Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01-DE

→ COMMUNE DE RIEUX

PLAN LOCAL D'URBANISME



4

Orientations d'aménagement et de programmation

→ Dossier d'approbation

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

Mairie de Rieux, Hôtel de Ville, 56350 Rieux, Tel 02.99.91.90.69, www.rieux-morbihan.fr

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01-DE

Sommaire

I. REFERENCES REGLEMENTAIRES 3
II. INTRODUCTION 4
II ORIENTATIONS PAR ZONES AU 5
2.1 La zone 1 AUb Saint Martin 5
2.1.1 Descriptif du site 5
2.1.2 Objectif de l'orientation 5
2.2 La zone 1 AUb Le Domaine des Ruées 8
2.2.1 Descriptif du site 8
2.2.2 Objectif de l'orientation 8
2.3 La zone 2 AUi du PA Bourgneuf 10
2.4 La zone 2 AU du Domaine du Grenit 10
2.5 Densité sur les zones U 10
2.5.1 Le Val 11
2.5.2 Le bourg 13
2.5.3 Tréfin 17
2.5.4 Aucfer 18
2.5.6 Gléré 22
2.5.7 Bodudal 23

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01-DE

I. REFERENCES REGLEMENTAIRES

En application des articles L.151-6, L.151-7, du Code de l'Urbanisme :

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.
En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :
1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01-DE

II. INTRODUCTION

Le PLU comporte des orientations d'aménagement et de programmation sur les zones AU, ces orientations se présentent sous la forme de schémas d'aménagement composés d'un texte explicatif et d'un schéma graphique, ces deux éléments fournissent les informations relatives à la compréhension des orientations.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont des intentions d'aménagement qui traduisent les principaux choix de la commune, elles définissent un cadre permettant de maîtriser l'évolution de ces secteurs.

Les orientations d'aménagement du PLU se présentent sous la forme d'un texte explicatif. Elles définissent le cadre permettant de maîtriser l'évolution de ces secteurs.

Ces intentions seront à affiner lors des études de faisabilités qui seront beaucoup plus détaillées.
Cependant tout projet de construction ou d'aménagement devra être compatible avec les orientations définies ci-dessous et conformes aux dispositions réglementaires de ce PLU.
Il est également conseillé de faire appel à un architecte ou à un paysagiste afin de présenter un aménagement d'ensemble cohérent avec le bourg.
Ceci est désormais obligatoire pour toutes les opérations de plus de 2500 m² depuis le 01 mai 2017 (décret n°2017-252 du 27 février 2017).

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01-DE

II ORIENTATIONS PAR ZONES AU

2.1 La zone 1 AUb Saint Martin

2.1.1 Descriptif du site

La zone 1 AUb Saint Martin (1.23 hectare) se situe dans le bourg à 200 m de la place de l'église et des différents commerces. C'est un espace non occupé au sein d'un secteur partiellement urbanisé.

2.1.2 Objectif de l'orientation

Urbaniser « un vide » du bourg en permettant une densification moyenne pour un secteur proche de la place de l'église.

Atteindre un minimum de 15 logements à l'hectare, soit la création d'un minimum de 19 logements réalisés dans le cadre d'une opération d'ensemble qui pourra être réalisée en plusieurs tranches.

La zone 1 AUb Saint Martin est déjà desservie par le chemin rural n°233 au sud, par le chemin rural n°228 à l'ouest et par la rue Saint Melaine à l'est.,
La zone sera desservie par des voiries internes dont les tracés et profils sont à adapter aux besoins de l'opération d'ensemble.
Si l'opération d'ensemble est réalisée en plusieurs tranches, chaque tranche devra veiller à ne pas enclaver le reste de l'opération. Un accès routier et piéton devra être prévu.

Etablir un maillage piéton et permettre des liaisons piétonnes

- Avec le chemin piéton situé en prolongement du chemin rural n°228 et débouchant sur la rue du Perron

Le découpage des lots comprendra un espace suffisant pour le stationnement d'au moins deux véhicules sur la parcelle en cas de construction individuelle (garage compris).
Pour une construction collective, il sera au moins crée une place de stationnement par logement.

La zone présente une végétation assez présente avec de belles haies et de nombreux arbres fruitiers.
La haie assez dense au nord sera à préserver tout comme la haie séparant les parcelles 102 et 101 ; dans cette dernière des trouées sont cependant possibles pour le passage de voiries.
Enfin l'arbre remarquable situé au croisement du chemin rural n°233 et 228 est à conserver, il marque l'entrée de la zone.

