

Département du Morbihan

Commune de Nivillac.

ENQUETE PUBLIQUE

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME.

1^{er} juin 2016 - 5 juillet 2016

I – Rapport d'enquête

II – Avis et conclusions

III - Annexes

Département du Morbihan

Commune de Nivillac

ENQUETE PUBLIQUE

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

I – Rapport d'enquête

SOMMAIRE.

Sommaire

1 – La Commune de Nivillac	Page 4
2 – Objectifs de l'élaboration du PLU	Pages 4 et 5
3 – Le PLU et les autres documents	Page 5
4 – Les milieux biologiques du territoire communal	Page 6
5 – Le Projet de d'Aménagement et de Développement durable	Pages 6 à 11
6 – Avis des Personnes Publiques Associées	Pages 12 à 20
7 – Organisation et déroulement de l'enquête	
- 7-1 - Préparation de l'enquête	Page 21
- 7-2 – Information du public	Pages 21 et 22
- 7-3 – Déroulement de l'enquête	Page 22
- 7-4 – Le dossier soumis à enquête	Page 22
- 7-5 – Bilan de l'enquête	Page 23
- 7-6 – Synthèse des observations du public	Pages 23 à 32
- 7-7 – Demande de mémoire en réponse	Pages 32 et 33
- 7-8 – Mémoire en réponse	Pages 33 à 45

1 – La commune de Nivillac.

La commune de Nivillac se situe au sud-ouest du département du Morbihan, au bord de la Vilaine ; elle est frontalière des communes morbihannaises de La Roche-Bernard, Marzan, Péaule, Béganne et Saint-Dolay, et de deux communes de Loire-Atlantique : Missillac et Herbignac. Sa superficie est de 55,48 Km² et compte 4 273 habitants en 2102, selon l'INSEE.

Nivillac fait partie des structures administratives suivantes :

- Canton de Muzillac ;
- Communauté de communes d'Arc Sud Bretagne.

Arc Sud Bretagne comprend 12 communes, pour une superficie de 353 Km² et 25 000 habitants.

2 – Objectifs de l'élaboration du PLU.

Par délibération du Conseil Municipal du 2 novembre 2009, les élus de la commune de Nivillac ont décidé de procéder à l'élaboration du Plan Local d'urbanisme ; la commune est en effet jusqu'à cette année couverte par un POS (Plan d'Occupation des Sols) approuvé le 28 septembre 2001 et modifié à plusieurs reprises.

Les objectifs de l'élaboration du PLU pour la commune de Nivillac sont multiples :

- ♦ Mettre en conformité le document d'urbanisme, notamment avec les documents existants : SCoT d'Arc Sud Bretagne, inventaires des zones humides et des cours d'eau, diagnostic agricole, Schéma d'aménagement du bourg, le PAVE, le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales, le zonage d'assainissement des eaux usées.

L'élaboration du PLU est également l'occasion d'intégrer l'ensemble des dispositions législatives en vigueur : loi ENE, loi ALUR, loi LAAF.

- ♦ Prendre en compte toutes les dispositions relevant du développement durable et les intégrer au projet de PLU.
- ♦ Tenir compte de l'évolution démographique de la commune en recherchant les moyens d'un rééquilibrage générationnel permettant notamment de conserver une population jeune.
- ♦ Définir un niveau d'offre en logements pour peser sur les prix de l'immobilier tout en limitant la consommation d'espace agricole, disposer d'un parc résidentiel complet sur la commune, favoriser les solutions immobilières pour garantir une offre pour les familles jeunes, notamment le logement social pour assurer la mixité sociale sur la commune, développer la mixité générationnelle, notamment dans les lotissements et dans les zones agglomérées.
- ♦ Créer des zones d'activités pour répondre aux besoins des entrepreneurs dans des secteurs dédiés ; le commerce sera par ailleurs conforté dans le centre bourg.
- ♦ Préserver les espaces naturels et limiter la consommation foncière ; la trame verte et bleue sera préservée. Le patrimoine bâti présentant un intérêt architectural sera mis en valeur ; le quartier de la nouvelle mairie deviendra un lieu identitaire pour la commune.

- ♦ L'urbanisation tiendra compte de tous les thèmes précités ; les zones déjà urbanisées seront densifiées conformément aux règles en vigueur. En dehors du bourg et de la zone agglomérée aux abords de La Roche-Bernard, seul le village de Saint-Cry fera l'objet d'une zone d'ouverture à l'urbanisation ; de plus, les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) seront exceptionnels ; un relevé de tous les bâtiments en campagne a été réalisé, une partie de ces bâtiments pourra éventuellement changer de destination.
- ♦ Protéger l'activité agricole en limitant l'urbanisation dans les espaces agricoles et en encourageant le développement de d'autres formes d'agriculture.
- ♦ Améliorer les équipements sportifs et publics.
- ♦ Prendre en compte le PAVE (Plan de mise en Accessibilité de la Voirie et des aménagements des Espaces publics), préserver le réseau de cheminements piétonniers et encourager le covoiturage.

3 – le PLU et les autres documents.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est le document de planification qui traduit un projet de territoire ; il doit être compatible avec les documents supra-communaux : pour Nivillac, le SCoT d'Arc Sud Bretagne, le SDAGE Loire-Bretagne et le SAGE Vilaine.

La Communauté de Communes d'ARC Sud Bretagne a prescrit l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale qui a été lancé en 2008 et approuvé en décembre 2013 ; il a pour objet d'harmoniser les différentes politiques publiques sur le territoire de l'ensemble des communes concernées

Le SDAGE Loire Bretagne a été institué par la loi sur l'eau de 1992 ; il établit les orientations de la gestion de l'eau dans le bassin Loire-Bretagne. Ce document définit les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux ; il se décline en quinze grandes orientations regroupées en quatre rubriques :

- La qualité de l'eau et des écosystèmes aquatiques ;
- Un patrimoine remarquable à préserver ;
- Crues et inondations ;
- Gérer collectivement un bien commun.

Le SAGE Vilaine a été institué par la loi sur l'eau de 1992 et fortement révisé en 2006 ; il constitue un outil de planification locale de l'eau et comporte un règlement et un plan d'aménagement et de gestion durable de la ressource en eau ; le SAGE décline à l'échelle locale les politiques conduites par le SDAGE et cible les actions particulières à mettre en œuvre.

4 - Les milieux biologiques du territoire communal.

Le territoire de la commune de Nivillac s'inscrit dans un environnement naturel riche ; le projet de PLU doit donc mettre en œuvre une série de mesures et d'outils pour tenir compte de ce patrimoine et faire en sorte de le protéger.

Les principaux enjeux retenus sont les suivants :

- Préserver les milieux naturels remarquables identifiés par des périmètres de protection : Natura 2000, ZNIEFF de type 1 et de type 2.
- Préserver les milieux naturels locaux identifiés dans la trame verte et bleue : cours d'eau, zones humides, boisement, réseau bocager.

Les cours d'eau sont le support de nombreuses fonctions biologiques, physico-chimiques et socio-économiques ; ils font l'objet de mesures réglementaires visant à leur protection ; un inventaire des zones humides a été réalisé et approuvé en 2010 et en 2011 (inventaire complémentaire). Au total 750 ha de zones humides ont été recensés sur la commune de Nivillac, dont 188 ha de marais en bordure de Vilaine.

Les boisements participent au maintien des zones de refuge pour la faune et la flore ; sur la commune 626 ha de boisement ont été recensés.

Le bocage présente des intérêts biologiques indéniables : ce milieu particulier offre une richesse faunistique et floristique importante ; le réseau bocager à Nivillac est très dense et se déploie sur toute la commune (près de 154 km de haies recensés). Par ailleurs, les espaces agricoles sont très étendus et couvrent une Surface Agricole Utile (SAU) d'environ 3 300 ha ; aux abords de la Vilaine, milieu naturel remarquable, l'exploitation des terres est principalement extensive avec de nombreux pâturages.
- Mettre en œuvre une politique efficace de gestion de l'eau : milieux aquatiques, eau potable, eaux usées, eaux pluviales.
- Prendre en compte les risques naturels identifiés sur le territoire, particulièrement la sismicité, les gonflements d'argiles et les inondations.
- Préserver le cadre de vie et les grandes entités naturelles.

5 – Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Pour répondre aux enjeux issus du diagnostic, tenir compte de l'évolution du cadre législatif et des compatibilités supra-communales, la commune de Nivillac a retenu les orientations d'urbanisme suivantes.

♦ **Orientation 1 : Préserver l'identité de Nivillac et son cadre de vie.**

Objectif 1-1 : Préserver la trame verte et bleue

La trame verte et bleue, constituée de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques, tend à s'amenuiser sous la pression urbaine ; il est donc nécessaire, à travers l'adaptation du zonage et les mesures de protection, de préserver les espaces naturels sensibles répertoriés et les identités paysagères fortes.

- Conforter la trame verte et bleue avec :
 - La protection du réseau bocager au titre des éléments du paysage à préserver ;

- Le classement en Espace Boisé Classé des bois constitutifs de réservoirs de biodiversité, sauf en bordure des voies départementales, communales et intercommunales dans la limite des marges de recul ;
- La protection des zones humides et les abords des cours d'eau avec des zones naturelles et agricoles inconstructibles ;
 - Préserver la vallée de la Vilaine en appliquant un zonage naturel.

Objectif 1-2 : Préserver et valoriser le patrimoine bâti.

La commune de Nivillac dispose d'un patrimoine bâti de qualité, notamment dans les hameaux et villages ; l'objectif est de préserver ce patrimoine.

- Prévoir une réglementation permettant de restaurer, réhabiliter et rénover les bâtiments présentant un caractère architectural et patrimonial, de manière à ne pas banaliser ces constructions existantes.
- Laisser la possibilité de restaurer d'anciens corps de ferme et de changer la destination de certains bâtiments, conformément à la Charte de l'Agriculture et de l'Urbanisme du Morbihan.
- Préserver le petit patrimoine (Art. L123 III al. 2 du code de l'urbanisme), véritable identité des hameaux et des villages : fontaine, four à pain, lavoir, calvaire, puits, etc. Cette préservation doit également permettre de faire connaître à la population la richesse de ce petit patrimoine.

Objectif 1-3 : Encadrer l'impact de l'urbanisation sur les milieux naturels.

Le développement de la commune entraîne une certaine pression sur les espaces naturels et agricoles ; il est donc nécessaire d'assurer une gestion raisonnée du foncier pour limiter ces impacts.

- Eviter le mitage de la trame verte et bleue.
 - *Calibrer la consommation foncière en fonction des besoins de la commune et de l'intercommunalité ;
 - *Privilégier l'urbanisation du bourg et du secteur sud urbanisé, aux abords de La Roche Bernard ;
 - *Donner des objectifs de production de logements dans les opérations d'aménagement (densité).
- Favoriser une gestion durable des eaux pluviales dans les opérations d'aménagement, notamment à travers l'application le Schéma Directeur d'Assainissement des eaux Pluviales ;
- Favoriser une réduction de la consommation énergétique :
 - Organiser l'urbanisation pour réduire les déplacements automobiles.
 - Favoriser les nouvelles formes urbaines.
 - Favoriser le recours aux énergies renouvelables dans la construction.

Objectif 1-4 : Faire du quartier de la mairie un lieu identitaire pour la commune.

Parallèlement au PLU, la commune a réalisé un schéma d'aménagement sur un futur quartier du centre bourg ; la prise en compte de celui-ci doit permettre de redonner une cohérence urbaine du bourg.

- Créer une coulée verte de l'église vers le bois de « Lourmois » intégrant la récupération des eaux de pluie des quartiers alentour ;

- Avoir une gestion différenciée des espaces verts ;
- Avoir des stationnements les plus perméables possibles ;
- Privilégier une orientation Sud/Sud-ouest pour les façades principales des habitations ;
- Utiliser une palette végétale composée d'essences locales.

♦ **Orientation 2 : Assurer un équilibre socio-générationnel et une vie locale dynamique.**

Objectif 2-1 : Accompagner la croissance démographique.

Sur la dernière période intercensitaire, le taux moyen de croissance démographique annuelle était de 2,7 % ; il s'agit d'un taux élevé et la commune souhaite anticiper sur un ralentissement de sa croissance de population en prévoyant un taux de croissance démographique de 1,8 % par an ; elle estime donc devoir accueillir 925 nouveaux habitants d'ici 2026 en permettant la production de 650 logements.

- Prévoir la construction de logements pour répondre aux besoins en logements qui n'ont pas d'effet démographique : le desserrement des ménages ;
- Privilégier l'urbanisation du bourg et du secteur sud urbanisé aux abords de La Roche-Bernard ;
- Favoriser la proximité avec les équipements collectifs.

Objectif 2.2 : Offrir un parc de logements diversifié permettant un parcours résidentiel complet.

La commune souhaite maintenir les conditions d'une mixité générationnelle et sociale, notamment à travers l'offre en logements.

- Diversifier la taille des logements, que ce soit dans le parc privé ou social, grâce à la maîtrise publique du foncier urbanisable ;
- Compléter le parc de logements par une offre tournée vers une population âgée, demandeuse d'accessibilité et de proximité des services et des commerces ;
- Favoriser l'amélioration de l'habitat existant ;
- Diversifier les statuts d'occupation en renforçant une offre locative valorisante ; la commune pourra imposer un pourcentage de logements aidés dans les opérations d'aménagement ;
- Les orientations d'aménagement prendront en compte la problématique de diversification des différents types de logements (pavillons, habitats groupés, ...) à respecter lors de l'aménagement d'une zone.

