



Département de la
LOIRE-ATLANTIQUE
Commune de Riailé

**REVISION DU PLAN LOCAL
D'URBANISME**
Résumé non technique

RENNES (siège social)

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

NANTES

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

Résumé non technique

Code affaire : 16-0179
Resp. étude : PS



Ce document a été réalisé par :

Philippe SALIOU, Urbaniste

Pauline PORTANGUEN, Assistante urbaniste

SOMMAIRE

SOMMAIRE	3
PREAMBULE	5
RAPPORT DE PRESENTATION	7
TOME 1 – DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE, PAYSAGE ET EVOLUTION DU TISSU URBAIN.....	8
1 DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE.....	8
1.1 La démographie.....	8
1.2 Le Parc de logements	9
1.3 Population active et emploi	9
1.4 Moyens financiers des ménages	10
1.5 Les activités économiques.....	11
2 Le paysage et l'évolution du tissu urbain	12
2.1 Structure urbaine	12
2.2 L'évolution urbaine	12
2.3 Typologies bâties.....	13
2.4 Espaces publics.....	13
TOME 2 – ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	14
1 Synthèse de l'état initial de l'environnement par thématiques.....	14
1.1 La ressource "sols/sous-sols"	14
1.2 Milieux naturels, biodiversité et Cycle de l'eau	14
1.3 Paysage et patrimoine.....	14
1.4 La qualité de l'air et l'Energie	15
1.5 Risques et nuisances	15
TOME 3 – LES CHOIX RETENUS DANS LE PLU	16
1 Analyse de la consommation foncière.....	16
2 Analyse des disponibilités foncières	17
3 Justification du PADD, DES OAP et du Règlement	17
TOME 4 – EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	18
1 Synthèse de l'état initial de l'environnement, détermination et hiérarchisation des enjeux.....	19
1.1 Présentation de la démarche	19
1.2 Synthèse des enjeux par thématiques	19
2 Synthèse de l'Evaluation des incidences.....	20
2.1 Approche générale	20
2.2 Approche ciblée.....	23
3 Indicateurs de suivis.....	34
4 Conclusion de l'éVALUATION environnementale	35
PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)	36
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)	39
1 Les OAP dédiées à l'habitat.....	40
2 Les OAP dédiées aux équipements et activités économiques.....	41
REGLEMENT ECRIT ET REGLEMENT GRAPHIQUE	42
1 Règlement écrit.....	43
1.1 Dispositions générales applicables à toutes les zones	43
1.2 La zone urbaine	45
1.3 LES ZONES A URBANISER	45
1.4 LEs zones agricoles	46
1.5 Les zones naturelles	46

PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Riaillé approuvé en 2007 s'applique réglementairement sur le territoire de la commune.

Par délibération en date du 16 septembre 2015, la commune de Riaillé a décidé de prescrire la révision générale de son **Plan Local d'Urbanisme**.

Les objectifs assignés à cette procédure sont les suivants :

- ✓ Respecter le principe de gestion économe de l'espace ;
- ✓ Maîtriser l'urbanisation pour les 10 à 15 ans à venir ;
- ✓ Réviser le document d'urbanisme pour une mise en compatibilité avec le SCOT approuvé le 28 février 2014 et exécutoire depuis le 10 mai 2014, et dont les éléments constitueront une base de référence pour la définition du projet d'aménagement communal ;
- ✓ Valoriser les trames vertes et bleues dans une perspective de protection et de développement de la biodiversité ;
- ✓ Préserver et valoriser le cadre de vie, les espaces naturels et intégrer dans le projet d'aménagement la dimension paysagère ;
- ✓ Mener une politique de l'habitat qui sera compatible avec le PLH approuvé le 28 février 2014 et exécutoire depuis le 17 mai 2014 ;
- ✓ Définir une politique d'ouverture à l'urbanisation privilégiant le centre bourg et en menant une réflexion sur le devenir des hameaux ;
- ✓ Favoriser le parcours résidentiel et la mixité sociale dans les projets d'aménagement ;
- ✓ Préserver l'économie agricole et les espaces qui lui sont dédiés ;
- ✓ Assurer le maintien des activités commerciales, artisanales et de service pour répondre aux besoins de la population et notamment à l'exigence de proximité ;
- ✓ Poursuivre la dynamique d'équipements collectifs ;
- ✓ Définir une politique foncière pour la mise en oeuvre des projets communaux ;
- ✓ Créer un schéma de déplacement doux pour favoriser les modes doux entre les zones d'habitat et les équipements, en lien avec les dessertes en transport sur la commune ;
- ✓ Favoriser le développement des technologies numériques ;
- ✓ Prendre en compte la capacité de développement des énergies renouvelables sur le territoire y compris dans les aménagements futurs ;
- ✓ Intégrer les risques liés au PPRT.

RAPPORT DE PRESENTATION

TOME 1 - DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE, PAYSAGE ET EVOLUTION DU TISSU URBAIN

1 DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE

1.1 LA DÉMOGRAPHIE

1.1.1 LES FACTEURS DE L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

Avant 1999, la population communale a stagné (une évolution qui cache une succession de hausses et de baisses).

Depuis 1999, la population de Riaillé a nettement augmenté. Cette croissance démographique récente est l'effet d'une explosion du solde migratoire.

1.1.2 LA STRUCTURE DE POPULATION

L'augmentation récente de la population de Riaillé s'est accompagnée d'un rajeunissement : augmentation du nombre d'enfants, et nombre d'adultes de moins de 45 ans.

Le vieillissement de la population (tendance lourde de la population) n'est pas encore net à Riaillé. Il pourrait cependant le devenir à moyen terme : en effet le nombre de personnes âgées de 45 à 59 ans a fortement augmenté entre 1999 et 2013.

Enfin, la présence de la résidence les 3 moulins accentue la part des personnes de plus de 75 ans présentes sur la commune, et donne à la commune de Riaillé, un profil par âges qui diffère de ceux des territoires de comparaison.

1.1.3 LE NOMBRE ET LA TAILLE DES MENAGES

Le nombre de ménages a augmenté plus vite que la population.

Ils sont de plus en plus petits avec en moyenne 2,54 personnes par ménage en 2013 contre 3,60 en 1968. Ce phénomène se nomme « **deserrement des ménages** » et est observé à toutes les échelles.

Le desserrement des ménages a un **impact sur le besoin de logements** : d'un point de vue **quantitatif** il est nécessaire de construire des logements à population constante, et d'un point de vue **qualitatif** le **profil des ménages et donc leur besoin évolue**.

1.2 LE PARC DE LOGEMENTS

1.2.1 L'ÉVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS

Depuis 1968, la commune a produit **471** logements, soit 10,5 par an en moyenne. De 7,2 logements par an entre 1968 et 1999, ce rythme est passé à 17,8 entre 1999 et 2013. Cette accélération de la construction correspond à une reprise démographique mise en lumière précédemment.

Ces dernières années (depuis 2008 - 2014), la construction a connu un nouveau ralentissement, l'année exceptionnelle de 2013 étant portée par une opération d'ensemble de 15 logements rue Arthur Rimbaud.

La construction neuve est très largement dominée par le logement individuel pur, notamment à partir de 2008.

1.2.2 LA TYPOLOGIE DES LOGEMENTS

L'offre en logements de Riaillé est dominée par les grands logements. De ce point de vue **une diversification serait peut-être souhaitable à l'avenir avec l'évolution de la population à venir** (vieillesse, diminution de la taille moyenne des ménages).

Si les propriétaires occupants sont majoritaires (73,9%), la commune de Riaillé offre une certaine diversité avec du logement locatif privé (20,7%), **mais très peu de locatif social (3,2%)**.

1.3 POPULATION ACTIVE ET EMPLOI

1.3.1 LA POPULATION ACTIVE

Le statut d'occupation de la population de Riaillé est similaire à celui que l'on observe à l'échelle intercommunale et départementale :

- ✓ une proportion élevée d'actifs ayant un emploi ;
- ✓ une proportion faible d'actifs sans emploi (la moyenne nationale étant de 10%) ;
- ✓ une proportion faible d'élèves, étudiants et stagiaires (une catégorie qui se concentre dans les centres urbains disposant d'une offre de formation importante) ;
- ✓ une part de retraités et préretraités relativement élevé pour la commune de Riaillé. Ce taux est notamment dû à la présence d'une maison de retraite sur le territoire communale ;
- ✓ une part normale d'autres inactifs.

La répartition des actifs par catégories socio-professionnelles à Riaillé est semblable à celle de la Communauté de Communes mais diffère de celle observée à l'échelle départementale. La commune compte :

- ✓ **une part importante d'ouvriers, tout comme sur le territoire de la COMPA ;**
- ✓ des proportions significatives d'employés et de professions intermédiaires (moins élevées toutefois que la moyenne départementale) ;
- ✓ **une part faible de cadres ;**
- ✓ **des parts d'artisans, commerçants, chefs d'entreprises, et d'agriculteurs supérieures à la moyenne du département ce qui reflète en tissu commerçant et artisanal dense.**

1.3.2 LES EMPLOIS SUR LE TERRITOIRE DE RIAILLE

Entre 1999 et 2013, l'indice de concentration à Riaillé a diminué. **Cette diminution ne correspond pas à une diminution du nombre d'emploi** : ce dernier a augmenté entre 1999 et 2013. Cependant cette croissance est inférieure à la croissance du nombre d'actifs sur le territoire. **L'indice de concentration de l'emploi a également connu une baisse à l'échelle intercommunale, sans que le nombre d'emploi à l'échelle intercommunal ne diminue.**

Entre 1999 et 2013, les dynamiques en termes d'emplois ont, à toutes les échelles, très positives. La commune de Riaillé tire son épingle du jeu avec une croissance de 31% du nombre d'emplois proposés sur son territoire entre 1999 et 2013.

