

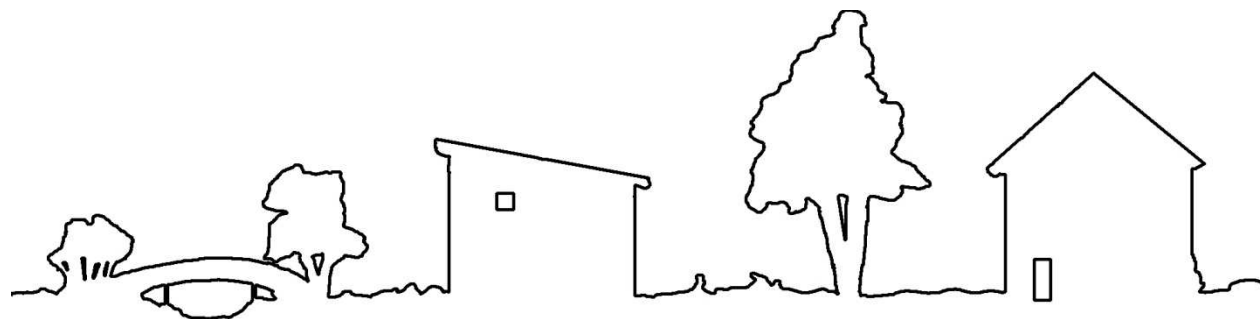


Commune de Nivillac

Elaboration du

Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Document présenté le 5 juillet 2013. La procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme étant en cours, certains éléments présentés sont donc susceptibles d'être modifiés par la suite.



Réunion publique

EOL



5 juillet 2013

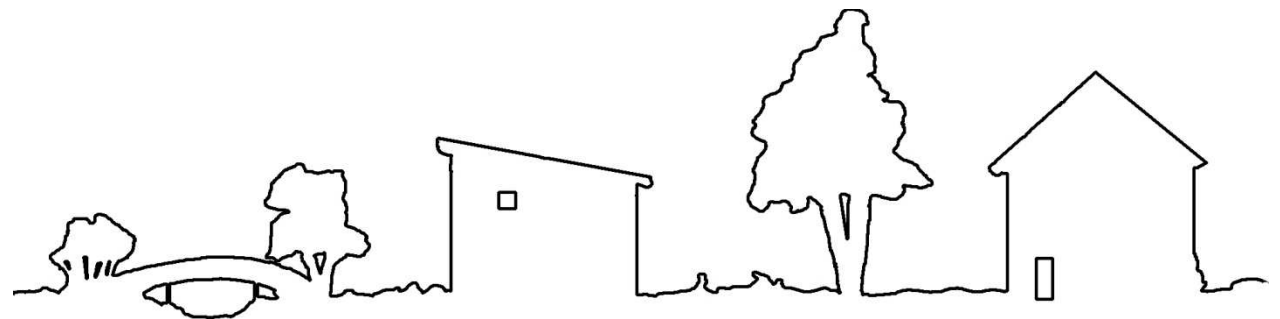
I- Qu'est-ce qu'un Plan Local d'Urbanisme?

II- Le calendrier

III- Quelques éléments de diagnostic et les enjeux

IV- Les grands axes du Plan d'Aménagement et de Développement Durable

V- Questions/Réponses



I- Qu'est-ce qu'un Plan Local d'Urbanisme?

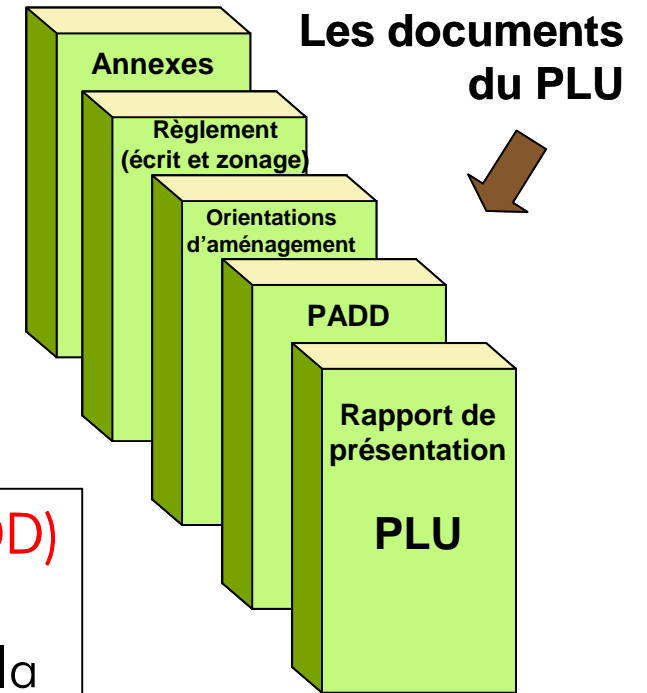
Sa composition

Le rapport de présentation

- Présente le diagnostic et l'état initial de l'environnement
- Présente les enjeux
- Expose le projet de PLU retenu et le justifie au regard des réglementations existantes et des enjeux
- Présente les conséquences prévisibles sur l'environnement

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

- Définit le projet de la commune: quel développement de l'urbanisation dans les 10 prochaines années? croissance de la population envisagée, besoin en foncier...



Le PADD se traduit dans:



Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

- Obligatoires
- Cohérentes avec le PADD
- Opposables en terme de compatibilité

Les règlements écrits et graphiques

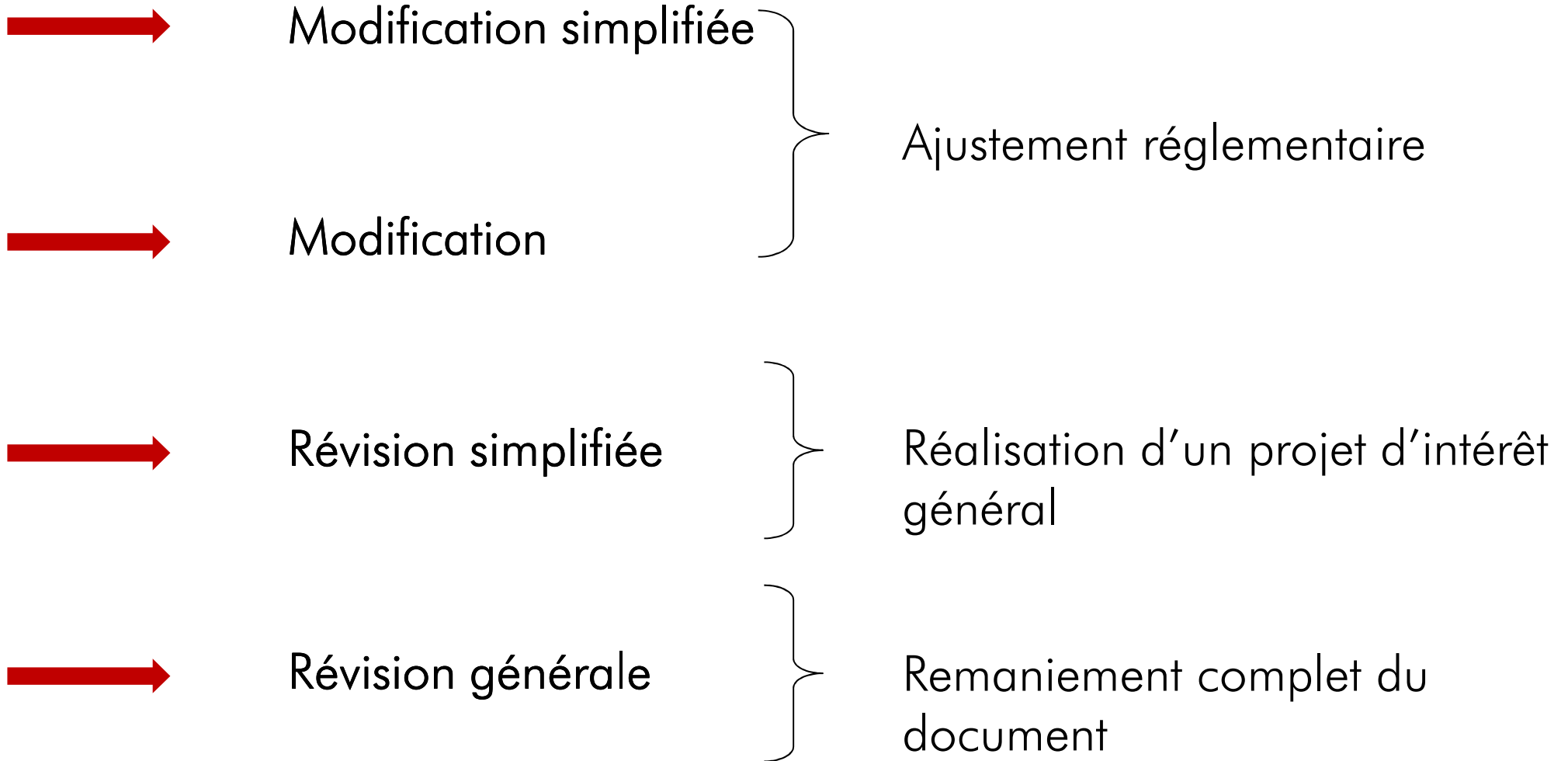
- Obligatoires
- Cohérents avec le PADD
- Opposables en terme de compatibilité

| Dénomination PLU | Destination | Dénomination POS |
|-----------------------|---|------------------|
| Zones urbaines | | |
| Ua | Habitat dense, resserré, correspondant au noyau traditionnel et central | UA |
| Ub | Habitat pavillonnaire se trouvant en périphérie des centres | UB |
| UbL | Activités de loisirs et équipements | UBL |
| Ui | Activités économiques | Uia |

| | | |
|--------------------------|---|----------------------|
| Zones à urbaniser | | |
| 1AU | Zone à urbaniser à court terme | Naa/ Nab/ Nac |
| 1AUi | Zone à urbaniser à court terme réservée aux activités économiques | NAi |

| Dénomination PLU | Destination | Dénomination POS |
|------------------------|---|---------------------|
| Zones agricoles | | |
| A | Zonage agricole | NC |
| Azh | Zone humide utilisée par l'agriculture dans laquelle exhausséments et affouillements sont interdits | / |

| Zones naturelles | | |
|-------------------------|--|------------|
| Na | Zone naturelle stricte (protection des ruisseaux, des paysages et des bois...) | NDa |
| Nzh | Zone humide à protéger | / |
| NL | Zone naturelle de loisirs | NDb |



Historique du cadre réglementaire

1967

Loi d'Orientation
Foncière
30 septembre 1967

2000

Loi Solidarité
Renouvellement Urbain
Loi Urbanisme et Habitat
02 juillet 2003

2010

Loi Engagement National
pour l'Environnement
Loi de Modernisation de
l'Agriculture et de la Pêche

Plan d'Occupation
des Sols

Plan Locaux
d'Urbanisme

Plan Locaux
d'Urbanisme
« Grenelle »

PLU NIVILLAC ENGAGE

→ Apparition d'un zonage
et d'un règlement

→ Apparition du Projet
d'Aménagement et de
Développement Durable
et des Orientations
d'Aménagement

→ Apparition des Orientations
d'Aménagement et de
Programmation; Trame Verte et
Bleue; politique de déplacement;
critères de modération de
consommation foncière

Le cadre réglementaire

- La loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain):

La loi SRU a bouleversé l'approche des documents d'urbanisme.

Nous sommes passés d'un système de gestion du droit des sols à un système de gestion du territoire autour d'un projet.

Le cadre réglementaire

► La loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain):

Un document au service du projet communal et de l'intérêt général

- L'élaboration du PLU permet de se retrouver autour d'une même table pour définir le devenir de la commune pour les 10 ans à venir
- Il permet d'adapter le cadre réglementaire aux projets nécessaires à l'évolution de la commune.

Où et comment construire les nouveaux quartiers ?



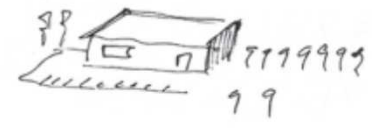
Quelle place pour la nature ?



Quel avenir pour l'agriculture sur la commune



Comment développer les zones d'activité ?



Comment se déplacer en sécurité



Quelle offre touristique ?



Le cadre réglementaire

► La loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain):

- Cette loi intègre une nouvelle notion, le développement durable. Il s'articule autour de trois principes:
 - L'équilibre entre le développement des communes rurales et urbaines et la protection des espaces naturels.
 - La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat.
 - L'utilisation économe de l'espace, la maîtrise des déplacements, la préservation de l'environnement.

Le cadre réglementaire

▶ La loi ENE (Engagement National pour l'Environnement)

Issue du Grenelle 1 du 03 août 2009 – Grenelle 2 du 12 juillet 2010

- ▶ Gérer les ressources de manière économe (critères de consommation d'espace)
- ▶ Maîtriser les besoins en déplacement
- ▶ Identifier les trames vertes et bleues, les corridors écologiques
- ▶ Les Orientations d'Aménagement deviennent des Orientations d'Aménagement et de Programmation et sont désormais obligatoires.

Le cadre réglementaire

► La loi sur l'eau (Décembre 1964 – Janvier 1992- Décembre 2006)

► Gestion de l'eau

- SDAGE: Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
- SAGE: Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux

► Assainissement

- Mise à jour du zonage d'assainissement collectif en cours
 - ↳ Demande auprès de l'autorité environnementale :
Pas d'évaluation environnementale
- Schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales en cours
 - ↳ Demande auprès de l'autorité environnementale :
Evaluation environnementale nécessaire

La prise en compte et le respect des documents supra-communaux

► D'autres lois dont il faut tenir compte:

■ Lois Engagement National pour le Logement (juillet 2006), Droit Au Logement Opposable, Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion (mars 2009):

Problématique du logement social et de la mixité

■ Loi de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche (juillet 2010):

Maîtrise de la consommation des espaces agricoles et naturels par l'urbanisation

➡ Apparition de la Commission Départementale de Consommation des Espaces Agricoles (CDCEA).

En dehors d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) approuvé, si réduction de zone agricole ou naturelle, la CDCEA doit donner son avis sur le projet de PLU arrêté.

A ce jour, dans le Morbihan, la CDCEA est systématiquement saisi.

