

COMMUNE DE NIVILLAC
Arrondissement de Vannes

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

L'an deux mil quinze

Le quatre mai

Le conseil municipal de la commune de NIVILLAC dûment convoqué,

S'est réuni en session ordinaire à vingt heures en mairie

Sous la présidence de Monsieur GUIHARD Alain, Maire

Date de convocation du conseil municipal : le 27 avril 2015

Conseillers en exercice : 27 Conseillers présents : 23 Votants : 25

PRESENTS: M. BOCENO Julien- Mme BOMPOIL Jocelyne- M. BOUSSEAU Yannick- M. BRIAND Jean-Yves- M. BUESSLER-MUELA Patrick- M. CHESNIN Nicolas- M. DAVID Gérard- M. DAVID Guy- Mme DENIGOT Béatrice- Mme DESMOTS Isabelle- Mme GERARD-KNIGHT Marie-Noëlle- Mme GICQUIAUX Cécile- Mme GRUEL Nathalie- M. GUIHARD Alain- Mme HUGUET Evelyne- Mme LEVRAUD Françoise- M. LORJOUX Laurent- M. OILLIC Jean-Paul- Mme PERRAUD Chantal- Mme PERRONNEAU Claire-Lise- Mme PHILIPPE Jocelyne- M. PRAT Pierre- M. SEIGNARD Jérôme

ABSENTS EXCUSÉS : Mme AMELINE Yolande- M. FREOUR Jean-Claude- Mme PANHELLEUX Françoise

ABSENT: M. CHATAL Jean-Paul

POUVOIRS : Mme AMELINE Yolande à M. BUESSLER-MUELA Patrick- M. FREOUR Jean-Claude à M. OILLIC Jean-Paul

Secrétaire de séance : M. SEIGNARD Jérôme

Délibération n°2015D32 : Débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.)

Par délibération en date du 2 novembre 2009, complété par une délibération en date du 1^{er} février 2010, le conseil municipal a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) et a fixé les modalités de concertation avec la population.

Par délibération en date du 15 décembre 2014, le conseil municipal a actualisé les deux délibérations précitées pour tenir compte des nouvelles législations en matière d'urbanisme et des nouvelles modalités de concertation avec la population (création d'un site internet).

Le 3 septembre 2012, le conseil municipal a débattu sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) conformément à l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme qui dispose les PLU comportent un Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Depuis ce débat, deux lois sont intervenues en matière d'urbanisme : La Loi pour l'Accès au Logement et l'Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014 et la Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAF) du 13 octobre 2014.

Délais et voies de recours :

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours en annulation devant le Tribunal Administratif de RENNES dans un délai de 2 mois à compter de sa publication

Il apparaît donc nécessaire d'actualiser le Projet d'Aménagement et de Développement Durable en précisant les orientations et les objectifs :

Préalablement à la séance, tous les conseillers municipaux ont été destinataires du projet de PADD dont les orientations doivent être débattues. Un nouveau document modifié est remis aux élus en début de séance.

Le débat ne doit pas faire l'objet d'un vote, conformément aux dispositions de l'article L 123-9 du Code de l'Urbanisme, mais d'un compte rendu qui sera annexé au registre des délibérations.

Mme PHILIPPE Jocelyne présente le cadre du PADD et invite l'assemblée à débattre sur les dispositions contenues :

Orientation I : Préserver l'identité de Nivillac et son cadre de vie

Objectif I.1 : Protéger la trame verte et bleue

La trame verte et bleue, constituée de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques, tend à se réduire 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 et les identités paysagère fortes.

Cela se traduira par les dispositions suivantes :

- **Conforter la trame verte et bleue par :**
 - La protection du réseau bocager au titre des éléments du paysage à préserver (article L123-1-5 III alinéa 2 du Code de l'Urbanisme),
 - Le classement en EBC (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**

Débat : En complément, il est rappelé qu'une zone Natura 2000 couvre le nord du territoire à partir de Folleux jusqu'à la limite avec la commune de Saint Dolay et qu'un inventaire des zones humides a été réalisé. Toutes les dispositions seront prises pour préserver le milieu naturel.

