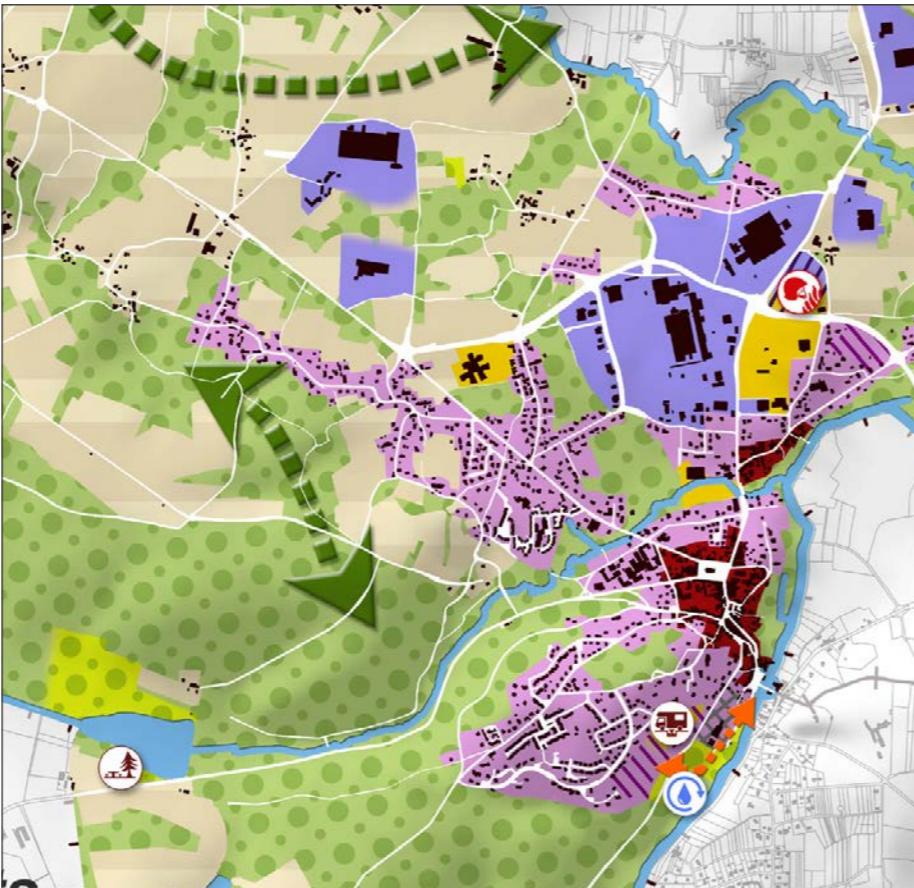


PLAN LOCAL D'URBANISME

ELABORATION



Pièce 2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables

11 juillet 2024

Mairie de La Gacilly

Plan Local d'Urbanisme

Elaboration

**Pièce 2 : Projet d'Aménagement et
de Développement Durables**

11 juillet 2024

K. urbain - B.E. I.D.E.A.L.

Baizeau Architecte - Agence COUASNON

Chroniques Conseil - DM.EAU

Plan Local d'Urbanisme

La Gacilly

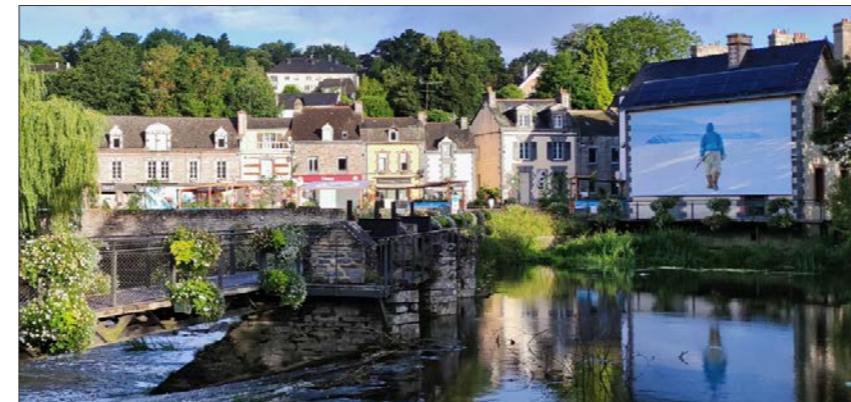
ART, NATURE ET BEAUTÉ EN MORBIHAN

Pièce 2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables

HORIZON 2032

40

Projet soumis au débat par le CM du 25/10/2022 modifié suivant étude du règlement graphique et orientations générales souhaitées par le Co-Tech.



