

Commune de

RIAILLE

Plan Local d'Urbanisme



Rapport de présentation – Tome 3

Vu pour être annexé à la délibération du 22/01/2020
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Riaille,
Le Maire,



ARRÊTÉ LE : 26/03/2019
APPROUVÉ LE : 22/01/2020



Dossier 16034426-RIAILLE-800
22/01/2020

réalisé par



Auddicé Urbanisme
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
03 27 97 36 39

Table des matières

Le rapport de présentation du PLU de Riaille est composé de 4 tomes :

- Le tome 1 portant sur le diagnostic socio-économique ;
- Le tome 2 portant sur l'Etat Initial de l'Environnement ;
- Le tome 3 portant sur les choix retenus dans le PLU ;
- Le tome 4 portant sur l'évaluation environnementale.

Le présent document correspond au tome 3 du rapport de présentation.

I – ANALYSE FONCIERE	6
1. LE BILAN DU PLU ET DE LA CONSOMMATION FONCIERE DEPUIS 2007.....	6
1.1. BILAN DEPUIS L'APPROBATION DU PLU EN 2007	6
1.2. LA REPARTITION DES SURFACES DU PLU DE 2007	11
1.3. ZOOM SUR LA CONSOMMATION FONCIERE DES ZONES A URBANISER	15
1.4. ANALYSE DES DENSITES DE LOGEMENTS DEPUIS 2007.....	16
2. ANALYSE DES DISPONIBILITES FONCIERES.....	17
II - JUSTIFICATION DU PADD	22
1. CONFORTER LE ROLE DE PROXIMITE DE RIAILLE.....	22
OBJECTIF 1. ASSEOIR UNE CONTINUITÉ DANS L'ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE	22
OBJECTIF 2. FAVORISER LE MAINTIEN ET LE DÉVELOPPEMENT DE COMMERCES ET SERVICES DE PROXIMITÉ	25
OBJECTIF 3. RENFORCER LES ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES.....	25
OBJECTIF 4. RENFORCER LES ÉQUIPEMENTS CULTURELS, SPORTIFS ET DE LOISIRS	26
2. PERMETTRE LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DU TERRITOIRE.....	26
OBJECTIF 1. REpondre aux besoins des entreprises souhaitant s'installer ou se développer sur le territoire communal 26	
OBJECTIF 2. CONFORTER LA SCIERIE SITUÉE DANS LE BOURG DE RIAILLE.....	27
OBJECTIF 3. SÉPARER LES ZONES D'HABITAT DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES GÉNÉRANT DES NUISANCES	27
OBJECTIF 4. PÉRENNISER L'ACTIVITÉ AGRICOLE ET PERMETTRE SA DIVERSIFICATION.....	27
OBJECTIF 5. CONFORTER L'ACTIVITÉ DE CARRIÈRE	27
OBJECTIF 6. SOUTENIR EN FONCTION DES BESOINS LE DÉVELOPPEMENT DES ENTREPRISES SITUÉES EN DEHORS DU BOURG 28	
OBJECTIF 7. PERMETTRE LE DÉVELOPPEMENT TOURISTIQUE DE LA COMMUNE	28
OBJECTIF 8. SOUTENIR L'AMÉLIORATION DES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES.....	28
3. DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENT.....	29
OBJECTIF 1. DÉVELOPPER L'OFFRE EN PETITS LOGEMENTS POUR REpondre AU BESOIN DES HABITANTS DE RIAILLE .	29
OBJECTIF 2. DÉVELOPPER L'OFFRE EN LOGEMENTS SOCIAUX.....	29
OBJECTIF 3. PERMETTRE D'HABITER EN MILIEU RURAL PAR LE CHANGEMENT DE DESTINATION	30
OBJECTIF 4. PERMETTRE LA CONSTRUCTION DE NOUVEAUX LOGEMENTS DANS UN NOMBRE LIMITE DE HAMEAUX	33
OBJECTIF 5. PERMETTRE L'ÉVOLUTION (EXTENSION, ANNEXE) DES HABITATIONS EXISTANTES EN CAMPAGNE OU EN ZONES AGRICOLES ET NATURELLES	33

4. VALORISER LE PATRIMOINE CULTUREL, BATI ET LES PAYSAGES COMMUNAUX.....	34
OBJECTIF 1. ASSURER DES FORMES URBAINES COMPACTES, COMPATIBLES AVEC LA MISE EN PLACE DE RESEAU D'ENERGIES	
34	
OBJECTIF 2. VALORISER LE PATRIMOINE BATI GRACE AU CHANGEMENT DE DESTINATION	34
OBJECTIF 3. DEVELOPPER LES SENTIERS DE PROMENADE	34
OBJECTIF 4. PERENNISER LE PATRIMOINE BATI REMARQUABLE.....	35
OBJECTIF 5. CONSERVER LES VUES SUR LA VALLEE DE L'ERDRE.....	35
5. PRESERVER L'ENVIRONNEMENT, LE PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER	35
OBJECTIF 1. PRESERVER LES ZONES HUMIDES IDENTIFIEES	35
OBJECTIF 2. PRESERVER LA FORET D'ANCENIS, ET LES ETANGS DE LA PROVOSTIERE ET DE POITEVINIERE.....	35
OBJECTIF 3. ASSURER LE MAINTIEN DES CORRIDORS ECOLOGIQUES SUR LA COMMUNE.....	36
OBJECTIF 4. VEILLER A UNE BONNE GESTION DES EAUX USEES ET PLUVIALES	36
6. LIMITER LA VULNERABILITE DES CONSTRUCTIONS	36
OBJECTIF 1. PRENDRE EN COMPTE LE PLAN DE PREVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES.....	36
OBJECTIF 2. EXCLURE LES PROJETS D'URBANISATION SUR LES SECTEURS SENSIBLES AUX RISQUES D'INONDATION ...	37
LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN	37
A. Objectifs de modération de la consommation d'espace	40
B. Compatibilité avec le SCOT :	40
III - JUSTIFICATION DES OAP	41
1. PRESENTATION DES SECTEURS.....	41
1.1. LES OAP DEDIEES A L'HABITAT	41
1.2. LES OAP DEDIEES AUX EQUIPEMENTS ET ACTIVITES ECONOMIQUES	44
2. LE SECTEUR DE BEL AIR.....	46
3. LE SECTEUR DU MAUVAIRE.....	47
4. LE SECTEUR DE L'OUCHÉ.....	48
5. LE SECTEUR DE L'ILOT DU MOULIN	49
6. LE SECTEUR DE LA BRIANDERIE	50
7. LE SECTEUR DE LA BUCHETIERE	52
8. LE SECTEUR DU PLESSIS	53
9. LE SECTEUR DE LA SCIERIE	54
10. LE SECTEUR MFR.....	55
11. LE SECTEUR DE L'ANCIEN SITE TERRENA.....	56
12. LE SECTEUR DE LA RUE DE BRETAGNE.....	57
13. LE SECTEUR DE LA ZONE D'ACTIVITES DES FUSEAUX	58
IV- JUSTIFICATION DU REGLEMENT	60
1. LE CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE	60
2. LE CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT ECRIT	60
3. LES DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES.....	61
3.1. PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS	
61	
3.2. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A DES REPRESENTATIONS GRAPHIQUES SPECIFIQUES SUR LE PLAN DE ZONAGE61	
A. Eléments paysagers identifiées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.....	61

B. Eléments de bâtis et urbains identifiés en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme	64
C. Emplacements réservés au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme.....	79
D. Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme.....	81
E. Zone de 100 mètres autour des ouvrages de traitement des eaux usées	94
F. Périmètres soumis à orientation d'aménagement et de programmation au titre de l'article L.151-6 du code de l'urbanisme	94
G. Périmètres de prévention des risques technologiques au titre de l'article R. 151-31 du code de l'urbanisme	94
H. Secteur inondable identifié au titre de l'article R. 151-31 du code de l'urbanisme.....	94
Chemin à protéger au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme.....	94
3.3. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS PREVUES PAR LE CODE DE L'URBANISME REGLEMENTEES AUX ARTICLES 1 ET 294	
3.4. OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES ET DES VELOS DANS LES ZONES U ET AU	95
3.5. DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU DOMAINE ROUTIER DEPARTEMENTAL HORS AGGLOMERATION	95
3.6. DISPOSITIONS RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS	95
3.7. DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION DE PLUSIEURS BATIMENTS SUR UN OU DES TERRAIN(S) DEVANT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION.....	95
4. LE CONTENU DES ARTICLES DU REGLEMENT	96
4.1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET NATURES D'ACTIVITES	96
4.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	96
4.3. SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX	96
5. LA ZONE URBAINE	97
5.1. JUSTIFICATIONS DU REGLEMENT GRAPHIQUE.....	98
5.1. JUSTIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT	104
A. Les secteurs Ua et Ub	104
B. Le secteur Ue.....	106
C. Le secteur UI.....	107
6. LES ZONES A URBANISER.....	109
6.1. JUSTIFICATIONS DU REGLEMENT GRAPHIQUE.....	110
6.1. JUSTIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT	112
7. LES ZONES AGRICOLES	113
7.1. JUSTIFICATIONS DU REGLEMENT GRAPHIQUE.....	117
7.1. JUSTIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT	118
8. LES ZONES NATURELLES	121
8.1. JUSTIFICATIONS DU REGLEMENT GRAPHIQUE.....	122
8.2. JUSTIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT	128
9. BILAN DES SURFACES	131
V – ZOOM SUR LE CHOIX DES STECAL	132
9.1. LE SECTEUR AE	133
9.2. LE SECTEUR AK	135
9.3. LE SECTEUR NL	136
9.4. LE SECTEUR NH.....	138
9.5. LE SECTEUR NS.....	142
9.1. LE SECTEUR NE.....	144

VI – ZOOM SUR L'IMPACT AGRICOLE	145
9.2. IMPACT SUR LES TERRES AGRICOLES	145
9.3. IMPACT SUR LES SITES D'EXPLOITATIONS AGRICOLES	147
A. Les changements de destination n°18 et 19 à la Piardière	147
B. Le changement de destination n°20 au Fretais	148
C. Les changements de destination n°22, 23, 24 à Bourgchevreuil	149
D. Les changements de destination n°30 et 31 à la Barillerie	150
V – LES INDICATEURS D'EVALUATION	151
10. L'IDENTIFICATION DES CIBLES A EVALUER	151
11. LES INDICATEURS D'EVALUATION	152

I – ANALYSE FONCIERE

1. LE BILAN DU PLU ET DE LA CONSOMMATION FONCIERE DEPUIS 2007

La commune de Riaille **s'est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 19 décembre 2007**. Le PLU a été **modifié une fois le 20 octobre 2010**. La modification portait sur une orientation d'aménagement et sur le règlement. Le PLU a subi une **modification simplifiée approuvée le 11 juillet 2011**. Cette modification simplifiée portait sur le règlement.

L'article L151-4 du code de l'urbanisme demande à ce que le PLU « *analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme* ». Pour réaliser cet exercice, les surfaces artificialisées depuis 2007 (date d'approbation du PLU) ont été analysées. **Au total 30,3 ha ont été artificialisés.**

1.1. BILAN DEPUIS L'APPROBATION DU PLU EN 2007

L'analyse de l'artificialisation des sols entre 2007 et 2016 s'est basée sur l'étude du cadastre du PLU de 2007, une photographie aérienne actuelle et un travail de terrain.

14 ha ont été artificialisés pour une vocation d'habitat. L'étalement urbain concerne essentiellement **l'Est du bourg avec une opération de lotissement en cours de commercialisation lors de l'approbation du PLU**. Dans les hameaux, l'étalement correspond à un étalement linéaire le long de la voirie ou à des comblements de dents creuses. Deux habitations ont été construites sans continuité avec le tissu urbain existant au Haut Rocher et à la Rouaudière. Ces habitations correspondent à des logements d'exploitants agricoles.

Habitat en discontinuité de tissu urbain existant

Haut rocher



La Rouaudière



Concernant les surfaces artificialisées depuis 2007, dédiées aux activités économiques elles représentent 3,3 ha. Elles correspondent au développement de la zone d'activité des Fuseaux située à l'Ouest du bourg

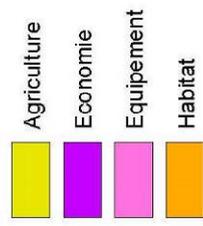
Zone d'activité des Fuseaux



L'agriculture a également été consommatrice d'espace avec l'artificialisation de 11,6 ha liés à la construction de bâtiments agricoles. Cette artificialisation s'est essentiellement réalisée à l'écart des principales zones urbaines de la commune, et dans plusieurs cas en discontinuité avec le tissu urbain existant.

Concernant les surfaces artificialisées depuis 2007, dédiées aux équipements, elles représentent 1,4 ha. Elles correspondent essentiellement à la construction d'équipements dans le centre bourg (création de l'Orange Bleue, extension du centre de secours et accueil d'une antenne du SDIS 44). En dehors du centre-bourg, l'artificialisation des sols pour de l'équipement est due à l'installation d'une éolienne au Sud-Est de la commune. Cette artificialisation a couvert 0,5 ha.

Bilan de la consommation foncière du PLU actuel



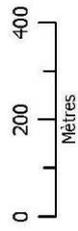
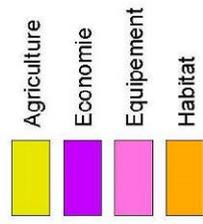
1:7 500

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisateur : auddicé urbanisme, 2019
Sources de données : IGN - auddicé urbanisme, 2019



Bilan de la consommation foncière du PLU actuel



1:11 000

(pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisateur : aaddicé urbanisme, 2019
Sources de données : IGN - aaddicé urbanisme, 2019



1.2. LA REPARTITION DES SURFACES DU PLU DE 2007

Le PLU approuvé en 2007 intégrait **plusieurs zones urbaines (Ua, Ub, Uc, Ue, Uf et UI)**.

- **Les zones Ua, et Ub représentent 72,6 ha.** Elles sont définies comme des zones à vocation résidentielle situées dans le bourg.
- **La zone Uc** correspond selon le PLU à des « *secteurs d'urbanisation qui se sont développés autour de villages et de hameaux situés à proximité du bourg* ». **Elle représente 22,8 ha.**
- **La zone Ue représente 14,4 ha.** Elle est définie comme des « *zones d'activités économiques réservées aux constructions à usage de services, d'artisanat d'industrie légère et de commerce* ».
- **La zone Uf représente 6,3 ha.** Elle est réservée au dépôt d'explosif.
- **La zone UI représente 19,6 ha.** Elle destinée aux activités de loisirs et de tourisme.

Ces zones représentent 135,6 ha.

Le PLU prévoyait, en plus des **disponibilités foncières en zone U, plusieurs zones d'urbanisation future** :

- **Des zones 1AUB et 2AUB** définies dans le PLU de 2007 comme étant des zones « *d'habitat résidentiel, accompagné de services et d'activités urbaines* ». **Elles représentent 35,3 ha ;**
- **Des zones 1AUE et 2AUE** que le PLU définit comme étant « *un secteur d'activité économiques légères* ». **Elles représentent 11,8 ha ;**
- **Des zones 1AUIa et 2AUIa** définies dans le PLU comme étant une zone « *destinée à accueillir les futures activités sportives, de loisirs et de tourisme* ». **Elles représentent 22,2 ha.**

Ces différentes surfaces à urbaniser représentent 69,2 ha.

Le PLU définissait plusieurs zones naturelles dont certaines permettaient la construction de nouveaux logements

- Le PLU permettait des constructions neuves dans **la zone Nh1** située en dehors du **bourg**. Cette zone est définie selon le PLU comme « *un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (...) à l'intérieur duquel sont admises quelques évolutions de la trame bâtie (comblements de dents creuses par construction neuves)* ». **Elle représente 27,0 ha.**
- **La zone Nh2** du PLU était également des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, cependant les constructions neuves n'étaient pas permises (seulement les extensions et changement de destination). **Elle représente 70,1 ha.**
- La zone **Nd visait quant à elle à préserver les espaces naturels et/ou à limiter l'exposition aux différents risques et nuisances présents sur le territoire.** Le PLU la définit comme une zone protégée « *en raison du site, de l'intérêt représenté par la flore et la faune ou de l'intérêt paysager. Elle comprend aussi les terrains instables, les zones humides, inondables ou soumis à des risques et des nuisances.* » **Elle représente 1 941,6 ha.**
- **La zone Nf** comprend les terrains affectés à la déchetterie. **Elle représente 2,0 ha.**
- **La zone Nle couvre l'emprise d'un centre équestre** existant sur lequel des évolutions et quelques extensions peuvent être admises. **Elle représente 3,1 ha.**

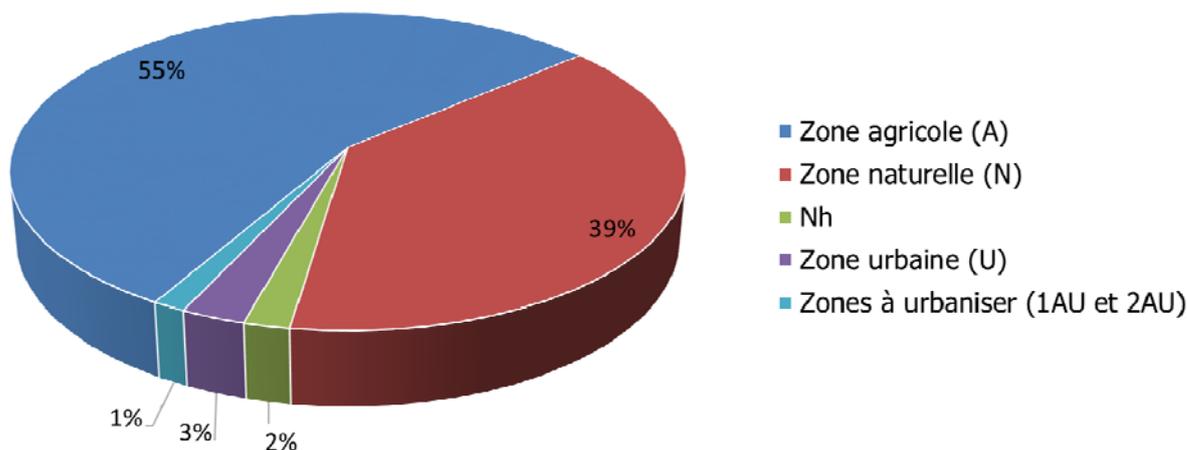
Cette zone N représente une surface de 2 046,7 ha.

Le PLU définissait également une zone A défini dans le PLU comme une « zone de richesse naturelles à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres, ou de la richesse du sol » qui comprend 3 secteurs :

- **La zone A, sans sous secteur, représente 2,7 ha.**
- **Le secteur As** qui « couvre les espaces situés dans un ensemble paysager intéressant ». Il représente **764,8 ha** ;
- **Le secteur Ac** qui « couvre l'emprise d'une carrière ». Il représente **10,9 ha** ;
- **Le secteur An** qui « couvre des terres agricoles inconstructibles ». Il représente **4,5 ha** ;
- **Le secteur Aa** qui couvre « le reste du territoire agricole ». Il représente **2 017,4ha**.

Cette zone représente une surface de 2 800,3 ha.