La répartition par secteur a été modifiée entre 1999 et 2013 : alors que **les Administrations publiques / la santé** représentaient seulement 17% des emplois en 1999, elles représentent presque la moitié en 2013. De même les Commerces / Services / Transports représentant 8 % des emplois en 1999, en représente 23% en 2013. **A l'inverse, l'Industrie, l'Agriculture et la Construction ont un poids moins important.**

Les ouvriers et les employés représentent les catégories les plus importantes parmi les emplois, suivis des professions intermédiaires, des artisans, commerçants, chefs d'entreprise, des cadres et enfin des agriculteurs.

A l'échelle locale, il est important de souligner que Riaillé constitue un pôle d'emploi secondaire (655 emplois).

1.4 MOYENS FINANCIERS DES MÉNAGES

Le revenu annuel moyen des ménages de Riaillé est 20 226 €, ce qui est moins élevé que la moyenne intercommunale et départementale.

Concernant les ménages non-imposables, la moyenne des revenus est similaire à celle du département mais inférieure à celle de l'intercommunalité.

1.5 LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

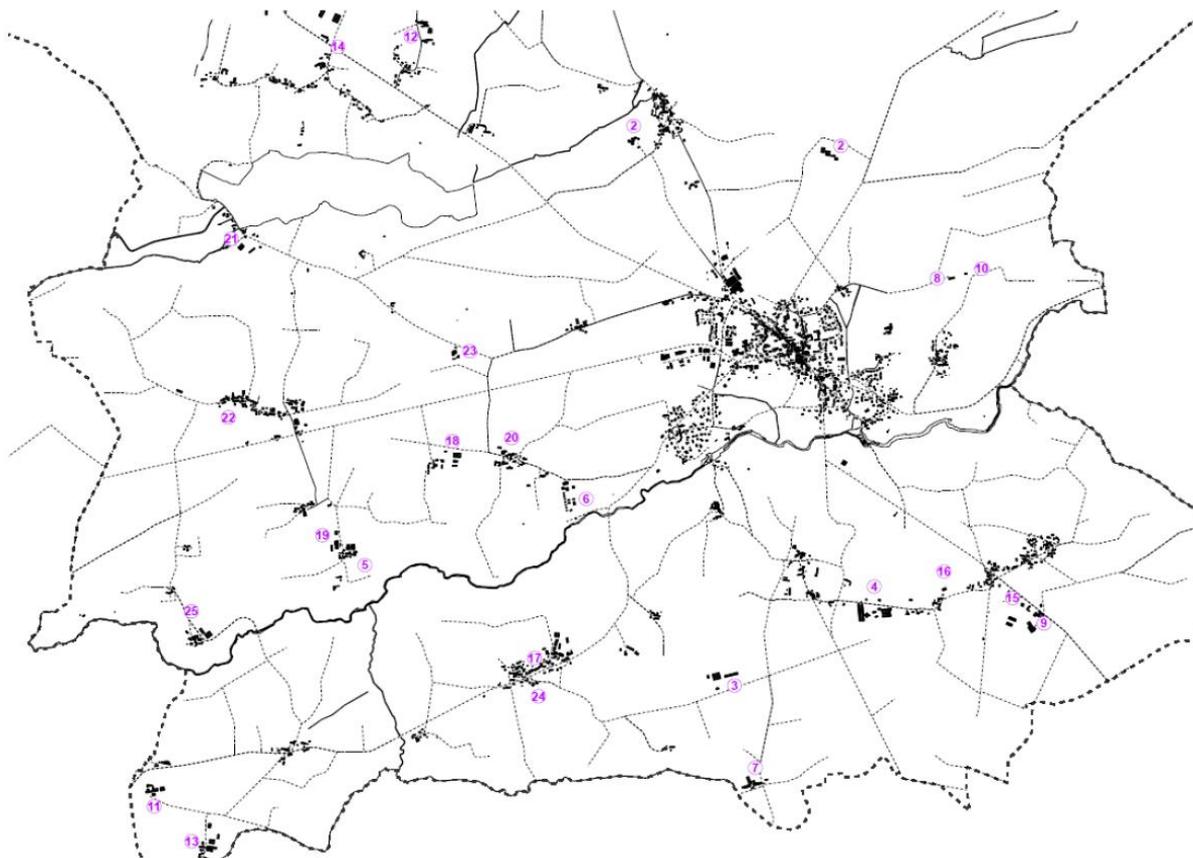
1.5.1 L'AGRICULTURE : UNE ACTIVITE OMNIPRESENTE SUR LE TERRITOIRE

L'activité agricole présente à Riaillé n'a pas un poids très important dans l'emploi, cependant **cette activité participe à l'animation des espaces, à la gestion des paysages et des eaux pluviales** ; et constitue à ce titre la principale composante identitaire du territoire.

La commune de Riaillé possède un important couvert forestier sur sa partie Nord (forêt d'Ancenis et de Saint-Mars-la-Jaille). Les terres agricoles et arables sont présentes sur la partie sud de la commune. En dépit des surfaces boisées au Nord et sur la frange est de la commune, le territoire de Riaillé est assez largement recouvert par des terres arables, et de quelques prairies. Cela lui confère un caractère rural, **dominé par les activités agricoles de polyculture**.

Les données du RGA indiquent qu'en 2010, la commune de Riaillé **comptait 34 exploitations agricoles**. **La réunion de concertation avec le monde agricole a permis d'identifier 25 exploitations**. Sur les 25 exploitations agricoles représentées lors de la réunion une très large majorité pratique l'élevage. **L'essentiel des exploitations pratiques l'élevage de bovin (18)**. La commune fait notamment partie de l'aire géographique des AOC de viande bovine Maine-Anjou. **Deux exploitations recensées pratiquent l'élevage de volailles et deux autres l'élevage porcin**.

Du fait de la forte présence d'élevage, la commune compte plusieurs ICPE et bâtiments faisant l'objet d'un périmètre RSD sur son territoire.



Carte de localisation des écarts accueillant au moins un bâtiment agricole

1.5.2 LES ENTREPRISES, ARTISANS, COMMERÇANTS ET PROFESSIONNELS DE SANTE

Riaillé dispose de commerces et services de proximité. La commune comprend également quelques commerces et services répondant à des besoins plus occasionnels (notaire, vente de cosmétique bio...).

Pour répondre à d'autres besoins plus spécifiques, les habitants de la commune se déplacent vers Saint-Mars-la-Jaille (10 km) ou se rendre à l'agglomération nantaise (40 km) qui offre une gamme complète de commerces et services.

La commune bénéficie également d'un tissu local d'artisans dans divers domaines. La zone d'activités des Fuseaux, permet d'accueillir au mieux les activités artisanales.

2 LE PAYSAGE ET L'ÉVOLUTION DU TISSU URBAIN

2.1 STRUCTURE URBAINE

Les éléments à retenir sont les suivants :

- ✓ Un réseau existant de chemins piétons riche et intéressant, intégré à des circuits de randonnées ;
- ✓ Favoriser et développer les contacts entre le centre bourg et l'Erdre (mettre en place des servitudes de passage par exemple, multiplier les cheminements piétons balisés) ;
- ✓ Conserver des vues sur la vallée et ses prairies depuis la ville ;
- ✓ Des panoramas qui créent une interaction visuelle entre la ville et son paysage verdoyant à conserver.

2.2 L'ÉVOLUTION URBAINE

Les éléments à retenir sont les suivants :

- ✓ Implantation de vastes exploitations agricoles sur tout le territoire communal.
- ✓ Remembrement agricole (disparition des haies et des arbres isolés, changement des modes de cultures)
- ✓ Trame bocagère cependant toujours très présente (paysage rythmé)
- ✓ Etalement urbain du bourg de Riaillé progressif linéaire et isolé (pression foncière au sud-ouest). Création de « poches » et de dents creuses dans la structure urbaine, représentant des potentiels de densification. Néanmoins ces ouvertures sur le paysage participent au cadre de vie agréable de Riaillé.

2.3 TYPOLOGIES BÂTIES

Les éléments à retenir sont les suivants :

- ✓ Un bourg ancien bien défini et singulier
- ✓ Riaillé possède de nombreuses facettes urbaines, offrant une certaine mixité d'habitats, mais le paysage urbain pavillonnaire est tout de même très présent et ceinture la ville.
- ✓ Le sud-est de Riaillé, où la végétation est très présente, marque une transition douce entre la ville et la vallée.
- ✓ Riaillé possède une identité architecturale singulière représentée par sa rue centrale avec l'utilisation de la brique dans les décors muraux dont les teintes rosées sont très en harmonie avec les couleurs de la pierre granitique.
- ✓ Un patrimoine bâti agricole mis en valeur sur le territoire avec de nombreuses granges et autres bâtisses rénovées
- ✓ Rénovation du bâti avec respect des matériaux anciens de manière générale (pierre, bois, ardoise, brique) et nouvelles constructions intéressantes.
- ✓ Pas ou peu de constructions nouvelles dans les hameaux (peu d'effet pavillonnaire hors du bourg)
- ✓ Un patrimoine architectural dissimulé qui mériterait à être plus indiqué et révélé (exemple moulins).

