

# PLAN LOCAL D'URBANISME

11



## Dossier pour la CDPENAF

→ Dossier d'arrêt du projet,  
présenté à la CDPENAF du 18  
janvier 2018

| PLU | Prescrit        | Projet arrêté    | Approbation   |
|-----|-----------------|------------------|---------------|
|     | 17 octobre 2014 | 15 novembre 2017 | 25 avril 2019 |

# Sommaire

|   |    |
|---|----|
| 1 CONTEXTE DE LA COMMUNE                                      | 3  |
| 2 CONSOMMATION DES ZONES AGRICOLES SUR LA COMMUNE             | 5  |
| 3 IMPACTS DES ZONES AU SUR LES ACTIVITES AGRICOLES            | 6  |
| 3.1 Zone 1 AUb Le Domaine des Ruées                           | 6  |
| 3.2 Zone 1 AUb Saint Martin                                   | 6  |
| 3.3 Zone 2 AUi du Bourg Neuf                                  | 7  |
| 4 BESOINS EN SURFACE POUR L'HABITAT                           | 8  |
| 4.1 Bilan du document opposable                               | 8  |
| 4.2 Dans le projet du PLU                                     | 8  |
| 5 BESOINS EN SURFACE POUR LES PARCS D'ACTIVITES               | 10 |
| 5.1 Bilan du document opposable                               | 10 |
| 5.2 Dans le projet de PLU                                     | 11 |
| 6 REGLEMENTATION LIEES A L'HABITAT EN ZONE A, N               | 11 |
| 6.1 Extension des constructions existantes à usage habitation | 12 |
| 6.2 Bâtiments annexes aux habitations                         | 12 |
| 6.3 Hauteurs des constructions                                | 12 |

|  |
|--|
| <b>Plan Local d'Urbanisme de Rieux</b> |
| <b>Saisine de la CDPENAF</b>           |

**Cette fiche a pour objet une analyse rapide du contexte agricole local et doit permettre d'apprécier l'impact du PLU sur la consommation de l'espace agricole sur la base de quelques indicateurs.**

**A défaut d'une présentation spécifique demandée par le département, la présentation ci-dessous est issue de la présentation en vigueur sur le département du Morbihan transmis au préalable à la DDTM.**

## 1 CONTEXTE DE LA COMMUNE

**Superficie** (en ha) : 2778 hectares

**Population recensée** (source INSEE) : 2897 habitants

|  | Commune  | SCOT 2006/2030   | PLH 2015/2020  |
|--|--|--|--|
| Croissance démographique à l'échelle du PLU, du SCOT, du PLH   | 1,20%  | 1,28%  | 1,30%  |
| Habitants en plus à l'horizon du PLU, du SCOT, du PLH          | 374  | 850  | 214  |
| Nombre de logements prévus à l'horizon du PLU, du SCOT, du PLH | 170  | 386  | 97   |
| Taille des ménages à l'horizon du PLU, du SCOT, du PLH         | 2,2  | 2,2  | 2,2  |
| Répartition des logements à l'horizon du PLU, du SCOT, du PLH  | 131 logements en dents creuses et divisions de parcelles, 30 logements en zone AU, 15 changement de destination, soit 17% seulement des logements en zone AU | 213 logements en réhabilitation (25%) et 637 logements en neuf (zone AU 75%) | 24 logements en réhabilitation (25%) et 73 logements en neuf (zone AU 75%) |
| Objectifs logements sociaux                                    | à intégrer dans le total des logements, la commune n'a pas les moyens financiers pour réaliser ces logements   | 5%   | 7% soit 7 logements  |
| Densité des zones AU   | 15 logements / hectare pour les zones AU et 9 logements / hectare pour les zones U et Ah   | 15 logements / hectare   | 15 logements / hectare   |

## **Les exploitations agricoles : (source recensement agricole INSEE)**

- Nombre : 24 sièges d'exploitations
- Filières de production : polyculture et élevage

La commune ne dispose d'aucune information concernant l'activité agricole sur la commune. Les données du recensement agricole sont totalement erronées, elles ne sont pas représentatives de la commune et la mention « s » est bien souvent inscrite.

