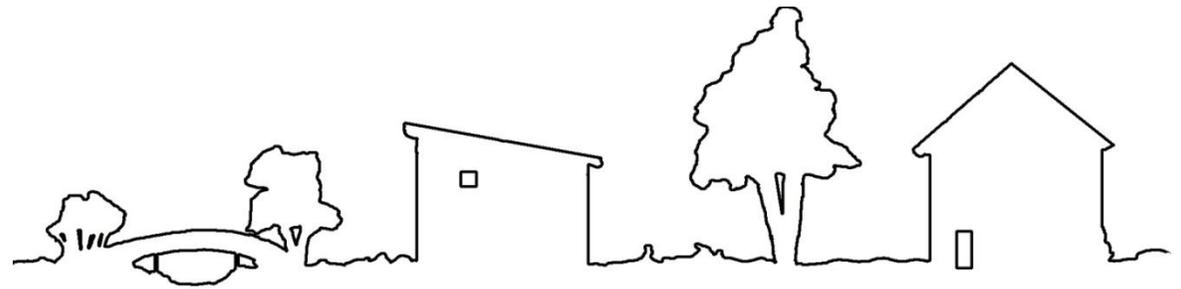




Commune de Nivillac



Elaboration du PLU
PADD – version corrigée

EOL





1. Rappel des enjeux
2. Consommation foncière
3. Projections démographiques
4. Orientations d'urbanisme
5. Modalités d'accueil de la population et des activités
6. Pré-OAP des zones d'extension du bourg à vocation d'habitat



Le projet d'aménagement et de développement durables (P.A.D.D) constitue une pièce du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) introduite par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (S.R.U) de décembre 2000, modifiée par la loi Urbanisme et Habitat (U.H) de juillet 2003.

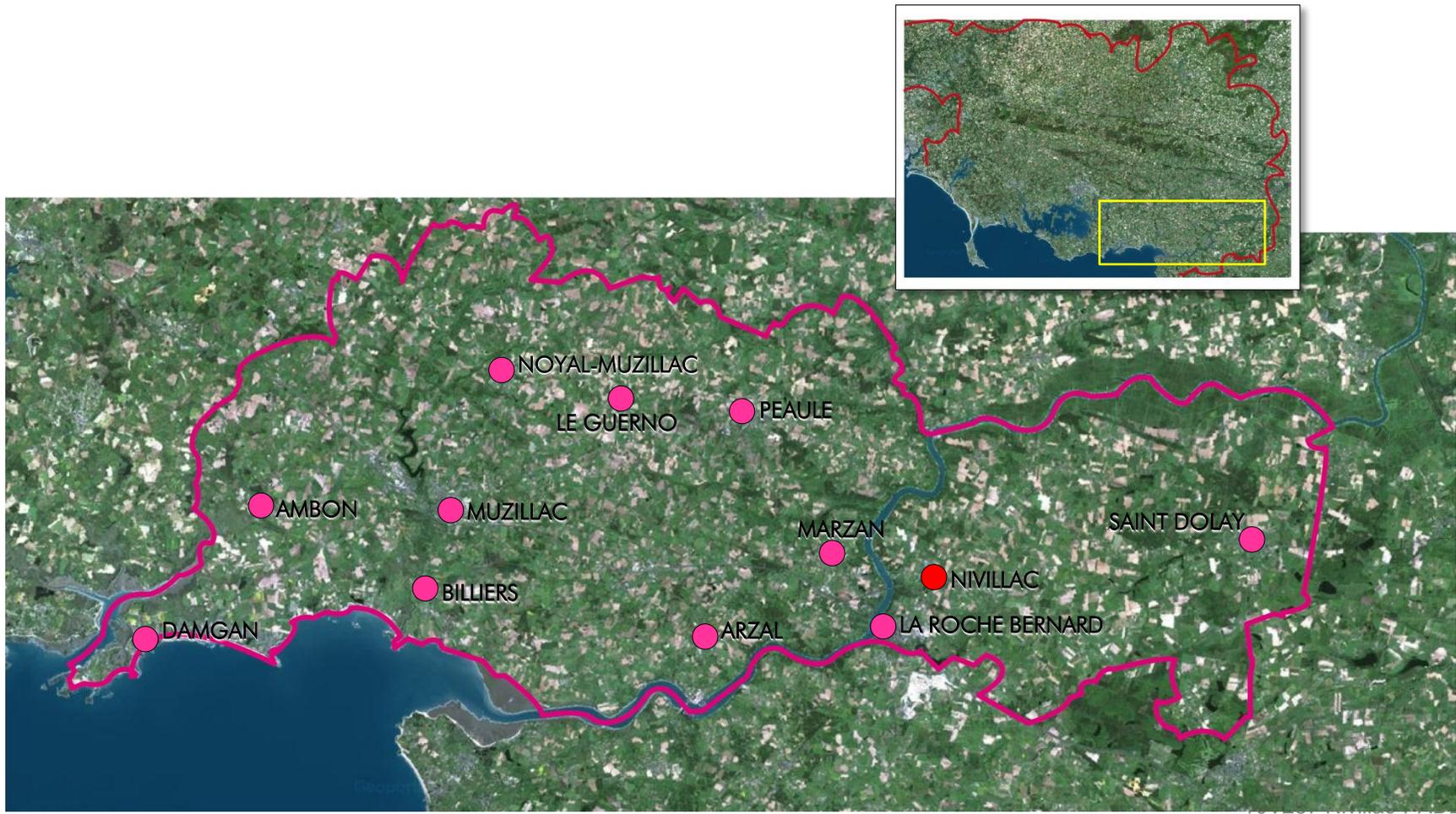
C'est un document politique qui exprime le projet de la collectivité pour les 10 ans à venir, en réponse aux besoins révélés par le diagnostic territorial, sans compromettre ceux des générations futures.

Il fixe les orientations d'urbanisme du territoire de NIVILLAC, qui tiennent compte des principes d'équilibre et de diversité, dans un souci du respect de l'environnement naturel.



Contexte intercommunal

La commune de NIVILLAC fait partie de la communauté de commune de Arc Sud Bretagne (ASB). Le Schéma de cohérence territorial d'ASB est en cours d'élaboration, en phase d'écriture du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO). L'intercommunalité n'est pas encore pourvue d'un Programme Local de l'habitat (PLH).





La commune est vaste et s'étend sur 5 548 hectares. C'est une commune à dominante rurale, bordée à l'Ouest par la Viline.

NIVILLAC compte 3 986 habitants dont 1 200 familles et 2 109 logements, dont 12% de résidences secondaires (INSEE 2009).

Le territoire s'organise en deux pôles, le bourg et le secteur urbanisé Sud, aux abords de la ROCHE BERNARD. Le mitage est important, de nombreux villages, hameaux et écarts sont disséminés sur l'ensemble du territoire.

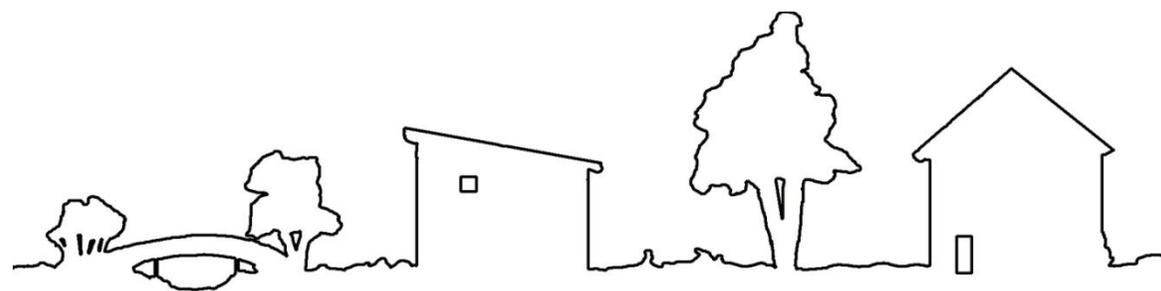
La commune est un des pôles d'emplois du territoire intercommunal, plusieurs entreprises sont implantées sur la commune, notamment dans les zones d'activités situées au Sud du territoire, à proximité de la ROCHE BERNARD et de la RN165.

NIVILLAC est également sous l'influence de pôles d'emplois voisins (SAINT NAZAIRE, REDON, MUZILLAC, VANNES), près de 70% des actifs nivillacois ayant un emploi travaillent en dehors de la commune.



- ▶ Schéma de Cohérence Territorial d'Arc Sud Bretagne : en cours
- ▶ Diagnostic agricole : réalisé en 2010
- ▶ Schéma d'aménagement du bourg : réalisé en 2011
- ▶ Plan de mise en Accessibilité de la Voirie est des Espaces publics : réalisé en 2012
- ▶ Schéma directeur d'assainissement pluvial : en cours
- ▶ Etude pour l'extension de la capacité de la station d'épuration : en cours
- ▶ Etude commerciale la ROCHE BERNARD – NIVILLAC : en cours





1. Rappel des enjeux



- ▶ Une commune en cours de résidentialisation
 - ▶ Une mixité générationnelle fragile
 - ▶ Une consommation foncière et un mitage important
 - ▶ Une activité agricole dynamique
 - ▶ Une offre en équipements et services élevée
 - ▶ Une forte croissance de la population
- ➔ Encadrer les mutations en cours sur le territoire**



Les enjeux environnementaux

- ▶ Préserver le paysage identitaire de la commune (la Vilaine, la campagne, etc.)
- ▶ Préserver la qualité de l'eau du bassin versant de la Vilaine
- ▶ Maintenir la biodiversité
- ▶ Assurer la continuité des milieux en protégeant et en renforçant la trame verte et bleue. Restaurer la continuité des haies.
- ▶ Préserver les milieux naturels : Site Natura 2000 de la Vilaine, zones humides, bois et haies
- ▶ Maîtriser l'impact des activités agricoles
- ▶ Réduire les pollutions
- ▶ Avoir une gestion raisonnée du foncier