2.4 ESPACES PUBLICS

Les éléments à retenir sont les suivants :

- ✓ Des espaces publics de qualité connectés à la ville par de chemins piétons (jardins et parc du lavoir au bord de l'Erdre) ;
- ✓ Un centre bourg peu qualitatif : des espaces publics autour de l'église qui ont pour fonction principale de stationnements mais où la végétation est assez présente ;
- ✓ Quelques pistes cyclables indiquées ;
- ✓ Présence importante du végétal dans la ville qui participe à un agréable cadre de vie (quartiers très verts et plantations dans les espaces publics) ;
- ✓ De très beaux sujets à protéger dans la ville.

TOME 2 - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1 SYNTHÈSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT PAR THÉMATIQUES

1.1 LA RESSOURCE "SOLS/SOUS-SOLS"

- ✓ Un relief contrasté composé de coteaux abrupts, de vallées et de plateaux,
- ✓ Un réseau hydrographique marqué notamment par la vallée de l'Erdre et par la vallée des étangs (Provostière et Poitevinière) alimentés par le ruisseau du Jeanneau,
- ✓ Une occupation du sol à dominante agricole, naturelle et forestière,
- ✓ Une artificialisation des terres qui concerne majoritairement l'espace agricole,
- ✓ Une consommation foncière moyenne de 7,8 ha/an sur la période 1949-1999 et de 3,4 ha/an entre 1999 et 2012.

1.2 MILIEUX NATURELS, BIODIVERSITÉ ET CYCLE DE L'EAU

- ✓ Un patrimoine naturel important : Natura 2000, DTA, ZNIEFF, ...
- ✓ Un territoire marqué par l'eau : étangs, vallées, zones humides, fontaine minérale,
- ✓ Un territoire marqué par le bocage mais un appauvrissement du bocage sur l'ensemble des secteurs agricoles,
- ✓ Une qualité des eaux superficielles médiocre en raison des paramètres « nitrates » et « matières organiques et oxydables » ,
- ✓ Globalement, une bonne qualité des eaux potables distribuées sur le territoire,
- ✓ Une station d'épuration conforme en équipement et en performance.

1.3 PAYSAGE ET PATRIMOINE

- ✓ Un territoire composé de paysages diversifiés et remarquables ; Forêt, vallées, étangs, trame bocagère,
- ✓ Un relief prononcé et de nombreux secteurs de co-visibilités entre les coteaux. Des hauteurs aux points de vue dégagés et sensibles,
- ✓ Une consommation foncière importante qui impacte le paysage,
- ✓ Une pression urbaine en périphérie et des lisières urbaines sensibles,

- ✓ Une sensibilité de certaines entrées de ville avec notamment le développement des ZA,
- ✓ Un patrimoine bâti important réparti sur l'ensemble du territoire.

1.4 LA QUALITE DE L'AIR ET L'ENERGIE

- ✓ Un air de bonne qualité mais impactée par les émissions industrielles en Basse-Loire,
- ✓ Une vigilance à avoir sur les émissions d'oxyde d'azote dû aux transports motorisés,
- ✓ Un potentiel éolien et solaire important
- ✓ Un parc de logement énergivore,
- ✓ Une prédominance des véhicules motorisés dans les déplacements.

1.5 RISQUES ET NUISANCES

- ✓ La présence de l'Erdre, principale source du risque inondation,
- ✓ Un risque de rupture de barrage à hauteur de l'Etang de la Provostière,
- ✓ Un risque industriel et technologique très fort sur la commune avec la Société Titanobel,
- ✓ 5 ICPE repérées sur le territoire + 16 ICPE liées aux exploitations agricoles.

TOME 3 - LES CHOIX RETENUS DANS LE PLU

1 ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE

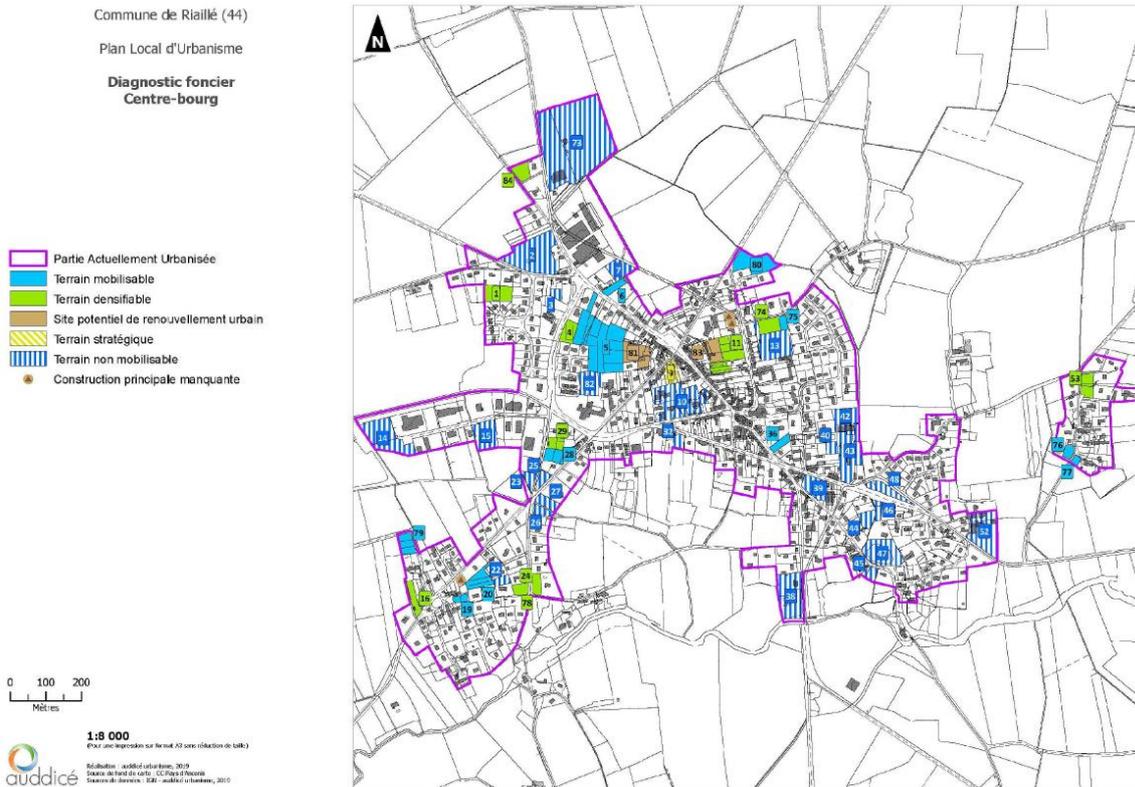
Entre 2007 et 2017 environ 30 hectares ont été artificialisés :

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

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

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

2 ANALYSE DES DISPONIBILITÉS FONCIÈRES



3 JUSTIFICATION DU PADD, DES OAP ET DU REGLEMENT

Afin d'appréhender l'argumentaire complet visant à justifier le PADD du PLU, il convient de se référer directement au **Tome 3** du PLU portant sur **les choix retenus dans le PLU**.

TOME 4 - EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

1 SYNTHÈSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT, DETERMINATION ET HIERARCHISATION DES ENJEUX

1.1 PRÉSENTATION DE LA DÉMARCHE

L'identification des enjeux s'est faite en collaboration avec la Commune de Riaillé, ainsi qu'avec le bureau d'études Auddicé qui a été missionné pour élaborer le PLU.

La hiérarchisation des enjeux a essentiellement été établie en tenant compte des spécificités locales, et en tenant évidemment compte du contexte global. L'objectif est de déterminer le niveau d'attention qui devra être accordé à chaque enjeu. Les enjeux majeurs sont en **rouge**, les enjeux modérés sont en **orange**, les enjeux plus modestes mais notables sont en **vert**, et les éléments présents à titre d'information (absence d'enjeux) sont en noir.

Des tableaux de synthèse ont été réalisés : ils constituent le point de départ pour l'analyse des incidences notables sur l'environnement.

1.2 SYNTHÈSE DES ENJEUX PAR THÉMATIQUES

Sols / Sous-sols :

- Préserver l'activité agricole (impact fort sur la gestion des espaces agricoles et milieux naturels) ;
- Economiser l'espace et lutter contre l'étalement urbain ;
- Limiter la consommation d'espaces agricoles, naturelles et forestières.

Milieux naturels et biodiversité :

- Protéger et valoriser les sites naturels majeurs ;
- Protéger la biodiversité et les milieux naturels : protéger les éléments constitutifs de la Trame verte et bleue, de manière proportionnée aux enjeux ;
- Protéger les zones humides.

Cycle de l'eau :

- Surveiller et améliorer la qualité des eaux superficielles et souterraines ;
- Préserver la ressource en eau ;
- Veiller à la conformité de la station d'épuration ;
- Améliorer la gestion des eaux pluviales ;
- Préconiser une infiltration au niveau de la parcelle en limitant l'imperméabilisation des sols.

Paysage et patrimoine :

- Assurer la préservation des perspectives et du paysage ;
- Préserver et mettre en valeur les éléments structurants du paysage ;
- Protéger la qualité urbaine et paysagère des entrées de ville et maîtriser l'étalement urbain ;
- Préserver les spécificités du patrimoine local, témoin de l'histoire locale et marqueur de l'identité du territoire.

