

Ville de Pontivy

**Commission urbanisme, développement durable,
déplacements et habitat**

Compte-rendu de la réunion du 15 avril 2019

C28-2019-003

ÉTAIENT PRÉSENTS

M. François-Denis MOUHAOU, adjoint au maire
M. Michel GUILLEMOT, conseiller municipal
M. Paul LE GUERNIC, conseiller municipal
Mme Laurence LORANS, conseillère municipale

ÉTAIENT ABSENTS EXCUSÉS

M. Eric SEGUET, conseiller municipal
Mme Maryvonne LE TUTOUR, conseillère municipale

ASSISTAIENT À LA RÉUNION

M. Patrick LE HENANFF, directeur général des services
M. Gaël CADORET, responsable de la cellule administrative des services techniques

PROJET DE DÉLIBÉRATION

Plan Local d'Urbanisme intercommunal – Avis sur le projet arrêté

DOCUMENT ANNEXÉ

Elaboration du PLUi – Conseil Communautaire du 25/02/2019 – Arrêt du projet du PLUi et bilan de la concertation (diaporama de présentation)

PRÉSENTATION DU CALENDRIER A VENIR

M. MOUHAOU précise que le document du PLUi a été arrêté par le conseil communautaire le 25 février 2019. En vertu des dispositions de l'article L.153-15 du code de l'urbanisme, les conseils municipaux disposent d'un délai de 3 mois à compter de la date de délibération communautaire pour formuler un avis sur le projet.

Au terme de ce délai, le projet sera soumis à enquête publique avant d'être présenté au conseil communautaire en décembre 2019, après intégration des modifications éventuelles suite aux remarques des personnes publiques associées et de la population lors de l'enquête publique. L'enquête publique doit a priori se dérouler du 11 juin au 4

août, sous réserve de confirmation par le commissaire enquêteur. Le nouveau PLUi doit entrer en vigueur au 1er janvier 2020.

COMMUNICATION DU PROJET DE PLUi

Le projet de PLUi est un document volumineux contenant :

- le rapport de présentation
- le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable)
- les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation)
- le règlement écrit
- les documents graphiques de zonage et de prescriptions
- les annexes

Il est proposé de télécharger le projet de PLUi sous clé usb pour chacun des conseillers municipaux pour le conseil municipal du 29 avril 2019. Le projet de PLUi est aussi accessible sur le site de Pontivy Communauté. Un exemplaire papier du dossier sera disponible en mairie pour consultation.

PRESENTATION DU SUPPORT SYNTHETIQUE

Le support de présentation est celui du diaporama exposé lors du conseil communautaire du 25 février 2019.

Mr MOUHAOU présente le contenu du support :

- les étapes de la procédure depuis l'origine
- les grands objectifs
- le contexte réglementaire
- les grands axes du PADD
- un focus sur la production de logements et la consommation des espaces pour l'habitat et l'économie
- la typologie des zones avec la présentation concomitante de la carte en grand format du plan de zonage de la ville pour illustrer le propos
- les prescriptions se superposant au zonage
- les éléments généraux tenant aux OAP
- les modalités de la concertation

Mr MOUHAOU précise que parmi tous les documents transmis pour le PLUi, le document le plus intéressant à lire est celui dénommé « Rapport de présentation – Pièce 1.2. Justification des choix » qui fait près de 160 pages.

La séance est levée à 19h00.

altereo



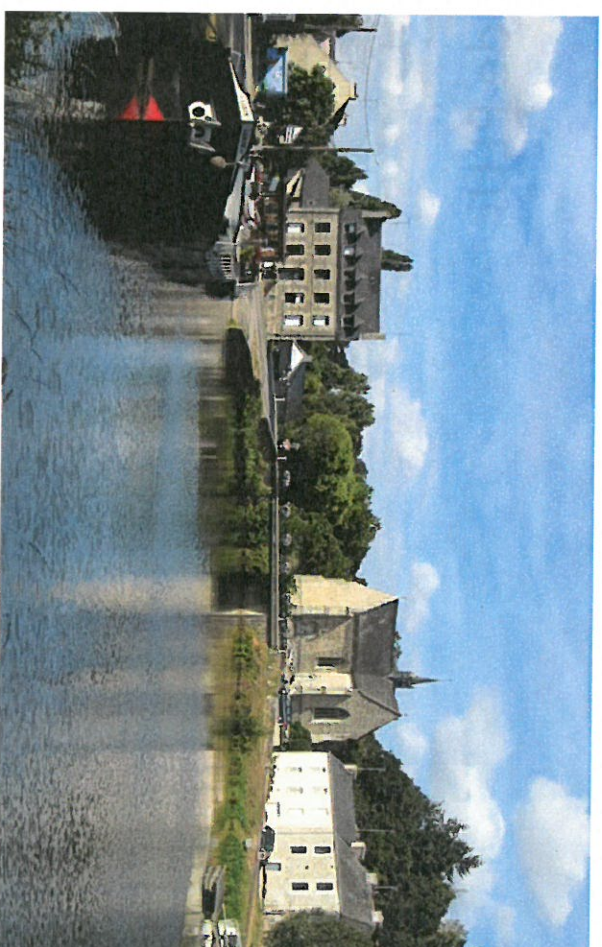
G2C
territoires

biotopé



Communauté

Élaboration du
Plan Local d'Urbanisme
intercommunal



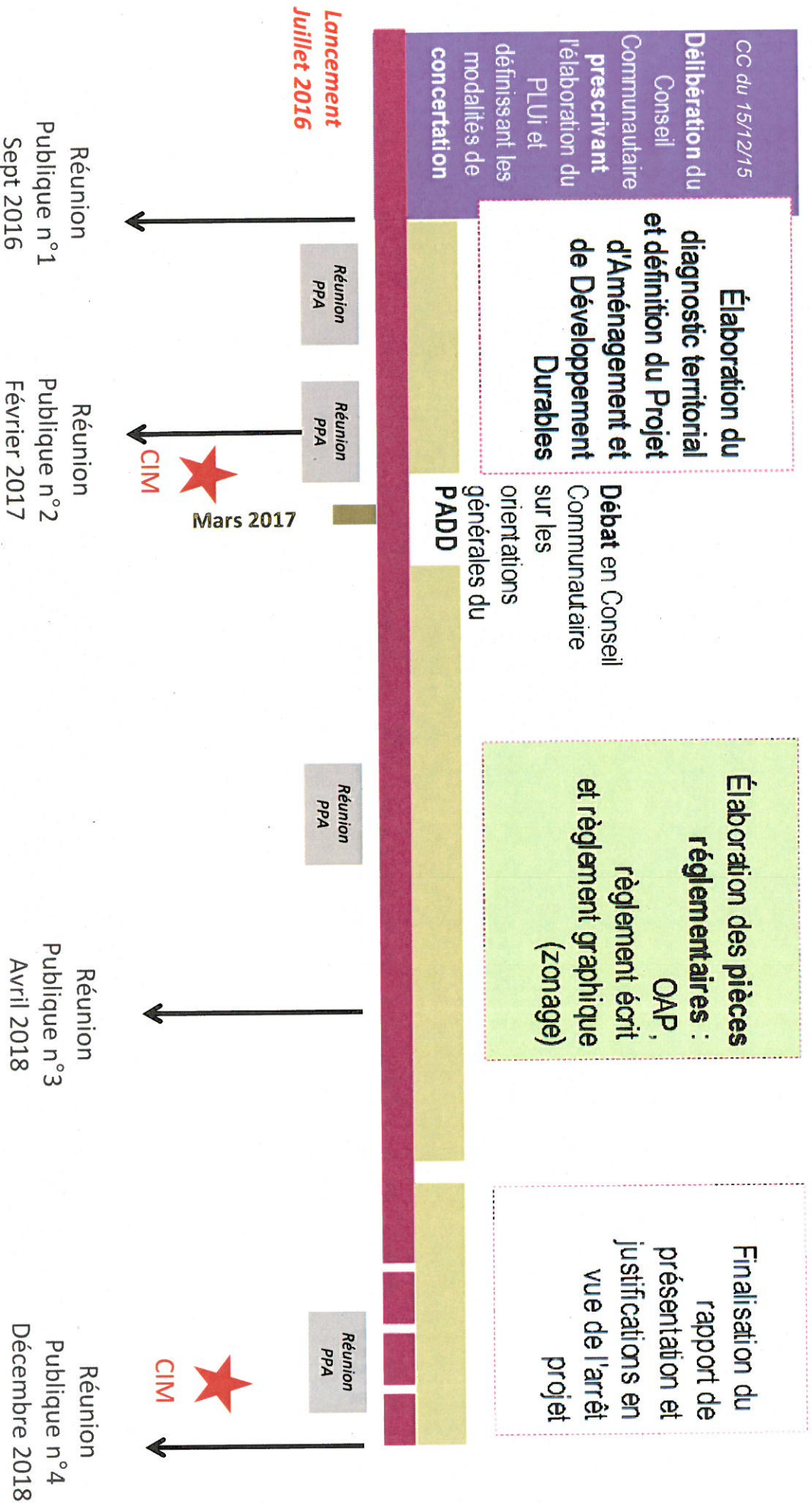
Conseil Communautaire du 25/02/2019
Arrêt du projet de PLUi et bilan de la concertation

