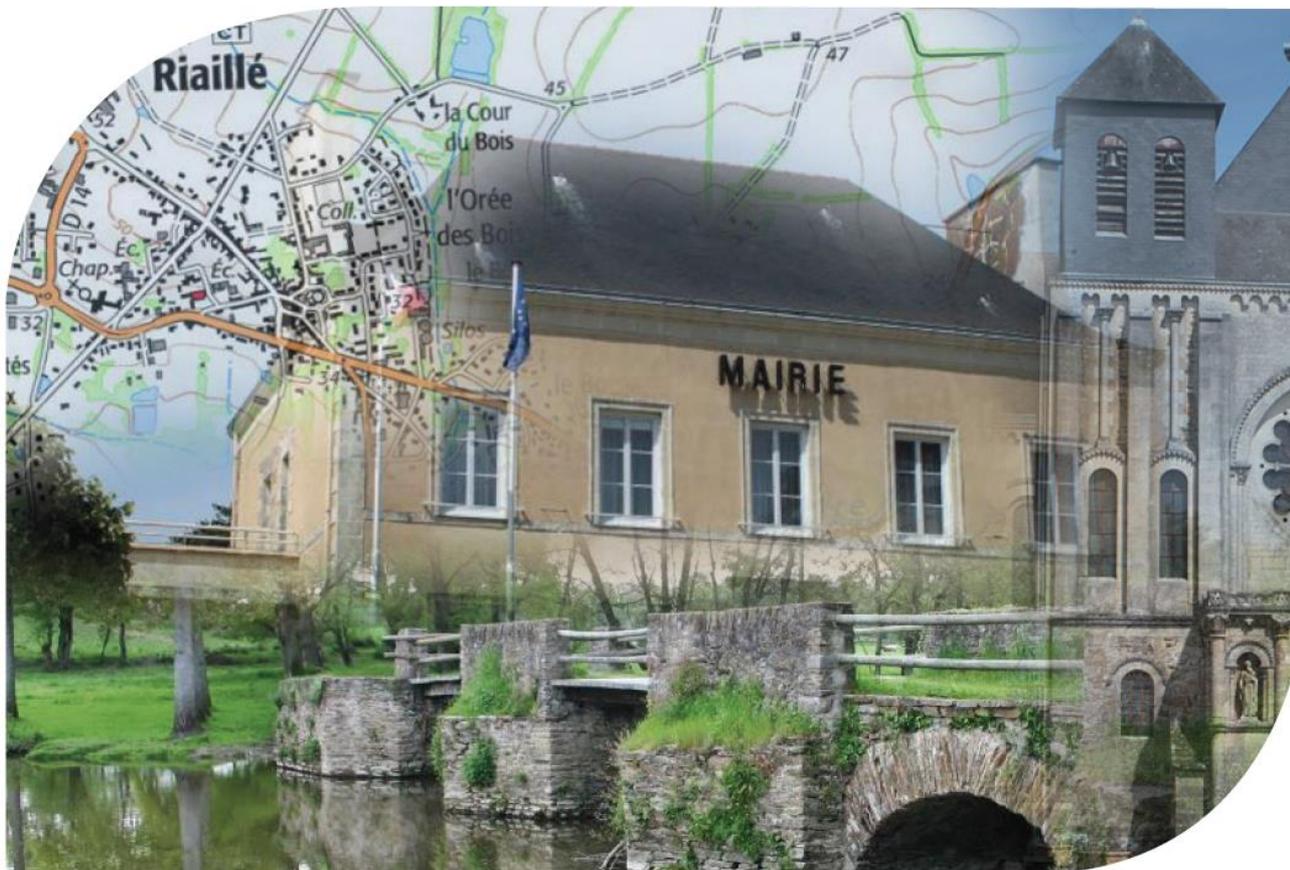


Réunion publique

Présentation du règlement et du plan de zonage



PLU de Riailly

29 janvier 2019

Plan de Présentation

- 1 - Qu'est ce que le **PLU** ?
- 2 - Présentation des règles applicables aux **zones urbaines**
 - *Zoom sur les emplacements réservés*
- 3 - Présentation des règles applicables aux **zones agricoles et naturelles**
 - *Zoom sur le secteur inondable*
 - *Zoom sur le changement de destination*
- 4 - Les éléments de **protection du patrimoine et des risques**
- 5- Les **O**rientations d'**A**ménagement et de **P**rogrammation
- 6 - Suite de la procédure

1 - Qu'est ce que le **PLU** ?



Qu'est-ce que le PLU ?

- **Un Plan Local d'Urbanisme communale (PLU) : qu'est-ce que c'est ?**

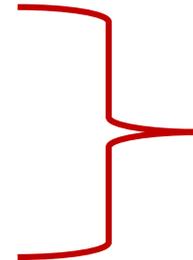
- ✓ Un document dont la vocation est de définir la destination des sols et les règles qui s'y appliquent.
- ✓ Il définit les prescriptions indiquant quelles formes doivent prendre les constructions, quelles zones doivent rester naturelles, quelles zones sont réservées pour les constructions futures, etc.
- ✓ Il expose clairement le projet global d'urbanisme appelé Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui résume les intentions générales de la collectivité quant à l'évolution du territoire.
- ✓ Un document élaboré en prenant en compte les multiples facettes de la commune (habitat, déplacements, activités économiques, environnement, risques, patrimoine...).
- ✓ 3 grands objectifs : **planifier, encadrer et protéger**



Qu'est-ce que le PLU ?

- **Un PLU est composé de plusieurs pièces :**

- ✓ Le rapport de présentation
- ✓ Le projet d'aménagement et de développements durables (PADD)
- ✓ Les Orientations d'Aménagement et de Programmation
- ✓ Le règlement (graphique et écrit)



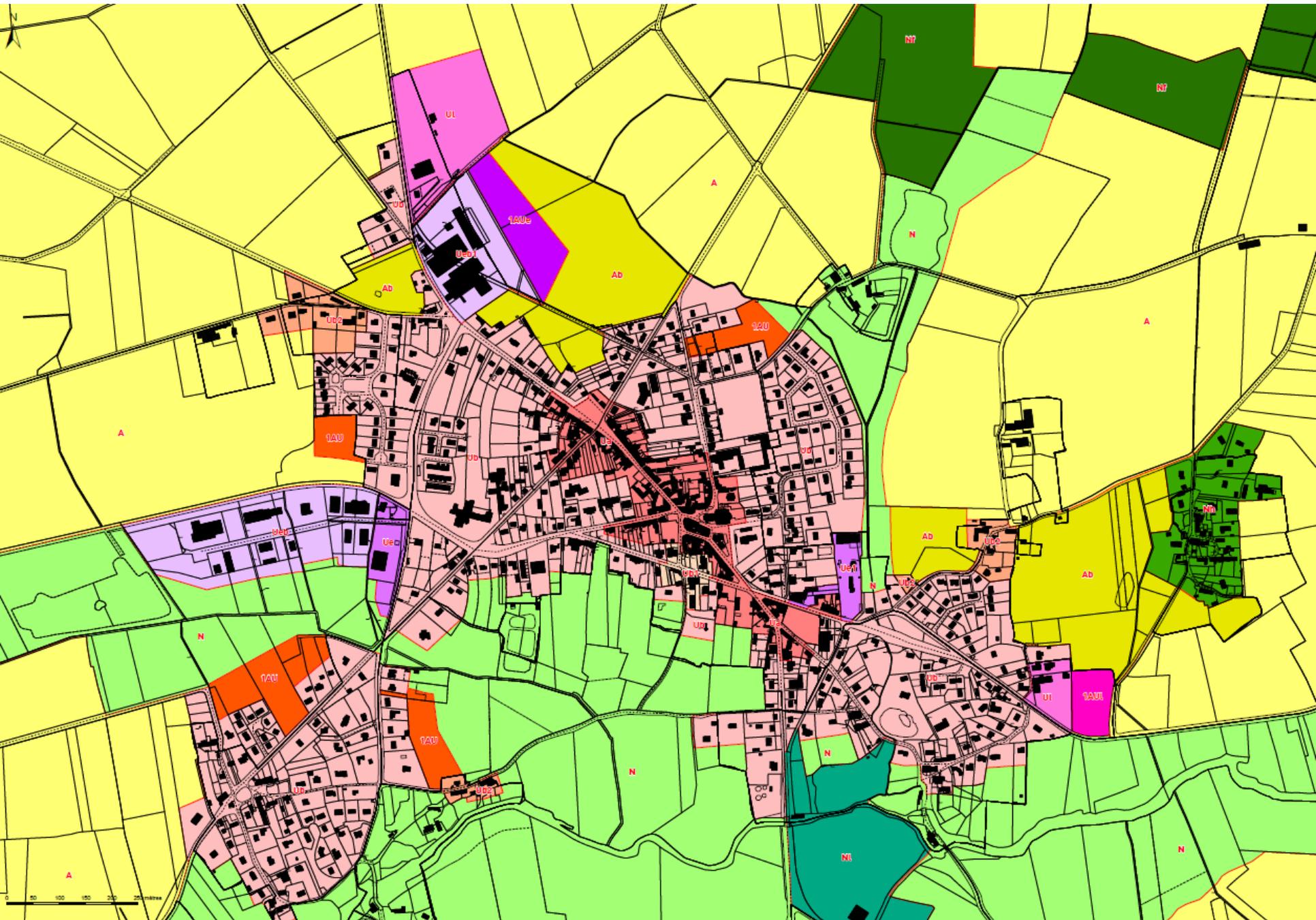
Pièces
opposables aux
autorisations
d'urbanisme

- **Les OAP sont des orientations qui encadrent les constructions sur des secteurs précis.**
- **Le règlement (graphique et écrit) est l'objet de la réunion.**



2 - Présentation des règles applicables aux **zones urbaines**

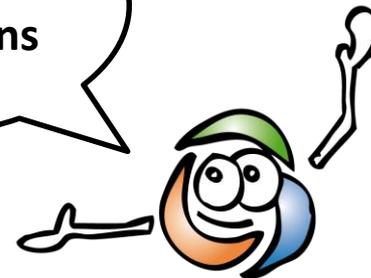




La zone Ua



Hauteur des constructions



Présence de commerces et services



La zone Ua

- Sont **interdits** :
 - ✓ Les bâtiments d'exploitation agricole et forestière ;
 - ✓ L'installation de nouvelles industries et entrepôts.
- La **hauteur** est limitée à **9 mètres à l'égout du toit – 12 mètres au faîtage**.
- Implantation par **rapport à l'emprise publique**
 - ✓ Soit à l'alignement des voies
 - ✓ Soit librement si l'alignement est marqué par une continuité visuelle bâtie



La zone Ub

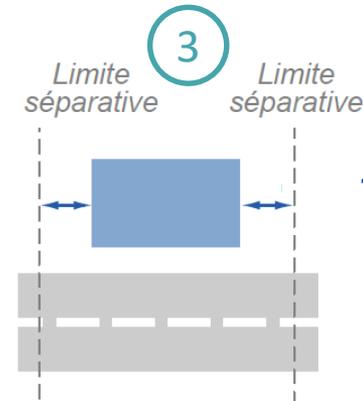
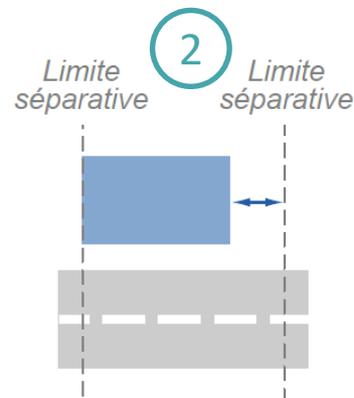
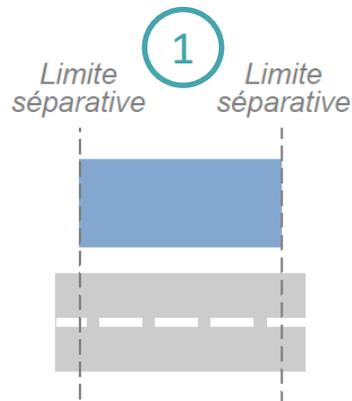
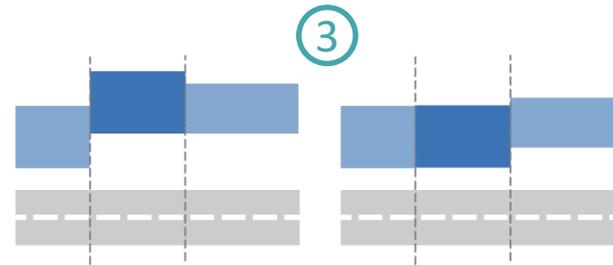
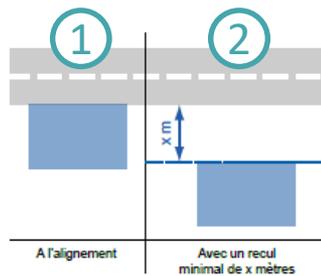
Prédominance
du caractère
pavillonnaire



La zone Ub

- Sont **interdits** :
 - ✓ Les bâtiments d'exploitation agricole et forestière ;
 - ✓ L'installation de nouvelles industries et entrepôts (sauf les activités artisanales du secteur de la construction).
- La **hauteur** est limitée à **7 mètres à l'égout du toit – 10 mètres au faîtage**.

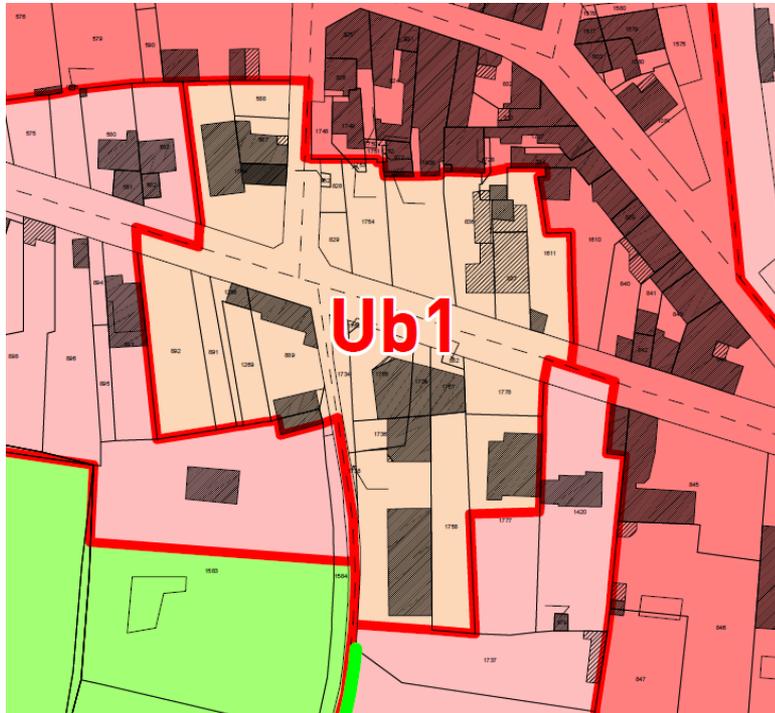
1 mètre min



1 mètre min.