Énergie et qualité de l'air :

- Limiter la production de gaz à effet de serre (GES) ;
- Maîtriser la consommation énergétique (déplacements) : favoriser le recours aux modes doux de déplacement ;
- Réduire le recours aux énergies fossiles dans les bâtiments ;
- Prendre en compte la capacité de développement des énergies renouvelables sur le territoire y compris dans les aménagements futurs.

Déchets :

- Maîtriser le volume de déchets ménagers ;
- Améliorer le recyclage

Risques, pollutions et nuisances :

- Organiser l'habitat en adéquation avec les secteurs à risque identifiés ;
- Prendre en compte le risque d'inondation (Quelques secteurs à proximité du bourg sont concernés) ;
- Sensibiliser les populations sur les risques naturels et technologiques ;
- Prendre en compte le PPRT de l'usine Titanobel approuvé le 30 mai 2007 (risque d'explosion) ;
- Mettre en place les moyens réglementaires nécessaires pour protéger et surveiller les digues et les barrages.

2 SYNTHÈSE DE L'ÉVALUATION DES INCIDENCES

2.1 APPROCHE GÉNÉRALE

2.1.1 PRÉSENTATION DE LA DEMARCHE

Le tableau présenté dans la section 2.1 du Chapitre 3 comporte les colonnes suivantes :

- ✓ 1ère colonne : Le rappel des principaux enjeux (repris dans le Chapitre 2) ;
- ✓ 2ème colonne : Les incidences probables en l'absence de mesure ;
- ✓ 3ème colonne : Les mesures portées par le PLU (PADD, OAP, règlement écrit et graphique), en réponse aux enjeux précédemment identifiés et hiérarchisés. Ces mesures correctives sont évaluées selon la triptyque « mesures ERC » (mesures d'évitement, de réduction et de compensation) ;
- ✓ 4ème colonne : Les effets de ces mesures ;
- ✓ 5ème colonne : Une dernière colonne caractérise les incidences en évaluant les mesures projetées par le PLU, en les catégorisant. L'objectif est de déterminer les incidences au niveau de chacune des thématiques de l'Évaluation Environnementale, tout en cherchant à établir des « ponts » entre ces thématiques lorsque cela s'avère pertinent.

Cette dernière colonne fait l'objet d'un code couleur afin de préciser si les incidences peuvent être qualifiées de : **Négatives**, **Négatives mais résiduelles**, **Globalement neutres**, **Positives**, **Très positives**.

2.1.2 SYNTHÈSE DE LA CARACTÉRISATION DES INCIDENCES PAR THÉMATIQUES

Sols / Sous-sols :

- Destruction de milieux naturels et semi-naturels
- **Habitat :**
 - Consommation relativement modeste, à hauteur des besoins identifiés ;
 - Ouverture à l'urbanisation en continuité de l'enveloppe urbaine
- **Activité économique et équipements :**
 - Consommation modeste, à hauteur des besoins identifiés et connus pour des projets bien ciblés
- Protection effective du foncier agricole
- Dispositions entraînant des incidences positives évidentes en matière de protection de l'activité agricole : stoppage du mitage, impossibilité d'arrivée de nouveaux tiers à proximité des sites et des terres agricoles
- Par son règlement écrit, le PLU permet l'implantation de constructions et installations liées à l'activité agricole et participe donc au renforcement de l'outil de travail agricole.

Milieux naturels et biodiversité :

- Atteintes limitées aux milieux naturels et à la biodiversité
- Préservation de la biodiversité
- Destruction de milieux naturels et semi-naturels
- **Habitat :**
 - Consommation relativement modeste, à hauteur des besoins identifiés ;
 - Ouverture à l'urbanisation en continuité de l'enveloppe urbaine
- **Activité économique et équipements :**
 - Consommation modeste, à hauteur des besoins identifiés et connus pour des projets bien ciblés
- Protection effective des zones humides

Cycle de l'eau :

- Les mesures portées par le PLU protègent la fonctionnalité hydraulique des cours d'eau ;
- L'obligation du raccordement au réseau public d'eau potable permet de fournir une eau de qualité, tout en disposant d'une vraie visibilité sur l'évolution des besoins en eau (logique d'anticipation pour l'avenir) ;
- Protection effective des zones humides, qui pourront donc jouer leur rôle de filtre ;
- Mesures positives, permettant in fine un traitement des eaux usées satisfaisant de l'ensemble des constructions raccordées et pour la mise en œuvre des projets futurs, quelle que soit leur nature ;
- L'annexion du zonage pluvial et le renforcement de sa valeur réglementaire sont particulièrement positifs, en vue d'une gestion adaptée des eaux pluviales ;

Paysage et patrimoine :

- Préservation des éléments structurants du paysage ;
- Encadrement de la constructibilité dans les zones agricoles et naturelles, ce qui favorise la protection des paysages actuels ;
- Les règles fixées par les Dispositions Générales garantissent la préservation et la valorisation du « petit patrimoine », permettant de protéger l'identité locale.

Énergie et qualité de l'air :

- L'augmentation de la pollution atmosphérique et de la production de GES induites par l'évolution démographique ne sont pas spécifiques au contexte local : elles seront engendrées de manière quasi-similaire, que cette population s'installe ou non sur Riaillé. En outre, l'accroissement reste modéré, si bien que les incidences sont à ce titre, globalement, neutres ;
- Encouragement du recours aux modes doux de déplacement, limitant ainsi la production de GES induite par les déplacements motorisés ;
- Ces éléments permettront a minima de ne pas augmenter significativement les distances de déplacements motorisés individuels pour les petits déplacements du quotidien, favorisant ainsi le recours aux modes doux de déplacement (avec les effets positifs induits en termes de limitation de la pollution atmosphérique, d'émission de GES, et de consommation énergétique liée aux déplacements) ;
- Le PLU favorise en ce sens le maintien des principaux puits de carbone, à une échelle locale ;
- Le fait que le PLU ne mentionne pas explicitement ces éléments ne peut pas tendre à encourager cette dynamique (soulignons que la mise en œuvre dépend toutefois des propriétaires) ;
- Possibilité de développer des énergies renouvelables sur le territoire de Riaillé.

Déchets :

- L'augmentation des déchets ménagers induite par l'évolution démographique n'est pas spécifique au contexte local : elle sera engendrée de manière quasi-similaire, que cette population s'installe ou non sur Riaillé ;
- Le PLU ne mentionne pas directement de dispositions incitatives en lien avec le recyclage.

Risques, pollutions et nuisances :

- Mesure positive en matière de prise en compte des enjeux vis-à-vis du risque d'inondation : Protection adaptée en matière de constructibilité ;
- Mesure positive en matière de prise en compte des enjeux vis-à-vis du PPRT : Protection adaptée en matière de constructibilité. Affichage du périmètre sur le règlement graphique, et renvoi explicite aux cartes officielles pour davantage de détails (annexe). Dispositions détaillées en annexe du PLU ;
- Le PLU ne mentionne pas de dispositions en lien avec le risque de rupture de barrages ;
- Limitation des risques de nuisances vis-à-vis de l'habitat, tout en permettant le développement des activités économiques sur la commune.

2.2 APPROCHE CIBLÉE

2.2.1 PRESENTATION DE LA DEMARCHE

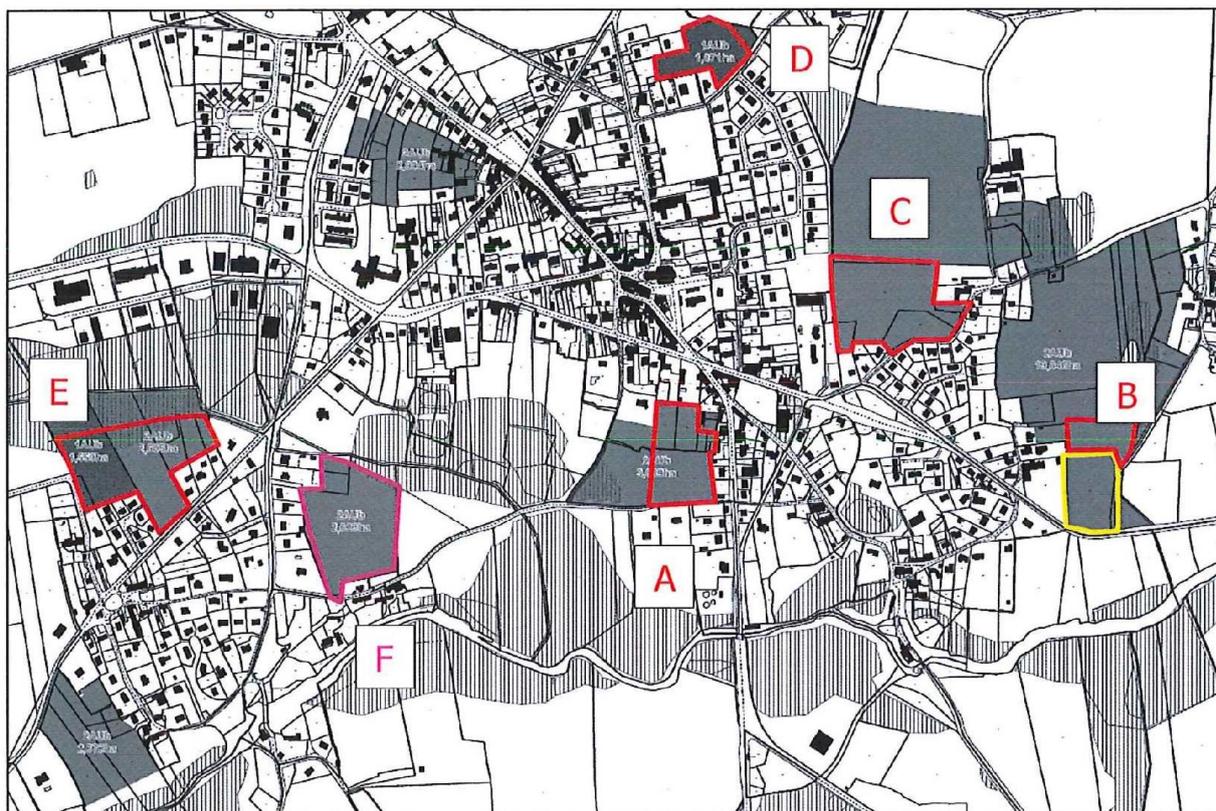
L'analyse à l'échelle territoriale a été complétée par une analyse visant spécifiquement les secteurs à enjeux d'aménagement, appelés à évoluer à plus ou moins long terme dans le cadre du projet de PLU.

