaires, individuels groupés, ...

En fonction des opportunités, le projet pourra intégrer des logements collectifs.

Secteur UB des arrières des RD110/RD771 à vocation d'extension de l'habitat

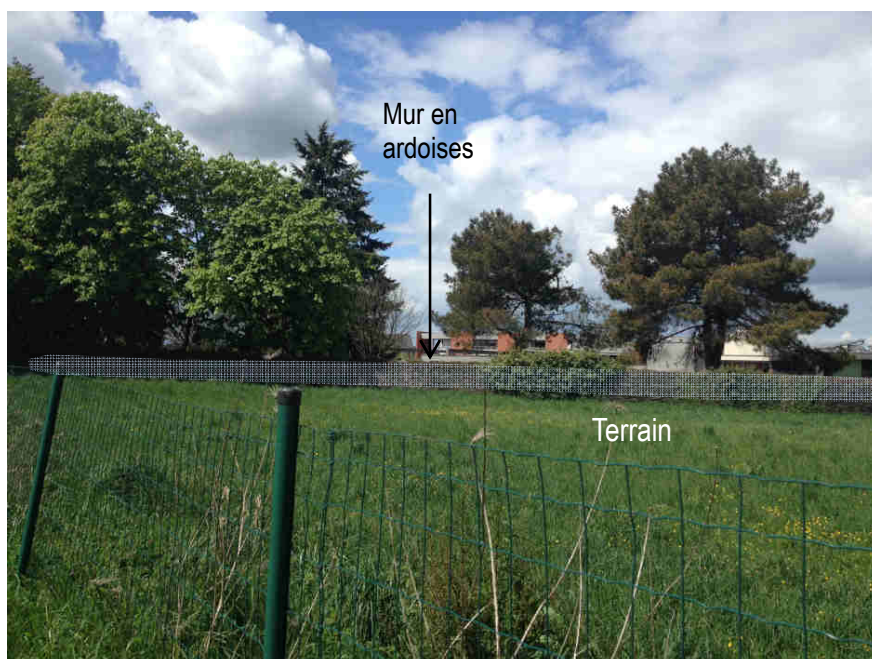
ETAT DES LIEUX

- **Localisation** : le secteur se situe à l'ouest dans le cœur de bourg sur les arrières des parcelles bâties le long des routes départementales n°110 et n°771.
- **Accès** : ce site enclavé est accessible depuis la rue Daudier (RD110). Un élargissement de la parcelle n°133 sera à prévoir à ce titre.
- **Occupation du sol** : les terrains concernés sont cultivés ou entretenus en prairie temporaire.
- **Patrimoine** : le mur en ardoises situé en limite ouest du terrain présente un intérêt patrimonial.
- **Relief** : le terrain est globalement plat.
- **Réseaux** : l'ensemble du secteur est desservi par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement collectif et de gaz.



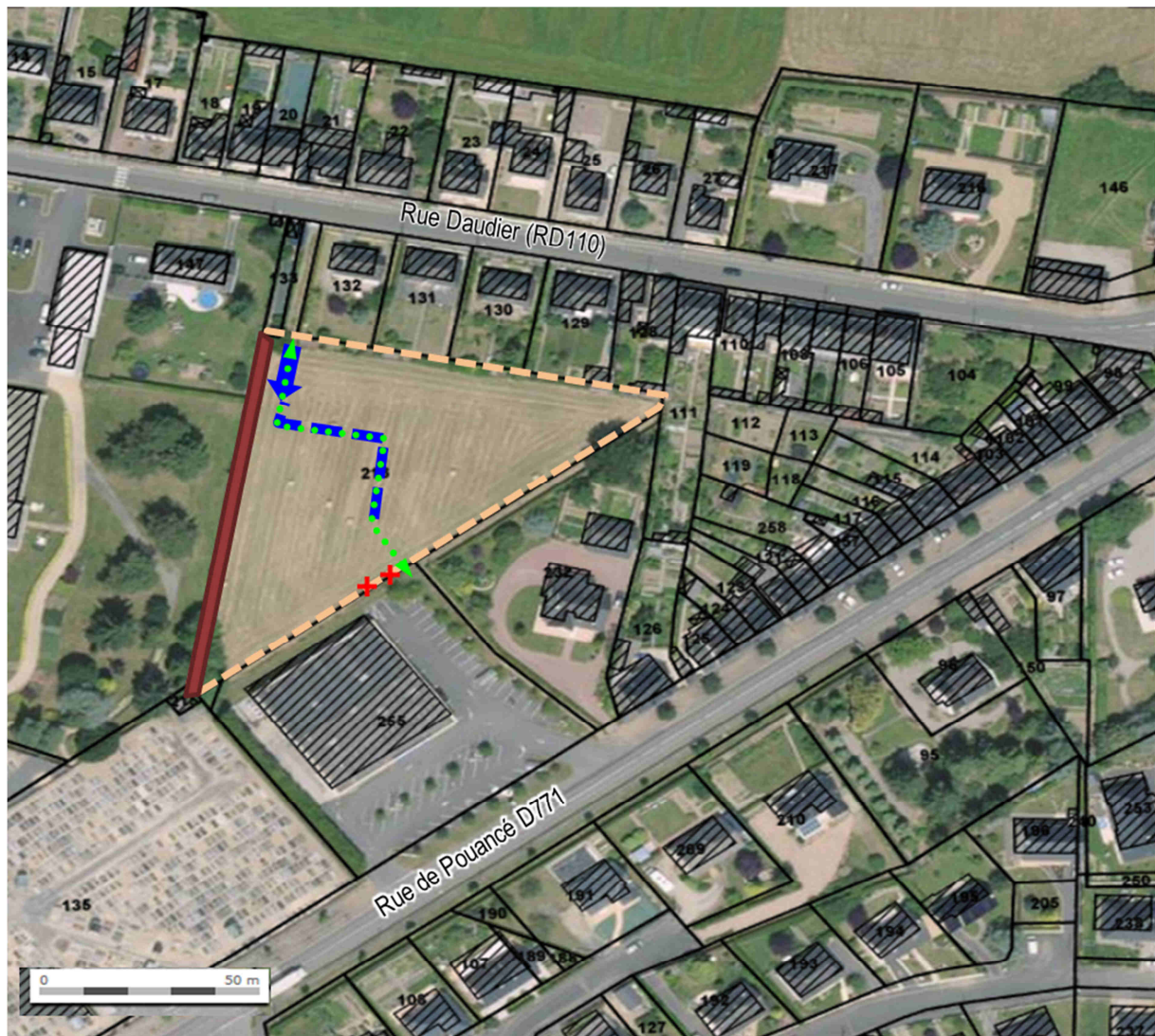
- **Surface** : 0,45 hectare
- **Programmation de logements** : environ 7 logements

Photos du secteur depuis le parking du supermarché (côté RD771) :



PRINCIPES D'AMENAGEMENT

SCHEMA :



ACCES :

Le secteur sera desservi par un unique accès depuis la Rue Daudier (RD110). La desserte des lots se fera par une voie en impasse aménagée en partie terminale sous forme de placette structurante du quartier.


