



## *Note de synthèse*

*Conseil communautaire du 10 décembre 2019*

### **Arrêt du projet de PLUi de Pontivy Communauté et bilan de la concertation**

#### **INTRODUCTION**

Le Conseil Communautaire du 10 décembre 2019 porte sur deux points relatifs au PLUi :

- Etablir le bilan de la concertation organisée dans le cadre de l'élaboration du PLUi pour répondre aux exigences du code de l'urbanisme : un projet de délibération, accompagné du bilan de la concertation, est soumis au vote du Conseil communautaire.
- Arrêter le projet de PLUi préalablement à la consultation des personnes publiques associées et du public : un second projet de délibération, accompagné de la présente note de synthèse et du projet de PLUi, est également soumis au vote du Conseil pour approbation.

#### **I - OBJECTIFS POURSUIVIS PAR L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL**

Par délibération du 15 décembre 2015, le Conseil Communautaire de Pontivy Communauté a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi). Ce premier PLUi viendra se substituer aux plans locaux d'urbanisme et cartes communales existants, ainsi qu'à la réglementation RNU présente sur deux communes du territoire.

En application de cette délibération, le Plan local d'Urbanisme intercommunal doit poursuivre les objectifs suivants :

- *Construire et exprimer le projet de territoire de Pontivy Communauté favorisant le bien-vivre de ses habitants en se dotant d'un outil à la hauteur de l'attractivité du territoire et qui*

- permette de poursuivre son 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 ensemble les besoins du territoire de manière globale et cohérente, notamment en termes d'équipements publics afin d'améliorer l'accès aux services, et en termes de déplacements ;*
  - *Mettre en œuvre une politique de l'habitat partagée, permettant d'améliorer l'adéquation entre l'offre et la demande, en définissant des objectifs adaptés commune par commune et en optimisant le foncier constructible en permettant la mise des actions définies dans le PLH ;*
  - *Inscrire notamment le PLUI dans une démarche de développement durable en accompagnant la prise en compte des énergies renouvelables pour réduire les gaz à effet de serre, en encourageant la réduction de la consommation d'énergie, en intégrant la biodiversité dans les réflexions en matière d'aménagement et en adaptant les règles d'urbanisme aux risques naturels et technologiques et aux réalités économiques, environnementales et sociales actuel/es ;*
  - *Décliner les documents supra-communaux et notamment les orientations et objectifs du futur SCoT du Pays de Pontivy, en matière de réduction de consommation des espaces agricoles.*

La délibération a également 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-communaute.bzh](mailto:plui@pontivy-communaute.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.

## II - DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

Les études ont été engagées en juillet 2016, suivies par l'organisation d'une première réunion publique en septembre 2016. Un comité de pilotage composé d'élus s'est réuni à de nombreuses reprises au cours des différentes étapes du processus d'élaboration. L'établissement du diagnostic territorial et la définition du Projet d'Aménagement et de Développement Durable se sont enchaînés,

les deux étapes ayant fait l'objet d'une réunion avec les Personnes Publiques Associées (PPA). En février 2017, une réunion PPA ainsi qu'une réunion publique ont été organisées, puis une présentation du projet en Conférence Intercommunale des Maires a été faite.

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ont été débattues en Conseil communautaire le 23 mars 2017.

Par délibérations en date du 25 février 2019, le conseil communautaire a tiré le bilan de la concertation et arrêté le projet du PLUi de Pontivy Communauté.

A la suite de cette délibération, le dossier arrêté a été transmis aux personnes publiques associées, aux personnes prévues par les textes en vigueur ainsi qu'aux communes.

Afin de répondre au mieux sur les ajustements et précisions complémentaires demandés et donner plus de lisibilité aux modifications qui pourraient s'avérer nécessaires, le conseil communautaire a décidé, par délibération du 24 septembre 2019, de retirer les délibérations tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLUi, et de poursuivre la procédure d'élaboration du document.

La concertation a ainsi été relancé et le travail d'élaboration du PLUi poursuivi. Le bilan de la concertation et l'arrêt du projet de PLUi viennent ainsi clôturer la phase de reprise de l'étude.

Il appartient désormais au Conseil Communautaire d'arrêter à nouveau le projet de PLUi afin de le notifier aux personnes publiques associées, puis de le soumettre à une enquête publique en vue de son approbation.

### **III - BILAN DE LA CONCERTATION (cf projet de délibération et son annexe)**

Conformément aux modalités qu'elle s'était fixée, Pontivy Communauté et les communes membres ont mis en œuvre une large concertation avec les habitants tout au long de la procédure afin de prendre en compte autant que possible, dans l'élaboration du projet, le ressenti et les attentes des habitants et des différents acteurs du territoire.

Un récapitulatif des moyens mis en œuvre est annexé au projet de délibération tirant le bilan de la concertation.

### **IV - COMPOSITION DU DOSSIER DE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL**

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

- Le rapport de présentation. Il expose le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement et explique les choix et le contenu du PLUi dans la partie « Justification des choix ». Il intègre également l'évaluation environnementale du projet.
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) exprime le projet global de l'intercommunalité.

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Elles fixent des objectifs particuliers pour les sites à aménager et à développer, en densification comme en extension, pour des secteurs à vocation d'habitat, économique, d'équipements ou mixtes.
- Le règlement et les documents graphiques de zonage et de prescriptions. Ils définissent les vocations et les règles applicables dans les différentes zones du PLUI.
- Les annexes. Elles comprennent les éléments d'information et de prescriptions générales sur le territoire.

## V - PRESENTATION DU PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME

### Contexte législatif

La période 2010 – 2018 a été marquée par une succession de lois qui ont profondément affecté le rôle et la façon de concevoir les plans locaux d'urbanisme (lois « Grenelle » de 2010 et 2012, loi ALUR de 2014, loi LAAAF de 2014, etc...).

Notamment, les dispositions législatives se sont durcies en ce qui concerne la consommation des espaces agricoles et naturels et promeuvent la densification en matière d'habitat et de zones d'accueil des activités économiques. Elles promeuvent également une protection plus active de la biodiversité, des paysages, du patrimoine et des ressources.

Ces évolutions législatives ont conduit à changer les pratiques en matière d'élaboration des Plans Locaux d'urbanisme et Plans Locaux d'Urbanisme intercommunaux : diminution des zonages AU pour les resserrer au plus près des besoins réels évalués, identification des trames vertes et bleues, rôle renforcé des OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation), etc.