Les enjeux socio- économiques

- ▶ Maintenir une mixité générationnelle et sociale
- ▶ Maintenir ces équilibres en proposant un parcours résidentiel complet et adapté à chaque tranche d'âge
- ▶ Eviter le phénomène de ville dortoir en développant l'emploi à l'échelle du bassin de vie (territoire intercommunal d'Arc Sud Bretagne)
- ▶ Déterminer les polarités de la commune : le bourg, le secteur Sud aux abords de la ROCHE BERNARD
- ▶ Préserver l'activité agricole (respect des périmètres sanitaires, arrêt du mitage)
- ▶ Stabiliser la part des résidences secondaires dans le parc de logements (12%)



Les enjeux urbains et architecturaux

- ▶ Retrouver des tissus urbains cohérents au bourg et dans le secteur urbanisé au Sud de la commune, en proposant des formes architecturales et urbaines diverses pour mieux répondre aux enjeux de mixité sociale et de maîtrise de consommation foncière par l'urbanisation
- ▶ Préserver le caractère rural des nombreux hameaux disséminés sur le territoire
- ▶ Préserver la qualité architecturale du bâti vernaculaire
- ▶ Préserver le petit patrimoine (les dolmens classés monuments historiques, les moulins, les nombreux fours à pains et puits, etc.)
- ▶ Redonner une cohérence urbaine au bourg
- ▶ Prendre en compte les enjeux sur les déplacements



Le projet de la commune pour les 10 prochaines années :

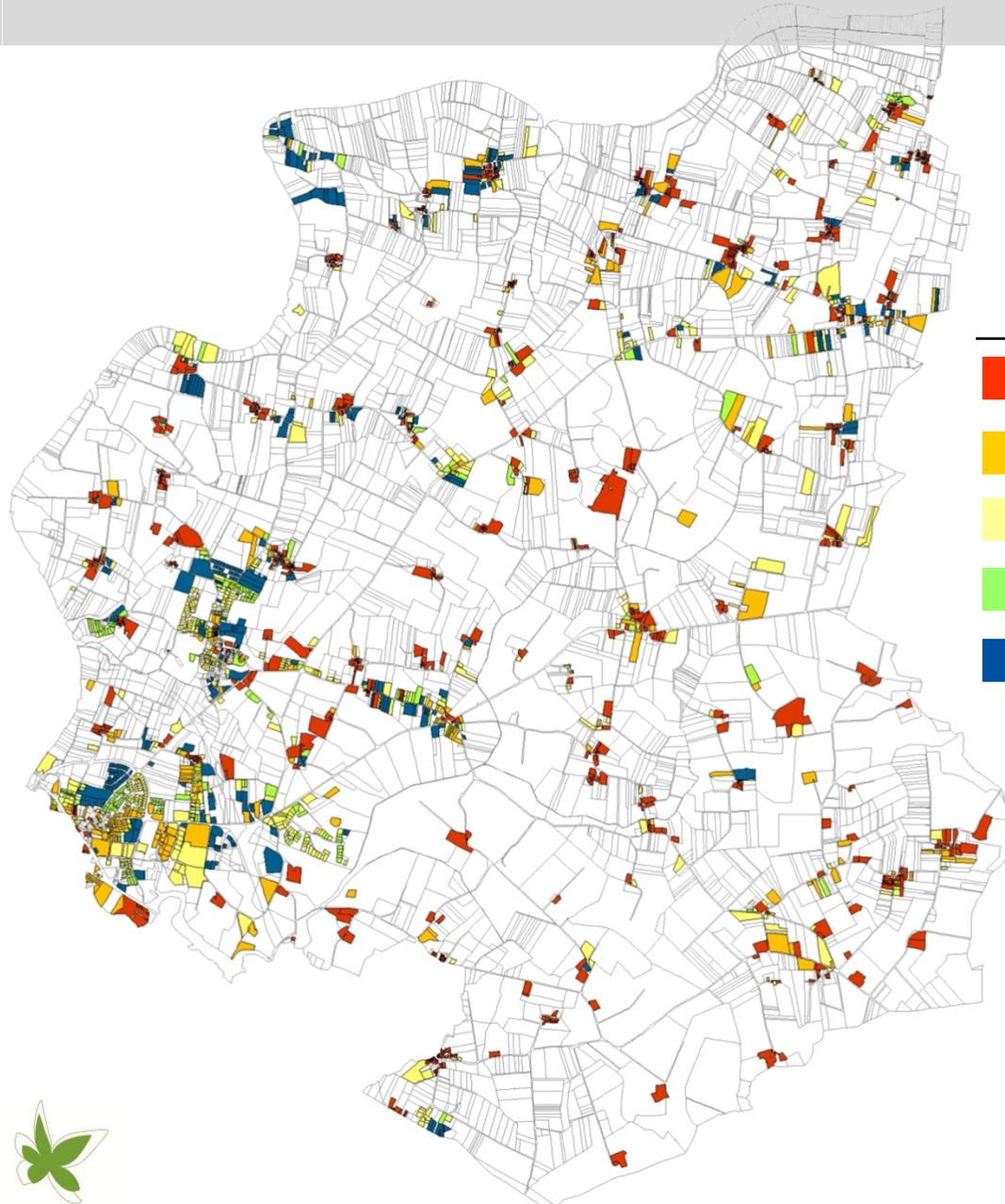


Conforter le rôle de NIVILLAC/LA ROCHE BERNARD d'un des pôles principaux du territoire intercommunal, en élaborant un projet permettant de renforcer son attractivité tout en préservant les ressources locales



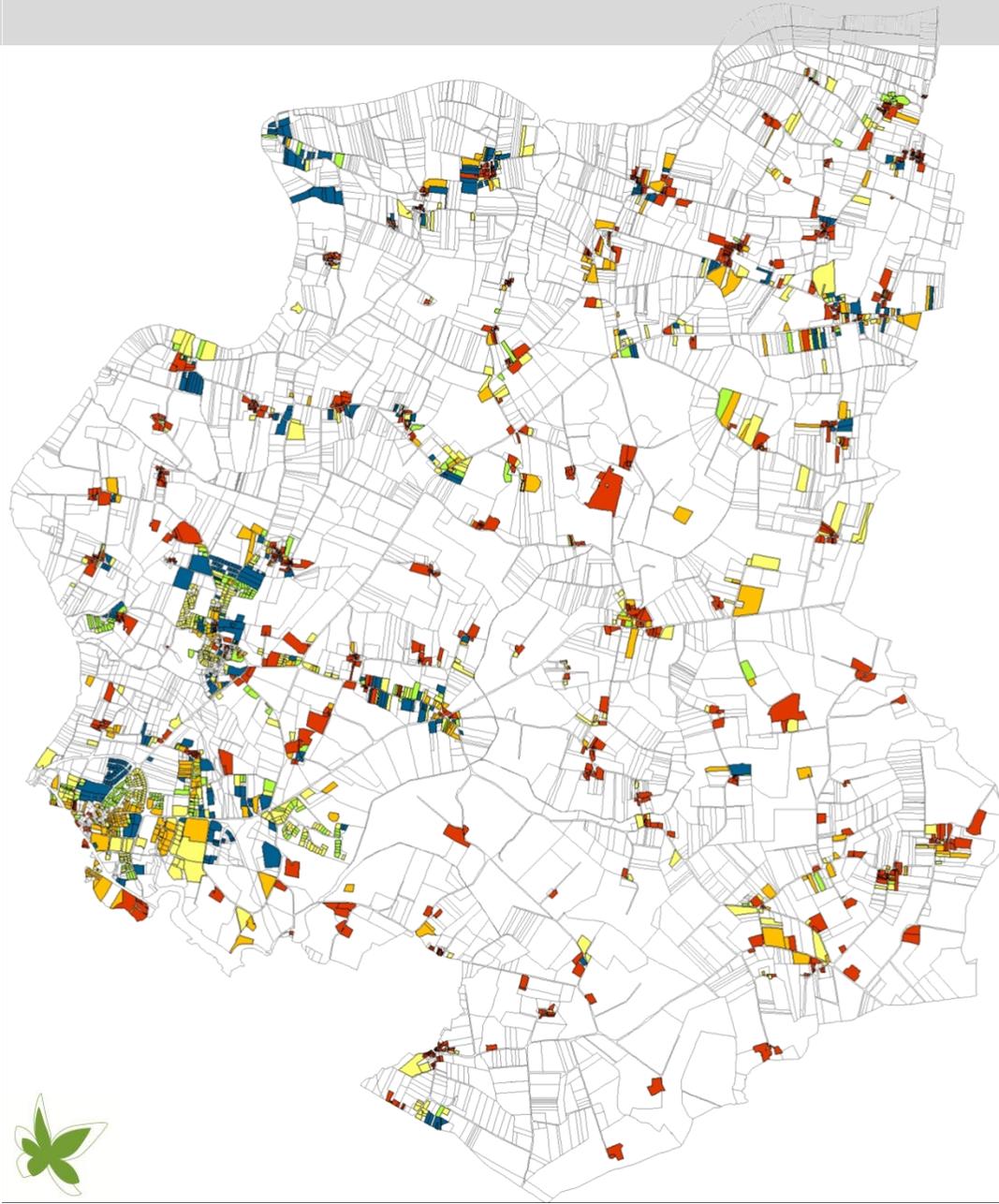
2. Consommation foncière





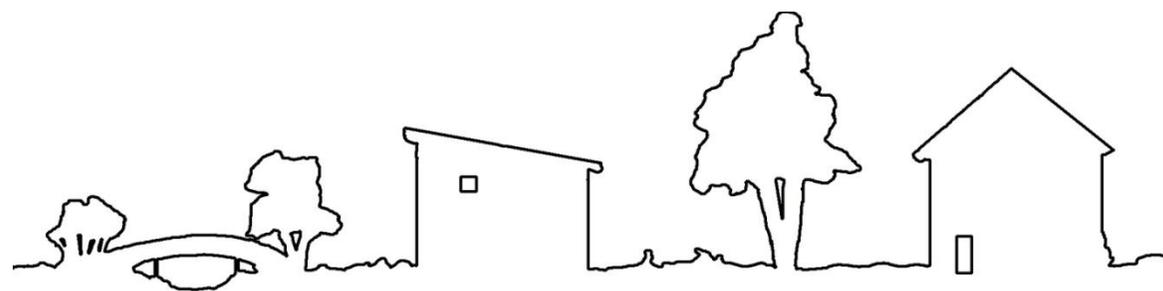
| Période de construction | Hectares consommés | Ha/an | Nombre d'habitants | Ha/hab |
|--|-----------------------------|-------|--------------------|--------|
|  Avant 1945 | 165 | | | |
|  Entre 1945 et 1975 | 99 | 3,3 | 2661 + 440 | |
|  Entre 1975 et 1990 | 114 | 8 | 3101 + 169 | 0,25 |
|  Entre 1990 et 2000 | 36 | 4 | 3270 + 974 | 0,22 |
|  Entre 2000 et 2011 | 85 | 8,5 | 4244 | 0,09 |
| Dont | 71 habitat 14 activités | | | 0,07 |
| TOTAL | 499 | | | |
| Dont | 461 habitat 38 activités | | | |





