



MODIFICATION DU PLU

Réalisé le 12.12.2022

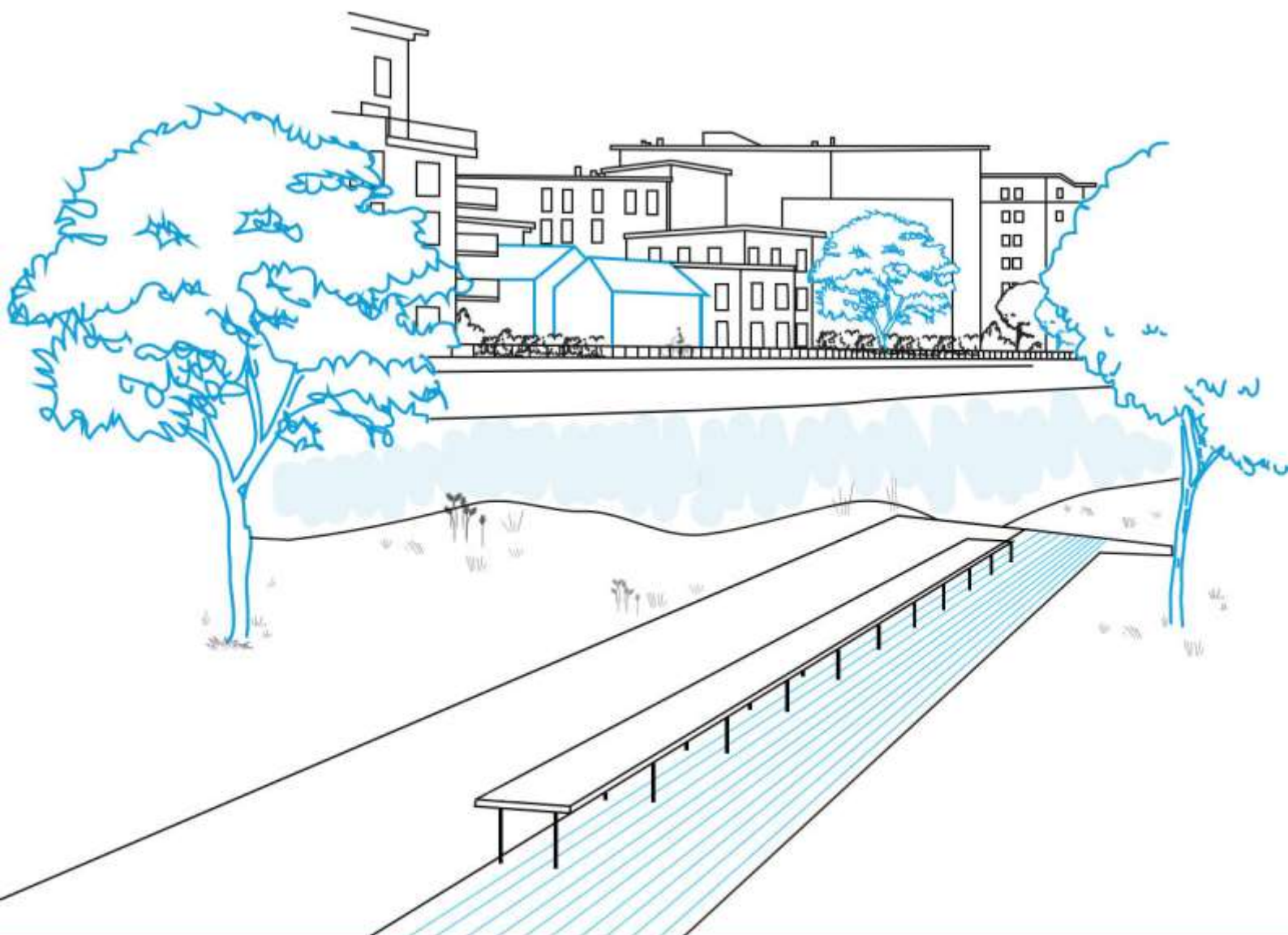


Table des matières

Préambule	3
1. Situation géographique et institutionnelle	5
2. Le cadre réglementaire.....	7
2.1 Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Redon-Bretagne Sud.....	7
Enjeu 1 : Une nouvelle typologie urbaine	7
Enjeu 2 : Un projet de territoire protégeant et valorisant les espaces agricoles et naturels	9
Enjeu 6 : Développer un cadre de vie durable	9
2.2 Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)	13
Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	13
Orientations d'Aménagement et de Programmation	14
Le règlement graphique et littéral.....	14
3. DIAGNOSTIC TERRITORIAL	22
3.1 Contexte démographique.....	22
Évolution démographique	22
Évolution de la taille des ménages.....	23
Évolution de l'âge de la population	24
4.2 Evolution du parc de logements	25
Évolution du parc de logements	25
Typologie du parc de logements.....	26
L'offre en logements aidés.....	27
La construction neuve	27
Les récents développements urbains	28
4. LES EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES et les justifications.....	30
4.1 Évolution du règlement graphique	30
Plan de zonage	30
Bilan des surfaces	29
Suppression de l'emplacement réservé n°5	30
4.2 Évolution du règlement littéral	31
Secteur Uc – Ud – Ue – Uh	31
Secteur 1AUe.....	33
4.3 Évolution de l'orientation d'aménagement et de programmation	35
Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation	35
5. LES IMPACTS DE LA MODIFICATION.....	37
5.1 Densification et diversification de l'offre d'habitat	37
5.2 Impacts environnementaux	38

PREAMBULE

La commune de Lieuron souhaite faire évoluer son Plan Local d'Urbanisme pour permettre notamment l'adaptation de son règlement graphique sur le secteur des Chênes Chevaliers. Cette modification est nécessaire pour permettre la mise en œuvre des constructions sur le lotissement des Chênes Chevaliers. Aussi, il convient d'adapter le règlement graphique sur ce secteur qui est actuellement classé en zone à urbaniser ou en zone naturelle.

Cette procédure permet également de s'interroger sur les évolutions législatives récentes. En effet, le document d'urbanisme de la commune ayant été approuvé le 02 mars 2009, il n'est donc pas compatible avec la législation en vigueur (Loi ALUR, Loi Grenelle 2, Loi climat et résilience) et avec le SCOT du Pays de Redon-Bretagne Sud. En effet, le SCOT se fixe comme objectif de réduire de 50% la consommation foncière par-rapport à la période 2001-2011, soit approximativement 70 hectares/an au lieu de 144 hectares/an, et tous usages confondus (habitat, économie, infrastructures). Ces chiffres ont été confirmés avec la Loi Climat et Résilience datant d'août 2021 qui prévoit la réduction de 50% des surfaces consommées entre 2011 et 2021 à l'horizon 2030. Aussi il conviendra de s'interroger sur les reclassements qui pourraient être effectués dès à présent par la commune sans toutefois que ces évolutions ne portent atteinte aux orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD). Le projet de modification arrêté fera l'objet d'un avis des Personnes Publiques Associées avant sa mise à l'enquête publique conformément à l'article L153-41 du code de l'urbanisme.

Article L153-36

*Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, **le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.***

Article L153-37

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L153-40

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Article L153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Article R104-12

Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;

3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle.

NOTA :

Conformément à l'article 26 du décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021, ces dispositions s'appliquent aux procédures d'élaboration et de révision des plans locaux d'urbanisme pour lesquelles une décision de dispense d'évaluation environnementale, prise par l'autorité environnementale en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme, est intervenue avant son entrée en vigueur.

Les autres procédures pour lesquelles une décision de l'autorité environnementale est intervenue en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme avant la date d'entrée en vigueur dudit décret restent régies par les dispositions antérieurement applicables.

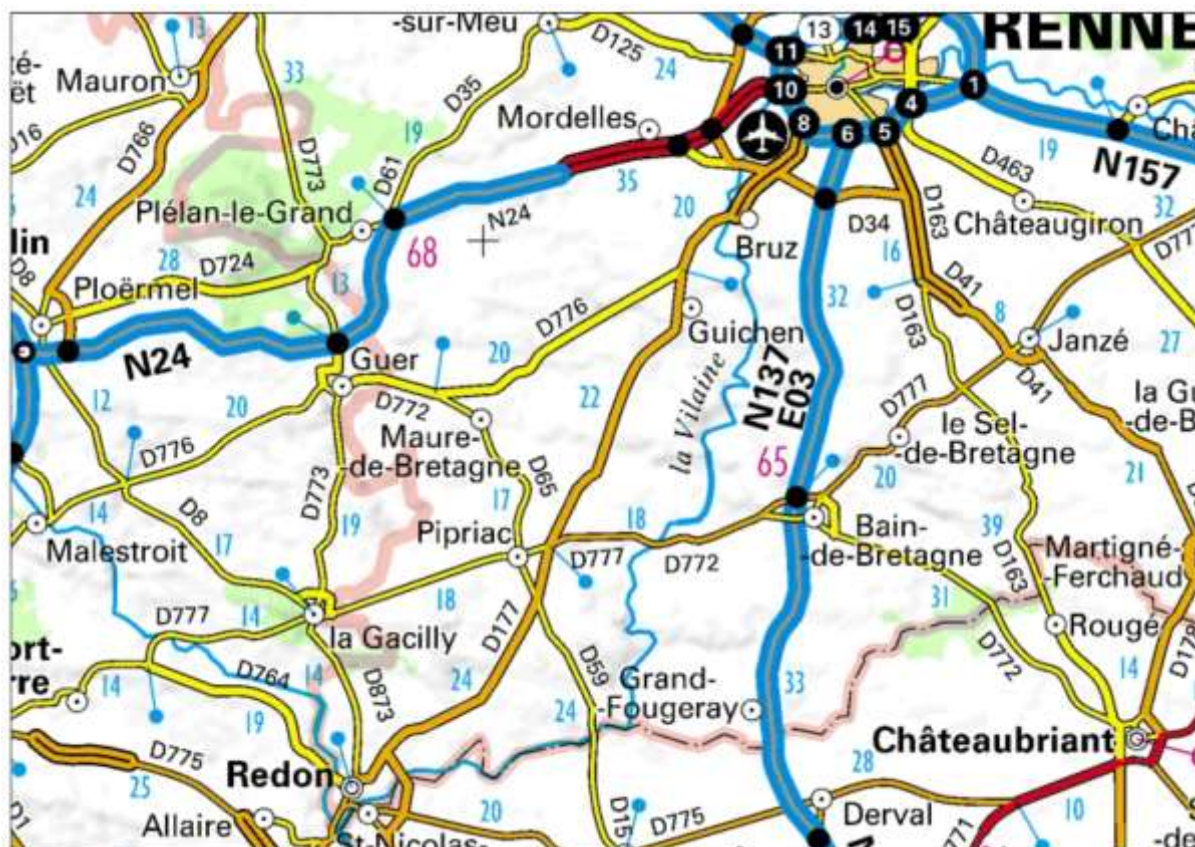
La procédure de modification du PLU entre dans le champ d'application des exceptions puisque la modification aura pour conséquence de réduire la surface des zones urbaines et à urbaniser. En effet, l'adaptation de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation fait suite au reclassement de la frange Nord de l'OAP « Les Chênes Chevaliers » en zone Naturelle.

Le dossier de modification du Plan Local d'Urbanisme sera composé :

- Du rapport de présentation
- De l'orientation d'aménagement et de programmation modifiée
- Du règlement et de ses documents graphiques modifiés

1. SITUATION GEOGRAPHIQUE ET INSTITUTIONNELLE

La commune de Lieuron se situe à environ 45 kilomètres au Sud-Ouest de Rennes, à 30 kilomètres de Redon (au Sud) et à 40 kilomètres de Ploërmel (à l'Ouest). La commune, située à mi-distance entre Rennes et Redon, bénéficie de la proximité de la quatre-voies reliant ces deux pôles d'emplois majeur à l'échelle du département.



■ Positionnement de la commune à l'échelle départementale – Source : IGN Scan 25

La commune de Lieuron fait partie intégrante de Redon Agglomération. Etendu sur deux régions (Bretagne et Pays de la Loire) et trois départements (Ille-et-Vilaine, Morbihan et Loire-Atlantique), le territoire regroupe trente-et-une communes, avec une population avoisinant les 66 000 habitants. Aujourd'hui, les communes de l'agglomération sont animées par la volonté de se développer en tirant partie de la proximité du territoire avec les villes de Nantes, Saint-Nazaire, Rennes et Vannes.



■ *Territoire intercommunal de Redon Agglomération au 01/01/2022*

Dotée d'une superficie de 16,72 km², la commune de Lieuron est limitrophe des communes de Pipriac au Sud, Val d'Anast au Nord et à l'Est, Lohéac et Guipry-Messac à l'Ouest. Son territoire est irrigué par différentes routes départementales telles que la RD n°50 (Lohéac - Saint-Séglin) traversant la commune selon un axe Est-Ouest, la RD n°65 traversant la commune du Nord au Sud et la RD n°177 à l'Est (axe Rennes-Redon). L'axe principal, la RN n°177, qui relie Rennes à Redon, est accessible depuis les échangeurs des communes de Lohéac et Guipry-Messac.



