

INFO'PLUi

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

N°4

Nov/Déc
2018

PLUi LES PIÈCES RÉGLEMENTAIRES EN COURS DE FINALISATION

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal s'est poursuivie par la formalisation des différentes pièces réglementaires, qui seront opposables aux futures autorisations d'urbanisme une fois le PLUi adopté :

- le règlement écrit,
- le règlement graphique ou zonage,
- les orientations d'aménagement et de planification (OAP).

Cette phase de traduction réglementaire est aujourd'hui en cours de finalisation. L'arrêt du projet de PLUi par le Conseil communautaire est prévu en février 2019. Ce projet sera ensuite soumis aux Personnes Publiques Associées (Services de l'Etat, Chambres consulaires, Scot du Pays de Pontivy), puis à la population lors d'une enquête publique qui aura lieu en 2019.

PARTICIPEZ
AUX
RÉUNIONS
PUBLIQUES

OUVERTES
À TOUS !

3
déc.

19h30, à **Saint-Aignan**
(salle polyvalente « René Anès »)

5
déc.

Réunions publiques dans deux communes, mêmes horaires :
19h30 à **Kergrist** (salle « Kaméléon »)
19h30 à **Pontivy** (Palais des Congrès)

6
déc.

Réunions publiques dans deux communes, mêmes horaires :
19h30 à **Gueltas** (salle « Ellébore »)
19h30 à **Radenac** (salle « Les Lutins »)

Bréhan
Cléguérec
Crédin
Croixanvec
Gueltas

Guern
Kerfourn
Kergrist
Le Sourn
Malguénac

Neulliac
Noyal-Pontivy
Pleugriffet
Pontivy
Radenac

Réguiny
Rohan
Saint-Aignan
Saint-Connec
Saint-Gérard

Saint-Gonnéry
Saint-Thuriau
Sainte-Brigitte
Séglien
Silfiac

LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE OU ZONAGE

Le futur zonage qui sera applicable à l'échelle des 25 communes de Pontivy Communauté se compose de 4 grandes zones qui sont elles-mêmes divisées en secteurs :

- **La zone urbaine dite « U »** correspond à des espaces déjà urbanisés. Elle se compose de plusieurs sous-secteurs dont notamment : **UA** (zones urbaine des centre-bourg/centre-ville anciens de Pontivy), **UB** (zones d'habitat pavillonnaire qui se sont développées en extension des bourgs anciens), **UE** (zones d'équipement), **UI** (zones économiques et commerciales).

- **La zone à urbaniser dite « AU »** correspond à des secteurs de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation. Ses déclinaisons sont les suivantes : **AUB** (développement de l'habitat), **AUE** (équipements), **AUI** (activités économiques), **AUIz** (zones d'activités commerciales).

- **La zone agricole dite « A »** correspond à des secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

