

# RÉUNIONS PUBLIQUES

**SÉRIE N°3**

*5, 9 et 11 avril 2018*

**PLAN  
LOCAL  
D'URBANISME  
INTERCOMMUNAL**



**PONTIVY COMMUNAUTÉ**

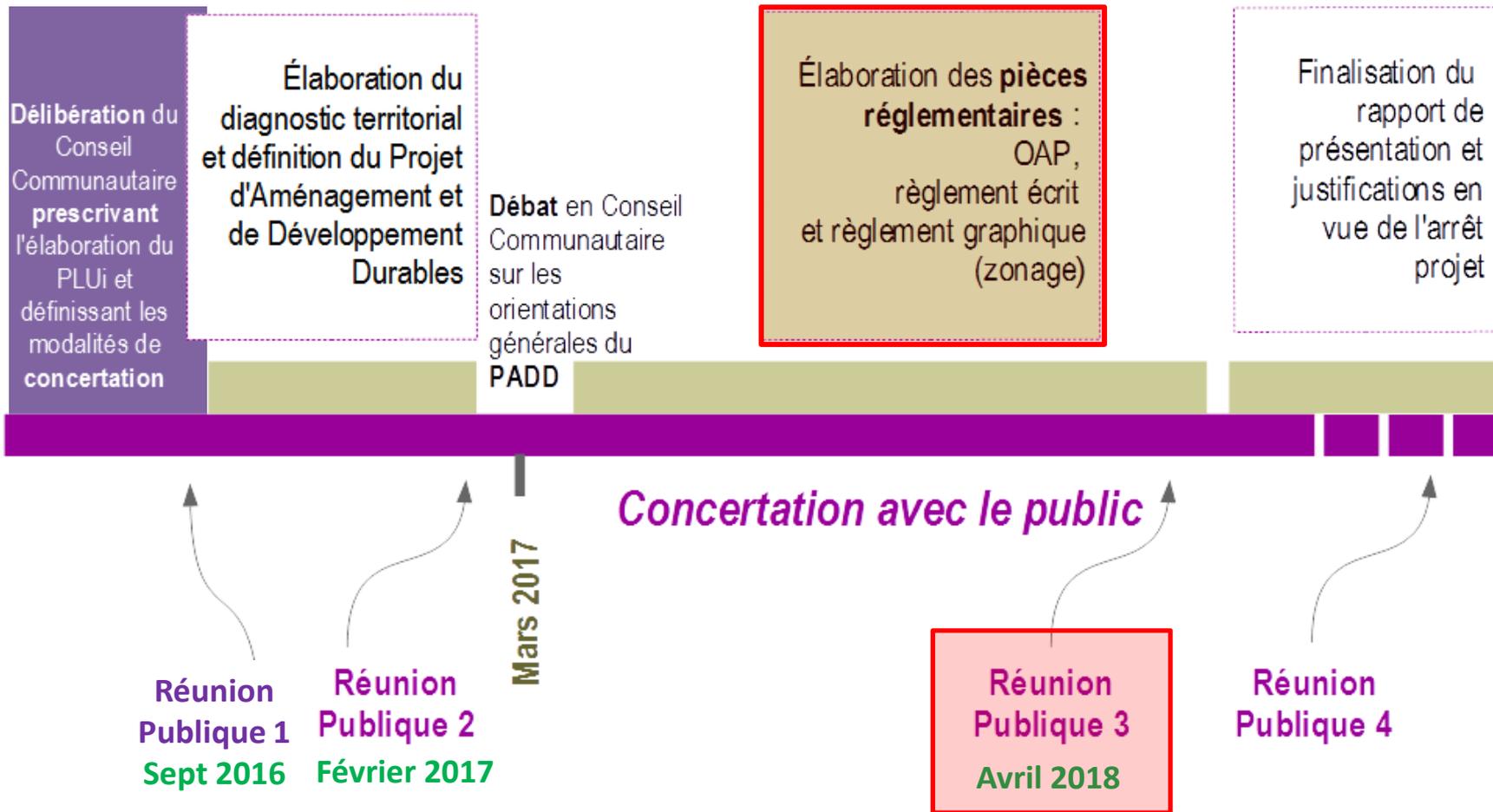
# SOMMAIRE

- Introduction
- Premiers éléments de traduction réglementaire du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- Questions/ échanges avec le public

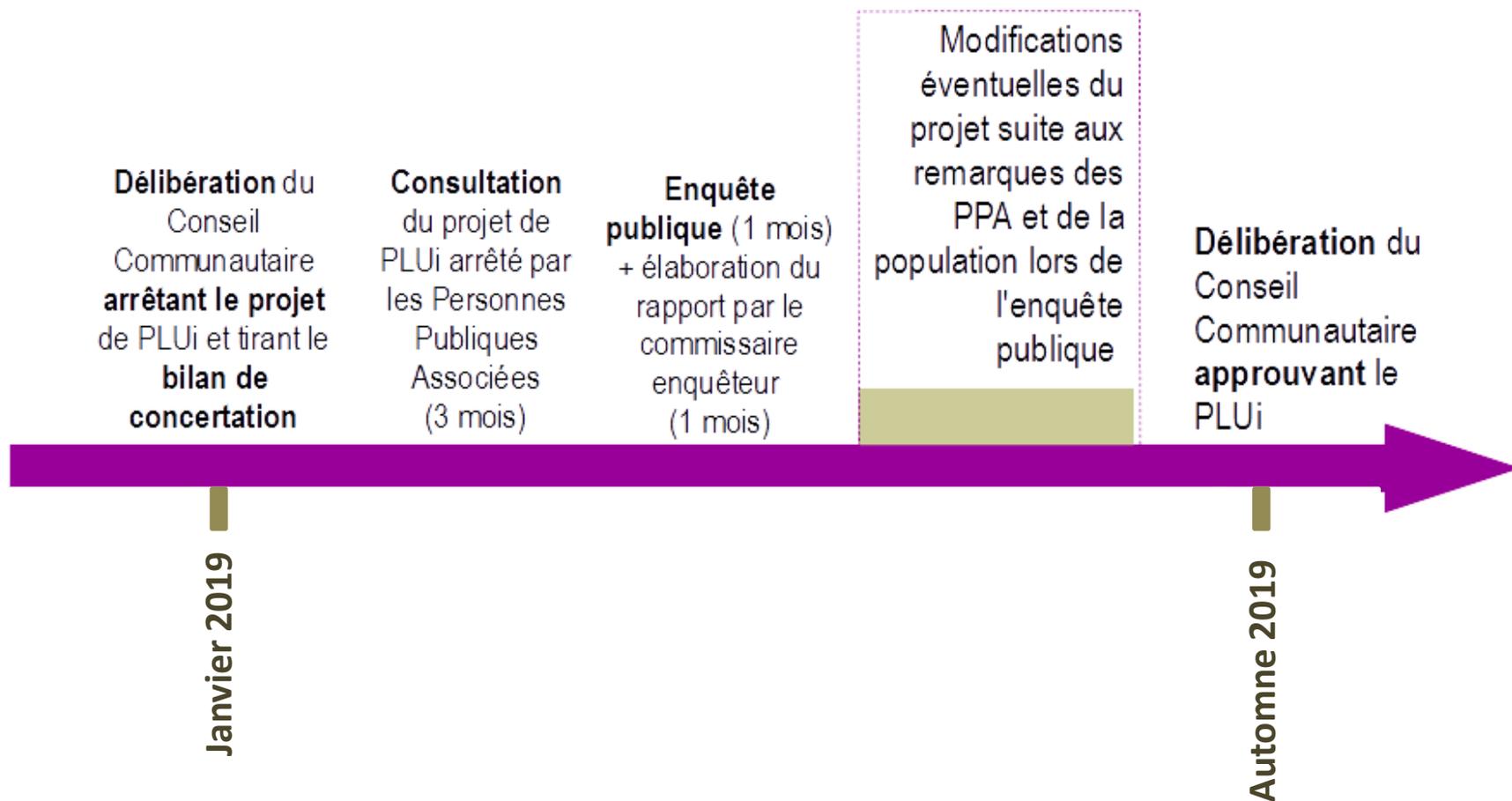
# INTRODUCTION



# LES GRANDES ÉTAPES DU PLUi



# LES GRANDES ÉTAPES DU PROJET



# LE PLUI : 3 PIÈCES POUR TRADUIRE LE PADD

## I - Rapport de présentation

Etat initial du site et de l'environnement et diagnostic territorial + Justification des choix + évaluation environnementale

## II - Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Traduction du projet communautaire

### III – Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Traduction opérationnelle du projet sur les sites à enjeux

### IV - Règlement graphique

Plan de zonage qui délimite :

- les zones urbaines U
- les zones à urbaniser AU
- les zones agricoles A
- les zones naturelles et forestières N