La prise en compte et le respect des documents supra-communaux

► Les autres documents supra-communaux dont il faut tenir compte:

■ Le SDAGE Loire Bretagne (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Approuvé le 18 novembre 2009

 Compatibilité

■ Le SAGE Vilaine (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) En cours de révision

 Compatibilité

■ Le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) En cours – Arrêté le 26 mars 2013

 Compatibilité à justifier

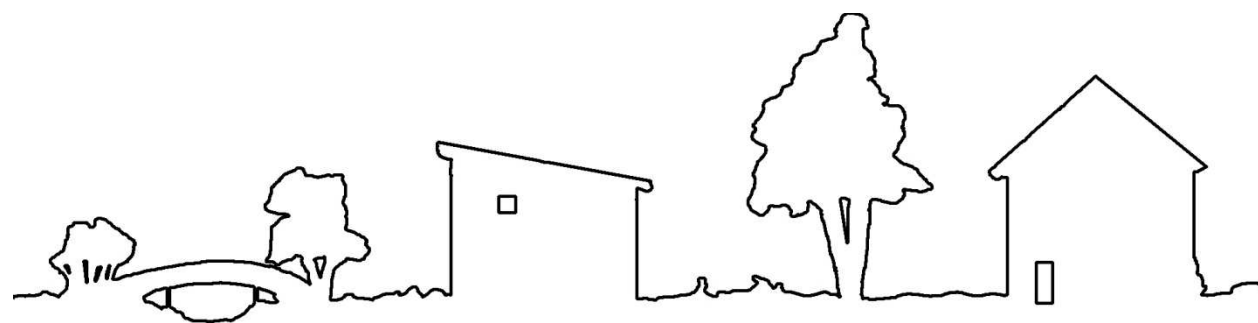
Inventaire des Zones Humides (Dmeau)
Validé le 4 janvier 2010

Diagnostic Agricole (Chambre d'agriculture 56)
Restituée le 24 mars 2011

Plan Local d'Urbanisme

Plan de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics (EOL)
Restitué en mai 2011

Etude d'aménagement du secteur de la nouvelle mairie
Réalisée en 2011



II- Le calendrier

La phase de travail

Concertation

5 juillet 2013



panneaux exposition
en mairie

Articles dans le bulletin
municipal

Réunion publique

Lancement PLU
juin 2010

Pause 6 mois : étude
secteur future mairie

Diagnostic PLU :

- analyse socio-éco
- analyse urbaine et paysagère
- analyse déplacement
- état initial environnement

PADD
(Plan
d'Aménagement
et de
Développement
Durable)

OAP Orientations
d'aménagement et
programmation

Règlement écrit
et graphique

Inventaire complémentaire
zones humides
(Bureau d'études Dmeau)

Schéma Directeur Assainissement pluvial
Mise à jour du zonage d'assainissement eaux usées
(Bureau d'études BOURGOIS)

Arrêt du
PLU
⇒

Phase administrative

La phase administrative

Décembre 2013
Janvier 2014

Juillet – Août -Septembre
Octobre 2014

Réunion publique n° 2

Arrêt

Arrêt

Approbation

- Délibération d'arrêt du PLU
- Notification aux Personnes Publiques Associées

- réunions de retour d'enquête publique
- 1 présentation aux Personnes Publiques Associées
- Mise en forme du dossier d'approbation
- ▶ Délibération d'approbation

Contrôle de légalité

OPPOSABILITE

Février-Mars

Avril 2014

Mai 2014

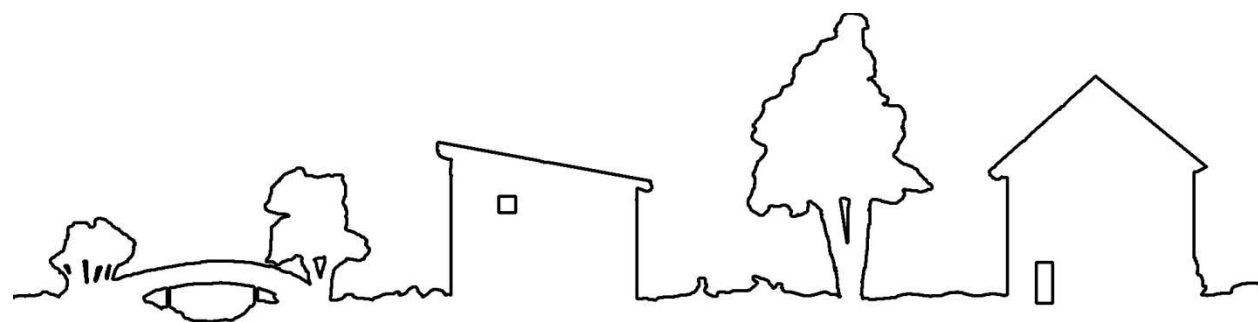
Juin 2014

Avis des services

Enquête publique

Rapport du commissaire enquêteur

Recours des tiers

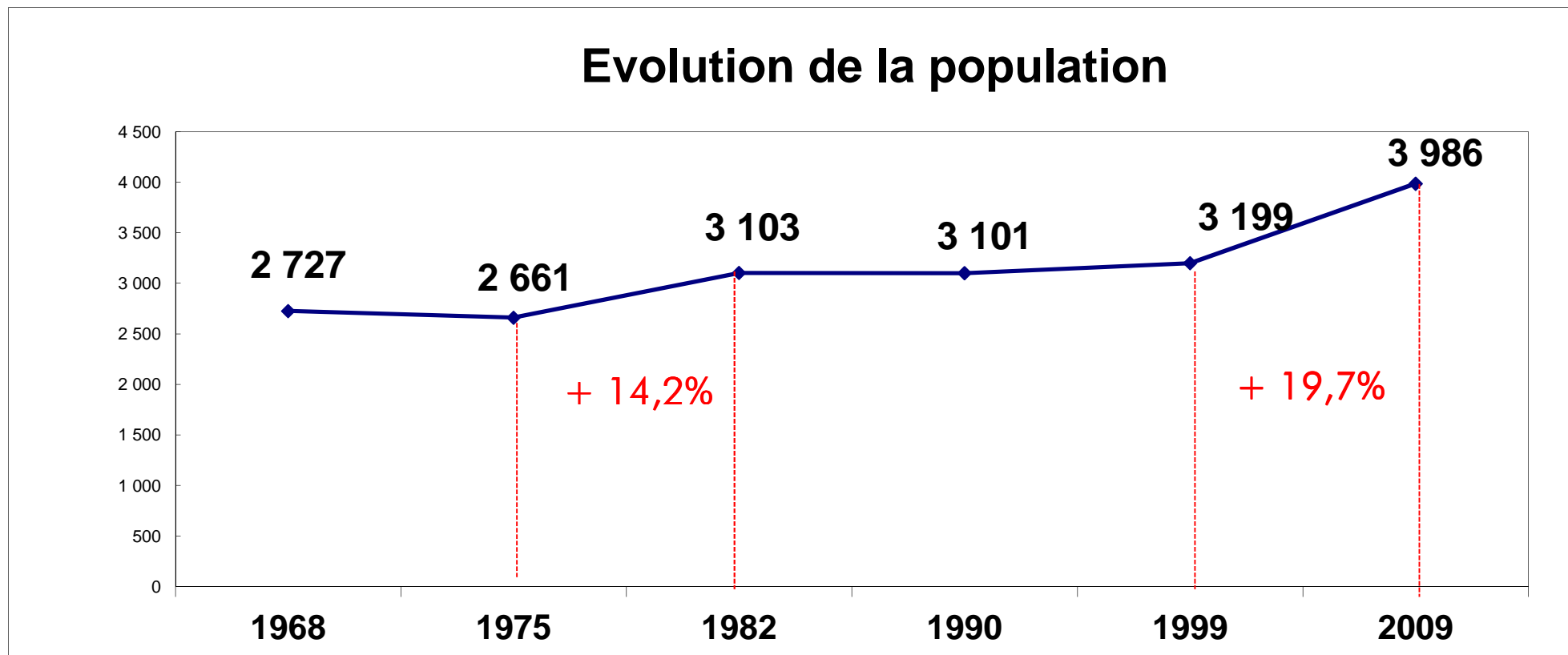


III- Quelques éléments de diagnostic et les enjeux

La population (source : INSEE 2009)

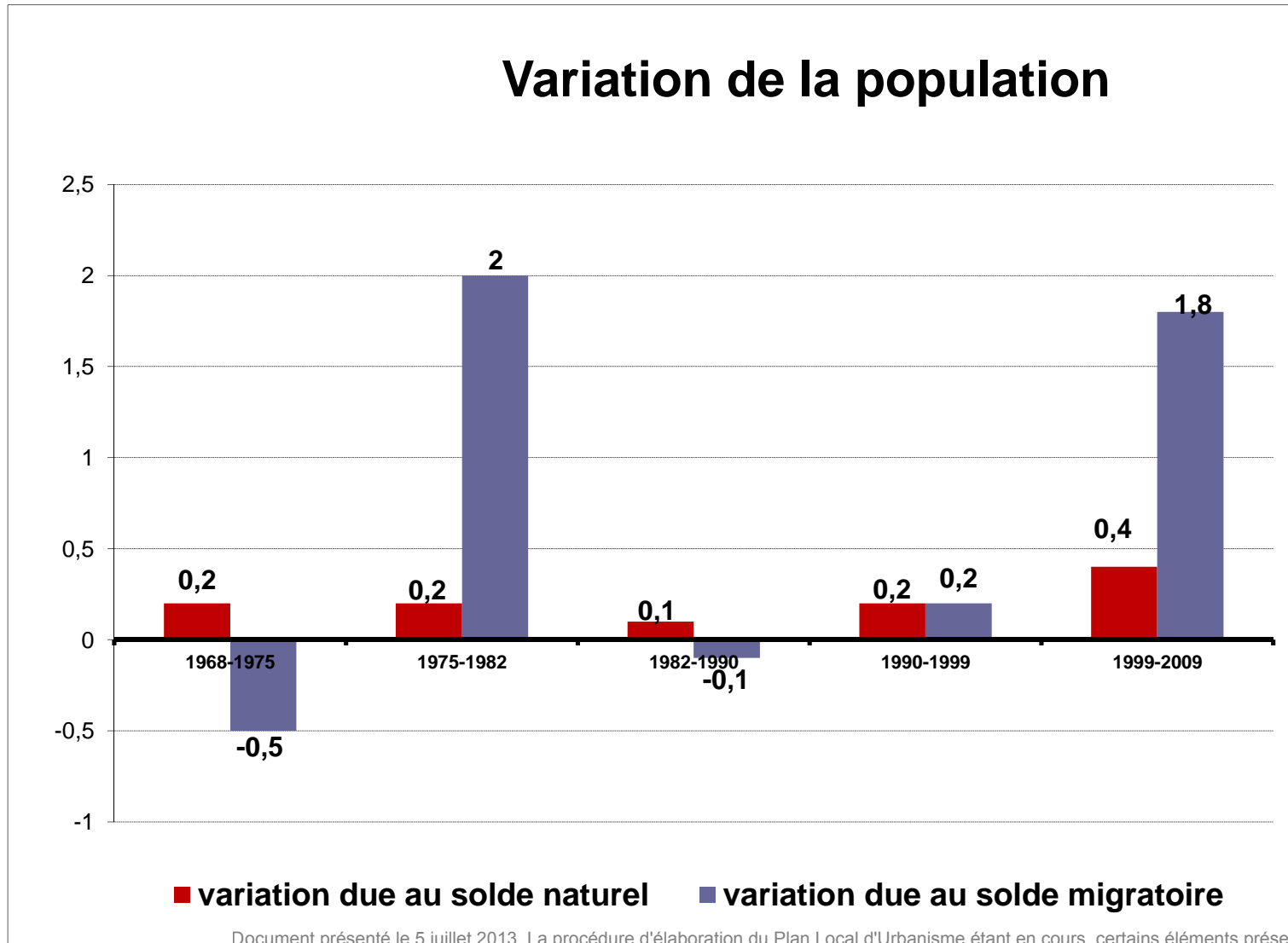
► Une population toujours croissante

- 2 périodes importantes pour la croissance de la population: 1975-1982 et 1999-2009.
- Taux de croissance annuelle entre 1999 et 2009: +2,2% par an



La population (source : INSEE 2009)

- Une augmentation de la population due au solde migratoire

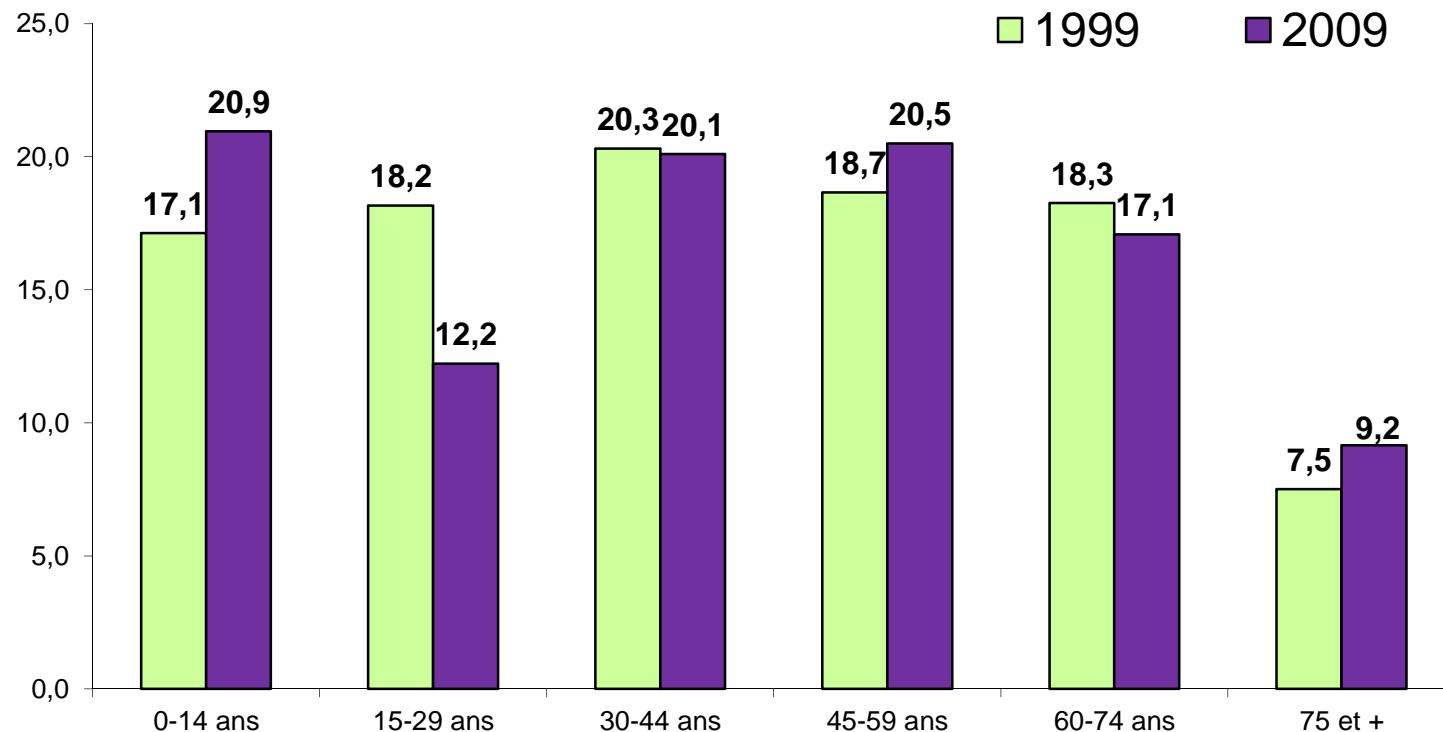


La population (source : INSEE 2009)

► Une mixité générationnelle moins évidente

- Près de la moitié des Nivillacois (47%) a plus de 45 ans.
- Légère hausse des 0-14 ans mais baisse de la population en âge d'avoir des enfants.