Objectif 2-3 : Offrir à la population les équipements et services nécessaires à une vie locale dynamique.

La commune souhaite pouvoir répondre aux besoins de ses habitants en matière de services et d'équipements.

- Mettre en valeur la coulée verte du centre bourg afin qu'elle devienne un lieu d'échange et de convivialité ;
- Compléter l'offre en équipements (nouvelle école, ...) ;
- Continuer à assurer une offre culturelle notamment grâce au Forum (centre socio-culturel communal, médiathèque, ...) ;

- Aménager des espaces publics de qualité en déviant notamment la circulation des poids lourds hors du centre bourg ;
- Favoriser le développement des communications numériques et prévoyant ans les futures opérations d'aménagement la mise en place de fourreaux suffisamment dimensionnés pour accueillir la fibre optique ;
- Augmenter la capacité de la station d'épuration afin de prendre en compte l'évolution de la population.

♦ **Orientation 3 : Organiser et recentrer le développement urbain.**

Objectif 3-1 : Développer le bourg et le secteur sud aux abords de la Roche-Bernard dans un souci de gestion économe du foncier.

Le développement de la commune entraîne une certaine pression sur les espaces naturels et agricoles ; il est donc nécessaire d'assurer une gestion raisonnée du foncier pour limiter ces impacts.

- Limiter les extensions d'urbanisation aux objectifs de développement démographique et économique de la commune en tenant compte des possibilités restantes. Depuis 2004, la consommation foncière a été importante : 71,82 ha pour l'habitat ; face à ce constat, la commune souhaite revoir le développement urbain pour qu'il soit moins consommateur de foncier ; les extensions prévues au PLU ont été calibrées en fonction des besoins, à savoir réaliser 280 logements en extension sur la période 2016-2026 : la commune doit mobiliser 14 ha en extension ;
- Près de 90 % des nouveaux logements se répartiront entre le bourg et le Clos St James ;
- Réduire la consommation foncière dédiée aux activités en la limitant aux besoins ;
- Imposer des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) avec des densités de logements minimum ;
- Mettre en valeur le centre bourg en suivant les orientations du schéma d'aménagement du secteur de la nouvelle mairie ;
- Adapter les densités de construction au contexte (de 10 à 45 logements/ha) ;
- Adapter la politique d'acquisition foncière en utilisant les différents outils mis à disposition des communes : droit de préemption urbain (DPU), établissement public foncier (EPFR),

Objectif 3-2 : permettre aussi d'habiter en campagne, tout en respectant le cadre réglementaire.

Habiter en campagne répond à une demande forte, tendance de fond au niveau national ; les récentes évolutions législatives restreignent nettement la constructibilité en campagne ; les possibilités sont limitées hors du bourg et du Clos St James ; afin d'assurer une gestion économe du foncier, les possibilités sont limitées et dépendent de la typologie des noyaux bâtis.

- Hameaux où une activité agricole est présente et toute autre habitation hors d'un village, d'un secteur urbanisé ou d'un Secteur de Taille et de Capacités Limitée (STECAL) : seule l'évolution du bâti existant est possible ; la création de logement nouveau n'est pas autorisée.
- STECAL : l'évolution du bâti existant est possible ; de nouvelles habitations peuvent aussi être construites, mais uniquement en densification, c'est-à-dire à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante.
- Village : l'évolution du bâti existant est possible ;

Objectif 3-3 : Gérer les déplacements.

La commune souhaite favoriser l'intermodalité afin de limiter le recours aux déplacements motorisés et de développer une stratégie de chaînes de déplacements accessibles et sécurisés, permettant de relier les différents pôles générateurs de développement ; le Plan de mise en Accessibilité de la Voierie et des aménagements de l'Espace public (PAVE) propose des solutions sur les secteurs stratégiques.

- Favoriser la place du piéton dans le bourg en développant les déplacements doux : entre les quartiers existants et l'accès à la future coulée verte par exemple ;
- Favoriser les liaisons douces entre La Roche-Bernard et Nivillac, notamment pour accéder aux équipements situés au sud de la commune ;
- Permettre la création de voieries partagées, selon le contexte ;
- Améliorer la circulation dans le bourg en créant une route entre la mairie et la ferme du « Lourmois » afin de dévier la circulation des poids lourds ;
- Limiter le stationnement « sauvage » dans le bourg par la création de stationnement supplémentaire dans le bourg ;
- Créer un nouvel espace à l'école du bourg, strictement réservé aux cars scolaires ;
- Réfléchir aux possibilités de desserte en transport en commun, en lien avec l'intercommunalité ;
- Prendre en compte les aires de covoiturage.

Orientation 4 : Maintenir la diversité des activités économiques.

Objectif 4-1 : Assurer la pérennité de l'activité agricole.

La commune souhaite garder son identité de commune rurale ; l'activité agricole compte 52 exploitations avec une SAU qui concerne plus de la moitié du territoire.

- En classant les terres agricoles en zone A ;
- En appliquant les périmètres sanitaires pour protéger les exploitations conformément à la Charte de l'Agriculture et de l'Urbanisme du Morbihan, pour une préservation de l'activité agricole et une gestion économe du foncier ;
- En ne permettant aucune nouvelle construction non liée à l'agriculture dans les hameaux agricoles ;
- En n'autorisant pas le mitage des terres agricoles : avoir une gestion économe du foncier ;
- En tenant compte des problématiques agricoles dans les processus d'urbanisation ;
- En prévoyant un zonage agricole inconstructible autour du bourg afin de donner une lisibilité de la vocation des sols à long terme.

Objectif 4-2 : Renforcer l'activité commerciale du centre bourg.

Pour satisfaire les besoins de la population en matière de commerces, de services de proximité et limiter les déplacements, la commune prévoit, dans le respect des équilibres territoriaux communaux et intercommunaux :

- Mettre en valeur le centre bourg par l'aménagement du quartier de la mairie ;
- Conforter l'offre en commerces de proximité dans le bourg ;

- Avoir un « poids de population » important dans le bourg afin de créer un dynamisme commercial au quotidien ;
- Interdire le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux dans le centre bourg, aux endroits les plus stratégiques.

Objectif 4-3 : Préserver l'emploi existant et permettre la création d'emplois supplémentaires sur la commune.

La commune dispose de zones d'activités situées sur le sud de son territoire, à proximité de La Roche-Bernard et de la R.N. 165 pour accueillir les entreprises ; ces zones participent au développement en respectant les équilibres généraux du territoire : hiérarchisation des pôles urbains intercommunaux, maintien et soutien aux commerces de proximité des centres villes.

- Accueillir de nouveaux commerces et services dans le centre bourg ;
- Favoriser l'implantation d'activités dans le secteur sud, à proximité de La Roche-Bernard et de la RN 165 ;
- Poursuivre en priorité la requalification des zones d'activités ; étendre et/ou créer des zones dans un second temps, en fonction des besoins identifiés ;
- Permettre une extension modérée de la zone des Métairies ;
- Prendre en compte les projets intercommunaux en permettant l'aménagement d'une zone d'activité intercommunale au lieu-dit « Cabaray » ;
- Favoriser l'optimisation du foncier dans les zones d'activités économiques.

Objectif 4-4 : Permettre à une activité touristique « verte » de s'ancrer sur la commune.

La commune ne souhaite pas voir se développer les projets touristiques de grande ampleur, mais elle se place comme une commune proposant un tourisme tourné vers la nature.

- Assurer un accueil touristique reposant sur des séjours de courte durée, intégré au parc de logement existant (gîtes à la ferme par exemple) ;
- Stabiliser la part des résidences secondaires dans le parc de logements ;
- Anticiper le développement portuaire et l'accueil touristique ;
- Limiter l'hébergement de loisirs ;
- Maintenir et développer les sentiers de randonnée.

6 - Avis des Personnes Publiques Associées

Personnes Publiques et date de l'avis	Synthèse de l'avis.
<p>SAGE Vilaine</p> <p>La Roche-Bernard</p> <p>16 juin 2016</p>	<p>La Commission de l'Eau du SAGE Vilaine a examiné l'inventaire communal des milieux humides et l'a validé le 21 octobre 2015.</p> <p>Rappel : cet inventaire n'est pas opposable à la police de l'eau et sa validation ne dédouane pas les porteurs de projet d'aménagement d'une éventuelle destruction ou altération de milieu humide non inventorié.</p>
<p>Préfecture du Morbihan</p> <p>23 mai 2016</p>	<p>Information de l'Autorité Environnementale :</p> <p>Existence d'un avis sans observation relatif au projet de PLU de la commune de Nivillac.</p>
<p>Préfecture de Région</p> <p>Service régional de l'Archéologie.</p> <p>11 mai 2016</p>	<p>Notification de l'existence d'un arrêté portant création de zones de présomption de prescriptions archéologiques sur la commune de Nivillac. (en pièces jointes : liste de 8 zones + 1 carte)</p> <p>Cette notification prévoit que les demandes d'autorisation d'urbanisme situées à l'intérieur de ces zones soient communiquées au préfet de région qui pourra prescrire des mesures d'archéologie préventive prévues par le Code de l'urbanisme.</p>
<p>Centre Régional de la Propriété Forestière Bretagne</p> <p>Place du Colombier</p> <p>RENNES</p> <p>19 avril 2016</p>	<p><u>Rapport de présentation :</u></p> <p>P. 20 : « Depuis la promulgation de la LAAF, en octobre 2014, le classement des éléments du paysage à protéger entraîne les mêmes obligations que le classement en EBC ».</p> <p>P. 61 – « Sur les 625 ha de bois répertoriés, environ 430 ont été classés en EBC, soit un peu moins de 70 %. Figurent dans ce classement deux propriétés dotées d'un document de gestion durable des forêts (53 ha 60 environ) ... Demande de retrait de ces propriétés du classement EBC ».</p> <p><u>Rappel des réglementations spécifiques à la forêt :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - « Pour le Morbihan, tout défrichement situé dans un bois supérieur à 2,5 ha est soumis à autorisation (Art. L342-1 du Code Forestier) - Les coupes prévues dans les forêts classées en EBC disposant d'un document de gestion durable sont dispensées d'autorisation au titre du code forestier et de déclaration au titre du code de l'urbanisme.

	<p>-Dans les propriétés non dotées d'une garantie de gestion durable, les coupes de bois supérieures à 1 ha, prélevant plus de la moitié du volume des arbres de la futaie, sont soumises à autorisation (art. L. 124-5 du Code Forestier) ».</p>
<p>DDTM Morbihan Service Urbanisme et Habitat Rue du Commerce VANNES 15 avril 2016</p>	<p><u>1 – Préservation de la qualité des eaux.</u></p> <p><u>Assainissement collectif.</u> « Les limites de traitement de la station d'épuration ont été atteintes. Les extensions d'urbanisation prévues dans le PLU conduiront à une saturation à court terme du traitement des eaux usées ; un échéancier aurait dû être intégré dans les annexes sanitaires, indiquant les études et travaux à réaliser. En conséquence, l'ensemble des zones 1 AU du bourg devra être fermé à l'urbanisation à court terme et zoné 2AU, en l'absence de documents attestant de la mise en œuvre, par la collectivité, des travaux nécessaires pour la remise à niveau du système épuratoire de la station d'épuration ».</p> <p><u>Assainissement non collectif.</u> « Si les caractéristiques des sols ne permettent pas le bon fonctionnement des filières d'assainissement, le caractère constructible de la zone concernée doit être supprimé. Ainsi, les annexes sanitaires devront indiquer les données sur l'aptitude des sols à recevoir un assainissement individuel pour les secteurs de Saint-Cry, Sainte-Marie et Trévineuc ».</p> <p><u>2 – Habitat.</u></p> <p><u>Mixité.</u> « Au-delà de la production de logement en faveur de l'accession sociale, il conviendra de favoriser l'émergence d'une offre nouvelle en matière de logements locatifs sociaux ».</p> <p><u>Principe d'extension des constructions.</u> La Loi ALUR n'autorise en zone A ou N que l'extension des constructions à usage d'habitations. En conséquence, les dispositions des articles A2 et N2 qui autorisent l'extension mesurée des activités artisanales, commerciales ou de services, devront être supprimées.</p> <p><u>3 - Secteurs à vocation touristique.</u></p> <p><u>Secteur de loisirs du Perthuis du Rofo à Trévineuc et à Bodeuc.</u> « Faute d'un argumentaire détaillé sur les besoins réels en matière de développement touristique sur le site du Perthuis du Rofo et compte tenu que certaines parcelles agricoles bénéficient de prime à la PAC, il conviendra d'ajuster le zonage NLa au permis d'aménager existant et de maintenir un zonage agricole sur le reliquat. D'autre part, ce secteur étant identifié en tant que « secteur de taille et de capacité limitées » (STECAL), il conviendra de préciser les règles d'emprise et d'implantation des constructions aux articles 8 et 9 du règlement pour le secteur Na. Une</p>