Sommaire

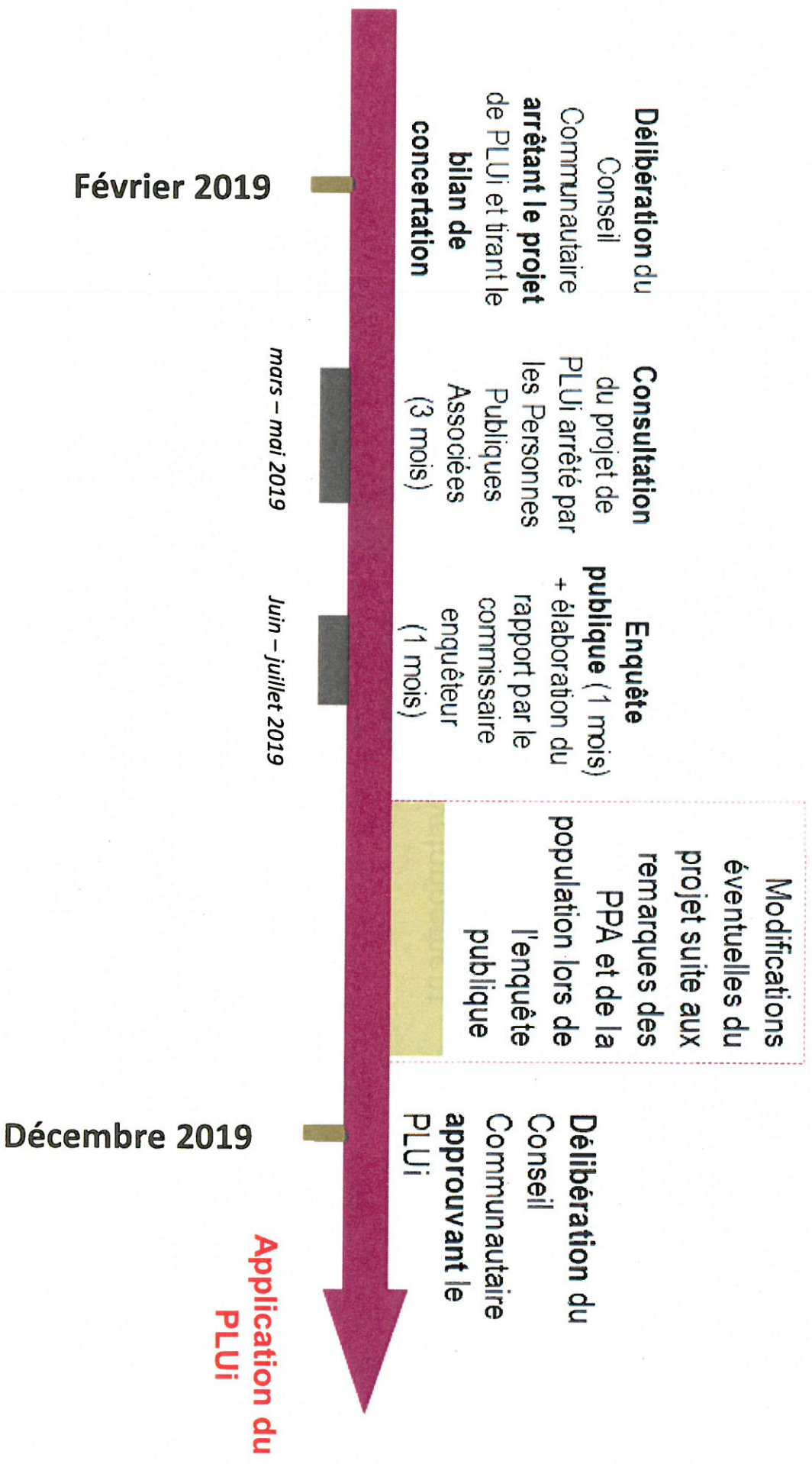
- Les grandes étapes du PLUi
- Synthèse du projet de PLUi
- Bilan de la concertation

Les grandes étapes du PLUi

Les grandes étapes du PLUi



Les grandes étapes du PLUi



Composition du PLUi

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, le projet de PLUi arrêté comprend les différentes pièces listées ci-après :

Le rapport de présentation
Diagnostic territorial et justifications du projet

justifie

↓
Le PADD

(Projet d'Aménagement et de Développement Durables)

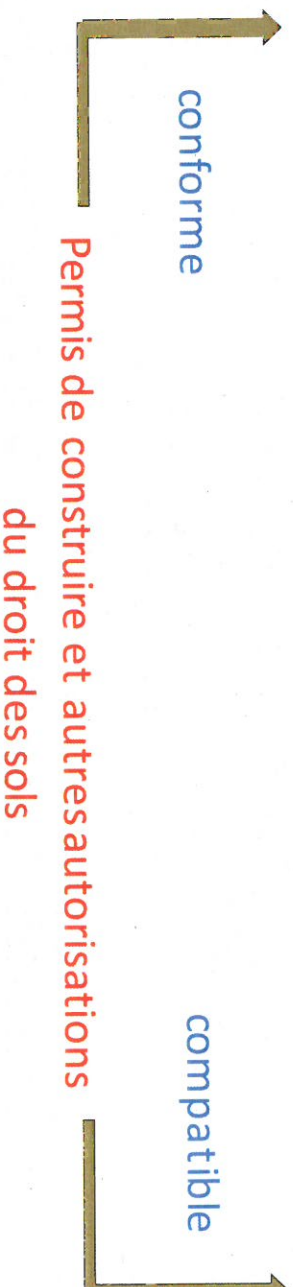
Cohérence

Règlement écrit
Règlement graphique (zonage)

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

conforme

compatible



Les grands objectifs de l'élaboration du PLUi

(cf. délibération de prescription du 15 décembre 2015)

- Favoriser le bien-vivre des habitants et poursuivre le développement démographique et économique dans un contexte de mutations et revitalisation des centres-bourgs ;
- Rechercher un développement du territoire de qualité pour le long terme, en trouvant l'équilibre entre renouvellement et développement urbain et rural, sauvegarde des milieux agricoles et aquatiques, prise en compte de l'environnement et qualité urbaine, architecturale et paysagère ;
- Définir les besoins du territoire de manière globale et cohérente, notamment en termes d'équipements publics et de déplacements ;
- Mettre en œuvre une politique de l'habitat partagée, permettant d'améliorer l'adéquation entre l'offre et la demande ;
- Inscrire le PLUi dans une démarche de développement durable ;
- Décliner les documents supra-communaux et notamment les orientations et objectifs du SCOT du Pays de Pontivy, en matière de réduction de consommation des espaces agricoles.

Contexte réglementaire

Rapport de compatibilité avec le SCOT du Pays de Pontivy, approuvé en 2016

- Objectifs de réalisation de logements en densification / renouvellement ;
- Objectif de densité dans les secteurs en extension ;
- Objectifs démographiques à l'échelle du Pays ;
- Identification de zones économiques prioritaires/réserves foncières.
- Etc.

Rapport de compatibilité avec le PLH de Pontivy Communauté, approuvé en 2016

- Exemple : objectifs chiffrés en matière de logements sociaux (par commune).
- Etc.

Respect de la loi ALUR et de la loi Grenelle 2

- Objectifs de modération de la consommation d'espace ;
- Identification des potentialités en tissu urbain ;
- Prise en compte des éléments constitutifs de la trame verte et bleue ;
- Analyse de la consommation d'espace ;
- Constructibilité limitée aux zones urbaines et à urbaniser sauf possibilité de définir des STECAL en zones agricole et naturelle, ou d'identifier des bâtiments susceptibles de changer de destination ;
- Etc.

Synthèse du PLUi : **le projet et sa traduction réglementaire**

Les grands axes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Débatu au sein de chaque conseil municipal et en conseil communautaire en mars 2017

Axe 1 : Une dynamique territoriale à affirmer par un développement ambitieux

- Objectif 1 : Développer une économie dynamique, diversifiée et pourvoyeuse d'emplois ;
 - *Sous-objectif 1 : Développer le tissu d'industries, d'artisans, de commerces et de services.*
 - *Sous-objectif 2 : Valoriser le fort potentiel touristique et de loisirs du territoire.*
 - *Sous-objectif 3 : Soutenir et valoriser l'économie agricole.*
- Objectif 2 : Accueillir de nouveaux habitants de façon répartie sur le territoire.
- Objectif 3 : Structurer le territoire de façon harmonieuse pour maintenir la vie locale.

Les grands axes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Débatu au sein de chaque conseil municipal et en conseil communautaire en mars 2017

Axe 2 : Une attractivité territoriale à affirmer

- Objectif 1 : Améliorer la desserte et sécuriser les déplacements sur le territoire ;
- Objectif 2 : Favoriser le développement des communications numériques ;
- Objectif 3 : Offrir une diversité de logements ;
- Objectif 4 : Adapter le niveau d'équipements et de services aux besoins des habitants d'aujourd'hui et de demain.