Zoom sur le secteur Ub1

- Le secteur Ub1 est similaire au secteur Ub
- Mais la construction de logements est interdite en rez-de-chaussée :
 - ✓ **Objectif** = favoriser l'implantation de commerces et services

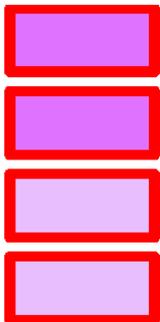


Les zones Ue et 1AUe

Zones accueillant
les nouvelles
activités
économiques



La zone Ue

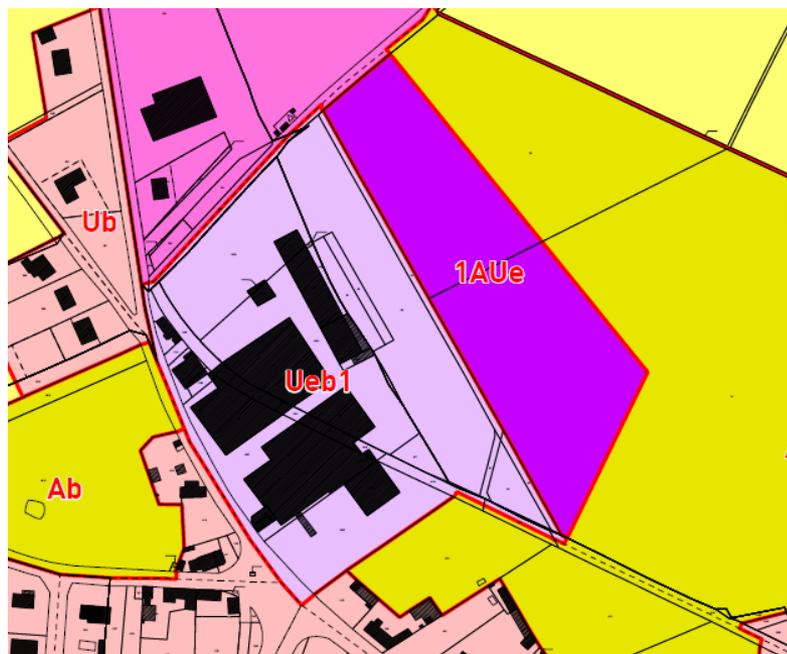
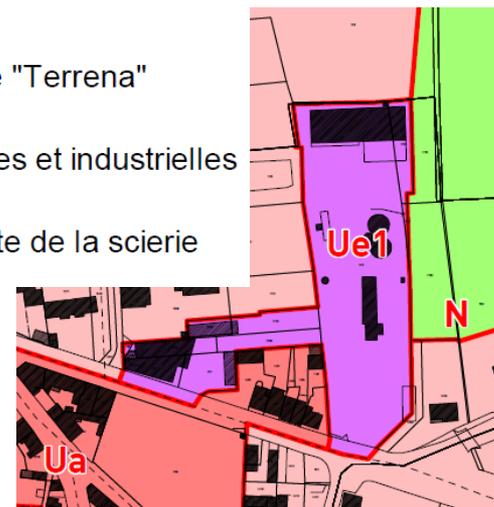


Ue : Secteur urbain à vocation principale économique

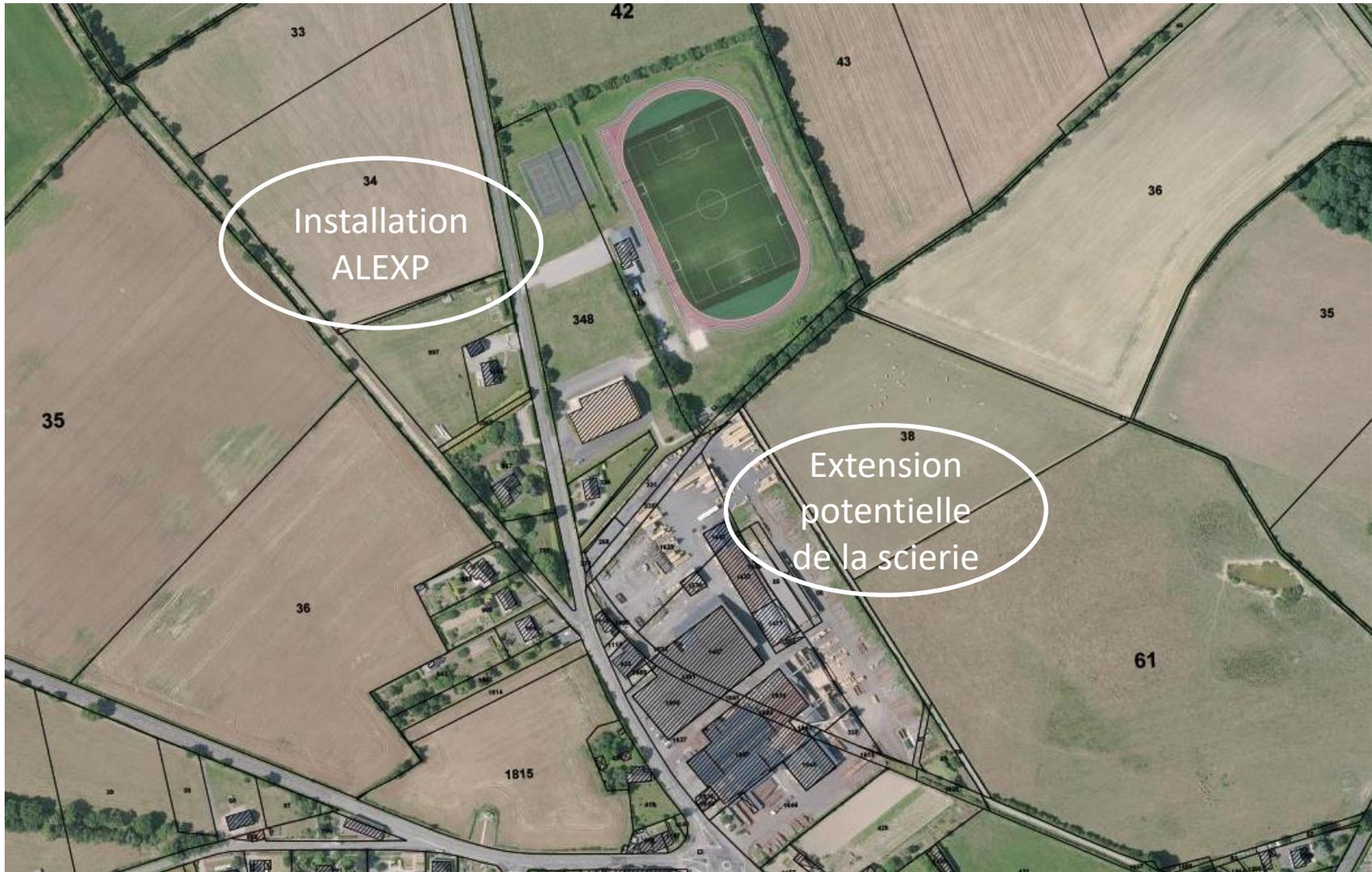
Ue1 : Secteur urbain à vocation principale économique du site "Terrena"

Ueb : Secteur urbain à vocation principale d'activités artisanales et industrielles

Ueb1 : Secteur urbain à vocation principale économique du site de la scierie



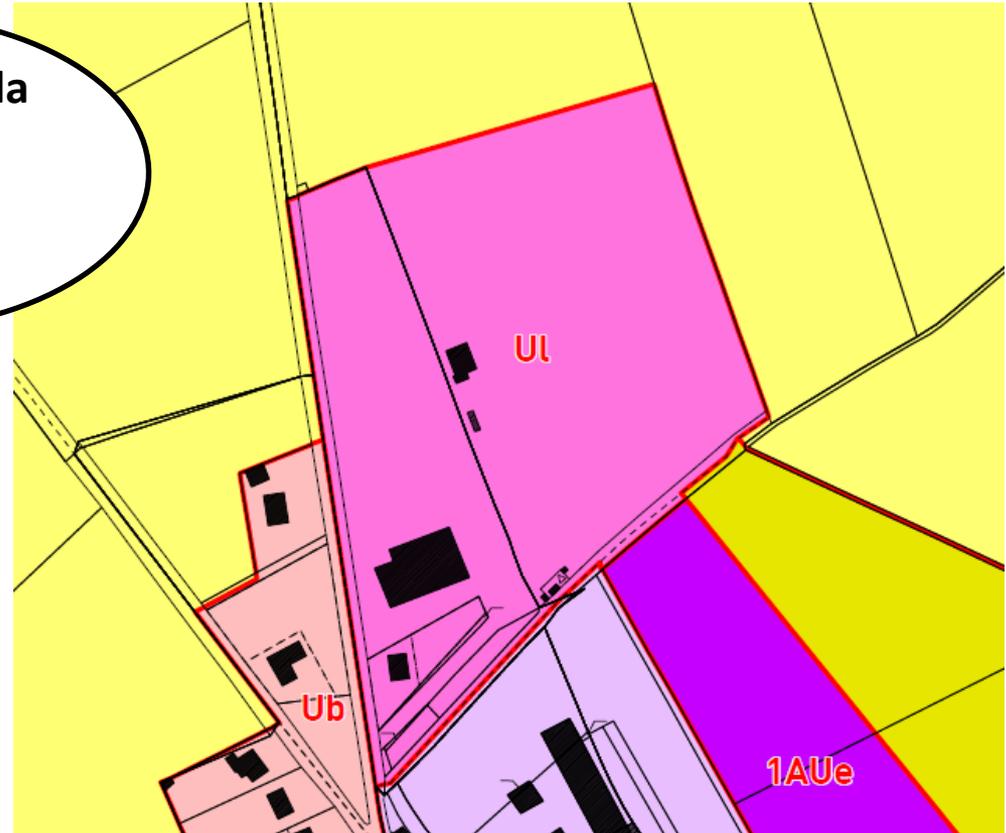
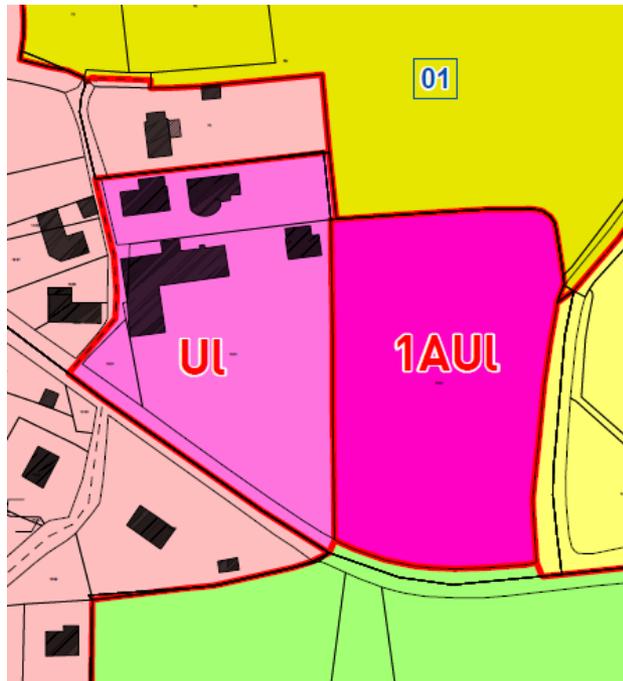
Les zones d'extension pour le développement économique



La zone UI et 1AUI



Le secteur de la
MFR et des
terrains de
sports



Zoom sur les emplacements réservés

Un emplacement réservé est défini pour préserver la localisation d'un futur projet d'intérêt général.

- L'inscription d'un terrain en emplacement réservé :
 - **Entraîne une interdiction de construire** sur le terrain pour toute destination autre que l'équipement prévu.
 - **N'entraîne pas de transfert de propriété.** Le propriétaire en conserve la jouissance et la disposition. Il peut donc jouir de son bien et le vendre.