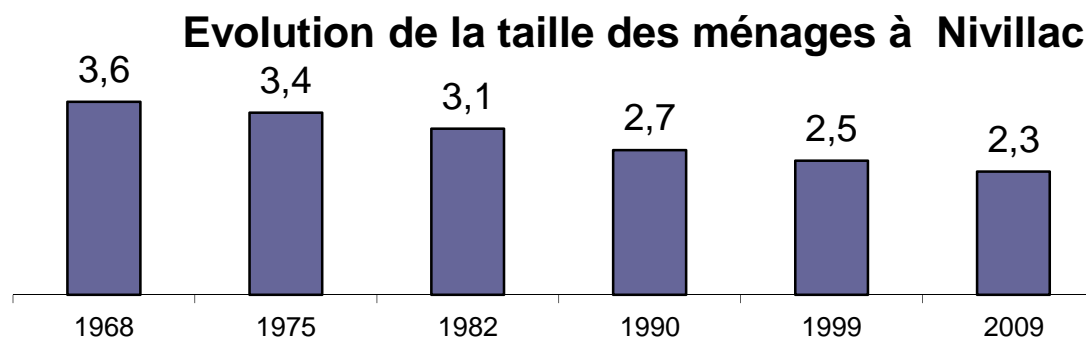
Evolution et répartition de la structure par âge (en %)



Document présenté le 5 juillet 2013. La procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme étant en cours, certains éléments présentés sont donc susceptibles d'être modifiés par la suite.

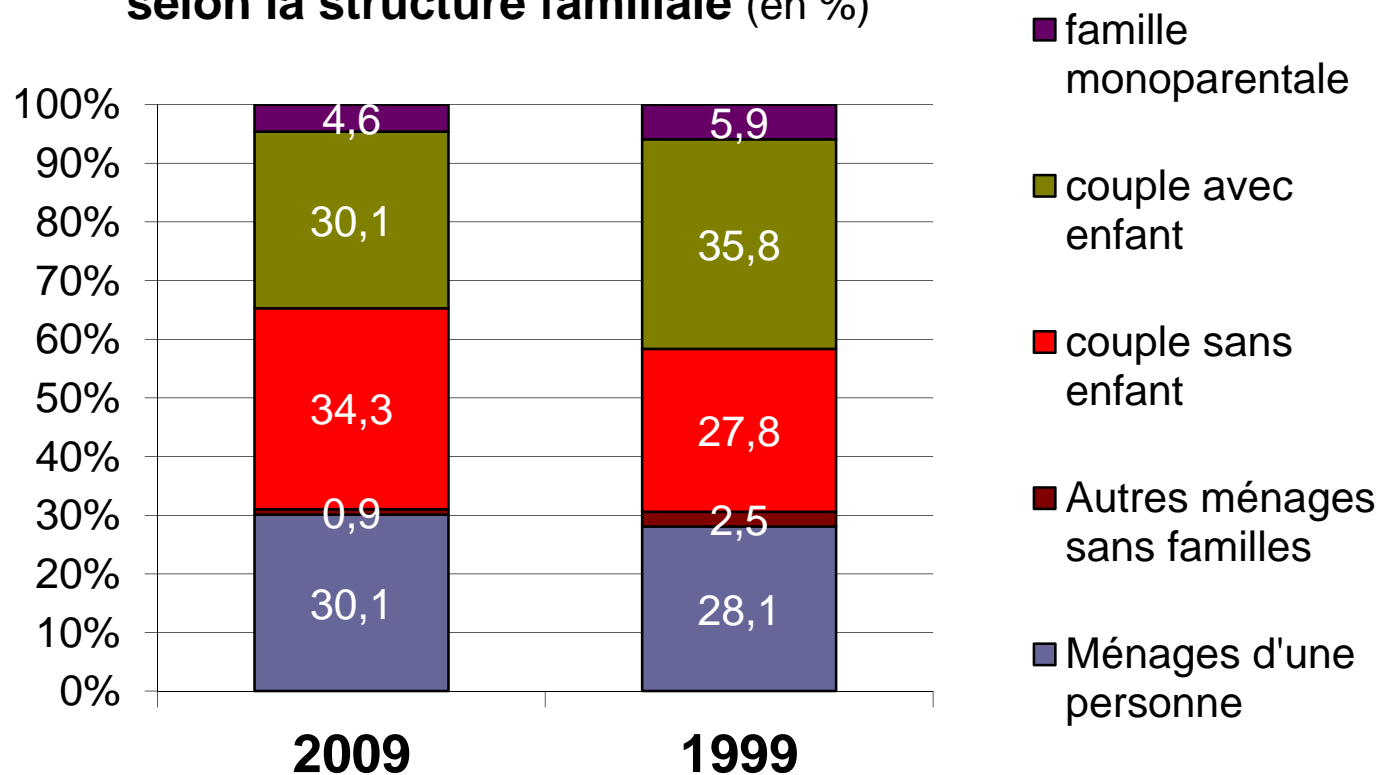
La population (source : INSEE 2009)

► Une évolution nationale: le desserrement des ménages



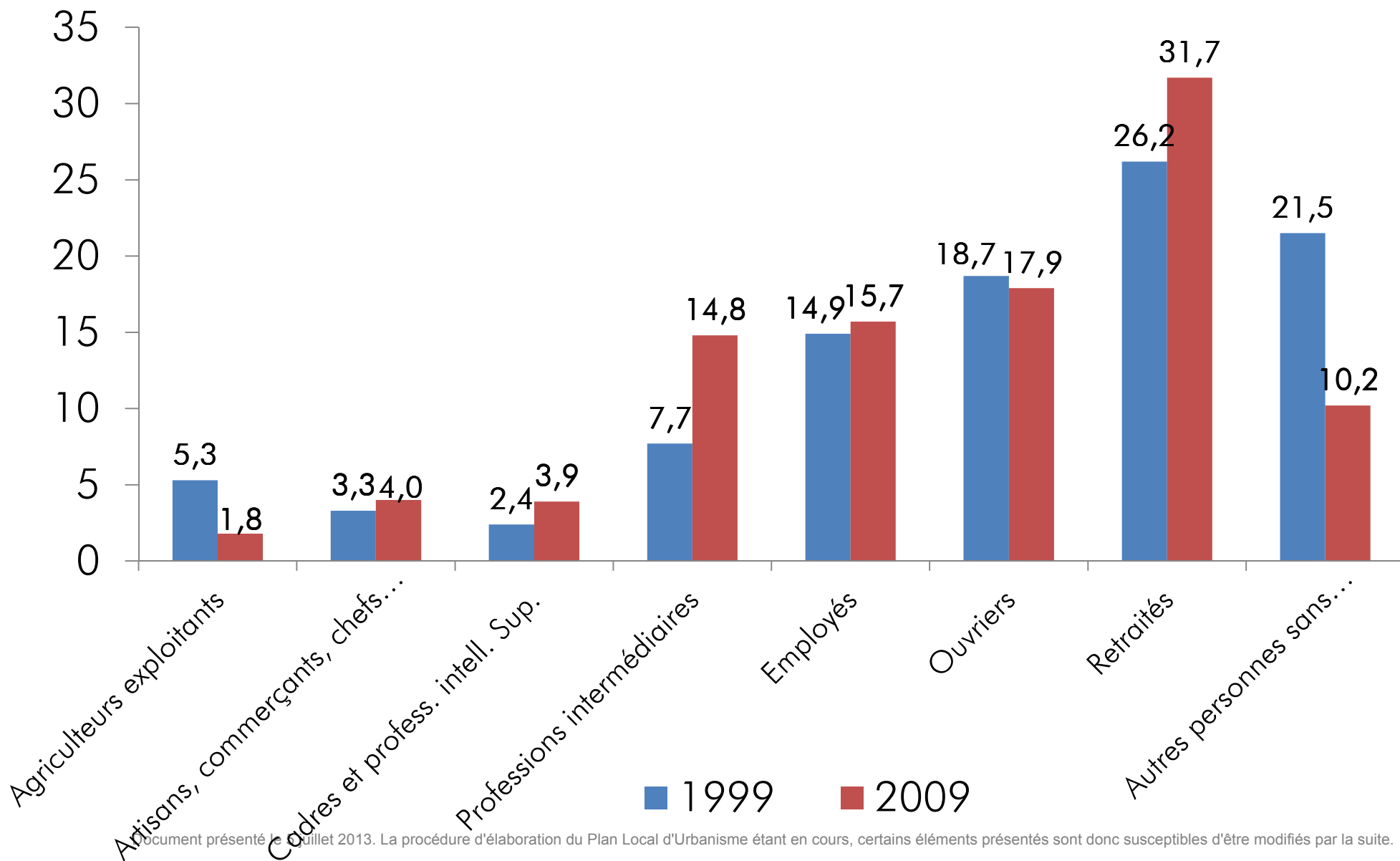
► Une augmentation des couples sans enfant et des personnes seules

Evolution et répartition des ménages selon la structure familiale (en %)



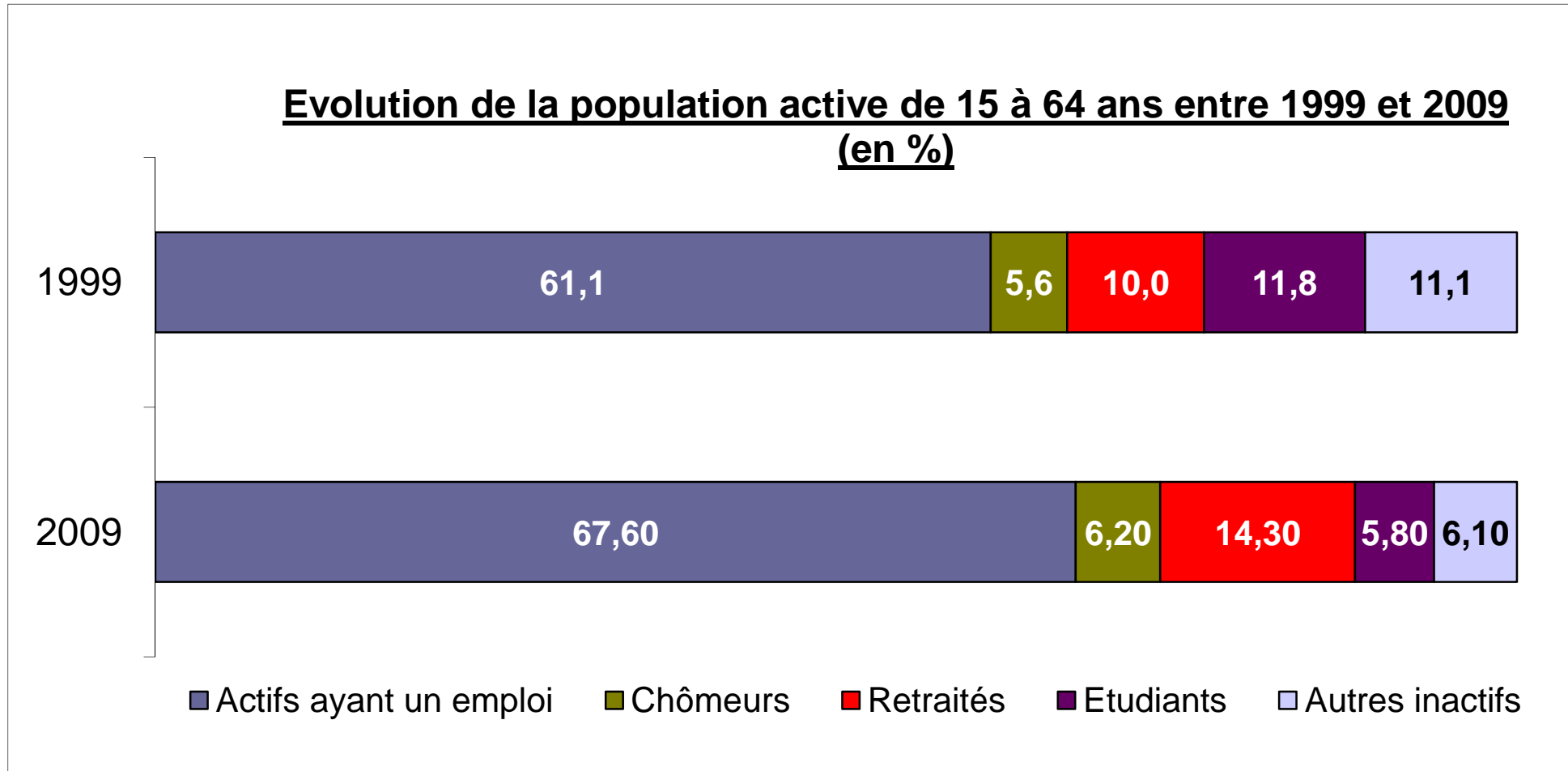
La population (source : INSEE 2009)

► La répartition de la population de + de 15ans par catégories socio-professionnelles (en %)