CHEMINEMENTS PIETONS :

Un accès piéton sera créé entre le futur quartier et le parking du supermarché. Cette sente piétonne traversera le futur quartier pour rejoindre la RD110.

INTEGRATION PAYSAGERE ET RESPECT DU SITE:

Le mur existant en ardoises devra être préservé.
En outre, l'architecture des constructions devra s'adapter au terrain du projet (et non l'inverse).

Légende :

-  Accès principal et commun au secteur
-  Liaison viaire de desserte du quartier
-  Accès viaire interdit
-  Cheminements doux
-  Mur en ardoises à conserver

Secteur UB rue Pierre et Marie Curie - opération de renouvellement urbain à vocation d'extension de l'habitat

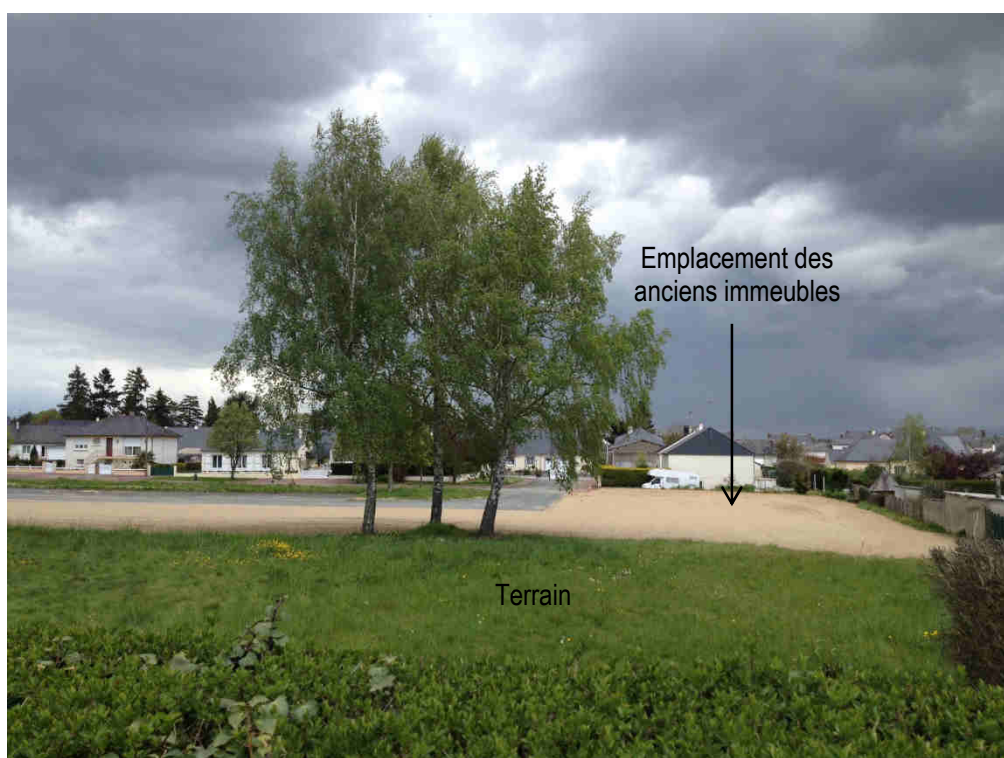
ETAT DES LIEUX

- **Localisation** : le secteur est localisé au sud-ouest du cœur du bourg de Renazé, le long de la rue des Sports (RD110).
- **Occupation du sol** : ce site est un ancien secteur d'habitat social collectif faisant l'objet d'un projet de démolition-reconstruction. La démolition des immeubles a été finalisée en 2016.
- **Relief** : les terrains sont globalement plats, légèrement en contrebas par rapport à la rue des Sports.
- **Accès et réseaux** : le site est accessible depuis la rue Pierre et Marie Curie et est desservi par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement collectif et de gaz.



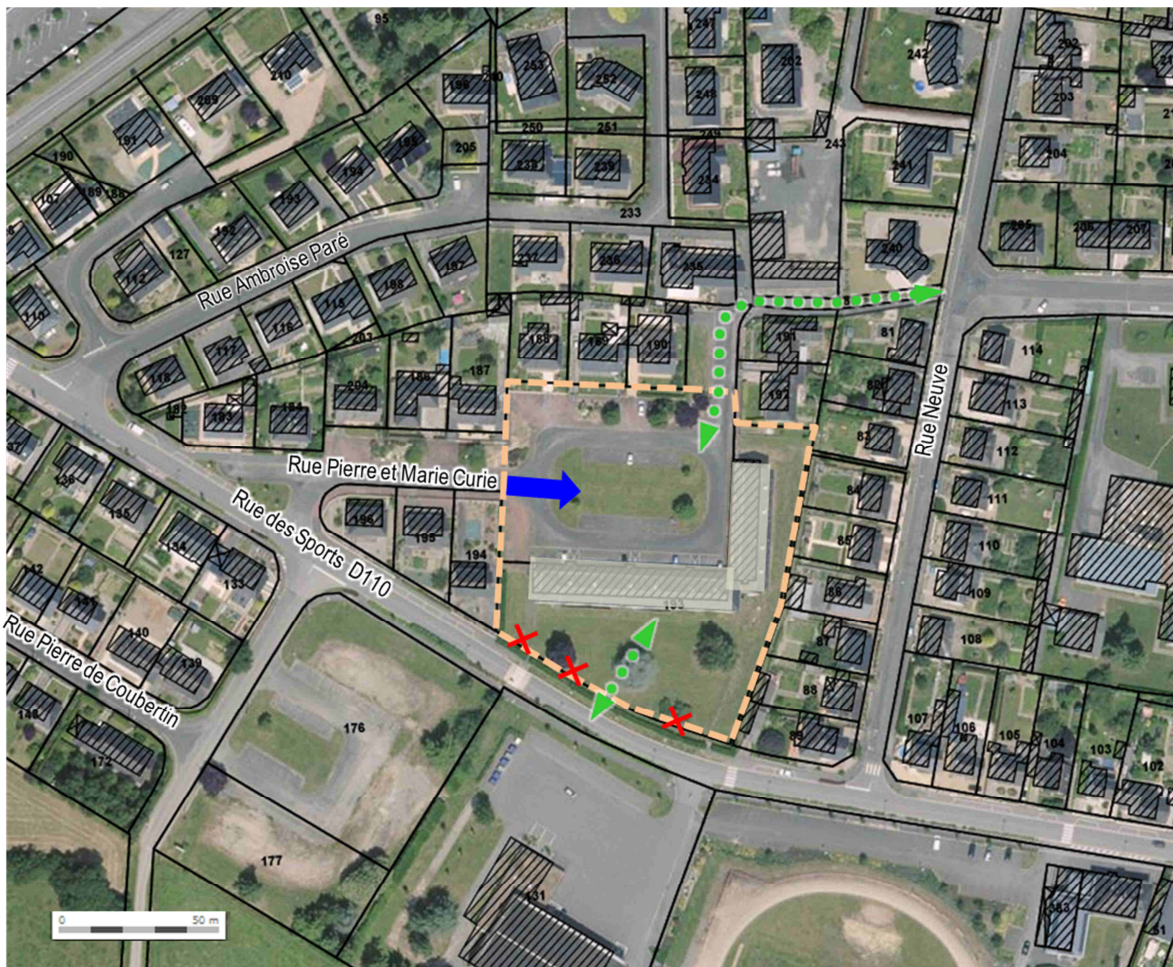
- **Surface** : 0,8 hectare
- **Programmation de logements** : environ 12 logements.

