

### C. Emplacements réservés au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme

22 emplacements réservés ont été délimités sur la commune. Ils visent à créer :

- Des cheminements piétons afin de sécuriser les déplacements dans et à l'extérieur du bourg ;
- L'extension de l'école ;
- La création de voirie ;
- L'acquisition de terrain pour l'entretien des canalisations d'assainissement.

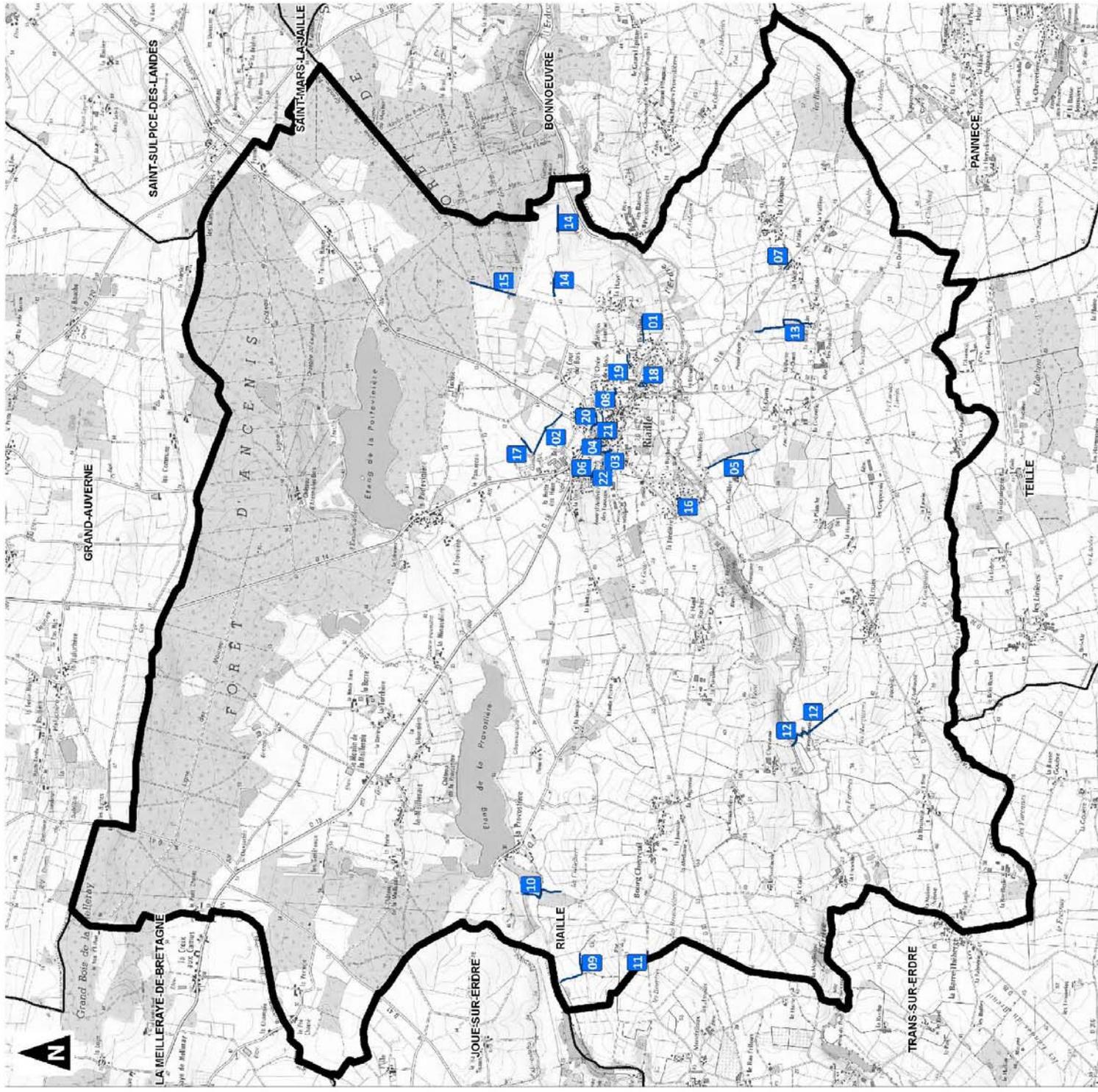
N°	Surface	Objet	Bénéficiaire
ER n°1	581 m <sup>2</sup>	Cheminement piéton et acquisition de terrain accueillant une canalisation d'assainissement	Commune
ER n°2	2274 m <sup>2</sup>	Cheminement piéton	Commune
ER n°3	852 m <sup>2</sup>	Extension de l'école	Commune
ER n°4	136 m <sup>2</sup>	Cheminement piéton	Commune
ER n°5	1908 m <sup>2</sup>	Cheminement piéton	Commune
ER n°6	160 m <sup>2</sup>	Cheminement piéton	Commune
ER n°7	345 m <sup>2</sup>	Cheminement piéton	Commune
ER n°8	303 m <sup>2</sup>	Cheminement piéton	Commune
ER n°9	2035 m <sup>2</sup>	Cheminement piéton	Commune
ER n°10	3048 m <sup>2</sup>	Cheminement piéton	Commune
ER n°11	474 m <sup>2</sup>	Cheminement piéton	Commune
ER n°12	4538 m <sup>2</sup>	Cheminement piéton	Commune
ER n°13	5192 m <sup>2</sup>	Cheminement piéton	Commune
ER n°14	3341 m <sup>2</sup>	Cheminement piéton	Commune
ER n°15	3218 m <sup>2</sup>	Cheminement piéton	Commune
ER n°16	111 m <sup>2</sup>	Cheminement piéton	Commune
ER n°17	1111 m <sup>2</sup>	Cheminement piéton	Commune
ER n°18	1880 m <sup>2</sup>	Extension de l'école	Commune
ER n°19	380 m <sup>2</sup>	Elargissement de la voirie	Commune
ER n°20	151 m <sup>2</sup>	Cheminement piéton	Commune
ER n°21	942 m <sup>2</sup>	Voirie (largeur : 5m)	Commune
ER n°22	84 m <sup>2</sup>	Cheminement piéton (largeur : 3m)	Commune

Commune de Riaillé (44)

Plan Local d'Urbanisme

Emplacements réservés

-  Commune de Riaillé
-  Limites communales
-  Emplacements réservés au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme



1:35 000

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

Réalisation : audicé urbanisme, 2019

Source de fond de carte : IGN, SCAN25

Sources de données : IGN - audicé urbanisme, 2019

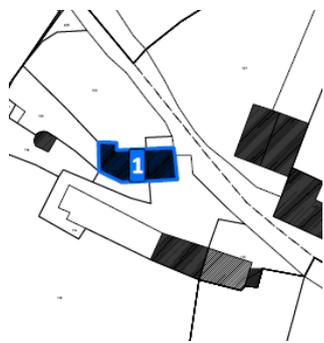
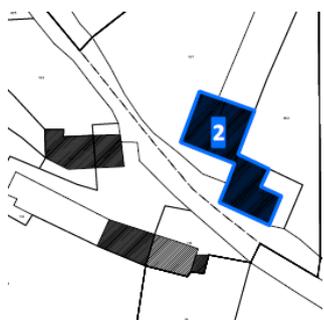
**D. Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme**

Plusieurs constructions / groupes de constructions sont identifiés au titre de l'article L151-11 ,2° du Code de l'Urbanisme, sur le règlement graphique et dans le règlement écrit, afin de permettre leur changement de destination.

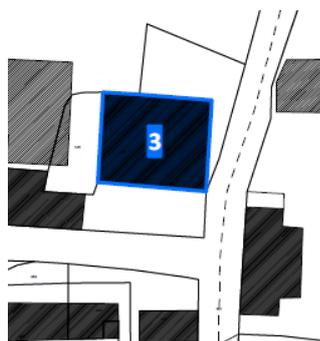
Le choix des changements de destination a été réalisé selon 5 critères :

- bâtiment d'intérêt architectural,
- présence du réseau d'eau potable à proximité ou projet d'extension du réseau desservant les bâtiments,
- éloignement d'un site d'exploitation agricole dans le cas où aucun logement de tiers existant n'est déjà à proximité des bâtiments agricoles,
- autres bâtiments d'habitation à proximité,
- bon état du bâtiment (notamment existence des murs porteurs).

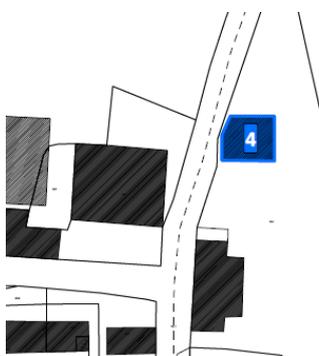
Au total, 35 bâtiments ont été identifiés.

Localisation	Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination	Photographie du bâtiment
Le Pré Charré		
Le Pré Charré		Photographie non disponible

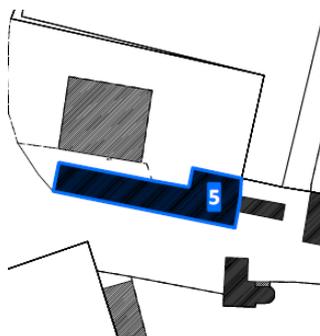
**La Verrerie**



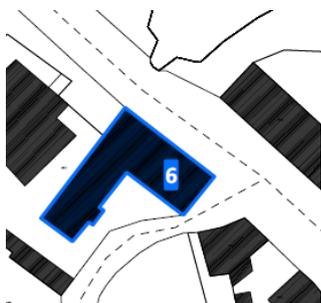
**La Verrerie**



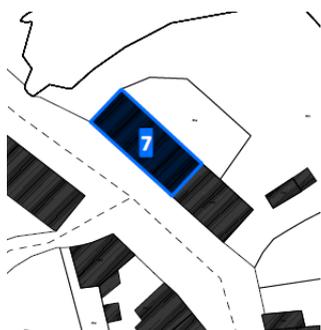
**La Garenne**



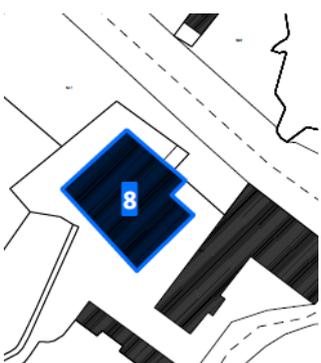
La Poitevinière



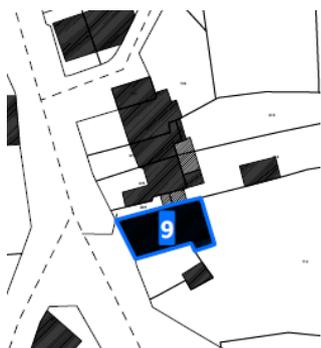
La Poitevinière



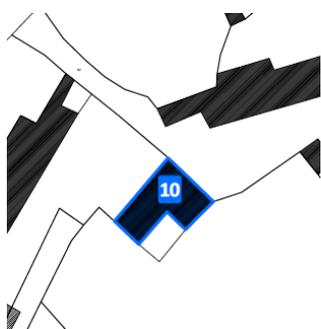
La Poitevinière



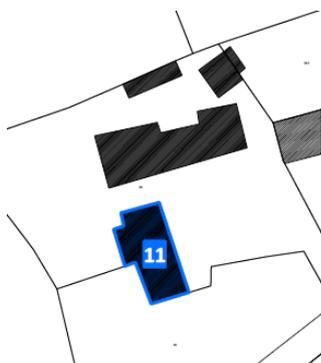
**La Poitevinière**



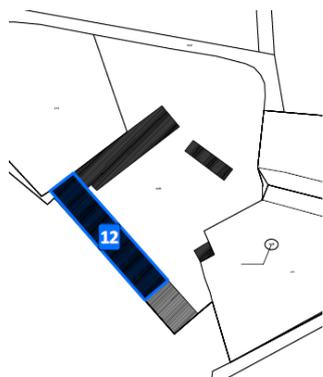
**La Ferrière**



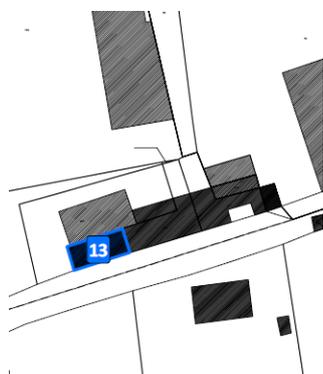
**Les Tertres Hauts**



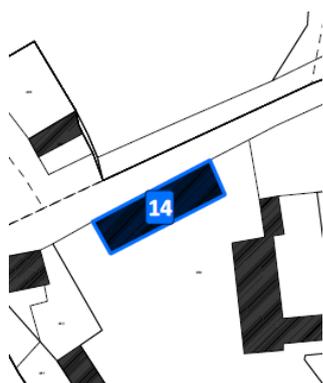
**L'Tonnière**



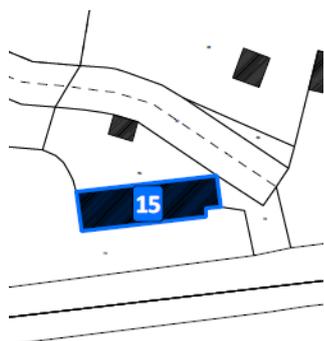
**La Justice**



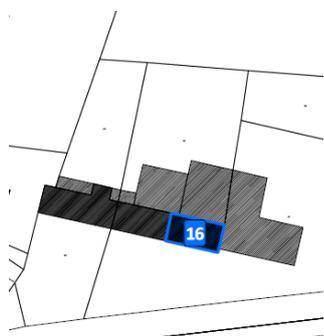
**La Cour du Bois**



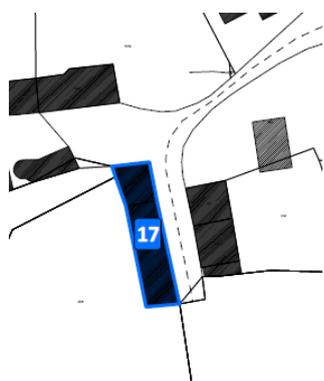
**La Maison  
Neuve**



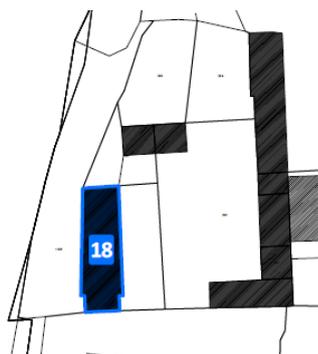
**La Maison  
Neuve**



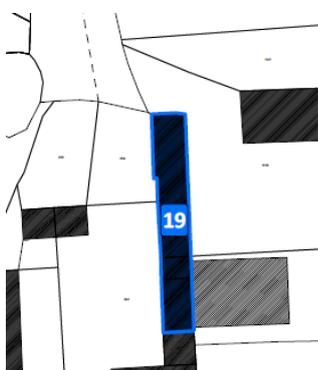
**L'Aufresne**



**La Piardière**



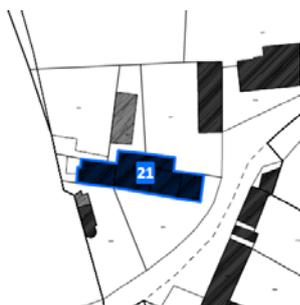
**La Piardière**



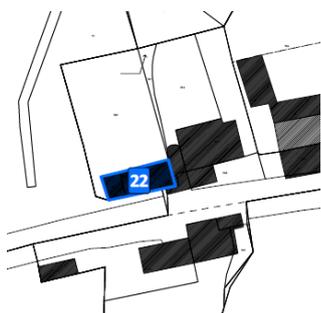
**La Planche**



**Le Fretais**



**Bourg Chevreuil**



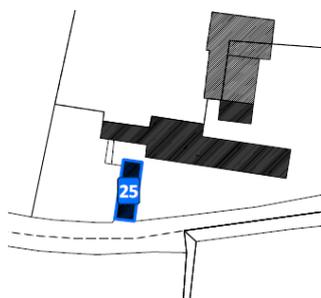
**Bourg Chevreuil**



**Bourg Chevreuil**

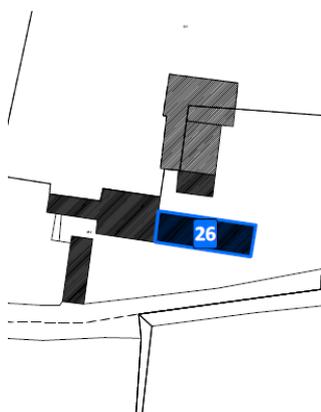


**La Porte**

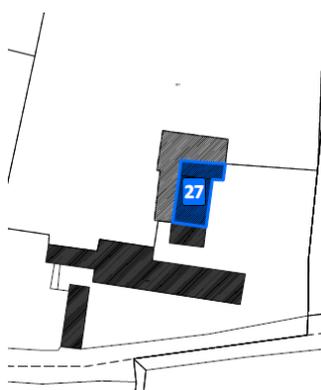


**Photographie non disponible**

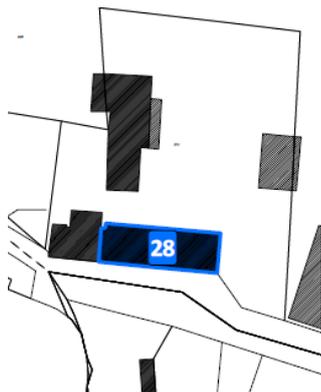
**La Porte**



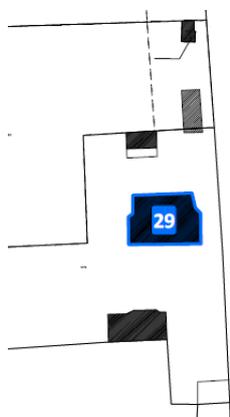
**La Porte**



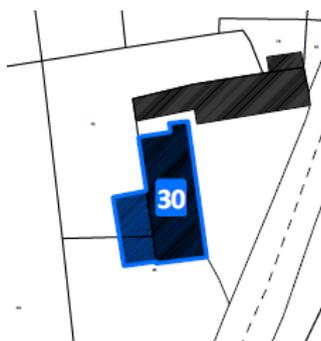
**La Meilleraie**



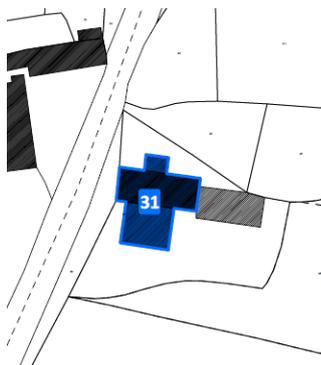
**Château de la  
Provostière**



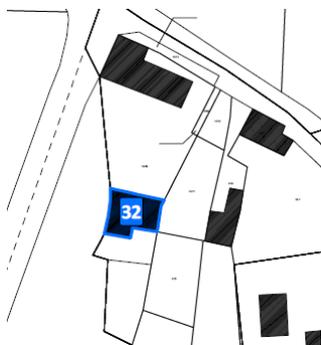
**La Barillerie**



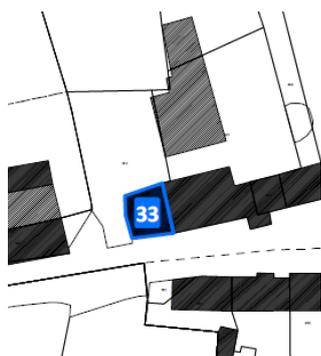
**La Barillerie**



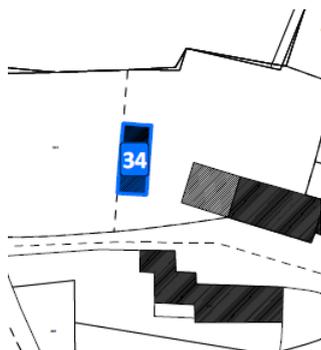
**La Gibonnière**



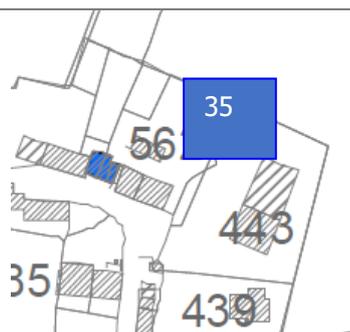
**Bourg Chevreuil**



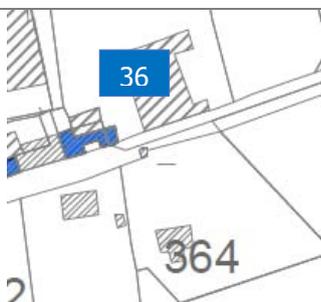
**Bourg  
Chevreuil**



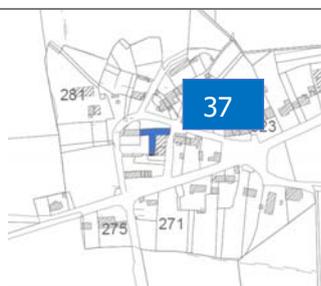
**Bourg  
Chevreuil**



**La Justice**



**Saint-Louis**



**Photographie non disponible**

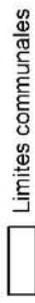
# Commune de Riaillé (44)

