

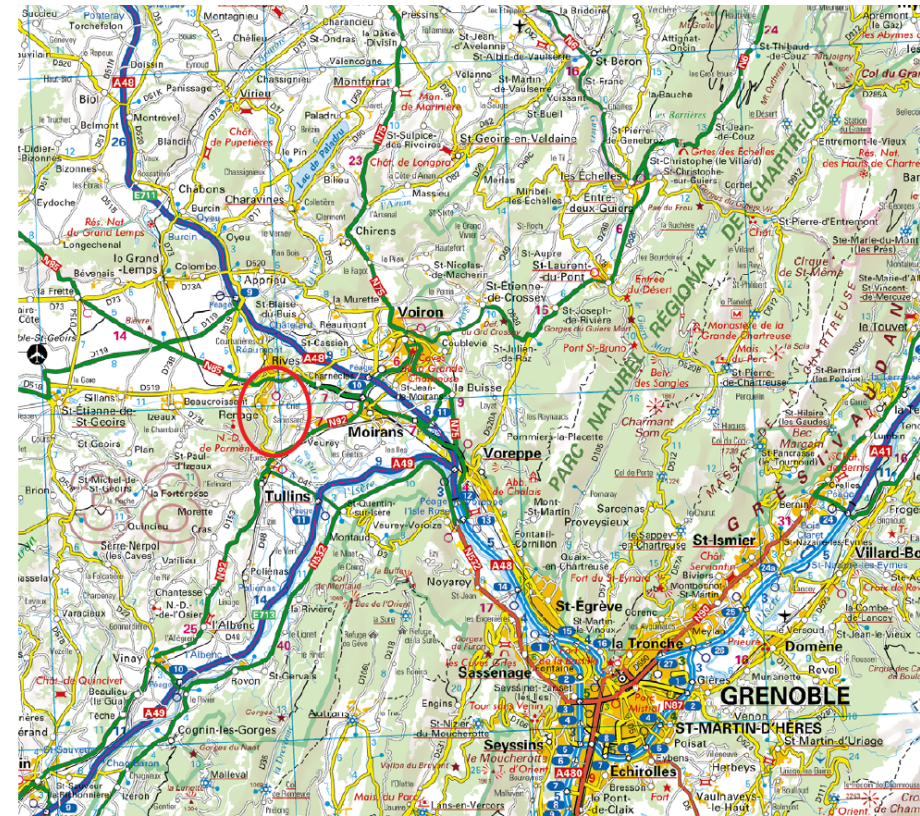
# PLU de Renage

Michel PELLISSIER  
Adjoint à  
l'urbanisme  
De Renage

Claire BONNETON  
Urbaniste-  
Paysagiste  
indépendante

24 juin 2015





Population : 3935 habitants en 2013

PLU

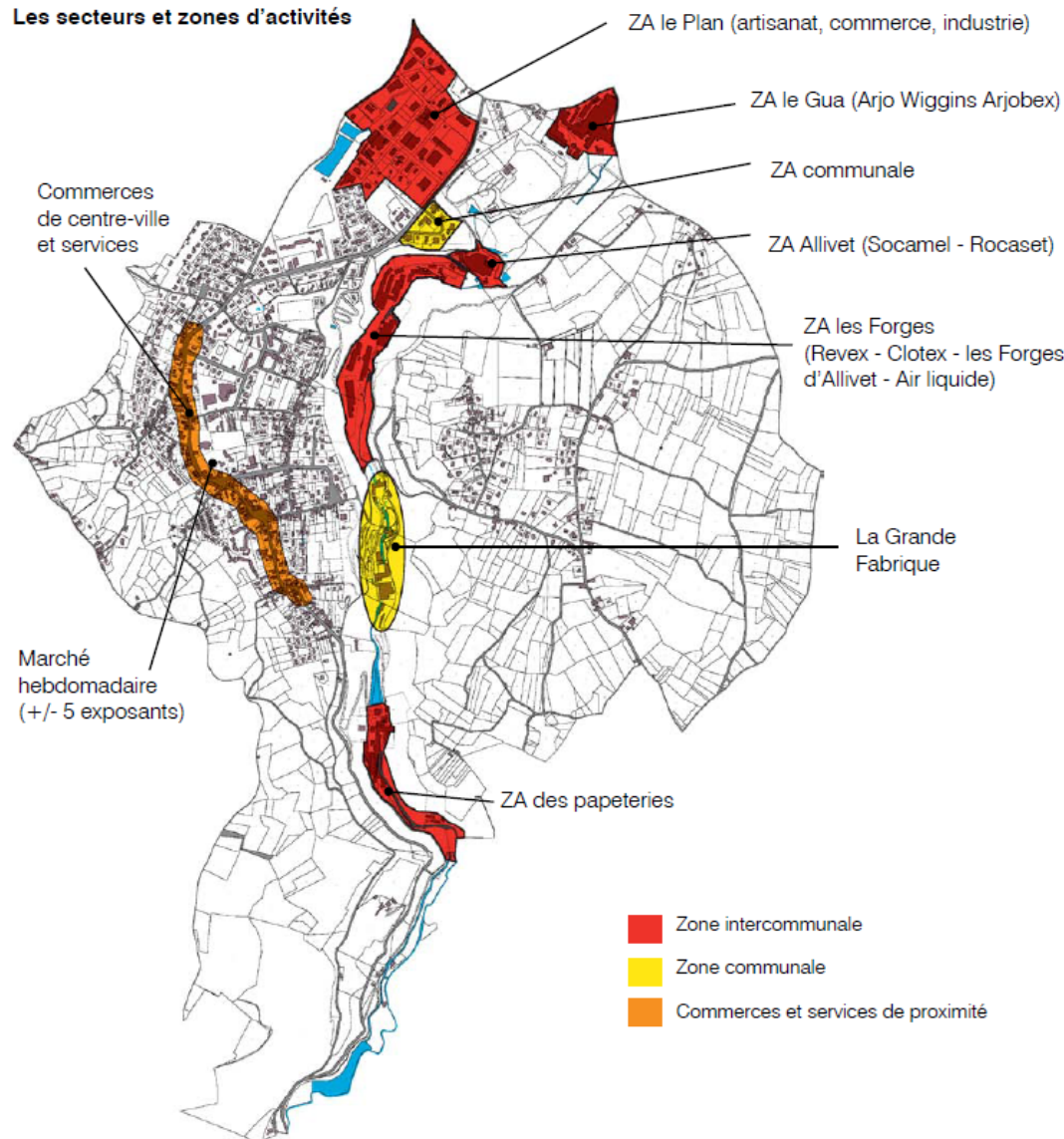
- démarrage : décembre 2009
- approbation : avril 2014