Photos du secteur rue Pierre et Marie Curie depuis la rue des Sports:



PRINCIPES D'AMENAGEMENT

SCHEMA :



ACCES VIAIRE:

Le secteur sera desservi uniquement depuis l'accroche de voirie existante rue Pierre et Marie Curie. Aucun accès viaire sur la RD110 ne sera créé.

LIAISONS DOUCES :




La connexion piétonne avec la rue Neuve sera maintenue par l'aménagement d'un cheminement doux irriguant le futur quartier. La continuité piétonne sera poursuivie jusqu'à la RD110.

INTEGRATION PAYSAGERE ET RESPECT DU SITE:

Du fait de sa localisation en cœur de bourg, sur un ancien site urbanisé, aucune lisière urbaine n'est à traiter. Toutefois, en limite sud avec la RD110, la façade urbaine devra être traitée avec soin.

En outre, l'architecture des constructions devra s'adapter au terrain du projet (et non l'inverse).

Légende :

-  Accès principal au secteur
-  Accès viaires interdits
-  Cheminements doux

Secteur UB rue du Général de Gaulle à vocation d'extension de l'habitat – secteur A

ETAT DES LIEUX

- **Localisation** : le secteur se localise à l'est du bourg de Renazé, le long de la rue du Général de Gaulle (RD110).
- **Occupation du sol** : les parcelles sont actuellement en friches et occupées par des bâtiments en ruine.
- **Relief** : le terrain est plat. Un talus est existant en limite de rue.
- **Accès et réseaux** : le site est accessible depuis la rue du Général de Gaulle. L'ensemble du secteur est desservi par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement collectif et de gaz.



- **Surface** : 0,36 hectare
- **Programmation de logements** : environ 5 logements.

Photos du secteur de la rue du Général de Gaulle depuis la rue du Général de Gaulle (RD110) :



Photos du profil de la rue du Général de Gaulle (RD110) :

*Alignement minéral
créé par l'alignement
de mur et
l'implantation des
maisons en retrait*

Source : Google maps



*Habitations en façade sur rue en entrée de
centre-bourg ancien*

Source : Google maps



PRINCIPES D'AMENAGEMENT

SCHEMA :





ACCES ET CONFIGURATION DES TERRAINS:

Le découpage parcellaire sera préférentiellement de type « en bande » ou « en lanière » avec les accès directs des lots sur la rue du Général de Gaulle.

Largeur approximative des terrains en façade sur rue: 15 mètres.

Légende :

-  Accès directs des lots depuis la RD110
-  Exemple de découpage parcellaire

INTEGRATION PAYSAGERE ET RESPECT DU SITE:

Le talus existant sera effacé par la création d'un alignement minéral sur rue, cette continuité sera assurée par :

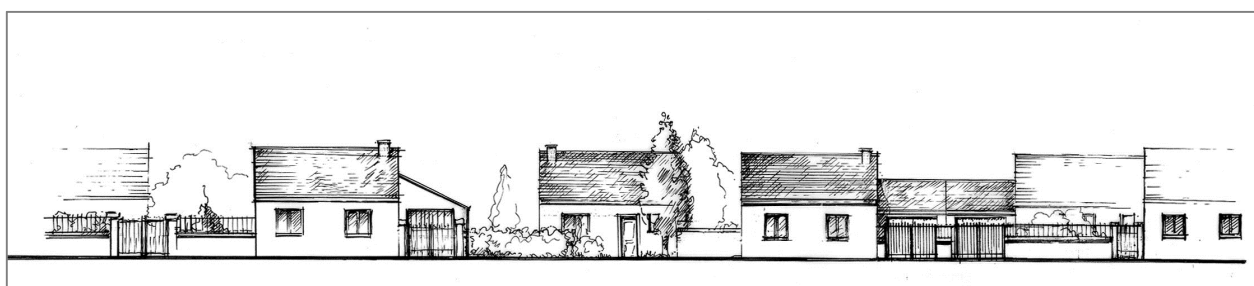
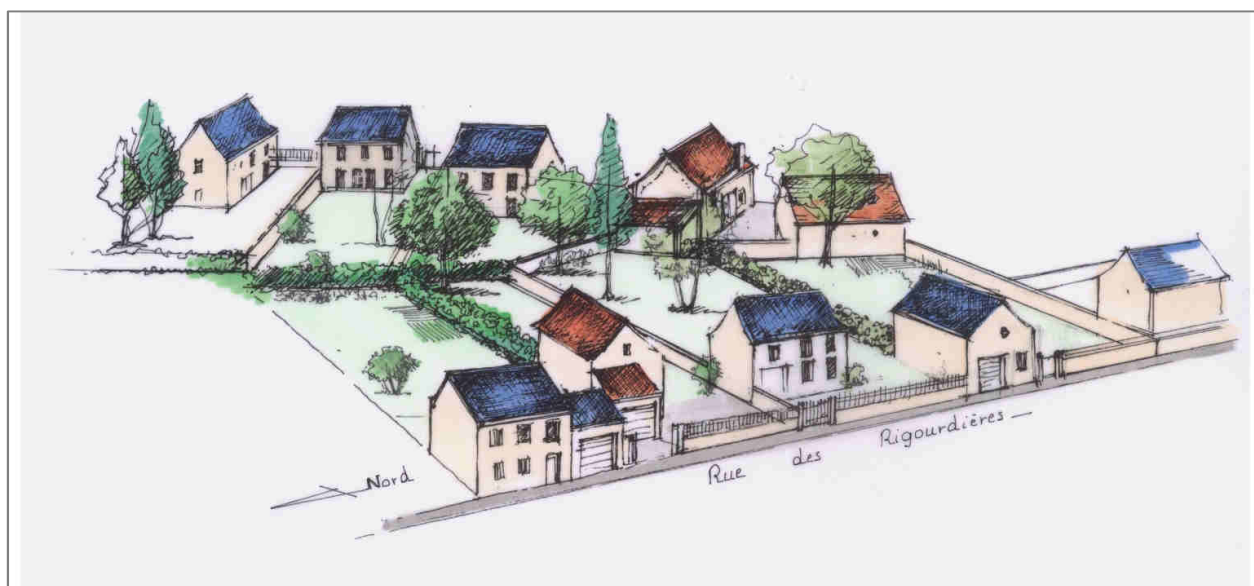
- Soit un mur plein d'une hauteur minimale de 1m,
- Soit par l'implantation du bâti à l'alignement (annexes ou pignon par exemple).