Un diagnostic environnemental a donc été réalisé sur certaines zones qui présentaient des enjeux en termes d'aménagement. Ce diagnostic a consisté, d'une part, en l'analyse des milieux naturels, de la faune et de la flore et, d'autre part, en la réalisation d'un examen pédologique pour déterminer la présence de zones humides.

Le but de ce diagnostic a été de déterminer, au cours de la procédure de révision, les enjeux pour chaque zone étudiée. Il convient de souligner que le choix des élus sur les futures zones à urbaniser sur le territoire s'est notamment fondé sur cette analyse détaillée des enjeux environnementaux

2.2.2 ZONES D'URBANISATION A VOCATION D'HABITAT A L'ETUDE

Les six secteurs suivants ont été analysés suivant la démarche présentée précédemment :



Zones à urbaniser à vocation d'habitat à l'étude

Un tableau a ensuite été réalisé pour chacune de ces zones ; il comprend les rubriques suivantes :

- ✓ Numéro – Surface ;
- ✓ Code zonage ancien PLU ;
- ✓ Description milieux naturels, faune et flore ;
- ✓ Périmètres / enjeux Habitats et espèces d’Intérêt (Communautaire et/ou protégés) ;
- ✓ Enjeux Zones Humides ;
- ✓ Enjeux fonctionnalité écologique (TVB) ;
- ✓ Illustrations ;
- ✓ Carte des sensibilités écologiques ;
- ✓ Note de sensibilité écologique ;
- ✓ Préconisations écologiques et OAP.

Les cartes des sensibilités écologiques sont présentées ci-dessus :



Zone A



Zone B



Zone C



Zone D



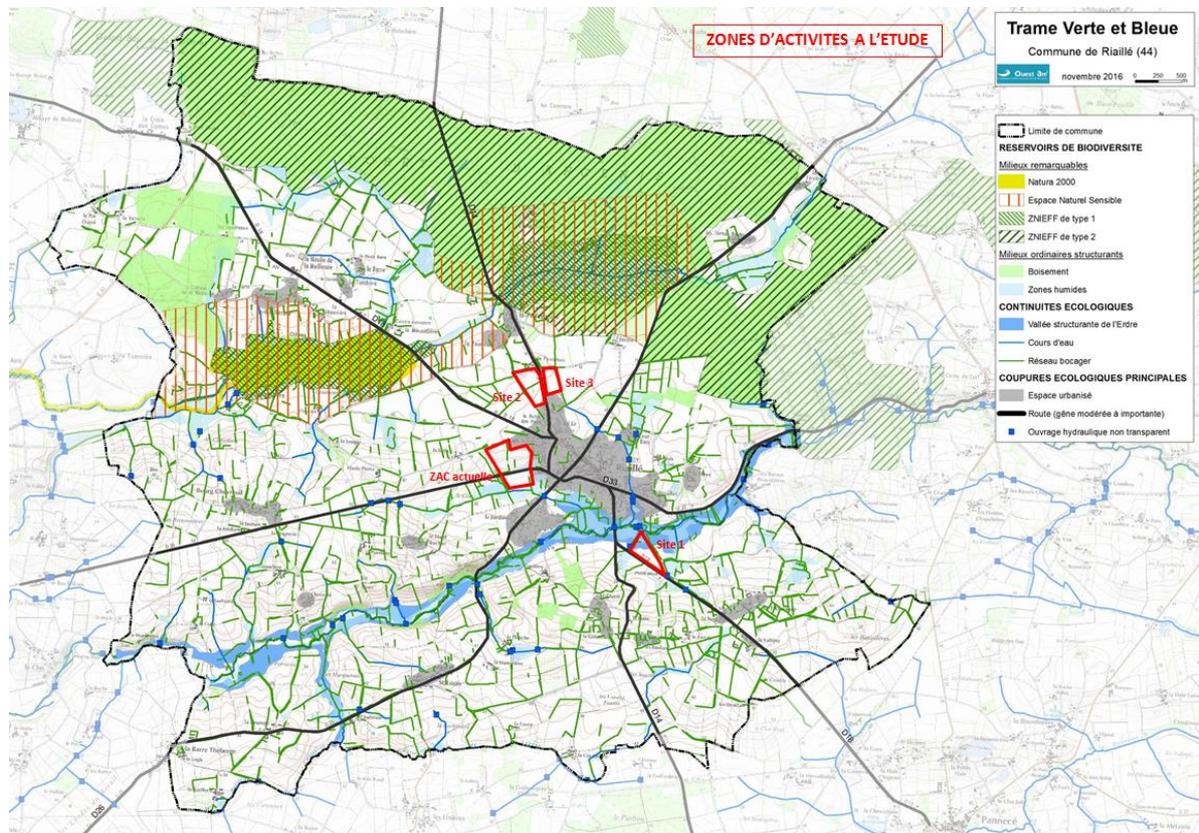
Zone E



Zone F

2.2.3 ZONES A VOCATION D'ACTIVITES A L'ETUDE

De la même façon que pour les zones à vocation d'habitat, quatre sites à vocation d'activités ont été analysés :



Zones à urbaniser à vocation d'activités à l'étude

Les cartes des sensibilités écologiques sont présentées ci-dessus :



Zone activité actuelle



Site 1



Site 2



Site 3

2.2.4 EXPERTISE ZONES HUMIDES

Une visite sur le terrain a eu lieu le 5 septembre 2017 dans le but de mener des investigations pédologiques sur des secteurs où une urbanisation est envisagée afin de cerner au mieux la problématique zones humides.

Ce travail a permis de préciser la localisation des zones humides sur certains sites à enjeux (cf. rapport en annexe). Une étude spécifique pour le compte de la communauté de communes du Pays d'Ancenis à porter spécifiquement sur le secteur des Fuseaux. L'objectif de cette étude était de définir avec précisions les fonctionnalités et enjeux écologiques de la zone d'activités et de délimiter les contours des zones humides à un niveau « pré-opérationnel ».

2.2.5 CLASSEMENT DES SECTEURS AU PLU ET INCIDENCES

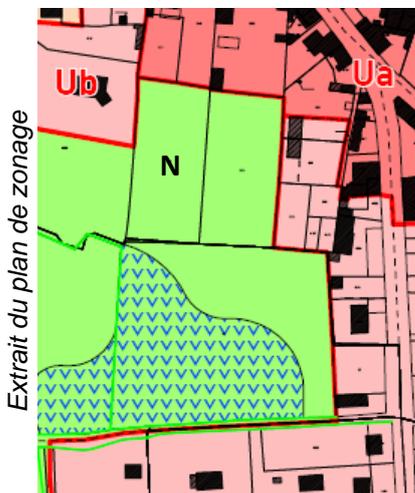
A partir des préconisations données par le diagnostic écologique réalisées sur les différentes zones à l'étude, un tableau de synthèse a été effectué. Il comprend les rubriques suivantes :

- ✓ **Principaux enjeux au regard de l'analyse effectuée**
 - Numéro, superficie
 - Carte de sensibilités écologiques
 - Préconisations écologiques et OAP
- ✓ **Classement des secteurs à l'étude au PLU : les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**
 - OAP : le secteur étudié fait-il l'objet d'une OAP au sein du PLU
 - Superficie totale
 - Localisation de l'OAP
 - Mesures associées
- ✓ **Caractérisation des incidences**
 - Extrait du plan de zonage
 - Hiérarchisation des incidences (Négatives, Négatives mais résiduelles, Globalement neutres, Positives, Très positives).

2.2.5.1 RETOUR SUR LES ZONES D'URBANISATION A VOCATION D'HABITAT A L'ETUDE : DEVENIR ET INCIDENCES

Zone A : Secteur non soumis à OAP

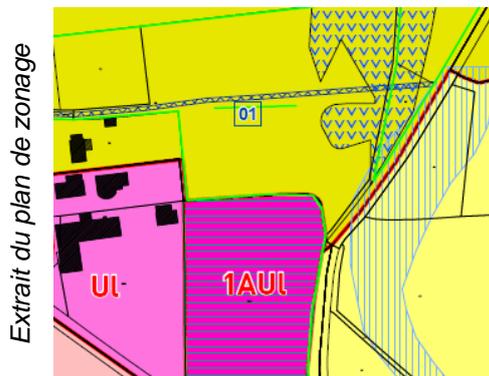
✓ **Caractérisation des incidences**



- Atteintes limitées aux milieux naturels et à la biodiversité : seul 0,2 ha se trouve en zonage Ub (sensibilités écologiques modérées) ;
- Protection effective des zones humides et des haies ;
- Mesures positives en matière de prise en compte des préconisations écologiques.