À travers son P.A.D.D., la commune nouvelle de La Gacilly affiche l'ambition d'une unité et d'un équilibre territorial pour préserver un environnement pour l'Homme, valorisant les dynamiques locales.

Une ville qui renforce le vivre ensemble, la qualité de son cadre de vie appréciée par les Gaciliens et l'accueil de nouveaux habitants en répondant aux objectifs :

- *D'une urbanisation maîtrisée, encourageant les pratiques de proximité et de solidarité.*
- *D'un niveau d'équipements collectifs et de services au public pour le confort de tous au quotidien.*
- *De préservation du patrimoine architectural, des sites naturels et de la biodiversité.*
- *De limitation à l'exposition aux risques naturels et technologiques.*

Conforter la créativité du pôle d'équilibre communautaire pour le bien-être des habitants

Considérant les dynamiques et l'attractivité du pôle rural renforcée par le nouvel attrait de petites agglomérations offrant la proximité de services et d'aménités de pleine nature, La Gacilly prévoit d'atteindre 4 550 habitants à l'horizon 2032.

Si le taux de croissance de la population passe ainsi à 1,05 % par an, le rythme des constructions est ralenti pour viser les objectifs de concentration en densification et de résidence principale des nouveaux logements.

Il s'agit de favoriser le renouvellement urbain des trois agglomérations, La Gacilly, La Chapelle-Gaceline et Glénac, pour :

- *maintenir une mixité générationnelle et sociale,*
- *consolider la mixité de l'habitat et des activités, notamment en centre-ville,*
- *protéger et valoriser les espaces agricoles ou de nature.*

Elle s'assure d'une capacité d'accueil de nouvelles entreprises en zones d'activités communautaires.

POUR UN DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

ET SOCIAL EN HARMONIE AVEC NOTRE ENVIRONNEMENT

Penser l'aménagement de notre commune pour les dix prochaines années, c'est s'inscrire dans une véritable démarche continue de développement harmonieux tout en répondant aux attentes des habitants.

Anticiper, imaginer l'avenir, c'est faire des choix pour être conforme à la fois aux évolutions réglementaires, aux enjeux climatiques et aux évolutions de la société tout en préservant notre dynamique territoriale.

À l'horizon 2032, notre ambition pour le territoire de La Gacilly se résume en deux mots : protéger et développer.

En effet, il faut protéger nos habitants en leur assurant une qualité de vie, des services, des équipements collectifs et une dynamique économique. Il faut aussi limiter les expositions aux risques naturels et technologiques.

Il faut protéger notre patrimoine architectural et paysager, source de richesse. À ce titre, nous devons œuvrer à la rénovation de nos trois centres et réhabiliter nos constructions de caractères dans nos campagnes, afin d'offrir des formes de vie diversifiées et adaptées à chacun.

Il faut protéger la biodiversité, favoriser la renaturation de certaines zones, améliorer les continuités écologiques et développer les îlots de nature au sein des parties agglomérées.

Enfin, il faut protéger nos terres agricoles et favoriser une agriculture plurielle, durable et adaptable aux nécessités nouvelles des populations et du climat.

Toutes ces mesures de protection passent par une urbanisation raisonnée qui limite l'artificialisation des sols en contenant les constructions nouvelles au sein des agglomérations et en favorisant la densification de l'habitat et la réhabilitation des bâtiments.

On ne peut concevoir de protection sans un développement équilibré et harmonieux de notre commune.

C'est pourquoi nous avons opté pour un objectif de croissance en termes de population qui se situe autour des 4 550 habitants à l'horizon 2032. Soit un taux de croissance ambitieux de 1,05 % par an. Il s'agit de favoriser le développement urbain de nos trois agglomérations de façon équilibré, en maintenant une mixité sociale et générationnelle, en développant la solidarité, en favorisant la proximité des habitants des zones commerciales et de services, en privilégiant les déplacements alternatifs et les liaisons douces sécurisées.