	<p>justification de même nature devra être conduite pour le site de Bodeuc zoné AL ».</p> <p><u>4 – Préservation des milieux naturels.</u></p> <p><u>Trame verte et bleue.</u></p> <p>Rapport de présentation à compléter : identifier les réservoirs de biodiversité, les corridors existants et ceux à conforter avec outils mobilisés dans le PLU pour les renforcer.</p> <p><u>Boisements.</u></p> <p>Rectifier quelques incohérences : limites naturelles du boisement existant à revoir.</p> <p><u>Prise en compte du paysage.</u></p> <p>« Dans les zones agricoles (A) et naturelles (N), le règlement doit fixer les règles d'implantation et les conditions d'emprise et de densité des extensions ou annexes. De plus, le règlement devra préciser la définition de la notion d'extension mesurée mentionnée en page 47 (zone A) et page 65 (zone N) du règlement écrit. Ces dispositions sont soumises à l'avis de la Commission de Préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) ».</p> <p><u>5 – Maitrise des déplacements et de la consommation énergétique.</u></p> <p><u>Déplacements.</u></p> <p>Compléter le rapport de présentation en mentionnant l'état des lieux et les projets envisagés concernant le réseau de pistes cyclables.</p> <p><u>Energie.</u></p> <p>« Il serait souhaitable que le règlement du PLU, en cohérence avec le rapport de présentation, introduise les dispositions permettant de favoriser la performance énergétique des bâtiments ».</p> <p>En conclusion, avis favorable, sous réserve expresse du reclassement des zones 1 AU à vocation d'habitat en zone 2 AU dans l'attente de la mise en œuvre de l'extension de la station d'épuration et sous réserve de la prise en compte des remarques émises ci-dessus.</p> <p>En annexe de ces observations, un document de 4 pages concernant la forme et la lisibilité du document.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Rapport de présentation.</u> <ul style="list-style-type: none"> - Site Natura 2000 : à compléter en intégrant le site ZSC chiroptères du Morbihan ; - Forêt et bocage : page 20 : « surface d'un boisement à 2,5 ha (et non 25 ha) ; il conviendra aussi de préciser dans le
--	--

	<p>règlement de la zone Na que les activités ou aménagements liés à la forêt sont autorisés.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gestion de la ressource en eau potable : le PLU devra justifier de l'adéquation entre la ressource disponible, les équipements existants, les éventuels aménagements envisagés et les besoins futurs. - Besoins en énergie : actualiser les informations notamment en ce qui concerne les références législatives. - Déplacements : reprendre au niveau du règlement les dispositions nationales en ce qui concerne le stationnement des vélos. - Archéologie préventive : intégrer la liste des zones de protection (voir document de la DRAC de Bretagne) - Actualiser les emplacements réservés. - Installations classées – Elevage : insérer la liste des installations classées sur la commune de Nivillac. - Zone de loisirs : page 72, il n'est pas mentionné la zone NLc. - Assainissement non collectif : l'installation de certaines filières compactes n'est pas souhaitable : coût d'entretien, risque de panne, risque de nuisances olfactives. - STECAL : mettre en cohérence l'identification des STECAL évoqués dans différents chapitres du rapport de présentation. - Exploitation agricole : une exploitation à « Lourmois » et « La Garenne » est zonée en Ab ; sans justification, identifier ce secteur en Aa. <ul style="list-style-type: none"> • <u>Règlement écrit.</u> <ul style="list-style-type: none"> - Définitions des dispositions générales à préciser pour certaines zones. • <u>Règlement graphique.</u> <ul style="list-style-type: none"> - Lotissement « La Garenne » : pas de libellé de zonage. - La R.N. 165 devrait figurer sur le plan, ainsi que le nom des communes limitrophes. • <u>Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).</u> <ul style="list-style-type: none"> - Secteur de Saint-Cry : adapter l'OAP au contexte local. - La coulée verte à créer entre le bourg et le bois de Lourmois pourrait intégrer la problématique de trame verte. - Zone d'activité économique de la Ville Moguer (page 14) : aborder la question de l'accroissement de la fragmentation de ce secteur en lien avec la R.N. 165. - Les principes d'aménagement, en particulier les profils de haies à protéger méritent d'être modifiés : revoir la liste des plantes conseillées. • <u>Annexes sanitaires.</u> <ul style="list-style-type: none"> - Intégrer dans les annexes sanitaires du PLU, les dossiers de zonage d'assainissement validés (EU et EP).
--	--

	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Servitudes.</u> <ul style="list-style-type: none"> - Réseau de transport d'électricité (RTE) : demandes d'adaptation. Article 2 du règlement des zones A, N, et U, « les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris, et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques ». - Pourront être autorisés aux articles Ua2, Ula2, Uia2, à l'article A2 en sous-secteurs A, Azh et aux articles N2, sous-secteur Na, les ouvrages de transport d'énergie électrique. - Modifier les coordonnées du service d'exploitation du réseau. - ERDF : modifier l'adresse indiquée - Servitude T7 : (page 3) : compléter l'adresse. - Tableau des servitudes (page 3) : modifier les données. • Prise en compte de l'ordonnance du 23 septembre 2015. <ul style="list-style-type: none"> - Compléter le PLU avec l'introduction dans ses annexes de la table des concordances des anciens et nouveaux textes législatifs.
<p>Conseil Régional de Bretagne</p> <p>Direction de l'aménagement et de l'égalité.</p> <p>RENNES</p>	<p>Information sur la mise à disposition des publications et des orientations relatives à la stratégie foncière régionale et les politiques régionales d'aménagement durable (site internet www.bretagne.bzh).</p>
<p>Chambre d'Agriculture du Morbihan</p> <p>VANNES</p> <p>8 avril 2016</p>	<p><u>-Activité et espace agricole.</u></p> <p>-Trois sièges d'exploitation se retrouvent classés dans le zonage Ab inconstructible y compris pour les bâtiments agricoles à « Lourmois, la Garenne et Ville Isaac » ; demande d'établir une enveloppe Aa autour de ces sièges pour leur permettre de s'adapter. A « Lourmois » l'Earl du Vivier a une activité d'élevage en vaches laitières et volailles de chair et tous les exploitants n'ont pas atteint l'âge de la retraite.</p> <p>-Sur plusieurs secteurs, un zonage N couvre de grandes surfaces agricoles exploitées : demande de zonage Aa de ces terres (hormis protections particulières) notamment au sud de la « Bonne Façon », au nord du « Haut Verger », à la « Ville au Porcher » et au « Petit Bodeuc ».</p> <p><u>-Règlement littéral Zone A :</u></p> <p>*l'article A2 (page 47) permet la réalisation de constructions pour des activités équestres ; ces alinéas n'apportent rien à l'article A2, la majorité des activités équinées depuis la loi DTR de 2005 est considérée comme une activité agricole dans le cadre d'une exploitation.</p> <p>*Demande d'apport de précisions au règlement littéral en zone A et N.</p>

	<p>*Articles A2 et N2 : demande de rajout des critères de « caractère architectural ou patrimonial », pour ne pas permettre le changement de destination de bâtiments agricoles à vocation économique.</p> <p>* L'extension mesurée des constructions abritant des activités artisanales, commerciales (...) n'a pas sa place dans le règlement de la zone A. (STECAL spécifique à prévoir ?).</p> <p>*Des chemins d'exploitation sont aussi des pistes cyclables. Demande modification d'un alinéa de l'article A3, en rajoutant la partie soulignée suivante « ne peut emprunter les pistes cyclables, les sentiers piétons, chemins de halage et de marche à pied <u>dont c'est le seul usage</u> ».</p> <p>*Limiter le nombre d'accès à une voie publique pour une exploitation : rajouter la partie soulignée suivante : « les débouchés directs, <u>autres que pour les exploitations agricoles</u>, doivent être limités à un seul par propriété au plus ».</p> <p><u>Gestion économe de l'espace.</u></p> <p>Le PLU donne un coup d'arrêt à la dispersion de l'habitat en campagne ; les extensions se limitent au bourg et au village de Saint-Cry.</p> <p>Demande de retrait de l'extension du « Pertuis du Rofo » prévue sur 2 ha de terres agricoles exploitées.</p> <p><u>Consommation de l'espace et équilibre du territoire.</u></p> <p>Le total de la consommation foncière envisagée sur les 10 prochaines années se mesure à 39 ha ; l'analyse de la consommation foncière de l'ensemble des projets et leurs impacts sur les exploitations agricoles concernées manque ; demande de compléter le projet de PLU en apportant une expertise détaillée en la matière.</p> <p>Avis favorable sous réserve de la prise en compte de l'ensemble des remarques formulées.</p>
<p>DDTM Morbihan</p> <p>Service Economie Agricole</p> <p>CDPENAF</p> <p>VANNES</p> <p>6 avril 2016</p>	<p>La Commission s'est réunie le 23 mars 2016.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Au titre du L153-17 du Code de l'urbanisme, émission d'un avis favorable sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> - De justifier la zone Ab aux lieux-dits « le Lourmois, la Garenne et Ville Isaac » qui peut compromettre la pérennité des exploitations agricoles ; - De mettre en cohérence les limites naturelles des espaces boisés classés, laissant hors classement les franges intégrant les espaces agricoles ou en intégrant les franges boisées non prises en compte. • Au titre du L151-12 du Code de l'urbanisme pour le règlement en zones agricoles ou naturelles des bâtiments d'habitation existants qui peuvent faire l'objet d'extension ou d'annexes, émission d'un avis défavorable en l'état actuel de la rédaction du règlement

	<ul style="list-style-type: none"> • Au titre du L151-13 du Code de l'urbanisme pour les STECAL, avis favorable pour les secteurs de Sainte-Marie (en Ah), de Folleux (en Nh), du Grand Baud et du Bodeuc (en AL). <p><u>Avis défavorable</u> pour la zone N1a au Pertuis du Rofo au vu du périmètre de la zone qui est trop important. ; pour cette zone :</p> <ul style="list-style-type: none"> - enlever 2 ha de surface agricole déclarée à la PAC au sud de la zone ; - déterminer le périmètre du STECAL au plus près des habitations de loisirs, des constructions ou installations présentes ou à venir ; - Etre en conformité avec l'article L151-13 du CU.
<p>CCI du Morbihan Délégation de Vannes Rue du Commerce VANNES 30 mars 2016</p>	<p>Souhait de conforter le commerce de proximité du centre bourg en y interdisant le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux en habitation ; il serait utile d'y ajouter la fonction garage.</p> <p>Réserve de près de 14 ha en 1AUia, dont la moitié sur la zone de Cabaray où les activités commerciales seront proscrites en 1AUia et autorisées en 1AUib au-delà de 300 m² de surface de plancher : choix cohérent par rapport à la décision de préserver le centre bourg.</p>
<p>Morbihan énergies Rue de Luscanen VANNES Le 30 mars 2016</p>	<p>Aucune observation.</p>
<p>Département du Morbihan Direction Générale des Infrastructures et de l'Aménagement. Direction du développement des Territoires Rue Saint Tropez VANNES Le 25 mars 2016</p>	<p>Quelques observations concernant les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :</p> <p><u>-OAP n° 4 – Zone de Saint-Cry :</u></p> <p>La traversée piétonne de la RD 176 ne sera possible que par l'aménagement d'une traversée sécurisée en deux temps, par la réalisation d'îlots bordurés par exemple ;</p> <p><u>-OAP n° 5 – Zone d'activités économiques de Cabaray :</u></p> <p>Rattacher l'accès au futur giratoire ;</p> <p><u>-OAP n° 7 – Zone d'activités économiques de la Ville au Moguer :</u></p> <p>Pour l'accès sur la RD 34, interdire le mouvement de tourne à gauche en entrée et en sortie de zone, en instituant le passage obligatoire par le giratoire.</p>

<p>Commune de Marzan</p>	<p>Avis favorable.</p>
<p>RTE Service Concertation Environnement Tiers Nantes B.P. 42622 44326 NANTES CEDEX 3</p>	<p>Les lignes électriques haute tension traversent les zones Aa, Azh, Na, Aba, ULa, Aia. Sur la liste des servitudes, compléter les coordonnées du service d'exploitation du réseau.</p> <p>Art. 2 du règlement des zones A, N et U, formaliser que : « Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous- secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques ».</p> <p>Demande que soient expressément autorisés à l'article Aba2, Ula2, Uia2, à l'article A2 en sous-secteur Aa, Azh et aux articles N2 sous-secteur Na, les ouvrages de transport d'énergie électrique.</p> <p>Article 10 des zones A, N et U, inclure que : « la hauteur n'est pas règlementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques ».</p> <p>Pour les chapitres spécifiques des zones A, N et U du règlement du PLU, il conviendra de spécifier :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 KV), faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes ; - Souhait que soient expressément autorisés les ouvrages HTB et que RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques ». <p>Nos services sont à consulter pour toute demande d'autorisation d'urbanisme.</p> <p>D'autre part, toute personne qui envisage de réaliser une construction au voisinage de nos ouvrages doit, après consultation du guichet unique, se conformer aux procédures de déclaration de projet de travaux (DT) et de déclaration d'intention de commencement de travaux (DICT) fixées par les articles R.554-1 et suivants du Code de l'Environnement.</p>

<p>Syndicat de l'Eau du Morbihan</p> <p>Rue de Luscanen</p> <p>56001 VANNES</p> <p>10 février 2016</p>	<p>Pas d'observation particulière.</p>
<p>GRT Gaz</p> <p>Service Travaux Tiers et Urbanisme</p> <p>44801 SAINT-HERBLAIN Cedex</p> <p>5 février 2016</p>	<p>L'implantation de nos ouvrages de transport de gaz naturel haute pression sur les éléments cartographiques est correcte ; toutefois :</p> <ul style="list-style-type: none"> -le tracé des bandes de dangers (significatifs, graves et très graves) sur le plan des servitudes du PLU n'est pas mentionné ; -les servitudes d'implantation liées à la présence de nos ouvrages sont mentionnées sur la liste des servitudes du PLU mais les informations sont incomplètes ; -les servitudes d'utilité publique liées à la présence de nos ouvrages sont mentionnées sur la liste des servitudes du PLU, mais les informations sont incomplètes. <p>Avis défavorable à ce PLU dans l'attente des modifications.</p> <p><u>Le courrier précise ensuite les éléments suivants :</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1 – rappel des exigences liées à la maîtrise de l'urbanisme, 2 – rappel des exigences liées à la présence d'installations classées, 3 – exigences liées à l'implantation de parcs éoliens, 4 – rappel des exigences liées aux servitudes d'implantation des ouvrages, 5 – rappel des exigences liées à la réforme anti-endommagement, 6 – suivi et communication. <p>Nous vous demandons de nous faire parvenir pour validation le PLU « arrêté ».</p>

7 – Organisation et déroulement de l'enquête publique.

