

A Malestroit, le 20/12/2024

M. Jacques Rocher
Mairie La Gacilly
rue de l'hôtel de ville
56200 La Gacilly

Dossier d'arrêt du PLU de la commune de La Gacilly

N/Réf. :GS/AG/20-12-2024

Monsieur Le Maire,

Veuillez trouver ci-joint la délibération du comité syndical du PETR Pays de Ploërmel-Cœur de Bretagne ; en date du 18 décembre 2024, émettant un avis, en tant que structure porteuse du Schéma de Cohérence Territoriale, concernant le PLU arrêté de La Gacilly, reçu le 25 septembre 2024 par mail.

Je vous prie d'agréer, Monsieur Le Maire, l'expression de ma considération distinguée.



Gaëlle STRICOT

Présidente du PETR
Pays de Ploërmel – Cœur de Bretagne



PETR PAYS DE PLOËRMEL – CŒUR DE BRETAGNE

COMITÉ SYNDICAL du 18 décembre 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le dix huit décembre à 18h30, le Comité syndical dûment convoqué le six décembre deux mille vingt-quatre, s'est réuni à Saint Abraham, sous la présidence de Madame Gaëlle STRICOT, Présidente du PETR Pays de Ploërmel – Cœur de Bretagne.

Étaient présents :

De l'Oust à Brocéliande Communauté : Mme STRICOT Gaëlle, Présidente, Mme MARCY Christelle, M. HURTEBIZE Didier, M. LELIEVRE Pierrick, M. DE CHABANNES Alain, membres titulaires ; M. GUYOT Tony, Mme Sylvie CHEDALEUX, Mme GUILLERME Gwen, membres suppléants n'ayant pas pris part au vote

Ploërmel Communauté : M. COIGNARD Ronan, Mme AMIOT Marie-Noëlle, M. GORTAIS Michel, M. SENTIER Jean-Charles

Membres du Comité absents ou excusés :

De l'Oust à Brocéliande Communauté : Mme HERRY Marie-Hélène, Mme HOURMAND Sylvie, suppléantes

Ploërmel Communauté : M. CHASLES Yves, Mme RENAUDIE Hania (représentée par M. GORTAIS), Mme LE DEVEHAT Maryannick (représentée par M. SENTIER), M. JARNO Pierre-Jean, Mme PRUNET Florence, M. ARGENTIN Kevin

Personnes publiques associées : M Michel BESSONNEAU.

Secrétaire de séance : Mme GUILLERME Gwen

OBJET : SCoT – Avis PLU La Gacilly

Le 25 septembre 2024, la commune de La Gacilly a sollicité l'avis du PETR Pays de Ploërmel – Cœur de Bretagne, structure porteuse du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Ploërmel – Cœur de Bretagne, dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune.

Après examen :

- Le projet de PLU de La Gacilly prévoit une croissance démographique de +1,05%/an. Cette croissance démographique doit permettre à la commune d'atteindre 4555 hbts d'ici 2032. Cette croissance inscrite dans le PLU est supérieure à celle connue lors des dix dernières années mais reste conforme à l'objectif du SCoT (+1,25%/an)

- 220 logements seront créés sur 10 ans afin de répondre aux besoins identifiés. La construction de ces logements est répartie de la manière suivante : 79 logements en résorption de la vacance, 105 logements en densification et 45 logements en extension. Cependant, dans le calcul de production de logements, il n'est pas affiché d'objectif de production par de la micro densification. Aussi, la commune a inscrit dans son PADD une densité minimale de 20 log/ha.
- Le projet de PLU prévoit une consommation d'ENAF de 41,63ha pour la période 2021-2032. Selon la données MOS, la commune ne doit pas consommer plus de 15,5ha d'ENAF afin de respecter l'objectif de réduction par 2 de la consommation d'ENAF d'ici à 2031. Plus précisément, dans le projet de PLU, 23ha seront consommés pour l'activité économique, 17,97ha pour l'habitat et 0,66ha pour l'équipement.
- Concernant le volet commercial, le projet de PLU a bien repéré les 2 sites commerciaux périphériques identifiés par le SCoT (Les Landelles et le Rahun). Cependant, dans le règlement littéral, il n'y a pas de limitation à 300m² de la surface de plancher en zone UR pour la sous-destination « artisanat et commerce de détail » comme l'oblige le DAAC du SCoT.
- Le volet environnemental répond aux orientations du SCoT. La Trame Verte et Bleue est bien retranscrite dans le règlement graphique du PLU.