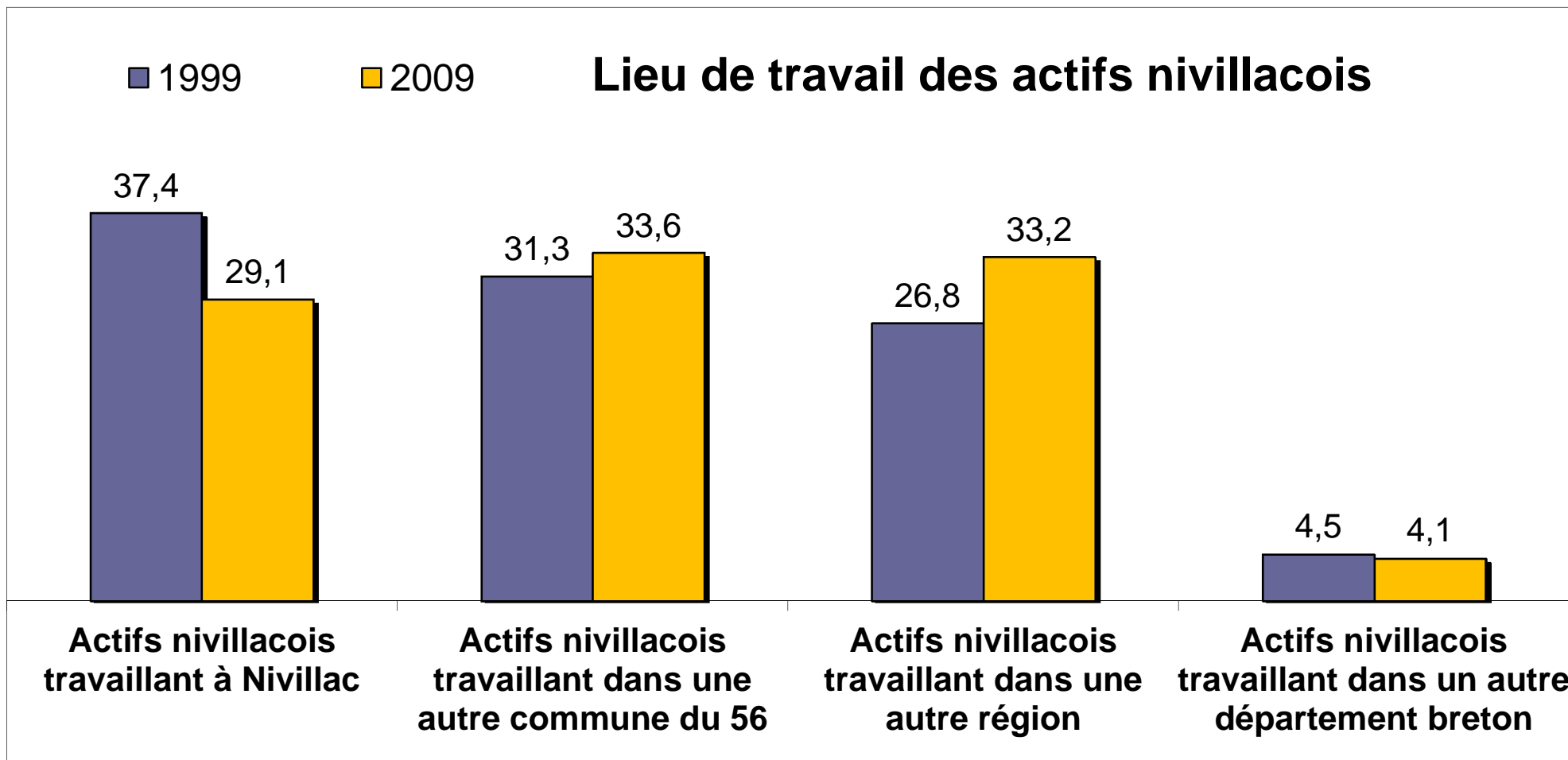
La population (source : INSEE 2009)

► Des actifs plus nombreux



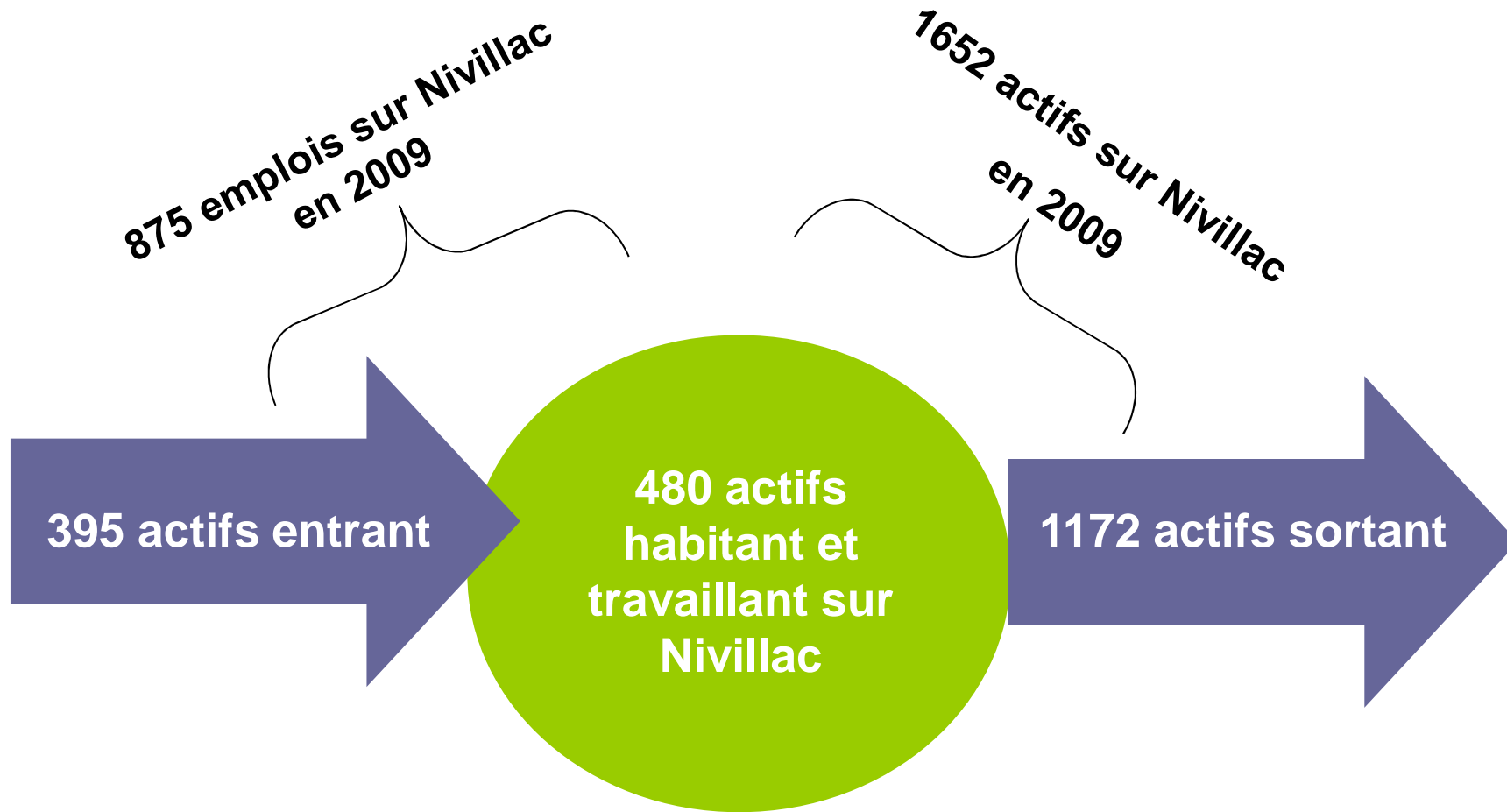
La population (source : INSEE 2009)

► Mais un début de résidentialisation

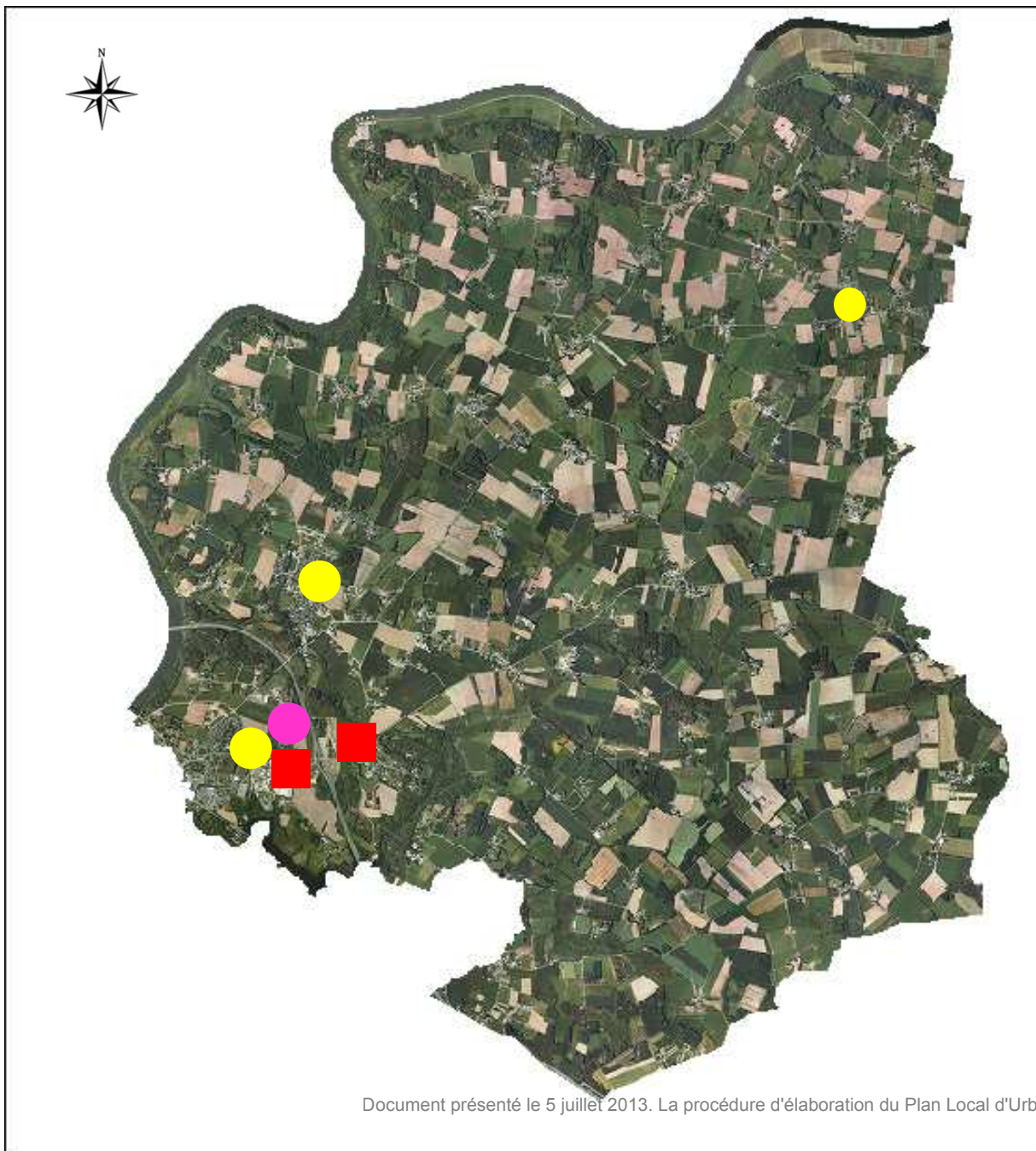


La population (source : INSEE 2009)

- ▶ Mais un début de résidentialisation: les déplacements domicile-travail

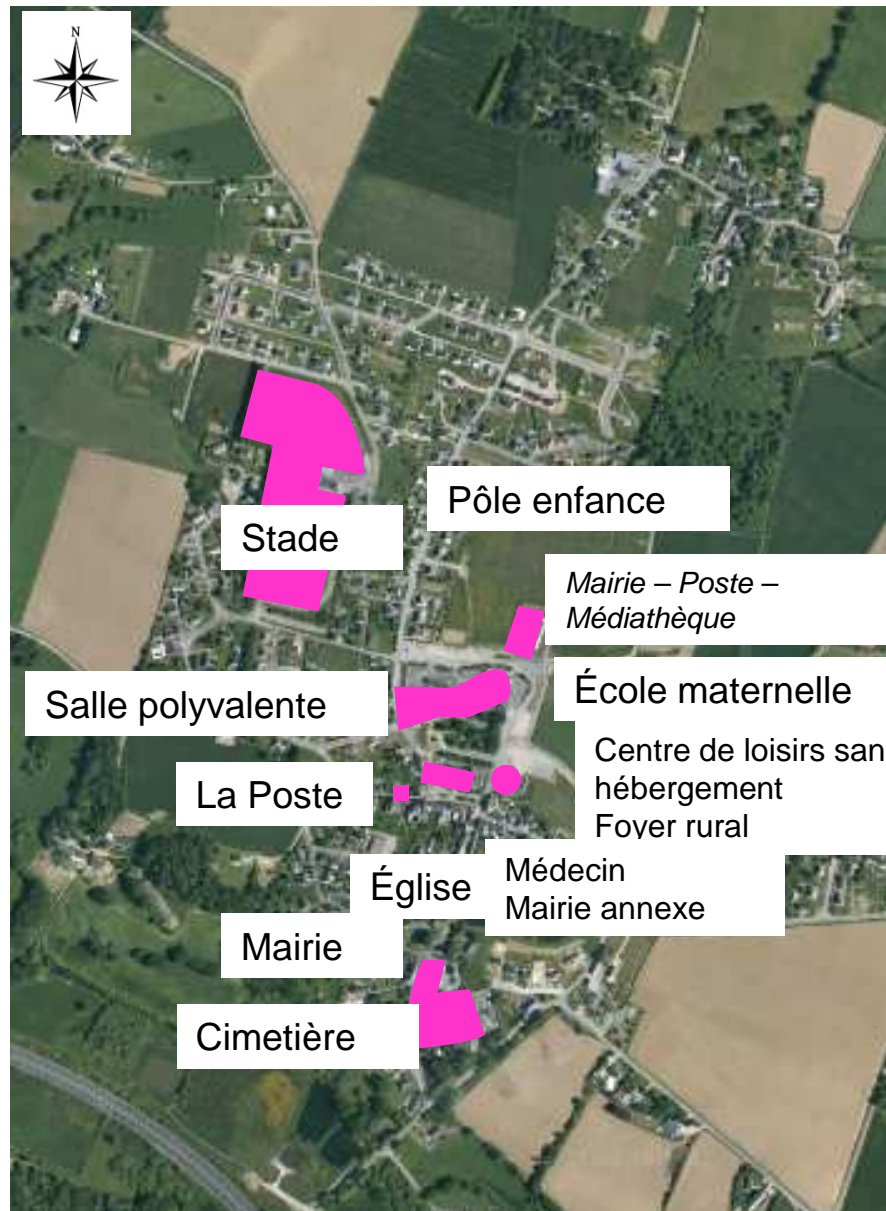
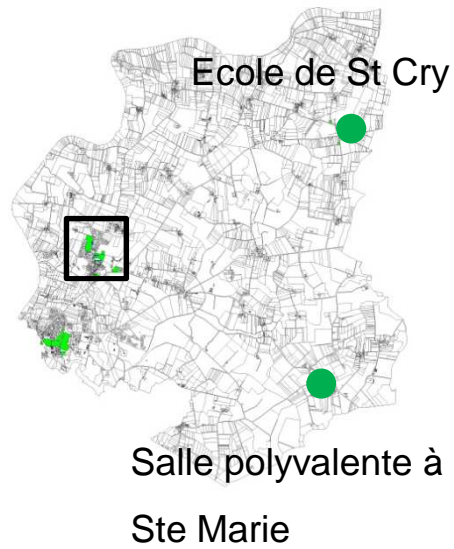


Les activités et les équipements



- Zones d'activités:
Les Métairies- La Grée Nevet
- Commerces de proximité
- Zones commerciales

