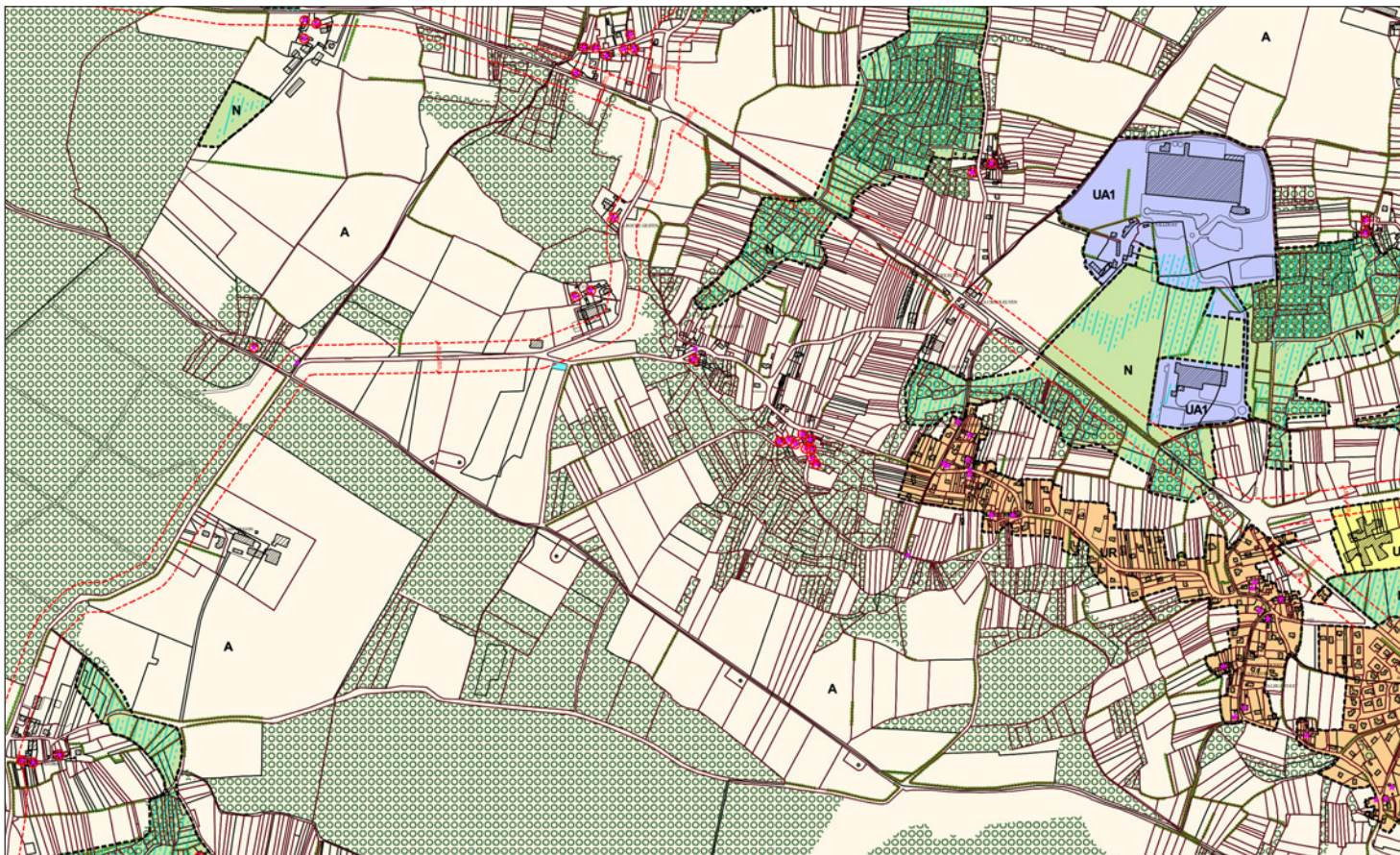


PLAN LOCAL D'URBANISME

ELABORATION



Pièce 5 - Annexe 6 : Mémoire en réponse aux avis des PPA

9/09/2025

(consultation du 25/09/2024 au 25/12/2024)



Mairie de La Gacilly

**Projet de planification
du territoire**

Elaboration

**Pièce 5 - Annexe 6 :
Mémoire en réponse aux avis des
Personnes Publiques Associées à
l'élaboration du PLU**

9/09/2025

***K.urban - B.E. I.D.E.A.L. - Baizeau Architecte
- Agence COUASNON - DM.EAU***

Sommaire

A. Réponse à l’avis du Département Morbihan 6

B. Réponse à l’avis de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Morbihan 10

C. Réponse à l’avis de l’Agence Régionale de Santé Bretagne 14

D. Réponse à l’avis de Réseau de Transport et d’Electricité 17

E. Réponse à l’avis d’ENEDIS 18

F. Réponses à l’avis de la municipalité de Peillac 22

G. Réponses à l’avis de la Région Bretagne 23

H. Réponse à l’avis de La Chambre de Commerce et de l’Industrie du Morbihan 24

I. Réponse à l’avis du Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne..... 28

J. Réponse à l’avis du Centre National de la Propriété Forestière..... 38

K. Réponse à l’avis de l’Office National des Forêts 40

L. Réponse à l’avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles 41

M. Réponse à l’avis de la Mission Régionale de l’Autorité Environnementale 45

N. Réponse à l’avis de la Commission Départementale des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers 61

O. Liste des amendements proposés pour répondre aux avis des Personnes Publiques Associées 62

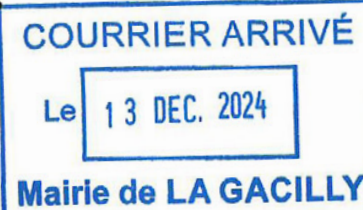
A. Réponse à l'avis du Département Morbihan



DIRECTION DES ROUTES
ET DE L'AMÉNAGEMENT



Dossier suivi par :
Simon CHEVILLARD – tél. 0297695023
simon.chevillard@morbihan.fr



Vannes, le 09 DEC. 2024

Monsieur Jacques ROCHER
Maire de LA GACILLY
Mairie
Rue de l'hôtel de ville
56200 LA GACILLY

Objet : Elaboration du PLU - Commune de LA GACILLY
Réf : 2024D/001198

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 24 septembre 2024, vous m'avez transmis le projet arrêté du plan local d'urbanisme (PLU) de votre commune pour avis et je vous en remercie.

Ce projet appelle les observations suivantes de la part du département :

Accès sur routes départementales :

Dans le cadre des futurs projets d'aménagements, le département rappelle la nécessité d'anticiper les demandes en matière d'accès afin que celles-ci puissent être analysées au cas par cas auprès de l'agence technique départementale située 45 boulevard Pasteur 56231 QUESTEMBERT.

Toute création d'accès sur route départementale devra également faire l'objet d'une demande d'autorisation de voirie auprès de l'agence concernée afin d'être validée au regard des problématiques de sécurité routière.

Le département se réserve le droit de refuser ou de conditionner cet accès pour des motifs tenant à la sécurité de la circulation sur le domaine public routier.

Les conditions de visibilité à satisfaire pour toute création d'accès ou tout réaménagement d'accès existant sont définies dans l'annexe n° 6 du règlement départemental de voirie ci-après : <https://www.morbihan.fr/les-services/deplacements/routes/reglement-departemental-de-voirie>

Conformément à l'article 3.2 du chapitre 3 du règlement départemental de voirie, sauf cas particuliers qui ne mettent pas en cause la sécurité, le nombre d'accès aux routes départementales par propriété riveraine est limité à un.

Si le terrain est desservi par plusieurs voies ouvertes à la circulation publique, l'accès peut être imposé sur celle où il sera le moins dangereux notamment au regard du trafic supporté.

Il importe pour la commune d'assurer une cohérence dans la rédaction du règlement en matière d'accès de son document d'urbanisme avec les conditions évoquées précédemment.

Dont acte. Il est proposé de compléter la disposition 9 du titre I du règlement écrit (Pièce 3.2) de la manière suivante :

- *Les accès aux routes départementales sont soumis à autorisation. Ils peuvent être limités, conditionnés, voire refusés pour des motifs tenant à la sécurité de la circulation sur le domaine public routier départemental.*
- *Sauf cas particuliers qui ne mettent pas en cause la sécurité, le nombre d'accès aux routes départementales par propriété riveraine est limité à un. Si le terrain est desservi par plusieurs voies ouvertes à la circulation publique, l'accès peut être imposé sur celle où il sera le moins dangereux, notamment au regard du trafic supporté. Pour satisfaire aux conditions de visibilité, il convient de se référer au règlement départemental de voirie du Morbihan.*

Marges de recul départementales :

Pour rappel, le plan local d'urbanisme de la commune de LA GACILLY définit les prescriptions en matière de marge de recul issues des préconisations du règlement départemental de voirie.

Le règlement départemental de voirie est un outil de gestion et de protection du domaine public routier départemental et des conditions d'occupation de celui-ci, mais n'est nullement un document opposable en matière de marges de recul.

Ainsi, la commune de LA GACILLY demeure l'autorité décisionnaire en matière de délivrance des autorisations d'urbanisme, y compris en matière d'implantation de constructions au sein des marges de recul édictées par le PLU de votre commune.

Règlement écrit :

Il serait judicieux de rappeler les éléments suivants au sein du règlement du PLU :

- Conformément à l'article 3.1 et suivants ainsi qu'à l'annexe 6 du règlement départemental de voirie, les accès aux routes départementales sont soumis à autorisation. Ils peuvent être limités, conditionnés, voire refusés, pour des motifs tenant à la sécurité de la circulation sur le domaine public routier départemental ;

- Conformément à l'article 3.7 du règlement départemental de voirie, les projets impactant de façon significative le débit de rejet des eaux pluviales devront faire l'objet d'une étude spécifique démontrant la compatibilité du projet avec les infrastructures existantes ;

- Conformément à l'article 3.7 du règlement départemental de voirie en matière de rejet au fossé d'évacuation d'effluents d'assainissement non collectif, il est important de rappeler que ce type de rejet au fossé n'est possible que si aucune autre solution technique n'est envisageable.

Par ailleurs, cette autorisation de rejet ne vaut pas autorisation au titre du SPANC (service public d'assainissement non collectif). La demande d'autorisation de rejet au fossé des eaux après traitement devra être accompagnée soit de l'avis du SPANC, soit d'une copie de l'autorisation de construire.

- Conformément à l'article 3.15 du règlement départemental de voirie s'appuyant sur l'article R116-26-5° du code de la voirie routière, les plantations d'arbres et de haies à moins de deux mètres de la limite du DPRD sont interdites.

Schéma départemental des mobilités :

Le Conseil départemental du Morbihan a voté le 16 juin 2023 son schéma départemental des mobilités. Celui-ci présente parmi ses différentes caractéristiques une place centrale en matière de mobilités douces et notamment en ce qui concerne les voies cyclables.

L'ambition du département est de participer au développement de la pratique cyclable au quotidien. Desservir et relier les principaux pôles générateurs de mobilité (centralités, zones d'activités, établissements scolaires, gares, parking relais...), favoriser l'intermodalité sont des objectifs prioritaires pour le Conseil départemental du Morbihan.

Dans ce cadre, il a engagé, en étroite concertation avec chaque intercommunalité morbihannaise, autorités organisatrices de la mobilité, l'élaboration d'un schéma cyclable pour identifier des liaisons structurantes qui permettront à chaque Morbihannais et Morbihannaise de se déplacer en vélo pour effectuer leurs plus courts trajets du quotidien.

Ainsi, en lien avec chaque intercommunalité morbihannaise, le département a identifié des liaisons structurantes à fort potentiel de report modal vers le vélo, qu'il réalisera. Ce sont ainsi plus de 62 itinéraires, soit 250 km de pistes sécurisées, confortables, de courtes distances (5 à 6 km maximum), qui permettront à chacun de réaliser ses courts trajets du quotidien.

Dont acte. Il est proposé de compléter la disposition 9 du titre I du règlement écrit (Pièce 3.2) de la manière suivante :

- Les projets impactant de façon significative le début de rejet des eaux pluviales doivent faire l'objet d'une étude spécifique démontrant sa compatibilité avec les infrastructures existantes.*
- Le rejet au fossé d'évacuation d'effluents d'assainissement non collectif ne peut être autorisé qu'en cas d'impossibilité avérée de réaliser une autre solution technique. Cette autorisation éventuelle ne vaut pas autorisation au titre du SPANC ; la demande d'autorisation de rejet au fossé des eaux après traitement doit être accompagnée soit de l'avis du SPANC, soit d'une copie de l'autorisation de construire.*
- Le long de la voirie départementale, les plantations d'arbres et de haies à moins de 2 mètres de la limite du DDRD sont interdites.*

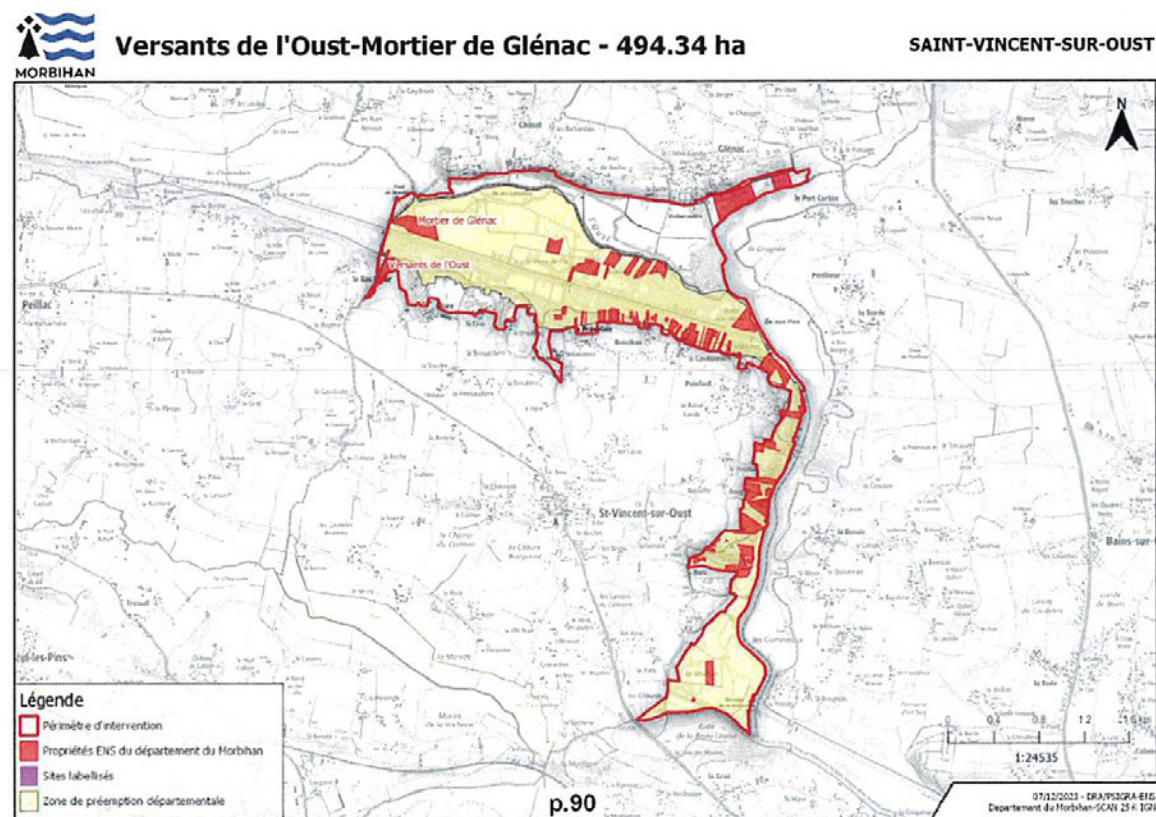
A noter que les autres projets des territoires continueront de bénéficier du dispositif départemental « mobilités douces » : les équipements, études et travaux pourront bénéficier d'une aide de 30 %.

Le schéma départemental des mobilités est consultable sur le site internet du département à partir du lien suivant : <https://www.morbihan.fr/toutes-les-actualites/schema-departemental-des-mobilites>

Espaces naturels sensibles :

Conformément aux articles L. 113-8 et suivants ainsi qu'aux articles L. 215-1 et suivants du code de l'urbanisme, les zones de préemption des espaces naturels sensibles doivent figurer dans le règlement graphique et/ou les annexes du PLU.

En l'occurrence, il importe que la zone de préemption départementale des versants de l'Oust-Mortier de GLENAC présente au sein du territoire de LA GACILLY soit intégrée au sein des documents d'urbanisme :



Extrait de l'atlas des espaces naturels sensibles 2024-2035 - Source département du Morbihan

Dont acte.

*La zone de préemption départementale des versants de l'Oust-Mortier de Glénac sera reportée sur le plan de règlement graphique du PLU de La Gacilly comme exposée ci-contre, au titre des articles L.113-8 et suivants, ainsi que L.215-1 et suivants du code de l'urbanisme.
(P.m. couche SIG (format SHP) à transmettre).*

Espaces boisés classés :

Le règlement graphique du PLU fait apparaître des espaces boisés classés à proximité immédiate du domaine public routier départemental (DPRD).

Afin de garantir la protection de ces réservoirs de biodiversité, ainsi qu'une souplesse de gestion des procédures administratives lors des interventions d'urgence, il serait préférable de privilégier un classement des premières rangées de massifs boisés situés à proximité immédiate de route en élément de paysage et de patrimoine au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Dont acte.

Suivant la réponse apportée à l'avis du CNPF ci-après, l'ensemble des arbres, qu'ils soient identifiés comme massifs ou haies sur le plan du règlement graphique, seront repérés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme au lieu d'être protégés au titre de l'article L.113-1 (EBC) du code de l'urbanisme ou L.151-19 du même code.

Espaces bocagers :

Il importe que la commune s'assure de la compatibilité du document avec les dispositions bocage du SAGE concerné, ainsi que de la cohérence entre l'inventaire bocager validé par le conseil municipal et l'inscription de ces linéaires dans les documents graphiques du PLU.

Inventaire cours d'eau et zones humides :

Il importe que la commune s'assure de la compatibilité du document avec l'inventaire du SAGE concerné, et de la cohérence entre les inventaires des cours d'eau et des zones humides validés par le conseil municipal et l'inscription de ces linéaires dans les documents graphiques du PLU.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de ma considération distinguée.

Le Président du Conseil départemental



David LAPPARTIENT

B. Réponse à l'avis de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Morbihan



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-corfmat@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.

En effet, bien que les résultats de la modification du SCoT du Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne ne sont pas encore connus, ni rendus opposables.

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 « îlot 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

Il importe ici de souligner que la municipalité n'a pas la meilleure maîtrise de cette consommation potentiellement induite par les secteurs situés en micro-densification des zones urbaines « U », à l'instar des secteurs de projets clairement identifiés.

Toutefois, à l'appui de l'observation ci-contre, les espaces ENAF non consommés en zone « U » seront à nouveau vérifiés et délimités le cas échéant en zone « N » ou « A », ou protégé de l'urbanisation par toute autre manière disponible au sein du PLU (P.ex. L.151-23 du code de l'urbanisme).

Dont acte, les OAP sectorielles seront amendées d'un échéancier d'ouverture à l'urbanisation.

Dont acte, des orientations concernant la trame noire viendront compléter les OAP sectorielles et seront traduites plus généralement dans une OAP thématique. Les mentions suivantes seront ajoutées pour chacun des secteurs d'OAP de la pièce n° 4, à partir des recommandations de France Nature Environnement :

- Afin de ne pas créer de pollution lumineuse, notamment pour les espèces lucifuges, comme de nombreux chiroptères, il conviendra de limiter au maximum l'éclairage nocturne de la zone au strict nécessaire pour répondre à son bon usage. L'éclairage public doit être économe en énergie et prend en compte les gênes nocturnes qu'il engendre pour la santé humaine et la biodiversité nocturne.*
- Les dispositifs d'éclairage devront prévoir des faisceaux lumineux orientés vers le sol et d'intensité modérée tout en évitant d'éclairer en direction des espaces connexes à l'opération et nécessaires aux continuités écologiques.*
- Si possible, l'intensité lumineuse émise par les éclairages publics ou servant les parties communes extérieures des opérations devra être modulée et réduite aux heures des très faibles fréquentations. L'emploi de systèmes d'allumage par détection automatique des usagers sera aussi apprécié pour améliorer la trame noire tout en favorisant la sécurité des personnes.*

Dont acte, cette erreur de référencement des OAP sera corrigée au sein du rapport de présentation ; l'OAP portant sur « le port fluvial » n'existant pas.

Dont acte, la justification des STECAL sera renforcée dans le rapport de présentation.

Dont acte, bien que les SUP aient été vérifiées auprès des services de la DDTM56 tout au long de l'étude dans le cadre de la concertation et que, d'autre part, les SUP AC3 et EL11 figurent dans le

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 ;

Porter à Connaissance des services de l'État pour la commune de La Gacilly (cf. p.57), le rapport de présentation et l'annexe 1 seront actualisés et corrigés conformément à l'ensemble des demandes ci-contre.

Dont acte.
La colonne 2 correspond à la « location appartement », la colonne 3 à la « location maison ». Ces intitulés seront ainsi corrigés.

Dont acte, le nombre d'ensembles est de 5 comme repéré sur le plan de la p. 249. Le tableau et le paragraphe associé de la p. 248 seront corrigés pour mentionner les ensembles 1 à 5 et non 2 à 6.

Sur le règlement graphique, les bâtiments pouvant potentiellement faire l'objet d'un changement de destination sont cerclés, l'étoile renvoyant uniquement à leur caractère architectural (ou architecture vernaculaire).
Sur les pages 252 à 254, le diagnostic envisage simplement le potentiel de création de logements par changement de destination des bâtiments de caractère en campagne (conformément à l'orientation du SCoT en la matière) ; qu'il ne retient pas pour exprimer le projet de développement de La Gacilly.
Le changement de destination de ces constructions existantes étant subordonné à l'avis de la CDPENAF, le règlement du PLU encadre seulement cette possibilité (cf. Pièce 3.2 - Art. 1.2.3 zone A et Art. 1.2.4 zone N) et renvoie ces éventualités à l'avis de la commission compétente en la matière (c.-à-d. la CDPENAF). Ce traitement est explicité au chapitre III. D.2, à la page 272. du rapport de présentation, portant sur la justification du règlement du PLU.

Dont acte, la lisibilité des zones inondables AZI et PPRI reportées sur le plan de règlement graphique sera vérifiée et améliorée le cas échéant, sous réserve de conserver la lisibilité des autres prescriptions et informations.

Dont acte, la liste des SUP exposée à la page 5 du règlement écrit sera vérifiée et corrigée, notamment suivant les observations émises ci-avant.

Dont acte, l'entête de la zone N (et celle de la zone A le cas échéant) sera corrigé sur ce point pour correspondre au plan.

Dont acte.
Le document annexé en pièce 5.5 du dossier de PLU appartenant au Conservatoire Botanique National de Brest, dans sa version 2024, et ne peut être modifié sans l'aval de l'auteur.
Ces prescriptions seront directement ajoutées dans toutes zones du règlement écrit, à l'article 12 relatif au traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

- 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.

Dont acte, cette prescription sera ajoutée dans toutes zones du règlement écrit, à l'article 12 relatif au traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

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 (CNPFF), de l'Office National des Forêts (ONF), et d'ENEDIS pour une prise en compte des remarques formulées.

Les différents avis mentionnés ci-contre sont également pris en compte ci-après dans le présent mémoire en réponse.

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.

À partir des résultats de l'enquête publique, le dossier de PLU sera complété suivant les réponses apportées aux observations exposées ci-avant (Cf. liste des ajustements annexée).

Le préfet

Pour le préfet, par délégation,
Le secrétaire général,
Stéphane JARLÉGAND

C. Réponse à l'avis de l'Agence Régionale de Santé Bretagne



Vannes, le 05/11/2024

Délégation départementale du Morbihan
Département Santé-Environnement
Affaire suivie par : Yann JULOU
Tél. : 06 62 11 92 39
Mél.yann.julou@ars.sante.fr

Le Directeur de la Délégation
Départementale de l'Agence Régionale
de Santé du Morbihan

à

DDTM du Morbihan
Service urbanisme, habitat et construction
Unité planification de l'urbanisme
1 Allée du Général Le Troadec
56019 VANNES

Objet : Commune de La Gacilly
Avis sur le PLU arrêté

Réf. : Votre courriel du 27 septembre 2024
Affaire suivie par Solen DESCHERE-CORFMAT

Par courriel visé en référence, vous sollicitez mon avis sur le PLU arrêté de La Gacilly.

L'étude du dossier appelle, pour ce qui me concerne, les remarques et commentaires suivants :

➤ Légalité et sécurité juridique

La commune de La Gacilly est concernée par le périmètre de protection rapprochée des captages de Fandemay (sur le territoire de la commune de Carentoir mais dont le périmètre de protection rapproché concerne plusieurs parcelles situées sur le territoire de la Gacilly).

Il est rappelé que les prescriptions de l'arrêté préfectoral de DUP du 27 avril 1994 qui déterminent les mesures de protection des prises d'eau destinée à l'alimentation humaine de Fandemay en Carentoir s'imposent aux règles d'urbanisme. Bien que mentionnée dans l'annexe sanitaire page 12 et à divers endroits du rapport de présentation, la servitude AS1 relative à ces périmètres de protection doit être mentionnée dans l'annexe relative aux servitudes et apparaître dans le règlement. **L'arrêté de DUP doit être joint au document d'urbanisme, et pris en compte dans les servitudes.** Par ailleurs, le service gestionnaire n'est pas le siège régional de l'ARS comme indiqué page 13 de l'annexe relative aux servitudes, mais la délégation départementale du Morbihan, située à Vannes.

Les arrêtés préfectoraux concernant la lutte contre les espèces envahissantes (lutte contre l'ambrosie à feuille d'armoise et contre le baccharis) doivent être annexés au règlement.

Dont acte. Comme indiqué en réponse à l'avis des services de la DDTM 56 ci-avant, l'information relative à la servitude AS1 sera vérifiée dans l'ensemble du dossier du PLU et rapportée à la p.5 du règlement écrit. L'annexe 1 relative aux SUP sera également vérifiée et amendée suivant l'observation ci-contre.

