



COMMUNE DE NIVILLAC (56)

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée n°1

Evaluation environnementale de la procédure

Notice de présentation

DECEMBRE 2020

Par décision de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) n°2020DKB50 / 2020-008195 du 27 août 2020, la procédure de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Nivillac n'est pas dispensée d'évaluation environnementale.

La MRAe considère que les modifications apportées ayant pour objet de permettre l'implantation d'entreprises pouvant présenter de lourdes nuisances (ICPE) et que les mesures présentées dans le dossier soumis à examen au cas par cas ne sont pas suffisantes pour préserver la santé des personnes.

Le présent dossier est donc constitué d'une part du projet de modification simplifiée n°1 du PLU de Nivillac et d'autre part de l'évaluation environnementale de cette procédure.

*NB : La réalisation de l'évaluation environnementale a été l'occasion de confirmer que **le projet ne relève pas du régime des ICPE.***

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU

- | | | |
|----|-----------------------------------|-------|
| 1. | CONTEXTE ET OBJET DE LA PROCÉDURE | p. 6 |
| 2. | JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS | p. 10 |
| 3. | CHOIX DE LA PROCÉDURE | p. 11 |
| 4. | MODIFICATION DES PIECES DU PLU | p. 12 |

EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA PROCEDURE

- | | | |
|----|-------------------------------------------|-------|
| 1. | ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT DU SITE | p. 18 |
| 2. | PERSPECTIVES D'EVOLUTION | p. 25 |
| 3. | INCIDENCES DES CHOIX RETENUS | p. 29 |
| 4. | MESURES POUR EVITER, REDUIRE OU COMPENSER | p. 30 |
| 5. | INDICATEURS DE SUIVI | p. 32 |
| 6. | RESUME NON TECHNIQUE | p. 34 |

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU DE NIVILLAC

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'activité 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.



Etat des lieux : environnement économique immédiat



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.

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

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 – Article 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.

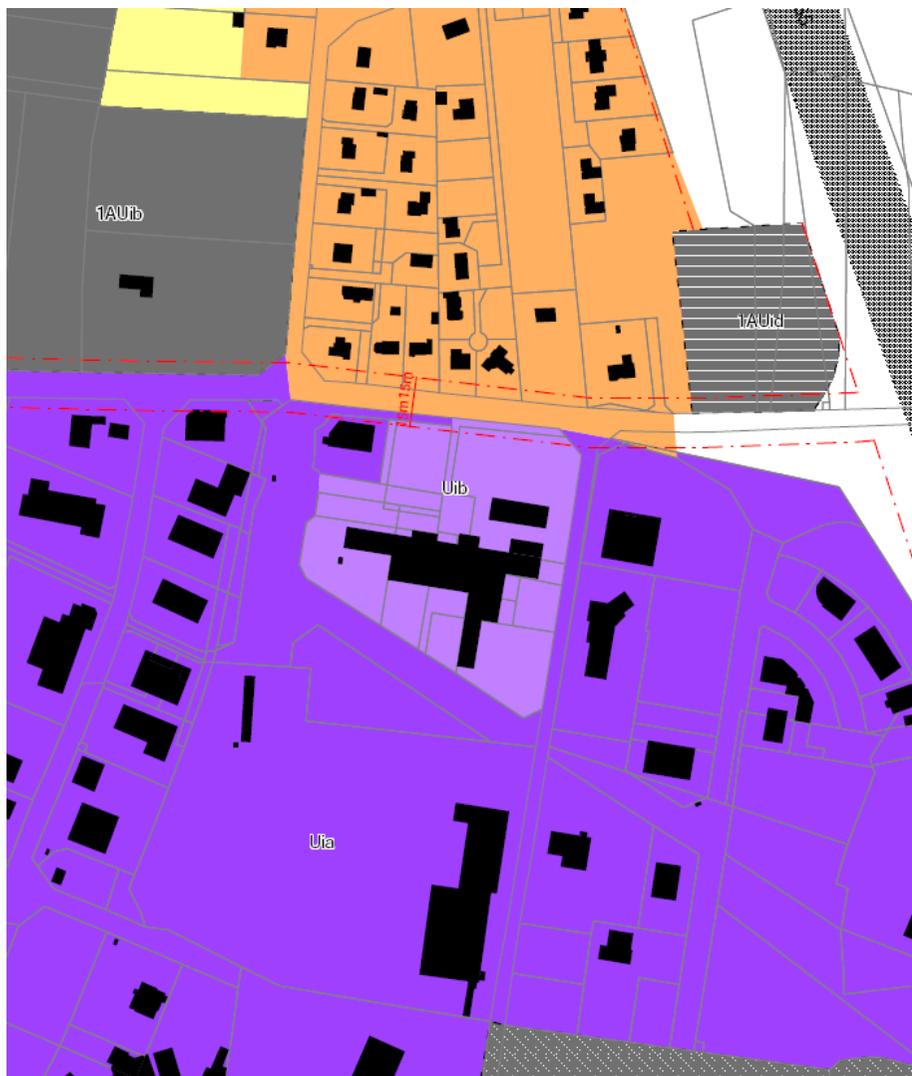
C'est donc une procédure de modification simplifiée qui est engagée – Article L153-41 du code de l'urbanisme.