### Documents supra-communaux

Le territoire de Pontivy Communauté est couvert par le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Pontivy, approuvé le 19 septembre 2016. Celui-ci est composé de dispositions que le PLUI doit reprendre, dans un rapport de compatibilité sur :

- Les densités en matière d'habitat ;
- La limitation de la consommation d'espaces naturels et agricoles ;
- L'identification des futures zones d'activités économiques ;
- La prise en compte des continuités écologiques ;
- Etc.

Etant couvert par un SCoT récent, le PLUI de Pontivy Communauté doit donc assurer sa compatibilité avec les dispositions de celui-ci, mais aussi avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) en vigueur (2016-2021). Celui-ci a été approuvé par Pontivy Communauté le 24 novembre 2015, et a fixé des objectifs qualitatifs et quantitatifs en matière d'habitat. Le PLUI se veut donc compatible sur tous les points avec ce document, comme par exemple sur le nombre de logements sociaux à réaliser (dans le cadre d'OAP, d'opérations en densification, de projets communaux/intercommunaux, etc.).

### ***A - Du diagnostic territorial au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)***

La réalisation du diagnostic de territoire et de l'état initial de l'environnement ont permis de mettre en évidence plusieurs enjeux pour les 10 ans à venir sur les communes membres de l'intercommunalité.

A l'issue du diagnostic de territoire et de l'état initial de l'environnement, les enjeux du territoire ont été regroupés par thématiques selon cinq grandes familles d'enjeux, déclinés en sous-enjeux :

- **Famille d'enjeux n°1 : La préservation et la valorisation du cadre de vie dans ses dimensions paysagères, écologiques et patrimoniales.**
  - *Sous-enjeu n°1 : La protection des richesses naturelles du territoire (paysage, trame verte et bleue, continuités écologiques,...) ;*
  - *Sous-enjeu n°2 : La cohabitation entre le développement urbain, l'agriculture et le patrimoine naturel ;*
  - *Sous-enjeu n°3 : La préservation et la valorisation du patrimoine bâti ;*
  - *Sous-enjeu n°4 : La sécurité de tous les habitants et usagers (risques, déplacements...);*
  - *Sous-enjeu n°5 : Le maintien et le confortement des identités du territoire.*
  
- **Famille d'enjeux n°2 : Venir, vivre et s'épanouir sur le territoire dans les meilleures conditions possibles.**
  - *Sous-enjeu n°1 : La poursuite de la croissance démographique et de son équilibre à travers le territoire ;*
  - *Sous-enjeu n°2 : Une diversification de l'offre en logements pour permettre la réalisation de parcours résidentiels complets*
  - *Sous-enjeu n°3 : L'accueil de jeunes ménages et le maintien des populations âgées sur le territoire ;*
  - *Sous-enjeu n°4 : Lutter contre l'habitat indigne ;*
  - *Sous-enjeu n°5 : Assurer la sécurité des habitants par des aménagements adaptés ;*
  - *Sous-enjeu n°6 : Limiter le risque de banalisation architecturale dans les nouveaux quartiers pavillonnaires ;*
  - *Sous-enjeu n°7 : Un niveau d'équipements et de services adapté aux perspectives d'évolution démographique ;*
  - *Sous-enjeu n°8 : Le développement d'un tissu économique pourvoyeur d'emplois.*
  
- **Famille d'enjeux n°3 : L'attractivité du territoire**
  - *Sous-enjeu n°1 : Une dynamique économique valorisant les ressources et atouts du territoire et axée notamment sur le domaine agroalimentaire tout en veillant à assurer une diversification économique ;*
  - *Sous-enjeu n°2 : Le soutien et l'accompagnement de l'activité agricole ;*
  - *Sous-enjeu n°3 : La visibilité et la structuration de l'offre touristique ;*
  - *Sous-enjeu n°4 : Le développement de l'hébergement marchand ;*
  - *Sous-enjeu n°5 : L'amélioration de l'accessibilité du territoire : le développement du pôle d'échanges multimodal de Pontivy et des autres points d'échanges, l'accès aux grandes agglomérations proches, la sécurité des déplacements ;*
  - *Sous-enjeu n°6 : La desserte numérique de tout le territoire.*
  
- **Famille d'enjeux n°4 : La modération et la maîtrise de la consommation d'espace et la promotion du développement**
  - *Sous-enjeu n°1 : La reconquête du parc de logements vacants ;*
  - *Sous-enjeu n°2 : Le renouvellement des bourgs notamment par le comblement des dents creuses ;*
  - *Sous-enjeu n°3 : La maîtrise du développement résidentiel et la réflexion sur les formes urbaines à développer sur le territoire ;*
  - *Sous-enjeu n°4 : La recherche d'un équilibre en termes de répartition des constructions sur le territoire ;*
  - *Sous-enjeu n°5 : Optimisation des espaces dédiés aux entreprises ;*
  - *Sous-enjeu n°6 : La promotion des modes doux et des modes alternatifs à la voiture individuelle dans les localités et dans les pôles agglomérés par l'aménagement d'itinéraires sécurisés et attractifs ;*

- *Sous-enjeu n°7 : La limitation de l’empreinte énergétique du territoire, la promotion des énergies renouvelables et de formes urbaines plus durables dans les projets ;*
- *Sous-enjeu n°8 : Le développement d’activités plus éco-responsables et de techniques respectueuses de l’environnement.*

Ces grandes familles d’enjeux ont ensuite été déclinées en orientations pour le projet de développement du territoire.

L’élaboration du **projet d’aménagement et de développement durables (P.A.D.D.)** est le résultat d’une volonté politique établie à partir du diagnostic du territoire. Elle se traduit par l’émergence de lignes directrices qui orientent le développement de l’intercommunalité. Ce projet est celui du développement de Pontivy Communauté, à l’horizon de 10 à 15 ans, mais s’inscrit dans une logique de conservation des potentialités de développement à plus long terme : il ménage ainsi le caractère durable de son développement.

Le PADD n’a pas de portée normative, c’est-à-dire qu’il n’est pas opposable aux demandes d’autorisations d’occupation des sols, mais il assure la cohérence de l’ensemble du document d’urbanisme. Il expose l’ « économie générale » du projet de plan local d’urbanisme.