Les activités et les équipements

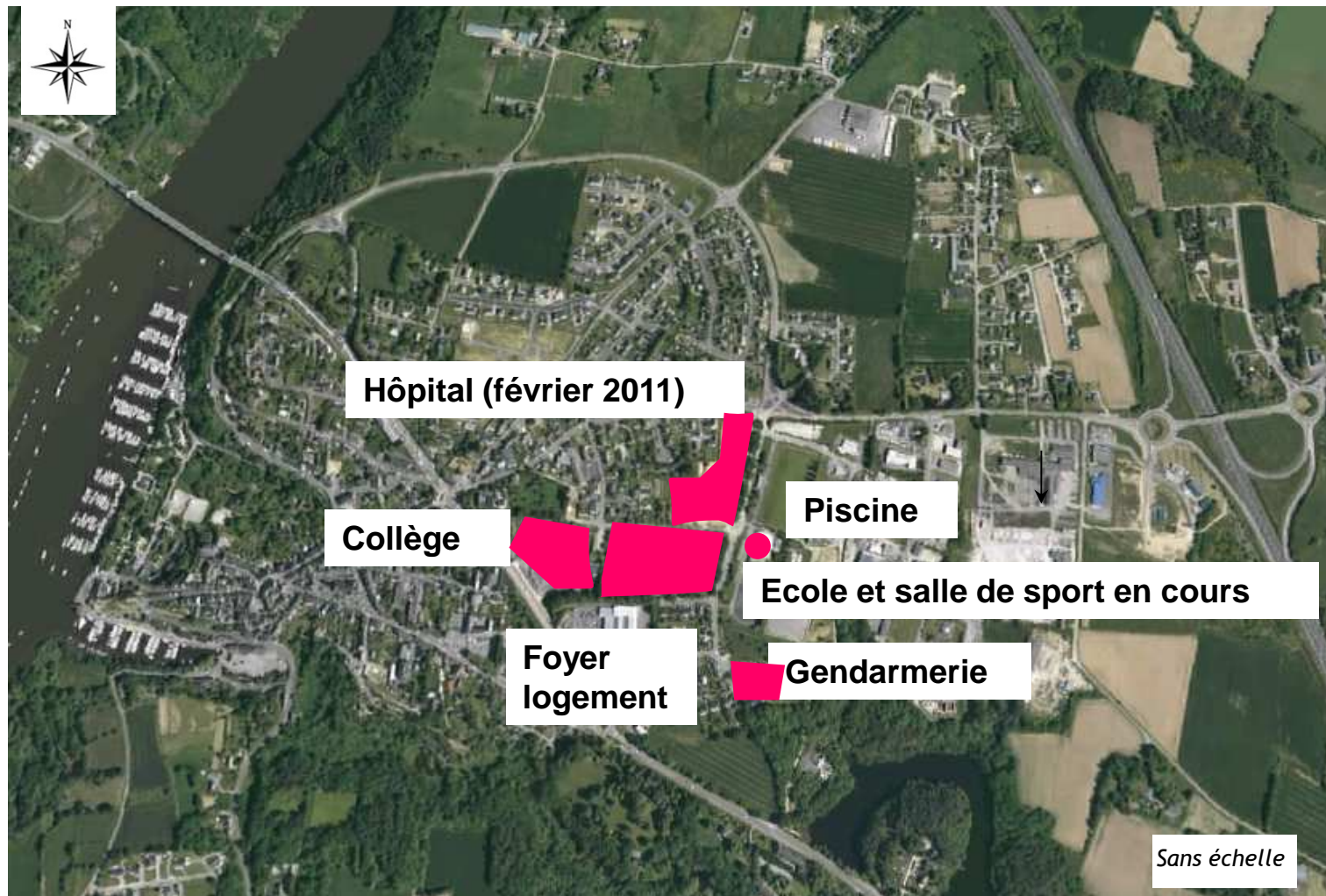
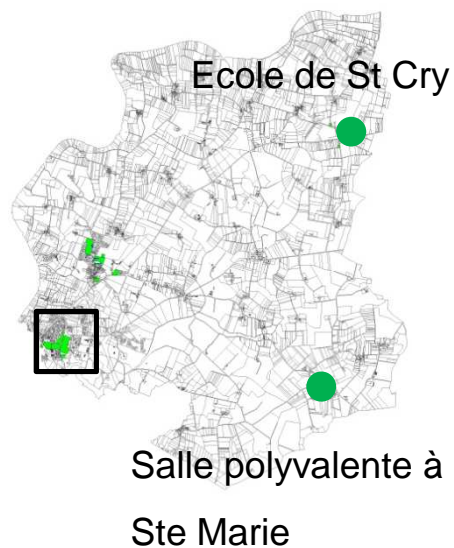


Pôle enfance

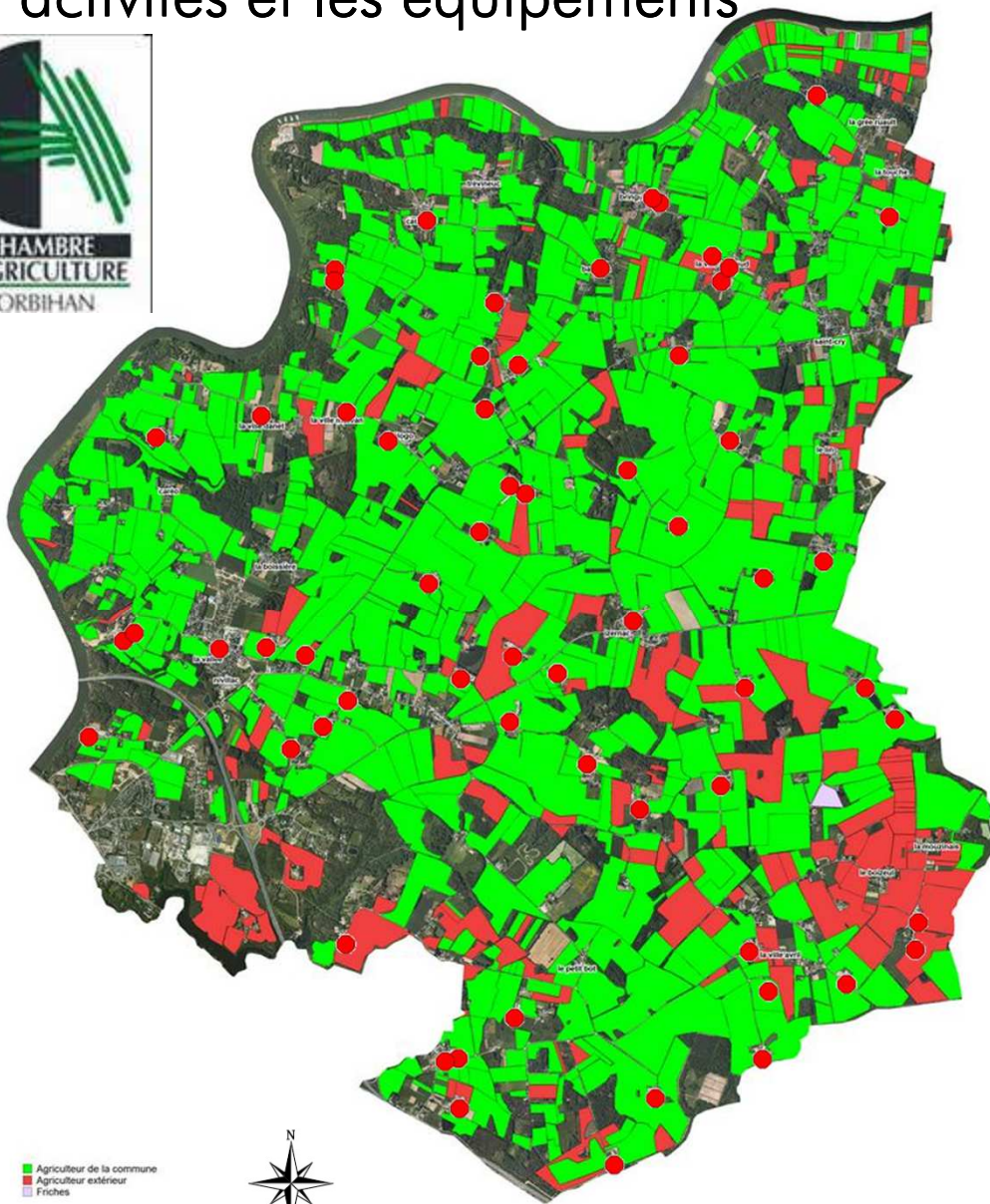


Stade

Les activités et les équipements



Les activités et les équipements



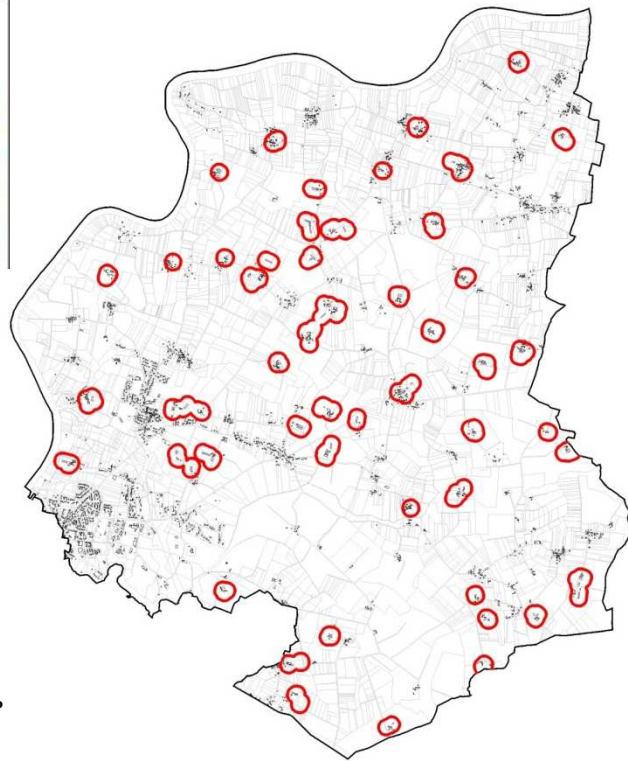
■ Agriculteur de la commune
■ Agriculteur extérieur
■ Friches

Sans échelle

Diagnostic communal
Commune de Nivillac
Echelle : 1/30000ème

- ▶ Une activité agricole encore très présente mais une SAU en baisse
- ▶ 60 exploitations, dont 55 exploitations professionnelles, qui représentent 92 emplois à temps complet
- ▶ 65% du territoire communal sont occupés par l'activité agricole. La SAU est de 3245ha soit une moyenne de 73 ha par exploitation (59ha dans le département). En 2000, la SAU était de 3627Ha.

Les activités et les équipements



Sans échelle

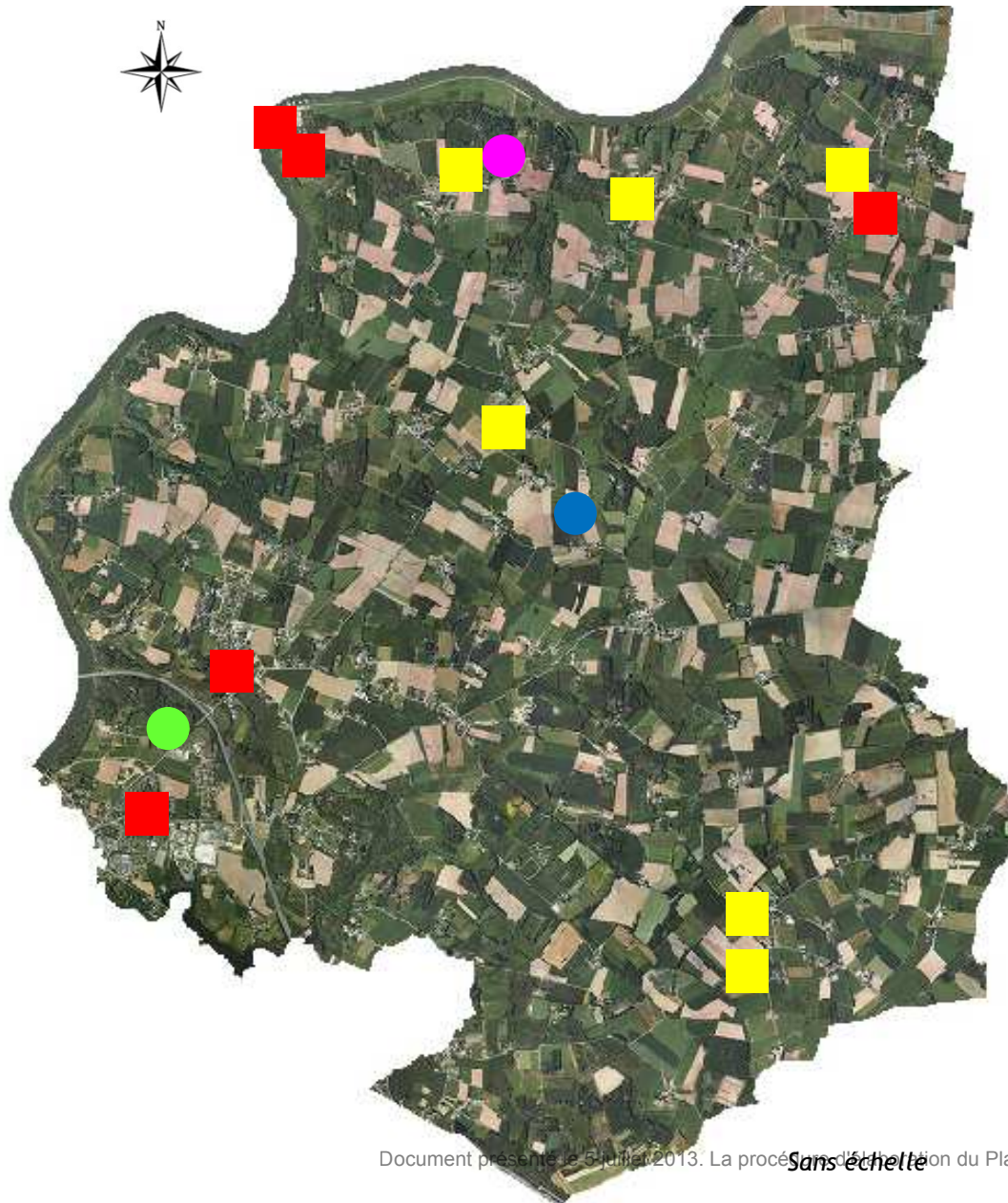
Périmètre sanitaire



► Des inquiétudes exprimées lors du diagnostic agricole

- La disparition d'exploitations sans successeur.
- Le développement de l'urbanisation qui mite le territoire agricole et fragilise l'outil de production (plans d'épandages).