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

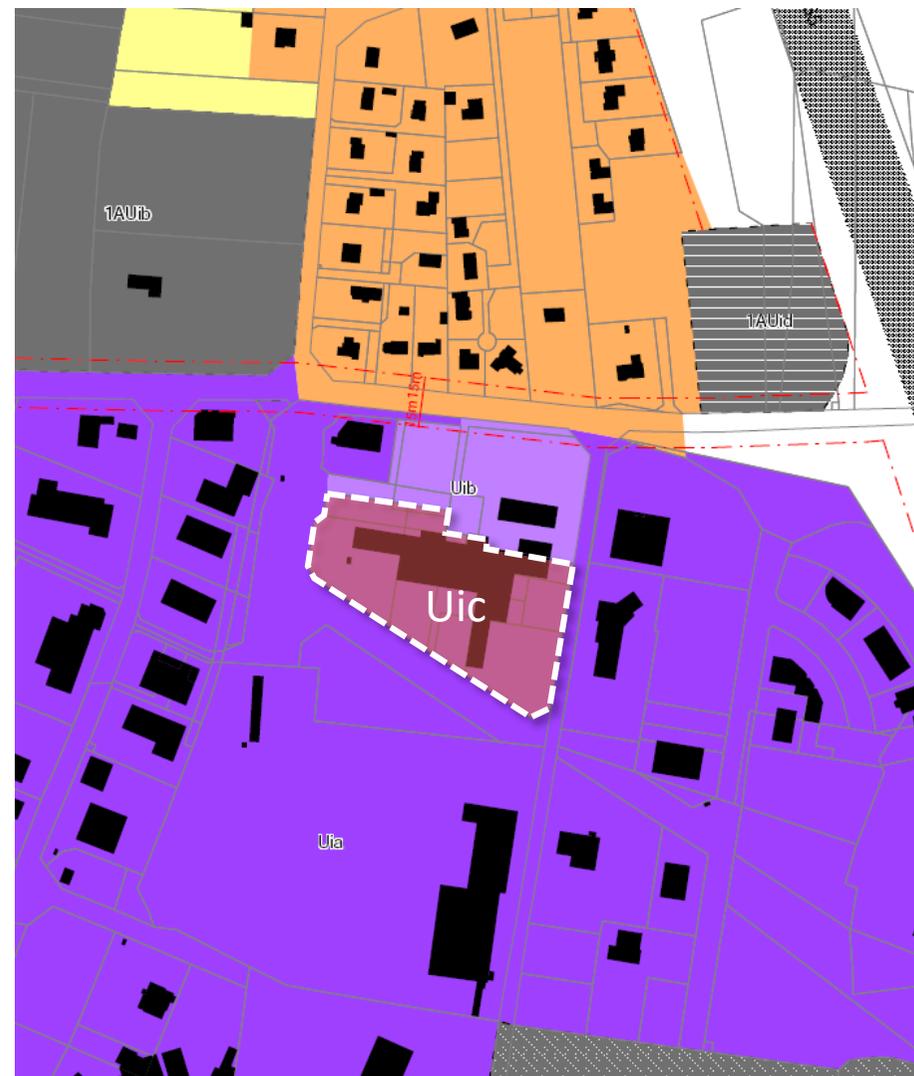
12 MODIFICATION DES PIÈCES DU PLU

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 300m² 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 m²,

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

Modifications apportées au règlement écrit – les évolutions apparaissent en rouge

CHAPITRE III – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UIC

[...]

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

Aspect des constructions :

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble.

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément du paysage identifié par le présent PLU doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme.

En zone Uic : le recours à des techniques architecturales originales, modernes, innovantes pourra être autorisé, notamment dans la partie Nord de la zone, pour casser l'effet masse du barreau central du bâtiment existant.

Clôtures :

Les clôtures éventuelles doivent être constituées de grillage simple sur poteaux métalliques ou en bois dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 2m, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

Dans les lotissements à usage d'activité, les règlements particuliers qui les accompagnent doivent définir les types de clôtures admises. Il est recommandé d'utiliser des espèces non allergisantes ou réputées peu allergisantes pour la réalisation des haies ou de massifs.

En zone Uic : le long des voies et emprises publiques, les clôtures pourront être en bois (bardage, claustra, ...) dans le but de masquer les zones de stockage. Des percées visuelles devront être aménagées afin de ne pas créer un effet « badeau » le long de la voie (rue Pasteur).