Activités :

- industrielles (39%) et artisanat essentiellement
- 114 entreprises
- 4 zones d'activités intercommunales (CC Bièvre-Est)
- 2 zones d'activités communales un centre-ville commerçant

## Les activités : bilan au PLU

### Les secteurs et zones d'activités



### Approche territoriale : les secteurs d'activités

114 entreprises sur la commune en octobre 2010

*NB : les agriculteurs ne sont pas pris en compte, ils ont été recensés dans le diagnostic agricole réalisé dans le cadre du PLU, qui met également en évidence les enjeux agricoles.*

Un questionnaire a été envoyé aux entreprises. Sur 114 questionnaires envoyés, 26 entreprises ont répondu.

#### Résultats des questionnaires

ZA le Plan : signalétique insuffisante, difficultés pour les déplacements piétons et problèmes de sécurité pour les clients (pharmacie notamment).

Centre-ville : importance de la visibilité fortement exprimée (commerces en retrait de la rue de la République : manque de visibilité), isolement pour certains (un coiffeur, un bar) ou manque de visibilité, souhait de la préservation de places de stationnement disponibles, qualité de la rue de la République à améliorer (espace public = image négative).

*NB : depuis le dépouillement du questionnaire la rue de la République a été en partie requalifiée.*

Vallée de la Fure : problème d'image à la Grande Fabrique (entretien), isolement : pas assez d'entreprises, donc pas assez de passage et site mal signalé.

Autres : difficulté d'accès à la commune par les transports en commun.

PROJETS : 1 artisan charpentier, 1 coiffeur, 1 esthéticienne, 1 plombier souhaite se développer, 1 indépendant recherche un local sur la rue de la République, 1 entreprise installée sur la ZA du Plan cherche des bureaux plus récents (11 employés), un bar cherche à vendre, une SCOP cherche un endroit plus visible sur la commune (aujourd'hui à la Grande Fabrique).

## Les secteurs avec des commerces : la ZA du Plan



### La zone d'activités du Plan

- Une zone d'activités intercommunale
- Une zone d'activités classique (20 activités) qui s'est peu à peu diversifiée (3 commerces, industries, artisanat, services)

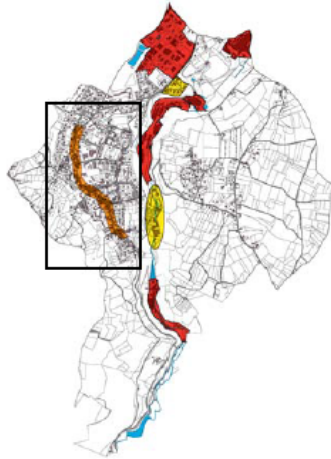
#### > Enjeux :

- **Permettre une densification bâtie.**
- **Permettre la mutualisation des stationnements.**
- **Une image et des espaces publics à améliorer pour la zone et pour l'entrée de ville de Renage.**
- **Des secteurs commerciaux à limiter et dont l'image est à améliorer.**
- **Ne pas autoriser l'habitat comme destination dans la zone d'activités, cette zone n'a en effet pas cette vocation, et cela génère des conflits avec les activités.**