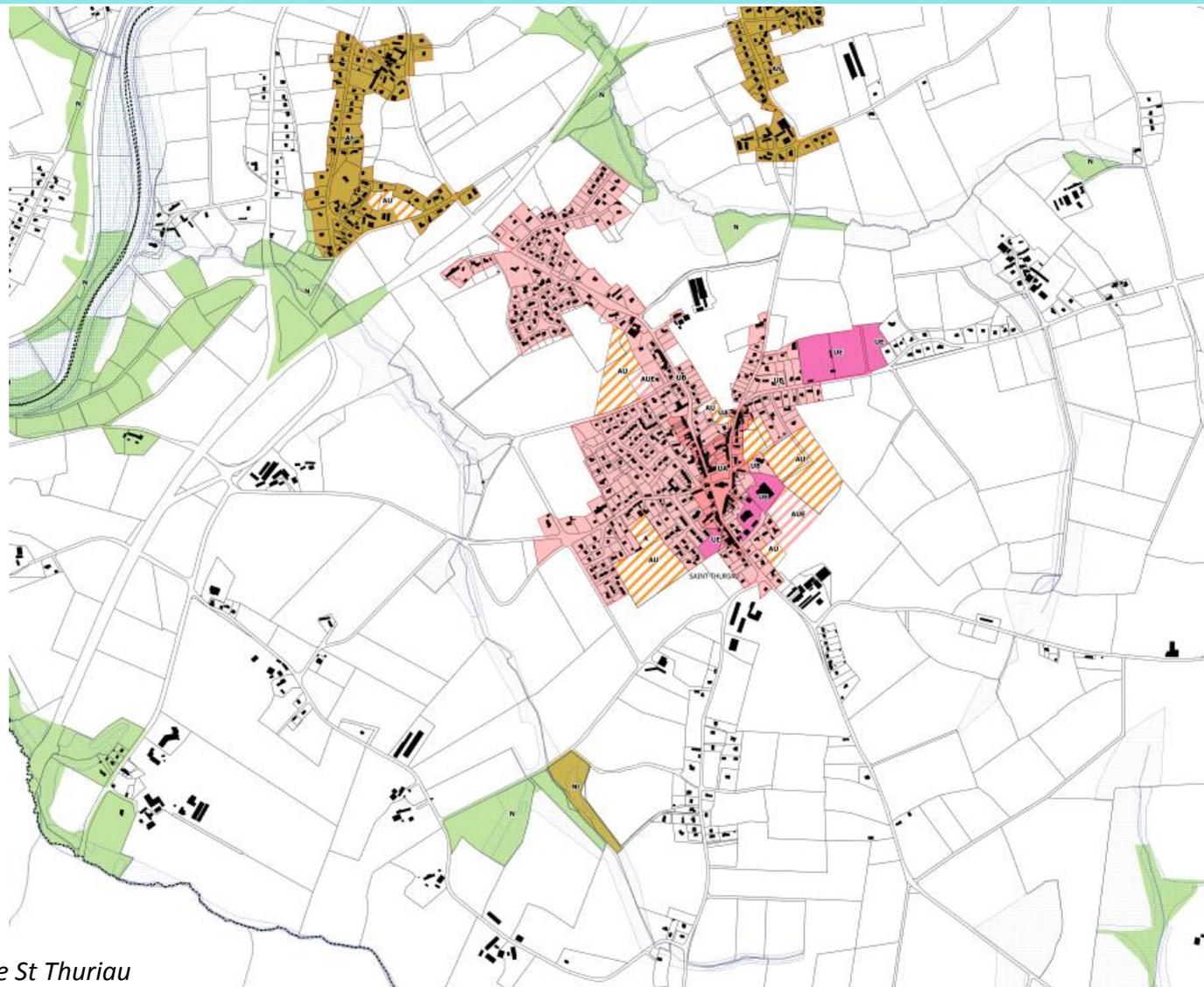
### V - Règlement écrit

Définition des conditions d'occupation et d'utilisation du sol pour chaque zone

## VI – Annexes

Notamment les servitudes d'utilité publique et les informations & obligations diverses (réseaux...)

# LES PIÈCES RÉGLEMENTAIRES : RÈGLEMENT GRAPHIQUE



*Exemple de St Thuriau*

# INDEX DES ZONES

**U =**  
Urbaine

**AU =**

**A**  
Urbaniser

**A =**  
Agricole

**N =**  
Naturelle

 UJ	UA - zone urbaine mixte correspondant au centre-bourg /centre-ville ancien
 UAp	UAp - secteur urbain ancien concerné par le SPR de Pontivy (ex AVAP)
 UB	UB - zone urbaine à vocation principale d'habitat (sous forme d'extensions récentes)
 UBp	UBp - secteur urbain pavillonnaire concerné par le SPR de Pontivy (ex AVAP)
 UE	UE - zone urbaine à vocation d'équipements
 UEp	UEp – secteur urbain à vocation d'équipements concerné par le SPR de Pontivy (ex AVAP)
 UIs	UIs - secteur à vocation économique correspondant aux Pôles d'activités « d'intérêt SCoT »
 UIsp	UIsp - secteur à vocation économique correspondant aux Pôles d'activités « d'intérêt SCoT » et concerné par le SPR de Pontivy
 UIz	UIz - secteur à vocation économique correspondant aux Zones d'Implantation des Grands et moyens équipements Commerciaux (ZIGEC)
 UIzp	UIzp - secteur à vocation économique correspondant aux ZIGEC et concerné par le SPR de Pontivy
 UIa	UIa - secteur à vocation économique correspondant aux Zones d'activités de proximité
<hr/>	
 AU	AU - zone à urbaniser à vocation principale d'habitat (et activités compatibles avec l'habitat)
 AUE	AUE - zone à urbaniser à vocation d'équipements
 AUI	AUI - zone à urbaniser à vocation économique
<hr/>	
 A	A - zone agricole exploitée ou exploitable par une activité agricole
 Ap	Ap - secteur rural et de canal et de rivière concerné par le SPR de Pontivy (ex AVAP)
 Ah	Ah - STECAL habitat en contexte agricole
 Ahp	Ahp - STECAL habitat concerné par le SPR de Pontivy (ex AVAP)
 A2	A2 - secteur agricole inconstructible – réserve foncière pour extension future à vocation économique
 Ai	Ai - STECAL économie (activités économiques diffuses en contexte agricole pour lesquelles des extensions seront autorisées)
 AI	AI - STECAL loisirs, tourisme et équipements
<hr/>	
 N	N - zone naturelle et forestière
 Np	Np - secteur rural et de canal et de rivière concerné par le SPR de Pontivy (contexte naturel)
 Nh	Nh - STECAL habitat en contexte naturel
 NI	NI - STECAL loisirs, tourisme et équipements
 Ni	Ni - STECAL économie (activités économiques diffuses en contexte naturel pour lesquelles des extensions seront autorisées)

# LES PIÈCES RÉGLEMENTAIRES : RÈGLEMENT ÉCRIT

CHAQUE ZONE / SECTEUR SERA RÉGLEMENTÉ SELON 3 GRANDES THÉMATIQUES :

## I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

→ **OÙ ET QUOI PUIS-JE CONSTRUIRE ?**

- 1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATION ET SOUS DESTINATIONS (ART. R151-30 À R151-36)
- 2 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE (ART. R151-37 À R151-38)

## II - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

→ **COMMENT J'INSÈRE MA CONSTRUCTION DANS SON ENVIRONNEMENT ?**

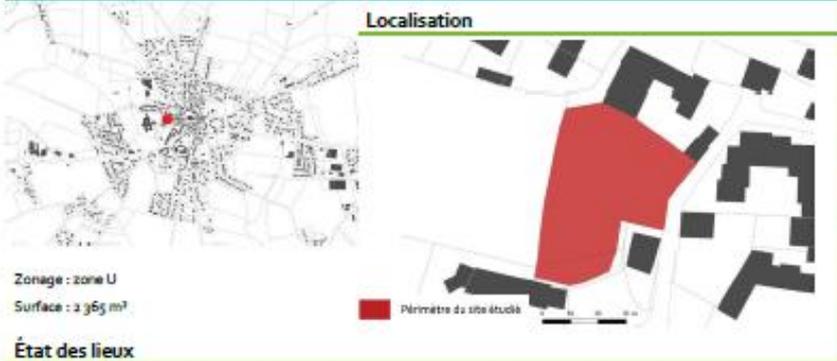
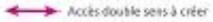
- 1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS (ART. R151-39 ET R151-40)
- 2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE (ART. R151-41 À R151-42)
- 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS (ART. R151-43)
- 4 - STATIONNEMENT (ART. R151-44 À R151-46)

## III - ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

→ **COMMENT JE M'Y RACCORDE ?**

- 1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES (ART. R151-47 ET R151-48)
- 2 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX (ART. R151-49 ET R151-50)

# LES PIÈCES RÉGLEMENTAIRES : LES OAP

Localisation	Principes d'aménagement
 <p>Zonage : zone U Surface : 2 365 m<sup>2</sup></p> <p>Périmètre du site étudié</p>	<p><b>Organisation de la desserte et des accès</b> Un accès en double-sens sera créé à l'est de la parcelle depuis la rue de Porforino. Le principe d'axe principal de desserte sera orienté est-ouest.</p> <p><b>Formes urbaines et organisation du bâti</b> Le bâti sera de type R+2+combles dans la continuité urbaine des habitations voisines. Les habitations s'orienteront en direction du sud et du sud-ouest pour optimiser leur ensoleillement.</p> <p><b>Insertion paysagère et environnement</b> L'alignement de chênes à l'ouest est une frange paysagère à conserver. Le noyer à l'est bordera la desserte et sera conservé dans la mesure du possible. Une frange paysagère sera à créer au nord du secteur afin d'avoir une transition avec le corps de ferme.</p>
<p><b>État des lieux</b></p> <p><b>Caractéristiques physiques et environnementales :</b> Le secteur est le jardin de la maison située au nord de celui-ci. Il est caractérisé par un terrain plat, enherbé, par la présence d'un alignement de chênes à l'ouest et au sud ainsi que d'un noyer à l'est. Des haies de thuyas marquent les limites de la parcelle au sud et à l'est.</p> <p><b>Caractéristiques urbaines :</b> Le site est localisé à l'ouest du centre-bourg, à moins de 100 mètres de l'église. Il est desservi uniquement par la rue de Porforino à l'est. Le site est accessible au nord, en passant par l'entrée du corps de ferme.</p>   <p>● Arbre structurant ■ Haie</p>	 <p><b>DESSERTE ET CIRCULATION</b>   Accès double sens à créer   Tracé indicatif de l'axe structurant</p> <p><b>ORGANISATION DU BÂTI</b>   Îlot de type R+2 au maximum   Orientation des façades de bâti</p> <p><b>PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT</b>   Arbre à conserver   Frange paysagère à créer</p>
<p><b>Enjeux</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Intégration du bâti au sein du tissu urbain</li> <li>➤ Préservation de la frange paysagère existante</li> </ul>	<p align="right"><b>Programmation</b></p> <p>Nombre minimum de logements : 3 Densité : 14 lgt/ha</p> <p>Phesage : sans objet Typologie de logements : logement individuel</p>

# PREMIERS ÉLÉMENTS DE TRADUCTION DES ORIENTATIONS DU PADD



# LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

## ⇒ **Axe 1**

Pontivy Communauté:  
une dynamique territoriale à affirmer par un développement ambitieux

## => **Axe 2**

Pontivy Communauté:  
une attractivité territoriale à affirmer

## => **Axe 3**

Pontivy Communauté :  
un territoire durable aux ressources à préserver et au cadre de vie à mettre en valeur