Emplacement réservé au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme

3 - Présentation des règles applicables aux **zones agricoles et naturelles**

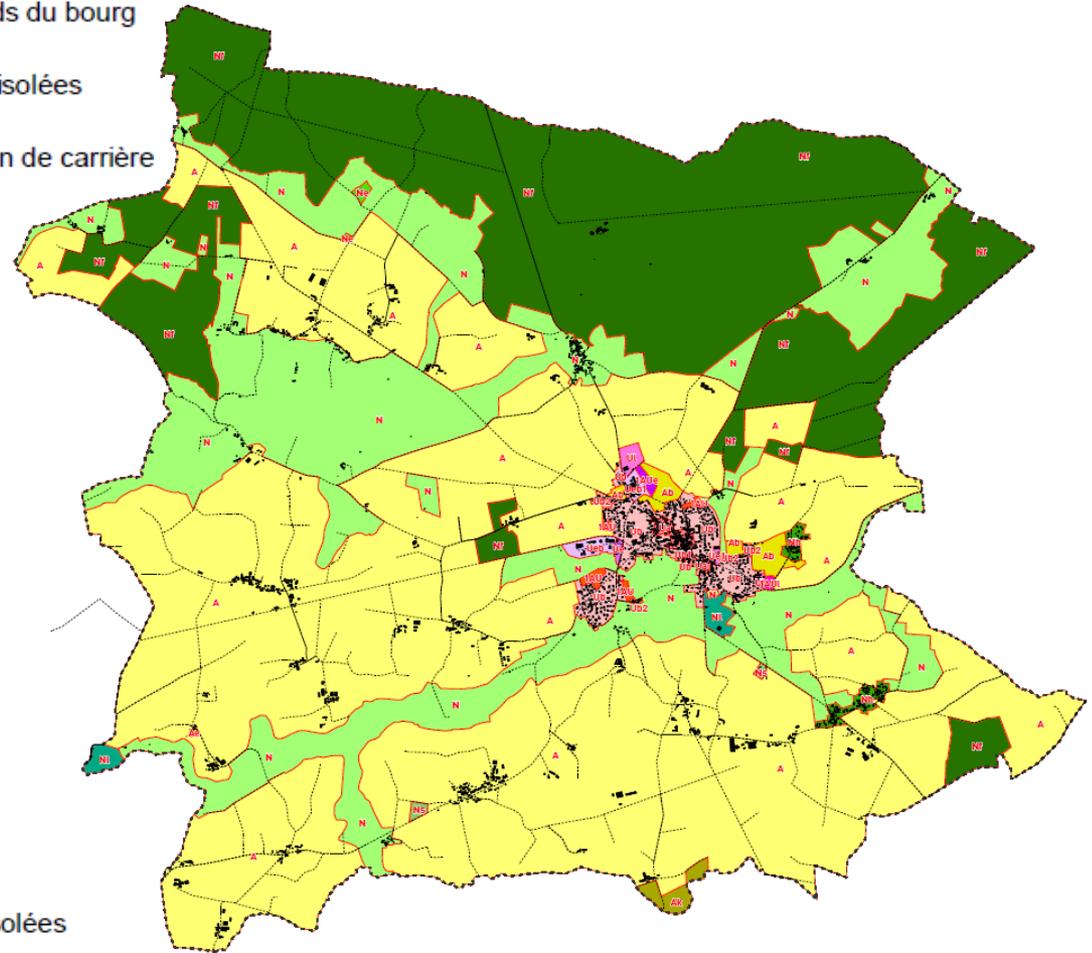


A : Zone agricole

Ab : Secteur urbain de transition aux abords du bourg

Ae : Secteur agricole destiné aux activités isolées

Ak : Secteur agricole destiné à l'exploitation de carrière



N : Zone naturelle

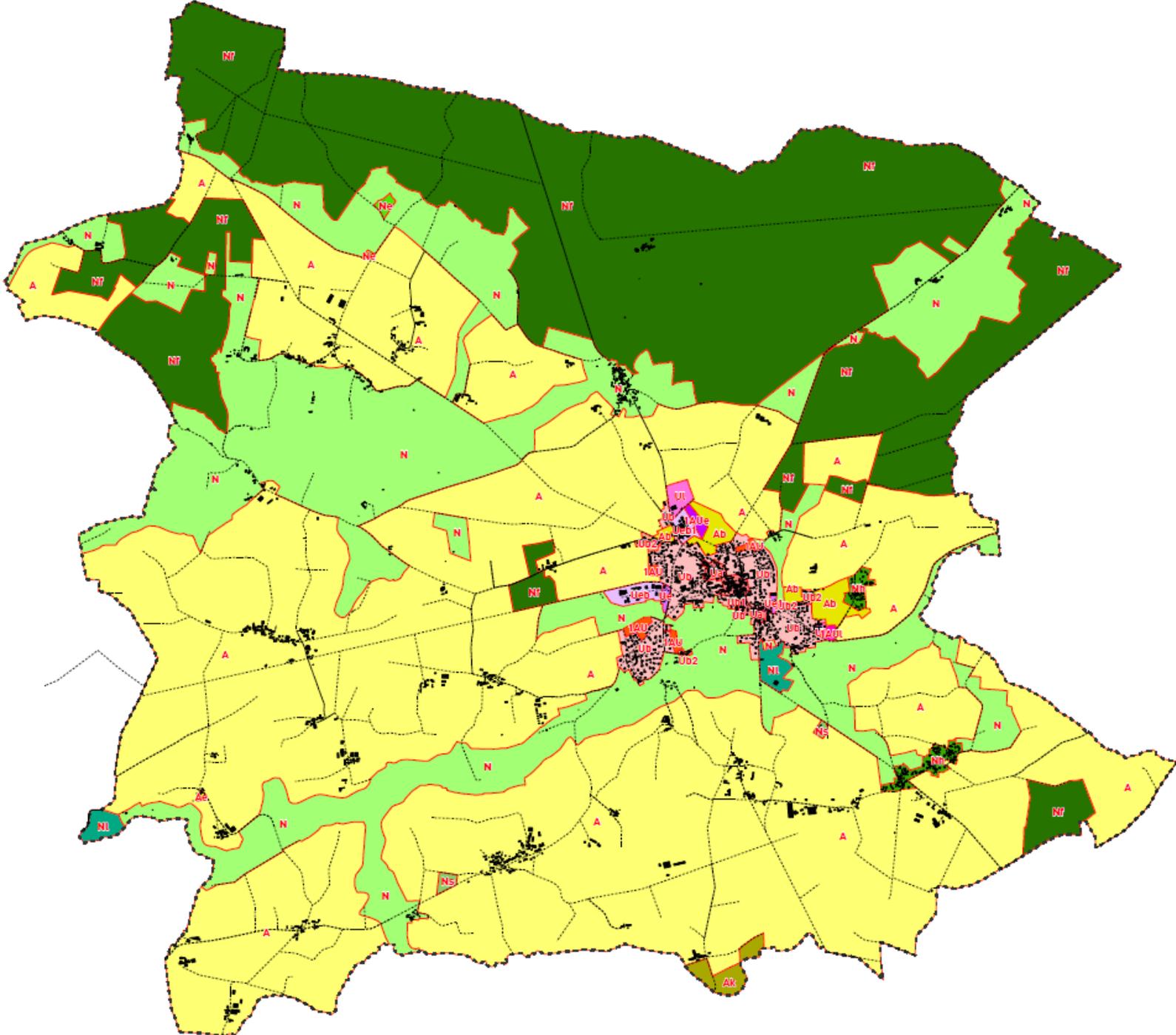
Ne : Secteur naturel destiné aux activités isolées

Nf : Secteur naturel forestier

Nh : Secteur naturel destiné à accueillir de nouveaux logements

Ni : Secteur naturel destiné aux constructions ayant une vocation de loisirs, sportive, culturelle ou touristique

Ns : Secteur naturel destiné aux équipements publics ou d'intérêt collectif isolés



Le règlement des zones A et N

Ne sont autorisés que :

- Les exploitations agricoles et forestières ;
- Les équipements d'intérêt collectif ou à des services publics à condition :
 - qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, ligne de transport, etc.) ;
 - qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricoles, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
 - qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages ;
- Les logements agricoles (sous conditions) ;
- La diversification de l'activité agricole sur des bâtiments existants ;
- Les extensions et annexes des habitations existantes

Zoom sur les annexes et extensions d'habitation en zone A et N

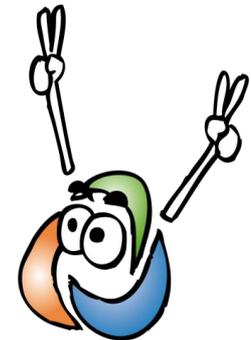
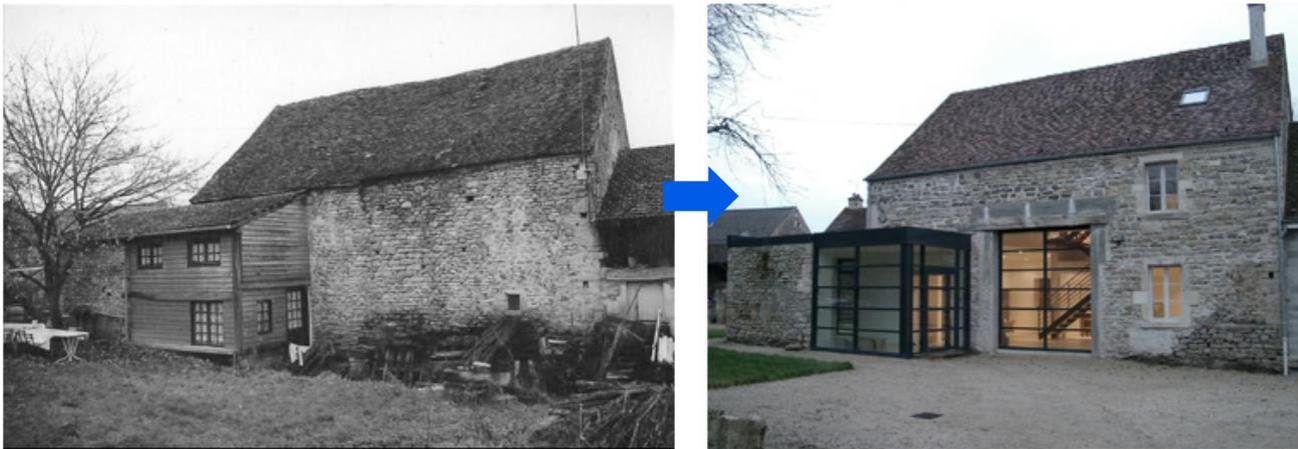
- Pour les **annexes** :
 - ✓ Surface maximale : 50 m².
 - ✓ Distance entre la construction principale et l'annexe : 20 m
- Pour les **extensions** :
 - ✓ Les extensions des habitations ne devront pas dépasser 50 m².
- L'emprise au sol des surfaces cumulées des annexes et extensions ne **devra pas dépasser 80 m²**.

Zoom sur les changements de destination

- Permet de transformer un bâtiment en une autre fonction en zones agricoles et naturelles
- Le bâtiment doit **être ciblé** et la nouvelle fonction également (logements, restaurant....)



Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme



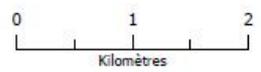
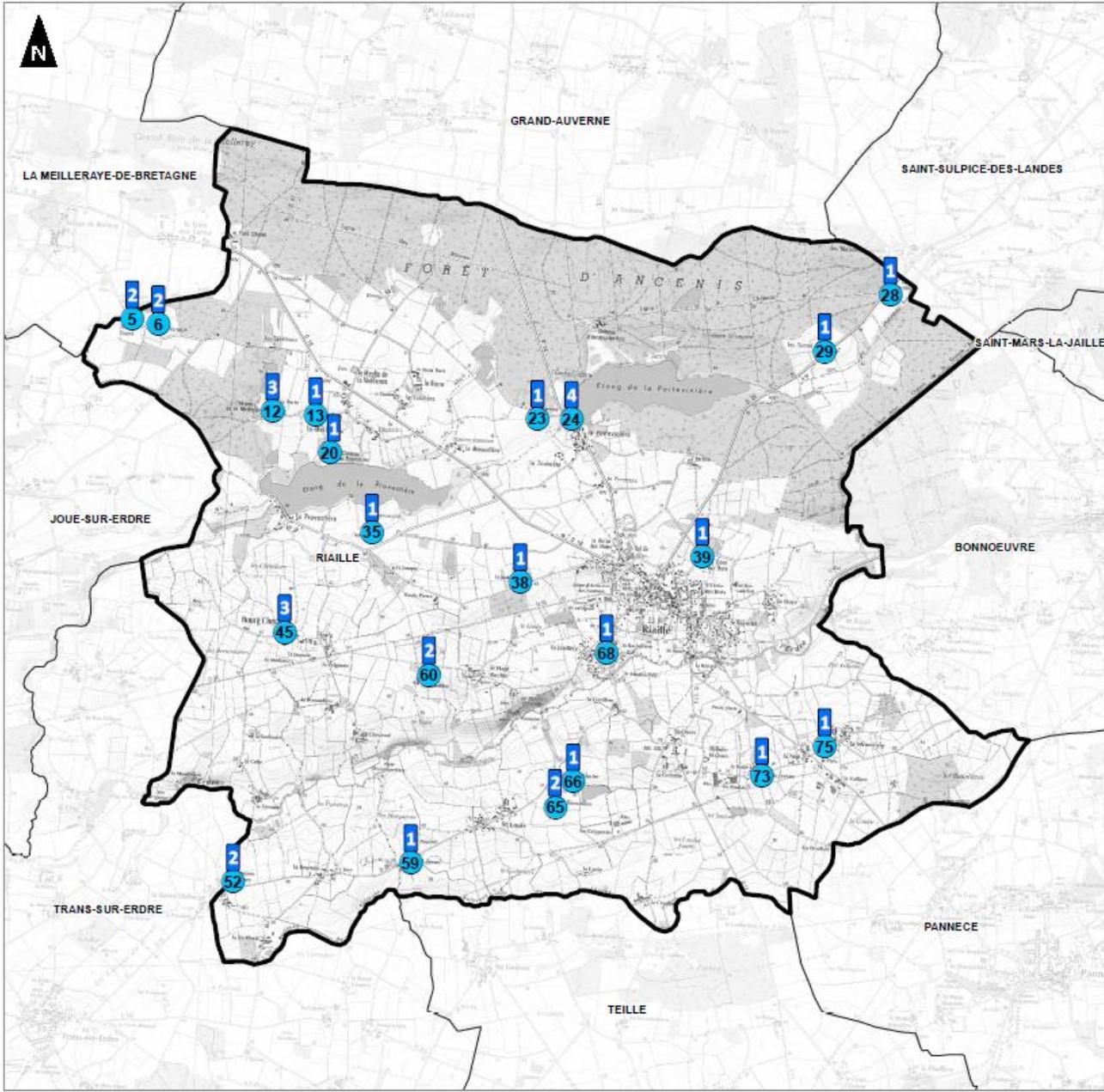
Commune de Riaillé (44)

Plan Local d'Urbanisme

Localisation des changements de destination retenus



- Commune de Riaillé
- Limites communales
- Ecart retenu + nombre de logements



1:40 000
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Les secteurs spécifiques à vocation économique