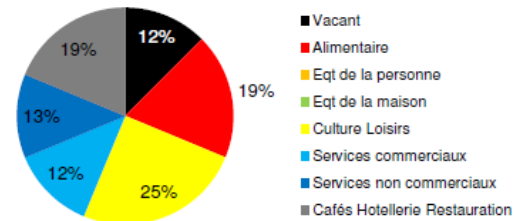
Photo ULM 36



## Les secteurs avec des commerces : le centre-ville



### 15 locaux recensés sur le centre-ville



Source : AID observatoire, diagnostic CCBE, octobre 2010

### Le centre-ville

- 15 locaux recensés (dont 1 vacant et une maison médicale), une offre qui périclité
- Une organisation linéaire et discontinue, ne favorisant pas la perception de centralité, affaiblissant l'offre

#### > Enjeux :

- Une image à améliorer, des espaces publics et des accès piétons à améliorer.
- Un regroupement par pôles à opérer (limiter les commerces sur des secteurs définis).
- Préserver, voire développer le commerce de proximité, stopper les transformations de commerces en habitation.
- Limiter fortement la concurrence entre le centre-ville et la ZA du Plan (en particulier en terme de commerces)



SITUATION

RD 45

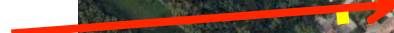
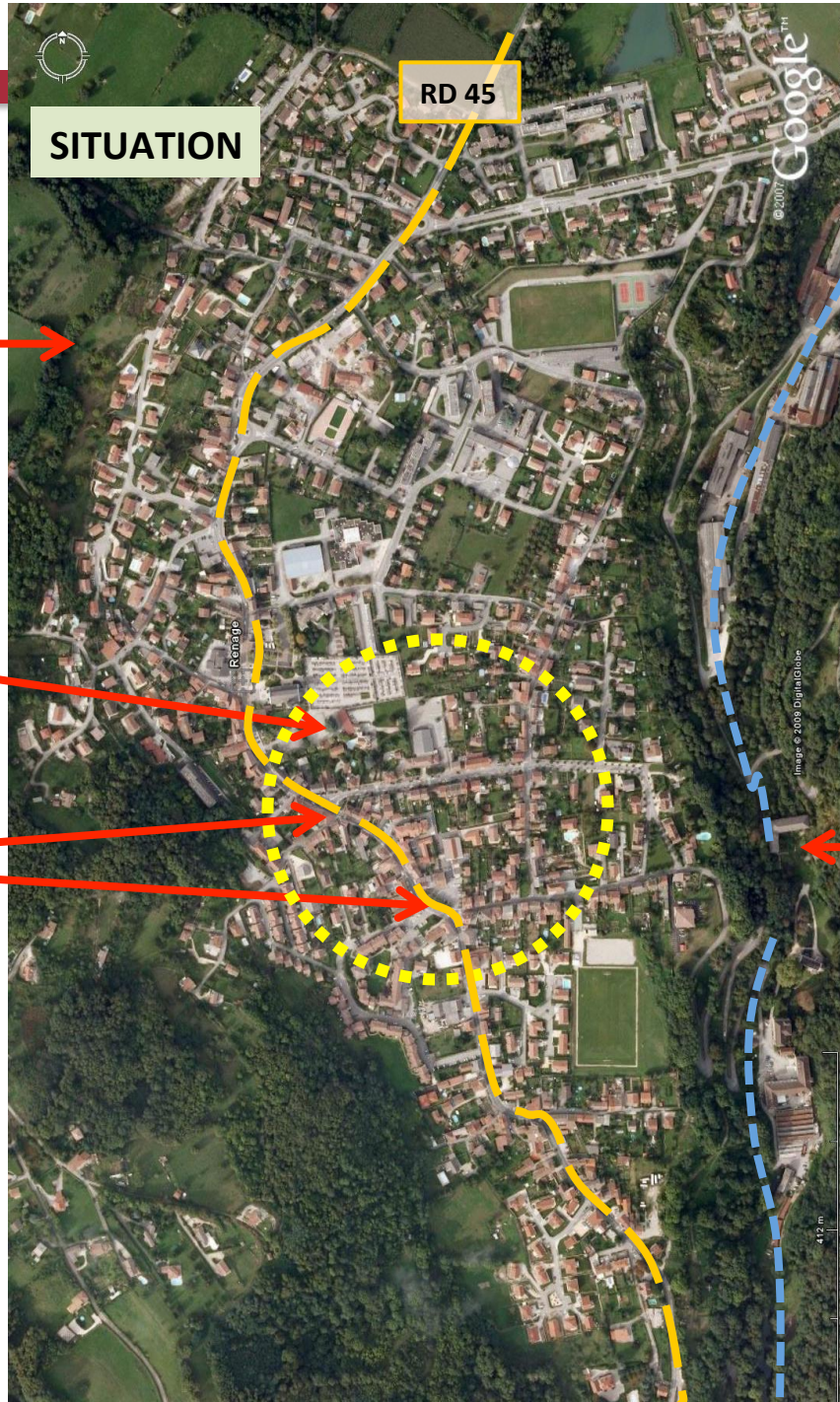
COTEAU PAVILLONNAIRE