7- 1 – Préparation de l'enquête.

Pour cette enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Nivillac, le Tribunal Administratif a nommé Mr Jean-Yves LE FLOCH commissaire enquêteur titulaire et Madame Camille HENROT-LORE commissaire enquêteur suppléant par décision n° E 16000022 / 35 en date du 9 février 2016.

Une première réunion en mairie, le mardi 19 avril 2016, en présence de M. Alain GUIHARD, maire de Nivillac et de M. Martial MORICE, directeur-adjoint des services administratifs de la mairie, a permis de préparer les modalités de l'enquête.

L'arrêté municipal n° 2016 AR 01 en date du 21 avril 2016, soumettant à enquête publique « l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme » de la commune de Nivillac a précisé la période d'enquête et les dates de permanence du commissaire enquêteur. L'arrêté modificatif n° 2016 AR 04 du 17 mai 2016 a corrigé une erreur relative à une date de permanence du commissaire enquêteur.

7 – 2 – Information du public.

a) Dans la presse.

Avis d'enquête publique parus dans la presse :

Journal	1^{ère} parution	2^{ème} parution
<i>Ouest-France</i>	13 mai 2016	3 juin 2016
L'écho de la Presqu'île	13 mai 2016	3 juin 2016

b) Affichage légal sur le territoire communal.

Les formalités d'affichage réglementaire concernant l'enquête publique ont été effectuées par les services de la mairie sur le territoire de la commune, à savoir :

- Sur le panneau d'affichage à la mairie ;
- Au lieu-dit « Saint-Cry » : 2 panneaux ;
- Au lieu-dit « Sainte-Marie » : 2 panneaux ;
- Rue Porte Garel ;
- Espace « Lourmois » ;
- Rue du stade ;
- Rue de la piscine ;
- Au lieu-dit « Folleux ».

Période d'affichage :

c) Bulletin d'informations municipales.

Nivillac « Les Brèves », numéro de Mai-Juin 2016, informations sur l'enquête publique : période de l'enquête, dates de permanence du commissaire enquêteur, les jours et heures d'ouverture de la mairie au public

d) Sur le site Internet de la commune.

L'avis d'enquête et l'ensemble des pièces du dossier ont été mis à la disposition du public sur le site Internet de la commune pendant la période d'enquête.

7 – 3 – Déroulement de l'enquête.

L'enquête publique s'est déroulée du mercredi 1^{er} juin au mardi 5 juillet 2016, soit pendant une durée de 35 jours consécutifs ; le commissaire enquêteur a été à la disposition du public à la mairie, salle du Conseil Municipal, durant 6 demi-journées, à savoir :

- Le mercredi 1^{er} juin de 9 h à 12 h ;
- Le jeudi 9 juin, de 9 h à 12 h ;
- Le vendredi 17 juin, de 14 h à 17 h ;
- Le mercredi 22 juin, de 14 h à 17 h ;
- Le mardi 28 juin, de 9 h à 12 h ;
- Le mardi 5 juillet, de 14 h à 17 h.

En dehors de ces permanences, l'ensemble des pièces du dossier était à disposition du public dans le hall d'accueil, au rez-de-chaussée de la mairie.

7 – 4 – Le dossier soumis à enquête.

Liste des pièces constituant le dossier soumis à enquête et à disposition du public pendant le temps de l'enquête (1^{er} juin / 5 juillet 2016) :

- Rapport de présentation et annexes ;
- Projet d'Aménagement et de Développement Durable ;
- Orientation d'Aménagement et de Programmation ;
- Règlement écrit ;
- Règlement graphique : 7 planches cartographiques ;
- Annexes
 - Servitudes : tableaux et plan ;
 - Annexes sanitaires (assainissement eaux usées et eaux pluviales) ;
 - Délibérations du Conseil municipal ;
 - Compte-rendu des réunions P.P.A. ;
 - Classement sonore des voies ;
 - Zones archéologiques ;
 - Inventaire des zones humides ;

- Risque d'inondation ;
- Risque retrait-gonflement d'argile.

- Avis des P.P.A. (Personnes Publiques Associées).

7 – 5 – Bilan de l'enquête.

Le commissaire enquêteur a été à la disposition du public aux jours et heures de permanence répertoriés dans l'arrêté d'ouverture d'enquête.

Bilan comptable des contributions du public :

- 26 contributions sur le registre,
- 6 courriers,
- 3 mails (même expéditeur).

L'enquête s'est achevée le mardi 5 juillet à 17 h 15 ; le commissaire enquêteur a clos le registre d'enquête à la fin de cette dernière permanence.

Sous huitaine, il a procédé à l'élaboration du procès-verbal de synthèse comportant un tableau répertoriant l'ensemble des remarques formulées et un questionnaire de demande d'informations complémentaires. Cette demande de mémoire en réponse a été remise à M. le Maire de Nivillac, en mairie, le mardi 12 juillet après-midi.

7 – 6 – Tableau de synthèse des observations du public.

Sur registre.

Obs. n° R.	Auteur et date	Synthèse de l'observation, proposition Ou contreproposition.
R. 1	M. Joël GUIHENEUF 1 ^{er} juin 2016	<i>« Revoir la marge de recul sur les Résidences du Vieux Pont ; il serait souhaitable de ramener le recul de 35 m mis en place sur la partie ouest de l'opération à 15 m, comme celui du CD, d'autant que la voie actuelle n'est pas visible des terrains à bâtir ».</i>
R. 2	Mr et Mme CHEVALIER Marcel Boceret d'en Haut NIVILLAC 9 juin 2016	Référence à un article du journal Ouest-France du 21 janvier 2016 concernant les « dents creuses » ; préconisation de certains parlementaires pour leur remise en secteur « constructible » dans certains hameaux. <i>« Demande de « constructibilité pour mes parcelles cadastrées « 132 », « 133 », « 135 » et « 137 » (cave) ».</i>

R. 3	Association Vivre à Folleux 13 juin 2016	<p>Page 67/155 <i>Zone Nh : « Le coefficient d'emprise au sol y est plus important qu'en Ah : 60 %... »</i> <i>Sur le plan il est précisé 50 % !!!</i> Page 66/155 <i>Zone Nh. Folleux</i> <i>« Habitat et activités compatibles avec l'habitat » (non génératrice de nuisances)</i> <i>Préciser les notions « compatible avec l'habitat » et « non génératrice de nuisances ».</i> Page 96/155</p> <p>STECAL de Folleux Gabarits de construction R+1/R+C Sur le plan « R+C » » !!!</p>
R. 4	Mr et Mme BRETIGNIERE Honoré La ferme de Kerhiao. NIVILLAC 17 juin 2016	Demande d'acquisition de la « portion de chemin » d'accès à la propriété, de la « patte d'oie » au nord, à notre propriété ; cette portion de voie ne dessert aucune autre propriété et ne supporte aucune servitude.
R. 5	Béatrice et Jean-Yves BRIAND Bézidan NIVILLAC 17 juin 2016	Propriétaires d'une bâtisse en pierre située devant notre maison, nous souhaiterions la faire « <i>changer de destination</i> » : <i>la rénover, dans l'objectif de pouvoir loger des apprentis, des stagiaires</i> ».
R. 6	Mr et Mme BRUNO Guy Auberge du Grand Baud Le Grand Baud NIVILLAC 28 juin 2016	<p>« <i>Notre terrain va être classé en NL, mais une partie est classée en zone humide ; ce n'est pas le cas ; il s'agit d'un étang collinaire de nos eaux de pluie qui alimente le ruisseau</i> ».</p> <p>Demande de déclassement de cette zone humide pour installation de chalets.</p>
R. 7	Mr et Mme PERRAUD Hubert Trévineuc NIVILLAC 28 juin 2016	Demande de constructibilité de la parcelle ZI 250 située dans le village de Bringuin, rue de la Vilaine (Nivillac) - terrain viabilisé.

R. 8	Mr et Mme LOGODIN Georges 6, rue des bouleaux NIVILLAC 28 juin 2016	Demande de constructibilité pour la parcelle YE 16-20-67, village de la Ville Avril (zone en dents creuses), terrain viabilisé.
R. 9	Mr LEBEAU Lionel Folleux NIVILLAC 28 juin 2016	Propriétaire du n° 28, Boissière Village – parcelles XA 202 et 203- -« La ruine à l'arrière de la maison est-elle constructible ? -Pour l'assainissement, à quelle date passera le tout-à-l'égout ? -Règlementation pour les fosses septiques si je vends ce bien ? »
R. 9 bis	Mme LEHUR Brigitte. 21, rue du Mény GUERANDE 28 juin 2016	Propriétaire d'un terrain à la Boissière (village), parcelle XA 283. Terrain constructible, mais classé désormais non constructible ; « Est-il possible de revoir la situation ? (terrain destiné à ma nièce). Je voudrais connaître la réglementation sur les fosses septiques et le tout-à-l'égout ».
R. 10	Association Vivre à Folleux 28 juin 2016	Un Extrait de la carte « secteurs de Folleux » est annexé à cette contribution. 1 – Folleux (port) ou Folleux (lieu-dit) ? 2 – Emplacement réservé n° 33 ? Une maison individuelle vient de se construire sur ce terrain. 3 – Pourquoi cette zone est-elle classée AA « Espace agricole de la commune » et non NA « Espaces naturels le long de la Vilaine » puisqu'il s'agit d'une zone d'habitat résidentiel comme une grande partie de Folleux ? PLU – 1 Rapport de présentation. Page 42/155 « Par ailleurs, la création d'un port à sec sur Folleux est en projet » ; Où se situe ce projet ?
R. 11	Mr ALLAIN Yannick Le Lin NIVILLAC 28 juin 2016	Hameau de Port-es-Gerbes, parcelle 132, section XE. « Je demande que cette parcelle reste constructible (zone en dents creuses) ».

R. 12	<p>Mr Christian ALLARD</p> <p>Mandaté pour représentation de Madame Marcelle FREHEL.</p> <p>28 juin 2016</p>	<p>Madame Marcelle FREHEL : propriétaire des parcelles YV 283 et YV 287, route de la Ville Isaac.</p> <p><i>« Sur le projet de PLU, il est précisé l'existence d'un cours d'eau situé sur la parcelle de Mr et Mme CLAUDIC, à l'ouest de la haie représentée sur le plan mis à disposition pour l'enquête publique.</i></p> <p><i>Je conteste l'existence de ce cours d'eau qui n'existe absolument pas sur la parcelle voisine classée en Nzh. De ce fait, cette situation empêche le classement de mes terrains en zone Ubb (terrains constructibles).</i></p> <p><i>Un document joint à ma requête, complète et précise ces éléments ».</i></p> <p>Document de 5 Pages répertorié « C. 2 » joint.</p>
R. 13	<p>Mr GUIHARD Philippe</p> <p>29 juin 2016</p>	<p><i>« En ma qualité de propriétaire du lot n° 40 des Résidences du Vieux Pont à Nivillac, je demande à modifier le recul d'implantation de construction de 35 m à 15 m (identique au RD côté nord) ; cette modification permettra plus de souplesse dans l'implantation des futures constructions, compte tenu d'une typographie accidentée sur les lots ».</i></p>
R. 14	<p>Mr RYO Martial</p> <p>29 juin 2016.</p>	<p><i>« En ma qualité de propriétaire du lot n° 39 des Résidences du Vieux Pont à Nivillac, je demande à modifier le recul d'implantation de construction de 35 m à 15 m (identique au RD côté nord) ; cette modification permettra plus de souplesse dans l'implantation des futures constructions, compte tenu d'une typographie accidentée sur les lots ».</i></p>
R. 15	<p>Mr PABOEUF Maurice</p> <p>30 juin 2016</p>	<p><i>« En déclassant mes terrains constructibles (YC 37 et YC 43) on fait de moi un administré spolié alors que j'ai toujours payé des taxes foncières indexées sur la valeur de mes terres ».</i></p> <p><i>«Ce qui est acquis est acquis ; un terrain constructible doit le rester d'un POS à un PLU... On ne peut me dépouiller de cette manière, Je comptais sur la vente de ces terrains pour payer le foyer logement dans lequel je me retrouve, et à moyen terme l'EPHAD ».</i></p>
R. 16	<p>Mr et Mme POULARD Patrick et Renée</p> <p>29 juin 2016</p>	<p><i>« <u>Nous demandons la conservation de notre terrain au lieu-dit « Bois Levesque », sous la référence cadastrale XB 133, en zone à urbaniser (Zone UBa) ».</u></i></p> <p><i>« Parcelle qui a toujours été classée « A bâtir » ; la situation spécifique de notre terrain ne nuit pas à la</i></p>

