

Département de la Sarthe



Mairie  
de  
**R e n é**

**Département de La Sarthe**

**Commune de  
RENE**

## **ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

### **DOSSIER D'APPROBATION**

**RENNES**

Parc d'activités d'Apigné  
1, rue des Cormiers - BP 95101  
35651 LE RHEU Cedex  
Tél. 02 99 14 55 70  
Fax 02 99 14 55 67  
rennes@ouestam.fr

**NANTES**

Le Sillon de Bretagne  
8, avenue des Thébaudières  
44800 SAINT-HERBLAIN  
Tél. 02 40 94 92 40  
Fax 02 40 63 03 93  
nantes@ouestam.fr  
www.ouestam.fr

**Projet d'Aménagement et de  
Développement Durable (PADD)**  
*Pièce n°3*



**Ouest am'**  
Développement et aménagement des territoires

### **Article R. 123-3 du Code de l'Urbanisme :**

« Le P.A.D.D. (*Projet d'Aménagement et de Développement Durable*) définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune.

Dans le cas prévu au cinquième alinéa de l'article L. 123-1, le projet d'aménagement et de développement durable énonce, en outre, les principes et objectifs mentionnés aux a à c et f de l'article R. 302-1-2 du code de la construction et de l'habitation. »

Le P.A.D.D. constitue donc une nouvelle pièce constitutive du Plan Local d'Urbanisme, et il doit être débattu par le Conseil Municipal au minimum deux mois avant l'arrêt du projet.

Les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues constituent la mise en œuvre des objectifs globaux fixés par la commune, classés ci-après de manière thématique.

On notera que le PADD n'envisage pas formellement d'actions relatives à la restructuration ou à la réhabilitation d'îlots, de quartiers ou de secteurs car il n'existe pas sur le territoire d'ensembles susceptibles de nécessiter de telles opérations.

## **LES OBJECTIFS DE LA COMMUNE**

# 1. METTRE EN ŒUVRE LES OUTILS POUR UNE CROISSANCE DURABLE

## 1.1 Les perspectives d'évolution

- L'analyse des Recensements Généraux de la Population depuis 1982 et l'examen des données INSEE au 1er janvier 2009 mettent en évidence un état de santé démographique fragile. Il faut cependant noter qu'après la décrue de la période 1982 – 1990, la population est à la hausse : 361 habitants, soit un gain de 28 habitants par rapport à 1990 (+8%, soit presque 0.5% en moyenne annuelle).
- On note une hausse de la natalité ces dernières années, qui atteint un niveau élevé, mais un léger déficit migratoire.
- La commune a délivré 15 permis de construire pour des résidences principales (propriété ou location) entre 2006 et 2012. En outre, le fort taux de logements vacants témoigne du peu de pression foncière sur la commune.
- Les perspectives de croissance paraissent minimes, mais les données de natalité peuvent laisser entrevoir la poursuite du regain démographique. En outre, le lotissement communal reçoit un relatif succès et un autre projet est à l'étude.
- Malgré tout les perspectives de croissance dépendent en grande partie des objectifs que les élus se fixent ainsi que de l'importance, de la nature et de la palette de « l'offre » qui sera disponible dans le Plan Local d'Urbanisme.

## 1.2 Le choix des élus

Face à ces données contextuelles, les élus ont choisi de favoriser l'arrivée de nouveaux ménages de manière à maintenir un niveau de population stable et participant au développement communal, notamment au maintien d'une structure commerciale de première nécessité.

L'objectif est d'offrir de nouvelles disponibilités sur le territoire, tout en maîtrisant pleinement le développement urbain tant sur le plan quantitatif que qualitatif.

Aucun objectif chiffré n'apparaît nécessaire à afficher au regard de la faible pression démographique, mais il paraît important de répondre au profil socio-démographique communal et donc de proposer une offre de logements diversifiés (locatifs, accession, ...).