Dont acte, ces prescriptions seront directement ajoutées dans toutes zones du règlement écrit, à l'article 12 relatif au traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

Délégation départementale du Morbihan
32 boulevard de la Résistance
CS 72283
56008 Vannes Cedex
Tél : 02.97.62.77.71
Mél : ars-dd56-direction@ars.sante.fr
www.ars.bretagne.sante.fr

➤ Conseils et recommandations

- Concernant les nuisances sonores : celles-ci sont abordées de manière superficielle dans le rapport de présentation, l'étude initiale de l'environnement ne permettant pas d'identifier les sources précises de nuisances sonores sur le territoire de la commune. Je rappelle que l'ARS recommande que le document d'urbanisme inclue une analyse croisée de l'état des lieux des nuisances sonores (routes et voiries mais également zones industrielles et artisanales, terrains de sports, salle des fêtes...) et des zones ou établissements sensibles sur le territoire (zones d'habitat, établissements sanitaires et sociaux, établissements scolaires...). Concernant les opérations d'aménagement et de programmations (OAP), je note en particulier :
 - Le rapport de présentation mentionne page 257 la possible installation d'équipement de sport et loisir à plusieurs endroits de la communes (3 city stades, une piste de pump track), même s'il n'est pas clair si ces installations sont liées à des OAP présentées dans le cadre du PLU. L'installation des tels équipements étant susceptible de porter atteinte à la tranquillité du voisinage, L'ARS recommande la réalisation d'une EINS préalable. Celle-ci prendra en compte les nuisances sonores potentielles, aidera à un positionnement adéquat des équipements choisis et proposera des mesures d'atténuation le cas échéant.
 - L'OAP n°1 de la lande Saint Pierre et l'OAP n°6 de la rue Hollersbach prévoient la construction de logement à proximité immédiate respectivement d'un terrain de football et d'une aire de camping-car. Il est recommandé d'anticiper un recul entre les futures habitations et ces installations, ou d'éventuelles mesures d'atténuation du bruit du fait du risque important de nuisances sonores.
 - Enfin, aucun indicateur relatif au bruit et aux nuisance sonores n'est proposé dans le tableau d'indicateur qui conclue l'évaluation environnementale.
- Concernant la qualité de l'air extérieur : Aucune information n'apparaît dans le rapport de présentation concernant la qualité de l'air extérieur. S'agissant du choix du végétal dans les traitements paysagers, les dispositions du nouveau PLU devraient inciter à recourir à des plantations qui produisent peu ou pas de pollens ou graines allergisants, dans un souci de protection de la santé des habitants.
- Espèces à enjeux pour la santé humaine : le moustique-tigre n'est pas mentionné dans la liste des espèces répertoriées comme présentes sur le territoire de la commune. Je rappelle que la commune de La Gacilly est considérée comme colonisée par le moustique-tigre depuis le début de l'année 2024. Il est fortement recommandé d'intégrer au PLU, et notamment aux différentes opérations d'aménagement urbaines, des actions de sensibilisation et de prévention possibles au niveau de la commune pour limiter la prolifération de cette espèce nuisible (afin notamment de limiter l'existence de gîtes pondoires potentiels autour des habitations). Il est également possible d'intégrer des indicateurs de suivi (nombre de détection via le réseau de pièges pondoires) en conclusion de l'évaluation environnementale.
- En lien avec les futures opérations d'aménagement sur la commune, le document de présentation mentionne 10 sites référencés sur la base de données BASIAS qui dresse l'inventaire des sites et sols pollués. Ainsi dans le cadre des opérations de renouvellement urbain et d'extension de l'habitat décrites dans le document d'urbanisme, il conviendra de vérifier la proximité avec d'anciennes activités polluantes. Le cas échéant, une démarche spécifique, basée notamment sur l'interprétation de l'état des milieux et l'élaboration d'un plan de gestion, est indispensable.
- Concernant l'habitat indigne, l'état des lieux réalisé sur l'habitat au niveau de la commune ne donne aucune indication sur l'habitat dégradé et les éventuelles copropriétés concernées. En cohérence avec l'objectif 3.4 du SCOT du Pays de Ploërmel – Cœur de Bretagne, il est recommandé d'inclure la lutte contre l'habitat indigne dans les objectifs du PLU, notamment à travers le PADD. Il conviendra également de favoriser les rénovations énergétiques de l'habitat ancien, qui représente une proportion importante de l'habitat vacant.
- Concernant les mobilités douces, il est indiqué page 222 du rapport de présentation que les mobilités douces représentent seulement 7 (marche à pied) et 1% (vélo) des déplacements domicile/travail. Par ailleurs, si la réalisation de liaisons douces est systématiquement mentionnée lors des présentations des OAP, le rapport de présentation ne comprend aucun plan des liaisons douces

L'intérêt d'une étude approfondie des nuisances sonores sur le territoire est bien comprise. Ce paramètre devrait néanmoins être intégré dans l'estimation des budgets nécessaires à l'élaboration d'un PLU communal.

P. 257 du rapport de présentation, les implantations - désormais effectives - (hors secteur d'OAP) des trois city-parc et de la piste de pumptrack seront précisées.

Pour l'OAP n° 1 et l'OAP n° 6, des limites de parcelle à végétaliser sont bien prévues, respectivement à l'interface du terrain de football existant et à l'interface due l'aire de camping-cars à créer.

Concernant les indicateurs, des relevés de mesure du bruit seront proposés aux abords des quartiers résidentiels.

Cette prescription pourra être ajoutée dans toutes zones du règlement écrit, à l'article 12 relatif au traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions, pour appeler à la vigilance. Toutefois, les plantations allergènes étant très nombreuses, en comprenant notamment des espèces locales comme le chêne ou le hêtre (cf. RNSA), il apparaît difficile de limiter, voire d'interdire tous les émetteurs.

Dont acte, cette information 2024 n'était pas connue au moment de la production du diagnostic (cf. note liminaire : de juillet 2020 à février 2021) et ne figure pas dans les éléments du Porter à Connaissance des services de l'État. Le dossier de Plan Local d'Urbanisme pourra être complété concernant la colonisation du moustique-tigre sur le territoire de La Gacilly, notamment sur les indicateurs de suivi à renseigner.

L'importance de la vacance de logements est relevée (p.202). Un professionnel de l'immobilier interviewé explique son maintien par le moindre attrait de logements anciens (p.204). Au-delà, aucune étude ou donnée concernant l'habitat indigne à La Gacilly n'était disponible au moment du diagnostic de territoire.

Concernant les recommandations émises de lutte contre l'habitat indigne et de favoriser la rénovation énergétique de l'habitat ancien, le PLU parle de « poursuivre la réhabilitation et la rénovation dans le centre ancien ».

Après vérification, les chiffres indiqués p.222 du rapport de présentation sont exacts.

La carte p.66 du rapport de présentation expose le réseau de déplacement structurant au sein de la commune. Il y est repéré le chemin de grande randonnée, les sentiers de randonnée, la voie navigable et le sentier EquiBreizh. Au-delà, les déplacements piétonniers peuvent se pratiquer au sein de l'agglomération, dans leur grande majorité sur les trottoirs.

existantes ou planifiées à l'échelle de la commune, permettant difficilement d'apprécier la cohérence globale de l'approche communale en la matière

- Dans le cadre des futures opérations de développement (habitat et équipements communaux) et dans une optique de moindre prélèvement sur les réseaux EDCH, j'attire l'attention de la commune sur l'évolution récente de la réglementation liée à la réutilisation des eaux non-conventionnelles (eaux de pluie issue des toitures, eaux grises issues des douches et lavabos, eaux douces notamment) pour des usages domestiques à l'échelle des bâtiments. Le [décret](#) et l'[arrêté](#) du 12 juillet 2024 relatifs à des utilisations d'eaux impropres à la consommation humaine (EICH), entrées en application au 1er septembre, font évoluer les couples usages/eaux possibles et abroge l'arrêté du 21 août 2008 qui réglementait jusqu'à présent la réutilisation de l'eau de pluie, sa doctrine étant reprise dans ces nouveaux textes. Les particuliers peuvent désormais réutiliser les eaux grises issues des douches et lavabos (sous déclaration au préfet) et de l'eau de pluie issue des toitures notamment pour l'arrosage d'espaces verts à l'échelle des bâtiments, l'alimentation des sanitaires etc. Le recours à l'utilisation d'EICH peut donc être encouragé à la fois à l'échelle individuelle et au niveau des équipements, actuels ou futurs, de la commune. Il convient de noter que ce type de pratiques ne peuvent être mises en œuvre que « lorsque la qualité de ces eaux n'a aucune influence, directe ou indirecte, sur la santé du public et des usagers des bâtiments. », en empêchant notamment toute pollution du réseau d'eau potable (déconnexion des réseaux) et en limitant les risques liés au stockage d'eau (prolifération de moustiques, etc.).

Dont acte, une OAP thématique portant sur la récupération des eaux pluviales sera ajoutée à la pièce 4 du dossier de PLU, comme exposé en annexe ci-jointe.

Tels sont les éléments que je souhaitais porter à votre connaissance.

Pour la Directrice Générale de l'Agence
régionale de santé,

Le Directeur de la délégation départementale
du Morbihan,

La Responsable du département
Santé Environnement,

Myriam BEILLON

D. Réponse à l'avis de Réseau de Transport et d'Electricité



VOS RÉF.

NOS RÉF.

INTERLOCUTEUR :

TÉLÉPHONE :

E-MAIL :

Commune de La Gacilly – Révision du
PLU - ART

TER-ART-2024-56061-CAS-201486-
F1M9N3

Romain COLLET

06.59.47.14.14

rte-cdi-nts-scet@rte-france.com

DDTM Du Morbihan

Place du Général de Gaulle
BP 501
56019 Vannes Cedex

A l'attention de Mme Deschere-
Corformat
Solen.deschere-corformat@morbihan.gouv.fr

OBJET :

ART – PLU – **LA GACILLY**

La Chapelle sur Erdre,
le 02/10/2024

Monsieur le Préfet du Morbihan,

Nous faisons suite à votre courrier reçu le 01/10/2024 relatif au projet arrêté concernant le PLU de la commune de **La Gacilly**.

Nous vous informons que, sur le territoire couvert par ce document d'urbanisme, nous n'exploitons pas d'ouvrage de transport du réseau public de transport d'électricité à haute ou très haute tension (c'est-à-dire supérieure à 50 kV). Nous n'avons donc aucune observation à formuler.

Nous restons à votre entière disposition pour tout renseignement complémentaire et nous vous prions d'agréer, Monsieur le Préfet, l'assurance de notre considération très distinguée.

COLLET
Romain

Le Directeur Adjoint,
Centre Développement Ingénierie Nantes,
numérique de P/O

COLLET Romain

Date : 2024.10.02
16:29:49 +02'00"

En effet, aucune référence aux lignes à haute ou très haute tension n'est mentionnée dans le dossier de PLU.

Copie : Mairie de La Gacilly st.urba@lagacilly.fr

E. Réponse à l'avis d'ENEDIS



N/Réf. : PH/0250924

Objet : PLU de la commune de LA GACILLY

Direction Départementale des Territoires et de la Mer

Monsieur ALBAN DOMERGUE

Place du Général de Gaulle

BP 501

56019 Vannes Cedex

Le 25 octobre 2024, à Vannes

Monsieur,

Dans votre mail du 27 septembre dernier vous nous sollicitez concernant le projet de PLU de la commune de LA GACILLY.

Les perspectives de développement des communes nous conduiront vraisemblablement à construire de nouveaux postes de distribution et leurs lignes d'alimentation. Ces ouvrages seront réalisés en fonction de l'urbanisation et des demandes venant de la collectivité ou des clients.

Dans les dispositions générales du règlement du PLU de la commune de LA GACILLY, vous indiquez : *« Les canalisations nouvelles de branchement d'électricité, d'éclairage public, de télécommunication, de distribution de gaz, de fluides divers, etc., doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et notamment lorsque le réseau primaire est souterrain. »*. En application de l'article L. 322-8 du code de l'énergie, Enedis est le gestionnaire du réseau de distribution d'électricité, ce qui lui confère notamment les missions d'assurer la conception et la construction des ouvrages ainsi que la maîtrise d'œuvre des travaux relatifs à ces réseaux et d'exploiter ces réseaux en assurant l'entretien et la maintenance. Les articles 1 et 3 du cahier des charges précisent qu'ENEDIS est responsable du fonctionnement du service, l'exploite à ses risques et périls et que le concessionnaire a seul droit de faire usage des ouvrages de la concession. Il ressort de l'ensemble de ces textes qu'Enedis est seule à même de faire le choix de la solution technique mise en œuvre pour l'implantation de ses ouvrages.

Les modalités de construction des ouvrages sont définies dans l'article 8 du cahier des charges de concession et précisées dans l'article 4 de l'annexe 1 de ce même contrat.

Dans les prescriptions particulières de vos zonages, vous faites référence *« aux ouvrages de transport d'électricité nécessaires au réseau public de transport d'électricité »*. A noter que les réseaux basse 230-380 V) et Haute Tension (20 000 V) alimentant en électricité les clients, sont des réseaux de distribution. Les réseaux de transport sont des réseaux Très Haute Tension (63 000 V et plus) gérés par RTE. Dans les prescriptions de constructions par rapport aux limites séparatives, vous n'incluez pas les ouvrages de distribution basse tension avec notamment les postes de distribution HTA/BT. Les ouvrages de distribution publique d'électricité, peuvent également être amené à ne pas suivre ces règles. C'est pourquoi nous vous demandons d'intégrer les ouvrages de distribution d'électricité dans leur globalité dans les prescriptions particulières de vos zonages.

.../...

Dont acte, cette prescription sera mise sous réserve du choix du gestionnaire

Dont acte, cette prescription sera clarifiée en mentionnant la globalité des ouvrages de distribution d'électricité.



Par ailleurs, les compteurs, ouvrages individuels, sont généralement posés dans les TGBT des bâtiments ou dans les garages des maisons individuelles. L'obligation inscrite dans le PLU de les intégrer dans les clôtures et de les rendre accessibles en permanence, remet en cause la solution technique de référence que l'on se doit de proposer aux clients pour chaque demande de raccordement. C'est pourquoi nous vous préconisons de retirer du PLU de la commune de LA GACILLY toutes prescriptions concernant la construction des réseaux de distribution ou à minima de faire référence au cahier des charges de concession.

Restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire veuillez croire, Monsieur, à l'assurance de ma considération distinguée.


Patricia HOUEIX PAVAGEAU
Direction Territoriale Morbihan

PJ : copie des articles cités du cahier des charges de concession du Morbihan

S'il appartient au gestionnaire d'apporter les solutions qui lui semblent les plus appropriées aux différentes situations, il appartient aussi à la municipalité de veiller à l'intégration paysagère des installations. En réponse à la demande, l'article 11 de chaque zone sera amendé de la manière suivante :

11.2.7. Compteurs d'électricité et de gaz :

- Ils doivent être posés soit :*
 - dans la maçonnerie des façades sur rue, des éléments de corps de bâtiment ou des murs de clôture, en des emplacements recouverts de préférence par une porte à battant bois ou métallique,*
 - dans les tableaux généraux basse tension des bâtiments pour les compteurs électriques, le cas échéant,*
 - dans les garages des maisons individuelles, le cas échéant.*
- En cas d'impossibilités techniques, d'autres solutions garantant d'insertions qualitatives dans l'environnement immédiat peuvent être autorisées.*



Article 8 du cahier des charges de concession du Morbihan

Article 8 — Intégration des ouvrages dans l'environnement

A) Travaux sous maîtrise d'ouvrage du concédant

Afin de participer au financement de travaux dont l'autorité concédante est maître d'ouvrage et destinés à améliorer la qualité de la distribution et l'intégration des ouvrages de la concession dans l'environnement, le gestionnaire du réseau de distribution verse à l'autorité concédante une participation annuelle calculée selon les modalités indiquées à l'article 4 de l'annexe 1 au présent cahier des charges, tenant compte de l'apport de ces travaux à la sécurisation des réseaux.

Le produit de cette participation entre dans le financement du coût hors TVA des travaux ainsi réalisés pour un pourcentage inférieur ou égal au taux indiqué à l'article 4 de l'annexe 1 au présent cahier des charges.

B) Travaux sous maîtrise d'ouvrage du gestionnaire du réseau de distribution

Pour une amélioration de l'insertion des ouvrages de la concession dans l'environnement, le gestionnaire du réseau de distribution se conforme aux dispositions suivantes pour les travaux, autres que ceux visés au A), dont il est maître d'ouvrage et dont il assume le financement, intégralement ou en complément des contributions définies à l'article 30 du présent cahier des charges.

A l'intérieur du périmètre défini en annexe 1 au présent cahier des charges, autour des immeubles classés comme monuments historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire, ainsi que dans les sites classés ou inscrits, les nouvelles canalisations seront souterraines, ou posées suivant la technique des réseaux sur façades d'immeubles ou toute autre technique appropriée.

❖ Les immeubles sont classés comme monuments historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques dans les conditions précisées par le code du patrimoine (art. L. 621-1 et suivants). Le classement des monuments naturels et des sites est réalisé conformément aux dispositions du code de l'environnement (art. L. 341-1 et suivants).

En agglomération et en dehors des zones définies au 2^{ème} alinéa du B) du présent article, les nouvelles canalisations seront souterraines, ou posées suivant la technique des réseaux sur façades d'immeubles ou toute autre technique appropriée, selon un pourcentage minimal de la longueur totale construite par le gestionnaire du réseau de distribution dans la zone faisant l'objet du présent alinéa. Ce pourcentage minimal est défini en annexe 1 au présent cahier des charges pour l'ensemble de la concession.

❖ Sauf disposition contraire convenue à l'annexe 1, on entend, par agglomération, conformément aux dispositions de l'article R. 110-2 du code de la route : « un espace sur lequel sont groupés des immeubles bâtis rapprochés et dont l'entrée et la sortie sont signalées par des panneaux placés à cet effet le long de la route qui le traverse ou qui le borde ».

Hors agglomération et en dehors des zones définies au 2^{ème} alinéa du B) du présent article, les nouvelles canalisations seront souterraines ou posées suivant la technique des réseaux sur façades

¹ Dans ce cas, l'annexe 2 sera adaptée pour en tenir compte.

d'immeubles ou toute autre technique appropriée, selon un pourcentage minimal de la longueur totale construite par le gestionnaire du réseau de distribution dans la zone faisant l'objet du présent alinéa. Ce pourcentage minimal est défini en annexe 1 au présent cahier des charges pour l'ensemble de la concession.

En outre, toute nouvelle canalisation dont la construction pourrait entraîner des abattages d'arbres préjudiciables à l'environnement sera réalisée, soit en souterrain, soit en câble aérien isolé, dans la mesure permise par la prise en considération du coût de ces techniques.

Les emplacements, les formes, les matériaux et les couleurs de tout nouveau bâtiment ou enveloppe préfabriquée faisant partie de la concession et dont le gestionnaire du réseau de distribution est maître d'ouvrage seront choisis en accord entre le gestionnaire du réseau de distribution et les autorités compétentes, de manière à obtenir une juste adéquation entre leur coût et leur bonne intégration dans l'environnement.



Annexe 1 – article 4 du cahier des charges de concession du Morbihan

**ARTICLE 4
INTEGRATION DES OUVRAGES
DANS L'ENVIRONNEMENT**

A - En application du A) de l'article 8 du cahier des charges, le gestionnaire du réseau de distribution participe à raison de 40 % du coût hors TVA au financement de travaux réalisés sous la maîtrise d'ouvrage de l'autorité concédante aux fins d'intégration des ouvrages de la concession dans l'environnement, dans les conditions ci-après.

Le montant de cette contribution est fixé chaque année d'un commun accord entre les parties, à partir de l'examen du programme de travaux prévu dans ce domaine par l'autorité concédante, en tenant compte de l'évolution éventuelle du périmètre, des caractéristiques de la concession et de l'apport de ces travaux à la sécurisation des réseaux, en dehors des programmes d'aides pour l'électrification rurale ou de tout autre programme de péréquation des charges d'investissement financé avec le concours des gestionnaires de réseau de distribution d'électricité qui lui serait adjoint ou substitué.

Si certaines opérations du programme de l'année n ne sont pas achevées au 31 décembre de l'année n , ces opérations seront imputées sur le montant de la contribution de l'année n , sous réserve qu'elles soient achevées avant le 31 décembre de l'année $n+1$.

Le montant de la contribution ainsi convenu est versé suivant des modalités et dans des délais définis d'un commun accord entre l'autorité concédante et le gestionnaire du réseau de distribution.

En cas de retard du concessionnaire dans le versement de cette contribution — ou de l'une de ses fractions, si celle-ci doit être versée en plusieurs fois — l'autorité concédante peut, sauf si ce retard est de son fait, appliquer des intérêts de retard selon les dispositions de l'article 1231-6 du code civil.

B - Les périmètres et pourcentages visés aux alinéas 2, 3 et 4 du B) de l'article 8 du cahier des charges sont définis comme suit :

a) Périmètre visé à l'alinéa 2 :

Les nouvelles canalisations sont souterraines ou posées suivant la technique des réseaux sur façades d'immeubles ou toute autre technique appropriée lorsqu'elles se situent, selon la perspective visuelle, dans un périmètre de 500 m autour des immeubles classés parmi les monuments historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire, ainsi que dans les sites classés ou inscrits.

F. Réponses à l'avis de la municipalité de Peillac

N°074/2024

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

DEPARTEMENT DU
MORBIHAN
ARRONDISSEMENT DE
VANNES
COMMUNE DE PEILLAC

EXTRAIT DU REGISTRE DES
DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille vingt-quatre, le dix-sept octobre, à 19 h 30, le Conseil Municipal réuni en session ordinaire, à la mairie, sous la présidence de Monsieur Philippe JEGOU, Maire.

Date de la convocation du Conseil : 10 octobre 2024

NOMBRE DE CONSEILLERS en exercice : 19

Présents : 16

Votants : 17

PRÉSENTS : M. JEGOU Philippe, Mme DERUYTER Isabelle, M PROVOST Gérard, Mme GEFFROY Nathalie, M ALLAERT Benoît, Mme LEMEE Annie, M MOUCHY Robert, Mme COUDRAIS Josette, M BECUWE Philippe, M GESLIN Pascal, Mme PINSEMBERT Odile, M JOUVENCE Benoît, M COYAC Fabrice, M COURJAL Patrick, M HERVE Patrick, M ANQUETIL David

ABSENTS : Mme BOTERF Maryvonne, Mme JOUSSEAUME Karine, Mme MARSAC Marie-Dominique

POUVOIR : Mme BOTERF Maryvonne a donné procuration à Mme GEFFROY Nathalie

SECRETAIRE DE SEANCE : M ANQUETIL David est désigné secrétaire de séance.

Objet : AVIS SUR L'ARRET DU PROJET DE PLU DE LA GACILLY

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu la délibération n° 2024-09-13-1 du 13 septembre 2024 par laquelle le conseil municipal de la commune de LA GACILLY a décidé l'arrêt du PLU et bilan de concertation à l'unanimité,

Vu l'ensemble des pièces constituant le dossier d'arrêt du PLU de la commune de LA GACILLY,

Monsieur le Maire expose :

En tant que personne publique associée, la commune de Peillac peut émettre un avis sur le projet d'arrêt du PLU de LA GACILLY.

Après en avoir délibéré, à l'unanimité, le conseil municipal :

- EMET un avis favorable sur l'arrêt du projet du PLU de la commune de LA GACILLY en tant que personne publique associée.


Pour extrait conforme au registre
Des délibérations du Conseil Municipal

Le secrétaire de séance,
David ANQUETIL

Le Maire,
Philippe JEGOU



G. Réponses à l'avis de la Région Bretagne



Direction de l'aménagement
Service aménagement, foncier et habitat
Personne chargée du dossier : Arnaud DEGOUYS
Chargé de la planification régionale et du SRADDET
Tél. : 02 90 09 17 37
Courriel : arnaud.degouys@bretagne.bzh

REÇU LE
17 OCT. 2024
MAIRIE LA GACILLY

Monsieur Jacques ROCHER
Maire de La Gacilly
Rue de l'Hôtel de Ville
56204 LA GACILLY

→ Référence à rappeler dans toutes vos correspondances : N° 402602/DIRAM/SAFH/AD

Objet : Arrêt du projet du PLU

Monsieur le Maire,

Je vous informe que la Région a bien réceptionné les éléments concernant votre dossier : Arrêt du projet du PLU le 27-09-2024 et je vous en remercie.

Le 14 février 2024, à l'issue de plusieurs mois de concertation, le Conseil Régional a adopté la première modification du SRADDET Bretagne, en intégrant les évolutions attendues par la loi en matière de déchets, d'énergie, d'installations logistiques, de stratégie aéroportuaire, de gestion du trait de côte, ainsi que de territorialisation de la trajectoire bretonne vers le Zéro Artificialisation Nette, prévue par la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.

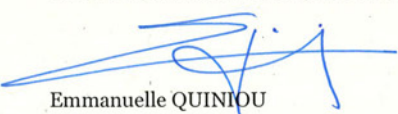
Le SRADDET modifié, en application de la loi et en concertation, différencie les trajectoires de réduction de l'artificialisation en fonction des spécificités et des besoins des territoires, et identifie en hectares les seuils de consommation maximum, à l'échelle des SCOT bretons, pour la tranche 2021-2031. Il revient désormais aux SCOT, en tant que documents intégrateurs et projets de territoire, de différencier à leur tour les trajectoires de réduction vers les Plans Locaux d'Urbanisme communaux ou Intercommunaux (PLU-I) et documents en tenant lieu. Les SCOT devront intégrer ces modifications au plus tard le 22 février 2027, et les PLU-I le 22 février 2028.

Dans l'attente de cette seconde phase de territorialisation, nous vous invitons à anticiper et prendre en compte dès aujourd'hui dans votre document d'urbanisme le changement de modèle prévu par la loi et sa déclinaison régionale, notamment en procédant à des ouvertures à l'urbanisation raisonnées, et en prenant connaissance de l'enveloppe maximale correspondant au SCOT de votre territoire. Si cette prise en compte reste volontaire et non obligatoire jusqu'à modification des SCOT, elle doit garantir de ne pas mettre à mal les capacités de développement des territoires bretons d'ici 2031 : en effet, nous tenons à attirer votre attention sur le fait que le décompte légal a commencé depuis août 2021. Ainsi, toute consommation effective réalisée depuis cette date, et ce, même si elle était programmée antérieurement, vient désormais grever les enveloppes régionales, intercommunales et communales.

L'engagement des collectivités et établissements publics de Bretagne sera central pour atteindre les objectifs de la loi Climat et Résilience et du SRADDET, en garantissant l'accueil des populations et des activités, l'accessibilité au logement et aux ressources pour toutes et tous, dans une plus grande solidarité et une plus grande sobriété en matière d'artificialisation des sols. Afin de faciliter cette prise en compte anticipée et volontaire du SRADDET par les documents infra régionaux, le schéma régional est consultable sur www.bretagne.bzh/sraddet.

Comptant sur votre mobilisation dans la mise en œuvre de ce projet d'avenir, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations très distinguées.

Pour le Président du Conseil régional,
La Cheffe du service aménagement, foncier et habitat,


Emmanuelle QUINIOU

RANNVRO BREIZH
283 balzar Jeneral Patton - CS 21101 - 35711 Roazhon cedex 7
Pgg : 02 99 27 10 10 • www.breizh.bzh

RÉGION BRETAGNE
283 avenue du Général Patton - CS 21101 - 35711 Rennes cedex 7
Tél. : 02 99 27 10 10 • www.bretagne.bzh

REJION BERTEGN
283 rabine du Jeneral Patton - CS 21101 - 35711 Rene cedex 7
Hp. : 02 99 27 10 10 • www.bertegn.bzh

twitter.com/regionbretagne | facebook.com/regionbretagne.bzh | region.bretagne

Adresser toute correspondance sous forme impersonnelle à Monsieur le Président du Conseil régional de Bretagne.
SIRET : 333 500 016 00040 • TVA Intracommunautaire : FR10 333 500 016

Dans l'attente des résultats de la révision du SCoT du Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne. Cette précision concernant les mises en compatibilité du SCoT, puis du PLU, respectivement au plus tard le 22/02/2027 et le 22/02/2028, est très utile.