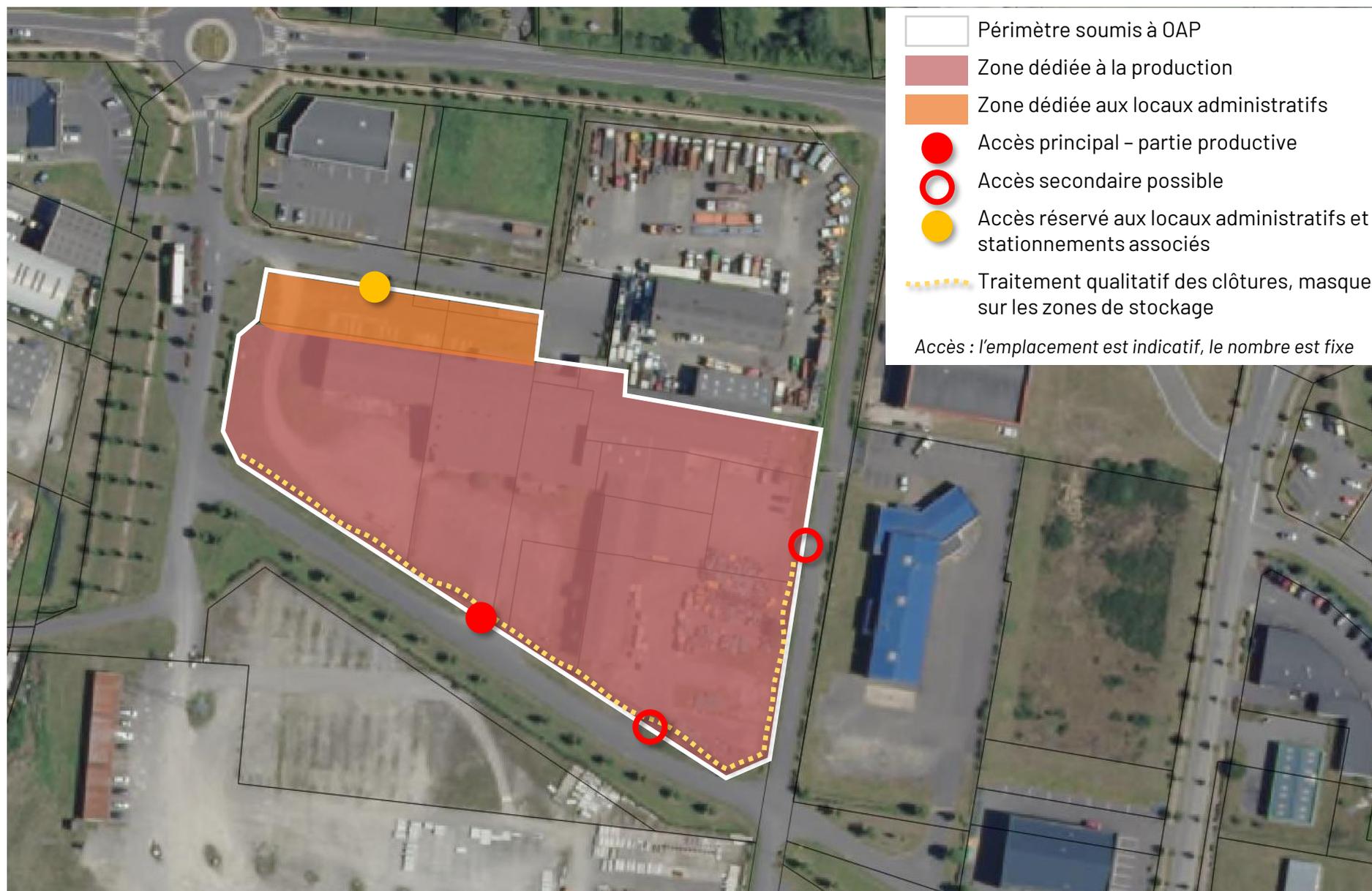
ARTICLE 12 : REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement et zones de manœuvre des véhicules automobiles et des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette du projet.

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n°1).

15 MODIFICATION DES PIÈCES DU PLU

Modifications apportées aux OAP – Création de dispositions pour la zone Uic



Modifications apportées aux OAP– Création de dispositions pour la zone Uic

Thématiques	Orientations d'aménagement
Vocation	Activités économiques de caractère industriel, pouvant relever du régime des ICPE
Programme de construction	Optimisation du foncier par réhabilitation et extensions des bâtiments existants, dont les locaux administratifs dans la partie Nord.
Accès et desserte	<p>L'accès par le Nord du site sera réservé aux locaux administratifs ainsi qu'aux stationnements associés et aux visiteurs. Seuls les véhicules légers pourront y accéder.</p> <p>L'accès par le Sud sera réservé à la partie productive de l'entreprise, ainsi qu'aux livraisons. Les véhicules lourds pourront accéder au site par la Rue Pasteur, sur laquelle deux accès maximum seront autorisés.</p> <p>L'accès par l'Est pourra être autorisé, cependant, seuls les véhicules légers pourront l'utiliser.</p>
Insertion architecturale et paysagère	<p>La réalisation des locaux administratifs au Nord par des extensions au bâtiment existant permettra de rompre l'impact visuel du barreau central, notamment par le recours à des techniques architecturales innovantes et originales. Le traitement des façades et des volumes ajoutés devront concourir à casser la monotonie architecturale du site (extension sous forme de conteneurs, recours à la couleurs, etc.).</p> <p>Les espaces de stockages extérieurs devront être traités de manière qualitative et/ou masqués depuis la rue. La clôture pourra être occultante au niveau des zones de stockage (bardage, claustra, ...).</p>
Insertion environnementale	La gestion des eaux pluviales est assurée à l'échelle du parc d'activité et le sol du site est entièrement bétonné. Cependant, des techniques de gestion à la parcelle (cuves de récupération, traitement perméable des stationnements, etc.) pourront être mises en œuvre, notamment dans la partie Nord de la zone (locaux administratifs).
Performance énergétique	Le désamiantage du bâtiment, la réfection de la toiture et la pose de panneaux photovoltaïques permettront d'améliorer la performance énergétique du bâtiment.