Hypothèses d'évolution démographique :

| tx de variation annuelle | Justification                      |
|--------------------------|------------------------------------|
| 0,50%                    | Taux de variation annuel 1999-2009 |
| 0,70%                    | Taux de variation annuel 1990-1999 |
| 1%                       | Hypothèse haute                    |

| tx de<br>variation<br>annuelle | population<br>en 2023-<br>2025 | nombre de<br>logements<br>supplémentaires<br>(2,25 hab par<br>logement) | 15<br>logmts/ha |
|--------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| 0,50%                          | 398                            | 14                                                                      | 0,9             |
| 0,70%                          | 409                            | 19                                                                      | 1,3             |
| 1%                             | 426                            | 27                                                                      | 1,8             |

La commune a fait le choix de l'hypothèse médiane : reprendre le rythme d'évolution du recensement 1990 1999 ; soit un objectif de 2 logements par an soit au total 20 logements nouveaux envisagés.

Le potentiel des dents creuses et des logements vacants est peu mobilisable, il y a donc nécessité de prévoir un secteur d'extension en vue d'une opération d'ensemble.

Le PLU se doit donc d'offrir des zones nouvelles à urbaniser à plus ou moins long terme, susceptibles d'être ouvertes au gré des opportunités et des besoins.

La zone AU située entre les rue du Vivier et rue du Bourg Chemin est retenue pour une superficie de 2 ha : sa délimitation supérieure à l'objectif repose sur des éléments physiques : les deux rues, le tissu bâti et le chemin en limite sud. Une réflexion globale via les orientations d'aménagement est nécessaire sur l'ensemble de ce secteur au risque de générer des délaissés.

En vue de produire une offre adaptée au rythme du marché local, la zone AU est divisée en 1AU et 2AU.

## **2. METTRE EN OEUVRE UNE URBANISATION ECONOMIQUE D'ESPACE**

L'urbanisation historique de RENE s'est effectuée en croix, autour de l'église, sur les RD26 et RD67, ainsi que dans deux importants villages : Lombray et Epierre. Depuis le milieu du 20ème siècle, l'habitat s'est étiré le long de la RD 26 en sortie sud-ouest du bourg, quartier de Pinson. Les premiers lotissements sont également apparus générant un nouveau parcellaire davantage consommateur d'espace et occasionnant une discontinuité dans le tissu urbain ancien.

Le développement linéaire de l'habitat le long de certains axes routiers en rase campagne, sur des voies dont la vocation, la géométrie et le traitement n'est pas la desserte de parcelles bâties, n'est pas souhaitable.

Outre les problèmes de sécurité routière, ces implantations multiplient les points de mitage dans les paysages par l'adjonction d'éléments non intégrés : nouveau bâti, végétations non autochtones, ...

Sans régulation ce modèle de croissance peut entraîner un étalement qui va d'une part à l'encontre des objectifs de la loi SRU et du respect des grands équilibres et donc de la notion même de développement durable.

En conséquence, le PLU affiche deux ambitions :

- 1 Poursuivre le développement dans le bourg, et, dans une moindre mesure, à Lombray et Epierre.
- 2 Limiter les prélèvements sur l'espace agricole et limiter les extensions en rase campagne.

### **1.1 Poursuivre et structurer le développement dans le bourg**

Afin de conserver une entité urbaine cohérente, les élus ont souhaité limiter les possibilités d'étalement et donc concentrer les nouvelles possibilités de constructions au sein du bourg. La recherche d'une certaine centralité doit permettre de conserver un cœur de bourg animé par sa traversée nécessaire pour les automobilistes comme pour les piétons.

Dans cet esprit, le PLU prévoit :

- L'arrêt du développement linéaire de l'habitat le long de la RD 26
- La poursuite de l'urbanisation dans le tissu existant par l'implantation prioritaire des constructions nouvelles dans les vides existants.
- La consolidation du bourg en privilégiant un modèle de développement radioconcentrique qui s'appuie sur les potentialités en continu du tissu existant.

## **1.2 Autoriser quelques constructions dans deux villages**

Historiquement, des constructions se sont réalisées dans les villages de Lombray et Epierre : il y persiste des espaces résiduels non construits, qui n'ont plus de vocation agricole. La commune propose donc de combler ces vides et d'y autoriser de nouvelles constructions, d'autant que les villages de Lombray et d'Epierre sont raccordés au réseau d'assainissement collectif.