Le recensement agricole n'est donc d'aucune utilité pour la présentation de l'activité agricole sur la commune.

Il est impossible d'avoir des données pour étoffer ce rapport.

## 2 CONSOMMATION DES ZONES AGRICOLES SUR LA COMMUNE

(hors projets routiers, dessertes....)

Le POS est caduc, il a été cependant utilisé les données afin de présenter les variations demandées. Le report des zones du POS a été effectué à partir du tableau réalisé par les élus, ce tableau n'est pas officiel et ne fait pas parti du document opposable.

Du fait de la réduction des zones U et NA du POS et de la refonte totale du zonage du PLU, le zonage agricole est plus important que dans le POS.

Cependant, ce zonage A n'est pas seulement liés à l'agriculture, de nombreux secteurs sans lien avec l'agriculteur sont également identifiés en zone A.

| <b>Indicateur</b>   | <b>dans le document opposable</b> | <b>dans le projet de PLU</b> | <b>Variation (+ ou -)</b> |
|---|-----------------------------------|------------------------------|---------------------------|
| Surfaces agricoles (zonées en A) en ha                                      | 1192.42 hectares                  | 1600.88 hectares             | +409 hectares             |
| Part des surfaces agricoles (zonées en A) sur la commune 2778 hectares en % | 42.92%                            | 57.62 %                      | +14.7%                    |

### Commentaires

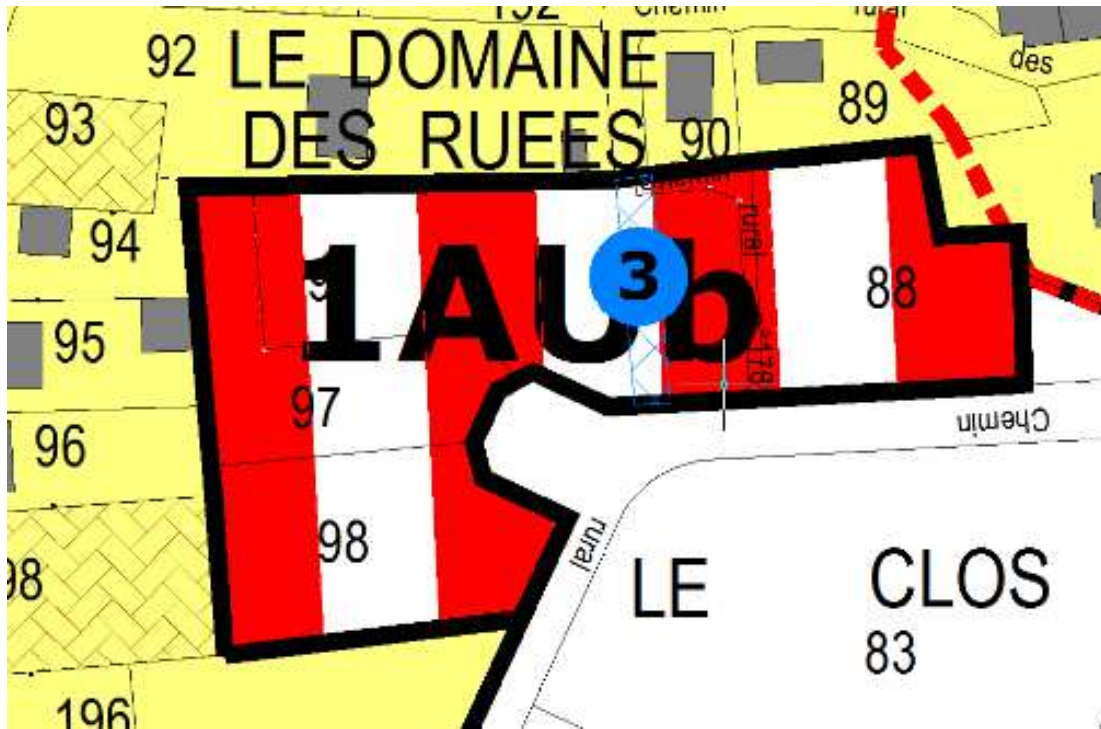
Le report des zones du POS a été effectué à partir du tableau réalisé par les élus, ce tableau n'est pas officiel et ne fait pas parti du document opposable.

