



*Ville de Pontivy*

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

### **Compte-rendu de la réunion du 14 janvier 2020**

C28-2020-001

#### **ÉTAIENT PRÉSENTS**

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

#### **ÉTAIENT ABSENTS EXCUSÉS**

M. Paul LE GUERNIC, conseiller municipal  
Mme Maryvonne LE TUTOUR, conseillère municipale

#### **ÉTAIT ABSENT**

M. Eric SEGUET, conseiller municipal

#### **ASSISTAIENT À LA RÉUNION**

M. Patrick LE HENANFF, directeur général des services  
M. Gaël CADORET, chargé de mission

#### **PROJETS DE DÉLIBÉRATIONS**

Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), Avis sur le projet arrêté  
Règlement Local de Publicité intercommunal (RLPi), Avis sur le projet arrêté  
Cession partielle d'un terrain de la parcelle BT n°49, Sarl Le Ho  
Convention relative à l'installation de panneaux d'information sur les crues quai Niémen

§

#### **LE PLAN COMMUNAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL ARRÊTÉ**

Le PLUi précédemment arrêté a fait l'objet d'observations des Personnes Publiques Associées (PPA). Le nouveau projet de PLUi arrêté a pour objectif de prendre en compte ces observations.

-En matière d'habitat, un ordre de priorité d'ouverture à l'urbanisation a été défini pour les secteurs d'extension de 6 communes (communes du pôle urbain aggloméré et communes du pôle de proximité) avec des priorités 1 et 2, de telle sorte que l'ouverture

à l'urbanisation en priorité 2 ne puisse débiter avant que 60 à 70% des surfaces en priorité 1 n'ait fait l'objet d'obtention de permis de construire. Les autres communes n'ont pas défini d'ordre de priorité, au motif que pour beaucoup, elles ne disposent pas de la maîtrise foncière des terrains faisant l'objet d'une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation). Elles ne souhaitent pas, en outre, geler les possibilités de constructions selon les transactions foncières pouvant se présenter à l'avenir.

Au total 102,27 ha sont dédiés à l'extension de zones d'habitat.

-En matière d'économie, les réserves dédiées aux activités (industrielles, artisanales, commerciales...) sont zonées en UI (secteur à vocation économique) et en AUI (zone à urbaniser à vocation économique). Les réserves prévues au SCOT sont de 138,82 ha, dont 18 ha ont été consommés entre 2016 et 2019. Les réserves foncières inscrites au PLUi pour les 10 années à venir sont de 137,71 ha. En comparaison, sur la période de 2006 à 2019, 137 ha ont été consommés. Il y a eu des ajustements entre les typologies de secteurs (zones d'intérêt SCOT, zones de proximité, ZIGEC, zone de santé de Kério) selon les besoins du territoire avec une enveloppe globalement respectée.

-En matière d'équipement, les surfaces d'extension ont été revues à la baisse pour demeurer dans le potentiel prévu au SCOT de 20 à 30 ha. La proposition du nouveau PLUi arrêté est de 22,89 ha contre 36 ha pour le premier PLUi arrêté. Le secteur réservé au regroupement des équipements sportifs de Pontivy a été ramené de 14,15 à 6,82 ha. Les secteurs initialement prévus pour Malguénac et Radenac ont été supprimés. Deux réserves ont été ajoutés pour la réalisation d'une déchetterie à Cléguérec et une chaufferie biomasse à Pontivy.

-Pour les STECAL (SEcteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitée), il y a eu une diminution du nombre, une reprise des périmètres (économique, loisirs, tourisme), une reprise des règles de constructibilité et des compléments apportés de nature à en justifier l'existence. C'est ainsi que le nombre global de STECAL entre les deux PLUi arrêtés est passé de 120 à 82 : de 26 à 15 pour les STECAL à vocation d'habitat, de 54 à 38 pour les STECAL à vocation économique, de 34 à 23 pour les STECAL à vocation de loisirs, de 4 à 3 pour les STECAL à vocation de tourisme, sans changement pour les deux STECAL santé et de 0 à 1 pour l'aire d'accueil des gens du voyage. Au cas par cas, pour les STECAL les enjeux environnementaux ont été pris en compte pour tenir compte des enjeux environnementaux : zones humides et cours d'eau.

-Pour les Espaces Boisés Classés, les espaces déjà boisés dans les PLU communaux le demeurent dans le PLUi, ainsi que les espaces boisés de plus d'un hectare ne se superposant pas à une zone humide. Le classement en espace boisé classé se justifie sur les boisements du continuum forestier existant identifié par la trame verte et bleue pour protéger les massifs d'intérêt intercommunal voire régional.