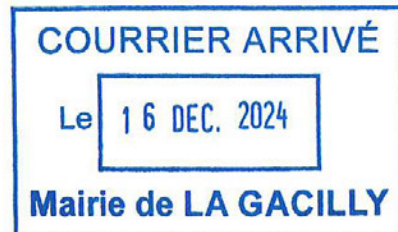
Le Modèle d'Occupation des Sols breton a été intégré dans l'élaboration du PLU de La Gacilly comme référentiel foncier caractérisant la nature des sols, particulièrement les Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF).

Les objectifs de la loi dite « Climat et Résilience » en matière de modération de la consommation des ENAF ont aussi été intégrés dans la mesure du possible, considérant le Pôle d'Équilibre que représente La Gacilly dans l'armature territoriale du Pays et malgré l'absence d'objectifs territorialisés en la matière par le SCoT.

H. Réponse à l'avis de La Chambre de Commerce et de l'Industrie du Morbihan



Le Président



MONSIEUR JACQUES ROCHER
MAIRE
RUE DE L'HOTEL DE VILLE
BP 4
56204 LA GACILLY CEDEX

Lorient, le 9 décembre 2024

Monsieur le Maire,

Conformément à l'article L153-16 du code de l'urbanisme qui prévoit de soumettre aux personnes publiques associées le projet arrêté de Plan Local d'Urbanisme, vous nous avez transmis les différentes pièces constitutives de votre dossier et nous vous en remercions.

Dans votre Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), vous avez retenu parmi les orientations générales, celle de « développer le pôle des proximités ». Pour l'offre commerciale et de services, il s'agit de maintenir la présence de locaux commerciaux au sein des trois agglomérations de la commune. Pour les zones d'activités économiques, vous souhaitez conserver une offre d'accueil de nouvelles entreprises en zones dédiées et permettre le développement des activités industrielles en place. Nous souscrivons pleinement à ces objectifs en faveur de l'offre commerciale de proximité et du développement économique.

Votre projet de Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Ploërmel approuvé en 2018. Dans l'armature territoriale définie, la commune de LA GACILLY constitue un « pôle d'équilibre principal » auquel sont associés des objectifs en termes de croissance démographique, de densité urbaine, de production de logements ainsi que des règles à respecter pour l'organisation de l'activité commerciale.

Concernant la traduction réglementaire des orientations et des objectifs inscrits au Projet d'Aménagement et de Développement Durables, nous avons certaines remarques et suggestions à formuler sur différentes pièces constitutives de votre projet de PLU.

I. Remarques portant sur le rapport de présentation

Dans le rapport de présentation, vous présentez les données socio-démographiques et économiques permettant de cerner les dynamiques qui s'exercent sur votre commune. Néanmoins, les données présentées datent de 2018 et il aurait été opportun d'actualiser les chiffres afin de partager les récentes tendances en termes de croissance démographique et de dynamique économique. En effet, la commune a connu un ralentissement de sa progression démographique sur la dernière période intercensitaire mais portant tout de même l'effectif à 3993 habitants en 2021 grâce au solde migratoire favorable à la commune.

Le diagnostic présente un état des lieux de la commune à un instant T sur la base duquel la réflexion et la définition des enjeux et du projet se construisent. Si ces chiffres ont naturellement évolué au cours de la procédure d'élaboration du PLU (2020-2025), les tendances observées (sur la base des données officielles disponibles en 2021) se confirment. Cette connaissance a permis la prise de décisions.

Concernant la croissance démographique, elle est positive, même si ralentie au cours de la dernière période intercensitaire, principalement du fait du solde migratoire; comme indiqué et schématisé p.198 et 199 du rapport de présentation. P.198, l'estimation du nombre d'habitants (produite par le B.E. I.D.E.A.L. sur la base des données Sitadel alors disponible) est de 4073 habitants en 2021; proche du chiffre officiel de 3993 habitants en 2021 (paru au 14 janvier 2025). Ce dernier chiffre paru conforte la dynamique migratoire ici relevée.



Concernant le volet économique, le nombre d'établissements créés chaque année a progressé ces dernières années sans pour autant permettre le maintien du nombre d'emplois qui, quant à lui, a baissé entre 2015 et 2021 selon l'INSEE (-286 emplois).

II. Remarques portant sur le règlement graphique

Périmètre de centralité commerciale :

Dans le projet de PLU tel qu'il a été arrêté, l'instauration d'un périmètre de centralité commerciale au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme n'est pas prévue. Or, cet outil permet de conforter la dynamique commerciale du centre-ville et d'éviter la dilution du tissu commercial au sein de l'enveloppe urbaine. Ainsi, nous préconisons d'instaurer cette disposition permettant de privilégier l'implantation de nouveaux commerces et activités de services en secteur « UC » et de l'éviter en secteur « UR » notamment.

Linéaire commercial :

Il n'est pas non plus prévu d'instaurer le dispositif de protection des linéaires commerciaux au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme dans le sens de l'interdiction de changement de destination autre que « commerces et services » afin de préserver la vocation commerciale des rez-de-chaussée identifiés. En revanche, il a été choisi d'identifier des cellules commerciales où le comblement des ouvertures en vitrine est interdit.

Selon nous, cette disposition réglementaire est insuffisante pour éviter la transformation, très souvent irréversible, de commerces en habitations. Nous préconisons alors l'instauration du dispositif de protection des linéaires commerciaux situés dans le secteur central « UC » et présentant des enjeux pour le maintien de la dynamique commerciale. Une telle disposition permettrait d'ailleurs de répondre plus aisément à l'objectif inscrit à votre PADD à savoir : « Maintenir la présence de locaux commerciaux au sein des trois agglomérations de la commune ».

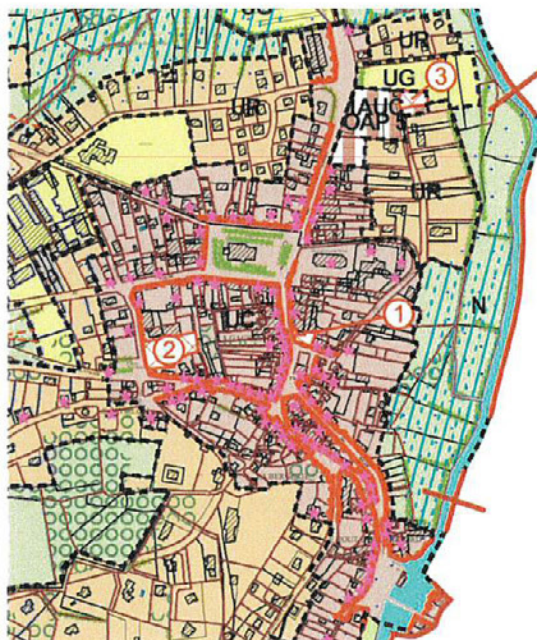
Zones « UA » :

Dans le projet de règlement graphique du PLU, un zonage « UA » a été défini pour les zones d'activités économiques (ZAE). Il est également prévu une zone dédiée à l'extension urbaine à vocation économique matérialisée au règlement graphique par un zonage « 1AUA1 » et représentant une superficie de 3,91 hectares. Nous approuvons cette possibilité d'extension de la zone d'activités permettant l'accueil de nouvelles entreprises. Parallèlement à cette possibilité, il nous semble important d'œuvrer en faveur de la densification et de l'optimisation foncière au sein des zones d'activités économiques existantes.

En 2018, la tendance à la réduction du nombre des emplois est déjà relevée sur la décennie (p.208). Il y est souligné l'important indice de concentration de l'emploi qui distingue La Gacilly de villes comparables. Aussi, parmi les enjeux économiques figurent la diversité des emplois salariés, l'accueil de nouvelles entreprises, la démultiplication des engagements vertueux en termes de développement durable (p.211).

Dans le règlement écrit (cf. Pièce 3.2), les secteurs UC sont désignés comme des zones urbaines centrales (cf. p.16). Le qualificatif « centrales » renvoie par conséquent à la notion de centralité induite par le SCoT. Quant à la zone UR dite, « zone urbaine résidentielle » (cf. p.26) n'est pas qualifiée de zone centrale et ne renvoie donc pas à cette notion.

Toutefois, pour tenir compte de la remarque et éviter ainsi toute équivoque, la notion de centralité sera explicitée dans les pièces du règlement.



En effet, la municipalité n'a pas souhaité limiter le changement de destinations des cellules commerciales, mais simplement interdire la transformation ou l'altération de leurs devantures à des fins de logements.

À long terme, il apparaît que l'irréversibilité n'est pas obtenue par le changement des usages — qui peuvent être nombreux sur une décennie ou sur une génération — mais par la transformation du bâti et le comblement des baies.

Par ailleurs, l'article L.151-16 C. urb. ne précise pas la nature des prescriptions à établir de manière à assurer l'objectif de préservation ou de développement de la diversité commerciale, mais réserve bien au PLU de les déterminer selon les contextes.



III. Remarques portant sur le règlement écrit

Dispositions applicables aux zones « UC » :

Il est prévu par l'article 3 relatif à la mixité fonctionnelle et sociale la disposition suivante : « Au sein des zones UC, pour les fronts bâtis repérés au plan par une ligne crénelée au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, le comblement de vitrine ou cellule commerciale est interdit. Ce repérage concerne l'ensemble des fronts de rues du secteur de La Gacilly, les fronts de la rue Yves Rocher du secteur de La Chapelle-Gaceline. Les vitrines existantes doivent être préservées et seules des opérations de rénovation, de restauration, d'amélioration ou de reconstruction peuvent être autorisées [...] ». Comme évoqué précédemment, cette disposition nous paraît insuffisante au regard des enjeux de préservation de la vocation commerciale des rez-de-chaussée situés en centre-ville. Selon nous, il convient de compléter cet article afin d'interdire le changement de destination des rez-de-chaussée identifiés en secteur « UC ». Afin de garantir le maintien de la vocation commerciale des locaux concernés, nous préconisons d'interdire tout changement de destination autre que celle relevant des « commerces et activités de service » au sens de l'article R151-27 du code de l'urbanisme.

Cf. Réponse précédente à ce sujet.

La municipalité n'a pas souhaité limiter le changement de destinations des cellules commerciales, mais simplement interdire la transformation ou l'altération de leurs devantures à des fins de logements. Ceci pour ne pas accentuer la désertification du centre-ville dans le cas de cessation d'activité et de leur non-reprise immédiate.

Dispositions applicables à la zone « UR » :

L'article 1 applicable en zone « UR » prévoit d'autoriser les constructions et les installations liées aux sous-destinations « artisanat et les commerces de détail » et « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et ce, sous réserve « d'être compatibles avec le milieu environnant ». Selon nous, cette prescription n'est pas suffisante car en l'état, nous percevons un risque certain de dilution de l'appareil commercial au sein de l'enveloppe urbaine. Ainsi, nous préconisons d'instaurer un périmètre de centralité permettant de concentrer l'installation de nouvelles activités commerciales et de services au sein de ce périmètre ou, a minima, de limiter plus fortement les possibilités d'implantation en zone « UR » pour ces activités. Selon nous, il est important de concentrer les activités commerciales et de services dans l'espace pour favoriser une dynamique collective où les flux de clientèle profitent à d'autres commerces.

Dont acte.

En réponse, à l'article 9 de la zone UR l'emprise au sol des installations liées à l'artisanat et aux commerces de détail, ainsi qu'aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle pourra être limitée à 50 m². Cette limite restera donc appropriée à l'installation d'offices au sein des propriétés résidentielles et envisagées pour les raisons suivantes : favoriser la création d'entreprises (notamment des embryons et des activités ne nécessitant pas particulièrement les flux et infrastructures du centre-ville ou des zones commerciales.), favoriser la mixité des fonctions au sein des zones résidentielles, permettre une offre de proximité, limiter les déplacements.

Dispositions applicables à la zone « UA » :

Le projet de règlement écrit applicable au secteur « UA1 » prévoit d'autoriser les constructions liées aux commerces sous certaines conditions et ce, en cohérence avec le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial du SCOT en vigueur. En revanche, la sous-destination « activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle » au sens de l'article R151-28 du code de l'urbanisme est autorisée en secteurs « UA1 » et « UA2 » et ce, sans conditions particulières. Selon nous, ces activités peuvent aisément s'installer en tissu urbain et il convient de réserver le foncier économique en zones d'activités, hors site d'implantation périphérique, aux établissements artisanaux et industriels dits productifs, générateurs de nuisances et donc, incompatibles avec l'habitat. Ce choix est d'autant plus justifié dans un contexte de raréfaction du foncier urbanisable.

Dont acte, cette autorisation sera limitée aux seules zones d'activités UA2 comportant déjà des commerces.

Concernant l'article 5 réglementant les aires de stationnement à prévoir en zone « UA », les seuils fixés pour les commerces de détail ne correspondent pas aux seuils fixés par le DAAC du SCOT en vigueur imposant un minimum de 300m² pour les surfaces de vente liées à une activité de production et de 400 m² en site d'implantation périphérique. Pour les constructions à usage d'industrie et d'artisanat, le règlement impose la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher avec toutefois la possibilité de réduire à une place par tranche de 200 m² en cas de densité d'occupation des locaux moindre.



Selon nous, il convient de calibrer les espaces de stationnement selon les besoins et la nature du projet et de ne pas imposer de minimum de surface dédiée au stationnement qui pourrait s'avérer, in fine, surdimensionnée par rapport aux besoins réels en stationnement. Nous préconisons de revoir ladite disposition en ce sens.

Concernant l'emprise au sol des constructions en zone « UA », l'article 9 fixe un seuil à 70% de la superficie totale de l'unité foncière. Afin de ne pas créer de frein à la densification, nous suggérons de ne pas fixer de seuil maximal d'emprise au sol hormis les bâtiments à vocation commerciale dont les seuils de surface sont définis par le SCOT et de contraindre l'implantation uniquement par les règles de recul.

L'article 10 du même règlement définit une hauteur maximale de 16 mètres à l'exception des ouvrages techniques s'ils ne dépassent pas 5 % de l'emprise de la construction (cheminées, silos, citernes, etc.). Afin de permettre une réelle optimisation de la ressource foncière au sein des zones d'activités existantes comme le prévoit le PADD, il nous semblerait opportun de ne pas fixer de hauteur maximale et ainsi, permettre la verticalisation des bâtiments destinés aux activités économiques.

IV. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vous avez défini dans votre projet de PLU plusieurs Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles dont l'OAP n°4 pour l'extension de la zone d'activités économiques « Les Villes Jeffs » et ce, sur une surface de 3,91 hectares.

De manière à favoriser l'optimisation foncière de cet espace, nous suggérons de ne pas imposer la création d'un « espace public à dominante végétale » au-delà de la marge de recul par rapport aux routes départementales. Les limites de parcelles devant faire l'objet d'une végétalisation, il nous semblerait opportun de pouvoir aménager l'ensemble du périmètre défini. Aussi, nous avons relevé une erreur relative à la distance du recul par rapport aux routes départementales entre un recul de 30 mètres mentionné dans le descriptif de l'OAP et un recul de 20m en légende du schéma d'aménagement. Il conviendrait alors de mettre en cohérence cette OAP.



Conclusion

Pour conclure, nous souhaitons que nos remarques et nos propositions d'ajustement émises sur les différentes pièces constitutives du projet de Plan Local d'Urbanisme soient prises en compte avant l'approbation de votre document d'urbanisme.

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

Philippe ROUAULT

Dont acte. En réponse à l'observation, il est proposé de supprimer les articles 5.1.2, 5.1.3, 5.1.4, 5.1.5 de la zone UA et de reformuler l'article 5.1.7. pour tous les types d'occupations autorisées, à l'exception de l'habitat, de la manière suivante :

5.1.7. : Pour tous les autres usages autorisés, le nombre de places doit être défini en fonction des effectifs et de la capacité d'accueil des usagers. Une surface suffisante, en relation avec les besoins et la nature du projet envisagé, doit être prévue, sous réserve que le stationnement nécessaire à l'activité soit réalisé en dehors des voies publiques.

Dont acte. En réponse, il est proposé de ne pas réglementer l'emprise au sol maximale autorisée pour les constructions en zone UA.

Dont acte. En réponse, il est proposé de ne pas réglementer la hauteur maximale des constructions en zone UA.

Considérant les réponses apportées par ailleurs aux avis des PPA, la municipalité envisage de supprimer le secteur de projet n°4 et par conséquent l'OAP associée. Ce secteur sera restitué en zone agricole «A».

Sous réserve des résultats de l'enquête publique, il est proposé d'amender le dossier du PLU suivant les réponses apportées aux observations émises dans le présent avis consultatif.

I. Réponse à l'avis du Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne



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,

Veillez 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



Envoyé en préfecture le 19/12/2024
Reçu en préfecture le 19/12/2024
Publié le
ID : 056-200050193-20241218-CS_2024_038B-DE

CS_18.12.2024_038 – SCoT – Avis PLU La Gacilly

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 Kévin

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)



PETR PAYS DE PLOËRMEL - CŒUR DE BRETAGNE
PA de Tirpen – La Paviotaie / 56140 MALESTROIT
02 97 74 04 37 / contact@pays-ploermel.fr

PETR PAYS DE PLOËRMEL - CŒUR DE BRETAGNE
PA de Tirpen – La Paviotaie / 56140 MALESTROIT
02 97 74 04 37 / contact@pays-ploermel.fr





Envoyé en préfecture le 19/12/2024
Reçu en préfecture le 19/12/2024
Publié le
ID : 056-200050193-20241218-CS_2024_038B-DE

- 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.

L'enveloppe de surface ENAF sera ré-évoquée, voire corrigée, dans la suite du présent mémoire en réponse à cet avis, il importe ici de ne pas laisser sous-entendre que la consommation foncière potentiellement induite pas le PLU est un fait inexorable, notamment en dehors des secteurs de projets clairement ciblés. La délimitation d'espace en zone « U » ou « AU » ne vaut pas systématiquement leur construction à l'échéance de celui-ci ; il s'agit bien d'un potentiel (opportunité ou probabilité) de développement.

Dont acte, suivant la réponse apportée à l'observation analogue émise par la CCI du Morbihan (cf. ci-avant), il est proposé de limiter à 50 m² l'emprise au sol des constructions liées à l'artisanat et aux commerces de détail et aux activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle en zone UR.

La municipalité prend acte de la compatibilité au SCoT de son projet relatif à l'intégration de la TVB dans le règlement graphique du PLU (N.b. quid de l'avis contraire du Centre National de la Propriété Forestière exposé plus loin quant au traitement des espaces boisés).

Considérant la relation du PLU au SCoT, il s'agit bien que le premier soit compatible avec le second en vigueur. À ce jour, les résultats des études pour la révision du SCoT ne sont pas encore connus, par conséquent, le PLU ne peut s'y référer.

Pourtant au vu des tendances démographiques relevées dans le cadre du diagnostic en 2021, La Gacilly a placé ses objectifs de croissance à l'horizon 2032 bien en dessous de ceux envisagés par le SCoT ; avec un taux de croissance annuel moyen de 1,05 % contre 1,25 %.

Au vu des données disponibles au moment de la rédaction du rapport de présentation, les objectifs du PLH et ceux du SCoT sont remis en question par l'analyse socio-économique ; estimant les taux de croissance démographiques envisagés « ambitieux » et « bien ambitieux » (p.244 du rapport)). Aussi, les objectifs retenus dans le cadre du présent PLU sont en dessous des engagements dans le cadre de ces documents supra-communaux tout en restant compatibles avec eux.

En réponse à l'observation, la municipalité propose la suppression des secteurs d'OAP n°4 et 6. Pour conserver le même nombre total de logements à construire, les densités de logements à l'hectare seront rehaussées suivant chacun des secteurs et la part de logements aidés à construire sera compensée pour atteindre la répartition annoncée.

D'autre part, au sein de l'agglomération, la municipalité ne souhaite pas déclasser les terrains qualifiés de NAF par le MOS et réputés constructibles depuis les documents d'urbanisme communaux précédents. Ces parcelles apparaissent en dent creuse des parties déjà bâties et desservies par les différents réseaux d'assainissement collectifs.

Voir détails en réponse à la conclusion du présent avis pour plus de précisions sur la redéfinition proposée pour les secteurs d'OAP.



PETR PAYS DE PLOERMEL - CŒUR DE BRETAGNE
PA de Tirpen - La Paviotaie / 56140 MALESTROIT
02 97 74 04 37 / contact@pays-ploermel.fr



Envoyé en préfecture le 19/12/2024
 Reçu en préfecture le 19/12/2024
 Publié le
 ID : 056-200050198-20241218-CS_2024_088B-DE

- 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

Dont acte, voir réponse apportée ci-avant.

En réponse à l'observation, la municipalité propose la suppression des secteurs d'OAP n°4 et 6. Pour conserver le même nombre total de logements à construire, les densités de logements à l'hectare seront rehaussées suivant chacun des secteurs et la part de logements aidés à construire sera compensée pour atteindre la répartition annoncée.

D'autre part, au sein de l'agglomération, la municipalité ne souhaite pas déclasser les terrains qualifiés de NAF par le MOS et réputés constructibles depuis les documents d'urbanisme communaux précédents. Ces parcelles apparaissent en dent creuse des parties déjà bâties et desservies par les différents réseaux d'assainissement collectifs.

Voir détails en réponse à la conclusion du présent avis pour plus de précisions sur la redéfinition proposée pour les secteurs d'OAP.

Dont acte, cette possibilité sera limitée en zone UR suivant la réponse précédemment apportée.

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
La Gacilly	3834	3956	3993	4079	+0,38%/an
Pays de Ploërmel – Cœur de Bretagne	79383	81407	81875	-	+0,29%/an
Département du Morbihan	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 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 peut dès à présent réduire son taux de croissance démographique.

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 priorités 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 », « Lauoyer », « 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

Si la volonté par souci d'anticipation et d'économie est comprise, il est rappelé que l'élaboration du PLU de La Gacilly est mise à l'étude depuis le 25/09/2020. D'autre part, le PLU recherche une compatibilité avec le document de SCoT en vigueur et aucune application anticipée d'un projet de SCoT, dont les tenants et les aboutissants ne sont pleinement connus et rendus opposables, et ne sauraient être anticipés efficacement.

Au vu des tendances démographiques et projections produites par l'INSEE au moment de l'analyse prospective du bureau d'études, nous avons toutefois anticipé la révision à la baisse des objectifs du futur SCoT. C'est ainsi que la commune a réduit l'objectif de croissance démographique dans son PLU à 1,05 % par an ; contre 1,25 % affiché dans le SCoT actuellement en vigueur.

Comme indiqué dans le rapport de présentation, cette forme d'urbanisation et de constructions de logements ne peut être pleinement maîtrisée par la municipalité et ne saurait supporter une partie du projet envisagé. Toutefois, le règlement établi pour les zones urbanisées « U » (dont Le Pâtis, La ville Jarnier, Lauoyer, Talhuart et La Provostaie, dans la limite de la protection des ENAF) n'interdit pas la microdensification, au contraire, les règles de prospect et d'emprises au sol permettent l'optimisation du foncier déjà urbanisés.

La municipalité prend acte de la compatibilité de son PLU en vers le SCoT considérant la densité de logements minimum prévue globalement au travers des secteurs de projets.

En réponse à l'observation, il est proposé de revoir les secteurs d'OAP, les densités de logements imposées par secteur et la part de logements aidés tels que détaillés en réponse à la conclusion du présent avis.



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.

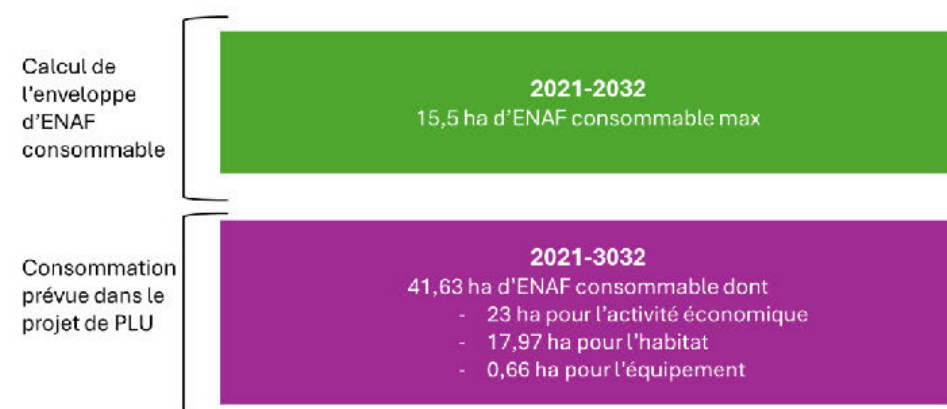
3. Consommation foncière pour les besoins du PLU

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, la 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 prévue 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.



Il apparaît trompeur d'indiquer que la consommation d'ENAF prévue par le PLU est au total de 41,63 ha ; le projet de la municipalité portant sur 9,4 ha. En revanche, il est certain qu'une partie de cette enveloppe de 41,63 ha pourrait être potentiellement artificialisée sur la base du règlement. Néanmoins, il convient d'apprécier cette éventualité avec modération. À titre d'exemple, une partie des ENAF au sein des zones sont couvertes par une trame de boisements à conserver. D'autres ne font l'objet d'aucune volonté d'aménagement affichée.

Toutefois, en réponse à l'observation, la municipalité propose la suppression des secteurs d'OAP n° 4 et 6. Pour conserver le même nombre total de logements à construire, les densités de logements à l'hectare seront rehaussées suivant chacun des secteurs et la part de logements aidés à construire sera compensée pour atteindre la répartition annoncée.

D'autre part, au sein de l'agglomération, la municipalité ne souhaite pas déclasser les terrains qualifiés de NAF par le MOS et réputés constructibles depuis les documents d'urbanisme communaux précédents. Ces parcelles apparaissent en dent creuse des parties déjà bâties et desservies par les différents réseaux d'assainissement collectifs.

Voir détails en réponse à la conclusion du présent avis pour plus de précisions sur la redéfinition proposée pour limiter la consommation potentielle d'ENAF.



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

Dont acte, voir réponse apportée précédemment à ce sujet.

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.