■ *Le territoire communal – Source : IGN Scan 25*

2. LE CADRE REGLEMENTAIRE

2.1 Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Redon-Bretagne Sud

Le SCoT du Pays de Redon Bretagne Sud a été approuvé le 13 décembre 2016. Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) s'articule autour de neuf enjeux qui sont :

- *Une nouvelle typologie urbaine*
- *Un projet de territoire protégeant et valorisant les espaces agricoles et naturels*
- *Un projet de territoire protégeant et valorisant les grands paysages*
- *Un projet de territoire se préservant des risques*
- *Une dynamique d'accueil*
- *Développer un cadre de vie durable*
- *Un territoire accessible, mobile et connecté au monde*
- *Un projet de territoire durable*
- *Développer la qualité de l'accueil autour des grands axes de développement touristique*

Enjeu 1 : Une nouvelle typologie urbaine

La commune de Lieuron est identifiée comme « Maillage de bourgs » à l'échelle du SCoT du Pays de Redon Bretagne-Sud. Le pôle relais le plus proche se trouve être la commune jouxtant la commune au Sud à savoir Pipriac. La carte ci-après nous indique que la commune de Lieuron est concernée par l'un des six axes de développement visant à affirmer la dimension stratégique de Redon.

Située sur l'axe Rennes-Redon, le document d'orientations et d'objectifs du SCoT est ainsi rédigé pour cet axe de développement :

L'axe Redon-Rennes

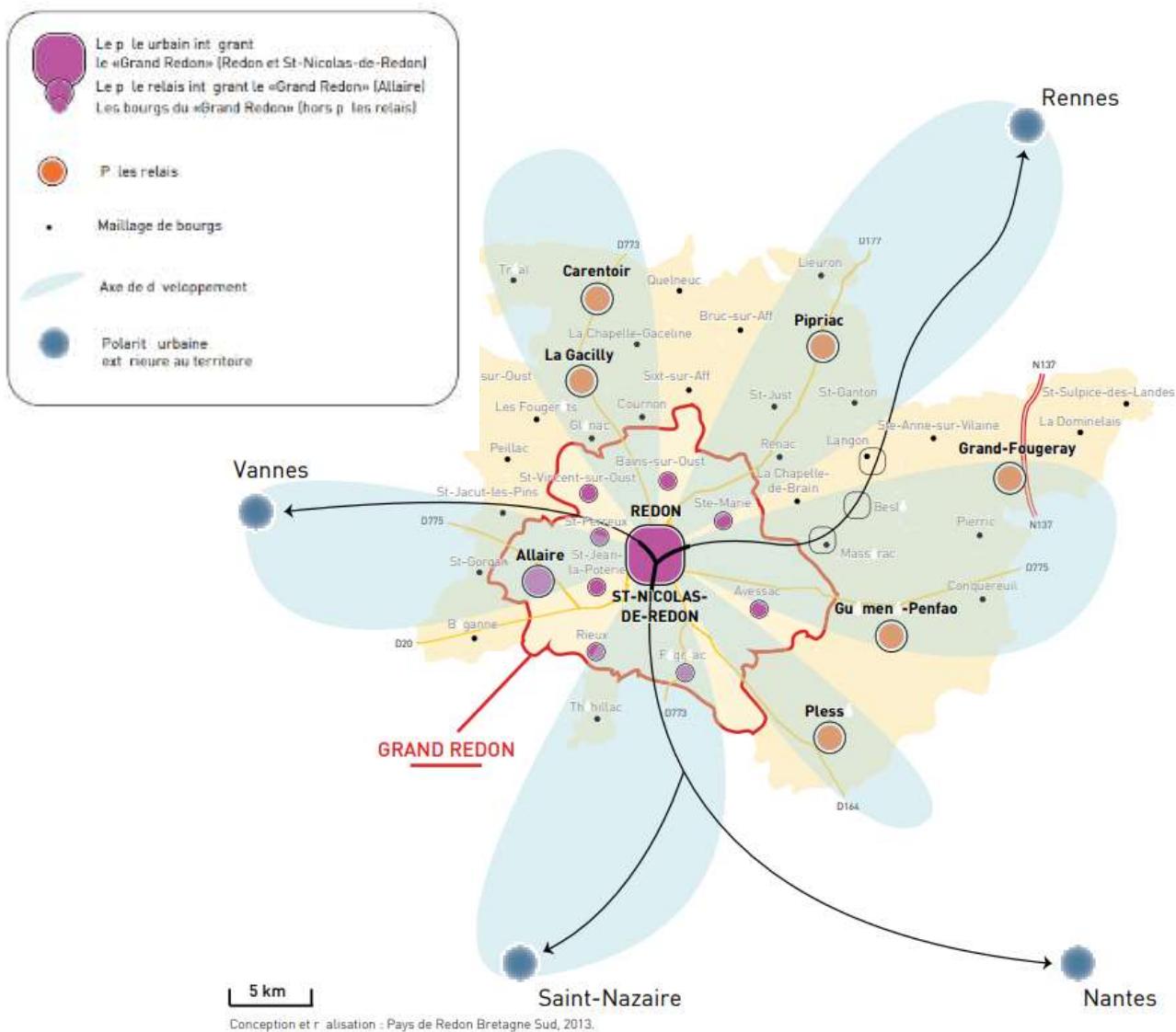
Le dynamisme démographique et constructif de cet axe de développement est dans sa partie Nord, grandement impulsé par l'agglomération rennaise toute proche. Pour structurer le développement du nord-est du Pays, l'axe Redon/Rennes, les pôles relais sont les lieux privilégiés d'accueil de population et des fonctions urbaines : habitat, équipements, services et activités économiques...

Associés aux pôles relais, les bourgs desservis par les TER : Massérac, Beslé, Langon constituent des points stratégiques dans l'accueil de population et d'activités économiques liées au ferroviaire.

L'aménagement et le développement de cet axe intègre les enjeux de renouvellement des tissus urbains et de composition des extensions urbaines denses.

Le SCoT encourage l'aménagement de l'axe, en profitant de la proximité de la Vilaine pour valoriser le paysage naturel et urbain.

Afin de lutter contre l'effet « territoire dortoir » qu'engendre l'importance des déplacements domicile-travail vers Rennes, le SCoT encourage un développement économique diversifié. Celui-ci prendra appui sur les savoir-faire existants.



■ *Pays de Redon Bretagne Sud – Source : SCoT*

Dans cet enjeu figure également l'objectif de pérenniser le maillage de bourgs afin notamment de permettre le maintien et la création de commerces de proximité ou d'écoles primaires qui pourront faire l'objet de regroupements pédagogiques intercommunaux (RPI). Le SCoT est ainsi rédigé :

Pérenniser le maillage de bourgs

En dehors de ces grands ensembles, les bourgs ruraux participent au maillage précieux du territoire, avec leurs équipements, services et commerces de première proximité, services de santé...

La croissance démographique des bourgs ruraux soutenue par le SCoT (+7.500 habitants entre 2010 et 2030), doit maintenir leur attractivité et permettre à certains d'atteindre des seuils critiques pour le développement d'un commerce de proximité ou d'écoles primaires qui pourront faire l'objet de regroupements pédagogiques intercommunaux.

Dans le cadre de ce maillage, les communes de Langon, Bains / Oust et Peillac ont un statut de pôle de proximité afin d'y favoriser le déploiement d'une offre commerciale (voir enjeu 10) et d'une offre de santé.

Enjeu 2 : Un projet de territoire protégeant et valorisant les espaces agricoles et naturels

Le SCoT du Pays de Redon Bretagne Sud intègre les dispositions de la loi ALUR relatives à la préservation des espaces agricoles naturels et forestiers (ENAF) et à la densification des tissus agglomérés. Cet enjeu est à relier avec l'enjeu n°6 qui vise à développer un cadre de vie durable.

Le document d'orientations et d'objectifs est ainsi rédigé :

Préserver les espaces agricoles

Afin de prendre en compte les besoins de développement de l'agriculture, le SCoT souhaite minimiser l'impact de l'urbanisation et optimiser les espaces qui y sont dédiés. Il convient de rappeler que la terre est une ressource non-renouvelable essentielle pour la production de denrées alimentaires.

A ce titre, les documents d'urbanisme et les projets d'aménagement :

- > Privilégieront l'utilisation et le renouvellement / densification d'espaces bâtis existants*
- > Prévoiront leurs extensions urbaines à vocation résidentielle en continuité immédiate des enveloppes urbaines existantes, y compris pour les activités économiques à l'exception de celles pouvant générer des nuisances.*

Les projets urbains devront faire l'objet de réflexions respectant le principe éviter réduire-compenser et prendront notamment en considération les aspects suivants :

- La localisation des zones à urbaniser en-dehors de l'enveloppe urbaine et notamment leurs liens avec le centre-ville ou centre-bourg*
- Les impacts sur l'agriculture et les exploitations agricoles, et étudier toutes formes de mesures compensatoires agricoles*
- Après analyse de l'ensemble du potentiel foncier de la commune, les secteurs répondant aux enjeux de développement de la commune mais aux moindres impacts seront privilégiés.*

Ce bilan permettra d'envisager une politique de compensation.

La mesure des impacts se fera sur les bases suivantes :

- > Le niveau de fragmentation, d'enclavement ou de déstructuration des espaces agricoles. A ce titre, le développement urbain linéaire est proscrit, de même que les circulations agricoles et la cohérence paysagère devront être préservées*
- > Les distances de retrait aux sites d'exploitation et au foncier stratégique, ainsi que les plans d'épandage agricoles*
- > La qualité agronomique, économique et biologique des terres concernées*

Enjeu 6 : Développer un cadre de vie durable

REPERES

Avant l'approbation du SCOT en décembre 2010, la moyenne des parcelles construites était de 1980 m2. Nous constatons depuis une diminution importante en moyenne de ces surfaces répondant aux objectifs de sobriété fixés par le SCOT. Ainsi en 2013 la moyenne parcellaire calculée était de 1528 m2 et en 2014, les premiers éléments d'analyse font apparaître une moyenne parcellaire de 1236 m2, soit une diminution de 744 m2 depuis 2010.

Un objectif de production de 12 124 logements a été retenu sur la période 2010-2030. Dans le respect des orientations en matière d'économie de l'espace, cette dynamique appellera une plus grande intensité urbaine et une recherche de nouvelles compositions urbaines et nouvelles formes architecturales.

Le SCOT pose un principe général d'optimisation prioritaire des espaces urbanisés avant d'envisager des extensions. Celles-ci pourront se justifier selon des critères de disponibilité foncière ou de maîtrise foncière communale par exemple.

6.1 Assurer une gestion économe de l'espace

Le SCoT se fixe comme objectif de réduire de 50% la consommation foncière par rapport à la période 2001-2011, soit approximativement 70 hectares/an au lieu de 144 hectares/an, et tous usages confondus (habitat, économie, infrastructures).

*La fixation d'une part de réinvestissement urbain limitera la consommation d'espace. **L'objectif indiqué par commune dans l'annexe 1 du présent DOO pourra être dépassé.***

*Pour réaliser les objectifs quantitatifs de logements fixés par le PADD, le SCoT affiche un objectif de **densité brute moyenne minimale de logements à l'hectare pour les zones AU à vocation habitat inscrites aux documents d'urbanisme. Les communes devront tendre vers ces densités brutes souhaitées suivant la méthodologie suivante :***

*La densité brute moyenne s'applique à l'ensemble des zones à urbaniser à vocation habitat des PLU. Si certaines opérations d'aménagement en zone AU prévoient une densité inférieure à cette moyenne minimale brute, la commune proposera sur un autre secteur à urbaniser une densité supérieure pour respecter l'objectif moyen sur l'ensemble des zones AU. **Les orientations d'aménagement et de programmation inscrites au PLU préciseront les niveaux de densité par zones.***

Il s'agit d'une moyenne minimale. La commune peut fixer des objectifs de densité supérieurs.

Les objectifs de densités brutes sont les suivants :

- > Redon : minimum 17 log/ha/opération – moyenne communale pour les zones AU : 25 log/ha ;*
- > St Nicolas de Redon : minimum 17 log/ha/ opération – moyenne communale pour les zones AU : 25 log/ha ;*
- > Allaire (pôle relais dans le Grand Redon) minimum 12 log/ha/opération – moyenne communale pour les zones AU : 17 log/ha*
- > Bourgs du Grand Redon : minimum 12 log/ ha/opération – moyenne communale pour les zones AU : 15 log/ha*
- > Pôles relais : minimum 12 log/ha/ opération – moyenne communale pour les zones AU : 17 log/ha ;*
- > **Bourgs ruraux : minimum 10 log/ha/opération – moyenne communale pour les zones AU : 12 log/ha***

Ces objectifs de densité brutes seront inscrits dans les PLU dans le détail des zonages AU en utilisant la procédure des orientations d'aménagement et de programmation et après avoir été contextualisés pour tenir compte de la configuration des secteurs à urbaniser.

REPERES

Entre 2010 et 2014, la densité s'est établie à 10,5 logements par hectare soit un doublement de la densité constatée avant l'approbation du SCOT (5 logements / ha). La densification est plus marquée en 2013 pour atteindre 14,2 logements par hectare, effet notamment de la mise en compatibilité des documents d'urbanisme avec le SCOT.

Le suivi et la mise en œuvre du SCoT :

En fonction d'études urbaines portant sur les quartiers de pôles d'échange et de gares, les communes, dans le cadre de leur PLU, proposeront des densités brutes majorées par rapport aux densités brutes indiquées dans le SCoT.

Les documents d'urbanisme intègrent ces densités brutes dans leurs prévisions de consommation d'espace au regard de l'équilibre entre urbanisation nécessaire pour répondre aux besoins et préservation des espaces agricoles et naturels. Toute préconisation de densité brute doit être systématiquement associée à un projet urbain composé, privilégiant la mixité des fonctions suivant le contexte urbain.