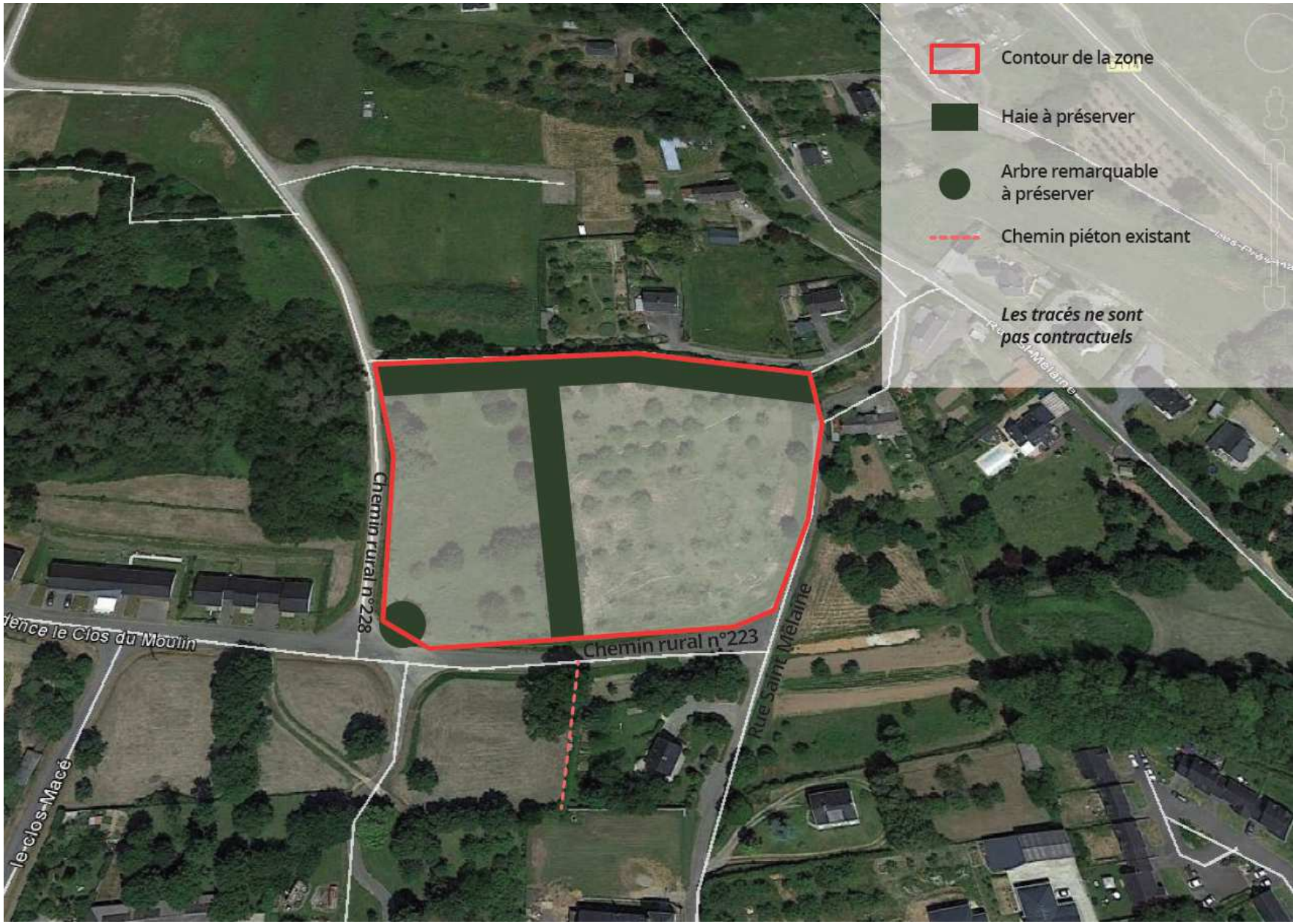
Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01-DE

Un aménagement paysager sera réalisé dans le cadre de la création de l'opération d'ensemble.

Utiliser des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions, si possible.
Le bâti sera orienté de façon à recevoir un maximum d'ensoleillement et ainsi favoriser les économies d'énergie.

L'aménageur devra limiter les débits de fuite, l'opération nouvelle ne devra pas entrainer d'inondation par la suite.

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01-DE



Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01-DE

2.2 La zone 1 AUb Le Domaine des Ruées

2.2.1 Descriptif du site

La zone 1 AUb Le Domaine des Ruées (8040 m²) se situe sur le secteur d'Aucfer mais en retrait de la zone commerciale. C'est un espace non occupé au sein d'un secteur urbanisé.

2.2.2 Objectif de l'orientation

Urbaniser « un vide » de la zone urbaine d'Aucfer en permettant une densification moyenne pour un secteur proche de la zone commerciale et donc de Redon.

Atteindre un minimum de 15 logements à l'hectare, soit la création d'un minimum de 11 logements réalisés dans le cadre d'une opération d'ensemble qui pourra être réalisée en plusieurs tranches.

La zone 1 AUb Le Domaine des Ruées est déjà desservie par le chemin rural n°177 au sud ainsi que par le Chemin Rural des Ruées.
La zone sera desservie par des voiries internes dont les tracés et profils sont à adapter aux besoins de l'opération d'ensemble.
Si l'opération d'ensemble est réalisée en plusieurs tranches, chaque tranche devra veiller à ne pas enclaver le reste de l'opération. Un accès routier et piéton devra être prévu.
Il sera créé une voie de desserte au travers de la zone qui permettra de relier le chemin des Ruées au chemin rural n°177, cette desserte permettra de desservir l'ensemble du secteur de l'Angle qui est inondable et desservi par une route inondable.

Il existe plusieurs chemins piétons à proximité, une desserte piétonne sécurisée sera créée au sein de l'urbanisation à venir.
Il n'est pas nécessaire de prévoir un raccord piéton entre cette zone et les chemins existants, l'impasse des Ruées étant toute proche.