Du fait du zonage Nzh sur les marais, le zonage N est nettement diminué. Il ne reste identifié en zone N que quelques secteurs situés en continuité avec des espaces Nzh, le site du captage des Moulins, quelques grands espaces boisés....

| <b>Indicateur</b>  | <b>dans le document opposable</b> | <b>dans le projet de PLU</b> | <b>Variation (+ ou -)</b> |
|--|-----------------------------------|------------------------------|---------------------------|
| Surfaces naturelles (zonées en N) en ha                        | 1193.24 hectares                  | 167.50 hectares              | 1026 hectares             |
| Part des surfaces naturelles (zonées en N) sur la commune en % | 42.95%                            | 6.02 %                       | -37%                      |

### 3 IMPACTS DES ZONES AU SUR LES ACTIVITES AGRICOLES

#### 3.1 Zone 1 AUb Le Domaine des Ruées

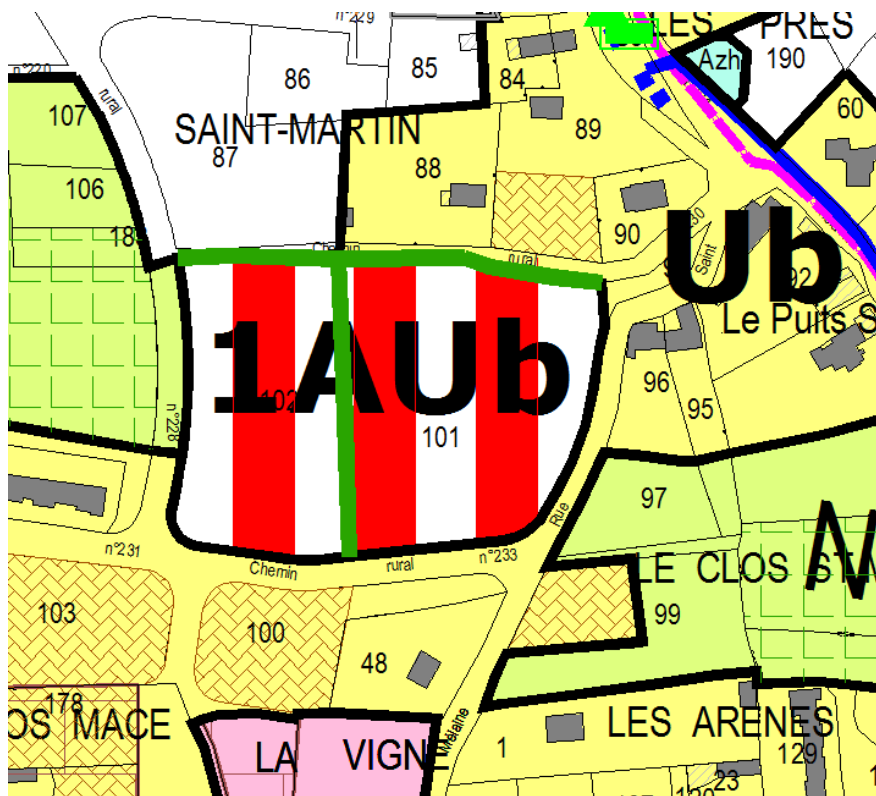


La commune n'a pas connaissance des données relatives à l'identification des exploitations impactées, il n'est donc pas possible de remplir comme demandé habituellement.