- ▶ Près de 500 hectares urbanisés au total, la consommation foncière varie selon les périodes : c'est entre 1975 et 1990 et 2000 et 2011 qu'elle a été la plus forte avec en moyenne 8 et 8,5 hectares consommés par an.
- ▶ Sur ces 500 hectares, 38 sont dédiés aux activités économiques et aux équipements. Plus d'un tiers de la surface consacrée aux activités et aux équipements (14 hectares) a été consommée depuis les années 2000. Ceci témoigne du développement de la commune et du territoire intercommunal : croissance démographique, installations d'entreprises, création d'équipements pour satisfaire aux besoins de la population.
- ▶ L'analyse met également en évidence un ralentissement de la consommation foncière depuis les années 2000, liée à une densification de l'urbanisation : 0,07 hectares consommés en moyenne par an et par habitant pour l'habitat, contre plus de 0,2 en moyenne sur les périodes précédentes.



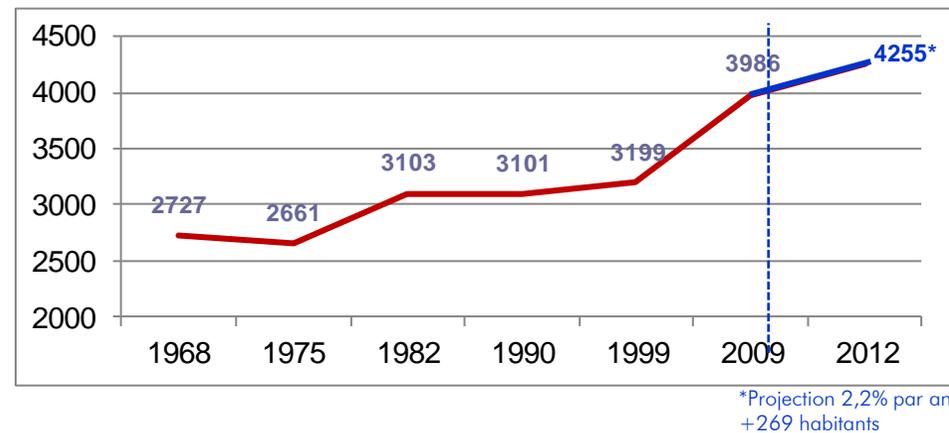


3. Projections démographiques



I – Evolution de la population sur la dernière période intercensitaire

- ▶ L'évolution démographique sur la dernière période intercensitaire est **2,2%** par an*.
- ▶ La commune a gagné **787** nouveaux habitants entre 1999 et **2009***.
- ▶ Le nombre de ménages est en augmentation de près de 3% par an, mais la taille de ceux-ci diminue de **-0,67%** par an*.



NIVILLAC est un territoire attractif : la croissance de la population sur la dernière période recensée est **portée quasi exclusivement par le solde migratoire**, alors que celui-ci était presque nul depuis les années 1980. Il est de **+1,8%** par an entre 1999 et **2009**, contre 0,4% pour le solde naturel*.

Le nombre de ménages (**+442** entre 1999 et **2009**) a augmenté sous l'effet à la fois de la croissance démographique et du desserrement des ménages*.

L'évolution démographique témoigne d'une forte attractivité de la commune, bénéficiant d'une proximité géographique avec les principaux pôles locaux (NIVILLAC/LA ROCHE BERNARD, SAINT NAZAIRE, REDON et VANNES), d'un cadre de vie de qualité au bord de la Vilaine, d'un niveau d'équipement et de desserte élevé, notamment par la RN165, et du développement économique du territoire intercommunal.

*données INSEE

II – Hypothèse de développement retenue pour les 10 ans à venir

Le rôle de pôle principal du territoire intercommunal doit être conforté et l'attractivité de la commune renforcée.

Le scénario de développement retenu est basé sur un **maintien du rythme de croissance démographique** égal à celui de la dernière période intercensitaire, soit 2,2%/an.

La commune prévoit donc d'accueillir **1 150 nouveaux habitants entre 2013 et 2023***, soit une population totale d'environ 5 400 habitants.

Desserrement des ménages : -0,67% par an soit :

2008 : 2,34 personnes par ménages

2012 : 2,28 personnes par ménages*

2023 : 2,12 personnes par ménages*



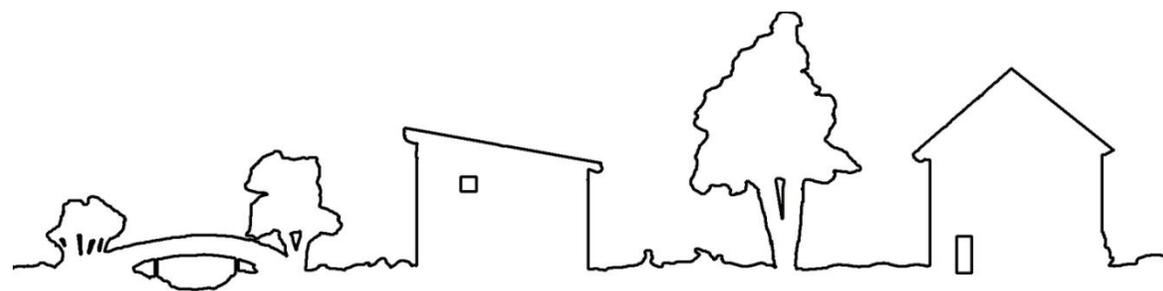
+ 700 ménages entre 2013 et 2023

A partir d'estimations statistiques basées sur les données INSEE de 2009, il est prévu que le phénomène de desserrement des ménages (décohabitation due à l'émancipation des enfants, aux séparations, aux veuvages), qui est une tendance structurelle nationale, se poursuive au rythme moyen de -0,67% par an sur la commune de NIVILLAC. Ainsi, le nombre de nouveaux habitants attendus rapporté à l'évolution du nombre de personnes par ménage permet d'estimer que 700 ménages devront être accueillis sur la commune entre 2013 et 2023, soit un besoin de 700 logements supplémentaires.

*Projection EOL

2,2% de croissance démographique par an

-0,67% d'évolution pour la taille des ménages



4. Orientations d'urbanisme



Orientation 1 : Préserver l'identité de NIVILLAC et son cadre de vie

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

Orientation 3 : Organiser et recentrer le développement urbain

Orientation 4 : Maintenir la diversité des activités économiques et assurer leur développement



I – Préserver l'identité de Nivillac et son cadre de vie

Enjeu : 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.

OBJECTIF 1 : Protéger la trame verte et bleue.

► Conforter la trame verte et bleue avec :

- La protection du réseau bocager au titre des éléments du paysage à préserver (art. L123-1-5 al. 7 du Code de l'urbanisme).
- Le classement en EBC des bois constitutifs de réservoirs de biodiversité, sauf en bordure des voies départementales, communales et intercommunales dans la limite des marges de recul.
- Protéger les 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.

Enjeu : La commune de Nivillac dispose d'un patrimoine bâti de qualité, notamment dans les hameaux et villages, qui participe de l'identité de la commune. L'objectif est de préserver ce patrimoine.

OBJECTIF 2 : Préserver et valoriser le patrimoine bâti.

► Prévoyant une réglementation permettant de restaurer, réhabiliter et rénover les bâtiments présentant un intérêt architectural et patrimonial et ce, de manière à ne pas banaliser ces constructions existantes.

► Laissant la possibilité de restaurer d'anciens corps de ferme et de changer la destination de certains bâtiments, conformément à la charte urbanisme et agriculture du Morbihan.

► Préservant le petit patrimoine, 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.



I – Préserver l'identité de Nivillac et son cadre de vie

Enjeu : Le développement de NIVILLAC 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.

OBJECTIF 3 : Encadrer l'impact de l'urbanisation sur les milieux naturels .

- ▶ 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 du SDAP (études en cours)
- ▶ Favoriser une réduction de la consommation énergétique :
 - Organiser l'urbanisation pour réduire les déplacements automobiles (cf. Orientation 3/ objectif 4)
 - Favoriser les nouvelles formes urbaines
 - Favoriser le recours aux énergies renouvelables dans la construction

Enjeu : Parallèlement au PLU, la commune de Nivillac 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 au bourg.

OBJECTIF 4 : Faire du quartier de la future mairie un lieu identitaire pour la commune.

- ▶ 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.



II – Assurer un équilibre socio-générationnel et une vie locale dynamique

Enjeu : Sur la dernière période intercensitaire, le taux moyen de croissance démographique annuelle était de 2,2%. La commune souhaite maintenir ce taux de croissance d'ici 2023 et estime donc devoir accueillir environ 1 150 nouveaux habitants d'ici 2023.

OBJECTIF 1 : Accompagner la croissance démographique.

- ▶ 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
- ▶ afin de favoriser la proximité avec les équipements collectifs.

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

OBJECTIF 2 : Offrir un parc de logements diversifié permettant un parcours résidentiel complet

- ▶ 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.



II – Assurer un équilibre socio-générationnel et une vie locale dynamique

Enjeu : La commune souhaite pouvoir répondre aux besoins des habitants de NIVILLAC en matière de services et d'équipements.