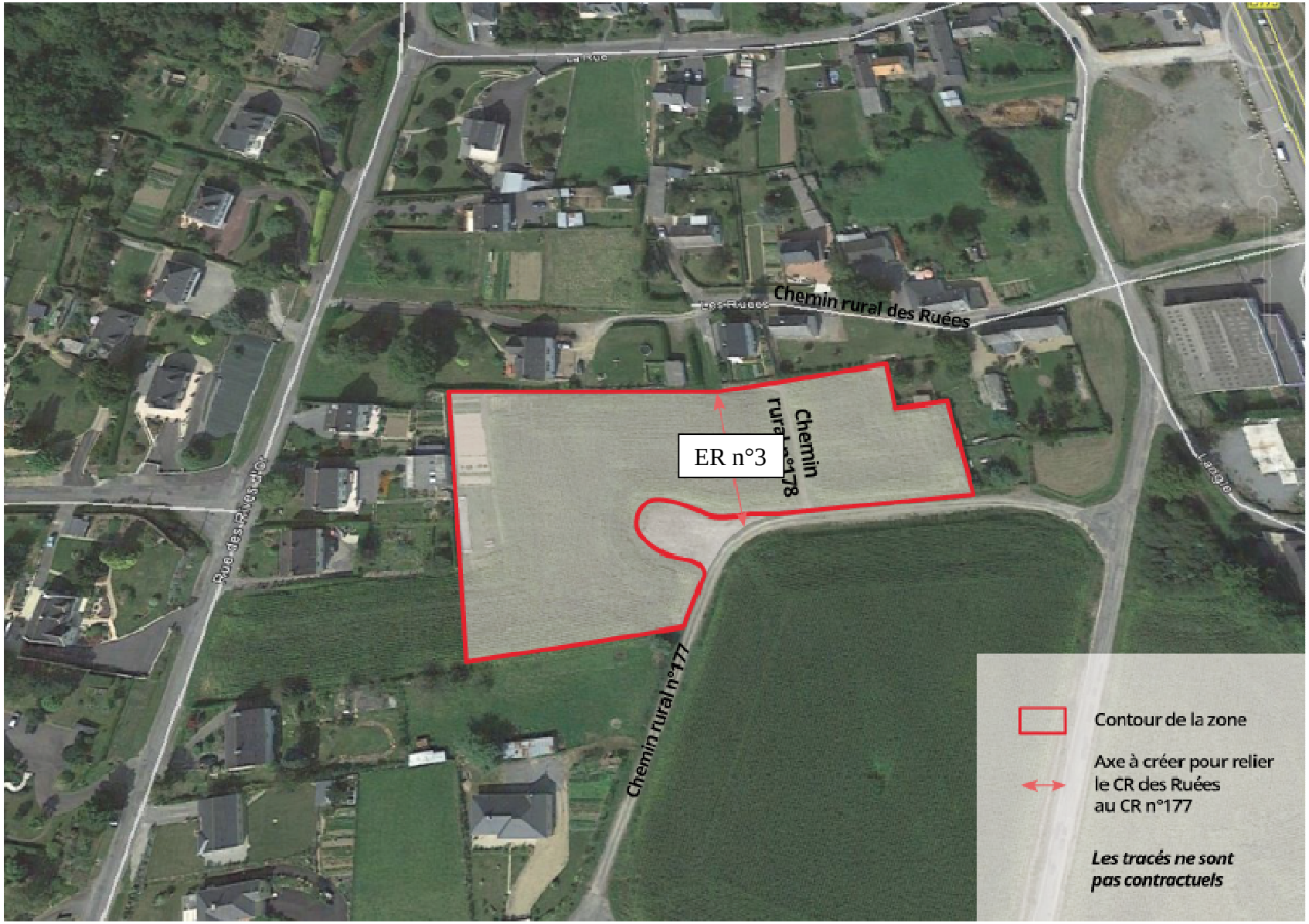
Le découpage des lots comprendra un espace suffisant pour le stationnement d'au moins deux véhicules sur la parcelle en cas de construction individuelle (garage compris).
Pour une construction collective, il sera au moins crée une place de stationnement par logement.

La zone est actuellement dépourvue de végétation du fait de son caractère agricole.
Un aménagement paysager sera réalisé dans le cadre de la création de l'opération d'ensemble.

Utiliser des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions, si possible.
Le bâti sera orienté de façon à recevoir un maximum d'ensoleillement et ainsi favoriser les économies d'énergie.

L'aménageur devra limiter les débits de fuite, l'opération nouvelle ne devra pas entrainer d'inondation par la suite.

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01-DE



Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01-DE

2.3 La zone 2 AUi du PA Bourgneuf

La zone 2 AUi du PA du Bourgneuf n'est pas actuellement ouverte à l'urbanisation, elle le sera pas le biais d'une modification ou d'une révision du PLU. Ainsi l'orientation d'aménagement et de programmation sera réalisée dans le cadre de la procédure d'ouverture à la zone à l'urbanisation.

Une orientation pourrait d'ores et déjà être inscrite mais il n'y aurait aucune obligation de reprendre cette orientation lors de la procédure mise en œuvre pour l'ouverture à la zone.

2.4 La zone 2 AU du Domaine du Grenit

La zone 2 AUA du Domaine du Grenit n'est pas actuellement ouverte à l'urbanisation, elle le sera pas le biais d'une modification ou d'une révision du PLU. Ainsi l'orientation d'aménagement et de programmation sera réalisée dans le cadre de la procédure d'ouverture à la zone à l'urbanisation.

Une orientation pourrait d'ores et déjà être inscrite mais il n'y aurait aucune obligation de reprendre cette orientation lors de la procédure mise en œuvre pour l'ouverture à la zone.

2.5 Densité sur les zones U

Afin d'économiser l'espace, les dents creuses et divisions parcellaires des zones U sont soumises à des règles de densité, un minimum de constructions sera à réaliser sur chaque parcelle concernée en respect du tableau suivant :

A noter qu'il sera possible de refuser un permis de construire si la règle de densité imposée ci-dessous n'est pas respectée.
Toute demande de permis qui compromettrait la densité future sera refusée.