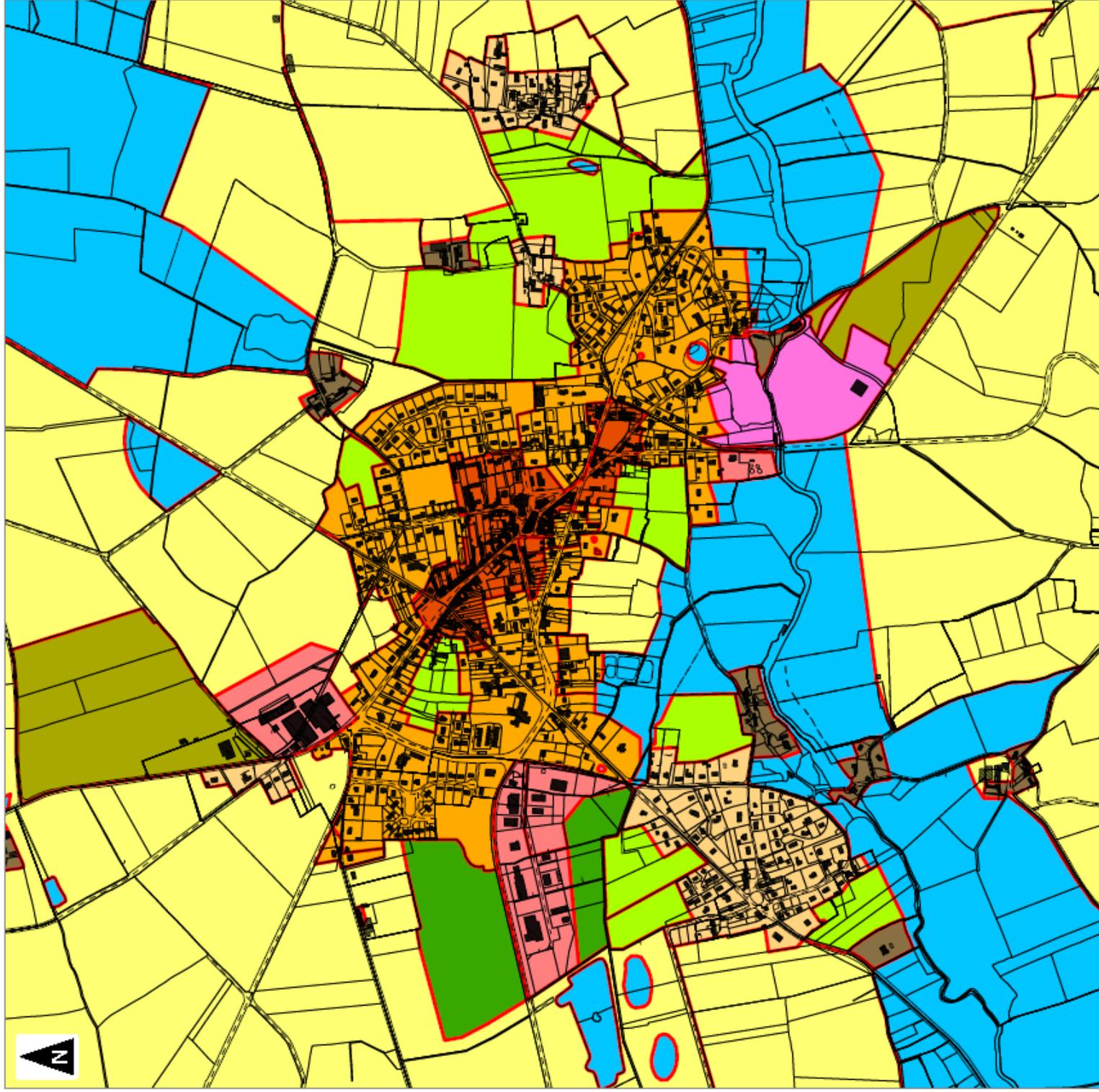
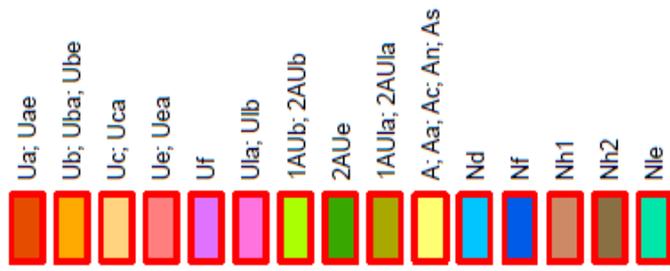
Répartitions des surfaces dans le PLU de 2007

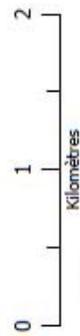
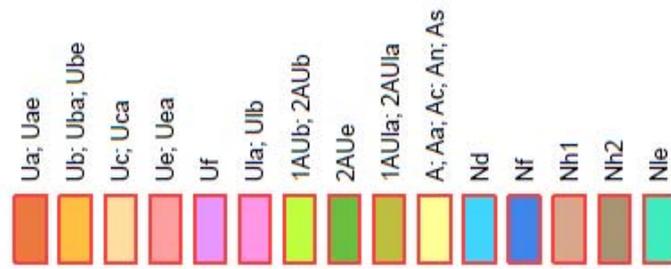
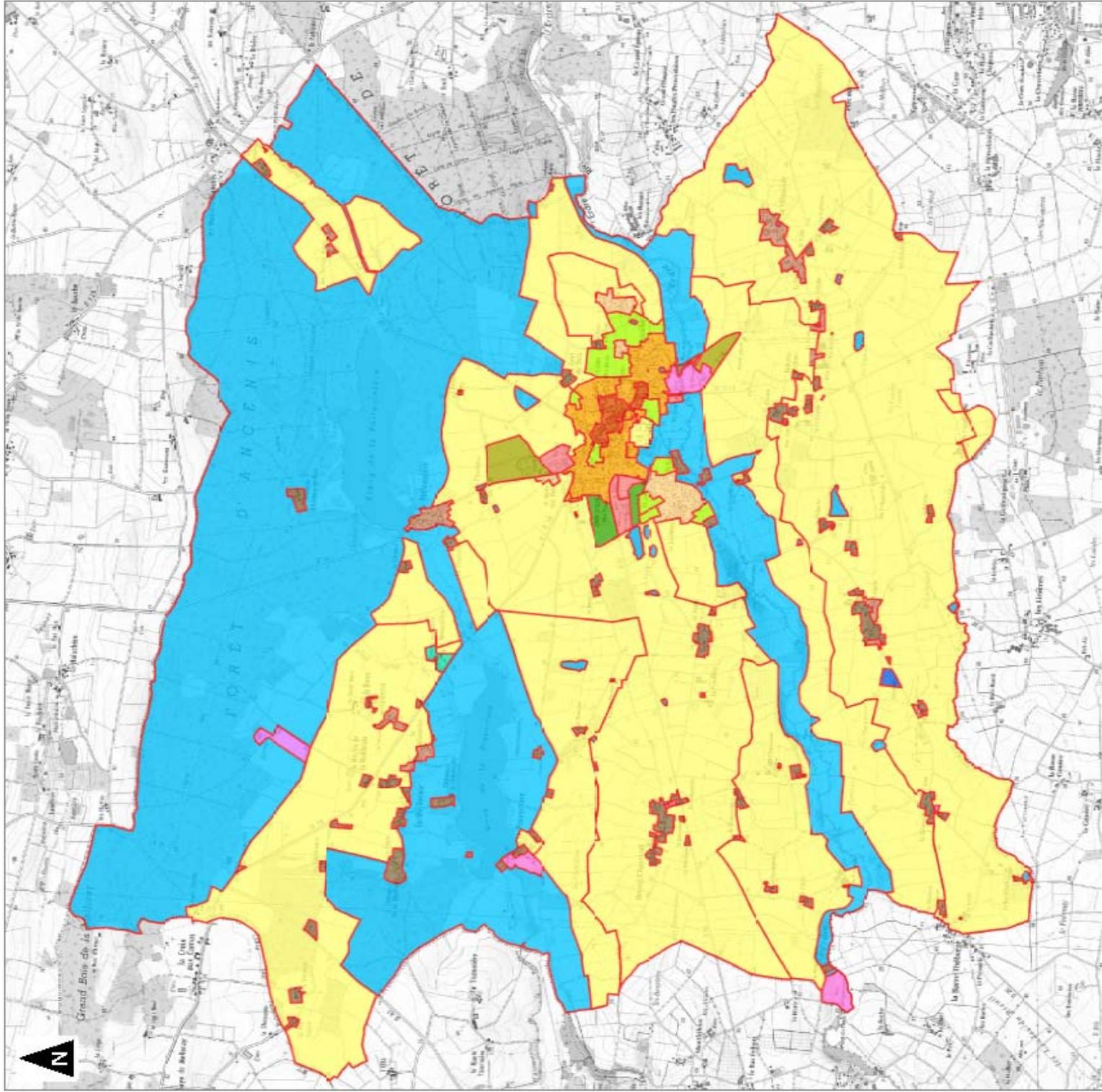


Commune de Riaillé (44)

Plan Local d'Urbanisme

Zonage du PLU actuel





1.3. ZOOM SUR LA CONSOMMATION FONCIERE DES ZONES A URBANISER

Le PLU prévoyait en plus des **disponibilités foncières en zone U et Nh1, plusieurs zones d'urbanisation future**. Comme il a été présenté, **ces zones représentaient 69,2 ha**. Seulement **deux zones à urbaniser ont été artificialisées entre 2007 et 2017**, les zone 1Aue et 2Aue correspondant à la zone d'activités économiques des Fuseaux.

Noms de la zone (PLU 2007)	Surface la zone	Surface construite depuis 2007
1Aue	8,3 ha	2,32 ha
2Aue	3,4 ha	1,17 ha

1Aue



2Aue



1.4. ANALYSE DES DENSITES DE LOGEMENTS DEPUIS 2007.

Les surfaces urbanisées peuvent être mise en rapport avec le nombre de logements afin d'estimer les densités des opérations de logements.

Entre 2007 et 2016, environ 108 nouveaux logements ont été bâtis sur la commune de Riaille dont environ 91 dans le bourg. Il existe donc un **rythme de construction d'environ 10,8 logements par an** sur la commune. Cette moyenne témoigne d'un rythme de la construction soutenu.

La densité moyenne observée sur cette période est de 7,7 logements par hectare.

	2007 - 2016	
Surface artificialisée (en ha)	30	
Dédiée à l'habitat	14	
Dédiée aux act. éco.	14,6	
<i>Dont l'agriculture</i>	11,6	
Dédiées aux équipements	1,4	
Nombre de logements logements	108	
Dans le bourg	91	84,3%
Dans les hameaux	17	15,7%
Densité de logements (logements / ha)	7,7	

Éléments à retenir au sujet du bilan du PLU et de la consommation foncière

Entre 2007 et 2017 environ 30 hectares ont été artificialisés :

- 14 ha pour de l'habitat
- 3 ha pour de l'activité économique
- 11,6 ha pour de l'agriculture
- 1,4 ha pour des équipements

Pour les zones d'urbanisation future à vocation principale d'habitat (1AUB et 2AUB et les zone à vocation d'activité de loisirs ou de tourisme (1AUIa et 2AUIa) **aucun logement nouveau ou équipement touristique ou de loisirs n'a été construit**. Les zones à urbaniser n'ont pas été ouvertes.

Pour **les zones d'urbanisation future à vocation principale d'activités économiques (1AUE et 2AUE) 4,49 ha ont été urbanisés** (soit 38% de la surface disponible de ces zones). La surface résiduelle est de 7,2 ha.

2. ANALYSE DES DISPONIBILITES FONCIERES

Selon l'article **R151-1** du **Code de l'Urbanisme**, le rapport de présentation « **analyse (...) les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis identifiés (...)**, ainsi que des autres espaces bâtis identifiés par le rapport lui-même ».

Dans cette optique, une analyse au sein de la Partie Actuellement Urbanisée (PAU) relève les espaces disponibles. Ceux-ci se décomposent en **5 types de terrain** :

- **Terrain disponible** : Assimilées aux « dents creuses » (espaces disponibles dans les Parties Actuellement Urbanisées) ce sont des parcelles sans enjeu agricole, naturel ou hydraulique) ;
- **Terrain densifiable** : Ce sont des parcelles qui sont susceptibles d'être découpées en vue d'un nouveau lot à construire. Application de 50% de rétention foncière sur ces espaces densifiables ;
- **Site potentiel de renouvellement urbain** : Ces espaces sont actuellement urbanisés mais délaissés ou sous-utilisés. Ils participent à la création de friches urbaines. Contrairement au terrain densifiable, la construction principale devra être détruite ou subir d'importantes modifications. Application de 50% de rétention foncière sur ces sites ;
- **Terrain stratégique** : Ces espaces qui apparaissent comme mobilisables mais leur emplacement est stratégique. La collectivité souhaite acquérir ces terrains pour différentes raisons précisées ci-dessous.
- **Terrain non-mobilisable** : Ces espaces qui apparaissent comme mobilisables ou densifiables ne le sont pas pour plusieurs raisons qui sont précisées.

L'analyse des disponibilités foncières met en avant un potentiel d'environ 77 logements, répartis de la façon suivante :

Synthèse du potentiel de logements au sein de la PAU

	Site potentiel de renouvellement urbain		Terrain densifiable		Terrain mobilisable	Total
	Potentiel estimé	Potentiel avec une rétention foncière de 50%	Potentiel estimé	Potentiel avec une rétention foncière de 50%	Potentiel estimé	
Bourg	0	0	11	5,5	20	25,5
La Haye	0	0	2	1	2	3
La Noe et la Houssais	0	0	0	0	1	1
Total	0	0	14	6,5	23	29,5

OAP	n° du terrain	Nbr de logements potentiels	Nbr de logements potentiels après application d'une rétention foncière de 50%*
Ilot du Moulin	4 - 5 - 81	40	40
Le Plessis	83 - 11	13	7
Rue de l'Ouche	32	1	0,5
Total =			47,5

* application d'une rétention foncière de 50% sur les OAP composées essentiellement de terrains densifiables et les sites potentiels de renouvellement urbain

LOCALISATION	TYPE	NUMERO	SUPERFICIE EN M ²	NBR DE LOGEMENTS	JUSTIFICATION
Bourg	Terrain densifiable	1	3595	2	
Bourg	Terrain non mobilisable	2	12325	0	Autres (proximité avec la scierie)
Bourg	Terrain non mobilisable	3	918	0	Terrain enclavé
Bourg	Terrain densifiable	4	2276		Cf OAP du Moulin
Bourg	Terrain mobilisable	5	17953		Cf OAP du Moulin
Bourg	Terrain mobilisable	6	1343	2	
Bourg	Terrain non mobilisable	7	9616	0	Autres (proximité avec la scierie)
Bourg	Terrain stratégique	9	2482	0	Réserve foncière pour des équipements
Bourg	Terrain non mobilisable	10	12399	0	Vocation économique ou d'équipement
Bourg	Terrain densifiable	11	4488		Cf OAP du Plessis
Bourg	Terrain non mobilisable	13	7217	0	Vocation économique ou d'équipement
Bourg	Terrain non mobilisable	14	8566	0	Vocation économique ou d'équipement
Bourg	Terrain non mobilisable	15	4707	0	Vocation économique ou d'équipement
Bourg	Terrain densifiable	16	1825	2	
Bourg	Terrain mobilisable	19	832	2	
Bourg	Terrain mobilisable	20	2890	2	
Bourg	Terrain non mobilisable	22	1074	0	Commentaire : Terrain enclavé (voirie trop étroite)
Bourg	Terrain non mobilisable	23	1348	0	Enjeux hydrauliques (prairies et pâtures inondables, mares, fossés)
Bourg	Terrain densifiable	24	1526	2	
Bourg	Terrain non mobilisable	25	1243	0	Enjeux hydrauliques (prairies et pâtures inondables, mares, fossés)
Bourg	Terrain non mobilisable	26	1167	0	Enjeu paysager et hydraulique
Bourg	Terrain non mobilisable	27	1868	0	Autres (ancienne décharge)
Bourg	Terrain mobilisable	28	1982	3	
Bourg	Terrain densifiable	29	1449	0	
Bourg	Terrain densifiable	32	1275		Cf OAP de l'Ouche Protection du cône de vue
Bourg	Terrain mobilisable	36	1304	2	
Bourg	Terrain non mobilisable	38	8488	0	Vocation économique ou d'équipement
Bourg	Terrain non mobilisable	39	3614	0	Vocation économique ou d'équipement
Bourg	Terrain non mobilisable	40	1084	0	Vocation économique ou d'équipement
Bourg	Terrain non mobilisable	42	3123	0	Présence d'un bassin de rétention Vocation économique ou d'équipement et configuration / surface du terrain du terrain (fort dénivelé)
Bourg	Terrain non mobilisable	43	9492	0	
Bourg	Terrain non mobilisable	44	1797	0	terrain enclavé

Bourg	Terrain non mobilisable	45	1282	0	Vocation économique ou d'équipement
Bourg	Terrain non mobilisable	46	1141	0	Enjeux hydrauliques (prairies et pâtures inondables, mares, fossés)
Bourg	Terrain non mobilisable	47	6875	0	Enjeux hydrauliques (prairies et pâtures inondables, mares, fossés)
Bourg	Terrain non mobilisable	48	2658	0	
Bourg	Terrain non mobilisable	52	8406	0	Vocation économique ou d'équipement
La Haye	Terrain densifiable	53	2259	2	
La Noé et la Houssais	Terrain mobilisable	64	846	1	
La Noé et la Houssais	Terrain non mobilisable	66	1044	0	Autres (recul par rapport à la voirie)
La Noé et la Houssais	Terrain non mobilisable	67	1111	0	Autres (recul par rapport à la voirie)
Bourg	Terrain non mobilisable	73	39956	0	Vocation économique ou d'équipement (équipements sportifs)
Bourg	Terrain densifiable	74	2435	3	
Bourg	Terrain mobilisable	75	840	1	
La Haye	Terrain mobilisable	76	910	1	
La Haye	Terrain mobilisable	77	574	1	
Bourg	Terrain densifiable	78	1377	1	
Bourg	Terrain mobilisable	79	2367	3	
Bourg	Terrain mobilisable	80	5482	5	Permis d'aménager accordé pour 5 lots à bâtir
Bourg	Site potentiel de renouvellement urbain	81	4452		Cf OAP du Moulin
Bourg	Terrain non mobilisable	82	4167	0	Terrain de la maison de retraite
Bourg	Site potentiel de renouvellement urbain	83	2714		Cf OAP du Plessis
Bourg	Terrain densifiable	84	2042	1	

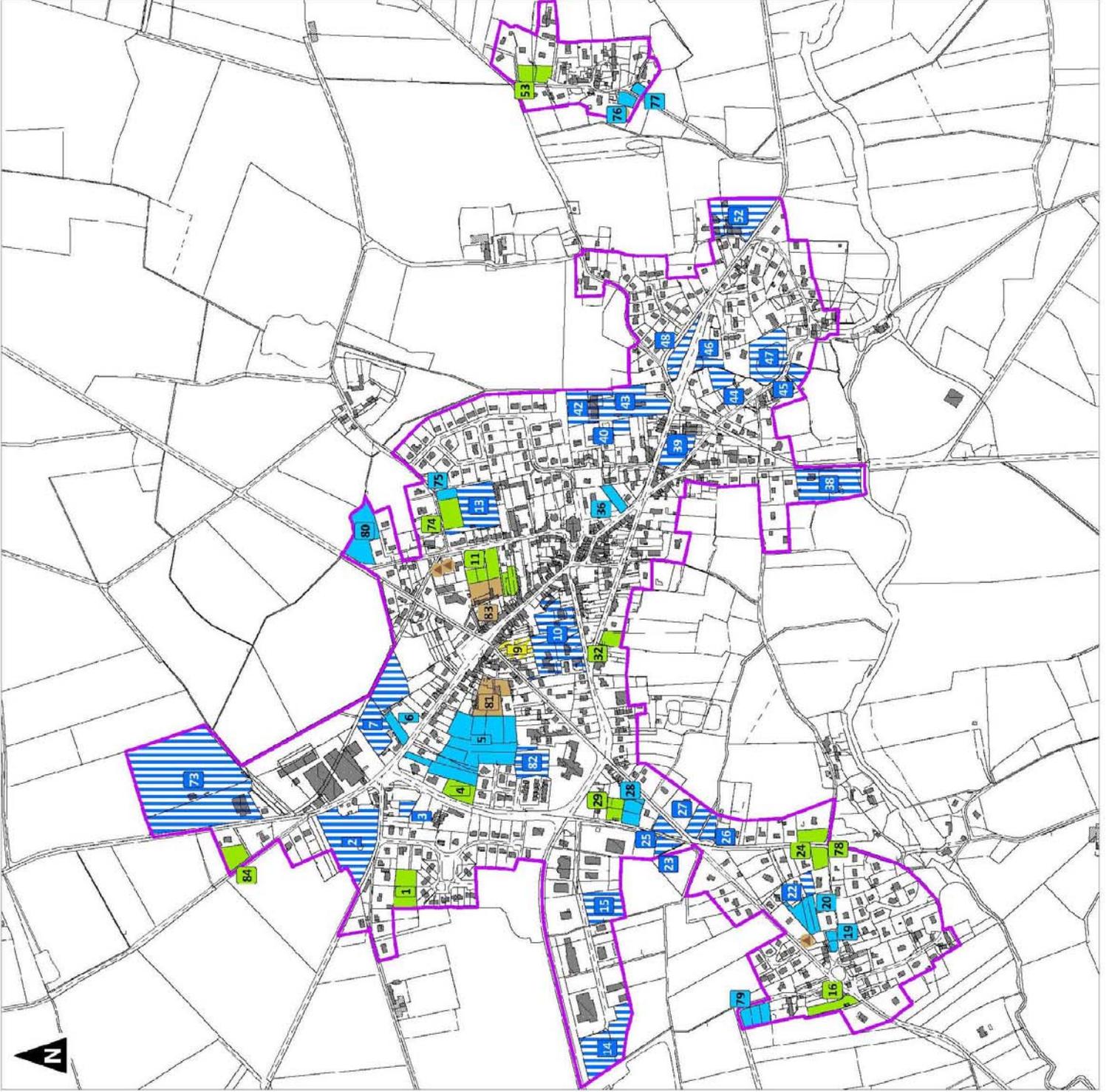
Les résultats de l'étude sont représentés graphiquement dans la carte sur la page qui suit.