*AXE 1 : PONTIVY COMMUNAUTÉ, UNE DYNAMIQUE TERRITORIALE À AFFIRMER  
PAR UN DÉVELOPPEMENT AMBITIEUX*



# AXE 1: PONTIVY COMMUNAUTÉ: UNE DYNAMIQUE TERRITORIALE À AFFIRMER PAR UN DÉVELOPPEMENT AMBITIEUX

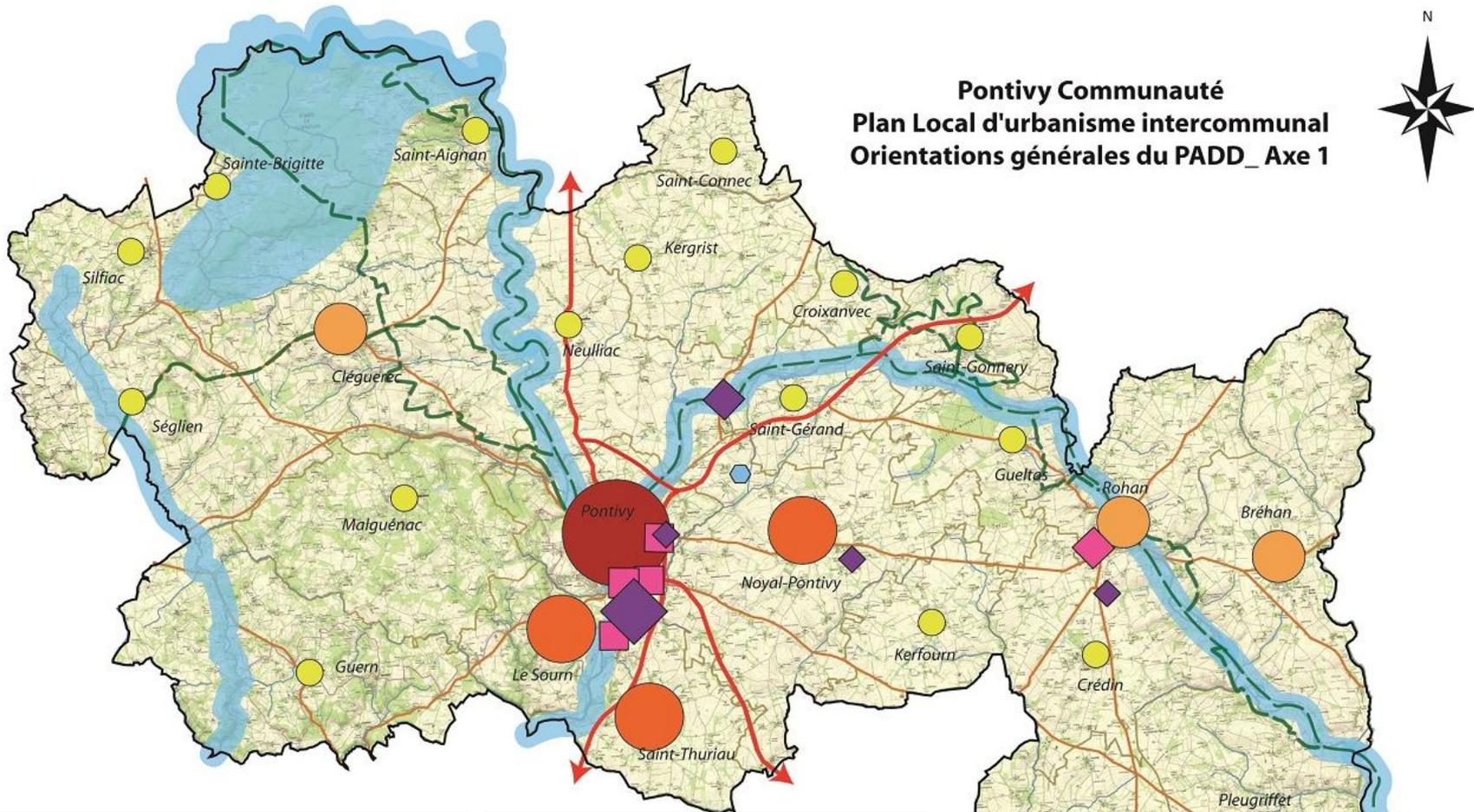
**Objectif 1** : *Développer une économie dynamique, diversifiée et pourvoyeuse d'emplois*

**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*



**Pontivy Communauté**  
**Plan Local d'urbanisme intercommunal**  
**Orientations générales du PADD\_ Axe 1**



**Objectif 1 : Développer une économie dynamique, diversifiée et pourvoyeuse d'emplois**

-  Favoriser l'implantation des entreprises fortement génératrices d'emplois et de flux au sein des 6 pôles d'activités d'intérêt SCOT
-  Favoriser l'implantation des commerces de détail au sein des 5 ZIGEC (Zone d'Implantation Grands et moyens Equipements Commerciaux)
-  Permettre le développement de services et d'activités en lien avec le Pôle santé sur le site de Kerio
-  Mettre en valeur et développer les principaux sites touristiques existants (tourisme vert)
-  Maintenir les principales voies vertes et véloroutes : le Canal de Nantes à Brest, les sentiers de Grande Randonnée, la rigole d'Hilvern, la véloroute Pontivy - Cléguerec - Séglien
-  Valoriser les activités agricoles et sylvicoles

**Objectif 2 : Accueillir de nouveaux habitants de façon répartie sur le territoire et Objectif 3 : Structurer le territoire de façon harmonieuse pour maintenir la vie locale**

Répartir le gain de population et structurer le territoire selon la typologie des communes définie dans le SCOT :

-  Pôle urbain de Pontivy
-  Commune agglomérée du pôle urbain
-  Pôle urbain de proximité
-  Autres communes

**INFORMATIONS :**

-  Réseau routier primaire
-  Réseau routier secondaire

26/01/2017

# 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

Des principes de traduction réglementaire issus du SCoT :

**DOO**

	Total réserves	dont réserves en priorité 1 (< 10 ans, 2016-2026)	dont réserves en priorité 2 (>10 ans ou besoin exceptionnel d'une grande entreprise)
<b>Pontivy Cté</b>	<b>264</b>	<b>134</b>	<b>130</b>
Zones d'intérêt SCoT	149	76	73
ZIGEC	6	6	0
Zones de proximité	97	45	52
Zone de santé	12	7	5

# 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

Zones **UI** (zone urbaine à vocation d'activités économiques) :

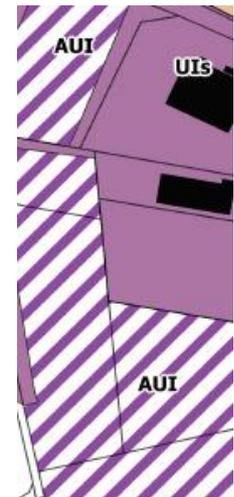
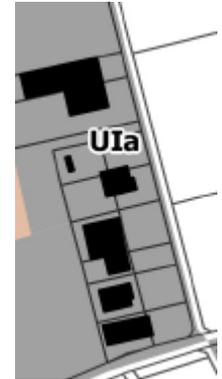
- Zones d'activités existantes avec dents creuses
- Secteurs d'extension pour les entreprises existantes

Zones **AUI** (zone à urbaniser à vocation d'activités économiques) :

- Futures zones d'activités à aménager
- Maximum 134 ha (priorité 1 du SCoT 2016-2026)

→ Les zones UI et 1AUI permettent l'implantation de nouvelles entreprises

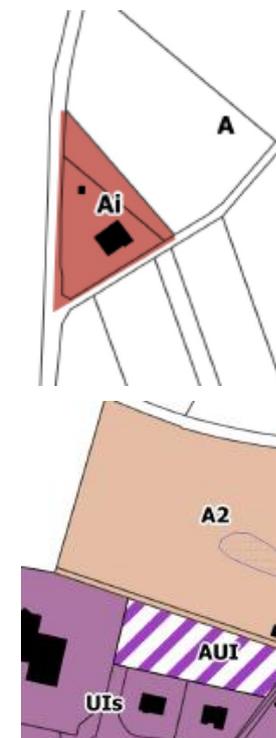
→ Le règlement varie en fonction des spécificités des zones (industrielles, artisanales, services, commerciales...)



# 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

- Zones **U à vocation mixte (UA, UB, ...)**
  - Autorisation des activités économiques compatibles avec l'habitat (artisanat, services, commerces dans les centralités...)
- Secteurs **Ai** et **Ni** (secteurs de la zone A et N à vocation économique : STECAL)
  - Correspond aux activités économiques existantes en secteur rural diffus
  - Les extensions des activités existantes sont autorisées
- Secteurs **Ab2** et **Nb2** (secteurs de la zone A et N inconstructibles dans l'attente de leur ouverture à l'urbanisation pour l'économie)
  - Correspond aux secteurs de priorité 2 du SCoT



# 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

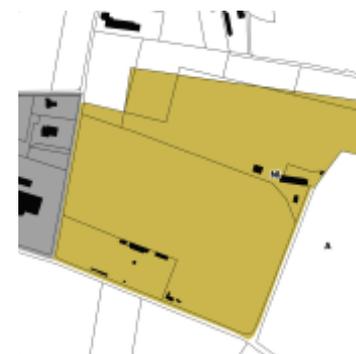
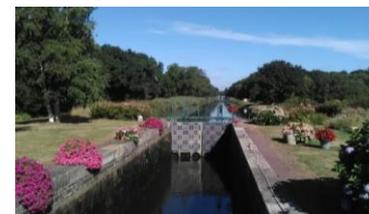
### *Le volet commercial :*

- **Implantation privilégiée dans les centralités** (centres bourgs, centre ville, centralités de quartier) identifiées au règlement graphique
- **Implantation des commerces de grande taille** dans les Zones d'Implantation des Grands et moyens Equipements Commerciaux (**ZIGEC**) (zone Ulz)
- Interdiction des commerces dans les autres zones :
  - Sauf secteurs à vocation de tourisme
  - Sauf maintien et évolution de commerces existants

# OBJECTIF 1 : DÉVELOPPER UNE ÉCONOMIE DYNAMIQUE, DIVERSIFIÉE ET POURVOYEUSE D'EMPLOIS

## Sous-objectif 2 : Valoriser le fort potentiel touristique et de loisirs du territoire

- Zones **U à vocation mixte** et zones **UE** (zones urbaines à vocation d'équipements – loisirs - tourisme)
- Zones **AU à vocation mixte** et zones **AUE** (zones à urbaniser à vocation d'équipements – loisirs - tourisme)
- Secteurs **AI** et **NI** (secteurs de la zone A et N à vocation de tourisme et loisirs : STECAL)
  - activités touristiques existantes en secteur rural diffus,
  - projets de développement touristique
- Changement de destination (ex : création d'hébergement)



# OBJECTIF 1 : DÉVELOPPER UNE ÉCONOMIE DYNAMIQUE, DIVERSIFIÉE ET POURVOYEUSE D'EMPLOIS

## Sous-objectif 3 : Soutenir et valoriser l'économie agricole

- Zone agricole **A**

- > Secteur **Aa** :