Cet objectif de densification se traduira par une enveloppe d'urbanisation communale sur la période 2010-2030 (période de référence) - Cf. tableau ci-dessous

Nom de la commune	Population 1999	Population 2006	Objectifs 2030	Croissance 06/30	Pers/Log.	Logements	Densité	Zonage U (dents creuses et renouvellement urbain)		Zones à urbaniser	
								Taux	Nb. Log.	Nb. Log.	Suit. Nécessaire à mobilité
Allaire	3188	3487	4987	1500	2,30	652	17	25%	163	489	29
<i>sous-total Allaire (15 %)</i>	<i>3188</i>	<i>3487</i>	<i>4987</i>	<i>1500</i>		<i>652</i>			<i>163</i>	<i>489</i>	<i>29</i>
Redon	9499	9601	12664	3063	2,10	1459	25	25%	365	1 094	44
St-Nicolas de Redon	2800	2935	3872	937	2,10	446	25	25%	111	334	13
<i>sous-total Redon/St-Nicolas (40 %)</i>	<i>2799</i>	<i>2936</i>	<i>3872</i>	<i>937</i>		<i>446</i>			<i>111</i>	<i>334</i>	<i>13</i>
Avessac	2154	2357	3082	725	2,20	329	15	20%	66	264	18
Bains sur Oust	3021	3318	4338	1020	2,20	464	15	20%	93	371	25
Fégréac	1992	2131	2786	655	2,20	298	15	20%	60	238	16
Rieux	2781	2763	3613	850	2,20	386	15	20%	77	309	21
Sainte-Marie	1759	2100	2746	646	2,20	294	15	20%	59	235	16
Saint-Jean la Poterie	1337	1455	1902	447	2,20	203	15	20%	41	163	11
Saint-Perreux	1041	1120	1464	344	2,20	157	15	20%	31	125	8
Saint-Vincent/Oust	1096	1255	1641	386	2,20	175	15	20%	35	140	9
<i>sous-total bourgs Grand-Redon (45 %)</i>	<i>15181</i>	<i>16499</i>	<i>20999</i>	<i>4500</i>		<i>2306</i>			<i>461</i>	<i>1 845</i>	<i>131</i>
Grand Redon (40 %)	30668	32522	42522	10000		4863			1100	3 762	209
Carentoir	2544	2698	3754	1056	2,20	480	17	20%	96	384	23
Grand Fougeray	1970	2211	3077	866	2,20	394	17	20%	79	315	19
Guémené-Penfao	4572	4876	6785	1909	2,20	868	17	20%	174	694	41
La Gacilly	2277	2248	3128	880	2,20	400	17	20%	80	320	19
Pipriac	2912	3182	4428	1246	2,20	566	17	20%	113	453	27
Plessé	3416	3938	5480	1542	2,20	701	17	20%	140	561	33
Pôles relais (30 %)	17691	19153	26633	7500		3409			682	2 727	160
Béganne	1307	1372	1821	449	2,10	214	12	15%	32	182	15
Bruc sur Aff	775	827	1098	271	2,10	129	12	15%	19	110	9
Conquereuil	955	1011	1342	331	2,10	158	12	15%	24	134	11
Courmon	632	714	948	234	2,10	111	12	15%	17	95	8
Glénac	810	835	1108	273	2,10	130	12	15%	20	111	9
La Chapelle de Brain	838	919	1220	301	2,10	143	12	15%	21	122	10
La Chapelle Gaceline	502	620	823	203	2,10	97	12	15%	14	82	7
La Dominielais	906	1169	1552	383	2,10	182	12	15%	27	155	13
Langon	1281	1405	1865	460	2,10	219	12	15%	33	186	16
Les Fougerets	788	897	1191	294	2,10	140	12	15%	21	119	10
Lieuron	560	644	855	211	2,10	100	12	15%	15	85	7
Massérac	449	573	761	188	2,10	89	12	15%	13	76	6
Peillac	1649	1791	2377	586	2,10	279	12	15%	42	237	20
Pierric	783	883	1172	289	2,10	138	12	15%	21	117	10
Quefneuc	485	538	714	176	2,10	84	12	15%	13	71	6
Renac	859	909	1206	297	2,10	142	12	15%	21	120	10
Sainte-Anne sur Vilaine	779	936	1242	306	2,10	146	12	15%	22	124	10
Saint-Ganton	388	408	542	134	2,10	64	12	15%	10	54	5
Saint-Gorgon	346	334	443	109	2,10	52	12	15%	8	44	4
Saint-Jacut les Pins	1552	1702	2259	557	2,10	265	12	15%	40	225	19
Saint-Just	929	1009	1339	330	2,10	157	12	15%	24	134	11
Saint-Martin	1281	1268	1683	415	2,10	198	12	15%	30	168	14
Saint-Sulpice des Landes	562	715	949	234	2,10	111	12	15%	17	95	8
Sixt-Aff	1915	2050	2721	671	2,10	319	12	15%	48	272	23
Théhillac	512	523	694	171	2,10	82	12	15%	12	69	6
Tréal	672	662	879	217	2,10	103	12	15%	15	88	7
Maillage de bourgs (30 %)	22515	24714	32802	7500		3852			578	3 274	273
TOTAL PAYS	70874	76389	101977	25000		12124			2 360	9 764	642

6.3 Encourager la densification des espaces urbains et la recherche d'une plus grande mixité dans les centres-bourgs

Penser la recomposition de la ville sur elle-même, c'est lutter contre une surconsommation d'espaces agricoles et naturels et surcoûts d'aménagement, et limiter les déplacements générateurs d'émissions de gaz à effet de serre. Le développement urbain se saisit des opportunités foncières à l'intérieur de la ville ou à proximité immédiate de celle-ci. Réinvestir un centre, c'est prévoir la démolition de constructions obsolètes (hangars, garages, vieilles bâtisses...) et la reconstruction de bâtiments neufs. C'est aussi profiter de terrains libres dans « les dents creuses », sur lesquels l'offre urbaine et la densité brute peuvent être renforcées.

Avant d'autoriser l'urbanisation de nouveaux espaces à l'extérieur de l'enveloppe urbaine, et de les classer en zones AU dans les documents d'urbanisme (PLU), les communes devront faire l'analyse de l'ensemble des possibilités de densification et de réinvestissement de leur bourg.

Dans le cadre de projet de densification, les communes devront :

> Privilégier l'utilisation de Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) ou en encadrant fortement les aménagements dans le document d'urbanisme en vigueur de la commune grâce aux orientations d'aménagement

> Intégrer les enjeux de mixité et de proximité nécessaires à la vie d'un centre

Les opérations de renouvellement urbain sont de bonnes opportunités pour renforcer le dynamisme commercial des centres urbains. Ces espaces ont vocation dans le SCoT à concentrer les commerces de proximité, les équipements et les services urbains, nécessaires à la vie quotidienne. Ce sont également des secteurs où les enjeux de mixité sociale sont importants, puisqu'ils permettent d'offrir des services urbains et une accessibilité aux transports en commun aisée. Ainsi, un pourcentage de logements sociaux intègre les opérations d'habitat.

Le SCoT précise que les tissus urbains dans lesquels s'insèrent ces projets (tissus resserrés, alignement sur rue, hauteur du bâti ...), sont propices aux formes urbaines plus « compactes », compatibles avec l'objectif d'économie d'espaces et de recherche de formes urbaines variées (collectifs, semi collectifs, maisons groupées, ...).

6.4 Développer des politiques publiques permettant de maîtriser les coûts du foncier

La mise en place d'une politique foncière permet aux communes de maîtriser leur développement urbain et leur politique de l'habitat, tant du point de vue quantitatif que qualitatif. Cette maîtrise foncière limite la ségrégation socio-spatiale existante qui écarte les ménages les plus modestes de l'acte d'achat, et encourage la réalisation de programmes locatifs publics sur l'ensemble du territoire du SCoT.

Pour produire des logements à des prix raisonnables et diversifier les types d'habitat, des politiques foncières sont à mettre en œuvre par les collectivités locales du Pays de de Redon-Bretagne Sud, en cohérence avec celle des autres collectivités territoriales (Département et Région) et de l'État.

Il s'agirait :

- > D'une politique de veille foncière gérée par un établissement public foncier**
- > Dans une politique de maîtrise / acquisition foncière via les outils mis à disposition des collectivités**
- > De la mise en place de PLH à l'échelle des communautés de communes afin de préciser les besoins actuels et à venir**
- > De la mise en œuvre des politiques d'actions foncières via la réalisation de ZAC, de ZAD, ou la définition de périmètres d'emplacements réservés lors de l'élaboration des PLU**
- > D'anticiper le développement à long terme de la commune en préservant les silhouettes des bourgs et villages ;**
 - *En délimitant à l'échelle du PLU des espaces non aedificandi*
 - *Et dans les secteurs à pression urbaine, en mettant en place des ZAP ou PAEN, en concertation avec les agriculteurs et le département.*

La commune de Lieuron fait partie des bourgs ruraux. A ce titre, la densité minimum attendue par opération est de 10 logements / hectare par opération avec une moyenne communale pour les zones A Urbaniser de 12 logements / hectare. **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU de la commune de Lieuron respectent déjà ces objectifs de densité.**

Le tableau nous indique que la commune de Lieuron doit accueillir 855 habitants en 2030 (+211 habitants par rapport à 2006) avec un objectif de 100 logements à réaliser pour une densité de 12 logements par hectare. Les logements en dents creuses sont estimés au nombre de 15 soit un reliquat de 85 logements à réaliser en extension urbaine. Le potentiel foncier en extension urbaine est donc fixé à 7 hectares. **Le SCOT précise que ces objectifs pourront être dépassés.**

S'agissant de la maîtrise foncière la commune de Lieuron est engagée dans la production de logements avec la réalisation de plusieurs lotissements communaux (en cours et à venir).

2.2 Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

La Commune de Lieuron dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal du 02 Mars 2009.

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit le projet communal.

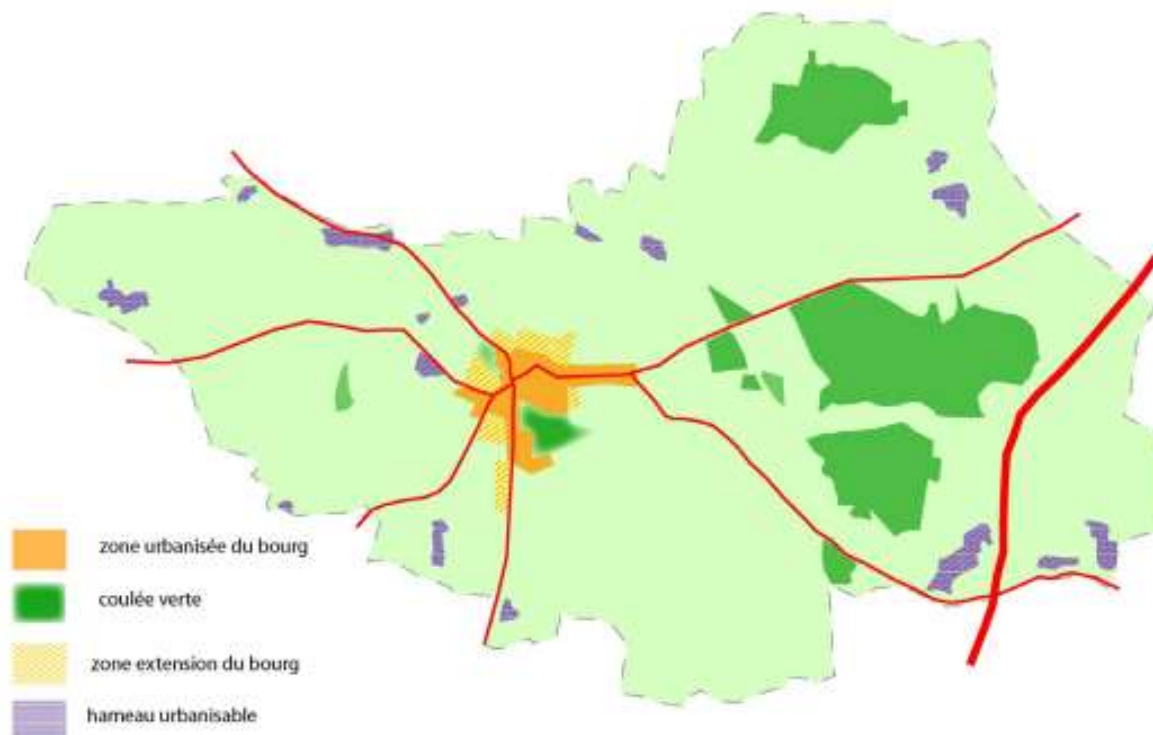
Le projet de territoire correspond aux grandes orientations d'aménagement et de développement à l'échelle du territoire communal :

- *Préserver*
- *Développer*
- *Aménager*

Le projet de bourg reprend les grands principes du projet de territoire et en applique de nouveaux à l'échelle du bourg :

- *Endiguer l'étalement urbain et s'appuyer sur la présence du vallon humide*
- *Identifier, dynamiser et densifier le bourg*
- *Connecter les différents pôles du bourg*

