



COMMUNE DE NIVILLAC (56)

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée n°1

Notice de présentation

JUIN 2020

---



1.	CONTEXTE ET OBJET DE LA PROCÉDURE	p. 4
2.	JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS	p. 8
3.	CHOIX DE LA PROCÉDURE	p. 9
4.	MODIFICATION DES PIÈCES DU PLU	p. 10
5.	INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	p. 12

## Historique

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Nivillac a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 06 février 2017.

La présente procédure est la première évolution apportée au document d'urbanisme.

Dans la zone d'activités des Métairies se trouve une friche industrielle. Le site était autrefois exploité par l'entreprise STRADAL, qui y produisait des ouvrages béton (canalisations, etc.).

Différents projets pour réhabiliter le site ont été menés mais les négociations n'ont jamais abouti.

Aujourd'hui, l'entreprise LG Metal, déjà implantée dans le parc d'activités des Métairies, est prête à remettre en activité le site, par l'installation d'une activité industrielle (fabrication de structures métalliques). Des négociations sont en cours avec la communauté de communes Arc Sud Bretagne (compétente en matière de développement économique et propriétaire du foncier).

L'entreprise souhaite acquérir un foncier à vocation industrielle, sur lequel elle pourra implanter une activité qui pourrait relever du régime des ICPE.



# CONTEXTE ET OBJET DE LA PROCÉDURE

Etat des lieux : environnement économique immédiat



Commerces

Services

Artisanats

Industrie

Propriété d'Arc Sud Bretagne, objet de la vente

Réalisation : Arc Sud Bretagne

## Etat des lieux : Analyse foncière



Réalisation : Arc Sud Bretagne

## Etat des lieux : analyse réglementaire

Au PLU de NIVILLAC, le site de l'ex-Stradal est classé Uib, à vocation commerciale, pour des activités ne générant pas de nuisance. Ce classement est issu des prescriptions du SCoT d'Arc Sud Bretagne, qui classe le secteur des Métairies en ZACOM (zone d'activités commerciales). Par délibération du 17 décembre 2019, le SCoT a été mis en révision et ces dispositions pourraient évoluer.

Le SCoT approuvé en 2013 privilégie par ailleurs l'optimisation des espaces fonciers existants et leur densification. La reprise d'une friche industrielle pour la même vocation permet de résorber un point noir au sein de ce parc d'activités aux vocations mixtes

La commune de Nivillac et la communauté de commune Arc Sud Bretagne, souhaitent voir aboutir le projet de LG Metal de réhabilitation du site de la Stradal.

Il est donc nécessaire de faire évoluer les dispositions du PLU pour que la nouvelle activité puisse s'installer : modification des planches graphiques sur ce secteur et des dispositions de la zone Ui du règlement écrit.

Ce projet présente d'autant plus d'intérêt qu'il permet de réhabiliter une friche industrielle de longue date et d'intensifier ainsi le foncier du Parc d'activités des Métairies.



*Le site de l'ex-Stradal*



*Extrait du règlement graphique de Nivillac : zone Uib*



*Le site de l'ex-Stradal*

## Modifications envisagées

Afin de permettre la mise en œuvre de ce projet, il est nécessaire de **modifier les dispositions du PLU concernant l'ensemble du site de l'ex-Stradal**, y compris la partie utilisée actuellement par Triskalia.

Les modifications envisagées sont de deux types :

- Les modifications apportées au règlement graphique : il est prévu de **créer un zonage particulier** au projet, correspondant au foncier du site de l'ex-Stradal, classé Uic.
- Les modifications apportées au règlement écrit : **dans cette nouvelle zone Uic, pourront uniquement être implantées les activités à vocation industrielle, dont celles relevant du régime des ICPE.**

De cette manière, **les évolutions apportées** sont circonscrites au périmètre de projet et **ne bouleversent pas la vocation du parc d'activité des Métairies** – mixité fonctionnelle économique **et des autres zones Uia du PLU** (La Grée Nevet-vocation artisanale et La Croix Neuve – entreprise de transports).