Commune de Riaillé (44)

Plan Local d'Urbanisme

Diagnostic foncier Centre-bourg

-  Partie Actuellement Urbanisée
-  Terrain mobilisable
-  Terrain densifiable
-  Site potentiel de renouvellement urbain
-  Terrain stratégique
-  Terrain non mobilisable
-  Construction principale manquante



0 100 200
Mètres

1:8 000
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Résolution : audited urbanisme, 2019
Source de fond de carte : CC France d'urbanisme
Sources de données : IGN - audited urbanisme, 2019

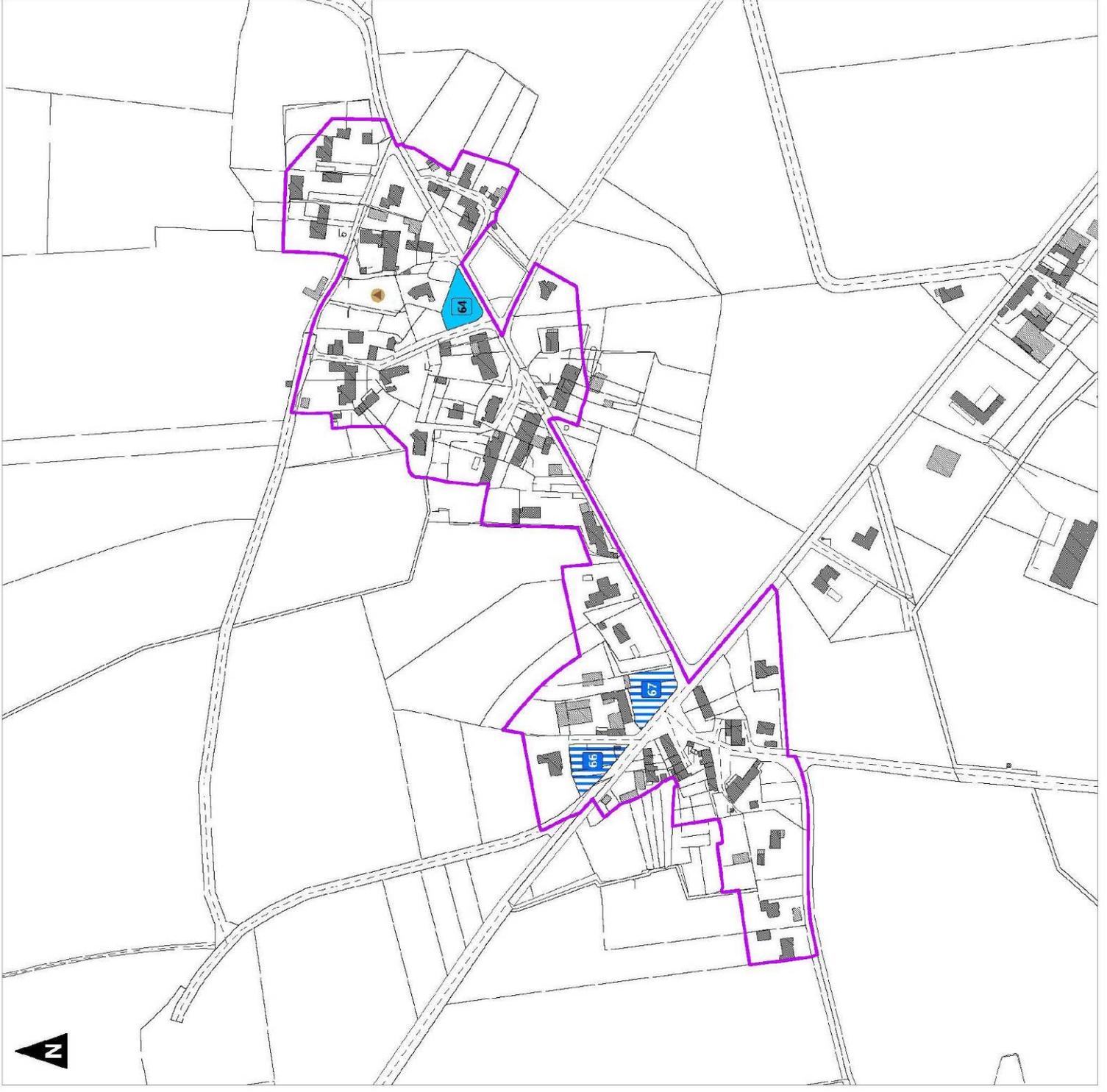


Commune de Riaillé (44)

Plan Local d'Urbanisme

Diagnostic foncier La Noé et la Houssais

-  Partie Actuellement Urbanisée
-  Terrain mobilisable
-  Terrain densifiable
-  Site potentiel de renouvellement urbain
-  Terrain stratégique
-  Terrain non mobilisable
-  Construction principale manquante



0 100 200
Mètres

1:3 000
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : audidicé urbanisme, 2019.
Source de l'ord. de zonage : CC Du Riaillé
Sources de données : IGN - audidicé urbanisme, 2019

II - JUSTIFICATION DU PADD

1. CONFORTER LE ROLE DE PROXIMITE DE RIAILLE

Objectif 1. ASSEOIR UNE CONTINUITE DANS L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

Texte du PADD

Projeter une programmation de nouveaux logements à l'horizon 2030 de manière à accroître la population de 1,5% par an pour à terme, atteindre environ 2 840 habitants.

Cet objectif démographique conduit à un besoin d'environ 180 logements entre 2018 et 2030.

Justification

Ce choix de scénario d'une croissance démographique de l'ordre de 24,2% entre 2015 et 2030 se justifie au regard de la croissance annuelle de population de 1,68% enregistrée sur la période 2008-2015 et le rôle de polarité de la commune. Les élus font donc le choix de poursuivre leur développement démographique dynamique mais régulé avec une croissance annuelle de 1,5%.

Les projections chiffrées ci-dessous sont issues du tableau présenté à la page suivante.

Le besoin en résidences principales entre 2015 et 2030

Avec une **hausse de 24,2% de la population, la commune sera théoriquement composée de 2 841 habitants** (ligne A). En 2030, la taille moyenne des ménages est projetée à 2,44 personnes. Cette projection se base sur une stabilisation de la taille des ménages. Selon les chiffres de l'INSEE, cette stabilisation s'observe sur le territoire communal depuis 2010.

Extrait du dossier complet de l'INSEE de Riaille

FAM G1 - Évolution de la taille des ménages

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2010	2015
Nombre moyen d'occupants par résidence principale	3,4	3,2	3,0	2,8	2,6	2,4	2,4

(*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2017.

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2010 et RP2015 exploitations principales.

L'objectif en matière de production pour accroître la population est fixé à 227 résidences principales supplémentaires à l'horizon 2030.

Le besoin en logements entre 2018 et 2030

Le besoin en résidences principales est de 15,1 résidences principales par an, soit 182 résidences principales sur la période allant du 14 février 2018 (date du débat du PADD en conseil municipal et donc de la possibilité d'appliquer le sursis à statuer) au 1^{er} janvier 2030.

Le scénario se base sur une stabilisation du nombre de logements vacants et une stabilisation des résidences secondaires. Ces deux facteurs n'engendrent donc pas de besoins en logements. Concernant le logement vacant, les outils du PLU pour lutter contre le logement vacant sont limités. Le logement vacant est en revanche une problématique pour laquelle le PLH offre davantage d'outils. Les outils mobilisés dans le PLU sont les suivants :

- Règlementation souple du règlement écrit, notamment sur le stationnement,
- Création d'accès véhicules à l'arrière d'une maison de bourg sur la rue du Calvaire via une OAP

Le besoin en logements sur la période 2018 – 2030 est donc de 182 logements.

	Recensements population			Evolution de la population			
	1999	2008	2015	A horizon 2030			
	Scénario			SC1	SC2		
	Taux de croissance projeté --->			0%	+ 24,2%		
	Nombre d'habitants projeté --->			2288	2841		
Taux de croissance annuel constaté entre les périodes 1999/2008 - 2008/2015							
		1,89%	1,68%	0,00%	1,5%		
ETAT DES LIEUX ET PRISE EN COMPTE DU DESSERMENT DES MENAGES							
A	Nombre d'habitants		1 721	2036	2288	2288	2841
B	Nombre d'habitants hors ménage				65	65	65
C	Nombre d'habitants en ménage				2223	2223	2776
D	Résidences principales occupées		624	788	912		
E	Nombre de résidences secondaires		73	53	47		
F	Nombre de logements vacants		52	96	77		
G	Nombre total de logements = D+E+F		749	937	1036		
H	Part des logements vacants en % = F/G		6,94%	10,25%	7,50%		
I	Nombre moyen d'occupants par logement sur la commune = C / D				2,44		2,44
J	Besoin en logements strictement lié au desserrement des ménages pour stabiliser le nombre d'habitants = (C / I) - D						0
BESOIN EN RESIDENCES PRINCIPALES LIE AUX OBJECTIFS DEMOGRAPHIQUES							
K	Nombre de résidences principales occupées en 2030 = A / G				912		1139
L	Besoin en résidences principales strictement lié à la croissance démographique projetée = K - D - J				0		227
PRISE EN COMPTE DES LOGEMENTS VACANTS ET DES RESIDENCES SECONDAIRES							
M	Nombre de logements vacants en 2030 Stabilisation du nombre de logements vacants entre 2015 et 2030 = F				77		77
N	Nombre de résidences secondaires en 2030 Stabilisation du nombre de résidences secondaires entre 2015 et 2030 = E				47		47
BESOIN EN LOGEMENTS							
O	Nombre total de logements en 2030 = K + M + N				1036		1263
P	Besoin total en logements pour la période 2015 - 2030 = O - G				0		227
Q	Besoin total en logements annuel = P / (2030 - 2015)				0		15,1
R	Besoin en logements à produire entre 2018 et 2030 = Q x (2030 - 2018)				0		182
PRIS EN COMPTE DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS NEUFS QUI NE PARTICIPENT PAS A L'ETALEMENT URBAIN							
S	Logements potentiels dans la partie actuellement urbanisée (= logements considérés dans les dites "dents creuses")		77				
T	Nombre de logements potentiels en changement de destination		18				
W	Besoin en logements pour des opérations d'ensemble en dehors de la PAU = R - S - T		0				87

La répartition de la production de logements entre 2018 et 2030

La répartition de la production de logements pour répondre aux besoins en logement entre 2018 et 2030 est la suivante :

- 77 logements potentiels en construction neuve dans la partie actuellement urbanisée, incluant le secteur de l'îlot du Moulin, le secteur du Plessis, le secteur de l'Ouche et les hameaux de la Haye et de la Noé - la Houssais
- 18 logements en changement de destination. 35 logements ont été estimés en changement de destination mais pour prendre en compte la rétention possible sur les bâtiments, 18 logements ont été retenus dans le projet de territoire (application d'une rétention de 50%)
- 87 logements en construction neuve en extension de l'urbanisation. Ces logements seront situés des zones à urbaniser d'une surface d'environ 5 ha. Sur ces zones d'extension urbaine, aucune rétention foncière n'a été appliquée.

Compatibilité avec le SCOT :

Le projet de PLU propose la construction de 164 logements neufs entre 2018 et 2030 (77 logements potentiels au sein du tissu urbain et 87 logements en extension urbaine) soit 13,7 logements par an. Ainsi, il répond à l'objectif de production de 13 logements par an fixé par le SCOT de la COMPA.

Objectif 2. FAVORISER LE MAINTIEN ET LE DEVELOPPEMENT DE COMMERCES ET SERVICES DE PROXIMITE

Texte du PADD

Conforter le pôle de services de santé dans le bourg de Riaille.

Développer des liaisons douces entre les zones d'habitats et les commerces et services de proximité.

Assurer le maintien ou la création des commerces et services de proximité en cœur de bourg.

Justification

Les commerces et services qu'offre la commune se concentrent autour de la rue de l'Écheveau. Le projet de PLU conforte cette centralité commerciale par la création de liaisons douces en direction de cette centralité et en assurant le maintien et la création de commerces et services.

Objectif 3. RENFORCER LES EQUIPEMENTS SCOLAIRES

Texte du PADD

Permettre à la Maison Familiale et Rurale de s'étendre sur la partie Est.

Faciliter le développement du collège sur le site actuel.

Prévoir des liaisons douces sécurisées entre les écoles, le collège, la salle de sport et les lieux d'habitat.

Justification

Le projet du PLU vise à conforter les équipements scolaires présents sur le territoire communal. Ainsi, le PLU prévoit une réserve foncière pour une extension de la MFR et conforte le collège sur son emprise actuelle. Les

cheminements piétons permettant des liaisons sécurisées entre les équipements scolaires et le complexe sportif sont également prévus dans le projet de PLU.

Objectif 4. RENFORCER LES EQUIPEMENTS CULTURELS, SPORTIFS ET DE LOISIRS

Texte du PADD

Conforter le pôle administratif et socio-culturel autour de la mairie.

Conforter l'espace de loisirs de la salle Riante Vallée à la Bénate en passant par le lavoir.

Renforcer les équipements sportifs.

Pérenniser le site de représentation des spectacles « son et lumière » de l'association Transmission.

Justification

La qualité de vie de la commune de Riaille dépend des services et équipements qu'elle offre à ses habitants. Les élus souhaitent ainsi renforcer les équipements présents dans le bourg de Riaille, en assurant des réserves foncières pour des équipements publics. Les espaces verts publics qui bordent l'Erdre au niveau du lavoir seront également confortés. En tant, que pôle de proximité, Riaille se doit d'offrir des équipements structurants et notamment les équipements sportifs répondant aux besoins des associations et des écoles (primaires, collège, MFR). Le PLU permettra entre autres la création d'un city-stade dans le bourg et la restructuration des équipements sportifs situés au nord de la commune.

L'association Transmission, qui regroupe 320 bénévoles, organise des spectacles « son et lumière ». Ces spectacles mettent notamment en valeur les bords de l'Erdre. Le PLU permet de pérenniser le site de ces représentations en permettant les aménagements qui peuvent être nécessaires.

2. PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DU TERRITOIRE

Objectif 1. REpondre aux besoins des entreprises souhaitant s'installer ou se développer sur le territoire communal

Texte du PADD

Optimiser la zone d'activités des Fuseaux.

Permettre l'accueil de nouvelles entreprises compatibles avec de l'habitat dans le bourg et notamment sur le l'ancien site Terrena.

Organiser le développement de ce site.

Identifier un nouveau site d'activités en extension urbaine pour de l'activité économique.

Justification

La commune de Riaille offrait plus de 650 emplois en 2013 et apparait comme un pôle local d'emplois que les élus ont souhaité conforter. Pour cela, le PLU met à disposition des entreprises du foncier économique répondant à leurs besoins.

Le nouveau site d'activité en extension urbaine situé au nord du bourg permettra d'accueillir les entreprises dont la demande ne correspond pas à l'offre foncière ou immobilière disponible sur l'ancien site Terrena et sur

la zone d'activités des Fuseaux. Ce nouveau site permet notamment de répondre à la demande de l'entreprise ALEXP qui souhaite se développer sur la commune de Riaille.

Objectif 2. CONFORTER LA SCIERIE SITUÉE DANS LE BOURG DE RIAILLE

Texte du PADD

Permettre l'agrandissement de l'emprise foncière de la scierie.

Limitier les conflits de voisinages avec les riverains en interdisant les nouveaux logements aux abords de l'entreprise.

Justification

L'entreprise de scierie TBO est l'un des principaux employeurs du territoire. En serré dans le tissu urbain, son développement peut apparaître complexe. Pour s'assurer de la pérennité de cet acteur économique majeur du territoire les élus ont choisi de permettre une extension de l'entreprise sur la frange Est. Le choix de la municipalité a également été de ne pas rapprocher de nouveaux logements aux abords de l'entreprise afin de limiter les conflits de voisinage.

Objectif 3. SEPARER LES ZONES D'HABITAT DES ACTIVITES ECONOMIQUES GENERANT DES NUISANCES

Texte du PADD

Eviter de rapprocher les activités incompatibles avec l'habitat des secteurs résidentiels.

Justification

Afin de préserver la qualité du cadre de vie qu'offre le bourg de Riaille, les élus ont souhaité éviter de rapprocher les activités économiques générant des nuisances des secteurs résidentiels.

Objectif 4. PERENNISER L'ACTIVITE AGRICOLE ET PERMETTRE SA DIVERSIFICATION

Texte du PADD

Préserver les terres agricoles.

Préserver les exploitations agricoles.

Permettre la diversification de l'activité agricole.

Justification

L'agriculture est une activité économique qui caractérise le monde rural et qui permet l'entretien de ses paysages. La commune souhaite assurer la pérennité de cette activité.

Objectif 5. CONFORTER L'ACTIVITE DE CARRIERE

Texte du PADD

Permettre l'activité de carrière selon les périmètres autorisés par arrêté préfectoral.

Justification

L'activité de carrière sera explicitement autorisée dans le PLU.

Objectif 6. SOUTENIR EN FONCTION DES BESOINS LE DEVELOPPEMENT DES ENTREPRISES SITUÉES EN DEHORS DU BOURG

Texte du PADD

Soutenir les entreprises isolées contribuant au dynamisme économique de la commune.

Justification

La commune de Riaille compte quelques sites d'entreprises situés en dehors du bourg, notamment un garage et le site de Nobel explosif. Le PLU permettra à ces sites d'entreprises de se développer de manière mesurée afin de les pérenniser.

Objectif 7. PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE DE LA COMMUNE

Texte du PADD

Valoriser et protéger le patrimoine naturel support du tourisme vert.

Permettre la création d'hébergements touristiques par les changements de destinations.

Justification

Le territoire de Riaille offre un patrimoine naturel remarquable, support du tourisme vert. Le PLU permet le développement de ce tourisme vert en protégeant les espaces remarquables et en permettant la création d'hébergements touristiques en changement de destination.

Objectif 8. SOUTENIR L'AMÉLIORATION DES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

Texte du PADD

Permettre le développement des communications numériques.

Justification

Les élus désirent soutenir l'amélioration des communications numériques, thématique de compétence départementale. C'est un outil important pour les entreprises tout comme pour les ménages, qui permet d'assurer l'accessibilité à un nombre de services grandissant.

3. DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENT

Objectif 1. DEVELOPPER L'OFFRE EN PETITS LOGEMENTS POUR REpondre AU BESOIN DES HABITANTS DE RIAILLE

Texte PADD

Diversifier l'offre en logements sur la commune en recherchant une densité plus forte sur les secteurs proches du centre-bourg, proches des commerces et services, afin de répondre aux besoins d'une population de plus en plus âgée (petits logements).

Justification

Les effectifs de personnes de 45 à 59 ans ont fortement augmenté entre 1999 et 2013 (+ 127, soit + 43%), laissant présager un vieillissement à venir. Afin d'anticiper cette évolution, l'offre en logements doit être ajustée. C'est la raison pour laquelle les élus souhaitent diversifier la taille des logements et des parcelles. Il s'agit de créer conjointement des logements spacieux d'une part et des logements plus petits d'autre part pour répondre à une partie des ménages composés d'une ou deux personnes. Ces ménages composent 63% des ménages recensés à Riaille en 2013.

Objectif 2. DEVELOPPER L'OFFRE EN LOGEMENTS SOCIAUX

Texte PADD

Favoriser la mixité sociale

Renforcer l'offre en logement social dans le bourg de Riaille, à proximité des services, commerces et équipements.

Justification

Afin de répondre aux besoins de tous et d'assurer une mixité sociale, le PLU prévoit la réalisation de logements sociaux dans le bourg de Riaille, et notamment sur les OAP de l'îlot du Moulin et de la Brianderie.

Compatibilité PLH :

	Objectif de construction PLH entre 2014 et 2020	Objectif de construction de locatifs sociaux entre 2014 et 2020	Nombre de logements sociaux à produire entre 2014 et 2030	Nombre de logements produits entre 2014 et 2018	Nombre de logements à produire entre 2018 et 2030
Riaille	80	7,5 (calculé au prorata des objectifs de constructions inscrits dans le PLH)	20 (calculé au prorata)	0	20
Joué-sur-Erdre	80	7,5 (calculé au prorata des objectifs de constructions inscrits dans le PLH)	20 (calculé au prorata)		
Total	160	15	40		

Objectif 3. PERMETTRE D'HABITER EN MILIEU RURAL PAR LE CHANGEMENT DE DESTINATION

Texte PADD

Créer une offre de logements caractéristiques des territoires ruraux.

Permettre les changements de destination en prenant en compte l'activité agricole mais également le caractère patrimonial, notamment dans le hameau de Bourg-Chevreuil, et les conditions de desserte (voirie et réseaux).

