

# **Projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) arrêté le 13/09/2024 par décision du Conseil Municipal**

1

---

**Dossier de saisine de la CDPENAF au titre  
des articles L.151-12 et L.151-13 du code  
de l'urbanisme**  
(Éléments de synthèse extraits du rapport de présentation)

## → **Contexte et cadre de la révision du PLU**

→ **Éléments de diagnostic du territoire communal**

→ **Projet d'Aménagement et de Développement Durables**

→ **Traduction règlementaire en zone « A » et « N » : les changements de destination, l'amélioration de l'habitat et des activités existantes, et les STECAL**

## **Contexte et cadre de la révision du PLU**

## Contexte de l'élaboration du PLU communal :

Les documents d'urbanisme en vigueur sur le territoire :

- ▶ Glénac : PLU adopté en octobre 2012. Modification validée en avril 2017.
- ▶ La Chapelle-Gaceline : Carte communale.
- ▶ La Gacilly : PLU adopté en 2006.

Les dates clés :

- ▶ 1er janvier 2017 : création de la commune nouvelle de LA GACILLY.
- ▶ **27 septembre 2019 : délibération prescrivant l'élaboration du PLU à l'échelle de la commune nouvelle.**
- ▶ **21 août 2021 : Loi Climat et Résilience.**
- ▶ **14 octobre 2022 : 1<sup>er</sup> débat sur le PADD par le conseil municipal**
- ▶ **11 juillet 2024 : 2<sup>e</sup> débat sur le PADD par le conseil municipal (prise en compte du MOS breton)**
- ▶ **13 septembre 2024 : Arrêt du PLU par décision du conseil municipal**

## Objectifs majeurs portés par la municipalité à travers l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme :

### → **Affirmer l'identité de la commune nouvelle.**

Développement harmonieux, formes urbaines diverses, parcours résidentiel.

### → **Poursuivre une urbanisation raisonnée au sein d'un cadre de vie préservé.**

Préservation des espaces agricoles, affirmation des aires agglomérées, renforcement des centralités et de la mixité fonctionnelle, amélioration de l'accessibilité et de la mobilité.

### → **Maintenir une économie locale dynamique.**

Développement du commerce et de l'industrie, renforcement des activités complémentaires, relation des sites touristiques et du milieu naturel, maintien de l'activité agricole et forestière.

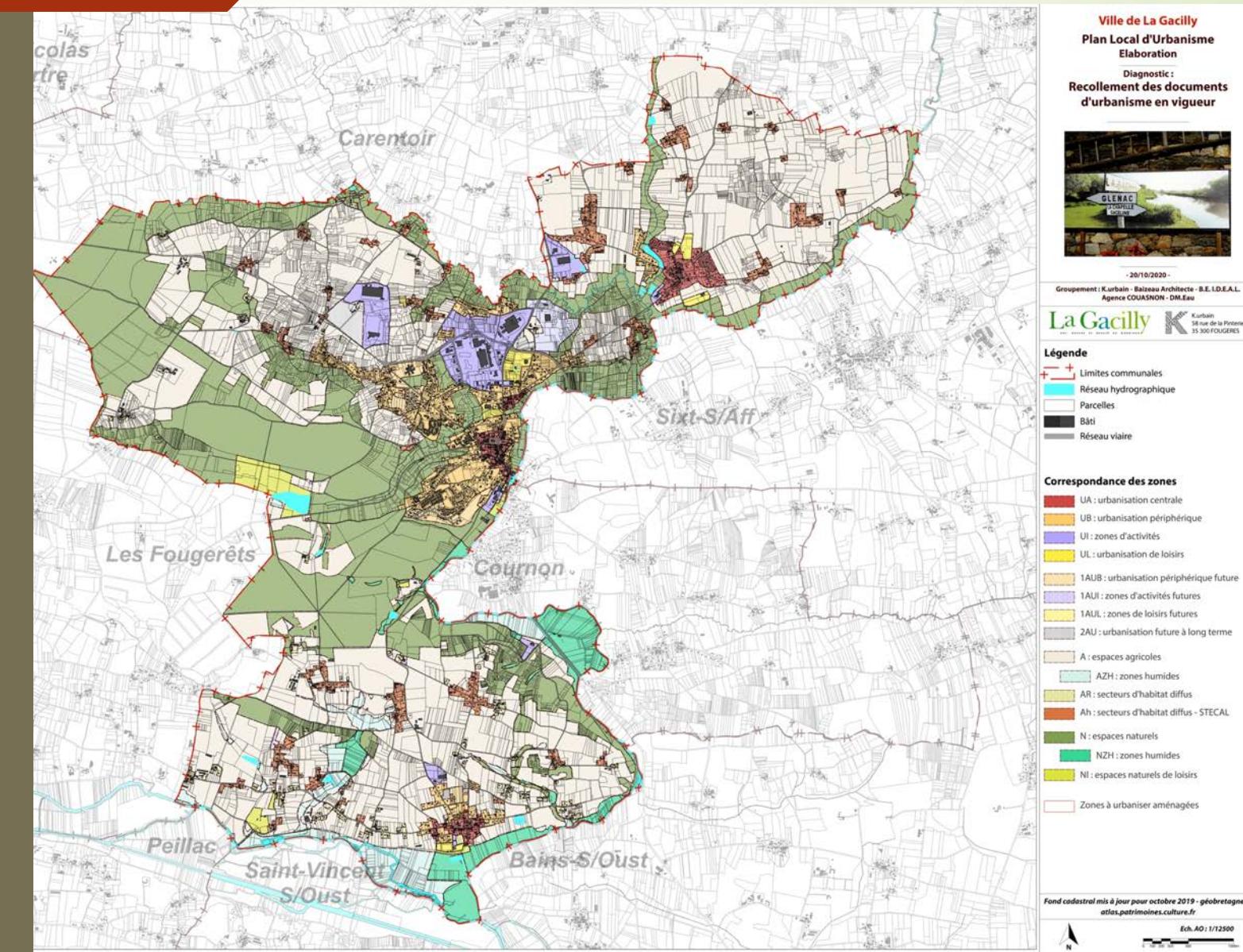
### → **Préserver et valoriser les paysages, l'environnement et les sites naturels.**

Protection des espaces naturels et les ambiances paysagères, valorisation du patrimoine naturel, archéologique et architectural, prise en compte des risques.

6

## L'élaboration d'un PLU commun pour LA GACILLY

- ▶ Glénac : PLU 2012.
- ▶ La Chapelle-Gaceline : Carte Communale 2012
- ▶ La Gacilly : PLU 2006
- ▶ 3797 ha de superficie communale
- ▶ 3 agglomérations
- ▶ 71 hameaux, dont 40 STECAL
- ▶ 9 zones d'activités
- ▶ 70,3 ha de zone à urbaniser (AU), dont 30 % consommées



## Conformité au cadre juridique Compatibilité aux documents supra-communaux :

- ▶ **Code de l'urbanisme et Code de l'environnement**
- ▶ Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)
- ▶ **Schémas Régionaux d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET)**
  - ▶ Charte de l'Agriculture & de l'Urbanisme du Morbihan
- ▶ **Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne (SCoT)**
  - ▶ Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Vilaine.
  - ▶ **Programme Local de l'Habitat du Pays de Ploërmel (PLH)**
    - ▶ Porter à Connaissance des Services de l'État

## Lutte contre l'artificialisation des sols :

**La loi** portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (n° 2021-1104) **du 22 août 2021 inscrit la lutte contre l'artificialisation des sols dans les grands objectifs de l'urbanisme.**

L'article 191 de cette loi dite « **Climat et Résilience** » précise :

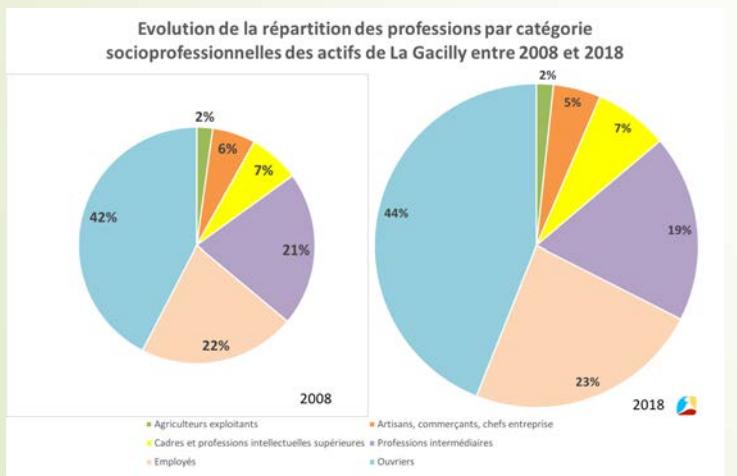
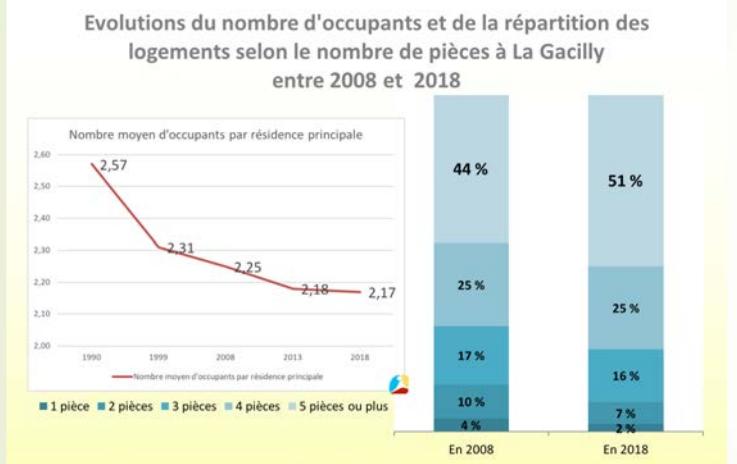
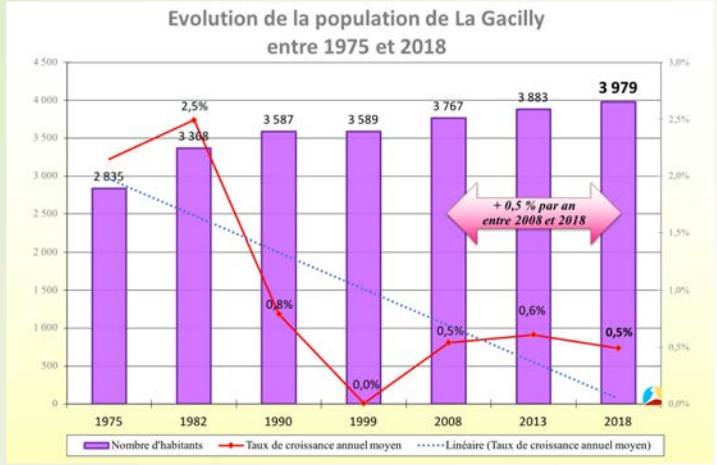
*Afin d'atteindre l'objectif national d'**absence de toute artificialisation nette des sols en 2050**, le rythme de l'artificialisation des sols dans les dix années suivant la promulgation de la présente loi doit être tel que, sur cette période, **la consommation totale d'espace observée à l'échelle nationale soit inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédant cette date.***

Ces objectifs sont **appliqués de manière différenciée et territorialisée**, dans les conditions fixées par la loi.