N° OAP	Désignation	Zone du PLU	Surface brute	Destination principale	Surface utile à l'habitat	Nbr de minimum logements à créer	Part de logements aidés	Part de collectifs	Densité minimum de logements à l'hectare	Surface ENAF ¹ consommée	Surface ENAF ¹ conservée	Observations
1	Lande Saint-Pierre La Chapelle Gaceline	1AUR	0,43 ha	Habitat	0,43 ha	7 log.	10%	0 %	18 log/ha	0,43 ha	-	Densification
2	Le Clos du Presbytère La Chapelle Gaceline	1AUR	1,97ha	Habitat	1,97ha	45 log. 39 log.	10%	0 %	23 log/ha 20 log/ha	1,97 ha	-	Extension
3	Chemin des Chalandières La Gacilly	1AUR	1,83 ha	Habitat	0,86 ha	15 log.	10%	0 %	18 log/ha	0,86 ha	0,97 ha	Densification
4	Les Villes Jeffs La Gacilly	1AUA	3,91 ha	Activités artisanales et/ou industrielles Équipement (SDIS)	-	Sans objet	Sans objet	-	-	2,67 ha	0,81 ha	Extension
5	Rue Antoine Monteil (ancienne Gendarmerie) La Gacilly	1AUC	0,71 ha	Habitat, dont résidence seniors. Commerces. Équipement (extension du cimetière ± 680 m²)	0,59 ha 0,42 ha	13 log. 38 log.	10% 15%	100% 85 %	22 log/ha 90 log/ha	0 ha	-	Densification Une partie de la surface brute concerne la voirie existante.
6	Rue Hottersbach La Gacilly	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	Quartier de l'Aff La Gacilly	1AUG UC NL	4,30 ha	Habitat (± 4700 m²) Équipement (voie de désenclavement du quartier et de contournement du centre-ville)	0,47 ha	11 log. 33 log.	10%	100 %	22 log/ha 70 log/ha	0 ha	-	Requalification Extension (0,35 ha)
8	La Lande Badin Glénac	1AUE	1,04 ha	Habitat	1,04 ha	18 log.	10%	0 %	18 log/ha	0,86 ha	-	Densification
9	Ilot rue du Marais Glénac	1AUG	0,99 ha	Équipement (aires de stationnement et camping-cars, parc)	-	Sans objet	Sans objet	-	-	0 ha	-	Densification
Total			18,93 ha 11,27 ha		7,64 ha 5,19 ha	150 log.	10% 11%	16% 44%	20 log/ha 29 log/ha	9,38 ha 5,81 ha	1,78 ha 0,97 ha	

- En réponse, la municipalité propose de redéfinir les OAP de la manière suivante :
- Secteur d'OAP n° 2 : Diminuer la densité à un minimum de 20 log/ha.
 - Secteur d'OAP n° 4 : Secteur à supprimer (l'accueil du SDIS est désormais envisagé dans un bâtiment existant désaffecté).
 - Secteur d'OAP n° 5 : Affiner la surface utile à l'habitat à 0,42 ha, rehausser la densité à un minimum de 90 log/ha, rehausser la part de logements aidés à 15 % et réduire à 85 % la part de logements collectifs à construire.
 - Secteur d'OAP n° 6 : Secteur à supprimer.
 - Secteur d'OAP n° 7 : rehausser la densité à un minimum de 70 log/ha.

Soit, une surface globale de 11,27 ha pour les zones à urbaniser «AU» (au lieu de 18,93 ha), équivalent à **une réduction supplémentaire de 3,57 ha de la consommation potentielle d'ENAF**, ramenant cette consommation d'ENAF à 5,81 ha à partir des secteurs de projets (au lieu de 9,38 ha).

Pour conserver un nombre équivalent de logements à construire, ces ajustements conduisent à rehausser la densité globale à 29 logs/ha (au lieu de 20 logs/ha fixé précédemment).

- Pour chacune des zones d'activités « UA », il est proposé de restituer en zone agricole « A » ou en zone naturelle « N » les espaces qualifiés de NAF par le MOS sur lesquelles aucun projet de construction n'est envisagé à l'horizon du PADD, soit **7,85 ha d'ENAF en zone UA restitués en zones « A » ou « N » selon les situations :**
- Les Villes Jeffs : - 3,2375 ha de zone UA1 et 3,24 ha reclassés en zone 2AUA1.
 - La Croix des Archers : -3,3168 ha de zone UA2.
 - La Villouët (dont Le Laurier Vert) : -1,297 ha de zone UA1.

D'autre part, au sein de l'agglomération, la municipalité ne souhaite pas déclasser les terrains qualifiés de NAF par le MOS et réputés constructibles depuis les documents d'urbanisme communaux précédents. Ces parcelles apparaissent en dents creuses des parties déjà bâties et desservies par les différents réseaux d'assainissement collectifs.

- ¹ D'après Mode d'Occupation des Sols breton introduit comme référence dans le SRADET 2024 de la Région Bretagne
- 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.

À l'article 9 de la zone UR l'emprise au sol des installations liées à l'artisanat et aux commerces de détail, ainsi qu'aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle pourra être limitée à 50 m². Cette limite restera donc appropriée à l'installation d'offices au sein des propriétés résidentielles et envisagées pour les raisons suivantes : favoriser la création d'entreprises (notamment des embryons et des activités ne nécessitant pas particulièrement les flux et infrastructures du centre-ville ou des zones commerciales.), favoriser la mixité des fonctions au sein des zones résidentielles, permettre une offre de proximité, limiter les déplacements.

En complément, pour bien considérer le contexte et les informations portant les réflexions conduisant à l'expression de ce projet, il nous semble opportun ici de rappeler la réponse apportée par Mme la Ministre du Partenariat avec les Territoires et la Décentralisation à la question écrite n° 01793 posée par Mme la Sénatrice Denise Saint-Pré au sujet de la prise en compte par les PLU de l'objectif de réduction de l'artificialisation des sols, précisé par la loi Climat et Résilience (publiées respectivement dans les JO du Sénat du 28/10/2024 (p.4572) et du 17/10/2024 (p.4047).

Extrait :

« Un PLU (i) en cours d'élaboration et dont le document de rang supérieur (SCoT, ou, en l'absence de SCoT, un document de planification régionale) n'a pas encore intégré les objectifs de réduction de l'artificialisation des sols prévus par la loi Climat et résilience, n'est pas tenu de fixer un objectif de réduction de moitié de la consommation d'espaces au regard du bilan de la consommation d'espaces sur les dix années précédant la loi. »

À partir du SCoT en vigueur et notamment de son DOO, il est relevé des objectifs territorialisés conformément aux articles L.141-3 et L.141-4 du code de l'urbanisme.

Art. L.141—3 C. urb. (extrait) :

Le projet d'aménagement stratégique définit les objectifs de développement et d'aménagement du territoire à un horizon de vingt ans sur la base d'une synthèse du diagnostic territorial et des enjeux qui s'en dégagent. Ces objectifs peuvent être représentés graphiquement. Ils concourent à la coordination des politiques publiques sur les territoires, en favorisant un équilibre et une complémentarité des polarités urbaines et rurales, une gestion économe de l'espace limitant l'artificialisation des sols (...).

Art. L.141—4 C. urb. (extrait) :

Le document d'orientation et d'objectifs détermine les conditions d'application du projet d'aménagement stratégique. Il définit les orientations générales d'organisation de l'espace, de coordination des politiques publiques et de valorisation des territoires.

L'ensemble de ces orientations s'inscrit dans un objectif de développement équilibré du territoire et des différents espaces, urbains et ruraux, qui le composent. Il repose sur la complémentarité (...).

Dans le SCoT, ces objectifs sont cartographiés et exprimés quantitativement par un nombre de logements à produire par communes et selon leur type de pôle (cf. DOO 3.1), ainsi que par des enveloppes de surfaces destinées à la réalisation de ces logements d'une part (cf. DOO 4.3) et au développement des activités économiques d'autre part (cf. DOO 11.1).

Si, depuis la loi Climat et Résilience et l'introduction du référentiel foncier MOS de la Région Bretagne, les surfaces traduites ne sont bien évidemment plus d'actualité, ces objectifs exprimés peuvent toutefois être pondérés à partir du projet de SCoT exposé (cf. Tableau d'analyse page suivante).

Ainsi, dans le SCoT du Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne, 36,92 % des surfaces nécessaires sont attribuées au développement des activités économiques, à l'appui des espaces à vocation économique, et 63,08 % sont attribués à la production de logements. Dans cette organisation, et pour ne considérer que les objectifs en matière de logements, La Gacilly contribue à hauteur 4,62 % au projet porté par le PETR en matière de production de logements et d'accueil d'habitants.

Considérant les 296 ha de consommation potentielle d'ENAF attribués au Pays par la Région Bretagne pour la période 2021-2031, il en résulte — en l'état du projet de territoire — que 109,3 ha seraient destinés au développement des activités économiques et 186,7 ha à la production de logements. Selon l'organisation relevée et décrite ci-avant, 8,6 ha devraient être attribués au territoire communal de La Gacilly, contre les 6,72 ha demandés par le projet présenté à l'horizon 2032. Le projet de PLU arrêté est donc réduit au regard des enjeux globaux d'économie des sols et considère la stratégie d'acquisition foncière entreprise par la municipalité avant la parution de la loi Climat et Résilience en août 2021.

Toutefois, pour répondre favorablement à l'avis du PETR PPCB, la municipalité propose de réduire la consommation d'ENAF potentiellement induite par le projet de PLU en supprimant les secteurs d'OAP 4 et 6. Il en résulterait une consommation potentielle d'ENAF de 5,81 ha pour l'ensemble des secteurs de projet (au lieu de 9,38 ha).

Par conséquent, une densité de logements à créer relevée à 29 logs/ha pour les secteurs dédiés à l'habitat.

Pour chacune des zones d'activités « UA », il est proposé de restituer en zone agricole « A » ou en zone naturelle « N » une partie des espaces qualifiés de NAF par le MOS sur lesquelles aucun projet de construction n'est envisagé à l'horizon du PADD, soit 7,85 ha de zones UA restituées en zones « A » ou « N » selon les situations :

- **Les Villes Jeffs : - 3,2375 ha de zone UA1 et 3,24 ha reclassés en zone 2AUA1.**
- **La Croix des Archers : - 3,3168 ha de zone UA2.**
- **La Villouët (dont Le Laurier Vert) : - 1,297 ha de zone UA1.**

D'autre part, au sein de l'agglomération, la municipalité ne souhaite pas déclasser les terrains qualifiés de NAF par le MOS et réputés constructibles depuis les documents d'urbanisme communaux précédents. Ces parcelles apparaissent en dent creuse des parties déjà bâties et desservies par les différents réseaux d'assainissement collectifs.

En résumé, en réponse à l'observation émise, 11,42 ha d'ENAF qualifiés par le MOS breton seraient donc restitués en zone « A » ou « N », réduisant ainsi une nouvelle fois la consommation potentielle d'ENAF induite par le projet de PLU de La Gacilly. Et, 3,24 ha seraient reclassés en zone 2AU nécessitant une modification du PLU pour pouvoir être ouverte à l'urbanisation.

En définitive, d'après nos relevés sur la base du MOS breton confronté au règlement graphique du PLU amendé suivant les réponses apportées aux différentes observations émises, la consommation potentielle d'ENAF telle qu'elle est rapportée ci-avant ans l'avais du PETR Pays de Ploërmel serait ramenée à :

- **9,24 ha au sein des zones d'activité économique « UA1 », « UA2 » et 2AUA1,**
- **16,36 au sein des zones majoritairement destinées à l'habitat « UC », « UR », « 1AUC », « 1AUR », dont 5,81 ha de secteurs de projet couverts par des OAP.**
- **1,97 ha au sein des zones d'équipements « UG » et « 1AUG ».**
- **En considérant les emprises des cours d'eau et des voiries existantes, la somme totale des ENAF relevés au sein des zones U et AU du PLU est donc de 28,54 ha, dont 4,77 ha couvert par des boisements repérés au plan.**

Enveloppe de consommation ENAF autorisée par la Région pour le territoire du SCoT du Pays de Plöërmel Cœur de Bretagne :	296,0 ha
Dont part allouée au développement économique suivant objectifs territorialisés d'après le DOO SCoT en vigueur :	109,3 ha
Dont part allouée à la production de logements suivant objectifs territorialisés d'après le DOO SCoT en vigueur :	186,7 ha

	Objectifs en matière de développement économique (DOO 11.1)			Part Eco.
	Espace à Vocation Economique Majeur	Espace à Vocation Economique de Proximité	Total EVE	
Oust à Brocéliande Communauté	132	30	162	36,92%
Part	35,97%	8,17%		
Plöërmel Communauté	175	30	205	
Part	47,68%	8,17%		
Total	307	60	367	
Part	83,65%	16,35%		

Commune	Type de pôle	Objectifs en matière de production de logements				Part Logts.	Enveloppe de consommation ENAF autorisée par la Région suivant objectifs territorialisés par le SCoT en vigueur
		Nbr. de logts. à construire (DOO 3.1)	Densité minimum (DOO 4.2)	Surface (DOO 4.3)	Part dans l'organisation du projet territorial		
Total d'après expression littérale	Pays	10 200 logts.	16 logts/ha	627,0 ha		63,08%	
Total d'après expression cartographique		10 250 logts.	16 logts/ha	627,8 ha	100,00%		186,7 ha
Augan	Proximité	155 logts.	13 logts/ha	11,9 ha	1,90%		3,5 ha
Beignon	Relais	425 logts.	16 logts/ha	26,6 ha	4,24%		7,9 ha
Bohal	Proximité	130 logts.	13 logts/ha	10,0 ha	1,59%		3,0 ha
Brignac	Proximité	20 logts.	13 logts/ha	1,5 ha	0,24%		0,4 ha
Campénéac	Proximité	235 logts.	13 logts/ha	18,1 ha	2,88%		5,4 ha
Carentoir	Proximité	355 logts.	13 logts/ha	22,2 ha	3,54%		6,6 ha
Caro	Proximité	110 logts.	13 logts/ha	8,5 ha	1,35%		2,5 ha
Concoret	Proximité	85 logts.	13 logts/ha	6,5 ha	1,04%		1,9 ha
Cournon	Proximité	80 logts.	13 logts/ha	6,2 ha	0,99%		1,8 ha
Cruguel	Proximité	60 logts.	13 logts/ha	4,6 ha	0,73%		1,4 ha
Errique	Proximité	20 logts.	13 logts/ha	1,5 ha	0,24%		0,4 ha
Gourhel	Proximité	95 logts.	13 logts/ha	7,3 ha	1,16%		2,2 ha
Guégon	Proximité	185 logts.	13 logts/ha	14,2 ha	2,26%		4,2 ha
Guer	Equilibre principal	1 205 logts.	20 logts/ha	60,3 ha	9,60%		17,9 ha
Guillac	Proximité	135 logts.	13 logts/ha	10,4 ha	1,66%		3,1 ha
Guilliers	Relais	155 logts.	16 logts/ha	9,7 ha	1,55%		2,9 ha
Hellean	Proximité	30 logts.	13 logts/ha	2,3 ha	0,37%		0,7 ha
Josselin	Equilibre principal	365 logts.	20 logts/ha	18,3 ha	2,91%		5,4 ha
La Croix-Hellean	Proximité	140 logts.	13 logts/ha	10,8 ha	1,72%		3,2 ha
La Gacilly	Equilibre principal	580 logts.	20 logts/ha	29,0 ha	4,62%		8,6 ha
La Grée-Saint-Laurent	Proximité	45 logts.	13 logts/ha	3,5 ha	0,56%		1,0 ha
La Trinité Perhoët	Relais	45 logts.	16 logts/ha	2,8 ha	0,45%		0,8 ha
Lanouée	Proximité	180 logts.	13 logts/ha	13,8 ha	2,20%		4,1 ha
Lantillac	Proximité	25 logts.	13 logts/ha	1,9 ha	0,30%		0,6 ha
Les Forges	Proximité	40 logts.	13 logts/ha	3,1 ha	0,49%		0,9 ha
Lizie	Proximité	40 logts.	13 logts/ha	3,1 ha	0,49%		0,9 ha
Loyat	Proximité	145 logts.	13 logts/ha	11,2 ha	1,78%		3,3 ha
Malestroit	Equilibre principal	235 logts.	20 logts/ha	11,8 ha	1,88%		3,5 ha
Mauron	Equilibre principal	415 logts.	20 logts/ha	20,8 ha	3,31%		6,2 ha
Ménéac	Relais	190 logts.	16 logts/ha	11,9 ha	1,90%		3,5 ha
Missiriac	Proximité	140 logts.	13 logts/ha	10,8 ha	1,72%		3,2 ha
Mohon	Proximité	75 logts.	13 logts/ha	5,8 ha	0,92%		1,7 ha
Monteneuf	Proximité	75 logts.	13 logts/ha	5,8 ha	0,92%		1,7 ha
Monterrein	Proximité	45 logts.	13 logts/ha	3,5 ha	0,56%		1,0 ha
Montertélot	Proximité	40 logts.	13 logts/ha	3,1 ha	0,49%		0,9 ha
Néant-sur-Yvel	Proximité	85 logts.	13 logts/ha	6,5 ha	1,04%		1,9 ha
Pleucadeuc	Relais	200 logts.	16 logts/ha	12,5 ha	1,99%		3,7 ha
Plöërmel	Sructurant	1 635 logts.	25 logts/ha	65,4 ha	10,42%		19,5 ha
Porcare	Proximité	75 logts.	13 logts/ha	5,8 ha	0,92%		1,7 ha
Reminiac	Proximité	30 logts.	13 logts/ha	2,3 ha	0,37%		0,7 ha
Ruffiac	Proximité	160 logts.	13 logts/ha	12,3 ha	1,96%		3,7 ha
Saint-Abraham	Proximité	75 logts.	13 logts/ha	5,8 ha	0,92%		1,7 ha
Saint-Brieuc-de-Mauron	Proximité	35 logts.	13 logts/ha	2,7 ha	0,43%		0,8 ha
Saint-Congard	Proximité	60 logts.	13 logts/ha	4,6 ha	0,73%		1,4 ha
Saint-Guyomard	Proximité	195 logts.	13 logts/ha	15,0 ha	2,39%		4,5 ha
Saint-Laurent-sur-Oust	Proximité	35 logts.	13 logts/ha	2,7 ha	0,43%		0,8 ha
Saint-Léry	Proximité	30 logts.	13 logts/ha	2,3 ha	0,37%		0,7 ha
Saint-Malo-de-Beignon	Proximité	70 logts.	13 logts/ha	5,4 ha	0,86%		1,6 ha
Saint-Malo-des-Trois-Fontaines	Proximité	70 logts.	13 logts/ha	5,4 ha	0,86%		1,6 ha
Saint-Marcel	Proximité	90 logts.	13 logts/ha	6,9 ha	1,10%		2,1 ha
Saint-Martin-sur-Oust	Proximité	80 logts.	13 logts/ha	6,2 ha	0,99%		1,8 ha
Saint-Nicolas-du-Tertre	Proximité	35 logts.	13 logts/ha	2,7 ha	0,43%		0,8 ha
Saint-Servant	Proximité	60 logts.	13 logts/ha	4,6 ha	0,73%		1,4 ha
Sérent	Relais	390 logts.	16 logts/ha	24,4 ha	3,89%		7,3 ha
Taupont	Proximité	230 logts.	13 logts/ha	17,7 ha	2,82%		5,3 ha
Tréal	Proximité	45 logts.	13 logts/ha	3,5 ha	0,56%		1,0 ha
Tréhorenteuc	Proximité	20 logts.	13 logts/ha	1,5 ha	0,24%		0,4 ha
Val d'Oust	Proximité	245 logts.	13 logts/ha	18,8 ha	2,99%		5,6 ha

Objectifs en matière de développement économique (DOO 11)					
EVE Majeur			EVE de proximité		Total
Espaces à vocation économiques (EVE) Majeur d'apres SCoT DOO 11	Part dans l'organisation du projet territorial	Enveloppe de consommation ENAF autorisée par la Région suivant objectifs territorialisés par le SCoT en vigueur	La liste étant non exhaustive, elle ne peut être précisée, par conséquent, toutes les communes peuvent prétendre à une EVE de proximité	Enveloppe de consommation ENAF autorisée par la Région suivant objectifs territorialisés par le SCoT en vigueur	
970,0 ha	100,00%	91,4 ha		17,9 ha	
10,0 ha	1,03%	0,9 ha	x	0,3 ha	1,3 ha
26,0 ha	2,68%	2,5 ha	(x)	0,3 ha	2,8 ha
31,0 ha	3,20%	2,9 ha	(x)	0,3 ha	3,2 ha
0,0 ha	0,00%	0,0 ha	(x)	0,3 ha	0,3 ha
4,0 ha	0,41%	0,4 ha	x	0,3 ha	0,7 ha
34,0 ha	3,51%	3,2 ha	(x)	0,3 ha	3,5 ha
0,0 ha	0,00%	0,0 ha	(x)	0,3 ha	0,3 ha
0,0 ha	0,00%	0,0 ha	(x)	0,3 ha	0,3 ha
0,0 ha	0,00%	0,0 ha	(x)	0,3 ha	0,3 ha
0,0 ha	0,00%	0,0 ha	(x)	0,3 ha	0,3 ha
0,0 ha	0,00%	0,0 ha	x	0,3 ha	0,3 ha
0,0 ha	0,00%	0,0 ha	(x)	0,3 ha	0,3 ha
63,0 ha	6,49%	5,9 ha	x	0,3 ha	6,2 ha
95,0 ha	9,79%	9,0 ha	x	0,3 ha	9,3 ha
0,0 ha	0,00%	0,0 ha	x	0,3 ha	0,3 ha
0,0 ha	0,00%	0,0 ha	x	0,3 ha	0,3 ha
0,0 ha	0,00%	0,0 ha	(x)	0,3 ha	0,3 ha
74,0 ha	7,63%	7,0 ha	x	0,3 ha	7,3 ha
0,0 ha	0,00%	0,0 ha	x	0,3 ha	0,3 ha
50,0 ha	5,15%	4,7 ha	x	0,3 ha	5,0 ha
0,0 ha	0,00%	0,0 ha	(x)	0,3 ha	0,3 ha
0,0 ha	0,00%	0,0 ha	x	0,3 ha	0,3 ha
0,0 ha	0,00%	0,0 ha	x	0,3 ha	0,3 ha
0,0 ha	0,00%	0,0 ha	(x)	0,3 ha	0,3 ha
0,0 ha	0,00%	0,0 ha	(x)	0,3 ha	0,3 ha
0,0 ha	0,00%	0,0 ha	x	0,3 ha	0,3 ha
0,0 ha	0,00%	0,0 ha	x	0,3 ha	0,3 ha
58,0 ha	5,98%	5,5 ha	x	0,3 ha	5,8 ha
100,0 ha	10,31%	9,4 ha	(x)	0,3 ha	9,7 ha
9,0 ha	0,93%	0,8 ha	(x)	0,3 ha	1,2 ha
0,0 ha	0,00%	0,0 ha	x	0,3 ha	0,3 ha
0,0 ha	0,00%	0,0 ha	x	0,3 ha	0,3 ha
0,0 ha	0,00%	0,0 ha	(x)	0,3 ha	0,3 ha
0,0 ha	0,00%	0,0 ha	(x)	0,3 ha	0,3 ha
0,0 ha	0,00%	0,0 ha	x	0,3 ha	0,3 ha
46,0 ha	4,74%	4,3 ha	x	0,3 ha	4,6 ha
253,0 ha	26,08%	23,8 ha	(x)	0,3 ha	24,2 ha
0,0 ha	0,00%	0,0 ha	(x)	0,3 ha	0,3 ha
0,0 ha	0,00%	0,0 ha	(x)	0,3 ha	0,3 ha
0,0 ha	0,00%	0,0 ha	(x)	0,3 ha	0,3 ha
18,0 ha	1,86%	1,7 ha	(x)	0,3 ha	2,0 ha
0,0 ha	0,00%	0,0 ha	(x)	0,3 ha	0,3 ha
0,0 ha	0,00%	0,0 ha	(x)	0,3 ha	0,3 ha
0,0 ha	0,00%	0,0 ha	(x)	0,3 ha	0,3 ha
0,0 ha	0,00%	0,0 ha	(x)	0,3 ha	0,3 ha
0,0 ha	0,00%	0,0 ha	(x)	0,3 ha	0,3 ha
0,0 ha	0,00%	0,0 ha	x	0,3 ha	0,3 ha
0,0 ha	0,00%	0,0 ha	(x)	0,3 ha	0,3 ha
0,0 ha	0,00%	0,0 ha	(x)	0,3 ha	0,3 ha
0,0 ha	0,00%	0,0 ha	x	0,3 ha	0,3 ha
58,0 ha	5,98%	5,5 ha	x	0,3 ha	5,8 ha
0,0 ha	0,00%	0,0 ha	(x)	0,3 ha	0,3 ha
0,0 ha	0,00%	0,0 ha	(x)	0,3 ha	0,3 ha
0,0 ha	0,00%	0,0 ha	(x)	0,3 ha	0,3 ha
41,0 ha	4,23%	3,9 ha	x	0,3 ha	4,2 ha

J. Réponse à l'avis du Centre National de la Propriété Forestière



Centre National de la Propriété Forestière
Bretagne-Pays de la Loire

Direction Départementale des Territoires
et de la Mer du Morbihan
SUHC/UPU - Bureau : 324
1, Allée du Général Le Troadec BP 520
56019 VANNES cedex

Rennes, le 14 Octobre 2024

N/Réf : NL/GP/638-2024
Dossier suivi dans vos services par : Solen DESCHERE-CORFMAT

Objet : Avis CNPF sur le projet arrêté du PLU – commune de LA GACILLY

Monsieur le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer,

En réponse à votre courriel reçu en date du 27 septembre 2024, nous vous faisons part ci-dessous de des observations techniques et de l'avis du Centre régional de la propriété forestière Bretagne – Pays de la Loire sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme cité en objet.

Concernant la légalité et la sécurité juridique

Le CRPF n'a aucune remarque particulière à formuler.

Concernant les conseils et recommandations

Le règlement graphique classe la grande majorité des bois et forêts en zone A. **Il serait plus pertinent de les classer en zone N, et à plus forte raison en zone Nf (Naturelle forestière).**

Dans le rapport de présentation, une donnée serait à actualiser au point I.B.4.c. (page 44). En effet, il y est mentionné l'ancien seuil de 25 ha obligeant la rédaction d'un plan simple de gestion (PSG). **Depuis le 10 juillet 2023, ce seuil a été abaissé et les PSG sont désormais obligatoires pour les propriétés boisées de plus de 20 ha.**

Dans ce même rapport de présentation, il est indiqué en page 274 que les bois dont la surface est :

- comprise entre 2,5 et 10 ha sont classés au titre de l'article L113.1 du code de l'urbanisme (en Espace boisé classé - EBC) ;
- inférieure à 2,5 ha ou supérieure à 10 ha sont repérés au titre de l'article L151.19 du code de l'urbanisme (loi « paysage »).

La délimitation des bois et forêts en zone A répond à la demande de la chambre d'Agriculture et de la DDTM du Morbihan lors de la réunion de concertation tenue le 26/01/2024 en mairie et portant sur la traduction du règlement écrit et graphique (cf. compte-rendu n° 1). Il importe à la municipalité de préciser que les bois et forêts avaient été préalablement proposés en zone N notamment au regard de la Trame Verte et Bleue identifiée sur le territoire.

Les bois sont aussi repérés soit aux titres des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, soit au titre de l'art. L.113-1 du même code.