Ces objectifs de développement impliquent la création de 220 logements, en ouvrant la possibilité d'habitat collectif de petite taille et en favorisant la réhabilitation d'environ 80 logements vacants.

Notre défi est de poursuivre ce développement en privilégiant la sobriété foncière. C'est la raison pour laquelle, conformément à la loi Climat et Résilience, nous avons opté pour un peu de moins d'une vingtaine d'hectares d'artificialisation sur les dix prochaines années.

On ne peut envisager de développement démographique sans croissance économique, c'est pourquoi nous devons conserver une offre pour l'accueil de nouvelles activités, en zone dédiée. Nous devons également favoriser les pratiques autour de l'écotourisme afin de conserver notre attractivité touristique, essentielle à l'économie de la commune.

Se développer de façon maîtrisée et équilibrée en préservant l'harmonie avec notre milieu naturel est le principal défi auquel nous serons confrontés au cours des dix prochaines années. Nous devons nous adapter aux évolutions climatiques et sociétales qui ne cessent de s'accélérer. Depuis toujours, La Gacilly a été attractive par ses capacités d'anticipation, ces nouveaux enjeux sociaux sont source de créativité.

M. le Maire de La Gacilly



HABITER LA VILLE À LA CAMPAGNE : ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME

Forte de la dynamique économique, environnementale et sociale, impulsée par son industrie de cosmétique végétale, hors d'influence des grandes aires urbaines, La Gacilly se distingue par le nombre de ses entreprises, la stabilité de sa croissance démographique et les qualités paysagères de son patrimoine rural, naturel et bâti.

La commune nouvelle se caractérise également par une faible densité de population et le maintien de ses trois bourgs. Au-delà de son centre, qui concentre 60 % des Gacilliens, un tiers habitent en campagne.

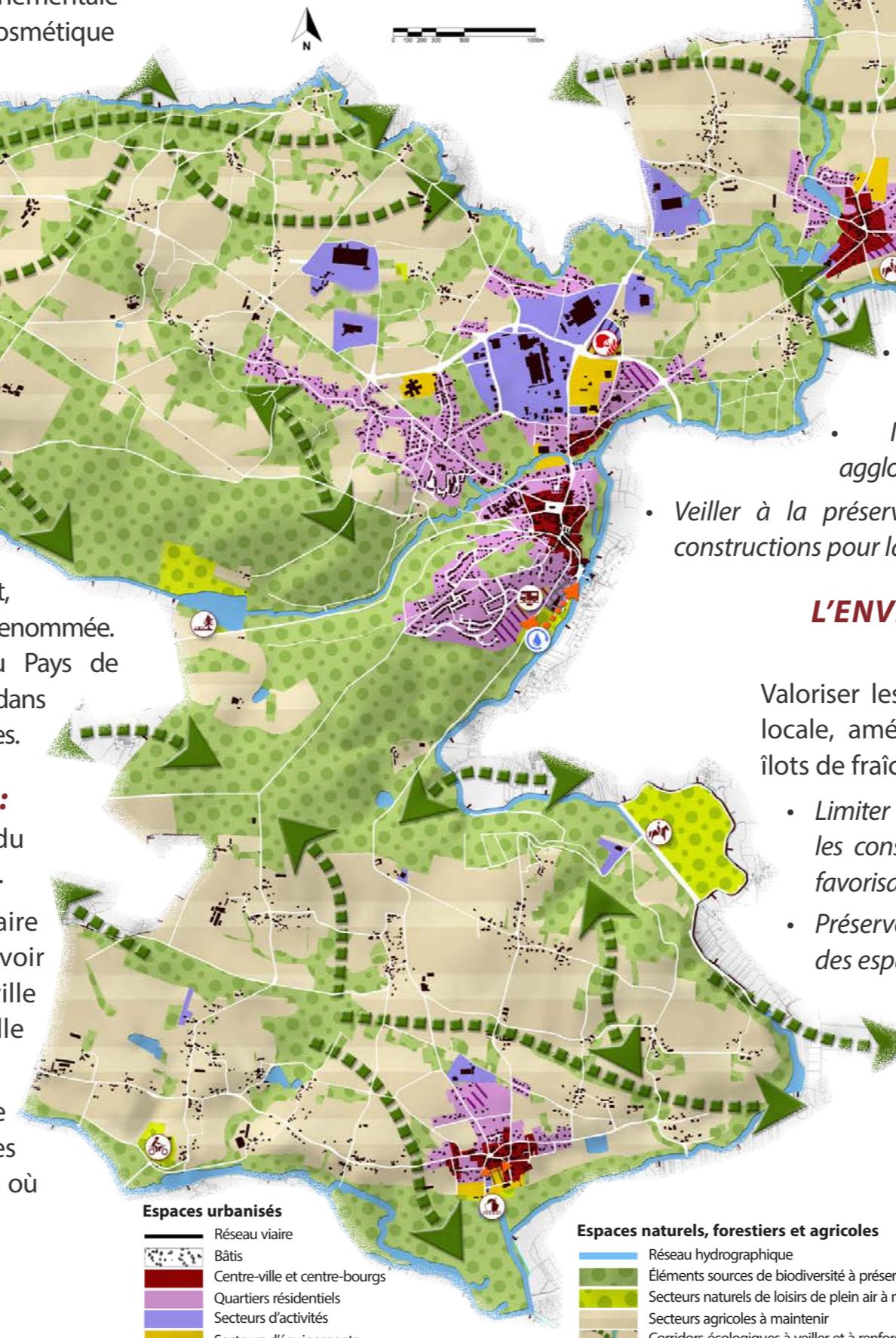
Conscient des enjeux globaux de la transition écologique, La Gacilly entend, par son projet, une nouvelle écriture du cadre de vie qui en fait la renommée. En tant que «pôle d'équilibre» communautaire du Pays de Plörmel Cœur de Bretagne, il s'agit de maintenir ce rôle dans l'accueil de nouveaux habitants et de nouvelles entreprises.

PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER :

Renforcer la visibilité du patrimoine naturel et du bâti existant, et préserver le lien qu'ils entretiennent.

Conserver l'architecture vernaculaire sur l'ensemble du territoire, et promouvoir le cadre urbanistique du cœur de ville de La Gacilly et des centres-bourgs de La Chapelle Gaceline et de Glénac.

Permettre la réhabilitation des constructions de caractère en campagne et leurs extensions mesurées pour maintenir ce patrimoine et proposer des formes où vivre diversifiées.



ACTIVITÉ AGRICOLE :

Favoriser une agriculture plurielle et durable, adaptable à des demandes et des nécessités nouvelles :

- Soutenir l'échange parcellaire à des fins d'optimisation de l'outil de production.
- Permettre une diversification de l'activité agricole valorisant, notamment, le circuit court.
- Interdire les habitations nouvelles en dehors des trois agglomérations, hors usage agricole.
- Veiller à la préservation du paysage rural dans les autorisations de constructions pour la production agricole ou d'énergie.

L'ENVIRONNEMENT, LES PAYSAGES DE NATURE ET LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES :

Valoriser les espaces de nature pour maintenir la biodiversité locale, améliorer les continuités écologiques et restaurer les îlots de fraîcheur urbains.

- Limiter l'artificialisation des sols en contenant les constructions nouvelles au sein des agglomérations et en favorisant la densification des secteurs déjà urbanisés.
- Préserver la qualité des voies et franges, urbaines ou agricoles, des espaces de nature.
- Identifier les espaces non bâties ayant un potentiel de renaturation ou un intérêt dans la composition des îlots de nature dans les parties aggrégées.

Espaces à urbaniser

- Secteurs destinés à la création de logements
- Secteurs destinés à l'accès d'équipements
- Secteurs destinés à l'accès d'activités
- Secteur à requalifier

- Maintien du terrain de moto-cross
- Maintien de l'aire pique-nique
- Maintien de l'hippodrome et de l'activité de théâtre équestre

Orientations complémentaires

- Voies de désenclavement à prévoir
- Accès du SDIS
- Maintien de la station d'épuration
- Maintien de l'embarcadère
- Maintien de l'aire de camping-cars

DÉVELOPPER LE PÔLE DES PROXIMITÉS :

BIODIVERSITÉ ET RESSOURCES NATURELLES :

Protéger les éléments de composition des milieux naturels comme le réseau hydrographique, ses berges et les zones humides, les haies bocagères, les bosquets, les masses boisées ou les massifs forestiers.