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

- ▶ 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 scolaires et sportifs (nouvelle école, nouvelle salle de sport)
- ▶ Continuer à assurer une offre culturelle notamment grâce au Forum (centre socio-culturel communal)
- ▶ Conforter les commerces de proximité du bourg.
- ▶ Conforter les services du bourg et leur accessibilité : construction de la nouvelle mairie, nouvelle agence postale communale, 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 en prévoyant dans 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



III – Organiser et recentrer le développement urbain

Enjeu : Le développement de NIVILLAC 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.

OBJECTIF 1 : Développer le bourg et du secteur Sud aux abords de la ROCHE BERNARD dans un souci de gestion économe du foncier.

- ▶ Environ 85% des nouveaux logements se répartiront entre le bourg et le secteur Sud aux abords de la ROCHE BERNARD
- ▶ Limiter les extensions d'urbanisation aux objectifs de population de la commune et en tenant compte des possibilités restantes que constituent les dents creuses.
- ▶ Imposer des orientations d'aménagement et de programmation sur les dents creuses de plus de 1500m², avec des densités de logements minimum
- ▶ Mettre en valeur le centre bourg en suivant les orientations du schéma d'aménagement du secteur de la future mairie
- ▶ Adapter les densités de construction au contexte (de 10 à 45 logements/ha)
- ▶ Poursuivre la politique d'acquisition foncière en utilisant les différents outils mis à disposition des communes

Enjeu : Habiter en campagne répond à une demande forte, tendance de fond au niveau national. Afin d'y répondre et tout assurant une gestion économe du foncier, la commune permet, sous certaines conditions, de s'installer en campagne :

OBJECTIF 2 : Permettre aussi d'habiter en campagne, selon la typologie des noyaux bâtis

▶ Hameaux agricoles :

Pas de constructions dans les hameaux où une exploitation est en cours afin de donner la priorité à l'agriculture

Possibilité de faire évoluer le bâti existant

▶ Hameaux de moins de 10 constructions et écart:

Uniquement possibilité de faire évoluer le bâti existant

▶ Hameaux entre 10 et 15 constructions formant un ensemble cohérent :

Possibilité de faire évoluer le bâti existant

Densification (nouvelles constructions à l'intérieur de l'enveloppe urbaine)



III – Organiser et recentrer le développement urbain

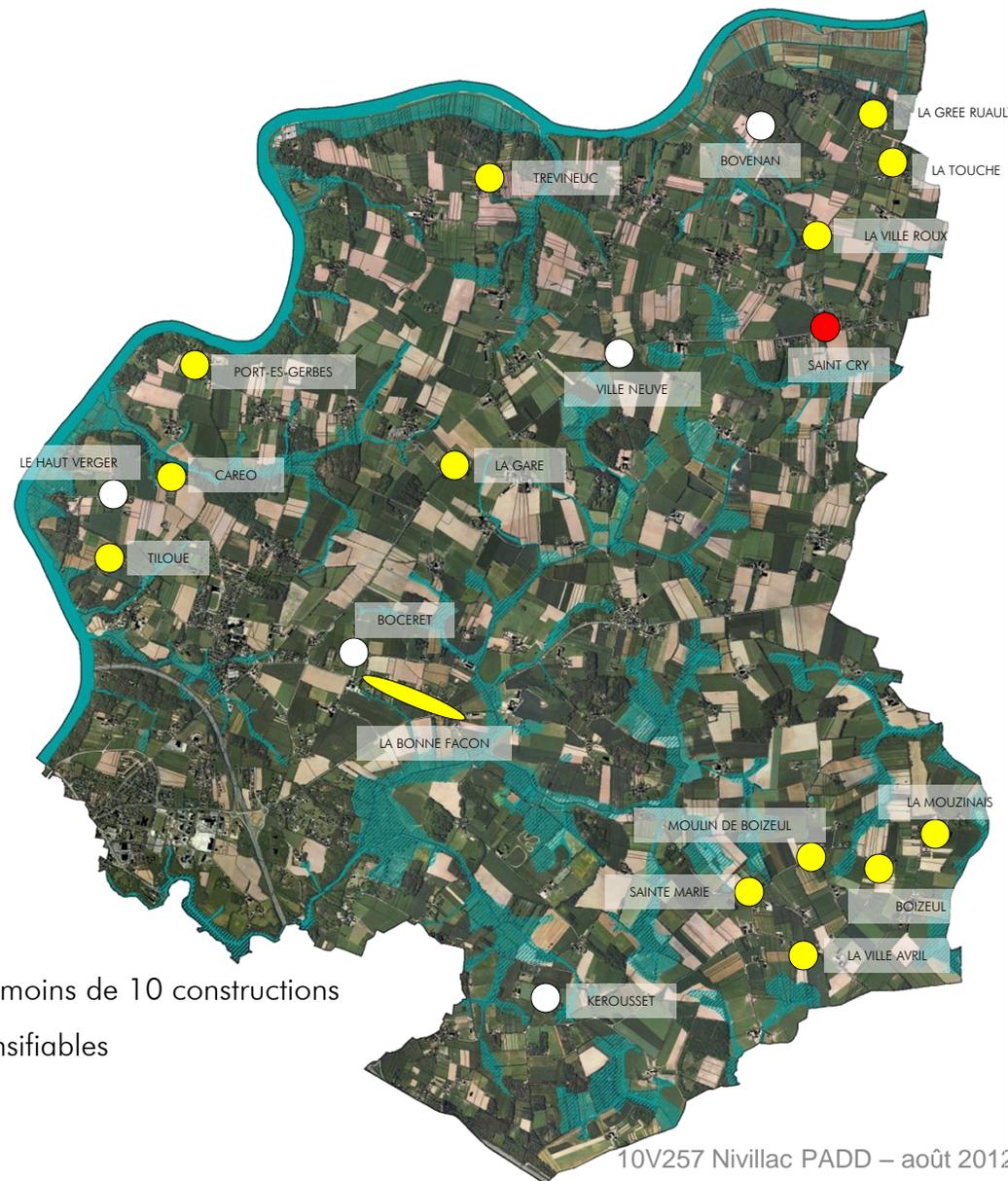
► **Village** : + de 15 constructions formant un ensemble cohérent (regroupement des maisons les unes par rapport aux autres et élément de vie sociale)

Possibilité de faire évoluer le bâti existant

Densification (nouvelles constructions à l'intérieur de l'enveloppe urbaine)

Extension modérée

Seul St Cry peut prétendre à une extension modérée de l'urbanisation.



III – Organiser et recentrer le développement urbain

Enjeu : 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 PAVE propose des solutions sur les secteurs stratégiques, qui seront reprises dans le PLU.

OBJECTIF 3 : Gérer les déplacements

- ▶ 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 voiries partagées selon le contexte
- ▶ Améliorer la circulation dans le bourg en créant une route entre la future mairie et la ferme du Lourmois afin de dévier la circulation des poids lourds.
- ▶ Limiter le stationnement « sauvage » par la création de stationnements supplémentaires dans le bourg
- ▶ Créer un nouvel accès 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



IV – Maintenir la diversité des activités économiques

Enjeu : 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. La commune veut donc pérenniser cette activité.

OBJECTIF 1 : Assurer la pérennité de l'activité agricole

- ▶ En classant en zone A les terres agricoles
- ▶ En appliquant les périmètres sanitaires pour protéger les exploitations, conformément à la charte urbanisme et agriculture du Morbihan
- ▶ En ne permettant aucune nouvelle construction non liée à l'agriculture dans les hameaux agricoles,
- ▶ En limitant le mitage des terres agricoles en ayant 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

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

OBJECTIF 2 : Renforcer l'activité commerciale du centre bourg

- ▶ Mettre en valeur le centre bourg par l'aménagement du quartier de la future 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.



IV – Maintenir la diversité des activités économiques

Enjeu : NIVILLAC dispose de zones d'activités pour accueillir les entreprises, situées au Sud du territoire, à proximité de LA ROCHE BERNARD et de la RN165. Ces zones participent au développement et respectent les équilibres généraux du territoire : hiérarchisation des pôles urbains intercommunaux, maintien et soutien aux commerces de proximité des centres villes.

OBJECTIF 3 : Préserver l'emploi existant et permettre la création d'emplois supplémentaires sur la commune