Il n'est pas prévu de mesures compensatoires dans l'immédiat. La constructibilité était déjà possible dans l'ancien POS.

La constructibilité est maintenue du fait de la situation des parcelles au sein d'un espace déjà urbanisé.

#### 3.2 Zone 1 AUb Saint Martin

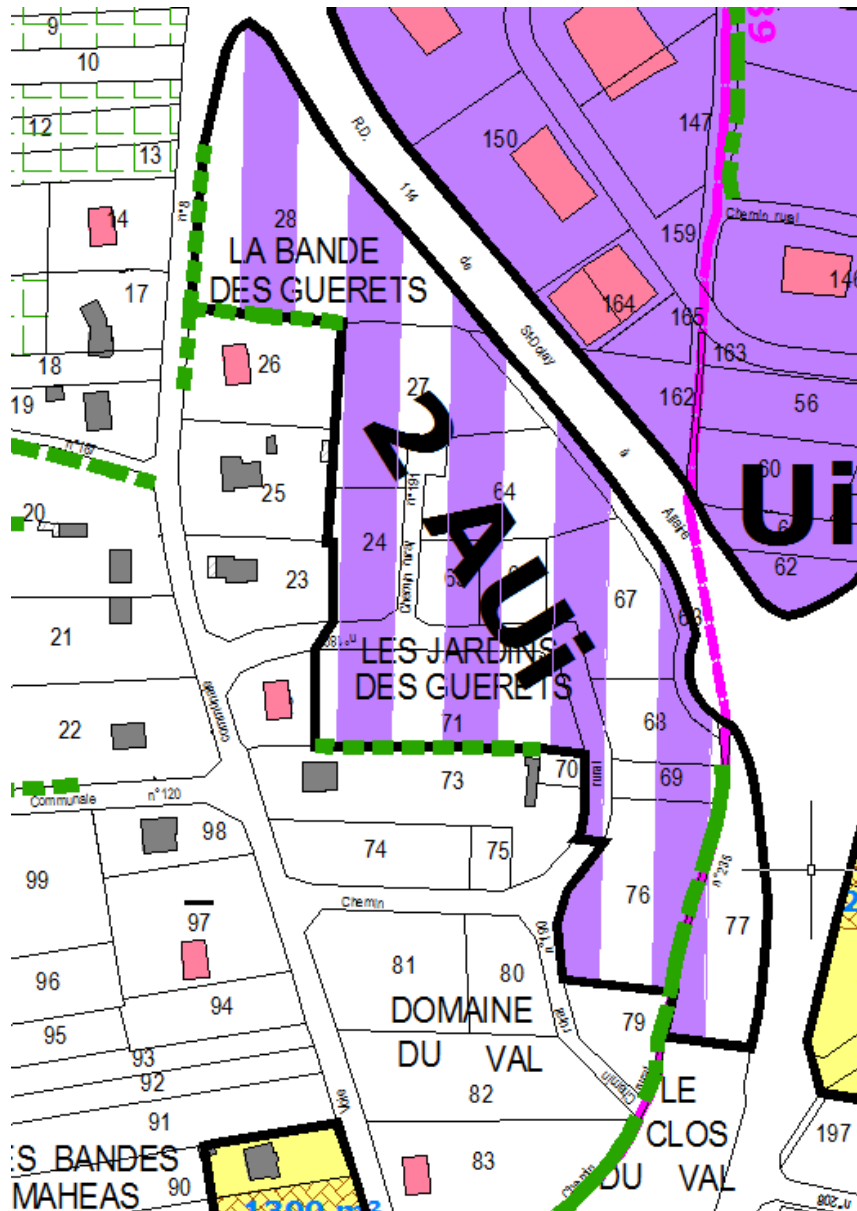


La commune n'a pas connaissance des données relatives à l'identification des exploitations impactées, il n'est donc pas possible de remplir comme demandé habituellement.