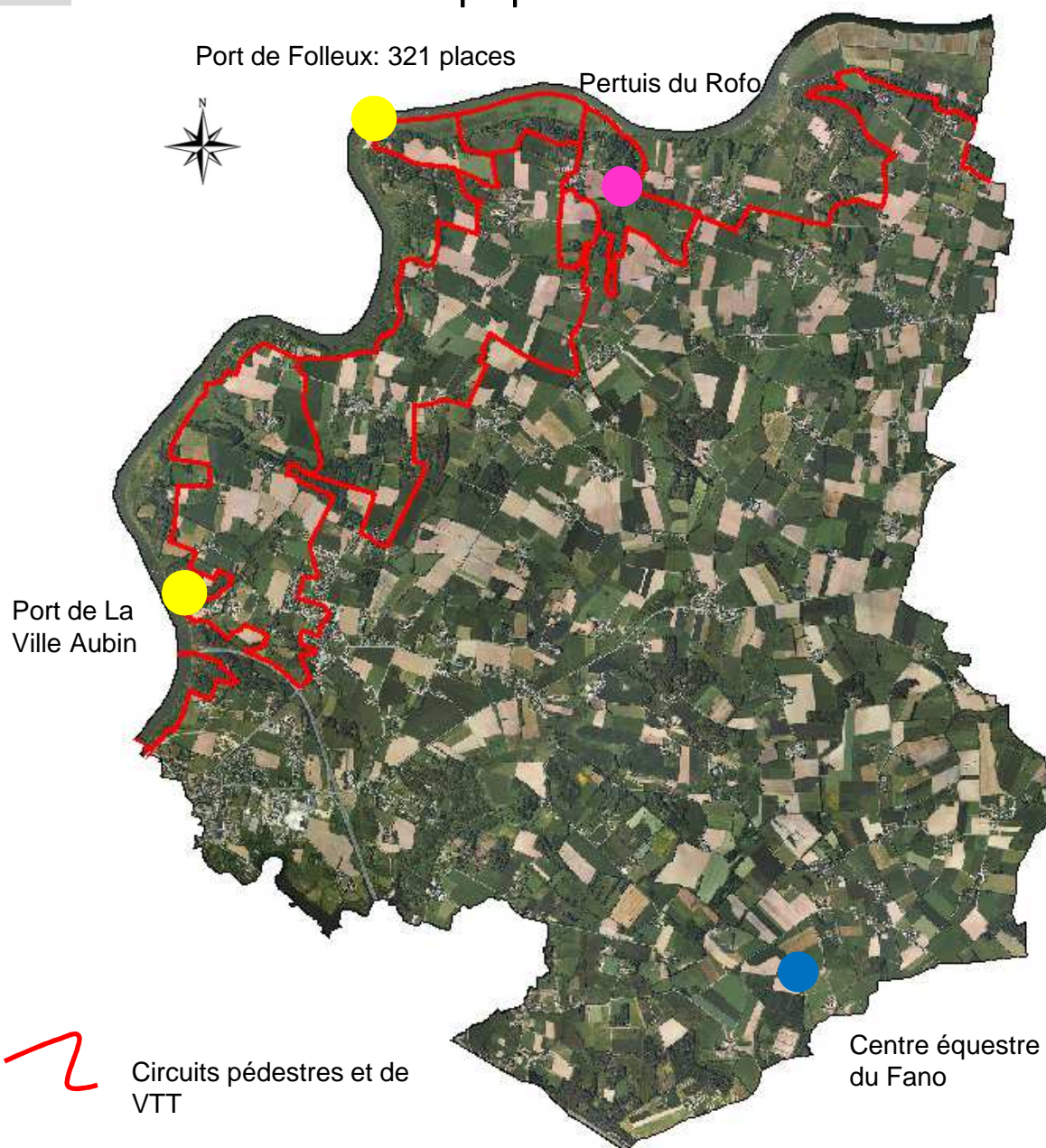
Les activités et les équipements



- Hébergement hotelier
- Pertuis du Rofo
- Camping
- Gîtes
- Chambres d'hôtes

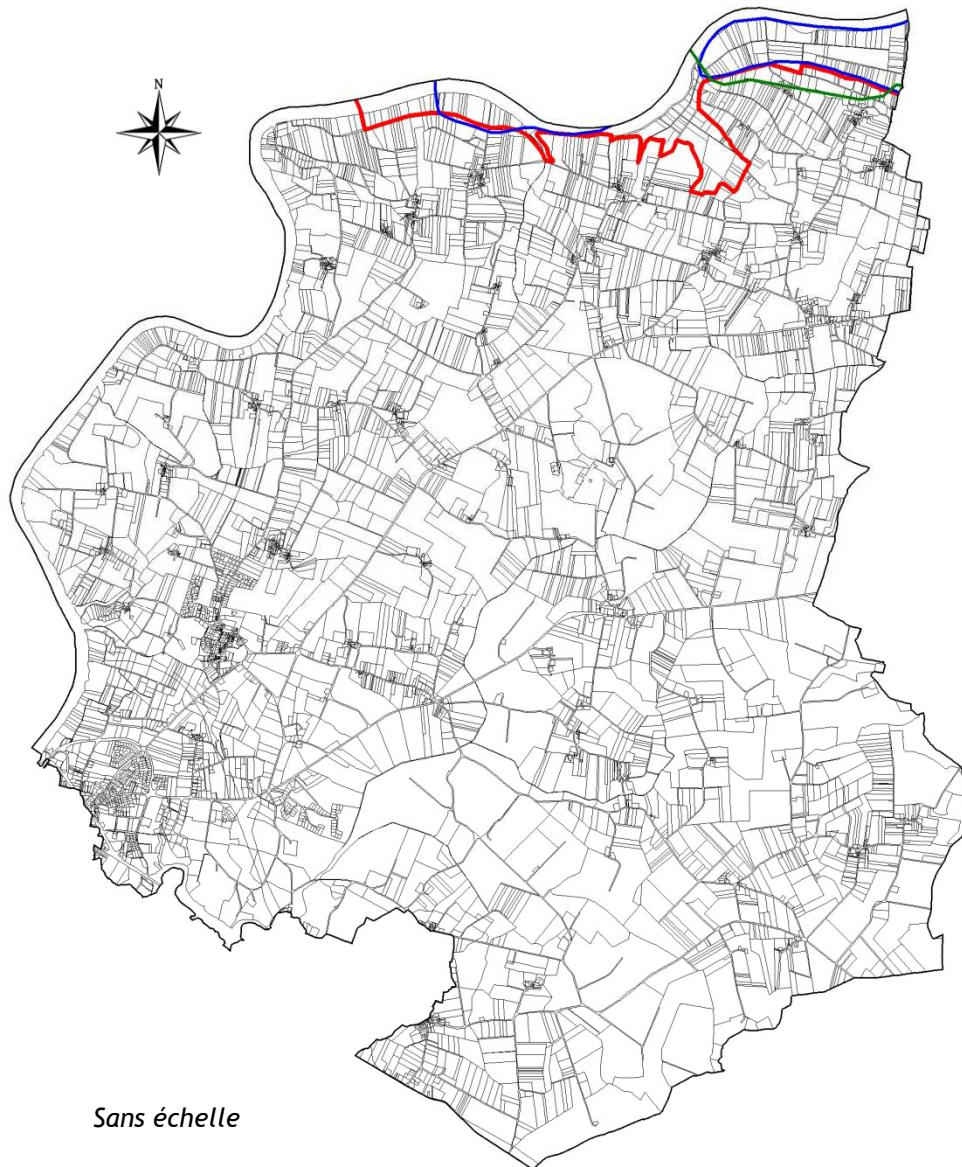
- Des hébergements saisonniers majoritairement intégrés au parc de logement principal.
- Une offre d'hébergement peu importante, bien intégrée au parc principal et donc très peu consommatrice d'espaces.

Les activités et les équipements






- Des activités touristiques sont exclusivement tournées vers l'environnement naturel et paysager de Nivillac.

L'état initial de l'environnement



Sans échelle

Légende:

| | |
|---|-------------|
|  | Natura 2000 |
|  | Znieff 1 |
|  | Znieff 2 |





- Un site Natura 2000 qui nécessite une évaluation environnementale de l'ensemble du Plan Local d'Urbanisme.

L'état initial de l'environnement

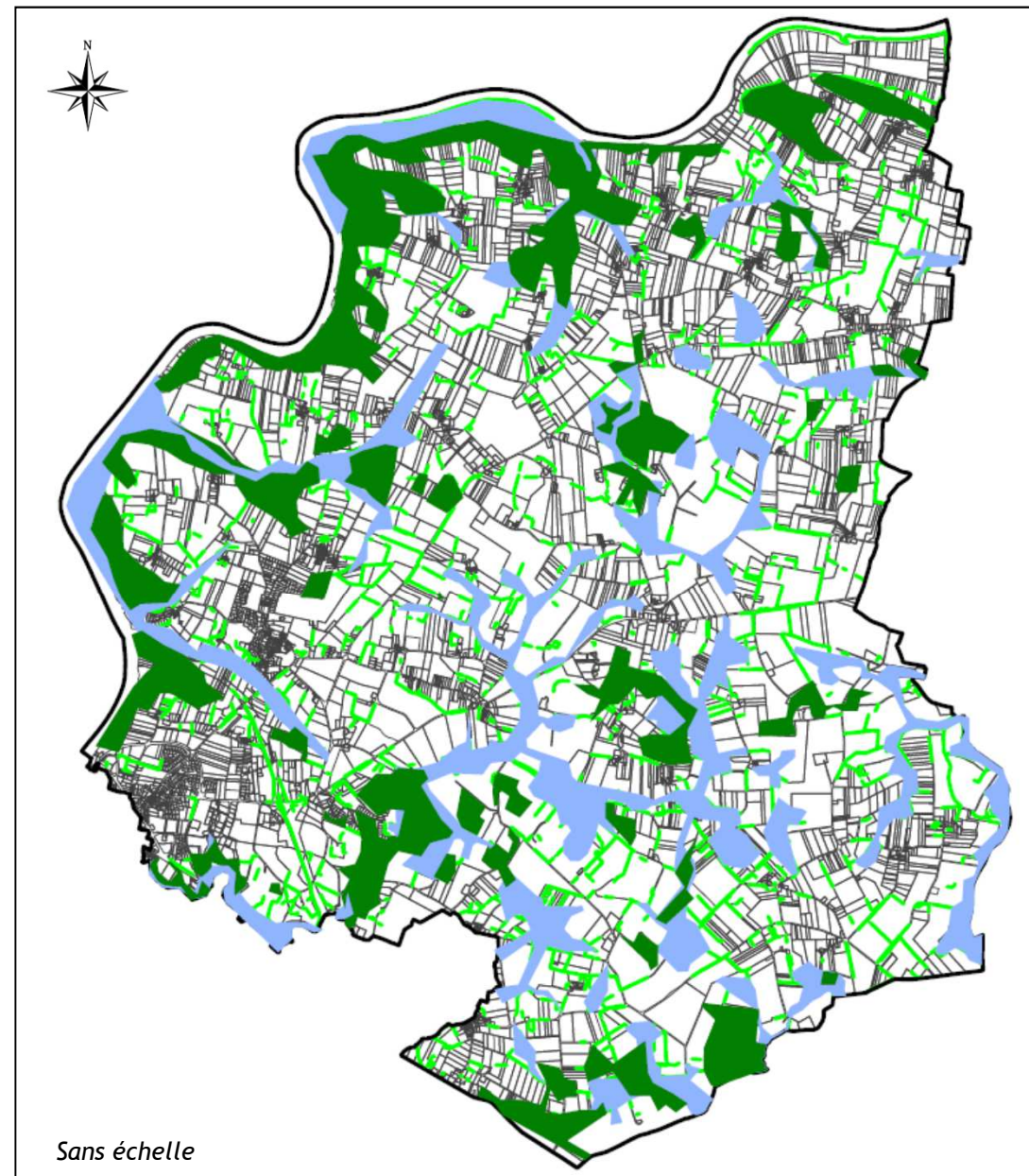
► Les objectifs d'une évaluation environnementale

- Identifier les enjeux environnementaux
- Questionner le projet de territoire et évaluer les impacts cumulés (positifs ou potentiellement positifs; négatifs; incertains)
- Proposer des adaptations (scénarios alternatifs)
- Vérifier les cohérences internes (entre les pièces du PLU) et externes (avec les documents supra-communaux)
- Préparer le suivi (mise en place d'indicateurs)
- Restituer la démarche d'évaluation (restitution incluse dans le rapport de présentation+ résumé non-technique)

L'état initial de l'environnement

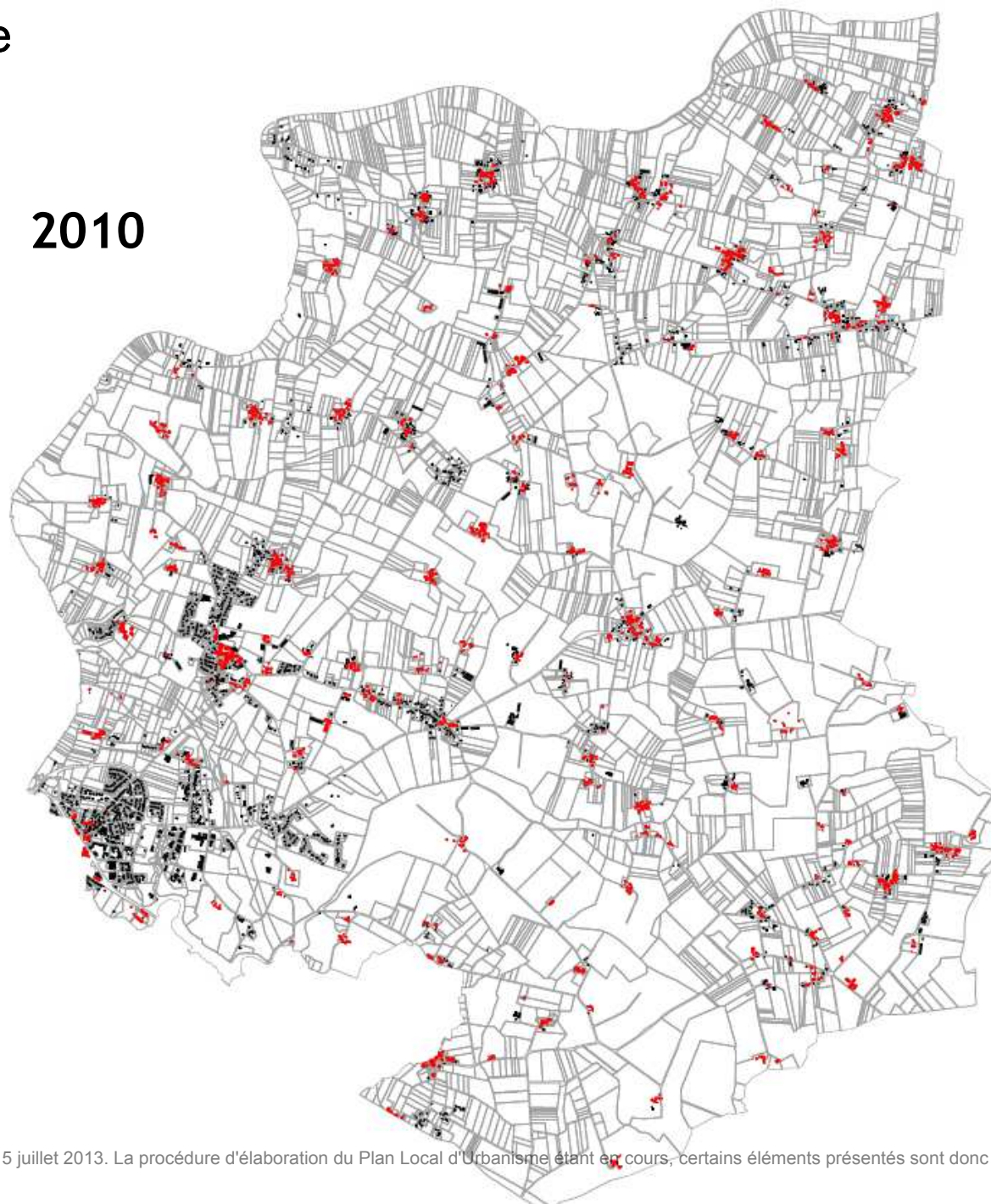
-  Zones humides
-  Boisements
-  Réseau hydrographique
-  Réseau bocager

- Les zones humides représentent 750 Ha soit 13.5% du territoire.
- Quelques boisements de taille relativement importante (9 massifs supérieurs à 10ha).
- Les bois sont situés sur les pentes le long de La Vilaine, et le long des cours d'eau.
- Un maillage bocager relativement homogène et souvent segmenté.