Remettre en état ou renforcer les continuités écologiques identifiées sur l'ensemble du territoire et au sein des agglomérations.

Envisager la renaturation, notamment sur les points d'obstacles relevés sur le territoire.

HABITAT :

Tenant compte des impératifs de sobriété foncière, La Gacilly prévoit 220 logements pour accueillir près de 480 nouveaux habitants en 10 ans.

Elle ambitionne la construction de près de 140 logements et la réhabilitation d'environ 80 logements vacants, soit :

- une réduction de 20 % par rapport au nombre des constructions réalisées au cours de la dernière décennie,
- une réduction de 30 % de la vacance.

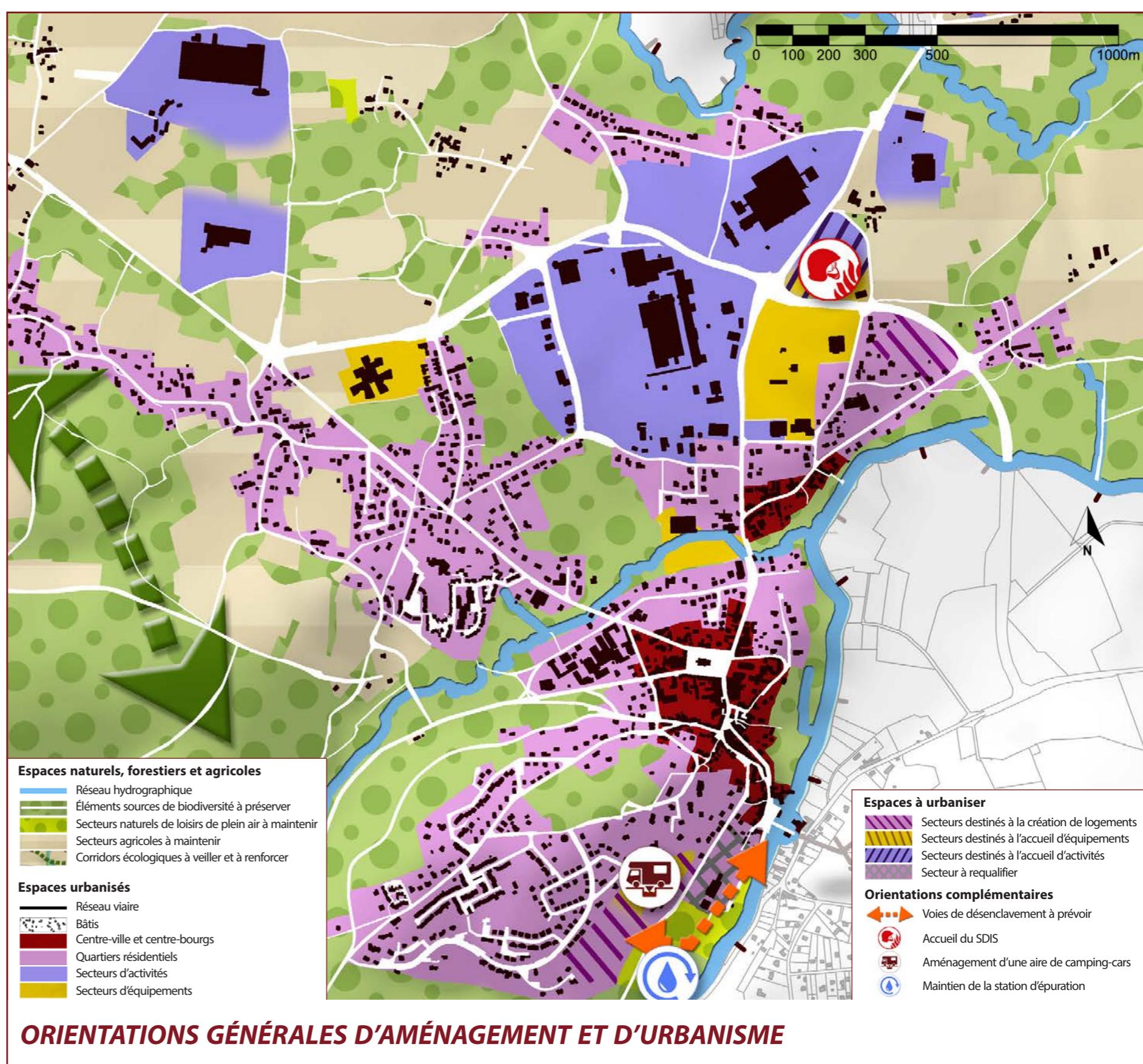
Elle concentre les constructions à venir, en préférant les opérations en densification :