Les grands axes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Débatu au sein de chaque conseil municipal et en conseil communautaire en mars 2017

Axe 3 : Un territoire durable aux ressources à préserver et au cadre de vie à mettre en valeur

- Objectif 1 : Préserver et mettre en valeur les paysages et le patrimoine naturel ;
 - *Sous-objectif 1 : Renforcer les identités paysagères du territoire.*
 - *Sous-objectif 2 : Préserver le patrimoine naturel reconnu du territoire.*
 - *Sous-objectif 3 : Prévenir et accompagner les évolutions du paysage et du patrimoine naturel en lien avec les ressources du sous-sol (carrières).*
- Objectif 2 : Préserver, mettre en valeur et animer le patrimoine bâti ;
- Objectif 3 : Préserver et remettre en bon état les continuités écologiques ;
- Objectif 4 : Préserver la ressource en eau ;
- Objectif 5 : Prendre en compte les risques, les nuisances et les servitudes ;
- Objectif 6 : Favoriser la qualité urbaine des aménagements ;
- Objectif 7 : Favoriser la sobriété énergétique et concourir à la diminution des émissions de gaz à effet de serre ;
- Objectif 8 : Modérer la consommation d'espaces agricoles et naturels.

Répartition des objectifs de production de logements

Objectif démographique :

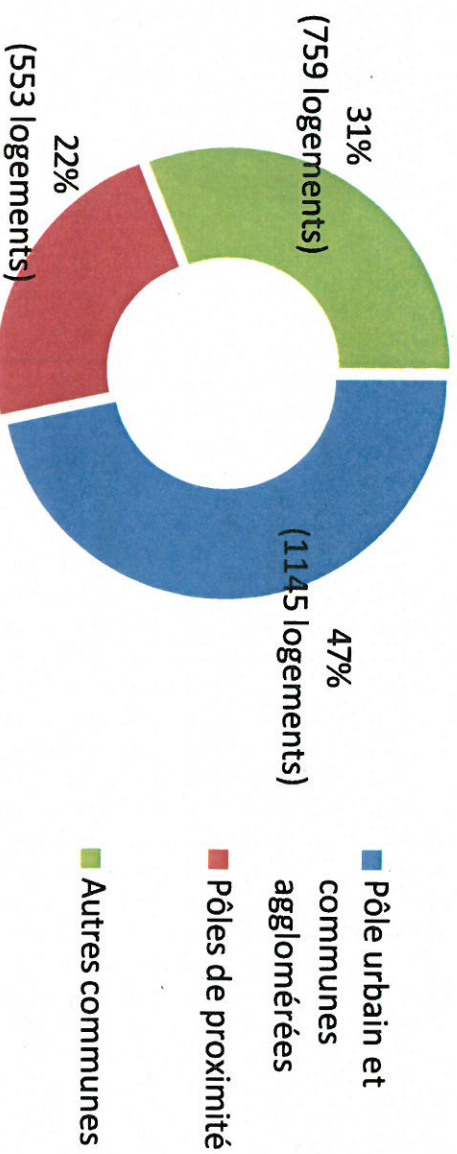
→ Viser un rythme ambitieux de croissance démographique compris, selon les communes, entre 0,4% et 1,4% par an

→ Atteindre environ 50 650 habitants à l'horizon 2029, soit un gain de 340 habitants par an en moyenne



Objectifs de production de logements:

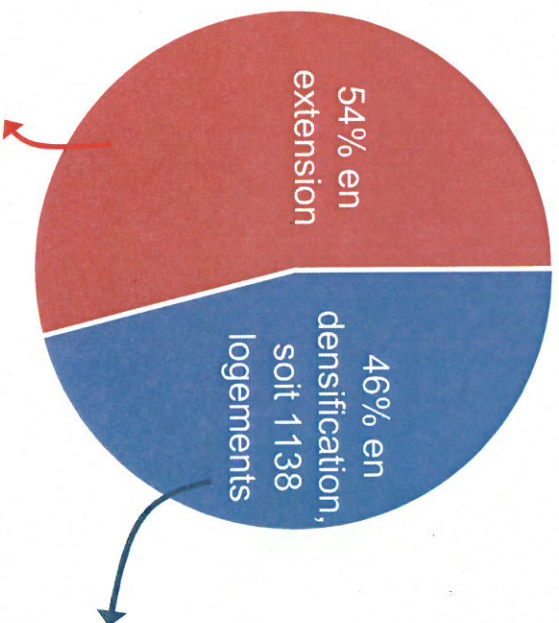
→ Prévoir la réalisation d'environ 2 450 nouveaux logements en 10 ans sur le territoire de Pontivy Communauté en répartissant l'effort de production selon les typologies de communes définies dans le SCOT



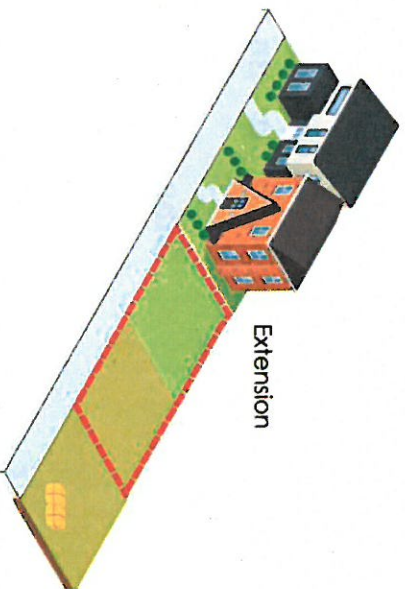
Répartition du nombre de logements par groupes de communes

LA RÉPONSE AU BESOIN EN LOGEMENTS

2 450 logements à réaliser :



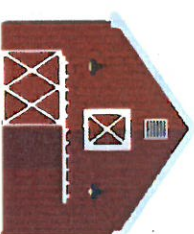
Logements neufs à réaliser en extension de l'urbanisation existante des bourgs et de certains villages, au sein de nouveaux quartiers de logements.



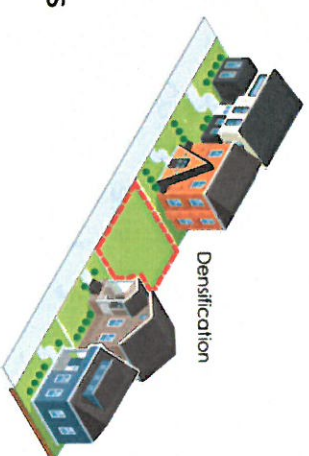
□ En mobilisant une partie de **logements vacants** = potentiel de 196 logements remobilisables



□ Par le biais du **changement de destination d'anciens bâtiments agricoles** : potentiel de 67 logements



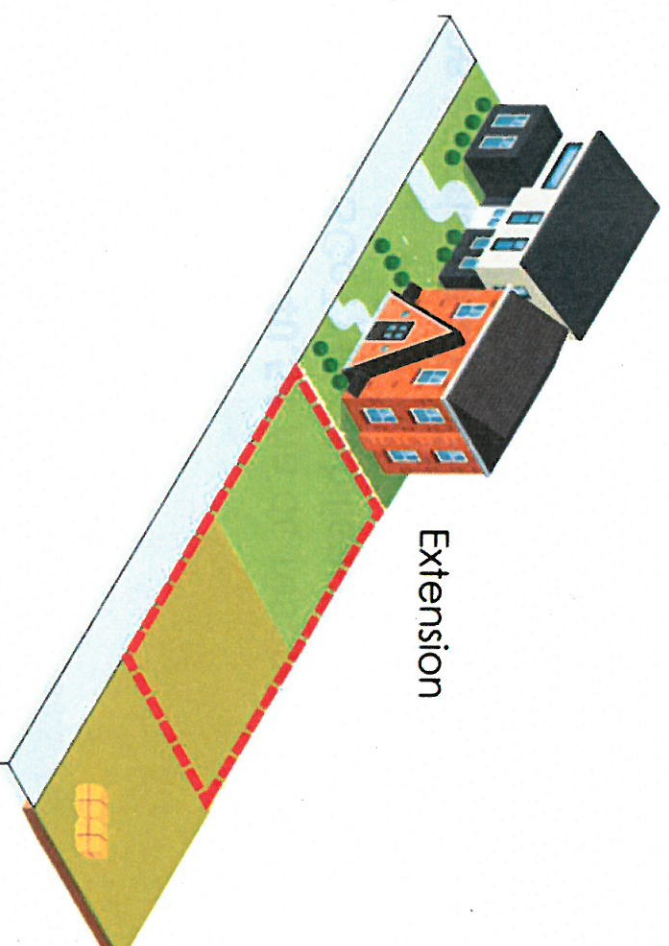
□ Par le biais de **constructions neuves dans l'enveloppe bâtie** des bourgs et de certaines entités bâties sur le territoire (dents creuses, grands fonds de parcelle) : potentiel de 875 logements



MODÉRER LA CONSOMMATION D'ESPACE (habitat)

Objectif du SCOT du Pays de Pontivy : 106 ha maximum d'extension pour la vocation habitat, cet objectif s'impose au PLUi.

Total des zones dédiées à l'habitat en extension = environ 102,25 ha, pour un objectif de production minimum de 1 387 logements



Comparaison avec la consommation d'espace 2006/2015 :
142 ha consommés pour l'habitat en extension, pour la construction de 1 266 logements.

MODÉRER LA CONSOMMATION D'ESPACE (économie)

Objectif du SCOT du Pays de Pontivy : 264 ha maximum de réserves foncières pour l'économie
(priorités 1 et 2)

Le PLUi prévoit un total de **140,54 ha** de réserves foncières dédiées à l'économie (priorité 1 du SCOT) et mobilisables dans les 10 ans du projet.

Il prévoit 110,68 ha en priorité 2 (Ab2).