**N.b. À ce stade, la territorialisation des objectifs reste en attente...**

## **Éléments de diagnostic du territoire communal**



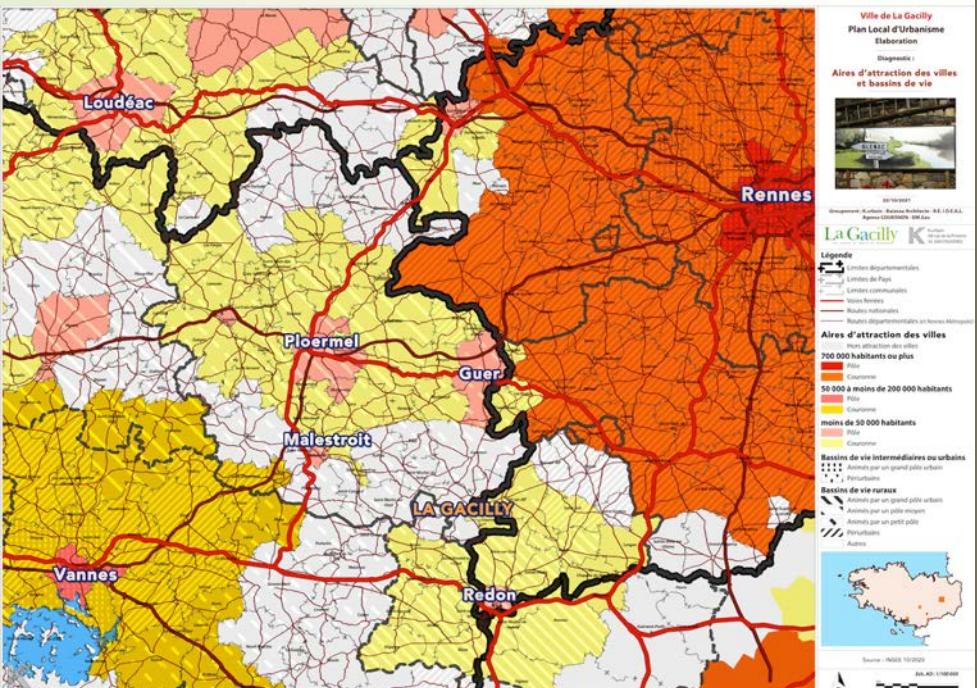
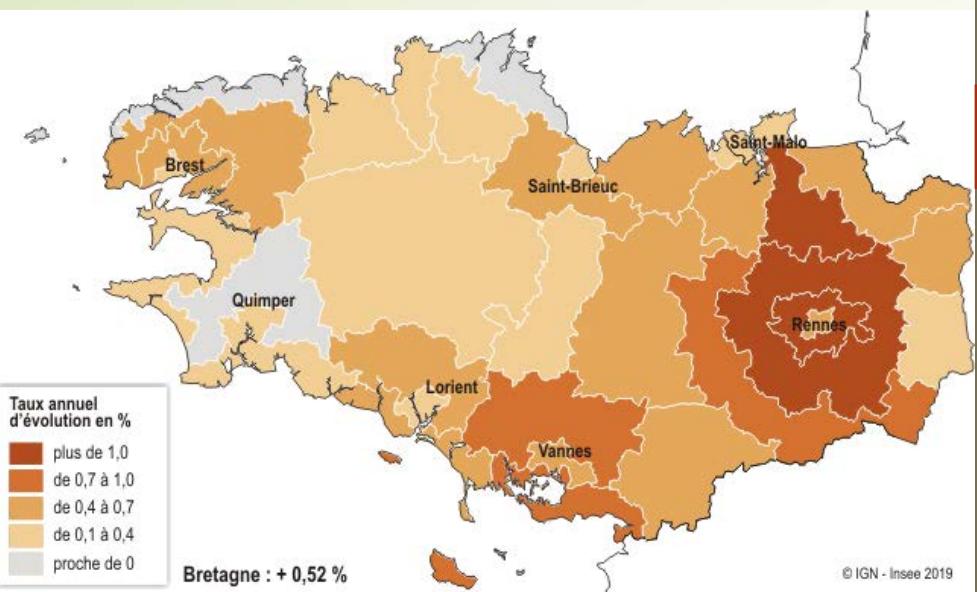
10

## Contexte territorial

- ▶ Pôle d'équilibre communautaire
- ▶ Stabilité de la croissance démographique
- ▶ Jeunesse de la population
- ▶ Attractif résidentiel
- ▶ Manque de diversité du parc immobilier
- ▶ Prédominance de la population ouvrière
- ▶ Augmentation de la part des retraités
- ▶ Importance du nombre des entreprises et des emplois, motivée par l'importance de son industrie
- ▶ Maintien de l'activité agricole et enjeux de diversification
- ▶ Attractif touristique à conforter par l'offre d'hébergement et d'itinérance autour de l'Oust

## Concertation des habitants

- ▶ Privilège d'un habitat à la campagne
  - ▶ Dynamique de proximités
  - ▶ Image de bien-être et nature, également véhiculée par la notoriété de l'industrie de cosmétique végétale
  - ▶ Patrimoine bâti vernaculaire et fluvial
  - ▶ Nouvel attrait résidentiel, nouvelles pratiques de travail, de déplacement
  - ▶ Maintien de la mixité générationnelle et sociale
  - ▶ Identité de la commune nouvelle et du pôle urbain au sein de la nouvelle communauté de communes



12

## Projet vertueux en termes d'accueil de nouveaux habitants

Bilan et objectifs pour le PLU de La Gacilly (en nombre)	Constat 2008-2018	Projet 2022-2032
Nouveaux logements	270	220
Constructions de logements	270	141
Equivalent en hectares	15	7,8
Réhabilitation de logements vacants	-118	79
Apport estimé d'habitants	212	477
Taux de croissance annuel moyen	0,5 %	1,05 %
Nombre total d'habitants	4 073	4 550

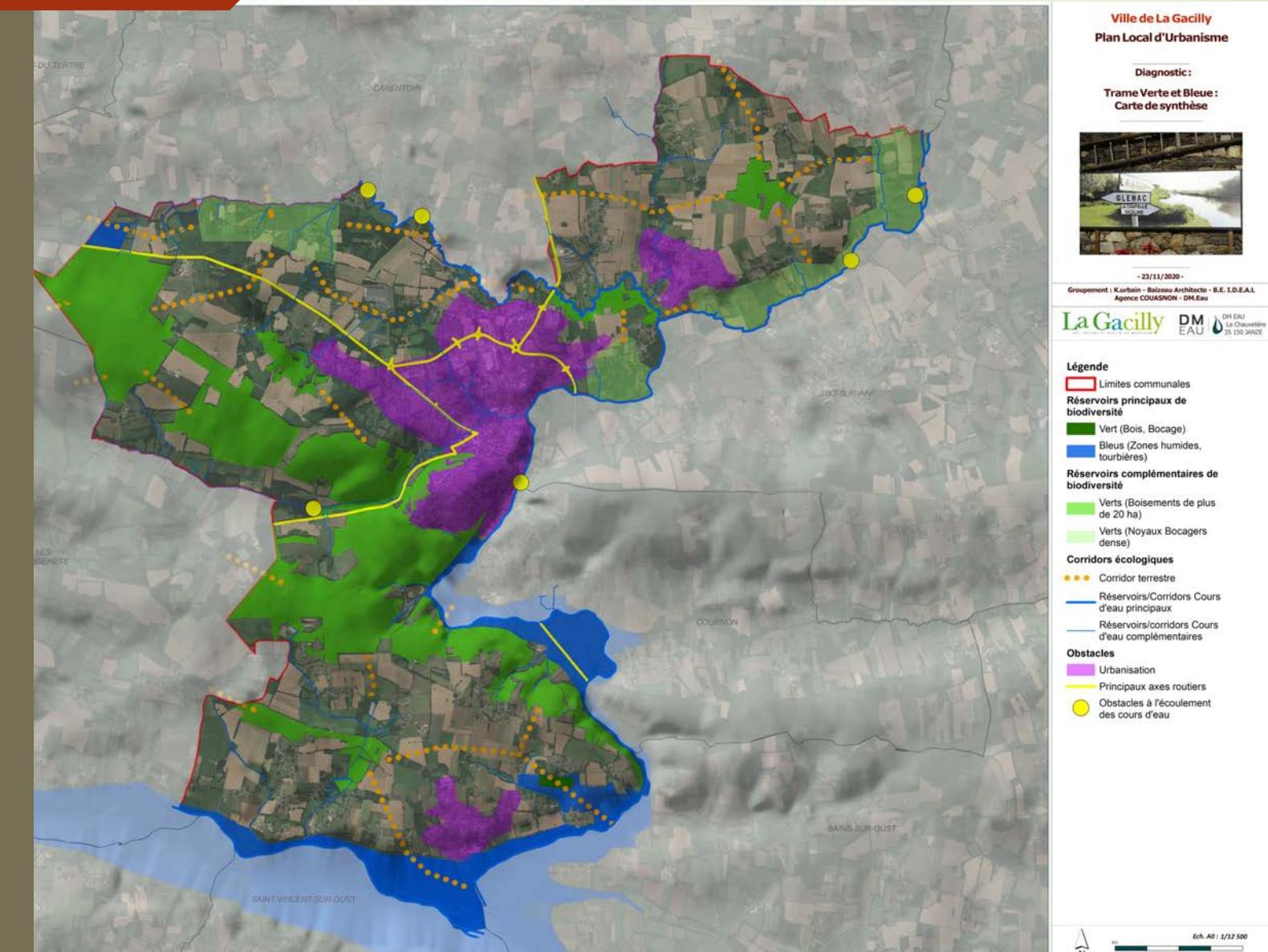


## Risques naturels et technologiques (dont SUP) :

Type	Risque	Aléa avéré	Observation
Naturel	Inondation	Présent selon emprises cartographiques	PPRI Vilaine Aval le 03/07/2002 PAPI Vilaine 3 le 03/07/2020 AZI de l'Aff 02/06/2015
	Tempête et grains	Présent	
	Mouvement de terrain	Néant	2 glissements recensés en déc. 1999
	Sismique	Faible	10 phénomènes entre 1588 et 1959
	Émanation de radon	Élève	D'après IRSN
	Retrait-gonflements des sols argileux	Moyen à faible selon emprises cartographiques	D'après BRGM
	Feu d'espaces naturels	Secteur Lanvaux Est	Arrêté préfectoral du 12/07/2013
Technologiques	Pollutions des sols et anciens sites industriels	10 anciens sites recensés 1 site pollué	D'après BASOL, SIS et BASIAS
	Installations industrielles	7 ICPE non SEVESO	
	Rupture de barrage	Présent	Barrage du Lac-au-Duc à Ploërmel