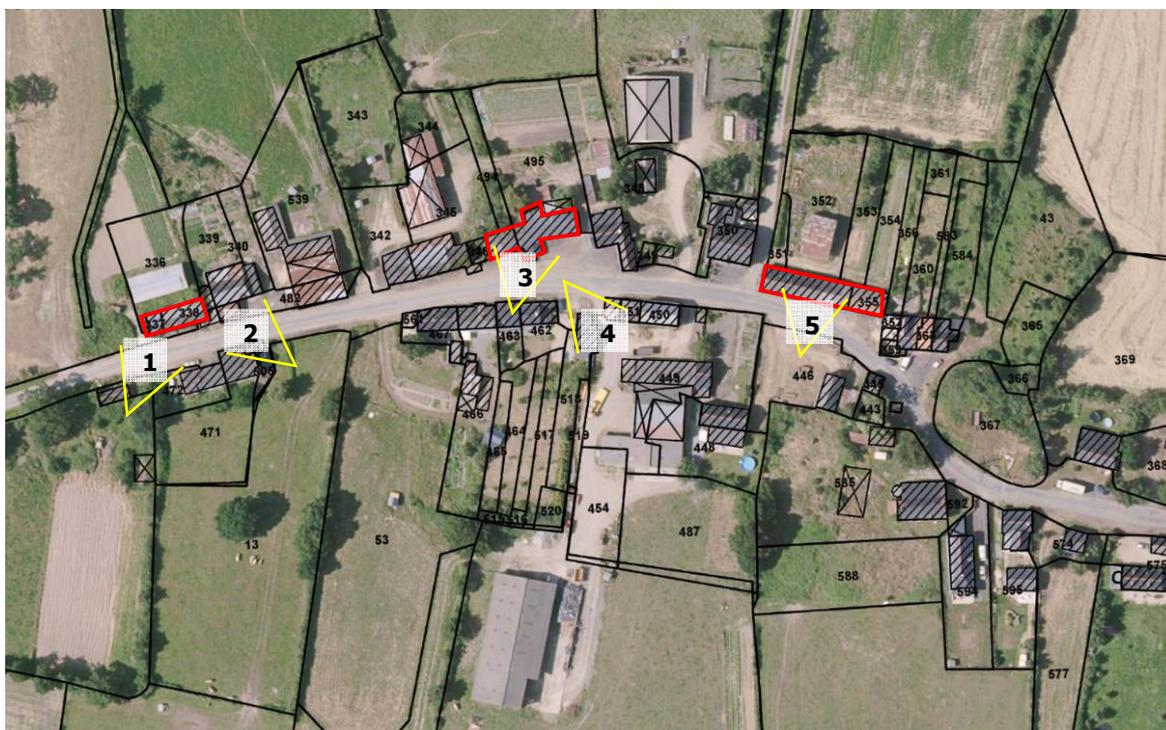
Justification

Les élus souhaitent permettre les changements de destination en logements dans les zones agricoles et naturelles. Le changement de destination permet la création d'une offre de logements caractéristiques des territoires ruraux qui répond à une demande précise, complémentaire à l'offre de logements en construction neuve. Pour identifier les changements de destination, les élus ont réalisé un travail de repérage sur la totalité du territoire en dehors des zones urbaines.

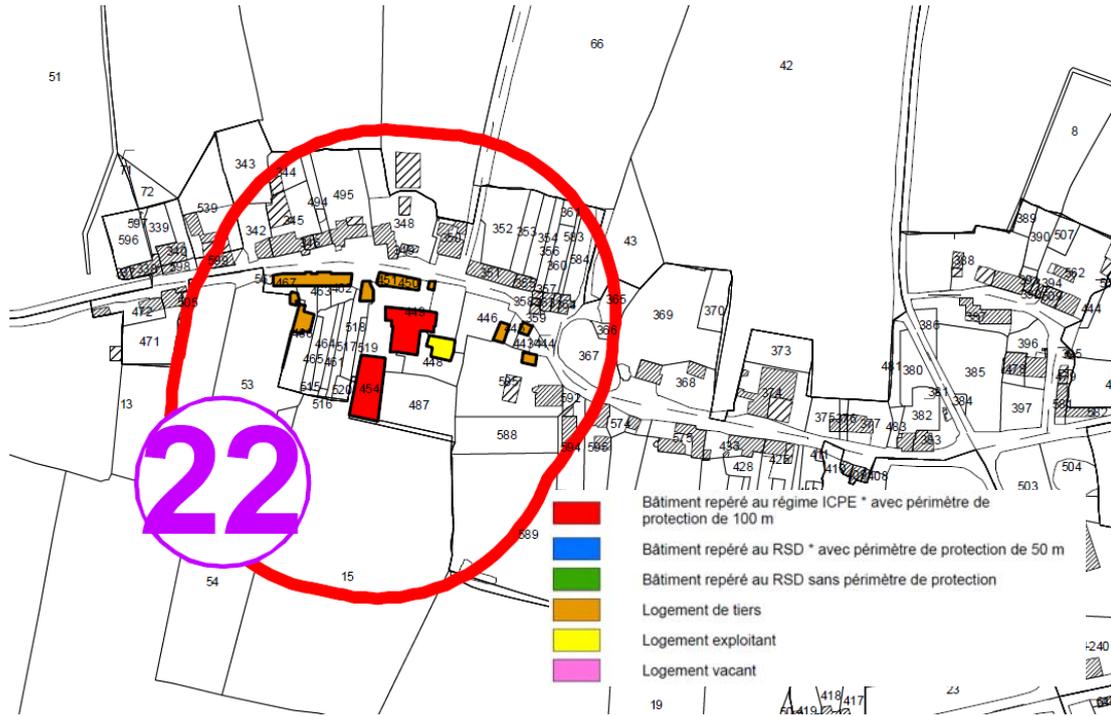
- L'exemple du hameau de Bourg Chevreuil

Certains hameaux possèdent un patrimoine bâti important et accueille également une exploitation agricole, comme à Bourg Chevreuil. Les élus ont souhaité permettre le changement de destination sur ce patrimoine bâti afin de continuer à faire vivre le hameau de Bourg Chevreuil qui compte une vingtaine d'habitations.

Changements de destination retenus identifiés en rouge sur la carte ci-dessous.



Diagnostic agricole



Reportage photographique

Vue 1



Vue 2



Vue 3



Vue 4



Vue 5



Objectif 4. PERMETTRE LA CONSTRUCTION DE NOUVEAUX LOGEMENTS DANS UN NOMBRE LIMITE DE HAMEAUX

Texte PADD

Permettre l'accueil de nouveaux logements au sein des hameaux de la Noé - la Houssais et de la Haye pour répondre aux besoins d'une population spécifique en recherche d'un cadre de vie rural.

Justification

La commune de Riaille est composée de hameaux structurants le milieu agricole et naturel, dont notamment la Noé – la Houssais et la Haye.

Les élus souhaitent consolider ces deux hameaux en s'appuyant sur les arguments ci-dessous :

- La Haye : hameau situé à proximité du bourg (20 min à pied de la place du marché) et relié à l'assainissement collectif.
- La Noé – La Houssais : hameau majeur du territoire, situé à proximité du bourg (35 min à pied de la place du marché) et éloigné des espaces naturels remarquables (vallées de l'Erdre, forêt d'Ancenis, étang de la Poitevinière, étang de la Provostière...).

Objectif 5. PERMETTRE L'EVOLUTION (EXTENSION, ANNEXE) DES HABITATIONS EXISTANTES EN CAMPAGNE OU EN ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

Texte PADD

Permettre les annexes et extensions mesurées des habitations en dehors du bourg.

Justification (incluse dans le rapport de présentation)

Le projet de PLU prévoit de renforcer la centralité de Riaille : en dehors des changements de destination identifiés, des hameaux de la Houssais et de la Haye et des logements pour agriculteur, il ne sera pas possible de créer de nouveaux logements. Cependant, pour les habitations existantes en dehors du bourg, il sera possible de réaliser des annexes et extensions mesurées.

4. VALORISER LE PATRIMOINE CULTUREL, BATI ET LES PAYSAGES COMMUNAUX

Objectif 1. ASSURER DES FORMES URBAINES COMPACTES, COMPATIBLES AVEC LA MISE EN PLACE DE RESEAU D'ENERGIES

Texte PADD

Rappeler des formes traditionnelles par une urbanisation plus compacte.

Optimiser les potentiels réseaux d'énergies qui pourront être mis en place.

Justification

Aujourd'hui, l'énergie devient une ressource rare, qu'il convient d'économiser. Pour cela, il est important de privilégier des formes urbaines compactes favorables à la mise en place de réseaux d'énergie économes.

Objectif 2. VALORISER LE PATRIMOINE BATI GRACE AU CHANGEMENT DE DESTINATION

Texte PADD

Favoriser l'évolution des bâtiments isolés remarquables dans l'espace rural dans l'objectif de préserver et de valoriser le patrimoine ancien de la commune.

Justification

La commune de Riaille concentre un patrimoine ancien de qualité (fermes, bâti rural...) qui témoigne de l'histoire de la commune et contribue à la qualité des paysages ruraux. La commune désire donc permettre le maintien et la valorisation de ce patrimoine et éviter qu'il n'évolue vers de la friche. Pour cela, elle désire autoriser le changement de destination de ces biens.

Objectif 3. DEVELOPPER LES SENTIERS DE PROMENADE

Texte PADD

S'assurer de la continuité des chemins ruraux principaux.

Développer les cheminements piétons notamment ceux permettant de relier les secteurs d'habitat au centre-bourg de Riaille.

Justification

La commune de Riaille possède un patrimoine et des paysages très riches (vallée de l'Erdre, Forêt d'Ancenis, maillage bocager dense...). Afin que chacun puisse apprécier cette richesse, la municipalité a souhaité développer les sentiers de promenade.

Une attention particulière a été apportée aux liaisons entre le bourg et les nouveaux quartiers d'habitat afin de favoriser la mobilité douce.

Objectif 4. PERENNISER LE PATRIMOINE BATI REMARQUABLE

Texte PADD

Protéger le patrimoine de pays, notamment les calvaires et les fours à pain.

Justification

Le patrimoine de Pays traduit le passé des territoires ruraux. Elément de l'identité et du cadre de vie de la commune, les élus ont notamment protégé les calvaires remarquables présents sur le territoire.

Objectif 5. CONSERVER LES VUES SUR LA VALLEE DE L'ERDRE

Texte PADD

S'assurer de la préservation des cônes de vues sur la vallée de l'Erdre depuis le bourg.

Justification

La vallée de l'Erdre est un élément fort du paysage communal. L'implantation de la commune légèrement en surplomb de la rivière offre des vues sur la vallée qui rappelle sa proximité. Ainsi, les élus ont souhaité préserver ces cônes de vues. Ainsi, dans le cadre de la rue de l'Ouche, une OAP a été définie sur une parcelle en zone Ub afin d'encadrer la construction et préserver le cône existant.

5. PRESERVER L'ENVIRONNEMENT, LE PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER

Objectif 1. PRESERVER LES ZONES HUMIDES IDENTIFIEES

Texte PADD

Préserver les zones humides identifiées en suivant la doctrine « Eviter Réduire Compenser ».

Justification

Selon la Loi sur l'eau de 1992, les zones humides correspondent à « *des terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre, de façon permanente ou temporaire. La végétation quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année* ». Elles sont caractérisées par leurs grandes diversités et leurs richesses, elles jouent un rôle fondamental pour la gestion quantitative de l'eau, le maintien de la qualité de l'eau et la préservation de la diversité biologique.

Objectif 2. PRESERVER LA FORET D'ANCENIS, ET LES ETANGS DE LA PROVOSTIERE ET DE POITEVINIERE

Texte PADD

Limiter les nouvelles constructions aux abords des étangs de la Provostière et de la Poitevinrière et dans la forêt d'Ancenis.

Justification

Les étangs de la Provostière et de la Poitevinière sont des milieux naturels riches qui font partie de l'identité de Riaille. La forêt d'Ancenis est également un élément fort du patrimoine naturel de la commune. Pour ces raisons, les élus ont souhaité les protéger en limitant les nouvelles constructions sur ces espaces.

Objectif 3. ASSURER LE MAINTIEN DES CORRIDORS ECOLOGIQUES SUR LA COMMUNE

Texte PADD

Préserver la trame verte et bleue identifiée sur le territoire.

Protéger le maillage bocager jouant un rôle de continuité écologique et/ou paysager.

Préserver les continuités hydrauliques et notamment la vallée de l'Erdre.

Justification

Le maillage bocager est encore bien représenté sur la commune de Riaille. Pour éviter sa dégradation, les élus ont choisi de protéger les haies jouant un rôle de continuité écologique. De même les continuités hydrauliques sont préservées afin de s'assurer du bon écoulement des eaux pluviales et de la qualité des cours d'eau.

Objectif 4. VEILLER A UNE BONNE GESTION DES EAUX USEES ET PLUVIALES

Texte PADD

S'assurer de la gestion des eaux pluviales sur les secteurs d'OAP.

Définir les zones d'extension urbaine en s'assurant de leur raccordement au réseau d'assainissement.

Justification

Afin de s'assurer de la bonne gestion des eaux pluviales, les secteurs d'OAP prévoient des règles encadrant le rejet des eaux pluviales. De plus, les zones d'extensions urbaines retenues sont raccordables au réseau d'assainissement afin d'éviter une mauvaise gestion des eaux usées.

6. LIMITER LA VULNERABILITE DES CONSTRUCTIONS

Objectif 1. PRENDRE EN COMPTE LE PLAN DE PREVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES

Texte PADD

Ne pas autoriser la construction de nouveaux logements au sein des périmètres du PPRT.

Permettre les changements de destination en conformité avec le PPRT.

Justification

Le PLU respecte les contraintes portées par le PPRT afin de limiter le risque. Le PLU permet également de valoriser les bâtiments ayant un caractère architectural remarquable grâce au changement de destination, lorsque le PPRT le permet.

Objectif 2. EXCLURE LES PROJETS D'URBANISATION SUR LES SECTEURS SENSIBLES AUX RISQUES D'INONDATION

Texte PADD

Exclure les secteurs sensibles aux inondations par débordement, identifié au sein de l'Atlas des Zones Inondables de l'Erdre, dans la définition des nouvelles zones résidentielles.

Justification

Le PLU cherche à réduire le risque d'inondation en limitant la vulnérabilité des biens et des personnes en zones inondables.

LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Texte du PADD

Consommation foncière pour de l'habitat

Optimiser l'urbanisation du potentiel foncier disponible dans l'agglomération, notamment l'îlot du Moulin, avant de n'envisager des extensions urbaines au niveau de l'agglomération pour répondre aux besoins en logements non pourvus au sein du tissu urbain existant.

Rechercher au sein des futures opérations d'ensemble de logements, une densité minimum de 17 logements à l'hectare sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Permettre une consommation foncière maximale pour de l'habitat d'environ 5 hectares en extension de l'urbanisation.

Les objectifs retenus dans le cadre du PLU permettent de réduire la consommation foncière de terres agricoles et naturelles pour l'habitat d'au moins 20% sur la durée d'application du PLU par rapport à la période de référence 2007-2016.

Consommation foncière pour de l'activité économique

Privilégier le renouvellement urbain à l'étalement urbain.

Optimiser la zone des Fuseaux et les potentialités au sein du bourg.

Permettre une consommation foncière maximale en extension d'environ 3 hectares :

- Environ 2 hectares pour le développement de la scierie ;
- Environ 1 hectare pour la création d'un nouveau site d'activités.

Consommation foncière pour les équipements

Permettre une consommation foncière maximale en extension d'environ 1 hectare pour le développement de la maison familiale et rurale.

Justification

- *Répartition de la consommation foncière sur le volet habitat*

La commune de Riaille base son projet de développement de l'habitat sur une diminution de la consommation foncière, en particulier sur la consommation des espaces agricoles. 3,73 hectares sont identifiés sur des terrains mobilisables et 5,02 hectares en extension de l'urbanisation. Les OAP s'étendent sur 0,8 hectare de terrains densifiables. Sur ces espaces, on retient une rétention foncière de 50%. **Ainsi, on comptabilise 9,15 hectares de consommation foncière potentielle à l'horizon 2030.**

La possible création de logements sur d'autres terrains densifiables situés en dehors des OAP et sur les sites potentiels de renouvellement urbain n'est pas retenue comme consommation foncière : ces terrains sont considérés comme déjà urbanisés.

	Zone d'extension urbaine	Terrain mobilisable	Terrain densifiable inclus dans une OAP	Terrain densifiable hors OAP	Site potentiel de renouvellement
Superficie identifiée dans le diagnostic foncier en ha	5,02	3,73	0,80	1,64	7,17
% Retenu en consommation foncière	100%	100%	50%	0%	0%
Superficie en ha retenue en consommation foncière	5,02	3,73	0,40	0	0
Total de la superficie en ha retenue en consommation foncière =	9,15				

- *Répartition de la consommation foncière sur le volet économie*

Le projet de développement de l'activité économique identifie des secteurs en renouvellement urbain (ancien site Terrena) des secteurs en densification de la zone d'activités des Fuseaux et des secteurs en extension urbaine.

Pour calculer la consommation foncière sont pris en compte :

- Les dents creuses situées dans la zone d'activités des Fuseaux, qui représentent **1,4 ha**
- Les zones d'extension à vocation d'activité économique qui couvrent une surface de d'environ **3,0 ha** pour :
 - o Permettre une extension de l'usine TBO, l'un des principaux employeurs du territoire communal ;
 - o Permettre la création d'un nouveau site d'activités pour accueillir les entreprises dont la demande ne correspond pas à l'offre foncière ou immobilière disponible sur l'ancien site Terrena et sur la zone d'activités des Fuseaux. Ce nouveau site permet notamment de

répondre à la demande de l'entreprise ALEXP qui souhaite se développer sur la commune de Riailé.

Ainsi, on comptabilise 4,4 hectares de consommation foncière potentielle à l'horizon 2030.

Dents creuses disponibles au sein de la zone d'activités des Fuseaux
(sous réserve d'appliquer le principe Eviter Réduire Compenser sur les secteurs en zones humides)



- *Répartition de la consommation foncière sur le volet équipement*

La consommation du volet équipement est liée à la zone d'extension d'une surface **d'1 ha** et permettant d'accueillir le développement de la Maison Familiale et Rurale.

A. Objectifs de modération de la consommation d'espace

	Consommation foncière observée entre 2007 et 2016 (<i>analyse par photoaériennes des surfaces urbanisées à l'intérieur et à l'extérieur du tissu urbain</i>)		Consommation envisagée par le PLU entre 2018 et 2030	
	Total ha	Moyenne annuelle ha/an	Total en ha	Moyenne annuelle ha/an
Habitat	14,0 ha	1,56 ha/an	5,02 ha <i>uniquement en extension urbaine</i>	0,42 ha/an
Habitat	14,0 ha	1,56 ha/an	9,15 ha <i>en prenant en compte les extensions urbaines et les surfaces en dents creuses identifiées</i>	0,76 ha/an
Economie (hors agriculture)	3,3 ha	0,37 ha/an,	3,0 ha <i>uniquement en extension urbaine</i>	0,25 ha/an
Economie (hors agriculture)	3,3 ha	0,37 ha/an	4,4 ha <i>en prenant en compte les extensions urbaines et les surfaces en dents creuses identifiées de la zone d'activités des Fuseaux</i>	0,36 ha/ha
Equipement	1,4 ha	0,16 ha/an	1,0 ha <i>uniquement en extension urbaine</i>	0,07 ha/an
Total	18,7 ha	2,07 ha/an	14,56 ha <i>en prenant en compte les dents creuses et les extensions urbaines</i>	1,21 ha/an

Selon les différents types de projet, le PLU prévoit de réduire le rythme d'urbanisation par rapport à consommation réelle observée entre 2007 – 2016.

B. Compatibilité avec le SCOT :

Extrait du Document d'Orientation et d'Objectifs d SCOT

Le SCoT retient un objectif maximal de consommation foncière d'environ 690 ha sur 17 ans pour les besoins en logements et pour les activités économiques (soit un objectif annuel de 41 ha). Cette estimation inclut aussi bien l'extension urbaine que le renouvellement urbain.

	Ha dédiés à l'habitat entre 2014 et 2030 selon le SCOT	Ha par an dédiés à l'habitat selon le SCOT
Riaillé	13,3 ha	0,8 ha/an

L'enveloppe foncière dédiée à l'habitat entre 2018 et 2030 au sein du PLU Riaillé est **de 9,15 ha, soit une moyenne annuelle de 0,76 ha par an**. Ces chiffres sont compatibles avec le SCOT qui fixe une enveloppe foncière maximale 13,3 ha entre 2014 et 2030 soit une moyenne annuelle de 0,8 ha par an

III - JUSTIFICATION DES OAP

1. PRESENTATION DES SECTEURS

1.1. LES OAP DEDIEES A L'HABITAT

Le projet urbain de développement de l'habitat s'appuie sur **6 secteurs** :

- **Les secteurs « de Bel Air », « de la Mauvraie », « de la Brianderie » et « de la Buchetière »** Ces secteurs sont en extension de l'urbanisation.
- **Les secteurs « l'Ouche », « Ilot du Moulin » et du « Plessis »** correspondent à de vastes dents creuses sur lesquelles une densification est envisagée.
- Sur les espaces dédiés à l'habitat, l'ensemble des OAP propose une **densité minimum de 17 logements** par ha (sauf dans le cas de l'OAP de l'Ouche qui vise non pas à une densification du terrain, mais à encadrer la construction dans le cône de vue à préserver).