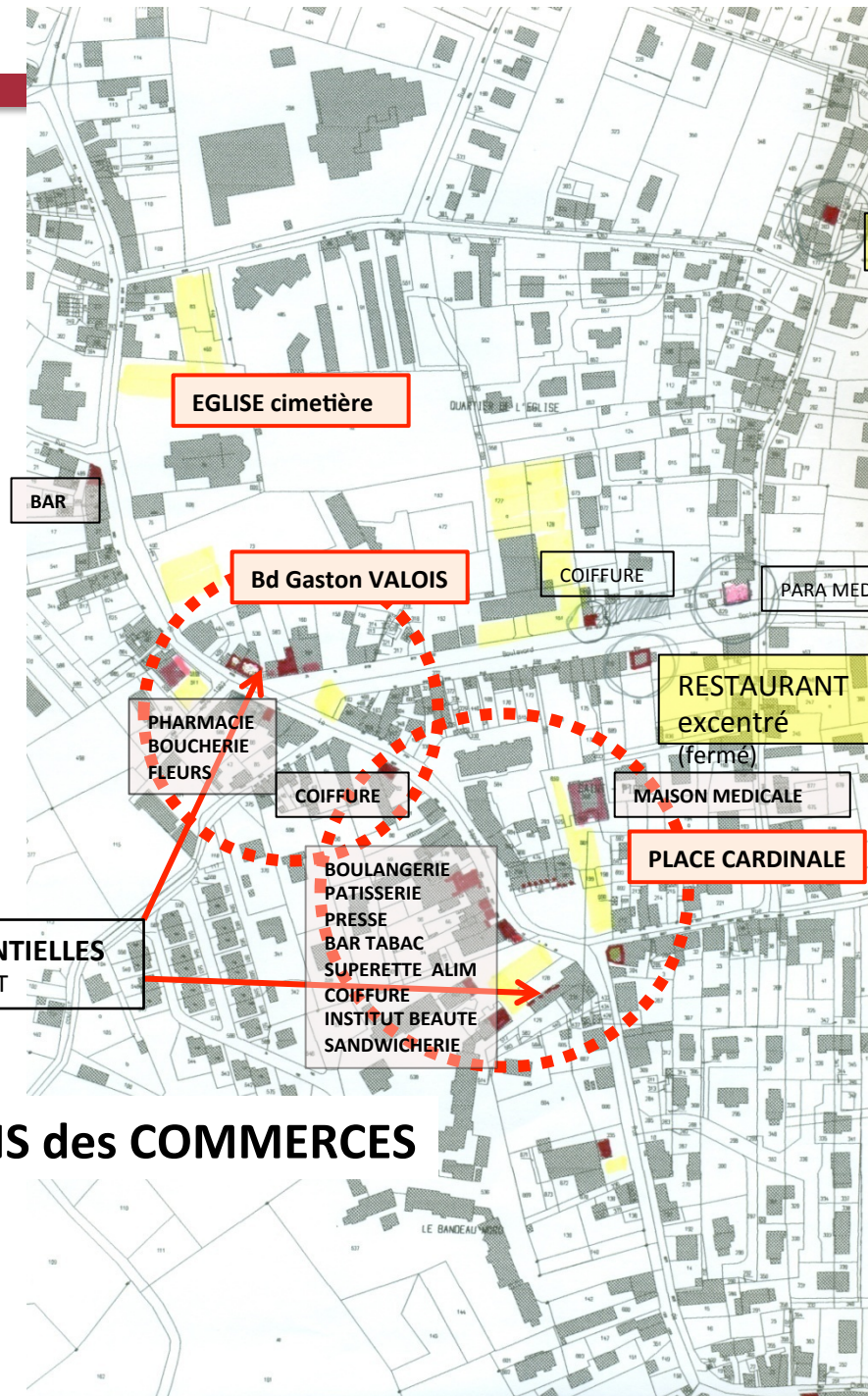
ESPACE PUBLIC CENTRAL  
MAIRIE - EGLISE - CIMETIERE

COMMERCES PROXIMITE

ZA LE PLAN  
quelques commerces et  
surfaces de vente

LA VALLEE DE LA FURE  
LA GRANDE FABRIQUE  
LA CHAPELLE-PONT





BOULANGERIE excentrée

EGLISE cimetière

BAR

Bd Gaston VALOIS

COIFFURE

PARA MEDICAL

RESTAURANT excentré (fermé)