## Plan Local d'Urbanisme

### Changements de destination

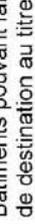


Commune de Riaillé

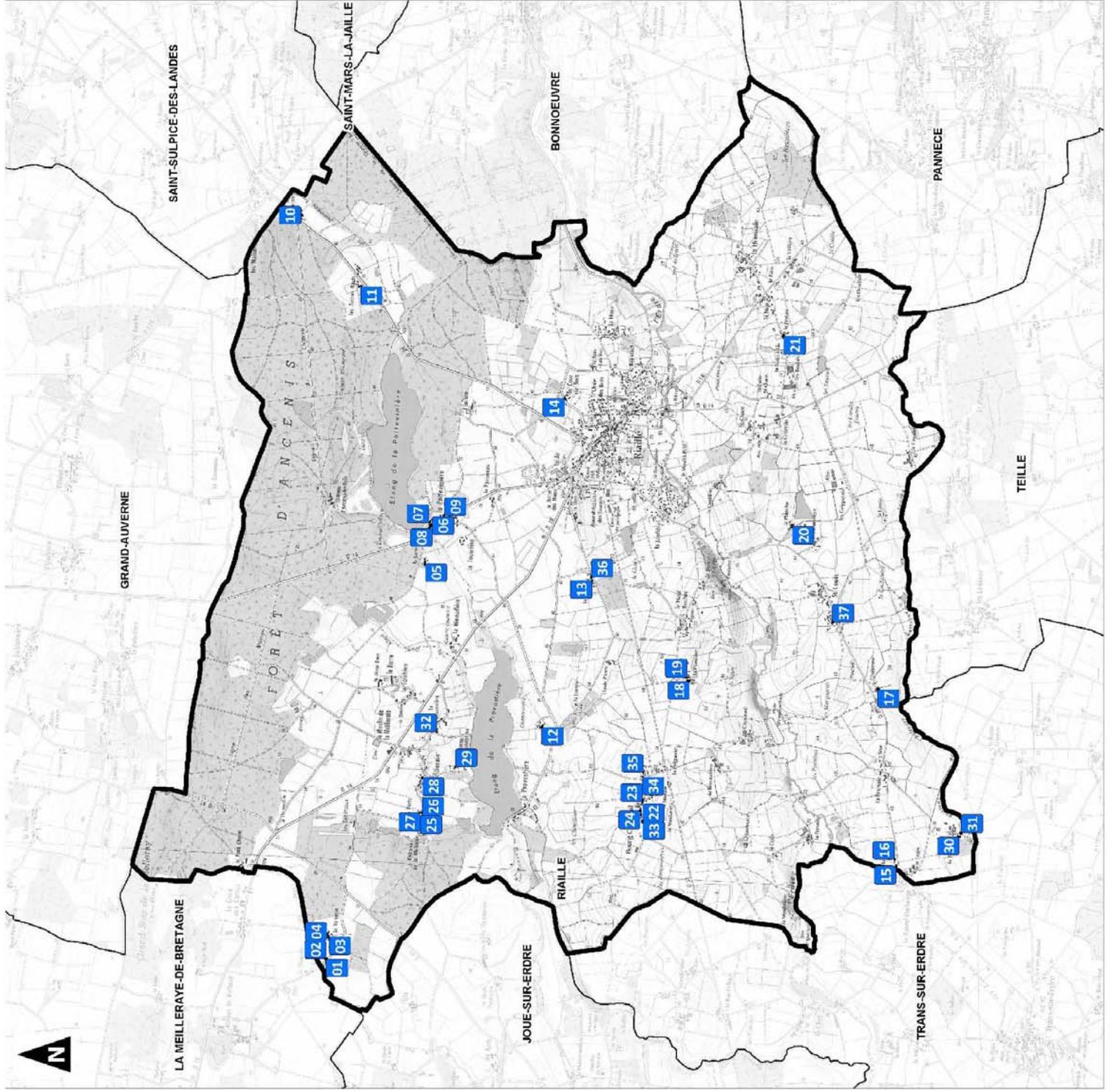


Limites communales

Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151-11 2° du



Code de l'Urbanisme



1:40 000

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

Réalisation : arctidé urbanisme, 2019

Source de fond de carte : IGN, SCAN25

Sources de données : IGN - addicé urbanisme, 2019

#### E. Zone de 100 mètres autour des ouvrages de traitement des eaux usées

Afin de limiter les nuisances autour de la station d'épuration de Riaille, dans un périmètre de 100 mètres autour de l'ouvrage, les constructions à destination de logements ou d'activités occupés par des tiers et tout établissement recevant du public sont interdits.

#### F. Périmètres soumis à orientation d'aménagement et de programmation au titre de l'article L.151-6 du code de l'urbanisme

Les constructions situées à l'intérieur des périmètres des OAP devront être compatibles avec ces dernières, comme le précise le code de l'urbanisme.

#### G. Périmètres de prévention des risques technologiques au titre de l'article R. 151-31 du code de l'urbanisme

Cette disposition rappelle le règlement qui s'applique sur le périmètre impacté par le plan de prévention des risques technologiques (PPRT) autour de l'entreprise Nobel Explosif. Le règlement est annexé au PLU.

#### H. Secteur inondable identifié au titre de l'article R. 151-31 du code de l'urbanisme

Afin prendre en compte le risque d'inondation, sur les secteurs identifiés en zones inondables par l'Atlas des Zones Inondables de l'Erdre les constructions sont limitées aux constructions suivantes :

- Les aménagements sous condition d'être d'utilité publique ou à vocation touristique, sportive, culturelle et de loisirs ;
- Les bâtiments d'intérêt collectif et services publics sous condition d'être en lien avec l'aire de camping-car ou d'utilité publique ;
- Les extensions de bâtiments existants.

Cette disposition permet d'éviter d'augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes aux risques d'inondation.

#### Chemin à protéger au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme

Suite aux remarques des Personnes Publiques Associées, une trame de protection a été ajoutée sur les chemins de randonnée mis en avant par le PDIPR. Cette trame a aussi une vocation informative.

### **3.3. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS PREVUES PAR LE CODE DE L'URBANISME REGLEMENTEES AUX ARTICLES 1 ET 2**

Ce chapitre rappelle les définitions des destinations et sous-destinations autorisées par le code de l'urbanisme à la date d'approbation du PLU.

### 3.4. OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES ET DES VELOS DANS LES ZONES U ET AU

Ce chapitre explicite le nombre de stationnement de véhicules et de vélos par type d'activité. L'obligation de prévoir des stationnements privés permet de limiter le stationnement sur la voie publique. En zone UA, les règles sont assouplies pour favoriser l'évolution du bâti existant.

L'obligation de réaliser des stationnements permet de favoriser les déplacements en vélo et ainsi de limiter les émissions de gaz à effet de serre liés au transport.

### 3.5. DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU DOMAINE ROUTIER DEPARTEMENTAL HORS AGGLOMERATION

Ce chapitre rappelle les dispositions spécifiques au domaine routier départemental hors agglomération en application lors de l'approbation du PLU. Néanmoins, sur les secteurs d'OAP, la règle est affinée au sein des objectifs de l'OAP. Cette disposition concerne la zone d'activités des Fuseaux où le recul a été réduit afin de favoriser la densification de la zone d'activités.

En effet, au niveau de la zone d'activités des Fuseaux, le schéma routier départemental prévoyait un recul de 35 mètres (cf. périmètre bleu ci-dessous) depuis l'axe de la RD 33. L'OAP demande un recul de 12 mètres (cf. périmètre rose ci-dessous) par rapport à l'alignement de la RD 33.



### 3.6. DISPOSITIONS RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés dans chaque zone à condition d'être liés et nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées dans la zone afin de préserver l'équilibre des sols.

### 3.7. DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION DE PLUSIEURS BATIMENTS SUR UN OU DES TERRAIN(S) DEVANT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION

La totalité des règles du PLU sont appliquées au terrain d'assiette du lotissement et non lot par lot afin de laisser au projet d'aménagement une plus grande souplesse dans leur réalisation.

## 4. LE CONTENU DES ARTICLES DU REGLEMENT

Le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 a réorganisé le contenu du règlement du PLU, dans le but de faciliter son écriture et son utilisation.

Désormais, le règlement de chaque zone de compose de 3 sections thématiques, elles-mêmes subdivisées en paragraphes. Leur contenu est le suivant :

### 4.1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET NATURES D'ACTIVITES

Cette section traite des usages et affectations des sols, constructions et activités interdites et des types d'activités et constructions soumises à des conditions particulières.

Ce paragraphe indique ainsi lesquelles des 5 destinations (Exploitation agricole et forestière, Habitation, Commerce et activités de service, Equipements d'intérêt collectif et services publics, Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire), et des 20 sous-destinations sont interdites ou autorisées, sous quelles conditions.

### 4.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Cette section traite de 4 thématiques :

- **Volumétrie et implantation des constructions,**  
Ce paragraphe traite notamment des hauteurs, du recul par rapport aux voies et emprises publiques, du recul par rapport aux limites séparatives, de l'emprise au sol, des constructions sur une même propriété.
- **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagères,**  
Sont notamment abordés l'aspect des façades, la forme et l'aspect des toitures, les ouvertures. Certaines dispositions s'appliquent à toutes les constructions, tandis que d'autres s'appliquent à certaines constructions uniquement.
- **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions,**  
Ce paragraphe régit notamment les clôtures et les plantations, aussi bien sous l'angle paysager, que sous l'angle environnemental.
- **Stationnement.**  
Ce paragraphe régit la quantité de place de stationnement exigée, et les modalités d'application de la règle.

### 4.3. SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Cette section traite de 2 thématiques :

- **Desserte par les voies publiques ou privés,**  
Sont réglementés dans ce paragraphe les accès, et les voiries.
- **Desserte par les réseaux.**  
Les réseaux réglementés sont : l'eau potable, les eaux usées domestiques, les eaux résiduaires des activités, les eaux pluviales, les autres réseaux.

## 5. LA ZONE URBAINE

**Sont classés dans les zones « U », au titre de l'article R.151-18 du Code de l'Urbanisme, « les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».**

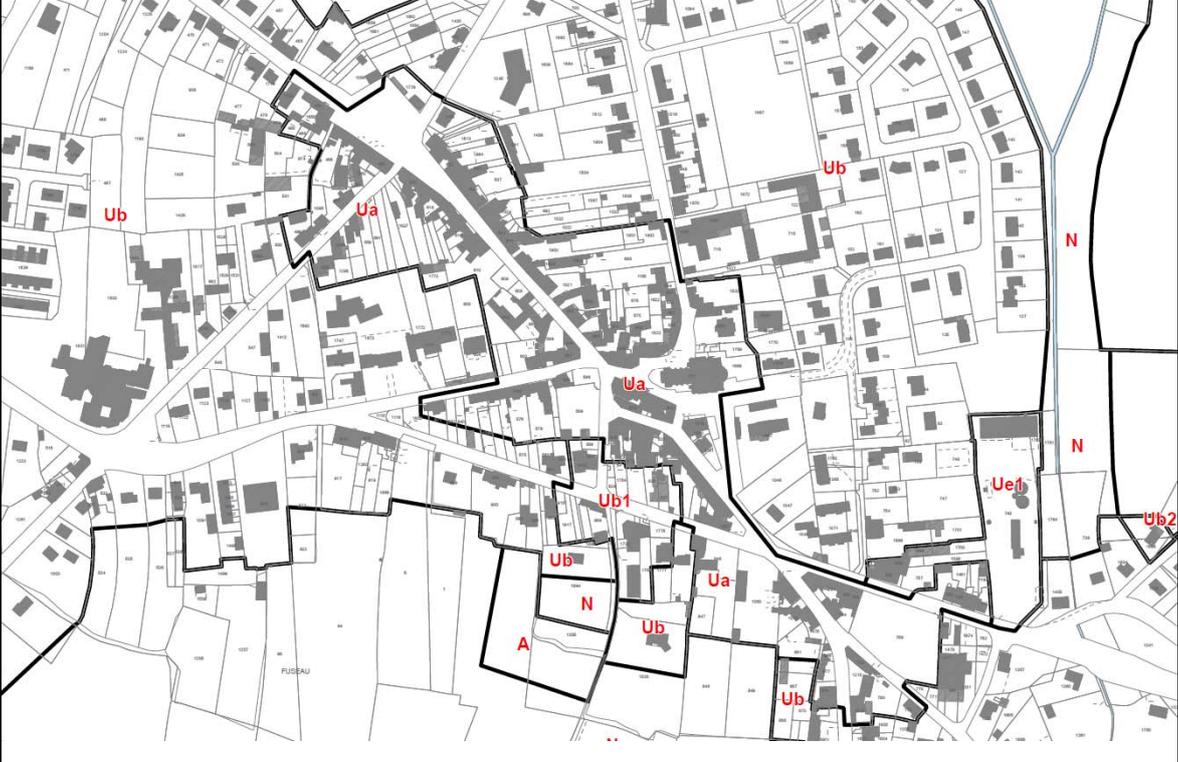
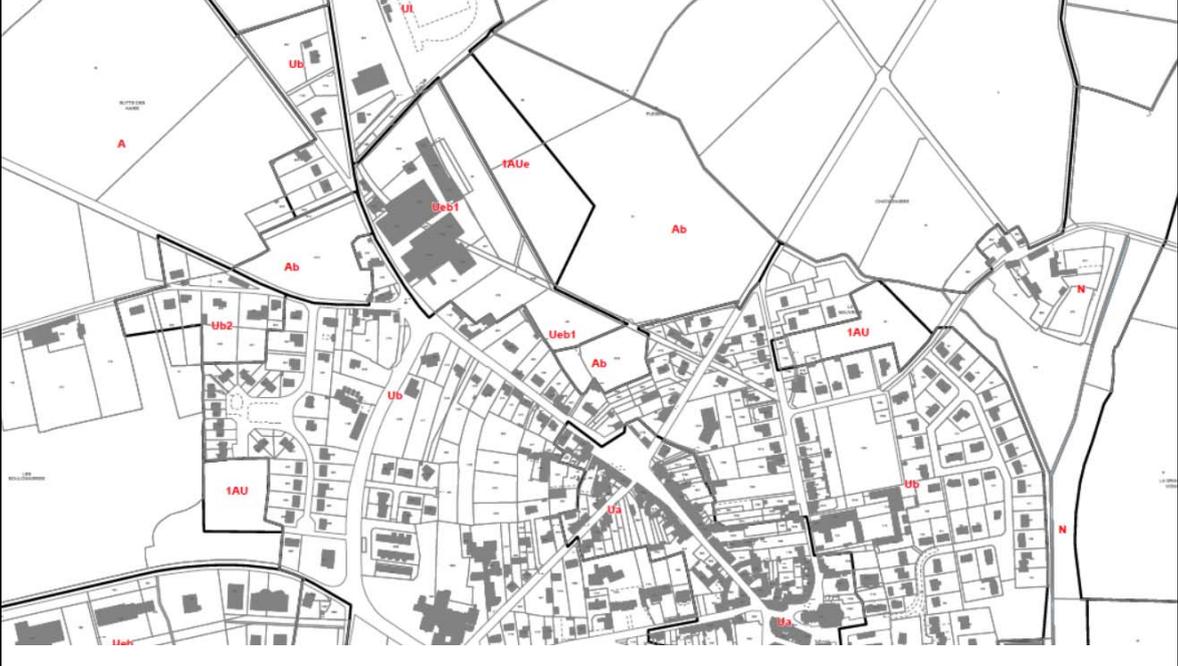
La zone U a été divisée en trois secteurs spécifiques afin de prendre en compte la variété des enjeux qu'elle recouvre :

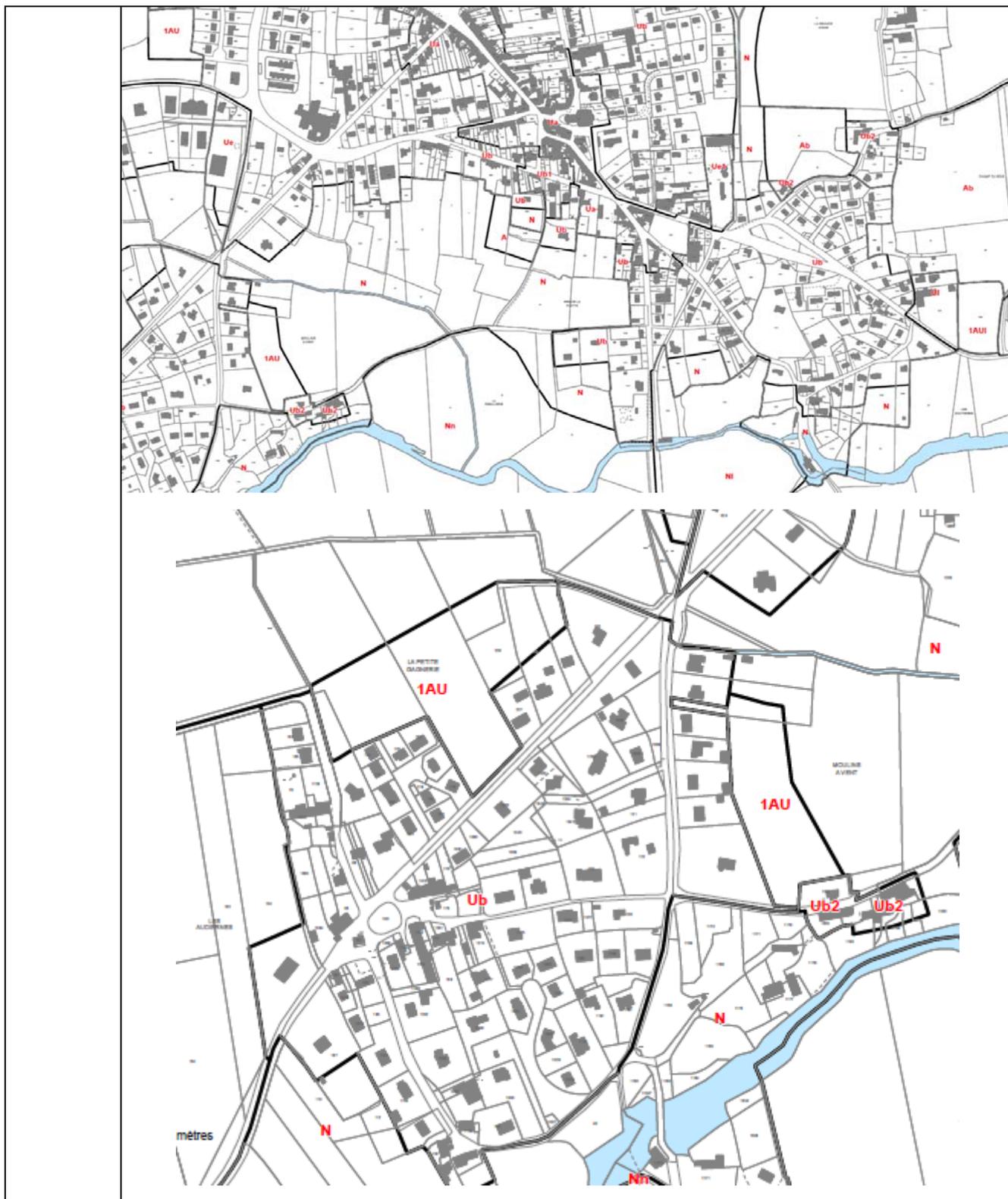
- **Le secteur Ua est un secteur urbanisé, à caractère central d'habitat dense (8,10 ha)**, qui correspond au tissu urbain ancien de la commune.
- **Le secteur Ub est le secteur urbain périphérique (75,30 ha)**, qui correspond au tissu récent de la commune.
- **Le secteur Ub1 est un sous-secteur urbain récent (0,79 ha)**, qui correspond à la future centralité de commerces, services et équipements du bourg
- **Le secteur Ub2 est un sous-secteur urbain périphérique (3,26 ha)** correspondant à une zone pavillonnaire ou l'assainissement collectif n'est pas disponible.
- **Le secteur Ue est un secteur urbain à vocation économique (1,23 ha)** qui correspond à la partie Est de la zone d'activités des Fuseaux et qui vise à accueillir des activités commerciales ne pouvant pas s'installer dans le bourg ou des activités artisanales et industrielles ne générant pas de nuisances.
- **Le secteur Ue1 est un sous-secteur à vocation économique (1,00 ha)** qui correspond au site Terrena ayant pour objectif d'accueillir de nouvelles entreprises ne générant pas de nuisances.
- **Le secteur Ueb est un sous-secteur à vocation économique (6,72 ha)** qui correspond à la partie Ouest de la zone d'activités des Fuseaux et qui vise à accueillir des activités industrielles et artisanales.
- **Le secteur Ueb1 est un sous-secteur à vocation économique (4,72 ha)** qui correspond à la scierie.
- **Le secteur UI est un secteur à vocation d'équipements (5,48 ha)** qui correspond au secteur de la MFR et aux équipements sportifs