Détail des surfaces et du nombre de logements proposés par OAP

OAP	Superficie en hectare	Superficie à vocation d'habitat en hectare	Nombre de logements minimum	Nombre de logements sociaux minimum	Densité habitat minimum (logements / hectare)
Secteur de Bel Air	0,67	0,67	11	0	17
Secteur de la Mauvraie	1,04	1,04	18	0	17
Secteur de la Brianderie	2,22	2,14	37	8 (soit environ 21 % sur la base du nombre de logements minimum à produire)	17
Secteur de la Buchetière	1,09	1,09	19	0	17
Secteur de l'ilot du Moulin	2,49	Environ 2,30 (la surface sera définie en fonction de la superficie de l'espace public piéton créé)	Environ 40 logements	12 (soit environ 30% sur la base du nombre de logements minimum à produire)	17
Secteur du Plessis	0,79	0,79	13	0	17
Secteur de l'Ouche	0,13	0,13	1	0	8

Aucun calendrier d'ouverture à urbanisation n'a été défini sur ces opérations de densification. Au regard de la complexité de la réalisation de la zone « Ilot du Moulin » par de nombreux propriétaires, les élus n'ont pas souhaité mettre une priorité sur ces dernières. C'est pourquoi la zone Bel Air pour laquelle la commune dispose du foncier est une priorité 1. En outre, un permis d'aménager est en cours d'instruction pour BEL AIR en juin 2019.

- *Les densités*

En imposant un nombre minimum de logements les OAP s'assurent d'une gestion économe du foncier. L'offre en logements est également diversifiée : une densité de 17 logements l'hectare permet d'offrir à la commune une offre complémentaire aux grands logements situés dans le tissu pavillonnaire.

Dans le cas de l'OAP de l'Ouche, elle a été définie après l'enquête publique pour répondre favorablement à une demande de propriétaire. Toutefois, la parcelle se trouvant dans un cône de vue à préserver, les élus en adéquation avec la volonté exprimée dans le PADD ont choisi de réaliser une OAP pour définir les conditions d'implantation permettant la réalisation de la construction et préservant le cône de vue.

- *La production de logements sociaux*

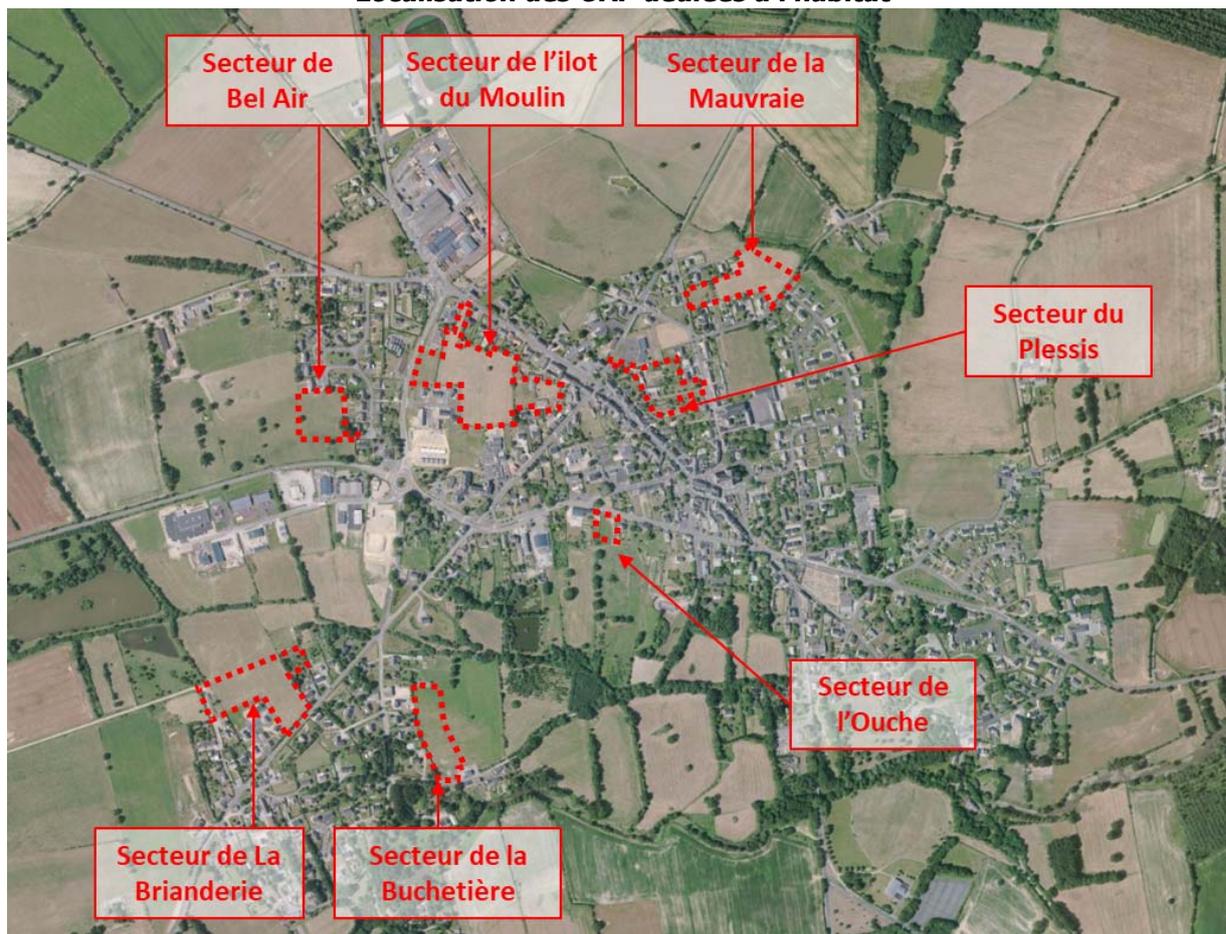
Afin de répondre aux besoins de tous et d'assurer une mixité sociale, le PLU prévoit la réalisation de logements sociaux sur les OAP de l'îlot du Moulin et de la Brianderie. Sur les OAP, l'objectif de logements sociaux est de 8 à 12 logements minimum par OAP, soit environ 21 à 30% des logements projetés par OAP.

Compatibilité PLH :

	Objectif de construction PLH entre 2014 et 2020	Objectif de construction de locatifs sociaux entre 2014 et 2020	Nombre de logements sociaux à produire entre 2014 et 2030	Nombre de logements produits entre 2014 et 2018	Nombre de logements à produire entre 2018 et 2030
Riaillé	80	7,5 (calculé au prorata des objectifs de constructions inscrits dans le PLH)	20 (calculé au prorata)	20	20 (programmés sur les OAP de l'îlot du Moulin et de Brianderie)
Joué-sur-Erdre	80	7,5 (calculé au prorata des objectifs de constructions inscrits dans le PLH)	20 (calculé au prorata)		
Total	160	15	40		

A Riaillé et Joué-sur-Erdre, le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la COMPA projette la production de 15 logements sociaux sur la période janvier 2014 – janvier 2020 calculé au prorata, cela conduit à la réalisation de 20 logements sociaux sur la commune de Riaillé entre le 1^{er} janvier 2014 et le 1^{er} janvier 2030. Aucun nouveau logement n'a été produit entre 2014 et 2018. Il reste donc à produire sur la commune de Riaillé 20 logements sociaux. Ces logements sociaux sont programmés sur les OAP de l'îlot du Moulin et de la Brianderie.

Localisation des OAP dédiées à l'habitat



Certaines OAP dédiées à l'habitat disposent d'un calendrier d'ouverture à l'urbanisation afin de contrôler l'offre de terrains à bâtir. Le calendrier d'ouverture à l'urbanisation est présenté ci-dessous :

OAP en zone à urbaniser	Programmation	Conditions d'ouverture à l'urbanisation
Bel Air	11 logements	Urbanisation sur le court terme = Non réglementé
La Brianderie	37 logements	Urbanisation à moyen terme = Lorsque 80% des logements du secteur de Bel Air seront commercialisés
Le Mauvraie	18 logements	Urbanisation sur le long terme = Lorsque 80% des logements du secteur de la Brianderie seront commercialisés
La Bruchetière	19 logements	Urbanisation sur le long terme = Lorsque 80% des logements du secteur de la Brianderie seront commercialisés

1.2. LES OAP DEDIEES AUX EQUIPEMENTS ET ACTIVITES ECONOMIQUES

Quatre secteurs sont dédiés à l'extension d'activités économiques et d'équipement :

- **le secteur « de la scierie »** permettant une extension de l'entreprise existante ;
- **le secteur « rue de Bretagne »** permettant l'implantation d'entreprise tout en s'assurant de la qualité de l'entrée de ville et de la compatibilité avec le caractère résidentiel du voisinage ;
- **Le secteur « de l'ancien site Terrena »** permettant d'accueillir de nouvelles entreprises tout en s'assurant de la compatibilité avec le caractère résidentiel du voisinage ;
- **Le secteur « de la zone d'activité des Fuseaux »** permettant d'accueillir de nouvelles entreprises tout en préservant les enjeux écologiques identifiés ;
- **le secteur « MFR »** permettant une extension de la Maison Familiale et Rurale.

Aucun calendrier à ouverture à urbanisation n'a été mis en place sur ces espaces. En effet, chacun permet de répondre à un besoin précis pour une entreprise ou dans une zone économique. Par exemple, la zone à proximité du bourg pourra accueillir des activités compatibles avec le tissu urbain à proximité.

Localisation des OAP dédiées à de l'activité économique et aux équipements



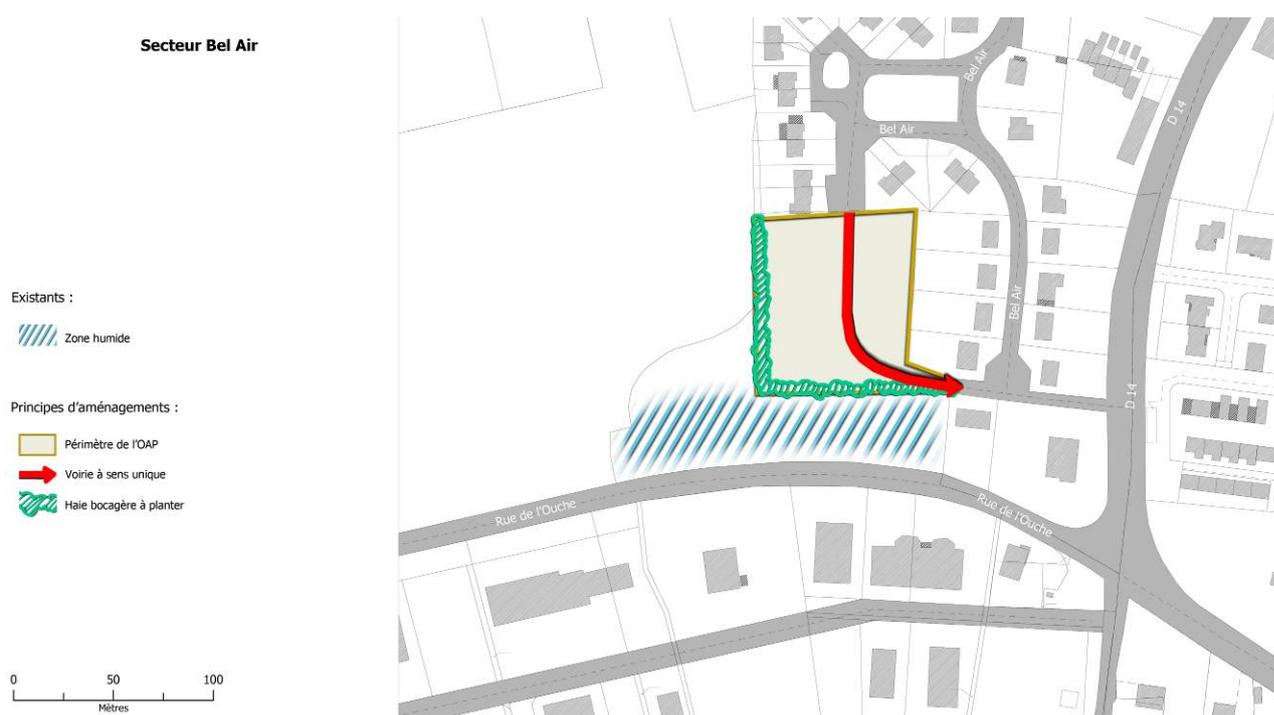
2. LE SECTEUR DE BEL AIR

Chiffres clés :

- 0,67 ha dédié à l'habitat
- 11 logements minimum
- Densité minimum de 17 logements/hectare.



Le site retenu se situe à l'est du centre-bourg de la commune de Riaille.



L'OAP permet d'encadrer l'urbanisation de ce secteur actuellement agricole mais de propriété communale. La délimitation de l'OAP s'est appuyée sur les limites des zones humides afin de ne pas les impacter. L'OAP prévoit ainsi de préserver les zones humides situées au Sud.

Les orientations retenues prévoient également la plantation d'une haie bocagère afin de qualifier l'entrée de ville depuis la rue de l'Ouche.

Enfin, concernant la mobilité, un bouclage de la voirie est imposé dans l'OAP.

3. LE SECTEUR DU MAUVAIRIE

Chiffres clés :

- 1,04 ha dédié à l'habitat
- 18 logements minimum
- Densité minimum de 17 logements/hectare



Le secteur retenu par les élus se situe au nord du centre-bourg, à proximité du collège.



L'OAP permet d'encadrer l'urbanisation de ce secteur actuellement agricole mais à proximité directe du tissu urbain. La délimitation de l'OAP s'est appuyée sur les limites des zones humides afin de ne pas les impacter.

L'OAP prévoit ainsi de préserver les zones humides situées à l'Est.

L'OAP prévoit une imperméabilisation des sols maximale de 50% (avec des conditions). Ce seuil a pour objectif d'intégrer durablement les nouvelles constructions dans cette situation d'entrée de ville.

Concernant la mobilité, les orientations retenues identifient deux accès potentiels. L'OAP prévoit également le prolongement d'un cheminement piéton existant.

4. LE SECTEUR DE L'OUCHE

Chiffres clés :

- 0,13 ha dédié à l'habitat
- 1 logement minimum
- Densité minimum de 8 logements/hectare



Le site retenu par les élus est situé au sud de la commune à proximité de la mairie. Les élus ont souhaité encadrer par une OAP cet espace clef présentant un cône de vue vers l'Erdre. Cette parcelle est encadrée par le tissu urbain sur 3 côtés.



L'OAP a été définie afin de permettre une nouvelle construction et préserver le cône de vue existant. C'est pourquoi les élus ont travaillé sur la hauteur, le recul et l'implantation des nouvelles constructions en se basant sur l'environnement immédiat. Ainsi, la nouvelle construction principale devra se réaliser en continuité de la nouvelle construction existante sur la parcelle voisine pour maintenir la continuité visuelle bâti. En outre, aucune construction ne pourra être réalisée dans la bande des 20 mètres depuis l'emprise publique.

Enfin, l'espace se caractérise par la présence d'un accès agricole. Ce dernier devra être maintenu pour préserver l'activité en place.

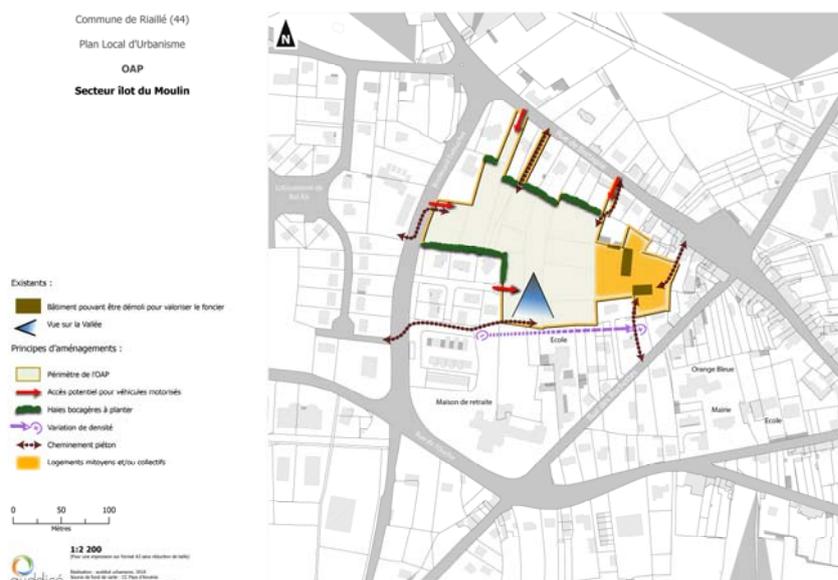
5. LE SECTEUR DE L'ILOT DU MOULIN

Chiffres clés :

- 2,49 ha dont une partie dédiée à un espace piéton public
- Environ 40 logements minimum
- Densité minimum de 17 logements/hectare



Ce secteur se situe au cœur de la zone urbaine, entre le lotissement de Bel Air et l'hypercentre.



L'OAP permet de répondre à trois objectifs. Le premier est de créer un axe piétonnier permettant de relier le lotissement de Bel Air au centre-bourg.

Le second est de diversifier l'offre de logements sur la commune de Riaillé. Pour cela, l'OAP prévoit la création de 12 logements sociaux minimum et la construction de logements collectifs et/ou mitoyens.

Le troisième objectif vise à redonner une place primordiale aux modes doux de déplacement en limitant la place de la voiture sur la partie Est, en développant les cheminements piétons et en créant un vaste espace piéton public.

L'OAP s'assure également de préserver l'intimité des habitations existantes avec la création de haies bocagères.

Enfin, l'OAP s'attache à préserver les vues sur la vallée.

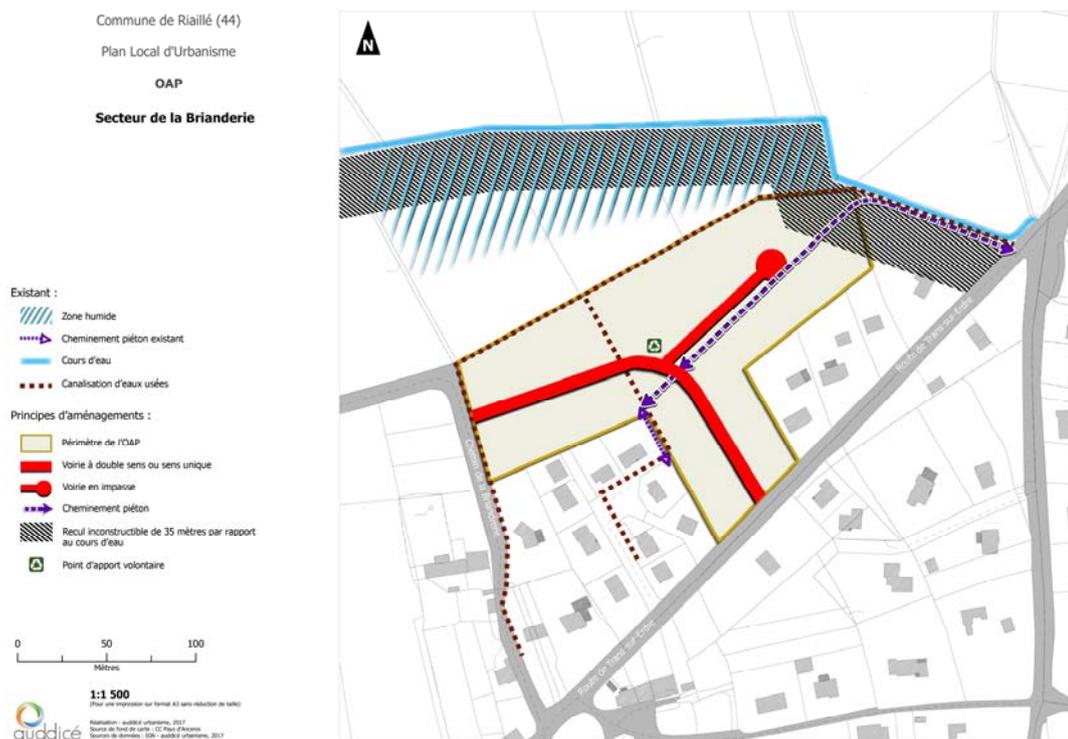
6. LE SECTEUR DE LA BRIANDERIE

Chiffres clés :

- 2,22 ha dont 2,14 dédiés à l'habitat
- 37 logements minimum
- Densité minimum de 17 logements/hectare



Le site retenu par les élus se situe à proximité du quartier de la Jardière, au sud du centre-bourg.



L'OAP permet d'encadrer l'urbanisation de ce secteur dont une partie est en terres agricoles et l'autre en jardins densifiables. La délimitation de l'OAP s'est appuyée sur les limites des zones humides afin de ne pas les impacter. L'OAP prévoit ainsi de préserver les zones humides situées au Nord.

L'OAP permet aussi de diversifier l'offre de logements sur la commune de Riaille. Pour cela, l'OAP prévoit la création de 8 logements sociaux minimum.

Concernant la mobilité, un bouclage de la voirie entre le chemin de la Brianderie et la route de Trans-sur-Erdre est imposé. Pour des raisons de sécurité routière, le nombre de sorties sur la route de Trans-sur-Erdre

est limité. L'OAP prévoit également un cheminement piéton entre la route de Trans-sur-Erdre et l'impasse des Coquelicots.