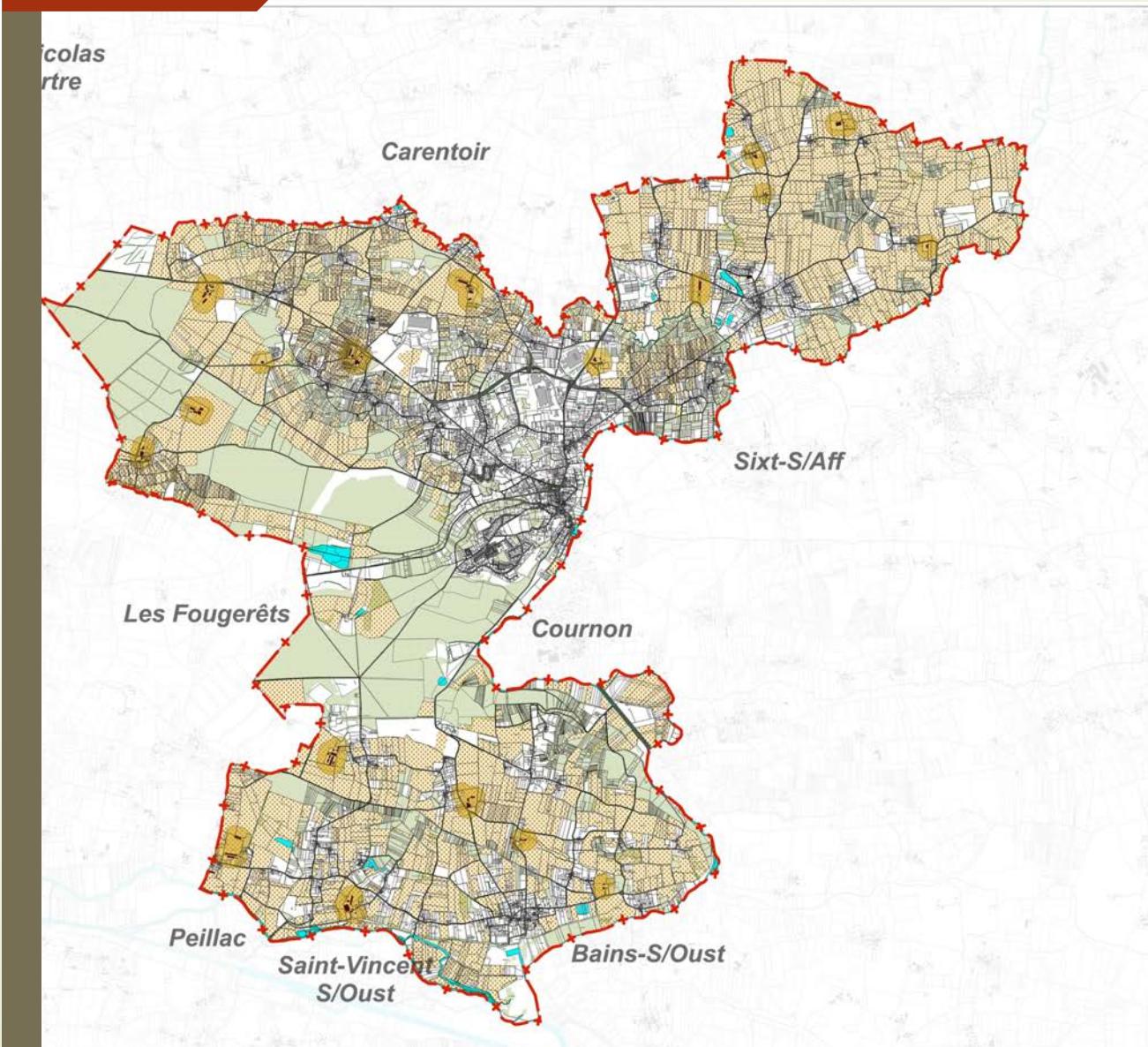
## La Trame Verte et Bleue

- 83 km de cours d'eau
- 1 rivière (l'Oust) et 1 affluent (l'Aff) majeurs
- 558,5 ha de Zones Humides
- 1 espace NATURA 2000 (Marais de Vilaine)
- 1 site de protection du biotope
- 2 ZNIEFF de type 1 (faune & flore)
- 1 Espace Naturel Sensible
- 839,5 ha de masses boisées
- 183,8 km linéaires de haies
- Zones naturelles « N » : 812,44 ha



## L'activités agricoles :

- ▶ 1892 ha d'espace agricole
- ▶ Un parcellaire resserré
- ▶ 14 exploitants
- ▶ 66 % expriment des projets de développement
- ▶ 78 % de sites mixtes (agriculteurs et tiers)

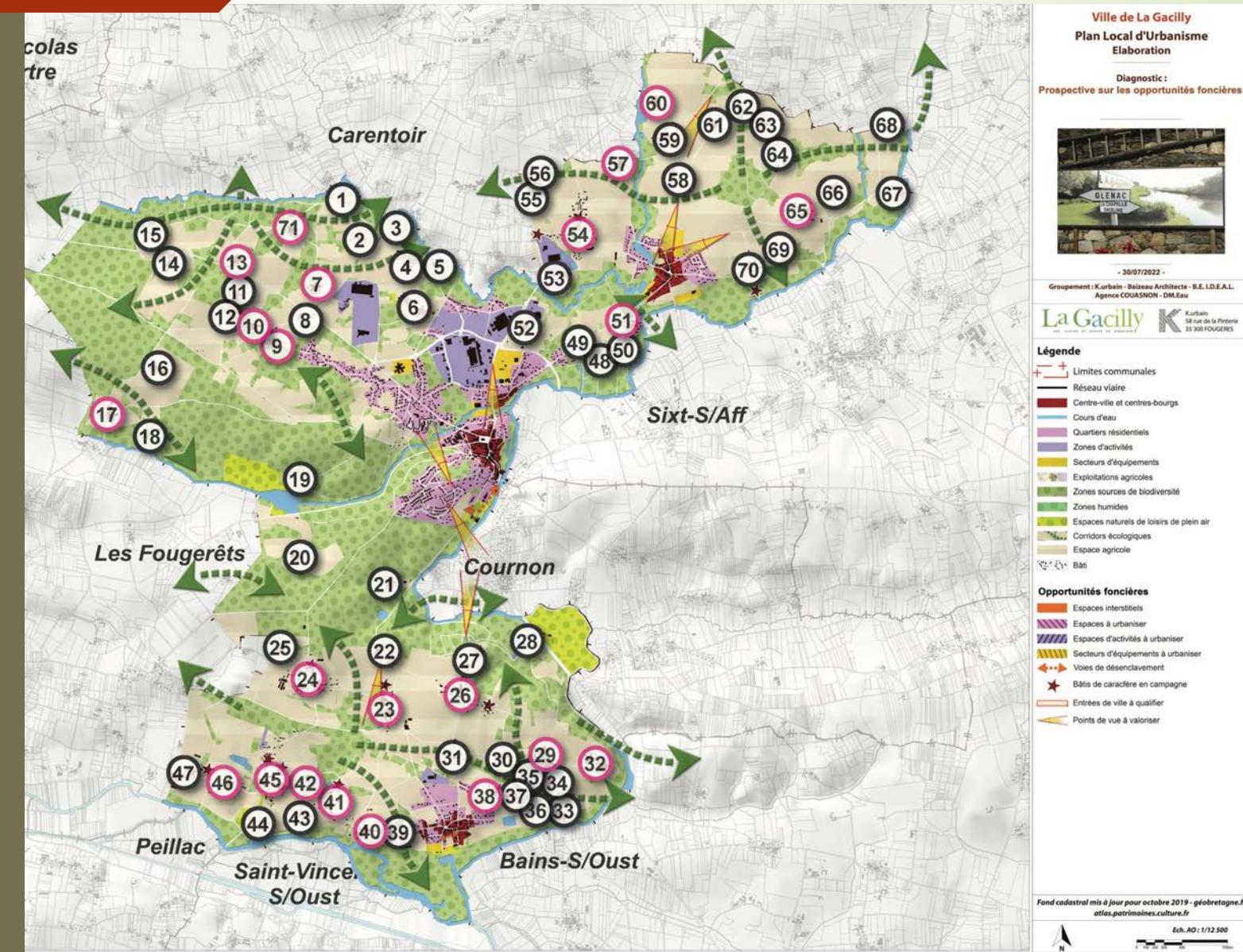


- 71 lieux de vie en campagne
- 25 % contiennent un bâtiment agricole en activité
- 76 % sont aussi constitués de bâtiments à caractère ancien