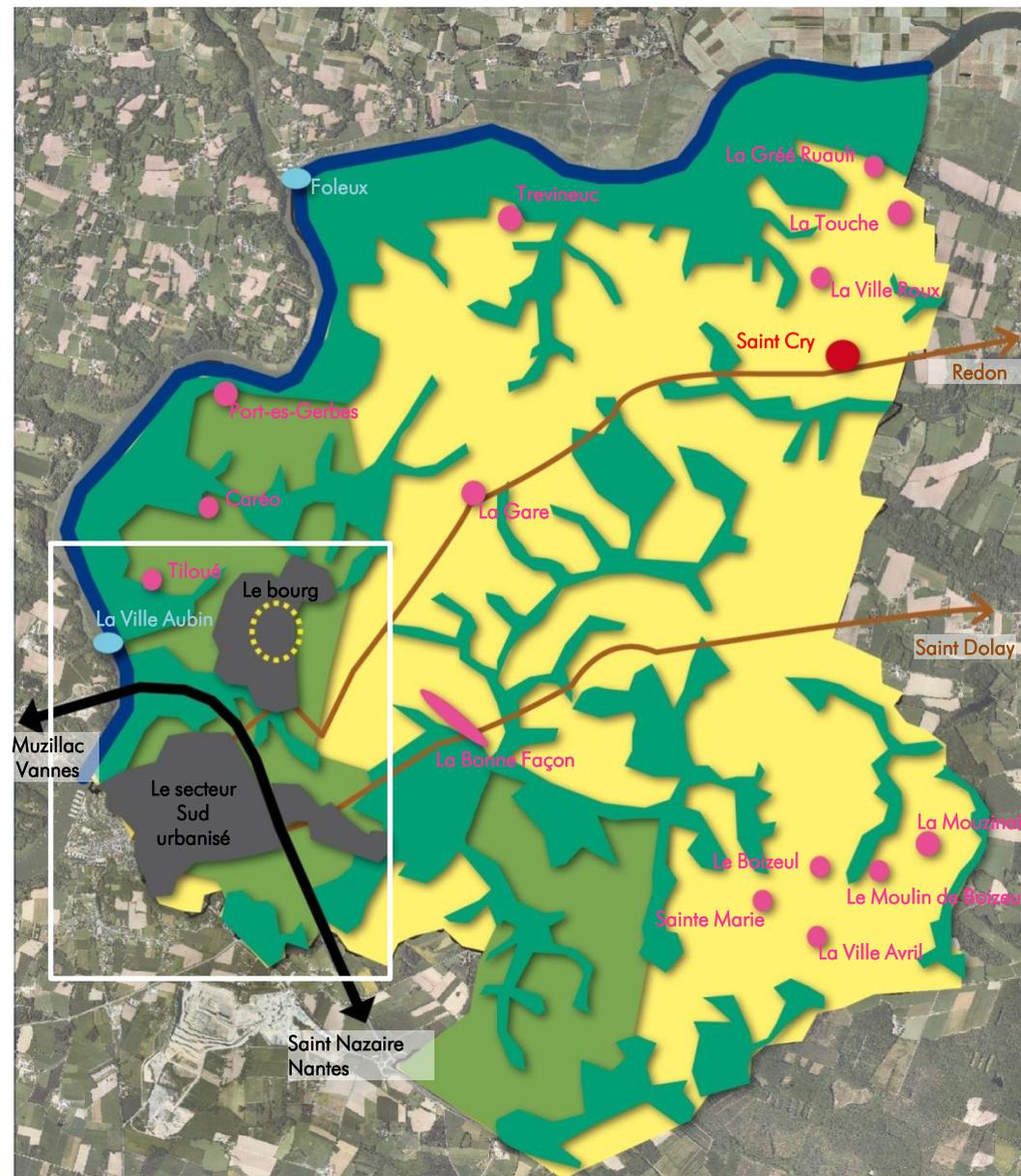
- ▶ Accueillir de nouveaux commerces et services dans le centre bourg.
- ▶ Favoriser l'implantation d'activités dans le secteur Sud (à proximité du bourg de la Roche Bernard et de la RN165)
- ▶ Poursuivre en priorité la requalification des zones d'activités. Étendre et/ou créer des zones dans un second temps, en fonction des besoins identifiés.
- ▶ Maintenir la zone d'activités de la Grée Nevet
- ▶ 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 Cabaray
- ▶ Favoriser l'optimisation du foncier dans les zones d'activités économiques

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

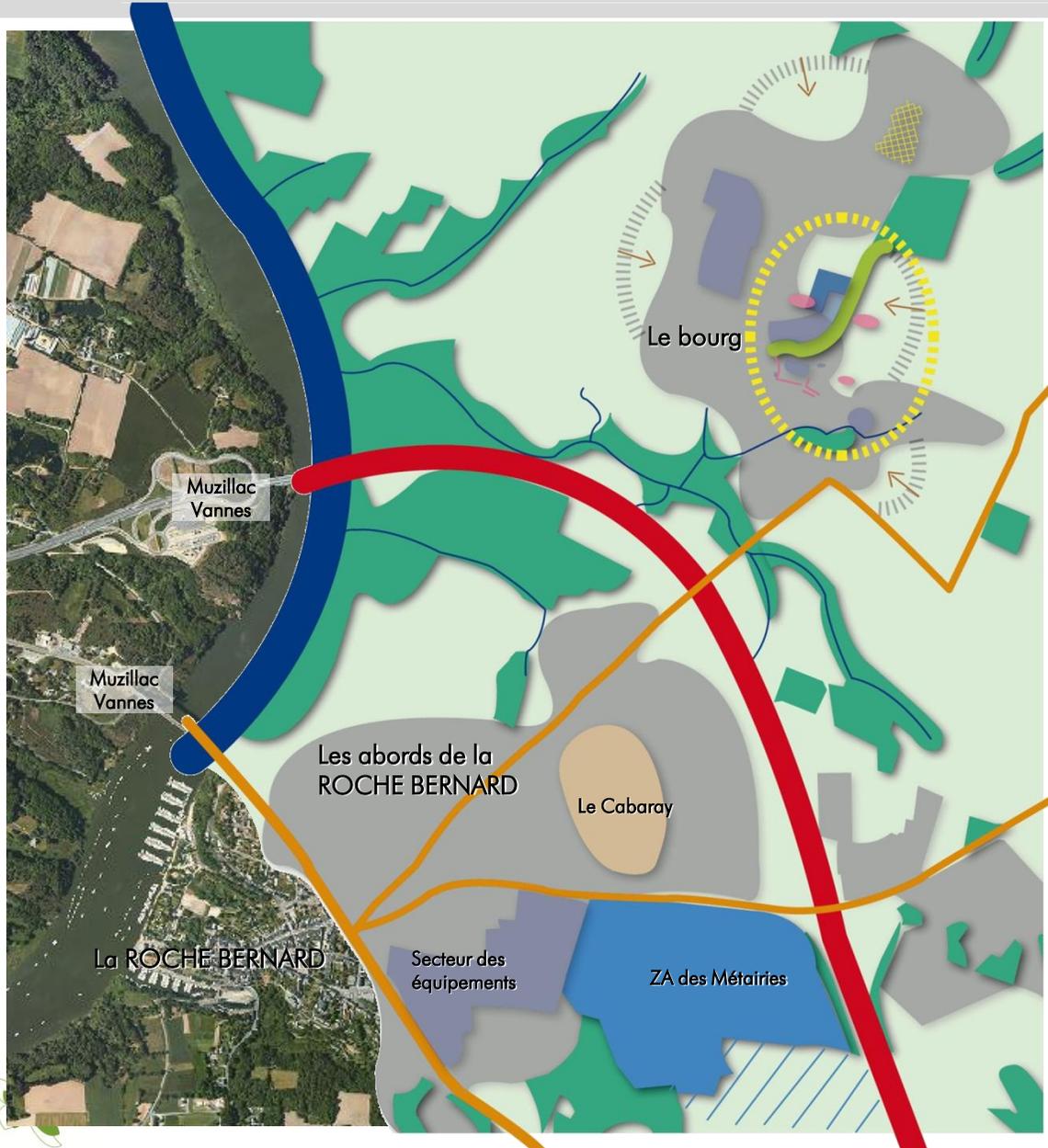
OBJECTIF 4 : Permettre à une activité touristique « verte » de s'ancrer sur la commune

- ▶ Assurer un accueil touristique reposant sur des séjours de courte durée intégré au parc de logements existant comme les 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 aux structures existantes
- ▶ Maintenir et développer les sentiers de randonnée
- ▶ Favoriser la reconversion de l'étang du Rhodoir pour y accueillir des activités de loisirs





-  La Vilaine
-  Corridors écologiques
-  Zone agricole pérenne
-  Zone agricole sensible
-  Aires urbaines du bourg et du secteur Sud
-  Confortement du rôle de pôle de proximité du bourg
-  Village de Saint Cry
-  Hameaux densifiables
-  Port de Foleux et de la Ville Aubin
-  RN 165 (A 82)
-  Routes départementales



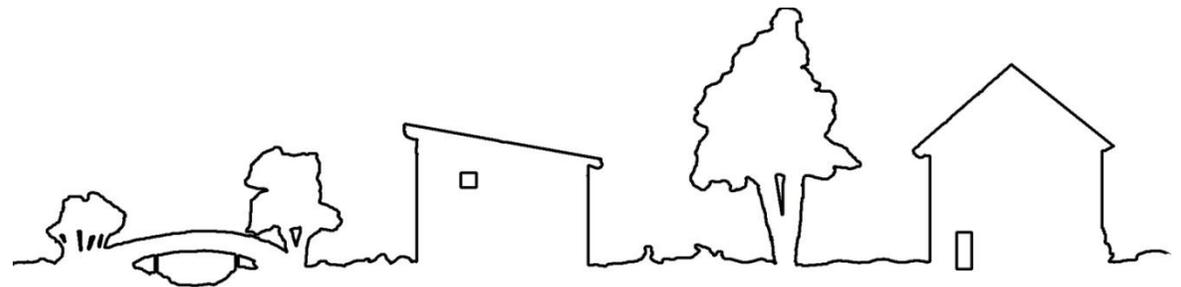
-  Aires urbaines du bourg et du secteur Sud aux abords de la ROCHE BERNARD
-  RN 165 (A 82)
-  Routes départementales

- PROTÉGER L'IDENTITÉ DE NIVILLAC ET SON CADRE DE VIE**
-  La Vilaine
-  Cours d'eau
-  Corridors écologiques
-  Coulée verte du bourg

- ASSURER UN EQUILIBRE GENERATIONNEL ET UNE VIE LOCALE DYNAMIQUE**
-  Rues commerçantes
-  Futurs commerces de proximité
-  Equipements d'intérêt collectif
-  Futurs équipements d'intérêt collectif

- ORGANISER ET RECENTRER LE DEVELOPPEMENT URBAIN**
-  Zones d'extension d'urbanisation limitées et centrées sur les aires urbaines existantes
-  Cœur d'îlot dans le bourg à exploiter
-  Confortement du rôle de proximité du bourg

- MAINTENIR LA DIVERSITE DES ACTIVITES ECONOMIQUES**
-  Zone agricole
-  Zone d'activités des Métairies
-  Extension de la zone d'activités des Métairies
-  Projet de création de zone commerciale du Cabaray



5. Modalités d'accueil de la population et des activités



- ▶ L'hypothèse de développement retenue prévoit l'accueil de **700 nouveaux ménages**, soit la nécessité de prévoir **700 nouvelles résidences principales**. La part des résidences secondaires représente 12% du parc de logements, taux que la commune souhaite stabiliser.

Il est donc nécessaire de prévoir **800 logements au total entre 2013 et 2023**, dont 12% de résidences secondaires.