Le PADD a d’abord été débattu dans les conseils municipaux des 25 communes de l’intercommunalité. Il a été ensuite débattu lors du Conseil Communautaire du 23 mars 2017. Il s’articule autour de trois grands axes :

#### **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.

#### **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.

#### **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.

## **B - La traduction réglementaire**

Le règlement du PLUI a été élaboré selon les dispositions du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du Code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme.

Le Plan local d'Urbanisme Intercommunal comprend :

- Deux types de **documents graphiques** qui définissent la vocation des sols en divisant le territoire communal en plusieurs zones, se superposant à des prescriptions linéaires, ponctuelles ou surfaciques :
  - Les plans de zonage (zonage, cadastre, OAP) ;
  - Les plans de prescriptions (cadastre et prescriptions).
- Un **règlement écrit** qui fixe les dispositions générales applicables à l'ensemble de la communauté de communes, précise pour chacune des zones les dispositions réglementaires applicables. Au sein d'une zone, il peut être modulé en fonction des secteurs, et est organisé de façon thématique : destinations autorisées (fonctions urbaines), volumétries et implantation, espaces verts, clôtures etc...

Les plans de zonage du PLUI et son règlement déterminent les zones suivantes :

### **I. Les zones urbaines (U)**

Les « **zones U** » correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs dans lesquels les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. On compte quatre types de zone U :

**La zone UA** est une zone urbaine mixte correspondant au centre-ville ancien de Pontivy et au 24 centre-bourg des autres communes. Cette zone constitue un espace déjà urbanisé, à caractère central dense où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu et où prédomine un bâti traditionnel ancien.

**La zone UB** recouvre les secteurs d'extensions urbaines principalement composés de maisons individuelles. Cette zone constitue un espace déjà urbanisé, à caractère moins dense où les constructions sont généralement édifiées en ordre discontinu et où prédomine un bâti pavillonnaire récent. Elle est affectée essentiellement à l'habitat, et ponctuellement aux activités commerciales, artisanales et de services qui en sont le complément habituel. Ce zonage a été également appliqué au SUTDS (grands villages).

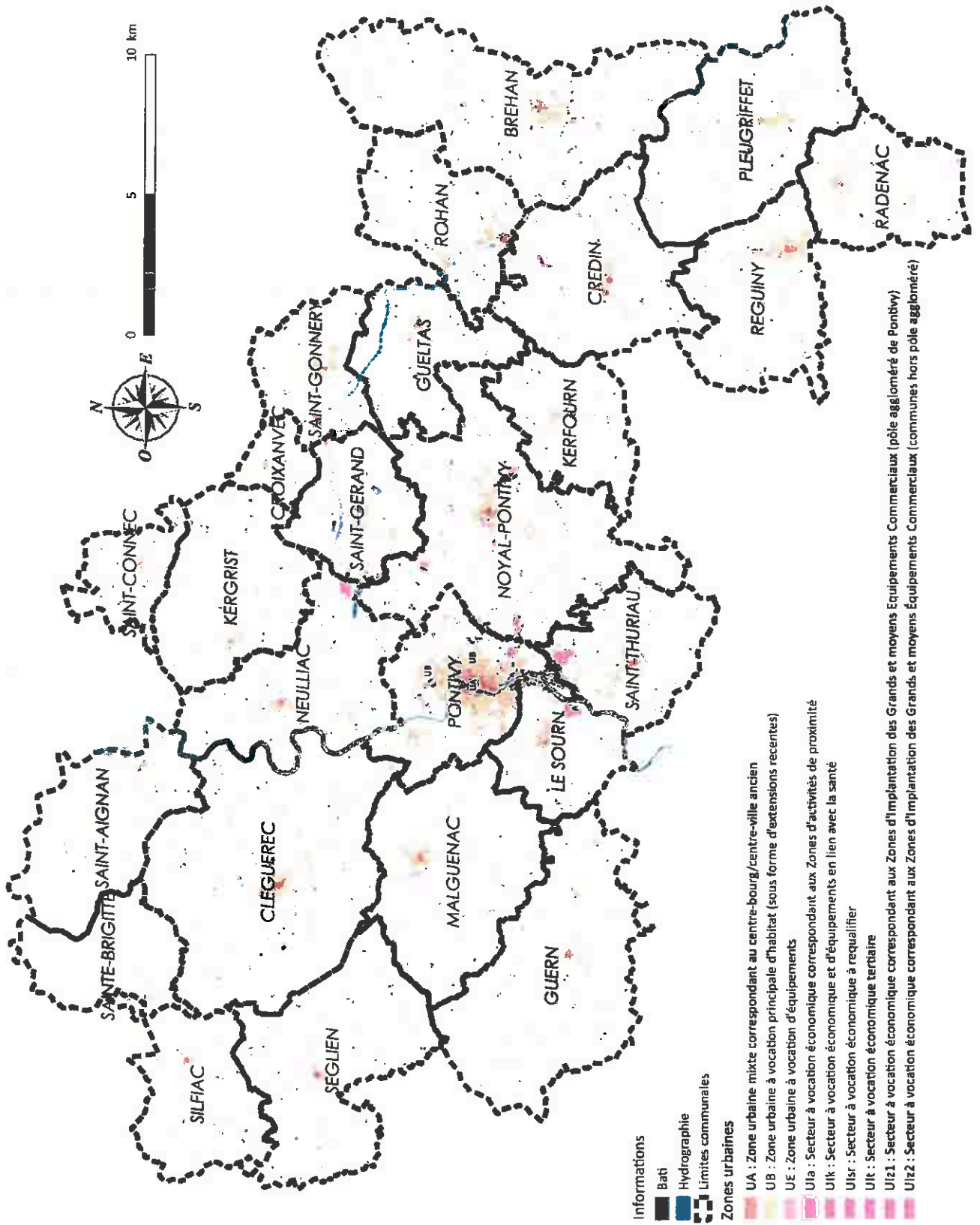
**La zone UE** correspond aux secteurs accueillant des équipements d'intérêt collectif et services publics. Des activités et logements peuvent être ponctuellement admis dès lors qu'ils sont compatibles avec la vocation de la zone. Elle comprend généralement les cimetières, les équipements sportifs, et d'autres équipements communaux et intercommunaux.