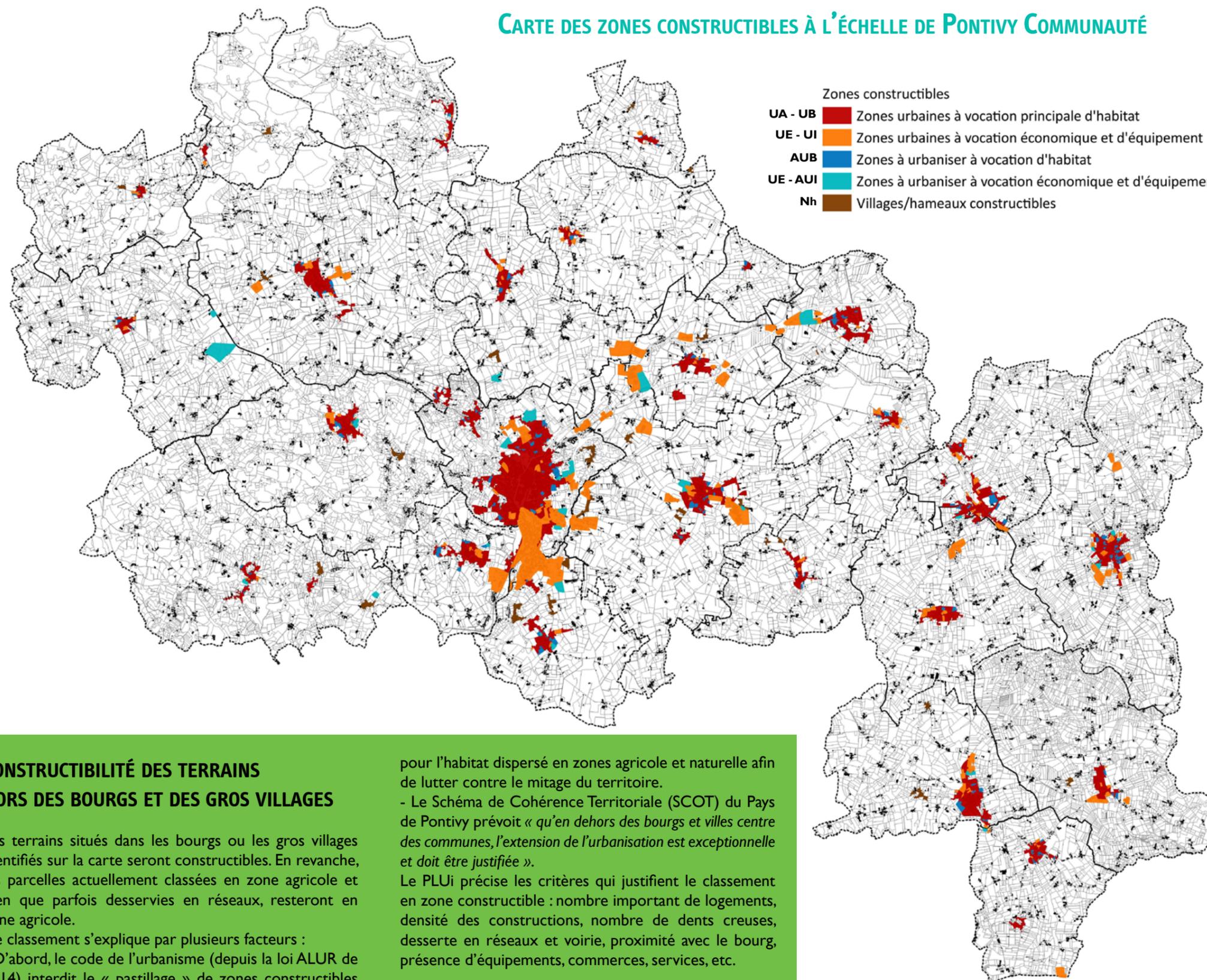
Ses déclinaisons sont les suivantes : **Aa** (dédiée au développement des activités agricoles existantes et à l'implantation de nouveaux sièges d'exploitation), **Ab** (agricole inconstructible), **Ah** (hameaux ou villages constructibles en contexte agricole), **Ai** (activités artisanales ou économiques diffuses dans l'espace agricole), **AI** (espaces dédiés aux loisirs, tourisme dans un contexte agricole).

- **La zone naturelle dite « N »** correspond à des secteurs de la commune à protéger en raison, soit de la qualité des milieux naturels et des paysages, soit de l'existence d'une exploitation forestière.

Ses déclinaisons sont les suivantes : **Na/Nf** (permettant les exploitations forestières), **Nb** (naturelle inconstructible pour des raisons de sensibilités écologiques, paysagère ou de risques), **Nh** (hameaux ou villages constructibles en contexte naturel), **Ni** (activités artisanales ou économiques diffuses dans l'espace naturel), **NI** (loisirs, tourisme dans un contexte naturel), et **Nt** (tourisme et événementiel).

Chaque zone et sous-secteur du zonage possède sa propre réglementation.

CARTE DES ZONES CONSTRUCTIBLES À L'ÉCHELLE DE PONTIVY COMMUNAUTÉ



CONSTRUCTIBILITÉ DES TERRAINS HORS DES BOURGS ET DES GROS VILLAGES

Les terrains situés dans les bourgs ou les gros villages identifiés sur la carte seront constructibles. En revanche, les parcelles actuellement classées en zone agricole et bien que parfois desservies en réseaux, resteront en zone agricole.