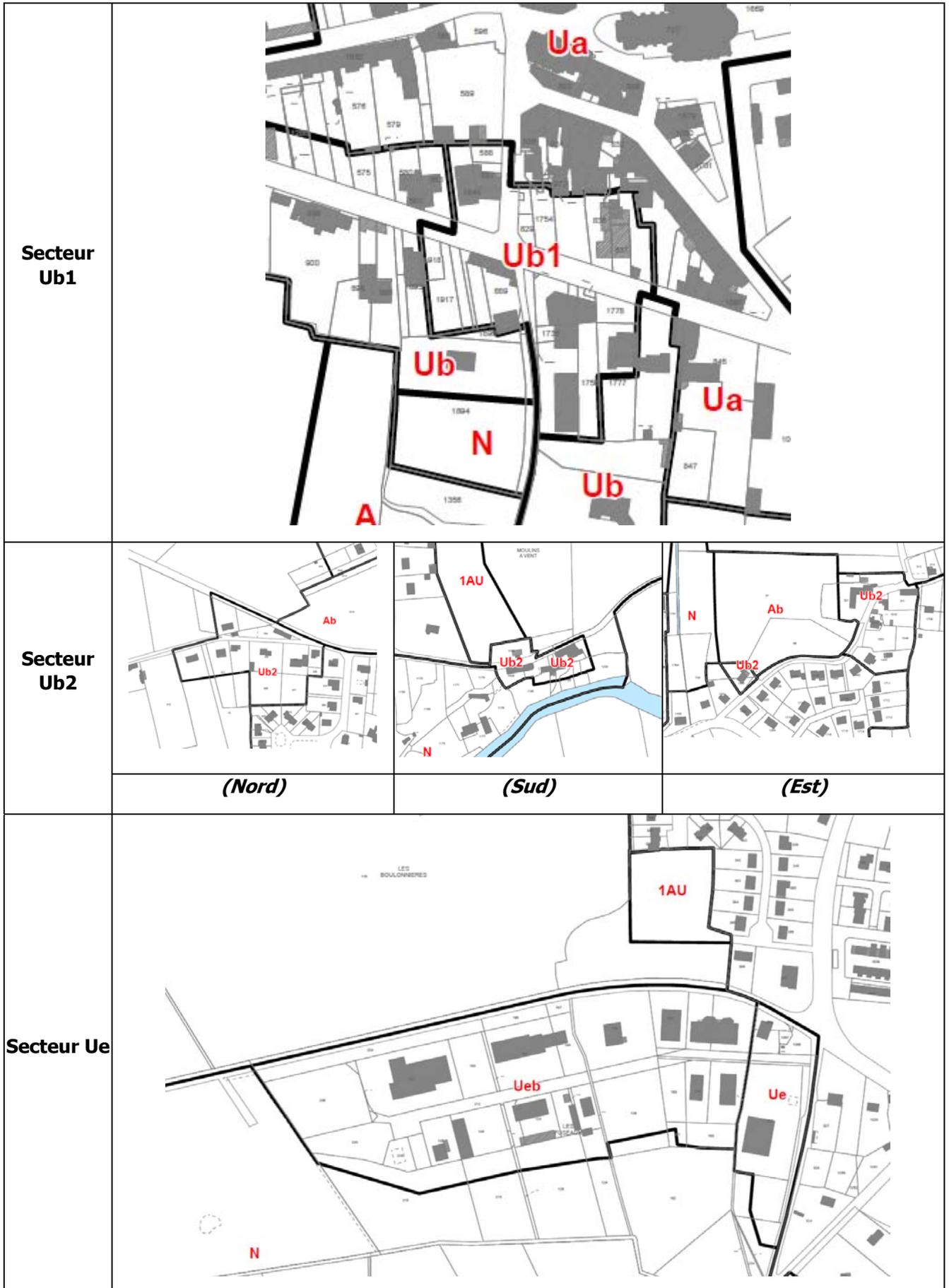
**Cela représente un total de 106,59 ha soit 2,1% de la superficie communale.**

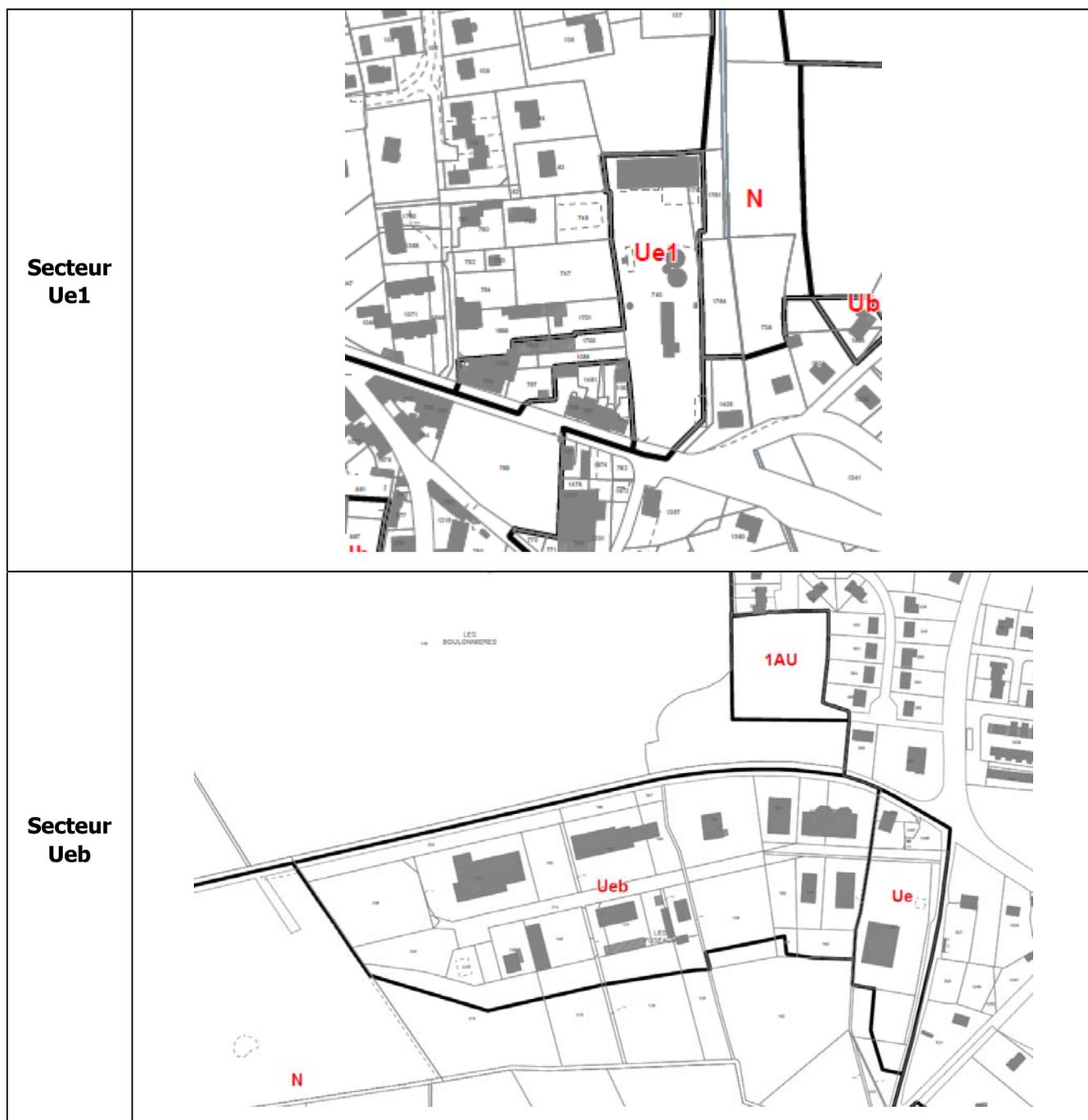
A la suite, des extraits du règlement graphique permettent de situer les secteurs Ua, Ub, Ub1, Ub2, Ue, Ue1, Ueb, Ueb1, UI

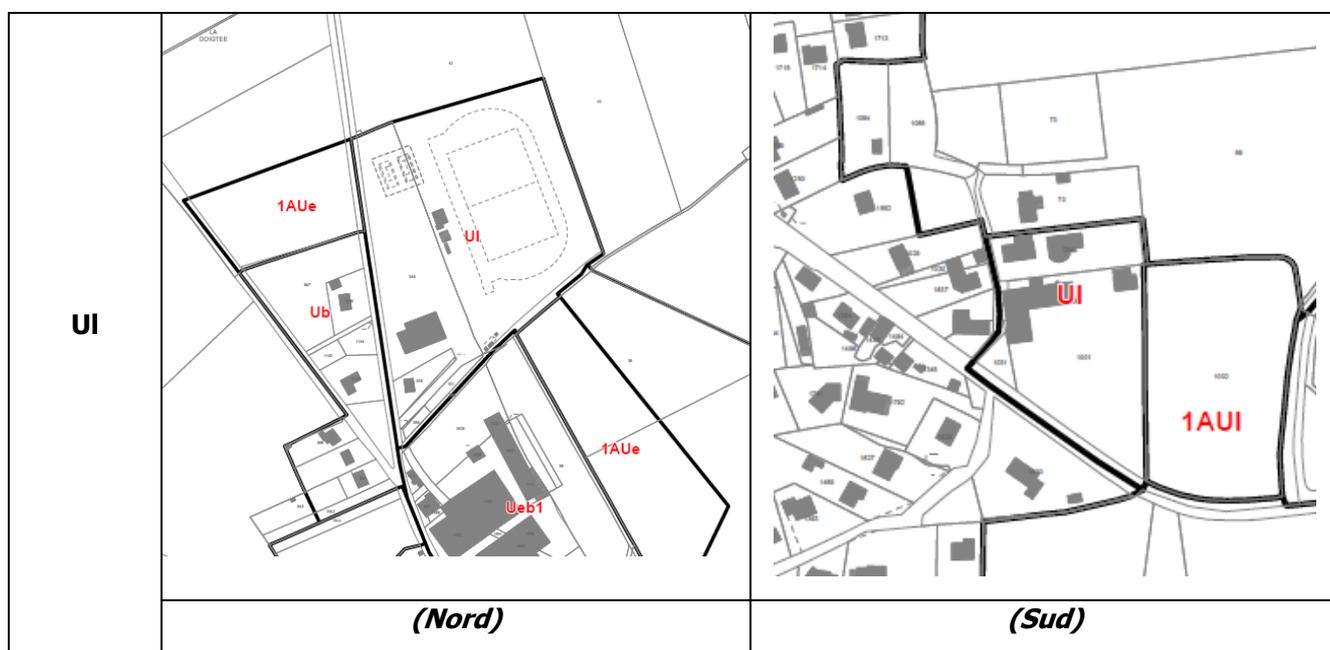
### 5.1. JUSTIFICATIONS DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Secteur	Extrait(s) du règlement graphique
Secteur Ua	 <p>This map shows the layout of Sector Ua. It features a central area labeled 'Ua' with several surrounding zones: 'Ub' to the west and east, 'N' (Nature) to the east, 'Ueb1' and 'Ueb2' (Urban Extension) to the east, and 'A' (Agriculture) to the south. The map includes street layouts, building footprints, and boundary lines for each zone.</p>
Secteurs Ub	 <p>This map shows the layout of Sectors Ub. It features a central area labeled 'Ub' with several surrounding zones: '1AU' (Urban Extension) to the west and east, 'Ab' (Agriculture) to the north and east, '1AUe' (Urban Extension) to the north, and 'N' (Nature) to the east. The map includes street layouts, building footprints, and boundary lines for each zone.</p>









### Justifications du règlement graphique

La **zone U** correspond aux tissus déjà urbanisés. Il s'agit d'une zone urbaine qui permet l'implantation de l'habitat, mais également d'autres fonctions urbaines : des commerces, des services, ou des bureaux.

Pour le secteur Ua, les **objectifs du PLU** sont de plusieurs ordres :

- la préservation de la morphologie du village ;
- le maintien d'une diversité de fonctions marquant le tissu urbain et notamment des équipements ;
- le maintien des possibilités de densification du tissu urbain ;
- le maintien des possibilités d'aménagement d'équipements public

Pour le secteur Ub, les **objectifs du PLU** sont de plusieurs ordres :

- le maintien des possibilités de densification du tissu urbain ;
- l'arrêt du développement linéaire de l'urbanisation à vocation d'habitat ;
- le maintien des possibilités d'aménagement d'équipements public ;
- le maintien de la morphologie urbaine caractéristique du tissu pavillonnaire.

Pour le secteur Ub2, les **objectifs du PLU** sont les mêmes que pour le secteur Ub, mais à cela s'ajoute une disposition particulière permettant l'assainissement individuel sur le secteur de la Croix Rouaud qui n'est actuellement pas raccordé.

Dans le secteur Ub1, **l'objectif est de favoriser la création de commerces, services et équipements** en imposant leur réalisation en rez-de-chaussée de tous nouveaux bâtiments.

Pour le secteur Ue, **l'objectif** est de permettre l'implantation d'activités économiques et commerçantes tout en :

- évitant les nuisances du fait de sa proximité avec des habitations ;
- ne portant pas au dynamisme commercial du centre-ville

Pour le secteur Ueb, **l'objectif** est de pouvoir accueillir de nouvelles entreprises artisanales et industrielles.

Pour le secteur Ue1, **l'objectif** est de pouvoir accueillir de nouveaux commerces, et/ou entreprises artisanales et industrielles ne générant pas de nuisances.

Enfin sur le secteur Ueb1, **l'objectif** est de pouvoir permettre le développement de la scierie.

Pour le secteur Ul, l'objectif est de permettre le développement des équipements installés.

## 5.1. JUSTIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT

### A. Les secteurs Ua et Ub

Justification du règlement écrit dans la zone urbaine à vocation d'habitat (Ua et Ub)		
Sous-section	Paragraphe	Justification des règles du PLU
	<b>Destination, usages des sols et natures d'activités</b>	<p><b>Sont autorisées en secteur Ua, Ub, Ub2 et Ub1 les destinations qui correspondent à son caractère urbain résidentiel</b> et compatible avec les infrastructures et constructions existantes.</p> <p>Ainsi les exploitations agricoles et forestières sont interdites, le commerce de gros, les entrepôts et les industries sont interdites (sauf les activités artisanales existantes du secteur de la construction pour la zone Ub).</p> <p>Pour renforcer la future centralité commerciale que représente le secteur Ub1 et l'implantation de commerce en centre-ville, sur ce secteur, en rez-de-chaussée des nouveaux bâtiments sont uniquement autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les équipements d'intérêt collectif et services publics ;</li> <li>- l'artisanat et commerce de détail ;</li> <li>- la restauration ;</li> <li>- les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.</li> </ul> <p>Dans l'ensemble de la zone, certains usages générateurs de nuisances sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,</li> <li>• les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances,</li> <li>• les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement si elles ne sont pas nécessaires ou complémentaires à des activités autorisées dans la zone.</li> <li>• le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,</li> <li>• les dépôts de véhicules, les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers,</li> </ul>
<b>Caractéristiques urbaine, architecturale, environnement</b>	Volumétrie et implantation des constructions	<p><b>Les règles édictées dans ce paragraphe ont pour but de favoriser une bonne intégration des constructions dans leur environnement.</b></p> <p>La hauteur des constructions (hormis installations techniques de grand élancement) ne pourra excéder 9 mètres à l'égout du toit et une hauteur totale de 12 mètres pour la zone Ua et ne pourra excéder 7 mètres à l'égout du toit et une hauteur totale de 10 mètres pour la zone Ub.</p>

		<p>Dans le cas des extensions de constructions qui auraient une hauteur supérieure autorisée, la hauteur maximale autorisée pour leurs extensions, leur réfection ou leur transformation est celle du bâtiment existant.</p> <p>Concernant le recul par rapport aux voies et emprises publiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>en secteur Ua les nouvelles constructions doivent se situer à l'alignement. Une implantation en retrait des voies et emprises publiques est autorisée lorsque la continuité visuelle du bâti est assurée par un bâti existant ou un mur. Cette disposition permet de conserver l'implantation traditionnelle du bâti ancien.</li> <li>en secteur Ub les nouvelles constructions s'implanteront soit en alignement, soit avec un recul minimum de 1 mètre. Cette disposition vise à préserver la forme urbaine qui caractérise le tissu pavillonnaire tout en favorisant des opérations de densification avec une implantation en alignement.</li> </ul> <p>Concernant l'implantation par rapport aux limites séparatives,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>les nouvelles constructions (sauf les annexes) doivent s'implanter nécessairement sur au moins une limite séparative afin de conserver la mitoyenneté qui caractérise le centre-bourg.</li> <li>En secteur Ub, les nouvelles constructions doivent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimum d'un mètre. Cette disposition permet une densification du tissu urbain pavillonnaire.</li> </ul>
	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<p>En général, l'aspect extérieur des constructions doit assurer une bonne insertion dans l'environnement.</p> <p>Les façades doivent avoir un aspect satisfaisant. L'architecture traditionnelle locale doit être respectée sur les édifices anciens. Pour les toitures, les matériaux de couverture seront l'ardoise ou tout matériau présentant le même aspect. En effet, l'ardoise est le matériau traditionnel de la région et caractérise la région du Riaille et plus largement du nord Loire.</p>
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	<p>Afin de préserver la biodiversité locale, les plantations existantes devront être préservées au maximum. Pour les nouvelles plantations, il est recommandé d'utiliser les essences locales et interdit de planter des espèces invasives.</p>
	Stationnement	<p><i>Cf Les dispositions générales applicables à toutes les zones</i></p>
Equipement et réseaux	Desserte par les voies publiques ou privés	<p>Un accès automobile, satisfaisant les règles minimales de desserte (défense incendie, protection civile...) est obligatoire pour chaque terrain constructible. Ces règles ont notamment pour objectif d'assurer la sécurité</p>

		des habitants.
	Desserte par les réseaux	<p>Une desserte suffisante par les réseaux suivants est exigée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Eau potable (branchement au réseau obligatoire),</li> <li>• Eaux usées domestiques (assainissement collectif obligatoire) pour toute opération d'aménagement.</li> </ul> <p>Sur le secteur Ub2, l'assainissement individuel est autorisé car ce secteur n'est pas relié à l'assainissement collectif.</p>

## B. Le secteur Ue

Justification du règlement écrit dans la zone urbaine à vocation d'activité économique		
Sous-section	Paragraphe	Justification des règles du PLU
	Destination, usages des sols et natures d'activités	<b>En fonction</b> du type de secteur et <b>des objectifs poursuivis</b> (développement de la scierie, préservation du dynamisme commercial du centre-bourg, limiter les nuisances...), les activités autorisées sont adaptées à chaque sous-secteur.
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Volumétrie et implantation des constructions	<p><b>Les règles édictées dans ce paragraphe ont pour but de favoriser une bonne intégration des constructions dans leur environnement.</b></p> <p>La hauteur des constructions n'est pas réglementée excepté sur le secteur Ue1 (ancien site Terrena) où les limites de hauteurs sont les mêmes qu'en secteur Ub (en effet, le secteur Ue1 est enserré dans le secteur Ub).</p> <p>Concernant le recul par rapport aux limites séparatives, les nouvelles constructions s'implanteront soit en limite, soit avec un recul minimum de 3 mètres.</p>
	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	En général, l'aspect extérieur des constructions doit assurer une bonne insertion dans l'environnement.
	Traitement environnemental et paysager des	Afin de préserver la biodiversité locale, les plantations existantes devront être préservées au maximum. Pour les nouvelles plantations, il est recommandé d'utiliser les essences locales et interdit de planter des espaces

	espaces non bâtis et abords des constructions	invasives.
	Stationnement	<i>Cf Les dispositions générales applicables à toutes les zones</i>
<b>Equipement et réseaux</b>	Desserte par les voies publiques ou privés	Un accès automobile, satisfaisant les règles minimales de desserte (défense incendie, protection civile...) est obligatoire pour chaque terrain constructible. Ces règles ont notamment pour objectif d'assurer la sécurité des usagers et le bon écoulement des flux de déplacements.
	Desserte par les réseaux	Une desserte suffisante par les réseaux suivants est exigée : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Eau potable (branchement au réseau obligatoire),</li> <li>• Eaux usées domestiques (assainissement collectif obligatoire) pour toute opération d'aménagement.</li> </ul> Les eaux résiduaires d'activités doivent être prétraitées, voire faire l'objet d'un traitement spécifique (effluents agricoles).