**La zone UI** correspond aux secteurs urbains accueillant les activités économiques comme l'industrie, l'artisanat et le commerce. Des équipements et logements peuvent être ponctuellement admis dès lors qu'ils sont compatibles avec la vocation de la zone. Elle a pour objet de permettre l'évolution et

le développement des activités existantes, source de dynamisme pour les communes. Elle comprend plusieurs sous-secteurs :

- **Ula** : les secteurs à vocation économique correspondant aux pôles d'activités d'intérêt SCoT et aux zones d'activités de proximité. La majeure partie des zones d'activités sont classées Ula dans le PLUi.
- **Ulk** : secteur à vocation économique et d'équipements en lien avec la santé. Ce secteur se trouve uniquement à Noyal-Pontivy, à proximité immédiate du Centre Hospitalier du Centre-Bretagne.
- **Ult** : secteur destiné aux activités tertiaires de Porh Rousse à Pontivy, où sont autorisées sous condition les constructions nouvelles pour les sous-destinations « industrie », « entrepôt » et « bureau ».
- **Ulsr** : secteur à vocation économique à requalifier, où ne sont pas autorisées les activités générant de nouvelles nuisances. Ce secteur a été délimité uniquement à Pontivy, dans la Z.A. du Blavet.
- **Ulz1** : secteurs à vocation économique correspondant aux Zones d'Implantation des Grands et moyens Équipements Commerciaux (pôle aggloméré de Pontivy et autres communes).
- **Ulz2** : secteurs à vocation économique correspondant aux Zones d'Implantation des Grands et moyens Équipements Commerciaux (communes hors pôle).





## II. Les zones à urbaniser (AU)

Les « zones AU » correspondent à des secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Toutes ces zones (à l'exception des projets déjà autorisés au moment de l'élaboration du PLUi) sont couvertes par une **Orientation d'Aménagement et de Programmation** qui devra être respectée par les autorisations d'urbanisme dans un rapport de compatibilité. Le règlement définit :

- Les zones 1AUB, 1AUI (et sous-secteurs) et 1AUE pour une urbanisation future de ces espaces sur le court terme. Les secteurs concernés disposent des réseaux au droit des zones, en capacité suffisante pour desservir et supporter les constructions à venir.
- Les zones 2AUB, 2AUE et 2AUI, qui sont à urbaniser à long terme, où les équipements publics existants ou en cours de réalisation situés à proximité n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone 1AUB correspond à une zone non urbanisée destinée à être ouverte à l'urbanisation, à la périphérie de laquelle les voies publiques et les réseaux présentent une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

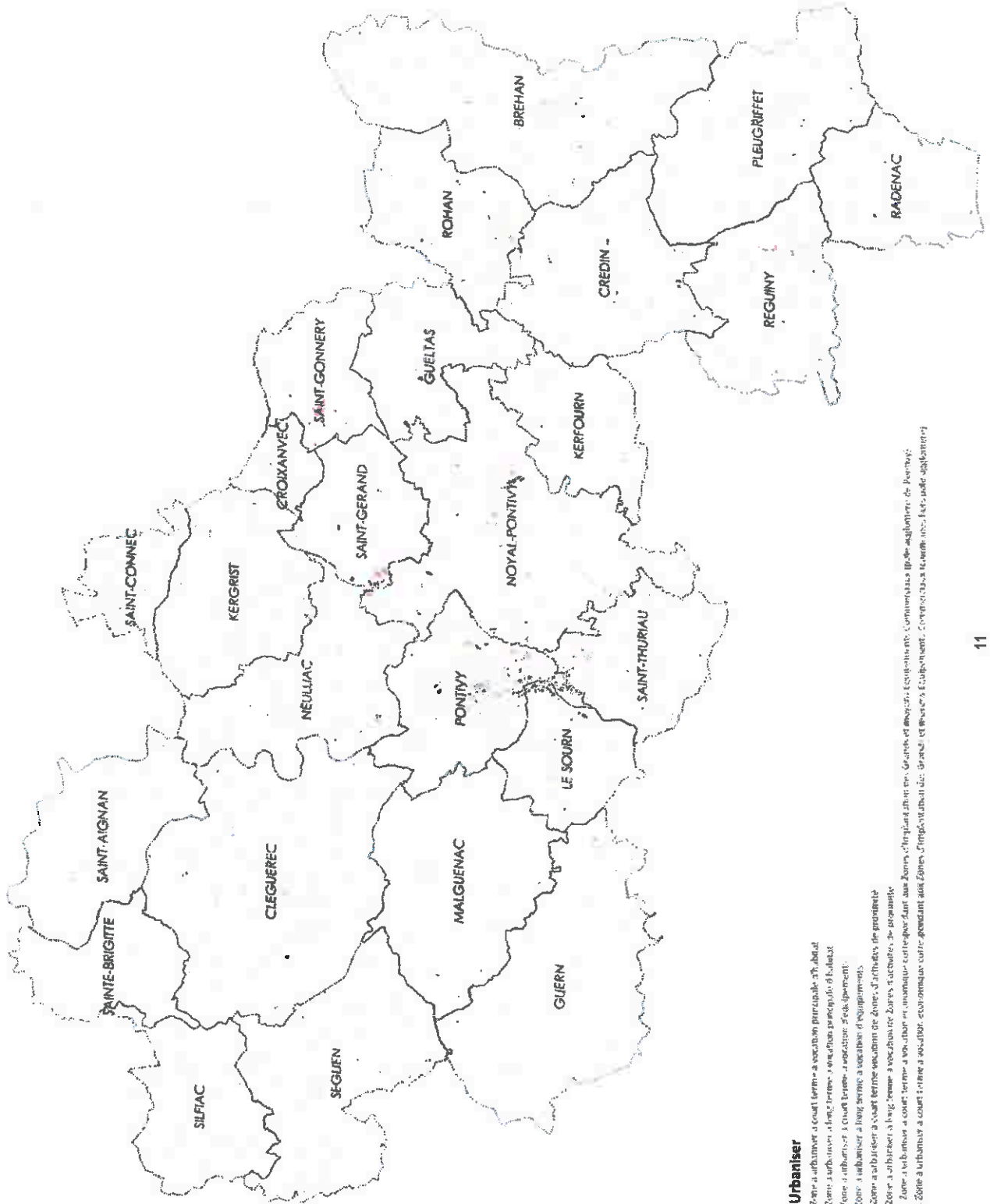
La zone 2AUB est une zone à urbaniser à long terme à vocation principale d'habitat. Une révision ou une modification du PLUi sera nécessaire pour ouvrir la zone à l'urbanisation et y définir les règles de constructibilité qui y seront associées.