Il n'est pas prévu de mesures compensatoires dans l'immédiat. La constructibilité était déjà possible dans l'ancien POS.

La constructibilité est maintenue du fait de la situation des parcelles en cœur de bourg très proche des équipements.

### 3.3 Zone 2 AUi du Bourg Neuf



La commune n'a pas connaissance des données relatives à l'identification des exploitations impactées, il n'est donc pas possible de remplir comme demandé habituellement.

Il n'est pas prévu de mesures compensatoires dans l'immédiat. Le zonage ne permet pas l'ouverture de cette zone à l'urbanisation sans révision ou modification.

## 4 BESOINS EN SURFACE POUR L'HABITAT

Le report des données du POS a été effectué à partir d'un tableau réalisé par les élus, ce tableau n'est pas officiel et ne fait pas parti du document opposable.

### 4.1 Bilan du document opposable

#### Surfaces urbanisables à usage mixte (habitat, équipements, services, loisirs) sur la commune

| Indicateur                     | dans le document opposable |
|--------------------------------|----------------------------|
| Surfaces INA affichées en ha   | 56.66 hectares             |
| <b>Reste à urbaniser en ha</b> | 56 hectares                |

### 4.2 Dans le projet du PLU

| Indicateur                                      | dans le projet de PLU                 |
|---|---------------------------------------|
| Réduction en zone U en ha (Bourg)               | 86 hectares                           |
| Surfaces urbanisables à court terme (1AU) en ha | 1.96 hectare                          |
| Surfaces urbanisables à long terme (2AU) en ha  | Il n'y a aucune zone 2 AU dans le PLU |

#### Justifications :

Le zonage U du POS était très vaste et englobait un vaste secteur qui partait du secteur d'Aufer au Nord du bourg et descendait quasiment jusqu'en limite communale au Sud, tout le secteur urbanisé en surplomb des marais de Vilaine était inscrit en zone U.

Du fait de ce zonage, les parcelles non construites étaient très importantes, la capacité d'accueil correspondant au comblement des seules dents creuses était très largement supérieure aux besoins de la commune.

Ainsi, les élus ont décidé de maintenir un zonage U uniquement sur les secteurs les plus urbanisés : le Bourg, Aufer et le Val ainsi que sur les secteurs denses de Tréfin, Gléré et Bodudal.

Des secteurs urbanisés tels que le Tertre Payen, les Bandes Mahéas, les Barrets, Branguérin, la Bande, les Courtils sont désormais classés en zone agricole et ne peuvent accueillir de nouvelles habitations.



Les élus respectent ainsi le principe d'économie de l'espace, de densification.

| <b>Indicateur</b>                                 | <b>dans le projet de PLU</b> |
|---|------------------------------|
| Besoins de nouveaux logements sur la durée du PLU | 170 logements                |
| Nombre de logements vacants                       | 107 logements                |

### **Justifications :**

On recense également une plus grande part de logements vacants, ils représentent aujourd'hui 7.7% du parc total, c'est un pourcentage nettement supérieur à celui du département (4.5%) et légèrement inférieur à celui de la CCPR (8%).

Cette vacance est liée à des causes multiples, difficilement appréhendables et quantifiables.

Les logements vacants peuvent également correspondre à des habitations inoccupées pour des raisons d'héritage, de filiation, une volonté de maintenir le logement vide, mais aussi pour des problèmes d'adaptation voire de salubrité du logement vis-à-vis du mode de vie actuel.

Le nombre de logements vacants sur la commune correspond essentiellement à des habitations dont les coûts de mise aux normes, d'isolation, de toiture et divers travaux sont trop importants.

Les nouvelles réglementations thermiques par exemple posent quelques problèmes pour la réhabilitation des constructions anciennes, construire une maison neuve revient bien souvent moins cher, ce qui accentue le nombre de logements vacants.