Zone B : Secteur non soumis à OAP

✓ **Caractérisation des incidences**



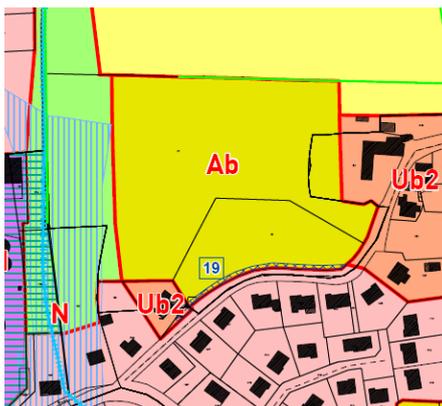
- Protection effective du foncier agricole ;
- Préservation des parcelles humides et du linéaire bocager ;
- Mesures positives en matière de prise en compte des préconisations écologiques.

Zone C : Secteur non soumis à OAP

✓ **Caractérisation des incidences**

Extrait du plan de zonage

- Atteintes limitées aux milieux naturels et à la biodiversité : zonages N et Ab ;
- Préservation de la biodiversité ;
- Mesures positives en matière de prise en compte des préconisations écologiques.

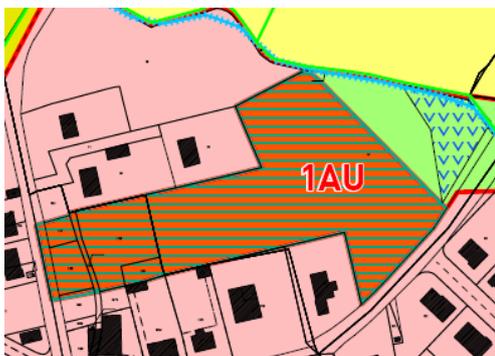


Zone D : Secteur soumis à OAP (SECTEUR DU MAUVRAIE)

✓ **Caractérisation des incidences**

Extrait du plan de zonage

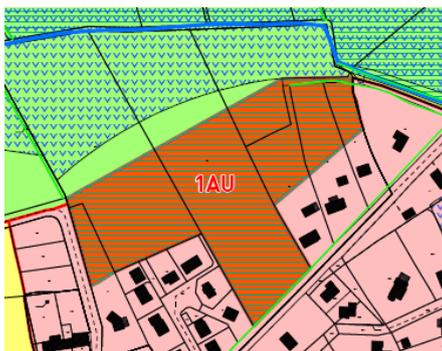
- Préservation effective des zones humides, du cours d'eau et des haies (exclus du périmètre de l'OAP) ;
- Encadrement de la gestion des eaux pluviales ;
- Le règlement écrit du PLU impose que « les constructions et installations devront être éloignées d'au moins 10 m des rives des cours d'eau » ;
- Identification au sein de l'OAP d'une étude hydraulique l'OAP en faveur de la protection du cours d'eau



Zone E : Secteur soumis à OAP (SECTEUR DE LA BRIANDERIE)

✓ **Caractérisation des incidences**

Extrait du plan de zonage



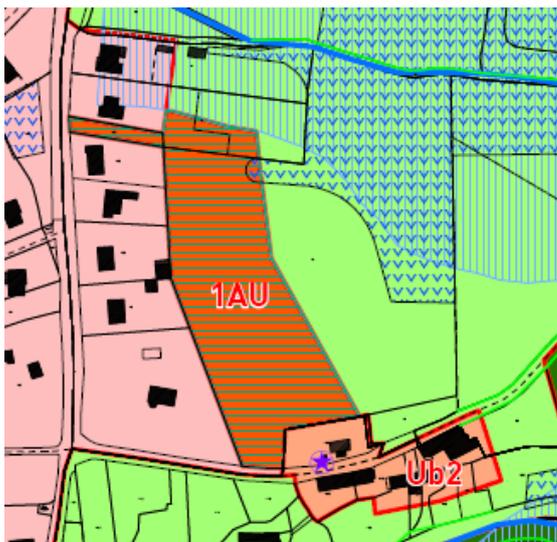
- Préservation effective du cours d'eau (recul inconstructible de 35 m), des zones humides (exclus du périmètre de l'OAP) et des haies ;
- Encadrement de la gestion des eaux pluviales ;
- Mesures positives en matière de prise en compte en compte des préconisations écologiques (réduction de 1,1 ha du secteur initial afin d'assurer la préservation des habitats naturels humides et boisés).

Zone F : Secteur soumis à OAP (SECTEUR DE LA BUCHETIERE)

✓ **Caractérisation des incidences**

Extrait du plan de zonage

- Préservation quasi-effective des zones humides (exclus majoritairement du périmètre de l'OAP) ;
- Préservation effective du cours d'eau et des haies (exclus du périmètre de l'OAP) ;
- 80m² de zones humides protégé au sein du principe d'aménagement de l'OAP (texte)
- Encadrement de la gestion des eaux pluviales ;
- Mesures positives en matière de prise en compte en compte des préconisations écologiques (réduction de 2 ha du secteur initial afin d'assurer la préservation des habitats naturels humides et boisés).



2.2.5.2 RETOUR SUR LES ZONES D'URBANISATION A VOCATION D'ACTIVITES A L'ETUDE : DEVENIR ET INCIDENCES

Zone d'activité actuelle : Secteur soumis à OAP (SECTEUR DE LA ZONE D'ACTIVITES DES FUSEAUX)

✓ **Caractérisation des incidences**

Extrait du plan de zonage

- Préservation effective du cours d'eau et des haies ;
- Préservation des zones humides. Une expertise complémentaire sera à réaliser au printemps concernant la parcelle la plus à l'Ouest de la zone. En cas d'impact, et après la prise en compte des séquences éviter et réduire, il sera proposé des mesures compensatoires ;
- Destruction de milieux naturels et semi-naturels. Toutefois, consommation à hauteur des besoins identifiés et connus pour des projets bien ciblés ;
- Mesures positives en matière de prise en compte en compte des préconisations écologiques (réduction de moitié de la surface initiale du secteur).

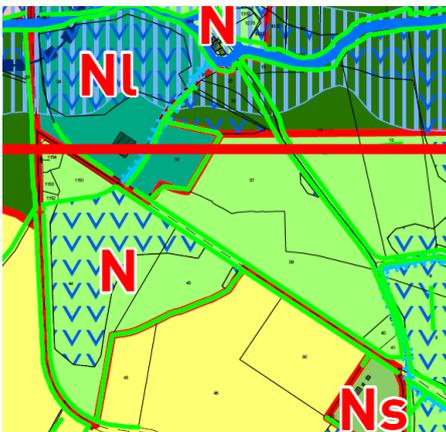


Site 1 : Secteur non soumis à OAP

✓ **Caractérisation des incidences**

Extrait du plan de zonage

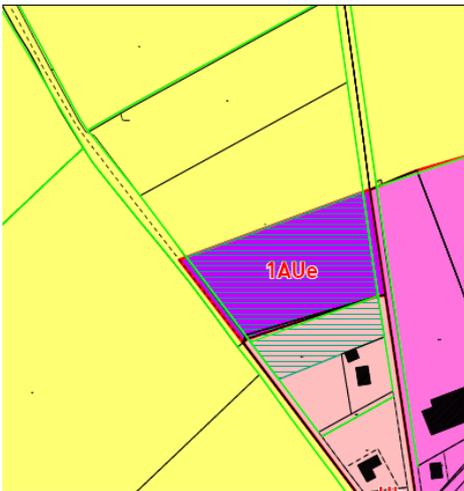
- Atteintes limitées aux milieux naturels et à la biodiversité : zonage N ;
- Préservation de la biodiversité ;
- Mesures positives en matière de prise en compte des préconisations écologiques.



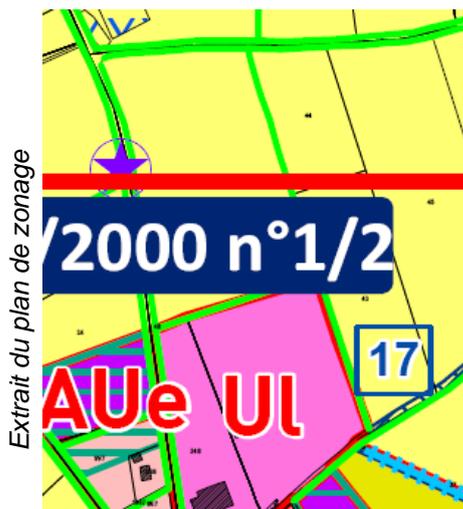
Site 2 : Secteur soumis à OAP (SECTEUR DE LA RUE DE BRETAGNE)✓ **Caractérisation des incidences**

Extrait du plan de zonage

- L'espace tampon permet la limitation des risques de nuisances vis-à-vis de l'habitat, tout en permettant le développement des activités économiques sur la commune ;
- Destruction de milieux naturels et semi-naturels. Toutefois, consommation à hauteur des besoins identifiés et connus pour des projets bien ciblés ;
- Préservation effective des haies ;
- Mesures positives en matière de prise en compte en compte des préconisations écologiques.