		<p>protection des espaces agricoles, à l'écologie et ne conduit pas à une surconsommation de l'espace rural »...</p> <p>« Cette parcelle a une superficie relativement minime (906 m²) qui la rend difficilement exploitable à des fins agricoles... Superficie trop petite qui ne permettra pas le déplacement des engins agricoles ... Problèmes liés à l'entretien de ce terrain ; dégradation de l'environnement « visuel » dans le hameau ... C'est priver un propriétaire, une famille d'une habitation très bien localisée et parfaitement fondue dans un ensemble récemment urbanisé ... Ceci va aussi sans doute à l'encontre du SCoT qui mise sur Nivillac/La Roche-Bernard pour être un des 2 pôles du développement, notamment au regard du logement ... S'il perdait sa constructibilité, nous perdons 90 % de sa valeur d'achat, ce qui est difficile à accepter eu égard l'effort important d'épargne qu'a nécessité cette acquisition il y a à peine 4 ans ».</p> <p>Demande de révision du projet de PLU et du maintien de notre terrain en zone Uba.</p>
R. 17	<p>Mr DUMOULIN Olivier</p> <p>12, rue des Lutins</p> <p>56450 SURZUR.</p> <p><u>Extrait cadastral joint.</u></p> <p>5 juillet 2016</p>	<p>Propriétaire de la parcelle ZO 91, Le Lin à Nivillac.</p> <p>« Ce terrain est destiné à être constructible sur la base des critères de densification sur le hameau du « Lin »</p> <p>Permis de construire refusé au prétexte d'une zone humide dont je n'avais pas connaissance ; quel est le fondement de cette zone humide ? « Nous ne comprenons pas pourquoi nous ne pouvons pas concrétiser ce projet »</p>
R. 18	<p>Mr LE THIEC Yves</p> <p>5, impasse des Ormes</p> <p>44 ASSERAC</p> <p><u>Extrait cadastral joint.</u></p> <p>5 juillet 2016</p>	<p>« Propriétaire en indivision de la parcelle située à la Ville Morvan, je demande à ce que cette parcelle soit incluse dans la zone constructible ».</p>
R. 19	<p>Mr André BEDEL</p> <p>5 juillet 2016</p>	<p>Propriétaire au lieu-dit Ste Marie, parcelle cadastrée YD 127 ; superficie : 7 336 m²</p> <p>Souhait de voir cette parcelle située près du carrefour de l'église incluse dans le périmètre de la zone constructible.</p> <p>Surprise sur le fait de voir ce terrain, vu sa situation, classé en zone Aa.</p>

		Déclaration préalable d'autorisation de division en 2 lots déposée en 2013 par un Cabinet de géomètre de La Roche-Bernard.
R. 20	Mr Roger BERNIER Caréo NIVILLAC 5 juillet 2016	Demande de mise en zone constructible du terrain YZ 445 dans le village de Caréo ; il reste de la place pour une maison, la parcelle n'intéressant pas l'agriculture, étant donné sa superficie : 1375 m ² dont 574 m ² « constructible ».
R. 21	Mr Jean-Claude FREOUR Tiloué NIVILLAC 5 juillet 2016	Conserver comme terrain à construire le lot YX 638 à Tiloué ; superficie 973 m ² , après division récente de la parcelle construite YX 146 P ; parcelle saine ; aucun acquéreur dans le milieu agricole.
R. 22	Mr. Christian RIO SCI St James NIVILLAC 5 juillet 2016	Propriétaire d'un local technique ex. centre de contrôle technique automobile situé 6, rue Joseph Sauveur, cadastré AT 189 ; ce terrain peut-il servir éventuellement à faire du logement collectif ? Nombre de logements, hauteur possible (vu la hauteur du bâtiment actuel ainsi que la maison qui se trouve juste à côté).
R. 23	Mr Pierre RICHARD N° 8, Port Es Gerbes NIVILLAC 5 juillet 2016	Demande de suppression d'une partie de l'emplacement réservé n° 14 : une bande de 70 cm empiète sur ma propriété, sans usage réel car situé sur la pente du talus et inaccessible (présence d'un muret de H = 1 m). Demande que soit actée la vente d'un triangle de 93 ca à la commune de cette petite parcelle (XD 188).
R. 24	Mr Paul COUGET Le Pont d'Eau NIVILLAC 5 juillet 2016	Propriétaire de la parcelle XD 213 (399 m ²) comportant un hangar avec isolation, raccordé aux réseaux, avec fosse septique (construction : 2010) Souhait que ce bâtiment soit porté dans les bâtiments susceptibles de changement de destination, en référence à l'article 124-2 modifié loi 2014-1770 (13 octobre 2014, article 25). Demande la possibilité d'un changement de destination permettant l'habitation d'une partie de ce bâtiment.

R. 25	<p>Yvonnick et Véronique HUET</p> <p>42, la Ville Es Loups</p> <p>NIVILLAC</p> <p>5 juillet 2016</p>	<p>Interrogation sur quelques points :</p> <ul style="list-style-type: none"> - « <i>Utilité d'inclure une zone d'activité au cœur d'une zone construite, induisant à terme un mélange d'habitations, d'artisans et de services.</i> - <i>Une zone 1AUia mentionnant une activité économique compatible avec l'habitat, ce qui n'est pas indiqué pour la zone 2AUia.</i> - <i>Un écran végétal envisagé autour du lotissement du Cabaray, mais rien n'est programmé au niveau des parcelles contiguës telle que la nôtre, ce qui amène à un traitement différencié entre administrés ayant les mêmes contraintes ; nous souhaiterions qu'à minima, une zone tampon soit également inscrite.</i> - <i>D'une différence de traitement entre des terrains sur une même zone (classement 1AUia et Ab) sans raison évidente ».</i> <p>« <i>En conséquence, nous souhaiterions que notre zone d'habitation correspondant à la limite de la zone d'activité envisagée, soit protégée des potentielles nuisances, en implantant un écran végétal à créer sur des espaces communs, et une marge de recul de 10 m.</i>».</p>
-------	--	--

Par courrier.

C. n°.	Auteur et date	Synthèse de l'observation, proposition ou contreproposition.
C. 1	<p>Mme Anne-Marie LESCOP</p> <p>28 bis, route des Landes</p> <p>44117 – ST ANDRE DES EAUX</p> <p>16 juin 2016</p>	<p>Parcelle cadastrée ZM 110 à la Ville Perthé – surface 1 800 m².</p> <p>Parcelle reclassée en zone non constructible dans le PLU.</p> <p>Il existait une maison d'habitation sur ce terrain (photos jointes).</p> <p>L'ensemble des héritiers demande le classement de cette parcelle en zone UBa.</p>
C. 2	<p>Madame FREHEL</p> <p>19, Avenue du Maine</p> <p>44600 SAINT NAZAIRE</p> <p>28 juillet 2016</p>	<p>Document en annexe de la contribution R 12 et comportant 5 pages.</p> <p>Dossier relatif à la demande de modification de classification des terrains de zone Na en zone Ubb.</p> <p>Terrains cadastrés YV 283 et YV 287, route de la Ville Isaac.</p>

C. 3	<p>Mme RETAILLEAU Jacqueline 129, rue Henri Gautier 44600 SAINT NAZAIRE 1^{er} juillet 2016</p>	<p>Document de 4 pages : courrier + 3 annexes. Demande concernant la parcelle YV 326, lieu-dit « La Croix Neuve », en bordure de la R.D. n° 176. <i>« Marge de recul de 35 m sur cette parcelle (pourtant classée en zone Ubb au PLU), ce qui obère toute construction ».</i> Demande de revoir cette marge de recul.</p>
C. 4	<p>Madame Catherine KENDIRGI 2, Impasse des Acacias NIVILLAC 5 juillet 2016.</p>	<p>Contribution concernant le réseau des Eaux Pluviales. Document inclus au registre concernant ce dossier sous le n° C. 1</p>
C. 5	<p>Mme Jacqueline DALIBERT 47, Sainte Marie NIVILLAC Courrier déposé le 5 juillet 2016.</p>	<p><i>« J'ai une parcelle constructible cadastrée ; Au vue du nouveau PLU, il est considéré le plan d'eau situé sur cette parcelle comme un plan d'eau naturel ; or, il a été creusé par les propriétaires précédents et il est alimenté par l'eau du puits ; c'est donc un plan d'eau artificiel ».</i> <i>« Aussi, je vous prie de revoir le classement de cette parcelle ».</i></p>
C. 6	<p>Les amis du Pays entre Mès et Vilaine Kéravélo Ker Lieu PENESTIN 5 juillet 2016</p>	<p>L'Association salue la fin du mitage à Nivillac et la fin d'une politique effrénée et destructrice des espaces agricoles et naturels Inquiétude pour les « STECAL prévus alors qu'ils doivent rester exceptionnels et sont prévus par la loi exclusivement pour accueillir les aires d'accueil des gens du voyage, des résidences démontables utilisées comme habitats permanents, des constructions isolées, tel qu'un gîte rural ». <i>« Dans le PLU de Nivillac, on trouve deux hôtels-restaurants en AL. Certes ce sont des petites structures qui ne devraient pas évoluer. Mais pourquoi les identifier en STECAL qui devraient être réservées prioritairement à des constructions agricoles ?</i></p>

		<p><i>Surtout, on trouve des secteurs N1a, N1b et N1c. Les STECAL prévus par la Loi Alur de mars 2014 ne sont pas destinés à accueillir ces activités de loisir ».</i></p> <p><i>« Dans le cas du Roffo, le STECAL est prévu sur 10 ha alors que le permis d'aménager portait seulement sur 5 ha. Or il s'agit d'un site naturel exceptionnel par son caractère escarpé et boisé. On ne peut qu'en regretter l'usage commercial avec risque de déboisement et de pollution du large ruisseau central qui se jette dans la Vilaine quelques centaines de mètres plus loin, faute de raccordement au tout-à-l'égout. Il ne faut surtout pas courir le risque que 5 ha supplémentaires soient fermés au public ».</i></p> <p><i>« Un autre site a été défiguré sous la municipalité précédente : celui de Folleux construit dans tous les styles et sans plan d'ensemble, même sur terrains humides. ... Un lotissement et des maisons aussi nombreuses ne peuvent en aucun cas être qualifiés de Secteur de Taille et de Capacité Limitée. Avec Folleux, on n'est plus du tout dans le cadre de la Loi ALUR ».</i></p> <p><i>« Les sièges d'exploitations agricoles proches du bourg ont été classés en Ab. Nous demandons qu'ils passent en Aa. Les uns, La Garenne et la Ville Isaac, pour avoir été repris par des jeunes. Celui de Lourmois pour garantir l'exploitation actuellement tenue par un jeune ».</i></p> <p><i>« Les zones AUi nous semblent avoir été trop largement délimitées car leurs énormes surfaces actuelles dévorent de grandes surfaces et risquent de porter grand tort aux commerces de la Roche-Bernard. Encore un bourg qui va mourir ? »</i></p> <p><i>« Nous appelons toute votre attention sur l'application toute nouvelle de la Loi Alur dans ce dossier de PLU afin que la notion de STECAL y soit conforme au texte de loi ».</i></p>
--	--	--

Par Mails.

M. n°	Auteur et date	Synthèse de l'observation, proposition ou contreproposition.
M. 1, 2,3	Mme LE BAIL Viviane 88 bis, route des Flandres 60700 LES AGEUX Mail 1 : courrier + plan Le 4 juillet. Mail 2 : courrier + plan + extrait d'acte notarié. Mail 3 : courrier. Le 5 juillet 2016.	Personne qui a transmis 3 mails à la mairie de Nivillac ; elle possède un terrain à la Ville Aubin, terrain cadastré YW 24, et découvre que cette parcelle est désormais classée en zone Na, c'est-à-dire inconstructible. <i>« Vous comprendrez ma stupéfaction quant à cette décision qui va à l'encontre des informations qui m'ont été données il y a quelques mois : il m'a été affirmé que cette parcelle était et resterait constructible ; ... cette décision m'attriste car ce terrain est mon unique patrimoine ; c'est un héritage que m'ont laissé mes parents et j'envisageais de le garder pour y construire une maison pour ma retraite, ce qui m'aurait permis de revenir sur les lieux de mon enfance... Des constructions ont été réalisées de chaque côté de mon terrain... Dans l'espoir que cette décision ne soit pas irrévocable ».</i>

7 – 7 – Demande de mémoire en réponse.**Commune de NIVILLAC.**

**Procès-verbal de synthèse des observations recueillies au cours de l'enquête publique
relative à l'élaboration du PLU et demande de mémoire en réponse.**

L'enquête publique s'est déroulée du 1^{er} juin au 5 juillet 2016, soit sur une durée de 35 jours.

Les observations formulées par le public sont ainsi répertoriées :

- Sur le **R**egistre : 26 contributions.
- Par **M**ail : 3 contributions relatives à une même demande.
- Par **C**ourrier postal ou déposé en mairie : 6 contributions.