Par ailleurs, l'article 1 de la zone A, tout comme celui de la zone N, autorise les constructions liées aux exploitations forestières (cf. Pièce 3.2. - Zone A - Art. 1.1.1. - p.56 et Zone N - Art. 1.1.1. - p.66).

Dont acte, il s'agit d'une erreur de report des seuils ; elle sera corrigée à 20 ha au lieu des 25 ha indiqués à la page 44 du rapport de présentation.



Le CRPF tient à rappeler que certaines dispositions du code forestier visent déjà à protéger les bois et forêts. Elles se traduisent notamment par l'existence de deux arrêtés préfectoraux en vigueur pour le Morbihan :

- celui du 5 avril 2004, soumettant toute coupe de plus de un hectare prélevant plus des 50% des tiges à autorisation préalable de la DDTM ;
- celui du 5 avril 2004, interdisant le défrichement de tout ou partie d'une entité boisée de plus de deux hectares et demi sans autorisation.

Le classement en loi « paysage » ne protège pas du défrichement : nous conseillons donc un **classement des bois et bosquets de moins de 2,5 ha à fort intérêt en EBC** plutôt qu'au titre de la loi « paysage ».

Pour les bois et forêts de surface comprise entre 2,5 et 10 ha, le **classement en EBC nous semble superflu** compte tenu des seuils indiqués dans les arrêtés préfectoraux cités précédemment.

En ce qui concerne le classement des autres formations boisées au titre de l'article L151.19 du code de l'urbanisme, il est superfluetatoire lorsqu'il se superpose au cadre légal déjà en vigueur. Le CRPF recommande donc vivement de **procéder a minima au déclassement de tous les bois et forêts disposant d'un document de gestion durable (PSG, CBPS, RTG)**, à l'exception de ceux présentant de forts enjeux identifiés dans le rapport de présentation (biodiversité, paysage, risque lié à la pression d'urbanisation, etc.).

Dans le règlement écrit de ce projet de PLU, que ce soit pour les zones classées A ou N (page 56 et 66), le point I.1.1.2. devrait indiquer : « *Sont autorisés, sous réserve d'être compatibles avec le développement des activités agricoles et forestières* ». De la même manière, dans les points suivants, il serait intéressant de mentionner l'exploitation forestière au même titre que l'exploitation agricole.

De plus, dans ces deux zones (A et N), nous recommandons de prévoir la possibilité d'affouillements pour la création de points d'eau DFCI (Défense des forêts contre l'incendie) et d'exhaussement pour la création de dessertes forestières (yc. pour la DFCI).

Compte tenu de ces éléments, le CRPF Bretagne – Pays de la Loire émet un avis défavorable sur ce projet arrêté du PLU, et invite la commune de La Gacilly à prendre en compte l'ensemble des remarques formulées.

Veuillez agréer, Monsieur le Directeur, l'expression de nos respectueuses salutations.

Pour le Président et par délégation

Le Directeur-Adjoint

N. LORIQUE

En vertu du principe de l'indépendance des législations formulé par le Conseil d'État en 1959, il apparait que le PLU peut proposer des dispositions règlementaires propres au territoire communal à l'appui des articles L.113-1, L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme.

D'autre part, ni le classement au titre des EBC des boisements compris entre 2,5 ha et 10 ha, ni le repérage aux titres des art. L.151-19 et L.151-23 des boisements inférieurs à 2,5 ha ne semblent contraire aux dispositions rappelées ci-contre. Les dispositions prévues dans le projet de PLU de La Gacilly conduisent néanmoins à les protéger au regard de leur intérêt dans la composition de la Trame Verte et Bleue, dont la traduction est par ailleurs relevée comme étant compatible avec les orientations du SCoT du Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne (cf. Avis PETR).

Les boisements font partie des éléments essentiels, avec les cours d'eau et zones humides à la construction de la Trame Verte et Bleue et au maintien des corridors écologiques. **Dans ce cas, quid de leur prise en compte dans les documents d'urbanisme ?**

L'ensemble de ces boisements sont bien identifiés aussi au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme en raison de leur rôle dans la composition de la trame verte et bleue.

P.m. L.151.23, le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

P.m. L.151.19, le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

D'autre part, il existe un principe d'indépendance des législations.

Toutefois, en réponse aux observations, il est proposé de :

- Ne pas repérer les boisements faisant l'objet d'un Document de Gestion Durable (PSG, CBPS et DA) et de les délimiter en zone naturelle forestière « Nf ». La possibilité de construire un hangar pour le stockage du matériel sera aussi proposée au règlement, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol par propriété et 5,60 m de hauteur.
- Repérer les autres boisements (masses boisées hors DGD et haies bocagères) au seul titre de l'art. L.151-23 C. urb (au lieu de l'art. L.151-19 C. urb.), en conservant les mêmes dispositions règlementaires.

Aux mêmes pages, les restaurations, constructions et changements de destinations liés aux exploitations forestières sont déjà autorisés aux articles 1.1.1. Toutefois, la mention pourra être ajoutée comme demandé aux art. 1.1.2. ; au risque d'apparaître redondante.

Dont acte, la mention sera ajoutée aux articles 1.2.3 de la zone A et 1.2.4 de la zone N.

K. Réponse à l'avis de l'Office National des Forêts



Direction Territoriale Centre Ouest Aquitaine
Pole Juridique et Foncier
15 Boulevard Léon Bureau
CS 16237
44262 NANTES Cedex 2

Affaire suivie par : Claire CORVAISIER
Tél : 06.29.66.09.29
Mél : claire.corvaisier@onf.fr

N. Réf : CC 2024-174
Objet : Révision du PLU de la Gacilly – consultation PLU
V. Réf : Mail SUHC/UPU du 27 septembre 2024 -

Par mail du 27 septembre visé en référence, vous nous avez transmis le projet de révision de la commune de LA GACILLY.

Après une relecture attentive des documents, il apparaît que certaines parcelles de la forêt communale sont classées en espaces boisés classés.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement. Il entraîne le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement ou de permis de construire.

Le régime forestier est suffisamment protecteur de la forêt et ne nécessite pas de protection supplémentaire. Le classement en EBC de la forêt communale n'est donc pas nécessaire.

Nous observons également qu'une partie de la parcelle cadastrée section B numéro 413 est classée en zone A et non N alors qu'elle fait partie, pour son intégralité, de la forêt communale de La Gacilly.

Nous n'avons pas relevé d'autre point qui soit en contradiction avec les préconisations faites par l'ONF lors du Porter à connaissance.

La responsable du service foncier

Claire CORVAISIER

Validé le 28 octobre 2024
La Directrice d'Agence territoriale Bretagne

Marie DUBOIS



Dont acte. En réponse à l'observation ci-contre et aux demandes précédentes émises par le CNPF, il est proposé de :

- Ne pas repérer les boisements faisant l'objet d'un Document de Gestion Durable (PSG, CBPS et DA) et de les délimiter en zone naturelle forestière « Nf ». La possibilité de construire un hangar pour le stockage du matériel sera aussi proposée au règlement, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol par propriété et 5,60 m de hauteur.
- Repérer les autres boisements (masses boisées hors DGD et haies bocagères) au seul titre de l'art. L.151-23 C. urb.

Dont acte, la parcelle section B n° 413 sera délimitée en zone N au lieu de A.

- **Zone 1 : zone de saisine du Préfet de Région, Drac Bretagne, Service régional de l'archéologie**, pour les opérations d'aménagements, de construction, d'ouvrage ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique. Elles ne s'opposent pas à la constructibilité des terrains, mais nécessitent une consultation au titre de l'archéologie préventive ;
- **Zone 2 : zone N au titre de l'archéologie**. Demande de zone N au titre de l'archéologie et saisine du Préfet de Région, Drac Bretagne, Service régional de l'archéologie. Elles concernent des sites archéologiques qui, en raison de leur nature ou de leur état de conservation, nécessitent d'être préservés dans le cadre d'une insertion en zone de constructibilité limitée.

Dans le cas exceptionnel où il serait impossible de surcharger le plan de zonage, une annexe « patrimoine archéologique » devra comporter un plan particulier des zones archéologiques.

Dans tous les cas, le tableau devra accompagner les documents graphiques.

Une carte sur fond cadastral permet d'identifier la répartition des zones sur le territoire de la commune. Chacune d'entre elle porte un numéro correspondant à son identifiant et qui permet de faire la correspondance avec le tableau.

2. - Données à intégrer dans le règlement

Je vous rappelle que la protection des sites et gisements archéologiques actuellement recensés sur ce territoire relève des dispositions relatives à la prise en compte du patrimoine archéologique dans les opérations d'urbanisme conformément au Code du patrimoine, livre V, parties réglementaire et législative, notamment les titres II et III, au Code de l'urbanisme et au Code de l'environnement.

Le Code du patrimoine (art. R.523-1 à R.523-14) prévoit, de la part des autorités compétentes pour instruire et délivrer les autorisations d'urbanisme, la saisine automatique du Préfet de région pour certaines opérations d'urbanisme conformément aux articles L.311-1 et R.315-1 du Code de l'urbanisme : réalisation de Z.A.C. affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ; opérations de lotissements affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ; travaux soumis à déclaration préalable.

Également en application dudit décret et de l'article L.122-1 du Code de l'environnement, les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à autorisation administrative et devant être précédés d'une étude d'impact, doivent aussi faire l'objet d'une saisine du Préfet de région.

Je vous rappelle aussi la possibilité donnée aux autorités compétentes de prendre l'initiative de la saisine en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique portés à leur connaissance pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux, ou pour recevoir les déclarations préalables.

Certains sites présentent un intérêt scientifique, culturel et patrimonial suffisamment important pour demander le maintien de leur préservation et leur conservation dans l'état actuel. Cela impose leur inscription en zone N pour une protection durable, en application de l'article R.151-24 du Code de l'urbanisme. Celles-ci sont identifiées sur le tableau et délimitées sur le document graphique joints.

Les dispositions réglementaires et législatives ci-dessous, en matières de protection et de prise en compte du patrimoine archéologique sont à préciser dans le règlement :

➤ **Code du patrimoine, Livre V - Archéologie, notamment ses titres II et III**

- article R.523-1 du Code du patrimoine

« les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect de mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations ».

Cette disposition viendra compléter la disposition n° 2 relative aux sites archéologiques et insérée au titre I du règlement écrit (cf. Pièce 3.2 - p.8)

- article R.523-4 du Code du patrimoine
Entrent dans le champ de l'article R.523-1 les dossiers d'aménagement et d'urbanisme soumis à instruction au titre de l'archéologie préventive : les permis de construire, permis de démolir, permis d'aménager, les zones d'aménagement concerté, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R.523-5 du Code du patrimoine, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact, les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques.
Les dossiers d'urbanisme soumis à instruction systématique au titre de l'archéologie préventive sont :
1° lorsqu'ils sont réalisés dans les zones prévues à l'article R.523-6 du Code du patrimoine... les permis de construire, permis de démolir, permis d'aménager, les zones d'aménagement concertées,
2° lorsqu'ils sont réalisés hors les zones, les zones d'aménagement concerté affectant une superficie supérieure à 3 hectares, les opérations de lotissement affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares.

- article R.523-8 du Code du patrimoine (socle juridique commun avec l'article R.111-4 du Code de l'urbanisme)
« En dehors des cas prévus au 1° de l'article R.523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R.523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance. »

- article L.522-5 du Code du patrimoine
« Avec le concours des établissements publics ayant des activités de recherche archéologique et des collectivités territoriales, l'Etat dresse et met à jour la carte archéologique nationale. Cette carte rassemble et ordonne pour l'ensemble du territoire national les données archéologiques disponibles.
Dans le cadre de l'établissement de la carte archéologique, l'Etat peut définir des zones où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation. »

- article L.522-4 du Code du patrimoine
« Hors des zones archéologiques définies en application de l'article L.522-5, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux peuvent saisir l'Etat afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique. A défaut de réponse dans un délai de deux mois ou en cas de réponse négative, l'Etat est réputé renoncer, pendant une durée de cinq ans, à prescrire un diagnostic, sauf modification substantielle du projet ou des connaissances archéologiques de l'Etat sur le territoire de la commune. »

- article L.531-14 du Code du patrimoine
« Lorsque par la suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions [...] et plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune qui doit la transmettre au Préfet. »

Le service compétent relevant de la Préfecture de la région de Bretagne est la Direction régionale des affaires culturelles de Bretagne, Service régional de l'archéologie, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, CS 24405, 35044 Rennes Cedex, tél : 02.99.84.59.00.

➤ Code de l'urbanisme

- article R.111-4 du Code de l'urbanisme
« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

Ces dispositions viendront compléter la disposition n° 2 relative aux sites archéologiques et insérée au titre I du règlement écrit (cf. Pièce 3.2 – p.8). Bien que, comme souligné en préalable de l'observation, ces dispositions dépendent du code du patrimoine et non pas du code de l'urbanisme.

Ces dispositions sont déjà mentionnées à l'art. 2.1.2 de la disposition n° 2 relative aux sites archéologiques et insérée au titre I du règlement écrit (cf. Pièce 3.2 – p.8).

➤ **Code de l'environnement**

- article L.122-1 du Code de l'environnement

« Les ouvrages et aménagements dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact doivent faire l'objet d'une saisine du service régional de l'archéologie au titre du Code du patrimoine, article R.523-4, alinéa 5. »

➤ **Code pénal**

- article 322-3-1, 2° du Code pénal

« La destruction, la dégradation ou la détérioration est punie de sept ans d'emprisonnement et de 100 000 € d'amende lorsqu'elle porte sur une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain sur lequel se déroulent des opérations archéologiques ou un édifice affecté au culte.

Les peines sont portées à dix ans d'emprisonnement et 150 000 € d'amende lorsque l'infraction prévue au présent article est commise avec la circonstance prévue au 1° de l'article 322-3.

Les peines d'amende mentionnées au présent article peuvent être élevées jusqu'à la moitié de la valeur du bien détruit, dégradé ou détérioré. »

J'attire votre attention sur le fait que les informations archéologiques présentent l'état actuel des données issues de la carte archéologique nationale. Celle-ci est susceptible d'être mise à jour et d'apporter de nouvelles connaissances archéologiques sur le territoire de la commune. En cas d'informations nouvelles, le Service régional de l'archéologie portera à la connaissance de la commune les nouveaux gisements ou sites, leur localisation et, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection conformément aux articles L.522-4 et 522-5 du Code du patrimoine.

Ces dispositions viendront compléter la disposition n°2 relative aux sites archéologiques et insérée au titre I du règlement écrit (cf. Pièce 3.2 – p.8).

Pour le Préfet et par délégation,
la Directrice régionale des affaires culturelles,
Pour la Directrice régionale



Elena PAILLET
Conservatrice régionale de l'archéologie

M. Réponse à l’avis de la Mission Régionale de l’Autorité Environnementale



Mission régionale d'autorité environnementale
Bretagne

Avis délibéré de la mission régionale
d'autorité environnementale de Bretagne
sur le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme
(PLU) de La Gacilly (56)

n° MRAe : 2024-011822

Préambule relatif à l’élaboration de l’avis

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne a délibéré par échanges électroniques, comme convenu lors de sa réunion du 5 décembre 2024, pour l'avis sur le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme de la Gacilly (56).

Ont participé à la délibération ainsi organisée : Françoise Burel, Alain Even, Isabelle Griffé, Jean-Pierre Guellec, Audrey Joly et Sylvie Pastol.

En application du règlement intérieur de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne adopté le 24 septembre 2020, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

* *

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) de Bretagne a été saisie par la commune de la Gacilly pour avis de la MRAe, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçu le 25 septembre 2024.

Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L. 104-6 du même code, il en a été accusé réception. Selon l'article R. 104-25 du même code, l'avis doit être fourni dans un délai de trois mois.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-24 du code de l'urbanisme, la DREAL de Bretagne, agissant pour le compte de la MRAe, a consulté l'agence régionale de santé (ARS), qui a transmis une contribution le 05 novembre 2024.

Sur la base des travaux préparatoires de la DREAL Bretagne, et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

Pour chaque plan ou document soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne publique responsable et du public.

Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer la conception de celui-ci, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.

Le présent avis est publié sur le site des MRAe. Il est intégré au dossier soumis à la consultation du public.

Avis délibéré 2024AB80 du 26 décembre 2024

	Avis n°2024-011822/ 2024AB80 du 26 décembre 2024 Élaboration du PLU de La Gacilly (56)	2/20
--	---	------

Synthèse de l'avis

Située dans le département du Morbihan, à la limite de l'Ille-et-Vilaine, La Gacilly est une commune nouvelle regroupant trois communes déléguées : La Gacilly, Glénac et La Chapelle-Gaceline. En 2021 (données Insee), la population était de 3 993 habitants. Son taux de croissance annuel moyen (TCAM) se montait à + 0,2 % entre 2015 et 2021, et le nombre de logements était de 2 235. Le territoire très boisé, de 38 km², est bordé par les cours d'eau de l'Aff à l'est et de l'Oust au sud. La commune possède un patrimoine bâti, culturel et naturel important.

Le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU), à horizon 2032 (11 ans à compter de 2021), projette une croissance démographique à + 1,05 % par an, pour atteindre 4 550 habitants. Il prévoit la production de 220 logements, dont 80 par la remise sur le marché de logements vacants. Sur les 140 logements restant à produire, 70 % le seraient en densification dans des espaces non bâtis au sein des agglomérations. Le projet prévoit aussi l'ouverture d'une nouvelle zone d'activité d'environ 3 ha.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Ae pour le projet d'élaboration du PLU de La Gacilly sont la **limitation de la consommation de sols et d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF)**, la **préservation**, voire la restauration, **de la biodiversité et de ses habitats** et **l'amélioration de la qualité des milieux aquatiques**. La participation aux objectifs de préservation du patrimoine bâti et des paysages et la sobriété énergétique méritent également d'être traitées.

La projection démographique retenue de + 1,05 % par an est en décalage avec le taux annuel de + 0,2 % enregistré entre 2015 et 2021. Ce choix amplifiant la nécessité de production de logements et la consommation des sols, il convient de le justifier par un travail prospectif actualisé à une échelle territoriale plus étendue, ou de le revoir.

Les mesures prises dans le PLU participeront à la limitation de la consommation des sols et des espaces naturels, agricoles et forestiers, sans toutefois être suffisantes et mobiliser l'intégralité des moyens à disposition (OAP thématiques, priorité à la densification). Elles ne sont pas non plus suffisantes pour répondre aux enjeux de préservation de la biodiversité, de préservation du patrimoine bâti et des paysages et de sobriété énergétique.

L'Ae recommande principalement, afin d'améliorer à la fois le projet et son évaluation environnementale, de :

- **compléter la thématique biodiversité par des analyses plus détaillées et qualitatives des milieux ;**
- **présenter de véritables scénarios alternatifs, en particulier pour la localisation des secteurs de développement de l'urbanisation, et d'expliquer les choix retenus au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement ;**
- **démontrer que la priorité est donnée à la densification et au renouvellement urbain dans l'enveloppe du bourg, notamment en utilisant les outils de l'urbanisation différée ;**
- **mieux identifier et protéger les corridors et les réservoirs à préserver, à renforcer ou à réaliser, au titre de la trame verte et bleue.**

L'ensemble des observations et recommandations de l'autorité environnementale est présenté dans l'avis détaillé ci-après.

- *Animée par une équipe pluridisciplinaire, composée d'un urbaniste, d'une socio-économiste, d'une architecte du patrimoine, d'une paysagiste, d'une environnementaliste et d'un ingénieur en hydraulique, l'élaboration du PLU a fait l'objet d'une étude concertée auprès d'un comité technique communal, composé d'élus et de chargés de mission, et, le cas échéant, auprès des Personnes Publiques Associées ou de la population. Cette démarche a été introduite par l'établissement d'un diagnostic transdisciplinaire visant à mettre en exergue les éléments à prendre en compte, qu'ils soient à conserver ou à faire évoluer, et servant à définir l'armature générale à respecter ou le cadre dans lequel le projet envisagé pouvait s'insérer. Les différentes alternatives au projet ont donc été réfléchies et pesées tout au long de cette étude ; durant la quarantaine de réunions ayant servi à sa construction. La prise en compte de la loi Climat et Résilience est venue notamment compléter le nombre de scénarios. L'ensemble de ces scénarios alternatifs et les différentes solutions envisagées peuvent être appréciés au travers des différents comptes-rendus produits et par un premier PADD débattu par le CM. Il aurait en effet pu être exposé dans le rapport de présentation au risque d'alourdir et de complexifier son expression, considérant notamment le volume des éléments rapportés (P.m. Pièce 1 : 378 pages). D'autre part, une telle production engendrerait un coût notable qu'il conviendrait de prendre en compte dans les budgets alloués à l'élaboration des PLU. L'exposé de tous les scénarios alternatifs envisagés pendant l'élaboration permettrait certainement de développer, toutes les mesures ou les choix d'évitement retenus par la municipalité. Toutefois les mesures ERC (éviter, réduire, compenser) sont détaillées au chapitre du rapport de présentation relatif à l'évaluation des incidences des secteurs de projet mis en avant par le PLU.*
- *Les capacités de densification et de renouvellement urbain sont abordées dans le rapport de présentation. Toutefois, il y est aussi précisé que la priorité n'a pas entièrement été portée sur la totalité de ces opportunités foncières dès lors relevées.*
- *Les corridors et les réservoirs à préserver au titre de la trame verte et bleue sont identifiés au chapitre dans le rapport de présentation et font l'objet d'une carte de synthèse. Ils sont par ailleurs repris dans l'expression cartographique du PADD et les éléments de composition sont aussi détaillés et repérés dans le volet paysager.*

Sommaire

1. Contexte, présentation du territoire, du projet et des enjeux environnementaux associés.....5

1.1. Contexte et présentation du territoire.....5

1.2. Présentation du projet d'élaboration de PLU.....8

1.3. Enjeux environnementaux associés.....10

2. Qualité de l'évaluation environnementale.....10

2.1. Observations générales.....10

2.2. État initial de l'environnement.....11

2.3. Justification des choix, solutions de substitution.....11

2.4. Analyse des incidences et définition des mesures d'évitement, de réduction et de compensation associées.....12

2.5. Dispositif de suivi.....12

3. Prise en compte de l'environnement par le projet.....13

3.1. Organisation spatiale et consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.....13

3.1.1. Habitat.....13

3.1.2. Activités et équipements.....14

3.1.3. Préservation effective des sols de l'artificialisation.....14

3.2. Préservation du patrimoine naturel.....15

3.2.1. Trame bleue.....15

3.2.2. Trame verte.....15

3.2.3. Nature en ville.....16

3.2.4. Sous-trame noire.....16

3.2.5. Prise en compte du patrimoine naturel par le projet de PLU.....16

3.3. Participation à l'amélioration de la qualité des milieux aquatiques via la bonne gestion du « petit cycle de l'eau » et des eaux pluviales.....17

3.4. Patrimoine bâti et paysage.....18

3.5. Changement climatique, énergie et mobilité.....19

3.5.1. Mobilité et déplacements.....19

3.5.2. Climat et énergie.....19

Avis détaillé

L'évaluation environnementale des projets de documents d'urbanisme est une démarche d'aide à la décision qui contribue au développement durable des territoires. Elle est diligentée au stade de la planification, en amont des projets opérationnels, et vise à repérer de façon préventive les impacts potentiels des orientations et des règles du document d'urbanisme sur l'environnement, à un moment où les infléchissements sont plus aisés à mettre en œuvre. Elle doit contribuer à une bonne prise en compte et à une vision partagée des enjeux environnementaux et permettre de rendre plus lisibles pour le public les choix opérés au regard de leurs éventuels impacts sur l'environnement. Le rapport de présentation rend compte de cette démarche.

1. Contexte, présentation du territoire, du projet et des enjeux environnementaux associés

1.1. Contexte et présentation du territoire

Ce paragraphe aborde le contexte territorial tel que l'Ae le perçoit, sans prise en compte du dossier présenté. Sauf mention contraire, les chiffres présentés dans cette partie sont des données Insee 2021.

Située dans le département du Morbihan, à la limite de celui d'Ille-et-Vilaine, La Gacilly est une commune nouvelle¹ de 38 km² regroupant trois communes déléguées : commune historique de La Gacilly, Glénac et La Chapelle-Gaceline. La Gacilly fait partie de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) de l'Oust à Brocéliande communauté (OBC) et est située dans l'aire d'influence de Redon, à 15 km au sud.

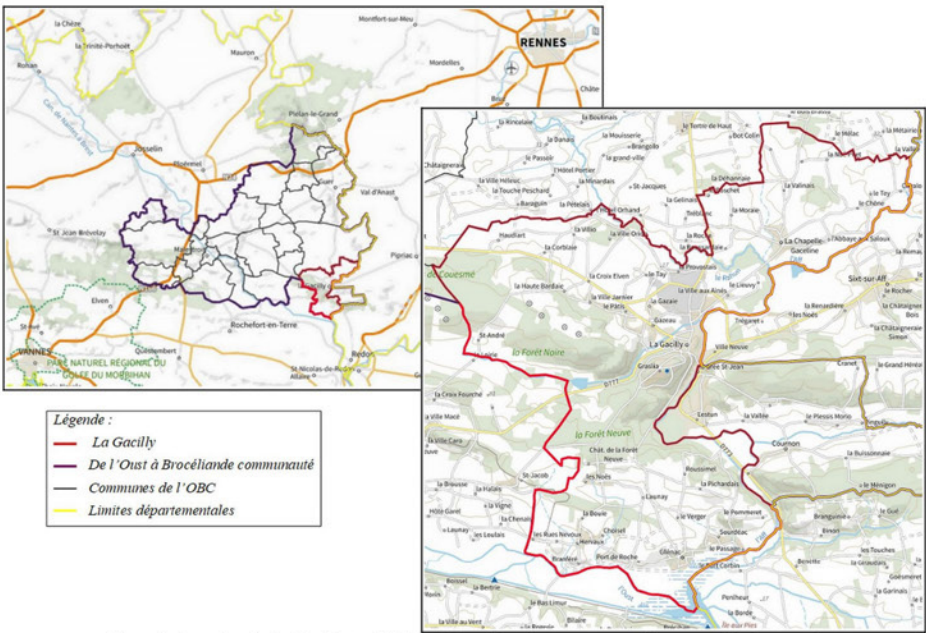


Figure 1: situation de La Gacilly et de l'Oust à Brocéliande communauté (source : GéoBretagne)

1 La commune nouvelle de La Gacilly a été créée le 1er janvier 2017 – La création de commune nouvelle a été prévue par la loi n°2010-1563 du 16 décembre 2010 de réforme territoriale afin de permettre une fusion simple des communes. Ce dispositif a été complété par deux lois : la loi n° 2015-292 du 16 mars 2015 et la loi n°2019-809 du 1er août 2019.

Les trois communes associées sont actuellement couvertes par deux plans locaux d'urbanisme (La Gacilly, sur le territoire de la commune historique, approuvé en 2006 et Glénac approuvé en 2012) et une carte communale (La Chapelle-Gaceline en 2012).