Objectif : *conforter les entreprises situées en dehors du centre-bourg*



Ae : Secteur agricole destiné aux activités isolées

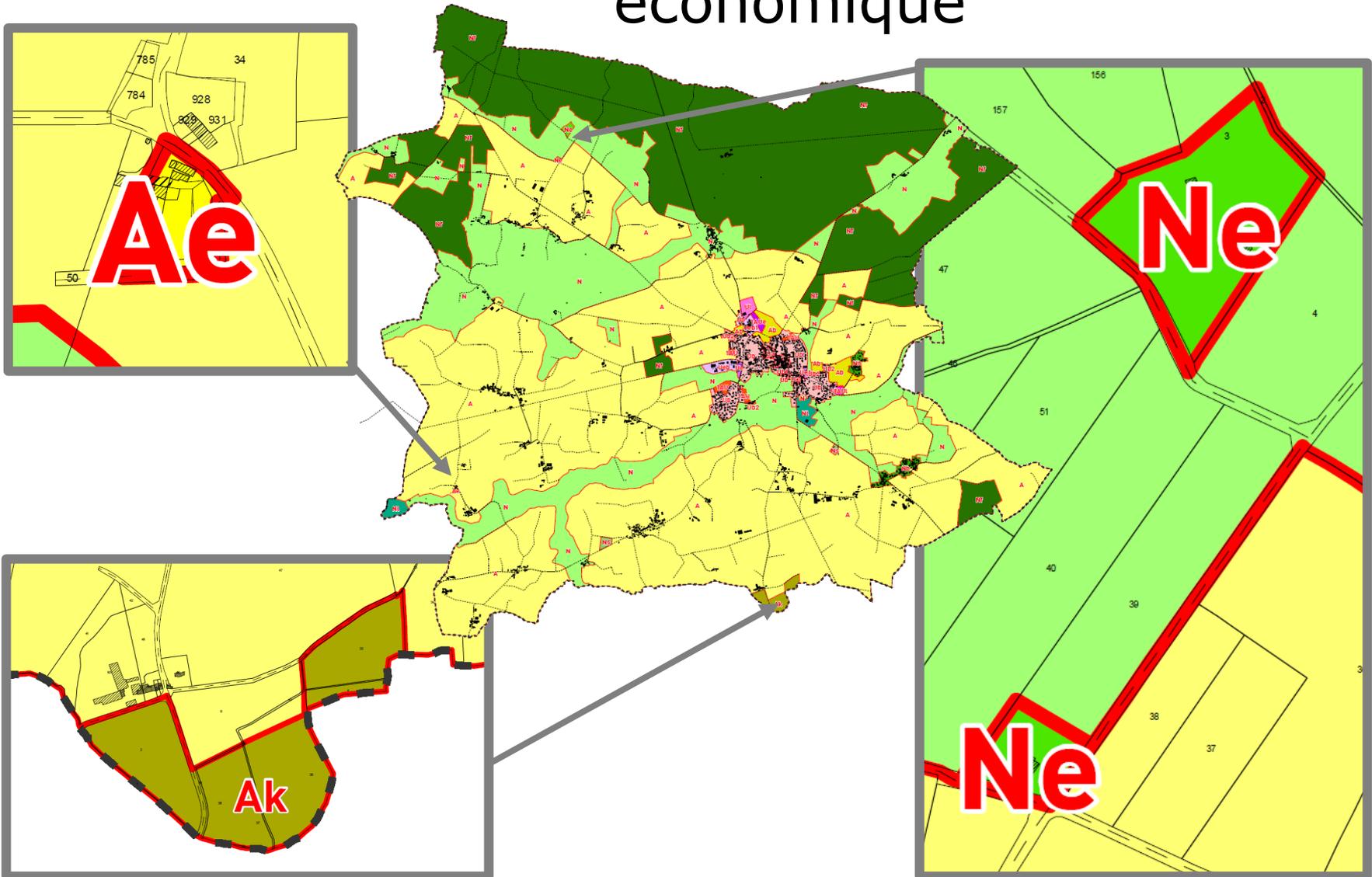


Ak : Secteur agricole destiné à l'exploitation de carrière



Ne : Secteur naturel destiné aux activités isolées

Les secteurs spécifiques à vocation économique



Les secteurs naturels dédiés aux équipements publics

Objectif : *conforter les équipements installés en zone naturelle*

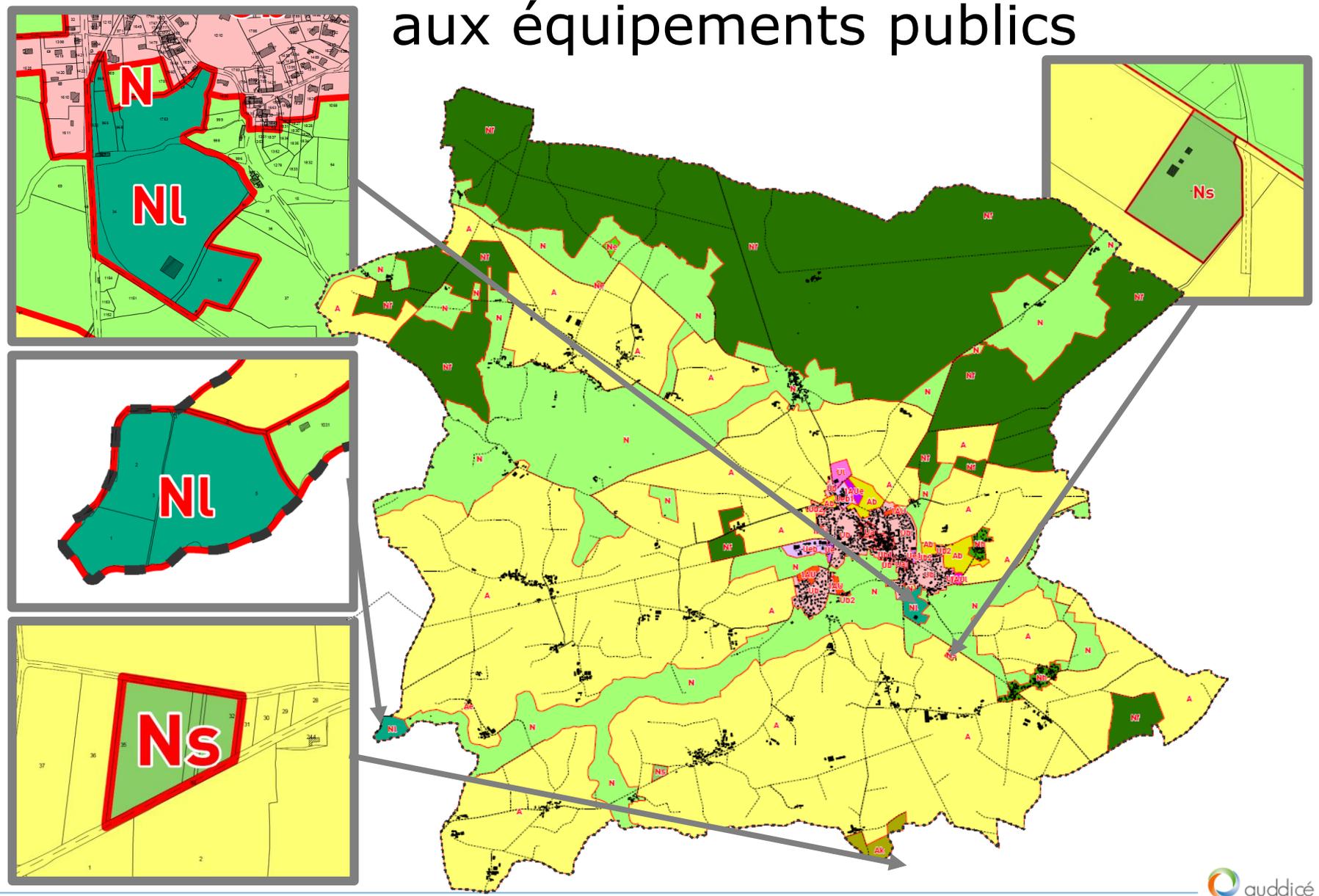


NI : Secteur naturel destiné aux constructions ayant une vocation de loisirs, sportive, culturelle ou touristique



Ns : Secteur naturel destiné aux équipements publics ou d'intérêt collectif isolés

Les secteurs naturels dédiés aux équipements publics



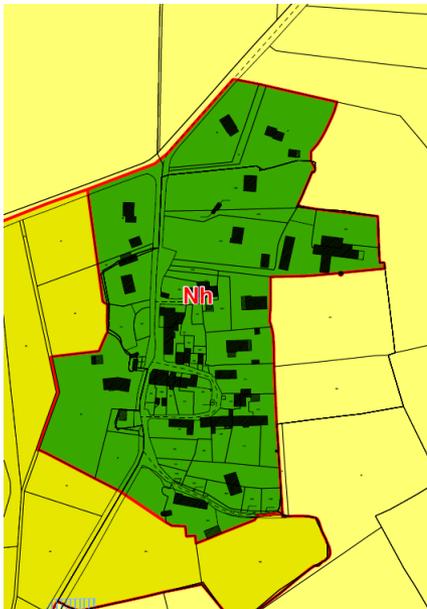
Les secteurs naturels dédiés aux habitations

Objectif : Permettre la construction de nouveaux logements à la Haye et la Houssaie

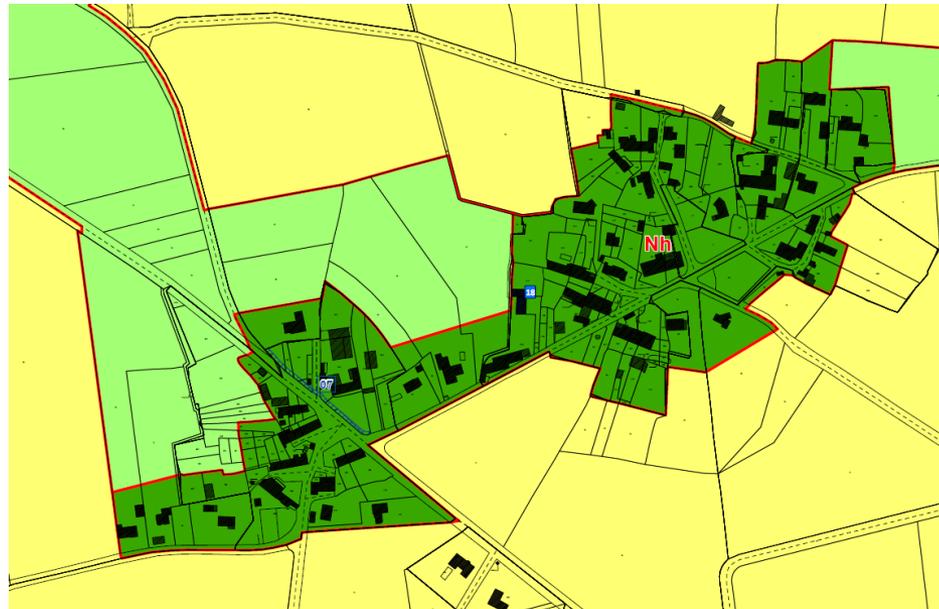


Nh : Secteur naturel destiné à accueillir de nouveaux logements

La Haye



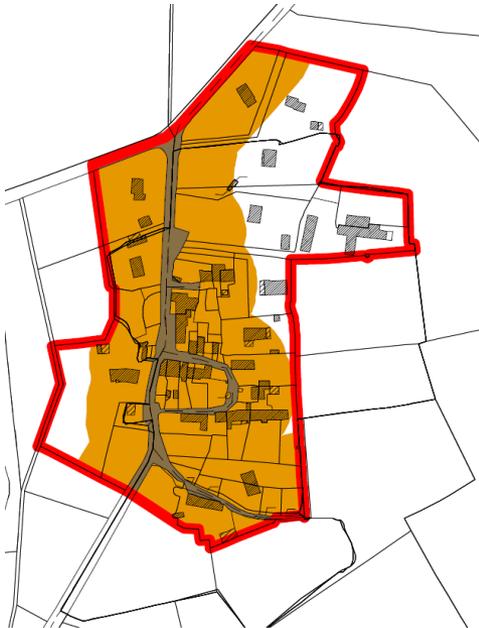
La Houssaie



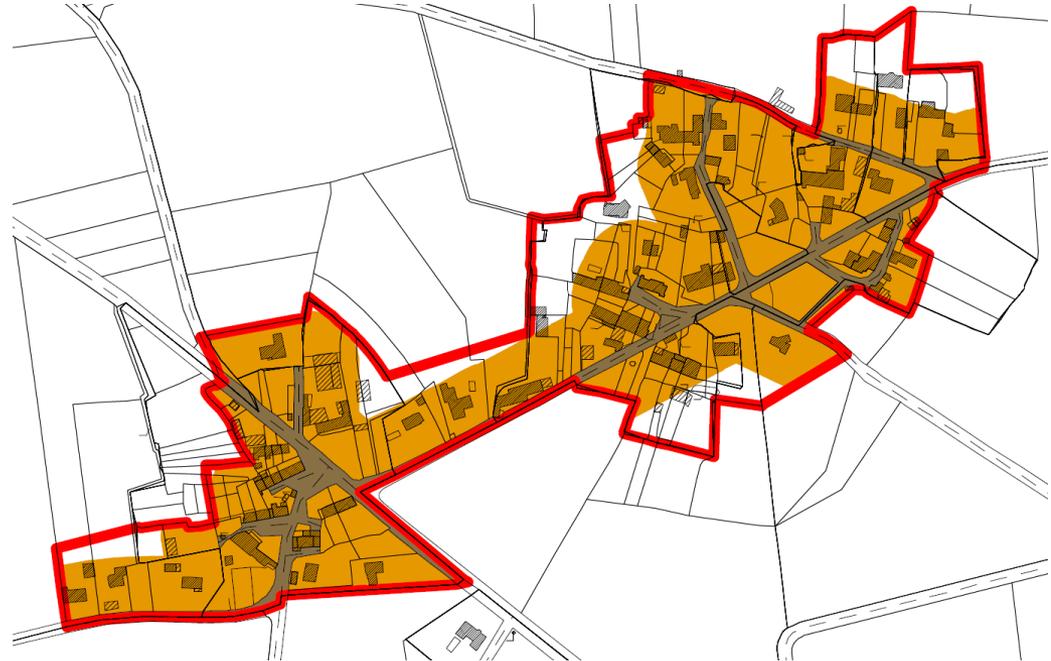
Les secteurs naturels dédiés aux habitations

- Les constructions principales doivent s'implanter dans une bande de 40 mètres depuis l'alignement