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01-DE

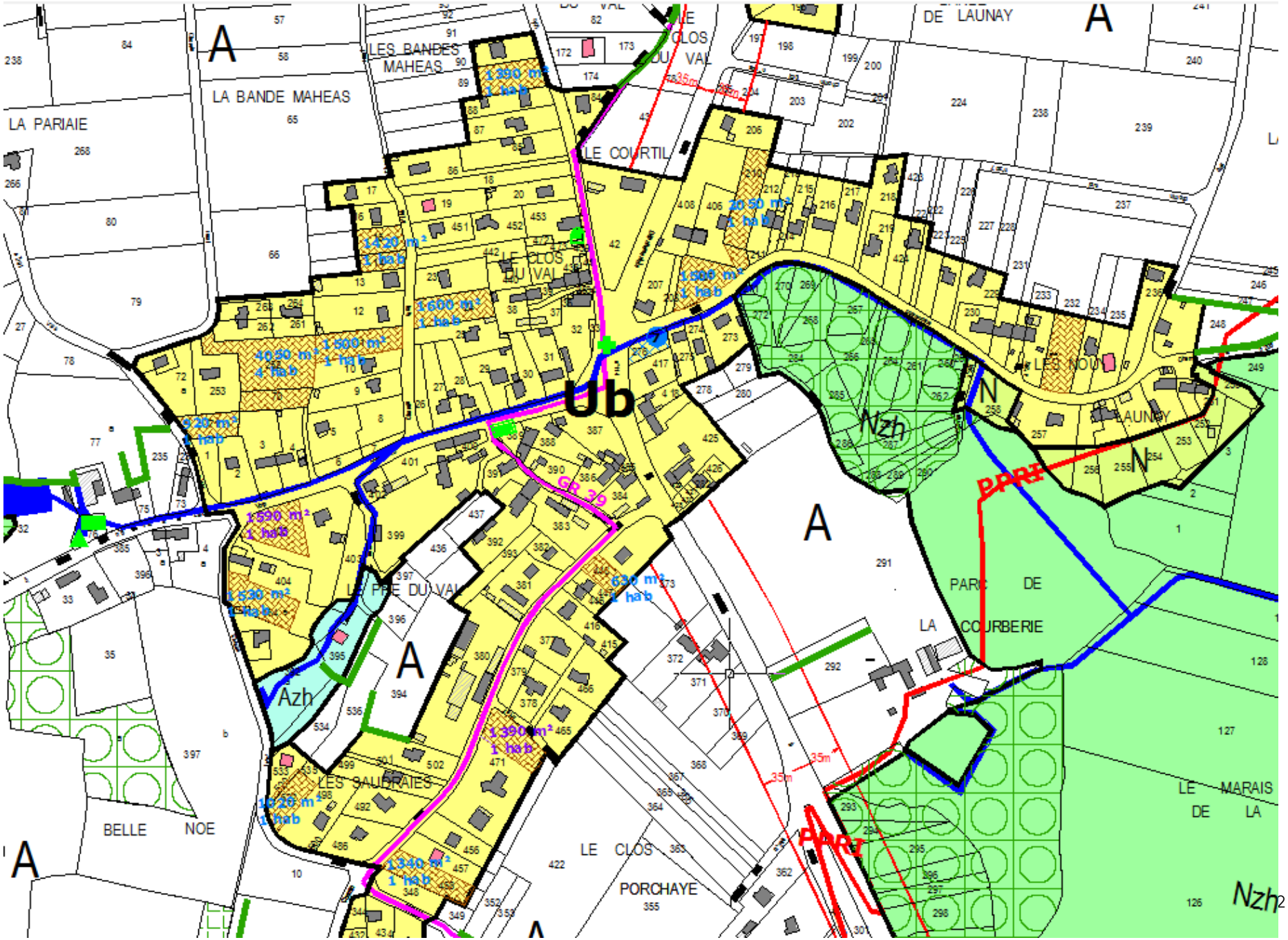
2.5.1 Le Val

Section	N° parcelle(s)	Nbre de parcelles impactées	Superficie m2	Nombre d'habitations zone U	Nombre de constructions à réaliser au minimum
YO	458	1	1 340	1.206	1
YO	471	1	1 390	1.251	1
YO	448	1	630	0.567	1
ZW	520-522	2	1 020	0.918	1
ZW	484	1	1 530	1.377	1
YO	405	1	1 590	1.431	1
ZS	71	1	920	0.828	1
ZS	70-252	2	4 050	3.645	4
YO	14-15	2	1 420	1.278	1
YO	11	1	1 500	1.350	1
YO	24	1	1 600	1.440	1
YN	89	1	1 390	1.251	1
YO	210	2	2 050	1.845	2
YO	407	1	1 500	1.350	1
YO	232	1	1 690	1.521	2