PHARMACIE BOUCHERIE FLEURS

COIFFURE

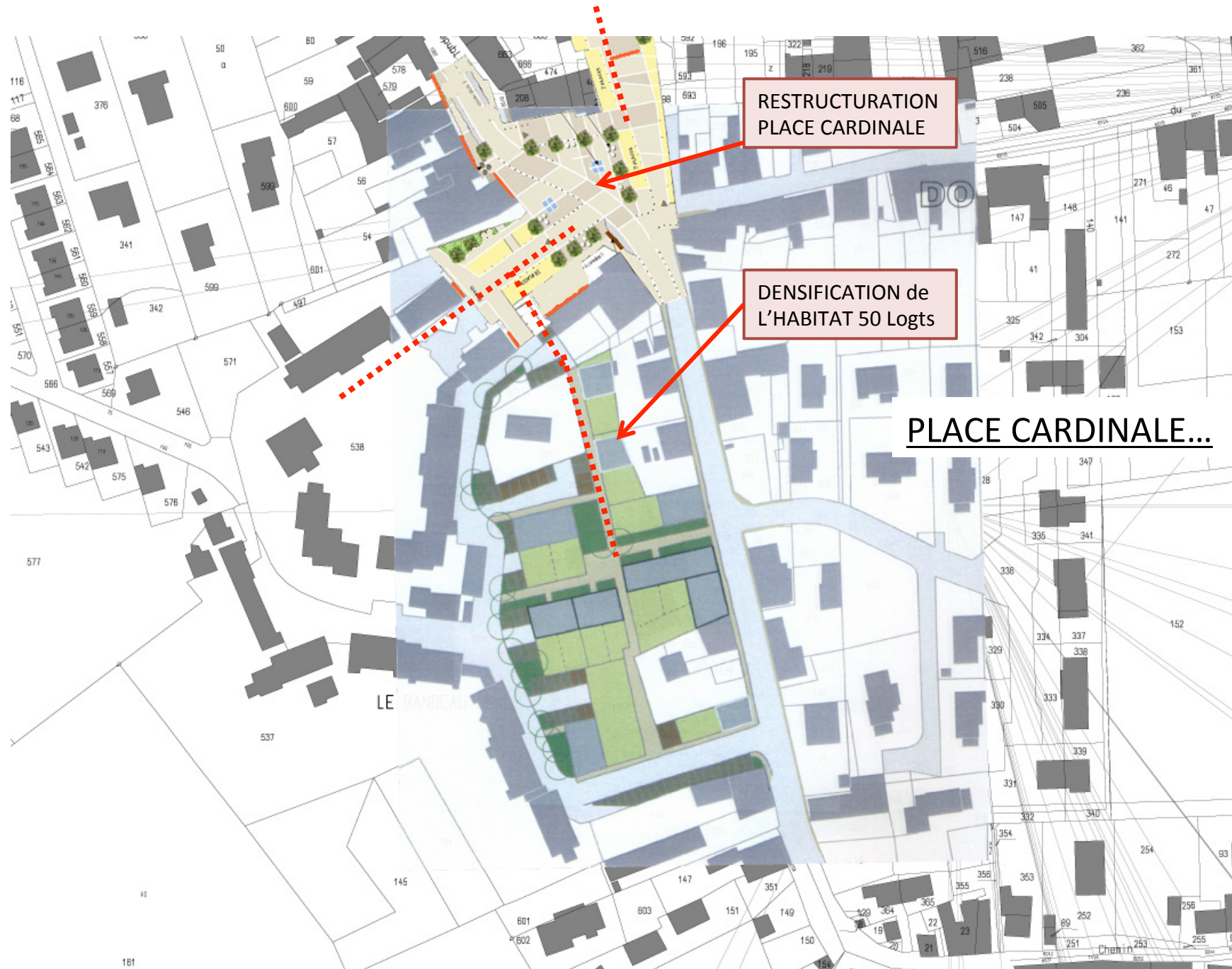
MAISON MEDICALE

PLACE CARDINALE

IMPLANTATIONS POTENTIELLES  
BOULANGERIE - RESTAURANT

BOULANGERIE PATISSERIE PRESSE BAR TABAC SUPERETTE