Pour émettre cet avis, les élus ont débattu sur différents points :

- Les élus alertent la commune sur la procédure de révision du SCoT actuellement en cours. Les objectifs de croissance démographique inscrits dans l'actuel SCoT ne seront sans doute plus les mêmes dans le futur SCoT, avec probablement des objectifs plus faibles. Ainsi, lors de la mise en application du futur SCoT, la commune pourrait être amenée à revoir son projet démographique impliquant ainsi une révision de son PLU. Afin d'anticiper le futur SCoT, la commune devrait dès à présent réduire son taux de croissance démographique.
- La consommation d'ENAF dépasse, très largement, l'enveloppe allouée à la commune, calculée par le MOS Bretagne. Toute consommation supérieure à l'enveloppe allouée à la commune a un impact direct sur l'enveloppe allouée au Pays de Ploërmel et pénalise donc les communes qui n'ont pas encore mis à jour leur document d'urbanisme. Les élus s'inquiètent de cet état de fait. Ainsi, dans l'attente de la territorialisation de la consommation d'ENAF via la révision du SCoT en cours, le Pays applique la loi Climat et Résilience qui instaure un objectif de réduction par 2 de la consommation d'ENAF. Concrètement, la commune de La Gacilly ne doit pas dépasser 15,5ha de consommation d'ENAF pour la période 2021-2031 afin de respecter l'objectif de réduction par 2 de la consommation d'ENAF fixé par la loi Climat et Résilience. Le projet de PLU prévoit une consommation beaucoup plus importante, s'élevant à 41,63ha pour la période 2021-2032.
- Sur la thématique du logement, bien que la commune propose dans son PLU un objectif de densité de 20 log/ha, les élus alertent la commune sur l'objectif de densité inscrit dans le SRAD-DET qui s'élève à 20 log/ha en moyenne. Dans le travail de révision du SCoT, cet objectif devra être intégré, revoyant ainsi à la hausse les densités pour l'ensemble des communes du territoire. Les élus incitent la commune à augmenter son objectif de densité de log/ha afin d'anticiper la révision du SCoT, d'autant plus que La Gacilly est un pôle d'équilibre. En échangeant avec la commune, les élus de La Gacilly ont précisé que le bourg de La Gacilly (commune historique) va voir plusieurs projets de logements collectifs se réaliser par des investisseurs privés avec de forte densité. Les élus du comité syndical invitent la commune à intégrer ces projets dans le PLU afin de montrer la volonté de la commune de densifier le tissu urbain existant et ainsi limiter la consommation d'ENAF.

- Sur la thématique du commerce, l'ensemble des règles inscrites dans le SCoT ont été reprises dans le projet de PLU excepté la limitation de la surface de plancher à 300m² maximum dans le zonage UR du PLU. Cette règle doit obligatoirement être inscrite dans le projet de PLU afin d'être compatible avec le SCoT et plus précisément avec le DAAC.

Considérant :

- que le SCoT du Pays de Ploërmel - Cœur de Bretagne (PPCB) a été approuvé le 19 décembre 2018
- que le SCoT du Pays de Ploërmel – Cœur de Bretagne est en cours de révision suite à la délibération du 21-06-2023 prise par le comité syndical
- que le PETR, en tant que structure porteuse du Schéma de Cohérence Territoriale, fait valoir ses observations au titre de l'article L.153-40 du code de l'urbanisme.
- le projet de PLU de la commune de La Gacilly arrêté en 13-09-2024 et communiqué auprès du PETR PPCB le 25-09-2024.

A noter que M. LELIEVRE Pierrick, Maire délégué de la commune de La Gacilly, ne prend pas part au vote.