En 2021, la population était de 3 993 habitants. Du fait d'un solde migratoire² positif de + 0,7 %, son taux de croissance annuel moyen (TCAM) entre 2015 et 2021 a atteint + 0,2 %.

Son parc de 2 235 logements compte 1 830 résidences principales (81,9 %), 150 résidences secondaires (6,7 %) et 255 logements vacants (11,4 %). Les activités industrielles de La Gacilly (principalement le groupe Rocher) influent aussi sur l'urbanisation de la commune limitrophe de Cournon, sur les bords de l'Aff. Le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Ploërmel – Cœur de Bretagne³ définit la ville de La Gacilly en tant que pôle d'équilibre⁴ et les bourgs de La Chapelle-Gaceline et de Glénac en tant que points de centralité à délimiter, ainsi qu'en tant que pôle intermédiaire commercial⁵, la ville proposant de nombreux commerces et services, et sites stratégiques touristiques, avec son patrimoine bâti traditionnel et préservé, ses artisans, son cadre naturel et fleuri et le port de Glénac qui offre un accès au canal de Nantes à Brest.

Entre 2011 et 2020, la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) peut être estimée entre 31 ha, selon l'outil régional⁶ utilisé par le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de Bretagne⁷, et 32,4 ha, selon l'outil national⁸.

Les déplacements domicile-travail sont surtout réalisés en véhicules motorisés individuels (85,1 %). Seulement 8 % des actifs utilisent un mode de mobilité actif⁹ et 2 % les transports en commun.

Depuis 2024, en plus de l'offre régionale Breizhgo reliant La Gacilly à Redon et à Plélan-le-Grand via Guer, OBC propose une offre de transports en commun (2 allers/retours par jour) au départ de La Gacilly, vers Sérent, via Malestroit, permettant ainsi une connexion à la ligne Breizhgo Vannes-Ploërmel. Cette offre est complétée par du transport à la demande sur réservation et de la location de vélos à assistance électrique.

Le territoire est couvert par un plan climat-air-énergie territorial (PCAET)¹⁰ depuis 2021 et par un programme local de l'habitat (PLH) couvrant 2020-2025.

Au plan de la biodiversité remarquable, le territoire compte plusieurs aires protégées¹¹ dont un site Natura 2000¹², un arrêté préfectoral de protection de biotope (APPB)¹³ et un site classé (« Île aux pies »). À ces aires protégées s'ajoutent deux zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type I¹⁴. De nombreux réservoirs de biodiversité sont identifiés par le SRADDET et le SCoT, et la commune

est au croisement d'un vaste corridor régional « connexion est-ouest au sein des landes de Lanvaux », qui intègre la vallée de l'Oust au sud et les réseaux de landes et de boisements¹⁵ qui traversent la commune, avec un corridor sud vers la vallée de la Vilaine, identifié au SCoT. Sur les dix dernières années, l'inventaire national du patrimoine naturel (INPN) recense plus de 100 espèces protégées sur la commune¹⁶.

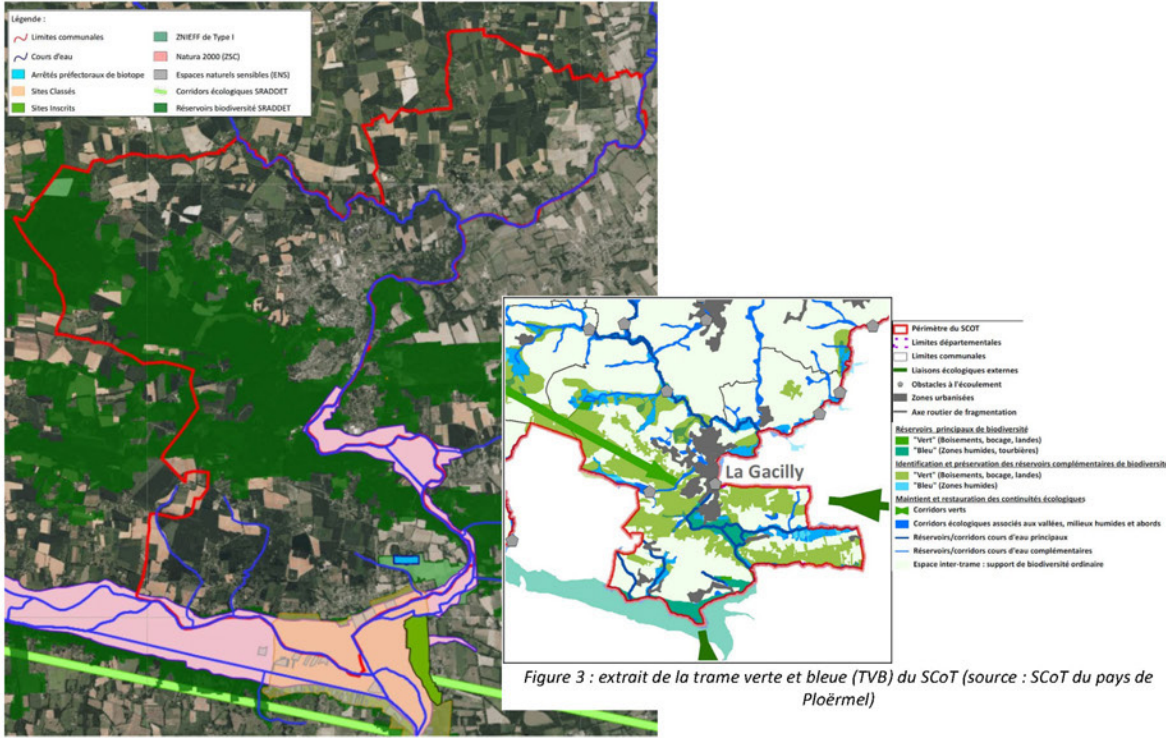


Figure 2 : éléments principaux du patrimoine naturel de La Gacilly (source : GéoBretagne)

En matière de gestion de l'eau, le territoire doit répondre aux dispositions du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin Loire-Bretagne (SDAGE Loire-Bretagne) et à celles du schéma d'aménagement et de gestion des eaux du bassin versant de la Vilaine (SAGE Vilaine)¹⁷. La Gacilly est concernée par quatre masses d'eau¹⁸ douce de surface :

- L'Aff depuis la confluence de l'Oyon jusqu'à La Gacilly (FRGR0129a) ;
- L'Aff depuis La Gacilly jusqu'à la confluence avec l'Oust (FRGR0129b) ;
- L'Oust depuis Rohan jusqu'à la confluence avec la Vilaine (FRGR0127) ;
- Le Rahun et ses affluents depuis la source jusqu'à la confluence avec l'Aff (FRGR1185).

Les trois premières sont en état écologique moyen et le SDAGE leur fixe l'objectif d'atteinte du bon état écologique pour 2027. Pour Le Rahun, dont l'état écologique est médiocre, le SDAGE fixe un objectif de retour au bon état écologique pour 2027 aussi, excepté pour l'ichtyofaune (poissons) avec un objectif moyen, moins strict.

2 Différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur un territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties.

3 Approuvé le 19 décembre 2018 (<https://scot.pays-ploermel.fr/scot/scot-pays-de-ploermel>) – Avis de la MRAE n° 2018-005980 du 05 juillet 2018

4 Orientation 1.2 du document d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCoT : Les pôles d'équilibre principaux doivent « assurer l'accessibilité aux besoins courants voire spécifiques sur l'ensemble du territoire. Ils structurent des bassins de vie de proximité et mettent en avant leurs caractéristiques. »

5 Extrait du DOO du SCoT : « Les pôles intermédiaires assurent une réponse complète aux besoins courants élargis à des besoins réguliers sur des zones de chalandise plus locales. »

6 Mode d'occupation des sols (MOS) (<https://superset.geo-bretagne.fr/superset/dashboard/visufoncier/?standalone=1>)

7 Approuvé le 16 mars 2021, modifié le 17 avril 2024 (<https://www.bretagne.bzh/actions/grands-projets/breizhcop/sraddet/>)

8 Mon diagnostic artificialisation (<https://mondiagartif.beta.gouv.fr/project/102874/tableau-de-bord/synthesis>)

9 Modes de déplacement faisant appel à l'énergie musculaire, tels que la marche et le vélo, ainsi que la trottinette, les rollers, etc.

10 Le PCAET est un outil de planification, à la fois stratégique et opérationnel, qui permet aux collectivités d'aborder l'ensemble de la problématique air-énergie-climat sur leur territoire. Lien vers le PCAET – site de l'OBC et Avis MRAE n°9046 du 14/09/2021

11 <https://www.ecologie.gouv.fr/aires-protégees-en-france>

12 ZSC Marais de Vilaine (FR5300002) <https://inpn.mnhn.fr/site/natura2000/FR5300002/tab/documentaion>

13 Le Haut Sourdréac (FR3800307) <https://inpn.mnhn.fr/espace/protége/FR3800307>

14 <https://inpn.mnhn.fr/programme/inventaire-znieff/presentation> - Znieff de type I : [confluence Oust-Aff \(530030171\)](https://inpn.mnhn.fr/programme/inventaire-znieff/presentation) - [Prairie Tourbeuse des Landes de Couesme-Fondemay \(530006309\)](https://inpn.mnhn.fr/programme/inventaire-znieff/presentation)

15 Les boisements couvrent 26 % de la commune. Les principaux d'est en ouest sont : Bois de la Rosée (commune limitrophe de Cournon), la Forêt neuve, la Forêt Noire et les Landes de Couesmé (aussi sur la commune limitrophe de Saint-Nicolas-du-Tertre)

16 <https://inpn.mnhn.fr/collTerr/biodiversite/INSEEC56061>

17 Le SDAGE et le SAGE ont été approuvés respectivement le 18 mars 2022 par la préfète coordonnatrice de bassin et le 2 juillet 2015 par arrêté inter-préfectoral.

18 Une masse d'eau est une partie distincte et significative des eaux de surface telles qu'une rivière, un fleuve ou un canal, une partie de rivière, de fleuve ou de canal, constituant le découpage élémentaire des milieux aquatiques destinée à être l'unité d'évaluation.

Les deux stations de traitement des eaux usées (STEU) de La Gacilly ont une capacité de traitement totale (capacité nominale) de 21 500 EH (21 000 EH pour La Gacilly et 500 EH pour Glénac). La principale traitait en 2022 une charge de 10 557 EH et a été déclaré conforme. En 2023, sur les 1 113 logements estimés en assainissement non collectif (ANC), 166 installations présentaient des risques pour la santé ou l'environnement, 29 logements ne possédaient aucune installation et, pour 146 logements, le service en charge du contrôle ne possédait aucune information (source dossier).

1.2. Présentation du projet d'élaboration de PLU

Cette partie aborde le projet de la collectivité tel qu'il est présenté dans le dossier.

Dans son projet d'aménagement et de développement durable (PADD), la commune a décidé de mener son projet autour de quatre axes, dont l'objectif est d'assurer un développement durable et maîtrisé de son territoire :

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

Pour répondre au premier axe, le projet d'élaboration de PLU, à échéance 2032, projette une croissance démographique à + 1,05 % par an, pour atteindre 4 550 habitants. Il prévoit la production de 220 logements¹⁹, dont 80 logements via la remise sur le marché de logements vacants. Sur les 140 logements restant à construire, 70 % sont dans des secteurs en densification. Il prévoit la consommation d'environ 24 ha²⁰ entre 2021 et 2032, dont 14 ha déjà consommés entre 2021 et 2024.

Outre ces espaces en densification et en extension de l'urbanisation, le PLU identifie les principaux éléments qu'il souhaite préserver (boisements, haies, zones humides et cours d'eau). Le PADD se fixe comme orientation de remettre en état ou renforcer les continuités écologiques et d'envisager la renaturation « sur les points d'obstacle relevés ».

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP²¹) sectorielles sont au nombre de neuf²² et concernent quasi exclusivement les secteurs classés à urbaniser à court ou moyen terme (1AU). Le projet ne prévoit aucune OAP thématique.

19 Le dossier ne prévoit pas de desserrement des ménages et ne prend pas en compte les changements de destination potentiels (39 bâtiments identifiés au sein du règlement graphique) ou la micro-densification (action d'urbaniser des unités foncières déjà bâties au sein de l'agglomération par divisions parcellaires)

20 Source dossier – rapport de présentation – tableau page 310.

21 Ensemble de dispositions réglementaires qui définissent les grands principes d'aménagement à l'échelle d'une commune. Elles peuvent couvrir des secteurs communaux spécifiques (OAP sectorielles) ou porter sur des domaines variés tel que l'habitat, les mobilités, la biodiversité (OAP thématique). Elles définissent des actions nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, favoriser la mixité des fonctions et les modes de déplacements sécurisés, etc.

22 4 OAP pour de l'habitat, 3 OAP mixtes à dominante habitat, 1 OAP mixte activités et équipements et 1 OAP équipements.

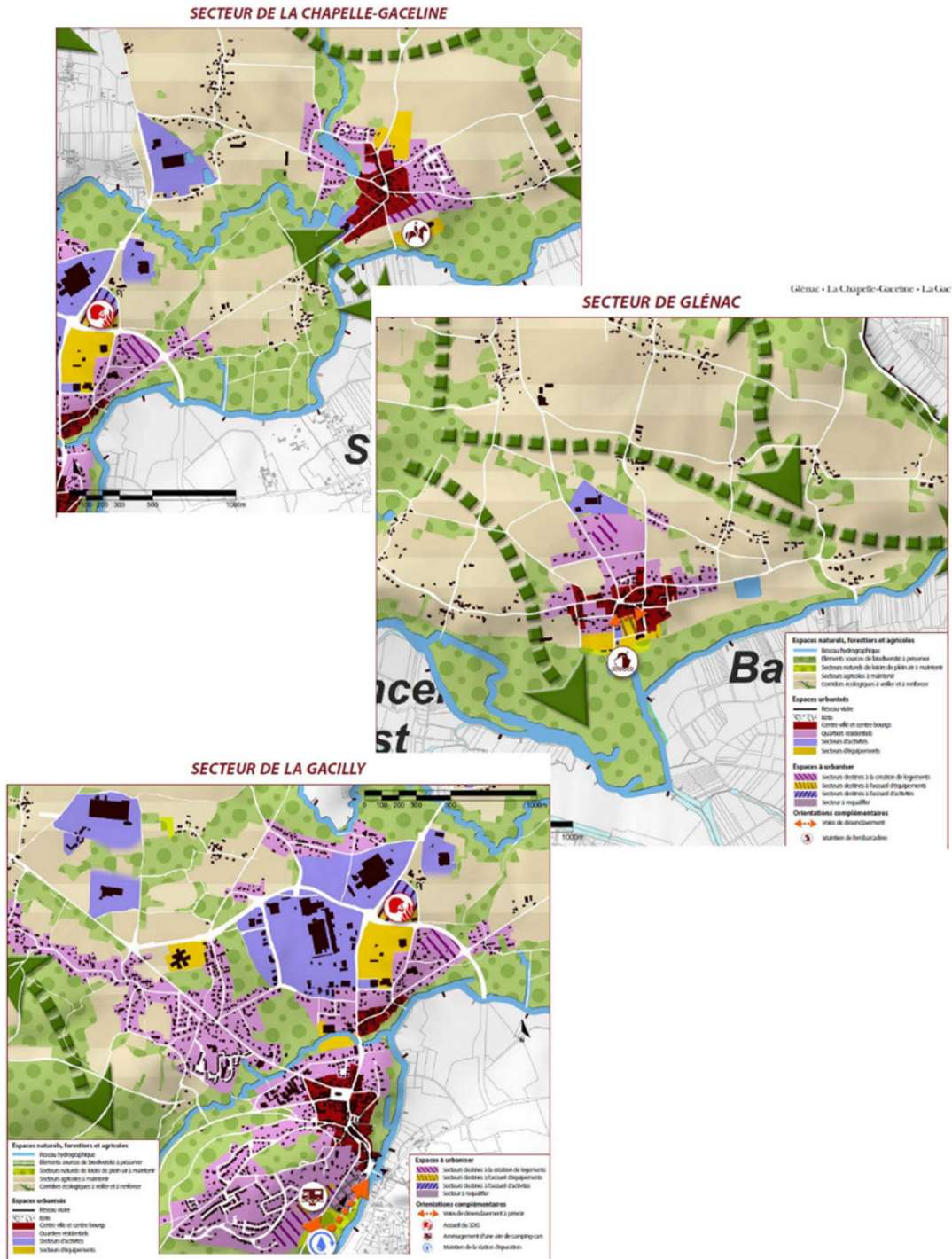


Figure 4 : Positionnement des secteurs de développement de l'urbanisation (source dossier - PADD)

1.3. Enjeux environnementaux associés

Au regard des effets attendus du fait de la mise en œuvre du plan d’une part et des sensibilités environnementales du territoire d’autre part, les enjeux environnementaux du projet d’élaboration de PLU, identifiés comme principaux par l’autorité environnementale, sont :

- la limitation de la consommation de sols et d’espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), s’inscrivant au minimum dans l’objectif de « zéro artificialisation nette » fixé aux niveaux national et régional²³ ;
- la préservation, voire la restauration, de la biodiversité et de ses habitats ;
- l’amélioration de la qualité des milieux aquatiques, dans un contexte de fragilité de la qualité des eaux.

La préservation du patrimoine bâti et des paysages, ainsi que la sobriété énergétique méritent également d’être traitées.

2. Qualité de l’évaluation environnementale

2.1. Observations générales

Le dossier présenté est bien structuré. Le résumé non technique est clair et bien proportionné par rapport aux enjeux du projet, mais il doit être complété par une présentation du projet lui-même et gagnerait à être agrémenté des illustrations contenues dans le PADD.

Les différentes cartes qui illustrent le document sont globalement de bonne facture et donnent accès à des informations utiles. Certaines d’entre elles devraient toutefois être étendues aux communes limitrophes, notamment pour la thématique des continuités écologiques (page 51 du rapport de présentation). La multiplicité des chiffres présentés avec des dates d’application différentes, en particulier pour la consommation d’ENAF (développée au 3.1), rend la lecture difficile et ne permet pas d’avoir une vision cohérente du projet.


Le rapport de présentation (RP) évoque une OAP n°10 « le port fluvial », parfois aussi indiquée n°9 (p 312 du RP) alors que le fascicule des OAP ne comporte que neuf OAP dont la dernière (n°9) a un nom différent : « îlot rue du Marais ». Il n’est donc pas possible de savoir si le rapport de présentation fait référence à l’OAP n°9 ou si cela correspond à un ancien projet d’OAP abandonnée au cours de l’élaboration du projet. Il conviendra de rectifier cette incohérence.

Le PADD qui découle de l’analyse du diagnostic et de l’état initial de l’environnement ne présente pas clairement les orientations et mélange enjeux, objectifs et moyens. Beaucoup des attendus sont transposables à tout type de territoire. Toutefois les illustrations du PADD permettent une bonne appréhension du projet de la commune.

Aucun échéancier prévisionnel d’ouverture à l’urbanisation des zones à urbaniser n’est défini dans les OAP, contrairement aux obligations posées par l’article L. 151-6-1 du code de l’urbanisme. Les conséquences de cette absence sont traitées au chapitre 3.1 Organisation spatiale et consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Certaines références doivent être actualisées, notamment le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) qui a été intégré au SRADDET.

23 La loi « climat et résilience » du 22 août 2021 et le SRADDET modifié de Bretagne, approuvé le 17 avril 2024, fixent un objectif de « zéro artificialisation nette » des sols à horizon 2050 et des objectifs intermédiaires.

	Avis n°2024-011822/ 2024AB80 du 26 décembre 2024 Élaboration du PLU de La Gacilly (56)	10/20
---	---	-------

Quelques illustrations du PADD pourront être reprises dans le RNT.

Dont acte. Par référence à l’observation analogue émise par la DDTM 56, cette erreur sera corrigée l’OAP portant sur le port fluvial n’existant pas dans ce projet de PLU.

Parce que tous ne liront pas le diagnostic, le PADD rappelle quelques données existantes qui permettent de mieux comprendre les orientations générales d’aménagement et d’urbanisme, elles sont énoncées dans des phrases volontairement courtes, commençant par un verbe d’action. Des proportions précisent quelques-unes de ces orientations. Les illustrations figurent aussi les spécificités du projet du territoire de La Gacilly.

Dont acte. Par référence à l’observation analogue émise par la DDTM 56, un échéancier d’ouverture à l’urbanisation sera défini dans les OAP.

Le rapport de présentation va être complété au chapitre « SRADDET » (qui a intégré le SRCE) – page 17/358, de la manière suivante :

Le SRADDET Bretagne a été élaboré par le conseil régional, adopté par délibération, avant son approbation le 18 décembre 2020 et rendu opposable par le préfet le 16 mars 2021. Cette approbation lui confère sa valeur prescriptive à l’égard des documents de planification des autres collectivités territoriales.

Le SRADDET se substitue aux cinq schémas régionaux existants, élaborés et votés ces dernières années, notamment le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE). Ce dernier est désormais inclus dans le SRADDET, même si ce volet est principalement issu du SRCE de 2015 et de son bilan. C’est pourquoi la TVB régionale a été analysée pour le 27 novembre 2020 à partir des cartes du SRCE. Le SRCE comprend une cartographie de la trame verte et bleue régionale sur laquelle le PLU peut s’appuyer pour identifier localement et dessiner à son échelle les continuités écologiques.

Selon la carte du SRCE de Bretagne, le territoire communal comprend des boisements qui font partie intégrante d’un réservoir de biodiversité régional, « Les landes de Lanvaux ».

Le sud de Glénac est traversé par un corridor écologique régional. Il s’agit de la connexion est-ouest au sein des landes de Lanvaux.

Enfin, l’Aff et l’Oust sont identifiées comme des cours d’eau de la trame bleue régionale.



2.2. État initial de l'environnement

À l'échelle communale, les thématiques attendues ont été traitées dans leur grande majorité, mais, en dehors de l'analyse paysagère et du patrimoine, elles sont parfois très généralistes, voire incomplètes.

Le dossier doit être complété sur la thématique de la biodiversité, en particulier par une analyse qualitative de certains milieux naturels (haies, boisements, zones humides), permettant de dégager les fonctionnalités de chacun. L'inventaire des zones humides n'est pas daté, ne permettant pas de savoir s'il doit faire l'objet d'une actualisation compte tenu de l'évolution de ce type de milieu. Il est attendu aussi une analyse plus fine de la faune et de la flore présentes dans les secteurs prévus d'urbanisation, ce qui permettra d'avoir une meilleure vision de la richesse du territoire.

La partie diagnostic socio-démographique doit être repositionnée dans un contexte intercommunal, voire « supra-communal » en prenant en compte la proximité de Redon, afin de dégager les enjeux prenant en compte ce contexte (déplacements, équipements, etc).

L'Ae recommande de :

- compléter les thématiques relatives la biodiversité, en particulier pour les secteurs d'urbanisation prévus ;
- dégager les enjeux actualisés pour la commune en prenant en compte le contexte intercommunal, voire « supra-communal ».

2.3. Justification des choix, solutions de substitution

Le dossier étudie cinq scénarios de projection démographique pour permettre le choix d'un taux de croissance annuel moyen (TCAM) à horizon 2032 :

- un alignement sur les projections démographiques de l'Insee 2018 pour OBC, à 0,6 %²⁴ ;
- une réduction de la moitié de la vacance de logements recensées en 2018, à 0,64 % ;
- un alignement sur les taux de croissance annuel moyen du SCoT en vigueur, soit 1,25 % ;
- un alignement sur le nombre de logements maximum prévus le cadre du programme local de l'habitat (PLH) en vigueur, soit 1,49 % ;
- selon les seuls projets de construction en cours identifiés, soit 0,49 % ;


C'est une sixième projection démographique qui a été retenue, avec un taux de + 1,05 %, justifié par la « singularité de la dynamique démographique de La Gacilly, avec la stabilité de sa croissance depuis 2000, la relative jeunesse de sa population et l'importance du nombre des familles », par une « volonté politique de réduction de la vacance et de peuplement des trois agglomérations » et enfin, par la « vigilance quant à la sobriété foncière renforcée par la récente loi Climat et Résilience ».

Pour ce qui est de la dynamique démographique entre 1999 et 2015, la croissance de La Gacilly était de + 0,6 % par an, ce taux ayant ralenti depuis 2015 pour passer à 0,2 %. De plus, le scénario central de l'Insee²⁵ projette pour le SCoT du pays de Ploërmel une croissance de 0,2 % (ou encore 0,22 % pour Redon, dont La Gacilly est sous influence urbaine). Ainsi, le taux de 1,05 % est en net décalage avec les tendances démographiques des dix dernières années et avec les dernières observations et projections de l'Insee. Ces justifications doivent donc être réinterrogées au regard des données démographiques plus récentes qui ne suivent pas les mêmes tendances que le diagnostic. Le SCoT et le PLH sont fondés sur des projections démographiques elles aussi en décalage avec la réalité observée, écart déjà relevé par la MRAe dans son avis sur le SCoT n°2018-005980 du 05 juillet 2018.

En dehors d'une présentation de projets sur la zone d'activité (ZA) des Boussards à l'ouest de La-Chapelle-Gaceline, le dossier ne présente aucune justification des besoins de développement pour les activités, en

24 En page 242 du rapport de présentation, cette projection selon le scénario central de 2018 est indiquée à 0,44 % et non 0,6 %.

25 Insee Analyses Bretagne, numéro 121, paru le 21 décembre 2023

	Avis n°2024-011822/ 2024AB80 du 26 décembre 2024 Élaboration du PLU de La Gacilly (56)	11/20
---	---	-------

Un inventaire communal, validé par le SAGE Vilaine en 2016, a permis de recenser environ 553 ha de zones humides, soit environ 14,5 % du territoire communal. Puis, dans le cadre de la présente révision, des inventaires complémentaires ont été réalisés sur les secteurs à enjeux, permettant de valider les secteurs de projet.

L'inventaire met en évidence la présence importante de zones humides dans les fonds de vallées et associées aux ruisseaux et rivières. Elles sont également présentes en position de plateau, le plus souvent en tête de talweg. Certaines sont incluses dans des exploitations agricoles.

Les zones humides sur La Gacilly se répartissent de la façon suivante :

- Prairies humides : 350 ha
- Bois humides : 113 ha
- Cultures : 51 ha
- Marais : 29 ha
- Marécage : 10 ha
- Landes : 0,7 ha

Sur les secteurs de projet, outre les inventaires de zones humides, les éléments à préserver (arbres, haies, bois) ont été identifiés pour figurer sur les OAP sectorielles. (Exemple : OAP n°3 chemin des Chalandières ou encore OAP n°9 Glénac).

Les cinq scénarios permettent d'éclairer les tendances, les engagements, et les devenir possibles en termes de population et de logements pour La Gacilly. À partir de cela, la municipalité a retenu, en février 2022, des objectifs en termes d'apport de population et de création de logements à l'horizon 2032 (détaillés p.244 et 245 du rapport de présentation). Elle les justifie suivant les éléments rapportés ci-contre (en italique).