L'ensemble de ces observations est répertorié dans le tableau joint à ce document (8 pages).

Je vous demande de bien vouloir indiquer la position de la Collectivité par rapport à ces contributions.

Questions complémentaires du Commissaire enquêteur :

1 - Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de Bretagne a été adopté au cours de l'année 2015 par le Conseil Régional ; la commune de Nivillac se caractérise par un niveau de connectivité élevé des milieux naturels et constitue un corridor écologique linéaire d'intérêt régional, englobant la vallée de la Vilaine ; aucun réservoir de biodiversité n'a été identifié sur le territoire communal ; il me semble important que ces réservoirs soient mentionnés dans le PLU ainsi que les orientations retenues pour renforcer les corridors. Quelles sont les dispositions envisagées par la Collectivité dans ce domaine ?

2 – Il est prévu au PADD l'aménagement de liaisons douces sécurisées, particulièrement au niveau du bourg et entre le bourg de Nivillac et La Roche Bernard ; est-il possible de présenter les projets d'une façon plus concrète dans ce domaine ?

3 - Par ailleurs, la Collectivité a-t-elle prévue des aires de stationnement afin de faciliter le covoiturage ?

Le Commissaire enquêteur

Le 12 juillet 2016

Jean-Yves LE FLOCH

7 – 8 –Mémoire en réponse.

REPONSE AUX OBSERVATIONS RECUES AU COURS DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Obs	Auteur et date	Synthèse de l'observation, proposition ou contreproposition.	Réponse
R. 1	M. Joël GUIHENEUF 1 ^{er} juin 2016	« Revoir la marge de recul sur les Résidences du Vieux Pont ; il serait souhaitable de ramener le recul de 35 m mis en place sur la partie ouest de l'opération à 15 m, comme celui du CD, d'autant que la voie actuelle n'est pas visible des terrains à bâtir ».	Le recul de 35m par rapport à la RD figurant sur les plans de zonage relève d'une erreur matérielle. En zone urbaine (U) c'est bien une distance de 15m qui s'applique, en dehors des panneaux d'agglomération
R. 2	Mr et Mme CHEVALIER Marcel Boceret d'en Haut	Référence à un article du journal Ouest-France du 21 janvier 2016 concernant les « dents creuses » ; préconisation de certains parlementaires pour leur remise en secteur « constructible » dans certains hameaux.	La densification des hameaux est nettement remise en cause par les dispositions de la Loi ALUR qui visent à recentrer l'urbanisation sur les pôles urbains existants.

	NIVILLAC 9 juin 2016	« Demande de « constructibilité pour mes parcelles cadastrées « 132 », « 133 », « 135 » et « 137 » (cave) ».	Le projet de PLU est compatible avec ces dispositions puisqu'il limite les possibilités d'urbanisation en campagne. BOCERET est caractérisé par de l'urbanisation diffuse qu'il n'est pas souhaitable de conforter par de nouvelles constructions. Une attention particulière sera donnée à chaque demande de constructibilité, en comité de pilotage, avant l'approbation du PLU
R. 3	Association Vivre à Folleux 13 juin 2016	<p>Page 67/155 Zone Nh : « Le coefficient d'emprise au sol y est plus important qu'en Ah : 60 %... » Sur le plan il est précisé 50 % !!!</p> <p>Page 66/155 Zone Nh. Folleux « Habitat et activités compatibles avec l'habitat » (non génératrice de nuisances). Préciser les notions « compatible avec l'habitat » et « non génératrice de nuisances ».</p> <p>Page 96/155 STECAL de Folleux Gabarits de construction R+1/R+C Sur le plan « R+C » !!!</p>	<p>En zone Ah l'emprise au sol maximum autorisée est de 40% contre 60% en zone Nh. Ces différences s'expliquent du fait de la présence d'une possibilité de raccordement au réseau d'assainissement collectif pour la zone Nh. La zone Ah n'étant pas desservie, les constructions devront faire l'objet d'un assainissement individuel qui suppose un certain foncier disponible.</p> <p>Sont considérées comme compatibles avec l'habitat et non génératrices de nuisances, les activités économiques qui ne génèrent pas de nuisances sonores, olfactives, de pollutions diverses... et qui peuvent être pratiquées dans un tissu urbain à dominante d'habitat sans être source de conflits d'usage.</p> <p>Les hauteurs maximales autorisées permettent bien la réalisation de constructions à 2 niveaux, soit en R+C soit en R+1.</p> <p>Certaines informations présentées sur le panneau d'exposition sont erronées, mais ce document n'a aucune valeur juridique et n'est pas destiné à l'enquête publique.</p>
R. 4	Mr et Mme BRETIGNIERE Honoré La ferme de Kerhiao. NIVILLAC 17 juin 2016	Demande d'acquisition de la « portion de chemin » d'accès à la propriété, de la « patte d'oie » au nord, à notre propriété ; cette portion de voie ne dessert aucune autre propriété et ne supporte aucune servitude.	Cette observation n'est pas en lien avec le PLU
R. 5	Béatrice et Jean-Yves BRIAND Bézidan NIVILLAC 17 juin 2016	Propriétaires d'une bâtisse en pierre située devant notre maison, nous souhaiterions la faire « changer de destination » : la rénover, dans l'objectif de pouvoir loger des apprentis, des stagiaires ».	La liste des bâtiments susceptibles de changer de destination pourra être amenée à évoluer avant l'approbation du PLU, sous réserve que les bâtiments ajoutés répondent aux critères de sélection (intérêt patrimonial, absence de périmètre sanitaire, etc.)
R. 6	Mr et Mme BRUNO Guy Auberge du Grand Baud Le Grand Baud NIVILLAC 28 juin 2016	« Notre terrain va être classé en NL, mais une partie est classée en zone humide ; ce n'est pas le cas ; il s'agit d'un étang collinaire de nos eaux de pluie qui alimente le ruisseau ». Demande de déclassement de cette zone humide pour installation de chalets.	Les zones humides figurant aux plans de zonage sont issues de l'inventaire réalisé par le cabinet DMeau en 2009, complété en 2011. Cet inventaire a été validé par délibération municipale. La demande de déclassement ne peut se faire via le PLU mais par des études complémentaires spécifiques.

R. 7	Mr et Mme PERRAUD Hubert Trévineuc NIVILLAC 28 juin 2016	Demande de constructibilité de la parcelle ZI 250 située dans le village de Bringuin, rue de la Vilaine (Nivillac) - terrain viabilisé.	La densification des hameaux est nettement remise en cause par les dispositions de la Loi ALUR qui visent à recentrer l'urbanisation sur les pôles urbains existants. Le projet de PLU est compatible avec ces dispositions puisqu'il limite les possibilités d'urbanisation en campagne. BRINGUIN est caractérisé par de l'urbanisation diffuse qu'il n'est pas souhaitable de conforter par de nouvelles constructions. Une attention particulière sera donnée à chaque demande de constructibilité, en comité de pilotage, avant l'approbation du PLU
R. 8	Mr et Mme LOGODIN Georges 6, rue des bouleaux NIVILLAC 28 juin 2016	Demande de constructibilité pour la parcelle YE 16-20-67, village de la Ville Avril (zone en dents creuses), terrain viabilisé.	La densification des hameaux est nettement remise en cause par les dispositions de la Loi ALUR qui visent à recentrer l'urbanisation sur les pôles urbains existants. Le projet de PLU est compatible avec ces dispositions puisqu'il limite les possibilités d'urbanisation en campagne. LA VILLE AVRIL est caractérisée par de l'urbanisation diffuse qu'il n'est pas souhaitable de conforter par de nouvelles constructions. Une attention particulière sera donnée à chaque demande de constructibilité, en comité de pilotage, avant l'approbation du PLU
R. 9	Mr LEBEAU Lionel Folleux NIVILLAC 28 juin 2016	Propriétaire du n° 28, Boissière Village – parcelles XA 202 et 203- <i>« La ruine à l'arrière de la maison est-elle constructible ? -Pour l'assainissement, à quelle date passera le tout-à-l'égout ? -Règlementation pour les fosses septiques si je vends ce bien ? »</i>	Les terrains étant situés en zones Uab, ils sont donc constructibles. Les dates de raccordement du secteur au réseau d'assainissement collectif ne sont pas gérées par le PLU. En matière d'assainissement autonome, les installations doivent être conformes aux normes en vigueur, qui ne sont pas gérées par le PLU. Il est opportun de se rapprocher des services de la mairie avant tout projet d'aménagement.
R. 9 bis	Mme LEHUR Brigitte. 21, rue du Mény GUERANDE 28 juin 2016	Propriétaire d'un terrain à la Boissière (village), parcelle XA 283. Terrain constructible, mais classé désormais non constructible ; <i>« Est-il possible de revoir la situation ? (terrain destiné à ma nièce). Je voudrais connaître la réglementation sur les fosses septiques et le tout à l'égout ».</i>	Le terrain est situé en dehors de l'enveloppe urbanisée de LA BOISSIERE et n'a pas été retenu comme secteur stratégique pour le développement urbain (extension d'urbanisation). Une attention particulière sera donnée à chaque demande de constructibilité, en comité de pilotage, avant l'approbation du PLU.
R. 10	Association Vivre à Folleux 28 juin 2016	Un Extrait de la carte « secteurs de Folleux » est annexé à cette contribution. <i>1 – Folleux (port) ou Folleux (lieu-dit) ? 2 – Emplacement réservé n° 33 ? Une maison individuelle vient de se construire sur ce terrain.</i>	L'emplacement réservé n°33 pourra être revu, en comité de pilotage, avant l'approbation du PLU. Son existence est en lien avec un projet d'aménagement dont l'aboutissement n'est pas assuré. Le zonage Aa correspond aux secteurs à dominante agricole et le zonage Na aux secteurs à dominante naturelle. Ni l'un ni l'autre n'ont pour objet l'identification de secteurs d'habitat. Les

		<p>3 – Pourquoi cette zone est-elle classée AA « Espace agricole de la commune » et non NA « Espaces naturels le long de la Vilaine » puisqu'il s'agit d'une zone d'habitat résidentiel comme une grande partie de Folleux ?</p> <p>PLU – 1 Rapport de présentation. Page 42/155 « Par ailleurs, la création d'un port à sec sur Folleux est en projet » ; Où se situe ce projet ?</p>	<p>noyaux habités ont été classés en Aa lorsqu'ils s'inscrivent dans des périmètres à dominante agricole et Na dans des périmètres à dominante naturelle.</p> <p>Dans les deux cas, les règles en matière de droit à construire pour les bâtiments à vocation d'habitat sont les mêmes.</p> <p>Le classement de ce secteur en Na pourra être envisagé avant l'approbation du document d'urbanisme.</p>
R. 11	<p>Mr ALLAIN Yannick Le Lin NIVILLAC 28 juin 2016</p>	<p>Hameau de Port-es-Gerbes, parcelle 132, section XE. « Je demande que cette parcelle reste constructible (zone en dents creuses) ».</p>	<p>La densification des hameaux est nettement remise en cause par les dispositions de la Loi ALUR qui visent à recentrer l'urbanisation sur les pôles urbains existants.</p> <p>Le projet de PLU est compatible avec ces dispositions puisqu'il limite les possibilités d'urbanisation en campagne.</p> <p>PORT-ES-GERBES est caractérisé par de l'urbanisation diffuse qu'il n'est pas souhaitable de conforter par de nouvelles constructions.</p> <p>Une attention particulière sera donnée à chaque demande de constructibilité, en comité de pilotage, avant l'approbation du PLU.</p>
R. 12	<p>Mr Christian ALLARD Mandaté pour représentation de Madame Marcelle FREHEL. 28 juin 2016</p>	<p>Madame Marcelle FREHEL : propriétaire des parcelles YV 283 et YV 287, route de la Ville Isaac. « Sur le projet de PLU, il est précisé l'existence d'un cours d'eau situé sur la parcelle de Mr et Mme CLAUDIC, à l'ouest de la haie représentée sur le plan mis à disposition pour l'enquête publique. Je conteste l'existence de ce cours d'eau qui n'existe absolument pas sur la parcelle voisine classée en Nzh. De ce fait, cette situation empêche le classement de mes terrains en zone Ubb (terrains constructibles). Un document joint à ma requête, complète et précise ces éléments ».</p> <p>Document de 5 Pages répertorié « C. 2 » joint.</p>	<p>Les cours d'eau ont été inventoriés par le cabinet DMeau en 2009 et validés par délibération municipale. La demande de déclassement ne peut se faire via le PLU mais par des études complémentaires spécifiques.</p> <p>De plus, le zonage Ubb est basé sur l'enveloppe construite existante que le projet de PLU ne prévoit pas d'étendre.</p> <p>Même si l'existence du cours d'eau et donc de la marge de recul de 35m zonée Na devait être remise en question, la constructibilité des terrains attenants ne saurait être garantie.</p>
R. 13	<p>Mr GUIHARD Philippe 29 juin 2016</p>	<p>« En ma qualité de propriétaire du lot n° 40 des Résidences du Vieux Pont à Nivillac, je demande à modifier le recul d'implantation de construction de 35 m à 15 m (identique au RD côté nord) ; cette modification permettra plus de souplesse dans l'implantation des futures constructions, compte tenu d'une typographie accidentée sur les lots ».</p>	<p>Le recul de 35m par rapport à la RD figurant sur les plans de zonage relève d'une erreur matérielle.</p> <p>En zone urbaine (U) c'est bien une distance de 15m qui s'applique, en dehors des panneaux d'agglomération</p>