Après en avoir délibéré, le Comité syndical du Pôle d'Équilibre Territorial et Rural Pays de Ploërmel - Cœur de Bretagne, à 7 voix POUR et 1 ABSTENTION, DÉCIDE :

- **EMETTRE un avis défavorable au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de LA GACILLY.**
- **EMETTRE les remarques suivantes :**
 - **Le projet de PLU prévoit une consommation d'ENAF trop importante par-rapport à son enveloppe calculée par l'outil MOS. La commune n'atteint pas l'objectif de réduction de 50% de sa consommation d'ENAF dans son projet de PLU.**
 - **Limiter la surface de plancher de la sous-destination «artisanat et commerce de détail » à maximum 300m² en zonage UR, afin d'être compatible avec le DAAC du SCoT.**

Pour extrait conforme, le 18 décembre 2024

La Présidente,

Gaëlle STRICOT



La Présidente,

- Certifie le caractère exécutoire de cet acte,
- Informe que celui-ci peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir auprès du tribunal administratif de Rennes dans un délai de deux mois à compter de l'obtention de ce caractère exécutoire. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site Internet www.telerecours.fr

OBJET : AVIS DU PETR PAYS DE PLOERMEL-CŒUR DE BRETAGNE SUR LA COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME ARRETE DE LA GACILLY AVEC LE SCOT

Projet de révision du PLU arrêté par délibération le : 13 septembre 2024

Projet reçu par le PETR le : 25 septembre 2024 par mail

Date limite pour avis du PETR sur le projet de PLU le : 25 décembre 2024

Hiérarchie de la commune dans l'armature territoriale du SCoT : Pôle d'équilibre

1. Evolution démographique prévue sur la durée du Plan Local d'Urbanisme

Dans son PADD, la commune a indiqué une croissance démographique de +1,05% par an pour la période 2022-2033 afin d'atteindre une population de 4 555 habitants en 2032. Le SCoT prévoit pour un pôle d'équilibre une croissance démographique à +1,25%/an.

| Évolution comparative de la population | | | | | |
|--------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|---------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| | Population 2010 | Population 2015 | Population 2021 | Population 2024 (dernier recensement commune) | Evolution annuelle de la population entre 2010 et 2021 |
| <i>La Gacilly</i> | 3834 | 3956 | 3993 | 4079 | +0,38%/an |
| <i>Pays de Ploërmel – Cœur de Bretagne</i> | 79383 | 81407 | 81875 | - | +0,29%/an |
| <i>Département du Morbihan</i> | 721657 | 744813 | 768687 | - | +0,59%/an |

Sur la période 2010-2021, la Gacilly a connu une évolution de sa population à +0,38%/an, soit une croissance légèrement supérieur à celle connue à l'échelle du pays de Ploërmel. Sur une période plus longue, 2010-2024, la croissance démographique s'élève à +0,45%/an.

Dans son projet de PLU, il est inscrit un projet de croissance démographique ambitieux par-rapport à la tendance des 10 dernières années. Cependant, l'objectif de croissance démographique inscrit,



+1,05%/an, est compatible avec l'objectif du SCoT actuel qui fixe pour les communes classées « pôle d'équilibre » +1,25%/an.

Le Pays de Ploërmel-Cœur de Bretagne alerte la commune sur la procédure de révision du SCoT actuellement en cours. Les objectifs de croissance démographique inscrit dans l'actuel SCoT ne seront sans doute plus les mêmes dans le futur SCoT, avec probablement des objectifs plus faibles. Ainsi, lors de la mise en application du futur SCoT, la commune pourrait être amenée à revoir son projet démographie impliquant ainsi une révision de son PLU. Afin d'anticiper le futur SCoT, la commune peut dès à présent réduire son taux de croissance démographie.

2. Nombre de logements à réaliser

La commune indique dans son PADD qu'elle se fixe un objectif de production d'environ 220 logements à l'horizon 10 ans, soit une production annuelle de 22 log/an. Pour rappel le SCoT prévoit une production de 580 logements pour la commune de La Gacilly à horizon 20ans, ce qui représente 290 logements sur 10 ans.