EVALUTATION ENVIRONNEMENTALE DE LA PROCEDURE

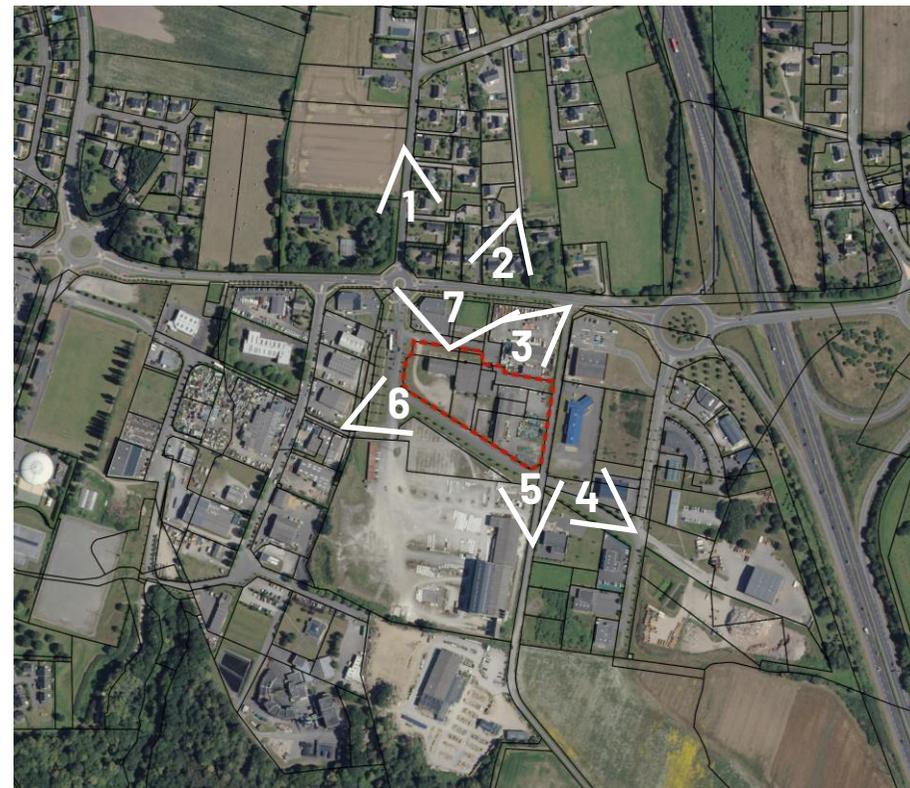
Le site et son contexte



-  Zone d'étude
-  Zone boisée
-  Friche, végétation arbustive
-  Zone imperméabilisée non bâtie
-  Bâtiments résidentiels
-  Bâtiments industriels, artisanaux, commerciaux, de santé...
-  Surface d'eau

20 ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Perception du site depuis l'environnement lointain



21 ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Topographie et occupation du sol



OCCUPATION DU SOL

- Végétation herbacée
- Enrobé ou béton
- Espace de circulation empierré
- Bâtiments existants
- Friche arbustive

