

Commune de

RIAILLE

Plan Local d'Urbanisme



Projet d'Aménagement et de Développement Durables

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

Fait à Riaille,
Le Maire,



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



Dossier 16034426-RIAILLE-800
22/01/2020

réalisé par



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

TABLE DES MATIERES

INTRODUCTION.....	5
ORIENTATION 1. CONFORTER LE ROLE DE PROXIMITE DE RIAILLE.....	6
OBJECTIF 1. ASSEOIR UNE CONTINUTE DANS L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE	6
OBJECTIF 2. FAVORISER LE MAINTIEN ET LE DEVELOPPEMENT DE COMMERCES ET SERVICES DE PROXIMITE	6
OBJECTIF 3. RENFORCER LES EQUIPEMENTS SCOLAIRES.....	6
OBJECTIF 4. RENFORCER LES EQUIPEMENTS CULTURELS, SPORTIFS ET DE LOISIRS.....	6
ORIENTATION 2. PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DU TERRITOIRE.....	6
OBJECTIF 1. REpondre aux besoins des entreprises souhaitant s'installer ou se developper sur le territoire communal	6
OBJECTIF 2. CONFORTER LA SCIERIE SITUÉE DANS LE BOURG DE RIAILLE.....	7
OBJECTIF 3. SEPARER LES ZONES D'HABITAT DES ACTIVITES ECONOMIQUES GENERANT DES NUISANCES	7
OBJECTIF 4. PERENNISER L'ACTIVITE AGRICOLE ET PERMETTRE SA DIVERSIFICATION.....	7
OBJECTIF 5. CONFORTER L'ACTIVITE DE CARRIERE	7
OBJECTIF 6. SOUTENIR EN FONCTION DES BESOINS LE DEVELOPPEMENT DES ENTREPRISES SITUÉES EN DEHORS DU BOURG	7
OBJECTIF 7. PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE DE LA COMMUNE	7
OBJECTIF 8. SOUTENIR L'AMELIORATION DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES.....	7
ORIENTATION 3. DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENT.....	8
OBJECTIF 1. DEVELOPPER L'OFFRE EN PETITS LOGEMENTS POUR REpondre AU BESOIN DES HABITANTS DE RIAILLE ...	8
OBJECTIF 2. DEVELOPPER L'OFFRE EN LOGEMENTS SOCIAUX.....	8
OBJECTIF 3. PERMETTRE D'HABITER EN MILIEU RURAL PAR LE CHANGEMENT DE DESTINATION	8
OBJECTIF 4. PERMETTRE LA CONSTRUCTION DE NOUVEAUX LOGEMENTS DANS UN NOMBRE LIMITE DE HAMEAUX	8
OBJECTIF 5. PERMETTRE L'EVOLUTION (EXTENSION, ANNEXE) DES HABITATIONS EXISTANTES EN CAMPAGNE OU EN ZONES AGRICOLES ET NATURELLES.....	8
ORIENTATION 4. VALORISER LE PATRIMOINE CULTUREL, BATI ET LES PAYSAGES COMMUNAUX	9
OBJECTIF 1. ASSURER DES FORMES URBAINES COMPACTES, COMPATIBLES AVEC LA MISE EN PLACE DE RESEAU D'ENERGIES	9
OBJECTIF 2. VALORISER LE PATRIMOINE BATI GRACE AU CHANGEMENT DE DESTINATION	9
OBJECTIF 3. DEVELOPPER LES SENTIERS DE PROMENADE	9
OBJECTIF 4. PERENNISER LE PATRIMOINE BATI REMARQUABLE.....	9
OBJECTIF 5. CONSERVER LES VUES SUR LA VALLEE DE L'ERDRE.....	9
ORIENTATION 5. PRESERVER L'ENVIRONNEMENT, LE PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER	10
OBJECTIF 1. PRESERVER LES ZONES HUMIDES IDENTIFIEES	10
OBJECTIF 2. PRESERVER LA FORET D'ANCENIS, ET LES ETANGS DE LA PROVOSTIERE ET DE POITEVINIERE.....	10
OBJECTIF 3. ASSURER LE MAINTIEN DES CORRIDORS ECOLOGIQUES SUR LA COMMUNE.....	10
OBJECTIF 4. VEILLER A UNE BONNE GESTION DES EAUX USEES ET PLUVIALES	10
ORIENTATION 6. LIMITER LA VULNERABILITE DES CONSTRUCTIONS.....	10
OBJECTIF 1. PRENDRE EN COMPTE LE PLAN DE PREVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES.....	10
OBJECTIF 2. EXCLURE LES PROJETS D'URBANISATION SUR LES SECTEURS SENSIBLES AUX RISQUES D'INONDATION ...	10
LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN.....	11