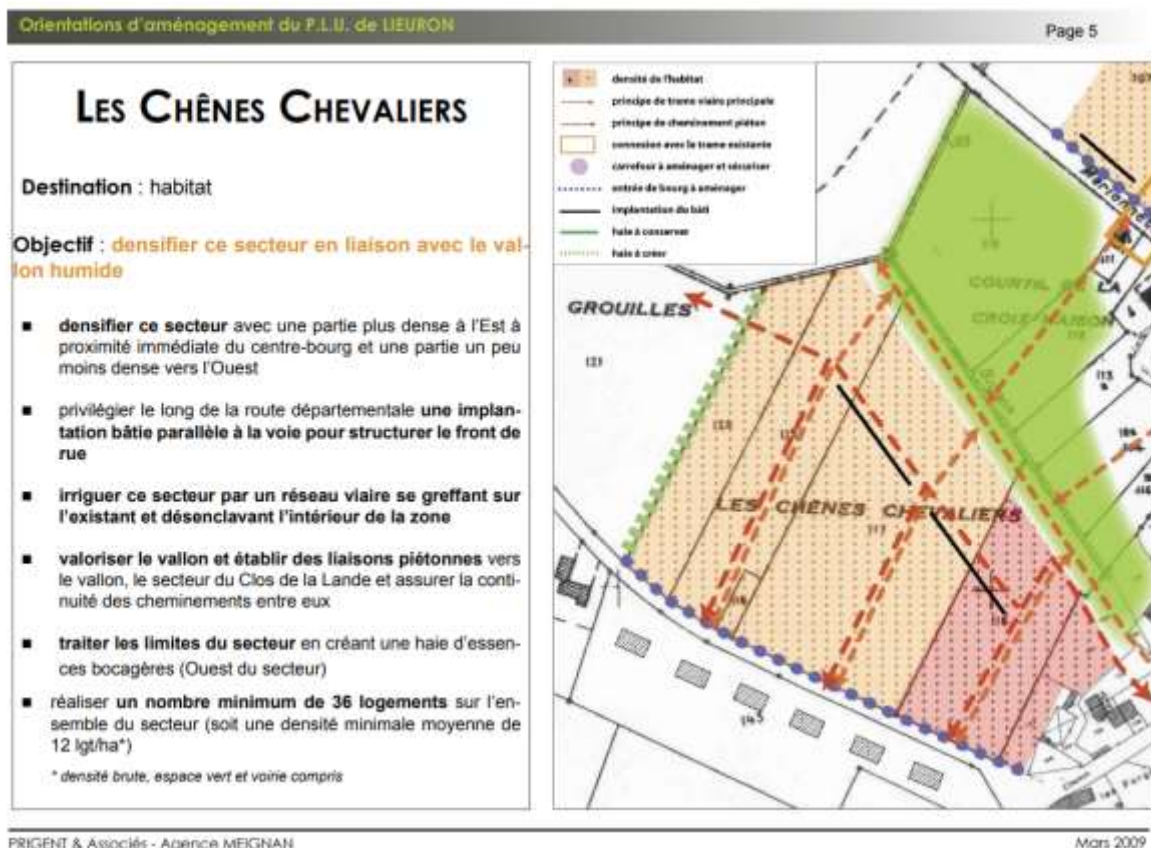
Sur le plan de l'habitat, le PADD identifie clairement les six secteurs placés en extension urbaine :



▪ *Carte du Projet d'Aménagement et de Développement Durables*

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Une orientation d'aménagement et de programmation est présente sur le secteur des Chênes Chevaliers. Une partie de la zone à urbaniser étant concernée par un reclassement en zone naturelle, il est nécessaire de modifier l'OAP Les Chênes Chevaliers.

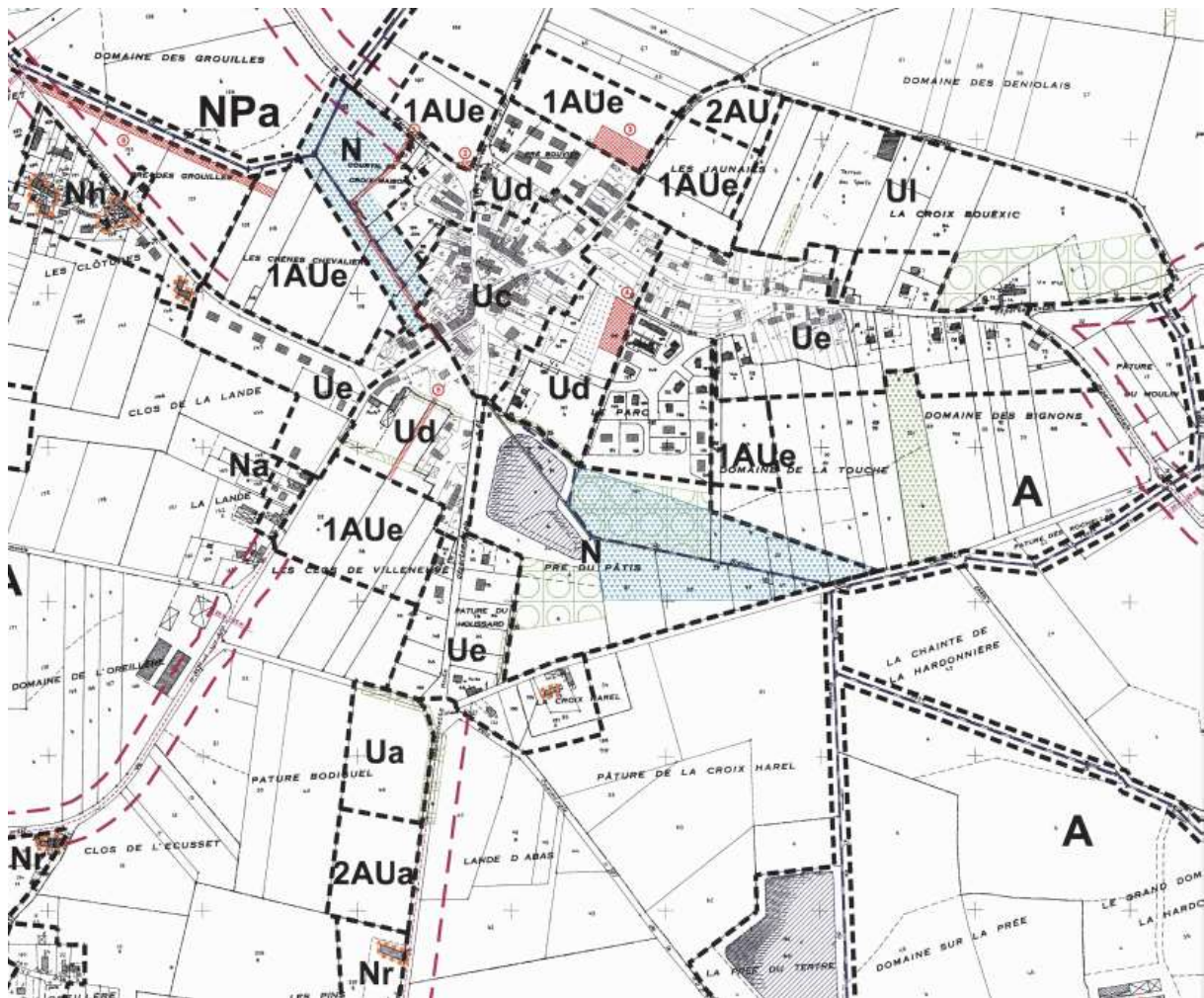


- *Orientation d'Aménagement et de Programmation Les Chênes Chevaliers*

Le règlement graphique et littéral

Le règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme identifie huit secteurs en zone à urbaniser à court / moyen ou long terme pour un potentiel foncier de 14.15 hectares dont 2.25 hectares en zone 2AU. Ces superficies sont actuellement réparties :

NOM DU SITE OU DE L'OAP	ZONAGE	SURFACE EN M²
LE PRÉ BOUVIER	1AUe	12 813
LES JAUNAI	1AUe	16 140
LES JAUNAI	1AUe	18 278
LES JAUNAI	2AU	7 362
LES CHÊNES CHEVALIERS	1AUe	35 842
LE CLOS DE VILLENEUVE	1AUe	26 298
LE DOMAINE DE LA TOUCHE	1AUe	9 697
ZONE D'ACTIVITES	2AUa	15 108



Un emplacement réservé est également présent sur le secteur Ud pour permettre la réalisation d'un cheminement piétonnier (ER n°5). Toutefois, la réalisation de ce cheminement doux n'est plus d'actualité. Aussi, il convient de supprimer l'emplacement réservé défini au PLU datant de 2011.

Le règlement littéral du Plan Local d'Urbanisme ne permet pas la densification du tissu bâti. Aussi il est nécessaire de procéder à la modification des articles 3 - 6 - 7 et 13 des secteurs Uc- Ud - Ue - Uh et 1AUe du règlement littéral du PLU.

Le règlement de la zone urbaine est ainsi rédigé :

ARTICLE Uc-Ud-Ue-Uh 3 - VOIRIE ET ACCES

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur.

Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

Les voies en impasse ne peuvent desservir plus de 5 constructions à usage d'habitation ou d'activité.

ARTICLE Uc-Ud-Ue-Uh 6 - EMPRISES PUBLIQUES

Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

Les constructions doivent être implantées, pour tout ou partie, suivant les secteurs :

SECTEUR	IMPLANTATION PAR RAPPORT A LA VOIE
Uc	A l'alignement des voies (publiques ou privées) et emprises publiques. Toutefois, la construction en retrait peut être autorisée, sous réserve que la continuité bâtie en limite de voie soit assurée par une clôture bâtie ou des dépendances.
Ud	A l'alignement des voies (publiques ou privées) et emprises publiques ou à au moins 3 mètres des voies (publiques ou privées) et emprises publiques.
Ue	A l'alignement des voies (publiques ou privées) et emprises publiques ou à au moins 5 mètres de celles-ci.

Uh	Les constructions doivent être implantées, pour tout ou partie, à l'alignement des voies (publiques ou privées) et emprises publiques ou à au moins 5 mètres de celles-ci.
-----------	--

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées dans les cas décrits ci-après :

- s'il existe un «alignement de fait» des constructions avoisinantes, les constructions nouvelles doivent s'y conformer.
- l'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension mesurée des constructions existantes, ne respectant pas les règles précitées, peuvent être autorisés dans le respect d'une harmonie d'ensemble.

Toutefois, de telles possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou du danger résultant de leur implantation par rapport au tracé de la voie (visibilité notamment).

- l'implantation de constructions pourra être autorisée en retrait de 3 m supplémentaires par rapport aux règles citées dans le tableau ci-dessus :
 - de maintenir une haie, un talus ou une clôture dont l'intérêt justifie la préservation,
 - d'assurer le libre écoulement des eaux.
- les dépendances devront s'implanter soit à l'alignement, soit à l'extérieur d'une bande de 1m prise à partir de l'alignement supportant l'accès au terrain.
- les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

ARTICLE Uc-Ud-Ue-Uh 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

Les règles de prospect ne s'appliquent pas aux dépendances.

Les constructions doivent être implantées suivant les secteurs :

SECTEUR	IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
Uc	Sur chacune des limites latérales séparatives. Toutefois, les constructions peuvent ne jouxter qu'une des limites séparatives avec un retrait maximum de 3m vis à vis de la limite opposée.
Ud	Sur au moins une des limites séparatives latérales. Sur l'autre limite, les constructions doivent être implantées avec un retrait de celles-ci d'une distance minimale de 3 m.
Ue	Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites latérales, elles doivent être implantées en retrait de celles-ci d'une distance minimale de 3 m.
Uh	Lorsque que les constructions ne jouxtent pas la limite latérale, elles doivent être implantées en retrait de celle-ci d'une distance minimale de 3m.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées dans les cas décrits ci-après :

- en secteur Uc, l'implantation des constructions pourra être exigée ou autorisée en retrait de la limite séparative, sans être inférieure à 1 m, s'il y a nécessité de créer un chemin piétonnier ou une venelle.
- l'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension mesurée des constructions existantes, ne respectant pas les

règles précitées, peuvent être autorisés dans le respect d'une harmonie d'ensemble.

- l'implantation de constructions pourra être autorisée en retrait de la limite séparative s'il y a nécessité :
 - de maintenir une haie, un talus ou une clôture dont l'intérêt justifie la préservation,
 - d'assurer le libre écoulement des eaux.
- les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

ARTICLE Uc-Ud-Ue-Uh 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations et talus existants doivent être maintenus au mieux ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les opérations d'aménagement de plus de 5 logements doivent obligatoirement comprendre :

- au moins 10 % d'espaces verts (hors voirie et stationnement) **en secteurs Uc, Ud et Uh,**
- au moins 15% d'espaces verts (hors voirie et stationnement) **en secteur Ue.**

Ces espaces verts doivent participer au projet urbain et comporter un espace public commun aménagé et proportionné à la taille de l'opération (exemple : aires de jeu, chemin piéton, placette, théâtre de verdure).

Le règlement de la zone à urbaniser est ainsi rédigé :

ARTICLE 1AUe 3 - VOIRIE ET ACCES

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur.

Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

Les voies en impasse ne peuvent desservir plus de 5 constructions.

ARTICLE 1AUe 6 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

Les constructions doivent être implantées, pour tout ou partie, **à l'alignement des voies** (publiques ou privées) et emprises publiques ou **à au moins 5 m des voies** (publiques ou privées) et emprises publiques.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées dans les cas décrits ci-après :

- l'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension mesurée des constructions existantes, ne respectant pas les règles précitées, peuvent être autorisés dans le respect d'une harmonie d'ensemble.

Toutefois, de telles possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou du danger résultant de leur implantation par rapport au tracé de la voie (visibilité notamment).

- l'implantation de constructions pourra être autorisée en retrait de 3 m supplémentaires par rapport aux règles citées dans le tableau ci-dessus :
 - de maintenir une haie, un talus ou une clôture dont l'intérêt justifie la préservation,
 - d'assurer le libre écoulement des eaux.
- les dépendances devront s'implanter soit à l'alignement, soit à l'extérieur d'une bande de 1m prise à partir de l'alignement supportant l'accès au terrain.
- les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

ARTICLE 1AUe 7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

Les règles de prospect ne s'appliquent pas aux dépendances.