La Haye



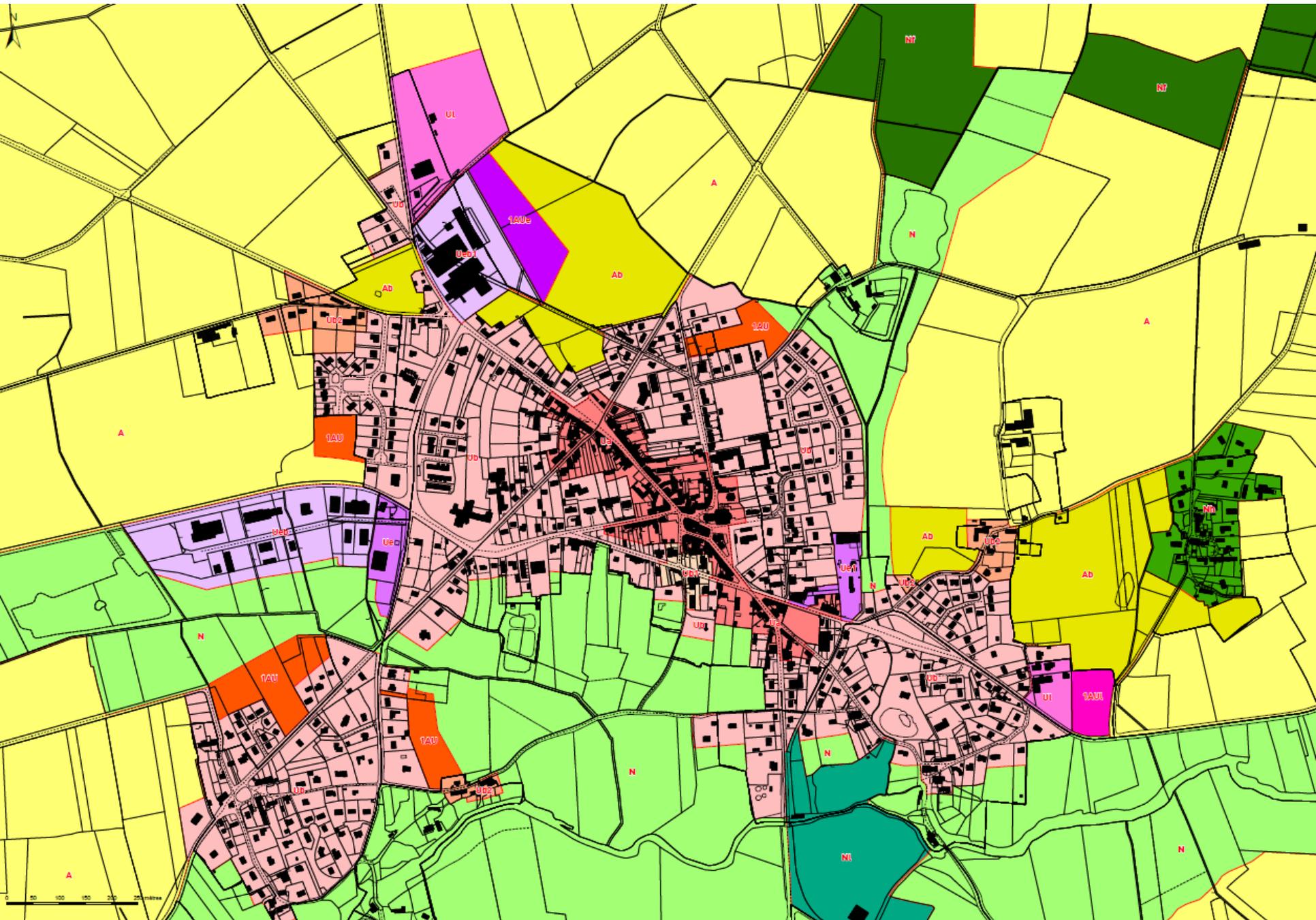
La Houssaie

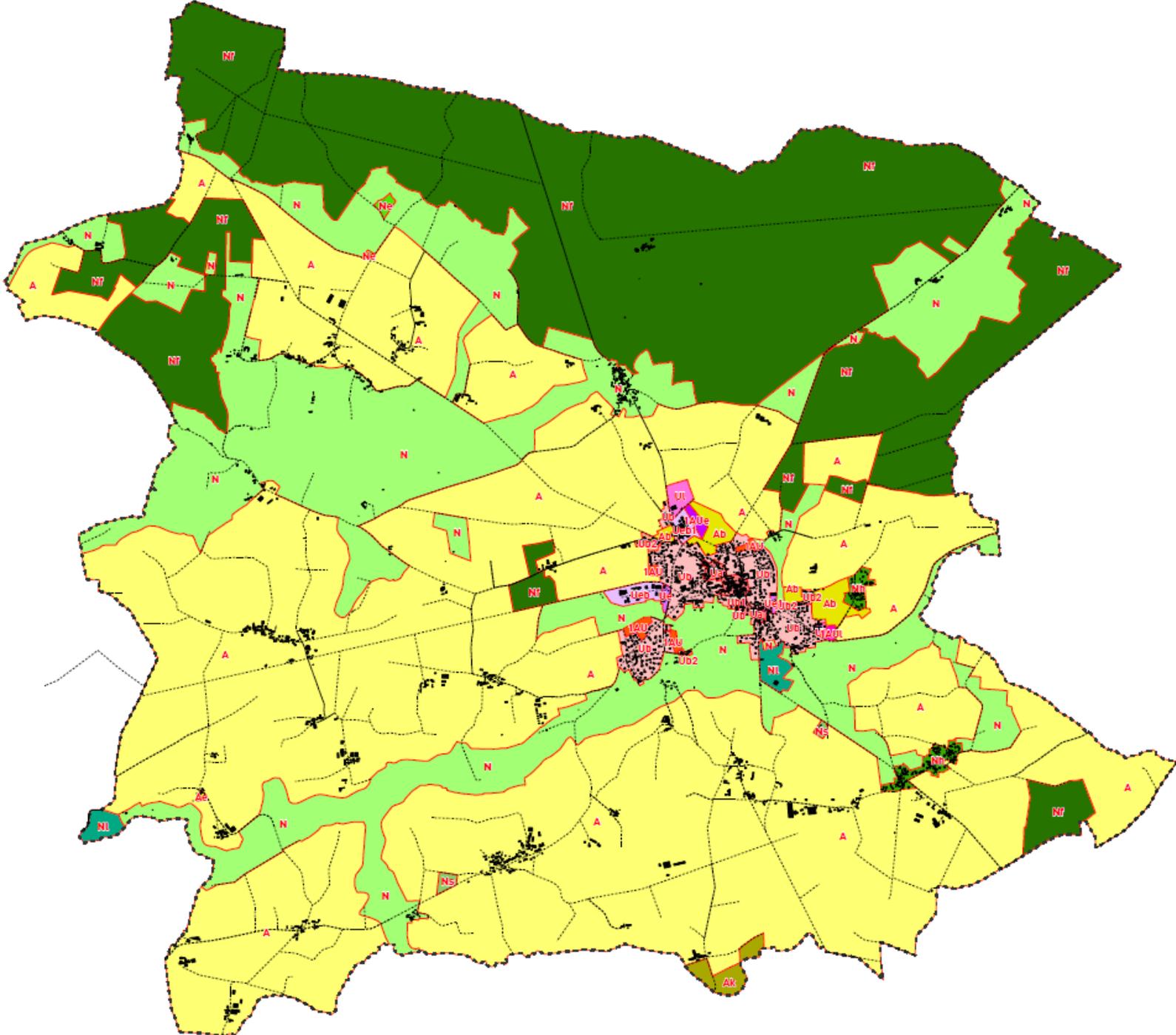


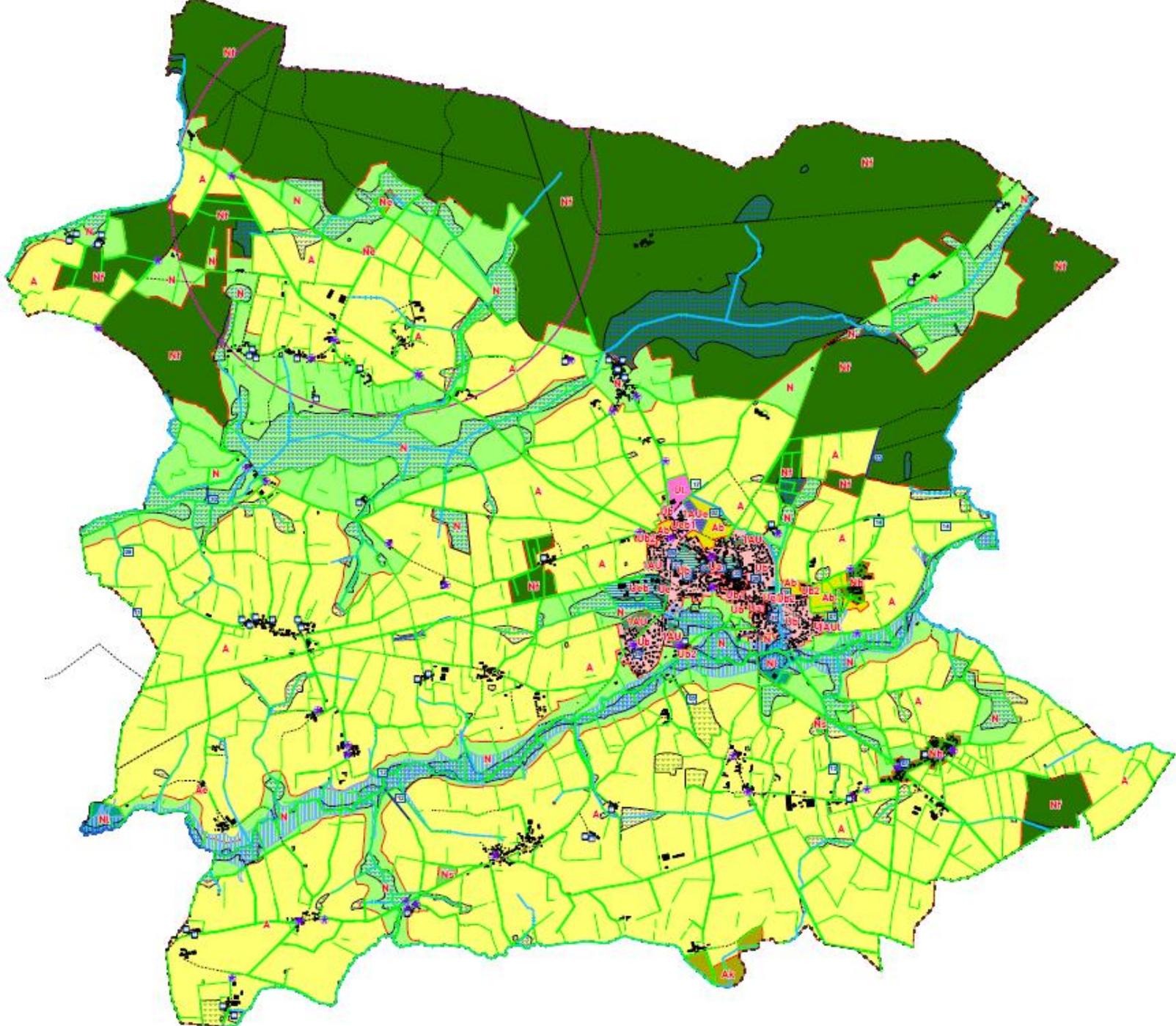
-  Nh : Secteur naturel destiné à accueillir de nouveaux logements
-  Espace public
-  40m autour de l'espace public

4 - Présentation de **quelques règles spécifiques pour la protection du patrimoine et face au risque**









Le secteur inondable

- Concerne uniquement la vallée de l'Erdre
- Il y est seulement autorisé :
 - Les équipements d'intérêts collectifs et services publics ;
 - Extensions des bâtiments existant si la surface de l'extension n'excède pas 30% de l'emprise au sol de bâtiment existant;
 - Les aménagements.



Le patrimoine bâti

- Permet de préserver des éléments les croix, calvaires et fours à pain
- Les croix, calvaires et fours à pain identifiés doivent être protégés sauf pour :
 - ✓ Des raisons de sécurité ou sanitaires ;
 - ✓ Des projets d'intérêt général,



Patrimoine bâti recensé au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Le patrimoine bâti



Patrimoine naturel

- **Les zones humides et les cours d'eau**



Zones humides 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

- **Les haies et boisements**



Haies identifiées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme



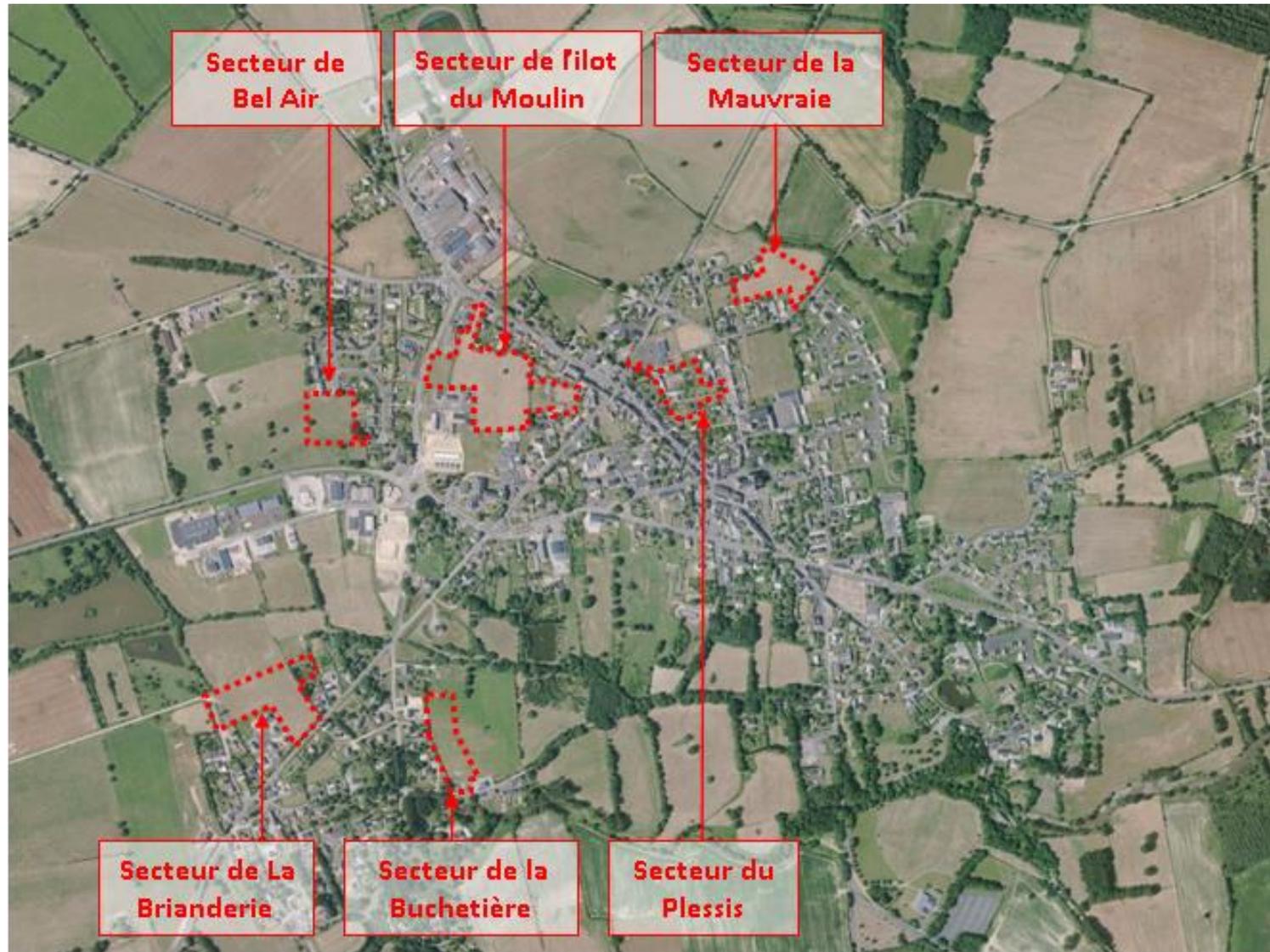
Secteurs boisés identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

5 – Les Orientations d'Aménagement et de Programmation



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont des schémas représentant les principes d'aménagement d'un secteur. Elle permettent de coordonner les constructions et d'éviter la création de dents creuses.