L'OAP intègre des éléments de gestion de l'impact paysager, notamment par des reculs des cours d'eaux et un coefficient d'imperméabilisation. Ainsi afin de préserver le ruisseau situé au nord, un recul inconstructible de 35 mètres depuis les rives est imposé.

Enfin, l'OAP intègre l'enjeu de la gestion des déchets. Les élus ont donc souhaité projeter un point d'apport volontaire, qui sera à intégrer à l'opération.

7. LE SECTEUR DE LA BUCHETIERE

Chiffres clés :

- 1,09 ha dédié à l'habitat
- 19 logements minimum
- Densité minimum de 17 logements/hectare



Le site retenu par les élus se situe à proximité du quartier de la Jardière, au sud du centre-bourg.



L'OAP permet d'encadrer l'urbanisation de ce secteur qui est actuellement une prairie. La délimitation de l'OAP s'est appuyée sur les limites des zones humides, avec un espace impacté. L'OAP prévoit ainsi de préserver les zones humides situées au Nord. La délimitation de l'OAP s'est également appuyée sur la délimitation des zones inondables selon l'atlas des zones inondables de l'Erdre.

Concernant la mobilité, un bouclage de la voirie entre le chemin de la Buchetière et la route de Trans-sur-Erdre est imposé afin de favoriser la perméabilité du tissu urbain.

Enfin, l'OAP intègre des éléments de gestion de l'impact paysager, notamment par un coefficient d'imperméabilisation.

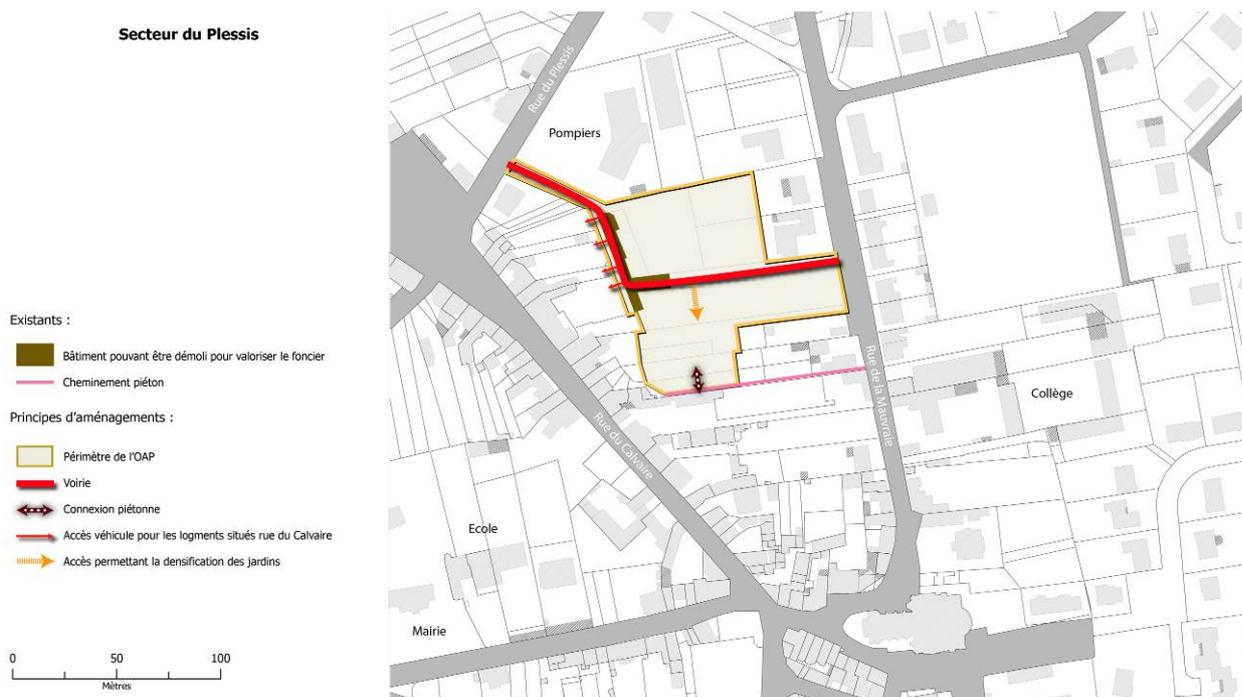
8. LE SECTEUR DU PLESSIS

Chiffres clés :

- 0,79 ha dédié à l'habitat
- 13 logements minimum
- Densité minimum de 17 logements/hectare



Le site retenu par les élus à proximité du collège et de l'hypercentre du bourg de Riaille.



L'OAP permet d'encadrer l'urbanisation de ce secteur en dent creuse. L'OAP prévoit la réalisation d'une voirie en sens-unique qui permettra de relier la rue de la Mauvraie avec la rue du Plessis afin de favoriser la perméabilité du tissu urbain. Cette voirie permettra également de créer un accès véhicule aux logements situés rue du Calvaire et un accès pour densifier les jardins situés au Sud du secteur.

Enfin l'OAP prévoit la réalisation d'une connexion piétonne s'appuyant sur un cheminement piéton existant.

9. LE SECTEUR DE LA SCIERIE

Chiffres clés :

- 2,00 ha dédiés à l'activité économique



Ce secteur est situé au nord du centre-bourg et permet d'encadrer l'agrandissement de l'entreprise de scierie TBO.



L'OAP permet d'encadrer l'urbanisation de ce secteur en extension urbaine qui aura pour vocation d'accueillir un agrandissement de la scierie. L'OAP prévoit la réalisation le déplacement du cheminement afin de s'assurer de la continuité piétonne permettant de relier le complexe sportif au bourg.

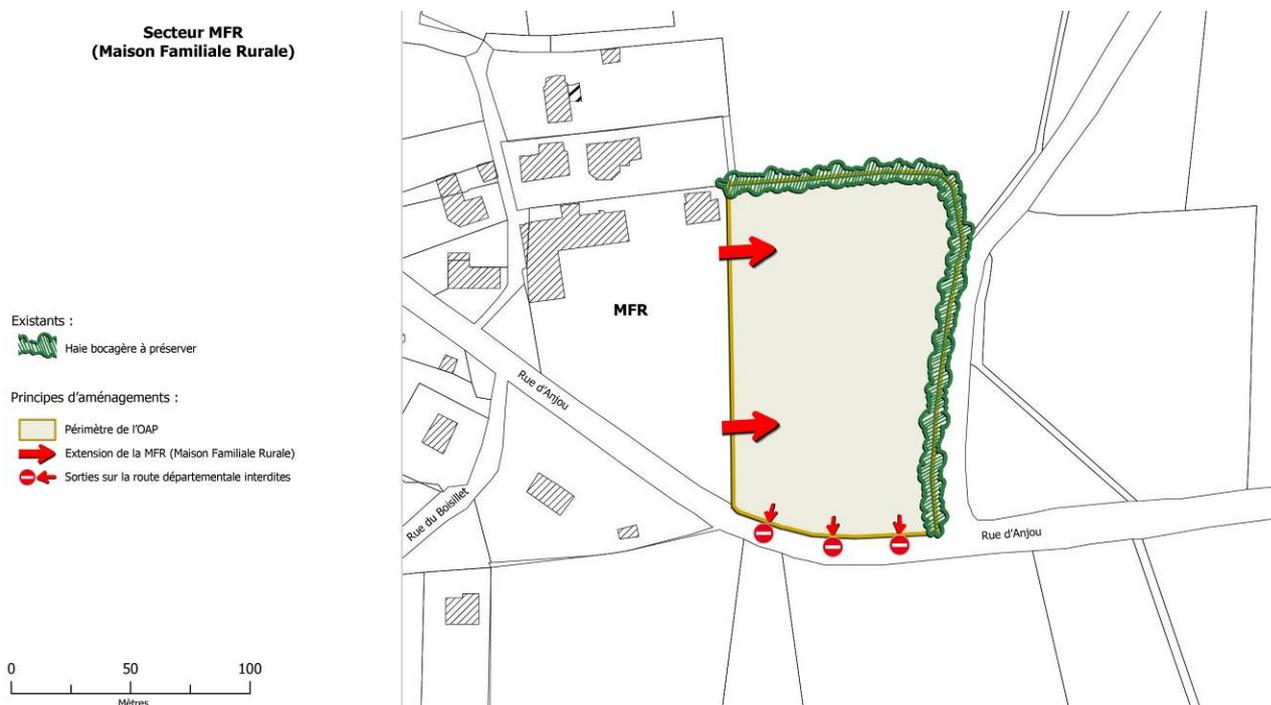
10. LE SECTEUR MFR

Chiffres clés :

- 0,95 ha dédié à l'extension de la MFR



Ce secteur, située à l'entrée est de la ville permet l'extension de la Maison Familiale et Rurale ainsi que la sécurisation de l'entrée de ville.



L'IOAP permet d'encadrer l'urbanisation de ce secteur en extension urbaine qui aura pour vocation d'accueillir un agrandissement de la MFR. Les sorties sur la rue de l'Anjou seront interdites pour des raisons de sécurité routière, et un recul de 35 mètres pour les nouvelles constructions est demandé (cf. réglementation hors agglomération depuis les routes départementales). Les haies existantes seront préservées pour conserver la qualité paysagère du site.

11. LE SECTEUR DE L'ANCIEN SITE TERRENA

Chiffres clés :

- 1,15 ha dédié à l'activité économique



Ce secteur situé au cœur de la zone urbaine permet l'installation de nouvelles entreprises sur un bâti industriel vacant.



L'OAP permet d'encadrer les futurs aménagements sur ce site artisanal. L'OAP s'attache à préserver la tranquillité des habitations situées à proximité. Pour cela, un espace tampon est prévu à l'Ouest de l'OAP et les activités qui s'implanteront sur ce site ne devront pas générer de nuisances pour les habitations voisines. L'espace tampon correspond à des jardins privés. Ce dernier a pour objectif de ne pas permettre le rapprochement de tiers vers l'activité économique. Ces espaces sont aujourd'hui utilisés comme des jardins. L'objectif de la bande tampon est d'éviter les nuisances entre le site d'activités et les habitations permettant ainsi de pouvoir installer durablement une entreprise sur le site et éviter la création d'une friche, favorisant ainsi le renouvellement urbain.

L'OAP préserve la qualité paysagère du site en conservant les arbres visibles depuis l'espace public.

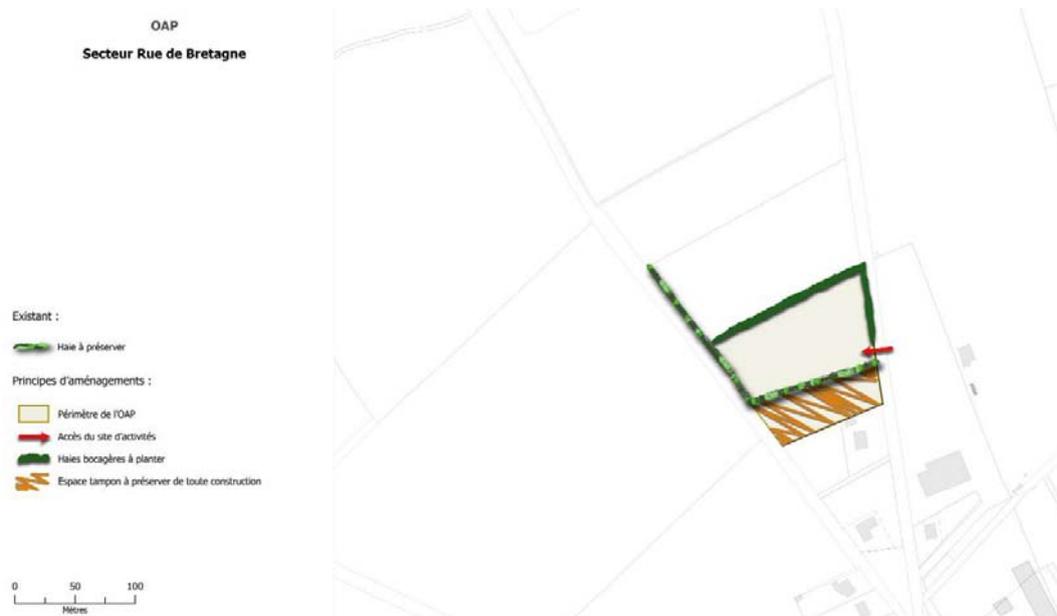
12. LE SECTEUR DE LA RUE DE BRETAGNE

Chiffres clés :

- 1,00 ha dédié à l'activité économique



Ce secteur permet d'encadrer le développement d'un site d'activité situé au nord du bourg.



L'OAP permet d'encadrer les futurs aménagements sur ce site d'activité. L'OAP s'attache à préserver la tranquillité des habitations situées à proximité. Pour cela, un espace tampon est prévu au Sud de l'OAP. L'espace tampon correspond à des jardins privés. Ce dernier a pour objectif de ne pas permettre le rapprochement de tiers vers l'activité économique. Ces espaces sont aujourd'hui utilisés comme des jardins. L'objectif de la bande tampon est d'éviter les nuisances entre le site d'activités et les habitations permettant ainsi de pouvoir installer durablement une entreprise sur le site et éviter la création d'une friche, favorisant ainsi le renouvellement urbain.

L'OAP préserve la qualité paysagère du site en conservant les haies existantes et en imposant la création de nouvelles haies pour qualifier l'entrée de ville.

L'OAP impose également que l'accès au site d'activité soit réalisé au Sud de l'OAP, au plus proche de l'agglomération.

13. LE SECTEUR DE LA ZONE D'ACTIVITES DES FUSEAUX

Chiffres clés :

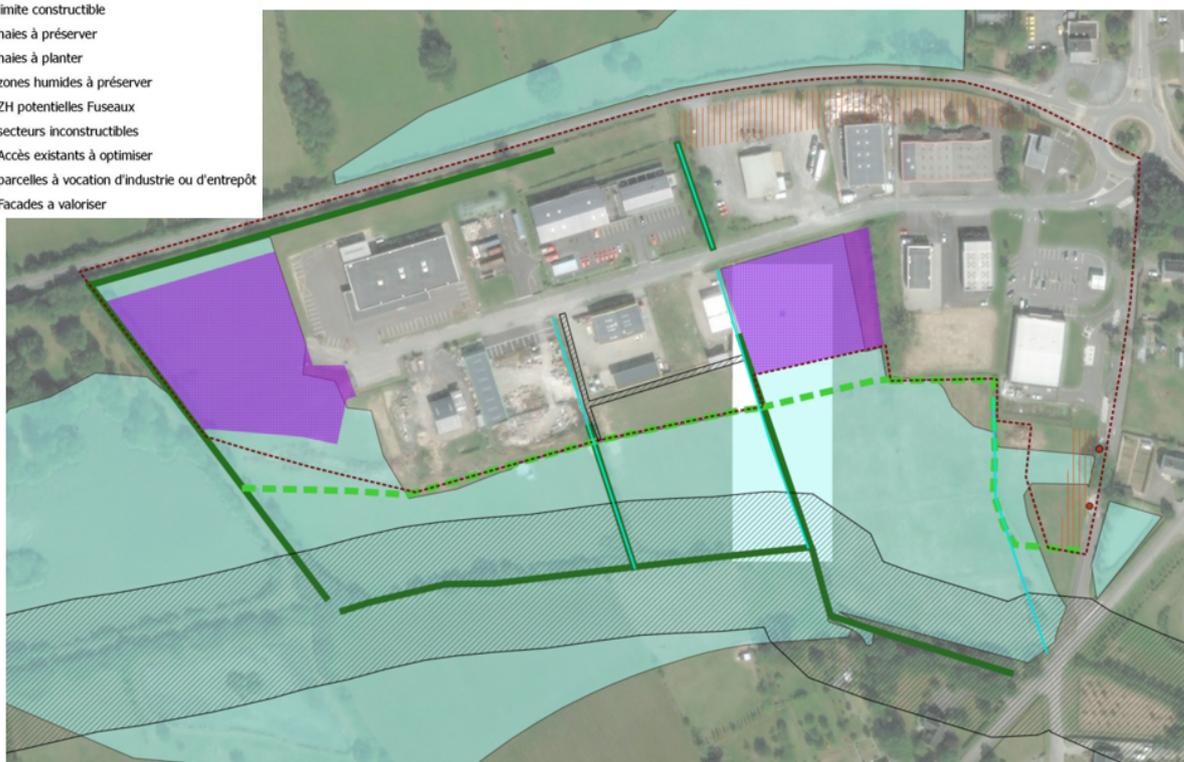
- 7,5 ha dédiés à l'activité économique



Ce secteur permet d'encadrer l'installation de nouvelles entreprises sur la zone d'activité.

Légende

- limite constructible
- haies à préserver
- haies à planter
- zones humides à préserver
- ZH potentielles Fuseaux
- secteurs inconstructibles
- Accès existants à optimiser
- parcelles à vocation d'industrie ou d'entrepôt
- Facades à valoriser



L'OAP permet d'encadrer les futures constructions et aménagement sur le secteur de la zone d'activités tout en préservant les enjeux écologiques et paysagers identifiés.

Le périmètre du secteur constructible s'est appuyé sur la délimitation des zones humides. Ainsi, l'essentiel des zones humides est protégé et est classé en zone naturelle. Néanmoins, afin de valoriser des aménagements réalisés antérieurement à l'étude zones humides, l'OAP ouvre la possibilité d'impacter des zones humides qui sont inscrites en zone constructible. Dans ce cas, après la prise en compte des séquences éviter et réduire, il

sera proposé des mesures compensatoires. Pour préserver le fonctionnement hydraulique du secteur, en plus des zones humides, les fossés et le cours d'eau sont protégés. Des reculs inconstructibles sont notamment imposés par rapport aux rives de ces derniers.

L'OAP prévoit également la protection des haies existantes et la plantation de nouvelles haies sur la partie Sud de l'OAP afin de créer une limite naturelle entre la zone d'activités et l'espace naturel.

Enfin, concernant l'insertion paysagère du site, un recul de 12 mètres depuis l'alignement de la RD 33 est imposé hors agglomération. Ce recul permet l'optimisation du foncier économique. De plus les façades des bâtiments, les clôtures et les espaces de stockage et de stationnement visibles depuis la RD 33 et la rue des Frênes devront garantir une qualité paysagère.

IV- JUSTIFICATION DU REGLEMENT

Depuis l'entrée en vigueur de la loi « *Urbanisme et Habitat* » du 2 juillet 2003, le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** a pour objet de définir **les orientations générales** d'urbanisme retenues par la commune. Il n'a pas de valeur d'opposabilité en lui-même. Les autres pièces du PLU, comme les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le règlement graphique, et le règlement écrit, entretiennent désormais **une relation de compatibilité avec lui**, ils sont quant à eux opposables.

Le **document graphique** – du règlement - reste **une pièce « opposable »** aux personnes publiques ou privées dans le cadre des autorisations d'urbanisme. Ainsi, l'article L152-1 dispose que « *L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques* ».

1. LE CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Le PLU de Riaille couvre l'intégralité du territoire communal. Les dispositions du document graphique - et du règlement - sont la traduction spatiale et qualitative de l'application des orientations générales du PADD à la réalité physique des différents secteurs de la commune.

Le **règlement graphique** découpe ainsi le territoire communal de Riaille **en zones aux vocations diverses**. L'article L151-9 dispose en effet : « *Le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger. Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire. Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées.* ».

L'article R151-17 détermine ainsi **4 zones possibles** sur le territoire communal :

- Les zones urbaines (les zones « U ») ;
- Les zones à urbaniser (les zones « AU ») ;
- Les zones agricoles (les zones « A ») ;
- Les zones naturelles (les zones « N »).

Le principe fondamental dans la délimitation des zones sur le territoire communal est celui de **la morphologie urbaine recherchée**, quoique les règles puissent différer selon **les destinations des constructions autorisées**.

2. LE CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT ECRIT

Le règlement – avec son document graphique – constitue une pièce « opposable » aux personnes publiques ou privées dans le cadre des autorisations d'urbanisme. Ainsi, une autorisation individuelle doit être « conforme » au règlement et à son document graphique.

Le règlement du PLU de Riaille réunit :

- Le préambule et lexique (Titre I)
- Les dispositions générales applicables à toutes les zones (Titre II),
- Les dispositions applicables à la zone urbaine (Titre III),
- Les dispositions applicables à la zone à urbaniser (Titre IV),

- Les dispositions applicables à la zone agricole (Titre V),
- Les dispositions applicables à la zone naturelle et forestière (Titre VI),
- Annexes (Titre VII).

Les règles particulières, applicables à chacune des zones délimitées par le document graphique, d'urbanisme sont décrites dans le chapitre suivant du présent volet.

3. LES DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

Les dispositions présentées dans ce titre s'appliquent à l'ensemble du territoire communal.

3.1. PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

Ces dispositions sont un rappel de la réglementation en vigueur lors de l'approbation du PLU.

3.2. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A DES REPRESENTATIONS GRAPHIQUES SPECIFIQUES SUR LE PLAN DE ZONAGE

Le document graphique est indissociable et complémentaire du règlement. Il définit les zones où sont applicables les règles édictées par le règlement mais, outre la division du territoire en zones, il peut prévoir des dispositions particulières qui viennent en superposition du zonage.