Lorsque les constructions ne jouxtent les limites latérales, elles doivent être implantées en retrait de celles-ci d'une distance minimale de 3 m.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées dans les cas décrits ci-après :

- l'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension mesurée des constructions existantes, ne respectant pas les règles précitées, peuvent être autorisés dans le respect d'une harmonie d'ensemble.
- l'implantation de constructions pourra être autorisée en retrait de la limite séparative s'il y a nécessité :
 - de maintenir une haie, un talus ou une clôture dont l'intérêt justifie la préservation,
 - d'assurer le libre écoulement des eaux.
- les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

ARTICLE 1AUe 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations et talus existants doivent être maintenus au mieux ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les opérations d'aménagement de plus de 5 logements devront obligatoirement comprendre **au moins 15 % d'espaces verts** (hors voirie et stationnement) **en secteur 1AUe.**

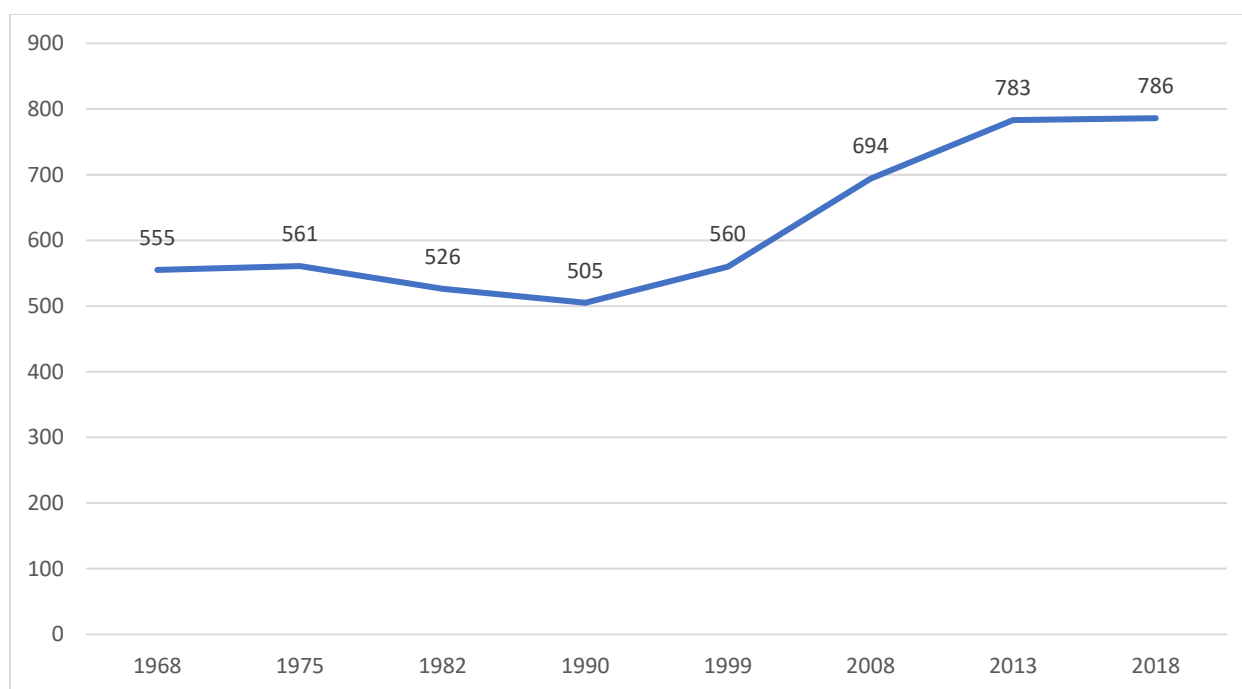
Ces espaces verts doivent participer au projet urbain et comporter un espace public commun aménagé et proportionné à la taille de l'opération (exemple : aires de jeu, chemin piéton, placette, théâtre de verdure).

3. DIAGNOSTIC TERRITORIAL

3.1 Contexte démographique

Évolution démographique

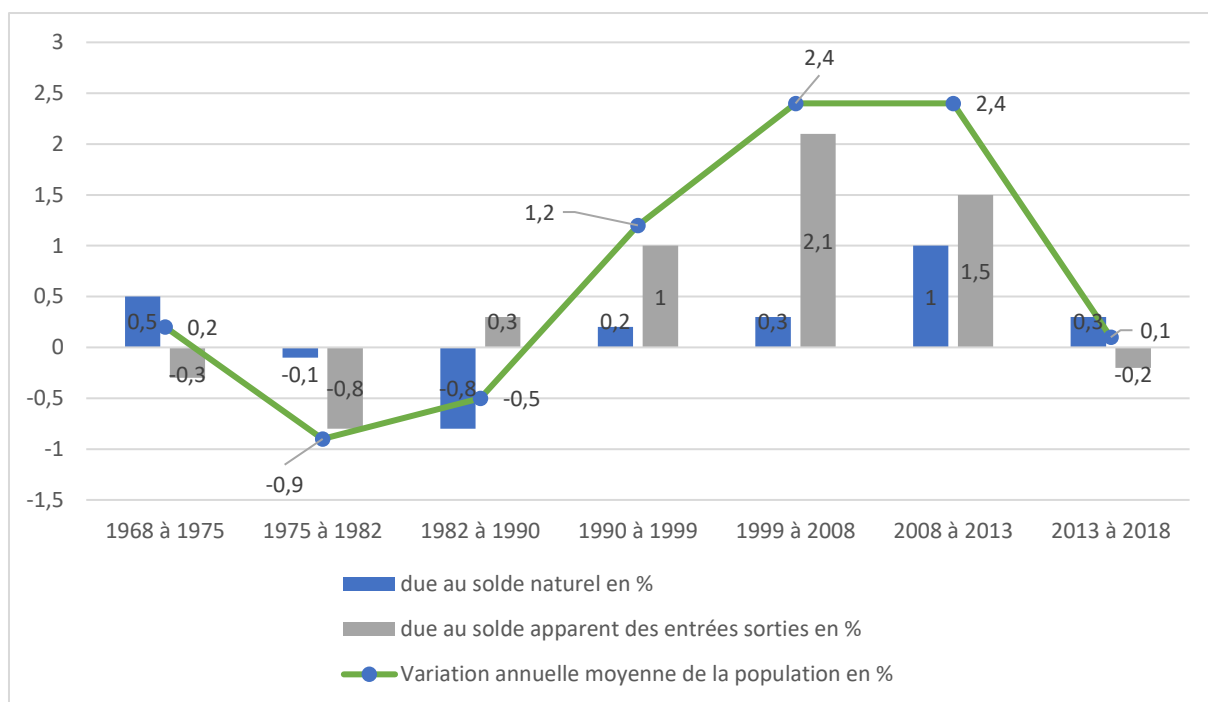
La population légale de la commune de Lieuron est de 786 habitants au 1er janvier 2018 selon les chiffres INSEE parus au 1er janvier 2021.



▪ *Évolution de la population de 1968 à 2018 - Source : INSEE*

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008	2008 à 2013	2013 à 2018
Variation annuelle moyenne de la population en %	0,2	-0,9	-0,5	1,2	2,4	2,4	0,1
<i>Due au solde naturel en %</i>	<i>0,5</i>	<i>-0,1</i>	<i>-0,8</i>	<i>0,2</i>	<i>0,3</i>	<i>1</i>	<i>0,3</i>
<i>Due au solde apparent des entrées sorties en %</i>	<i>-0,3</i>	<i>-0,8</i>	<i>0,3</i>	<i>1</i>	<i>2,1</i>	<i>1,5</i>	<i>-0,2</i>

▪ *Évolution du taux de croissance annuel moyen et des soldes naturels et migratoires - Source : INSEE*

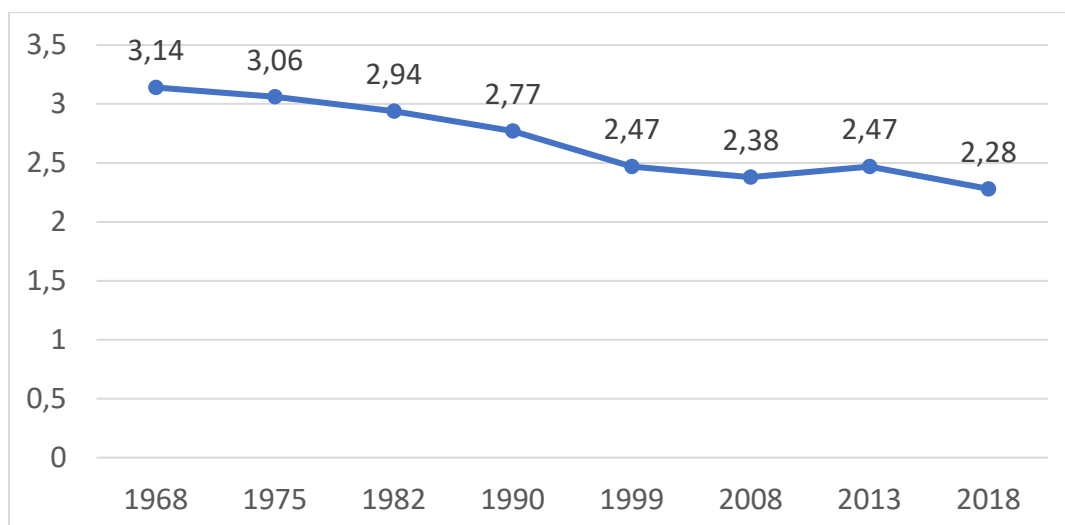


- *Évolution du taux de croissance annuel moyen et des soldes naturels et migratoires - Source : INSEE*

La croissance démographique de la commune est toujours restée positive depuis 1990, avec une croissance en accélération de 1999 à 2013. Cependant cette croissance démographique tend à ralentir jusqu'à obtenir une croissance annuelle moyenne nulle (+0.1% de croissance annuelle sur la dernière période), à mettre en lien avec un ralentissement des naissances et une baisse de l'attractivité (solde migratoire négatif) traduisant une perte de dynamisme démographique récente.

Cependant, cette perte de dynamisme est à nuancer. En effet, en 2018, même si plus de la moitié (54%) des ménages de la commune de Lieuron ont emménagé il y a plus de 10 ans, 30 % des ménages ont emménagé il y a moins de 4 ans, contribuant ainsi au renouvellement de la population. Cette arrivée de nouveaux habitants est donc un élément marqueur de l'attractivité du territoire. Cette tendance tend à se confirmer sur la période récente avec la réalisation de l'opération des Chênes Chevaliers (31 logements de prévus en tranche 2 et 3) ainsi que la délivrance du Permis d'Aménager des Korrigans.

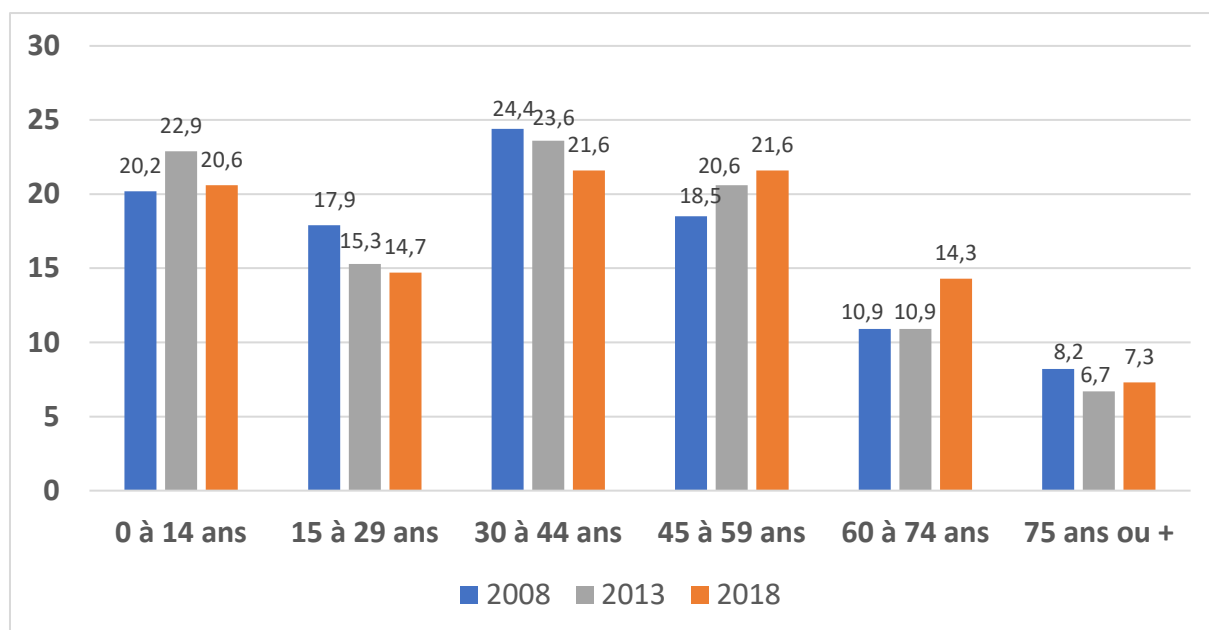
Évolution de la taille des ménages



- *Nombre moyen d'occupants par résidence principale - Source : INSEE*

Comme sur l'ensemble du territoire National, la taille des ménages sur la commune de Lieuron a diminué depuis 1968 pour atteindre 2,28 personnes par ménage en 2018 (taille de ménage qui tend à se stabiliser sur la période récente).