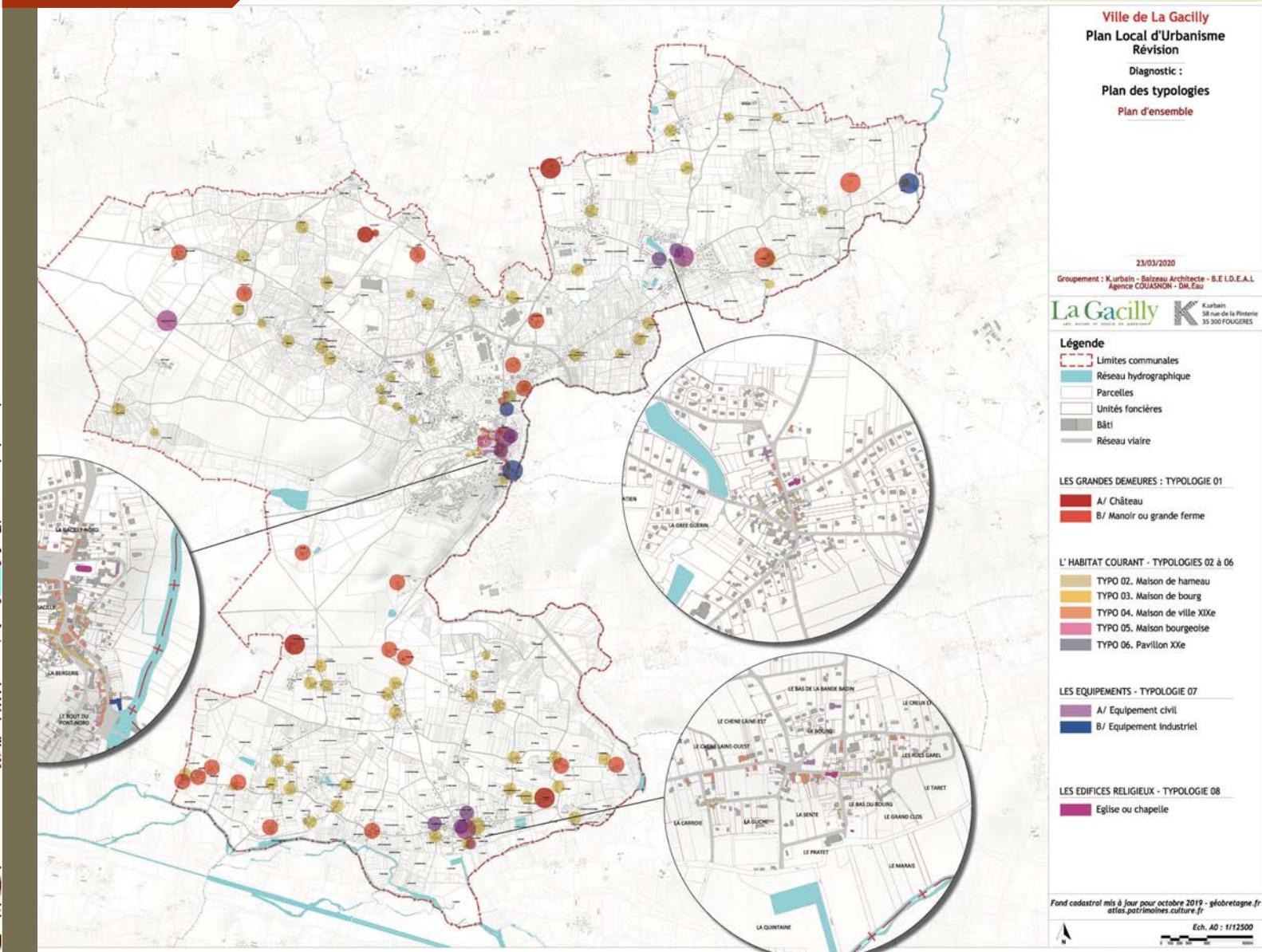
16

## Hameaux :



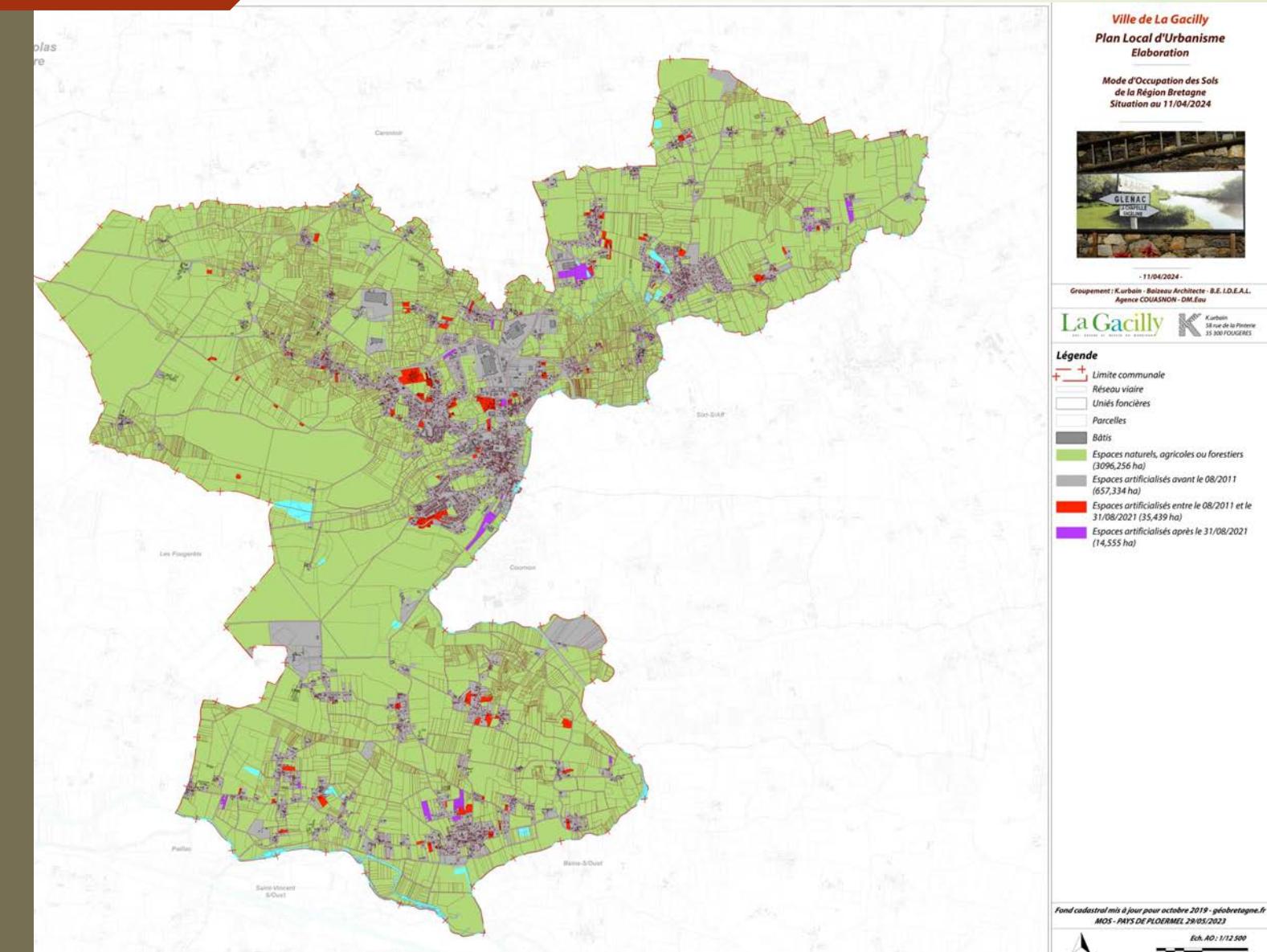
# Les bâtiments de caractère

- ▶ 71 lieux de vie en campagne
  - ▶ 25 % comprennent des bâtiments agricoles en activité
  - ▶ 76 % sont aussi constitués de bâtiments à caractères anciens



# Référence au Mode d'Occupation des Sols

- Le MOS breton introduit comme référence de la consommation d'ENAF dans le SRADDET de la Région Bretagne
  - 3111,1 ha d'ENAF
  - 692,8 ha d'espaces artificialisés
  - 35,4 ha d'ENAF consommé entre 2011 et 2021
  - 14,6 ha d'ENAF consommé entre 09/2021 et 04/2024
  - Consommation d'ENAF tolérée à échéance du PLU : < 20 ha





# **Projet d'Aménagement et de Développement Durables**

# Plan Local d'Urbanisme

# La Gacilly

ART, NATURE ET BEAUTÉ EN MORBIHAN

## Pièce 2 :

### Projet d'Aménagement et de Développement Durables

## HORIZON 2032

410

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 4550 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 sociétaux sont source de créativité.

M. le Maire de La Gacilly



5  
10

## 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 Plœrmel Coeur de Bretagne, il s'agit de maintenir ce rôle dans l'accueil de nouveaux habitants et de nouvelles entreprises.

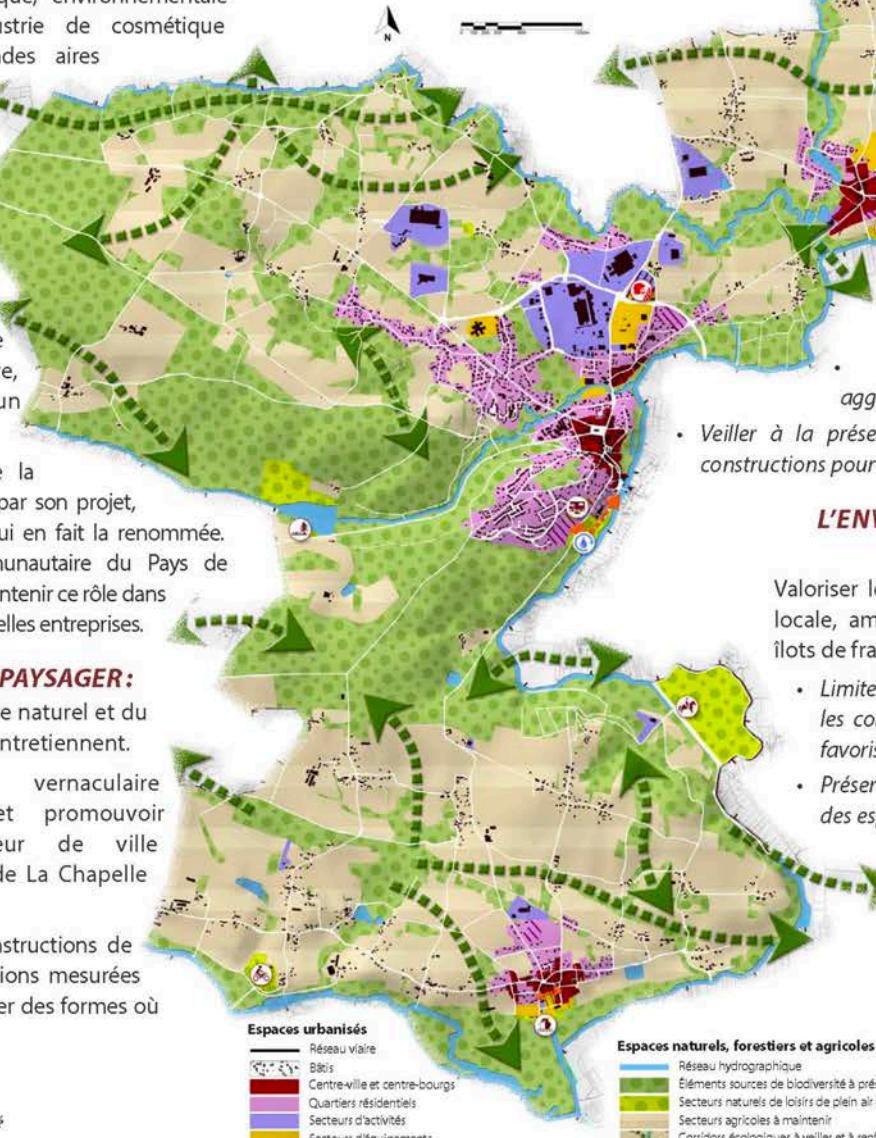
### PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER :

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.