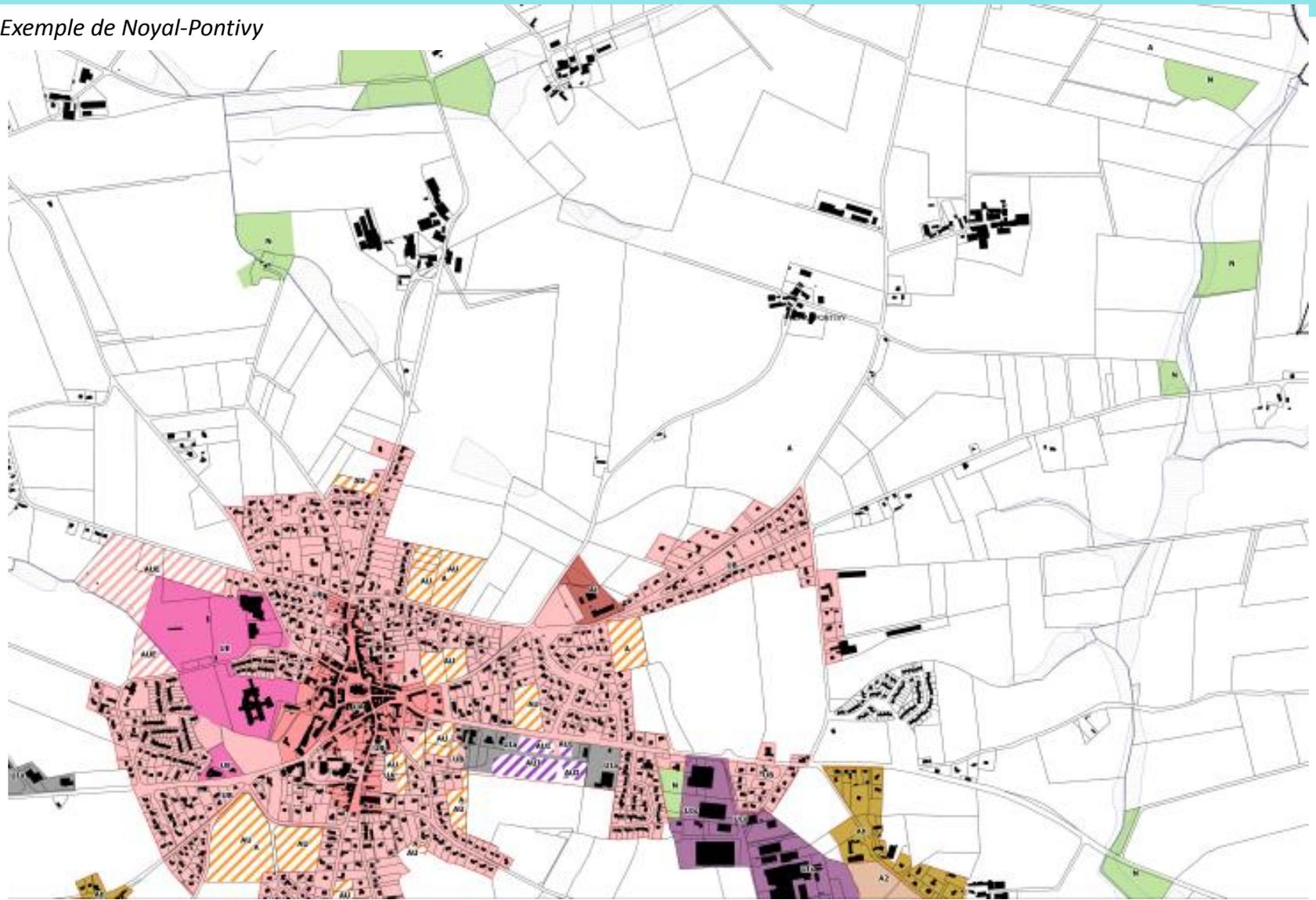
- Comprend :
  - La majeure partie des espaces agricoles exploités
  - Les exploitations agricoles
  - Du bâti diffus (habitations de particuliers)
- Sont autorisés :
  - Les constructions neuves liées et nécessaires aux exploitations (bâtiments agricoles, logement de fonction éventuel)
  - Les extensions et annexes des habitations existantes



- > Secteur **Ab** (secteur agricole protégé) :

- Espaces agricoles exploités sensibles au niveau écologique, paysager, risques
- Inconstructibles (y compris pour des bâtiments agricoles)

Exemple de Noyal-Pontivy



# OBJECTIF 2 : ACCUEILLIR DE NOUVEAUX HABITANTS DE FAÇON RÉPARTIE SUR LE TERRITOIRE

Pôle urbain	Pontivy
Communes agglomérées des pôles urbains	Noyal-Pontivy
	Saint-Thuriau
	Le Sourn
Pôles de proximité	Bréhan
	Rohan
	Réguiny
	Cléguérec
Autres communes	Saint-Connec
	Crédin
	Croixanvec
	Gueltas
	Guern
	Kerfourn
	Kergrist
	Malguénac
	Neulliac
	Pleugriffet
	Radenac
	Saint-Aignan
	Sainte-Brigitte
	Saint-Gérand
	Saint-Gonnery
Séglien	
Silfiac	

*=> Conséquence sur la production de nouveaux logements (développé dans la suite du diaporama)*

# OBJECTIF 3 : STRUCTURER LE TERRITOIRE DE FAÇON HARMONIEUSE POUR MAINTENIR LA VIE LOCALE

## Ville de Pontivy et bourgs

- **Secteurs urbains** (zone urbaine **U**) du fait de leur caractère de centralité.
- Ils sont les **supports privilégiés du développement futur**

## SUTDS

- **Secteurs Urbains de Taille et de Densité Significatives** sont des secteurs qui présentent un **caractère urbain marqué**.
- Ils sont classés en **zone urbaine (U)** et peuvent accueillir des **constructions neuves**

## STECAL

- **Secteurs de Tailles et de Capacité d'Accueil Limitées (Ah et Nh au zonage)** sont des entités bâties situées en **contexte rural** pouvant accueillir **par exception** de nouvelles populations par l'accueil de **quelques constructions neuves** en **densification (pas d'extension possible des villages)**

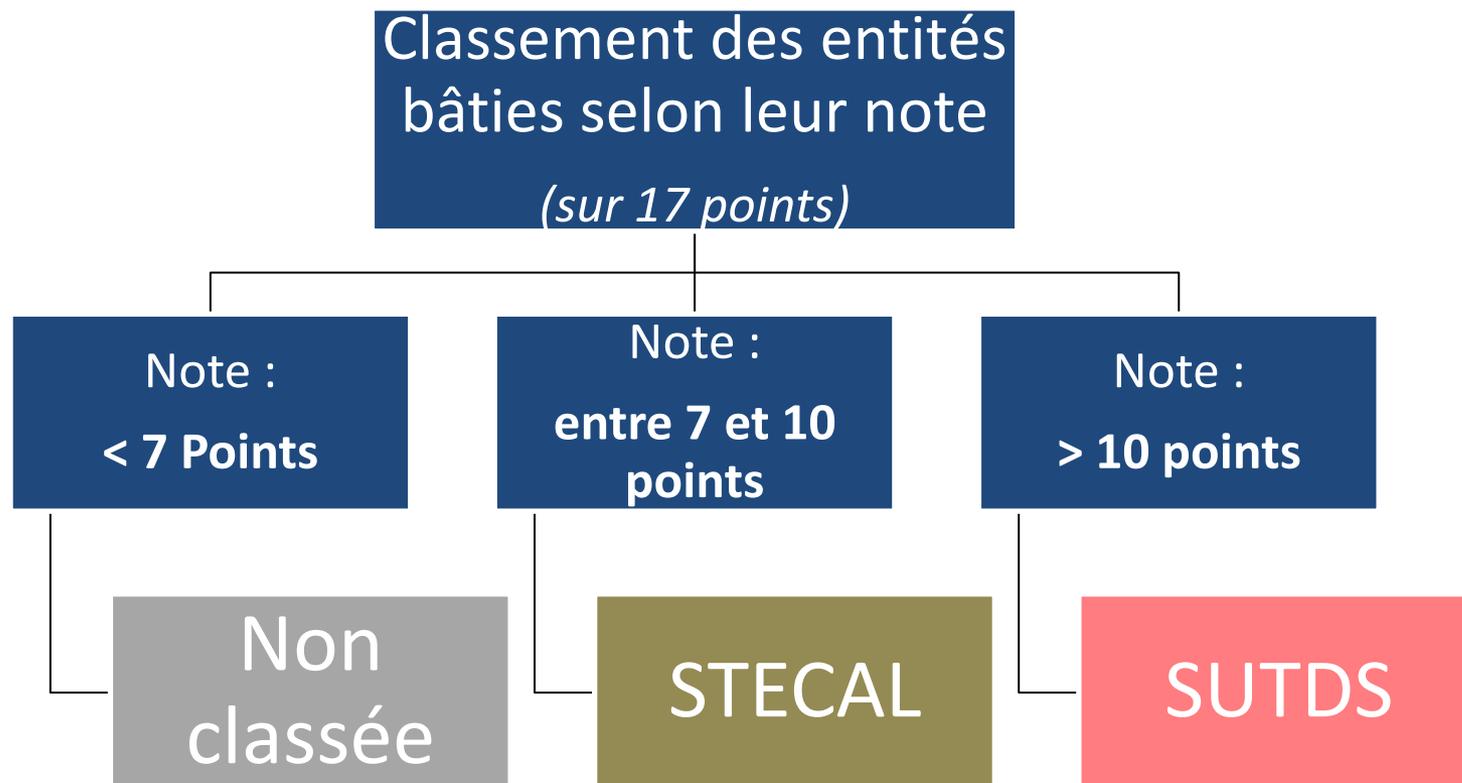
# OBJECTIF 3 : STRUCTURER LE TERRITOIRE DE FAÇON HARMONIEUSE POUR MAINTENIR LA VIE LOCALE

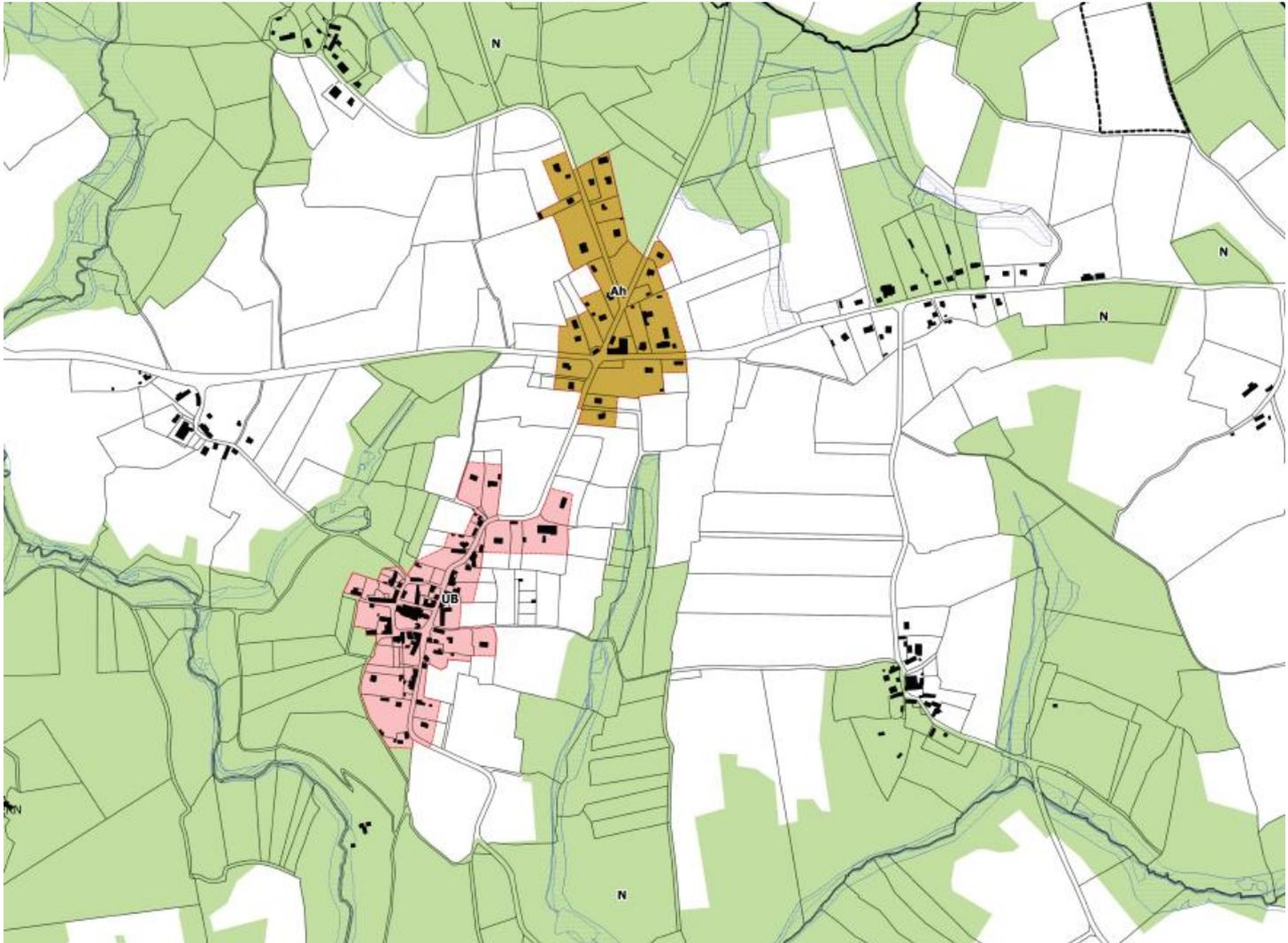
- Les critères étudiés pour l'analyse des entités bâties :