- ▶ Le projet de la mairie prévoit d'organiser ces constructions autour des deux pôles urbains du territoire : le bourg et les abords de la Roche Bernard.

Dans le bourg et au secteur Sud aux abords de la Roche Bernard, les nouveaux logements seront construits à l'intérieur des tissus urbains déjà urbanisés (cœur d'îlot, dents creuses) et en extension des enveloppes urbaines.

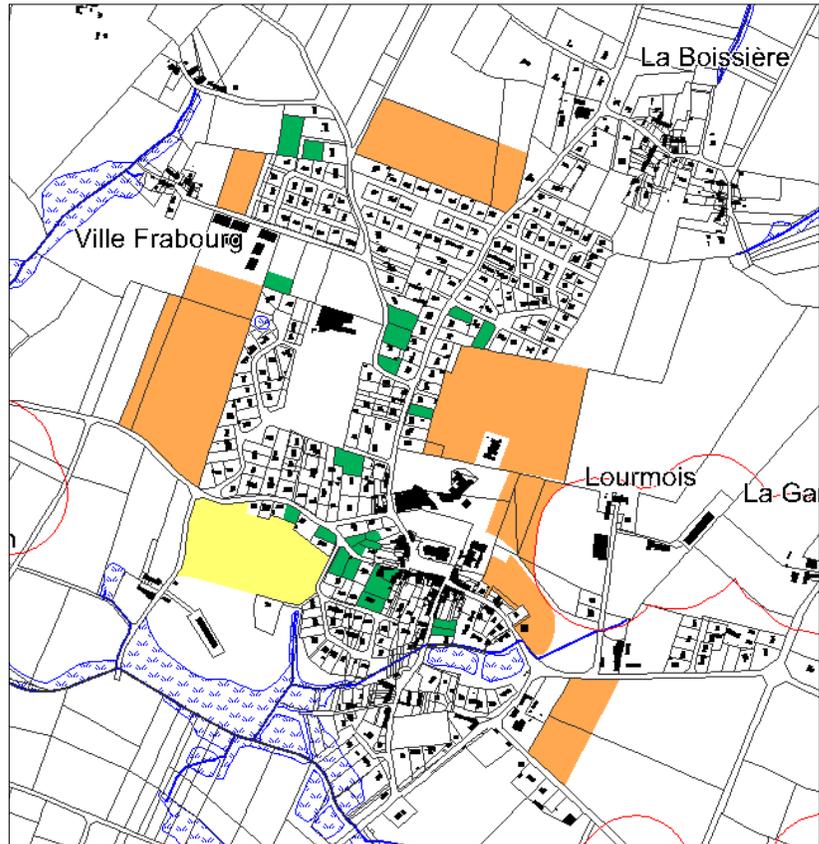
- ▶ La commune souhaite garder la possibilité pour une partie des ménages de s'installer en campagne :

l'accueil des nouveaux ménages se fera :

- Dans les dents creuses des hameaux identifiés comme densifiables
- En extension du village de Saint Cry

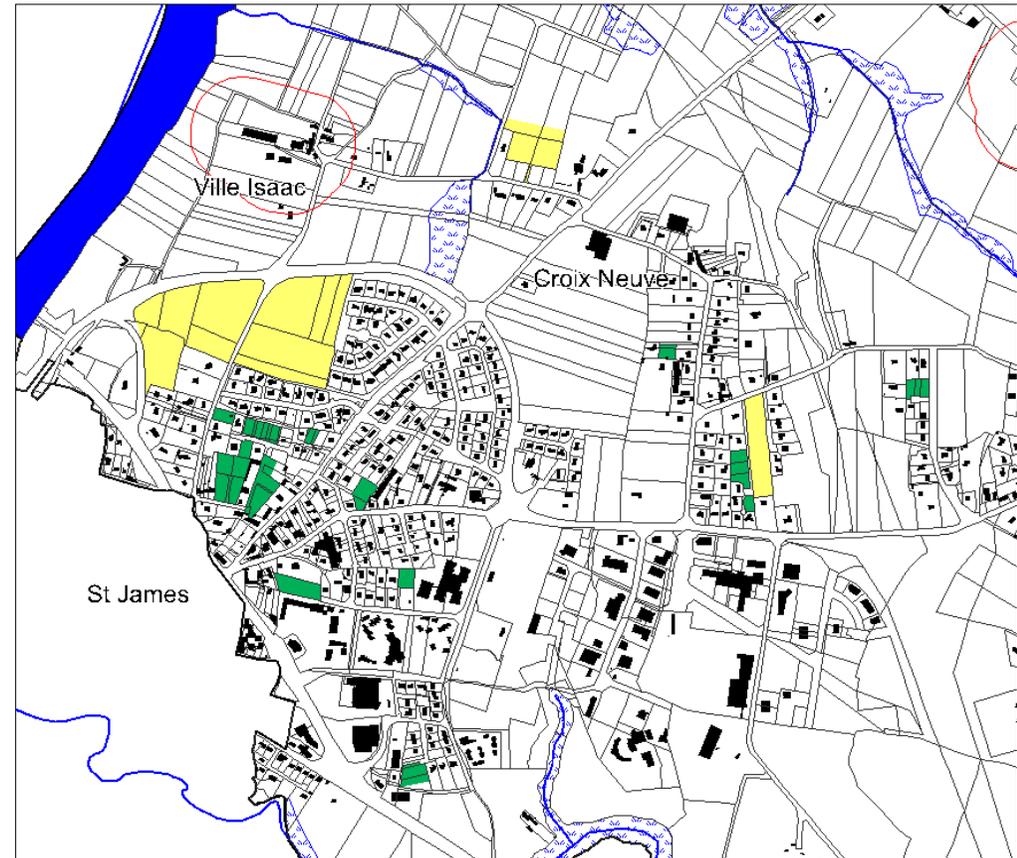


Le bourg

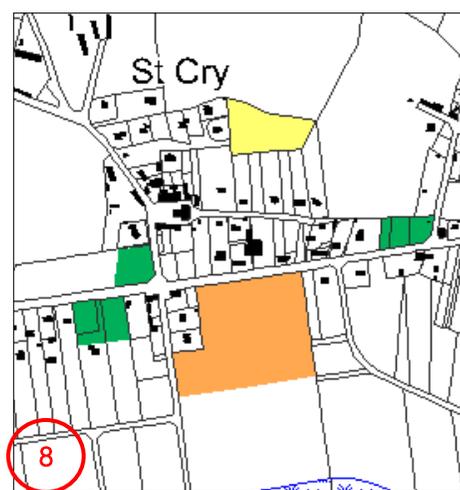
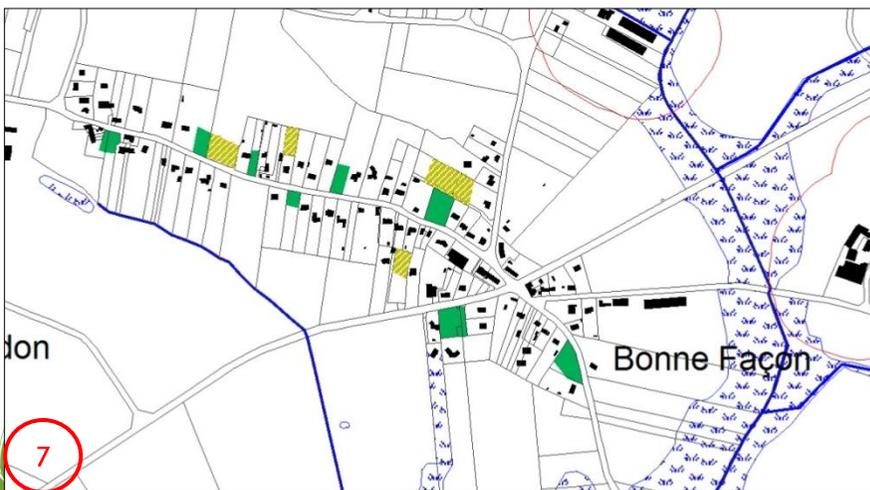
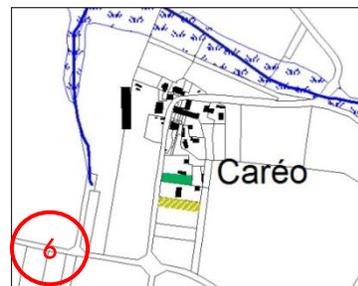
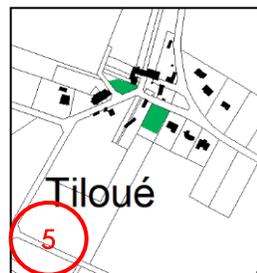
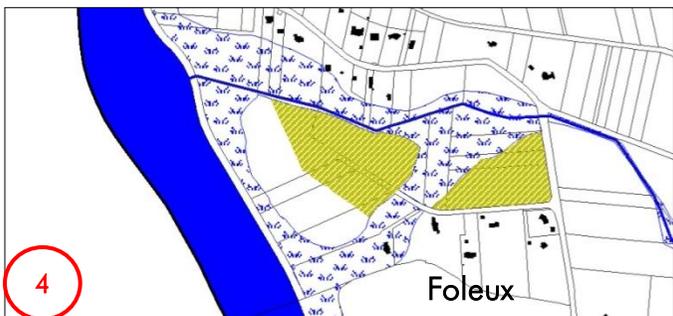
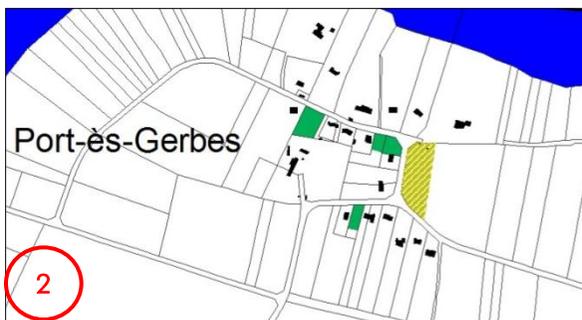
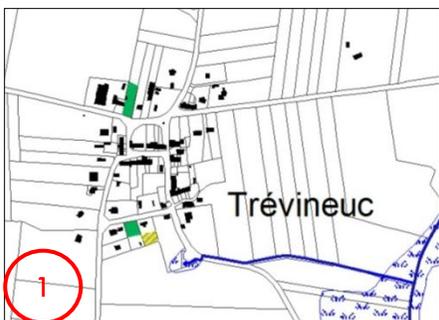