## **1.3 Limiter les prélèvements sur l'espace agricole et limiter l'extension de l'habitat en rase campagne**

### **Limiter les prélèvements sur l'espace agricole**

La limitation des prélèvements de l'urbanisation sur l'espace agricole passe nécessairement par une concentration des possibilités de constructions nouvelles dans le bourg et les villages.

En outre, les quelques prélèvements effectués dans le bourg se doivent de répondre à une certaine densité de manière à donner de la lisibilité tant en terme d'offre en terrains constructibles qu'en terme de gestion agricole.

### **Limiter l'extension de l'habitat en rase campagne**

Dans un souci de lutte contre l'étalement urbain et dans un souci de meilleure maîtrise de la qualité de l'assainissement, la commune a décidé de limiter l'urbanisation en campagne. Il n'y aura donc pas d'extension, les constructions nouvelles ne sont pas autorisées.

## **3. PROTEGER L'ACTIVITE AGRICOLE**

La préservation des espaces agricoles comme outil d'animation et de développement économique doit constituer un objectif majeur du PLU : une attention particulière est portée aux modalités d'occupations non agricoles à proximité des sièges d'exploitation et des terres exploitées, pour prendre en compte les obligations de reculs réciproques vis-à-vis de cette activité, et ne pas prélever davantage sur les surfaces exploitables et utiles à l'exploitation (comme les secteurs aptes à l'épandage).

Jusqu'à maintenant, la surface agricole utilisée a peu diminué et l'espace agricole est toujours occupé de façon rationnelle sur le plan économique. Il n'y a pas de signe d'abandon et les paysages de bocage semblent pérennisés.

La commune a ainsi choisi de favoriser le maintien, voire le développement, de l'activité en mettant tout en œuvre pour réduire les surfaces de contact avec l'habitat, et, par contrecoup, de rendre possible les évolutions des systèmes de production sans obstacle majeur. C'est ainsi que l'urbanisation ne s'étend pas vers les exploitations les plus proches du bourg, la Buguellerie et Bourchemin, qui sont ainsi préservées.

En outre, dans le sens du développement durable, la commune a pour objectif le non-développement de l'urbanisation en rase campagne.

## **4. PROTÉGER LES PAYSAGES ET VALORISER LE CADRE DE VIE**

Même si les paysages du RENE ne bénéficient d'aucune protection particulière, ils méritent d'être protégés car ils sont le siège de multiples enjeux, et sont emblématiques de la région.

Des outils visant à protéger le reliquat bocager sont mis en place, soit au titre des espaces boisés classés, soit au titre de la loi « Paysages » afin de pérenniser les quelques haies en place.

La protection stricte des abords des cours d'eau, des paysages de prés humides et boisements des vallées, est un également objectif prioritaire car ces sites constituent un maillon dans le cycle de la qualité des eaux :

- Ils jouent un rôle de régulateur de débits et limitent donc les inondations en aval ;
- Ils jouent un rôle de filtre et protègent donc les captages d'eau potable souterrains.

Les SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) du bassin versant préconise d'ailleurs la protection des ces espaces, qui répond à la volonté de développement durable.

La mise en œuvre d'un schéma d'assainissement contribue également à la protection des ressources en eau par l'amélioration de la qualité des rejets d'eaux domestiques dans les milieux récepteurs, ainsi que la qualité générale des eaux de surfaces et des captages d'eau potable en aval.

La valorisation du cadre de vie se traduit également par la mise en place d'une trame verte et bleue dans l'agglomération de RENE :

- Affirmation de la présence de l'eau en programmant un cheminement en un emplacement réservé le long du cours d'eau, permettant de mailler le territoire et de connecter les différents quartiers entre eux ;
- Mise en place dans les nouveaux quartiers de continuités douces complétant la trame existante ;
- Programmation d'une espace vert au Sud du bourg, dans un espace relativement central, faisant « tampon » entre les nouveaux quartiers et l'urbanisation ancienne d'une part, et bénéficiant à la fois aux anciens résidents et aux nouveaux habitants ;
- Aménagement d'un espace public à l'Ouest du bourg, sur des terrains appartenant à la commune : espaces festif et de rencontres, aménagements de loisirs, ...
- Préservation des haies dans le bourg, le long du ruisseau et le long du chemin de Bourchemin, qui restera de fait entièrement piétonnier.