Les zones 1AUE/2AUE sont des zones à urbaniser à court terme ou long terme à vocation d'équipements. La vocation principale de ces zones est d'accueillir des équipements publics (terrains de sports, locaux associatifs, salles polyvalentes, etc...).

La zone 1AUI correspond à une zone destinée à être ouverte à l'urbanisation (art. R-151-2 du CU), à la périphérie de laquelle les voies publiques et les réseaux présentent une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. La vocation principale de cette zone est d'accueillir de nouvelles activités économiques. Les équipements collectifs complémentaires compatibles avec le caractère de la zone sont également admis. Les vocations varient selon le type de sous-secteur concerné :

- 1AUIa (activités économiques d'intérêt SCoT et de proximité) ;
- 1AUIz1 (zones d'implantation des Grands et moyens Équipements Commerciaux, pôle aggloméré de Pontivy) ;
- 1AUIz2 (Zones d'implantation des Grands et moyens Équipements Commerciaux, communes hors pôle aggloméré).

La zone 2AUIa est une zone à urbaniser à long terme à vocation principale d'activité.



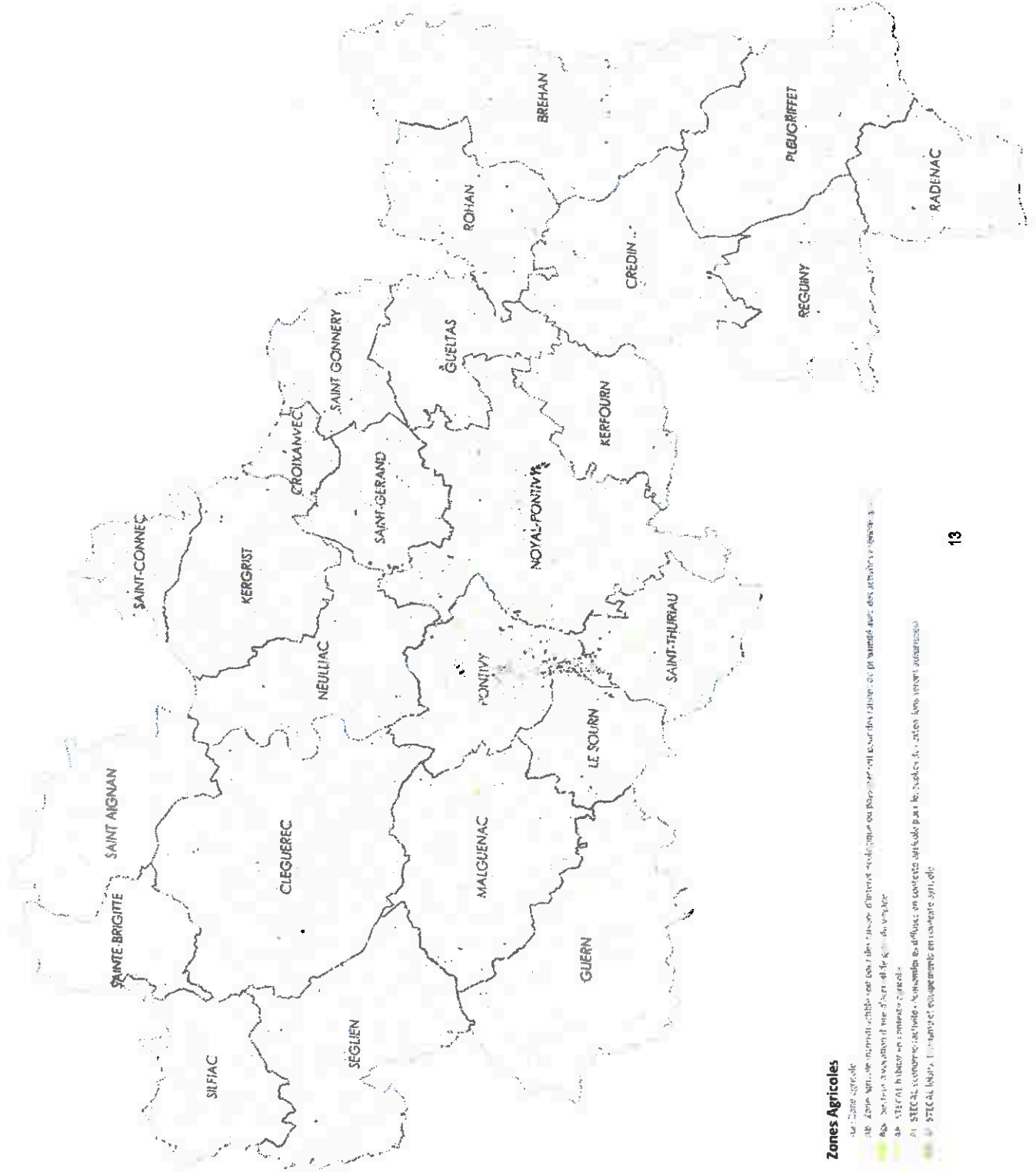
**Zones A Urbaniser**

- 1AU8 : Zone à urbaniser à court terme à vocation principale d'habitat
- 2AU8 : Zone à urbaniser à long terme à vocation principale d'habitat
- 1AU1 : Zone à urbaniser à court terme à vocation d'équipement
- 2AU1 : Zone à urbaniser à long terme à vocation d'équipement
- 1AU1a : Zone à urbaniser à court terme vocation de zones d'activités de proximité
- 2AU1a : Zone à urbaniser à long terme à vocation de zones d'activités de proximité
- 1AU1c : Zone à urbaniser à court terme à vocation commerciale
- 2AU1c : Zone à urbaniser à court terme à vocation commerciale

### III. Les zones agricoles (A)

Le PLUI s'est appuyé sur les données récoltées durant le diagnostic agricole ainsi que sur les visites de terrains et les avis des communes pour identifier les grandes surfaces agricoles sans tenir compte des limites communales issues du cadastre et définir les classements A. La zone A comporte plusieurs secteurs où des prescriptions particulières s'appliquent :