Les OAP à vocation d'habitat



Commune de Riaillé (44)

Plan Local d'Urbanisme

OAP

Secteur Bel Air

13 logements minimum

Existants :

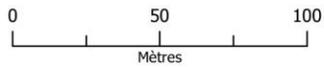
 Zone humide

Principes d'aménagements :

 Périmètre de l'OAP

 Voirie à sens unique

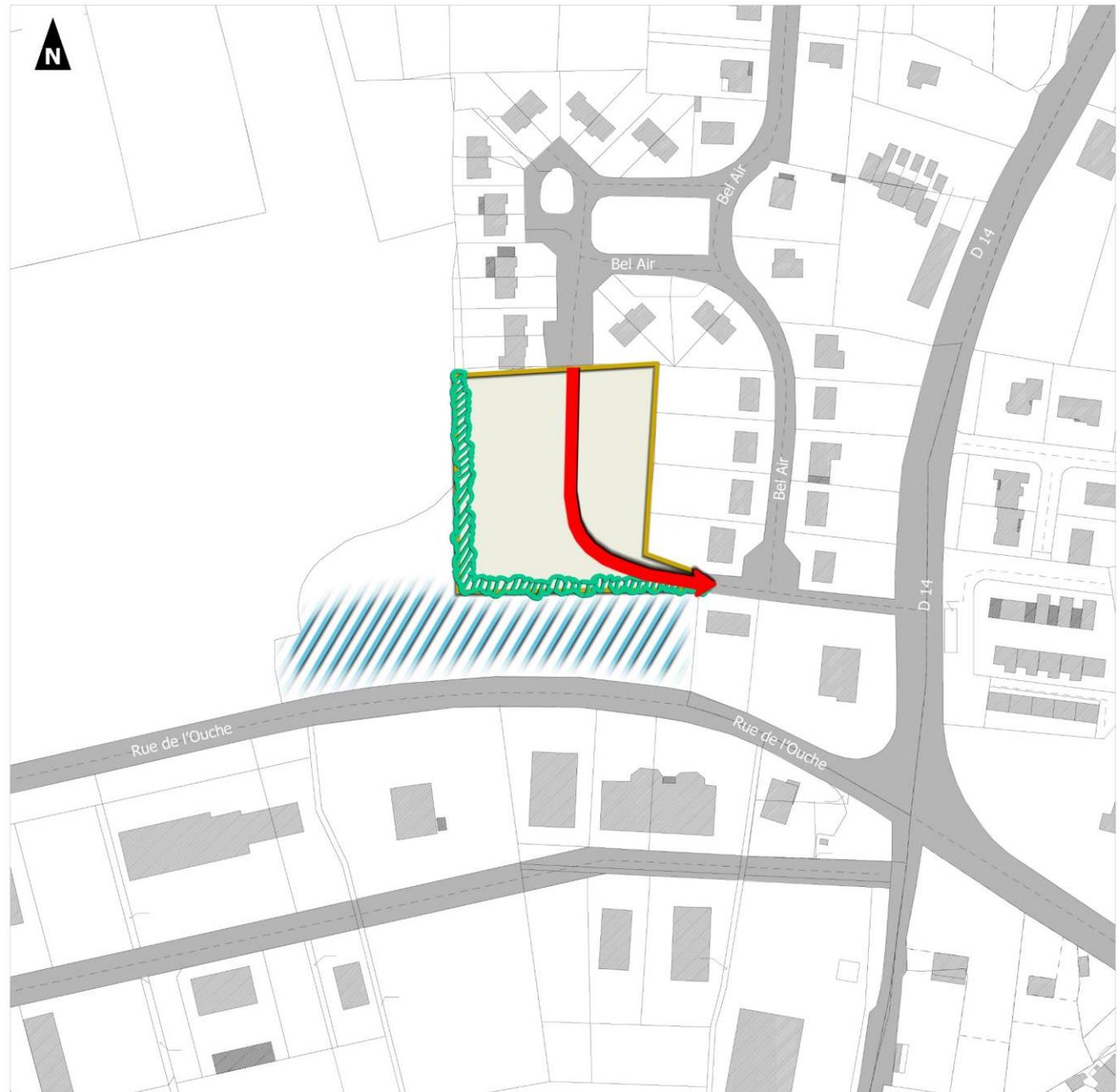
 Haie bocagère à planter



1:1 600
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)



Réalisation : auddicé urbanisme, 2017
Source de fond de carte : CC Pays d'Ancenis
Sources de données : IGN - auddicé urbanisme, 2017



Commune de Riaillé (44)

Plan Local d'Urbanisme

OAP

Secteur de la Brianderie

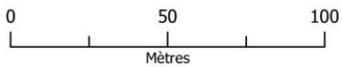
37 logements minimum

Existant :

-  Zone humide
-  Cheminement piéton existant
-  Cours d'eau

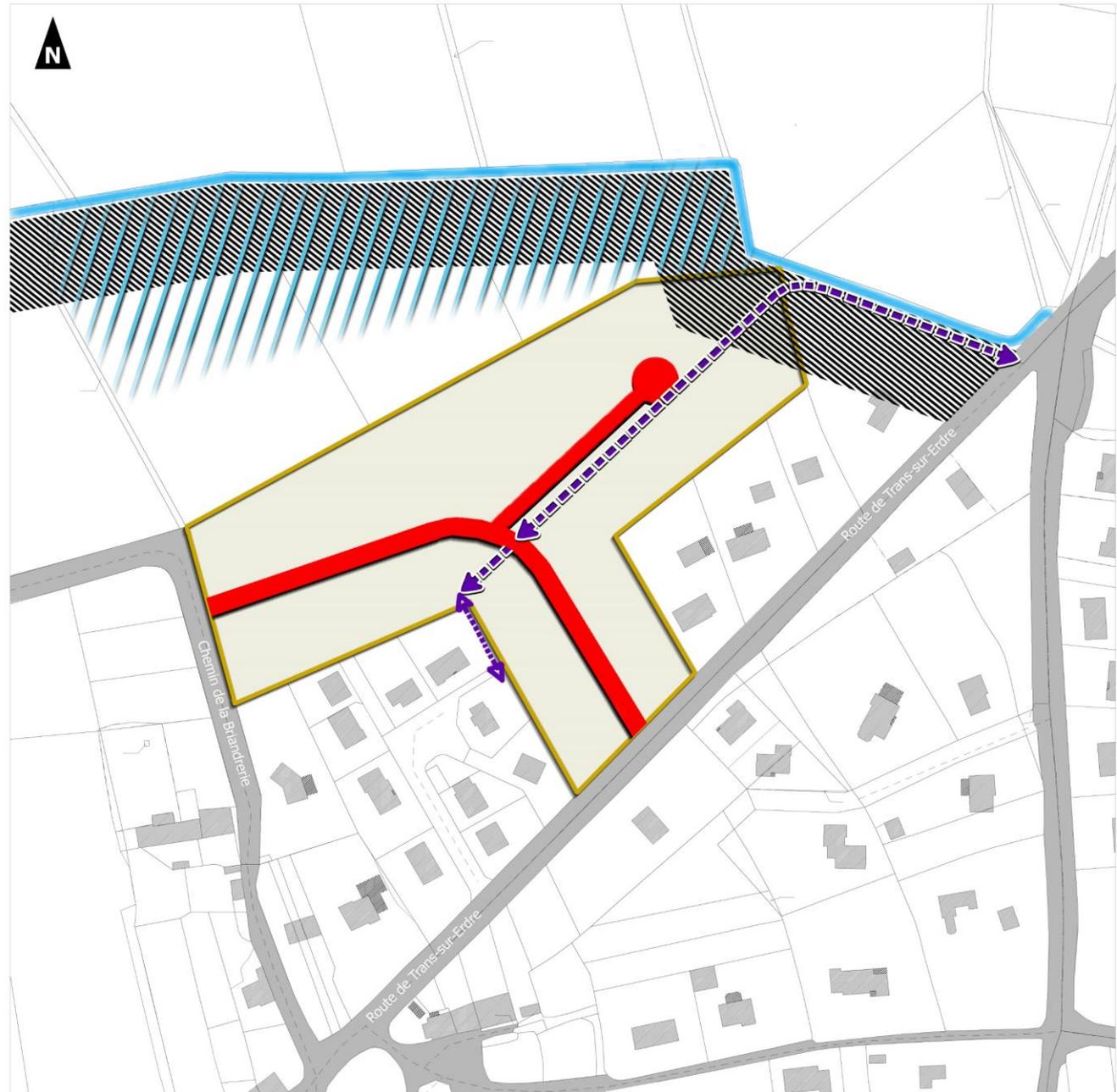
Principes d'aménagements :

-  Périmètre de l'OAP
-  Voirie à double sens ou sens unique
-  Voirie en impasse
-  Cheminement piéton
-  Recul inconstructible de 35 mètres par rapport au cours d'eau



1:1 500

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



Commune de Riaillé (44)

Plan Local d'Urbanisme

OAP

Secteur de le Buchetière

19 logements minimum

Existant :

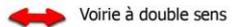


Zone humide

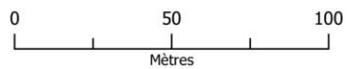
Principes d'aménagements :



Périmètre de l'OAP



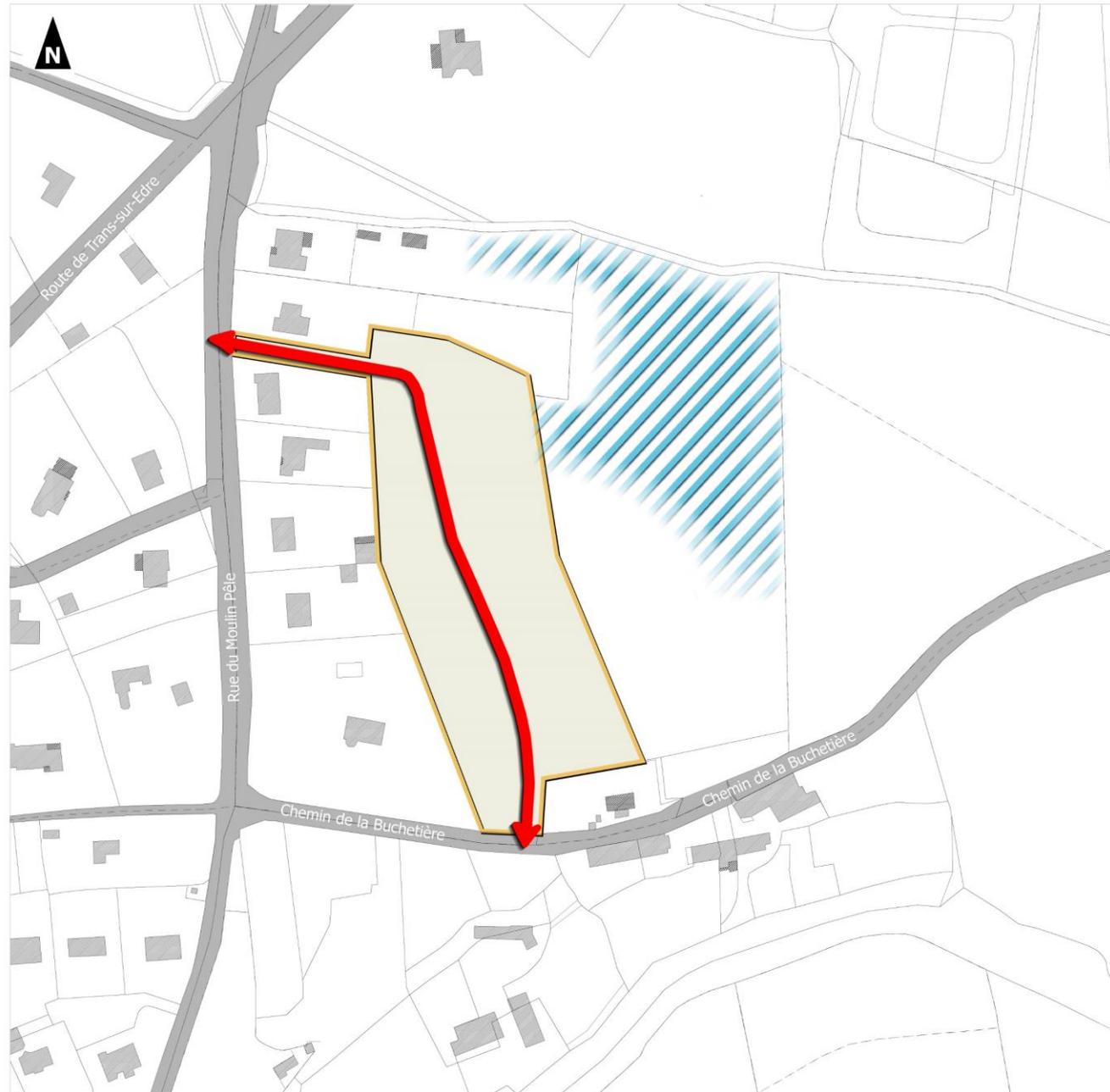
Voie à double sens

**1:1 500**

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



Réalisation : auddicé urbanisme, 2017
 Source de fond de carte : CC Pays d'Ancois
 Sources de données : IGN - auddicé urbanisme, 2017