Le projet de PLU détaille la production de logements de cette manière :

- 79 logements en résorption de logements vacants (indiqué dans le PADD)
- 105 logements en densification (indiqué dans OAP)
- 45 logements en extension (indiqué dans OAP)

Dans son projet de PLU, la commune indique 0 logement créé par de la « microdensification ». Le SCoT tient à rappeler que la densification des espaces déjà urbanisés est l'une des priorité dans le SCoT actuel. Aussi, il est inscrit dans le SCOT que « *les documents d'urbanisme devront favoriser les opérations de renouvellement urbain et la densification des espaces déjà urbanisés avant d'envisager des extensions urbaines* ». Cette microdensification pourrait notamment être possible dans la zone UR rassemblant les villages de « Le Pâtis », « La Ville Jarnier », « Lauloyer », « Talhuart » et « La Provostaie ». Ces villages possèdent de grandes propriétés densifiables. Ainsi, le SCoT invite la commune à inscrire clairement un objectif chiffré de logements pouvant être réalisés en densification des espaces déjà urbanisés.

Dans son PADD et dans ses OAP, la commune a fait le choix d'inscrire une densité moyenne de 20 log/ha. Le SCoT actuel prévoit une densité de 20 log/ha pour les communes classées pôle d'équilibre. Pour rappel, le SCoT est actuellement en cours de révision et devra intégrer les nouvelles règles édictées par le SRADDET qui vise une densité minimale nette de 20 log/ha sur l'ensemble du territoire du pays de Ploërmel-Cœur de Bretagne. Ainsi, la commune de La Gacilly, considérée comme pôle d'équilibre, pourrait se voir attribuer un objectif de densité (log/ha) supérieur à celui actuellement présent dans le SCOT actuel.

Sur la thématique du logement, le projet de PLU de La Gacilly est compatible avec les objectifs de production de logements. Afin d'inscrire le projet de PLU dans un urbanisme vertueux, le SCoT invite la commune à inscrire un objectif chiffré de construction de logements devant être réalisés en densification, notamment en intégrant la « microdensification ». Aussi, afin de réduire l'impact sur la



consommation d'ENAF et anticiper le futur SCoT qui est en cours de révision, le SCoT invite la commune à rehausser son objectif de densité de logements à l'hectare.

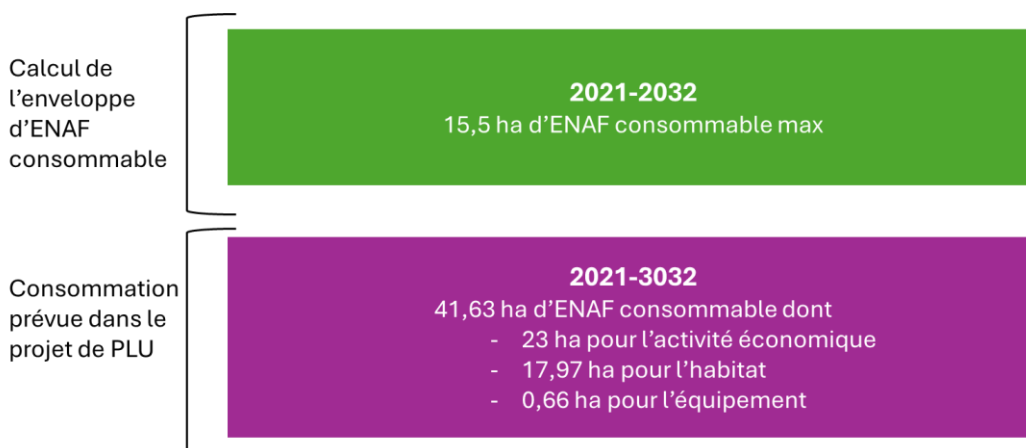
3. Consommation foncière pour les besoins du PLU

Le SCoT utilise la donnée MOS mise en place par la région Bretagne en lien avec les structures porteuses de SCoT. Dans le cadre du MOS, le région Bretagne a calculé une consommation d'ENAF de 31 ha pour la période 2011-2021. Pour la période 2021-2031, la commune de La Gacilly ne doit pas dépasser une consommation d'ENAF de plus de 15,5ha afin d'atteindre l'objectif de diviser par 2 sa consommation d'ENAF.