-Pour ce qui concerne la destination des bâtiments, 609 bâtiments ont été retenus comme présentant une possibilité de changement de destination, contre 683 dans le

PLUi arrêté précédemment. Le nombre de bâtiments demeure important au motif que l'inventaire a été exhaustif et parce que les potentiels de changement de destination sont nombreux. Le taux de 10% de reprise sur les bâtiments, soit 60 bâtiments, est toujours retenu pour un changement de destination vers du logement. Pour les bâtiments, le principe est celui de retenir une potentielle évolution vers du bureau, de l'hébergement touristique, de la restauration, de l'artisanat et du commerce de détail. Il s'agit aussi de permettre la mise en valeur du patrimoine existant et l'évolution des bâtiments agricoles dans l'espace agricole et naturel.

Pour ce qui concerne les règles liées aux commerces et au stationnement, il est proposé de maintenir l'emprise des périmètres de centralité, dont le contour a été réalisé en concertation avec l'ensemble des communes. Pour les bourgs les moins étendus, le choix retenu est d'englober à la fois le tissu urbain ancien et les extensions pavillonnaires afin de ne pas bloquer l'installation de nouveaux commerces et services de proximité en centralité et de laisser la possibilité aux entrepreneurs d'aménager des locaux commerciaux à leur domicile. Il est proposé d'étendre le linéaire commercial de Pontivy rue du Général de Gaulle. Il a été décidé de ne pas réglementer l'extension des cellules commerciales « isolées » hors ZIGEC et périmètres de centralités à 20% de surface de plancher. Il est proposé de ne pas indiquer de règles de stationnement pour les commerces, quelque soit leur surface, dans les périmètres de centralité. Il a été décidé d'instaurer des règles de stationnement des cycles dans les projets d'habitat collectif et dans les bâtiments à usage tertiaire ou secondaire.

Le calendrier pour le nouveau PLUi arrêté est le suivant :

- Arrêt du PLUi au conseil communautaire du 10 décembre 2019
- Avis des communes et des Personnes Publiques Associées sur le PLUi arrêté dans le délai de 3 mois suivant la date de délibération communautaire, de décembre 2019 à mars 2020
- Enquête publique conjointe (PLUi et zonage assainissement) pendant un délai de 3 mois, d'avril à juin 2020
- Reprise du dossier avant approbation pendant l'été 2020
- Approbation du PLUi en conseil communautaire pendant l'automne 2020 pour une application attendue au 1<sup>er</sup> janvier 2021

## **LE REGLEMENT LOCAL DE PUBLICITE INTERCOMMUNAL ARRETE**

Le projet de RLPi arrêté répond aux 10 objectifs fixés par la délibération du conseil communautaire du 4 décembre 2018 (voir délibération du conseil municipal annexée).

Pour atteindre ces objectifs la communauté de communes a défini 8 orientations (voir délibération du conseil municipal annexée).

Afin de répondre au mieux à ces 10 objectifs et à ces 8 orientations, le projet de RLPi prévoit dans ses dispositions réglementaires, en matière de publicités et de préenseignes trois zones de publicité :

- Une zone de priorité 1 qui correspond au Secteur Patrimonial Remarquable de la ville de Pontivy avec des dispositions plus contraignantes (dérogation uniquement pour le mobilier urbain publicitaire dans la limite de 2 m<sup>2</sup> et 3 m de hauteur au sol, limitation à 16 supports, extinction nocturne de 23h00 à 6h00).
- Une zone de priorité 2, hors zone SPR et qui correspond à la partie agglomérée de l'agglomération principale de Pontivy avec des dispositions moins contraignantes.
- Une zone de priorité 3 qui correspond au reste du territoire communautaire avec les dispositions les moins contraignantes.

Le pouvoir de police de la publicité demeure toujours de la compétence du maire.

Le calendrier pour le nouveau RLPi arrêté est le suivant :

- Arrêt du RLPi au conseil communautaire du 10 décembre 2019
- Avis des communes, des Personnes Publiques Associées et de la Commission Départementale Nature Paysages Sites sur le RLPi arrêté dans le délai de 3 mois suivant la date de délibération communautaire, de décembre 2019 à mars 2020
- Enquête publique et rapport du commissaire-enquêteur d'avril à juin 2020
- Reprise du dossier avant approbation pendant l'été 2020
- Approbation du RLPi en conseil communautaire mi-2020

## **VENTE DE TERRAIN A LA SARL LE HO**

Monsieur Le Ho souhaite acquérir une bande de terrain à extraire de la parcelle BT n° 49 afin de disposer d'un cheminement et d'un accès sur l'arrière de son bâtiment (voir plan annexé). Cette bande de terrain se situe sur le terrain du parc de Kergrésil en bordure du bâtiment Le Ho. La surface à acquérir sur la parcelle avoisine 280 m<sup>2</sup>, à confirmer suivant document d'arpentage. Le prix de vente proposé est de 11€ le m<sup>2</sup>. L'acquéreur s'engage à poser une clôture séparative.