Considérant les données de l'INSEE disponible au moment de l'analyse démographique (en 2021), le taux de croissance annuel moyen s'est stabilisé autour de 0,5 % par an. Ce point du diagnostic est conforté par les tendances depuis, avec un taux de croissance de 0,4 % entre 2010 et 2021 (sur la base des données INSEE du 14/01/2025).

En 2021, l'INSEE qualifie La Gacilly de commune isolée. Son unité urbaine correspond à la commune et elle est la ville-centre du bassin de vie homonyme. C'est encore le cas au 18/03/2024. Cependant, si La Gacilly et Redon sont difficilement comparables au vu des situations des 2 communes, il est intéressant de noter la forte augmentation du taux de croissance à Redon ; passant de -1,5 % entre 2010 et 2015 à 0,7 % entre 2015 et 2021.

Le rapport de présentation et l'objectif retenu en termes de taux de croissance démographique remettent en question, et à la baisse, les objectifs des PLH et SCoT en vigueur.

particulier le développement du secteur « Les Villes Jeffs » (OAP n°4) sur 3,91 ha. L'accueil d'une antenne du service départemental d'incendie et de secours (SDIS) sur ce secteur ne permet pas de justifier à elle seule une si grande superficie.

Selon les tableaux du rapport de présentation (page 246), les secteurs de développement de l'urbanisation étudiés, retenus et écartés, correspondent aux secteurs de développement existants dans les documents d'urbanisme en vigueur. Il semble qu'aucun autre site n'ait fait l'objet d'une réflexion pour un éventuel développement. Les sept secteurs retenus ne correspondent pas aux neuf secteurs d'OAP, que ce soit en termes de dénomination, de surface ou encore de localisation pour certains. Compte tenu de ces éléments, et en l'absence *a priori* d'analyse multicritère, il est difficile de comprendre quels sont les motifs qui ont conduit à ces choix. De plus, plusieurs secteurs d'OAP sont actuellement utilisés au titre de l'agriculture, étant déclarés dans le cadre de la politique agricole commune (PAC).

La Gacilly ne présente aucune solution de substitution, en particulier pour la localisation des secteurs de développement de l'urbanisation.

L'Ae recommande de justifier les besoins au vu des tendances démographiques observées et les motifs pour lesquels la localisation des futures zones d'urbanisation, qu'elles soient à vocation d'habitat, d'équipements ou d'activités, a été retenue en comparaison avec les solutions de substitution raisonnables possibles, et notamment au regard des objectifs de protection de l'environnement.

2.4. Analyse des incidences et définition des mesures d'évitement, de réduction et de compensation associées

Sur la forme, la présentation thématique des incidences et des mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC) est claire et très bien structurée. Le tableau introductif rappelant le contexte et les enjeux par thématique est très appréciable. Le dossier aurait encore gagné en clarté si la nature des mesures prises était mieux identifiée.

La présentation de l'analyse des incidences sur les secteurs soumis à OAP est très claire et facile à lire. Toutefois, sur le fond, compte tenu de l'absence de certains inventaires déjà relevés précédemment, l'analyse des incidences n'a pas été menée à son terme et, par conséquent, les mesures proposées peuvent ne pas être suffisantes pour les éviter, les réduire ou les compenser. De plus, le dossier indique pour tous les secteurs : « *Le projet sur ce secteur génère des incidences positives et négatives* », mais les tableaux qui suivent ne relèvent aucune incidence positive. Il semble nécessaire de le compléter ou de modifier les phrases qui peuvent induire en erreur le lecteur.

Dans les incidences indirectes relatives au site Natura 2000, il est évoqué une renaturation et une végétalisation participant au développement de la TVB via l'OAP n°10 « le port fluvial » qui comme précisé au 2.1. ne semble pas exister. Si ces projets de travaux font référence à l'OAP n°9 « îlot rue du Marais », qui actuellement est un secteur naturel, son aménagement en parking et aire de camping-car ne peut être considéré comme de la renaturation.

2.5. Dispositif de suivi

Le dispositif de suivi comprend plusieurs indicateurs quantitatifs (linéaires, surfaciques, etc.) relatifs aux grandes thématiques du territoire. L'ajout d'indicateurs qualitatifs serait utile pour certaines thématiques, comme la reconquête des milieux par certaines espèces (faune et flore de cours d'eau par exemple) ou la qualité des haies bocagères (étagements...) dans le cadre d'un renforcement de la TVB.

L'attention du porteur de projet est attirée sur la non-exhaustivité de certaines sources de données, tel le registre parcellaire graphique (RPG) de la PAC, certains éléments bien qu'agricoles pouvant ne pas y figurer comme certains secteurs de prairie permanente.

Depuis cette consultation, le SDIS n'a pas retenu l'intérêt d'implanter un nouveau centre à cet endroit, malgré les échanges menés précédemment lors de l'étude.

En conséquence l'OAP n° 4 sera supprimée pour convenir à cette nouvelle expression et limiter d'autant la consommation potentielle d'ENAF.

En effet, ce chapitre est clairement présenté à partir des secteurs d'aménagement définis dans l'actuel document d'urbanisme et sur lesquels des opérations peuvent être encore menées. Il s'agit bien d'un chapitre prospectif servant la recherche et non d'une justification totale des secteurs d'OAP retenus en définitive.

Comme précisé auparavant, sur les secteurs de projet, outre les inventaires de zones humides, les éléments à préserver (arbres, haies, bois) ont été identifiés pour figurer sur les OAP sectorielles. Les occupations des sols et les habitats ont été identifiés. Ainsi, l'urbanisation de certains secteurs soumis à OAP génère la consommation de jardins, d'espaces agricoles (cultures prairies).

En effet, l'OAP n° 10 « le port fluvial » n'existe pas et toute mention relative sera supprimée.

Plusieurs indicateurs qualitatifs vont être rajoutés aux indicateurs de suivi :

Assainissement

- Impact suivi : Évolution de la qualité des rejets de la STEP dans son exutoire*
- Indicateurs : Capacité de la STEP, Nombre d'abonnés raccordés, Résultat des contrôles*
- Eau potable*
- Impact suivi : Évolution de la qualité de l'eau distribuée*
- Indicateurs : Qualité de l'eau distribuée, État du captage*

Qualité de l'air

- Impact suivi : Évolution des indices de la qualité de l'air*
- Indicateurs : Suivi des variations de l'indice ATMO*

Milieux naturels

- Impact suivi : Respect des objectifs environnementaux des OAP*
- Indicateurs : Réalisation des OAP (paysage, gestion de l'eau...)*
- Impact suivi : Qualité des nouvelles haies plantées*
- Indicateurs : Nombres de strates (arboré, arbustive, herbacée) dans les nouvelles plantations de haies bocagères*
- Impact suivi : Évolution de la richesse de la biodiversité à l'échelle communale*
- Indicateurs : suivi de certaines espèces spécifiques identifiées dans l'Atlas de la biodiversité, nombre d'espèces recensées après 3 ans d'approbation du PLU, comparaison avec les résultats de l'atlas de la biodiversité, ces suivis peuvent cibler prioritairement des espèces qui fréquentent les milieux naturels à enjeux, comme les zones humides, par exemple.*

De plus, certains états « 0 » (valeur de référence d'un indicateur) ne sont pas compréhensibles, par exemple la consommation foncière dans les futurs permis de construire (PC) ou encore la préservation et la valorisation des milieux agricoles avec les PC liés à l'activité agricole.

Il convient également de démontrer la pertinence des critères choisis pour la détection d'incidences négatives.

En outre, l'exploitation du dispositif de suivi devra être précisée et complétée, notamment pour définir les mesures correctives qui seraient appliquées au PLU en cas de constat d'incidences négatives sur l'environnement non traitées par les mesures actuellement retenues, ainsi que pour produire les bilans de mise en œuvre du PLU, requis selon les dispositions de l'article L. 153-27 du code de l'urbanisme.

3. Prise en compte de l'environnement par le projet

3.1. Organisation spatiale et consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

3.1.1. Habitat

Le dossier prévoit la production de 220 logements, dont 80 logements via la remise sur le marché de logements vacants. Ainsi, avec les choix de la commune abordés au 2.3, ce sont 140 logements qui devraient être construits dans le cadre du projet de PLU. En définitive, le nombre potentiel de logements à créer selon le tableau présenté dans les OAP serait de 150 logements.

En se basant sur les dix dernières années et le potentiel foncier relevé, le rapport de présentation présente une estimation d'une quarantaine de logements via la densification en dehors des opérations dans les secteurs soumis à OAP. Pour autant, ces 40 logements ne sont pas comptabilisés dans les 140 logements, pas plus que ceux qui pourraient être produits via les changements de destination possibles sur les 37 bâtiments identifiés au règlement.

Le projet d'élaboration de PLU estime la surface nécessaire pour la production de logements à 7,64 ha²⁶, soit une densité brute de 19,6 logements par hectare, densité relativement faible pour une commune « pôle d'équilibre », même si elle reste en cohérence avec la densité minimale moyenne de 20 logements par ha, fixée par le SRADDET de Bretagne. Par ailleurs, le rapport de présentation évoque un objectif de densité minimale de 20 logements par hectare pour l'ensemble des opérations, y compris celles en micro-densification, mais ne prévoit aucune traduction réglementaire de cette obligation, que ce soit au travers du règlement ou d'une OAP.

La part de logements collectifs dans les secteurs soumis à OAP ne correspond qu'à 16 % (24 logements) des logements prévus dans les OAP sectorielles. Pourtant, le diagnostic réalisé sur le logement indique qu'il est nécessaire de proposer une plus grande part de logements collectifs et qu'il manque sur La Gacilly des logements de petite taille. Augmenter la proportion de cette typologie de logement et proposer des alternatives à la maison individuelle permettraient de répondre à l'enjeu relevé et d'augmenter la densité, dans un objectif de préservation d'ENAF.

26 Les chiffres diffèrent selon les pages du dossier. Les 7,64 ha indiqués ici correspondent à la surface utile à l'habitat dans le tableau page 10 des OAP.

Les chiffres des objectifs de logements sont bien ici ceux retenus par la municipalité (p.245 du rapport de présentation).

Considérant les 40 logements potentiellement réalisables en densification (ou par construction en dent creuse au sein de parties agglomérées), il s'agit d'une part non maîtrisée par la municipalité. D'autre part, cette recherche a été produite avant la parution de la loi Climat et Résilience et il s'avère qu'un bon nombre de ces terrains sont reconnus comme ENAF par le MOS breton. Suivant la réponse apportée à l'avis du PETR PPCB, ce quantitatif doit déjà être revu à la baisse.

Considérant la production de logements par changement de destination des constructions, la municipalité n'a pas souhaité intégrer ce potentiel dans l'expression du projet considérant son caractère non maîtrisé (P.m. Choix de propriétaires et avis de la CDPENAF).

Concernant la densité globale de logement à construire sur l'ensemble des secteurs d'OAP (cf.10 Pièce 4 OAP), elle est bien de 20 logements par hectare (calculée à 19,6 et arrondie à l'entier supérieur), conformément à la disposition du SCoT. La traduction réglementaire, au-delà des OAP, d'une densité imposée suppose la proximité des transports collectifs, comme définie à l'article L.151-26 du code de l'urbanisme, ce qui n'est pas le cas à La Gacilly. **Toutefois, suivant la réponse apportée à l'avis du PETR PPCB, il est proposé de rehausser globalement la densité globale de logements à construire.**

En effet, la production de logements collectifs à hauteur des recommandations du diagnostic est déjà engagée dans les projets en cours.

Il serait opportun de minimiser la consommation potentielle immédiate d'ENAF et l'étalement urbain en priorisant²⁷ la production de logements en densification et en prévoyant un phasage de l'urbanisation en extension, permettant d'échelonner les ouvertures dans le temps au fur et à mesure des besoins.

De plus, La Gacilly n'a pas mobilisé la possibilité de mettre en œuvre une OAP thématique relative à la gestion parcellaire, qui permettrait de mieux maîtriser l'utilisation du foncier en dehors des secteurs soumis à OAP sectorielles.

L'Ae recommande de :

- *démontrer que la priorité est donnée à la densification et au renouvellement urbain dans l'enveloppe des bourgs, notamment en augmentant la densité prévue et en utilisant la planification et les outils de l'urbanisation différée (tranches, zonage 2AU, etc.) ;*
- *privilégier l'urbanisation des secteurs intégrés aux bourgs et de n'ouvrir à l'urbanisation les autres secteurs qu'en fonction de critères d'urbanisation et d'une densification effective des bourgs ;*
- *mieux décliner dans les OAP les orientations du PADD afin de permettre une réelle gestion maîtrisée de l'urbanisation, une typologie de logements correspondant aux besoins et une réduction significative de la consommation d'espace.*

3.1.2. Activités et équipements

À l'est de la zone d'activités (ZA) des Villes Jeffs, le projet prévoit une surface à urbaniser à court ou moyen terme pour les activités (1AUA) de 2,67 ha selon les OAP. En parallèle, il classe plusieurs secteurs en UA, considérés ainsi comme urbanisés, alors que ces grands espaces sont vierges de toute urbanisation (parcelles au nord de la ZA de la Croix des Archers (laboratoires bio-végétal Yves Rocher) ou encore dans le secteur de la Villouët (entrepôts Yves Rocher)), puisqu'ils sont utilisés en agriculture au regard des déclarations à la PAC). Le dossier ne présente aucun inventaire du foncier potentiellement mobilisable dans les secteurs dédiés aux activités.

Le projet estime un besoin de 12 ha pour le développement des activités mais ne présente pas les besoins réels, en tenant compte des éventuels projets sur le territoire. En l'absence d'une telle démonstration, le dossier ne justifie pas la consommation d'espace engendrée par le projet de développement des activités économiques de la collectivité.


L'Ae recommande de compléter le rapport de présentation par une démonstration que l'offre prévue par le projet pour les activités économiques correspond effectivement aux besoins.

3.1.3. Préservation effective des sols de l'artificialisation

Il conviendrait de mettre en cohérence les différents chiffres relatifs à la consommation d'ENAF. Au fur et à mesure des pages du rapport de présentation, la consommation d'ENAF pour le projet de PLU augmente. Ainsi en page 232, il est indiqué que « La Gacilly ne peut prétendre à la consommation de plus d'une douzaine d'hectares sur les dix prochaines années. », deux pages plus loin, cette limite passe à 17,7 ha et, en page 309 et dans le PADD, il est question de 20 ha. Au final, ce sont 24 ha qui seront potentiellement consommés selon le tableau de la page 246 du rapport de présentation entre 2021 et 2032, dont 14,6 ha seraient déjà consommés depuis 2021.

Le dossier indique que « 30,6 ha ne sont pas retenus et restitués à l'espace agricole ou naturel ». Il convient d'alerter sur le fait que cette présentation est trompeuse et que ces 30,6 ha ne peuvent être regardés comme restitués (ou encore renaturés), ces derniers n'ayant jamais fait l'objet d'une quelconque urbanisation ou artificialisation puisqu'ils sont toujours des espaces naturels ou agricoles.

²⁷ Via par exemple les secteurs 2AU (secteurs à urbaniser à plus long terme), la mise en place de tranches dont l'ouverture serait conditionnée à la fois à un taux de remplissage de la première partie et à un nombre de constructions minimales de logements en densification, etc.

	Avis n°2024-011822/ 2024AB80 du 26 décembre 2024 Élaboration du PLU de La Gacilly (56)	14/20
---	---	-------

Consommation d'ENAF : voir réponse apportée à l'avis du PETR PPCB.

Suivant réponse précédente à l'observation de la DDTM56, un phasage de l'urbanisation par l'établissement d'un échancier au sein des OAP sera proposé.

Consommation d'ENAF : voir réponse apportée à l'avis du PETR PPCB.

Dont acte, les différentes surfaces de consommation d'ENAF et de droit à consommer jusqu'en aout 2031 seront rectifiées pour correspondre aux données du MOS breton (P.m. 35,44 ha d'ENAF consommés entre 2011 et 2021, et 17,7 ha d'ENAF pouvant être consommés entre 2021 et 2031).

Quant au PADD, il vise 2032, soit une année de plus que la période de référence 2021 à 2031 ou 0,8885 ha pondéré ([17,7 ha/2]/10). Toute en considérant le pôle d'équilibre que représente La Gacilly au sein du SCoT, il y est donc exprimé une limite de consommation d'ENAF ramenée à moins de 20 ha.

D'autre part, le dossier indique bien que 30,6 ha de zones à urbaniser (AU) dans les documents d'urbanisme actuels sont restitués à l'espace agricole ou naturel. Toutefois, pour plus de clarté, il sera corrigé le mot « espace » par « zone » (p.246 du rapport de présentation). Il convient aussi de souligner qu'à aucun moment, cette surface n'a été qualifiée de renaturation. En revanche, il s'agit bien d'un potentiel urbanisable restitué à partir des documents d'urbanisme actuel. L'information est donc tout aussi objective que de supposer que toutes les zones à urbaniser délimitées par le projet du PLU seront bel et bien consommées en aout 2032, en interprétant ainsi dès aujourd'hui une consommation effective d'ENAF.

Le SCoT du pays de Ploërmel, qui devra être modifié afin de prendre en compte les éléments du SRADDET²⁸, prévoyait, en tenant compte de son statut de « pôle d'équilibre », une consommation d'ENAF pour La Gacilly de 29 ha maximum sur 20 ans (2018-2038). Ainsi, avec les 24 ha entre 2021 et 2032, auquel il convient de rajouter la consommation effective d'environ 10 ha en 2019 et 2020²⁹, La Gacilly aura probablement consommé 34 ha en 2032 et donc largement dépassé la consommation prévue initialement par le SCoT.

Même si La Gacilly est identifiée en tant que pôle d'équilibre par le SCoT et que le projet de PLU présente une consommation des milieux agricoles et naturels poursuivie à un rythme légèrement inférieur à celui de la décennie précédente, la consommation d'ENAF devra être réduite fortement, afin de répondre aux grandes orientations fixées, dans un contexte de sobriété foncière nationale et régionale.

3.2. Préservation du patrimoine naturel

3.2.1. Trame bleue

L'inventaire des zones humides n'est pas daté et semble ancien. Bien qu'il ait apparemment fait l'objet d'une mise à jour au niveau des secteurs soumis à OAP, compte tenu du caractère évolutif de ces milieux, une mise à jour sur l'intégralité de la commune doit être menée. Dans les dispositions du règlement commun à l'ensemble des zones du PLU, le chapitre « zones humides » prévoit des prescriptions générales et particulières, mais précise au préalable que les zones humides recensées sont identifiées en zone naturelle (N). Il conviendrait de compléter par une formulation ne laissant aucun doute sur l'application de ces principes à l'intégralité des zones humides, identifiées ou non, y compris dans les autres zonages du règlement. Afin de protéger les espaces connexes nécessaires à leur bon fonctionnement et au développement de la biodiversité, il est nécessaire de déterminer leurs fonctionnalités et leurs systèmes d'alimentation, dans l'objectif de les protéger par la mise en place d'un espace tampon.

Pour les cours d'eau, le règlement intègre des mesures de protection des berges en prévoyant un recul minimal de 35 m en dehors des espaces déjà bâtis ou urbanisés. Il convient de préciser la définition des « espaces déjà bâtis ou urbanisés », certains secteurs non bâtis, en zone urbaine (U), n'étant pas forcément urbanisés au sens premier du terme. Un report de cette mesure sur le règlement graphique permettrait de clarifier son application.

3.2.2. Trame verte

Pour les boisements, le dossier indique que « la quasi-totalité des boisements du territoire a été repéré[e]³⁰ ». Aucun élément ne permet de connaître quels éléments n'ont pas été repérés ni le critère qui a conduit à ne pas les retenir. Aucun inventaire relatif à la qualité et la fonctionnalité des boisements n'est présenté dans le dossier.

Pour ce qui est de la sous-trame bocagère, le dossier ne fournit aucune analyse des fonctionnalités des éléments bocagers. Une analyse de ce type permettrait de prévoir des créations ou des renforcements de ces éléments afin d'améliorer les continuités écologiques, en particulier dans les secteurs identifiés en tant que corridors par le SRADDET et le SCoT. Ainsi, les haies à restaurer ou à recréer pour consolider les corridors écologiques doivent être identifiées. Les OAP sectorielles sont présentées comme isolées, certains éléments bocagers sont parfois partiellement représentés, mais sans prise en compte des différentes connexions avec les corridors ou réservoirs de biodiversité proches. Elles ne prévoient généralement que la préservation ou la plantation de haies dans un souci d'intégration paysagère.

28 À ce titre, le potentiel de consommation global du SCoT devra être revu à la baisse.
29 Source : <https://mondiagartif.beta.gouv.fr/>
30 Aux titres des articles L.113-1, ou L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, articles permettant la protection plus ou moins forte des éléments de paysage ou de biodiversité.

Consommation d'ENAF : voir réponse apportée à l'avis du PETR PPCB.

Un inventaire communal a été réalisé puis validé par le SAGE Vilaine en 2016.
Il n'est pas prévu de faire, dans le cadre de la révision du PLU, une mise à jour de l'inventaire communal des zones humides. En revanche, comme préconisé par les documents cadres (SDAGE, SAGE notamment), un inventaire complémentaire des zones humides a été réalisé. Il a permis de recenser des zones humides et de permettre de faire un choix sur les secteurs de projet.
Il est proposé d'ajouter au règlement écrit : Une zone humide étant un milieu vivant et donc évolutif, l'inventaire des zones humides ne peut pas être définitif ni exhaustif. Les mesures de préservation et de protection prévues par le présent Règlement doivent donc s'appliquer non seulement aux zones humides inventoriées, mais aussi à celles susceptibles d'être découvertes ultérieurement (lors d'une intervention dans un terrain, par exemple). La police de l'eau s'applique sur toutes les zones humides, y compris celles qui n'auraient pas été recensées.
Afin de les protéger et de conserver les fonctions écologiques, le principe adopté est de définir une bande tampon de 5 mètres autour de chacune des zones humides recensées.

La protection des boisements est précisée à la p.274 du rapport de présentation.
Toutefois, suivant les réponses apportées à l'avis de CNPF, il est proposé de :

- **Ne pas repérer les boisements faisant l'objet d'un Document de Gestion Durable (PSG, CBPS et DA) et de les délimiter en zone agricole forestière « Af » ou en zone naturelle forestière « Nf » selon les situations.**
- **Repérer les autres boisements (masses boisées hors DGD et haies bocagères) au seul titre de l'art. L.151-23 C. urb.**

Une cartographie des haies bocagères a bien été réalisée dans le cadre de la révision du PLU, à partir de la vue aérienne et figure dans le rapport de présentation. Mais aucune analyse des fonctionnalités des haies bocagères n'a été réalisée.
Au cours des dernières années, un certain nombre d'actions de plantations a été effectué sur le territoire. Ces actions vont se poursuivre à l'avenir. Les futures plantations seront faites de façon à recréer des liaisons, comme le préconise le SRADDET (ex. SRCE).
Les nouvelles plantations de haies seront privilégiées aux abords des cours d'eau pour favoriser une reconquête de la qualité des cours d'eau.
La rédaction des pages 260 et 274 du rapport de présentation sera ajustée en conséquence.

Le dossier ne comprend pas d'obligation de mise en œuvre ou de renforcement de la TVB. Pourtant, le rapport de présentation indique que les mesures ERC mises en œuvre permettront « à la commune de choisir les secteurs où elle souhaite maintenir ou planter des haies ». En dehors des secteurs d'OAP, le règlement ou les OAP n'identifient aucun secteur pour la plantation de haies qui permettrait un renforcement de la TVB.

Le règlement impose la dépose d'une déclaration préalable (DP) lorsque la destruction d'un élément de boisement ou de bocage identifié autrement que par un espace boisé classé (EBC) est supérieure à 20 % en zone A (agricole) et N (naturelle), et ceci quel que soit l'intérêt de l'élément (écologique, hydraulique, etc.). Compte tenu de l'intérêt (identifié au PADD) de les préserver, voire de les renforcer, il serait plus opportun de soumettre toute destruction à déclaration préalable sans minimum de surface ou de linéaire, et au regard des éléments apportés à l'appui de la demande, de décider d'imposer ou non des mesures compensatoires.

Pour ce qui est des mesures compensatoires prévues par le PLU, elles semblent insuffisantes car elles ne tiennent pas compte de l'intérêt de l'élément détruit et ne demandent qu'une compensation surfacique ou linéaire équivalente à celle détruite. Il est nécessaire d'intégrer les fonctionnalités écologiques de l'élément détruit et d'exiger un rôle écologique et paysager au moins équivalent.

Le règlement oblige la création d'une transition entre les secteurs urbanisés et les secteurs agricoles. Il serait souhaitable que le document prévoie la mise en place de lisières, espaces préservés de toute construction ou aménagement, à proximité immédiate des boisements et des éléments bocagers, afin de créer des espaces tampons avec les zones d'habitat, favorisant la biodiversité, mais aussi limitant les transferts d'eau et permettant d'intégrer les risques de chute d'arbre lors d'événements tempétueux.

3.2.3. Nature en ville

Compte tenu de la typologie du bourg de la commune historique de La Gacilly, la nature en ville devrait être un point fort permettant de soutenir la biodiversité sur le territoire.

En dehors de certaines mesures prises par le règlement, uniquement dans les secteurs urbanisés centre (UA)³¹ et des quelques indications³² de la partie « 3° La qualité environnementale et la prévention des risques » des OAP sectorielles, la nature en ville, sa préservation et son développement n'ont pas fait l'objet d'une étude spécifique permettant de dégager des éléments de soutien de la TVB et des mesures de protection ou de préservation.

3.2.4. Sous-trame noire³³

Alors que l'APPB pris sur la commune concerne les chiroptères (chauves-souris) et que le groupe mammalogique breton (GMB) indique le fort potentiel de la commune à ce titre, le dossier n'aborde pas la sous-trame noire et ne prévoit aucune mesure que ce soit au travers des OAP ou du règlement. Il convient de pallier ce manque.

3.2.5. Prise en compte du patrimoine naturel par le projet de PLU

Il est surprenant que la collectivité n'ait pas fait le choix d'instituer une OAP thématique sur la biodiversité et les milieux naturels. Le règlement comporte des prescriptions usuelles, d'ordre quantitatif ou réglementaire (par exemple, des distances de recul par rapport aux cours d'eau), mais pourrait être enrichi

31 Constitution de haie vive d'essences locales, plantation d'un arbre de haute tige par tranche pleine de 100 m² ou préservation des arbres existants ou replantation si abattage.
32 Préservation de certains éléments de la trame verte existante (arbre, haie, etc), y compris en phase chantier et création de limites d'aménagement à végétaliser.
33 L'exercice vise à prendre en compte les besoins de la faune sauvage nocturne (rapaces, chauves-souris...) et les perturbations apportées à la faune diurne (activité anormalement prolongée par un excès de lumière), afin d'identifier des points d'amélioration.