- Dent creuse
- Projet en cours
- Extension d'urbanisation

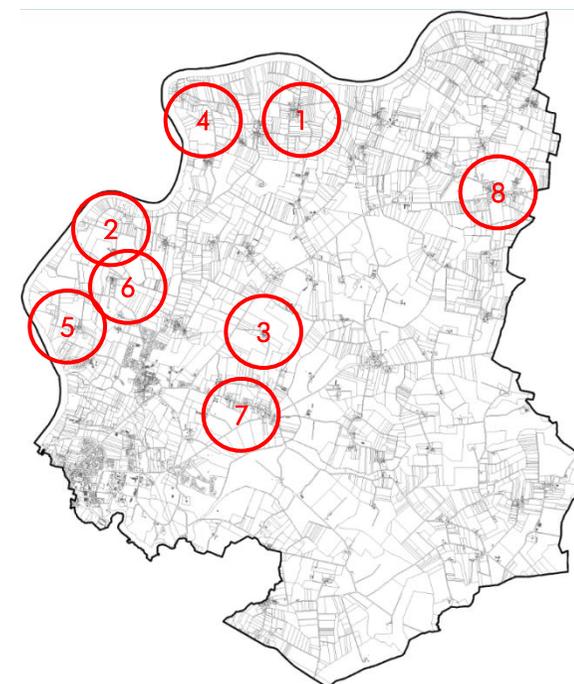
Les abords de la Roche Bernard



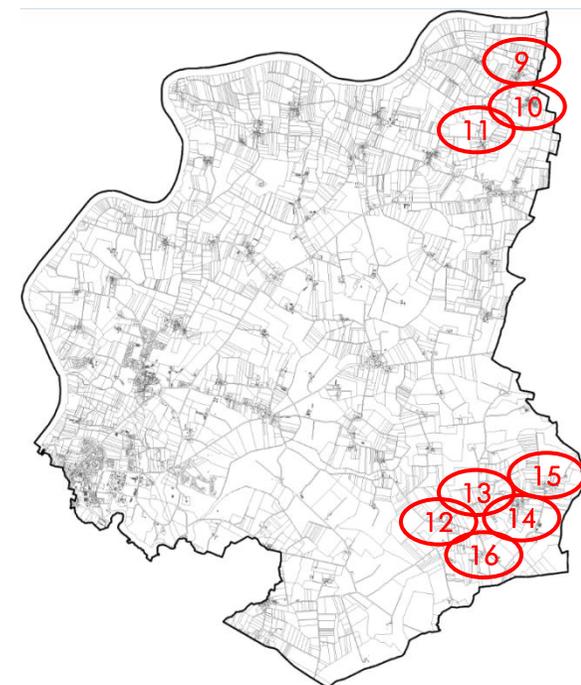
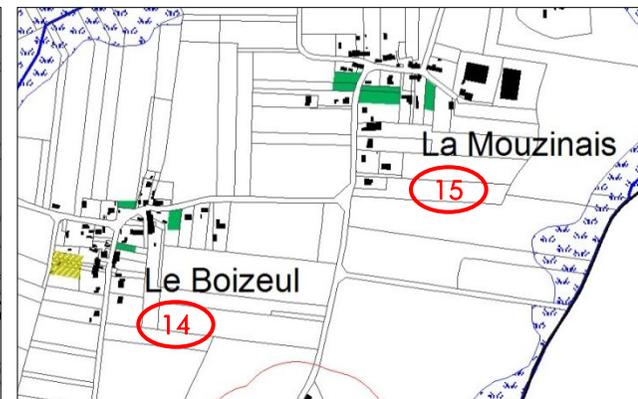
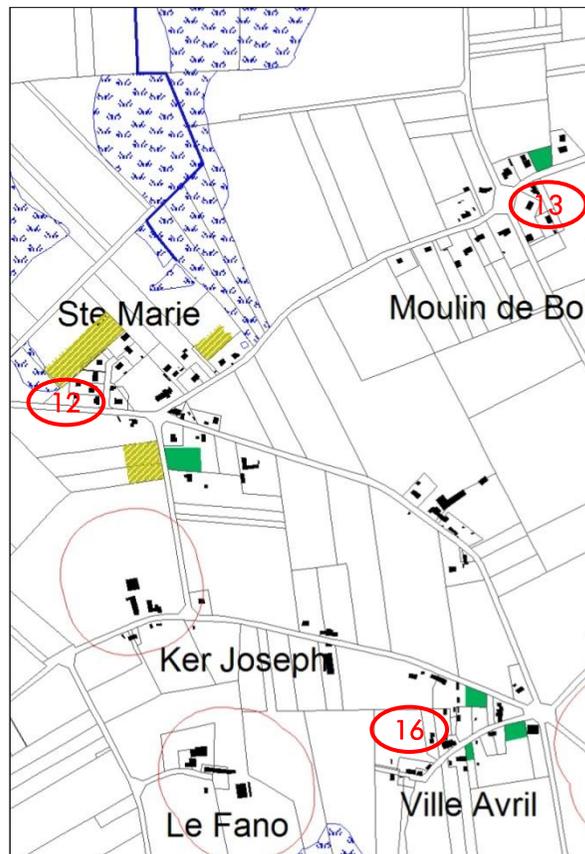
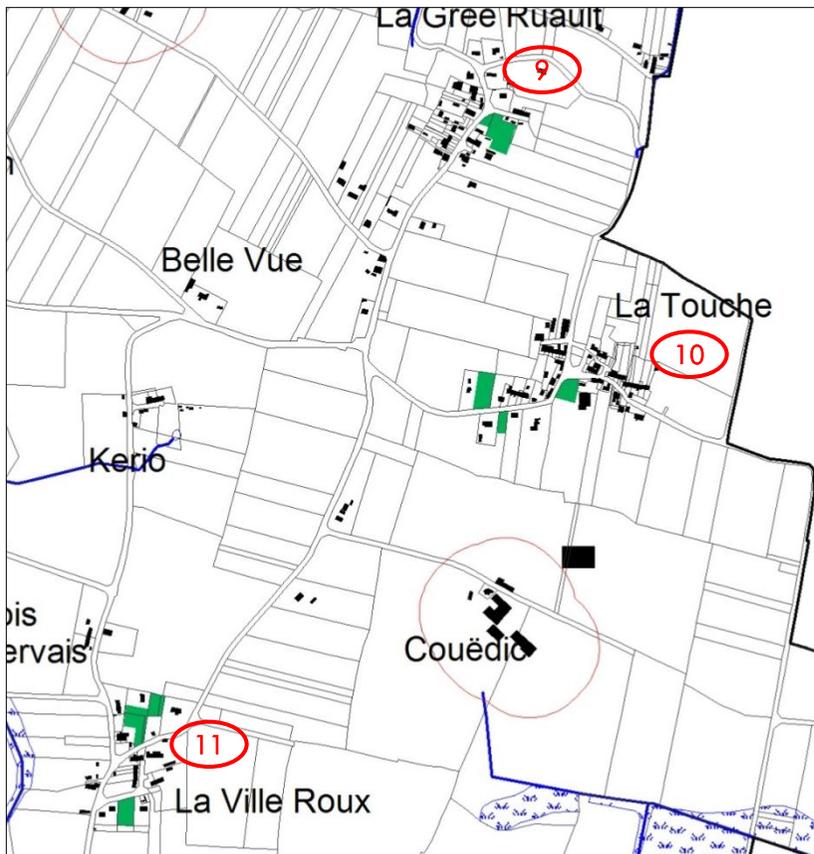
L'accueil de la population



- Dent creuse
- Projet en cours
- Extension d'urbanisation



L'accueil de la population



- Dent creuse
- Projet en cours
- Extension d'urbanisation



L'accueil de la population

- ▶ Nombre d'habitants supplémentaires : 1150
- ▶ Nombre de logements à construire : 800, dont 12% de résidences secondaires

| | Dans le bourg | | Dans le secteur Sud aux abords de la ROCHE BERNARD | | En campagne | | TOTAL | |
|--------------------------------------|---------------|-----------|--|-------------|-------------|-------------|------------|-----------|
| | Logements | surface | logements | surface | logements | surface | logements | surface |
| Nombre de logements en projet | 50 | 3,4 | 164 | 8,5 | 38 | 6,8 | 252 | 18,7 |
| Nombre de logements en densification | 71 | 4,4 | 46 | 2,8 | 77 | 5,4 | 194 | 12,6 |
| Nombre de logements en extension | 296 | 18,2 | - | - | 36 | 2,4 | 332 | 20,6 |
| TOTAL | 417 | 26 | 210 | 11,3 | 151 | 14,6 | 778 | 52 |

- ▶ La consommation foncière projetée pour le logement est de 52 ha (0,9% des 5 548 ha du territoire) soit une baisse d'environ 26,5% de la consommation foncière par rapport à la période 2000-2011, pour les zones à vocation principale d'habitat
- ▶ La consommation foncière induite par le futur PLU (hors projets en cours) pour le logement est de 33,2 ha (0,6% des 5 548ha du territoire)
- ▶ Le projet de PLU prévoit une densité de 16 logements/ha en moyenne (de 10 à 45 logements/ha selon les secteurs) contre 10,3 logements/ha en moyenne sur la dernière période, soit une hausse de 58% de la densité moyenne de logements