### C. Le secteur UI

<b>Justification du règlement écrit dans la zone urbaine à vocation d'activité économique</b>		
<b>Sous-section</b>	<b>Paragraphe</b>	<b>Justification des règles du PLU</b>
	<b>Destination, usages des sols et natures d'activités</b>	<b>En secteur UI sont uniquement autorisés les équipements publics.</b> Néanmoins, pour prendre en compte la présence de logements existants, le règlement permet les annexes et extensions des habitations.
<b>Caractéristiques urbaine, architecturale, environnemental</b>	Volumétrie et implantation des constructions	<b>Les règles édictées dans ce paragraphe ont pour but de favoriser une bonne intégration des constructions dans leur environnement.</b>  La hauteur n'est pas limitée afin de ne pas bloquer des projets d'équipements collectifs de taille importante. Néanmoins l'implantation des constructions est similaire à celle de la zone Ub située en continuité.
	Qualité urbaine,	En général, l'aspect extérieur des constructions doit assurer une bonne

	architecturale, environnementale et paysagère	insertion dans l'environnement.
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	Afin de préserver la biodiversité locale, les plantations existantes devront être préservées au maximum. Pour les nouvelles plantations, il est recommandé d'utiliser les essences locales et interdit de planter des espaces invasives.
	Stationnement	<i>Cf Les dispositions générales applicables à toutes les zones</i>
<b>Equipement et réseaux</b>	Desserte par les voies publiques ou privés	Un accès automobile, satisfaisant les règles minimales de desserte (défense incendie, protection civile...) est obligatoire pour chaque terrain constructible. Ces règles ont notamment pour objectif d'assurer la sécurité des usagers et le bon écoulement des flux de déplacements.
	Desserte par les réseaux	Une desserte suffisante par les réseaux suivants est exigée : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Eau potable (branchement au réseau obligatoire),</li> <li>• Eaux usées domestiques (assainissement collectif obligatoire) pour toute opération d'aménagement.</li> </ul>

## 6. LES ZONES A URBANISER

---

Les zones « **AU** » concernent des espaces non-bâti, mais **destinés à être ouverts à l'urbanisation**, comme le prescrit l'article R.151-20 du Code de l'Urbanisme. En ce qui concerne le droit des sols, le Code de l'Urbanisme prévoit deux types de zones « AU » :

- lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. Cette zone est nommée 1AU.
- lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. Cette zone est nommée 2AU.

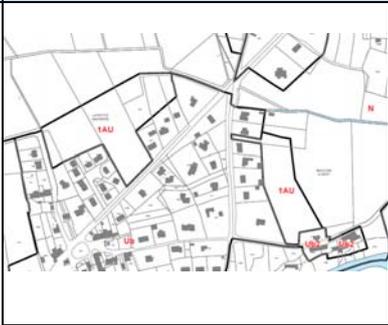
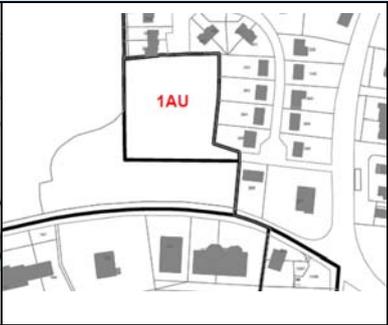
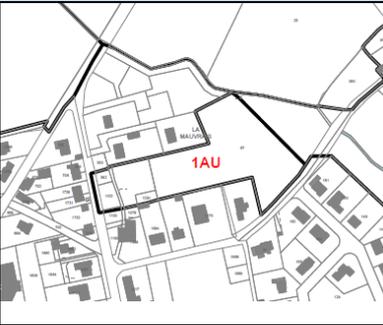
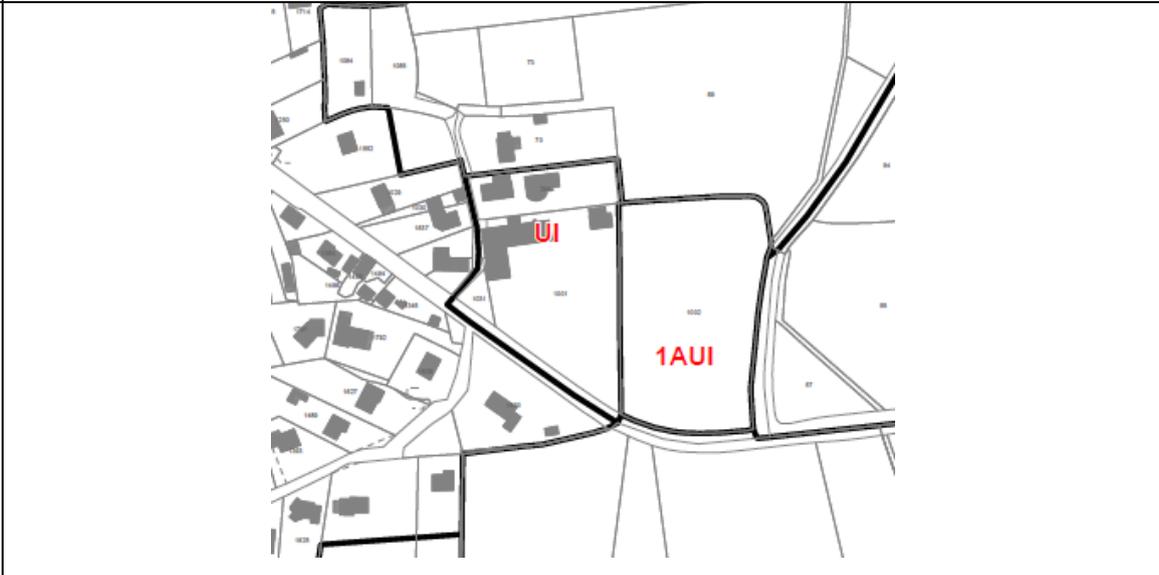
Le PLU de Riaille comprend 6 zones 1AU. Les surfaces occupées par les zones 1AU sont les suivantes :

- **5,02** ha de zone 1AU à vocation d'habitat,
- **3,12** ha de zone 1AUe à vocation économique,
- **0,95** ha de zone 1AUI à vocation d'équipements,

**Cela représente un total de 9,10 ha, soit 0,2% de la superficie communale.**

A la suite, des extraits du règlement graphique permettent de situer les zones 1AU, 1AUe et 1AUI.

### 6.1. JUSTIFICATIONS DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Zones	Extrait(s) du règlement graphique		
Zones 1AU, dans le bourg			
	<i>(Sud)</i>	<i>(Ouest)</i>	<i>(Est)</i>
			
Zones 1AUI, dans le bourg			

### Justifications du règlement graphique

Pour définir les zones à urbaniser à vocation d'habitat, plusieurs critères ont été utilisés :

- La proximité avec le bourg,
- L'absence de zones humides,
- Des accès suffisants,
- La présence des réseaux (eau potable, électricité et assainissement),
- L'éloignement avec la scierie.

La zone à vocation d'équipement permet l'extension de la MFR. Sa localisation est donc à proximité de cet équipement.

L'une des zones à urbaniser à vocation économique vise à permettre une extension de la scierie. Sa localisation est donc à proximité de cette entreprise.

L'autre zone à urbaniser à vocation économique est situé au nord du bourg, à proximité d'un secteur comptant peu d'habitations afin de limiter les nuisances. Ce site d'activité est également éloigné de la vallée de l'Erdre : un secteur à fort enjeux écologiques.

## 6.1. JUSTIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT

Justification du règlement écrit dans la Zone A Urbaniser		
Sous-section	Paragraphe	Justification des règles du PLU
Destination, usages des sols et natures d'activités		<p><b>Sont autorisées en zone AU les destinations qui correspondent à son caractère urbain et à son objectif d'accueil d'habitat pour le secteur 1AU, d'équipements pour le secteur 1AUI et d'activité économiques et d'extension de la scierie pour le secteur 1AUe.</b></p> <p>Les autres destinations sont interdites car incompatibles avec le caractère de la zone.</p>
	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<p><b>Dans le secteur 1AU, les règles édictées dans ce paragraphe ont pour but de favoriser une bonne intégration des constructions dans leur environnement.</b></p> <p>La volumétrie et l'implantation des constructions de la vocation de la zone (activité économique, habitat ou équipement).</p> <p>Pour la zone 1AU à vocation d'habitat les règles sont similaires au secteur Ub car située en continuité.</p> <p>Pour la zone 1AUe, les règles sont similaires au secteur Ue qui a une vocation similaire.</p> <p>Pour la zone 1AUI, les règles sont similaires au secteur UI.</p>
Equipement et réseaux	Desserte par les voies publiques ou privés	<p>La desserte doit être compatible avec les principes indiqués dans les OAP. Un accès automobile, satisfaisant les règles minimales de desserte (défense incendie, protection civile...) est obligatoire pour chaque terrain constructible. Ces règles ont notamment pour objectif d'assurer la sécurité des habitants.</p>
	Desserte par les réseaux	<p>Une desserte suffisante par les réseaux suivants est exigée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Eau potable (branchement au réseau obligatoire),</li> <li>• Eaux usées domestiques (assainissement collectif obligatoire).</li> </ul>

## 7. LES ZONES AGRICOLES

---

Les **zones agricoles** sont dites « *zones A* ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison **du potentiel agronomique**, biologique et économique des terres agricoles.

La zone agricole a été délimitée afin de **reprendre les parcelles représentant un potentiel agronomique ou un enjeu agricole fort en raison de la présence de bâtiments agricoles** appartenant à des exploitations en activité. Certaines parcelles agricoles étant concernées par des enjeux écopaysagers importants, elles sont concernées par la zone naturelle afin de préserver les **espaces nécessaires aux continuités écologiques**. Ce classement ne remet pas en cause les pratiques agraires mais encadre simplement la construction de nouveaux bâtiments pour les raisons évoquées ci-dessus.

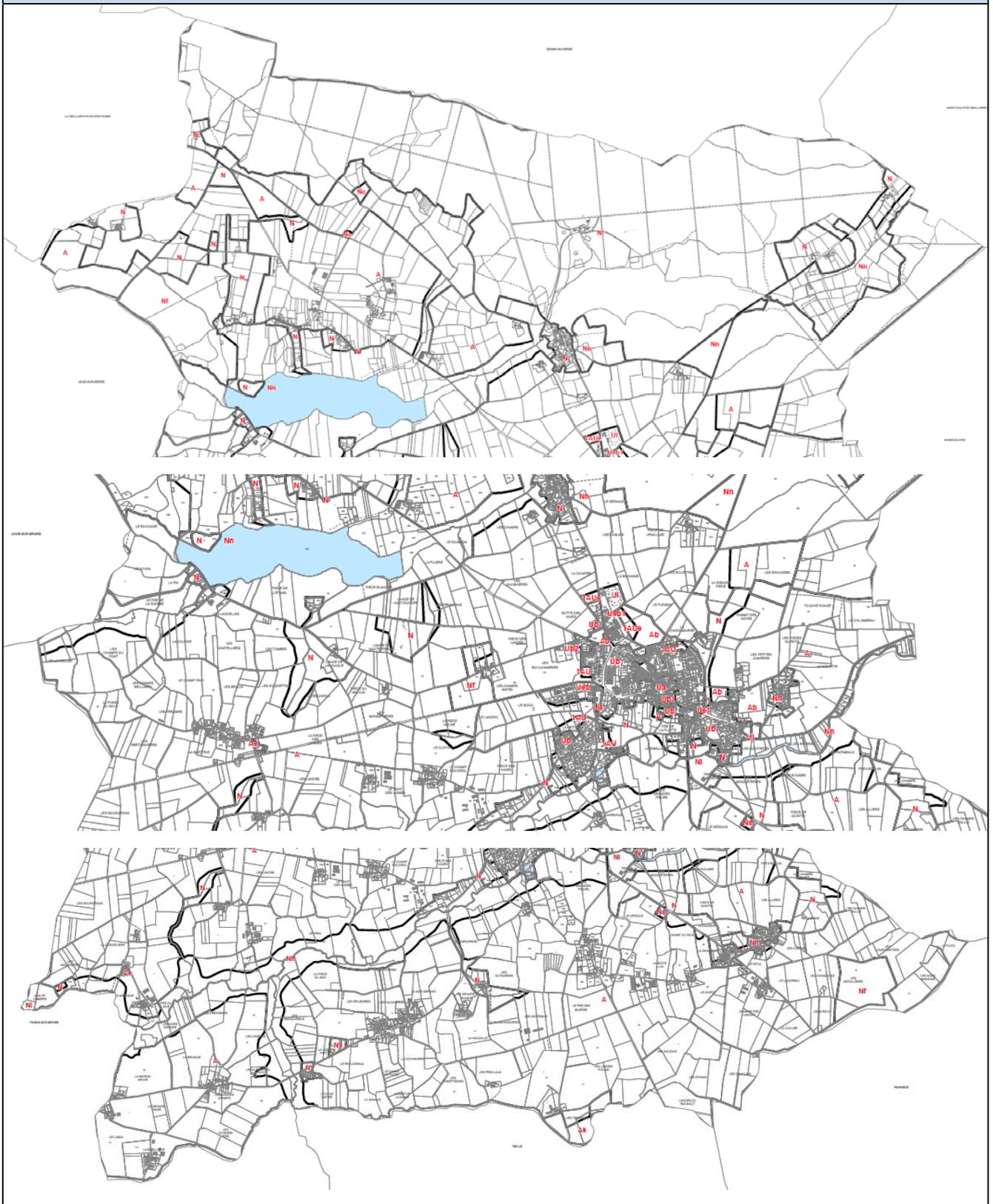
Le PLU de Riaille comprend une zone naturelle (A) et trois secteurs spécifiques :

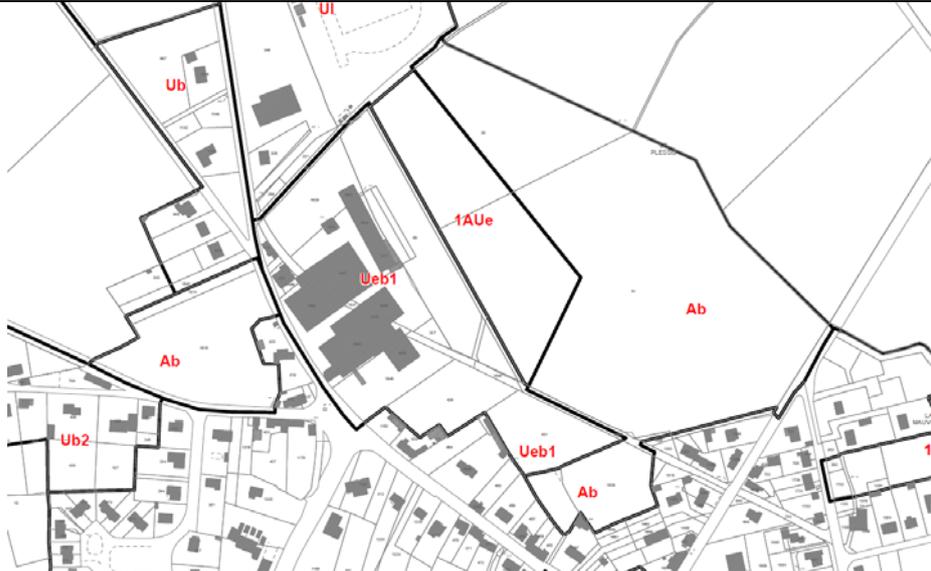
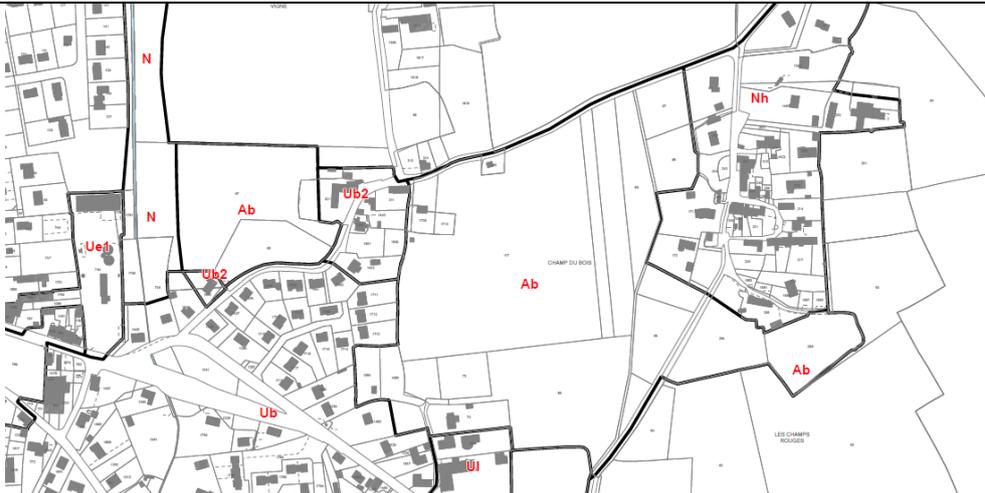
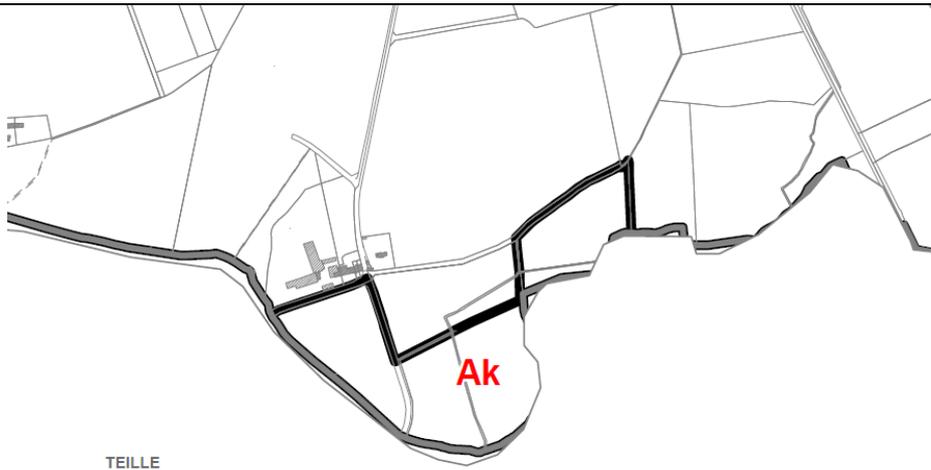
- **La zone A ou agricole** représente **2541,22 ha** de la surface communale ;
- **Le secteur Ab est le secteur agricole protégé aux abords du bourg**, qui représente **20,84 ha** de la surface communale ;
- **Le secteur Ae est le secteur agricole destiné aux activités économiques isolées sans lien avec le caractère de la zone**. Il représente **1,01 ha** de la surface communale.
- **Le secteur Ak est le secteur destiné à l'exploitation de carrière**. Il représente **11,0 ha** de la surface communale ;

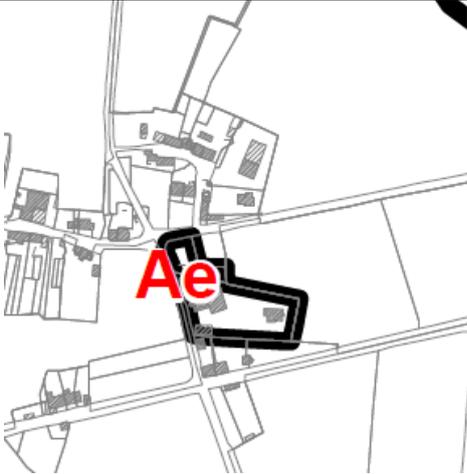
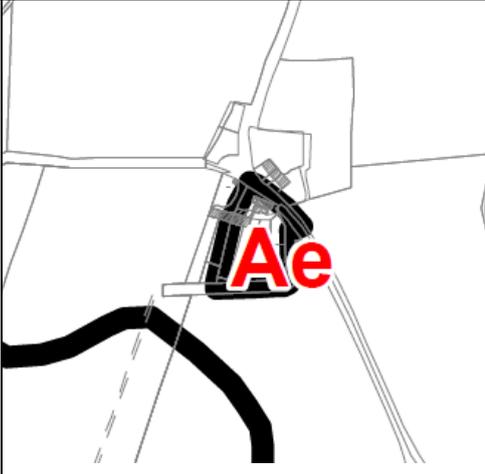
**Cela représente un total de 2 574,07 ha, soit 51% de la superficie communale.**

A la suite, des extraits du règlement graphique permettent de situer la zone A et les secteurs Ah, Ae et Ak.