Commune de Riaillé (44)

Plan Local d'Urbanisme

OAP

Secteur Mauvraie

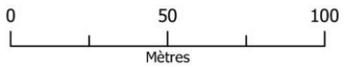
18 logements minimum

Existant :

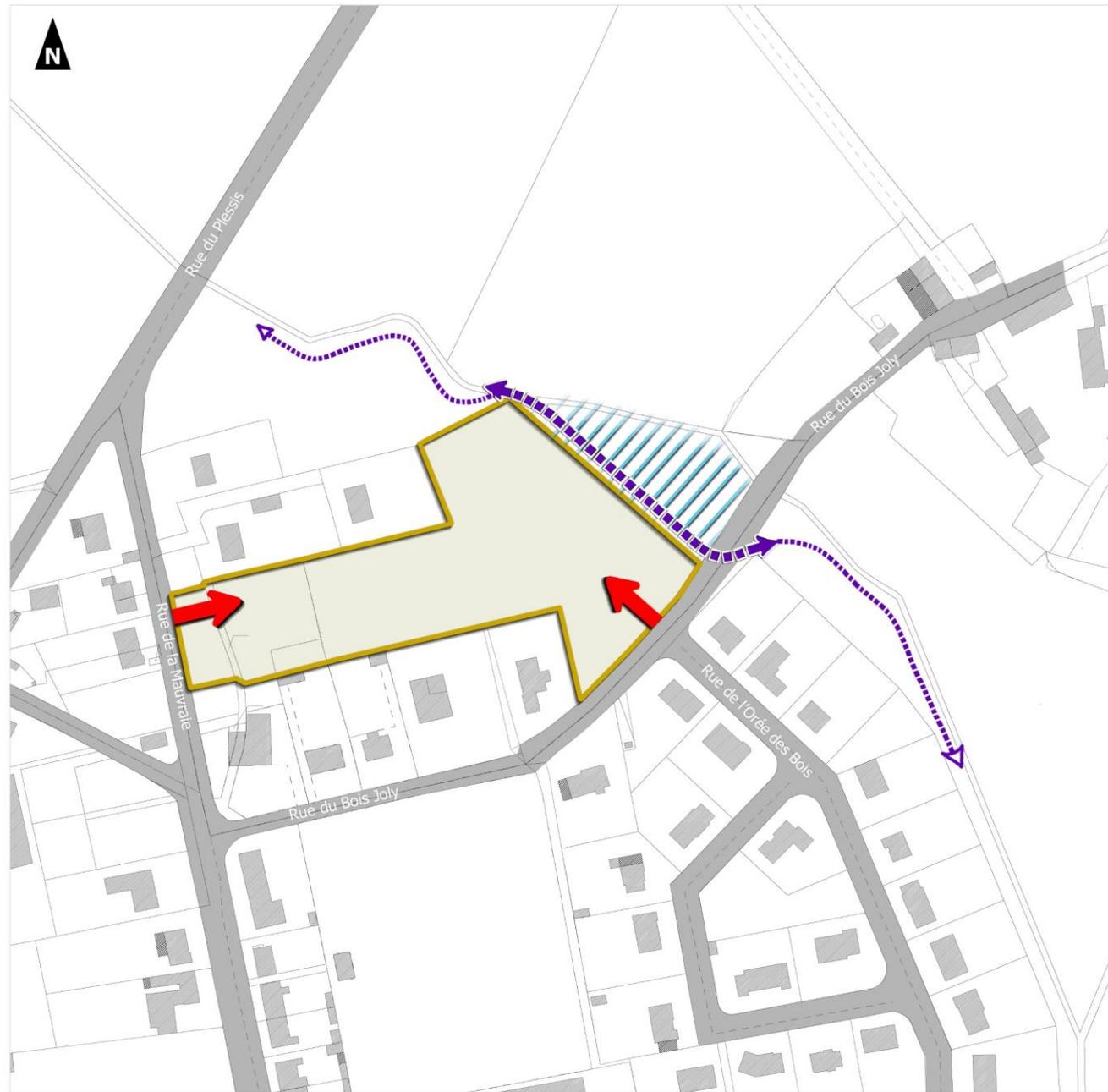
-  Zones humides
-  Cheminement piéton existant ou prévus par un permis d'aménager accordé

Principes d'aménagements :

-  Périmètre de l'OAP
-  Accès potentiels
-  Cheminement piéton

**1:1 500**

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



Commune de Riailé (44)

Plan Local d'Urbanisme

OAP

Secteur îlot du Moulin

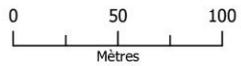
40 logements minimum

Existants :

-  Bâtiment pouvant être démolé pour valoriser le foncier
-  Vue sur la Vallée

Principes d'aménagements :

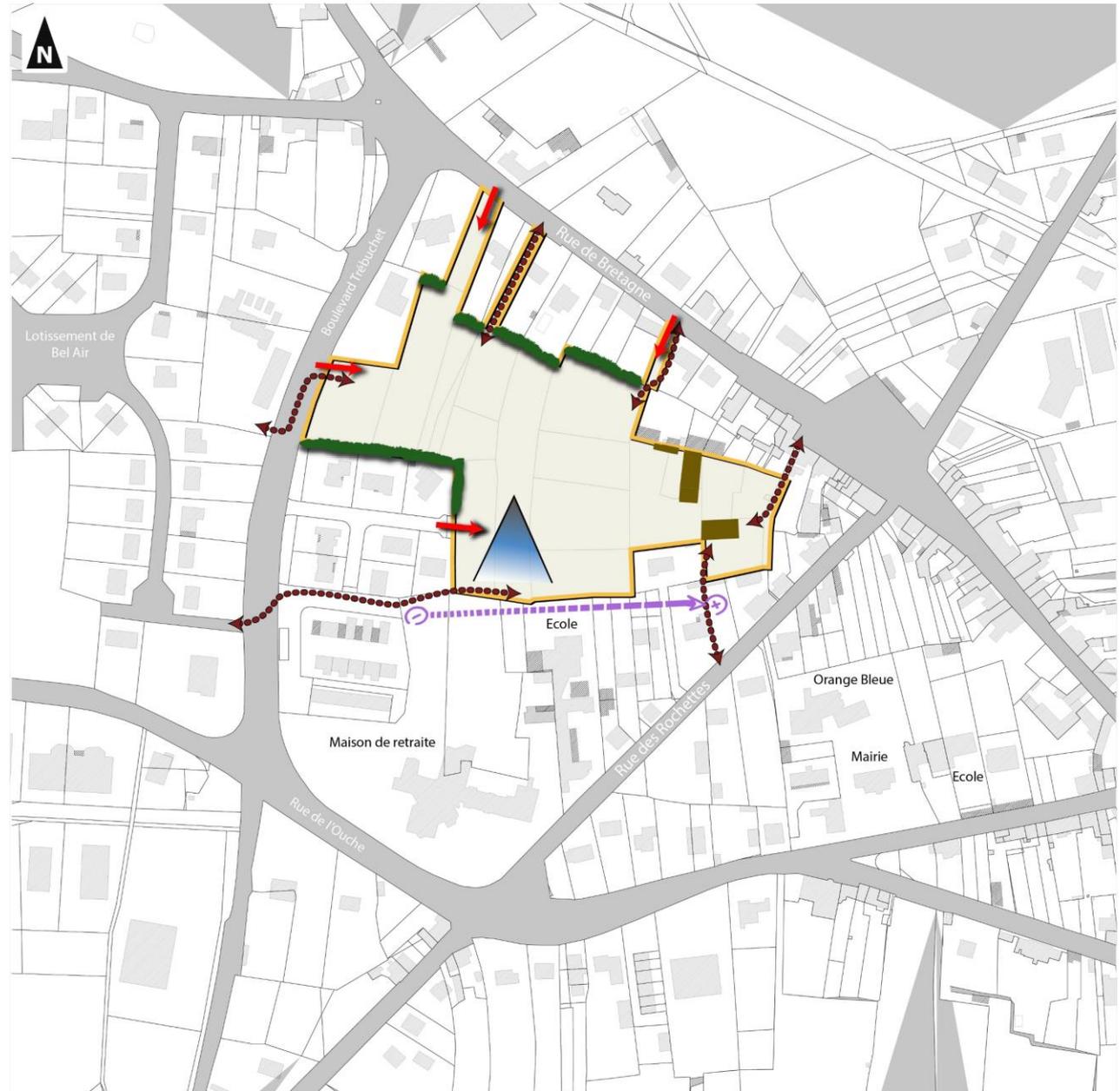
-  Périmètre de l'OAP
-  Accès potentiel pour véhicules motorisés
-  Haies bocagère à planter
-  Variation de densité
-  Cheminement piéton

**1:2 200**

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



Réalisation : auddicé urbanisme, 2018
Source de fond de carte : CC Pays d'Ancenis
Sources de données : IGN - auddicé urbanisme, 2018



Commune de Riailé (44)

Plan Local d'Urbanisme

OAP

Secteur du Plessis

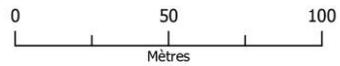
13 logements minimum

Existants :

-  Bâtiment pouvant être démolé pour valoriser le foncier
-  Cheminement piéton

Principes d'aménagements :

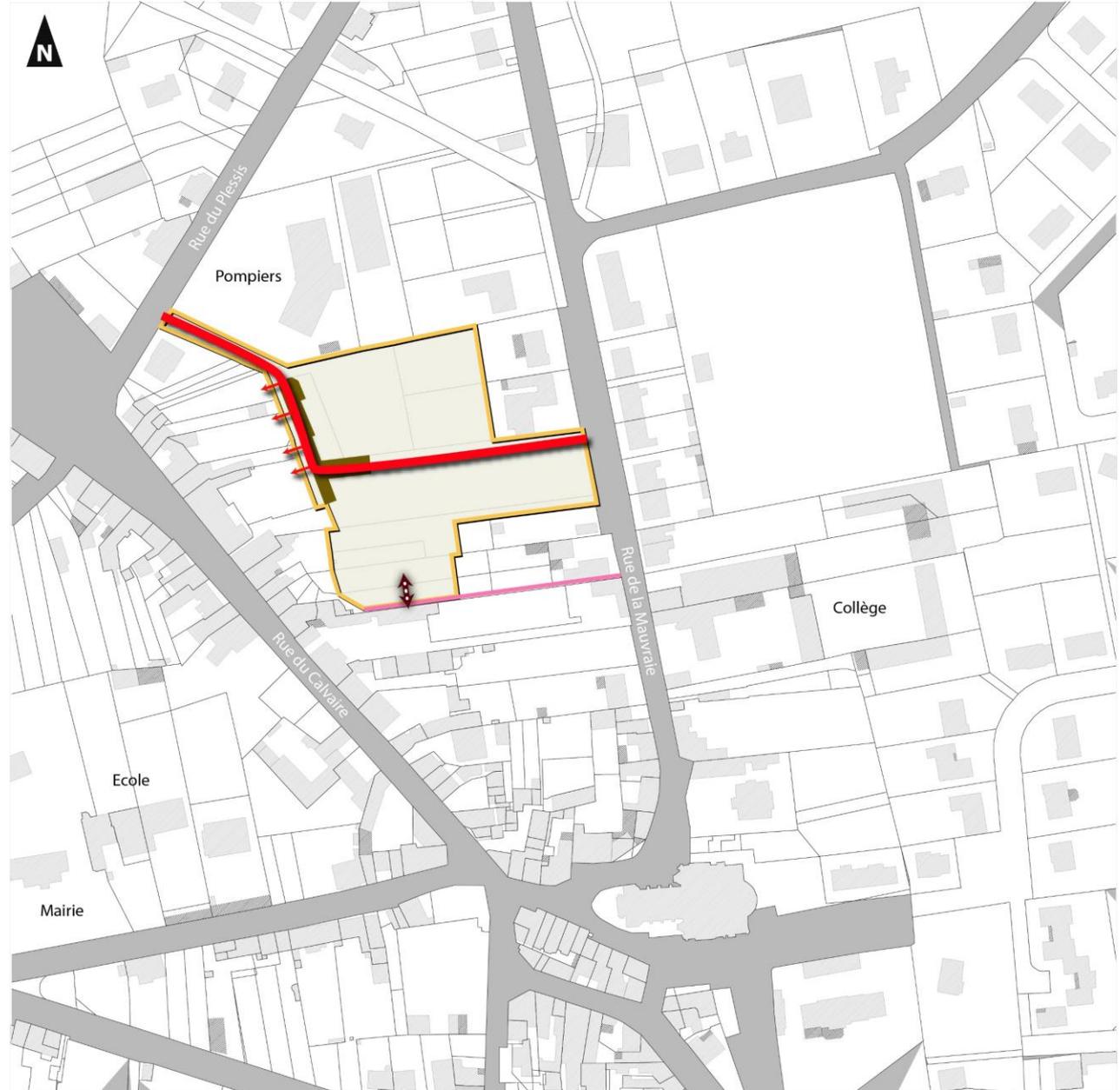
-  Périmètre de l'OAP
-  Voirie en sens unique
-  Connexion piétonne
-  Accès véhicule pour les logements situés rue du Calvaire

**1:1 500**

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



Réalisation : auddicé urbanisme, 2018
Source de fond de carte : CC Pays d'Ancenis
Sources de données : IGN - auddicé urbanisme, 2018



Les OAP à vocation équipement et économique



Commune de Riaillé (44)

Plan Local d'Urbanisme

OAP

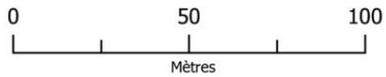
**Secteur MFR
(Maison Familiale Rurale)**