Préambule

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

Il s'agit d'un document d'urbanisme réglementairement à jour et adapté à son projet de développement. Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** 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**. Les articles du code de l'urbanisme ci-après sont directement opposables au PLU, qui doit traduire localement chacun des principes énoncés.

- **Rappel des textes :**

Article L101-1 du Code de l'Urbanisme

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.

Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. »

Article L101-2 du Code de l'Urbanisme

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »

Article L151-5 du Code de l'Urbanisme

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

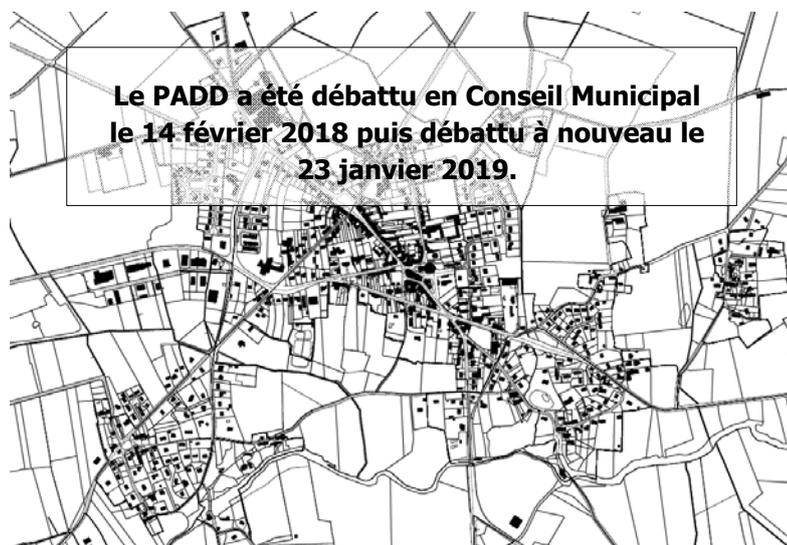
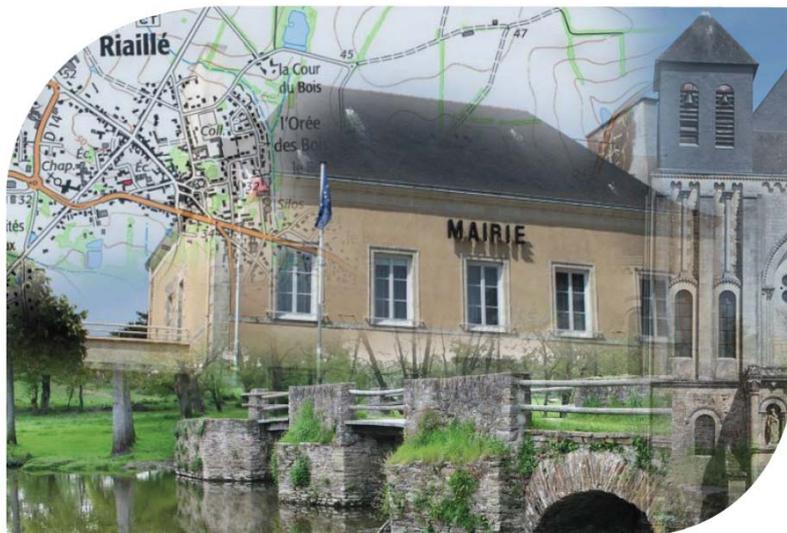
Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** (PADD) est accompagné des Orientations d'Aménagement et de Programmation (**OAP**) relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Il s'agit d'**actions** et d'**opérations d'aménagement** à mettre en œuvre.