- le secteur Aa correspond aux surfaces agricoles exploitées, où se trouvent potentiellement des sièges d'exploitations, et où sont permises les nouvelles constructions en lien avec l'activité agricole. Les extensions et les annexes d'habitations sont autorisées sous conditions.
- le secteur Ab a été proposé aux communes et mis en place par certaines d'entre elles afin de protéger des secteurs agricoles qui présentaient un intérêt paysager ou écologique (ligne de crête, vallons, par exemple), ou qui génèreraient des problématiques urbaines en cas de nouvelles constructions agricoles (sortie de bourg, proche des habitations ou des zones d'activités par exemple).
- Le secteur Ah correspond à la zone dédiée aux STECAL habitat (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités). En effet, les STECAL permettent les constructions de nouveaux logements dans les dents creuses. Sur le territoire de Pontivy Communauté, toutes les communes n'ont pas de STECAL, car certains hameaux ou villages ne présentaient pas les caractéristiques pour justifier un classement en STECAL Ah (densité bâtie insuffisante notamment).
- Le secteur Agv correspond à la zone dédiée à l'accueil des gens du voyage en contexte agricole. Ce secteur, seulement présent à Pontivy, a pour but d'accueillir les aménagements, installations et le stationnement des caravanes destinés à l'habitat des gens du voyage, et d'être en cohérence avec le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage.
- Le secteur Ai correspond à la zone dédiée aux STECAL économie. Les STECAL économiques ont été identifiés en fonction de l'existence d'une activité économique (artisan par exemple), en contexte agricole, qui pourrait avoir besoin, dans le temps du PLUI, de se développer de façon limitée. Pour les activités n'ayant pas besoin de se développer, aucun repérage n'a été fait. Celles dont les besoins seraient trop importants seront redirigées vers les secteurs U1a.
- Le secteur Al correspond à la zone dédiée aux STECAL loisirs et tourisme. Ces STECAL loisirs en contexte agricole ont été identifiés en fonction de l'existence d'une activité de loisirs ayant le projet de se développer ou d'un projet d'implantation d'une activité de loisirs, de tourisme ou d'équipements en contexte agricole. Pour les activités ne prévoyant pas de se développer, le repérage en Al n'a pas été appliqué.



#### IV. Les zones naturelles (N)

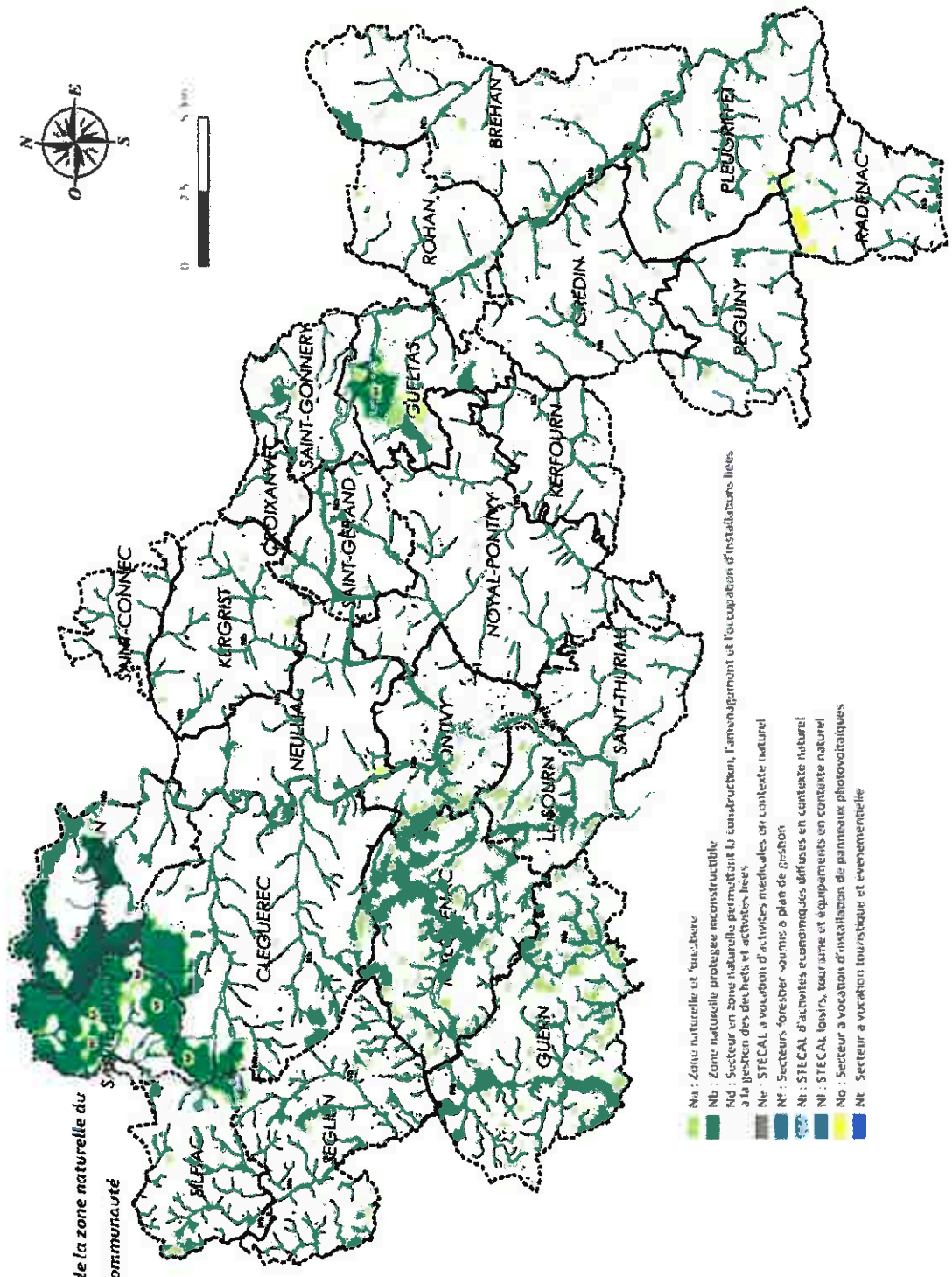
La zone N recouvre les espaces naturels à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comporte plusieurs secteurs où des prescriptions particulières s'appliquent :