R. 14	Mr RYO Martial 29 juin 2016.	« En ma qualité de propriétaire du lot n° 39 des Résidences du Vieux Pont à Nivillac, je demande à modifier le recul d'implantation de construction de 35 m à 15 m (identique au RD côté nord) ; cette modification permettra plus de souplesse dans l'implantation des futures constructions, compte tenu d'une typographie accidentée sur les lots ».	Le recul de 35m par rapport à la RD figurant sur les plans de zonage relève d'une erreur matérielle. En zone urbaine (U) c'est bien une distance de 15m qui s'applique, en dehors des panneaux d'agglomération
R. 15	Mr PABOEUF Maurice 30 juin 2016	« En déclassant mes terrains constructibles (YC 37 et YC 43) on fait de moi un administré spolié alors que j'ai toujours payé des taxes foncières indexées sur la valeur de mes terres ». « Ce qui est acquis est acquis ; un terrain constructible doit le rester d'un POS à un PLU... On ne peut me dépouiller de cette manière, Je comptais sur la vente de ces terrains pour payer le foyer logement dans lequel je me retrouve, et à moyen terme l'EPHAD ».	La densification des hameaux est nettement remise en cause par les dispositions de la Loi ALUR qui visent à recentrer l'urbanisation sur les pôles urbains existants. Le projet de PLU est compatible avec ces dispositions puisqu'il limite les possibilités d'urbanisation en campagne. LE BOIZEUL est caractérisé par de l'urbanisation diffuse qu'il n'est pas souhaitable de conforter par de nouvelles constructions. Une attention particulière sera donnée à chaque demande de constructibilité, en comité de pilotage, avant l'approbation du PLU.
R. 16	Mr et Mme POULARD Patrick et Renée 29 juin 2016	« <u>Nous demandons la conservation de notre terrain au lieu-dit « Bois Levesque », sous la référence cadastrale XB 133, en zone à urbaniser (Zone UBa) ».</u> « Parcelle qui a toujours été classée « A bâtir » ; la situation spécifique de notre terrain ne nuit pas à la protection des espaces agricoles, à l'écologie et ne conduit pas à une surconsommation de l'espace rural »... « Cette parcelle a une superficie relativement minime (906 m ²) qui la rend difficilement exploitable à des fins agricoles... Superficie trop petite qui ne permettra pas le déplacement des engins agricoles ... Problèmes liés à l'entretien de ce terrain ; dégradation de l'environnement « visuel » dans le hameau ... C'est priver un propriétaire, une famille d'une habitation très bien localisée et parfaitement fondue dans un ensemble récemment urbanisé ... Ceci va aussi sans doute à l'encontre du SCoT qui mise sur Nivillac/La Roche-Bernard pour être un des 2 pôles du développement, notamment au regard du logement ... S'il perdait sa constructibilité, nous perdons 90 % de va valeur d'achat, ce qui est difficile à accepter eu égard l'effort important	La densification des hameaux est nettement remise en cause par les dispositions de la Loi ALUR qui visent à recentrer l'urbanisation sur les pôles urbains existants. Le projet de PLU est compatible avec ces dispositions puisqu'il limite les possibilités d'urbanisation en campagne. LA GARE est caractérisé par de l'urbanisation diffuse qu'il n'est pas souhaitable de conforter par de nouvelles constructions. Une attention particulière sera donnée à chaque demande de constructibilité, en comité de pilotage, avant l'approbation du PLU.

		<p><i>d'épargne qu'a nécessité cette acquisition il y a à peine 4 ans ».</i></p> <p>Demande de révision du projet de PLU et du maintien de notre terrain en zone Uba.</p>	
R. 17	<p>Mr DUMOULIN Olivier 12, rue des Lutins</p> <p>56450 SURZUR.</p> <p><u>Extrait cadastral joint.</u></p> <p>5 juillet 2016</p>	<p>Propriétaire de la parcelle ZO 91, Le Lin à Nivillac.</p> <p><i>« Ce terrain est destiné à être constructible sur la base des critères de densification sur le hameau du « Lin »</i></p> <p>Permis de construire refusé au prétexte d'une zone humide dont je n'avais pas connaissance ; quel est le fondement de cette zone humide ? <i>« Nous ne comprenons pas pourquoi nous ne pouvons pas concrétiser ce projet »</i></p>	<p>La densification des hameaux est nettement remise en cause par les dispositions de la Loi ALUR qui visent à recentrer l'urbanisation sur les pôles urbains existants.</p> <p>Le projet de PLU est compatible avec ces dispositions puisqu'il limite les possibilités d'urbanisation en campagne.</p> <p>LE LIN est caractérisé par de l'urbanisation diffuse qu'il n'est pas souhaitable de conforter par de nouvelles constructions.</p> <p>Une attention particulière sera donnée à chaque demande de constructibilité, en comité de pilotage, avant l'approbation du PLU.</p> <p>De plus, les zones humides figurant aux plans de zonage sont issues de l'inventaire réalisé par le cabinet DMeau en 2009, complété en 2011. Cet inventaire a été validé par délibération municipale. La demande de déclassement ne peut se faire via le PLU mais par des études complémentaires spécifiques.</p>
R. 18	<p>Mr LE THIEC Yves 5, impasse des Ormes</p> <p>44 ASSERAC</p> <p><u>Extrait cadastral joint.</u></p> <p>5 juillet 2016</p>	<p><i>« Propriétaire en indivision de la parcelle située à la Ville Morvan, je demande à ce que cette parcelle soit incluse dans la zone constructible ».</i></p>	<p>La densification des hameaux est nettement remise en cause par les dispositions de la Loi ALUR qui visent à recentrer l'urbanisation sur les pôles urbains existants.</p> <p>Le projet de PLU est compatible avec ces dispositions puisqu'il limite les possibilités d'urbanisation en campagne.</p> <p>LA VILLE MORVAN est caractérisée par de l'urbanisation diffuse qu'il n'est pas souhaitable de conforter par de nouvelles constructions.</p> <p>Une attention particulière sera donnée à chaque demande de constructibilité, en comité de pilotage, avant l'approbation du PLU.</p>
R. 19	<p>Mr André BEDEL</p> <p>5 juillet 2016</p>	<p>Propriétaire au lieu-dit Ste Marie, parcelle cadastrée YD 127 ; superficie : 7 336 m²</p> <p>Souhait de voir cette parcelle située près du carrefour de l'église incluse dans le périmètre de la zone constructible.</p> <p>Surprise sur le fait de voir ce terrain, vu sa situation, classé en zone Aa.</p> <p>Déclaration préalable d'autorisation de division en 2 lots déposée en 2013 par un Cabinet de géomètre de La Roche-Bernard.</p>	<p>Le terrain est situé en dehors de l'enveloppe urbanisée de SAINTE MARIE et n'a pas été retenu comme secteur stratégique pour le développement urbain.</p> <p>Ce secteur est identifié au PLU comme secteur urbanisé de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), dont l'enveloppe est dimensionnée strictement aux constructions existantes ou projets en cours (demande d'autorisation d'urbanisme en cours d'instruction).</p> <p>Une attention particulière sera donnée à chaque demande de constructibilité, en comité de pilotage, avant l'approbation du PLU.</p>
R. 20	<p>Mr Roger BERNIER</p>	<p>Demande de mise en zone constructible du terrain YZ 445 dans le</p>	<p>La densification des hameaux est nettement remise en cause par les dispositions de la Loi ALUR qui</p>

	Caréo NIVILLAC 5 juillet 2016	village de Caréo ; il reste de la place pour une maison, la parcelle n'intéressant pas l'agriculture, étant donné sa superficie : 1375 m ² dont 574 m ² « constructible ».	visent à recentrer l'urbanisation sur les pôles urbains existants. Le projet de PLU est compatible avec ces dispositions puisqu'il limite les possibilités d'urbanisation en campagne. CAREO est caractérisé par de l'urbanisation diffuse qu'il n'est pas souhaitable de conforter par de nouvelles constructions. Une attention particulière sera donnée à chaque demande de constructibilité, en comité de pilotage, avant l'approbation du PLU.
R. 21	Mr Jean-Claude FREOUR Tiloué NIVILLAC 5 juillet 2016	Conservé comme terrain à construire le lot YX 638 à Tiloué ; superficie 973 m ² , après division récente de la parcelle construite YX 146 P ; parcelle saine ; aucun acquéreur dans le milieu agricole.	La densification des hameaux est nettement remise en cause par les dispositions de la Loi ALUR qui visent à recentrer l'urbanisation sur les pôles urbains existants. Le projet de PLU est compatible avec ces dispositions puisqu'il limite les possibilités d'urbanisation en campagne. TILOUE est caractérisé par de l'urbanisation diffuse qu'il n'est pas souhaitable de conforter par de nouvelles constructions. Une attention particulière sera donnée à chaque demande de constructibilité, en comité de pilotage, avant l'approbation du PLU.
R. 22	Mr. Christian RIO SCI St James NIVILLAC 5 juillet 2016	Propriétaire d'un local technique ex. centre de contrôle technique automobile situé 6, rue Joseph Sauveur, cadastré AT 189 ; ce terrain peut-il servir éventuellement à faire du logement collectif ? Nombre de logements, hauteur possible (vu la hauteur du bâtiment actuel ainsi que la maison qui se trouve juste à côté).	Le terrain étant classé en Uba, il est constructible et pourrait accueillir un bâtiment d'habitat collectif. Le nombre de logements pouvant être réalisé doit être calculé notamment en fonction des règles de gabarit imposées par le PLU : 60% d'emprise au sol maximum par rapport au terrain d'assiette du projet et une construction de 3 niveaux maximum (R+1+C / R+2). Il est opportun de se rapprocher des services de la mairie avant tout projet d'aménagement.
R. 23	Mr Pierre RICHARD N° 8, Port Es Gerbes NIVILLAC 5 juillet 2016	Demande de suppression d'une partie de l'emplacement réservé n° 14 : une bande de 70 cm empiète sur ma propriété, sans usage réel car situé sur la pente du talus et inaccessible (présence d'un muret de H = 1 m). Demande que soit actée la vente d'un triangle de 93 ca à la commune de cette petite parcelle (XD 188).	L'emprise de l'emplacement réservé pourra être revue avant l'approbation du PLU.
R. 24	Mr Paul COUGET Le Pont d'Eau NIVILLAC 5 juillet 2016	Propriétaire de la parcelle XD 213 (399 m ²) comportant un hangar avec isolation, raccordé aux réseaux, avec fosse septique (construction : 2010) Souhaite que ce bâtiment soit porté dans les bâtiments susceptibles de changement de destination, en référence à l'article 124-2 modifié loi 2014-1770 (13 octobre 2014, article 25.	La liste des bâtiments susceptibles de changer de destination pourra être amenée à évoluer avant l'approbation du PLU, sous réserve que les bâtiments ajoutés répondent aux critères de sélection (intérêt patrimonial, absence de périmètre sanitaire, etc.)

		Demande la possibilité d'un changement de destination permettant l'habitation d'une partie de ce bâtiment.	
R. 25	Yvonnick et Véronique HUET 42, la Ville Es Loups NIVILLAC 5 juillet 2016	<p>Interrogation sur quelques points :</p> <ul style="list-style-type: none"> - « <i>Utilité d'inclure une zone d'activité au cœur d'une zone construite, induisant à terme un mélange d'habitations, d'artisans et de services.</i> - <i>Une zone 1AUia mentionnant une activité économique compatible avec l'habitat, ce qui n'est pas indiqué pour la zone 2AUia.</i> - <i>Un écran végétal envisagé autour du lotissement du Cabaray, mais rien n'est programmé au niveau des parcelles contiguës telle que la nôtre, ce qui amène à un traitement différencié entre administrés ayant les mêmes contraintes ; nous souhaiterions qu'à minima, une zone tampon soit également inscrite.</i> - <i>D'une différence de traitement entre des terrains sur une même zone (classement 1AUia et Ab) sans raison évidente ».</i> <p>« <i>En conséquence, nous souhaiterions que notre zone d'habitation correspondant à la limite de la zone d'activité envisagée, soit protégée des potentielles nuisances, en implantant un écran végétal à créer sur des espaces communs, et une marge de recul de 10 m».</i></p>	<p>La mixité fonctionnelle des tissus urbains est un enjeu du projet de territoire. Elle doit permettre de limiter le caractère résidentiel de certains secteurs, qui ne vivraient qu'en dehors des heures de travail et le week-end.</p> <p>Les activités autorisées dans la zone doivent être compatibles avec l'habitat, c'est-à-dire ne pas générer de nuisances sonores, olfactives, de pollutions, etc.</p> <p>La vocation de la zone 2AUia n'est pas précisée car elle ne pourra être ouverte à l'urbanisation que par une révision ou une modification du PLU, qui sera alors l'occasion de préciser sa destination.</p> <p>L'intégration, notamment paysagère, de la future zone d'activité est assurée par la mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation, mais sera principalement gérée à travers le cahier des charges à respecter pour les aménagements, imposé par Arc Sud Bretagne (zone d'activité de compétence intercommunale).</p> <p>La zone Ab correspond à un secteur qui se situe en dehors de la zone d'activité identifiée au SCoT et en dehors de l'enveloppe urbanisée. Il n'a pas été identifié comme secteur stratégique pour le développement urbain.</p>
C. 1	Mme Anne-Marie LESCOP 28 bis, route des Landes 44117 – ST ANDRE DES EAUX 16 juin 2016	<p>Parcelle cadastrée ZM 110 à la Ville Perthé – surface 1 800 m².</p> <p>Parcelle reclassée en zone non constructible dans le PLU.</p> <p>Il existait une maison d'habitation sur ce terrain (photos jointes).</p> <p>L'ensemble des héritiers demande le classement de cette parcelle en zone UBa.</p>	<p>La densification des hameaux est nettement remise en cause par les dispositions de la Loi ALUR qui visent à recentrer l'urbanisation sur les pôles urbains existants.</p> <p>Le projet de PLU est compatible avec ces dispositions puisqu'il limite les possibilités d'urbanisation en campagne.</p> <p>LA VILLE PERTHE est caractérisée par de l'urbanisation diffuse qu'il n'est pas souhaitable de conforter par de nouvelles constructions.</p> <p>Une attention particulière sera donnée à chaque demande de constructibilité, en comité de pilotage, avant l'approbation du PLU.</p>