De plus, le maintien du classement Uib à vocation commerciale de la partie Nord permet de **conforter la vocation commerciale du foncier le long de la RD34** et de **faire tampon entre les habitations situées au Nord de la voie et la future ICPE.**



# 9 CHOIX DE LA PROCEDURE

## Compatibilité de la procédure avec le code de l'urbanisme

Les évolutions apportées ne remettent pas en cause l'économie générale du projet, ne réduisent pas une zone agricole, naturelle ou forestière, ne réduisent pas un espace boisé classé, une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ne sont pas de nature à induire de graves risques de nuisances, n'ont pas pour effet d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création n'a par été ouverte à l'urbanisation ou fait l'objet d'acquisitions significatives de la part de la commune ou de l'EPCI compétent, ne créent pas des orientations d'aménagement et de programmation valant création de zone d'aménagement concerté.

**Une procédure de modification peut donc être menée**, conformément aux articles L153-31 et L153-36 du code de l'urbanisme.

De plus, les évolutions apportées ne majorent ou ne diminuent pas de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan.

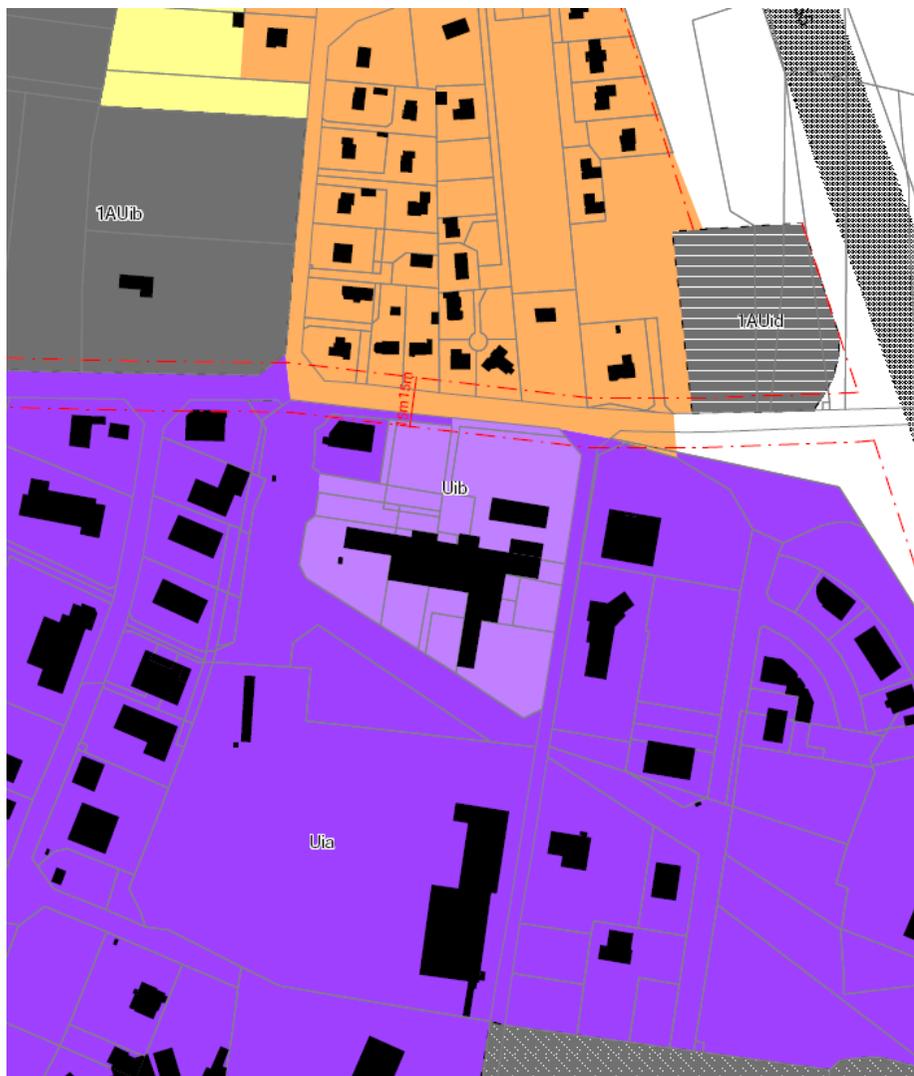
**C'est donc une procédure de modification simplifiée qui est engagée**, conformément à l'article L153-41 du code de l'urbanisme.