- ☉ Le secteur Na correspond aux surfaces naturelles, forestières et sylvicoles, exploitées ou non, où se trouvent potentiellement des exploitations sylvicoles et des habitations. En ce qui concerne l'évolution des constructions existantes, les exploitations agricoles et sylvicoles sont peu contraintes, et les habitations ont des possibilités d'extensions et de constructions d'annexes (sous conditions).
- ☉ Le secteur Nb correspondant correspond aux zones naturelles non constructibles en raison de sensibilités écologiques, paysagères ou de risques :
  - Les zones classés Natura 2000 ;
  - Les ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique) type 1 ;
  - Les réservoirs de biodiversité (landes, pelouses, tourbières) ;
  - Les cours d'eau et leurs abords : 50 mètres depuis les berges du Canal de Nantes à Brest ; 35 mètres depuis les berges du Blavet et de L'Oust et par rapport à l'axe pour tous les autres cours d'eau .
- Le secteur Nd que l'on retrouve sur les communes de Crédin (Kerorien d'en Bas, à 2,5 km au sud du bourg) et de Gueltas (Site de l'Écopôle, à l'ouest du bourg), permet l'accueil de constructions et installations liées à la gestion des déchets et équipements nécessaires à leur fonctionnement
- ☉ Le secteur Ne correspondant aux STECAL à vocation d'activités médicales en contexte naturel. Il permet le développement d'activités médicales existantes sur la commune de Bréhan. Celle-ci se caractérise en effet par un certain nombre d'équipements de santé, dont la pérennité doit être assurée de façon à conforter ce pôle de proximité rayonnant sur l'est du territoire.
- Le secteur Nf est présent sur les communes de Saint-Aignan, Sainte-Brigitte, Cléguérec, Silfiac, Séglien, Malguénac, Guern, Pontivy, Noyal-Pontivy, Saint-Gonner, Gueltas, Rohan, Bréhan et Crédin. Ce secteur correspond aux boisements soumis à plan de gestion identifiés et répertoriés par le CRPF. Entre autres, il ne permet pas, à la différence de la zone Na, la construction ni le développement d'exploitations agricoles ou de nouvelles habitations.
- Le secteur Ni destiné aux STECAL loisirs et tourisme. Les STECAL loisirs en contexte naturel ont été identifiés en fonction de l'existence d'une activité de loisirs ayant le projet de se développer, ou d'un projet d'implantation d'une activité de loisirs, de tourisme ou d'équipements en contexte agricole. Pour les activités ne prévoyant pas de se développer, le repérage en Ni n'a pas été appliqué.
- ☉ Le secteur Nj destiné aux STECAL économie. Ceux-ci sont identifiés en fonction de l'existence d'une activité économique (professionnel travaillant à son domicile type charpentier, ébéniste, plombier, etc.) située en contexte naturel et qui pourrait avoir besoin de se développer. Pour les activités n'ayant pas besoin de se développer, aucun repérage n'a été fait. Celles dont les besoins de développement seraient trop importants, seront redirigées vers les secteurs U1a.
- ☉ Le secteur Nt destiné aux STECAL évènementiel et tourisme. Le secteur Nt a été appliqué sur 4 secteurs à vocation touristique et événementielle en contexte naturel (Les Forges des Salles à Sainte-Brigitte, l'Abbaye de Timadeuc à Bréhan, le Manoir du Quengo à Rohan et le Manoir d'Alexandre à Silfiac).

- Le secteur **No** destiné aux secteurs à vocation d'installation de panneaux photovoltaïques. On retrouve ces sites sur les communes de Gueltas, Radenac, Pleugriffet, Pontivy et Neulliac. Ce sont des secteurs propices à ce genre d'implantation car la qualité des sols est peu favorable à la culture agricole. Sur les communes de Radenac et Pleugriffet, il s'agit de sites d'anciennes carrières dont le retour à l'état naturel ou à l'exploitation agricole est compliqué du fait de la pollution des sols.

Les sous-secteurs de la zone naturelle du  
PLUI de Pontivy Communauté





### Autres éléments reportés sur le règlement graphique :

Les prescriptions :

- 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) ;
- 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 faire l'objet d'un changement 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)

De nombreux secteurs font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant notamment sur l'aménagement, l'habitat et les déplacements.

Sur la totalité du territoire intercommunal, on compte 368 OAP. Elles permettent d'orienter les futurs aménagements mais ne constituent pas un plan d'aménagement finalisé précis.

Elles sont opposables aux tiers dans un rapport juridique de compatibilité, c'est-à-dire que les opérations d'aménagement ou de construction doivent les 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 OAP ont été classées selon 3 catégories :

- La **première catégorie** d'OAP concerne les secteurs comportant le plus d'enjeux. La densité minimale de logements à produire (logements par hectare) est précisée sur chaque secteur et différents principes en fonction des enjeux (exemple : espaces publics, orientation des constructions, traitement de l'entrée des bourg, des franges bâties, de l'insertion paysagère, typologie de logements, programmation de l'aménagement, gestion des eaux pluviales) ;




- 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. On y trouve la densité minimale de

logements à produire (logements par hectare) sur chaque secteur, l'identification et la localisation du ou des accès, éventuellement l'indication d'éléments de paysage à conserver ou de frange à traiter ;