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.



- 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	Espaces naturels, forestiers et agricoles	Orientations complémentaires
Secteurs destinés à la création de logements	Réseau hydrographique	Voies de désempêchement à prévoir
Secteurs destinés à l'accueil d'équipements	Éléments sources de biodiversité à préserver	Accès du SDS
Secteurs destinés à l'accueil d'activités	Secteurs naturels de loisirs de plein air à maintenir	Maintien de la station d'épuration
Secteur à réaffecter	Secteurs agricoles à maintenir	Maintien de l'embarcadère

## DÉVELOPPER LE PÔLE DES PROXIMITÉS :

23

### 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.

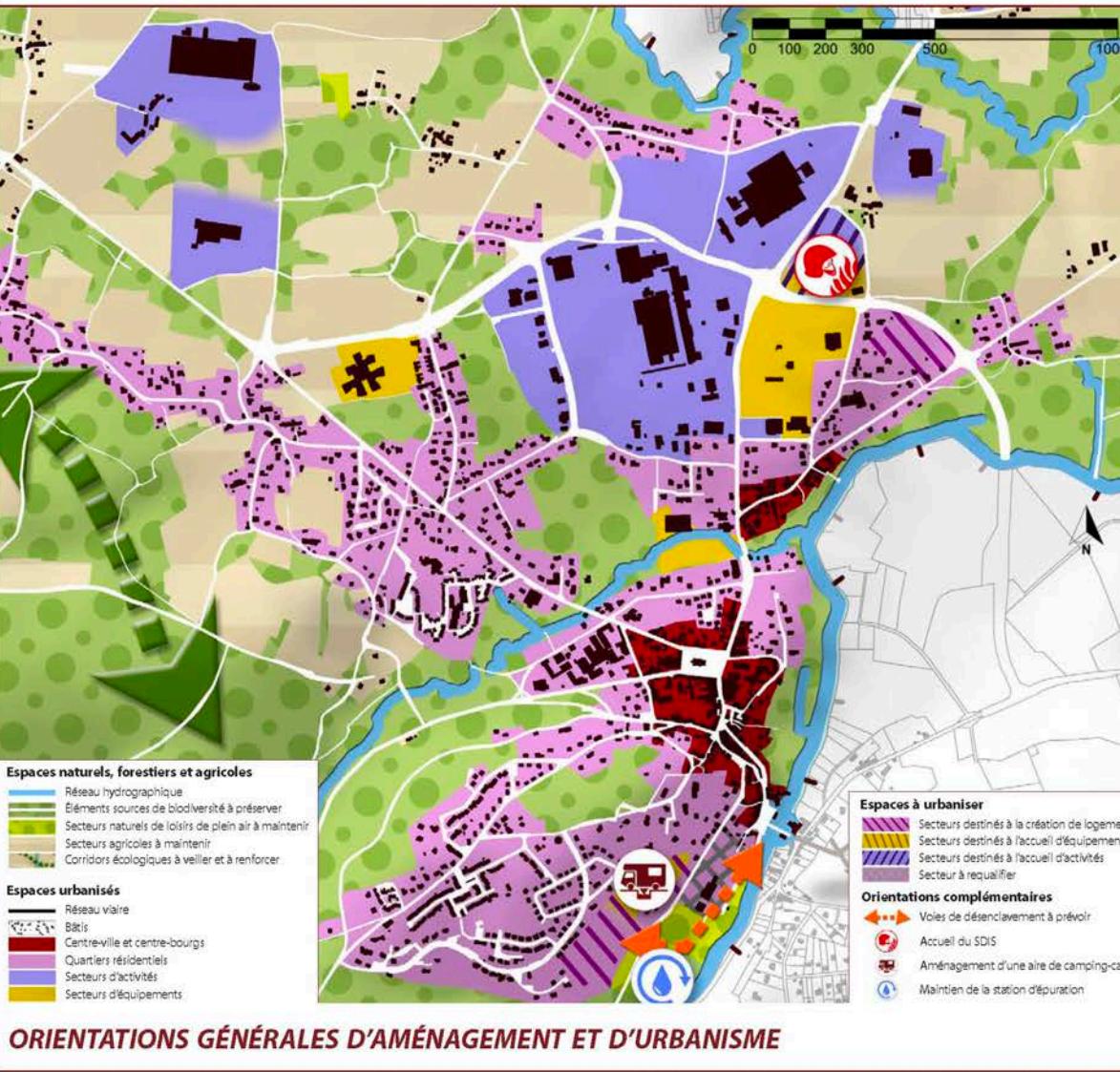
Elle concentre les constructions à venir, en préférant les opérations en densification :

- 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.

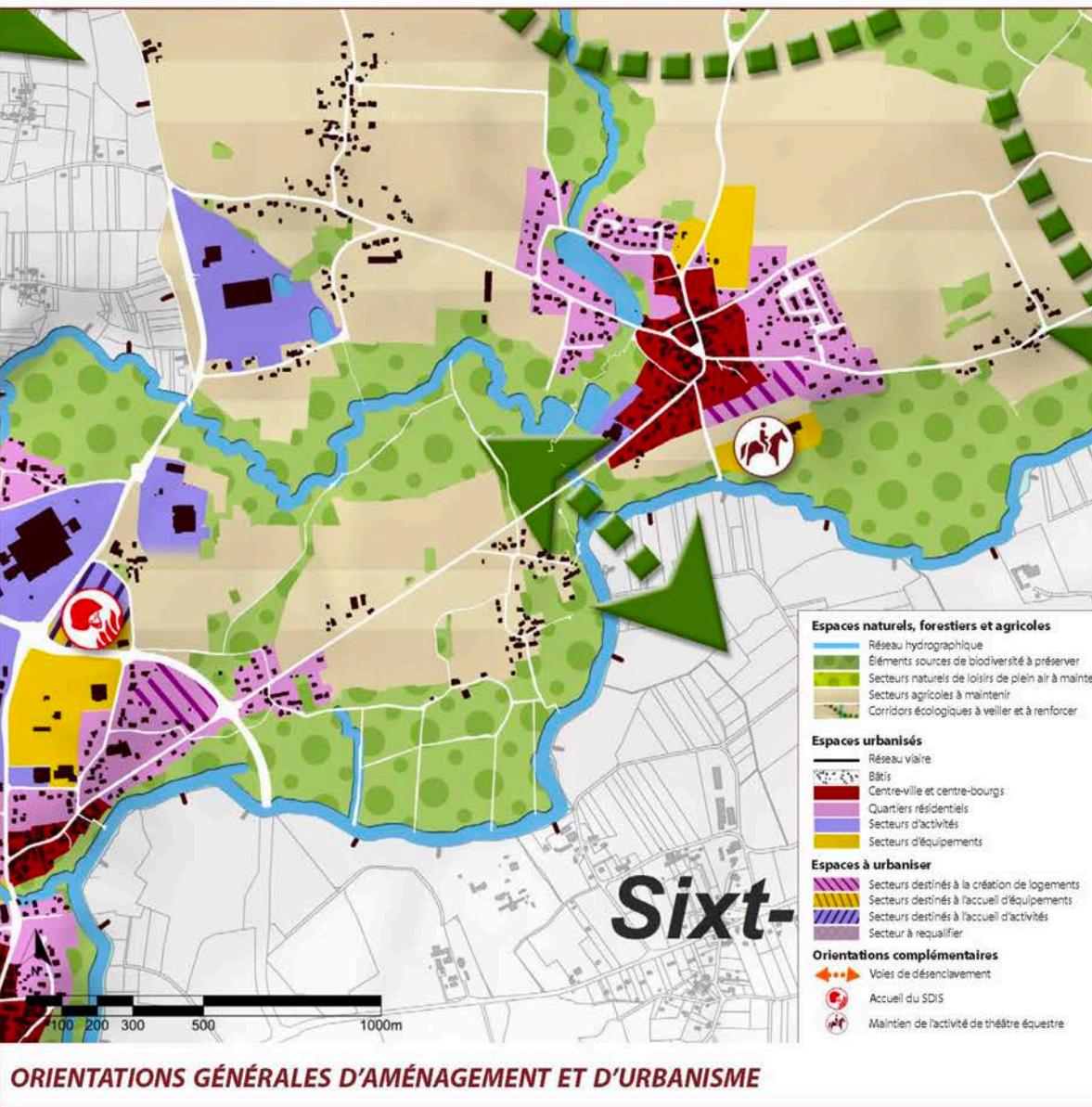
Maintenir la présence de locaux commerciaux au sein des trois agglomérations de la commune.

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

8  
10

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.