Nbre total de parcelles impactéees	**19**	23 620	**20**

Arrondi à **2.40** Ha

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01-DE



Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01-DE

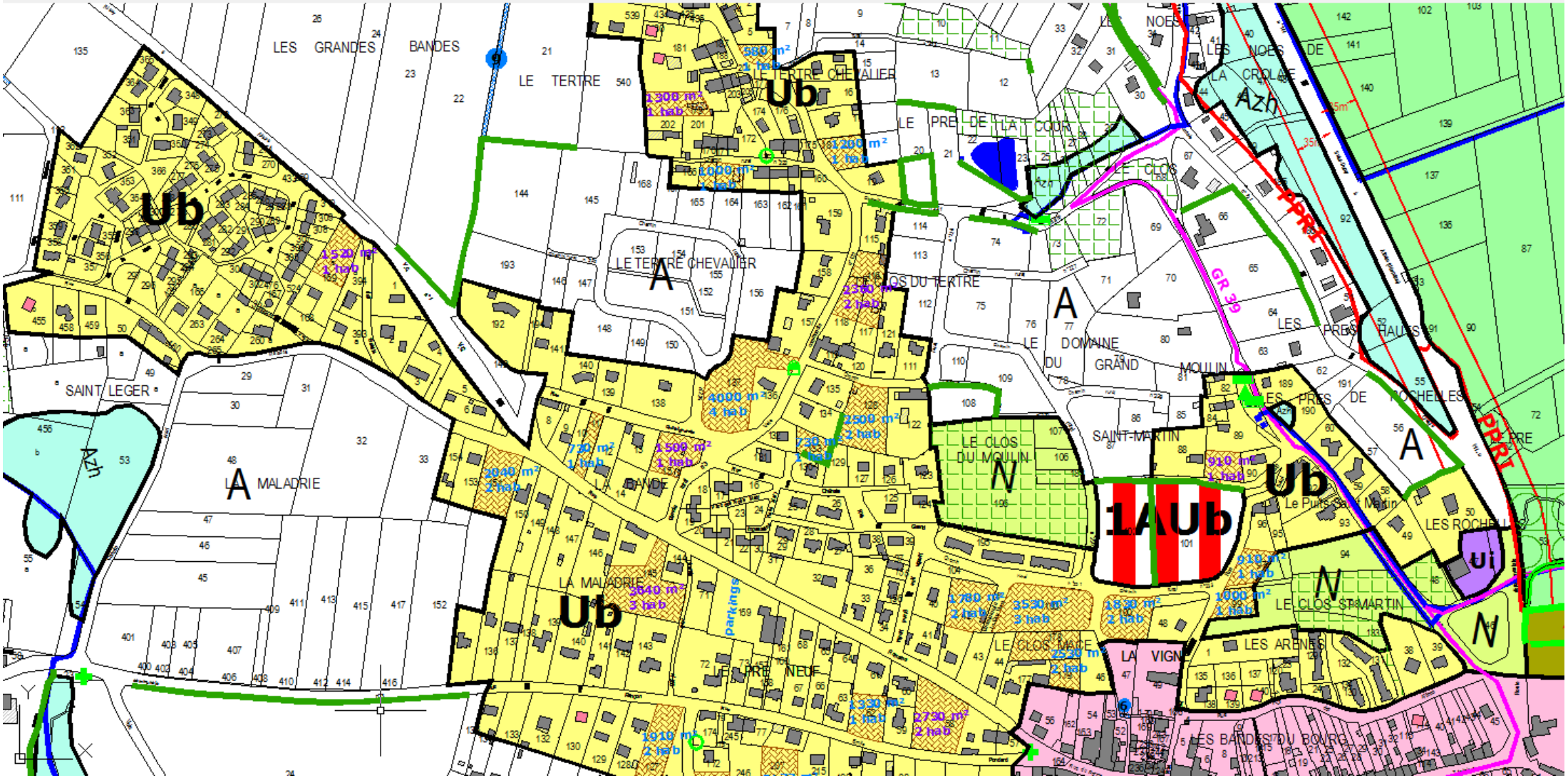
2.5.2 Le bourg

Section	N° parcelle(s)	Nombre de parcelles impactées	Superficie m2	Nombre d'habitations zone U	Nombre de constructions à réaliser au minimum
YT	94	1	3 591	3.2319	3
YT	115	1	1 000	0.9	1
YR	104	1	1 120	1.008	1
YT	113	1	1 025	0.9225	1
YT	27	1	3 170	2.853	3
YT	28	1	3 380	3.042	3
YV	109	1	2 500	2.25	2
YV	11	1	1 124	1.0116	1
YV	14	2	648	0.5832	1
YV	184-196	2	990	0.891	1
YV	191	1	700	0.63	1
YV	200	1	1 090	0.981	1
YV	199	1	1 100	0.99	1
YV	127	1	1 910	1.719	2
YV	94	1	2 300	2.07	2
YR	83	1	2 100	1.89	2
YR	118	1	1 100	0.99	1
YR	80	1	1 230	1.107	1
YR	78	1	1 750	1.575	2
YV	58	1	2 730	2.457	2
YV	62	1	1 330	1.197	1
YV	173	1	1 018	0.9162	1
YV	207	1	2 177	1.9593	2
YV	145	1	3 640	3.276	3
YV	151	1	2 040	1.836	2
ZW	169	1	1 520	1.368	1

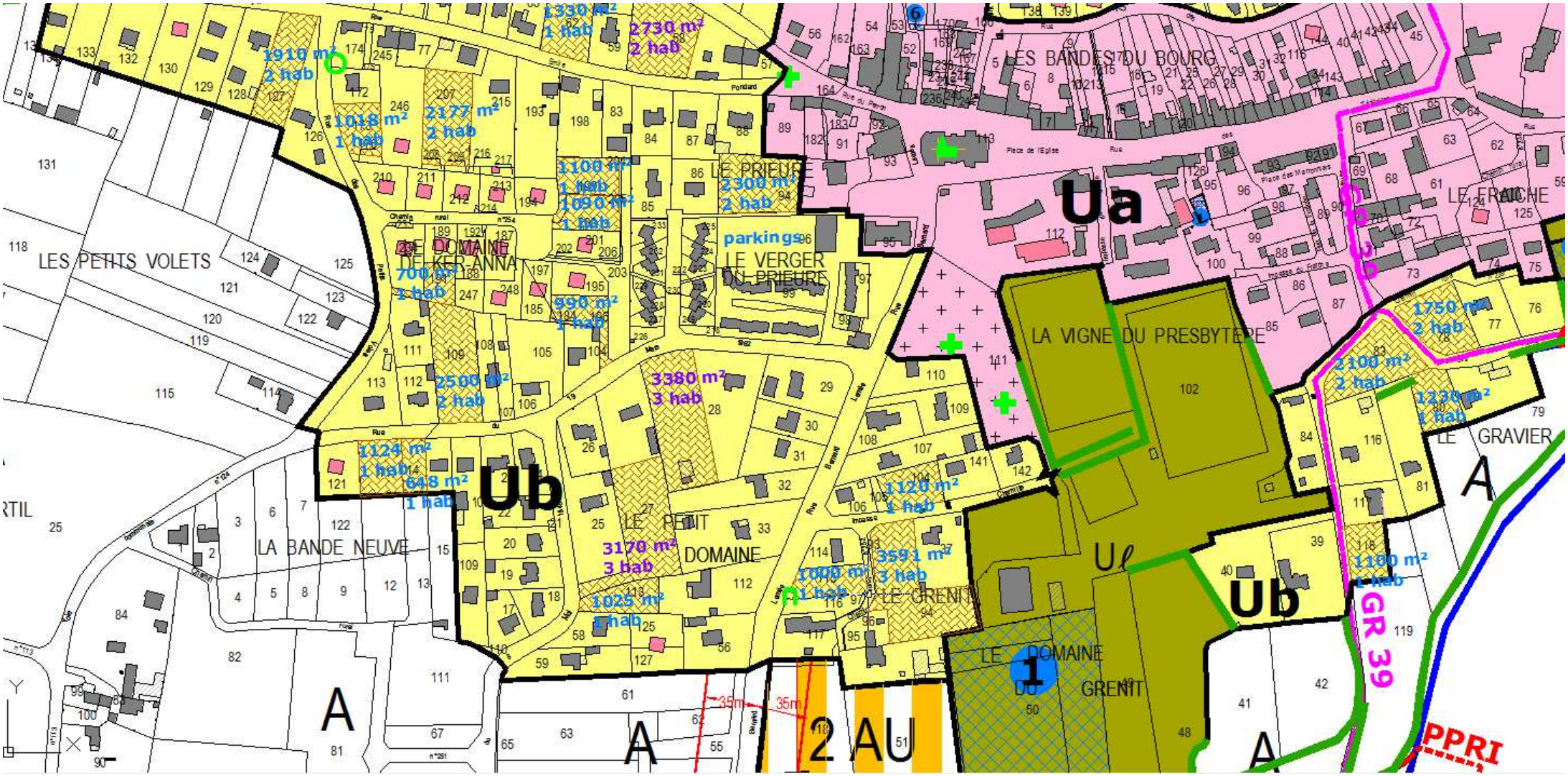
Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01-DE

