

# INFO'PLUi

Pontivy  
Communauté

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

N°3

Avril  
2018

## PLUi LA PHASE REGLEMENTAIRE EST A L'ETUDE

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) est maintenant bien entamée. Suite au débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui s'est tenu en mars 2017, les 25 communes du territoire ont précisé leurs projets en matière d'urbanisme et d'aménagement. Plusieurs réunions de travail se sont déroulées en présence des élus communautaires, des élus communaux, des services de Pontivy Communauté et des bureaux d'études chargés de l'élaboration du PLUi.

### LA REPARTITION DES BESOINS EN LOGEMENTS PAR COMMUNE

Une étape essentielle a été de définir la répartition des besoins en logements pour les 10 prochaines années à l'échelle de chacune des 25 communes. Le PADD précise qu'il sera nécessaire de prévoir la réalisation d'environ 2 450 nouveaux logements répartis selon les typologies de communes. Ainsi, 1 145 logements pourront être construits au sein du pôle urbain aggloméré (Pontivy, Le Sourn, Noyal-Pontivy et Saint-Thuriau), 553 au sein des pôles de proximité (Bréhan, Cléguérec, Réguiny et Rohan) et 759 au sein des autres communes du territoire.

### LA PRODUCTION DE LOGEMENTS PAR DENSIFICATION ET RENOUVELLEMENT URBAIN ET PAR EXTENSION

Le SCOT (Schéma de Cohérence Territorial), établi à l'échelle du Pays de Pontivy, impose que 30% minimum des logements soient produits en renouvellement et densification, c'est-à-dire en mobilisant une partie des logements vacants, par le biais du changement de destination d'anciens bâtiments agricoles ou par le biais de constructions neuves à l'intérieur des enveloppes déjà bâties des zones urbaines (dents creuses, grands fonds de parcelle). 70% maximum des logements neufs peuvent être réalisés en extension des bourgs et de certains villages, au sein de nouveaux quartiers de logements.

#### RÉUNIONS PUBLIQUES À 19H30

5 AVRIL 2018  
SILFIAC  
SAINT-GERAND

9 AVRIL 2018  
MALGUENAC

11 AVRIL 2018  
PONTIVY  
PLEUGRIFFET

Bréhan	Guern	Neulliac	Réguiny	Saint-Gonnery
Cléguérec	Kerfourn	Noyal-Pontivy	Rohan	Saint-Thuriau
Crédin	Kergrist	Pleugriffet	Saint-Aignan	Sainte-Brigitte
Croixanvec	Le Sourn	Pontivy	Saint-Connec	Séglien
Gueltas	Malguénac	Radenac	Saint-Gérand	Silfiac

## 1- LA REMOBILISATION DES LOGEMENTS VACANTS

Chaque commune a identifié sur son territoire les logements vacants de longue durée en indiquant les motifs supposés de la vacance (état dégradé du logement, difficultés de succession, inadaptation à la demande, etc). Une estimation statistique a ensuite été réalisée pour identifier le nombre de logements facilement mobilisables sur les 10 ans à venir. A l'échelle de chaque commune, cela représente en moyenne 17% du nombre des logements vacants inventoriés.

Sur l'ensemble de Pontivy Communauté, 196 logements ont été identifiés comme mobilisables pour répondre à la demande en logements entre 2019 et 2029

## 2- LES LOGEMENTS NOUVEAUX CRÉÉS PAR CHANGEMENT DE DESTINATION

D'anciens bâtiments agricoles, présentant un intérêt architectural, peuvent être transformés en logements. 650 bâtiments ont déjà été recensés. Cependant, il est toujours possible pour les propriétaires de se manifester auprès de leur mairie pour que d'autres bâtiments puissent être repérés.



Bâtiment agricole

## 3- LES LOGEMENTS PRODUITS EN DENSIFICATION

Un travail d'identification des secteurs urbains susceptibles d'accueillir des constructions neuves en densification a été réalisé : il s'agit de la ville de Pontivy, du bourg de chacune des 24 autres communes mais aussi de certains secteurs présentant un caractère urbain marqué ainsi que des villages présentant des spécificités telles qu'un nombre déjà conséquent de logements, la proximité avec le bourg ou un site touristique, la présence de commerces, d'équipements, de services, ...

Au total, 42 secteurs ont été identifiés, en dehors des bourgs, comme étant susceptibles de recevoir de nouvelles constructions.

Une étude fine a ensuite été réalisée sur les terrains libres de construction, au sein de ces secteurs, (dents creuses, parcelles profondes présentant des fonds de jardins importants) pour estimer le nombre de logements neufs pouvant y être construits.