- sur ses trois agglomérations uniquement et en tenant compte du potentiel microfoncier.
- Avec au moins 20 logements par hectare, répartis globalement pour l'ensemble du projet.

Elle vise un parcours résidentiel au sein de la commune en imposant un minimum de :

- 60 % d'appartements,
- 10 % de locatif social ou en accession aidée.

SECTEUR DE LA GACILLY



TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS :

Privilégier les modes alternatifs dans la réponse aux besoins quotidiens et à l'affluence touristique.

Développer les liaisons douces sécurisées entre les quartiers et les équipements ou les zones d'activités existants ou projetés.

Prévoir une voie de contournement du centre-ville de La Gacilly et le désenclavement d'îlots urbains faiblement bâties, pour notamment favoriser leur densification.

Réduire les distances perçues par la qualité paysagère et la bonne fonctionnalité des entrées de ville.

LE DÉVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES ET LES RÉSEAUX D'ÉNERGIE :

Améliorer les performances des constructions existantes et nouvelles face au climat; notamment pour limiter les consommations énergétiques et tirer profit des énergies renouvelables.

Proposer les services de télécommunications au plus grand nombre, par une desserte équitable et optimisée sur l'ensemble du territoire communal; dans la limite des moyens disponibles.

Dissimuler ou insérer sans défiguration du paysage les nouvelles installations techniques, qu'elles soient déployées au sol, aériennes ou en appliquées sur les façades.