**Site 3** : Secteur non soumis à OAP

✓ **Caractérisation des incidences**



- Atteintes limitées aux milieux naturels et à la biodiversité : zonage A ;
- Protection du foncier agricole ;
- Préservation effective des haies ;
- Mesures positives en matière de prise en compte des préconisations écologiques.

2.2.6 SYNTHÈSE

Le PLU, dans ces prescriptions d'aménagements (cf. OAP), prend en considération les enjeux environnementaux identifiés lors des phases de terrains. Ces sites dédiés à l'urbanisation prennent individuellement en compte, au travers de leurs OAP, les attendus éco-fonctionnels. Ils préservent tous les zones humides identifiées. Une réflexion a également été menée et traduite pour que les cheminements doux et les espaces verts ou naturels existants maintiennent ou renforcent l'armature et/ou la transparence écologique de chacun d'eux. Certains sites accueilleront un traitement paysager à même d'offrir de nouvelles niches écologiques et/ou ressources trophiques.

2.2.7 ANALYSE DES MESURES PORTEES PAR LE PLU ET DES INCIDENCES NATURA 2000

Le site Natura 2000 qui se trouve sur le territoire communal de Riaillé est la Zone Spéciale de Conservation (ZSC) « FORET, ETANG DE VIOREAU ET ETANG DE LA PROVOSTIERE » (FR5200628).

Le PLU de Riaillé intègre l'objectif de préservation du site Natura 2000 au travers des règles et principes suivants :

✓ Ouverture à l'urbanisation et Natura 2000

- Le site Natura 2000 est intégralement protégé et est situé hors enveloppe urbaine : il bénéficie d'un classement en zone naturelle et forestière dite « Zone N ». Le zonage assure la préservation des habitats et espèces d'intérêt communautaires en limitant de manière stricte les possibilités d'urbanisation sur l'emprise de ce site ;
- Aucune zone d'urbanisation future (habitat, équipement, activités) ne trouve en bordure directe du site Natura 2000.

✓ L'eau et Natura 2000

- Les incidences Natura 2000 concernant les zones humides et les rejets de la station d'épuration peuvent être considérées comme nulles voire positives.

Ainsi, pour ces raisons, le projet de PLU de la commune de Riaillé n'a pas d'incidences sur le site Natura 2000 « FORET, ETANG DE VIOREAU ET ETANG DE LA PROVOSTIERE ».

3 INDICATEURS DE SUIVIS

La commune de Riaillé est donc chargée d'évaluer les incidences du PLU en termes d'environnement, de démographie, de déplacements, de maîtrise de la consommation d'espace, ...

Pour cela, des indicateurs spécifiques sont mis en place : ils feront l'objet d'un état dit de « référence » au moment de l'approbation du PLU et feront l'objet de points d'état suivant la fréquence indiquée dans le tableau présentés au **chapitre V du Tome 3 du rapport de présentation**.

4 CONCLUSION DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

L'analyse des incidences sur l'environnement permet de constater que les principaux enjeux sont pleinement pris en considération, du PADD aux différentes dispositions réglementaires mises en place (zonage, règlement écrit, OAP).

Ainsi les incidences négatives peuvent être considérées comme résiduelles, tandis que les incidences positives sont manifestes, en particulier sur le plan de la maîtrise de la consommation d'espace, de la pérennisation de l'activité agricole, de la protection de la Trame Verte et Bleue, ou encore de la préservation des paysages et du patrimoine.

Les principaux points de vigilance (risques naturels et risques technologiques) sont abordés avec clairvoyance. La prise en compte des risques est satisfaisante.

Le croisement des différentes thématiques (selon une logique d'incidences cumulées) permet de conclure que le PLU de la commune de Riaillé ne présente pas d'incidences négatives majeures sur l'environnement ; seules peuvent être identifiées quelques incidences négatives résiduelles, généralement à pondérer au regard d'autres incidences positives.

L'Evaluation environnementale peut donc être conclue à ce stade, sans qu'il soit nécessaire de fixer d'autres mesures d'évitement – réduction – compensation que celles inscrites par le PLU au regard des enjeux du territoire.

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** exprime les objectifs et le projet politique de la collectivité locale en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme à l'**horizon 2030**. **C'est la clé de voute du PLU.**

Le PADD de Riaillé, débattu en Conseil Municipal le 14 février 2018 puis débattu à nouveau le 23 janvier 2019, précise les objectifs du PLU de Riaillé ; à savoir :

ORIENTATION 1. CONFORTER LE ROLE DE PROXIMITE DE RIAILLE

- OBJECTIF 1. Asseoir une continuité dans l'évolution démographique
- OBJECTIF 2. Favoriser le maintien et le développement de commerces et de services de proximité
- OBJECTIF 3. Renforcer les équipements scolaires
- OBJECTIF 4. Renforcer les équipements culturels, sportifs et de loisirs

ORIENTATION 2. PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DU TERRITOIRE

- OBJECTIF 1. Répondre aux besoins des entreprises souhaitant s'installer sur le territoire communal
- OBJECTIF 2. Conforter la scierie située dans le bourg de Riaillé
- OBJECTIF 3. séparer les zones d'habitat des activités économiques générant des nuisances
- OBJECTIF 4. pérenniser l'activité agricole et permettre sa diversification
- OBJECTIF 5. conforter l'activité de carrière
- OBJECTIF 6. soutenir en fonction des besoins le développement des entreprises en développement situées en dehors du bourg
- OBJECTIF 7. permettre le développement touristique de la commune
- OBJECTIF 8. soutenir l'amélioration des communications numériques

ORIENTATION 3. DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENT

- OBJECTIF 1. Développer l'offre en petits logements pour répondre au besoin des habitants de Riaillé
- OBJECTIF 2. Développer l'offre en logements sociaux
- OBJECTIF 3. Permettre d'habiter en milieu rural par le changement de destination
- OBJECTIF 4. Permettre la construction de nouveaux logements dans un nombre limité de hameaux
- OBJECTIF 5. Permettre l'évolution (extension, annexe) des habitations existantes en campagne ou en zones agricoles et naturelles

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

- OBJECTIF 1. Assurer des formes urbaines compactes, compatibles avec la mise en place de réseau d'énergies
- OBJECTIF 2. Valoriser le patrimoine bâti grâce au changement de destination
- OBJECTIF 3. Développer les sentiers de promenade
- OBJECTIF 4. Pérenniser le patrimoine bâti remarquable
- OBJECTIF 5. Conserver les vues sur la Vallée de l'Erdre

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

- OBJECTIF 1. Préserver les zones humides identifiées

- OBJECTIF 2. Préserver la forêt d'Ancenis, et les étangs de la Provostière et de Poitevinière
- OBJECTIF 3. Assurer le maintien des corridors écologiques sur la commune
- OBJECTIF 4. Veiller à une bonne gestion des eaux usées et pluviales

ORIENTATION 6. LIMITER LA VULNERABILITE DES CONSTRUCTIONS

- OBJECTIF 1. Prendre en compte le Plan de Prévention des Risques Technologiques
- OBJECTIF 2. Exclure les projets d'urbanisation sur les secteurs sensibles aux risques d'inondation

Les pièces réglementaires (*Orientations d'Aménagement et de Programmation, règlement graphique, règlement écrit*) visent à traduire les axes et orientations du *Projet d'Aménagement et de Développement Durables*.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

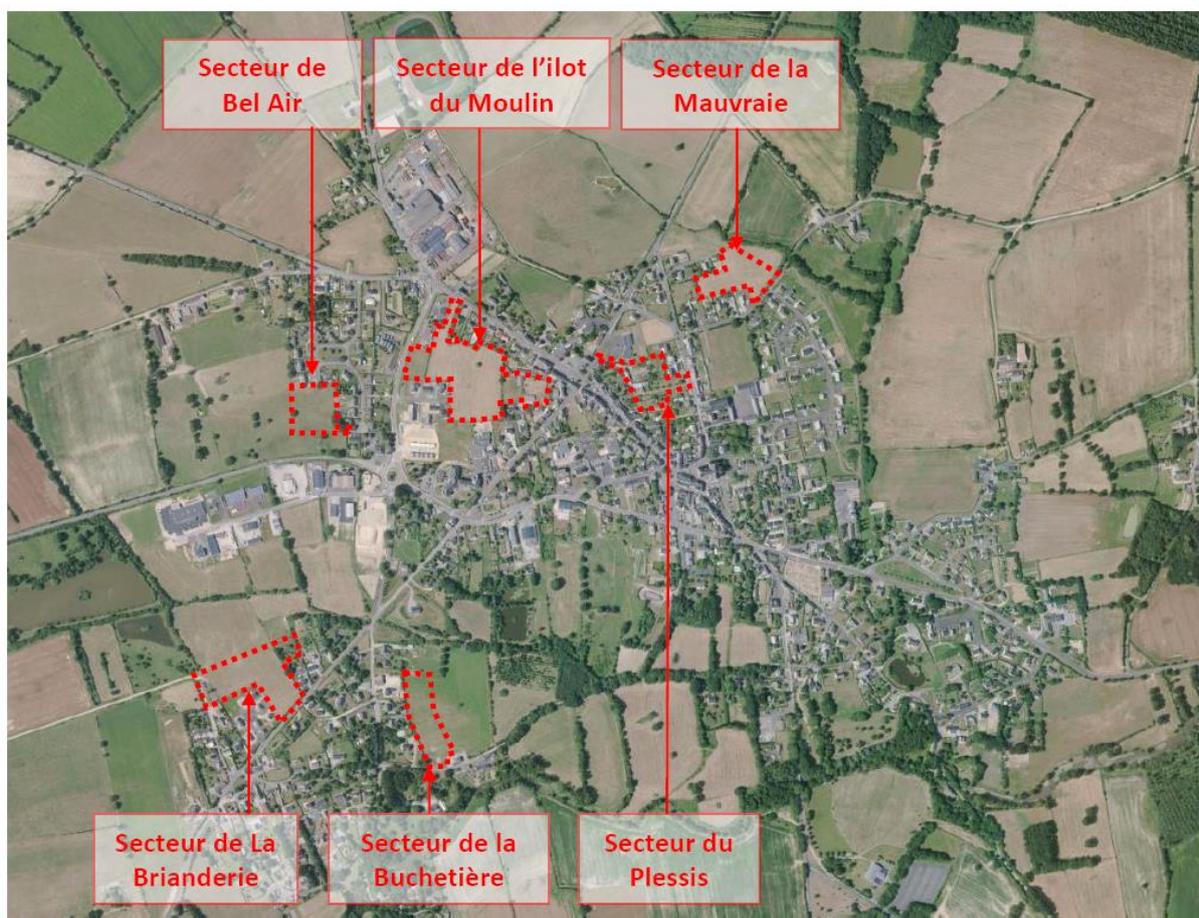
Le PLU de Riaillé comporte 10 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