A Riaille, ces espaces particuliers concernent les points suivants :

A. Eléments paysagers identifiées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

■ HAIES ET BOISEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Pour maintenir la qualité paysagère et les corridors écologiques qui caractérisent la commune, les élus ont décidé de protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, le maillage bocager et les boisements situés sur des corridors écologiques.

Sur la thématique paysagère, le maillage bocager présente des fonctions multiples, primordiales à l'équilibre de l'espace rural :

- ⇒ l'enclosure des parcelles des exploitations agricoles ;
- ⇒ la lutte contre l'érosion des sols par le ruissellement des terres cultivées ;
- ⇒ la protection du bétail contre les intempéries.
- ⇒ La constitution de véritables corridors écologiques pour la faune.

Le linéaire de haies protégées représente 365,65 km. Les haies protégées correspondent aux haies recensées sur le territoire et qui ne sont pas contraignantes pour l'agriculture.

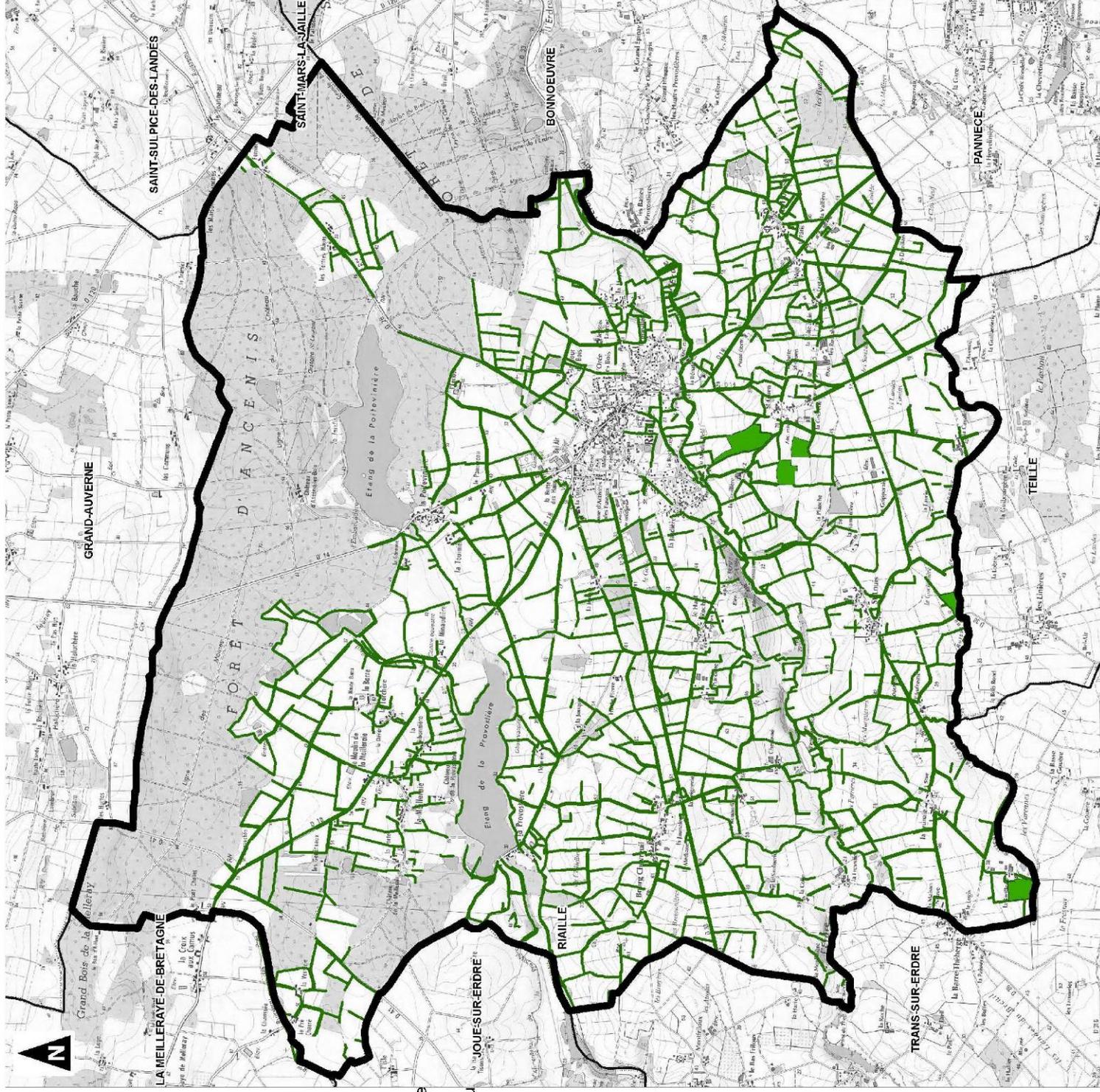
La surface des boisements protégés au titre du L 151-23 du Code de l'urbanisme représente 177 142 m².

Commune de Riaillé (44)

Plan Local d'Urbanisme

Haies et boisements

-  Commune de Riaillé
-  Limites communales
-  Haies identifiées au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme
-  Secteurs boisés identifiés au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme



1:35 000
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : audicé urbanisme, 2019
Mise à jour : 05/2025
Sources de données : IGN - audicé urbanisme, 2019

■ **ZONES HUMIDES IDENTIFIEES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME**

Les zones humides identifiées par le PLU de Riaille correspondent aux zones humides inventoriées par la COMPA et à celles confirmées par l'étude de caractérisation de zones humides réalisées dans le cadre de la révision du PLU et dans le cadre de l'étude sur la zone d'activités des Fuseaux.

Selon la **Loi sur l'eau** de 1992, les zones humides correspondent à « *des terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre, de façon permanente ou temporaire. La végétation quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant un moins une partie de l'année* ».

Les élus souhaitent protéger ces zones humides au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme car elles sont caractérisées par leurs grandes diversités et leurs richesses, elles jouent un rôle fondamental pour la gestion quantitative de l'eau, le maintien de la qualité de l'eau et la préservation de la diversité biologique.

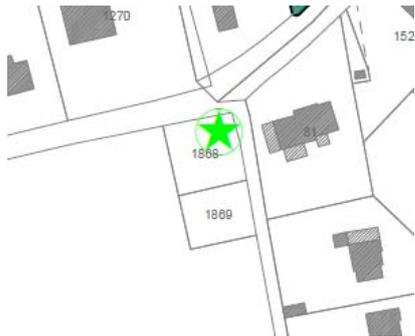
Néanmoins, sur les secteurs d'OAP, **les règles de protection des zones humides sont affinées dans les objectifs de l'OAP**. Cette disposition permet de s'adapter aux enjeux d'un secteur particulier. Elle s'applique sur la zone d'activités des Fuseaux où des zones humides ont été strictement protégées et où d'autres peuvent faire l'objet de compensation après la mise en place des principes Eviter et Réduire. Ce choix réalisé en concertation avec les entreprises installées sur la zone d'activités et la Communauté de Communes compétente en matière de développement économique permet un compromis permettant la densification des dernières dents creuses viabilisées et protégeant une large partie des zones humides, haies, et fossés présents sur la zone d'activités.

■ **COURS D'EAU AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME**

Plus généralement, les élus ont souhaité protéger l'ensemble des cours d'eau présent sur la commune de Riaille. Le PLU interdit toutes constructions à moins de 10 mètres des cours d'eau. Cette distance est portée à 35 mètres sur les cours d'eau majeurs.

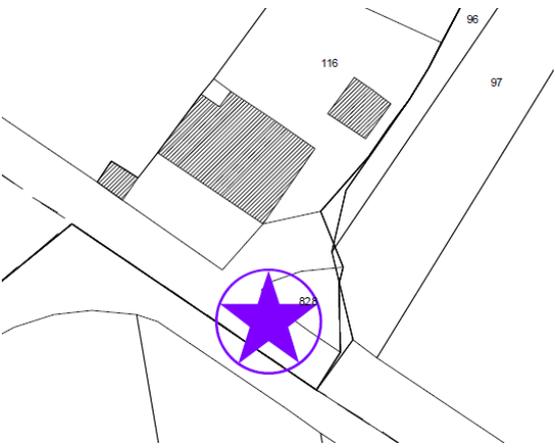
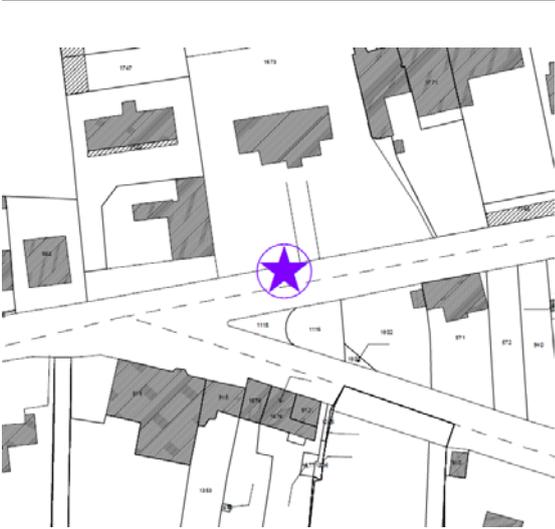
■ **ELEMENT PROTEGE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME**

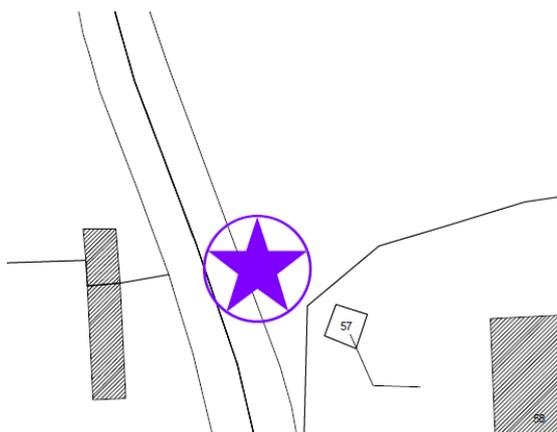
Suite à l'évaluation environnementale du PLU, un élément a été mis en avant pour la faune : un chêne têtard. Les élus ont donc souhaité le protéger au titre du Code de l'Urbanisme.

Localisation de l'élément protégé	Nom du lieu-dit Nom de l'élément	Photographie de l'élément
	<p>Bourg</p> <p>Chêne têtard</p>	

B. Éléments de bâtis et urbains identifiés en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

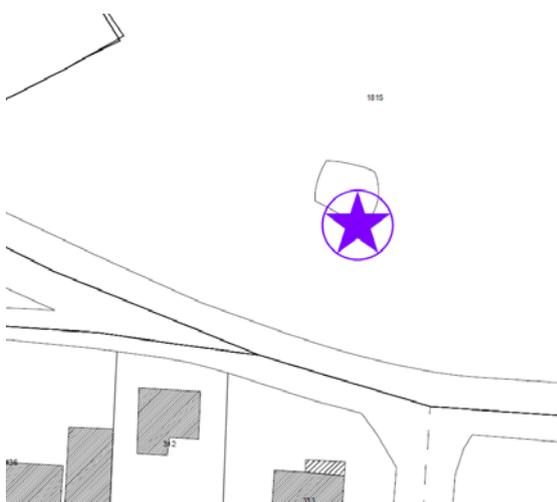
Les élus ont décidé de protéger les fours à pain et les calvaires au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, sur le règlement graphique et dans le règlement écrit.

Localisation de l'élément protégé	Nom du lieu-dit Nom de l'élément	Photographie de l'élément
	<p>Champ du Moulin</p> <p>Calvaire, La Gibonnière</p>	
	<p>Bourg</p> <p>Calvaire, Rue du Cèdre</p>	



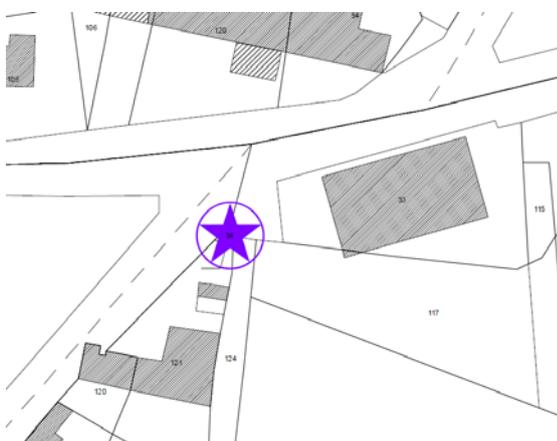
Chevasné

**Calvaire,
Chevasné**



Bourg

**Calvaire,
Haut de Bel-Air**



La Brunaie

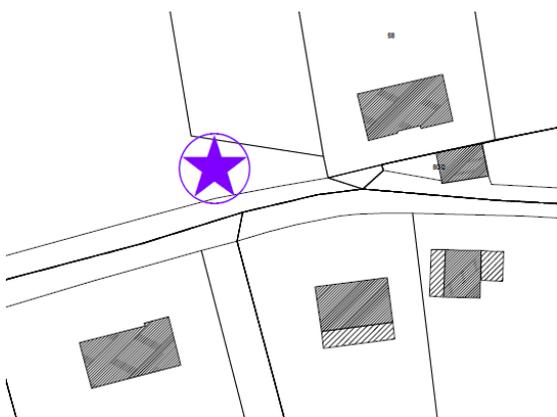
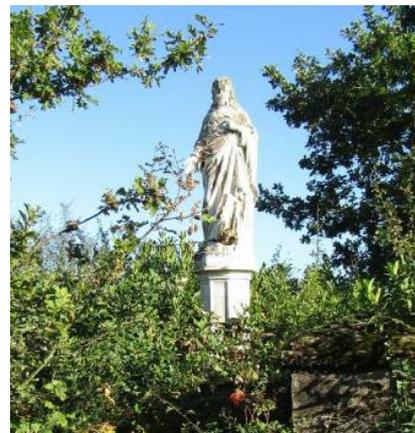
**Calvaire,
La Brunaie village**





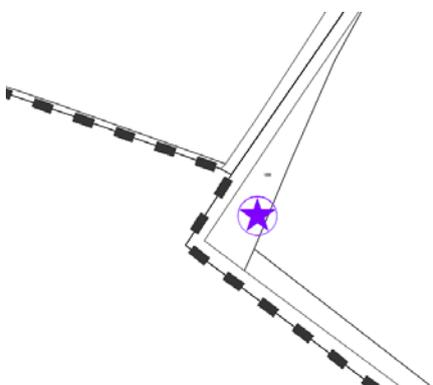
**Les Grands
Champs**

**Calvaire,
La Brunaie village**



**Pièces des
Landes**

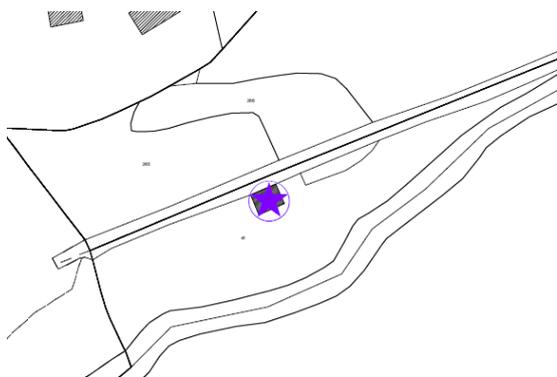
**Calvaire,
La Croix**



Les Hardas

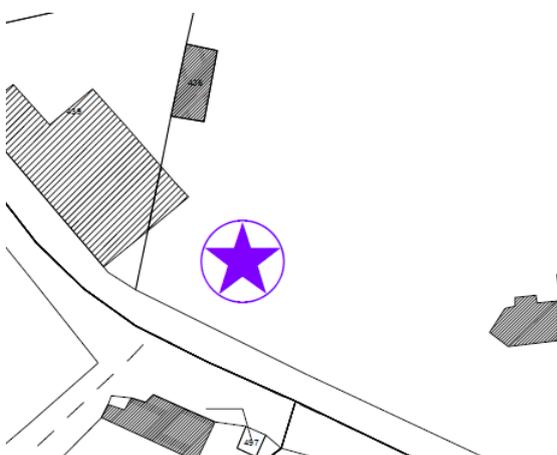
**Calvaire,
La Croix Bleue**





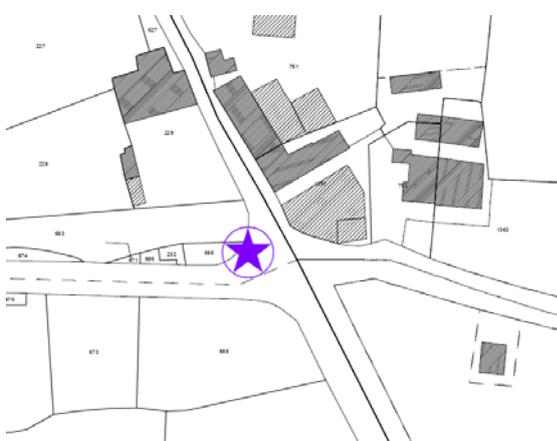
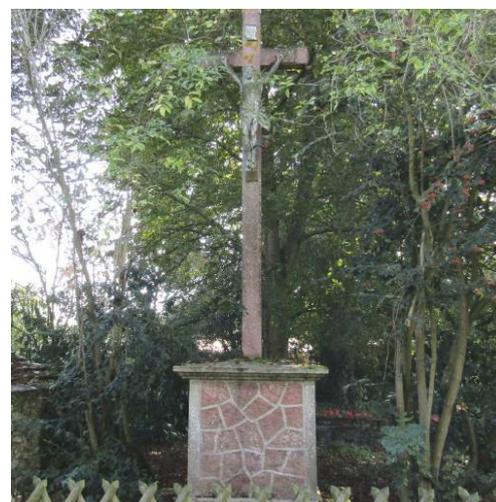
Haut rocher

**Calvaire,
La Fontaine
Minérale**



La Provostière

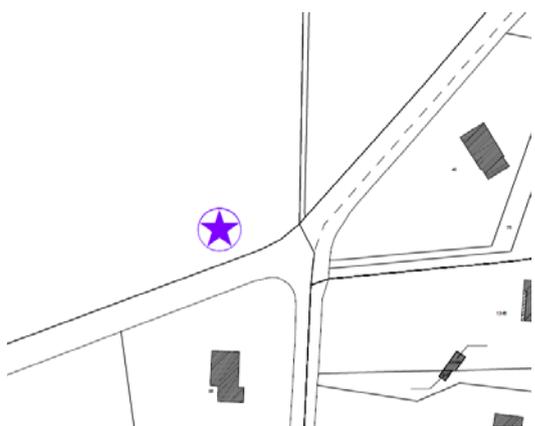
**Calvaire,
La Forge**



La Grézerie

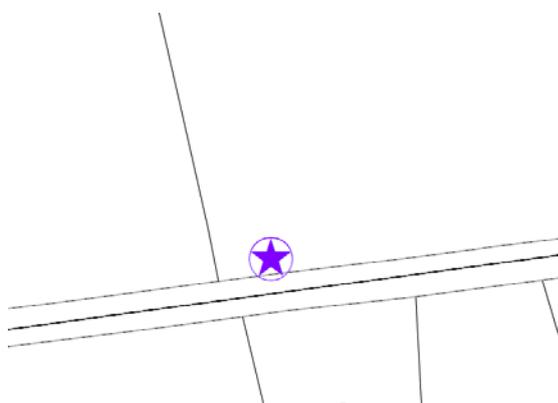
**Calvaire,
La Grézerie**





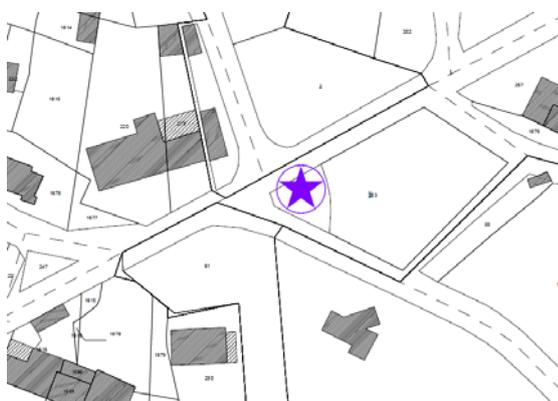
Champ du Bois

**Calvaire,
La Haye**



Les Rivières

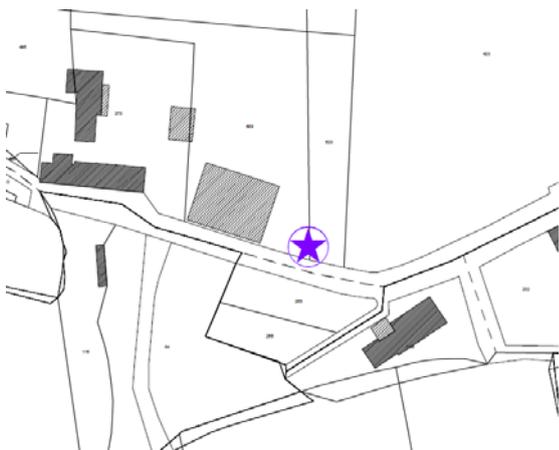
**Calvaire,
La Haye**



La Houssaie

**Calvaire,
La Houssaie**





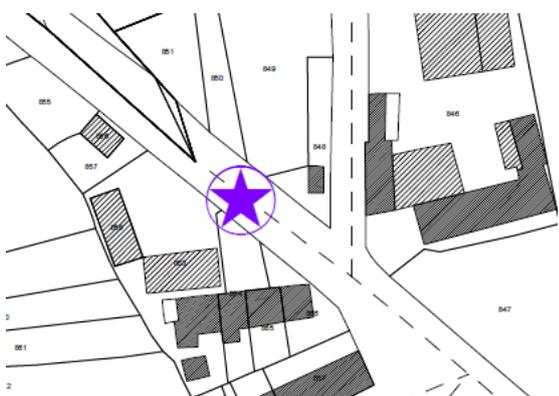
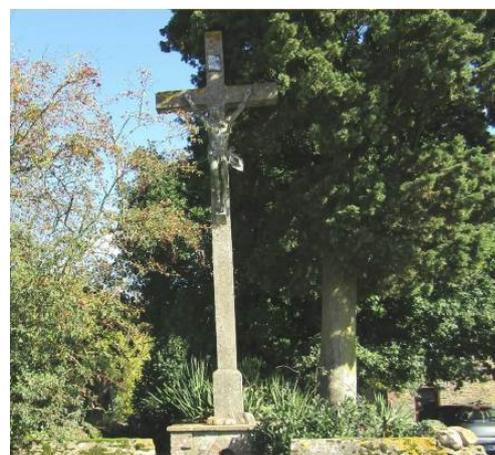
La Meilleraie

