



**PRÉFET
DU MORBIHAN**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction départementale des territoires et de la mer

Service urbanisme, habitat et construction
Unité planification de l'urbanisme

Affaire suivie par : Solen DESCHERE-CORFMAT
Tél. : 02 56 63 73 81
Courriel : solen.deschere-corfmtat@morbihan.gouv.fr

Vannes, le 23/12/2024

Le préfet

à

Monsieur le maire
Rue de l'hôtel de ville
56200 La Gacilly

OBJET : Avis de l'État sur le PLU arrêté de La Gacilly

PJ : Avis de l'ARS, de la DRAC, du CNPF, de l'ONF et ENEDIS

Vous m'avez transmis pour avis, conformément aux dispositions de l'article L132-11 du Code de l'urbanisme, le projet du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de La Gacilly prescrit le 27 septembre 2019.

Ce projet, arrêté le 13 septembre 2024, a été reçu par mes services le 25 septembre 2024.

Vous trouverez à votre appréciation plusieurs remarques, notamment en ce qui concerne la prise en compte de la consommation foncière (A), des Orientations d'aménagement et de programmation (B), des secteurs de taille et de capacités d'accueil limité (STECAL) (C), des servitudes (D) et des erreurs à rectifier (E).

A – Consommation foncière au regard de la loi climat et résilience du 21 août 2021

Conformément à l'article L 151-5 du Code de l'urbanisme, « pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols [...], et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »

En application de la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, le schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire (SRADDET) fixe l'objectif d'une consommation foncière d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) maximale de 8962 hectares en Bretagne d'ici janvier 2031. L'enveloppe de consommation maximale attribuée par le SRADDET au Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne pour la période 2021-2031 est de 296 ha.

Le Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne a prescrit la révision générale de son SCoT le 21 juin 2023 afin, entre autres, de prendre en compte les objectifs du SRADDET de modération de la consommation d'ENAF et de poursuivre ses efforts en matière d'économie de foncier à travers l'intégration de la trajectoire ZAN.

Le projet de PLU de La Gacilly prévoit une consommation de 24 ha d'ENAF pour la période 2021-2032 qui intègre 14,6 ha consommés entre septembre 2021 et avril 2024 et 9,4 ha de consommation projetée à l'horizon 2032 dans 9 zones 1AU.

Toutefois, 14 ha situés en zone U et non consommés (restés en ENAF et identifiés par le mode d'occupations des sols (MOS) retenu par la région pour établir les enveloppes) ne sont pas comptabilisés dans le projet de PLU.

La consommation prévisionnelle s'établit donc à 38 ha pour la période 2021-2032, donc en augmentation par rapport à la consommation foncière de 31ha observée entre 2011 et 2021.

Je vous invite donc à prendre l'attache du ressort territorial afin de valider une consommation foncière compatible avec la répartition territoriale du SCoT.

B – Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

L'article L 151-6-1 du Code de l'urbanisme précise que « *les OAP définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant* ».

Les OAP présentées ne disposent pas d'échéancier d'ouverture à l'urbanisation.

De même, l'article L151-6-2 du Code de l'urbanisme dispose que « *les OAP « définissent, en cohérence avec le PADD, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques* ».

La trame noire préservant et restaurant un réseau écologique propice à la vie nocturne est absente sur l'ensemble des OAP. Les OAP ne présentent pas non plus d'actions, d'opérations ou de préconisations pour valoriser et restaurer les continuités écologiques (zones humides, haies).

Il convient d'intégrer ces éléments pour l'ensemble des OAP afin de les rendre conformes aux articles précités.

Dans le rapport de présentation, page 348, il est fait référence à l'OAP n°10 « le port fluvial », or seules 9 OAP sont présentées. Il est également fait référence à l'OAP n°9 « le port fluvial » en pages 312 et 362 mais l'OAP n°9 concerne « ilot rue du marais ».

Il convient de corriger ces erreurs.

c – Recours aux Secteurs de taille et de capacités d'accueil limité (STECAL)

L'article L 151-13 du Code de l'urbanisme, modifié par la loi ELAN du 23 novembre 2018, précise que le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités dans les zones naturelles, agricoles ou forestières et mentionne les critères possibles pour la justification de ces STECAL.

L'utilisation des STECAL a pour objet de permettre de déroger ponctuellement à l'inconstructibilité des zones naturelles, agricoles et forestières. Ils peuvent donc être mis en œuvre dans une logique dérogatoire liée à des projets précis, justifiés et délimités d'un point de vue graphique et réglementaire.