Critères	Notation
Contraintes et risques	Perception générale
Exploitation agricole proche des habitations	Perception générale
Forme urbaine	/1
Pourcentage de logements par rapport au bourg	/2
Nombre de logements potentiels	/2
Assainissement collectif	/1
Desserte du réseau viaire	/2
Transport en commun et liaisons douces	/2
Equipements, commerces, services	/2
Proximité de l'entité avec une centralité	/1
Présence d'un site touristique	/1
Présence d'un lieu culturel	/1
Impact sur le projet de territoire	/2
<b>TOTAL</b>	<b>/17</b>

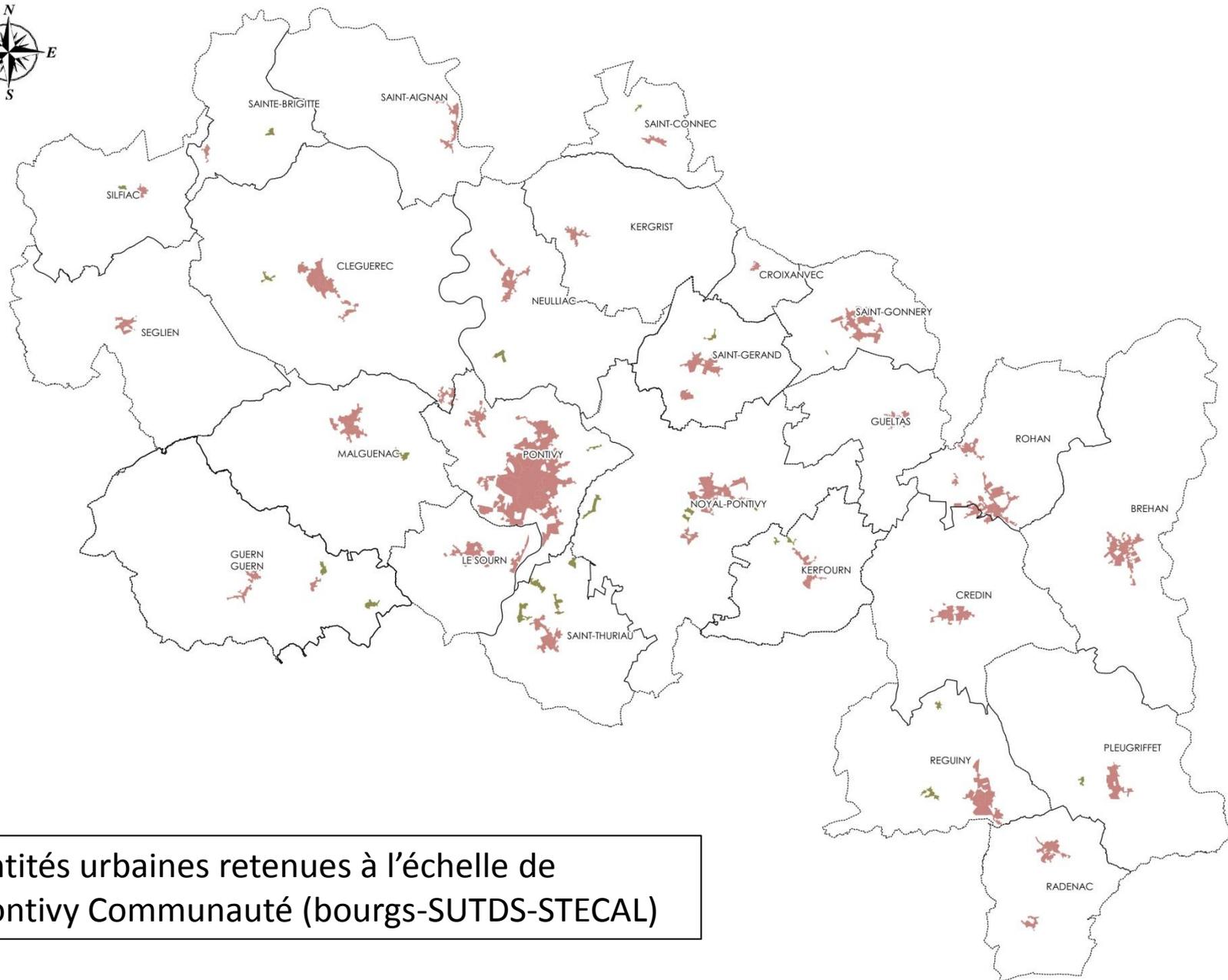
# OBJECTIF 3 : STRUCTURER LE TERRITOIRE DE FAÇON HARMONIEUSE POUR MAINTENIR LA VIE LOCALE

Analyse multicritères pour distinguer les SUTDS et les STECAL





Exemple de Guern : SUTDS de Quelven et STECAL de Lann er Vouillen



Entités urbaines retenues à l'échelle de  
Pontivy Communauté (bourgs-SUTDS-STEAL)



*AXE 2 : PONTIVY COMMUNAUTÉ,  
UNE ATTRACTIVITÉ TERRITORIALE À AFFIRMER*



## AXE 2 PONTIVY COMMUNAUTÉ: UNE ATTRACTIVITÉ TERRITORIALE À AFFIRMER

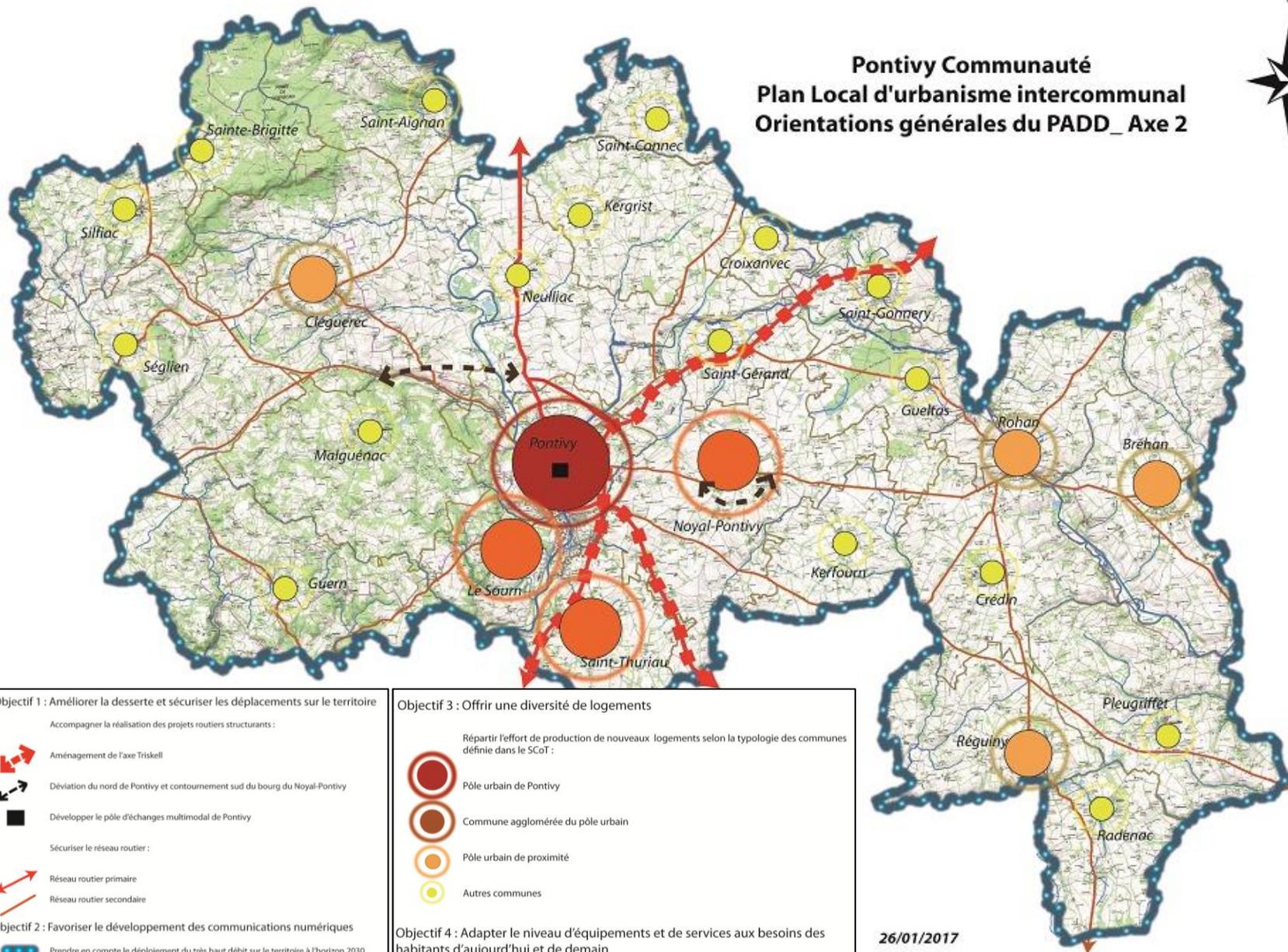
**Objectif 1** : Améliorer la desserte et sécuriser les déplacements sur le territoire.