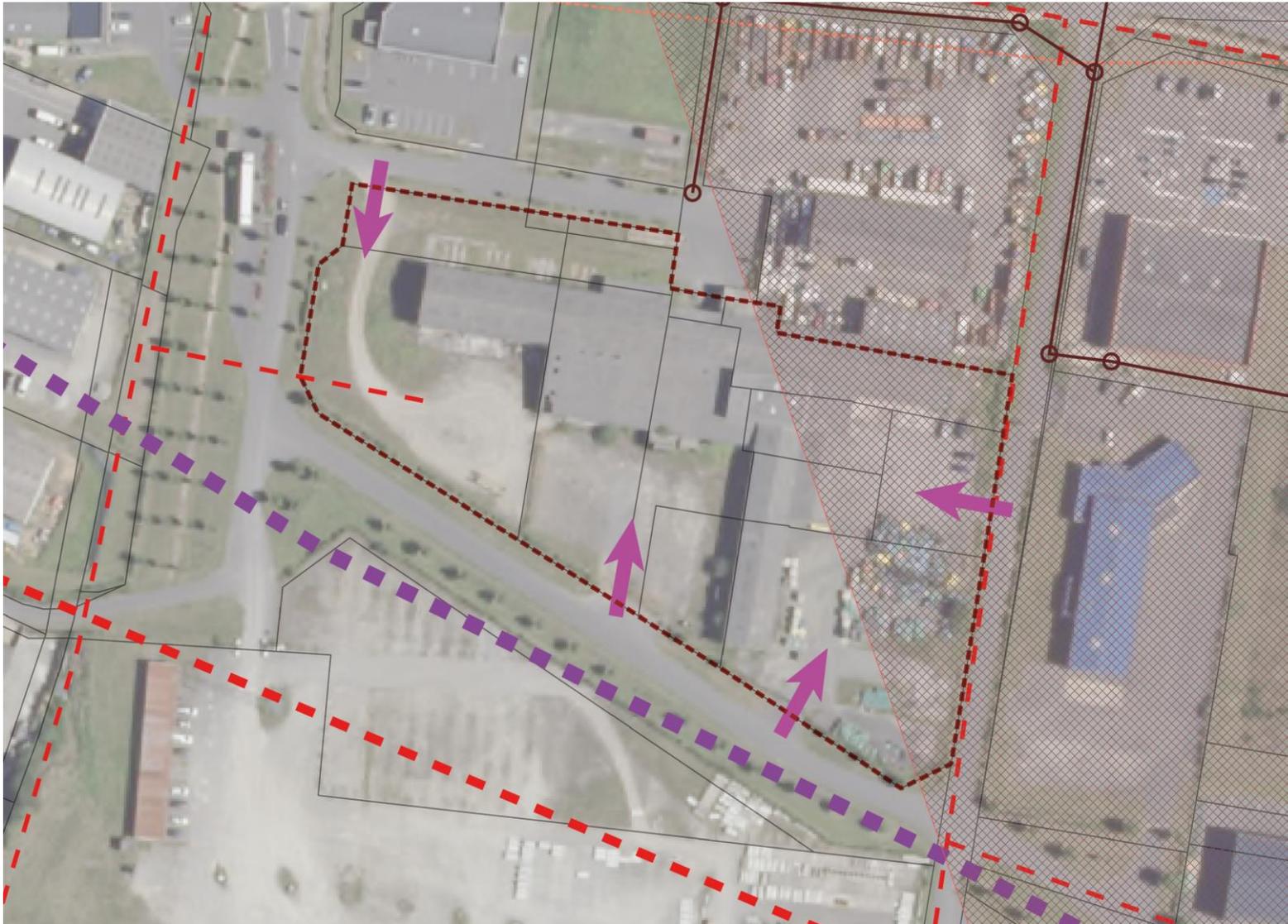
22 ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Le site aujourd'hui



23 ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Desserte et réseaux



DESSERTES ET RÉSESEAUX

- ← Accès véhicule existant
- Réseau EU existant (emplacement indicatif)

SERVITUDES ET PROTECTIONS REGLEMENTAIRES

- - - Servitude réseau moyenne tension (emplacement indicatif)
- - - Servitude réseau haute tension 63kV (emplacement indicatif)
- ■ ■ Canalisation gaz (emplacement indicatif)
- ▨ Zone de nuisance sonore vis à vis de la RN165 (classée en catégorie 2)

Les mesures de protection existantes



Le site d'étude se situe à 500m en surplomb de la limite nord du Parc Naturel Régional de Brière.

Il est également situé à environ 1km de sites Natura 2000 de protection des chiroptères.

Le clocher de l'église de la Roche Bernard et les piliers du pont suspendu au dessus de la Vilaine sont des sites de reproduction de diverses espèces de chiroptères (Grand Murin - *Myotis myotis* entre autre).

Ces cavités sont aussi des gîtes d'hibernation pour le Grand Rhinolophe (*Rhinolophus ferrumequinum*)

Evolution au fil de l'eau : maintien d'un site en friche

Deux scénarii ont été identifiés si la modification simplifiée du PLU n'est pas mise en œuvre : dans le premier cas, le site reste en état, c'est-à-dire une friche industrielle.

C'est le scénario le plus probable, puisque c'est l'évolution réelle du site depuis de nombreuses années. L'entreprise STRADAL, qui y produisait des ouvrages en béton, a quitté le Parc d'activités des Métairies il y a longtemps, après des dizaines d'années d'exploitation du site.

Le foncier a été acquis par la communauté de communes de La Roche-Bernard en 2005, auprès du groupe Charier.

Depuis, le foncier est resté en l'état, avec des bâtiments qui se dégradent et génèrent des risques de pollutions (amiante) et des abords qui ne sont pas entretenus (ronces).

La dégradation des bâtiments et la non-dépollution/décontamination des lieux sont sources de risques et de nuisances pour l'environnement immédiat, notamment via les sols et l'eau.

Maintenir ce site en l'état c'est d'une part aggraver progressivement les coûts liés au proto-aménagement (dépollution/décontamination), ce qui risque de décourager les éventuels porteurs de projets qui pourraient se présenter, et d'autre part peser sur l'attractivité du Parc d'Activités et du territoire en général.

De plus, le risque d'accident pour les visiteurs non autorisés va augmenter avec le temps, du fait du délabrement du bâtiment, impliquant la responsabilité du propriétaire.

La communauté de communes, aujourd'hui compétente en matière de développement économique, ne peut se permettre de laisser passer l'opportunité que représente le projet de reprise. Cela constitue même un risque d'évasion industrielle puisque le repreneur pourrait, en plus de ne pas réhabiliter le site de l'ex-Stradal, décider de délocaliser sur un autre territoire la totalité de son activité aujourd'hui implantée sur la commune.