Le projet définit 5 STECAL. Les justifications doivent être précisées afin de répondre au caractère dérogatoire tel que défini par l'article L 151-13 du Code de l'urbanisme.

D – Les servitudes

Les annexes relatives aux servitudes comportent des inexactitudes qu'il convient de corriger :

- La commune de La Gacilly n'est pas assujettie aux servitudes AC3 (réserves naturelles), EL11 (relatives aux interdictions d'accès grevant les propriétés riveraines des autoroutes, des routes express et des déviations d'agglomérations). Il convient de mettre l'annexe 1 des servitudes et le rapport de présentation à jour ;

- Les lignes du réseau de distribution d'électricité (Enedis) ne sont pas systématiquement associées à une servitude d'utilité publique. Sauf à ce que leur implantation ait fait l'objet d'une déclaration d'utilité

publique par arrêté préfectoral, ces lignes n'ont pas à figurer sur le plan des servitudes. Cependant, si la commune estime utile d'afficher le plan des différents réseaux d'énergie, il peut être représenté à titre d'information sur le plan des servitudes ou sur tout autre document graphique annexé au PLU ;

- La commune de La Gacilly est assujettie à la servitude PM1 relative au plan de prévention des risques inondations (PPRI) bassin aval de la Vilaine approuvé le 03/07/2002 et non au PPRI bassin de la Vilaine l'Oust approuvé le 16/06/2004 comme indiqué dans le tableau des servitudes page 20 et dans le rapport de présentation page 97 ;

- Le plan des servitudes indique dans la légende « autres servitudes : Atlas des zones inondable ». L'atlas des zones inondables ne constitue pas une servitude mais d'une information. Il convient de corriger la légende sur ce point ;

- Le service gestionnaire de la servitude A8 (protection des terrains boisés ou reboisés avec l'aide du fonds forestier national) est la DDTM 56 - 1 allée général Le Troadec – BP 520 – 56019 VANNES Cedex et non plus la DDAF ;

La liste des servitudes est à mettre à jour sur la base de ces éléments.

E – Erreurs à rectifier

Plusieurs erreurs pouvant nuire à la compréhension du document ou générer un défaut d'information sont à prendre en compte :

1. Le rapport de présentation

- en page 205, le tableau compare le prix moyen de m² net vendeur. Une colonne indique le prix au m² de l'achat d'appartement au lieu de prix moyen de la location ;
- en page 248, le potentiel foncier est représenté dans un tableau comprenant 6 ensembles. Il manque la référence 1 du potentiel foncier ;
- en pages 252 et 254, il est indiqué le caractère réhabilitaire à son changement de destination d'un bâtiment grévé par une zone inondable (AZI ou PPRI). Sur le règlement graphique des bâtiments ont été étoilés alors même qu'ils se situent en zone inondable (par exemple au Sud de Glénac au lieu-dit le passage du pont Corbin). Il convient de corriger cette incohérence.

2. Le règlement graphique

Les zones inondables (AZI et PPRI) ne sont pas suffisamment visibles car placées sous d'autres informations. Il convient de rendre le règlement graphique plus lisible.

3. Le règlement écrit

– en page 5, la liste des Servitudes d'Utilité Publique (SUP) énumérées ne correspond pas à la liste des SUP figurant dans l'annexe 5.1

– en page 66 du règlement écrit de la zone N, il est indiqué « La zone A comprend 4 sous STECAL désignés AL, Ns1 et Ns2 ». Il s'agit de la zone N qui comprend 3 STECAL

4. Espèces exotiques envahissantes

L'annexe du règlement écrit qui traite des espèces exotiques envahissantes ne fait pas mention des arrêtés suivants :

- l'arrêté préfectoral du 1er avril 2019 relatif à la lutte contre l'ambrosie et la berce du Caucase. Il prescrit le signalement et la destruction de ces plantes dans le département du Morbihan ;

- l'arrêté préfectoral du 31 juillet 2020 relatif à la lutte contre le baccharis, une plante invasive et allergisante présente sur le territoire breton.

Il conviendra d'ajouter ces références et d'annexer ces arrêtés.

F – Prise en compte de l'avis des services consultés

Vous trouverez ci-joint les avis des services consultés : de l'Agence Régionale de Santé (ARS), de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC), du Centre National de la Propriété Forestière (CNPF), de l'Office National des Forêts (ONF), et d'ENEDIS pour une prise en compte des remarques formulées.

Conclusion

A partir de l'ensemble de ces éléments, et sous réserve que vous teniez compte de mes observations, **j'émetts un avis favorable à votre projet de PLU.**

Le préfet



Pour le préfet, par délégation,
Le secrétaire général,

Stéphane JARLÉGAND