### Extraits du règlement graphique – zone agricole



Secteurs	Extrait(s) du règlement graphique
<p><b>Secteurs Ab, dans le bourg</b></p>	
	
<p><b>Secteurs Ak, sud</b></p>	

<b>Secteurs Ae</b>		
	<b><i>Bourg-Chevreuil</i></b>	<b><i>La Colle</i></b>

## 7.1. JUSTIFICATIONS DU REGLEMENT GRAPHIQUE

### Justifications du règlement graphique

La zone agricole a été délimitée afin de **reprendre les parcelles représentant un potentiel agronomique ou un enjeu agricole fort en raison de la présence de bâtiments agricoles** appartenant à des exploitations en activité. Certaines parcelles agricoles étant concernées par des enjeux éco-paysagers importants sont concernées par la zone naturelle afin de préserver les **espaces nécessaires aux continuités écologiques**. Ce classement ne remet pas en cause les pratiques agricoles mais encadre simplement la construction de nouveaux bâtiments pour les raisons évoquées ci-dessus.

Le **secteur Ae**, permet de **la création de nouveaux bâtiments pour deux entreprises : à un garage pour matériel agricole à la colle et un charpentier à Bourg Chevreuil**. Pour une préservation des espaces agricoles, le secteur n'autorise que l'activité existante à évoluer.

Le **secteur Ak** correspond au périmètre de la carrière à la Calavinière. La carrière a fait l'objet d'un arrêté d'exploitation de carrière en septembre 2007. Pour une préservation des espaces agricoles, le secteur n'autorise que l'activité existante à évoluer.

Afin le **secteur Ab** permet d'éviter de rapprocher de nouveaux bâtiments agricoles pouvant générer des nuisances à proximité du bourg. Les élus ont souhaité la création de ces secteurs qui permettent de préserver ces espaces à proximité immédiate de toute construction, y compris agricoles. Ces espaces sont des outils de protection du paysage.

## 7.1. JUSTIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT

Justification du règlement écrit dans la Zone A		
Sous-section	Paragraphe	Justification des règles du PLU
	Destination, usages des sols et natures d'activités	<p><b>Sont autorisées en zone A, les destinations qui correspondent à son caractère agricole</b> et compatible avec les infrastructures et constructions existantes.</p> <p>La zone A permet la <b>création de logements pour exploitant agricole</b>. Néanmoins la localisation et le nombre de logements est encadré par le règlement.</p> <p>La zone A permet la <b>diversification de l'activité agricoles en changement de destination</b> afin de valoriser le patrimoine bâti et permettre aux exploitations agricoles de diversifier leurs revenus.</p> <p>Dans le <b>secteur Ab</b>, seuls les équipements d'intérêt collectif ou à des services publics sont autorisés afin de <b>préserver cet espace agricole situé à proximité directe du bourg</b>.</p> <p>Dans le <b>secteur Ae</b>, sont autorisées les « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » afin de <b>permettre à l'association Transmission de réaliser de nouveaux locaux</b>.</p> <p>Dans le <b>secteur Ak</b> sont autorisées les constructions liées à <b>l'exploitation de carrière</b>.</p>
		<p><b>Ainsi sont admis dans la zone A sous réserves :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole et aux exploitations forestières ;</li> <li>• Les changements de destination de bâtiments identifiés aux documents-graphiques du PLU ;</li> <li>• Les changements de destination pour la diversification de l'activité agricole ;</li> <li>• <b>L'extension mesurée des habitations existantes ;</b></li> <li>• <b>La construction d'annexe à l'habitation</b> (garage, abris de jardin, piscine ...);</li> <li>• Les adaptations et les réfections des constructions existantes ;</li> <li>• Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.</li> </ul>

<b>Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>	Volumétrie et implantation des constructions	<p><b>Les règles édictées dans ce paragraphe ont pour but de permettre le développement des activités agricoles, tout en favorisant une bonne intégration paysagère des bâtiments.</b></p> <p>Pour les annexes, afin de préserver l'activité agricole, l'emprise au sol est limitée à 50 m<sup>2</sup> pour les annexes d'habitation et la hauteur est limitée à 3,50 mètres à l'égout du toit. De plus, les annexes ne pourront pas être situées à plus de 20 mètres de la construction principale. Pour les extensions, leur emprise au sol est limitée à 50 m<sup>2</sup>. De plus, le cumul de l'emprise au sol des nouvelles annexes et extensions ne pourra pas dépasser 80 m<sup>2</sup>.</p> <p>En secteur Ae, l'emprise au sol des nouveaux bâtiments ne devra pas dépasser 500 m<sup>2</sup>.</p> <p>En secteur Ak, l'emprise au sol cumulée des nouveaux bâtiments ne devra pas dépasser 500 m<sup>2</sup>.</p> <p>Concernant l'implantation des constructions, un recul de 5 mètres par rapport aux voies publiques et privées est demandé sur la zone A et Ab pour des raisons de sécurité routière. En secteurs Ae et Ak, pour faciliter l'implantation des constructions ce recul est réduit à 3 mètres.</p>
	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<p>Dans le but de ne pas entraver les activités agricoles, le règlement de la zone A comprend des règles simples. Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).</p> <p>Plus précisément :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les constructions et installations doivent respecter l'architecture des bâtiments existants sur le site,</li> <li>• est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts.</li> <li>• Pour les toitures à pente, elles seront en ardoise ou en matériau présentant rigoureusement les mêmes aspects, l'ardoise étant le matériau de couverture traditionnel de la région de Riaille et plus largement du nord Loire.</li> </ul>
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	<p>Pour les nouvelles plantations, il est recommandé d'utiliser les essences locales et interdit de planter des espaces invasives afin de préserver la biodiversité locale.</p>
	Stationnement	<p><i>Cf Les dispositions générales applicables à toutes les zones</i></p>

<b>Equipement et réseaux</b>	Desserte par les voies publiques ou privés	Les dessertes devront être adaptées à l'importance des constructions, et satisfaire les exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, et de circulation des personnes à mobilité réduite.
	Desserte par les réseaux	Une desserte suffisante par les réseaux suivants est exigée : <ul style="list-style-type: none"><li>• Eau potable (à l'exception des constructions à destination « exploitation agricole et forestière »),</li><li>• Eaux usées domestiques si le réseau passe à la parcelle.</li></ul>

## 8. LES ZONES NATURELLES

La **zone naturelle** « N » couvre des espaces naturels ou forestiers, équipés ou non, qui, compte tenu soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, doivent être préservés, comme le prescrit l'article R151-24 du Code de l'Urbanisme : « *Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*

- 1° *Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
- 2° *Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
- 3° *Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*
- 4° *Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*
- 5° *Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »*

Ces espaces présentent des risques importants de dégradations et doivent donc être vigoureusement préservés d'une urbanisation insidieuse. Toutefois, certains aménagements ou certaines constructions peuvent être autorisés, qui permettent leur valorisation et leur ouverture au public, dans le respect de leur vocation naturelle ou forestière et dans un souci de développement durable. **La zone N regroupe ainsi les ensembles naturels de la commune.**

Le PLU de Riaille comprend une zone naturelle (N) et 6 secteurs spécifiques :

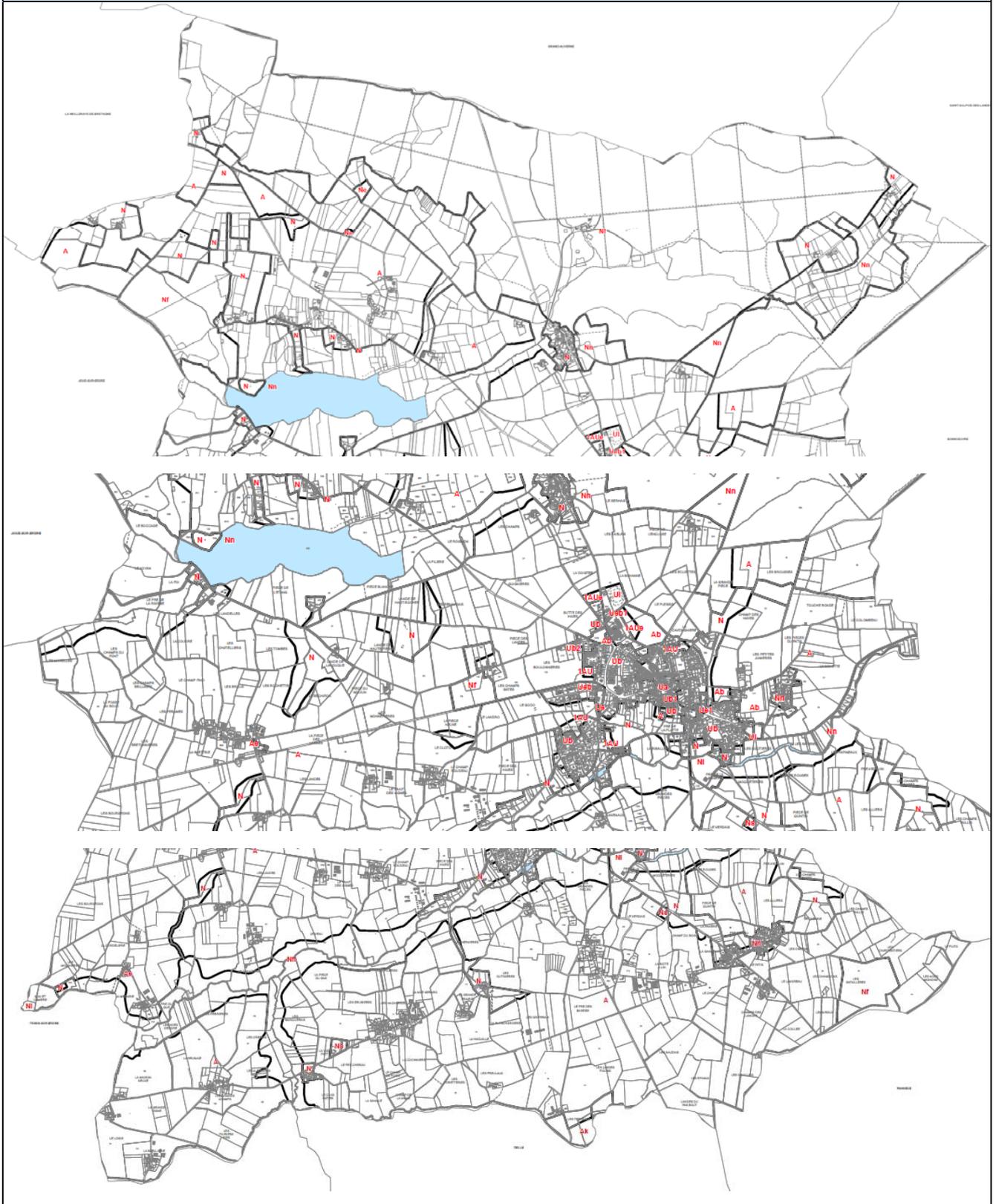
- **La zone N ou naturelle** représente 325,93 ha.
- **Le secteur Ne est le secteur naturel dédié aux activités isolées. Il correspond aux sites de l'entreprise Nobel Explosif.** Il représente 2,21 ha.
- **Le secteur Nf est le secteur naturel dédié aux espaces forestiers,** Il représente 1280,54 ha.
- **Le secteur Nh est le secteur naturel couvrant les hameaux où la construction de nouveaux logements est autorisée.** Il représente 14,34 ha.
- **Le secteur Ni est le secteur naturel de loisirs et d'équipements publics,** qui se caractérise par des espaces naturels dédiés aux activités de loisirs près de la vallée de l'Erdre, en continuité du bourg et à proximité de Trans-sur-Erdre là où se tient le spectacle Son et Lumière. Il représente 14,27 ha.
- **Le secteur Ns est le secteur naturel destiné aux équipements publics ou d'intérêts collectifs isolés.** Il représente 2,74 ha.
- **Le secteur Nn est le secteur naturel couvrant des espaces naturels à préserver de toutes constructions** en raison des forts enjeux environnementaux qu'il abrite. Il représente 719,12 ha et correspond à la vallée de l'Erdre et aux abords des étangs de la Provostière et de la Poitevinière.

**La zone N représente un total 2344,81 ha, soit 46,4% de la superficie communale.**

A la suite, des extraits du règlement graphique permettent de situer la zone N et les secteurs Ne, Nf, Nh, Ni, Ns et Nn.

## 8.1. JUSTIFICATIONS DU REGLEMENT GRAPHIQUE

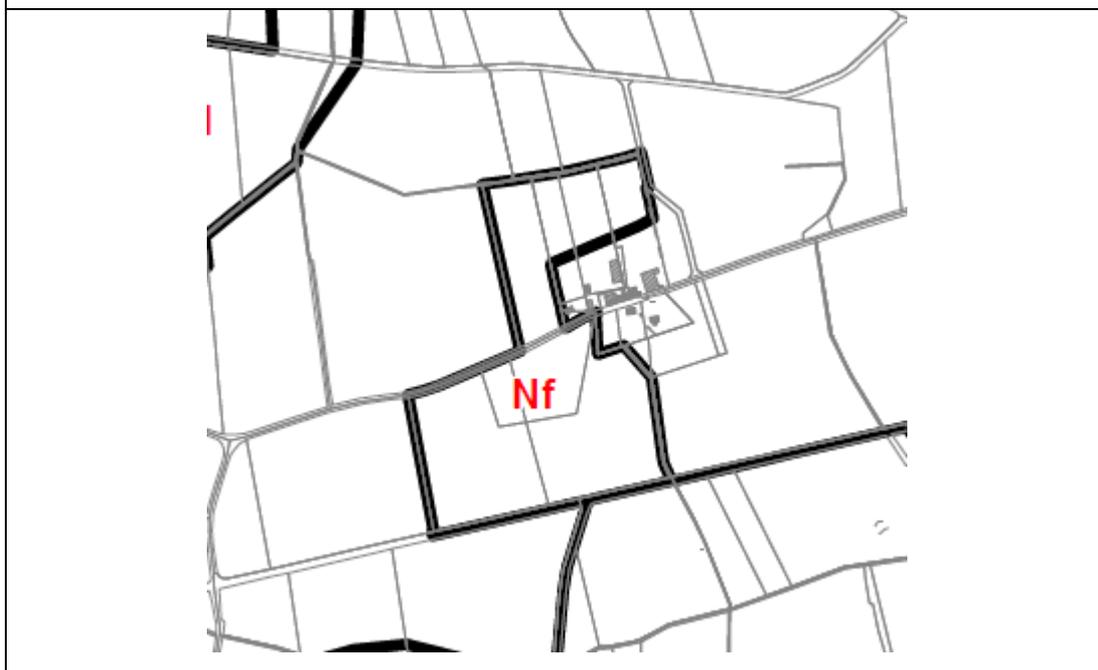
### Extraits du règlement graphique – zone naturelle



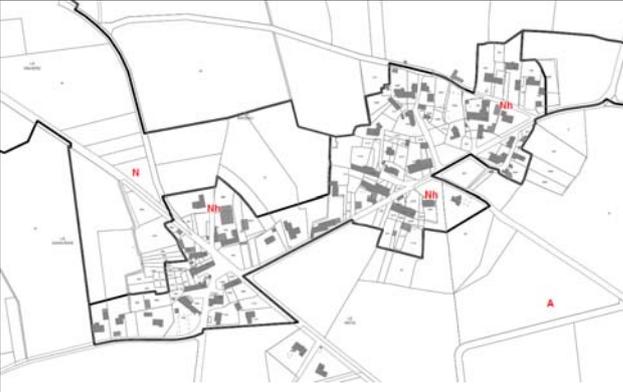
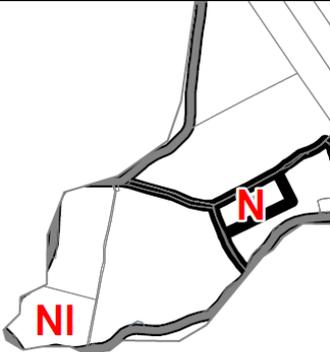
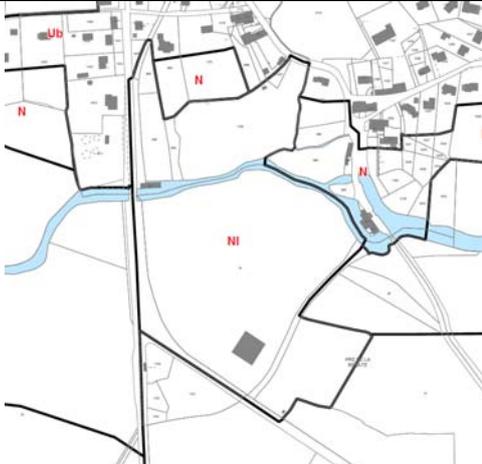
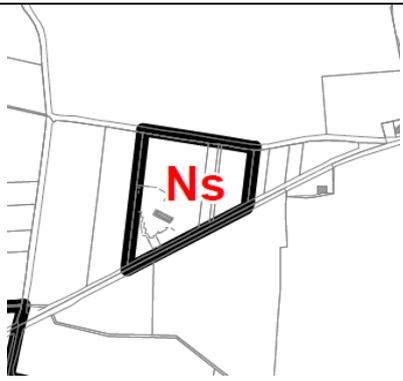
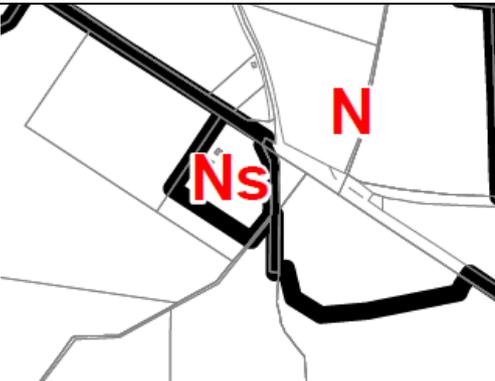


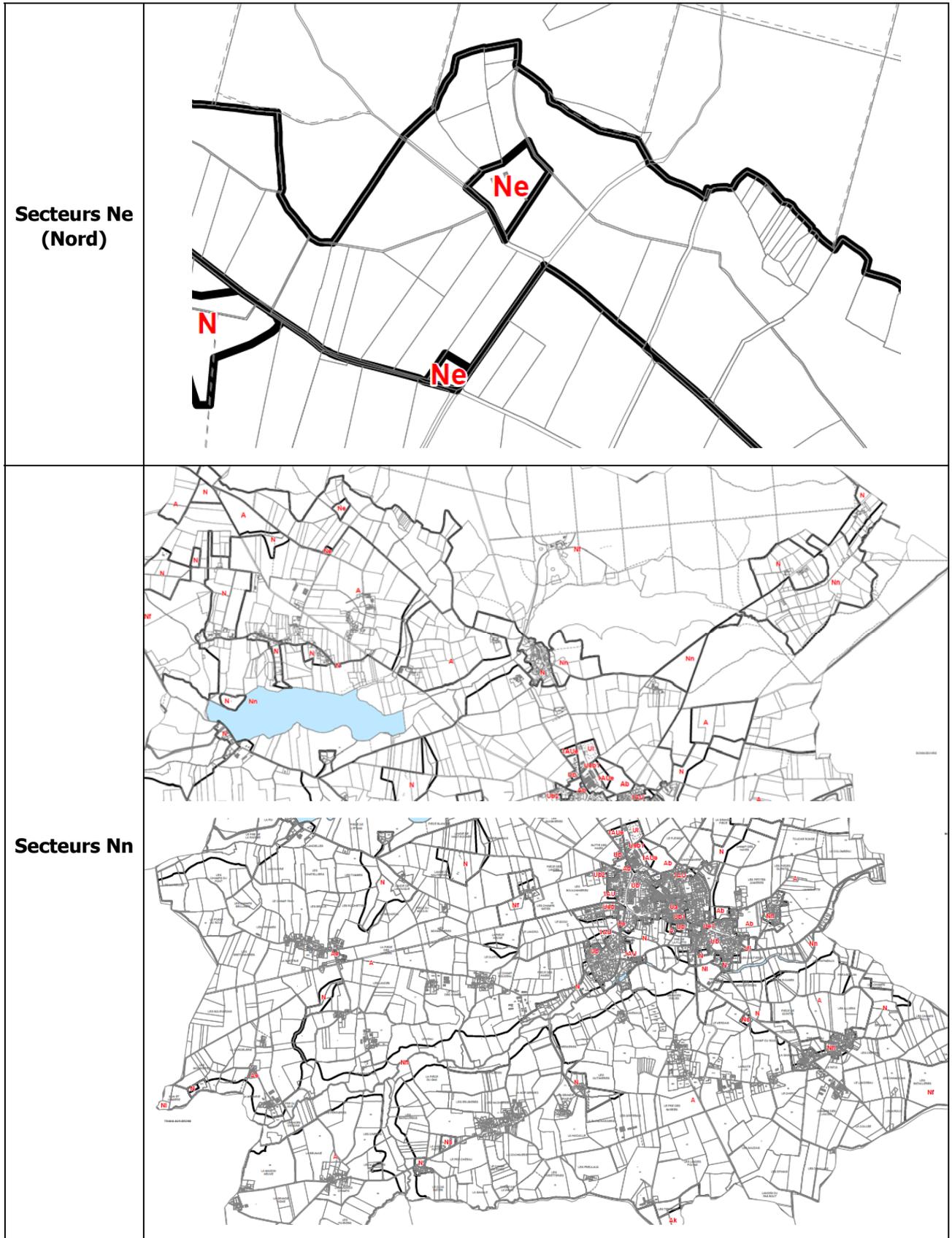


**(Nord-ouest)**



**(Centre)**

Secteurs Nh		
	<i>(La Haye)</i>	<i>(La Houssaie)</i>
Secteurs NI	 TRANS-SUR-ERDRE	
	<i>(Ouest)</i>	<i>(Centre-bourg)</i>
Secteurs Ns		
	<i>(Le Planty )</i>	<i>(Le Verdais)</i>



### Justifications du règlement graphique

Ces espaces présentent des risques importants de dégradations et doivent donc être vigoureusement préservés d'une urbanisation insidieuse. Toutefois, certains aménagements ou certaines constructions peuvent être autorisés, qui permettent leur valorisation et leur ouverture au public, dans le respect de leur vocation naturelle ou forestière et dans un souci de développement durable. **La zone N regroupe ainsi les ensembles naturels de la commune.**

**Plus précisément la zone N couvre :**

- Les boisements dont ceux soumis à un plan de gestion (secteur Nf) ;
- Les espaces naturels reconnus (ZNIEFF, zone Natura 2000)
- Les espaces ayant des enjeux écologiques (zones humides, vallées...).