Total de 251,22 ha pour l'économie.

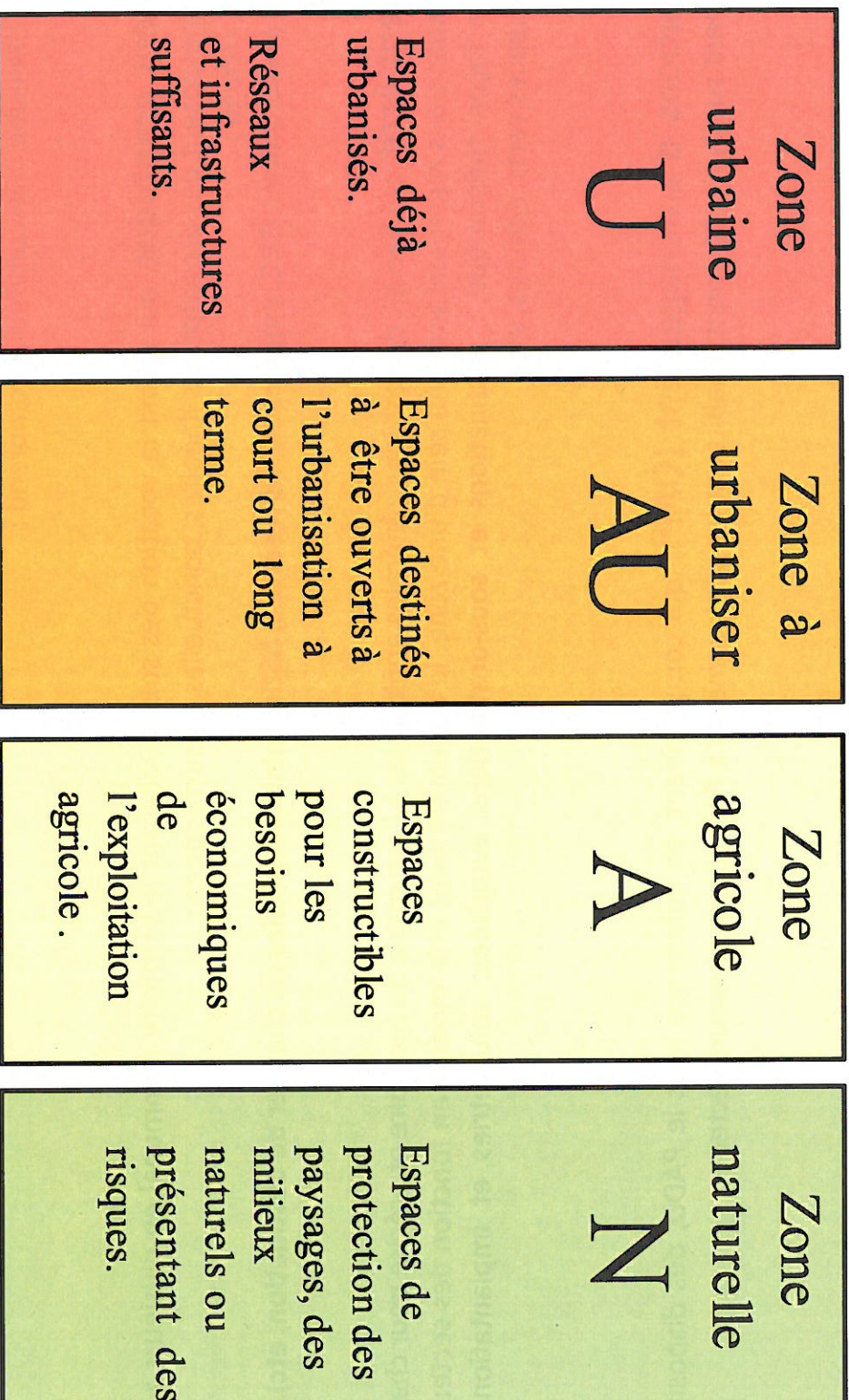
Comparaison avec la consommation d'espace 2006/2018 :
137 ha consommés pour l'économie

La traduction réglementaire

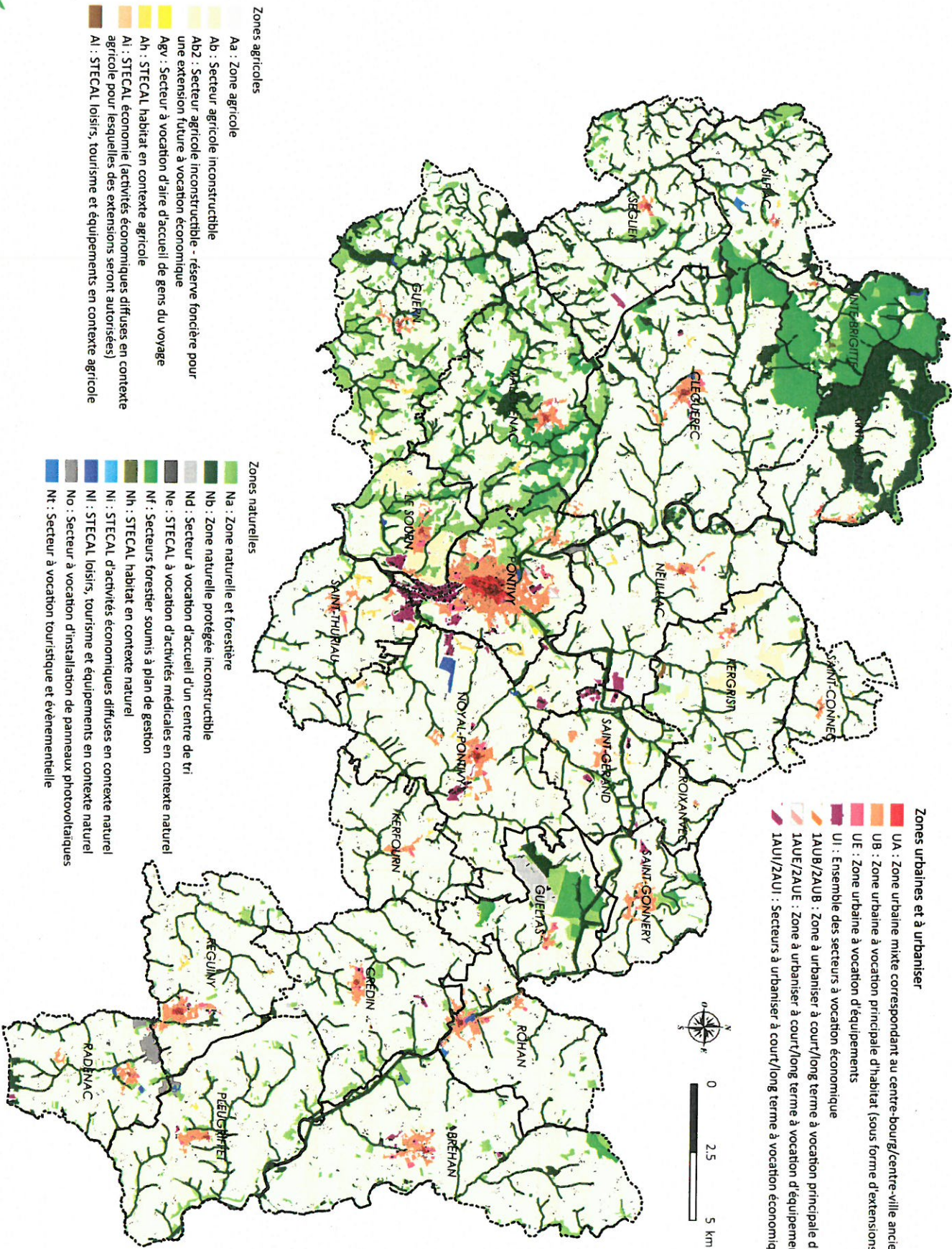
Le Plan local d'Urbanisme Intercommunal comprend :

- **Un règlement graphique** qui définit la vocation des sols en divisant le territoire communal en plusieurs zones, auxquelles se superposent des prescriptions linéaires, ponctuelles ou surfaciques :
 - **Les plans de zonage ;**
 - **Les plans de prescriptions (EBC, emplacements réservés, bâtiments susceptibles de changer de destination, etc).**
- **Un règlement écrit** qui fixe les dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire et précise pour chacune des zones les dispositions réglementaires. Au sein d'une zone, le règlement peut être modulé en fonction des secteurs, il est organisé de façon thématique : destinations et sous-destinations autorisées, volumétries et implantation des constructions, espaces verts, clôtures, etc.
- **Les Orientations d'aménagement (OAP)**, qui comprennent, en cohérence avec le PADD, des dispositions portant notamment sur l'aménagement, l'habitat et les déplacements à l'échelle de plusieurs secteurs.

TYPLOGIE DES ZONES



⇒ Chacune de ces zones se décompose en plusieurs sous secteurs qui figurent sur le règlement graphique. Elles s'accompagnent d'un règlement écrit associé.