Dans ces logements, il y a également un certain nombre d'anciennes habitations qui sont aujourd'hui en ruines et ne peuvent être réhabilitées sans destruction totale.

La vacance des logements serait une vacance de longue durée, cela pose des problèmes sur la qualité des logements qui ne sont ni chauffés, ni ventilés, ces logements vont donc se dégrader rapidement et rencontrer par la suite de vraies difficultés à être remis sur le marché, ce qui aura pour conséquence d'accroître ce phénomène de vacance.

La commune n'a pas connaissance du nombre de logements vacants réellement mobilisables. La politique du logement est une compétence de la CCPR, celle-ci met en place des aides pour aider à la réhabilitation des logements anciens.

Les 15 constructions recensées dans l'annexe pour le changement de destination ne sont pas des logements vacants, ils ne rentrent pas dans ce total de 107 logements vacants.

Il n'a pas été pris de pourcentage de logements vacants dans la capacité d'accueil du PLU faute de données viables et détaillées.

Il n'existe pas d'étude spécifique et l'étude des logements vacants n'est pas une mission du PLU.

## Les besoins en logements

La commune de Rieux souhaite poursuivre sa croissance démographique et atteindre environ 374 habitants supplémentaires d'ici 10 ans avec pour objectif une population égale à 3271 habitants et la réalisation d'une grosse quinzaine de constructions par an.

A raison de 2.2 personnes en moyenne par logement (INSEE), environ 170 logements sont nécessaires pour l'accueil de cette population nouvelle d'ici les 10 années à venir.

La capacité d'accueil du projet de PLU est donc la suivante :

- 131 logements en dents creuses / divisions de parcelles dans les zones U
- 30 logements dans les zones AU
- 15 logements issus des changements de destination
- Soit un total de 176 logements.

La capacité d'accueil du PLU est donc égale (à 6 logements près) aux besoins pour l'accueil des nouveaux habitants. Les quelques constructions supplémentaires peuvent s'expliquer par le potentiel liés au changement de destination, ce dernier est un potentiel aléatoire, des constructions au cas par cas sur la durée de vie du PLU et du prochain mais aussi par les 36 logements estimés liés aux divisions de parcelles, constructibilité uniquement liée au bon vouloir de la population.

La commune ne maîtrise que peu de foncier et n'a pas connaissance de l'avenir ni des décisions de la CDPENAF qui pourrait refuser un changement de destination.

## 5 BESOINS EN SURFACE POUR LES PARCS D'ACTIVITES

Le report des données du POS a été effectué à partir d'un tableau réalisé par les élus, ce tableau n'est pas officiel et ne fait pas parti du document opposable.

### 5.1 Bilan du document opposable

| <b>Indicateur</b>             | <b>dans le document opposable</b> |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| Surfaces Ui affichées en ha   | 9.8 hectares                      |
| Surfaces 1 NA affichées en ha | 23.09 hectares                    |

## 5.2 Dans le projet de PLU

| <b>Indicateur</b>                  | <b>dans le projet de PLU</b> |
|------------------------------------|------------------------------|
| Surfaces Ui                        | 33.05 hectares               |
| Surface 1 AU <sub>i</sub> affichée | Aucun hectare                |
| Surface 2 AU <sub>i</sub> affichés | 3.14hectares                 |
| Extension ou création              | 3.14hectares                 |

### **Justifications :**

Les surfaces Ui du POS ont été reprises dans le PLU, elle couvre les parcs d'activités présents sur Aucfer, le Bourg Neuf, le Val de la Lande.

Ce sont des activités existantes.

Il n'a pas été identifié d'artisans en zone Ui ni en STECAL au sein du territoire communal, ce point a été traité lors du Conseil Municipal d'arrêt du projet.