ZW	169	1	1 520	1.368	1
YV	11	1	730	0.657	1
YV	15	1	1 500	1.35	1
YP	137	1	4 000	3.6	4
YP	128	1	2 500	2.25	2
YP	133	1	730	0.657	1
YV	42	1	1 780	1.602	2
YV	178-179	2	2 530	2.277	2
YP	103	1	3 530	3.177	3
YP	100	1	1 830	1.647	2
YP	99	1	1 000	0.9	1
YP	97	1	910	0.819	1
YP	190	1	1 085	0.9765	1
YP	89	1	910	0.819	1
YP	116-117-118	3	2 360	2.124	2
YP	164-165	2	1 000	0.9	1
YP	18	1	1 200	1.08	1
YP	6	1	580	0.522	1
YP	179	1	1 300	1.17	1
	Nbre total de parcelles	**52**	**88 173**	**86.8047**	**70**
		Arrondi à	**8.80**	Ha	

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01-DE



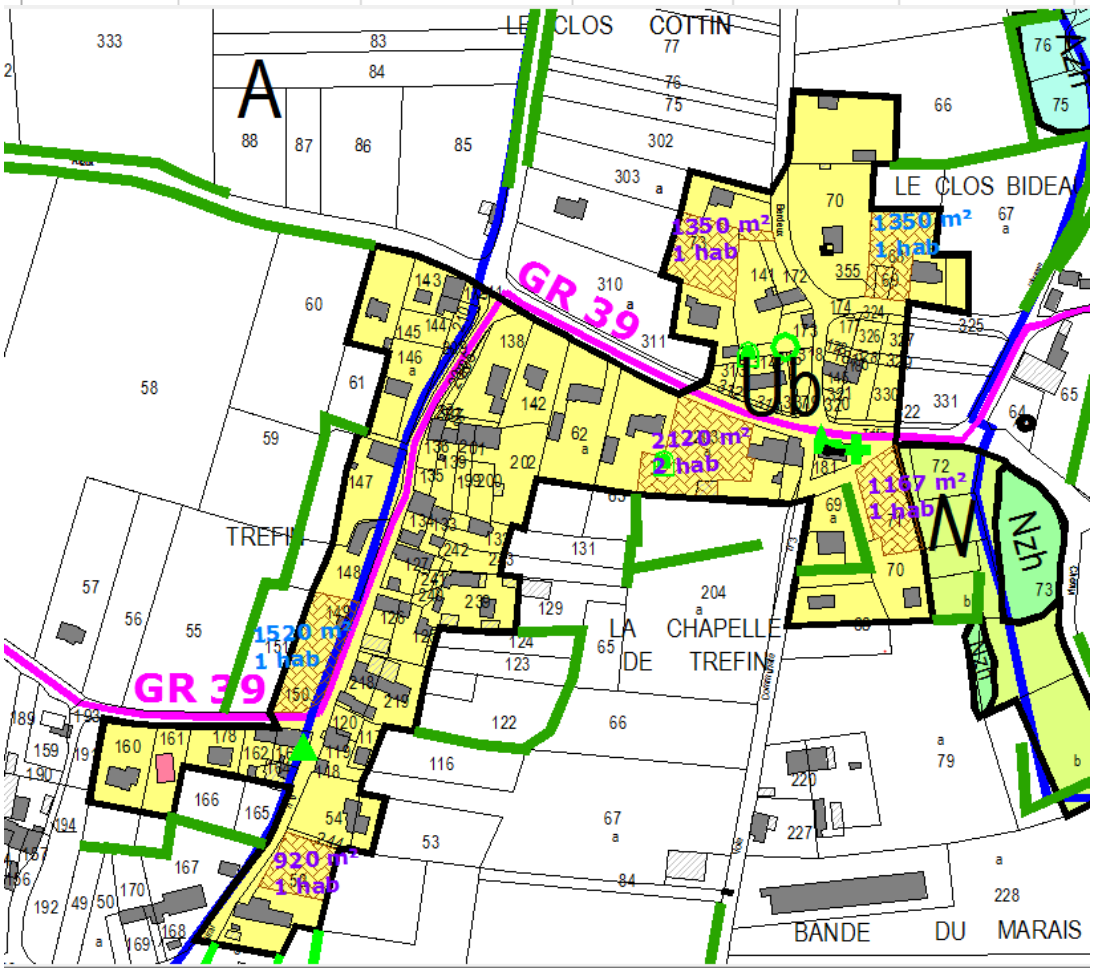
Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01-DE



Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01-DE

2.5.3 Tréfin

Section	N° parcelle(s)	Nbre de parcelles impactées U	Superficie m2	Nombre d'habitations zone U	Nombre de constructions à réaliser au minimum
ZK	203	1	2 120	1.908	2
ZN	68-355-69	3	1 350	1.215	1
ZN	73	1	1 350	1.215	1
ZK	149-150	2	1 520	1.368	1
ZK	71	1	1 167	1.0503	1
ZK	52	1	920	0.828	1
	Nbre total de parcelles impactéees	**9**	**8 427**	**7.5843**	**7**