Pour les secteurs où les enjeux environnementaux sont particulièrement forts, une zone « Nn » est appliquée (Vallée de l'Erdre, zone Natura 2000...)

La zone N comprend également quatre STECAL :

- Les secteurs Ns qui couvrent la déchèterie intercommunale et du transformateur électrique : ces STECAL permettent l'évolution de ces équipements publics.
- Le secteur NI qui correspond au site où se produit le spectacle « Son et Lumière » de la commune voisine de Trans-sur-Erdre et à la salle des fêtes et à l'espace de loisirs situé à proximité de l'Erdre en continuité du bourg. Pour une préservation des espaces agricoles, le secteur n'autorise que l'activité existante a évolué.
- Le secteur Ne qui correspond aux deux sites de l'entreprise Nobel explosif.
- Le secteur Nh qui correspond aux hameaux de la Haye et de la Houssais.

## 8.2. JUSTIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT

Justification du règlement écrit dans la Zone N		
Sous-section	Paragraphe	Justification des règles du PLU
	Destination, usages des sols et natures d'activités	<p><b>Sont autorisées en zone N, les destinations qui correspondent à son caractère naturel</b> et compatible avec les infrastructures et constructions existantes.</p> <p><b>Aucune construction n'est autorisée dans le secteur Nn car ce secteur couvre des enjeux environnementaux forts.</b></p> <p><b>Dans le secteur Ni</b>, les équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés à condition qu'ils soient à vocation de loisirs, sportive, culturelle ou touristique. Cette disposition permet notamment <b>des aménagements légers de loisirs</b> autour de la vallée de l'Erdre, une <b>extension de la salle des fêtes</b> et un aménagement d'une <b>aire de camping-cars</b>. Ce secteur permet également des aménagements sur le site du spectacle « <b>Son et Lumière</b> ».</p> <p><b>Dans le secteur Ns</b>, les équipements publics ou d'intérêt collectif sont autorisés à condition qu'ils agissent des constructions ou d'installations isolées de type déchèterie ou transformateur électrique. Cette disposition permet <b>d'autoriser explicitement des agrandissements ou aménagement de ces équipements</b>.</p> <p><b>Dans le secteur Ne</b>, seules les constructions compatibles avec le PPRt sont autorisées.</p> <p><b>Dans le secteur Nh</b>, les nouvelles habitations sont autorisées permettant de combler <b>les dents creuses des hameaux de la Haye et de la Houssaie</b>.</p> <p><b>Sont admis dans la zone N sous réserve :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les changements de destination de bâtiments identifiés aux documents-graphiques du PLU ;</li> <li>• <b>L'extension mesurée des habitations</b> existantes ;</li> <li>• <b>La construction d'annexe à l'habitation</b> (garage, abris de jardin, piscine ...) ;</li> <li>• Les adaptations et les réfections des constructions existantes ;</li> <li>• Les constructions nécessaires aux exploitations forestières ;</li> <li>• Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général ;</li> <li>• Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.</li> </ul>

<b>Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>	Volumétrie et implantation des constructions	<p><b>Les règles édictées dans ce paragraphe ont pour but de favoriser une bonne intégration paysagère des bâtiments et de préserver le caractère naturel de la zone.</b></p> <p>Pour les annexes, afin de préserver l'activité agricole, l'emprise au sol est limitée à 50 m<sup>2</sup> pour les annexes d'habitation et la hauteur est limitée à 3,50 mètres à l'égout du toit. De plus, les annexes ne pourront pas être situées à plus de 20 mètres de la construction principale. Pour les extensions, leur emprise au sol est limitée à 50 m<sup>2</sup>. De plus, le cumul de l'emprise au sol des nouvelles annexes et extensions ne pourra pas dépasser 80 m<sup>2</sup>.</p> <p>En secteur <b>Nh</b>, l'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments ne pourra pas dépasser <b>300 m<sup>2</sup></b> par unité foncière permettant la densification des terrains, tout en préservant le caractère rural.</p> <p>En secteur <b>Ne</b>, l'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments ne pourra pas dépasser <b>1 200 m<sup>2</sup></b> par unité foncière afin de ne pas bloquer le développement de l'entreprise Nobel Explosif. Cette entreprise est liée à un PPRt, <b>sa délocalisation sur un autre site n'est pas envisageable</b>. Le PLU apporte donc peu de contrainte à son développement sur son site actuel.</p> <p>En secteur <b>Ni</b>, l'emprise au sol des nouveaux bâtiments ne pourra pas dépasser <b>800 m<sup>2</sup></b> par unité foncière. Cette surface importante permet d'envisager la construction d'un <b>bâtiment de stockage</b> pour le spectacle « Son et Lumière » ou un <b>agrandissement de la salle des fêtes</b> et/ou la <b>création d'un préau</b> sur la zone de loisirs située au bord de l'Erdre en continuité du bourg.</p> <p>Pour le secteur <b>Ns</b> l'emprise au sol des nouveaux bâtiments ne pourra pas dépasser <b>200 m<sup>2</sup></b> par unité foncière. Cette disposition permet de réaliser des aménagements notamment sur le site de la déchèterie.</p> <p>Concernant l'implantation des constructions, un recul de 5 mètres par rapport aux voies publiques et privées est demandé sur la zone N pour des raisons de sécurité routière. En secteur Nh et Ne, pour faciliter l'implantation des bâtiments la règle est assouplie : les bâtiments doivent s'implanter avec un recul de 3 mètres minimum.</p>
	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<p>Dans le but de ne pas entraver les activités agricoles, le règlement de la zone N comprend des règles simples. Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).</p> <p>Plus précisément :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les constructions et installations doivent respecter l'architecture des bâtiments existants sur le site,</li> <li>• est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts.</li> </ul>

		Pour les toitures à pente, elles seront en ardoise ou en matériau présentant rigoureusement les mêmes aspects, l'ardoise étant le matériau de couverture traditionnel de la région de Riaille et plus largement du nord Loire.
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	Pour les nouvelles plantations, il est recommandé d'utiliser les essences locales et interdit de planter des espèces invasives afin de préserver la biodiversité locale.
	Stationnement	<i>Cf Les dispositions générales applicables à toutes les zones</i>
<b>Equipement et réseaux</b>	Desserte par les voies publiques ou privés	Les dessertes devront être adaptées à l'importance des constructions, et satisfaire les exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, et de circulation des personnes à mobilité réduite.
	Desserte par les réseaux	<p>Une desserte suffisante par les réseaux suivants est exigée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Eau potable (à l'exception des constructions à destination « exploitation agricole et forestière »),</li> <li>• Eaux usées domestiques si le réseau passe à la parcelle.</li> </ul>

## 9. BILAN DES SURFACES

Le tableau ci-dessous représente la répartition du territoire communal entre les différentes zones des documents d'urbanisme.

Bilan des surfaces PLU 2005/2020							
PLU approuvé en 2005				PLU approuvé en 2020			
Zones	Secteurs	Surfaces en ha	Part du total	Zones	Secteurs	Surfaces en ha	Part du total
U	Ua	11,12	0,2%	U	Ua	8,10	0,2%
	Ub	61,45	1,2%		Ub	79,34	1,6%
	Uc	22,78	0,5%		Ue	13,67	0,3%
	Ue	14,41	0,3%		UI	5,48	0,1%
	Uf	6,30	0,1%				
	UI	19,57	0,4%				
Sous-total zone U		135,63	2,7%	Sous-total zone U		106,59	2,1%
N	Nh	97,07	1,9%	N	Nh	14,34	0,3%
Sous-total hameau constructible		97,07	1,9%	Sous-total hameau constructible		14,34	0,3%
1AU		18,84	0,4%	1AU	1AU	5,02	0,1%
					1AUe	3,12	0,1%
2AU		50,41	1,0%		1AUI	0,95	0,0%
Sous-total zone AU		69,25	1,4%	Sous-total zone AU		9,10	0,2%
A	A	2,72	0,1%	A	A	2541,22	50,3%
	Aa	2017,36	40,0%		Ab	20,84	0,4%
	Ac	10,91	0,2%		Ae	1,01	0,0%
	An	4,50	0,1%		Ak	11,00	0,2%
	As	764,82	15,1%				
Sous-total zone A		2800,31	55,5%	Sous-total zone A		2574,07	51,0%
N	Nd	1941,60	38,5%	N	N	325,93	6,5%
	Nf	1,99	0,0%		Ne	2,21	0,0%
	Nle	3,07	0,1%		Nf	1280,54	25,4%
					NI	14,27	0,3%
			Ns		2,74	0,1%	
			Nn		719,12	14,2%	
Sous-total zone N		1946,66	38,6%	Sous-total zone N		2344,81	46,4%
<b>TOTAL</b>		<b>5048,92</b>	<b>100,0%</b>	<b>TOTAL</b>		<b>5048,91</b>	<b>100%</b>

On remarque que les surfaces urbanisables ont diminué au profit des zones agricoles, naturelles et forestières.

La superficie allouée aux zones à urbaniser a été divisée par **7,5**. La superficie des zones urbaines a également diminué (-29,04 hectares). La superficie des hameaux constructibles a également connu une forte baisse : - **82,73** hectares.

## V – ZOOM SUR LE CHOIX DES STECAL

### *Rappel de la légende du plan de zonage*

	Eléments identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
	Eléments identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
	Haies identifiées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
	Cours d'eau majeurs identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
	Cours d'eau identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
	Chemin à protéger au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme
	Secteurs boisés identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
	Zones humides identifiées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
	Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151-11 2° du Code de l'Urbanisme
	Emplacements réservés au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme
	Périmètres soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation au titre de l'article L151-6 du Code de l'Urbanisme
	Périmètres de prévention des risques technologiques au titre de l'article R151-31 du Code de l'Urbanisme
	Secteur inondable identifié au titre de l'article R151-31 du Code de l'Urbanisme
	Périmètre de 100 mètres autour de la station d'épuration au titre de l'article R151-31 du Code de l'Urbanisme

## 9.1. LE SECTEUR AE

Pour permettre le développement de deux entreprises situées en dehors du bourg, deux secteurs spécifiques Ae ont été créés. Ces secteurs recouvrent le site d'une entreprise de réparation de matériel agricole située à la Colle et une entreprise de charpenterie à Bourg Chevreuil. Ils ont été définis sur des espaces déjà artificialisés et utilisés par les entreprises. Ces dernières en sont par ailleurs propriétaires.

Le maintien de l'entreprise de réparation de matériel agricole à la Colle permet de conforter l'activité agricole sur la commune de Riaille en répondant à ses besoins.

### *Secteur Ae, La Colle*

#### Photographie aérienne du site



#### Zonage au précédent PLU de Riaille

##### Légende

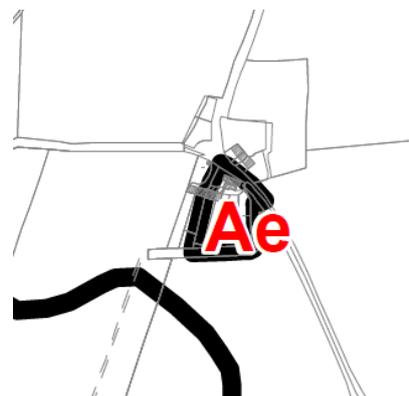
- Nh** Secteur d'habitat diffus et hameaux
- Nh1** : Possibilités:
- Extension de l'habitat existant
  - Changement de destination des bâtiments en pierre
  - Quelques constructions en dents creuses
- Nh2** : Possibilités:
- Extension de l'habitat existant
  - Changement de destination des bâtiments en pierre



#### Zonage du futur PLU de Riaille

##### Légende

-  A : Zone agricole
-  Ab : Secteur agricole de transition aux abords du bourg
-  Ae : Secteur agricole destiné aux activités isolées
-  Ak : Secteur agricole destiné à l'exploitation de carrière



### Secteur Ae, Bourg-Chevreuil

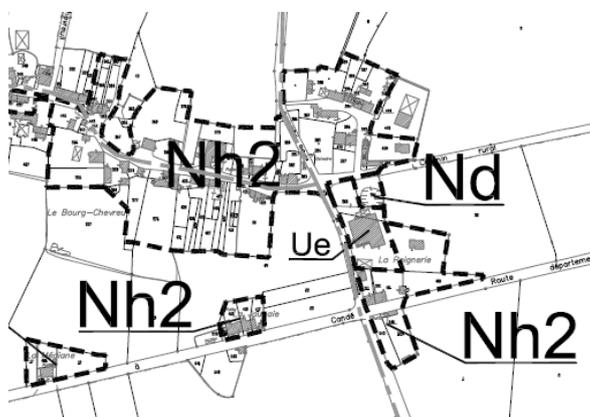
#### Photographie aérienne du site



#### Zonage au précédent PLU de Riaille

##### Légende

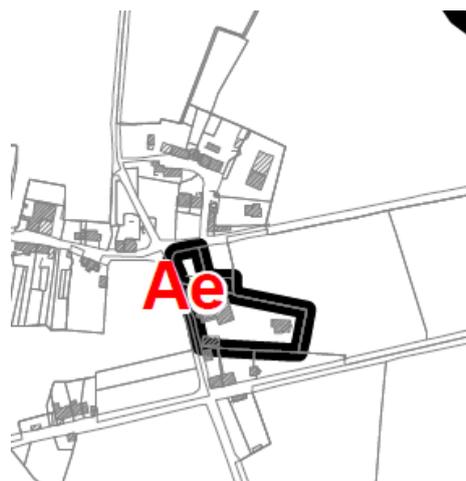
- Nh** Secteur d'habitat diffus et hameaux
- Nh1** : Possibilités:
  - Extension de l'habitat existant
  - Changement de destination des bâtiments en pierre
  - Quelques constructions en dents creuses
- Nh2** : Possibilités:
  - Extension de l'habitat existant
  - Changement de destination des bâtiments en pierre
- Nd** Zone naturelle protégée
- Ue** Secteur d'activités économiques (artisanat, services et commerces)



#### Zonage du futur PLU de Riaille

##### Légende

-  A : Zone agricole
-  Ab : Secteur agricole de transition aux abords du bourg
-  Ae : Secteur agricole destiné aux activités isolées
-  Ak : Secteur agricole destiné à l'exploitation de carrière



## 9.2. LE SECTEUR AK

Le secteur Ak, correspond à la carrière située aux abords du hameau de la Cavalière. Cette carrière à fait l'objet d'un arrêté d'exploitation de carrière en septembre 2007. L'arrêté est annexé au PLU

### Secteur Ak

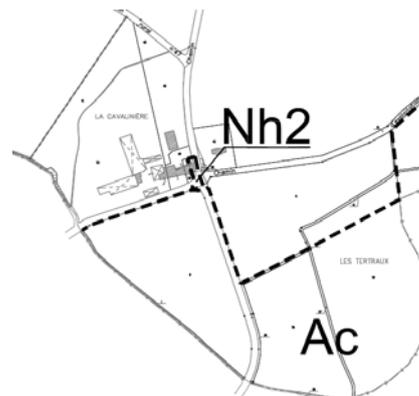
#### Photographie aérienne du site



#### Zonage au précédent PLU de Riaille

##### Légende

- A Zone agricole
- Aa : Secteur agricole "courant"
- Ac : Secteur de carrière
- An : Secteur agricole non constructible
- As : Secteur agricole présentant un intérêt paysager à préserver.



#### Zonage du futur PLU de Riaille

##### Légende

- A : Zone agricole
- Ab : Secteur agricole de transition aux abords du bourg
- Ae : Secteur agricole destiné aux activités isolées
- Ak : Secteur agricole destiné à l'exploitation de carrière



### 9.3. LE SECTEUR NL

Le secteur NI permet des aménagements légers sur la zone de loisirs qui bordent l'Erdre au niveau :

- Du bourg, sur l'espace vert du lavoir qui inclut la salle des fêtes et la future aire de camping-cars ;
- De la limite avec la commune de Trans-sur-Erdre sur le secteur qui accueille les représentations du spectacle annuel Son et Lumière de l'association Transmission (périmètre défini en fonction de l'utilisation, notamment en termes de stationnement).