Il n'est pas prévu d'extension de l'activité sur le Parc d'Aucfer, son extension est impossible du fait du PPRI et de son enclavement au sein de l'habitat.

Le site d'Yves Rocher au Val de la Lande n'a pas de besoin d'extension, le site existant est suffisant.

Le parc du Bourgneuf remporte lui un franc succès, il est quasiment complet et continue à attirer les artisans.

La Loi ALUR interdit les extensions sur le bâti qui n'a pas d'usage habitat, ainsi les extensions du bâti à usage artisanal n'est donc pas possible.

La commune souhaite laisser la possibilité aux artisans de la commune de développer ou d'implanter leur activité sur la commune sans avoir l'obligation d'aller sur une zone intercommunale située sur une autre commune, les plus proches étant situées sur Allaire mais ces parcs apparaissent peu attractifs contrairement au parc du Bourgneuf qui attire les artisans.

Bien que cette zone ne soit ni inscrite dans le SCoT du Pays de Redon ni dans le schéma des zones d'activités de la CCPR et après discussion avec la CCPR, les élus souhaitent permettre au parc d'activités du Bourg Neuf de se développer.

Une zone 2 AU<sub>i</sub> de 3.14 hectares est donc créée en prolongement du parc existant.

## 6 REGLEMENTATION LIEES A L'HABITAT EN ZONE A, N

La CDPENAF est également consultée au titre de l'article L 151-12 concernant les dispositions du règlement relatives aux annexes et extensions en zone A et N.

Les règles sont identiques pour l'habitat en zone A, N.

### 6.1 Extension des constructions existantes à usage habitation

*L'extension des bâtiments d'habitation existants est autorisée.*

*L'extension ne devra pas excéder au final 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol dans une limite d'emprise au sol maximale de 150 m<sup>2</sup>*

*Cette extension sera réalisée en harmonie avec la construction d'origine, en continuité de bâtiment existant et sans création de logement nouveau et dans le respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du Code Rural.*

L'emprise au sol du logement de fonction a été fixée à 150 m<sup>2</sup>, emprise au sol estimée nécessaire pour qu'une famille puisse vivre dans une maison de plein pied, il a donc été décidé de reprendre la même règle pour fixer l'emprise au sol maximale de l'habitat tiers en zone A.

Une extension de 40 m<sup>2</sup> est autorisée, cela permet la création d'une ou deux pièces supplémentaires et correspondait aux préconisations des services pour les zones constructibles en campagne.

### 6.2 Bâtiments annexes aux habitations

*Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'annexes.*

*L'annexe sera implantée à une distance maximale de 20 m du bâtiment d'habitation existant.*

*La création et l'extension des annexes des constructions principales (hors emprise du bassin d'une piscine) ne doivent pas excéder une emprise au sol (ou un cumul d'emprise au sol d'annexes) de 40 m<sup>2</sup> à compter de la date d'approbation de ce PLU.*

Afin de limiter la consommation d'espace rural, les élus ont fixé une distance maximale pour l'implantation d'une annexe : 20 m maximum par rapport à l'habitation.

L'emprise au sol des annexes correspond à l'emprise au sol le plus souvent émise lors des demandes de permis de construire pour les annexes.

### 6.3 Hauteurs des constructions

Au niveau des hauteurs, les élus ont déterminé une hauteur commune à l'ensemble des habitations et des annexes afin de faciliter l'instruction.

Ces règles sont aujourd'hui pratiquées et ne posent pas de problème particulier, elles ont donc été logiquement maintenues.

|   | EGOUT DE TOITURE | FAITAGE ou au point le plus haut | ACROTERE     |
|---|------------------|----------------------------------|--------------|
| Bâtiment d'habitation, extensions des habitations et logement de fonction | 7.00 m           | 10 m                             | 7.00m        |
| Bâtiments annexes aux bâtiments d'habitation                              | Pas de règle     | 5m                               | Pas de règle |