Zones urbaines et à urbaniser

- UA : Zone urbaine mixte correspondant au centre-bourg/centre-ville ancien
- UB : Zone urbaine à vocation principale d'habitat (sous forme d'extensions récentes)
- UE : Zone urbaine à vocation d'équipements
- UI : Ensemble des secteurs à vocation économique
- 1AUB/2AUB : Zone à urbaniser à court/long terme à vocation principale d'habitat
- 1AUE/2AUE : Zone à urbaniser à court/long terme à vocation d'équipements
- 1AUI/2AUI : Secteurs à urbaniser à court/long terme à vocation économique



Zones agricoles

- Aa : Zone agricole
- Ab : Secteur agricole inconstructible
- Ab2 : Secteur agricole inconstructible - réserve foncière pour une extension future à vocation économique
- Agv : Secteur à vocation d'aire d'accueil de gens du voyage
- Ah : STECAL habitat en contexte agricole
- AI : STECAL économie (activités économiques diffusées en contexte agricole pour lesquelles des extensions seront autorisées)
- AI : STECAL loisirs, tourisme et équipements en contexte agricole

Zones naturelles


- Na : Zone naturelle et forestière
- NB : Zone naturelle protégée inconstructible
- ND : Secteur à vocation d'accueil d'un centre de tri
- Ne : STECAL à vocation d'activités médicales en contexte naturel
- NF : Secteurs forestier soumis à plan de gestion
- NH : STECAL habitat en contexte naturel
- NI : STECAL d'activités économiques diffusées en contexte naturel
- NI : STECAL loisirs, tourisme et équipements en contexte naturel
- No : Secteur à vocation d'installation de panneaux photovoltaïques
- NT : Secteur à vocation touristique et événementielle

La traduction réglementaire : la zone urbaine

Zone	Vocation	Destinations et sous-destinations autorisées	Implantation des constructions	Emprise au sol maximale	Surface non imperméabilisée et éco-aménageables	Hauteur maximale des constructions
<p>UA</p> 	<p>Zone urbaine mixte des centre-ville/centre-bourgs anciens</p>	<p>(cf. article UA.1 du règlement écrit)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Habitation - Commerce et activités de services sous conditions - Équipements d'intérêt collectif et services publics - Sous-destination bureau 	<ul style="list-style-type: none"> - Principe d'implantation à l'alignement des voies et emprises publiques. - Exceptions possibles sous certaines conditions. - Principe d'implantation sur au moins une limite séparative avec distance minimum de 2 mètres par rapport aux limites. - Exceptions possibles sous certaines conditions. 	<p>Non réglementée</p>	<p>Non réglementée</p>	<p>Destination habitation: Pontivy: RDC+2+combles ou RDC+3 Autres communes: RDC+1+combles ou RDC+2 Autres destinations: Pontivy: 9 mètres à l'égout du toit ou 13 m au point le plus haut; Autres communes: 9 mètres à l'égout du toit ou 12 m au point le plus haut.</p>
<p>UB</p> 	<p>Zone urbaine destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond aux extensions urbaines récentes.</p>	<p>(cf. article UB.1 du règlement écrit)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Habitation - Commerce et activités de services sous conditions - Équipements d'intérêt collectif et services publics - Sous-destination bureau 	<ul style="list-style-type: none"> - Principe d'implantation libre par rapport aux voies et emprises publiques. - L'implantation peut être imposée sous conditions. - Principe d'implantation sur au moins une limite séparative ou à une distance égale à 1/4 de la hauteur sans être inférieure à 2 m. - Autres implantations possibles sous conditions 	<p>Non réglementée</p>	<p>Coefficient de 20% minimum d'espaces non imperméabilisés- espaces verts par unité foncière</p>	<p>Destination habitation: Pontivy: RDC+2+combles ou RDC+3 Autres communes: RDC+1+combles ou RDC+2 Autres destinations: 9 mètres à l'égout du toit ou 12 m au point le plus haut.</p>

* La zone AUB reprend les mêmes dispositions réglementaire que la zone UB

La traduction réglementaire : la zone urbaine

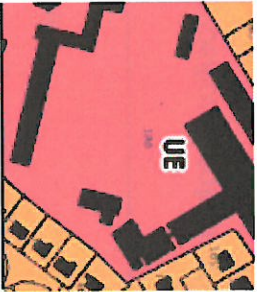
	Zone UI
Implantation des constructions	Principe de retrait de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques. Exceptions possibles sous certaines conditions. Implantation en limites séparatives ou à une distance égale à la 1/2 de la hauteur des constructions sans être inférieure à 3 m.
Emprise au sol maximale	Non réglementée
Surface non imperméabilisée et éco-aménageable	Coefficient de 20% minimum despaces non imperméabilisés/espaces verts par unité foncière
Hauteur maximale des constructions	Non réglementée

* La zone AUI reprend les mêmes dispositions réglementaire que la zone UI



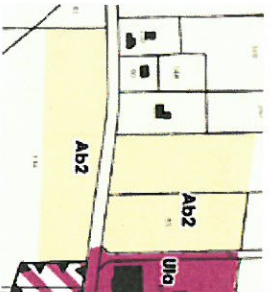
La zone UI comprend différents secteurs :

- **UIa** : secteur à vocation économique correspondant aux pôles d'activités "d'intérêt SCOT" et aux zones d'activités de proximité ;
- **UIk** : secteur à vocation économique et d'équipements en lien avec la santé ;
- **UIsr** : secteur à vocation économique à requalifier ;
- **UIz1** : secteur à vocation économique correspondant aux Zones d'implantation des Grands et moyens Équipements Commerciaux (pôle aggloméré de Pontivy) ;
- **UIz2** : secteur à vocation économique correspondant aux Zones d'implantation des Grands et moyens Équipements Commerciaux (communes hors pôle aggloméré) ;
- **UIt** : secteur destiné aux activités secondaires et tertiaires de Porth Rousse (Pontivy).

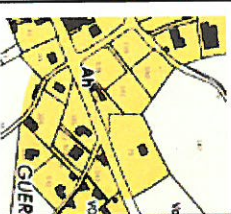


La traduction réglementaire : la zone urbaine

	<p>Zone UE</p>
<p>Implantation des constructions</p>	<p>Principe d'implantation libre par rapport aux voies et emprises publiques. L'implantation peut être imposée sous conditions. Implantation en limites séparatives ou à une distance égale à la 1/2 de la hauteur des constructions sans être inférieure à 3 m.</p>
<p>Emprise au sol maximale</p>	<p>Non réglementée</p>
<p>Surface non imperméabilisée et éco-aménageables</p>	<p>Coefficient de 20% minimum d'espaces non imperméabilisés/espaces verts par unité foncière</p>
<p>Hauteur maximale des constructions</p>	<p>Destination habitation : Pontivy : RDC+2+combles. Autres communes : RDC+1+combles Autres destinations : Non réglementée sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement</p>

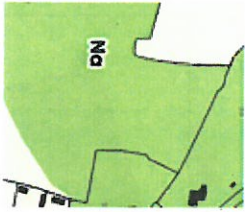


La traduction réglementaire : la zone agricole

Secteurs de la zone A	Vocation	Destinations et sous-destination autorisées	Implantation des constructions	Emprise au sol maximale	Surface non imperméabilisée et éco-aménageables
 <p>Aa</p>	secteur agricole exploité ou activité agricole	<ul style="list-style-type: none"> -les constructions ou installations nécessaires à une activité agricole ; -les logements de fonction et locaux de permanence nécessaires à la présence journalière de l'exploitant sous conditions ; -les constructions nouvelles liées et nécessaires aux coopératives d'utilisation du matériel agricole ; -les constructions nouvelles liées aux activités de diversification ; 			
 <p>Ab</p>	secteur agricole inconstructible pour des raisons environnementales	<ul style="list-style-type: none"> -l'évolution des habitations existantes et la construction d'annexes liées aux habitations sous certaines conditions. 	Respect des marges de recul indiquées au règlement graphique	Non réglementée	L'aménagement extérieur doit être conçu de manière à limiter l'imperméabilisation du sol et à favoriser l'infiltration des eaux pluviales.
 <p>Ab2</p>	secteur agricole inconstructible dont la vocation peut évoluer à terme	<ul style="list-style-type: none"> -Le changement de destination des bâtiments existants repérés au règlement graphique. 	Non réglementée le long des autres voies		


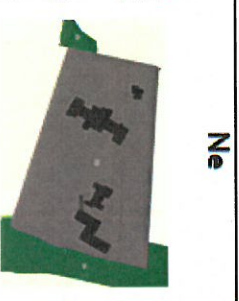
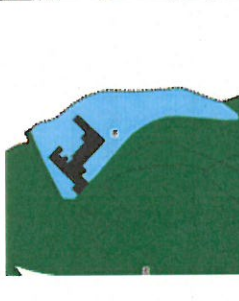
La traduction réglementaire : la zone agricole