Objectif I.2 : Préserver et valoriser le patrimoine bâti

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 de la manière suivante :

- **Prévoir une réglementation permettant de restaurer, réhabiliter et rénover les bâtiments présentant un intérêt architectural et patrimonial et ce, de manière à ne pas banaliser les 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.**

Délais et voies de recours :

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours en annulation devant le Tribunal Administratif de RENNES dans un délai de 2 mois à compter de sa publication

- **Préserver le petit patrimoine (article L123-1-5 III al.2 du code de l'urbanisme), véritable identité des hameaux et des villages (fontaines, fours à pain, lavoirs, calvaires, puits, etc.). Cette préservation doit également permettre de faire connaître à la population la richesse de ce patrimoine.**

Débat : Il est précisé que la commission a identifié 19 bâtiments à étoiler pour permettre leur changement de destination en zones agricoles et naturelles. Ce chiffre peut paraître important, selon M. le Maire, mais il faut le replacer par rapport à l'échelle du territoire.

Par ailleurs, il faudra être vigilant sur l'harmonisation des constructions par rapport au bâti existant sans être trop restrictif au risque de freiner les projets de construction. Le Conseil d'Architecte, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) pourra être consulté pour avis.

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

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.

- **En évitant le mitage de la trame verte et bleue** ce qui suppose de :
 - 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 (Schéma Directeur des Eaux Pluviales) (études en cours)**
- **Favoriser une réduction de la consommation énergétique à savoir :**
 - Organiser l'urbanisation pour réduire les déplacements automobiles (cf. Orientation3/objectif 4),
 - Favoriser les nouvelles formes urbaines,
 - Favoriser le recours aux énergies renouvelables dans la construction.

Débat : Certains élus soulignent l'absence de transport en commun dans l'Est du Morbihan et plus particulièrement entre le secteur de La Roche Bernard et celui de Muzillac. Pourquoi ne pas s'inspirer de la formule du transport à la demande comme cela se pratique sur la commune d'Herbignac ? Une réflexion sur le sujet sera à mener au niveau du Conseil Départemental et d'Arc Sud Bretagne.

M. le Maire répond qu'il y a effectivement carence dans ce domaine mais que les décideurs ne veulent pas s'engager compte tenu des contraintes budgétaires.

Par ailleurs, il préconise d'encourager le développement du co-voiturage en aménagement des aires de stationnement.

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

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.

Délais et voies de recours :

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours en annulation devant le Tribunal Administratif de RENNES dans un délai de 2 mois à compter de sa publication

- Créer une coulée verte de l'église vers le bois de Lourmois intégrant la récupération des eaux de pluie des quartiers alentours,
- 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.

Débat : Ces dispositions n'appellent pas de commentaire.

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

Objectif II.1: Accompagner la croissance démographique

Suite à la dernière période intercensitaire, le taux moyen de croissance démographique annuelle était de 2,7 %. Pour anticiper sur un ralentissement de la croissance de population, la commune souhaite limiter le taux de croissance à 1,8 % par an permettant ainsi d'accueillir 925 nouveaux habitants d'ici 2026 et la production de 650 logements ce qui implique de :

- Prévoir la construction de logements pour répondre aux besoins de 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 des équipements collectifs.

Débat : Le pourcentage d'augmentation de population a été défini par rapport au Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT). Les 650 logements comprennent 344 logements pour les opérations en cours, 19 changements de destination, 287 logements nouveaux sur 19,67 hectares soit 15 à 20 logements par hectare.

Objectif II.2 : Offrir un parc de logements diversifié permettant un parcours résidentiel complet

La commune souhaite maintenir les conditions de mixité générationnelle et sociale, notamment à travers l'offre de 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 de services et des commerces,
- Favoriser l'amélioration de l'habitation existant,
- Diversifier les statuts d'occupation par le renforcement d'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.

Délais et voies de recours :

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours en annulation devant le Tribunal Administratif de RENNES dans un délai de 2 mois à compter de sa publication

Débat : Il faudra prévoir des petits immeubles collectifs type R+1 notamment pour accueillir les personnes âgées. Des dispositions seront inscrites dans les Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP).

Par ailleurs, un pourcentage d'extension des constructions existantes devra être défini dans les zones agricoles et naturelles.