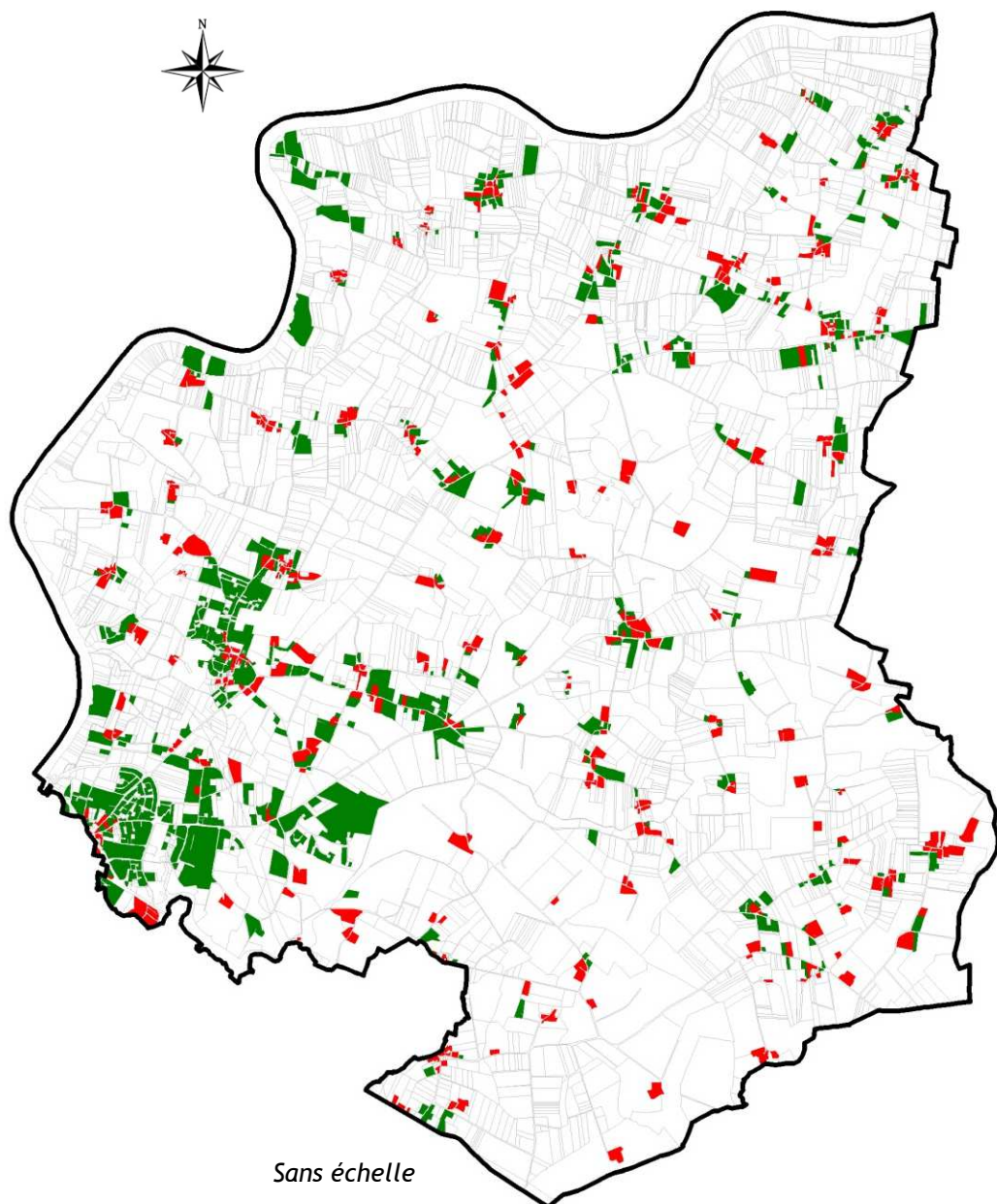
L'occupation du territoire

- Bâti avant 1945**
- Bâti entre 1945 et 2010**



Sans échelle

La consommation foncière



Sans échelle

■ Tissu ancien 1945 : *environ 2700 habitants*

184 Ha d'urbanisés:

3.3 % du territoire communal

35.45 % du territoire construit

■ Tissu après 1945 : *environ 4000 habitants en 2010*

+335 Ha d'urbanisés

519 Ha urbanisés en 2010

(dont 8,85 ha pour les équipements et activités)

6.1 % du territoire communal

Les tissus urbains

■ Tissu ancien: ensemble de longères/manoirs

35.45% du territoire construit

Tissus pavillonnaires: 2 types

■ Urbanisation à la parcelle

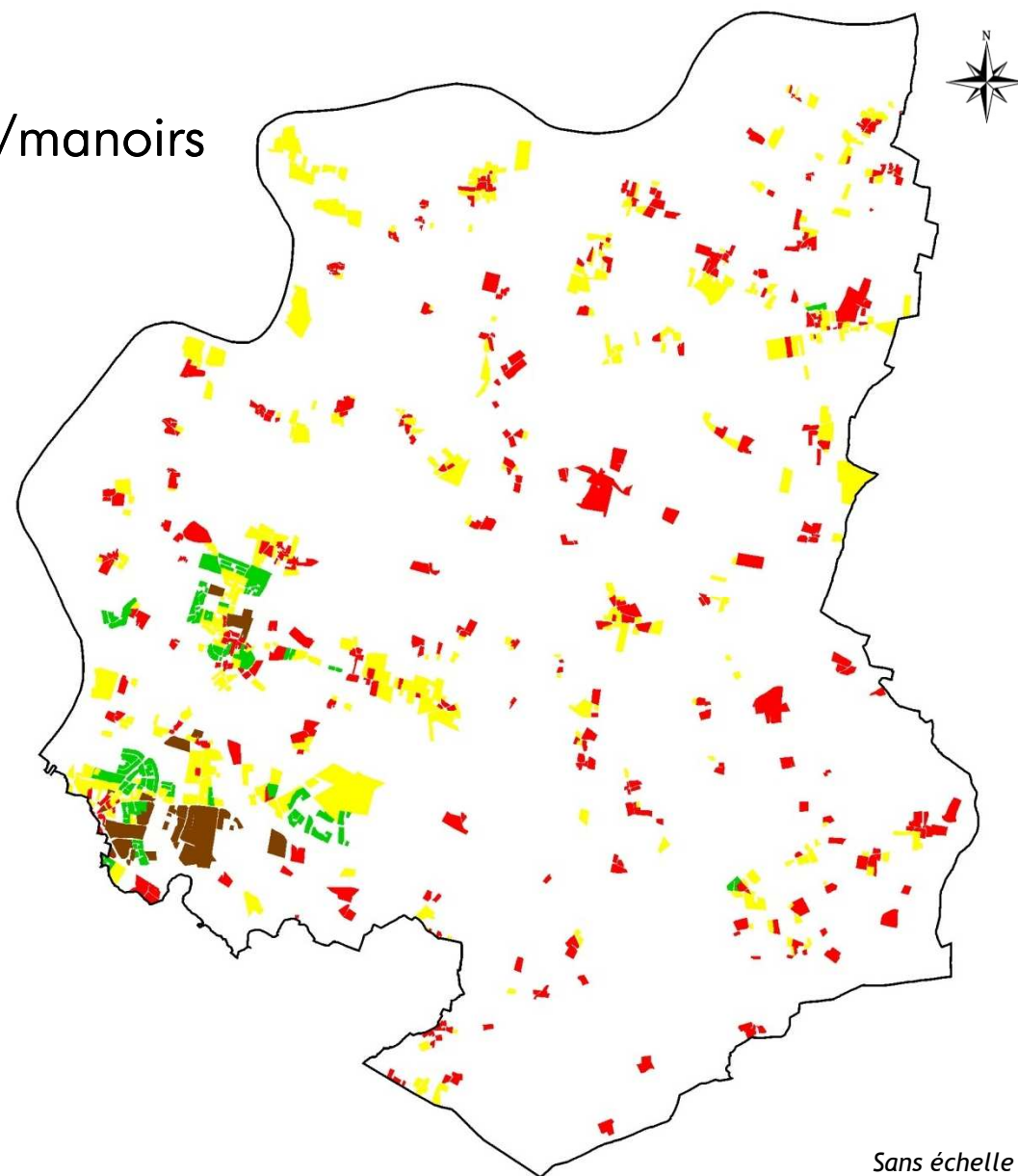
41% du territoire construit

■ Opération d'aménagement

8% du territoire construit

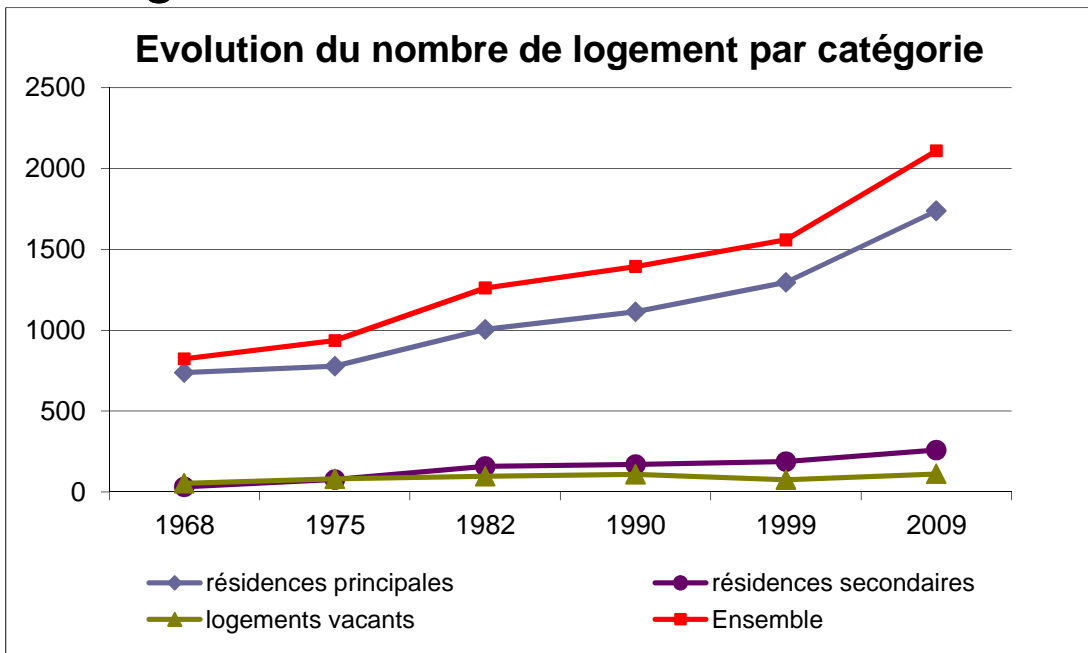
■ Equipements - Activités

15% du territoire construit



Sans échelle

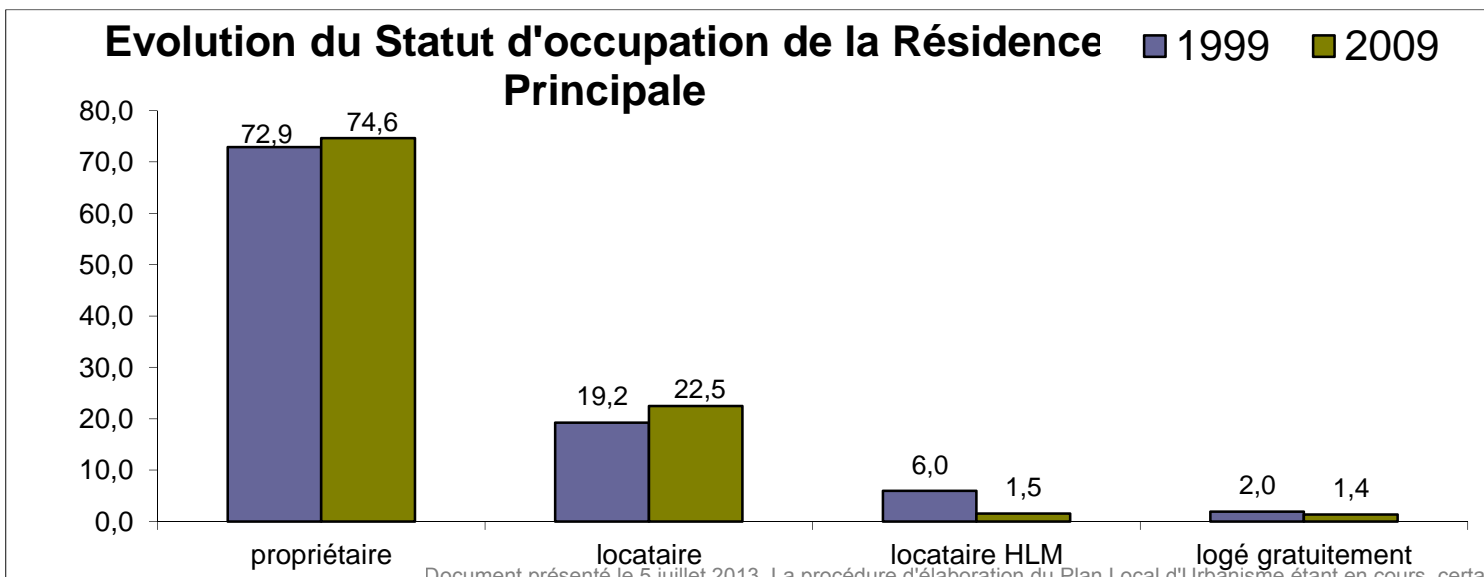
Les logements (source: INSEE 2009)



► Une majorité de propriétaires de maisons

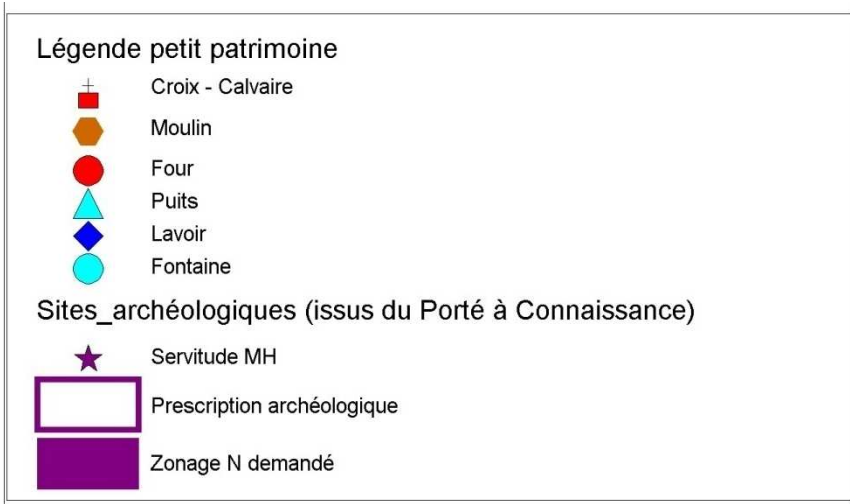
- Les résidences principales représentent 80% du parc. Leur proportion est largement supérieure à celle de l'intercommunalité (61%).