Dent creuse

Ce sont donc près de 1300 logements nouveaux qui peuvent être produits en densification et en renouvellement sur le territoire de Pontivy Communauté entre 2019 et 2029.

## 4- LES SECTEURS D'EXTENSION

Afin de répondre aux besoins en logements neufs à produire en extension des enveloppes bâties (soit environ 1400 logements), plusieurs secteurs actuellement non urbanisés ont été étudiés. A l'échelle de Pontivy Communauté, le SCoT a défini une enveloppe maximale de 106 ha en extension pour l'habitat afin d'éviter une consommation trop importante des espaces agricoles.

Dans le cadre de la démarche d'évaluation environnementale, une étude multicritères a permis aux élus d'identifier sur ces secteurs : l'impact sur le paysage, la distance par rapport au centre-bourg, la présence de commerces, de services, la proximité avec une exploitation et l'impact sur l'activité agricole, la présence de zones humides, etc.

Les élus de chaque commune ont pu alors, grâce à cette analyse, choisir les secteurs d'extension les plus propices pour accueillir le développement urbain. Ces secteurs devront respecter une certaine densité de logements, c'est-à-dire qu'un nombre minimal de logements par hectare de terrain devra être construit. Cette densité varie en fonction de la taille des communes : à Pontivy, elle est de 18 logements par hectare, à Silfiac, elle est de 10 logements par hectare.

### EXTENSIONS À VOCATIONS ÉCONOMIQUE ET D'ÉQUIPEMENT

Pour la définition des secteurs d'extension des activités économiques, les secteurs envisagés pour le développement ont été arrêtés par le SCoT du Pays de Pontivy. Cela représente un total de 134 ha pour les 10 ans à venir.



Zone d'activités de Kerguilloten, Noyal-Pontivy

Pour les secteurs voués à accueillir de nouveaux équipements, activités touristiques et de loisirs, les projets de chaque commune et de la communauté de communes seront identifiés au sein d'un zonage spécifique selon leur caractère urbain (extension d'une maison de retraite par exemple) ou naturel (camping).



Maison éclusière, Bréhan

## 5- VERS UNE TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Le règlement se présente sous la forme de plusieurs pièces qui s'appliqueront aux 25 communes de Pontivy Communauté :

- un règlement écrit
- un règlement graphique (plans de zonage)
- des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui permettent de cadrer l'aménagement à venir de certains secteurs de développement urbain.

Cette phase de traduction réglementaire est en cours de réalisation.



## PARTICIPEZ AUX RÉUNIONS PUBLIQUES OUVERTES À TOUS !

Elles se dérouleront en **avril 2018** afin de présenter les premiers éléments réglementaires du PLUi.

**5  
avril**

**Réunions publiques dans deux communes, mêmes horaires :**  
Jeudi 5 avril 2018, 19h30 à **Silfiac** (salle polyvalente)  
Jeudi 5 avril 2018, 19h30 à **Saint-Gérand** (salle polyvalente)

**9  
avril**

**Réunion publique - horaire et lieu unique :**  
Lundi 9 avril 2018, 19h30 à **Malguénac** (salle du restaurant scolaire)

**11  
avril**

**Réunions publiques dans deux communes, mêmes horaires :**  
Mercredi 11 avril 2018, 19h30 à **Pontivy** (palais des congrès)  
Mercredi 11 avril 2018, 19h30 à **Pleugriffet** (salle polyvalente)

## LES PROCHAINES ÉTAPES

**Janvier 2019** devrait voir l'arrêt du projet de PLUi. Celui-ci sera transmis pour avis aux personnes publiques associées (services de l'État, chambres consulaires,...) puis soumis à enquête publique au cours de l'été qui suivra.



◀..... Concertation continue avec la population .....▶

## BON À SAVOIR

Certains terrains peuvent changer de classement à l'occasion de l'élaboration du PLUi et devenir inconstructibles. Il appartient aux propriétaires de se tenir informés des évolutions possibles. La participation aux réunions publiques est un moyen d'accéder à ces informations.

Si vous avez une proposition ou une demande particulière à formuler, plusieurs outils sont également à votre disposition :

- Registre d'observations dans chaque mairie et au siège de Pontivy Communauté
- Adresse email [plui@pontivy-communaute.bzh](mailto:plui@pontivy-communaute.bzh)
- Courrier adressé à Madame la Présidente.

Bréhan	Guern	Neulliac	Réguiny	Saint-Gonnery
Cléguérec	Kerfourn	Noyal-Pontivy	Rohan	Saint-Thuriau
Crédin	Kergrist	Pleugriffet	Saint-Aignan	Sainte-Brigitte
Croixanvec	Le Sourn	Pontivy	Saint-Connec	Séglien
Gueltas	Malguénac	Radenac	Saint-Gérand	Silfiac