#### *Secteur NI au sud du centre-bourg*

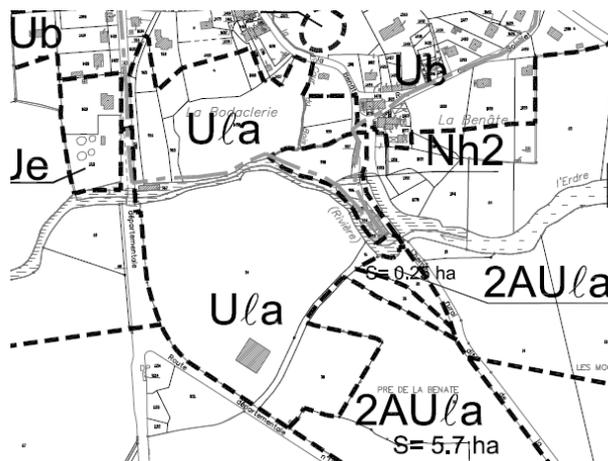
**Photographie aérienne du site**



**Zonage au précédent PLU de Riaille**

#### Légende

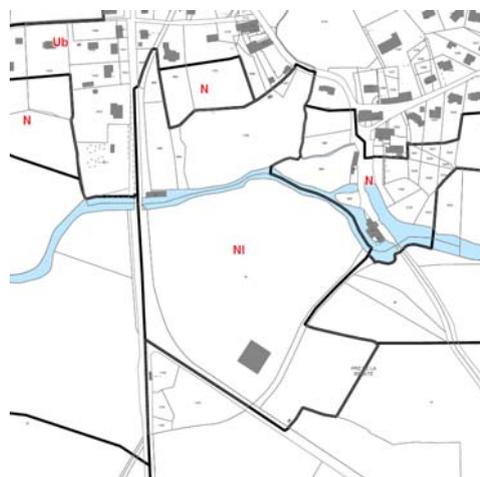
Ua	Secteur d'urbanisation dense à dominante d'habitat
Ub	Secteur de forme pavillonnaire à dominante d'habitat
Uc	Secteur de villages en frange d'agglomération (faubourgs)
Ue	Secteur d'activités économiques (artisanat, services et commerces)
Uf	Secteur industriel (dépôt d'explosifs)
Ul	Secteur destiné aux activités de sports et de loisirs



**Zonage du futur PLU de Riaille**

#### Légende

N	Zone naturelle
Ne	Secteur naturel destiné aux activités isolées
Nf	Secteur naturel forestier
Nh	Secteur naturel destiné à accueillir de nouveaux logements
Ni	Secteur naturel destiné aux constructions ayant une vocation
Nn	Secteur naturel à préserver de toutes constructions
Ns	Secteur naturel destiné aux équipements publics ou d'intérêt



**Secteur NI, à la limite communale avec Trans-sur-Erdre**

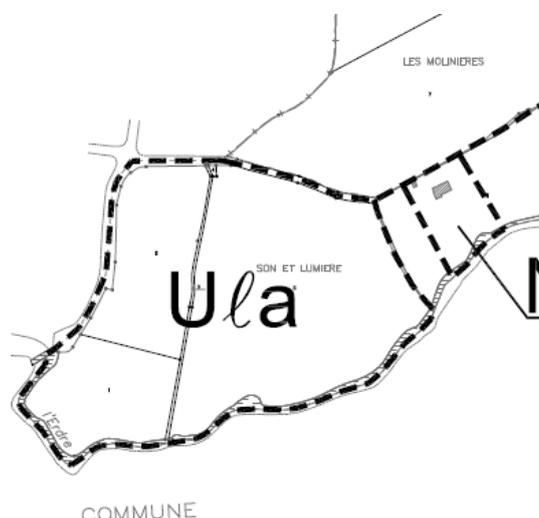
**Photographie aérienne du site**



**Zonage au précédent PLU de Riaille**

**Légende**

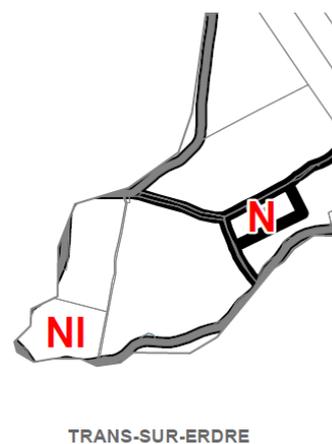
- Ua Secteur d'urbanisation dense à dominante d'habitat
- Ub Secteur de forme pavillonnaire à dominante d'habitat
- Uc Secteur de villages en frange d'agglomération (faubourgs)
- Ue Secteur d'activités économiques (artisanat, services et commerces)
- Uf Secteur industriel (dépôt d'explosifs)
- Ul Secteur destiné aux activités de sports et de loisirs



**Zonage du futur PLU de Riaille**

**Légende**

- N : Zone naturelle
- Ne : Secteur naturel destiné aux activités isolées
- Nf : Secteur naturel forestier
- Nh : Secteur naturel destiné à accueillir de nouveaux logements
- Ni : Secteur naturel destiné aux constructions ayant une vocation
- Nn : Secteur naturel à préserver de toutes constructions
- Ns : Secteur naturel destiné aux équipements publics ou d'intérêt



## 9.4. LE SECTEUR NH

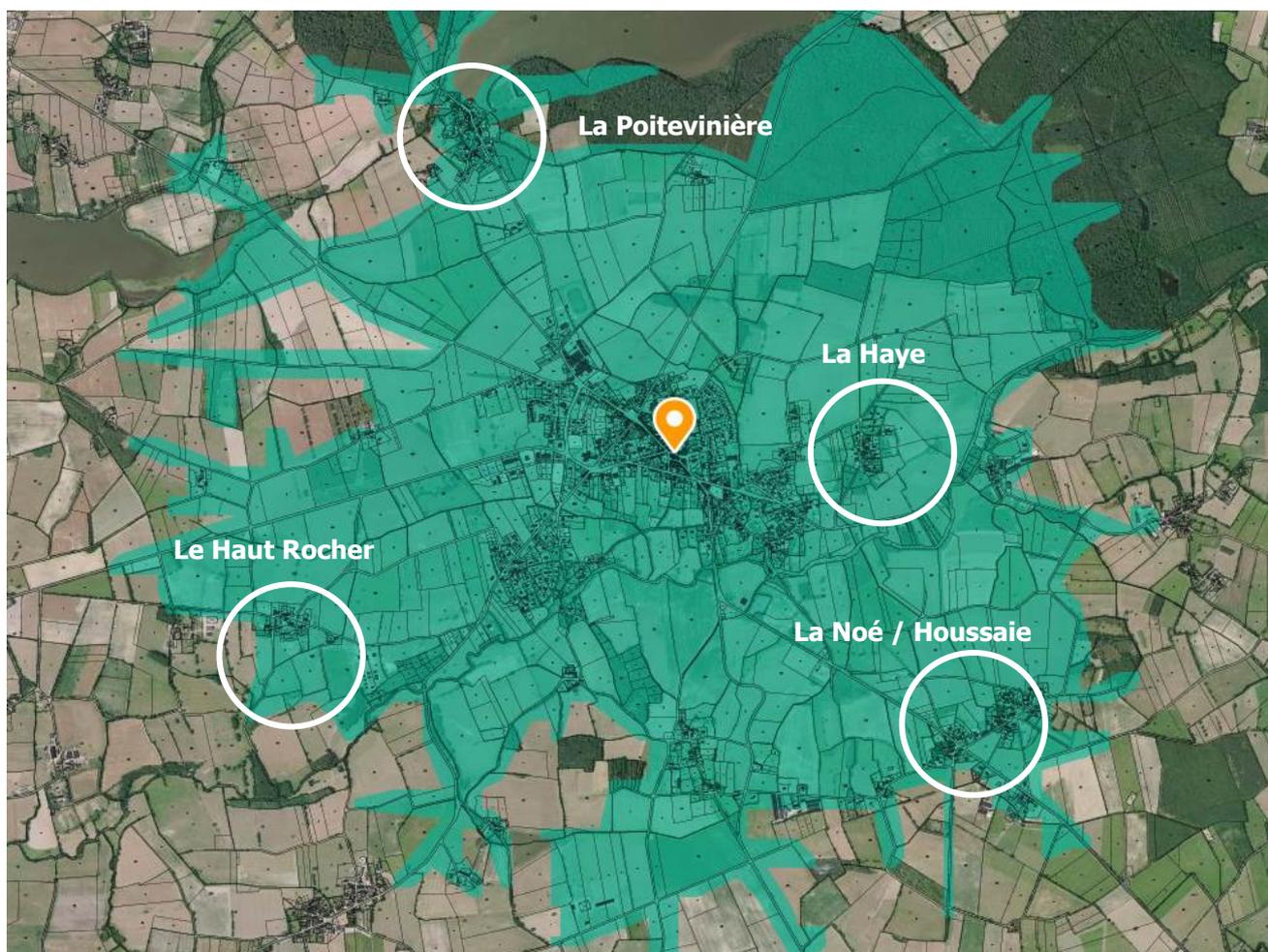
Le secteur Nh correspond aux hameaux constructibles de la Haye et de la Houssais/Noé.

Ces deux hameaux ont été retenus car ils répondent à plusieurs critères :

- La **proximité avec le bourg** (moins de 3 km de la place de l'église)
- Le nombre de logements existants (dénombrer **au moins 10 logements** existants) ;
- L'absence **d'enjeux écologiques** forts ;
- L'absence **d'exploitation agricole** à proximité ;

Ci-dessous est présenté une **isodistance de 3 km depuis la place de l'église**. 4 hameaux de **plus de 10 logements** sont identifiés : La Poitevinière, le Haut Rocher, la Haye et la Noé/Houssaie. Le hameau de la Poitevinière n'est pas retenu en secteur Nh en raison de la **proximité avec deux ZNEIFF**. Le hameau du Haut Rocher n'est pas retenu car **il abrite une exploitation agricole**.

### *Isodistance de 3 km depuis la place de l'église*



**Secteur Nh, la Housaie / Noé**

**Photographie aérienne du site**

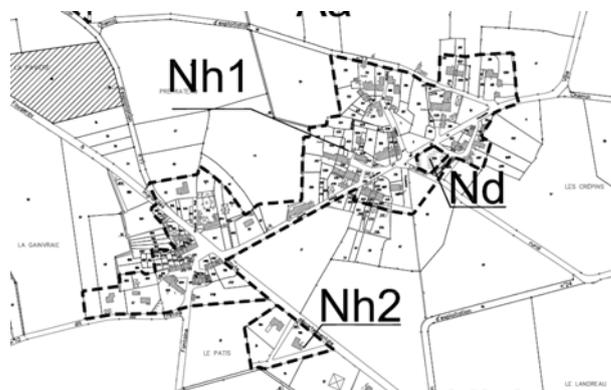


**Zonage au précédent PLU de Riaille**

**Légende**

**Légende**

- Nh** Secteur d'habitat diffus et hameaux
- Nh1** : Possibilités:
- Extension de l'habitat existant
  - Changement de destination des bâtiments en pierre
  - Quelques constructions en dents creuses
- Nh2** : Possibilités:
- Extension de l'habitat existant
  - Changement de destination des bâtiments en pierre
- Nd** Zone naturelle protégée



**Zonage du futur PLU de Riaille**

**Légende**

- N** : Zone naturelle
- Ne** : Secteur naturel destiné aux activités isolées
- Nf** : Secteur naturel forestier
- Nh** : Secteur naturel destiné à accueillir de nouveaux logements
- Ni** : Secteur naturel destiné aux constructions ayant une vocation
- Nn** : Secteur naturel à préserver de toutes constructions
- Ns** : Secteur naturel destiné aux équipements publics ou d'intérêt



### Secteur Nh, la Haye

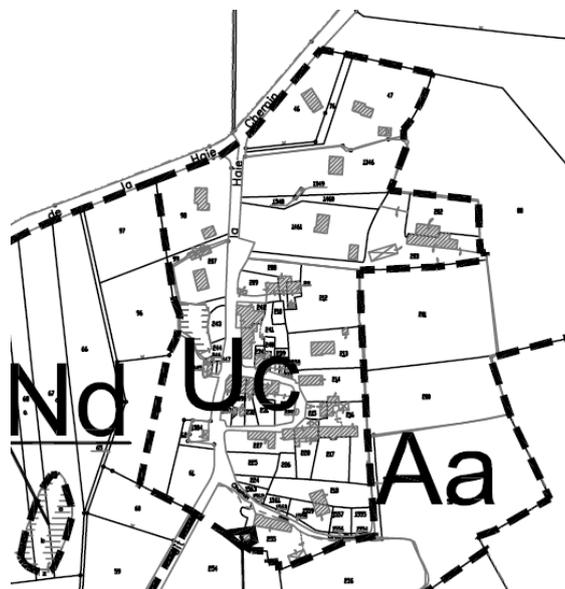
#### Photographie aérienne du site



#### Zonage au précédent PLU de Riaille

##### Légende

Ua	Secteur d'urbanisation dense à dominante d'habitat
Ub	Secteur de forme pavillonnaire à dominante d'habitat
Uc	Secteur de villages en frange d'agglomération (faubourgs)
Ue	Secteur d'activités économiques (artisanat, services et commerces)
Uf	Secteur industriel (dépôt d'explosifs)
Uf	Secteur destiné aux activités de sports et de loisirs



#### Zonage du futur PLU de Riaille

##### Légende



N	: Zone naturelle
Ne	: Secteur naturel destiné aux activités isolées
Nf	: Secteur naturel forestier
Nh	: Secteur naturel destiné à accueillir de nouveaux logements
NI	: Secteur naturel destiné aux constructions ayant une vocation
Nn	: Secteur naturel à préserver de toutes constructions
Ns	: Secteur naturel destiné aux équipements publics ou d'intérêt



Pour éviter les constructions en double rideau et toutes extensions du hameau. Le règlement interdit l'implantation des constructions principales au-delà de 40 mètres depuis l'emprise publique.

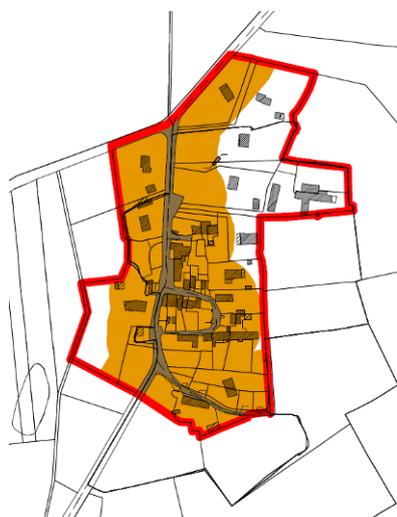
Cette disposition permet également d'éviter une densification trop importante des hameaux et ainsi de préserver leur caractère rural.

La cartographie ci-dessous représente les surfaces où peuvent s'implanter les constructions principales, c'est à dire 40 mètres autour de l'espace public.

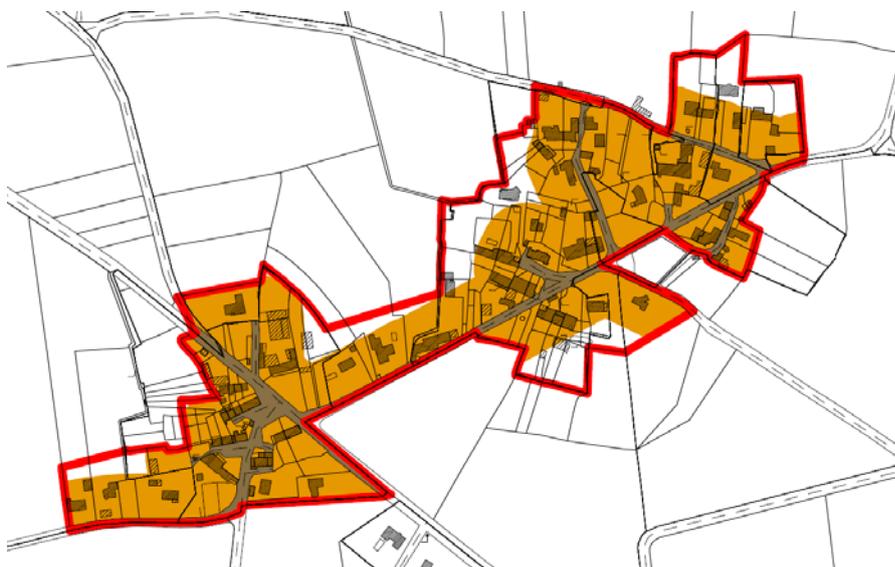
*Légende :*

-  Périmètre d'études initial
-  Espace public
-  40m autour de l'espace public

***La Haye***



***La Noé / Houssaie***



## 9.5. LE SECTEUR NS

Les secteurs Ns correspondent à de la déchèterie et du transformateur électrique et permettent de réaliser des constructions liées à ces équipements si besoin.

### *Secteur Ns, le transformateur au Verdais*

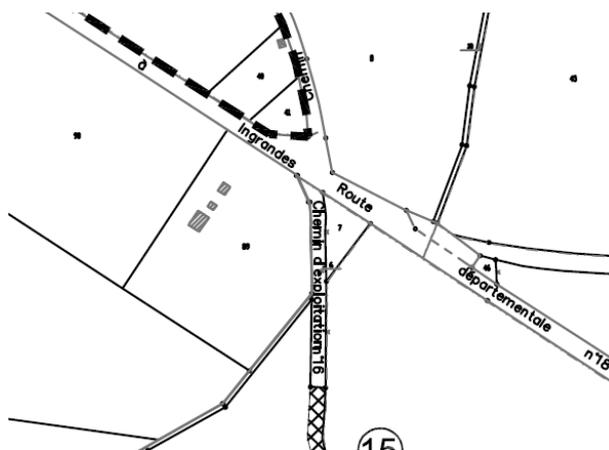
**Photographie aérienne du site**



**Zonage au précédent PLU de Riaille**

#### Légende

**As** : Secteur agricole présentant un Intérêt paysager à préserver.

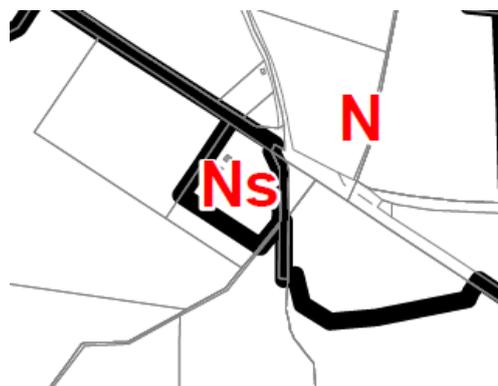


**Zonage du futur PLU de Riaille**

#### Légende



- N : Zone naturelle
- Ne : Secteur naturel destiné aux activités isolées
- Nf : Secteur naturel forestier
- Nh : Secteur naturel destiné à accueillir de nouveaux logements
- Ni : Secteur naturel destiné aux constructions ayant une vocation
- Nn : Secteur naturel à préserver de toutes constructions
- Ns : Secteur naturel destiné aux équipements publics ou d'intérêt



**Secteur Ns, la déchèterie au Planty**

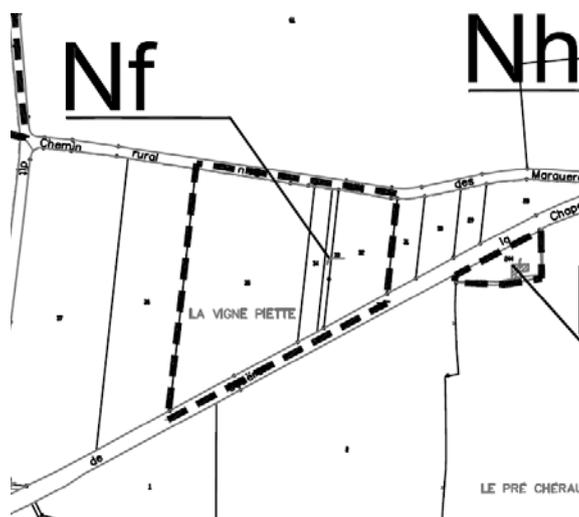
**Photographie aérienne du site**



**Zonage au précédent PLU de Riaille**

**Légende**

**Nf** Secteur destiné aux équipements d'intérêt général (déchetterie,....)

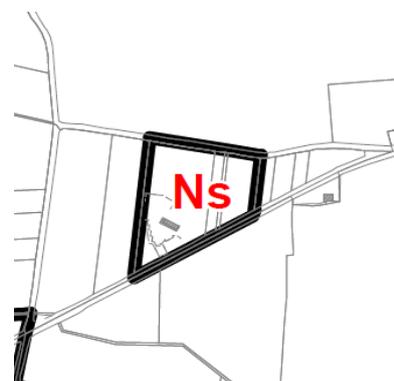


**Zonage du futur PLU de Riaille**

**Légende**



- N : Zone naturelle
- Ne : Secteur naturel destiné aux activités isolées
- Nf : Secteur naturel forestier
- Nh : Secteur naturel destiné à accueillir de nouveaux logements
- Ni : Secteur naturel destiné aux constructions ayant une vocation
- Nn : Secteur naturel à préserver de toutes constructions
- Ns : Secteur naturel destiné aux équipements publics ou d'intérêt



**Ce secteur est la propriété de la Communauté de communes. Par ailleurs, une extension récente a eu lieu sur ce dernier (déclaration préalable de novembre 2018. Ainsi, l'ensemble du secteur est aujourd'hui artificialisé.**

## 9.1. LE SECTEUR NE

Les secteurs Ne correspondent aux sites de l'entreprise Nobel Explosif. Cette entreprise est liée à un PPRt, sa délocalisation sur un autre site n'est pas envisageable. Le PLU conforte donc l'entreprise sur son site actuel.