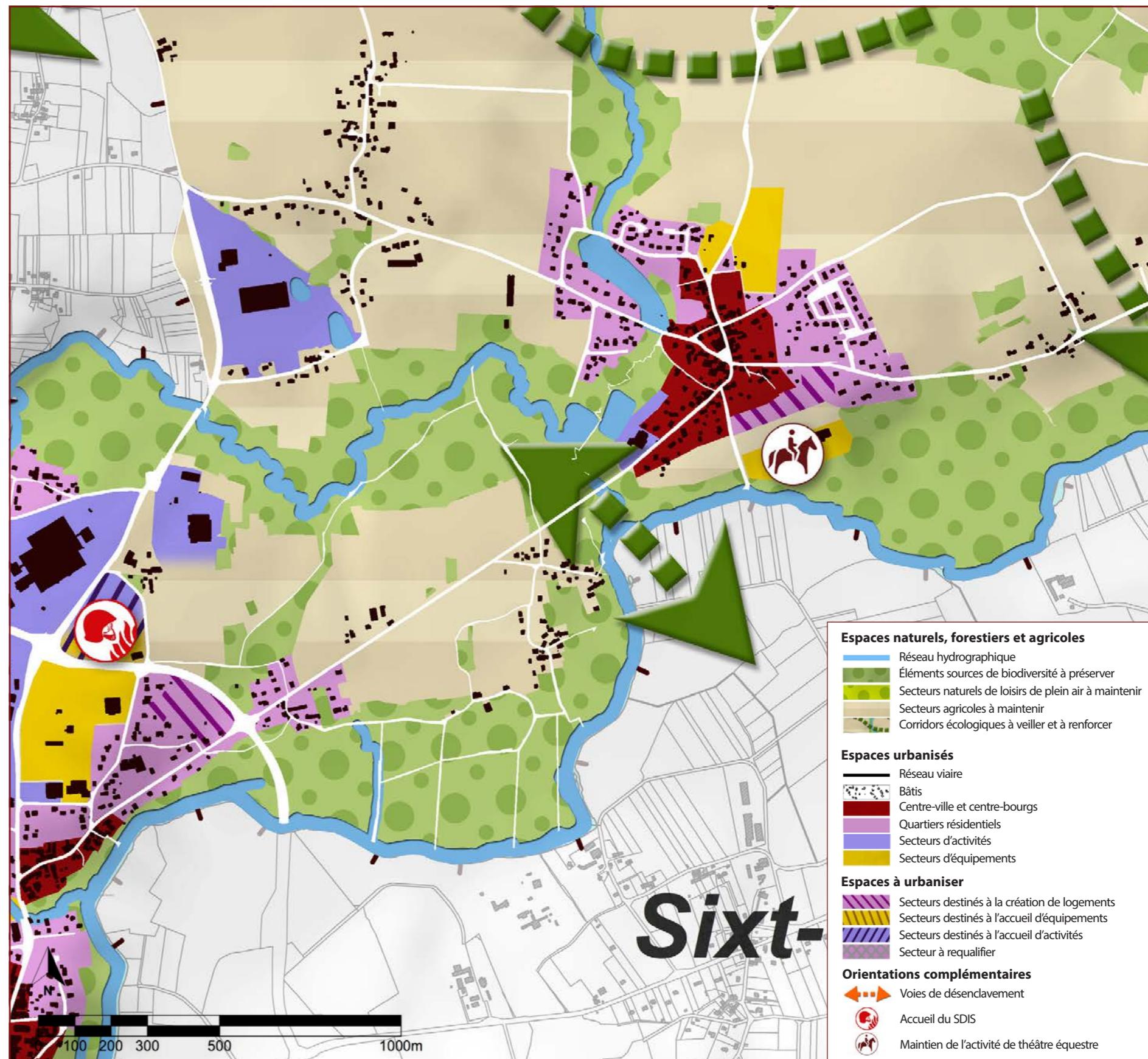
COMMERCES ET SERVICES :

Favoriser l'animation des trois centres-bourg en y concentrant le projet de développement urbain.

Maintenir la présence de locaux commerciaux au sein des trois agglomérations de la commune.

Conforter une offre de proximité pour le bien-être et la santé de tous les habitants.

SECTEUR DE LA CHAPELLE-GACELINE



ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET ARTISANALES :

Tenir compte de l'optimisation des surfaces déjà dédiées à l'exercice des activités pour leur développement.

Conserver une offre d'accueil de nouvelles entreprises en zones dédiées et permettre le développement des activités industrielles en place.

Favoriser la mise en réseaux des entreprises locales.

Encourager les engagements vertueux en termes de développement durable le développement économique et les loisirs.

Maintenir les rares installations d'activités artisanales et industrielles en campagne.

ÉQUIPEMENTS DE LOISIRS :

Garantir un niveau d'équipements et de services du pôle urbain en valorisant les équipements de dimension communautaire de La Gacilly.

Réserver et maintenir les espaces de plein air.

Maintenir les infrastructures en lien avec le canal de l'Oust et l'Aff, son affluent, et améliorer les aires d'accueil des camping-cars.

Promouvoir les pratiques d'écotourisme.

Prévoir le maintien de l'hippodrome et l'évolution de ses installations, ainsi que de l'activité de théâtre équestre.

Conserver le terrain de moto-cross et permettre l'évolution de ses infrastructures.

