

Juillet 2022



Le PLUi, dernière étape !

Le projet de PLUi vient d'être arrêté par le Conseil communautaire, séance du 02/06/2022.

Afin de vous permettre d'appréhender au mieux ce futur document, nous avons souhaité revenir ici sur les notions de zonages propres aux documents d'urbanisme, et sur la nouvelle Charte de l'Agriculture et de l'Urbanisme du Morbihan signée en 2020.

En septembre prochain, une 3^e série de **réunions publiques** sera organisée dans les 3 anciens chefs lieux de canton de notre territoire – Gourin, Le Faouët et Guéméné-sur-Scorff, en préparation de **l'enquête publique** qui devrait se dérouler à l'automne prochain.



Retrouvez le PLUi arrêté sur le site :

<https://www.rmcom.bzh>

Cadre de vie – PLUi/ Plan Local d'Urbanisme

Rappel des 7 orientations du Projet de territoire

1. Maîtriser le développement urbain sur l'ensemble du territoire dans les respects des enjeux paysagers et environnementaux
2. Proposer une offre de logements suffisante et adaptée à la dynamique socio-démographique ainsi qu'un niveau d'équipements et de services pour renforcer l'attractivité de territoire
3. Conforter et développer le tissu économique local
4. Préserver et valoriser le patrimoine paysager, agro-naturel et bâti, atouts majeurs de la qualité du cadre de vie
5. Préserver et valoriser les trames naturelles pour un projet respectueux des ressources du territoire
6. Soutenir les actions en faveur de la baisse des gaz à effets de serre
7. Limiter l'exposition de la population aux risques naturels et technologiques

LE PLUI : Une traduction réglementaire des orientations stratégiques

Le PLUi fixe les objectifs dans de nombreux domaines : urbanisme, logement, transports, activité commerciale et économique, équipements structurants, développement des communications numériques, protection et mise en valeur des espaces et des paysages agricoles et naturels, préservation des ressources naturelles, lutte contre l'étalement urbain, etc. Tous ces objectifs sont traduits par une **cartographie** du territoire délimitant différents **zonages**, accompagnée d'un **règlement écrit**, qui détermine la réglementation applicable.

A travers le règlement graphique, le PLUi découpe le territoire en **4 types de zones**. Ces zones sont ensuite déclinées en sous secteur afin de répondre aux spécificités du territoire.

Le règlement écrit fixe les règles applicables à l'intérieur de chaque zone et sous secteur.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) précisent les conditions d'aménagement de secteurs au travers de dispositions relatives à la desserte, aux formes urbaines, à la préservation des éléments paysagers



Zone U = Zone Urbaine

Sont classés en zone U les secteurs déjà urbanisés ainsi que les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Le territoire de Roi Morvan Communauté distingue différents types d'entités urbaines : les zones urbaines à vocation d'habitat (UH), les zones urbaines à vocation d'activités économiques (UI) et les zones urbaines à vocation d'équipements publics (UE)



Zone AU = Zone à urbaniser

Les zones AU correspondent aux secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. On distingue les zones 1AU, destinées à accueillir une urbanisation future à court terme et des zones 2AU, qui ont vocation à être urbanisées à long terme suivant une procédure de modification du PLUi.



Zone A = Zone agricole

Sont classés en zone A les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, ou économique des terres agricoles. Cette zone est prioritairement réservée à l'agriculture et aux constructions et installations qui y sont liées.

Les constructions non liées à l'activité agricole peuvent évoluer (rénovation, extension, changement de destination, création d'annexe).

Cette zone A comporte des secteurs accueillant des occupations spécifiques (activités économiques isolées),

Zone N = Zone naturelle et forestières



Le classement en zone N vise à préserver la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique.

En zone N, le principe est l'inconstructibilité sauf pour les équipements publics. Seule possibilité l'évolution des constructions existantes (rénovation, extension, annexe)

Au sein de cette zone N, il y a des secteurs accueillant des occupations spécifiques pour les équipements isolés, les hébergements touristiques...i.



Prise en compte de la Charte de l'Agriculture et de l'Urbanisme

Une nouvelle Charte pour de nouveaux enjeux

La nouvelle Charte de l'Agriculture et de l'Urbanisme du Morbihan, qui fait suite à la première Charte de 2008, a été signée en février 2020. Si cette Charte n'a pas de valeur réglementaire ou juridique, elle est le reflet d'une vision partagée par les différents acteurs du territoire des enjeux relatifs à l'agriculture, l'urbanisme et l'environnement, et énonce des principes d'actions communes. Elle a ainsi vocation à servir de guide et outil d'aide à la décision dans la définition des politiques publiques. Ses orientations sont fondées de manière à aboutir à un équilibre entre préservation de l'activité agricole et l'aménagement du territoire, avec une volonté affirmée de gérer le foncier de manière économe.

Des préconisations en matière d'urbanisme et planification

La Charte de l'Agriculture et de l'Urbanisme émet de nombreuses préconisations concrètes à la fois dans les champs de la planification et de l'urbanisme opérationnel. On y retrouve notamment des propositions de règles pour encadrer les projets d'extension des habitations et des changements de destination en zone A et N.

Cas des extensions d'habitations et annexes en zone A et N :

« La préconisation de la Charte est d'appliquer la notion d'extension d'une habitation existante, **sans création de logement supplémentaire**, en se basant sur l'emprise au sol d'une même unité foncière, selon les modalités suivantes :

Extensions **plafonnées à 50 m² et à 50 % de l'emprise au sol** existante (conditions cumulatives, date de référence : la date d'approbation du PLU). Indépendamment, chaque habitation aura la possibilité de réaliser une **annexe** (de moins de 40 m² et de 3,50 m de hauteur au faitage, séparée de moins de 20 m de l'habitation) et également une piscine qui ne comptera pas comme annexe. »

Cas des changements de destination :

« La dérogation permise par le code de l'Urbanisme de changement de destination d'un bâtiment agricole ne prend pas en compte l'intérêt architectural ou patrimonial du bâtiment agricole.

Cependant, la Charte maintient le principe **de limiter le changement de destination** de bâtiments agricoles à des fins d'habitation **aux seuls bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial**. Cette possibilité permet de densifier l'habitat, d'éviter la consommation d'autres surfaces agricoles, de valoriser le patrimoine existant, de faciliter dans certains cas l'installation d'agriculteurs... »





En ligne, sur le site de Roi Morvan
Communauté

www.rmcom.bzh

Rubrique cadre de vie -PLUi/Plan Local
d'Urbanisme

Venez vous informer

3^e Cycle de Réunions publiques

Les 12, 13 et 14
septembre 2022

à

GOURIN
GUEMENE-SUR-SCORFF
LE FAOUE

Le PLUi, dernière étape !

Le projet de PLUi vient d'être arrêté par
le Conseil communautaire, séance du
02/06/2022.

Jun 2022	Arrêt du PLUi par délibération du Conseil Communautaire
Juillet 2022	Diffusion de la Lettre d'Infos #3 par voie postale et consultation des Personnes Publiques Associées
Sept 2022	3 réunions publiques d'informations
Octobre 2022	Enquête publique
Déc 2022	modifications éventuelles au PLUi suite à avis des Personnes Publiques Associées et de l'enquête publique
Février 2023	Approbation du PLUi final par délibération du Conseil Communautaire