INTRODUCTION

Riailé, commune de 2 239 habitants (INSEE 2013) et couvrant 5 002 ha, présente l'image **d'un village rural implanté à proximité de l'Erdre**. Elle est située au centre d'un triangle fictif dont les sommets correspondent à Nantes au sud-ouest, Angers au sud-est et Châteaubriant au nord. Situé à **50 km environ au nord de la métropole nantaise**, le territoire communal est sous l'influence de cette agglomération mais aussi de **la ville de d'Ancenis située au Sud-Est**.

La commune Riailé est **composée d'un nombre important de hameaux au Sud et à l'Ouest** tandis que la partie **nord de la commune possède un caractère naturel**. On note la présence de grands massifs boisés, la forêt d'Ancenis et la forêt de Saint-Mars-la-Jaille ainsi que deux étangs, **l'étang de la Poitevinière et l'étang de la Provostière** qui marquent l'identité de la commune. Enfin, la rivière de l'Erdre, bordée par une végétation de type ripisylve traverse le territoire d'Est en Ouest.



ORIENTATION 1. CONFORTER LE ROLE DE PROXIMITE DE RIAILLE

Objectif 1. ASSEOIR UNE CONTINUTE DANS L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

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

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

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

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

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

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

Objectif 3. RENFORCER LES EQUIPEMENTS SCOLAIRES

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

Faciliter le développement du collège sur le site actuel.

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

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

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

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

Renforcer les équipements sportifs.

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

ORIENTATION 2. PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DU TERRITOIRE

Objectif 1. REpondre AUX BESOINS DES ENTREPRISES SOUHAITANT S'INSTALLER OU SE DEVELOPPER SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL

Optimiser la zone d'activités des Fuseaux.

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

Organiser le développement de ce site.

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

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

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

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

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

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

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

Préserver les terres agricoles.

Préserver les exploitations agricoles.

Permettre la diversification de l'activité agricole.

Objectif 5. CONFORTER L'ACTIVITE DE CARRIERE

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

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

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

Objectif 7. PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE DE LA COMMUNE

Valoriser et protéger le patrimoine naturel support du tourisme vert.

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

Objectif 8. SOUTENIR L'AMELIORATION DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Permettre le développement des communications numériques.

ORIENTATION 3. DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENT

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

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

Objectif 2. DEVELOPPER L'OFFRE EN LOGEMENTS SOCIAUX

Favoriser la mixité sociale

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

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

Créer une offre de logements caractéristiques des territoires ruraux.

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

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

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

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

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

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 RESEAU D'ENERGIES

Rappeler des formes traditionnelles par une urbanisation plus compacte.

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

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

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

Objectif 3. DEVELOPPER LES SENTIERS DE PROMENADE

S'assurer de la continuité des chemins ruraux principaux.

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

Objectif 4. PERENNISER LE PATRIMOINE BATI REMARQUABLE

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

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

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

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

Objectif 1. PRESERVER LES ZONES HUMIDES IDENTIFIEES

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

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

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

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

Préserver la trame verte et bleue identifiée sur le territoire.

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

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

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

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

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

ORIENTATION 6. LIMITER LA VULNERABILITE DES CONSTRUCTIONS

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

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

Permettre les changements de destination en conformité avec le PPRT.

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

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

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

Consommation foncière pour de l'habitat

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

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

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

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

Consommation foncière pour de l'activité économique

Privilégier le renouvellement urbain à l'étalement urbain.

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

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

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

Consommation foncière pour les équipements

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