**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.

### Pontivy Communauté Plan Local d'urbanisme intercommunal Orientations générales du PADD\_ Axe 2



Objectif 1 : Améliorer la desserte et sécuriser les déplacements sur le territoire

- Accompagner la réalisation des projets routiers structurants :
- Aménagement de l'axe Triskell
- Déviation du nord de Pontivy et contournement sud du bourg du Noyal-Pontivy
- Développer le pôle d'échanges multimodal de Pontivy
- Sécuriser le réseau routier :
- Réseau routier primaire
- Réseau routier secondaire

Objectif 2 : Favoriser le développement des communications numériques

- Prendre en compte le déploiement du très haut débit sur le territoire à l'horizon 2030

Objectif 3 : Offrir une diversité de logements

Répartir l'effort de production de nouveaux logements selon la typologie des communes définie dans le SCOT :

- Pôle urbain de Pontivy
- Commune agglomérée du pôle urbain
- Pôle urbain de proximité
- Autres communes

Objectif 4 : Adapter le niveau d'équipements et de services aux besoins des habitants d'aujourd'hui et de demain

26/01/2017

# LES OBJECTIFS DE PRODUCTION EN LOGEMENTS

## Rappel du PADD :

- *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 :*
- environ 47% au sein du pôle urbain aggloméré (Pontivy et les 3 communes agglomérées)
  - environ 22% au sein des pôles de proximité
  - environ 31% dans les autres communes »

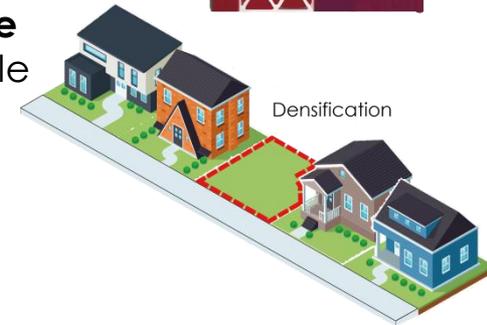


	<i>Objectif de production de logements sur 10 ans (2019-2029)</i>
Pôle urbain et communes agglomérées	<b>1145</b>
Pôles de proximité	<b>553</b>
Autres communes	<b>759</b>

# LA RÉPONSE AU BESOIN EN LOGEMENTS

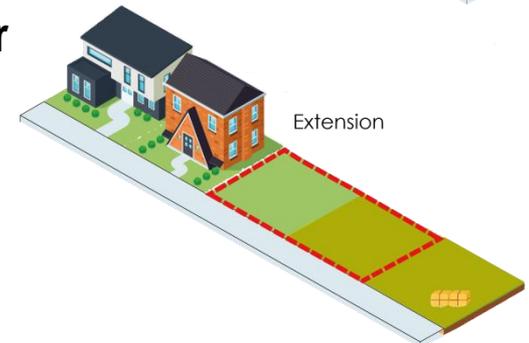
## 30% minimum de logements à produire en renouvellement et densification

- ⇒ En mobilisant une partie de **logements vacants**
- ⇒ Par le biais du **changement de destination d'anciens bâtiments agricoles**
- ⇒ Par le biais de **constructions neuves dans l'enveloppe bâtie** des bourgs et de certaines entités urbaines sur le territoire (dents creuses, grands fonds de parcelle)

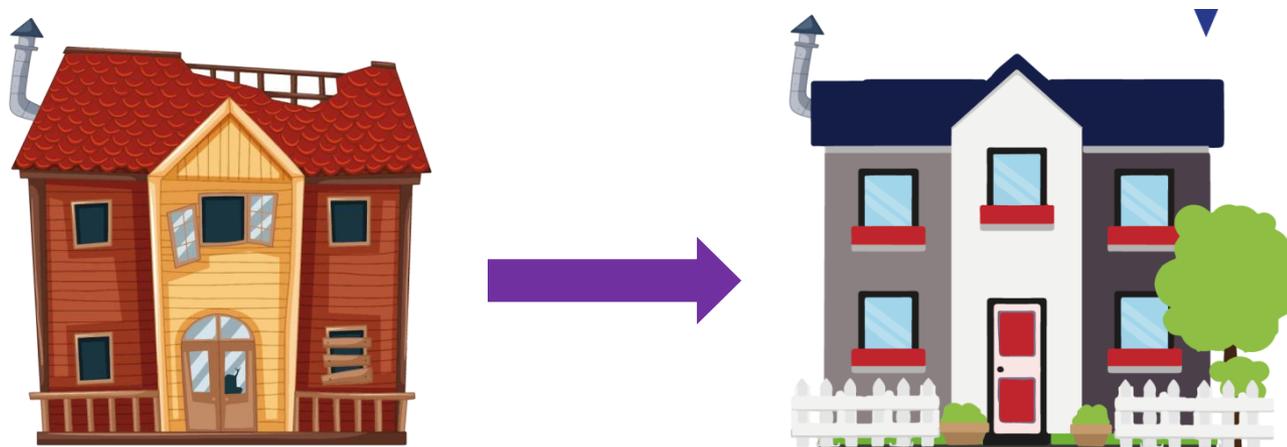


## 70% maximum de logements neufs à réaliser en extension de l'urbanisation existante

des bourgs et de certains villages, au sein de nouveaux quartiers de logements.



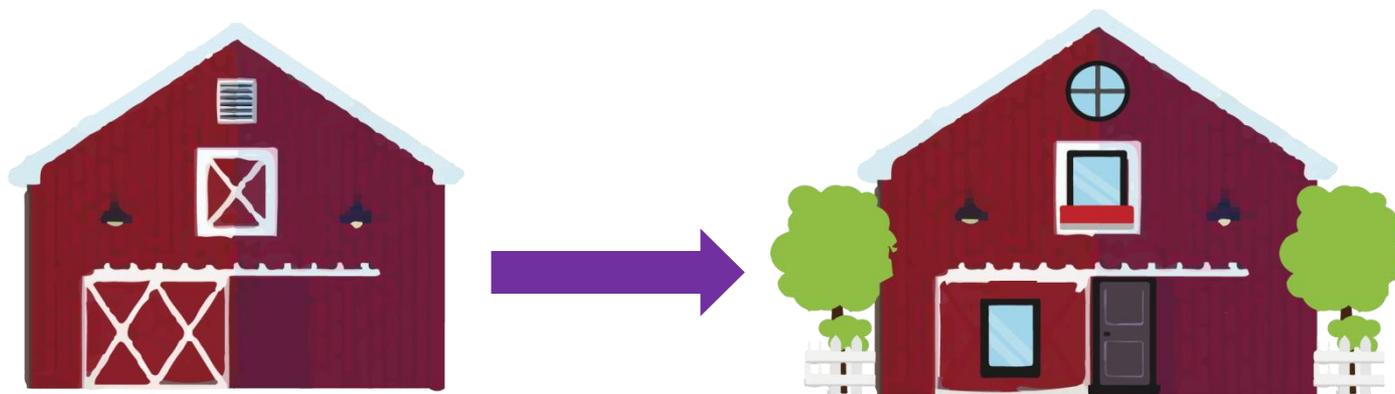
# LA MOBILISATION DES LOGEMENTS VACANTS



- Inventaire communal des logements vacants de longue durée selon différents critères (ancienneté, état du logement, type de propriétaire, etc)
- Environ 17% des logements vacants inventoriés seraient remobilisables assez facilement

**=> 196 logements remobilisables d'ici 2029**

# LE CHANGEMENT DE DESTINATION



- Repérage communal des bâtiments susceptibles de changer de destination : potentiel d'environ 650 bâtiments
  - Élimination des constructions situées à proximité de bâtiments agricoles ou proches de zones à risques (inondation par exemple)
  - Prise en compte de l'intérêt architectural du bâti, de la proximité des réseaux, élimination des bâtiments très endommagés.
- ⇒ **Estimation d'environ 140 bâtiments susceptible d'être transformés en habitation**
- ⇒ **Étoilage de ces bâtiments dans le règlement graphique**

# LES POTENTIALITÉS FONCIERES



- Identification des parcelles non bâties dans les enveloppes urbaines des bourgs, des SUTDS et des STECAL : dents creuses, parcelles densifiables, cœurs d'îlots
- Extraction du potentiel foncier inexploitable (zones humides, zones inondables, surface de faible taille) qui présentent des contraintes (ex : absence d'accès, topographie accidentée, passage de servitudes...) et ne représentant pas un potentiel pour de l'habitat (ex : équipement, espace public...).
- Application des densités de logements à l'hectare définies par le SCoT
- Analyse de la dureté foncière : rétention foncière, propriétaires nombreux, présence d'indivision

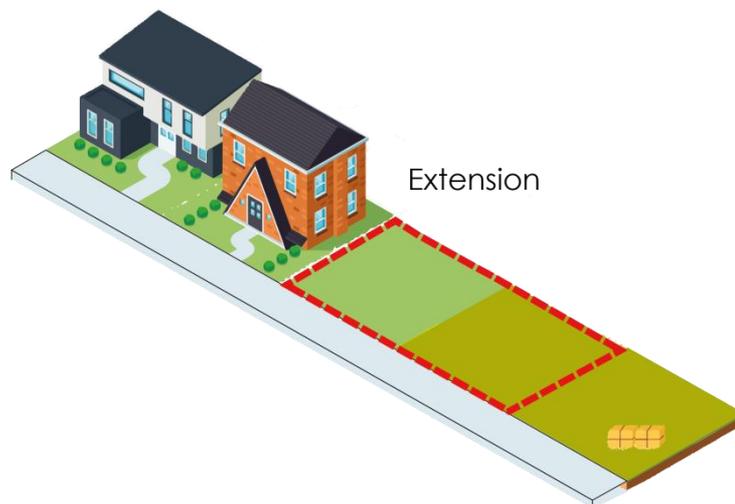
**=> Environ 875 logements neufs sur la durée du PLUi (2019-2029) par la mobilisation des potentialités foncières**

# LES DENSITÉS DE LOGEMENTS

*Rappel des objectifs de densification par commune (SCoT et PADD) :*

Commune	Densité retenue - en logements / ha-
Pontivy	18
Noyal-Pontivy ; Saint-Thuriau ; Le Sourn ; Bréhan ; Rohan ; Régigny ; Cléguérec	14
Crédin ; Kerfourn ; Pleugriffet ; Radenac ; Saint-Gérand ; Saint-Gonnery	12
Saint-Connec ; Croixanvec ; Gueltas ; Guern ; Kergrist ; Malguénac ; Neulliac ; Saint-Aignan ; Sainte-Brigitte ; Séglien ; Silfiac	10

# L'EXTENSION DE L'URBANISATION



- **Calcul des surfaces en extension par commune :**

nombre de logements à produire en extension par commune  
/ objectif de densité minimale moyenne retenu par commune  
= enveloppe foncière par commune

- **Maximum de 106 ha à l'échelle de Pontivy Communauté (selon le SCoT)**

- Surfaces en extension allant de 5000 m<sup>2</sup> à 18,5 ha environ selon les communes