Existants :

 Haie bocagère à préserver

Principes d'aménagements :

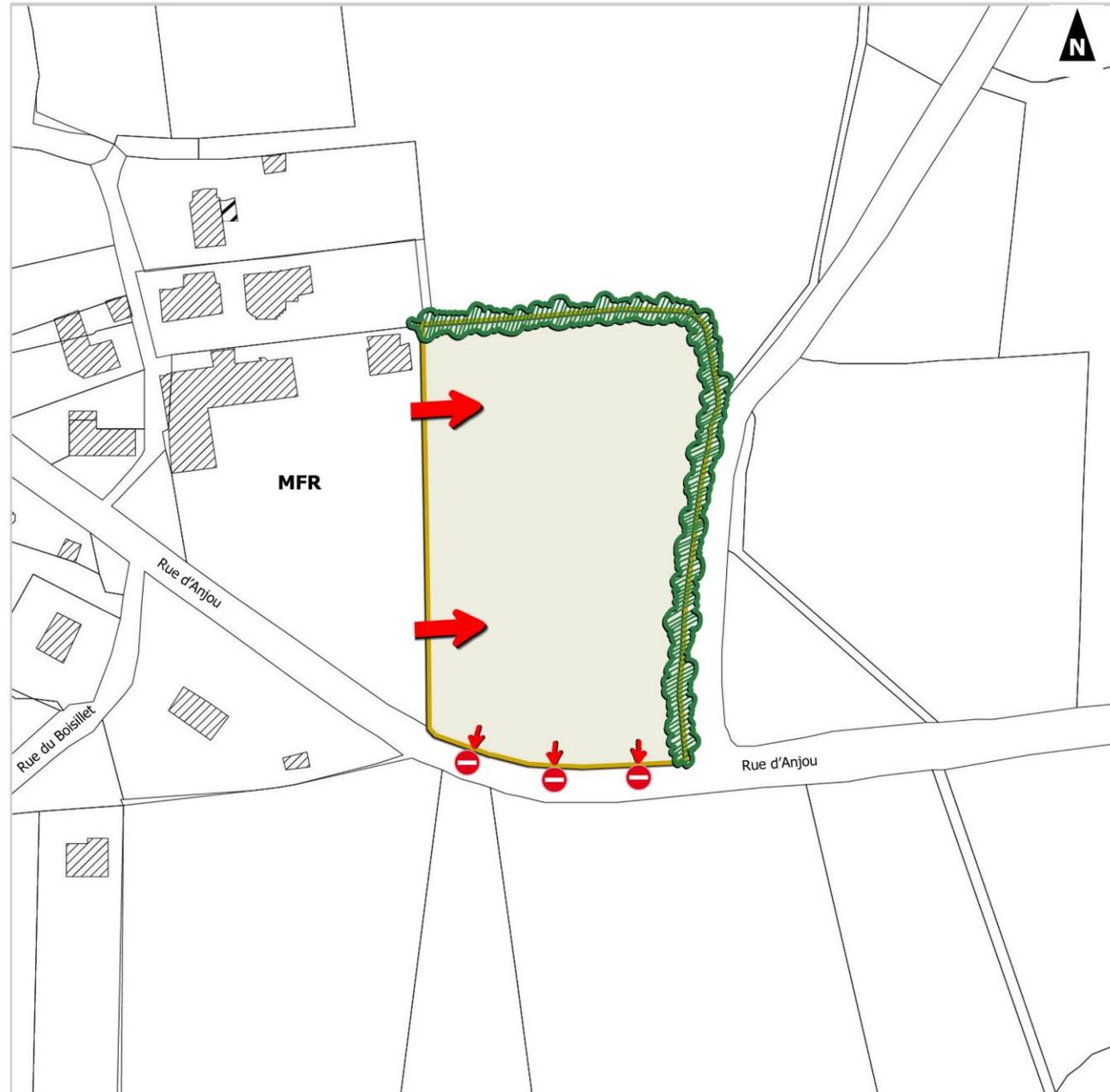
-  Périmètre de l'OAP
-  Extension de la MFR (Maison Familiale Rurale)
-  Sorties sur la route départementale interdites

**1:1 600**

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



Réalisation : auddicé urbanisme, 2017
Source de fond de carte : CC Pays d'Ancois
Sources de données : IGN - auddicé urbanisme, 2017



Commune de Riailé (44)

Plan Local d'Urbanisme

OAP

Ancien site Terrena

Existants :

 Cheminement piéton existant ou prévu par un permis d'aménager accordé

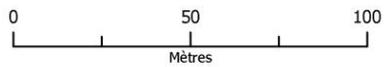
 Cours d'eau

Principes d'aménagement :

 Périmètre de l'OAP

 Espace tampon à préserver de toute construction

 Préservation des arbres remarquables

 Secteur inondable inconstructible
**1:1 300**

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

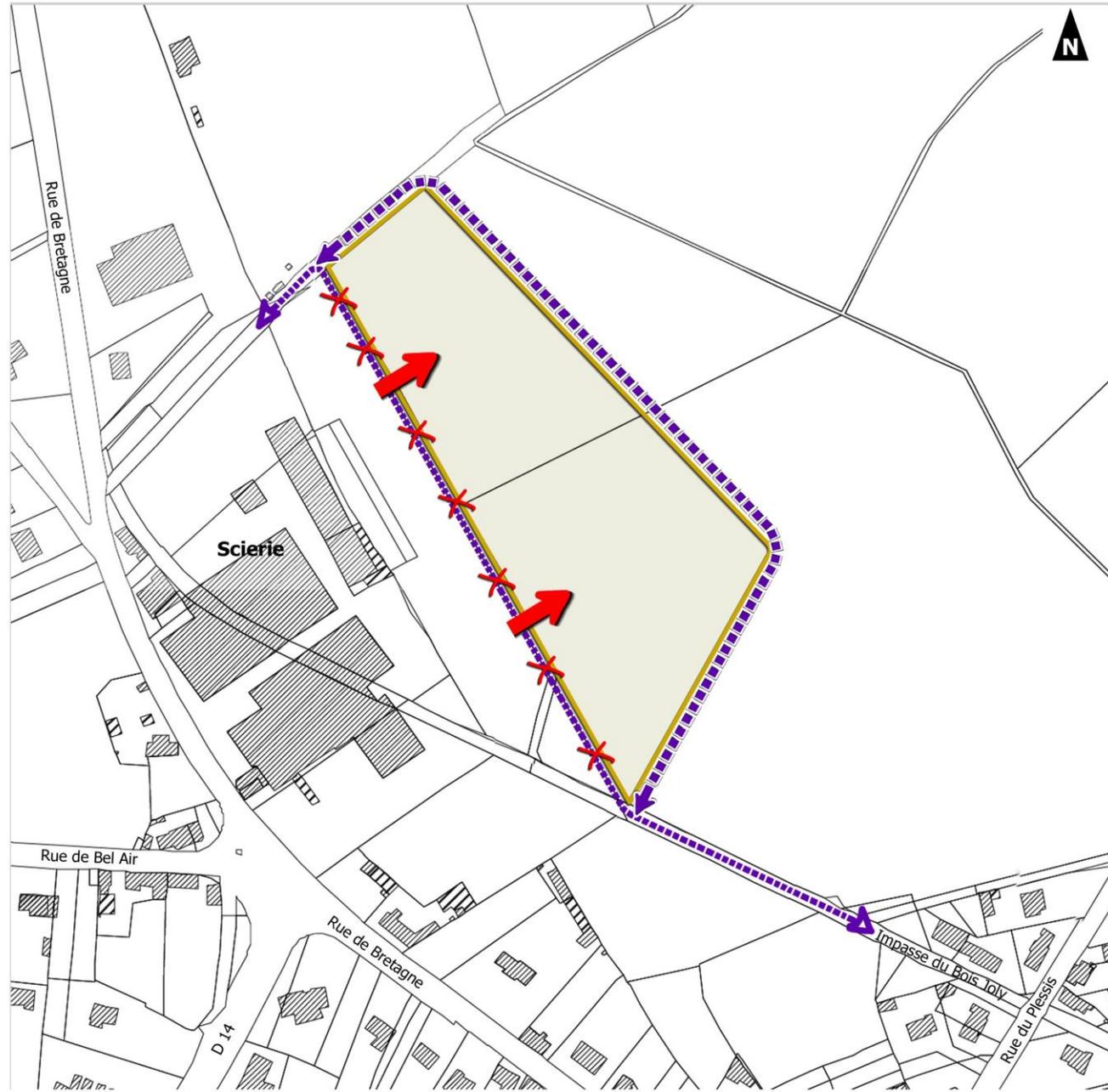


Commune de Riaillé (44)

Plan Local d'Urbanisme

OAP

Secteur de la scierie

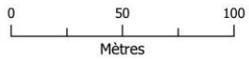


Existants :

..... Cheminement piéton

Principes d'aménagements :

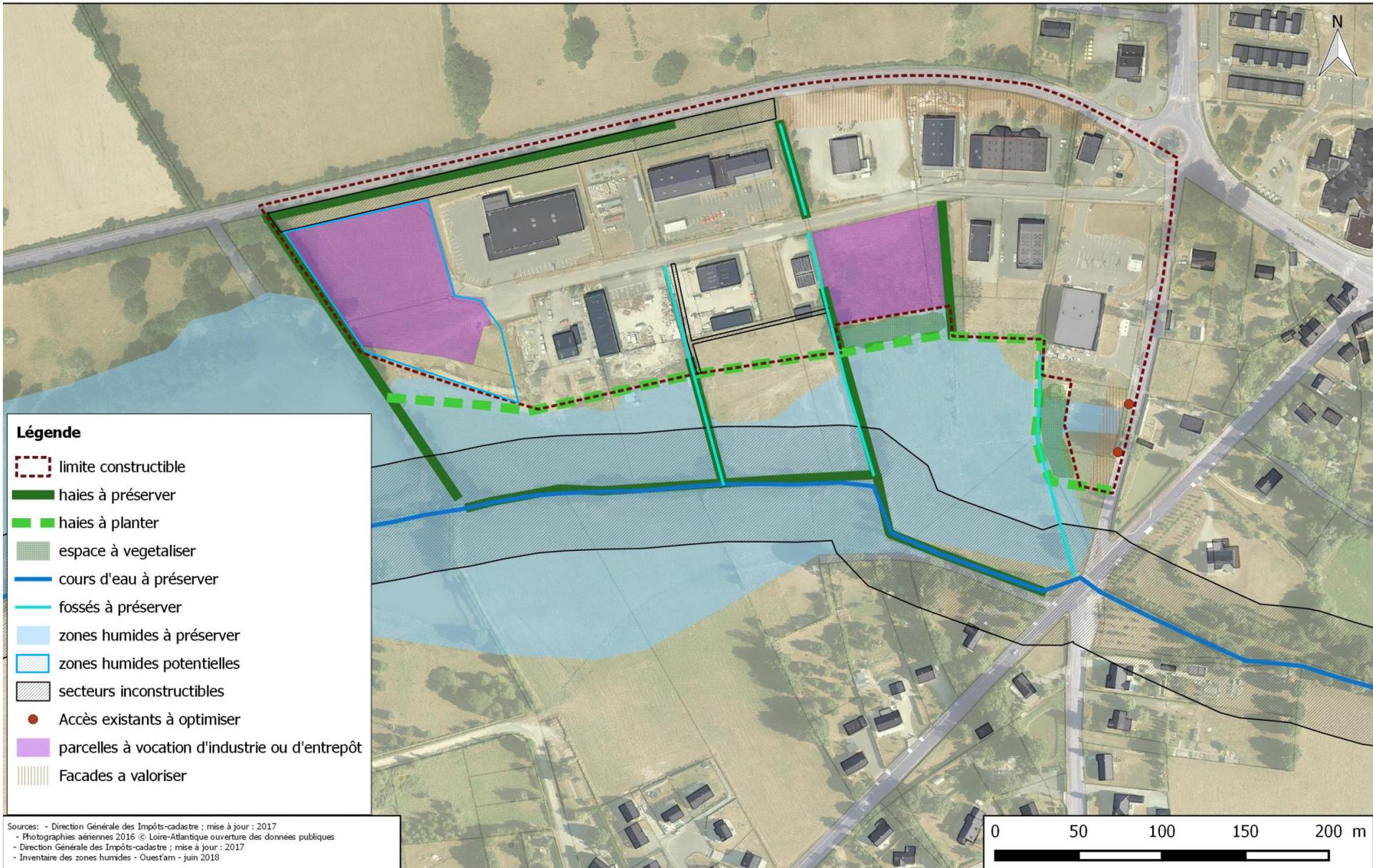
-  Périmètre de l'OAP
-  Extension de l'entreprise existante
-  Cheminement piéton
-  Cheminement piéton supprimé



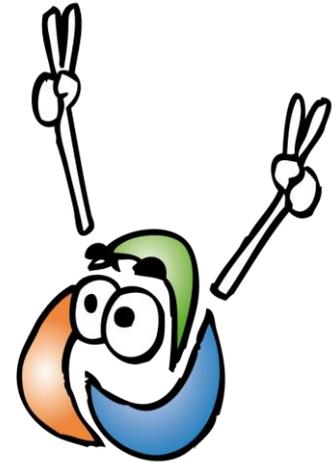
1:1 600
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)



Réalisation : auddicé urbanisme, 2017
Source de fond de carte : CC Pays d'Ancenis
Sources de données : IGN - auddicé urbanisme, 2017



6 – Suite de la procédure



Présentation de la procédure

Phase technique : phase de travail, réflexion

- Élaboration du diagnostic
- Définition des objectifs à travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durables
- Travail sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le règlement

ARRET DU PLU en conseil municipal
prévu en mars 2019

Phase administrative : phase de consultation

- Consultation des services de l'État

Consultation de la population = ENQUETE PUBLIQUE prévue
de mi-août à mi-septembre

APPROBATION en conseil municipal
prévue en décembre 2019
= document définitif

Comment participer au PLU jusqu'à l'arrêt de projet ?

- **La concertation :**

- Un **site internet dédié au PLU avec un forum** où chacun peut s'exprimer
- **Un cahier de concertation** disponible en mairie
- La transmission **d'un courrier au Maire** pour un sujet d'intérêt personnel ou collectif

Réunion publique

Merci de votre attention



PLU de Riailly

29 janvier 2019