Ce classement s'explique par plusieurs facteurs :

- D'abord, le code de l'urbanisme (depuis la loi ALUR de 2014) interdit le « pastillage » de zones constructibles

pour l'habitat dispersé en zones agricole et naturelle afin de lutter contre le mitage du territoire.

- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Pontivy prévoit « qu'en dehors des bourgs et villes centre des communes, l'extension de l'urbanisation est exceptionnelle et doit être justifiée ».

Le PLUi précise les critères qui justifient le classement en zone constructible : nombre important de logements, densité des constructions, nombre de dents creuses, desserte en réseaux et voirie, proximité avec le bourg, présence d'équipements, commerces, services, etc.

INFO' PRATIQUES

LES PRESCRIPTIONS ET INFORMATIONS SUR LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE

En complément du zonage, des éléments de prescription ont été identifiés sur les communes de Pontivy Communauté. Ces prescriptions ont pour but de protéger certains éléments comme par exemple : des éléments de petit patrimoine bâti (des fours à pain, puits, ...), des haies ou des bois, des chemins à préserver, etc.

Sont également reportés sur le zonage à titre d'information, d'autres documents dont la réglementation se superpose à celle du PLUi comme par exemple le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du Blavet.

LE RÈGLEMENT ÉCRIT, GUIDE DE LECTURE

Pour mieux comprendre le règlement écrit, voici un guide de lecture des articles y figurant :

■ Quels types de constructions et catégories d'occupation du sol sont autorisés et interdits dans la zone ?

>> Articles 1, 2, 3 et 4

■ Comment la construction devra-t-elle s'implanter sur la parcelle, par rapport aux voies, aux limites séparatives et aux emprises publiques ? Quel volume peut avoir la construction en termes de hauteur et de superficie ?

>> Article 5

■ Quelles sont les règles à respecter sur l'aspect extérieur de la construction (façades, clôtures, toitures) ?

>> Article 6

■ Comment traiter les espaces non bâtis et les abords des constructions en termes de paysage et d'environnement (arbres, végétation, jardin) ?

>> Article 7

■ Combien de places de stationnement sont à prévoir ?

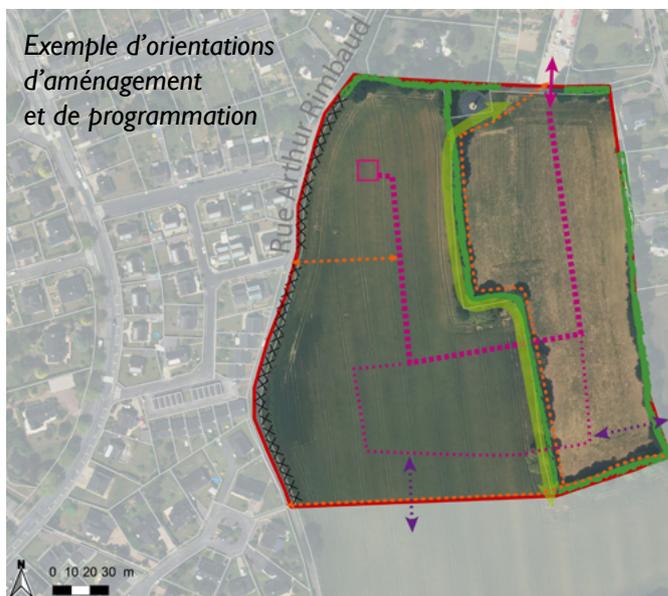
>> Article 8

■ Comment desservir et raccorder la construction (assainissement/eaux usées, électricité, etc.) ?

>> Article 9 et 10

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les OAP visent à définir des principes d'aménagement sur un secteur précis (échelle de l'îlot ou du quartier) en termes d'accès au terrain, de liaisons douces, de nombre de logements à prévoir, d'intégration paysagère de ces futurs nouveaux quartiers, etc. Les futures autorisations d'urbanisme devront respecter ces principes d'aménagement.



DESSERTE ET CIRCULATION

- Principe d'accès
- Principe de liaison douce
- Principe de voirie principale
- Principe d'accès futur
- Principe de voirie secondaire
- Principe d'aire de retournement
- Accès direct des lots interdit

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

- Principe de zone tampon de 10m de largeur par rapport à la zone humide
- Frange paysagère à conserver
- Frange paysagère à créer