Évolution de l'âge de la population



■ Population par grandes tranches d'âges - Source : INSEE

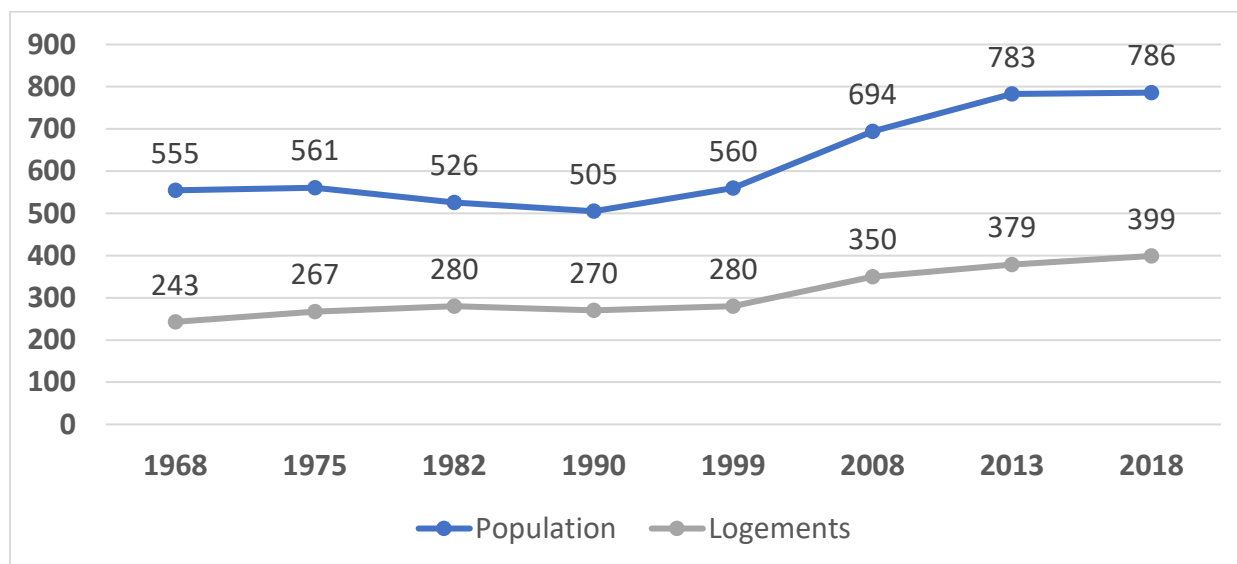
Les parts des tranches d'âges de moins de 44 ans ont diminué sur la période récente (2013-2018).

À l'inverse, la tranche d'âge de 60-74 ans ont augmenté (passant de 10,9% à 14,3% de la population en 2018). Cette analyse met en évidence le caractère familial de la population de Lieuron ainsi qu'une légère tendance au vieillissement.

4.2 Evolution du parc de logements

Évolution du parc de logements

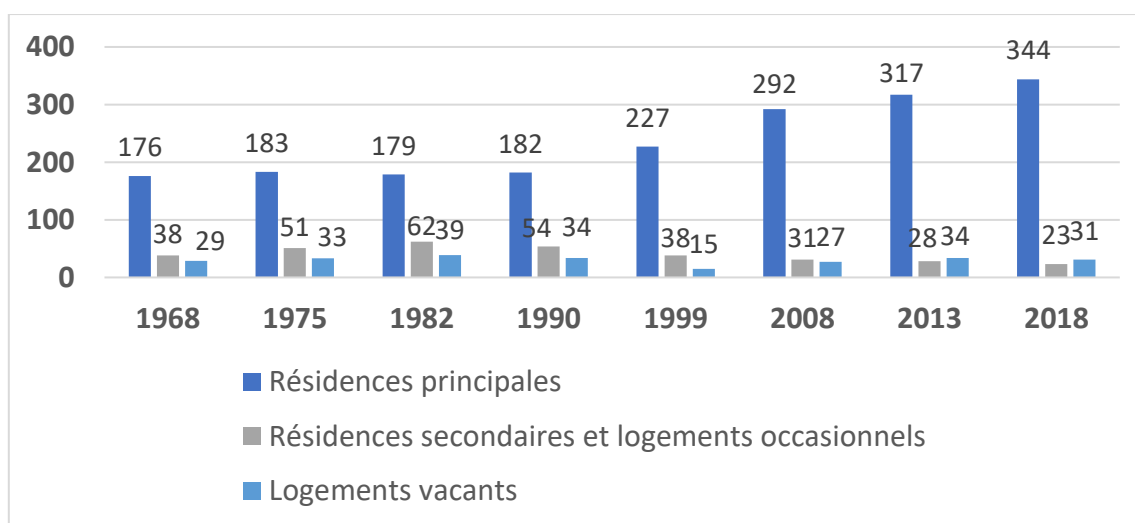
Le parc de logements ne cesse de croître depuis 1990. Après une croissance modérée entre 1990 et 1999, la croissance s'est accélérée sur la période 1999-2008 (+ 70 logements). La croissance du parc de logements s'est maintenue sur les périodes récentes (+ 29 logements entre 2008 et 2013 et + 20 logements entre 2013 et 2018) permettant de maintenir le poids de population et d'accompagner la croissance démographique de la commune.



▪ *Évolution du parc de logements et de la population - Source : INSEE*

La part de logements vacants est globalement restée stable depuis 1968 (trentaine de logements). Représentant 7,8 % du parc de logements en 2018, ce taux de vacance est légèrement supérieur au taux de vacance fonctionnel estimé entre 5 et 7%. Toutefois, la part de logement vacant est en diminution sur la période récente (- 3 logements).

En effet l'on considère qu'un marché immobilier a besoin de logements vacants pour fonctionner et accueillir de nouveaux arrivants, il s'agit donc de pouvoir équilibrer ce parc de logements en fonction des besoins. Cependant une trop faible vacance serait synonyme d'un marché tendu et d'une situation de pénurie de l'offre en logements. Au contraire, un marché détendu se caractérise par un taux de vacance incompressible « normal ».

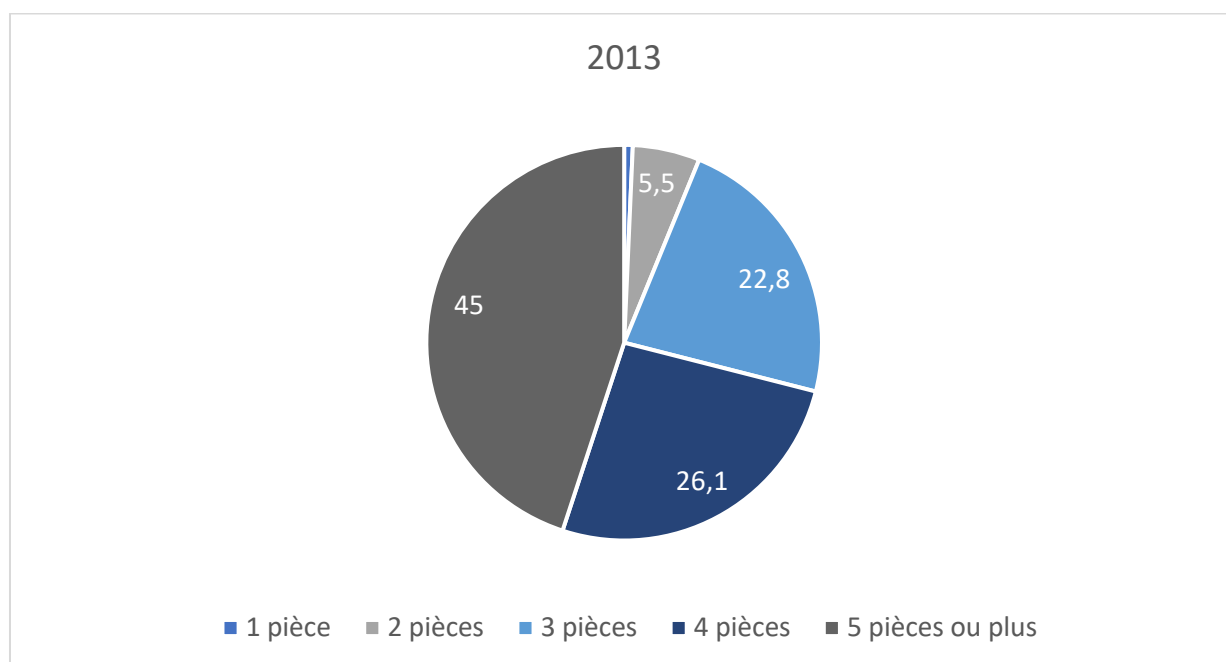


▪ *Évolution de la structure du parc de logements - Source : INSEE*

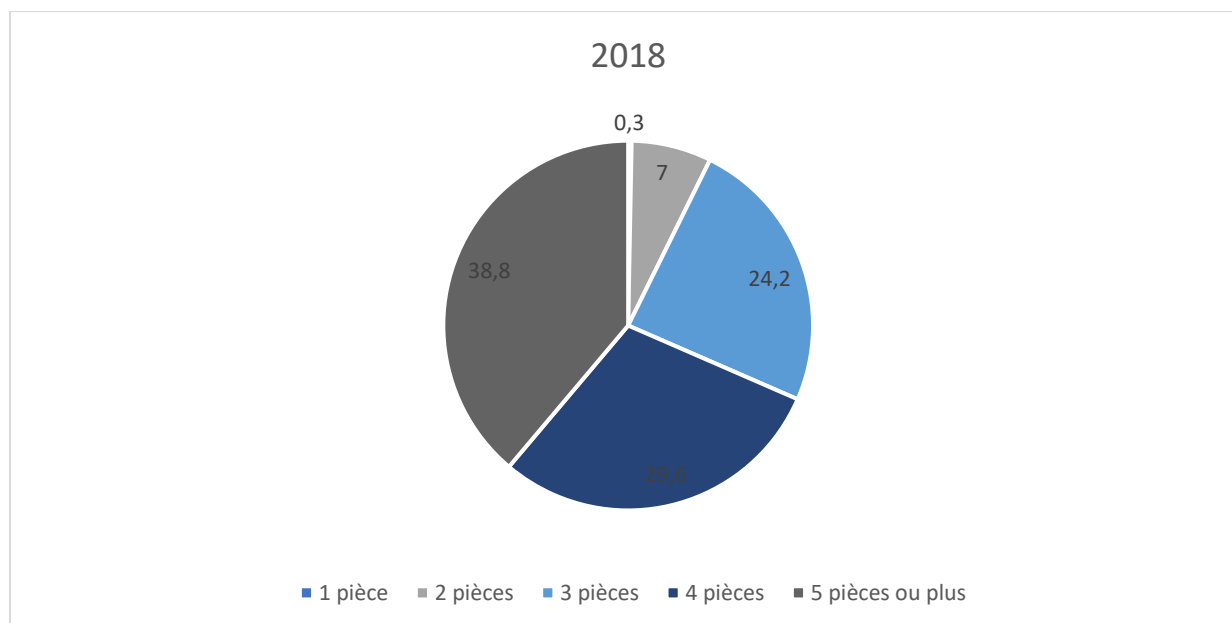
Par ailleurs, la localisation de la commune de Lieuron contribue à son attractivité (commune à proximité des pôles d'emploi de Redon et Rennes et desservie par la voie express) et au faible nombre de résidences secondaires sur le territoire communal. En effet, le nombre de résidences secondaire n'a cessé de diminuer depuis 1982 pour atteindre 23 logements sur la dernière période (2013-2018) soit 5,8 % du parc de logements.

Typologie du parc de logements

La composition du parc de logement est presque exclusivement composée de maisons individuelles en 2018 (0,5% d'appartements soit 2 logements). La part des maisons dans le parc de logements tend à augmenter. On constate toutefois que les opérations récentes réalisées sous la forme de lotissement tendent vers la production d'espaces urbains plus denses pouvant accueillir différents profils de ménages (en termes de taille et de financements).



■ Diversité du parc de résidences principales en 2013 (en %) - Source : INSEE



■ Diversité du parc de résidences principales en 2018 (en %) - Source : INSEE

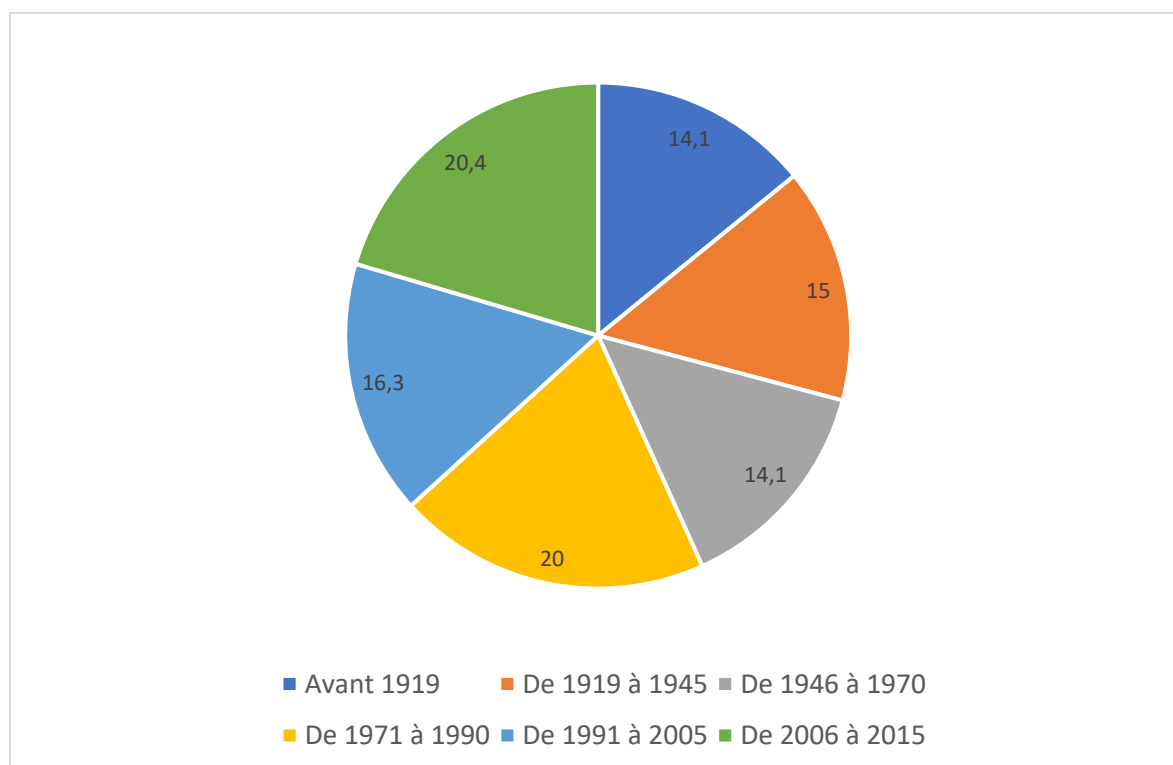
Sur la commune de Lieuron, 38,8 % des résidences principales se composent de 5 pièces ou plus, part en diminution depuis 2013 où ils représentaient 45 % du nombre de résidences principales. Les petits logements de 3 pièces ou moins représentent 31,5 % des résidences principales en 2018 (28.9% en 2013). Ainsi, le parc de logements sur la commune de Lieuron tend à se diversifier au niveau de la taille des logements et son évolution est en cohérence avec la baisse de la taille des ménages observée depuis 1968 sur le territoire.