# TRANSCRIPTION RÈGLEMENTAIRE

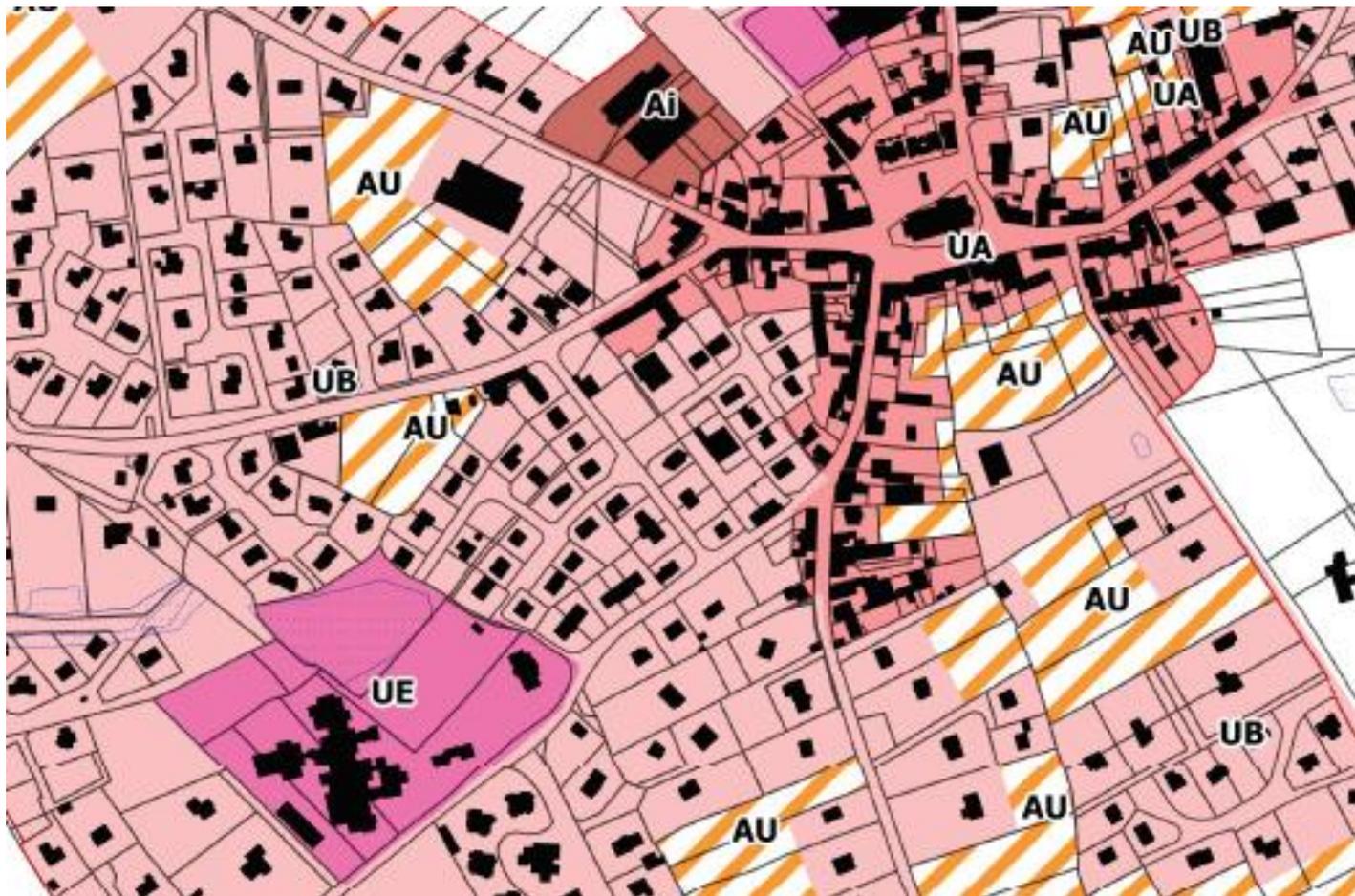
## Zonage des secteurs à vocation d'habitat

- La majeure partie des secteurs dans les enveloppes bâties sont classés en zone urbaine (U)
- La majeure partie des secteurs d'extension à vocation principale d'habitat sont classés en zone A Urbaniser (AU)

 UA	UA - zone urbaine mixte correspondant au centre-bourg /centre-ville ancien
 UAp	UAp - secteur urbain ancien concerné par le SPR de Pontivy (ex AVAP)
 UB	UB - zone urbaine à vocation principale d'habitat (sous forme d'extensions récentes)
 UBp	UBp - secteur urbain pavillonnaire concerné par le SPR de Pontivy (ex AVAP)
 UE	UE - zone urbaine à vocation d'équipements
 UEp	UEp – secteur urbain à vocation d'équipements concerné par le SPR de Pontivy (ex AVAP)
 UIs	UIs - secteur à vocation économique correspondant aux Pôles d'activités « d'intérêt SCoT »
 UIsp	UIsp - secteur à vocation économique correspondant aux Pôles d'activités « d'intérêt SCoT » et concerné par le SPR de Pontivy
 UIz	UIz - secteur à vocation économique correspondant aux Zones d'Implantation des Grands et moyens équipements Commerciaux (ZIGEC)
 UIzp	UIzp - secteur à vocation économique correspondant aux ZIGEC et concerné par le SPR de Pontivy
 UIa	UIa secteur à vocation économique correspondant aux Zones d'activités de proximité
<hr/>	
 AU	AU - zone à urbaniser à vocation principale d'habitat (et activités compatibles avec l'habitat)
 AUE	AUE - zone à urbaniser à vocation d'équipements
 AUI	AUI - zone à urbaniser à vocation économique

# TRANSCRIPTION RÈGLEMENTAIRE

Règlement graphique : définition des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU)



# TRANSCRIPTION RÈGLEMENTAIRE

## Habitat disséminé dans l'espace agricole ou naturel

- classement en zone A ou N :
  - > extension limitée des constructions et possibilité de réaliser des annexes à l'habitation (garage, piscine, etc.)
- classement en secteurs Ah ou Nh :
  - > STECAL, habitation neuves autorisées en densification, extension des constructions existantes possibles.

 Ah	Ah - STECAL habitat en contexte agricole
 Nh	Nh - STECAL habitat en contexte naturel



# LES OAP

⇒ Définition de principes d'aménagement à l'échelle de quartiers  
(zones à urbaniser – AU- et dans tous les secteurs non bâtis de plus de 2000 m<sup>2</sup> des enveloppes urbaines des bourgs)



## DESSERTE ET CIRCULATION

- Accès double sens à créer
- Tracé indicatif de l'axe structurant
- Liaison douce à créer
- Principe d'implantation de stationnement «visiteurs»

## ORGANISATION DU BÂTI

- Bâti de type R+2 au maximum
- Bâti de type R+1 au maximum
- Orientation et alignement des façades de bâti
- Espace destiné à la création d'une place commune structurante

## PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

- Arbre à conserver dans la mesure du possible
- Haie à conserver
- Secteur d'implantation d'espace paysagé

## LEGENDE DU CLOS DE GOUNOD

- Trottoir aménagé
- Lot en cours d'aménagement

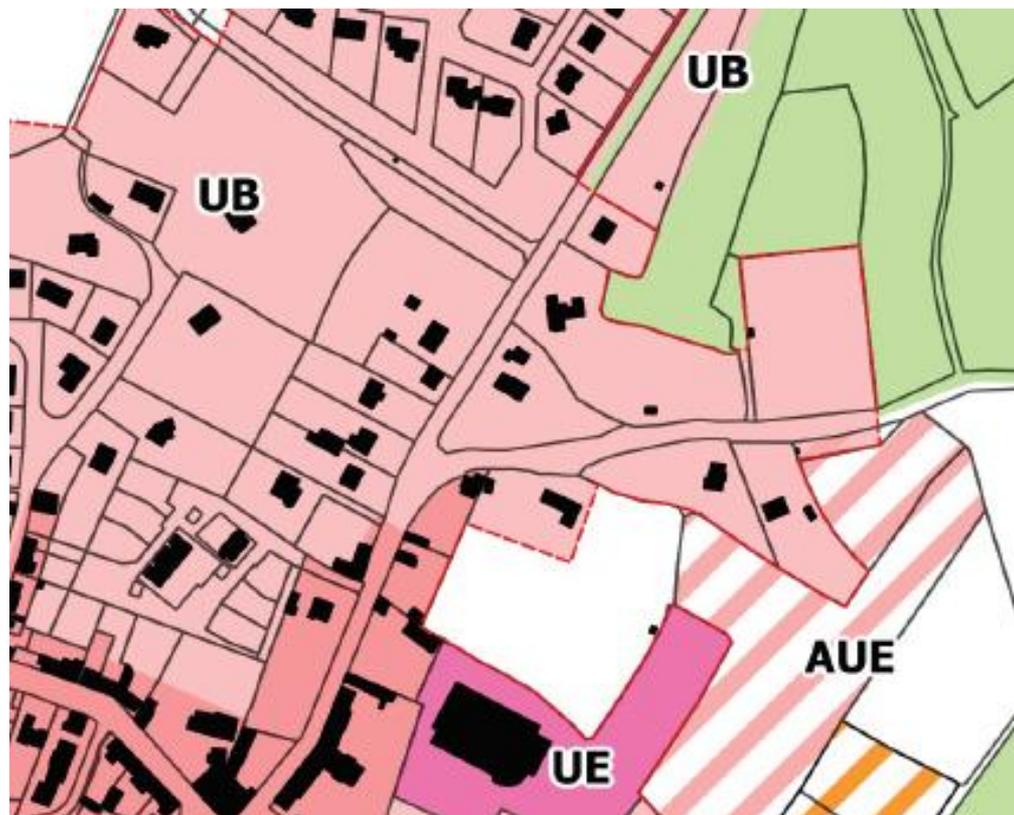
# TRANSCRIPTION RÈGLEMENTAIRE

**Objectif 4** : Adapter le niveau d'équipements et de services aux besoins des habitants d'aujourd'hui et de demain.

**UE** : zone urbaine à vocation d'équipements

**AUE** : zone à urbaniser à vocation d'équipements

*Exemple du projet d'une nouvelle salle des fêtes à Malguénac*





*AXE 3 : PONTIVY COMMUNAUTÉ,  
UN TERRITOIRE DURABLE AUX RESSOURCES À PRÉSERVER ET AU  
CADRE DE VIE À METTRE EN VALEUR*



## AXE 3 : PONTIVY COMMUNAUTÉ, 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.

**Objectif 2** : Préserver, mettre en valeur et animer le patrimoine.

**Objectif 3** : Préserver la ressource en eau.

**Objectif 4** : Prendre en compte les risques, les nuisances et les servitudes.

**Objectif 5** : Préserver et remettre en bon état les continuités écologiques.

**Objectif 6** : Favoriser la qualité urbaine des aménagements.

**Objectif 7** : Favoriser la sobriété énergétique.

**Objectif 8** : Modérer la consommation d'espaces agricoles et naturels

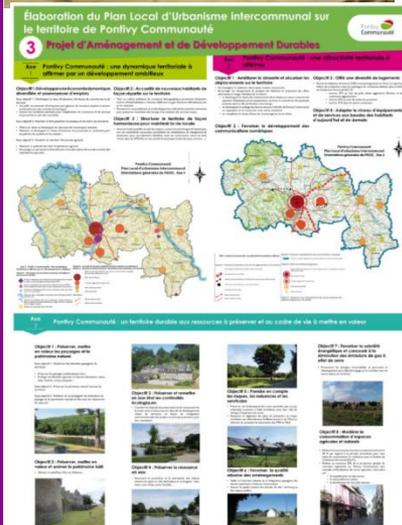
## OBJECTIF 8 : MODÉRER LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

- Enveloppe foncière de **106 ha maximum en extension pour l'habitat** sur l'ensemble de Pontivy Communauté
- Enveloppe foncière d'environ **134 ha maximum pour les zones d'activités économiques (priorité 1 du SCoT)**
- Réaliser au **minimum 30%** de la production globale de nouveaux logements sur Pontivy Communauté sans nouvelle artificialisation de terres agricoles (logements vacants, dents creuses...)
- Respecter les objectifs de densité minimale moyenne par commune :
  - 18 log / ha pour la ville de Pontivy
  - 14 log / ha pour les communes agglomérées et les pôles de proximité
  - 10 à 12 log / ha pour les autres communes (en fonction des communes)

# POINT CONCERTATION



# LA CONCERTATION



## Pour s'informer



- La lettre Info PLUi
- Une exposition évolutive et itinérante
- Des informations régulières dans la presse, sur les sites Internet, dans les bulletins, par affichage...