Secteurs de la zone A	Vocation	Destinations et sous-destination autorisées (cf article A.1 du règlement écrit)	Implantation des constructions	Emprise au sol maximale	Surface non imperméabilisée et éco-aménageables	Hauteur maximale des constructions
<p>Ah</p> 	STECAL habitat	<ul style="list-style-type: none"> - logement - restauration - hébergement hôtelier et touristique - évolution des habitations existantes - équipements d'intérêt collectif et services publics. - le changement de destination de constructions existantes dans le sous-secteur. 	<p>Respect des marges de recul indiquées au règlement graphique</p> <p>Non réglementée le long des autres voies</p> <p>Principe de respect de l'implantation dominante des constructions contiguës ou avoisinantes.</p>	<p>terrains desservis par le réseau d'assainissement collectif : 50%</p> <p>terrains non desservis par le réseau d'assainissement collectif : 40%</p>	<p>L'aménagement extérieur doit être conçu de manière à limiter l'imperméabilisation du sol et à favoriser l'infiltration des eaux pluviales.</p>	R+1+combles
<p>AI</p> 	STECAL loisirs	<ul style="list-style-type: none"> - logement de fonction - artisanat et commerces de détails à l'exception des cinémas et commerce de gros - restauration - hébergement hôtelier et touristique Sous condition d'être en lien avec le tourisme et les loisirs 	<p>Respect des marges de recul indiquées au règlement graphique</p> <p>Non réglementée le long des autres voies</p>	<p>terrains desservis par le réseau d'assainissement collectif : 75%</p> <p>terrains non desservis par le réseau d'assainissement collectif : 40%</p>		R+1 ou R+combles
<p>Ai</p> 	STECAL économie (activités économiques diffuses en contexte agricole)	<ul style="list-style-type: none"> - commerce et activités de service à l'exception des cinémas - industrie - entrepôt - bureau - autre équipement recevant du public - évolution des habitations existantes 				12 mètres (équipements techniques non compris)

La traduction réglementaire : la zone naturelle

Secteurs de la zone N	Vocation	Destinations et sous-destination autorisées	Implantation des constructions	Emprise au sol maximale	Surface non imperméabilisée et éco-aménageables
 <p>Na</p>	Secteur naturel ou forestier, parfois exploité par une activité forestière.	<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions ou installations nécessaires à une activité forestière ou agricole ; - Les logements de fonction et locaux de permanence nécessaires à la présence journalière de l'exploitant sous conditions ; - L'évolution des habitations existantes et la construction d'annexes liées aux habitations sous certaines conditions 	<p>Respect des marges de recul indiquées au règlement graphique</p> <p>Non réglementée le long des autres voies</p>		
 <p>Nb</p>	Secteur correspondant aux zones naturelles protégées inconstructibles en raison de sensibilités écologique, paysagère ou de risques	<ul style="list-style-type: none"> - L'évolution des habitations existantes et la construction d'annexes liées aux habitations sous certaines conditions. 	<p>En Na et Nf : Les nouvelles constructions et aménagements conduisant à une artificialisation du sol devront observer un recul minimal :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de 50 m de part et d'autre des abords du canal de Nantes à Brest - de 35 m de part et d'autre des abords du Blavet et de l'Oust ; - de 35 m depuis l'axe des autres cours d'eau. 	Non réglementée	L'aménagement extérieur doit être conçu de manière à limiter l'imperméabilisation du sol et à favoriser l'infiltration des eaux pluviales.
 <p>Nf</p>	Secteur forestier soumis à plan de gestion	<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions ou installations nécessaires à une activité forestière ; - Les aménagements, constructions et installations liés et nécessaires aux activités sylvicoles et à la valorisation des boisements sous réserve qu'ils ne compromettent pas le caractère naturel de la zone et qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité paysagère du site. 			

La traduction réglementaire : la zone naturelle

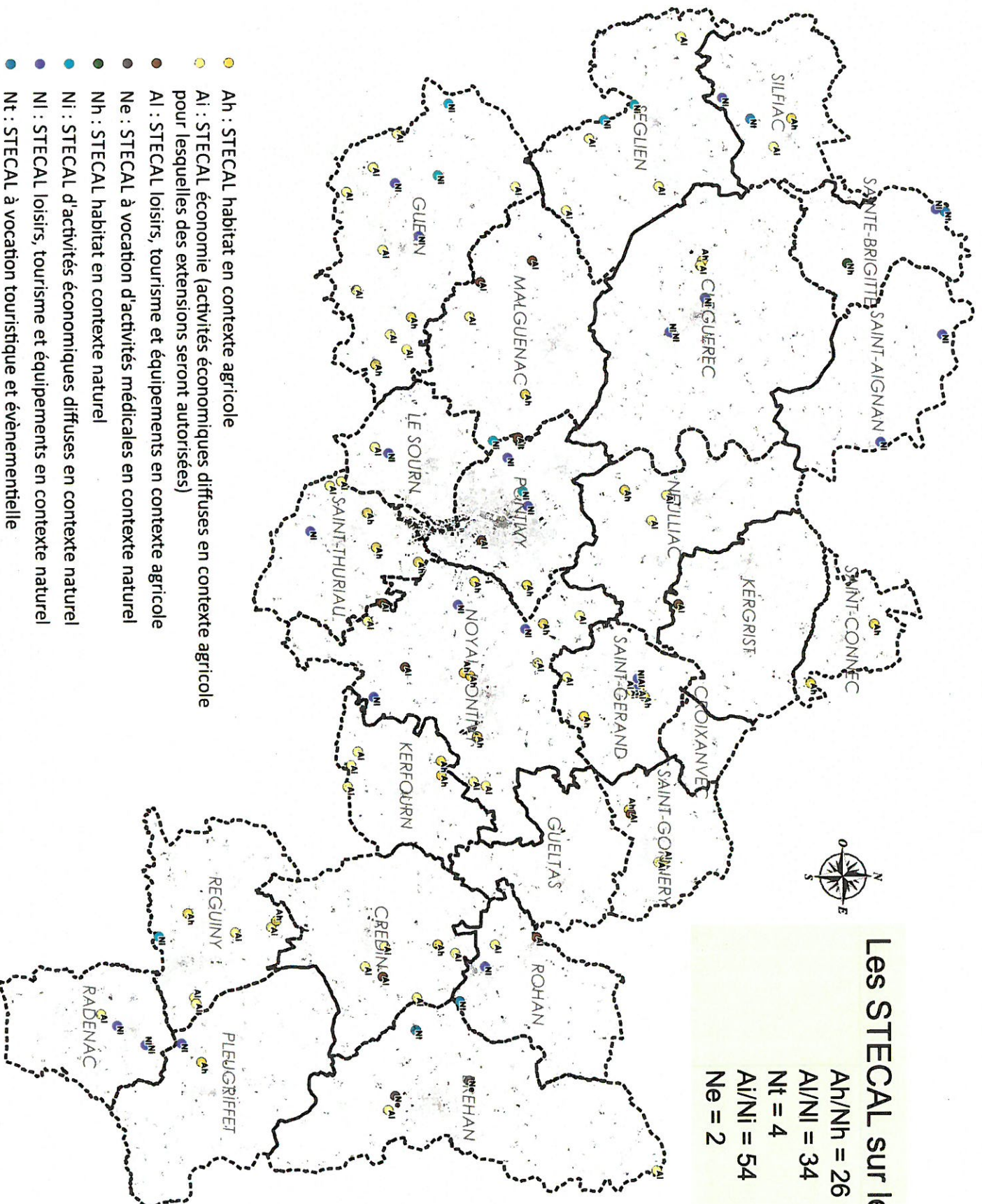
Secteurs de la zone N	Vocation	Destinations et sous-destination autorisées	Implantation des constructions	Emprise au sol maximale	Surface non imperméabilisée et éco-aménageables	Hauteur maximale des constructions
 <p>Nh</p>	STECAL habitat	<ul style="list-style-type: none"> - logement - restauration - hébergement hôtelier et touristique - évolution des habitations existantes - équipements d'intérêt collectif et services publics - le changement de destination de constructions existantes dans le sous-secteur. 	<p>Respect des marges de recul indiquées au règlement graphique</p> <p>Non réglementée le long des autres voies</p> <p>Principe de respect de l'implantation dominante des constructions contiguës ou avoisinantes.</p>	<p>terrains <u>desservis</u> par le réseau d'assainissement collectif : 50%</p> <p>terrains <u>non desservis</u> par le réseau d'assainissement collectif : 40%</p>	<p>L'aménagement extérieur doit être conçu de manière à limiter l'imperméabilisation du sol et à favoriser l'infiltration des eaux pluviales.</p>	R+1+combles
 <p>Ne</p>	STECAL à vocation d'activités médicales	<ul style="list-style-type: none"> - logement de fonction - les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale 	<p>Respect des marges de recul indiquées au règlement graphique</p>	<p>terrains <u>desservis</u> par le réseau d'assainissement collectif : 75%</p> <p>terrains <u>non desservis</u> par le réseau d'assainissement collectif : 40%</p>	<p>L'aménagement extérieur doit être conçu de manière à limiter l'imperméabilisation du sol et à favoriser l'infiltration des eaux pluviales.</p>	Hauteur de l'existant
 <p>Ni</p>	STECAL d'activités économiques diffuses	<ul style="list-style-type: none"> - commerce et activités de service à l'exception des cinémas - industrie - entrepôt - bureau - autre équipement recevant du public - évolution des habitations existantes 	<p>Non réglementée le long des autres voies</p>	<p>terrains <u>desservis</u> par le réseau d'assainissement collectif : 75%</p> <p>terrains <u>non desservis</u> par le réseau d'assainissement collectif : 40%</p>		12 mètres (équipements techniques non compris)