L'obligation d'une continuité minérale sur rue permettra de recréer un profil cohérent sur cette section de la RD110 et d'assurer une transition vers le centre-bourg ancien dense, caractérisé par ses habitations en façade sur rue.

En outre, l'architecture des constructions devra s'adapter au terrain du projet (et non l'inverse).

QUELQUES EXEMPLES D'ALIGNEMENT MINERAL SUR RUE :

Croquis non opposables.



Secteur UB rue du Général de Gaulle à vocation d'extension de l'habitat – secteur B

ETAT DES LIEUX

- **Localisation** : le secteur se situe à l'est du bourg de Renazé en retrait de la rue du Général de Gaulle (RD110) et est accessible depuis un chemin.
- **Occupation du sol** : les terrains sont entretenus mais sans vocation agricole.
- **Relief** : le site est globalement plat.
- **Accès et réseaux** : le terrain est accessible depuis un chemin d'accès prenant appui sur la RD110. L'ensemble du secteur est desservi par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement collectif et de gaz.



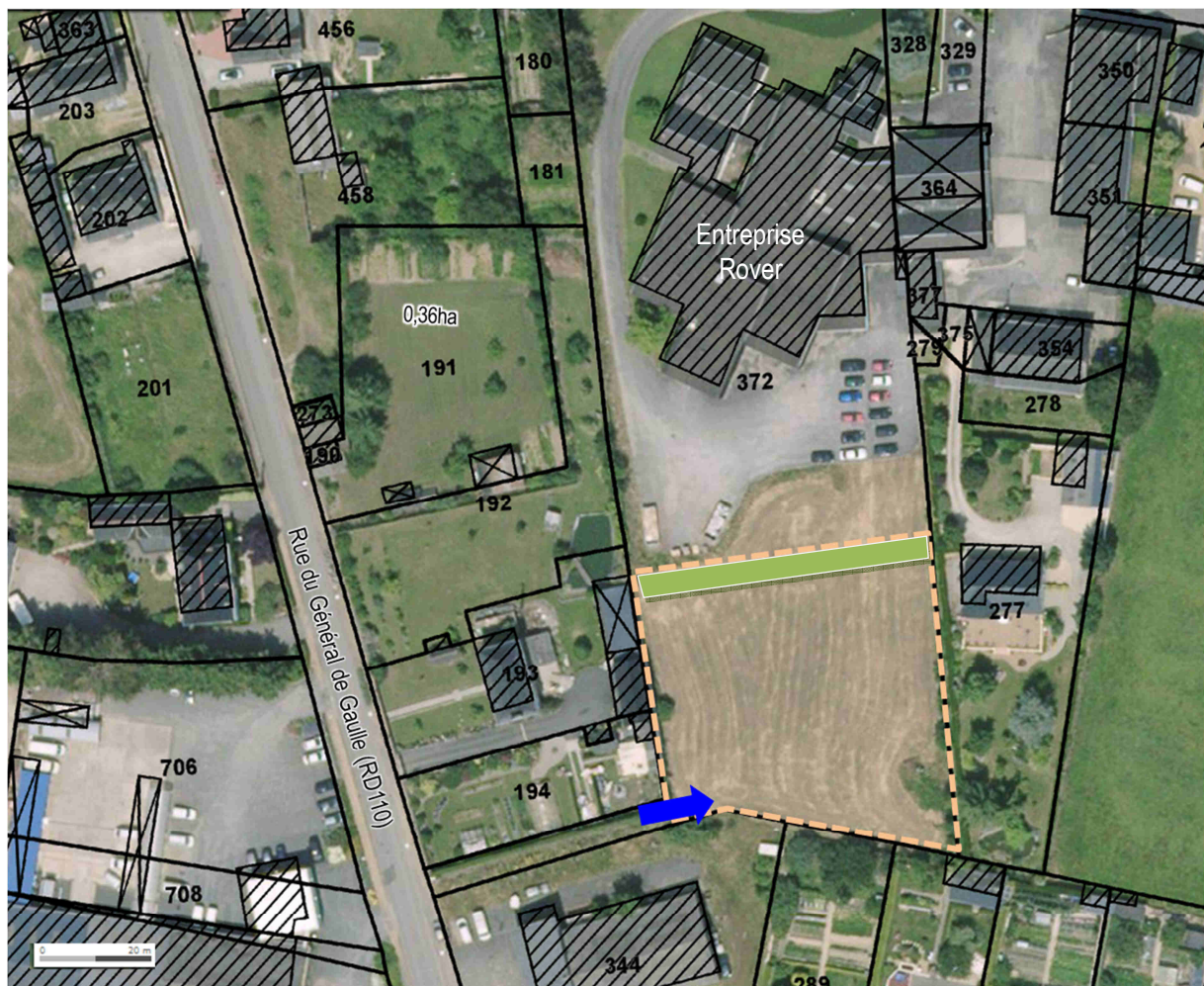
- **Surface** : 0,25 hectare
- **Programmation de logements** : environ 3 à 4 logements.

Photos du secteur depuis la rue du Général de Gaulle (RD110) :



PRINCIPES D'AMENAGEMENT



SCHEMA :



ACCES ET DESERTE:

Le secteur sera desservi par un unique accès commun depuis la rue du Général de Gaulle. Une placette de quartier sera aménagée, permettant la desserte des lots.