ALIM COIFFURE INSTITUT BEAUTE SANDWICHIERIE

## IMPLANTATIONS des COMMERCES

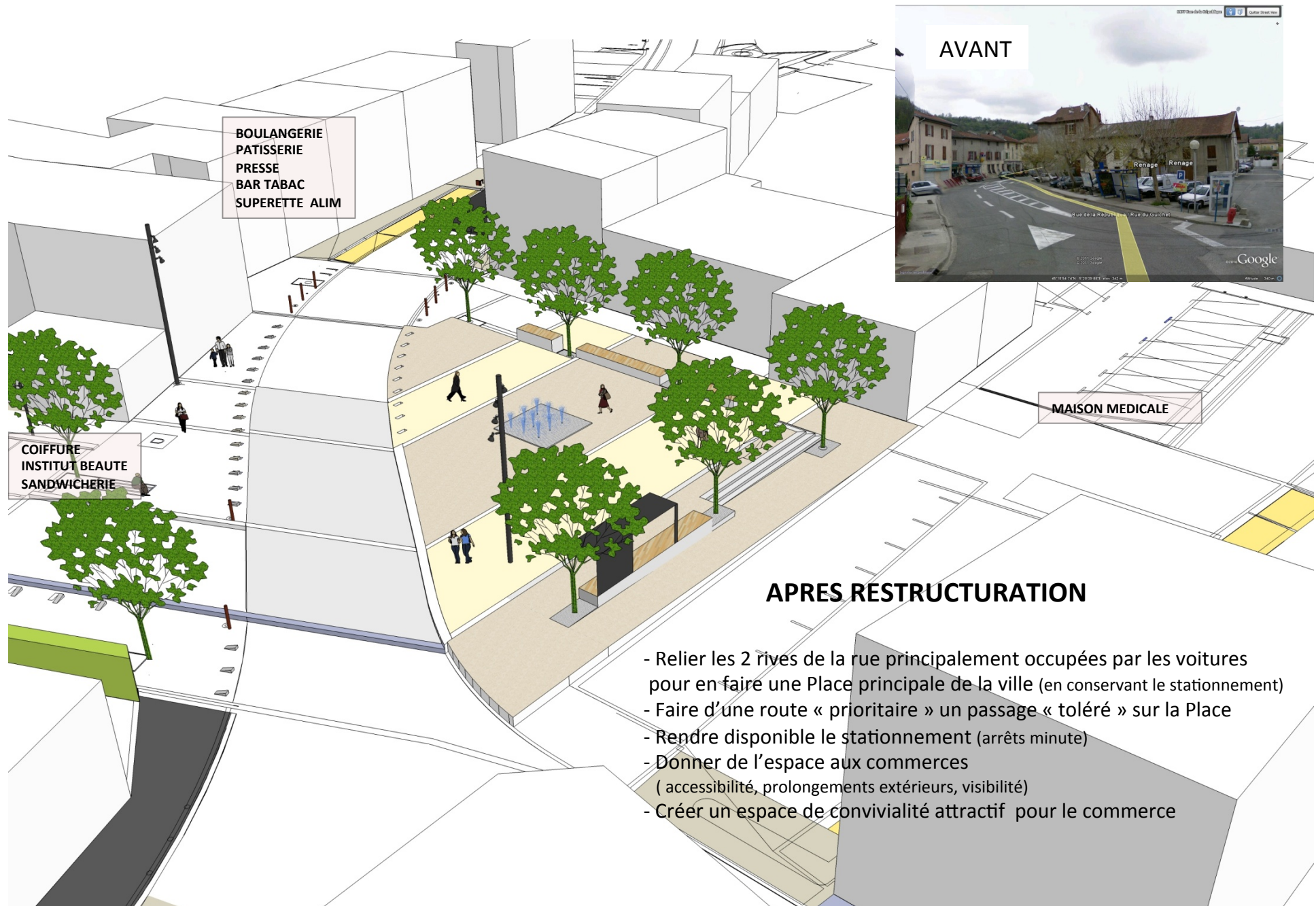


RESTRUCTURATION  
PLACE CARDINALE

DENSIFICATION de  
L'HABITAT 50 Logts

PLACE CARDINALE...