1 LES OAP DEDIEES A L'HABITAT

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

- ✓ Les secteurs « de Bel Air », « de la Mauvraie », « de la Brianderie » et « de la Buchetière »
Ces secteurs sont en extension de l'urbanisation.
- ✓ Les secteurs « Ilot du Moulin » et du « Plessis » correspondent à de vastes dents creuses sur lesquelles une densification est envisagée.

Sur les espaces dédiés à l'habitat, l'ensemble des OAP propose une **densité minimum de 17 logements par ha**.

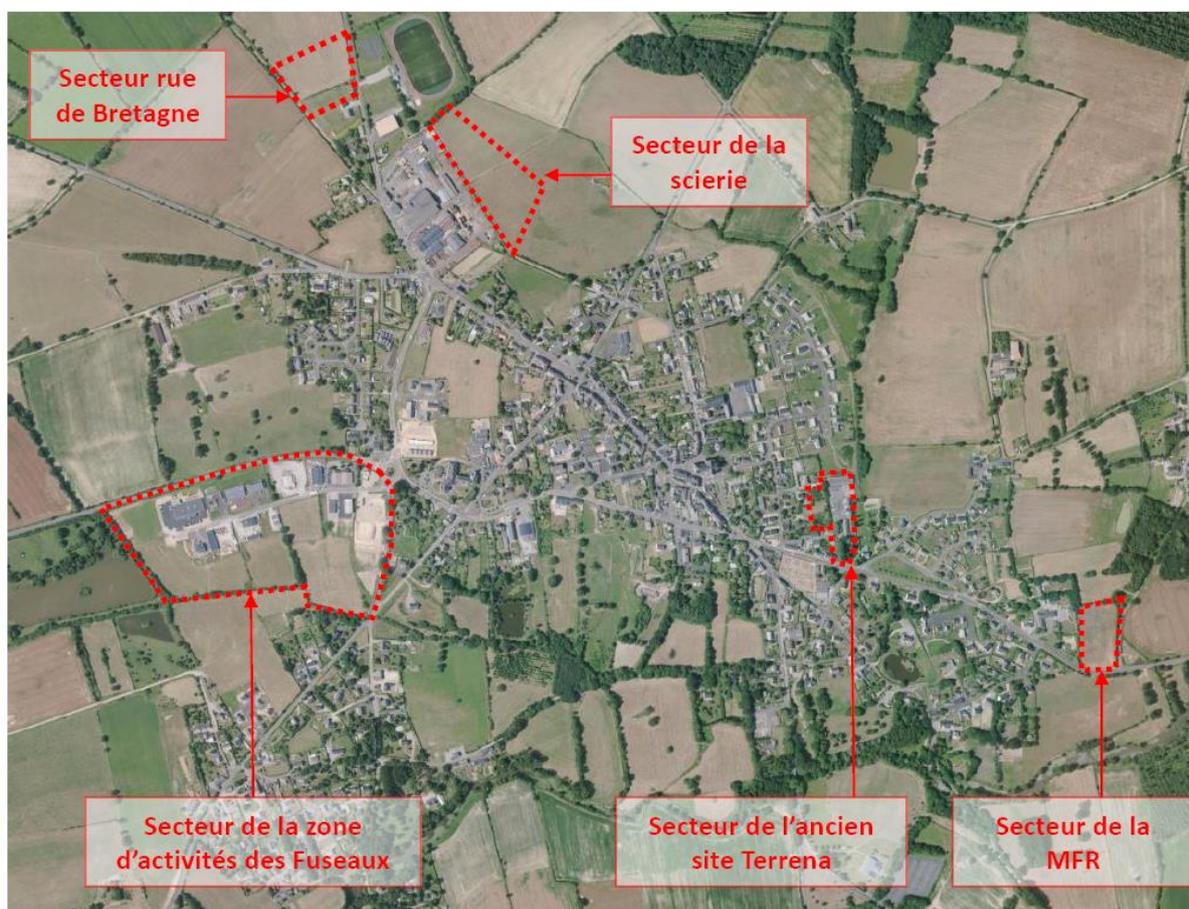


Localisation des OAP dédiées à l'habitat

2 LES OAP DEDIEES AUX EQUIPEMENTS ET ACTIVITES ECONOMIQUES

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

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



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

REGLEMENT ECRIT ET REGLEMENT GRAPHIQUE

1 RÈGLEMENT ÉCRIT

Le règlement écrit du PLU de Riaillé se décompose en sept parties distinctes :

- ✓ Titre I : Préambule et lexique ;
- ✓ Titre II : Dispositions générales applicables à toutes les zones ;
- ✓ Titre III : Dispositions applicables aux zones urbaines ;
- ✓ Titre IV : Dispositions applicables aux zones à urbaniser ;
- ✓ Titre V : Dispositions applicables aux zones agricoles ;
- ✓ Titre VI : Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières ;
- ✓ Titre VII : Annexes.

Il convient de se reporter directement au **règlement écrit** afin d'appréhender la totalité des dispositions applicables sur le territoire communal.

1.1 DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

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

a) **Éléments paysagers identifiées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme**

Le **linéaire de haies protégées** représente **365,65 km**.

La **surface des boisements protégés** représente **177 142 m²**.

Les **zones humides** protégées représentent **477 ha**.

Plus généralement, les élus ont souhaité protéger **l'ensemble des cours d'eau** présent sur la commune de Riaillé. Le PLU interdit toutes constructions à moins de 10 mètres des cours d'eau et mare identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

b) **Éléments de bâtis et urbains identifiées en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme**

Les élus ont décidé de **protéger les fours à pain et les calvaires** au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, sur le règlement graphique et dans le règlement écrit.

c) **Emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 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.

d) Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme

35 bâtiments ont été identifiés sur le règlement graphique et dans le règlement écrit, afin de permettre leur changement de destination.

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 Riaillé, 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.

1.2 LA ZONE URBAINE

La **zone U** a été divisée en plusieurs 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 (8,1 ha), qui correspond au tissu urbain ancien de la commune.
- ✓ Le **secteur Ub** est le secteur urbain périphérique (79.2 ha), qui correspond au tissu récent de la commune.
 - Le **secteur Ub1** est un sous-secteur urbain récent qui correspond à la future centralité de commerces, services et équipements du bourg
 - Le **secteur Ub2** est un sous-secteur urbain périphérique correspondant à une zone pavillonnaire où l'assainissement collectif n'est pas disponible.
- ✓ Le **secteur Ue** est un secteur urbain à vocation économique (13.67 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 Ui** est un secteur à vocation d'équipements (5,5 ha) qui correspond au secteur de la MFR et aux équipements sportifs

Cela représente un total de 106,45 ha soit 2,1% de la superficie communale.

1.3 LES ZONES A URBANISER

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

- ✓ 5 ha de zone **1AU** à vocation d'habitat,
- ✓ 3,1 ha de zone **1AUe** à vocation économique,
- ✓ 0,9 ha de zone **1AUI** à vocation d'équipements,

Cela représente un total de 9.1 ha, soit 0,2% de la superficie communale.

1.4 LES ZONES AGRICOLES

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

- ✓ La **zone A** ou agricole représente 2541,22 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 ha de la surface communale.
- ✓ Le **secteur Ak** est le secteur destiné à l'exploitation de carrière. Il représente 11ha de la surface communale ;

Cela représente un total de 2 574,27 ha, soit 51% de la superficie communale.

1.5 LES ZONES NATURELLES

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

- ✓ La **zone N** ou naturelle représente 326,07 ha.
- ✓ Le **secteur Ne** est le secteur naturel dédié aux activités isolées. Il correspond aux sites de l'entreprise Nobel Explosif. Il représente 2,2 ha.
- ✓ Le **secteur Nf** est le secteur naturel dédié aux espaces forestiers, Il représente 1280,5 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 14,3 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 2344,94 ha, soit 46,4% de la superficie communale

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