L'offre en logements aidés

L'INSEE recense que 3.3% des résidences principales de la commune de Lieuron comme des logements locatifs sociaux. Ce nombre est en diminution sur la période récente puisque la commune comptait 19 logements sociaux en 2008 et 13 en 2013. Conformément aux objectifs du SCOT, il s'agira de favoriser la production de ce type de logements dans les opérations futures sachant que la commune n'est pas tenue par des objectifs chiffrés.

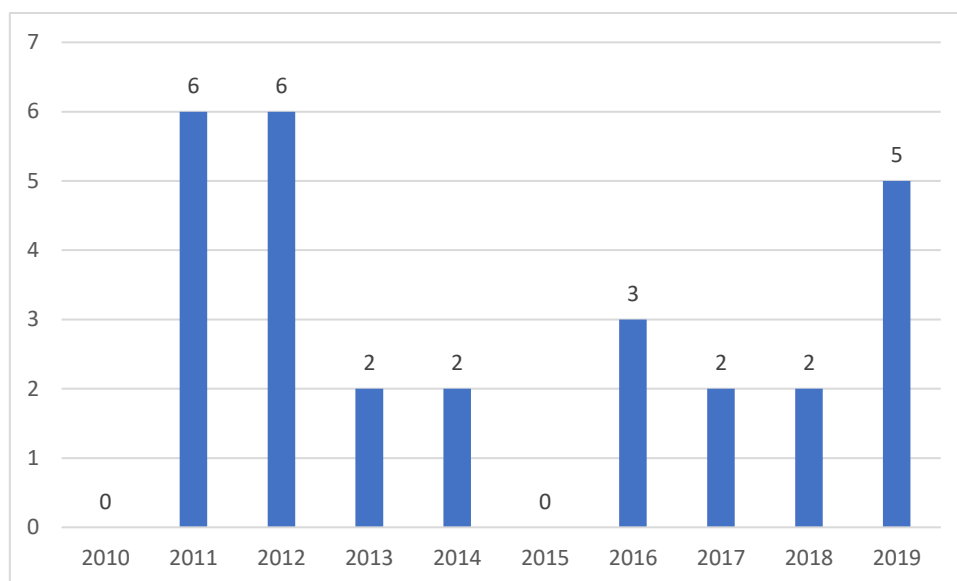
La construction neuve

En 2018, 20,4% du parc des résidences principales sont des logements construits entre 2006 et 2015 soit 70 logements.



- *Résidences principales en 2018 selon la période d'achèvement - Source : INSEE*

D'après les données SITADEL, 28 logements ont été commencés sur la période 2010 – 2019 sur la commune de Lieuron soit une moyenne de 2.8 logements par an. Ce chiffre est en cohérence avec le mode de construction observé sur la commune puisque la majorité des opérations se réalisent sous la forme de lotissement. Aussi, on observe des pics de construction certaines années sachant que le précédent lotissement est celui des Chênes Chevaliers (tranche 1). Afin de maintenir les commerces sur la commune ainsi que l'école, des opérations ont été lancées ou relancées (secteur des Chênes Chevaliers) par la municipalité. Des opérations portées par des opérateurs privées sont également en cours (dépôt de Permis d'Aménager Rue du Chêne Vert (cf. plan ci-dessous)). A terme, il s'agira de lisser ces développements dans le temps afin d'éviter les impacts sur les équipements et maintenir une croissance démographique stable.



- *Nombre de logements commencés entre 2010 et 2019 sur Lieuron - Source : SITADEL*

Les récents développements urbains

Les développements urbains de la commune de Lieuron se sont, en partie, concentrés sur les secteurs situés dans le prolongement de l'espace aggloméré. Ces derniers se concentrent aux abords des commerces, équipements et services de proximité (mairie, complexe sportif, boucherie) et contribuent au maintien de ces commerces d'ultra-proximité.



- *Plan des développements urbains récents au sein de l'espace aggloméré de Lieuron - Source : commune*

Le secteur des chênes Chevaliers vise à la réalisation de 31 logements sur les tranches 2 et 3 sur une superficie de 2.19 ha soit une densité de 14 logements par hectare.



- *Plan de composition du Permis d'Aménager Les Chênes Chevaliers – Source : mairie de Lieuron*

Le secteur du Chêne Vert vise à la réalisation de 12 logements sur une superficie de 1 ha soit une densité de 12 logements par hectare.



- *Plan de composition du Permis d'Aménager déposé Rue du Chêne Vert – Source : mairie de Lieuron*

4. LES EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES ET LES JUSTIFICATIONS

4.1 Évolution du règlement graphique

Plan de zonage

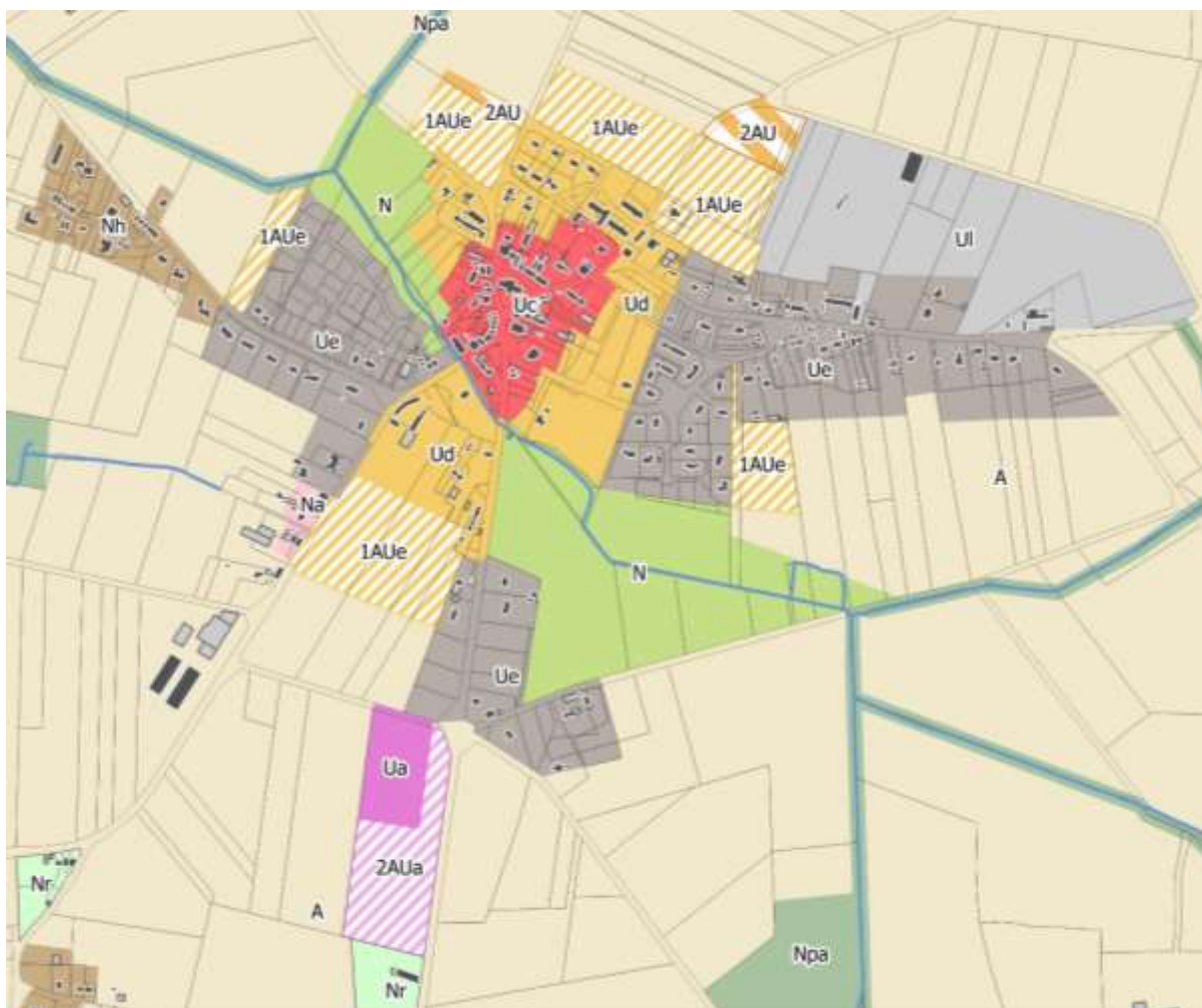


▪ *Extrait du plan de zonage arrêté sur la commune*

Conformément à la délibération prescrivant la modification du Plan Local d'Urbanisme, des reclassements de zone actuellement classées comme urbanisées ou comme secteur à urbaniser ont été réalisés. Ces secteurs ont été reclassés en zone Naturelle ou comme zone à urbaniser à long terme au règlement graphique (cf. plan ci-dessus).

Le secteur des Chênes Chevaliers ayant été viabilisé et les maisons étant en cours de construction, le secteur déjà viabilisé a été reclassé en zone urbaine (Ue). Un lot était néanmoins classé en zone Naturelle et donc inconstructible bien qu'ayant été viabilisé. Dans le cadre de la modification du PLU, cette parcelle a été reclassée en zone Ue. En compensation, la zone Naturelle a été agrandie sur la partie Nord (cf. extrait du règlement graphique ci-après).

Des acquisitions foncières ont été réalisées par la commune de Lieuron pour favoriser la réalisation de nouvelles opérations d'aménagement. Cela concerne notamment les secteurs du Pré Bouvier (1 ha), des Jaunais (1.6 ha) et une partie des terrains du Clos de Villeneuve. Ces secteurs seront donc conservés en terrains constructibles dans le cadre de la présente modification du PLU.



▪ Extrait du plan de zonage modifié

Bilan des surfaces

Le règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme conserve huit secteurs en zone à urbaniser à court / moyen ou long terme. Ces superficies sont dorénavant réparties :

NOM DU SITE OU DE L'OAP	ZONAGE	SURFACE EN M²	ZONAGE	SURFACE EN M²
LE PRÉ BOUVIER	1AUe	10 831	2AU	+ 1 983
LES JAUNAI	1AUe	16 140	-	-
LES JAUNAI	1AUe	18 278	-	-
LES JAUNAI	-	-	2AU	7 362
LES CHÊNES CHEVALIERS	Ue	30 384	1AUe	5 088
LE CLOS DE VILLENEUVE	1AUe	26 298	-	-
LE DOMAINE DE LA TOUCHE	1AUe	9 697	-	-
ZONE D'ACTIVITES	2AUa	15 108	2AUa	+5 563

Ainsi, le règlement graphique du PLU reclasse 7 546 m² de surface immédiatement constructible (secteur 1AUe ou secteur Ua) en secteur d'extension à long terme (zone 2AU ou 2AUa).

A l'échelle de la commune de Lieuron on obtient la répartition suivante :

Zonage	Surface en ha PLU 2011	Surface en ha PLU 2022	Bilan en ha
1AUe	11,91	8,63	- 3.28
2AU	0,74	0,93	+ 0.19
2AUa	1,51	2,07	+ 0.56
A	1252,14	1252,14	=
N	10,98	11,03	+ 0.05
Na	17,34	17,34	=
Nh	23,01	23,01	=
Npa	72,63	72,63	=
Npf	232,08	232,08	=
Nr	9,70	9,70	=
Ua	1,70	1,14	-0.56
Ua2	6,60	6,60	=
Uc	3,72	3,71	-0.01
Ud	9,04	9,04	=
Ue	17,39	20,43	+ 3.04
Uh	11,02	11,02	=
UI	9,00	9,00	=

▪ *Bilan des surfaces PLU 2011 / PLU 2022*

On constate que la zone Naturelle a bien augmentée de + 457 m² entre le PLU ayant été approuvé en 2011 et celui modifié en 2022. Cette augmentation correspond aux adaptations réalisées sur le secteur des Chênes Chevaliers.