Evolution selon le PLU approuvé : développement d'une activités commerciale

L'autre scenario possible si la modification simplifiée n'est pas mise en œuvre est la reconversion du site par l'implantation d'une activité commerciale. La zone Uib du PLU approuvé est effectivement destinée aux activités commerciales dont la surface de plancher est supérieure à 300m².

Si tant est que les coûts de réhabilitation ne rebutent pas un éventuel porteur de projet, l'implantation d'une activité commerciale à cet endroit n'est cependant plus compatible avec l'évolution actuelle de l'urbanisme commercial.

En effet, dans le cadre de la révision du SCoT d'Arc Sud Bretagne, il est probable que les zones périphériques à vocation commerciale qui devaient être développées dans ce secteur soient revues. D'une part parce qu'elles constituent un risque d'évasion commerciale pour les centres bourgs (Nivillac et La Roche-Bernard) et d'autre part parce qu'elles ne répondent plus aux attentes en matière de consommation et d'aménagement commercial (notamment avec la crise sanitaire de 2020 qui induit de nombreux questionnements sur la place du commerce de proximité et les enjeux de consommation locale).

Le scenario dans lequel la friche de l'ex-Stradal est réhabilitée pour une activité commerciale, tel que le PLU actuel le permet, n'est donc pas non plus souhaitable.

Evolution selon le PLU modifié : réhabilitation de la friche, installation d'une activité industrielle, développement de l'emploi

La réhabilitation du site par une activité industrielle apparaît donc comme le bon compromis, pour le porteur de projet et le territoire.

Le projet assure pour l'entreprise la possibilité de développer quasiment in situ son activité.

Il assure pour le territoire à la fois la résorption de la friche et le développement de l'emploi (une vingtaine d'emplois supplémentaires sont attendus).

Ce projet répond aux enjeux du développement durable :

- Il permet de limiter les besoins en foncier et l'artificialisation des sols en recyclant un site ayant déjà supporté une activité industrielle ;
- Il permet de revitaliser un site abandonné et d'améliorer ainsi l'image du territoire.
- Il permet de prévenir les risques pour la santé de l'homme et pour l'environnement, d'une part en traitant les pollutions liées à l'ancienne activité et d'autre part en installant une activité nouvelle, elle-même soumise à la réglementation actuelle.

La réhabilitation du site par l'implantation d'une nouvelle activité industrielle est la solution privilégiée par la commune et la communauté de communes.



Illustration : ADEME

Les enjeux de la proximité avec les habitations de la Ville au Moguer

Les principales incidences du projet d'implantation industrielle existent du fait de la présence d'habitations dans le secteur de la Ville au Moguer, situé à une centaine de mètres du site.

En dehors des **enjeux de proximité avec ces habitations**, le projet trouve parfaitement sa place à l'intérieur du Parc d'Activités des Métairies, dédié à l'accueil des entreprises artisanales, industrielles et de services sur le territoire.

A noter que le projet constitue en la reprise d'un site industriel, existant au préalable à l'implantation des habitations dans le secteur de la Ville au Moguer. L'illustration ci-contre date de 1985, on y voit bien le site en activité.

Les enjeux de la proximité avec les habitations de la Ville au Moguer résident dans le fait que la nouvelle activité va générer une augmentation des déplacements, de potentielles nuisances sonores supplémentaires et un éventuel risque de pollution.

Pour répondre à ces enjeux, les dispositions inscrites dans le PLU via la présente procédure de modification simplifiée permettent de **favoriser l'intégration de l'activité à son environnement proche** et de limiter les risques et nuisances associées à la remise en activité du site.

Les éléments présentés ci-après détaillent les mesures prises pour éviter, réduire ou compenser les incidences du projet sur l'environnement.

A noter que, après étude, l'activité en projet ne relève pas du régime des installations classées pour l'environnement.



Incidences sur les sites Natura 2000

Compte-tenu de la distance entre le site du projet et les sites Natura 2000 « chiroptères du Morbihan », supérieure à 1km, et compte-tenu du fait que le projet consiste en la réhabilitation d'une friche industrielle pour une activité industrielle, les incidences du projet sur les sites Natura 2000 ne sont pas notables.

De plus, comme indiqué ci-contre, le principal point de vulnérabilité des chauves-souris reste l'altération des habitats de chasse (bocage) et la raréfaction des proies.

Le projet de réhabilitation du site de l'ex-Stradal ne constitue donc pas une menace pour ces espèces protégées.

Enfin, indirectement, le projet concourt à l'atteinte des objectifs du Docob Natura 2000 : en favorisant le renouvellement urbain de secteurs déjà impactés par les nuisances anthropiques, le projet permet la préservation de secteurs agricoles et naturels présentant d'avantages de potentialités écologiques, notamment au bénéfice des chiroptères.

Le site est constitué de 9 gîtes de reproduction de diverses espèces de chiroptères. Ces gîtes sont dispersés dans le département et sont situés dans des combles et clochers d'églises et dans des cavités des rives de la Vilaine et du Blavet. Ces cavités sont aussi des gîtes d'hibernation pour le grand rhinolophe.