La traduction réglementaire : la zone naturelle

Secteurs de la zone N	Vocation	Destinations et sous-destinations autorisées	Implantation des constructions	Emprise au sol maximale	Surface non imperméabilisée et éco-aménageables	Hauteur maximale des constructions
Nt	STECAL à vocation touristique et événementielle	<ul style="list-style-type: none"> - logement de fonction - artisanat et commerces de détails à l'exception des cinémas et commerce de gros - restauration - hébergement hôtelier et touristique - équipements d'intérêt collectif et services publics. <p>Sous condition d'être en lien avec le tourisme et les loisirs</p>	<p>Respect des marges de recul indiquées au règlement graphique</p>	<p>terrains <u>desservis</u> par le réseau d'assainissement collectif : 75%</p> <p>terrains <u>non desservis</u> par le réseau d'assainissement collectif : 40%</p>	<p>L'aménagement extérieur doit être conçu de manière à limiter l'imperméabilisation du sol et à favoriser l'infiltration des eaux pluviales.</p>	<p>Hauteur de l'existant</p>
NI	STECAL loisirs, tourisme et équipements	<ul style="list-style-type: none"> - logement de fonction - artisanat et commerces de détails - restauration - hébergement hôtelier et touristique - équipements d'intérêt collectif et services publics. <p>Sous condition d'être en lien avec le tourisme et les loisirs</p>	<p>Non réglementée le long des autres voies</p>	<p>Limitée à 40% de la superficie de l'unité foncière.</p>		<p>R+1 ou R+combles</p>

Les STECAL sur le territoire

Ah/Nh = 26
 A/Ni = 34
 Nt = 4
 A/Ni = 54
 Ne = 2



- Ah : STECAL habitat en contexte agricole
- Ai : STECAL économie (activités économiques diffuses en contexte agricole pour lesquelles des extensions seront autorisées)
- Al : STECAL loisirs, tourisme et équipements en contexte agricole
- Ne : STECAL à vocation d'activités médicales en contexte naturel
- Nh : STECAL habitat en contexte naturel
- Ni : STECAL d'activités économiques diffuses en contexte naturel
- Nl : STECAL loisirs, tourisme et équipements en contexte naturel
- Nt : STECAL à vocation touristique et événementielle

La traduction réglementaire

Les prescriptions se superposant au zonage:

- Les secteurs concernés par des orientations d'aménagements et de programmation (OAP) ;
- Les Espaces Boisés Classés (haies et boisements) ;
- Les haies/arbres remarquables, boisements à préserver au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- Les zones humides et zones humides remarquables ;
- Les zones concernées par le risque d'inondation (PPRI du Blavet Amont, PPRI de l'Oust, Atlas des zones inondables) ;
- Les éléments du patrimoine et du petit patrimoine local à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme ;
- Les marges de recul Inconstructibles, espaces inconstructibles ou à constructibilité limitée aux abords des voies ;
- Les emplacements réservés ;
- Les linéaires commerciaux à conserver ;
- Les bâtiments susceptibles de changer de destination ;
- Le périmètre de centralité (demandé par le SCOT) à l'intérieur duquel l'implantation de nouveaux commerces est autorisée ;
- Le SPR de Pontivy (Secteur Patrimonial Remarquable, ancienne AVAP) ;
- La trame carrière.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les OAP sont opposables aux tiers dans un rapport de compatibilité, c'est-à-dire que les opérations d'aménagement ou de construction doivent respecter dans l'esprit, elles ne doivent pas prévoir des dispositions, dispositifs ou éléments qui viendraient contrarier ces orientations ou qui seraient contraires à ces orientations.

On trouve des OAP aussi bien en extension (zone AU) qu'en densification (zone AU ou U/Ah/Nh), avec des vocations diverses :

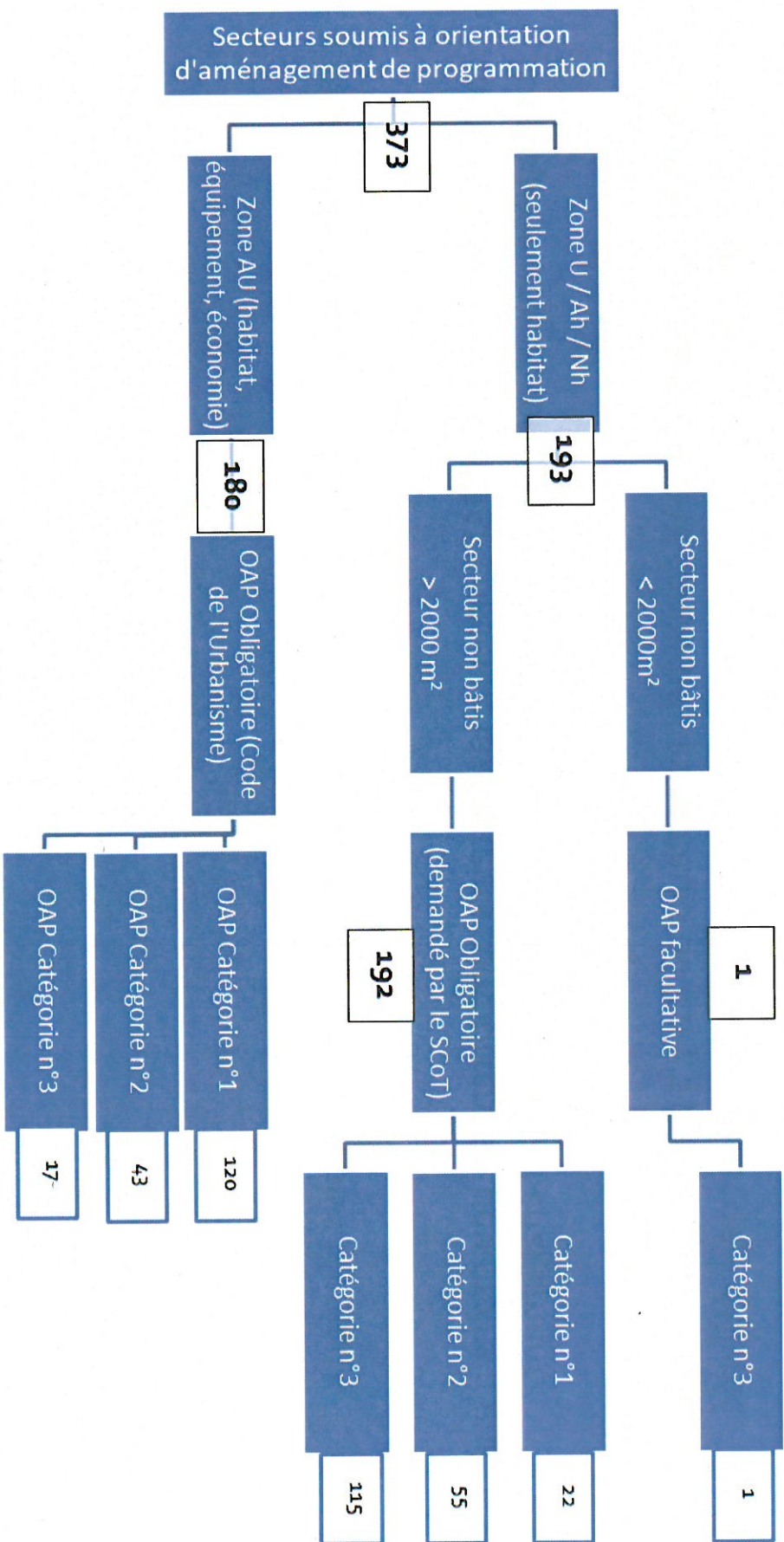
- Habitat ;
- Equipement ;
- Economie ;
- Mixte (« habitat et équipement » ou « équipement et économie »).

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les OAP ont été classées selon 3 catégories :

- La première catégorie d'OAP concerne les secteurs comportant le plus d'enjeux.
- La deuxième catégorie d'OAP concerne les secteurs comportant un peu moins d'enjeux que la catégorie précédente et où l'environnement contraint moins l'aménagement.
- La troisième catégorie d'OAP concerne des secteurs où il n'y a pas de gros enjeux d'aménagement, dans certains cas une autorisation d'urbanisme est déjà délivrée.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

SECTEUR n°BRE001 – Le Parc - Rue de Beauval

Localisation



État des lieux



Caractéristiques environnementales

- Grande parcelle de prairie permanente au nord se transformant en friche par le sud dans sa partie nord-est ;
- Intérêt particulier des haies (nombreux arbres à cavité potentiellement favorables aux chiroptères ou aux coléoptères saproxylophages protégés, haies sur-taluz)

Occupation du sol et paysage

- Légères pentes, pas d'hydrographie, systèmes culturaux et parcelles ; complexes en partie à l'est, enterré et en friche ;
 - Co visibilité avec les maisons voisines, espace majoritairement agricole ;
 - Haies sur les bordures et haies sur-taluz au centre, forêt de feuillus au nord
- ### Caractéristiques urbaines
- Localisation du site au nord du centre bourg, à 500m de la mairie, 850m de l'école ;
 - Tissu urbain discontinu alentour ;
 - Présence des réseaux en périphérie du site.

Enjeux

- La préservation de la frange paysagère et de la végétation existantes.
- La densification du tissu bâti

Principes d'aménagement

Organisation de la desserte et des déplacements

- Un accès sera créé au nord-ouest du secteur depuis « Le Parc », un accès futur sera créé au sud-est du secteur ;
- Une voie à double sens formera une boucle pour desservir tous les lots ;
- Une liaison douce sera aménagée au centre du secteur

Formes urbaines et organisation du bâti

- L'implantation des constructions devra tenir compte des formes urbaines et de l'organisation du bâti du quartier environnant.