AVANT

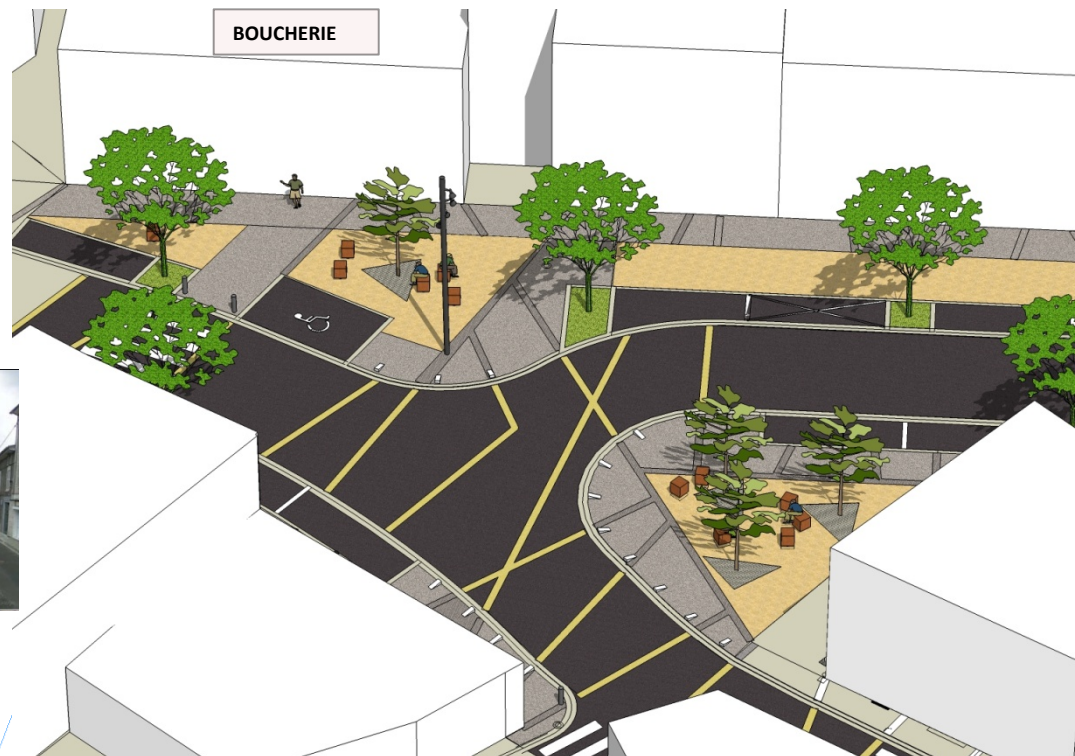
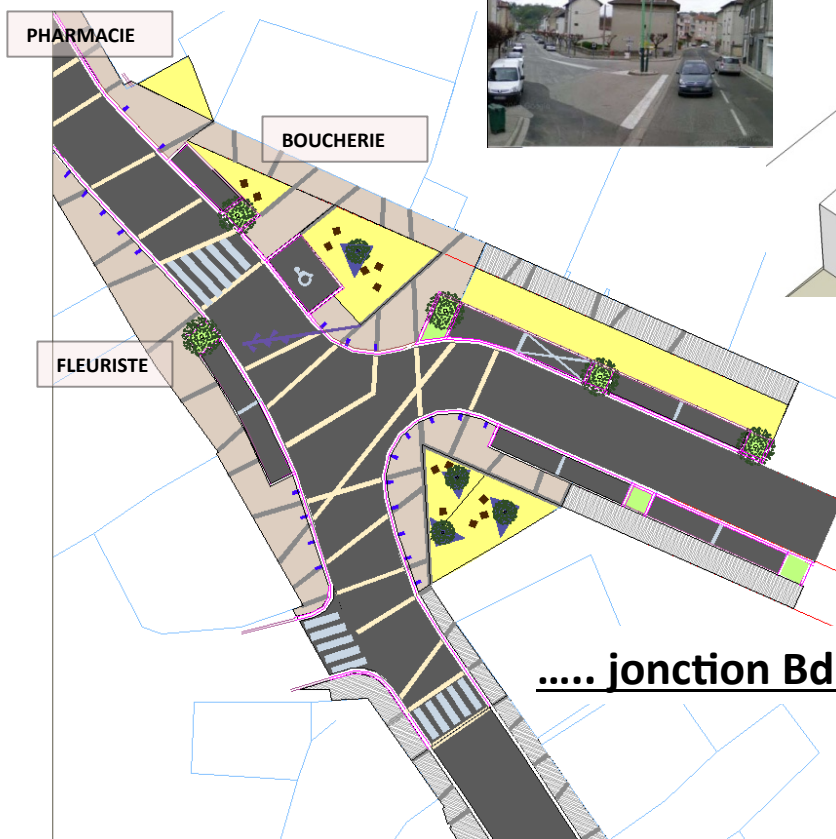
MAISON MEDICALE

COIFFURE  
INSTITUT BEAUTE  
SANDWICHERIE

BOULANGERIE  
PATISserie  
PRESSE  
BAR TABAC  
SUPERETTE ALIM

**APRES RESTRUCTURATION**

- Relier les 2 rives de la rue principalement occupées par les voitures pour en faire une Place principale de la ville (en conservant le stationnement)
- Faire d'une route « prioritaire » un passage « toléré » sur la Place
- Rendre disponible le stationnement (arrêts minute)
- Donner de l'espace aux commerces (accessibilité, prolongements extérieurs, visibilité)
- Créer un espace de convivialité attractif pour le commerce



## APRES RESTRUCTURATION

- Faire d'un « carrefour » un espace d'urbanité
- Donner de l'espace aux commerces (accessibilité, prolongements extérieurs, visibilité)
- Rendre disponible le stationnement (arrêts minute)
- Réduire la vitesse des automobiles

**..... jonction Bd Dr GASTON VALOIS**

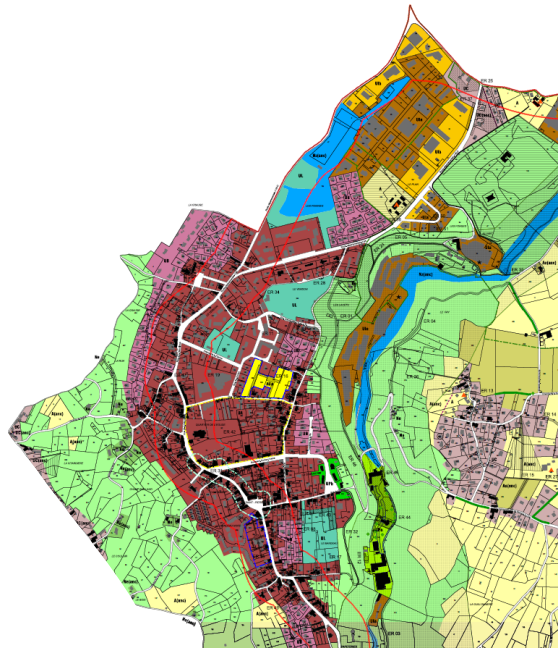
## Les enjeux et leur traduction dans le PLU