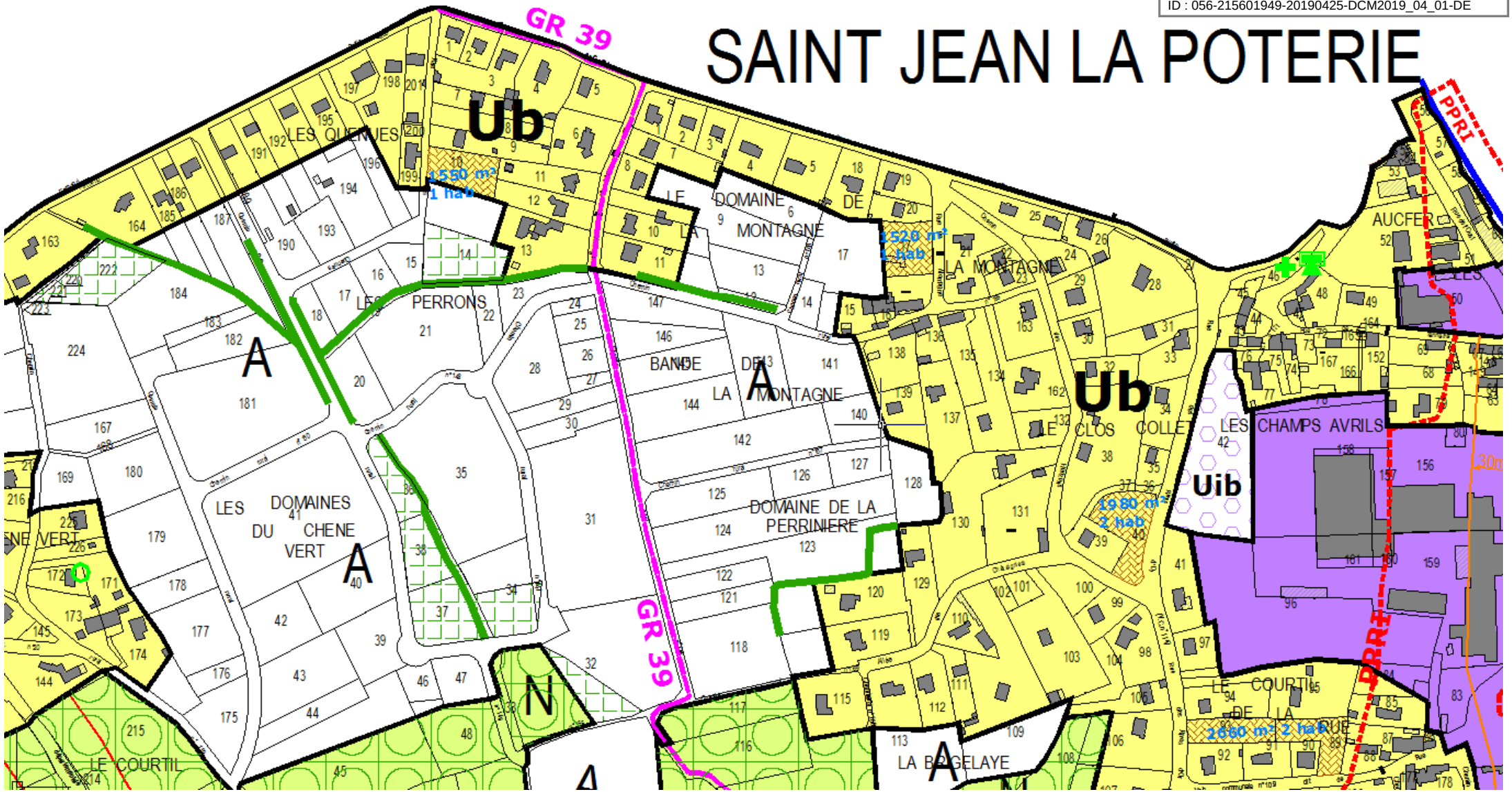
Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01-DE

2.5.4 Aucfer

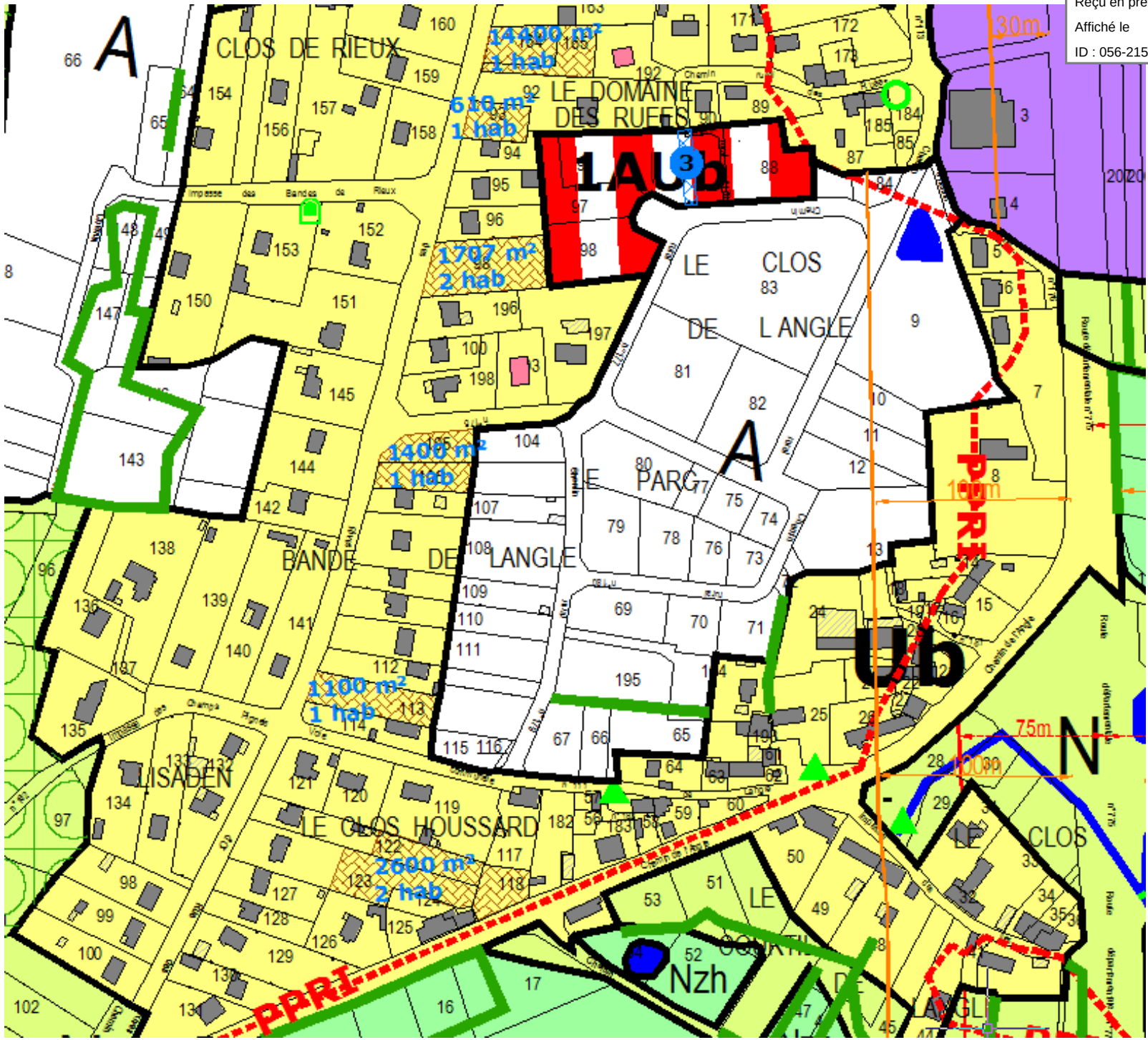
Section	N° parcelle(s)	Nombre de parcelles impactées	Superficie m2	Nombre d'habitations zone U	Nombre de constructions à réaliser au minimum
YI	10	1	1 550	1.395	1
YK	17	1	1 520	1.368	1
YK	40	1	1 980	1.782	2
YK	89-93	2	2 660	2.394	2
YL	165-164	2	1 440	1.296	1
YL	93	1	610	0.549	1
YL	98	1	1 707	1.5363	2
YL	105-106	2	1 400	1.26	1
YL	113	1	1 100	0.99	1
YL	118-122-123	3	2 600	2.34	2
	Nbre total de parcelles impactéees	**15**	**16 567**		**14**
		Arrondi à	**1.70**	Ha	