Suppression de l'emplacement réservé n°5

La commune a défini un emplacement réservé afin de permettre la création de voirie. Toutefois, cet emplacement réservé n'a pas vocation à être maintenu (erreur matérielle). Aussi, la commune a fait le choix de supprimer cet emplacement réservé.

4.2 Évolution du règlement littéral

Secteur Uc – Ud – Ue – Uh

Le règlement du secteur Uc – Ud – Ue – Uh est modifié pour permettre la densification de l'espace aggloméré. Le règlement est ainsi modifié :

ARTICLE Uc—Ud—Ue—Uh 3 – VOIRIE ET ACCES

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur.

Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

Les voies en impasse ne peuvent desservir plus de 5 constructions à usage d'habitation ou d'activité.

ARTICLE Uc-Ud-Ue-Uh 6 – EMPRISES PUBLIQUES

Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

Les constructions doivent être implantées, pour tout ou partie, suivant les secteurs :

SECTEUR	IMPLANTATION PAR RAPPORT A LA VOIE
Uc	A l'alignement des voies (publiques ou privées) et emprises publiques. Toutefois, la construction en retrait peut être autorisée, sous réserve que la continuité bâtie en limite de voie soit assurée par une clôture bâtie ou des dépendances.
Ud	A l'alignement des voies (publiques ou privées) et emprises publiques ou à au moins 3 mètres des voies (publiques ou privées) et emprises publiques.
Ue	A l'alignement des voies (publiques ou privées) et emprises publiques ou à au moins 3 mètres de celles—ci.
Uh	Les constructions doivent être implantées, pour tout ou partie, à l'alignement des voies (publiques ou privées) et emprises publiques ou à au moins 5 mètres de celles—ci.

▪ *Extrait du règlement littéral modifié*

ARTICLE Uc-Ud-Ue—Uh 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

Les règles de prospect ne s'appliquent pas aux dépendances.

Les constructions doivent être implantées suivant les secteurs :

SECTEUR	IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
Uc	Sur chacune des limites latérales séparatives. Toutefois, les constructions peuvent ne jouxter qu'une des limites séparatives avec un retrait maximum de 3 m vis-à-vis de la limite opposée.
Ud	Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites latérales, elles doivent être implantées en retrait de celles—ci d'une distance minimale de 3 m.
Ue	Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites latérales, elles doivent être implantées en retrait de celles—ci d'une distance minimale de 3 m.
Uh	Lorsque que les constructions ne jouxtent pas la limite latérale, elles doivent être implantées en un retrait de celle-ci d'une distance minimale de 3 m.

▪ *Extrait du règlement littéral modifié*

Le règlement du PLU est également modifié concernant les implantations des abris de jardin pour lequel il ne sera pas fixé de règles.

L'article 13 du secteur Uc- Ud – Ue et Uh est également modifié pour favoriser la densification du tissu aggloméré tout en imposant un % d'espaces verts sur les lots.

ARTICLE Uc - Ud—Ue—Uh 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations et talus existants doivent être maintenus au mieux ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les opérations d'aménagement de plus de 5 logements doivent obligatoirement comprendre au moins 10 % d'espaces verts commun (hors voirie et stationnement) en secteur Uc - Ud—Ue—Uh.

Ces espaces verts doivent participer au projet urbain et comporter un espace public commun aménagé et proportionné à la taille de l'opération (exemple : aires de jeu, chemin piéton, placette, théâtre de verdure).

Chaque parcelle destinée à être divisée devra comporter un minimum de 20% d'espaces-verts sur son lot. Des arbres de haute-tige devront être plantés par les acquéreurs sur ces lots.

▪ *Extrait du règlement littéral modifié*

Secteur 1AUe

Le règlement du secteur 1AUe est modifié pour permettre la densification des futures zones urbanisées. Le règlement du PLU est également modifié concernant les implantations des abris de jardin pour lequel il ne sera pas fixé de règles.

Le règlement est ainsi modifié :

ARTICLE 1AUe 3 – VOIRIE ET ACCES

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur.

Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

Les voies en impasse ne peuvent desservir plus de 5 constructions à usage d'habitation ou d'activité.

ARTICLE 1AUe 6 – EMPRISES PUBLIQUES

Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

Les constructions doivent être implantées, pour tout ou partie, à l'alignement des voies (publiques ou privées) et emprises publiques ou à au moins 3 m des voies (publiques ou privées) et emprises publiques.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées dans les cas décrits ci-après :

- l'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension mesurée des constructions existantes ne respectant pas les règles précitées, peuvent être autorisés dans le respect d'une harmonie d'ensemble.
Toutefois, de telles possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou du danger résultant de leur implantation par rapport au tracé de la voie (visibilité notamment).
- l'implantation de constructions pourra être autorisée en retrait de 3 m supplémentaires par rapport aux règles citées dans le tableau ci-dessus :
 - de maintenir une haie, un talus ou une clôture dont l'intérêt justifie la préservation,
 - d'assurer le libre écoulement des eaux.
- les dépendances devront s'implanter soit à l'alignement, soit à l'extérieur d'une bande de 1m prise à partir de l'alignement supportant l'accès au terrain.
- les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Il n'est pas fixé de règles pour les implantations des abris de jardin qui pourront s'implanter librement sur la parcelle.

▪ *Extrait du règlement littéral modifié*

ARTICLE 1AUe 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

Les règles de prospect ne s'appliquent pas aux dépendances.

Lorsque les constructions ne jouxtant les limites latérales, elles doivent être implantées en retrait de celles-ci d'une distance minimale de 3 m.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées dans les cas décrits ci-après :

- l'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension mesurée des constructions existantes, ne respectant pas les règles précitées, peuvent être autorisés dans le respect d'une harmonie d'ensemble.
- l'implantation de constructions pourra être autorisée en retrait de la limite séparative s'il y a nécessité :
 - de maintenir une haie, un talus ou une clôture dont l'intérêt justifie la préservation
 - d'assurer le libre écoulement des eaux.
- les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Il n'est pas fixé de règles pour les implantations des abris de jardin qui pourront s'implanter librement sur la parcelle.

ARTICLE 1AUe 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations et talus existants doivent être maintenus au mieux ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les opérations d'aménagement de plus de 5 logements doivent obligatoirement comprendre au moins 10 % d'espaces verts (hors voirie et stationnement) **en secteur 1AUe.**

Ces espaces verts doivent participer au projet urbain et comporter un espace public commun aménagé et proportionné à la taille de l'opération (exemple : aires de jeu, chemin piéton, placette, théâtre de verdure).

Chaque parcelle destinée à être divisée devra comporter un minimum de 20% d'espaces-verts sur son lot. Des arbres de haute-tige devront être plantés par les acquéreurs sur ces lots.

- *Extrait du règlement littéral modifié*

4.3 Évolution de l'orientation d'aménagement et de programmation

Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

Le lotissement des Chênes Chevaliers intègre des lots ayant été viabilisés se trouvant en zone Naturelle. En effet, lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, la délimitation de la zone 1AU ne s'est pas réalisée sur une limite de parcelle. Aussi, le Permis d'Aménager qui a été délivré en 2011 contenait plusieurs lots en zone Naturelle bien que située en zone urbaine. Aussi, il convient de modifier cette Orientation d'Aménagement et de Programmation pour reclasser ces lots en zone urbaine. En contrepartie, la partie Nord du lotissement qui elle est située en zone à urbaniser n'a pas vocation à être construite. Un reclassement de ces espaces en zone Naturelle est donc prévu dans le cadre de la présente modification du Plan Local d'Urbanisme.

Périmètre de l'Orientation d'aménagement et de programmation sur le secteur des Chênes Chevaliers avant et après modification :



Aussi, il convient de modifier le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation pour sortir du périmètre la zone Naturelle au Nord. Le périmètre initial de l'OAP portait sur une emprise foncière de 35843 m². Le périmètre modifié de l'OAP porte sur une emprise foncière de 35 472 m² soit une réduction de périmètre de l'OAP de 371 m².

La programmation étant définitive sur les tranches 1 – 2 et 3 (44 lots), celle-ci a été modifiée en conséquence. L'ensemble du secteur devra respecter une densité minimale moyenne de 14 logements par hectare.

Aucun accès vers la parcelle à l'Ouest n'étant prévu depuis le lotissement, l'accès à la parcelle ZD 120 se fera depuis la voirie communale au Sud. Le réseau de voirie a également été modifié en conséquence en fonction du Permis d'Aménager ayant été accordé.

LES CHÊNES CHEVALIERS

Destination : habitat

Objectif : densifier ce secteur en liaison avec le vallon humide

- densifier ce secteur avec une partie plus dense à l'Est à proximité immédiate du centre-bourg et une partie un peu moins dense vers l'Ouest
- privilégier le long de la route départementale une implantation bâtie parallèle à la voie pour structurer le front de rue
- irriguer ce secteur par un réseau viaire se greffant sur l'existant et désenclavant l'intérieur de la zone
- valoriser le vallon et établir des liaisons piétonnes vers le vallon, le secteur du Clos de la Lande et assurer la continuité des cheminements entre eux
- traiter les limites du secteur en créant une haie d'essences bocagères (Ouest du secteur)
- réaliser un nombre minimum de 36 logements sur l'ensemble du secteur (soit une densité minimale moyenne de 12 lg/ha*)

* densité brute, espace vert et voirie compris



PRIGENT & Associés - Agence MEGNAN

Mars 2009

- Extrait de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation en vigueur – secteur des Chênes Chevaliers

LES CHÊNES CHEVALIERS

Destination : habitat

Objectif : densifier ce secteur en liaison avec le vallon humide

- densifier ce secteur
- privilégier le long de la route départementale une implantation bâtie parallèle à la voie pour structurer le front de rue
- irriguer ce secteur par un réseau viaire se greffant sur l'existant et désenclavant l'intérieur de la zone
- valoriser le vallon et établir des liaisons piétonnes vers le vallon, le secteur du Clos de la Lande et assurer la continuité des cheminements entre eux
- traiter les limites du secteur en créant une haie d'essences bocagères (Ouest du secteur)
- réaliser un nombre minimum de 44 logements sur l'ensemble du secteur (soit une densité minimale moyenne de 14 lg/ha*)

* densité brute, espace vert et voirie compris



PRIGENT & Associés - Agence MEGNAN - QUARTA

Mars 2022

- Extrait de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation modifiée – secteur des Chênes Chevaliers

5. LES IMPACTS DE LA MODIFICATION

5.1 Densification et diversification de l'offre d'habitat

La modification du règlement littéral du Plan Local d'Urbanisme vise à permettre la densification des espaces agglomérés en lien avec les lois SRU et ALUR. En effet, le règlement du PLU impose des contraintes de reculs par rapport aux voies et espaces publics trop importantes ce qui n'est pas en adéquation avec les politiques publiques en vigueur (densification du tissu bâti, réduction de la taille des lots). Le règlement ne fait également pas la différence avec la voirie et les cheminements doux ou les espaces verts qui constituent des emprises publiques. Le pourcentage d'espaces verts à réaliser dans les opérations d'aménagement étant assez important (15% sur certains secteurs), cela ne favorisait pas la densité. Enfin, l'interdiction de réaliser des voiries en pour les opérations de plus de 5 logements est contraire au principe de densification puisque cela favorise les divisions en drapeau avec de grands terrains. Aussi il convenait de modifier le règlement pour permettre la densification du tissu bâti et permettre de nouvelles formes urbaines (maisons groupées, etc.).

Les modifications réglementaires concernant les espaces verts seront limitées et encadrées puisque le règlement impose de conserver 10% d'espaces verts communs dans les opérations de plus de 5 logements contre 15% actuellement en secteur 1AUe et Ue. Toutefois, les acquéreurs concernés par une division auront l'obligation de conserver 20% d'espaces vert sur leur lot et de planter des arbres.

Les impacts de cette modification sont donc positifs.

La modification de l'article 13 permettra également de lutter contre l'artificialisation des sols en milieu urbain et notamment de lutter contre les îlots de chaleur urbain puisque les acquéreurs auront l'obligation de conserver 20% de leur lot en espaces verts et de planter des arbres de haute tige.

Le reclassement de certains lots classés en partie en zone Naturelle est rendu nécessaire puisque ces lots sont déjà viabilisés et ils ne présentent pas d'intérêt environnemental. Aucun arbre n'est présent sur la parcelle.



■ Photographie des lots classés en partie en zone Naturelle.

L'impact de cette modification est positif puisque des compensations ont été réalisées permettant d'augmenter la zone Naturelle de 457 m². Par ailleurs, plusieurs secteurs classés en 1AU ont été reclassés en zone 2AU. Ces reclassements visent à intégrer la loi climat et résilience dans une logique de rationalisation de la consommation foncière.

La modification du périmètre du lotissement des Chênes Chevaliers induit la modification de l'orientation d'aménagement et de programmation. Cette modification n'aura aucun impact sur le document d'urbanisme.

5.2 Impacts environnementaux

La procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme a un impact positif pour l'environnement puisque la zone naturelle a été augmentée. Par ailleurs des terrains qui étaient constructibles sont maintenant inconstructibles puisque les évolutions législatives récentes rendent impossible l'ouverture à l'urbanisation des secteurs classés en zone 2AU.

Aussi, cette procédure s'intègre pleinement dans l'objectif de la loi climat et résilience puisqu'environ 8000 m² ont été reclassés en secteur 2AU ou en zone Naturelle. Le PLU modifié comprendra 8.63 hectares de terrains constructibles. Ces surfaces sont encore éloignées des objectifs affichés dans la loi climat et résilience. Cependant, l'intégration de cette loi passera par une révision générale du Plan Local d'Urbanisme ou du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

 **Quarta**