- Maintenir et favoriser le commerce de proximité dans le bourg

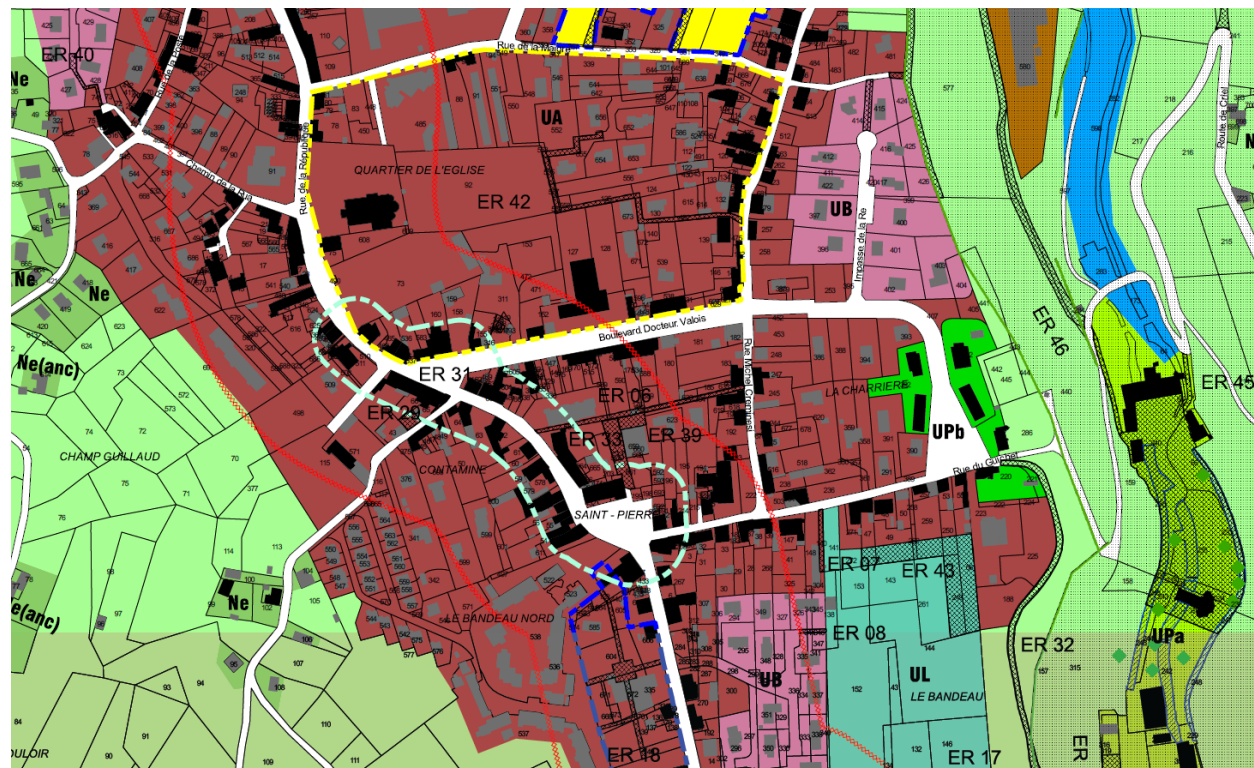
- > Préserver les anciennes vitrines en centre-bourg (art L123-1-5- III -2° du code de l'urbanisme)

- > Périmètre de protection du commerce de détail et de proximité (ancien art. L123-1-5-7bis du C.U. devenu L123-1-5 II 5°)

Art L123-1-5 II 5° : « Le règlement peut fixer les règles suivantes relatives à l'usage des sols et la destination des constructions : Identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif »





 Périmètre de protection du commerce de détail et de proximité (art. L123-1-5-7bis du C.U.)



## Les enjeux et leur traduction dans le PLU

- Maintenir et favoriser le commerce de proximité dans le bourg
  - > Limiter les secteurs d'implantation du commerce en dehors du centre-ville
  - > Une surface minimum est demandée en zone Uib (300 m<sup>2</sup>)

Extrait du règlement écrit : «*Les constructions à destination du commerce sont autorisées si leur surface de plancher destinée à la vente est supérieure à 300 m<sup>2</sup> par terrain d'assiette.*»

-  UIa : Zone d'activités économiques, commerce interdit
-  Uib : Zone d'activités économiques, commerce autorisé



## Les enjeux et leur traduction dans le PLU

- Interdire l'habitat dans les zones d'activités, limiter le logement lié au gardiennage
  - > habitat interdit
  - > balcons, piscine, terrasses interdits
  - > demande d'un traitement des façades sur les RD
  - > travail sur l'architecture des bâtiments et les enseignes (sobriété)

ZA intercommunale du Plan