Légende :

-  Accès principal au secteur
-  Bande tampon plantée

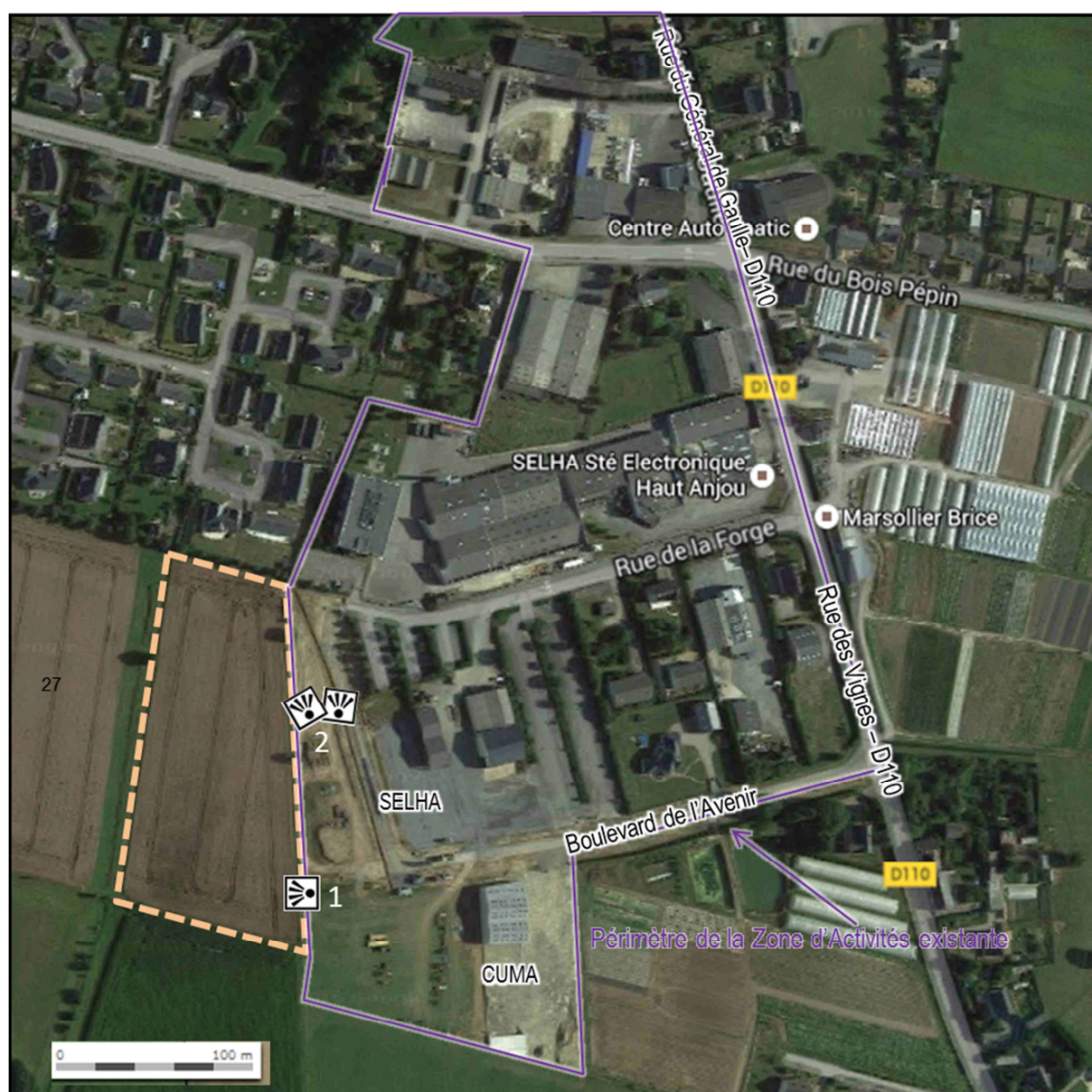
INTEGRATION PAYSAGERE:

Du fait de sa localisation en cœur de bourg, le futur quartier sera facilement intégré au paysage urbain. Toutefois, en limite nord avec le site de l'entreprise Rover, une lisière plantée (bande tampon) devra être créée afin de limiter les nuisances visuelles et sonores entre le futur quartier d'habitat et l'entreprise existante.

Secteur 1AUe la Forge à vocation d'extension des activités économiques

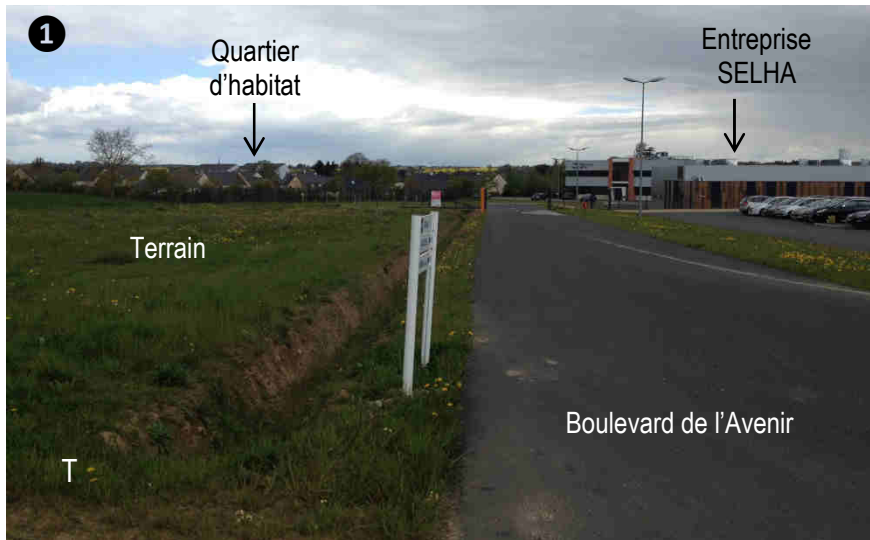
ETAT DES LIEUX

- **Localisation** : le secteur 1AUe la Forge est au sud-est du bourg de Renazé, en extension de la zone d'activités existante de la Forge.
- **Occupation du sol** : le secteur est actuellement occupé par des terres agricoles exploitées.
- **Relief** : le terrain est plat.
- **Accès** : le secteur est accessible depuis la rue de la Forge.
- **Réseaux** : l'ensemble du secteur est desservi par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement collectif et de gaz.