## 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.

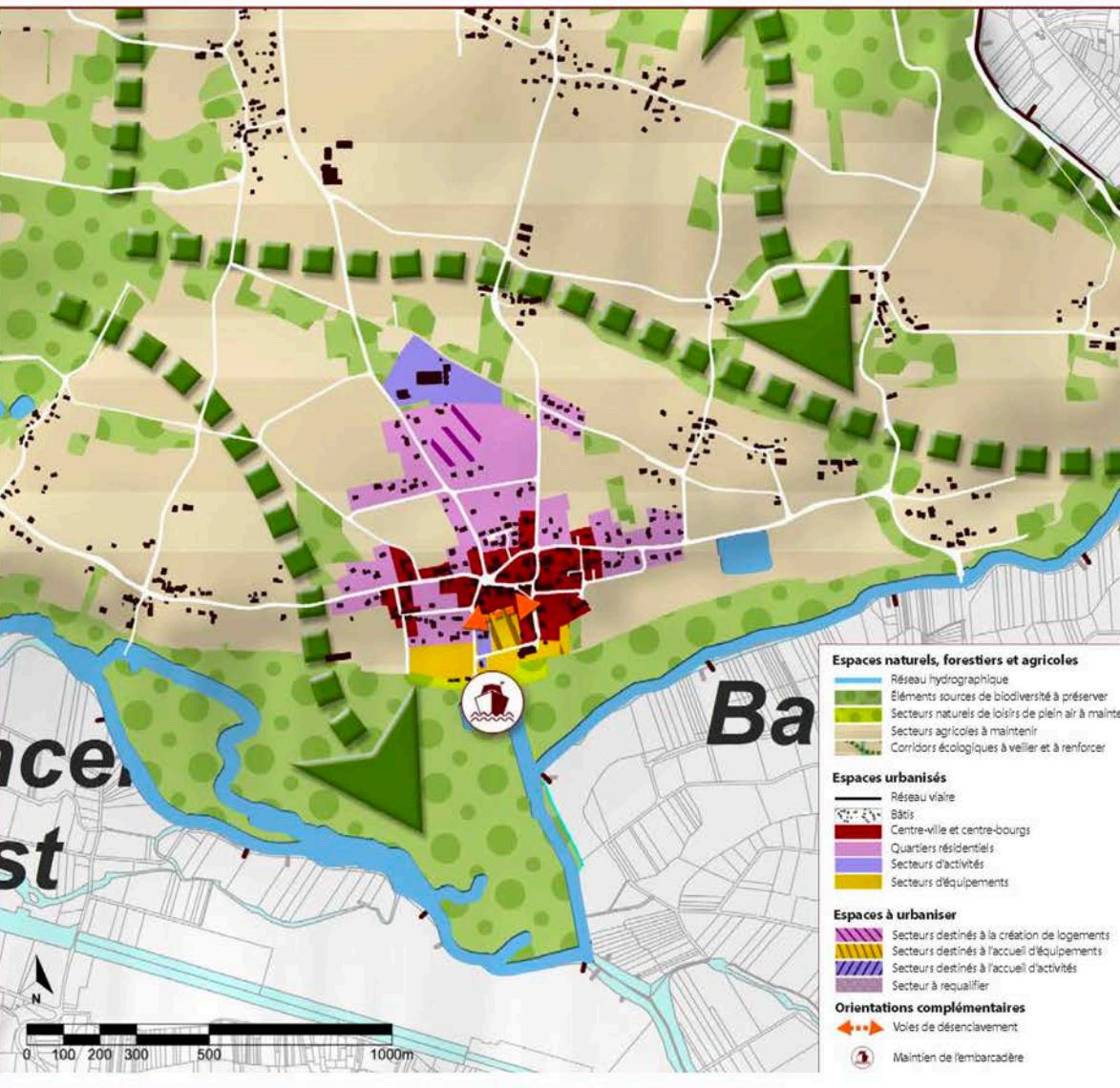
## SOBRIÉTÉ FONCIÈRE :

Compte tenu des 36 ha<sup>1</sup> 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



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

## Résumé des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme

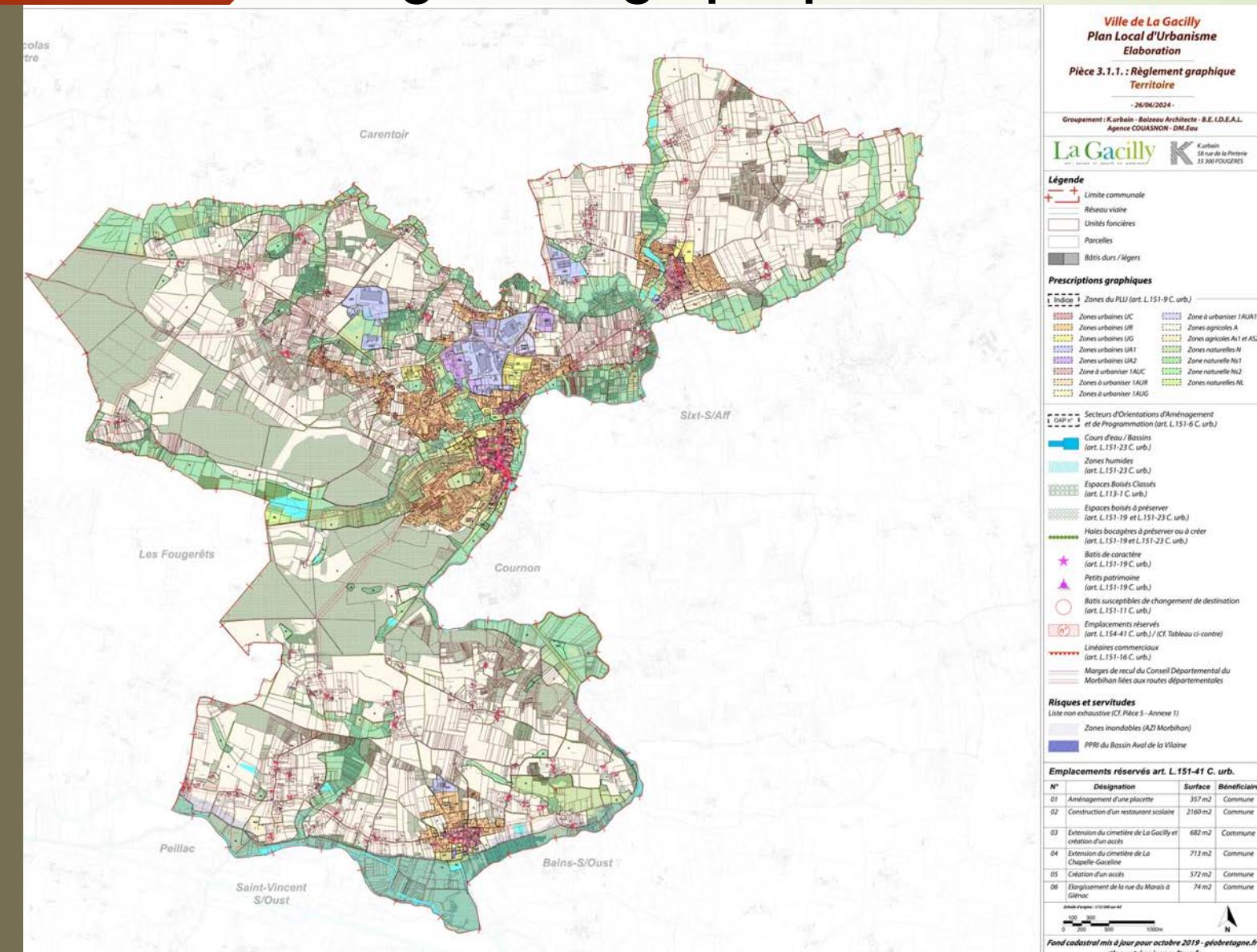
- ▶ **480 nouveaux habitants**
- ▶ **220 logements à prévoir à l'horizon 2032, dont :**
  - ▶ **10 % de logements aidés**
  - ▶ **80 logements à réhabiliter et 140 à construire**
- ▶ **Moins de 20 ha de consommation d'ENAF, dont 40% pour l'habitat.**
- ▶ **Répartition de 20 logts/ha (globalement)**
- ▶ **40 % du projet en densification et 60 % en extension**
- ▶ **Changement de destination en campagne pour les bâtiments à caractère ancien**
- ▶ **Maintien des installations, activités et équipements existants en campagne (STECAL)**
- ▶ **Une offre suffisante pour l'accueil de nouvelles entreprises et le développement des activités en place**
- ▶ **Prise en compte du MOS breton**

# **Traduction règlementaire en zone « A » et « N » : les changements de destination, l'amélioration de l'habitat et des activités existantes\*, et les STECAL**

*\*hors STECAL*

- ▶ 3766,44 ha de superficie communale (contenant cadastral)
- ▶ **Zones urbaines « U » : 340,70 ha**
  - ▶ UC : 42,1 ha
  - ▶ UR : 178,9 ha
  - ▶ UG : 28,1 ha
  - ▶ UA1 : 76,6 ha
  - ▶ UA2 : 14,5 ha
- ▶ **Zones à urbaniser « AU » : 16,21 ha**
  - ▶ 1AUC : 0,7 ha
  - ▶ 1AUR : 8,0 ha
  - ▶ 1AUG : 3,6 ha
  - ▶ 1AUAI : 3,9 ha
- ▶ **Zones agricoles « A » : 2597,09 ha**
- ▶ **Zones naturelles « N » : 812,44 ha**