Dans le cadre de son projet de PLU, et depuis 2021, la consommation d'ENAF prévu est de :

- 17,97 ha d'ENAF pour l'habitat :
 - o 6,72 ha d'ENAF consommés dans le cadre d'OAP
 - o 11,25 ha d'ENAF consommés par de l'urbanisation ponctuelle. Il s'agit de parcelles classées comme ENAF dans le MOS et qui dans le projet de PLU sont classées comme constructible et ne faisant pas l'objet d'OAP
- 23 ha d'ENAF pour l'activité économique :
 - o 2,67 ha d'ENAF consommés dans le cadre de l'OAP n°4
 - o 20,33 ha d'ENAF consommés ne faisant pas l'objet d'OAP.
- 0,66 ha d'ENAF pour les équipements collectifs et de loisirs faisant l'objet d'OAP

Ainsi, le projet du PLU prévoit une consommation d'ENAF totale de 41,63 ha pour la période 2021-2032.



Ainsi, la commune de La Gacilly ne respecte pas l'objectif de réduction par 2 de sa consommation d'ENAF pour la période 2021-2031 par-rapport à la décennie précédente.

Afin de respecter l'objectif de réduction, le SCoT invite la commune à revoir son projet et notamment les extensions liées aux zones d'activités économiques ainsi que le zonage de la zone UR qui compte de nombreuses parcelles constructibles sans être régies par des OAP. En effet, près de 11 ha d'ENAF peuvent être consommés dans la zone UR du PLU. La commune peut aussi jouer sur d'autres leviers tels que la diminution de sa croissance démographique ou par le rehaussement des densités de log/ha dans ses OAP.

Ainsi, le SCoT demande à la commune de revoir ses différents projets communaux afin d'atteindre l'objectif de réduction par 2 de sa consommation d'ENAF. En effet, dans le cadre de l'enveloppe de consommation d'ENAF attribuée par le SRADDET pour le territoire du SCoT du Pays de Ploërmel-Cœur de Bretagne, et dans l'attente de la territorialisation qui sera réalisée dans le cadre de la révision du SCoT, toutes les communes sont invitées à respecter l'objectif de réduction par deux de sa consommation d'ENAF.

4. Projet du PLU concernant la constructibilité dans l'espace agricole et naturel

Le projet de PLU a pris en compte les activités économiques et équipements existants dans les espaces en-dehors de l'enveloppe urbaine. Il a été fait le choix de créer 5 STECAL afin de maintenir ces activités économiques et équipements.

Le projet de PLU n'a pas identifié de village dans lesquels la densification sera possible.

Le projet de PLU de la Gacilly est compatible avec le SCoT concernant la constructibilité dans l'espace agricole et naturel.

5. Compatibilité du projet de PLU avec le DAAC

Dans son projet de PLU, la commune a bien repéré les 2 sites commerciaux périphériques identifiés par le SCoT, à savoir : Les Landelles et Le Rahun.

Dans son Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC), le SCoT indique que pour les pôles d'équilibre, le commerce est limité à 300 m² de surface de plancher au sein de l'enveloppe urbaine (en-dehors de la centralité). Le règlement littéral du projet de PLU, pour la zone UR, ne limite pas la surface de plancher de la sous-destination « artisanat et commerce de détail » à 300m² de SDP.

Le projet de PLU n'est pas compatible avec le DAAC du SCoT. Afin de rendre le projet de PLU compatible avec le SCoT, la commune est invitée à limiter la surface de plancher pour la sous-destination « artisanat et commerce de détail » à 300m² maximum en zone UR

6. Compatibilité du projet PLU avec la carte de la trame verte et bleue

Le projet de PLU est compatible avec la carte de la trame verte et bleue du SCoT.



7. Compatibilité avec la gestion de la ressource en eau

Le projet de PLU est compatible avec l'orientation 9.3 « Gérer la ressource en eau » du SCoT par le conditionnement des prévisions d'urbanisation et de développement urbain aux capacités d'approvisionnement de la ressource en eau potable et du réseau épuratoire.

Conclusion

Le Pays de Ploërmel – Cœur de Bretagne, en tant que structure porteuse du SCoT, émet un avis favorable/défavorable motivé par les remarques suivantes :

- Réduire la consommation d'ENAF pour la période 2021-2031 afin d'atteindre l'objectif de réduction par 2 de la consommation d'ENAF.
- Limiter la surface de plancher de la sous-destination «artisanat et commerce de détail» à maximum 300m² en zonage UR.

Le Pays de Ploërmel- Cœur de Bretagne reste à la disposition de la commune afin de lever les remarques émises ci-dessus.