- Parc de logement constitué de 90,4% de maisons.

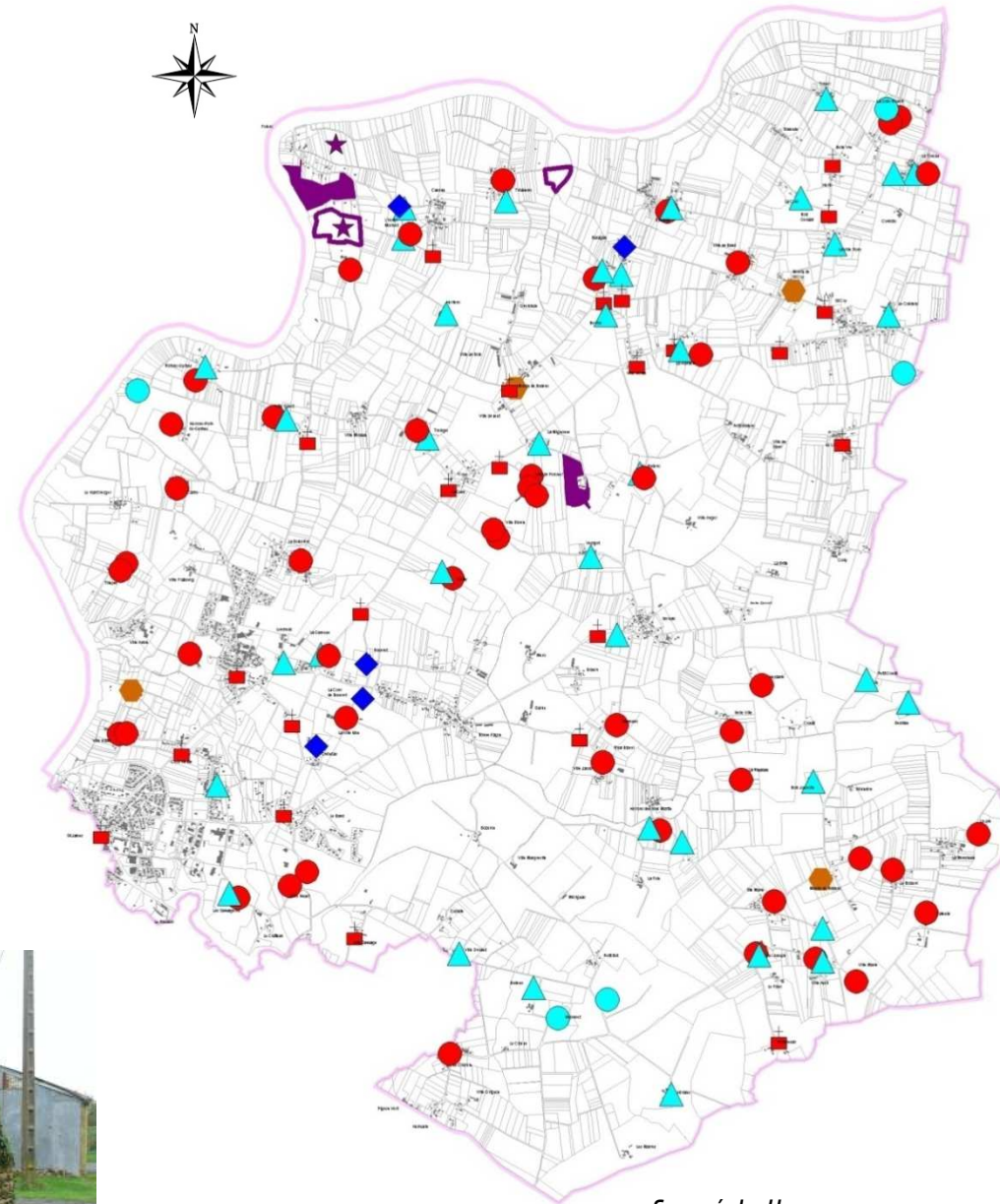


Document présenté le 5 juillet 2013. La procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme étant en cours, certains éléments présentés sont donc susceptibles d'être modifiés par la suite.

Un patrimoine riche



De nombreux éléments du petit patrimoine témoignent de la vie des hameaux: four à pain, puits...



Sans échelle



Les enjeux

Les enjeux environnementaux

- ▶ Préserver le paysage
- ▶ Préserver la qualité de l'eau
- ▶ 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, zones humides, bois et haies
- ▶ Maîtriser l'impact des activités agricoles
- ▶ Réduire les pollutions
- ▶ Avoir une gestion raisonnée du foncier

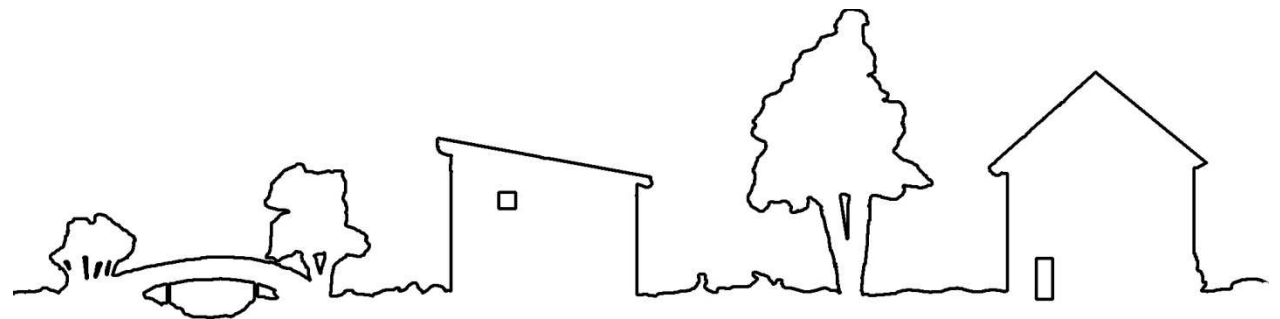
Les enjeux

Les enjeux socio- économiques

- ▶ Maintenir une mixité générationnelle
- ▶ Maintenir une mixité sociale
- ▶ Maintenir ces équilibres en proposant un parcours résidentiel complet et adapté à chaque tranche d'âge
- ▶ Eviter le phénomène de ville dortoir en captant les actifs en développant l'emploi
- ▶ Déterminer les polarités de la commune: bourg, Clos StJames
- ▶ Préserver l'activité agricole (respect des périmètres sanitaires, arrêt du mitage)

Les enjeux urbains et architecturaux

- ▶ Retrouver des tissus urbains cohérents, en proposant des formes architecturales et urbaines diverses pour mieux répondre aux enjeux de maîtrise de consommation foncière par l'urbanisation et de mixité
- ▶ Préserver le caractère rural des hameaux
- ▶ Préserver la qualité architecturale du bâti vernaculaire
- ▶ Préserver le petit patrimoine
- ▶ Redonner une cohérence urbaine au bourg
- ▶ Prendre en compte les enjeux sur les déplacements



IV- Les grands axes du Plan d'Aménagement et de Développement Durable

- ▶ Rappel: Issu de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (S.R.U), modifiée par la loi Urbanisme et Habitat (U.H).
- ▶ 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.

► **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

- La protection du réseau bocager
- Le classement des bois constitutifs de réservoirs de biodiversité.
- La protection des zones humides et les abords des cours d'eau.
- La préservation la Vallée de la Vilaine.

Protéger la trame verte et bleue

- Une coulée verte de l'église vers le bois de Lourmois intégrant la récupération des eaux de pluie.
- Une gestion différenciée des espaces verts
- Des stationnements les plus perméables possibles.
- Une orientation Sud/ Sud-Ouest pour les façades principales des habitations.
- Utiliser une palette végétale composée d'essences locales.

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

*Préserver et valoriser
Le patrimoine bâti*



- Prévoir une réglementation permettant de restaurer les bâtiments présentant un intérêt architectural et patrimonial.
- Laisser la possibilité de restaurer d'anciens corps de ferme en permettant le changement de destination.
- La préservation du petit patrimoine.

- Calibrer la consommation foncière en fonction des besoins de la commune et de l'intercommunalité.
- Privilégier l'urbanisation du bourg et du secteur sud, aux abords de La Roche-Bernard.
- Favoriser une gestion durable des eaux pluviales dans les opérations d'aménagement...
- Organiser l'urbanisation pour réduire les déplacements automobiles.
- Favoriser les nouvelles formes urbaines...



*Encadrer l'impact de
l'urbanisation sur les
milieux naturels*



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

*Accompagner la
croissance
démographique*



- Prévoir une production de logements correspondant aux besoins.
- Privilégier l'urbanisation du bourg et du secteur sud, aux abords de La Roche-Bernard.
- Favoriser la proximité avec les équipements collectifs.

- Compléter l'offre en équipements scolaires et sportifs.
- Conforter les commerces de proximité du bourg ainsi que les services.
- Aménager des espaces publics de qualité.
- Favoriser le développement des communications numériques.
- Augmenter la capacité de la station d'épuration.

*Offrir les équipements
et services nécessaires à
une vie locale
dynamique*





Offrir un parc de logements diversifié permettant un parcours résidentiel complet

- Diversifier la taille des logements.
- Compléter le parc de logements par une offre tournée vers une population âgée, demandeuse d'accessibilité et de proximité des services et commerces.
- Favoriser la proximité avec les équipements collectifs.
- Diversifier les statuts d'occupation en renforçant une offre locative valorisante.
- Prise en compte de la problématique de diversification des types de logement dans les orientations d'aménagement et de programmation.



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



Développer le bourg et le 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 aux abords de La Roche-Bernard.
- Limiter les extensions d'urbanisation aux objectifs de population de la commune.
- Mettre en valeur le centre-bourg.
- Adapter les densités de construction au contexte.

Permettre aussi d'habiter en campagne



- Dans les hameaux agricoles et les hameaux de moins de 15 constructions, uniquement possibilité de faire évoluer le bâti existant.
- Dans les hameaux de plus de 15 constructions formant un ensemble cohérent, possibilité de faire évoluer le bâti existant et de construire de nouvelles constructions à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.
- Le village de St Cry verra une légère extension de son urbanisation sous forme d'orientation d'aménagement et de programmation.



Gérer les déplacements

- Favoriser la place du piéton dans le bourg en développant les déplacements doux.
- 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.
- 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.



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



Assurer la pérennité de l'activité agricole



- En classant en zone A les terres agricoles.
- En appliquant les périmètres sanitaires pour protéger les exploitations.
- 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 prévoyant un zonage agricole inconstructible autour du bourg afin de donner une lisibilité de la vocation des sols à long terme.

- 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.

Renforcer l'activité économique du centre bourg





*Préserver l'emploi existant
et permettre la création
d'emplois supplémentaires
sur la commune*

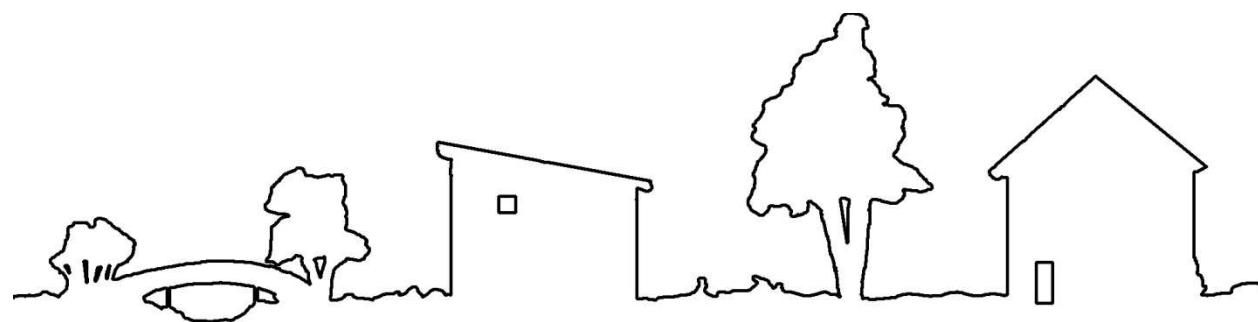


- Accueillir de nouveaux commerces et services dans le centre-bourg.
- Maintenir la zone d'activités de la Grée Nevet
- Permettre une extension modérée de la zone des Métairies.
- Prioriser la requalification des zones d'activités. Etendre et/ou créer des zones dans un second temps en fonction des besoins identifiés.
- Prendre en compte les projets intercommunaux en permettant l'aménagement d'une zone d'activité intercommunale au Cabaray.

*Permettre à une activité
touristique « verte » de
s'ancrer sur la commune*



- Stabiliser la part des résidences secondaires dans le parc de logements
- Anticiper le développement portuaire et l'accueil touristique
- Maintenir et développer les sentiers de randonnée
- Favoriser la reconversion de l'étang du Rodoir pour y accueillir des activités de loisirs



Merci de votre attention