### *Secteur Ne, le transformateur au Verdais*

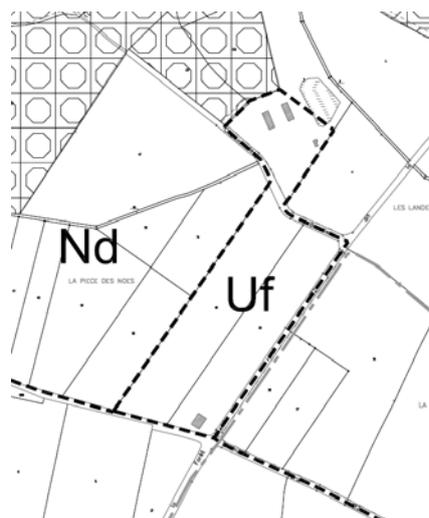
**Photographie aérienne du site**



**Zonage au précédent PLU de Riaille**

#### Légende

Uf Secteur industriel (dépôt d'explosifs)

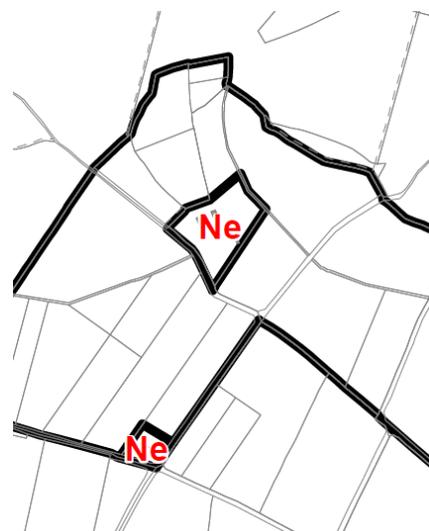


**Zonage du futur PLU de Riaille**

#### Légende



- N : Zone naturelle
- Ne : Secteur naturel destiné aux activités isolées
- Nf : Secteur naturel forestier
- Nh : Secteur naturel destiné à accueillir de nouveaux logements
- Ni : Secteur naturel destiné aux constructions ayant une vocation
- Nn : Secteur naturel à préserver de toutes constructions
- Ns : Secteur naturel destiné aux équipements publics ou d'intérêt



## VI – ZOOM SUR L'IMPACT AGRICOLE

### 9.2. IMPACT SUR LES TERRES AGRICOLES

Le volet développement urbain ne consomme que **7,84 hectares** d'espace agricole. Voici comment les impacts sur les exploitations ont été mesurés, anticipés et pris en compte.

Parmi les surfaces agricoles impactées, aucune n'est en agriculture biologique.

Les terres agricoles impactées par le PLU correspondent à **des prairie permanentes ou temporaires, du blé tendre et du fourrage**, des occupations du sols **n'ayant pas une très forte valeur ajoutée** pour le monde agricole.

#### *Surface agricole impactée selon le RPG de 2016*

Type de culture	Superficie impactée en hectare
Blé tendre	1,84
Fourrage	1,28
Prairies permanentes	3,30
Prairies temporaires	1,43
<b>Total</b>	<b>7,84</b>

**De plus, le PLU identifie 2 864 ha de terres agricoles pérennes (espaces classés en zone A et N).**



### 9.3. IMPACT SUR LES SITES D'EXPLOITATIONS AGRICOLES

Le PLU de Riailé préserve également les exploitations agricoles existantes. Il veille à éviter à ce que les nouvelles habitations s'implantent à proximité de bâtiments agricoles.

Les changements de destination retenus sont également éloignés des exploitations agricoles. Seuls 8 changements de destination dérogent à cette règle :

- n°18 et 19 à la Piardière
- n°20 au Fretais
- n° 22, 23, 24 à Bourgchevreuil
- n° 30 et 31 à la Barillerie

#### A. Les changements de destination n°18 et 19 à la Piardière

**Photographie du bâtiment n°18**



**Photographie du bâtiment n°19**



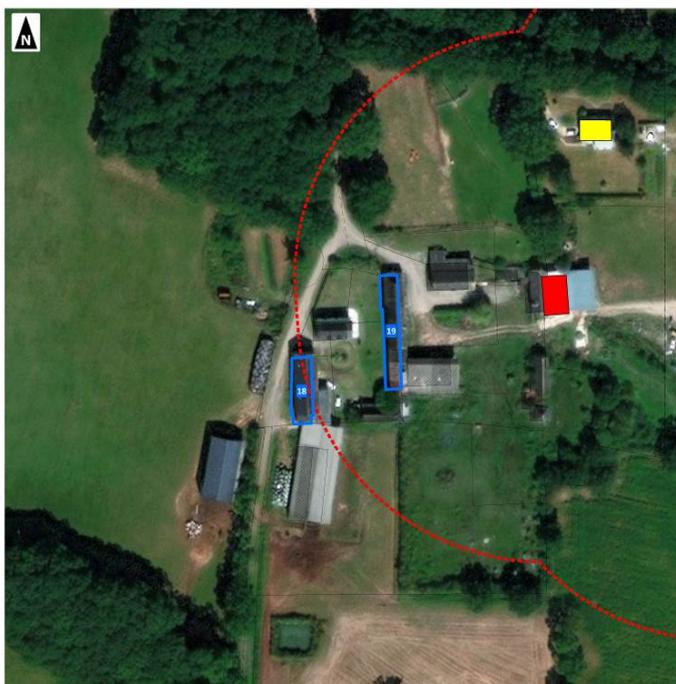
Malgré leur proximité avec une exploitation agricole existante, ces bâtiments ont été retenus en changement de destination car l'exploitation est excentrée du hameau et dispose d'un autre accès (les engins agricoles traversent donc peu le hameau)

Commune de Riailé (44)  
Plan Local d'Urbanisme  
Localisation des bâtiments agricoles et des changements de destination  
- Zoom sur : 18 et 19 -

 Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme  
 Bâtiment répertorié au régime ICPE \* avec périmètre de protection de 100 m  
 Logement exploitant

0 25 50  
Mètres

1:11 000  
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)  
Mise à jour : juillet-août 2019  
Source de données : C2, Plan d'Accessibilité  
Service de l'Urbanisme - 1981 - Août 2019 - Urbanisme - 2019



## B. Le changement de destination n°20 au Fretais

**Photographie du bâtiment n°21**



Malgré sa proximité avec une exploitation agricole existante, ce bâtiment a été retenu en changement de destination car le bâtiment agricole est excentré et l'on observe une habitation existante entre le bâtiment retenu en changement de destination et le bâtiment agricole.

Commune de Riailé (44)  
Plan Local d'Urbanisme  
Localisation des bâtiments agricoles et des changements de destination  
- Zoom sur : 21 -

 Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151-11 2° du Code de l'Urbanisme  
 Bâtiment repéré au RSD \* avec périmètre de protection de 50 m

0 25 50  
Mètres

**1:1 000**  
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)  
Réalisation : auddicé urbanisme, 2019  
Sources de fond de carte : CC-Pop d'Inceps  
Sources de données : IGN - auddicé urbanisme, 2019



### C. Les changements de destination n°22, 23, 24 à Bourgchevreuil

Malgré leur proximité avec une exploitation agricole existante, ces bâtiments ont été retenus en changement de destination car :

- Le hameau de Bourgchevreuil compte déjà de nombreuses habitations : le développement de l'exploitation agricole est depuis longtemps contraint par la présence de ces habitations.
- Le patrimoine identifié témoigne d'une vraie qualité architecturale, et ne pas permettre sa réhabilitation viendrait à créer de nombreuses friches au sein d'un hameau constitué.

#### **Photographie du bâtiment n°22 Photographie du bâtiment n°23 Photographie du bâtiment n°24**



Commune de Riaillé (44)

Plan Local d'Urbanisme

Localisation des bâtiments agricoles et des changements de destination  
- Zoom sur : 22, 23, 24 et 33 -

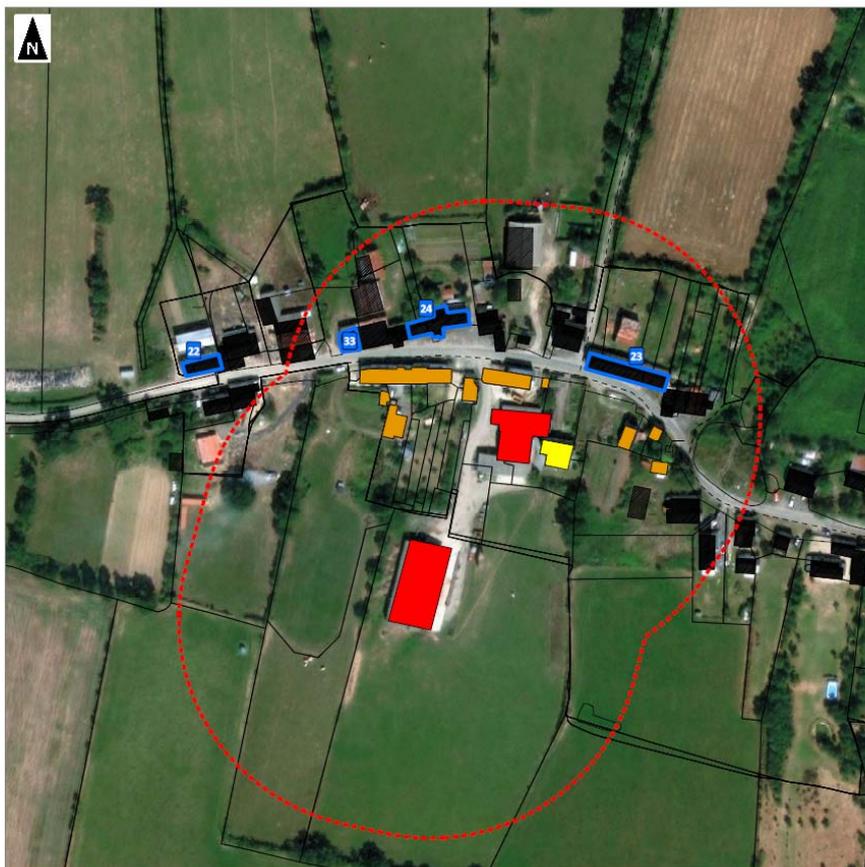
-  Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151-11 2° du Code de l'Urbanisme
-  Bâtiment repéré au régime ICPE \* avec périmètre de protection de 100 m
-  Logement de tiers
-  Logement exploitant

0 25 50  
Mètres

1:1 500  
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

 audicé

Réalisation : audicé urbanisme, 2019  
Source de fond de carte : CC Pays d'Avonnes  
Source de données : IGN - audicé urbanisme, 2019



### D. Les changements de destination n°30 et 31 à la Barillerie

Malgré leur proximité avec une exploitation agricole existante, ces bâtiments ont été retenus en changement de destination car

- ils sont légèrement excentrés du site de l'exploitation agricole ;
- des habitations de tiers sont déjà présentes entre les bâtiments agricoles et les changements de destination retenus.

**Photographie du bâtiment n°30**



**Photographie du bâtiment n°31**



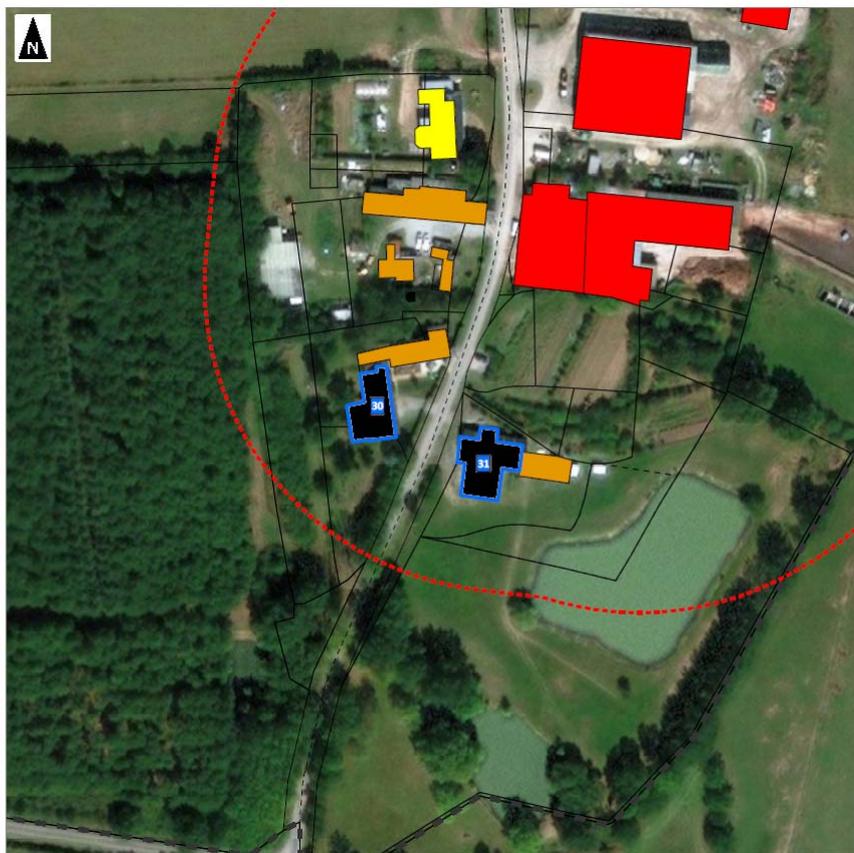
Commune de Riaille (44)  
Plan Local d'Urbanisme  
Localisation des bâtiments agricoles et des changements de destination  
- Zoom sur : 30 et 31 -

-  Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151-11 2° du Code de l'Urbanisme
-  Bâtiment repéré au régime ICPE \* avec périmètre de protection de 100 m
-  Logement de tiers
-  Logement exploitant

0 25 50  
Mètres

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

 auddicé  
Réalisation : auddicé urbanisme, 2019  
Source de fond de carte : ICC Pays d'Alsace  
Source de données : IGN - auddicé urbanisme, 2019



## V – LES INDICATEURS D'ÉVALUATION

---

### 10. L'IDENTIFICATION DES CIBLES A EVALUER

---

En application **des dispositions de l'article L.151-4 du Code de l'Urbanisme**, le rapport de présentation précise les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan prévue à l'article L. 153-27.

Le présent chapitre a pour objet de proposer **des indicateurs de suivi** qui permettront d'évaluer, au fil du temps, l'atteinte ou non des objectifs fixés, ainsi que la bonne réussite des **mesures compensatoires envisagées**, au vu :

- du diagnostic de l'état initial, qui a conduit à l'identification des enjeux liés aux différentes thématiques environnementales sur le territoire ;
- des mesures prises pour supprimer, compenser ou réduire les incidences générées par la mise en œuvre du PLU ;
- des objectifs fixés par la commune pour assurer la prise en compte de l'environnement dans la mise en œuvre de son PLU ;
- des effets résiduels à attendre suite à la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme.

## 11. LES INDICATEURS D'ÉVALUATION

Orientations du PADD	Objectifs déclinés	Indicateurs de suivi	Acteurs sollicités	Unité de mesure	Temporalité de l'évaluation	Etat "Zero"
Orientation 1. Conforter le rôle de proximité de Riailé	Objectif 1. Asseoir une continuité dans l'évolution démographique	Nombre de nouveaux logements réalisés	Commune, INSEE	Unité de logements	Une fois tous les 3 ans	998 (2013)
		Nombre de personnes par ménage	Commune, INSEE	Unité de personnes	Une fois tous les 3 ans	2,54 (2013)
		Evolution de la population	Commune, INSEE	Unité d'habitants	Une fois tous les 3 ans	2 239 (2013)
	Objectif 2. Favoriser le maintien et le développement des	Nombre de commerces et de services de proximité	Commune, CCI	Unité de commerces	Une fois tous les 3 ans	32 (2013)
		Nombre de mètre linéaire de liaison douce aménagé entre les écoles, le collège, la salle de sport et les lieux d'habitat	Commune	Mètres linéaires	Une fois tous les 3 ans	0 (2019)
	Objectif 3. Renforcer les équipements scolaires	Nombre d'enfants scolarisés sur la commune	Communes	Unité de personnes	Une fois tous les 3 ans	331 (2015-2016)
		Nombre de mètre carré supplémentaire de surface bâti de la Maison Familiale et Rurale	Commune	Mètres carrés	Une fois tous les 3 ans	0 (2019)
		Nombre de mètre linéaire de liaison douce aménagé pour l'accès à l'espace de loisirs	Commune	Mètres linéaires	Une fois tous les 3 ans	0 (2019)
	Objectifs 4. Renforcer les équipements culturels, sportifs et de loisirs	Nombre d'aménagements réalisés sur les bords de l'Erdre	Commune, associations	Unité d'aménagement	Une fois tous les 3 ans	0 (2019)
		Nombre d'entrées "son et lumière" réalisés par l'association Transmission	Commune, associations	Unité de personnes	Une fois tous les 3 ans	0 (2019)
Orientation 2. Permettre le développement économique du territoire	Objectif 1. Répondre aux besoins des entreprises souhaitant s'installer ou se développer sur le territoire	Nombre de nouvelles entreprises en zone d'activités économique	Commune, Communauté de Communes	Unité d'entreprise	Une fois tous les 3 ans	11 (2013)
	Objectif 2. Conforter la scierie située dans le bourg de Riailé	Nombre de mètre carré utilisé pour l'activité de la scierie	Commune	Mètres carrés	Une fois tous les 3 ans	0 (2019)
	Objectif 4. Perenniser l'activité agricole et permettre sa diversification	Nombre de mètre carré de terres agricoles consommé	Commune, Chambre d'Agriculture	Mètres carrés	Une fois tous les 3 ans	0 (2019)
		Nombre d'exploitant agricoles sur le territoire communal	Commune, Chambre d'Agriculture	Unité d'exploitants	Une fois tous les 3 ans	34 (2010)
		Nombre de projet de diversification de l'activité agricole	Commune, Chambre d'Agriculture	Unité de projet	Une fois tous les 3 ans	0 (2019)
	Objectif 6. Soutenir, en fonction des besoins, le développement des entreprises situées en dehors du bourg	Nombre de projet d'évolution des entreprises situées en dehors du bourg réalisés	Commune	Unité de projet	Une fois tous les 3 ans	0 (2019)
Objectif 7. Permettre le développement touristique de la commune	Nombre de changement de destination réalisés pour la création d'hébergement touristiques	Commune, CDPENAF	Unité de changements de destination	Une fois tous les 3 ans	0 (2019)	
Orientation 3. Diversifier l'offre de logement	Objectif 1. Développer l'offre de logements pour répondre au besoin des habitants de Riailé	Nombre de logements locatifs privés	Commune, INSEE	Unité de logements	Une fois tous les 3 ans	182 (2013)
		Nombre de parcelles inférieures à 300 m <sup>2</sup> vendues	Commune	Unité de parcelles	Une fois tous les 3 ans	0 (2019)
	Objectif 2. Développer l'offre en logements sociaux	Evolution du nombre de logements sociaux réalisés	Commune, Office Public de l'habitat	Unité de logements	Une fois tous les 3 ans	28 (2013)
	Objectif 3. Permettre d'habiter en milieu rural par le changement de destination	Nombre de changements de destination réalisés	Commune	Unité de changements de destination	Une fois tous les 3 ans	0 (2019)
Objectif 4. Permettre la construction de nouveaux logements dans un nombre limité de hameaux	Nombre de nouveaux logements créés dans les villages ensembles	Commune, INSEE	Unité de logements	Une fois tous les 3 ans	0 (2019)	

Orientations du PADD	Objectifs déclinés	Indicateurs de suivi	Acteurs sollicités	Unité de mesure	Temporalité de l'évaluation	Etat "Zero"
Orientation 4. Valoriser la patrimoine culturel, bâti et les paysages communaux	Objectif 2. Valoriser le patrimoine bâti grâce au changement de destination	Nombre d'autorisation d'urbanisme déposées sur les bâtiments protégés par le PLU	Commune	Unité d'autorisation d'urbanisme	Une fois tous les 3 ans	0 (2019)
	Objectif 3. Développer les sentiers de promenade	Nombre de mètre linéaire de voirie douce développés	Commune	Mètres linéaires	Une fois tous les 3 ans	0 (2019)
	Objectif 4. Perenniser le patrimoine bâti remarquable	Nombre d'édifices protégés détruit	Commune	Unité d'édifices	Une fois tous les 3 ans	0 (2019)
Orientation 5. Préserver l'environnement, le patrimoine naturel et paysager	Objectif 1. Préserver les zones humides identifiées	Nombre de zones humides compensées	Commune, DDT	Mètres carrés	Une fois tous les 3 ans	0 (2019)
	Objectif 4. Veiller à une bonne gestion des eaux usées et pluviales	Nombre d'actions réalisées en lien avec le SDAP	Commune	Unité d'actions	Une fois tous les 3 ans	0 (2019)
		Nombre d'incidents survenus en lien avec le réseau d'assainissement	Commune, Syndicat Mixte	Unité d'actions	Une fois tous les 3 ans	0 (2019)
Orientation 6. Limiter la vulnérabilité de constructions	Objectif 1. Prendre en compte le Plan de Prévention des Risques Technologiques	Nombre de nouveaux bâtiments et changements de destination réalisés	Commune	Unité de logements	Une fois tous les 3 ans	998 (2013)