## Le règlement graphique du PLU



# Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

N° OAP	Désignation	Zone du PLU	Surface brute	Destination principale	Surface utile à l'habitat	Nbr de logements à créer	Part de logements aidés	Part de collectifs	Densité de logements à l'hectare	Surface ENAF <sup>1</sup> consommée	Surface ENAF <sup>1</sup> conservée	Observations
1	<b>Lande Saint-Pierre La Chapelle Gaceline</b>	1AUR	0,43 ha	Habitat	0,43 ha	7 log.	10%	0 %	18 log/ha	0,43 ha		- Densification
2	<b>Le Clos du Presbytère La Chapelle Gaceline</b>	1AUR	1,97ha	Habitat	1,97ha	45 log.	10%	0 %	23 log/ha	1,97 ha		- Extension
3	<b>Chemin des Chalandières La Gacilly</b>	1AUR	1,83 ha	Habitat	0,86 ha	15 log.	10%	0 %	18 log/ha	0,86 ha	0,97 ha	Densification
4	<b>Les Villes Jeffs La Gacilly</b>	1AUA	3,91 ha	Activités artisanales et/ou industrielles Équipement (SDIS)	-	Sans objet	Sans objet	-	-	2,67 ha	0,81 ha	Extension
5	<b>Rue Antoine Monteil (ancienne Gendarmerie) La Gacilly</b>	1AUC	0,71 ha	Habitat, dont résidence séniors. Commerces. Équipement (extension du cimetière ± 680 m <sup>2</sup> )	0,59 ha	13 log.	10%	100 %	22 log/ha	0 ha		Densification Une partie de la surface brute concerne la voirie existante.
6	<b>Rue Hollersbach La Gacilly</b>	1AUR 1AUG	3,74 ha	Habitat Équipement (aire de camping-cars ± 1 ha /50 places)	2,28 ha	41 log.	10%	0 %	18 log/ha	2,60 ha		Densification Une partie de la surface brute concerne la voirie existante.
7	<b>Quartier de l'Aff La Gacilly</b>	1AUG UC NL	4,30 ha	Habitat (± 4700 m <sup>2</sup> ) Équipement (voie de désenclavement du quartier et de contournement du centre-ville)	0,47 ha	11 log.	10%	100 %	22 log/ha	0 ha		Requalification Extension (0,35 ha)
8	<b>La Lande Badin Glénac</b>	1AUE	1,04 ha	Habitat	1,04 ha	18 log.	10%	0 %	18 log/ha	0,86 ha		- Densification
9	<b>Ilôt rue du Marais Glénac</b>	1AUG	0,99 ha	Équipement (aires de stationnement et camping-cars, parc)	-	Sans objet	Sans objet	-	-	0 ha		- Densification
<b>Total</b>			<b>18,93 ha</b>		<b>7,64 ha</b>	<b>150 log.</b>	<b>10%</b>	<b>16%</b>	<b>20 log/ha</b>	<b>9,38 ha</b>	<b>1,78 ha ha</b>	

## La consommation des ENAF sur la base du MOS breton

<i>Surface ENAF consommée entre 2011 et 08/2021</i>	<i>Consommation de surface ENAF tolérée entre 09/2021 et 09/2031</i>	<i>Consommation de surface ENAF tolérée entre 09/2031 et 09/2041</i>	<i>Consommation de surface ENAF tolérée à l'échelle du projet : PADD à l'horizon 2032 (Nota : perspective d'approbation du PLU en 2025)</i>
<b>36 ha</b>	<b>18 ha</b>	<b>9 ha</b>	<b>18,9 à 21,6 ha</b>
<i>Prorata annuel (à titre indicatif)</i>	<b>1,8 ha</b>	<b>0,9 ha</b>	
	<i>Consommation d'ENAF observée entre le 09/2021 et le 04/2024</i>	<i>Consommation potentiel d'ENAF induite par les secteurs de projet de PLU</i>	<i>Consommation potentiel d'ENAF entre 09/2021 et 09/2032 (ou 09/2035)</i>
	<b>14,6 ha</b>	<b>9,4 ha</b>	<b>24 ha</b>

En zone A et N, les bâtiments repérés au titre de l'article L.151.19 C. urb. sont aussi repérés au titre de l'article L.151.11 C. urb. :

- Bâtiments de caractère (ou à dimension patrimoniale) conformément à l'objectifs 5.2 du DOO du SCoT du Pays de Ploërmel

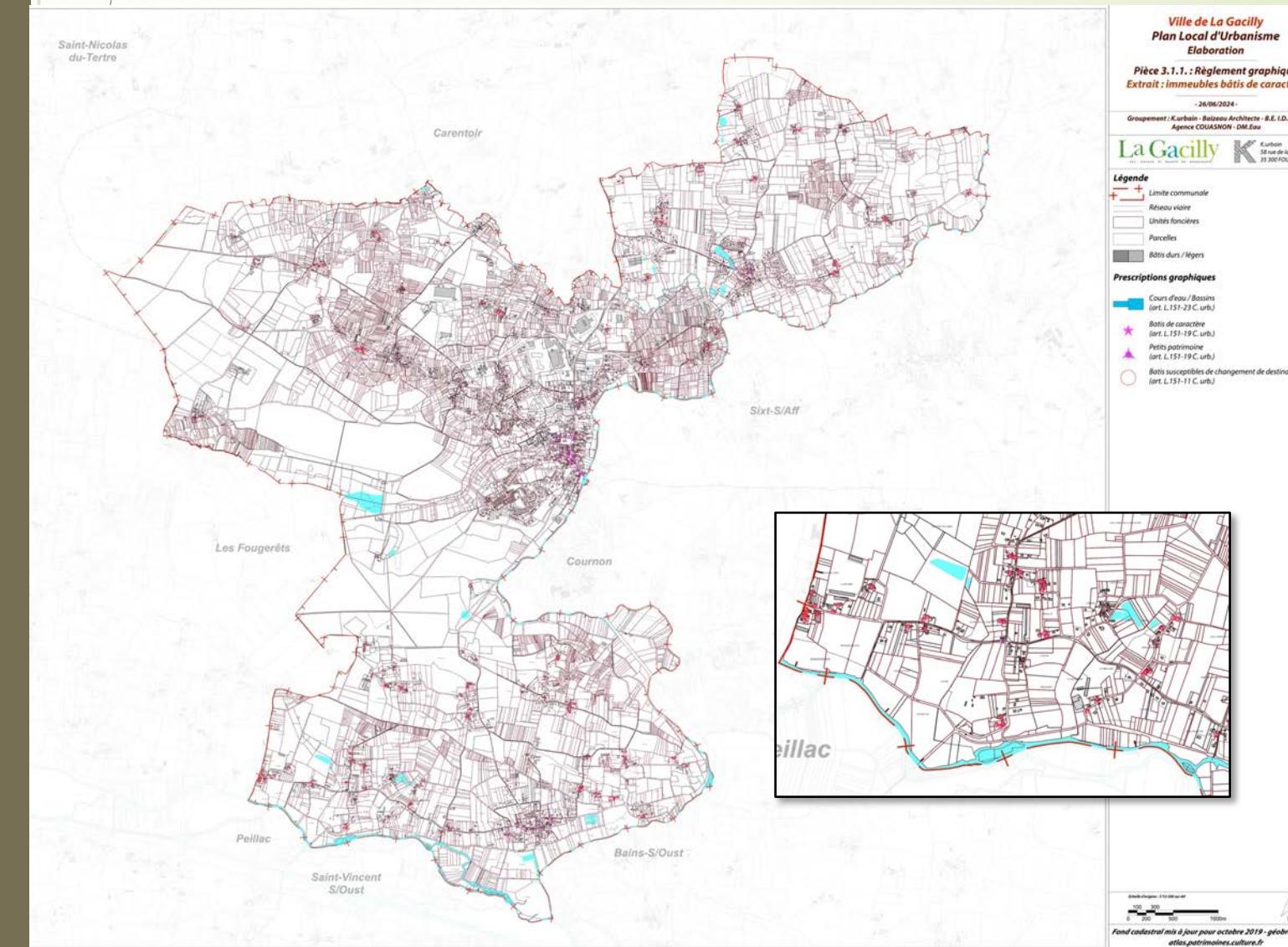
### Extrait du règlement de la zone A et N :

1.2.3. Peuvent être admis, sous réserve d'être compatibles avec le développement des activités agricoles :

- Le changement de destination à usage d'habitation des constructions existantes d'au moins 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sous réserve qu'elles soient repérées sur le plan du règlement graphique au titre des articles L.151-11 et L.151-19 du code de l'urbanisme et sous réserve de l'avis favorable de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers.

31

## Bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination



## **Amélioration des activités et de l'habitat existants en campagne (hors usage agricole) - extraits du règlement de la zone A :**

### ► **Article 1 - Destinations et sous-destinations :**

- 1.1.2. Sont autorisés, sous réserve d'être compatibles avec le développement des activités agricoles :
- *Les restaurations et l'amélioration des constructions existantes, notamment celles liées à l'habitation et aux activités des secteurs des secteurs secondaires et tertiaires.*
- 1.2.3. Peuvent être admis, sous réserve d'être compatibles avec le développement des activités agricoles :
- *Les extensions des constructions existantes liées aux habitations.*
  - *La construction de bâtiment annexes aux habitations existantes, dans la limite de l'article 9.*

### ► **Article 2 - Interdictions et limitations, de certains usages et affectations des sols, de constructions et activités :**

#### 2.1.1. Sont interdites les constructions liées :

- *Aux habitations, à l'exception de celles visées aux prescriptions particulières et à l'article 1.*
- *Aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, à l'exception de celles visées aux prescriptions particulières.*

## Amélioration des activités et de l'habitat existants en campagne (hors usage agricole) - extraits du règlement de la zone A :

- ▶ **Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :**
  - 8.2.1. Pour les constructions annexes aux habitations existantes, un point de celles-ci doit être situé à 15 m ou moins du bâtiment principal.
  - 8.2.2. Pour les constructions annexes aux activités, un point de celles-ci doit être situé à 20 m ou moins du bâtiment principal.
- ▶ **Article 9 - Emprise au sol :**
  - 9.1.2. Tous les seuils précisés ci-après sont à calculer à partir de la situation observée à la date de la première approbation du présent PLU.
  - 9.2.2. Pour les constructions existantes à usage d'habitation, la somme des extensions projetées est autorisée jusqu'à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, dans la limite de 50 % de l'emprise au sol de la construction existante.
  - 9.2.3. Pour les constructions annexes aux habitations, dont les piscines enterrées, la somme des emprises au sol projetées ne pourra excéder 40 m<sup>2</sup>.
  - 9.2.4. Pour les constructions liées aux activités existantes, la somme des emprises au sol des extensions et annexes ne peut excéder 900 m<sup>2</sup>.

## Amélioration des activités et de l'habitat existants en campagne (hors usage agricole) - extraits du règlement de la zone A :

### ► Article 10 – Hauteur des constructions :

#### 10.1.4. Pour les constructions liées aux habitations existantes :

- *La hauteur maximale des constructions est limitée à 7,80 m au faîte, ou jusqu'à 5,80 m à l'acrotère s'il y a. Toutefois, la hauteur des extensions projetées doit être égale ou moins élevée que celle observée sur le bâtiment principal existant.*
- *Pour les bâtiments annexes, la hauteur maximale autorisée est limitée à 3,60 m, mesurée du sol naturel au faîte ou à l'acrotère s'il y a.*

## Amélioration des activités et de l'habitat existants en campagne (hors usage agricole) - extraits du règlement de la zone N :

### ► Article 1 - Destinations et sous-destinations :

- 1.1.2. Sont autorisés, sous réserve d'être compatibles avec le développement des activités agricoles :
- Les restaurations et l'amélioration des constructions existantes, notamment celles liées à l'habitation et aux activités des secteurs des secteurs secondaires et tertiaires.
- 1.2.3. Peuvent être admis, sous réserve d'être compatibles avec le développement des activités agricoles :
- Les extensions des constructions existantes.
  - La construction de bâtiment annexes aux constructions existantes, sous réserve de ne pas réduire l'interdistance constatée par rapport au bâtiment agricole le plus proche, dans la limite de l'article 9.