**Calvaire,
Village de
Meilleraie**



**Le Moulin de la
Meilleraie**

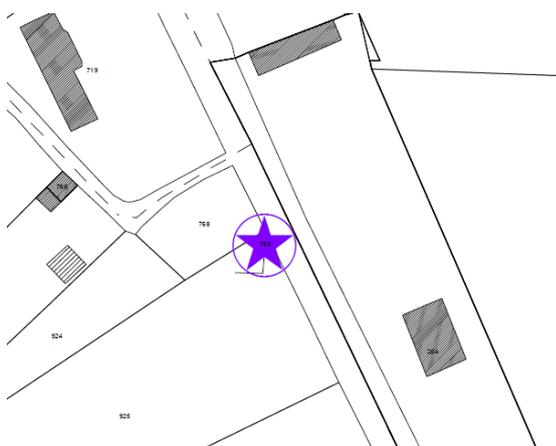
**Calvaire,
La Meilleraie**



La Noë

**Calvaire,
La Noë**





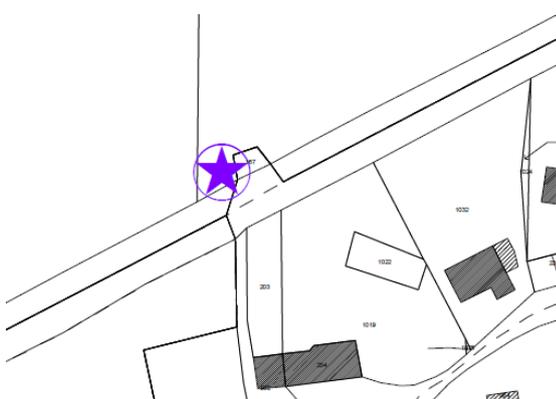
La Poitevinière

**Calvaire,
La Poitevinière**



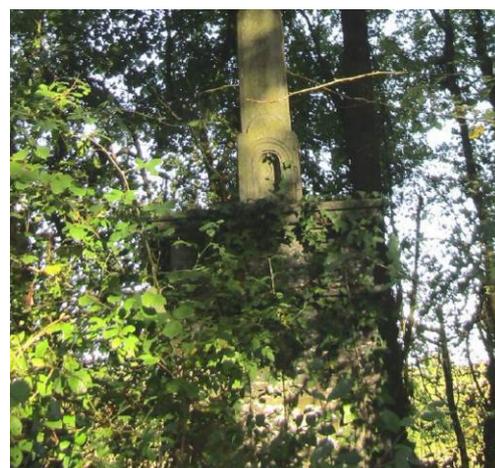
La Poitevinière

**Calvaire,
La Touinière**



Les Marquerais

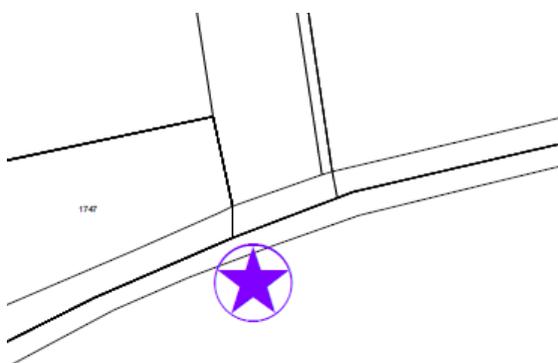
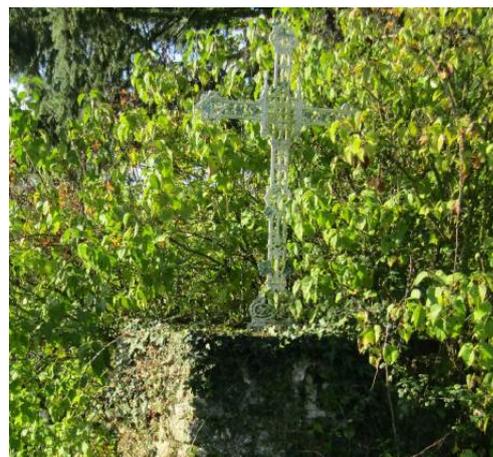
**Calvaire,
L'Aufresne**





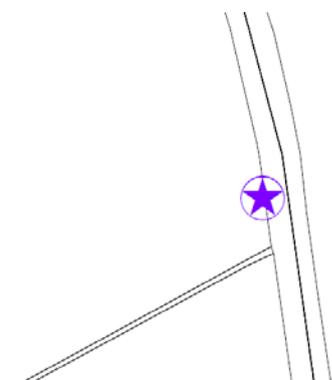
Le Fretais

**Calvaire,
Le Fretais**



Le Fretais

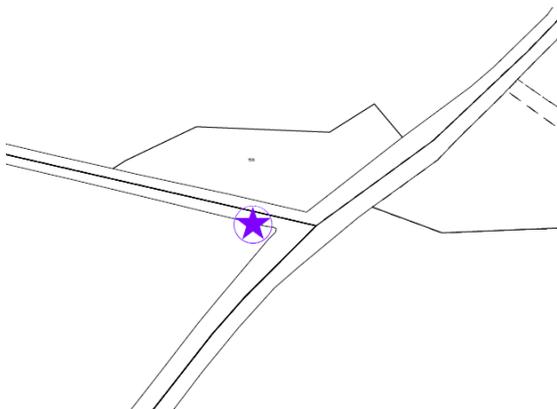
**Calvaire,
Le Fretais**



La Bohanne

**Calvaire,
Le Ponceveau**





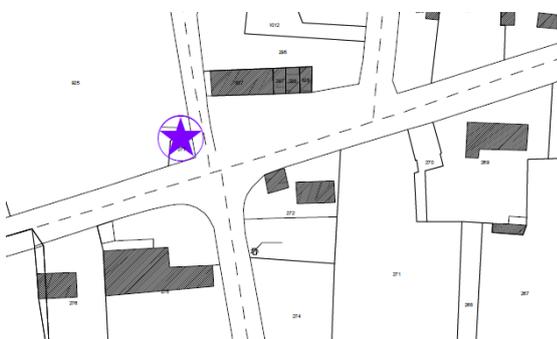
Les Genetaux

**Calvaire,
Croix dite des
Génesteau**



Bourg

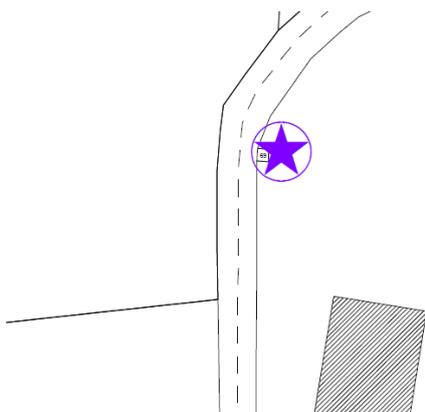
**Calvaire,
Place du Champ de
Foire**



Saint-Louis

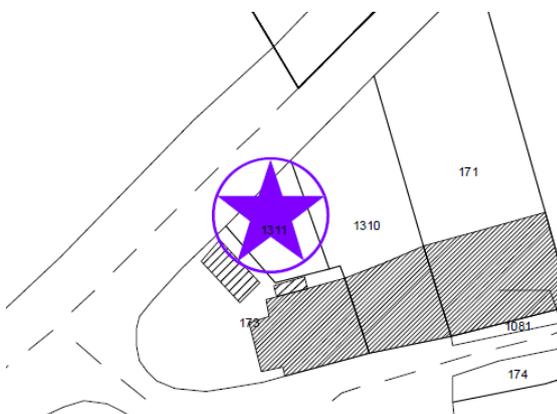
**Calvaire,
Saint-Louis**





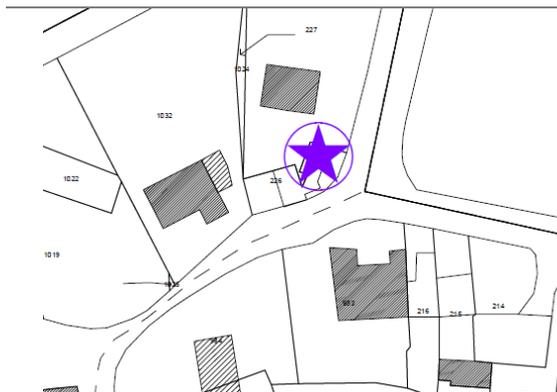
La Barillerie

**Calvaire,
La Barillerie**



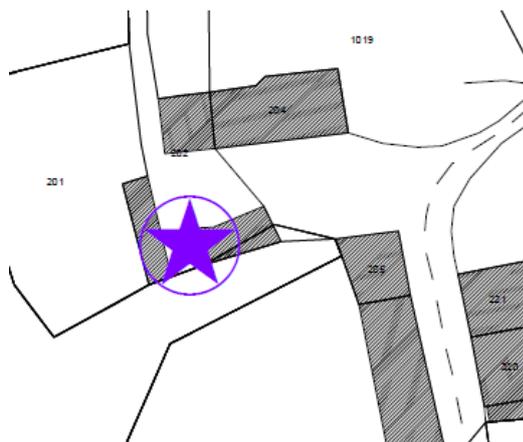
La Jardière

**Calvaire,
La Jardière**

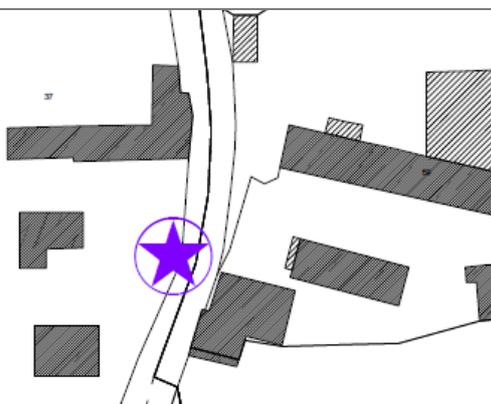


**Four à pain,
L'Aufraine**

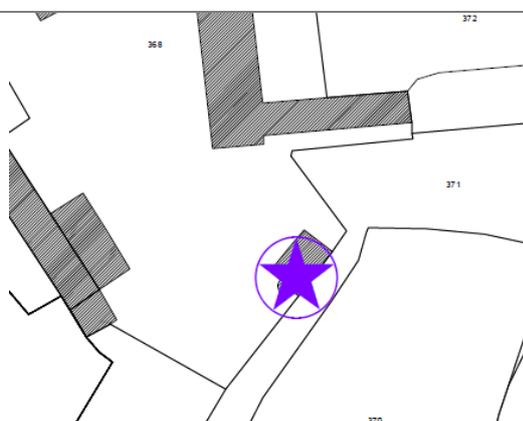




**Four à pain,
L'Aufraine**

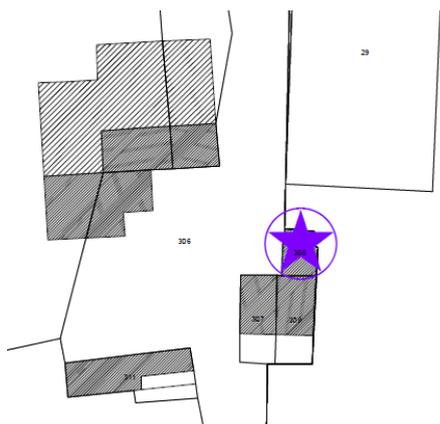


**Four à pain,
Chevasné**



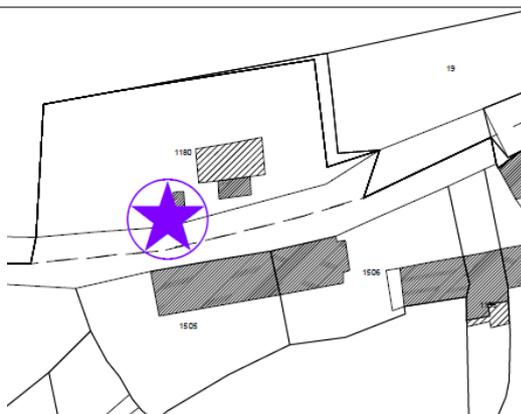
**Four à pain,
La Cour du Bois**



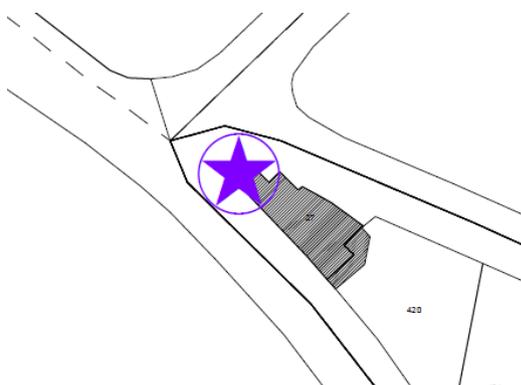


**Four à pain,
Haute Pierre**

Photographie non disponible

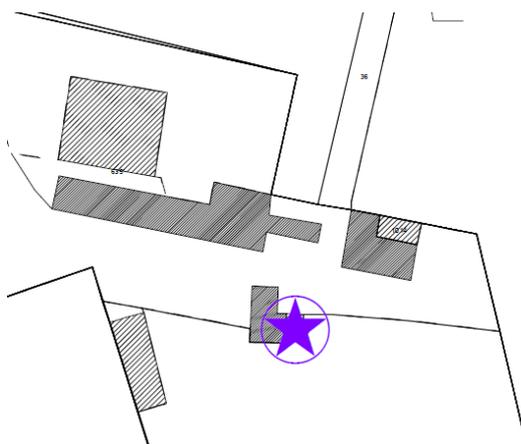


**Four à pain,
Buchetière**



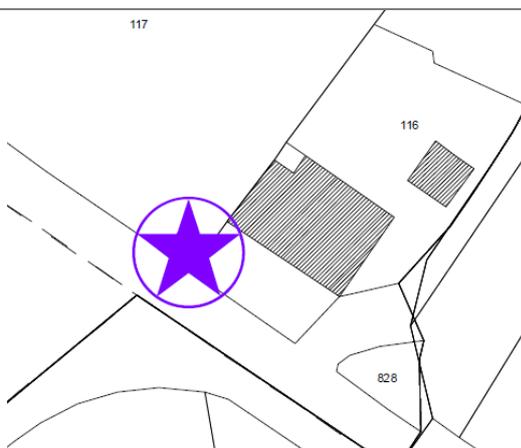
**Four à pain,
La Chevauchée**



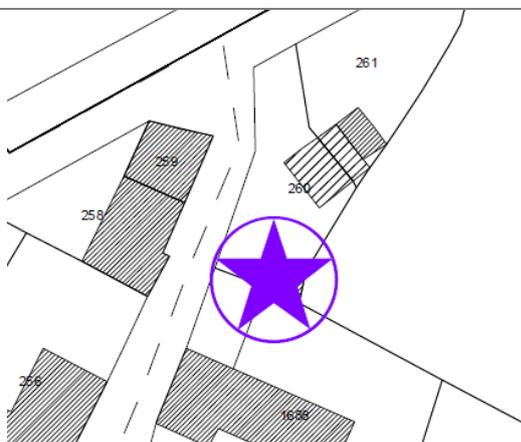


**Four à pain,
La Garenne**

Photographie non disponible

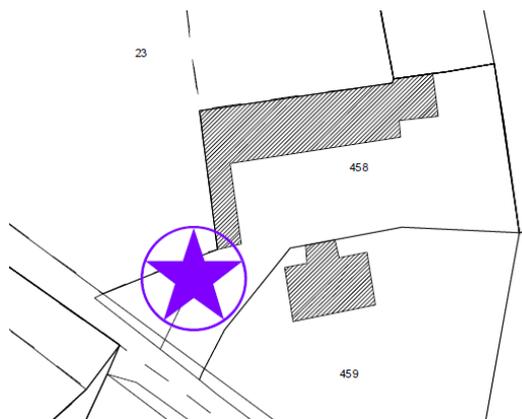


**Four à pain,
La Gibonnière**

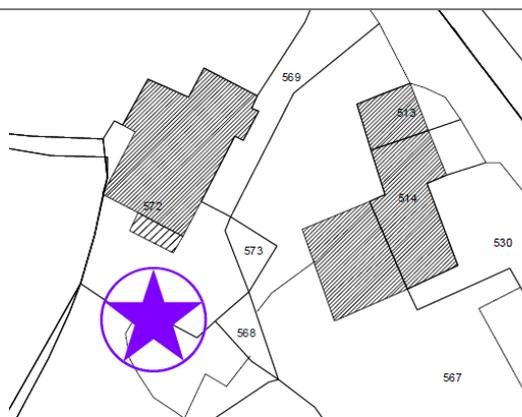


**Four à pain,
La Houssaie**

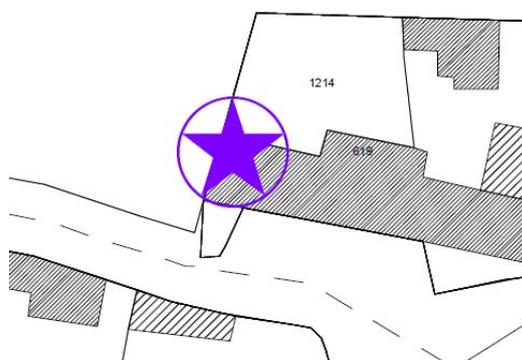




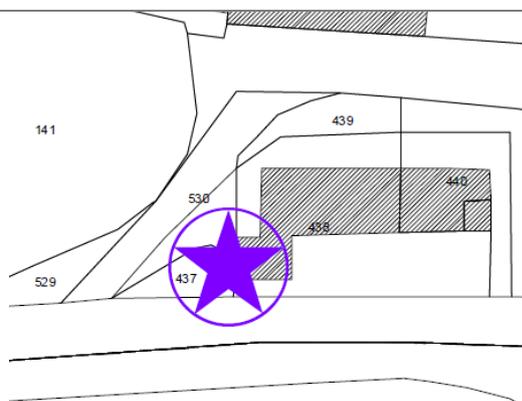
**Four à pain,
La Jouque**



**Four à pain,
La Provostière**

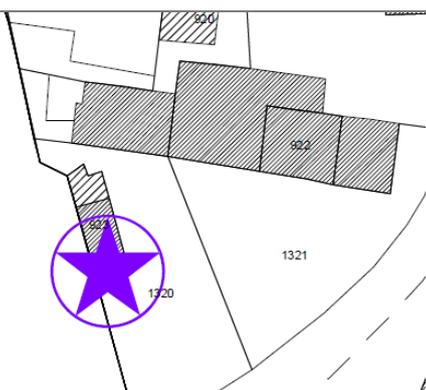


**Four à pain,
La Rouaudière**

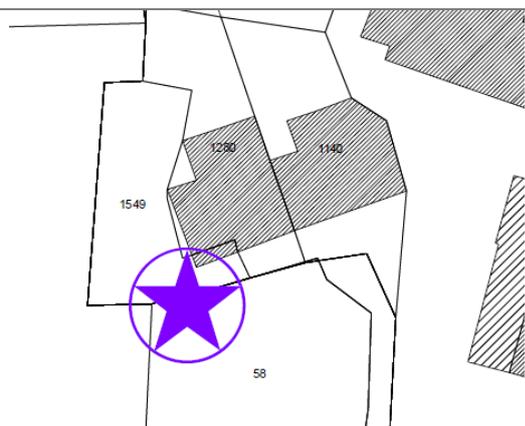


**Four à pain,
La Verrerie**





**Four à pain,
Le Fretais**



**Four à pain,
Saint-Ouen**

Photographie non disponible