## Pour s'exprimer et participer :

- 1 dernière série de réunions publiques prévue en fin d'année 2018
- des registres en mairie et au siège de Pontivy Communauté
- Une adresse mail dédiée : [plui@pontivy-communaute.bzh](mailto:plui@pontivy-communaute.bzh)

# QUESTIONS / ÉCHANGES AVEC LE PUBLIC



**MERCI DE  
VOTRE ATTENTION**



# ANNEXES

## LISTE DES SUTDS ET STECAL HABITAT :

SUTDS

STECAL

	Entité bâtie	TOTAL (note /17)
		/17
Cléguérec	Porhors	pas d'analyse selon les critères
Le Sourn	Saint Michel	
Pontivy	Stival	
Rohan	Saint Samson	
Guern	Quelven	13
Guern	Le Pradigo - Croix Margerite	13
Radenac	La Bottine	12
Rohan	St Gouvry	12
Cléguérec	Le Pontoir	11
Noyal-Pontivy	Le Net	11
Pontivy	Ste Trephine	11
Saint-Gérand	Lahergloan	11
Guern	Boderel	10
Guern	Lann Er Vouillen	10
Kerfourn	Kerflech	10
Neulliac	Kerrech	10
Saint-Connec	Lanrivaux	10
Saint-Gérand	Keroret	10
Saint-Thuriau	Confort / Le Hayo	10
Saint-Thuriau	Fontaine Jean	10
Silfiac	Kerjoseph	10
Cléguérec	Le Cosquer	9
Cléguérec	Le Pont St Jean - Couët Moutoirs	9
Kerfourn	Lande de Guerdaner	9
Malguénac	Le Petit Penhy	8
Noyal-Pontivy	Kerboquet / Kerliern	8
Pleugriffet	Gros Chêne	8
Pontivy	Talcoët Noyal	8
Réguiny	Locmalo	8
Réguiny	Le pas du Loup	8
Saint-Connec	Louarc'h/Redeven	8
Saint-Thuriau	Kerihuel	8
Saint-Thuriau	Porh-Tramesse	8
Noyal-Pontivy	Le Petit Kerlan	7
Noyal-Pontivy	Kerguimarec	7
Noyal-Pontivy	Le Clandy	7
Sainte-Brigitte	Le Gouvello	7
Saint-Gonnery	Canal d'Hilvern	7

# RÉPARTITION DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

- Répartition de la production de logements par commune retenue pour 2019 - 2029

	Objectif de production de logements sur 10 ans (2019-2029)
<b>Pôle urbain et communes agglomérées</b>	<b>1145</b>
Pontivy	616
Noyal-Pontivy	209
Saint-Thuriau	160
Le Soum	160
<b>Pôles de proximité</b>	<b>553</b>
Bréhan	119
Rohan	110
Réguiny	155
Cléguérec	169
<b>Autres communes</b>	<b>759</b>
Saint-Connec	11
Crédin	70
Croixanvec	6
Gueltas	24
Guern	68
Kerfourn	52
Kergrist	33
Malguénac	89
Neulliac	73
Pleugriffet	69
Radenac	65
Saint-Aignan	30
Sainte-Brigitte	7
Saint-Gérand	67
Saint-Gonnery	40
Séglien	34
Silfac	21
<b>TOTAL Pontivy Communauté</b>	<b>2457</b>

# RÉPARTITION DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

Commune	Objectif de production de logements sur 10 ans	Production de logements par renouvellement urbain, densification et requalification du bâti ancien existant							Logements produits en renouvellement urbain et en densification (2019-2019)		
		Potentialités foncières (2018-2029)	Par les potentialités foncières (2019-2029)		Par changement de destination		Par mobilisation du logement vacant		en nombre de logements	en % de la production globale de logements	
		TOTAL Potentialités foncières (2018-2029)	Simulation production de logements en 2018 (selon moyenne de la production annuelle de 2006 à 2015)	Total Potentialités foncières (2019-2029)		A l'échelle des communes		A l'échelle des communes			
				en nombre de logements	en % de la production totale de logements	Nombre de bâtiments identifiés	TOTAL retenu (10 % des bâtiments identifiés)*	TOTAL retenu			
<b>Pôle urbain et communes agglomérées</b>	<b>1145</b>	<b>385</b>	<b>80</b>	<b>305</b>	<b>27%</b>	<b>93</b>	<b>8</b>	<b>90</b>	<b>403</b>	<b>35%</b>	
Pontivy	616	260	53	207	34%		0	69	276	45%	
Noyal-Pontivy	209	63	12	51	25%	77	7	15	73	35%	
Saint-Thuriau	160	17	6	11	7%	16	1	6	18	11%	
Le Sourn	160	45	9	36	23%		0	0	36	23%	
<b>Pôles de proximité</b>	<b>553</b>	<b>234</b>	<b>35</b>	<b>199</b>	<b>36%</b>	<b>141</b>	<b>12</b>	<b>60</b>	<b>271</b>	<b>49%</b>	
Bréhan	119	72	8	64	54%		0	22	86	72%	
Rohan	110	61	6	55	50%	29	2	10	67	61%	
Réguiny	155	43	12	31	20%	73	7	4	42	27%	
Cléguérec	169	57	9	48	29%	39	3	24	75	45%	
<b>Autres communes</b>	<b>759</b>	<b>429</b>	<b>58</b>	<b>371</b>	<b>49%</b>	<b>418</b>	<b>36</b>	<b>46</b>	<b>453</b>	<b>60%</b>	
Saint-Connec	11	20	0	20	182%	44	4	3	27	245%	
Crédin	70	29	5	24	34%	8	0	4	28	40%	
Croixanvec	6	3	1	2	33%	0	0	0	2	33%	
Gueltas	24	12	2	10	42%	2	0	3	13	54%	
Guern	68	49	2	47	69%	43	4	3	54	79%	
Kerfourn	52	25	5	20	39%	10	1	5	26	51%	
Kergrist	33	6	2	4	12%	36	3	2	9	27%	
Malguénac	89	25	8	17	19%	21	2	2	21	24%	
Neulliac	73	39	4	35	48%	51	5	3	43	59%	
Pleugriffet	69	12	7	5	7%	111	11	3	19	28%	
Radenac	65	30	4	26	40%	8	0	4	30	46%	
Saint-Aignan	30	11	1	10	33%	7	0	0	10	33%	
Sainte-Brigitte	7	10	0	10	143%		0	0	10	143%	
Saint-Gérand	67	55	8	47	70%	22	2	2	51	76%	
Saint-Gonnery	40	83	5	78	195%	42	4	2	84	210%	
Séglien	34	12	2	10	29%	8	0	2	12	35%	
Silfiac	21	8	2	6	29%	5	0	8	14	67%	
<b>TOTAL Pontivy Communauté</b>	<b>2457</b>	<b>1048</b>	<b>173</b>	<b>875</b>	<b>36%</b>	<b>652</b>	<b>56</b>	<b>196</b>	<b>1300</b>	<b>53%</b>	

# ENVELOPPES FONCIÈRES

Commune	Objectif de production de logements sur 10 ans	Logements produits en renouvellement urbain et en densification (2019-2019)		Logements neufs à produire en extension urbaine (2019-2029)		Consommation foncière en extension urbaine pour les logements neufs (2019-2029)		
		en nombre de logements	en % de la production globale de logements	en nombre de logements	en %	Densité minimale moyenne pour les opérations en extension urbaine (en logements/ha) SCoT	Consommation foncière maximale sur 10 ans en ha en extension	Consommation foncière maximale sur 10 ans en ha en extension - ajustement 0,5 ha minimum pour chaque commune
<b>Pôle urbain et communes agglomérées</b>	<b>1145</b>	<b>403</b>	<b>35%</b>	<b>742</b>	<b>65%</b>		<b>47,6</b>	<b>47,6</b>
Pontivy	616	276	45%	340	55%	18	18,9	18,9
Noyal-Pontivy	209	73	35%	136	65%	14	9,7	9,7
Saint-Thuriau	160	18	11%	142	89%	14	10,1	10,1
Le Sourn	160	36	23%	124	78%	14	8,9	8,9
<b>Pôles de proximité</b>	<b>553</b>	<b>271</b>	<b>49%</b>	<b>282</b>	<b>51%</b>		<b>20,2</b>	<b>20,2</b>
Bréhan	119	86	72%	33	28%	14	2,3	2,3
Rohan	110	67	61%	43	39%	14	3,1	3,1
Régulny	155	42	27%	113	73%	14	8,1	8,1
Cléguérec	169	75	45%	94	55%	14	6,7	6,7
<b>Autres communes</b>	<b>759</b>	<b>453</b>	<b>60%</b>	<b>369</b>	<b>49%</b>		<b>34,1</b>	<b>35,7</b>
Saint-Connec	11	27	245%	0	0%	10	0,0	0,5
Crédin	70	28	40%	42	60%	12	3,5	3,5
Croixanvec	6	2	33%	4	67%	10	0,4	0,5
Gueltas	24	13	54%	11	46%	10	1,1	1,1
Guern	68	54	79%	14	21%	10	1,4	1,4
Kerfourm	52	26	51%	26	49%	12	2,1	2,1
Kergrist	33	9	27%	24	73%	10	2,4	2,4
Malguénac	89	21	24%	68	76%	10	6,8	6,8
Neulliac	73	43	59%	30	41%	10	3,0	3,0
Pleugriffet	69	19	28%	50	72%	12	4,2	4,2
Radenac	65	30	46%	35	54%	12	2,9	2,9
Saint-Aignan	30	10	33%	20	67%	10	2,0	2,0
Sainte-Brigitte	7	10	143%	0	0%	10	0,0	0,5
Saint-Gérand	67	51	76%	16	24%	12	1,3	1,3
Saint-Gonnery	40	84	210%	0	0%	12	0,0	0,5
Séglien	34	12	35%	22	65%	10	2,2	2,2
Silfiac	21	14	67%	7	33%	10	0,7	0,7
<b>TOTAL Pontivy Communauté</b>	<b>2457</b>	<b>1300</b>	<b>53%</b>	<b>1393</b>	<b>57%</b>		<b>101,8</b>	<b>103,4</b>