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

La commune souhaite répondre aux besoins des habitants de la Commune en matière de services et d'équipements de la manière suivante :

- 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 au Forum (centre socio-culturel communal),
- Conforter les commerces de proximité du bourg,
- Assurer les services dans le bourg et leur accessibilité (mairie, agence postale, médiathèque...),
- Aménager des espaces publics de qualité en déviant notamment la circulation des poids lourds en dehors 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'augmentation de la population.

Débat : Ces dispositions n'appellent pas de commentaire.

Orientation III: Organiser et recentrer le développement urbain

Objectif III.1 : Développement le bourg et le secteur sud aux abords de La Roche Bernard dans un souci de gestion économe du foncier

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 en prenant les mesures suivantes :

- **Limitier les extensions d'urbanisation aux objectifs de développement démographique et économique de la commune et en tenant compte des possibilités restantes que constituent les dents creuses.** Depuis 2004, la consommation foncière a été importante puisque 71,82 ha ont été consommés pour l'habitat. Face à ce constat, la commune souhaite revoir le développement urbain pour qu'il soit moins consommateur d'espace. Par rapport à la période 2004-2014, la commune souhaite diminuer de plus de 50 % sa consommation prévue pour l'habitat. Les extensions prévues au PLU ont été calibrées en fonction des besoins, à savoir réaliser environ 287 logements en extension sur la période 2016-2026 ce qui représente 19 ha à mobiliser environ en extension.
- Par conséquent, **la commune doit mobiliser 19 ha en extension**
- **Près de 90 % des nouveaux logements se répartiront entre le Bourg et le Clos Saint James**
- **Réduire la consommation foncière dédiée aux activités en la limitant aux besoins**

Délais et voies de recours :

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours en annulation devant le Tribunal Administratif de RENNES dans un délai de 2 mois à compter de sa publication

- **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 25 logements/ha),**
- **Adapter la politique d'acquisition foncière aux besoins en utilisant les différents outils mis à disposition des communes (Droit de Prémption Urbain (DPU), Etablissement Public Foncier (EPF) ...).**

Débat : La commune dispose de réserves foncières importantes qu'elle vend difficilement en ce moment. Il n'apparaît donc pas concevable de poursuivre une politique d'acquisition foncière mais plutôt de se limiter aux besoins.

Objectif III.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. Bien que les récentes évolutions législatives restreignent nettement la constructibilité en campagne, la commune souhaite tout de même donner la possibilité de construire hors du bourg et du Clos Saint James. Afin d'assurer une gestion économe du foncier, ces 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 dans un secteur de taille et de capacité limitées (STECAL)**

Seule, l'évolution du bâti existant est possible. La création de logements nouveaux n'est pas autorisée.

- **Secteur de Taille et de Capacité Limitées (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.

- **Villages**

L'évolution du bâti existant est possible ainsi que la construction de nouvelles habitations, qu'elles soient à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante ou dans une zone définie comme étant en extension de l'urbanisation.

Débat : Les STECAL seront par définition très limités. Deux secteurs ont identifiés : Sainte Marie et Folleux. Quant à l'évolution du bâti existant dans les villages, seul le village de Saint Cry sera concerné.

Objectif III.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 PAVE (Plan de mise en Accessibilité de la Voirie et des Aménagements des Espaces publics) propose des solutions sur les secteurs stratégiques qui seront reprises dans le PLU. C'est ainsi que la commune entend :

Délais et voies de recours :

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours en annulation devant le Tribunal Administratif de RENNES dans un délai de 2 mois à compter de sa publication

- 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 mairie et la ferme de Lourmois afin de dévier la circulation des poids lourds,
- Limiter le stationnement « sauvage » par la création de stationnements supplémentaires dans le bourg,
- Réfléchir aux possibilités de desserte en transport en commun, en lien avec l'intercommunalité,
- Prendre en compte les aires de covoiturage.

Débat : Concernant la gestion des déplacements, se reporter à l'objectif 1-3 de l'orientation I sur l'impact de l'urbanisation sur les milieux naturels.