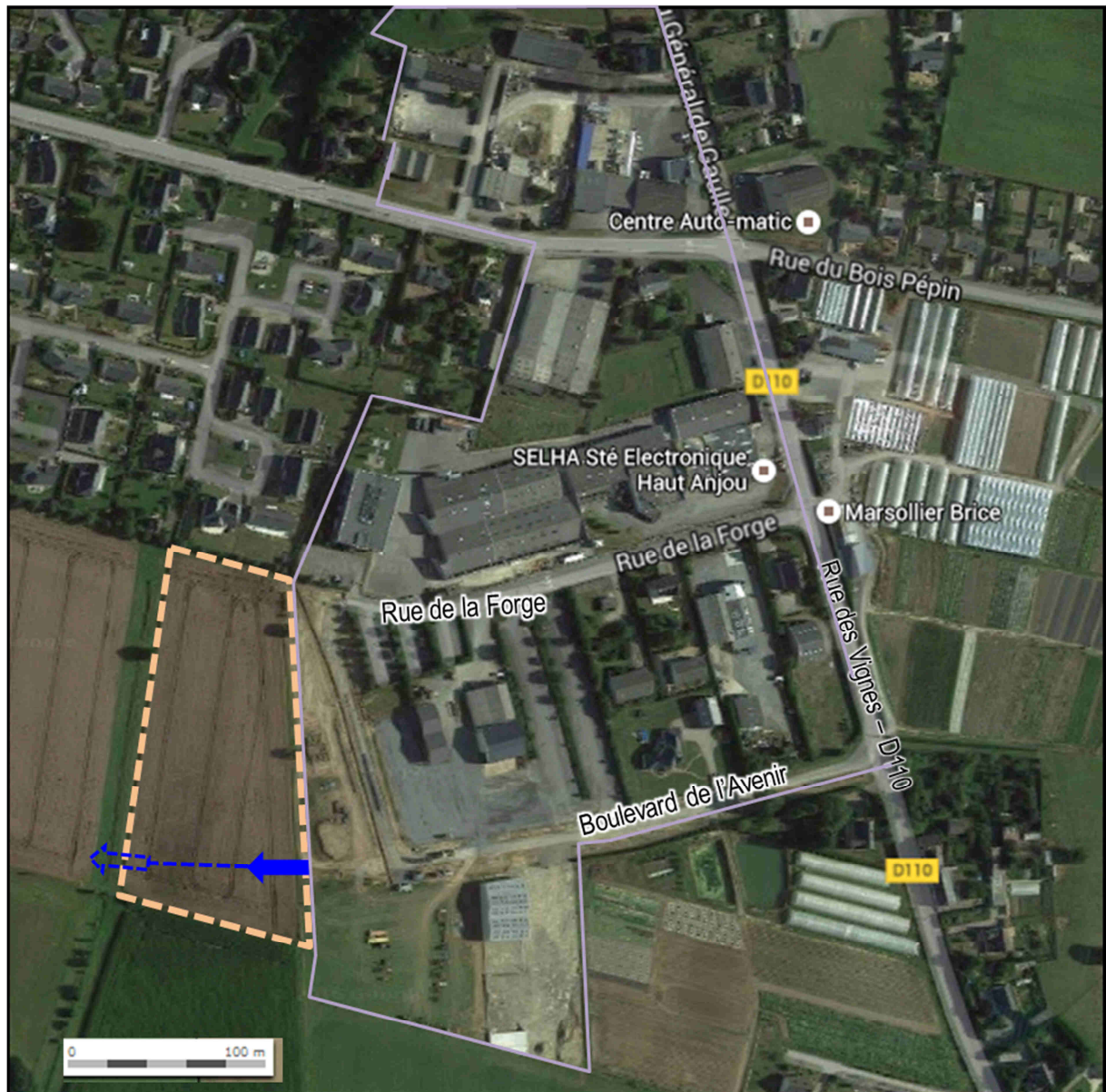
- **Surface : 1,5 hectare**

Photos du secteur 1AUe depuis le boulevard de l'Avenir et le parking de l'entreprise :



PRINCIPES D'AMENAGEMENT

SCHEMA :



ACCES ET DESSERTE:

L'accès à la zone sera prévu en continuité du Boulevard de l'Avenir. Une accroche de voirie sera créée vers la parcelle n°27 afin d'assurer une continuité de voirie vers une extension potentielle au-delà du présent PLU.

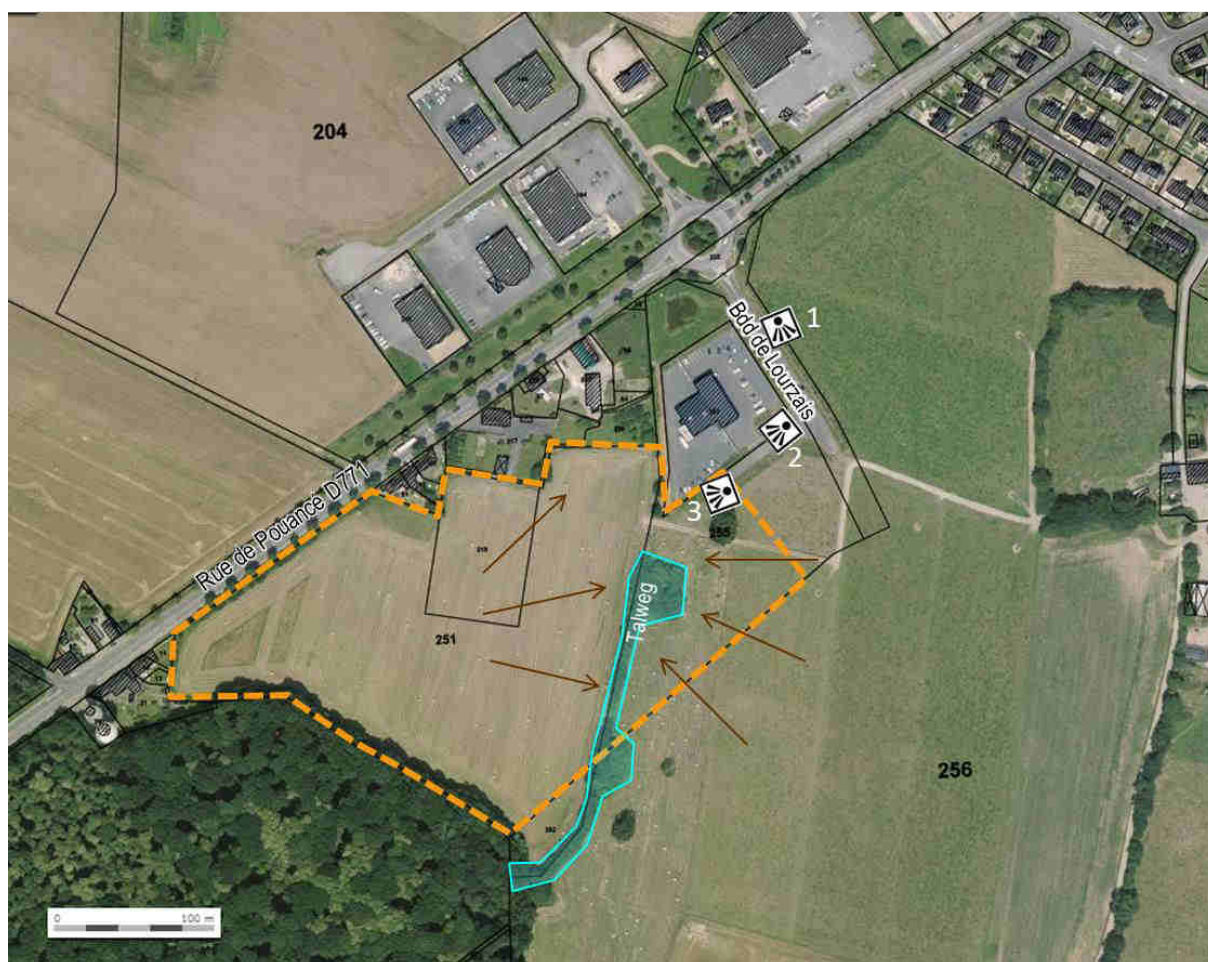
NUISANCES SONORES ET VISUELLES:

Le secteur 1AUe de La Forge jouxtant une zone résidentielle en immédiate proximité, un traitement phonique et paysager devra être prévu pour limiter tout potentiel conflit de voisinage. Ce traitement sera de type merlon planté, ou plantation d'une haie dense avec arbres de haut jet, ou tout autre aménagement adapté. Il sera localisé en limite nord du secteur 1AUe.