			Par ailleurs, le PLU autorise en zone naturelle la reconstruction à l'identique d'un bâtiment d'habitation détruit ou démolé depuis moins de 10 ans à la date d'approbation du PLU, sous réserve que ce dernier ait été édifié de façon régulière.
C. 2	Madame FREHEL 19, Avenue du Maine 44600 SAINT NAZAIRE 28 juillet 2016	Document en annexe de la contribution R 12 et comportant 5 pages. Dossier relatif à la demande de modification de classification des terrains de zone Na en zone Ubb. Terrains cadastrés YV 283 et YV 287, route de la Ville Isaac.	Voir réponse apportée à R12
C. 3	Mme RETAILLEAU Jacqueline 129, rue Henri Gautier 44600 SAINT NAZAIRE 1 ^{er} juillet 2016	Document de 4 pages : courrier + 3 annexes. Demande concernant la parcelle YV 326, lieu-dit « La Croix Neuve », en bordure de la R.D. n° 176. <i>« Marge de recul de 35 m sur cette parcelle (pourtant classée en zone Ubb au PLU), ce qui obère toute construction ».</i> Demande de revoir cette marge de recul.	Le recul de 35m par rapport à la RD figurant sur les plans de zonage relève d'une erreur matérielle. En zone urbaine (U) c'est bien une distance de 15m qui s'applique, en dehors des panneaux d'agglomération
C. 4	Madame Catherine KENDIRGI 2 ? Impasse des Acacias NIVILLAC 5 juillet 2016.	Contribution concernant le réseau des Eaux Pluviales. Document inclus au registre concernant ce dossier sous le n° C. 1	Cette observation n'est pas en lien avec le PLU
C. 5	Mme Jacqueline DALIBERT 47, Sainte Marie NIVILLAC Courrier déposé le 5 juillet 2016.	<i>« J'ai une parcelle constructible cadastrée ; Au vue du nouveau PLU, il est considéré le plan d'eau situé sur cette parcelle comme un plan d'eau naturel ; or, il a été creusé par les propriétaires précédents et il est alimenté par l'eau du puits ; c'est donc un plan d'eau artificiel ».</i> <i>« Aussi, je vous prie de revoir le classement de cette parcelle ».</i>	Sans numéro de parcelle il est difficile de donner une réponse spécifique. Si le plan d'eau est identifié à l'inventaire des zones humides, se référer à la réponse donnée pour l'observation n°R6.
C. 6	Les amis du Pays entre Mès et Vilaine Kéravélo Ker Lieu	L'Association salue la fin du mitage à Nivillac et la fin d'une politique effrénée et destructrice des espaces agricoles et naturels Inquiétude pour les « STECAL prévus alors qu'ils doivent rester exceptionnels et sont prévus par la loi exclusivement	Les STECAL prévus au PLU de NIVILLAC présentent un caractère exceptionnel, d'une part parce qu'ils concernent un nombre limité de secteurs (5) et d'autre part parce que pour 3 d'entre eux la vocation est spécifique (activités de loisirs).

	<p>PENESTIN</p> <p>5 juillet 2016</p>	<p><i>pour accueillir les aires d'accueil des gens du voyage, des résidences démontables utilisées comme habitats permanents, des constructions isolées, tel qu'un gîte rural ».</i></p> <p><i>« Dans le PLU de Nivillac, on trouve deux hôtels-restaurants en AL. Certes ce sont des petites structures qui ne devraient pas évoluer. Mais pourquoi les identifier en STECAL qui devraient être réservées prioritairement à des constructions agricoles ?</i></p> <p><i>Surtout, on trouve des secteurs N1a, N1b et N1c. Les STECAL prévus par la Loi Alur de mars 2014 ne sont pas destinés à accueillir ces activités de loisir ».</i></p> <p><i>« Dans le cas du Roffo, le STECAL est prévu sur 10 ha alors que le permis d'aménager portait seulement sur 5 ha. Or il s'agit d'un site naturel exceptionnel par son caractère escarpé et boisé. On ne peut qu'en regretter l'usage commercial avec risque de déboisement et de pollution du large ruisseau central qui se jette dans la Vilaine quelques centaines de mètres plus loin, faute de raccordement au tout-à-l'égout. Il ne faut surtout pas courir le risque que 5 ha supplémentaires soient fermés au public ».</i></p> <p><i>« Un autre site a été défiguré sous la municipalité précédente : celui de Folleux construit dans tous les styles et sans plan d'ensemble, même sur terrains humides. ... Un lotissement et des maisons aussi nombreuses ne peuvent en aucun cas être qualifiés de Secteur de Taille et de Capacité Limitée. Avec Folleux, on n'est plus du tout dans le cadre de la Loi ALUR ».</i></p> <p><i>« Les sièges d'exploitations agricoles proches du bourg ont été classés en Ab. Nous demandons qu'ils passent en Aa. Les uns, La Garenne et la Ville Isaac, pour avoir été repris par des jeunes. Celui de Lourmois pour garantir l'exploitation actuellement tenue par un jeune ».</i></p> <p><i>« Les zones AUi nous semblent avoir été trop largement délimitées car leurs énormes surfaces actuelles dévorent de grandes surfaces et risquent de porter grand tort aux commerces de la Roche-</i></p>	<p>De plus, le code de l'urbanisme prévoit dans les zones naturelles, agricoles et forestières la possibilité de réaliser, dans des STECAL, des constructions, des aires d'accueil des gens du voyage et des résidences démontables. Le projet de PLU de NIVILLAC est conforme à ces dispositions.</p> <p>Les STECAL n'ont pas pour objet d'être réservés prioritairement à des constructions agricoles, puisqu'elles sont par nature autorisées de fait dans les zones agricoles.</p> <p>C'est bien parce qu'elles ne sont pas à vocation agricole que les constructions autorisées par le PLU sont intégrées dans des STECAL, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme et en accord avec les services de l'Etat.</p> <p>Le périmètre aménageable du site du Rofo pourra être revu avant l'approbation du PLU, notamment pour tenir compte de l'avis de la CDPENAF à ce sujet.</p> <p>Le site de Folleux répond aux critères donnés par le code de l'urbanisme concernant les STECAL et présenté ci-avant.</p> <p>Le projet d'aménagement étant en cours, il a été décidé de l'intégrer dans un STECAL afin de ne pas compromettre sa réalisation, autorisée avant l'arrêt du PLU.</p> <p>Les zones Ab autour du bourg sont destinées à préfigurer l'urbanisation de la commune à long terme et à limiter la possibilité d'installation de nouvelles exploitations agricoles dans ces secteurs, qui pourraient compromettre le développement urbain.</p> <p>L'emprise de ces zones pourra être revu avant l'approbation du PLU, notamment pour tenir compte de l'avis de la CDPENAF à ce sujet.</p>
--	---------------------------------------	--	--

		<p><i>Bernard. Encore un bourg qui va mourir ? »</i></p> <p><i>« Nous appelons toute votre attention sur l'application toute nouvelle de la Loi Alur dans ce dossier de PLU afin que la notion de STECAL y soit conforme au texte de loi ».</i></p>	
M. 1, 2,3	<p>Mme LE BAIL Viviane 88 bis, route des Flandres 60700 LES AGEUX</p> <p>Mail 1 : courrier + plan Le 4 juillet.</p> <p>Mail 2 : courrier + plan + extrait d'acte notarié.</p> <p>Mail 3 : courrier. Le 5 juillet 2016.</p>	<p>Personne qui a transmis 3 mails à la mairie de Nivillac ; elle possède un terrain à la Ville Aubin, terrain cadastré YW 24, et découvre que cette parcelle est désormais classée en zone Na, c'est-à-dire inconstructible.</p> <p><i>« Vous comprendrez ma stupéfaction quant à cette décision qui va à l'encontre des informations qui m'ont été données il y a quelques mois : il m'a été affirmé que cette parcelle était et resterait constructible ; ... cette décision m'attriste car ce terrain est mon unique patrimoine ; c'est un héritage que m'ont laissé mes parents et j'envisageais de le garder pour y construire une maison pour ma retraite, ce qui m'aurait permis de revenir sur les lieux de mon enfance... Des constructions ont été réalisées de chaque côté de mon terrain... Dans l'espoir que cette décision ne soit pas irrévocable ».</i></p>	<p>La densification des hameaux est nettement remise en cause par les dispositions de la Loi ALUR qui visent à recentrer l'urbanisation sur les pôles urbains existants.</p> <p>Le projet de PLU est compatible avec ces dispositions puisqu'il limite les possibilités d'urbanisation en campagne.</p> <p>LA VILLE AUBIN est caractérisée par de l'urbanisation diffuse, à proximité immédiate de la Vilaine, qu'il n'est pas souhaitable de conforter par de nouvelles constructions.</p> <p>Une attention particulière sera donnée à chaque demande de constructibilité, en comité de pilotage, avant l'approbation du PLU</p>

QUESTIONS INDUITES PAR L'ETUDE DU DOSSIER ET DES OBSERVATIONS EXPRIMEES LORS DE L'ENQUETE PUBLIQUE

- 1. Le schéma Régional de Cohérence Ecologique de Bretagne a été adopté au cours de l'année 2015 par le Conseil Régional ; la commune de NIVILLAC se caractérise par un niveau de connectivité élevé des milieux naturels et constitue un corridor écologique linéaire d'intérêt régional, englobant la vallée de la Vilaine ; aucun réservoir de biodiversité n'a été identifié sur le territoire communal ; il me semble important que ces réservoirs soient mentionnés dans le PLU ainsi que les orientations retenues pour renforcer les corridors. Quelles sont les dispositions envisagées par la Collectivité dans ce domaine ?*

Le rapport de présentation du PLU présente aux pages 21 à 24 et 108 à 110 les éléments constitutifs de la trame verte et bleue ainsi que la caractérisation des continuités écologiques identifiées sur le territoire.

La trame verte et bleue est composée de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques (haies, cours d'eau).

Les réservoirs de biodiversité sont principalement constitués des boisements et des zones humides/plan d'eau. En dehors de la Vilaine, ils ne présentent pas d'importance significative en tant que tel, mais sont intégrés dans des continuités écologiques (réservoirs + corridors) qui sont bien identifiées et préservées au PLU : zonage naturel protecteur, protection des boisements dans certains cas, marge de recul inconstructible de 35m pour préserver les cours d'eau, etc.

Des éléments d'information et de justification complémentaires quant à la prise en compte du SRCE dans le PLU de NIVILLAC pourront être ajoutés dans le rapport de présentation, après avis du comité de pilotage, avant l'approbation.

- 2. Il est prévu au PADD l'aménagement de liaisons douces sécurisées, particulièrement au niveau du bourg et entre le bourg de NIVILLAC et LA ROCHE BERNARD ; est-il possible de présenter les projets de façon plus concrète dans ce domaine ?*

Dans le bourg, la perméabilité des quartiers et notamment des futurs secteurs construits est notamment assurée par les dispositions des orientations d'aménagement et de programmation qui prévoient, lorsque possible, la réalisation de liaisons douces vers les tissus urbains existants.

Un certain nombre d'emplacements réservés est également prévu pour la réalisation de liaisons douces, irriguant différents secteurs du territoire.

Par ailleurs, en dehors du PLU, le plan vélo-route du conseil départemental prévoit une liaison douce (cyclable) entre le bourg de NIVILLAC et LA ROCHE BERNARD, afin de faciliter les échanges de proximité et la découverte du territoire sans avoir recours aux déplacements motorisés.

De plus, dans le bourg de NIVILLAC, le plan de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics (PAVE) prévoit une amélioration des connexions douces entre les quartiers, existants et à venir.

3. La collectivité a-t-elle prévue des aires de stationnement afin de faciliter le covoiturage ?

Il n'est pas prévu la réalisation de nouvelle aire de covoiturage. Il existe aujourd'hui deux aires aménagées, à proximité de l'échangeur pour la RN165 et au niveau du pont suspendu. Une autre aire est également utilisée pour le covoiturage à proximité du bourg, mais n'est ni aménagée ni identifiée spécifiquement. Elle n'existe que par son usage.