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01-DE

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01-DE



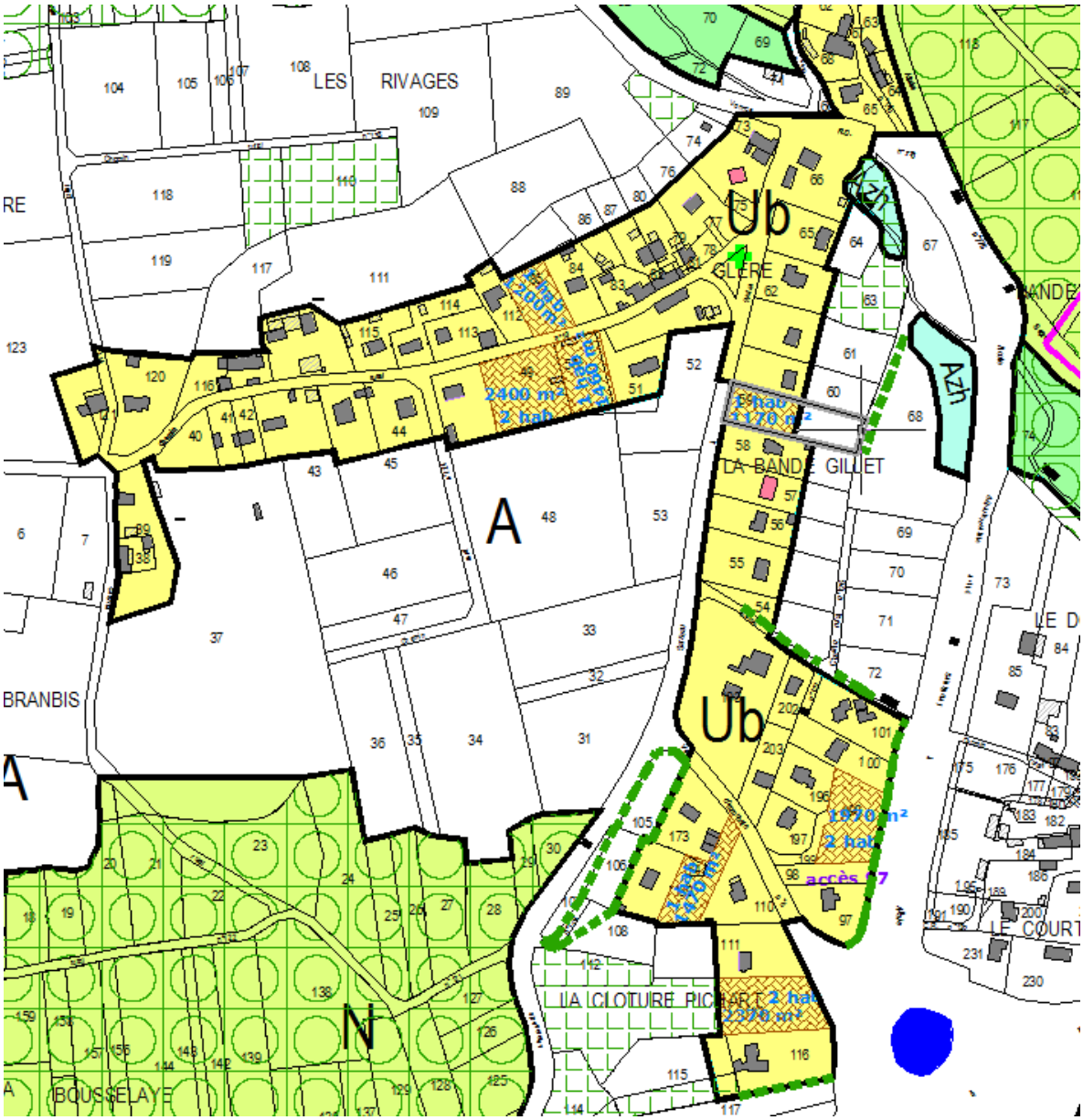
Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01-DE



Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01-DE

2.5.6 Gléré

Section	N° par-celle(s)	Nombre de par-celles impac-tées Ah	Superficie m2	Nombre d'habitations U	Nombre de constructions à réaliser au minimum
YE	113	1	2370	2,133	2
YE	109	1	1470	1,323	1
YE	198	1	1970	1,773	2
YE	59	1	1170	1,053	1
YE	50	1	1460	1,314	1
YE	49	1	2400	2,160	2
YH	85	1	1200	1,080	1



Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01-DE

2.5.7 Bodudal

Bodudal					
Section	N° parcelle(s)	Nombre de parcelles impactées Ah	Superficie m2	Nombre d'habitations zone U	Nombre de constructions à réaliser au minimum
YO	86	1	1 818	1,6362	2
YO	45-46-47	3	2 690	2,421	2
YO	60	1	1 020	0,918	1
YO	88	1	1 550	1,395	1
YO	91	1	1 030	0,927	1
YO	96	1	1 000	0,9	1
YO	98-97	2	1 290	1,161	1