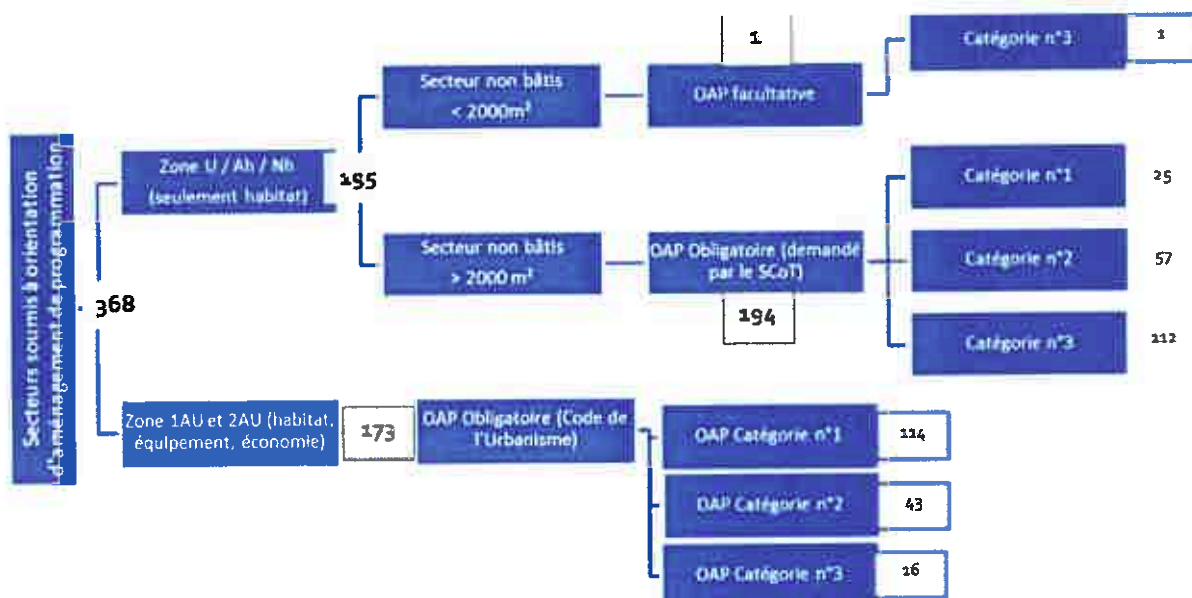
- La **troisième catégorie d'OAP** concerne des secteurs où il n'y a pas de gros enjeux d'aménagement, dans certains cas une autorisation d'urbanisme est déjà déposée. On y trouve la densité minimale de logements à produire (ratio en logements par hectare) sur chaque secteur et le nom de la voie par laquelle doivent se faire le ou les accès.

**Exemple d'OAP :**

SECTEUR n°371003 - Le Parc - Rue de Beaulieu

Localisation	Principes d'aménagement
 <p>État des lieux</p>  <p><b>Caractéristiques environnementales</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grande parcelle de grande parcellation au nord se transformant en friche par le coulis dans sa partie nord-est ;</li> <li>- Intégrité partielle de des haies (nombreux arbres à cavité potentiellement favorables aux chiroptères ou aux coléoptères saproxylophages protégés, haies sur talus)</li> </ul> <p><b>Occupation du sol et paysage</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Légère pente, pas d'hydrographie, systèmes culturels et parcellaires ; compléees en partie à l'est, ombrés et en friche ;</li> <li>- Co-visibilité avec les maisons voisines, espace majoritairement agricole ;</li> <li>- Haies sur les bordures et haies partielles au centre, forêts de feuillus au nord</li> </ul> <p><b>Caractéristiques urbaines</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Localisation du site au nord du centre du bourg, à l'ouest de la mairie, 85cm de l'école ;</li> <li>- Type urbain : Coexistence avec rural ;</li> <li>- Présence de des réseaux en périphérie du site</li> </ul> <p><b>Enjeux</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La préservation de la frange paysagère et de la végétation existante ;</li> <li>- La densification du tissu bâti</li> </ul>	<p><b>Organisation de la desserte et des déplacements</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un accès sera créé au nord-ouest du secteur depuis « Le Parc », un accès futur sera créé au sud-est du secteur ;</li> <li>- Une voie à double sens formera une boucle pour desservir tout le site ;</li> <li>- Une Casion d'accès sera aménagée au centre du secteur</li> </ul> <p><b>Formes urbaines et organisation de bâti</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'implantation des constructions devra tenir compte des formes urbaines et de l'organisation du bâti du quartier avoisinant.</li> </ul> <p><b>Inertie paysagère</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les haies existantes doivent être conservées si possible afin de servir de séparations parcellaires, supprimer juste quelques arbres afin de créer des coctés ;</li> <li>- Conservation de la frange paysagère autour de l'OAP, en créer une au sud-est</li> </ul> <p><b>Inertie environnementale</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Conception des voies d'accès et des accès carotés à organiser dans l'objectif prioritaire de conserver les haies et les associations</li> <li>- Vérification de la présence/absence de zone humide, en particulier en bordure nord-est, se transformer en friche par les saules</li> </ul>  <p><b>Programation</b></p> <p>Densité minimum de logements : 5 logements/ha Surface : 2,06 ha</p> <p>Typologie de logements : Maisons individuelles Phase de l'OAP : Deux phases</p>

**Type et nombre d'OAP sur le territoire intercommunal :**



## V – SYNTHÈSE DE LA CONSOMMATION D’ESPACE DANS LE PLUI

### A – Réserves foncières à vocation d’habitat

Les surfaces pour les secteurs d’extension dédiés à l’habitat représentent 102,27 ha.

Le PLUI prévoit la réalisation de 2450 logements sur 10 ans dont 46% en densification et 54% en extension.

### B – Réserves foncières à vocation économique

Les surfaces pour les secteurs d’extension dédiés à l’économie représentent 137,71 ha dont 67,85 ha classés en zone UI (parcelles déjà viabilisées).

### C – Réserves foncières à vocation d’équipement

Les surfaces dédiées à l’extension des équipements représentent 24,24 ha. Elles pourront accueillir les nouveaux équipements publics nécessaires au territoire tels que déchèterie, équipements sportifs, équipements scolaires, etc.

### D – Bilan des surfaces

#### Bilan des surfaces

Pour rappel, le territoire de Pontivy Communauté constitue une superficie d’environ 721 km<sup>2</sup>, soit plus précisément 72 125 ha.

Les 4 grands types de zones définies dans le PLUI et la ventilation des différentes zones U, AU, A et N se répartissent de la manière suivante (en m<sup>2</sup> et en hectares) :

Zone URBAINE		Zone A URBANISER		Zone AGRICOLE		Zone NATURELLE	
	Surface en ha		Surface en ha		Surface en ha		Surface en ha
UA	200,04	UAUE	174,55	Aa	51 914,02	Na	4 547,34
UB	1 704,71	UAE	24,24	Ab	656,30	Nb	9 287,00
UE	200,29	UAUa	65,30	Agv	3,00	Nd	34,58
U1a	534,50	UAU1a	113,50	Ah	84,02	Ne	5,50
U1k	18,28	UAU1k	1,28	Ai	19,78	Nf	2 486,71
U1sr	15,92	UAU1sr	4,19	Al	1,75	Ni	1,84
U1t	16,62	total	390,04	total	52 678,88	Nl	25,60
U1z1	103,05					No	172,33
total	2 793,40					Nt	7,78
						total	16 568,67