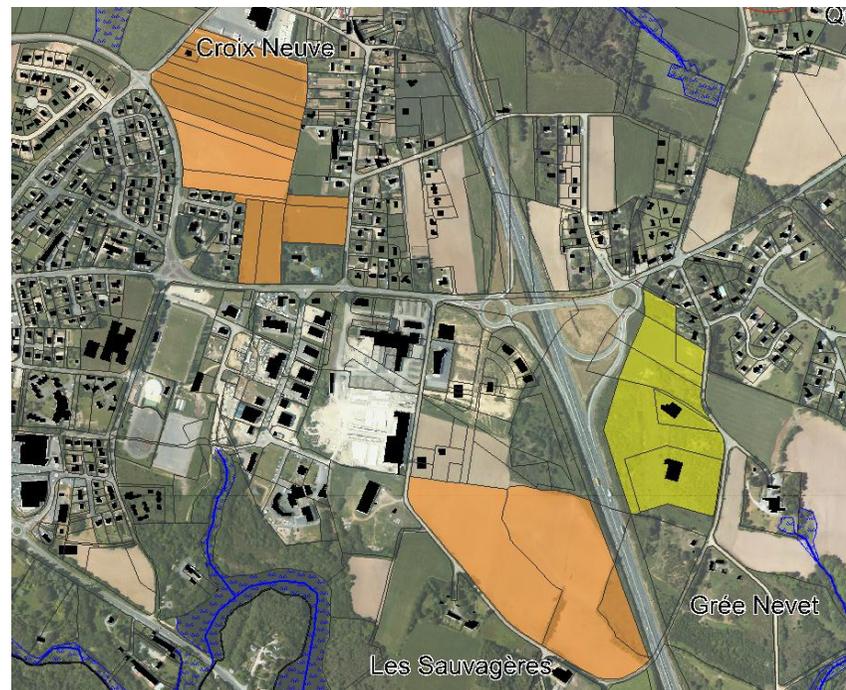


L'accueil des activités

- ▶ La commune et la Communauté de communes ARC SUD BRETAGNE souhaitent favoriser l'installation d'entreprises sur le territoire de NIVILLAC, dans le secteur Sud aux abords de LA ROCHE BERNARD .

| | Communauté de communes |
|--------------------------|---|
| Projet en cours | 7,8 ha (dont 2,5ha déjà urbanisés à la Grée Nevet) |
| Extension d'urbanisation | 22,7 ha |
| TOTAL | 30,5 ha |

- ▶ La consommation foncière projetée pour les activités est de 30,5 ha (0,5% des 5 548ha du territoire)
- ▶ La consommation foncière induite par le futur PLU (hors projets en cours) pour les activités économiques est de 22,7 ha (0,4% des 5 548ha du territoire).



- Projet en cours
- Extension d'urbanisation

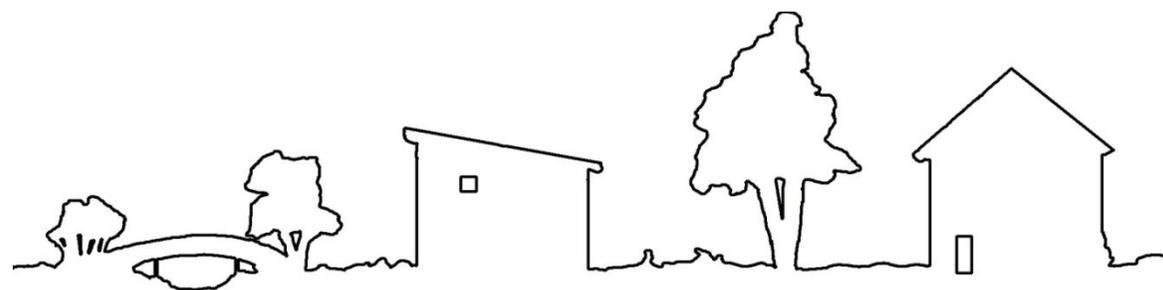


Impacts sur les activités agricoles

| | Zones à vocation principale d'habitat | | Zones à vocation principale d'activité | | TOTAL |
|--|---------------------------------------|-------------------|--|-------------------|-------------|
| | Projets en cours | Zones d'extension | Projets en cours | Zones d'extension | |
| Dans le bourg | 3,4 | 8 | - | - | 11,4 |
| Dans le secteur Sud aux abords de la ROCHE BERNARD | 6,3 | - | 9,6 | 13 | 28,9 |
| En campagne | - | 2,4 | - | - | 2,4 |
| TOTAL | 9,7 | 10,4 | 9,6 | 13 | 42,7 |

- ▶ L'urbanisation future impacte 42,7 ha de terres agricoles, soit 1,3% de la SAU communale (*diagnostic agricole de 2010*)
- ▶ La consommation de terres agricoles induites par le futur PLU (hors projets en cours) est de 23,4 ha soit 0,7% de la SAU communale

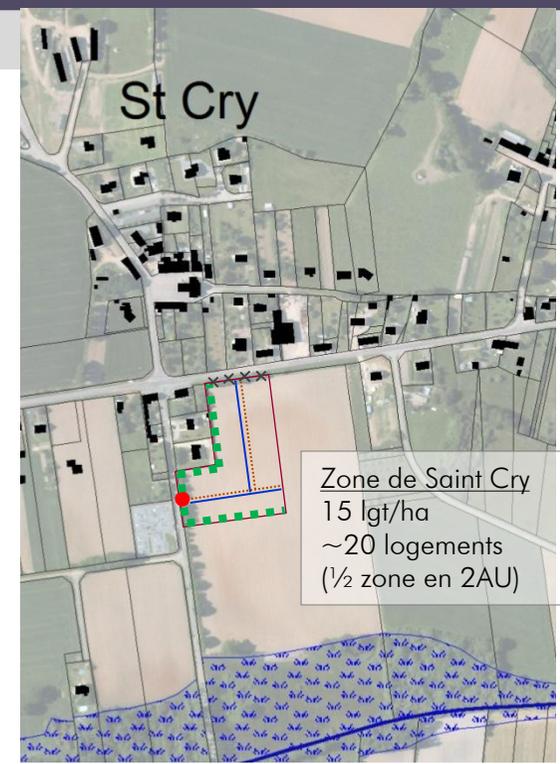
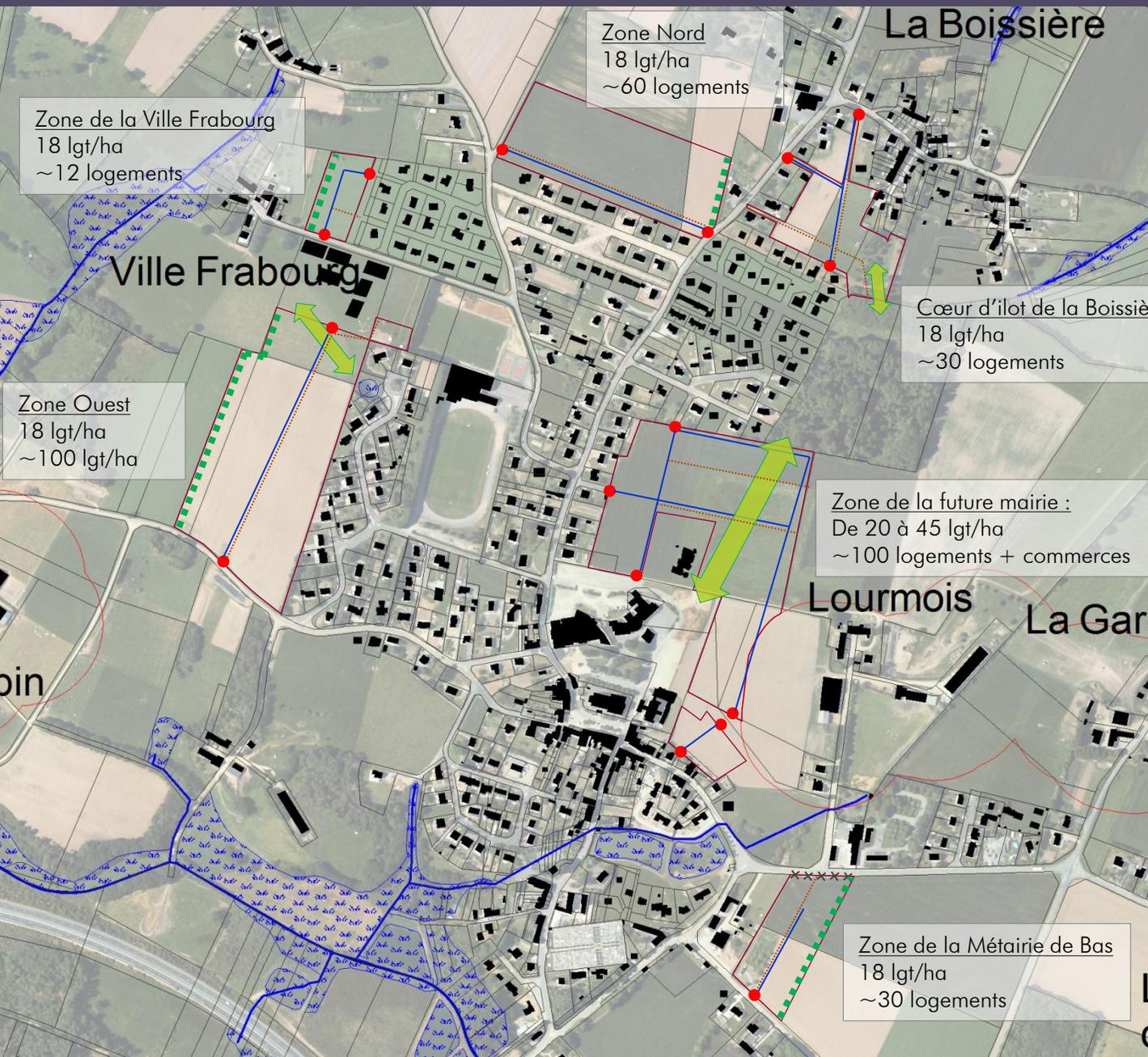




6. Pré-OAP des zones d'extension à vocation d'habitat



6 – Pré-OAP des zones d'extension à vocation d'habitat



- Principe d'accès à la zone
- Principe de circulation motorisée
- ⋯ Principe de circulation douce
- xxx Accès sur /depuis RD interdit
- ↔ Principe de continuité écologique à créer
- ⋯ Ecran végétal à créer