Secteur 1AUe de la Hersepeau à vocation d'extension des activités économiques

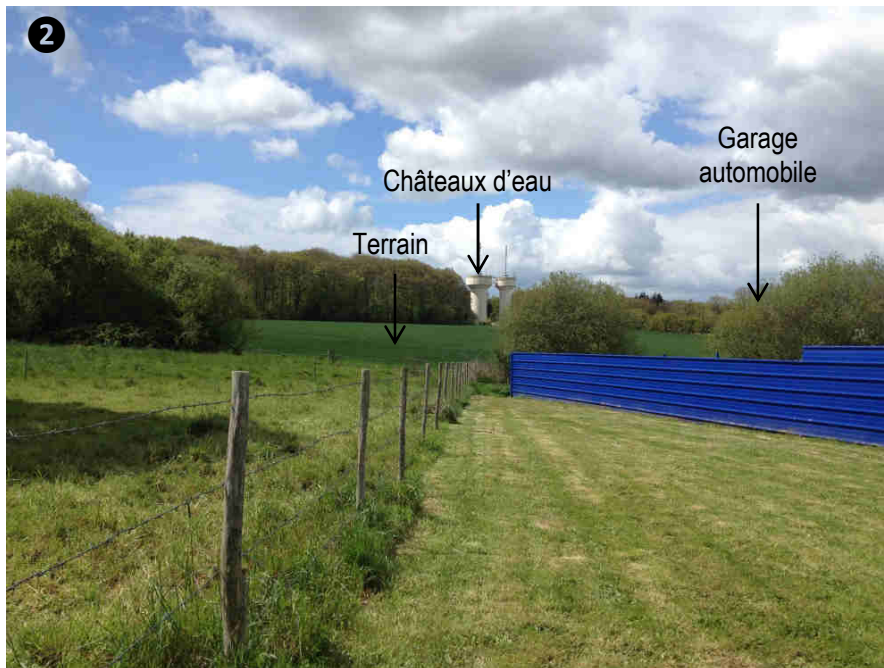
ETAT DES LIEUX

- **Localisation** : le secteur 1AUe de la Hersepeau se situe au sud-ouest du bourg de Renazé le long de la RD771, en continuité de la zone d'activités existante, à la sortie de la forêt de Lourzais.
- **Occupation du sol** : le secteur est actuellement occupé par des terres agricoles exploitées. On notera la présence d'une **zone humide fonctionnelle** sur une partie de la zone, correspondant à la zone de talweg.
- **Relief** : le terrain est globalement plat, avec de légères pentes vers le fossé qui forment un talweg vers le centre.
- **Accès** : le site est accessible depuis le boulevard de Lourzais.
- **Réseaux** : l'ensemble du secteur est desservi par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement collectif et de gaz.



- **Surface constructible : environ 4 hectares (hors marge de recul)**

Photos du secteur 1AUe depuis le boulevard de Lourzais :



PRINCIPES D'AMENAGEMENT

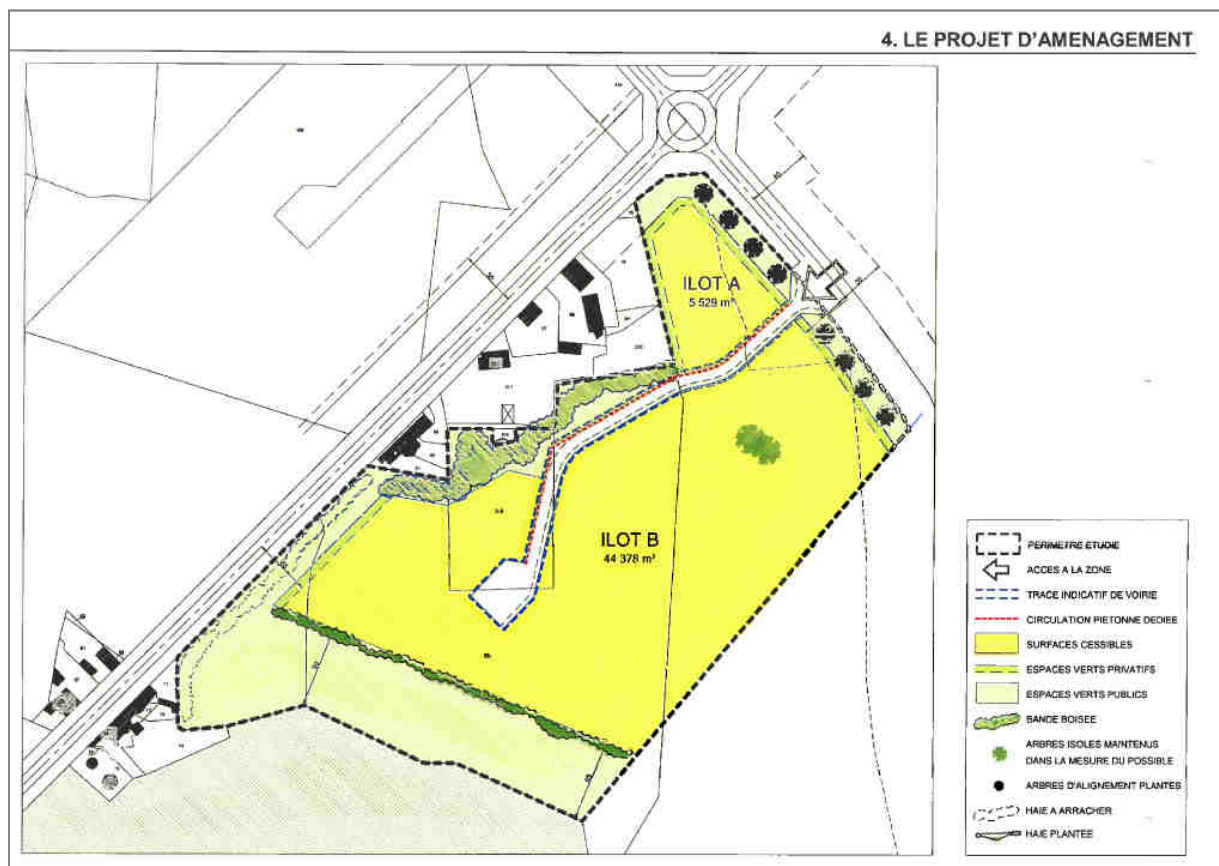
PRISE EN COMPTE DE LA LOI BARNIER :

Avec la présence de la RD 771, le secteur est soumis à une étude dite « loi Barnier » au titre de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, ce qui implique de travailler sur les aménagements de la zone afin de pouvoir réduire la marge de recul d'implantation du bâti d'une largeur de 75m depuis l'axe de la voie. Pour cela, l'étude loi Barnier implique la prise en compte des critères suivants :

- Les nuisances,
- La sécurité,
- La qualité de l'urbanisme,
- La qualité architecturale des constructions,
- La qualité des paysages.