### ► Article 2 - Interdictions et limitations, de certains usages et affectations des sols, de constructions et activités :

- 2.1.1. Hormis dans le cadre des conditions visées à l'article 1 précédent sont interdites les constructions liées :
- Aux habitations.
  - Aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

## Modernisation de l'habitat existant en campagne : extraits du règlement de la zone N

- ▶ **Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :**
  - 8.2.1. Pour les constructions annexes aux habitations existantes, un point de celles-ci doit être situé à 15 m ou moins du bâtiment principal.
  - 8.2.2. Pour les constructions annexes aux activités, un point de celles-ci doit être situé à 20 m ou moins du bâtiment principal.
- ▶ **Article 9 - Emprise au sol :**
  - 9.1.2. Tous les seuils précisés ci-après sont à calculer à partir de la situation observée à la date de la première approbation du présent PLU.
  - 9.2.2. Pour les constructions existantes à usage d'habitation, la somme des extensions projetées est autorisée jusqu'à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, dans la limite de 50 % de l'emprise au sol de la construction existante.
  - 9.2.3. Pour les constructions annexes aux habitations, dont les piscines enterrées, la somme des emprises au sol projetées ne pourra excéder 40 m<sup>2</sup>.
  - 9.2.4. Pour les constructions liées aux activités existantes, la somme des emprises au sol des extensions et annexes ne peut excéder 900 m<sup>2</sup>.

## Modernisation de l'habitat existant en campagne : extraits du règlement de la zone N

### ► Article 10 – Hauteur des constructions :

#### 10.1.4. Pour les constructions liées aux habitations existantes :

- *La hauteur maximale des constructions est limitée à 7,80 m au faîte, ou jusqu'à 5,80 m à l'acrotère s'il y a. Toutefois, la hauteur des extensions projetées doit être égale ou moins élevée que celle observée sur le bâtiment principal existant.*
- *Pour les bâtiments annexes, la hauteur maximale autorisée est limitée à 3,60 m, mesurée du sol naturel au faîte ou à l'acrotère s'il y a.*

## Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) :

L'article 151-13 du Code de l'urbanisme précise :

*Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisées des constructions (...).*

Ces secteurs sont délimités **après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers** prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

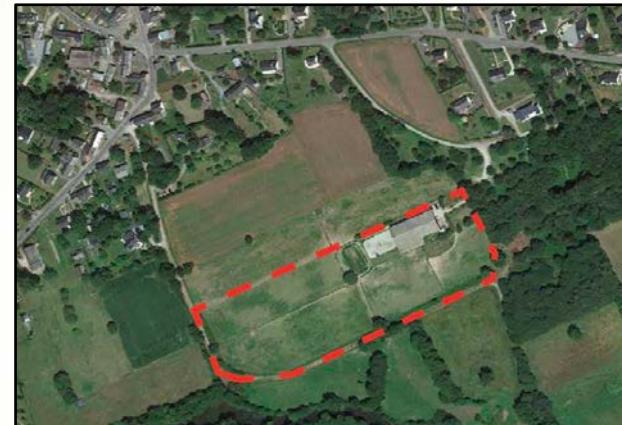
Leur **caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire**, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs.

## Maintien des STECAL : installations, activités et équipements existants

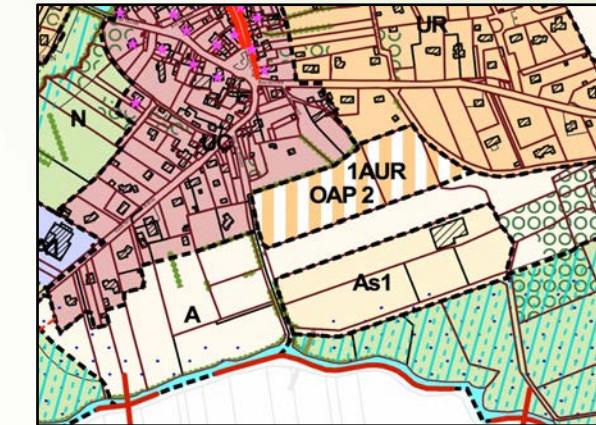
Théâtre équestre : secteur As1 (2,88 ha)



Extrait du PADD



Orthophotoplan



Extrait du règlement graphique du PLU

### Extrait du règlement de la zone A – Article 1 :

- 1.2.4. **Dans le sous-secteur As1 uniquement**, sont autorisées les constructions et installations nécessaires au fonctionnement ou à l'amélioration de l'activité existante, notamment celles nécessaires à l'accueil du public, aux représentations artistiques et de spectacles, ainsi qu'à l'hébergement d'artistes.

## Maintien des STECAL : installations, activités et équipements existants

Terrain de Moto-cross : secteur As2 (3,57 ha)



Extrait du PADD



Orthophotoplan



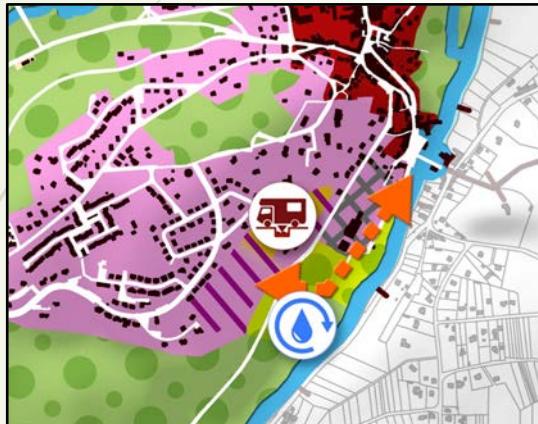
Extrait du règlement graphique du PLU

### Extrait du règlement de la zone A – Article 1 :

- 1.2.5. **Dans le sous-secteur As2 uniquement**, sont autorisés les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement ou à l'amélioration de l'activité de moto-cross existante, notamment celles nécessaires à l'accueil du public et des pratiquants.

## Maintien des STECAL : installations, activités et équipements existants

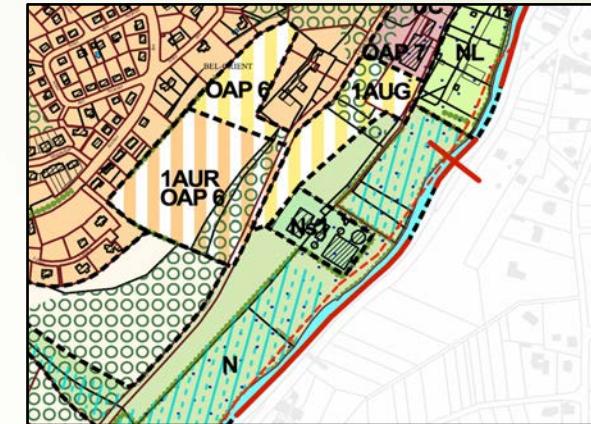
### Station d'épuration : secteur Ns1 (0,75 ha)



Extrait du PADD



Orthophotoplan



Extrait du règlement graphique du PLU

### Extrait du règlement de la zone N – Article 1 :

- 1.2.6. **Dans le sous-secteur Ns1 uniquement**, sont autorisées les constructions et installations nécessaires au fonctionnement ou à l'amélioration de la station d'épuration des eaux sont autorisées.

## Maintien des STECAL : installations, activités et équipements existants

### Hippodrome de Pré-Naval : secteur Ns2 (2,01 ha)



Extrait du PADD



Orthophotoplan



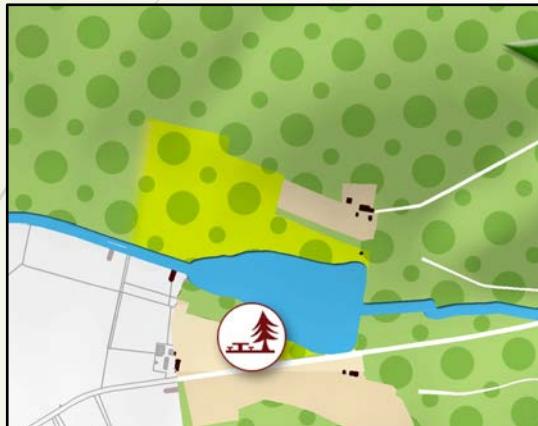
Extrait du règlement graphique du PLU

### Extrait du règlement de la zone N – Article 1 :

- 1.2.7. **Dans le sous-secteur Ns2 uniquement**, en plus de l'amélioration des constructions existantes, sont autorisées les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et au développement de l'activité de sport hippique, notamment celles liées à l'accueil du public, des sportifs et des chevaux.

## Maintien des STECAL : installations, activités et équipements existants

### Etang de le Rocquennerie : secteur NL (17,6 ha)



Extrait du PADD



Orthophotoplan



Extrait du règlement graphique du PLU

### Extrait du règlement de la zone N – Article 1 :

- ▶ 1.2.5. **Dans le sous-secteur NL uniquement**, en plus des destinations sous destinations listées précédemment, sont autorisées les installations légères rendues nécessaires pour l'accueil du public, dont les parcours sportifs, le mobilier de plein air, les œuvres artistiques et les installations servant les manifestations culturelles ou l'information environnementale, ainsi que celles liées aux activités fluviales.

## Maintien des STECAL : installations, activités et équipements existants

### Embarcadère de Glénac : secteur NL (2,8 ha)



Extrait du PADD



Orthophotoplan



Extrait du règlement graphique du PLU

### Extrait du règlement de la zone N – Article 1 :

- ▶ 1.2.5. **Dans le sous-secteur NL uniquement**, en plus des destinations sous destinations listées précédemment, sont autorisées les installations légères rendues nécessaires pour l'accueil du public, dont les parcours sportifs, le mobilier de plein air, les œuvres artistiques et les installations servant les manifestations culturelles ou l'information environnementale, ainsi que celles liées aux activités fluviales.



# La Gacilly

Glénac • La Chapelle-Gaceline • La Gacilly

Mairie  
Rue de l'Hôtel de Ville  
56 200 La Gacilly  
Tél : 02 99 08 10 18