Par arrêté municipal en date du 10 mars 2020 la commune de NIVILLAC a donc engagé la modification simplifiée n°1 de son PLU.

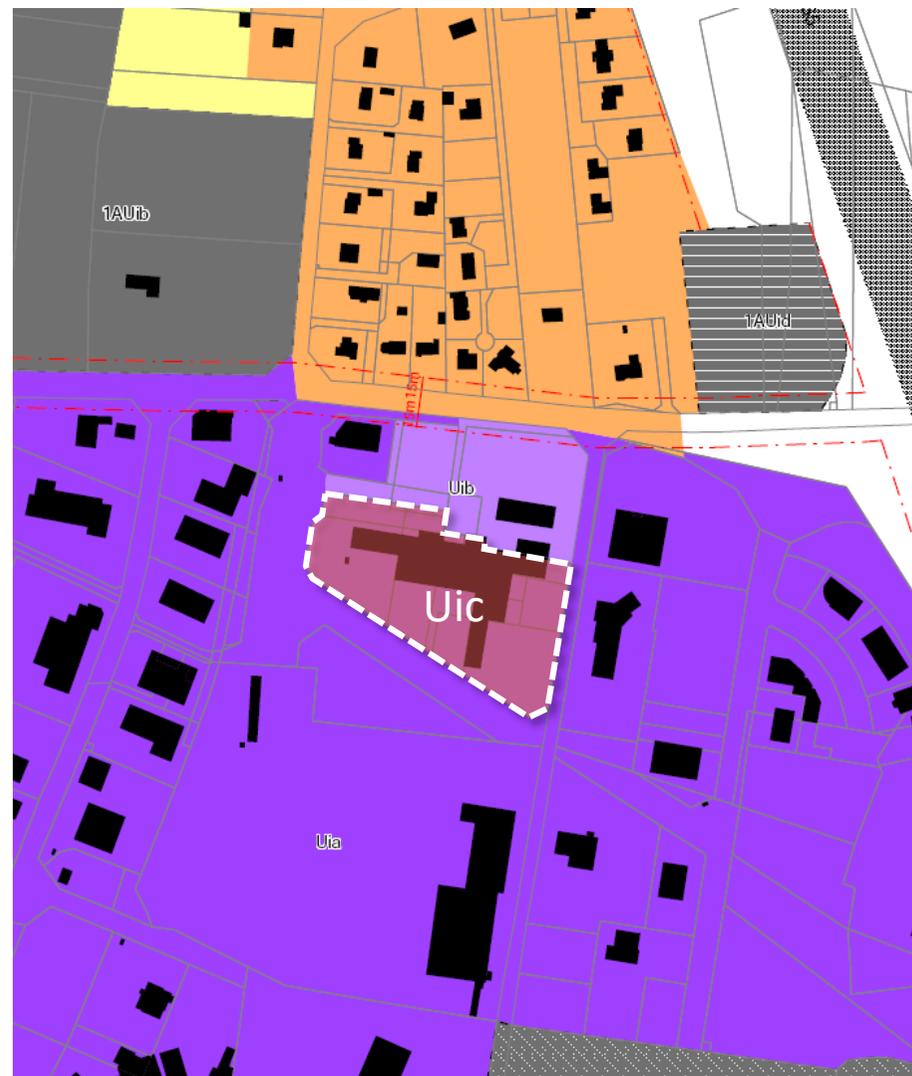
# 10 MODIFICATION DES PIÈCES DU PLU

Modifications apportées au règlement graphique : création d'un zonage Uic

Règlement graphique avant modification



Règlement graphique après modification



Modifications apportées au règlement écrit – les évolutions apparaissent en rouge