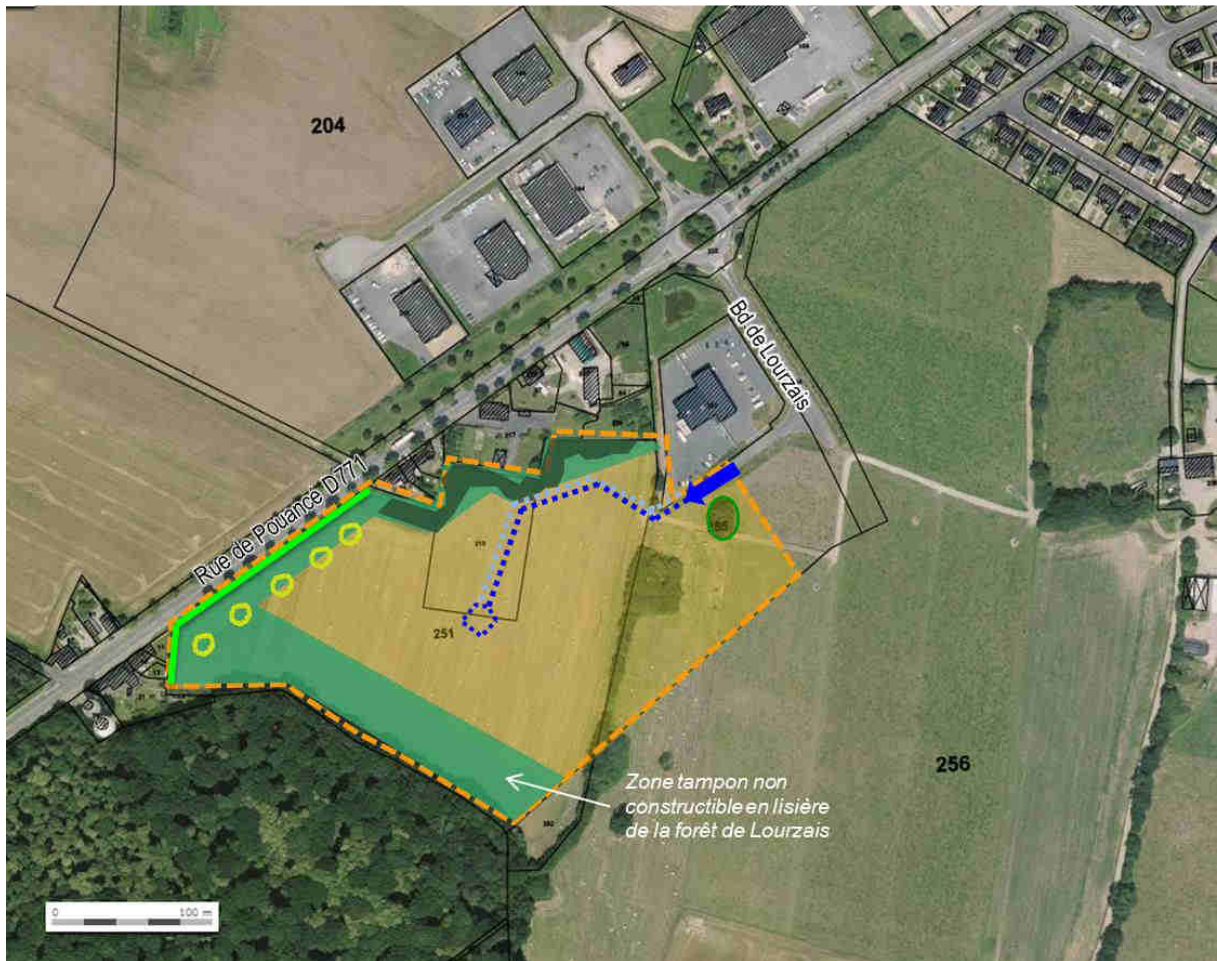
Cf. Annexe 4 du rapport de présentation.

A titre d'information : extrait du projet de l'étude Loi Barnier, révision simplifiée n°1 du POS (2008)



L'OAP du secteur 1AUe de La Hersepeau définit des principes d'aménagement en compatibilité avec les critères définis dans cette étude.

SCHEMA :



Légende :

-  Accès
-  Tracé indicatif de voirie
-  Voie piétonne
-  Espaces naturels tampon non constructibles
-  Plantations à réaliser
-  Bande boisée à planter
-  Arbres isolés à maintenir dans la mesure du possible
-  Haie à arracher

ACCES ET VOIRIE :

La desserte des ilots sera assurée par une voie de desserte intérieure unique, prenant appui sur le Boulevard de Lourzais. Cette voie se terminera par une placette de retournement aménagée.

LIAISONS PIETONNES :

Une voie de circulation dédiée aux piétons/cycles sera aménagée d'un côté de la voie de desserte interne du secteur.

INTEGRATION PAYSAGERE :

Afin de réduire les nuisances visuelles et sonores des riverains du hameau de La Hersepeau, une bande boisée sera créée. Elle s'intégrera dans un espace tampon non constructible en lisière du hameau.

Afin d'assurer un effet qualitatif de « vitrine » par rapport à la RD771 mais aussi dans un souci de cohérence de traitement par rapport à la rive opposée, des bandes vertes seront préservées et des plantations de haute tige seront réalisées en lisière de la RD771. Pour autant, la haie existante le long de la RD771 sera arrachée afin d'ouvrir des percées visuelles vers le site.

La préservation d'un large couloir vert (d'une largeur minimum de 50 mètres) entre la forêt de Lourzais et la future zone d'activités assurera d'une part une cohérence visuelle d'ensemble par rapport à la présence végétale forte de la forêt de Lourzais et d'autre part la prise en compte du risque de feux de forêt. Afin de garantir la préservation de cette bande tampon inconstructible, celle-ci demeurera une emprise publique foncière.

Le positionnement de la voie interne devra favoriser l'implantation de façades attractives sur la partie la plus directement visible depuis la RD771, et non des arrières d'entreprises (stationnement, stockage, ...).

A l'intérieur du site, les arbres isolés de qualité seront conservés dans la mesure du possible, dans le cadre du découpage parcellaire et/ou des projets de construction.

ZONE HUMIDE :

La présence d'une zone humide fonctionnelle identifiée sur une partie de la zone (talweg) devra être prise en compte lors de l'aménagement des terrains, avec le principe suivant : « éviter, réduire, compenser ».