Ce site répond à la nécessité de prendre en considération un ensemble de gîtes. Certaines espèces comme le grand murin peuvent se déplacer sur de grandes distances, ce qui se traduit par des échanges entre populations, voire des transferts partiels de populations d'un gîte à un autre.

Les gîtes constituant ce site sont pour la plupart protégés par des arrêtés de protection de biotope. Cependant, le déclin constaté des populations de chauves-souris, notamment des rhinolophes, est imputable à l'altération des habitats de chasse (réduction du maillage bocager) et des voies de cheminement et à la raréfaction de leurs proies (utilisation de vermifuges pour les bovins, ce qui a un impact sur les insectes consommés par les chauves-souris). Or, faute de connaissances suffisantes, les territoires de chasse ne font pas partie du site proposé.

Extrait de la fiche INPN du site Natura 2000 « Chiroptères du Morbihan ».

Mesures prises en phase pré-opérationnelle, à l'échelle du PLU

Afin de limiter les incidences potentielles liées à l'implantation d'une activité industrielle sur le site de l'ex-Stradal, la modification simplifiée du PLU prévoit les mesures suivantes :

Vocation de la zone : Le zonage Uic dédié à l'implantation d'une activité industrielle est circonscrit au périmètre du projet, afin que ce soit le seul site d'installation possible. Ainsi, il n'y a pas de risque de dispersion des activités industrielles et des éventuelles nuisances associées. De plus, le maintien d'une zone Uib réservée à l'implantation d'activités commerciales entre le site du projet et les habitations de la Ville au Moguer, reste une garantie qu'aucune activité susceptible de générer des nuisances ne pourra s'implanter entre le site de l'ex-Stradal et la RD34.

Accès et desserte : les OAP fixent le nombre et le type d'accès autorisés pour l'activité. Le fait qu'au Nord, seuls les véhicules légers puissent accéder permet de limiter les nuisances liées au manœuvre des camions. De plus, en matière de sécurité, le ou les accès réalisés sur la rue Pasteur permettront aux poids lourds de manœuvrer sur le site et non pas sur la voie. La visibilité au niveau du carrefour entre la rue Pasteur et la rue de la ZA des Métairies sera donc préservée. L'accès à l'Est du site par l'impasse du SDIS sera réservé aux véhicules légers et ne compromettra pas la circulation dans l'impasse, déjà gérée par des chicanes.

Sol, sous-sol, relief : le terrain est plat, la remise en activité du site par réhabilitation et extension des bâtiments existants n'aura pas pour conséquence de modifier la topographie du terrain.

Qualité de l'air, pollution et nuisances : en matière de qualité de l'air, toutes les émissions seront filtrées, ce qui aura pour conséquence de ne pas augmenter l'émission de polluants dans l'atmosphère. En matière de pollution, les toitures vont être désamiantées. En matière de gestion des nuisances, d'une part le barreau central va être étendu vers l'Est et vers l'Ouest, d'autre part la toiture va être entièrement refaite et enfin, la façade Nord va être isolée, ce qui va participer à atténuer les nuisances sonores pour les riverains de la Ville au Moguer.

Consommation énergétique : la reprise du site va largement participer à améliorer la performance énergétique des bâtiments aujourd'hui à l'état d'abandon (désamiantage). La réfection de la toiture sera également l'occasion d'installer des panneaux solaires, permettant d'alimenter en partie l'activité.

Mesures prises en phase pré-opérationnelle, à l'échelle du PLU

Gestion de l'eau : en matière de gestion de l'eau pluviale, le site étant déjà entièrement bétonné, la situation ne pourra être qu'améliorée. Ainsi, bien que la gestion des eaux pluviales se fasse à l'échelle du parc d'activité, qui dispose de ses propres ouvrages de rétention des eaux pluviales, des dispositifs de gestion à la parcelle pourront être utilisés, notamment dans la partie Nord réservée aux locaux administratifs (stationnements perméables, etc.). En matière de gestion des eaux usées, le site est raccordé au réseau.

Gestion des déchets : la gestion des déchets ménagers est assurée par Arc Sud Bretagne. Le projet consistant en un transfert d'activité vers un site réhabilité, il n'y aura pas d'augmentation significative des déchets. A noter qu'une partie des déchets produit sera traitée par l'entreprise Séché Environnement, située sur le même parc d'activités des Métairies, à l'Est du parc.

Trame verte et bleue, biodiversité : le site se trouvant dans un Parc d'Activités, le patrimoine naturel n'y est pas particulièrement riche. La biodiversité pourra potentiellement être renforcée par la réalisation de plantations, notamment dans la partie Nord de la zone. De plus, étant donné que le site est éloigné de plus de 500m du Parc Naturel de Brière et de plus de 1km des sites Natura 2000 « chiroptères du Morbihan », et que le projet consiste en la réhabilitation d'une friche industrielle pour une activité industrielle déjà présente dans la zone, les incidences du projet sur les secteurs protégés et la trame verte et bleue sont insignifiantes.

Paysage et architecture : La réalisation des locaux administratifs au Nord par des extensions au bâtiment existant permettra de rompre l'impact visuel du barreau central, notamment par le recours à des techniques architecturales innovantes et originales. Le traitement des façades et des volumes ajoutés devra concourir à casser la monotonie architecturale du site (extension sous forme de conteneurs, recours à la couleurs, etc.). Les espaces de stockage extérieurs seront masqués par des dispositifs de clôture occultants.