### CHAPITRE III – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ui

#### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone Ui est destinée aux activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat

Elle comprend les secteurs :

- Uia destinés aux activités de caractère professionnel, de bureaux, de services, commercial et artisanal ne présentant pas de nuisances majeures et dont l'implantation ne présente pas d'inconvénient ou des dangers importants pour l'environnement.
- Uib destinés aux activités de caractère commercial ne présentant pas de nuisances majeures et dont l'implantation ne présente pas d'inconvénient ou des dangers importants pour l'environnement. La zone devra être aménagée sous forme d'opération d'aménagement portant sur la totalité de l'emprise foncière.
- Uic destinés aux activités de caractère industriel, pouvant relever du régime des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).

#### ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

##### En tout secteur Ui :

- Les constructions à usage d'habitation autres que les cas visés à l'article Ui-2 ;
- La création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs
  - résidentiels de loisirs,
  - Les résidences mobiles de loisirs,
  - Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées,
  - Le stationnement de caravane isolée quelle qu'en soit la durée,
  - L'ouverture et l'extension de carrières et de mines,
  - Les aires de jeux et de sports, les parcs d'attractions ouverts au public,
  - Les constructions destinées à l'élevage ou à l'engraissement d'animaux

##### En tout secteur Uib :

- Les constructions à vocation commerciale de moins de 300m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Les commerces de proximité.

#### ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone Ui, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés, pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

##### En secteur Uia :

- Les ouvrages de transport d'énergie électrique sont autorisés dans l'ensemble du secteur. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés, pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- La loge de gardien destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition :
  - qu'elle soit intégrée au bâtiment principal d'activité,
  - que sa surface de plancher ne dépasse pas 35 m<sup>2</sup>,

##### En secteur Uic :

- Les constructions et installations relevant de la sous-destination « Industrie », telle que donné par l'article R151-28 du code de l'urbanisme et définie par l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions

Le projet ne présente pas d'incidence majeure sur l'environnement

### Incidences sur l'environnement

Contexte général	Le projet vise à remettre en activité un site industriel déjà aménagé, à l'état de friche aujourd'hui. Il permet par le renouvellement urbain de recycler du foncier déjà anthropisé.
Trame verte et bleue	Le site se situe en dehors de la trame verte et bleue de la commune, au cœur du parc d'activités des Métairies.
Gestion de l'eau	Le site est raccordé au réseau d'assainissement collectif. En matière de gestion des eaux pluviales, celle-ci se fait à l'échelle du parc d'activités. Dans le cas d'un réaménagement du site (extension du bâtiment existant), des mesures complémentaires pourraient être demandées, à l'échelle du site, en phase opérationnelle.
Paysage et covisibilité	Le site se situe en milieu urbain, typique d'une ambiance paysagère de zone d'activités. La remise en activité de ce site devrait participer à l'amélioration de la qualité paysagère, grevée actuellement par cette friche industrielle.
Desserte routière	Le réseau routier du parc d'activité est développé et hiérarchisé. Les accès au site sont existants et sécurisés.
Périmètre de protection	Le site se situe en dehors de tout périmètre de protection
Risques naturels et technologiques	La remise en activité du site pourrait relever d'une ICPE. Le cas échéant, la réglementation en la matière s'applique et permet de limiter les risques et nuisances pour la santé et l'environnement
Risques de pollution	
Nuisances pour la santé	



### Qu'est-ce qu'une ICPE ? ICPE : Installation Classée pour la Protection de l'Environnement

Selon les activités de l'entreprise et la nomenclature établie, ces installations sont soumises au régime de déclaration, d'enregistrement ou d'autorisation.

Ces régimes garantissent la préservation de l'environnement et des riverains par le respect de prescriptions et d'un ensemble de normes.