Orientation IV: Maintenir la diversité des activités économiques

Objectif IV.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 (Surface Agricole Utile) qui concerne plus de la moitié du territoire. La commune veut donc pérenniser cette activité :

- En classant les terres agricoles en zone A (Agricole),
- En appliquant les périmètres sanitaires pour protéger les exploitations, conformément à la « Charte de l'Agriculture et de l'Urbanisme » du Morbihan,
- En ne permettant aucune nouvelle construction non liée à l'agriculture dans les hameaux agricoles,
- En N'autorisant pas le mitage des terres agricoles et 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.

Débat : Il est précisé que la gestion économe de l'espace agricole ne permet plus le mitage des terres agricoles.

Par ailleurs, le zonage agricole inconstructible autour du bourg sera inscrit afin de ne pas gêner le développement urbain du bourg.

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

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

Délais et voies de recours :

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours en annulation devant le Tribunal Administratif de RENNES dans un délai de 2 mois à compter de sa publication

- 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.

Débat : M. PRAT considère l'interdiction du changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux comme une atteinte au droit de propriété. Il serait plus judicieux, selon lui, de cibler les commerces concernés.

M. le Maire répond que cette règle a pour but de conforter le commerce en centre bourg. Seuls, seront pris compte les quatre commerces existants. L'ancienne agence postale n'est pas concernée s'agissant d'un ancien service.

Quant à l'atteinte au droit de propriété, elle résulte d'une volonté politique qui s'inscrit dans un règlement graphique et dans un règlement écrit comme tous règlements d'urbanisme.

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

Nivillac dispose de Zones d'Activités (ZA), situées au Sud du territoire, à proximité de La Roche Bernard et de la RN 165, pour accueillir les entreprises.

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. La commune entend :

- 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. Etendre 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 « Cabaray »,
- Favoriser l'optimisation du foncier dans les zones d'activités économiques.

Débat : La zone d'activités de Cabaray couvrira 11 hectares environ. Il n'est pas envisagé d'implanter une grande surface à cet endroit. La communauté Arc Sud Bretagne est favorable à l'aménagement d'une zone d'activités dans ce secteur.

Mme GERARD-KNIGHT attire l'attention sur la nécessité de mettre en place rapidement la fibre optique dans les zones d'activités pour favoriser les implantations d'entreprises.

Objectif IV.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. Nivillac se place comme une Commune proposant un tourisme tourné vers la nature. Pour cela, elle souhaite :

Délais et voies de recours :

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours en annulation devant le Tribunal Administratif de RENNES dans un délai de 2 mois à compter de sa publication

- 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 de 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.

Débat : M. PRAT s'étonne du manque d'ambition au niveau de l'hébergement de loisirs. L'offre est actuellement limitée aux secteurs de La Croix Neuve et de Rofo. Pourquoi ne pas créer de nouvelles zones vers la Vilaine ?

M. le Maire répond que la création de zones d'hébergement de loisirs impacterait les zones naturelles et les zones agricoles. L'hébergement de loisirs comprend également les gîtes ruraux et les chambres d'hôtes. A ce jour, la commune n'a connaissance d'aucun projet de camping ou de parc résidentiel de loisirs (PRL) et, de ce fait, elle serait dans l'impossibilité de justifier la création d'une nouvelle zone.

Concernant les chemins de randonnée, 48 km ont été aménagés. M. Gérard DAVID précise que ce linéaire est suffisant pour être en capacité d'assurer un entretien régulier.

Concernant les zonages portuaires, Mme GERARD-KNIGHT alerte sur le développement des zones portuaires qui engendre beaucoup de pontons sur la Vilaine et de ports à sec en raison de la saturation. Le « pontonage », dit-elle, ne doit pas remplacer le « bétonnage ».

M. le Maire répond qu'il n'est pas prévu à court terme de développement portuaire tant à Folleux qu'à La Ville Aubin.

Monsieur le Maire demande si d'autres interventions sont à formuler, et fait le constat qu'aucun autre élu ne souhaite prendre la parole. En conséquence, le débat est clos.

Pour extrait conforme,

Le Maire,
Alain GUIHARD



Délais et voies de recours :

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours en annulation devant le Tribunal Administratif de RENNES dans un délai de 2 mois à compter de sa publication