Insertion paysagère

- Les haies centrales doivent être conservées si possible afin de servir de séparations parcellaires, supprimer juste quelques arbres afin de créer des accès ;

Insertion environnementale :

- Conception des voies d'accès et des accès aux lots à organiser dans l'objectif prioritaire de conserver les haies et talus associés
- Vérification de la présence/absence de zone humide, en particulier en bordure nord-est, se transformant en friche par les saules.



Programmation

Densité minimum de logements : 9 logements/ha
Surface : 2,08 ha

Typologie de logements : Maisons individuelles
Phasage de l'OAP : Deux phases

Bilan de la concertation

Les modalités de la concertation

La délibération de prescription de l'élaboration du PLUI du 15/12/2015 a fixé les modalités de la concertation suivantes :

- Information dans la presse locale ;
- Diffusion d'informations sur le site internet de la communauté de communes avec une page spécifique pour le PLUI, et sur les sites des communes,
- Affichage dans les communes et à la communauté de communes, aux principales étapes du projet (diagnostic, PADD, arrêt),
- Mise à disposition d'un registre ouvert aux habitants pendant toute la durée de la procédure, dans chaque commune et au siège de la communauté de communes. Les observations pourront être adressées par courrier à l'attention de Madame la Présidente de Pontivy Communauté, 1 place Ernest Jan - BP 96 - 56300 PONTIVY Cedex,
- Mise en place d'une adresse mail spécifique plui@pontivy-communautaire.bzh permettant au grand public d'adresser ses remarques, ses questions ou ses contributions à l'élaboration du projet,
- Organisations de plusieurs réunions publiques (par commune ou par secteur, générales ou thématiques). Ces réunions ne sont pas uniquement informatives mais sont bien des débats publics. Il sera procédé à un compte-rendu rapportant la teneur des débats et les arguments qui auront été exposés. Ils pourront ainsi être pris en compte dans les débats politiques.

La concertation mise en œuvre

- **Mise à disposition de registres de concertation**
148 observations (dont des courriers postaux qui ont été intégrés au registre de la concertation).
- **Mise en place d'une adresse mail dédiée**
35 mails reçus sur la boîte mail : plui@pontivy-communauté.bzh
- **Parution d'articles**
50 articles dans les bulletins municipaux et communautaire
Plus de 100 articles dans la presse locale (Ouest-France, Télégramme)
- **Création d'une rubrique dédiée sur le site Internet de Pontivy Communauté et des communes**

La concertation mise en oeuvre

- Diffusion de la Lettre d'informations « INFO'PLUI »
 - 1ère édition : septembre 2016 – lancement de la procédure, explication de la démarche et du calendrier
 - 2ème édition : février 2017 – présentation du diagnostic de territoire et des enjeux du PADD
 - 3ème édition : avril 2018 – identification du besoin en logements par commune et lancement de la phase réglementaire
 - 4ème édition : novembre 2018 – présentation des pièces réglementaires



INFO'PLUI Création d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal sur le territoire de Pontivy Communauté

N°1 Septembre 2016
PLUI LANCEMENT DE LA PROCÉDURE

Le 13 septembre 2016, les élus communaux ont approuvé le projet de création d'un PLUI intercommunal (PLUI) pour la période 2016-2021. Ce projet de PLUI a été élaboré par le Syndicat Intercommunal d'Équipement Rural (SIEUR) et le Syndicat Intercommunal de Développement Rural (SIDR) dans une optique de concertation et de transparence. La première phase de la procédure est le diagnostic de territoire.

N°2 Février 2017
PLUI LA SECONDE PHASE : LA DÉSERTION DES TERRITOIRES RURAUX

La démarche PLUI, conçue en public, s'inscrit dans une optique de concertation et de transparence. Elle vise à identifier les enjeux de développement et à définir les orientations stratégiques du territoire. La deuxième phase est le diagnostic de territoire, qui vise à identifier les enjeux de développement et à définir les orientations stratégiques du territoire.

N°3 Avril 2018
PLUI LA PHASE RÉGLEMENTAIRE

La démarche PLUI, conçue en public, s'inscrit dans une optique de concertation et de transparence. Elle vise à identifier les enjeux de développement et à définir les orientations stratégiques du territoire. La troisième phase est la phase réglementaire, qui vise à définir les règles de développement et à définir les orientations stratégiques du territoire.

N°4 Novembre 2018
PLUI LES PIÈCES RÉGLEMENTAIRES EN COURS DE FINALISATION

La démarche PLUI, conçue en public, s'inscrit dans une optique de concertation et de transparence. Elle vise à identifier les enjeux de développement et à définir les orientations stratégiques du territoire. La quatrième phase est la phase réglementaire, qui vise à définir les règles de développement et à définir les orientations stratégiques du territoire.

La concertation mise en œuvre

- **Organisation de quatre séries de réunions publiques (dans 5 communes à chaque fois)**

La première série de réunions publiques s'est tenue en septembre 2016

Objet : présenter la procédure d'élaboration du PLUi et le contexte réglementaire.

La deuxième série de réunions publiques s'est tenue en février 2017

Objet : présenter les points saillants du diagnostic de territoire et de l'état initial de l'environnement ainsi que les orientations du PADD.

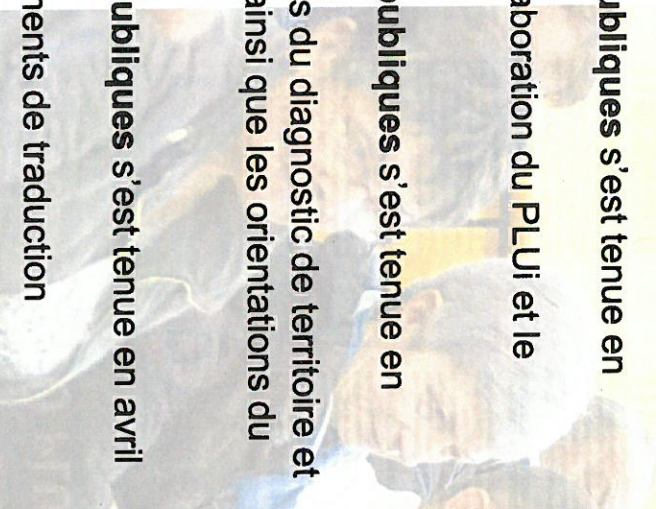
La troisième série de réunions publiques s'est tenue en avril 2018

Objet : présenter les premiers éléments de traduction réglementaire du PADD

La quatrième série de réunions publiques s'est tenue en décembre 2018

Objet : présenter les pièces réglementaires du PLUi : le règlement graphique, le règlement écrit et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

En plus de ces réunions, d'autres ont été organisées par les communes. On en compte une dizaine.



La concertation mise en oeuvre

- **Réalisation de panneaux de concertation**

Panneau n°1 présentant la procédure d'élaboration du PLUi et l'état initial de l'environnement ;
révélé au public le 17/07/2017

Panneau n°2 présentant la synthèse du diagnostic territorial ;
révélé au public le 17/07/2017

Panneau n°3 présentant les axes du PADD et leurs objectifs ;
révélé au public le 17/07/2017

Panneau n°4 présentant le règlement écrit; révélé au public lors de la série de réunions publiques de décembre 2018

Panneau n°5 présentant le règlement graphique ; révélé au public lors de la série de réunions publiques de décembre 2018

Panneau n°6 présentant les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ; révélé au public lors de la série de réunions publiques de décembre 2018

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal sur le territoire de Pontivy Communauté

3 **Projet d'Aménagement et de Développement Durables**

Axe 1 Pontivy Communauté : une dynamique territoriale à affirmer pour un développement ambivalent

Objectif 1 Développement économique/intercommunal
Objectif 1.1 : Favoriser le développement et l'emploi
Objectif 1.2 : Favoriser le développement et l'emploi
Objectif 1.3 : Favoriser le développement et l'emploi
Objectif 1.4 : Favoriser le développement et l'emploi

Axe 2 Pontivy Communauté : une collectivité durable

Objectif 2 Améliorer la qualité de l'environnement
Objectif 2.1 : Améliorer la qualité de l'environnement
Objectif 2.2 : Améliorer la qualité de l'environnement
Objectif 2.3 : Améliorer la qualité de l'environnement
Objectif 2.4 : Améliorer la qualité de l'environnement

Axe 3 Pontivy Communauté : un territoire durable qui respecte et préserve et ou crée de vie à mettre en valeur

Objectif 3 Améliorer la qualité de l'environnement
Objectif 3.1 : Améliorer la qualité de l'environnement
Objectif 3.2 : Améliorer la qualité de l'environnement
Objectif 3.3 : Améliorer la qualité de l'environnement
Objectif 3.4 : Améliorer la qualité de l'environnement

Objectif 1.1 Favoriser le développement et l'emploi
Objectif 1.2

Objectif 2.1 Améliorer la qualité de l'environnement
Objectif 2.2

Objectif 3.1 Améliorer la qualité de l'environnement
Objectif 3.2

Objectif 1.3 Favoriser le développement et l'emploi
Objectif 1.4

Objectif 2.3 Améliorer la qualité de l'environnement
Objectif 2.4

Objectif 3.3 Améliorer la qualité de l'environnement
Objectif 3.4

G&G alfero
L'Agence d'Urbanisme

Vote du Conseil Communautaire sur le projet de PLUi

Merci de votre attention