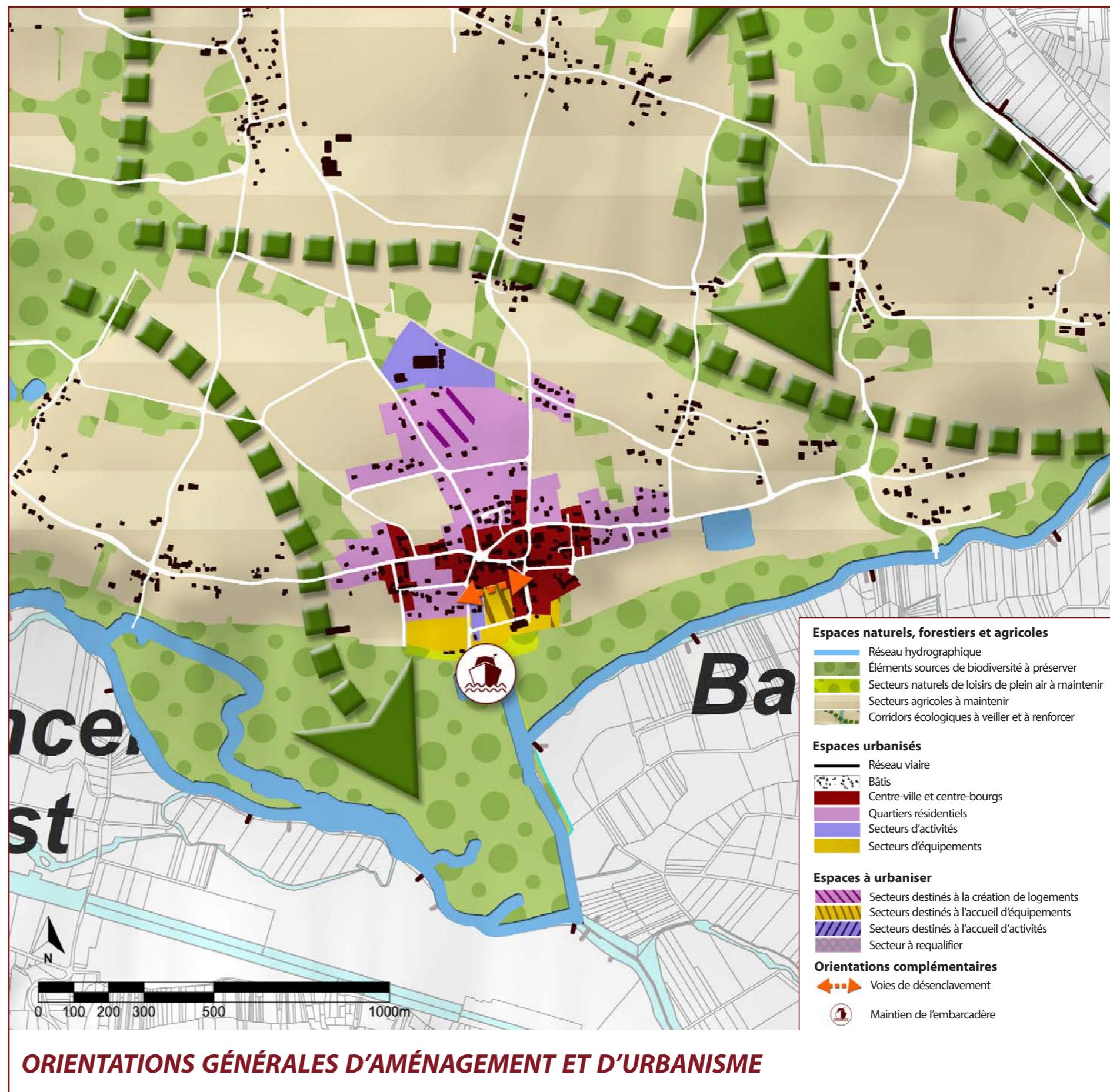
SOBRIÉTÉ FONCIÈRE :

Compte tenu des 36 ha¹ d'espaces naturels, agricoles ou forestiers consommés entre 2011 et 2021, réduire la consommation de ces espaces pour les dix prochaines années à moins de 20 ha, toutes destinations confondues.

Considérer les opportunités de requalification, ou d'optimisation des parties urbanisées et leur potentiel de densification, avec un projet réparti de la manière suivante :

- 40 % en densification,
- 60 % en extension.

SECTEUR DE GLÉNAC



¹ Source : Mode d'Occupation des Sols de la Région Bretagne introduit dans le SRADDET 2024

La Gacilly

Glénac • La Chapelle-Gaceline • La Gacilly

PROJET DE PLANIFICATION DU TERRITOIRE

K.urbain - B.E. I.D.E.A.L. - Baizeau Architecte
Agence COUASNON - Chroniques Conseil - DM.EAU