Indicateurs de suivi du PLU : considérant la nature du projet, ils restent inchangés

Thématique	Données	Sources	Situation actuelle (POS)	Situation future (PLU)
Climat	Absence d'indicateurs pertinents à l'échelle de la commune		NR	NR
Milieux naturels	Surfaces protégées par le POS ou le PLU (ha)	POS et PLU - somme des zonages naturels	896 ha	1599 ha
	Surfaces de zones humides recensées (ha)	Etude ZH, 2012	750	NR
	Linéaire de cours d'eau recensé (km)	Etude ZH, 2012	103,1	NR
	Surface totale de boisements (ha)	Etude locale - orthophoto	626	626
	Surface d'EBC (ha)	POS et PLU	393,5	445,2
	Linéaire total de haies recensé (km)	POS et PLU	153,5	153,5
	Linéaire de haies protégées (L123-1-5-7° du CU) (km)	POS et PLU	NR	29,5
	Pourcentage de haies protégées	POS et PLU	NR	19,22%
	Nombre d'autorisations d'abattage délivrées (haies/boisements)	Commune	NR	NR
	Nombre d'obstacles aux continuités identifiés	Diagnostic Trame Verte et Bleue	NR	2
Nombre de continuités fragilisées	Diagnostic Trame Verte et Bleue	NR	8	

Ressources	Nombre de forages dédiés au prélèvement d'eau (usage domestique, irrigation, abreuvement)	BRGM - BSS	5 (+4 à vocation inconnue)	NR
	Somme des surfaces urbanisées (U+AU) (ha)	POS et PLU	414	298,3
	Densité moyenne d'habitants par hectare urbanisé (U+AU) (hab/ha)	POS et PLU	10,32	18,98
Pollution	Taux de charge maximal de la station d'épuration (EH)	BD Assainissement Communal	5330	5330
	Nombre de branchements d'assainissement collectif non-conformes	Commune / Syndicat Assainissement	NR	NR
	Nombre d'installations d'assainissement non collectif non conformes	Syndicat, 2009	656	NR
	Nombre d'ouvrages de rétention des eaux pluviales	SDAP	10	NR
	Gisement d'ordures ménagères pour la commune (T/an)	Données ASB	854,69	1132,51
	Augmentation du gisement (T/an) par rapport à la situation initiale		NR	277,83
	Gisement de déchets recyclés pour la commune (T/an)	Données ASB	499,20	661,48
	Augmentation du gisement (T/an) par rapport à la situation initiale		NR	162,27
	Gisement d'ordures ménagères par habitant (kg/hab/an)	Données ASB	200,02	NR
	Gisement de déchets recyclés par habitant (kg/hab/an)	Données ASB	116,83	NR
Cadre de vie	Nombre d'éléments du petit patrimoine préservés (CU L123-1-5-III 2°)	POS et PLU	NR	125
Risque	Nombre d'arrêtés Catastrophes Naturelles	BD PRIM, 2015	4	NR

Projet : réhabilitation d'une friche industrielle

Situation actuelle – état des lieux : le site en question est une friche industrielle (ex-Stradal) située au cœur du Parc d'Activités des Métairies à Nivillac. Le site est à l'abandon depuis longtemps, les bâtiments se dégradent progressivement. Le secteur ne présente pas d'intérêt sur le plan environnemental (sols bitumés, absence de végétation, matériaux de construction polluants, ...).

Projet : le projet consiste à modifier certaines dispositions du PLU pour permettre la reprise du site par une entreprise industrielle déjà implantée dans la zone. Cette reprise va permettre de réhabiliter la friche et de remettre en activité cette vaste emprise laissée à l'abandon.

Incidences prévisibles : la remise en activité du site va entraîner une augmentation des déplacements, une augmentation des nuisances et une augmentation du risque de pollution. Situé à proximité du quartier résidentiel de la Ville au Moguer, le projet met tout en œuvre pour limiter les incidences sur ces habitations.

Mesures pour éviter, réduire, compenser ces incidences :

- en matière de vocation de la zone, le nouveau périmètre Uic dédié aux activités industrielles permet d'éviter la dispersion de ce type d'entreprise dans le parc d'activités.
- La réhabilitation des bâtiments va permettre de réduire les pollutions (désamiantage), les nuisances (réfection de la toiture et de la façade Nord) et d'améliorer la performance énergétique du site (panneaux solaires).
- La gestion des accès, avec une déconnexion des accès aux locaux administratifs au Nord et de la partie productive au Sud va permettre de compenser l'augmentation des nuisances liées au trafic en concentrant les déplacements bruyants sur la partie Sud, derrière le barreau central. Y participe également (ainsi qu'à la sécurité générale du quartier) l'obligation d'aménager les zones de manœuvre en dehors des voies et emprises publiques.
- Enfin, l'aménagement des locaux administratifs au Nord de la zone va participer à l'amélioration de la qualité architecturale et paysagère du site (extension du bâtiment vers le Nord traitée de manière particulière // rupture visuelle du barreau central).