Pour répondre à l'observation, la disposition 7 du règlement écrit pourra être rectifiée de la manière suivante :
Les masses boisées, haies et alignements d'arbres existants repérés au titre de l'article L.151-23 C. urb. sont à préserver ainsi que les talus qui leur sont associés. Tous travaux ayant pour effet de supprimer ou de modifier un boisement ou une haie bocagère identifiée au règlement graphique et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R. 421-23-h du code de l'urbanisme.

La délivrance de l'autorisation du droit des sols est subordonnée :

- aux principes de préservation du maillage bocager pour améliorer la qualité de l'eau, assurer la gestion hydraulique, protéger les paysages et préserver la biodiversité ;
- à la mise en place de mesures compensatoires.

Le cas échéant, les mesures compensatoires consistent en la reconstitution d'un linéaire ou d'une masse au moins identique en quantité (en mètre ou en surface), et d'un intérêt environnemental à minima équivalent (sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité) et seront à la charge du demandeur.
Les essences choisies pour les futures plantations peuvent être recommandées par les services de la commune.

Les replantations sont à préférer sur l'unité foncière considérée et en continuité du maillage bocager existant. En cas d'impossibilité technique, les mesures compensatoires doivent être réalisées sur une autre parcelle, en privilégiant des secteurs à proximité des cours d'eau afin d'agir sur l'amélioration des ripisylves et donc sur la qualité physique des cours d'eau.

À noter que les seuils de 20% pour les boisements et de 8 mètres linéaires pour les haies seront supprimés.

D'autre part, les OAP sectorielles pourront être complétées de la manière suivante :

L'inscription du milieu urbain dans le paysage constitue également un enjeu écologique en poursuivant la trame verte et bleue autour de la zone agglomérée. Il s'agit de :

- Développer une transition paysagère sur les franges urbaines vers les espaces agro-naturels.
- S'appuyer sur les éléments naturels existants en les préservant et les mettant en valeur, notamment les haies, bois et cours d'eau.
- Développer une continuité paysagère pour former à terme une ceinture verte.
- Anticiper l'intégration paysagère par des opérations de pré-verdissement.
- Envisager la création de liaisons douces associées à la ceinture verte et créer des connexions entre les itinéraires de promenade en milieu rural et le maillage doux urbain.

Une OAP thématique «TVB et biodiversité» sera intégrée comme annexée au présent mémoire en réponse. Elle comprend des orientations permettant un maintien et un développement des continuités écologiques à l'échelle du territoire, et notamment le maintien et le développement de la nature en ville. Par exemple : anticiper l'intégration paysagère par des opérations de pré-verdissement. Et, envisager la création de liaisons douces associées à la ceinture verte et créer des connexions entre les itinéraires de promenade en milieu rural et le maillage doux urbain.

Une OAP thématique « Trame noire » sera intégrée comme annexée au présent mémoire en réponse.

de recommandations qualitatives et pédagogiques traduisant des propositions d'actions relevées ci-dessus, comme la qualité des espaces de transition, le renforcement des ripisylves³⁴ ou des haies bocagères.

Sur le secteur de la fabrique (OAP n°7 « quartier de l'Aff »), la fiche présente dans le rapport de présentation ne donne aucune indication quant à la recherche de zones humides potentielles ou encore d'inventaire faune et flore, malgré le caractère naturel d'une partie de la zone, identifiée en tant que boisement à préserver, y compris sur le futur secteur d'habitat collectif, et la proximité de l'Aff. Sur le site du réseau des données sur les zones humides³⁵, la probabilité de la présence de zones humides est relativement forte. L'aménagement de cette zone ne semble pas avoir fait l'objet d'une analyse approfondie sur la biodiversité et une réflexion sur la remise en état des milieux humides. Elle devrait faire l'objet de propositions alternatives y compris en termes de renaturation, même partielle, et inclure le secteur au sud, identifié comme zone humide effective et qui semble faire l'objet d'une utilisation en tant que parking, incompatible avec sa nature.

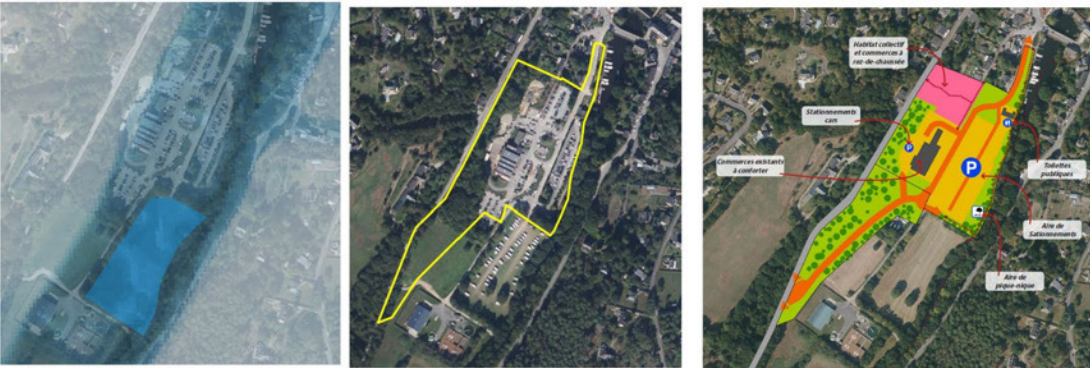


Figure 5 : Zones humides (en turquoise) et Pré-localisation des zones humides – 2023 (en dégradé) (source : réseau des données sur les zones humides)

Figure 6 : report des limites approximatives de l'OAP sur la photo aérienne (jaune) (source : Géoportail et DREAL)

Figure 7 : OAP n°7 « Quartier de l'Aff » (source : dossier)

L'Ae recommande de compléter le dossier avec :

- une analyse qualitative des éléments bocagers et des boisements (fonctionnalités, étagement, typologie, etc.), y compris leur environnement proche ;
- une meilleure identification et protection des connexions et réservoirs à préserver, à renforcer ou à réaliser, nécessaires au fonctionnement des corridors identifiés par le SCoT et le SRADDET ;
- des prospections plus détaillées sur les zones humides (délimitation, fonctionnalités, alimentation, etc.) ;
- des espaces de transition entre les secteurs de développement et la trame verte et bleue ;
- des prospections plus détaillées sur les secteurs soumis à OAP, en particulier sur la biodiversité et la trame verte.

3.3. Participation à l'amélioration de la qualité des milieux aquatiques via la bonne gestion du « petit cycle de l'eau³⁶ » et des eaux pluviales

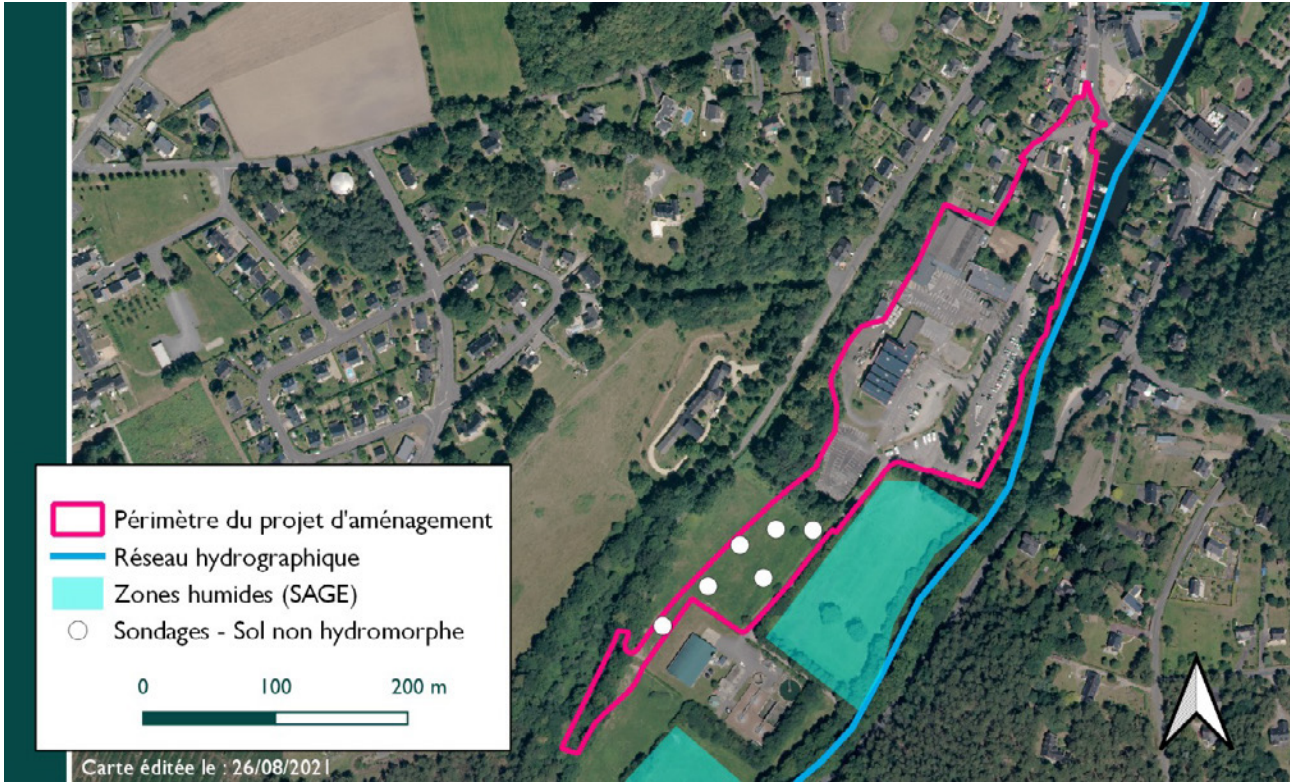
La reconquête des milieux aquatiques passe en particulier par une bonne gestion des effluents produits par l'urbanisation.

34 Ensemble des formations boisées (arbres, arbustes, buissons) qui se trouvent en bordure d'un cours d'eau.

35 <https://sia.reseau-zones-humides.org/>

36 Le « petit cycle de l'eau » désigne le parcours que l'eau emprunte du point de captage dans la rivière ou la nappe d'eau souterraine jusqu'à son rejet dans le milieu naturel. Il comprend le circuit de l'eau potable et celui du traitement des eaux usées.

Comme indiqué notamment à la p.274 du rapport de présentation, un inventaire de terrain a eu lieu en 2021. Aucune zone humide n'a été identifiée au sein du site du projet, confirmant l'inventaire communal qui avait été réalisé auparavant.



Par ailleurs, les inventaires menés sur le site ont permis d'identifier 11 habitats sur le site. Globalement, les investigations menées sur le site du projet permettent d'appréhender le niveau de l'intérêt écologique et les enjeux qui en découlent pour les différents groupes biologiques.

Les principaux points qui ressortent du diagnostic écologique sont :

- La présence d'une haie bocagère à conserver, car elle présente un intérêt écologique et paysager.
- La présence de boisements à grand intérêt écologique.
- La présence du Grand Capricorne dans un chêne sur le site (trois en comptant ceux à proximité).
- La présence de la ripisylve de l'Aff jouant un rôle écologique important
- Des fourrés, un pierrier et un muret jouant un rôle non négligeable pour la faune locale (reptiles particulièrement).



Pour les eaux pluviales, le projet de PLU, au travers du règlement, présente plusieurs mesures comme la lutte contre l'imperméabilisation avec l'obligation de mettre en place 75 % minimum d'espaces paysagers à dominante végétale dans certaines zones urbanisées et par extension dans les zones à urbaniser³⁷. Dans les zones naturelles (N) ou agricoles (A), l'utilisation de matériaux perméables pour certains aménagements est préconisée. Toutes ces mesures manquent d'harmonisation et il est difficile de comprendre pourquoi telle mesure s'applique dans une zone mais pas dans une autre. L'annexe sanitaire n'apporte pas plus de recommandation ou de prescriptions en dehors d'un raccordement lorsque le réseau existe. Les OAP sectorielles font l'impasse sur cette thématique. Ainsi, la commune n'a pas mené de véritable réflexion afin de se tourner vers une gestion alternative des eaux pluviales (comme l'incitation au traitement à la parcelle ou au projet) ou vers leur réutilisation (arrosage, alimentation des sanitaires, etc.) pour limiter voire supprimer tout rejet dans le réseau.

L'Ae recommande de revoir les mesures prévues pour la gestion des eaux pluviales, afin d'éviter ou de réduire les incidences potentielles de leurs écoulements et de se tourner vers une gestion alternative de ces dernières.

Compte tenu de la fragilité de la ressource en eau sur le territoire lors des épisodes de sécheresse et de l'augmentation de la demande en période estivale, la commune devra veiller à ce que la consommation d'eau potable des nouveaux projets soit aussi réduite que possible, à ce que des mesures d'économies soient formalisées pour l'existant, afin que la consommation globale reste compatible avec la disponibilité de la ressource. À cet effet, le projet d'élaboration de PLU doit intégrer des mesures incitatives pour la réduction de la consommation d'eau potable, dont la réutilisation des eaux de pluie précédemment évoquée fait partie.

Dans sa contribution en date du 5 novembre 2024, l'agence régionale de santé (ARS) rappelle que le territoire de La Gacilly est concerné par le périmètre de protection rapprochée des captages de Fandemay, sur le territoire de Carentoir. À ce titre, l'arrêté de déclaration d'utilité publique (DUP) doit être joint au document d'urbanisme et la servitude AS1³⁸ relative à ces périmètres de protection doit être mentionnée dans l'annexe relative aux servitudes et apparaître dans le règlement.

Enfin, la gestion des eaux usées n'est abordée que d'un point de vue technique par rapport à la capacité des deux STEU à traiter les effluents supplémentaires. Même si ce point est important, la capacité des milieux récepteurs à supporter l'augmentation de l'urbanisation n'est pas étudiée, ni même évoquée. Pour rappel, l'atteinte du bon état écologique des masses d'eau du territoire a été fixée à 2027 par le SDAGE. Les deux STEU participent aux effets cumulés des rejets dans le milieu aquatique.

Pour l'assainissement non collectif (ANC), le dossier précise que OBC a décidé d'émettre des pénalités pour les installations à risque et sans assainissement. Cette mesure, hors PLU, va dans le sens de la préservation des milieux.

L'Ae recommande, afin de prendre en compte l'enjeu de reconquête de la qualité des milieux aquatiques, de caractériser les effets sur les milieux récepteurs des rejets des systèmes d'assainissement collectif.


3.4. Patrimoine bâti et paysage

Malgré la richesse patrimoniale, naturelle et paysagère de La Gacilly, bien étudiée dans le cadre du diagnostic et de l'état initial de l'environnement, cette thématique ne fait pas l'objet de mesures de préservation forte en dehors d'une identification du bâti d'intérêt permettant le changement de destination dans les secteurs A ou N et les plantations de haies ou d'arbres précédemment évoquées.

Il aurait été intéressant d'élaborer une OAP thématique sur le patrimoine afin de mieux l'identifier et, a minima, d'établir des recommandations permettant de le préserver.

³⁷ Le règlement des zones urbanisées (U) s'applique aux zones à urbaniser (AU) une fois celles-ci urbanisées.

³⁸ Servitude résultant de l'instauration de périmètre de protection des eaux potables et minérales.

	Avis n°2024-011822/ 2024AB80 du 26 décembre 2024 Élaboration du PLU de La Gacilly (56)	18/20
---	---	-------

L'objectif principal est la maîtrise des eaux pluviales à la source en favorisant l'infiltration. Elle est toutefois proscrite lorsque celle-ci se fera à proximité d'un cours d'eau.

Dans les annexes sanitaires, il est rappelé qu'une gestion des eaux pluviales avec régulation est nécessaire pour tous les projets de surfaces supérieures à 1 hectare dans le cadre de la loi sur l'eau. Un dossier comprenant une étude d'incidences doit notamment être déposé auprès de la police de l'eau.

Pour les futurs secteurs urbanisables, les orientations de raccordement sont détaillées dans le rapport des annexes sanitaires. Le tracé des futurs réseaux eaux pluviales est à titre indicatif. Les emplacements ne sont pas définitifs et devront être choisis judicieusement en fonction de l'aménagement des futurs projets.

Les préconisations de gestion par secteur urbanisable limiteront les impacts de l'urbanisation future sur le milieu naturel aquatique, du point de vue quantitatif, mais également qualitatif.

(I) Lande Saint-Pierre La Chapelle Gaceline

Informations générales

Commune : La Chapelle Gaceline

Surface utile : 0,42 ha

Type : I AUR

Nombre de logements : 7



Raccordement sur le réseau eaux usées

Le raccordement de cette zone au réseau d'eaux usées pourra être effectué sur le réseau gravitaire, Ø 200 PVC rue Yves Rochers (RD138). Les effluents transiteront par le PR de la ZI La Chalais.



Réseau EU : Mise à jour 2021
Fournisseurs : SAUR

Réseau EP : Mise à jour juin 2020
Fournisseurs : DIMEAU, Communes

Raccordement sur le réseau eaux pluviales

L'exutoire de cette zone est localisé au Sud-ouest. Les eaux pluviales rejoindront après régulation le réseau rue d'Yves Rocher.

Une OAP thématique portant sur la récupération et la réutilisation des eaux de pluie sera intégrée comme annexée au présent mémoire en réponse.

Le patrimoine architectural est identifié au plan et, plus qu'une OAP thématique, ou des recommandations non opposables sur le sujet, les dispositions associées dans l'article 11 du règlement écrit de chacune des zones UC, A et N sont de nature à le préserver.

L'Ae recommande de compléter le dossier avec des mesures de préservation du patrimoine dans les documents opposables.

3.5. Changement climatique, énergie et mobilité

3.5.1. Mobilité et déplacements

Le territoire ne comporte aucune aire de covoiturage et le dossier n'analyse pas les éventuels besoins ou sites de développement potentiel de ce mode de déplacement. Ainsi rien n'est prévu pour faciliter le développement du covoiturage.

Pour les modes de mobilités actives³⁹, le règlement prévoit des prescriptions de protection avec obligation de maintien de continuité pour les voies et cheminements figurant au plan départemental des itinéraires de promenades et de randonnées (PDIPR) ainsi que les « autres liaisons douces communales ou communautaires ». Le PLU prévoit plusieurs emplacements réservés pour leur développement, mais en l'absence de cartographie des liaisons existantes, il est difficile de percevoir leurs connexions. Il convient de compléter le projet avec une planification des mesures envisagées pour accompagner le développement de l'urbanisation de la commune, voire de conditionner l'ouverture des différentes phases d'urbanisation à la réalisation effective de ces cheminements.

L'Ae recommande de compléter le projet de PLU par une planification des aménagements proposés pour les modes actifs en lien avec le développement de l'urbanisation prévu, et d'analyser les besoins de développement d'aires de covoiturage.

3.5.2. Climat et énergie

La commune n'ouvre pas clairement de perspectives d'action en matière de lutte contre le changement climatique alors que c'est un des enjeux dégagés dans le cadre du diagnostic.

Excepté dans les zones dédiées aux équipements (UG), le règlement du PLU incite à « l'utilisation des énergies renouvelables conjuguées aux énergies traditionnelles pour une rentabilité maximale des systèmes » et tolère l'isolation par l'extérieur en dehors des zones dédiées aux activités (UA). Ces mesures n'étant que des incitations, il est difficile de comprendre pourquoi elles ne sont pas harmonisées à l'ensemble des zones.

En dehors de ces incitations, le projet ne prévoit aucune autre mesure, que ce soit dans les OAP ou dans le règlement, en termes d'atténuation du changement climatique (implantations limitant les besoins en énergie pour chauffer les bâtiments...). Les OAP sectorielles ne comportent pas de mesures incitatives ni prescriptives, concernant, par exemple, l'orientation des façades principales, alors que le rapport de présentation fait état de mesures d'orientation pour trois d'entre elles.

Le PLU peut prévoir des règles pour les constructions nouvelles concernant la production d'énergie renouvelable, le choix des matériaux ou encore le choix d'implantation.

Le projet de PLU contribuera à l'augmentation de l'émission de gaz à effet de serre (GES) notamment par la consommation d'ENAF (suppression de sols séquestrant le carbone), et ne traduit pas une ambition à la hauteur des objectifs des politiques publiques en la matière⁴⁰. À ce stade, le projet de PLU n'engage pas la commune sur une trajectoire compatible avec l'atteinte des objectifs régionaux et nationaux. Il n'est établi par ailleurs que peu de liens avec le PCAET de OBC, alors qu'il pourrait contribuer à la mise en œuvre de ses

L'intercommunalité, compétente sur ce sujet, n'a pas exprimé de projet particulier en la matière. Aucun besoin n'a par ailleurs été relevé par la municipalité.

Le PLU n'impose pas l'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes au sein des bâtiments, mais il les encourage en particulier dans les nouveaux équipements publics et les programmes d'ensembles. Toutefois, le type de matériel, la localisation, le mode d'intégration et l'ampleur du dispositif devront être choisis pour garantir cet objectif. Ces dispositifs pourront être refusés sur tout ou partie du bâtiment si leur sensibilité ou leur intérêt patrimonial le justifie. Enfin, le PLU favorise des nouvelles formes bâties et d'habitat lorsqu'elles prônent une innovation bioclimatique et/ou des installations renforçant leur autonomie (tous types de ressources confondues : énergie, eau, air...). La production de logements en densification et renouvellement urbain, mais aussi des densités plus fortes dans les zones à urbaniser, permettent de mettre sur le marché des logements situés au plus près des équipements, commerces et services. Cette organisation permet d'induire une diminution des déplacements motorisés et ainsi de réduire les consommations énergétiques. La production de bâtiments économes en énergie (habitat et tertiaire) à travers les nouvelles opérations, et le fait de garantir des conditions favorables à l'isolation thermique du parc bâti existant auront des effets positifs sur la consommation d'énergie. Toutefois, les OAP sectorielles pourront être complétées de la manière suivant : L'implantation et l'orientation des constructions doivent être envisagées de manière à bénéficier d'un ensoleillement maximal et favoriser l'optimisation des dispositifs de captation solaire.

39 Mode de déplacement faisant appel à l'énergie musculaire, tel que la marche, le vélo, ainsi que les rollers, etc.
40 Notamment une réduction des émissions de 37 % d'ici 2030 prévue par le SRADDET ou la neutralité carbone en 2050 visée par la stratégie nationale bas-carbone.

actions et à l'atteinte de ses objectifs et s'appuyer sur les outils produits à ce titre comme le cadastre solaire⁴¹.

L'Ae recommande d'intégrer dans le projet de PLU :


- des mesures prescriptives favorisant la mise en œuvre de systèmes de production d'énergies renouvelables,
- des règles relatives à l'économie de l'énergie, notamment sur les constructions nouvelles.

Pour la MRAe de Bretagne,
le président,


Signé

Jean-Pierre GUELLEC

41 <https://cadastre-solaire-broceliande.siterre.fr/>

	Avis n°2024-011822/ 2024AB80 du 26 décembre 2024 Élaboration du PLU de La Gacilly (56)	20/20
---	---	-------

N. Réponse à l'avis de la Commission Départementale des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers



**PRÉFET
DU MORBIHAN**
*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires et de la mer**

Vannes, le 27 DEC. 2024

Service urbanisme, habitat et construction
Unité urbanisme opérationnel

Affaire suivie par : Karine Bouxin et
Régine Le Divenach
Mél : ddtm-cdpénaf@morbihan.gouv.fr

Le préfet

à

Monsieur le maire de La Gacilly
Rue de l'Hôtel de Ville
BP 4
56200 LA GACILLY

OBJET : commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF)

En date du 25 septembre 2024 et conformément aux dispositions des articles L151-12 et L151-13 du code de l'urbanisme, vous m'avez adressé pour avis de la CDPENAF, le projet l'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de votre commune, arrêté par délibération du conseil municipal du 13 septembre 2024

La commission a émis le 10 décembre 2024 :

- au titre de l'article L151-12 du code de l'urbanisme (règlement des zones A et N des bâtiments d'habitation existants qui peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes) un avis favorable sous réserve que les annexes aient une hauteur maximum de 3,50 m.
- au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme pour les secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL),
 - stecal As1 – Théâtre équestre de Bretagne Equus Arte,
 - stecal As2 – terrain de moto-cross « moto-club de Glénac »,
 - stecal Ns1 – station de traitement et d'épuration des eaux,
 - stecal Ns2 – hippodrome de Pré-Naval,
 - stecal NI – Tour de l'étang de la Rocquennerie,
 - stecal NI – embarcadère de Glénac,un avis favorable sous réserve qu'ils soient délimités au plus près du bâti existant.

La CDPENAF émet cet avis sans préjudice de l'application des autres législations en vigueur.

Cet avis est à joindre au dossier d'enquête publique.

Dont acte. En zone A et N la hauteur maximale des constructions annexes aux habitations sera limitée à 3,50 m au lieu des 3,60 m indiqués.

Dont acte. Les délimitations des STECAL suivants seront réduites conformément pour répondre à l'observation :

- **AS1 - Théâtre Équestre de Bretagne Equus Arte**
- **NS2 - Hippodrome de Pré-Naval**
- **NI - Tour de l'étang de la Rocquennerie**

Place du Général de Gaulle
56019 Vannes Cedex
Tél : 02 97 54 84 00
www.morbihan.gouv.fr


Le préfet,

Pour le préfet, par délégation,
Le secrétaire général,

Stéphane JARLÉGAND

O. Liste des amendements proposés pour répondre aux avis des Personnes Publiques Associées

Il est proposé ci-dessous la liste des amendements, corrections et ajustements que la municipalité propose d'apporter aux différentes pièces du dossier pour répondre aux avis des Personnes Publiques Associées, sous réserve des résultats et conclusions de l'enquête publique.

Pièce 1 - Rapport de présentation

Suivant les réponses apportées à l'avis de la DDTM 56 et de la MRAE :

- Renforcer la justification des STECAL.
- Corriger les intitulés du tableau de la p.205 (P.m. colonne 2 : « location appartement » / colonne 3 : « location maison »).
- Corriger le nombre d'ensembles de 1 à 5 (au lieu de 2 à 6) aux p.248 et 249.

Suivant les réponses apportées à l'avis de la DDTM 56 et de la MRAE :

- Supprimer toutes références à l'OAP sectorielle « le port fluvial » inexistante (Cf. p.312, 346, 362).

Suivant les réponses apportées à l'avis de la MRAE :

- Compléter le chapitre portant sur le SRADDET aux pages 17 et 358.
- Introduire des indicateurs concernant l'assainissement, la qualité de l'air et les milieux naturels.

Suivant les réponses apportées à l'avis de la MRAE et du PETR Pays de Ploërmel :

- Corriger et actualiser les différentes surfaces exprimées relatives au MOS breton et à la consommation d'ENAF induite par le projet.

Suivant les réponses apportées à l'avis de la DDTM 56 et de la l'ARS :

- Vérifier les SUP.

Suivant les réponses apportées à l'avis de l'ARS :

- Préciser les aménagements désormais effectifs des trois City-parcs et de la piste de pumptrack en dehors des secteurs d'OAP à la p.257.
- Introduire des indicateurs concernant les nuisances sonores.
- Renseigner la présence du moustique tigre observée depuis début 2024 sur le territoire communal et envisager l'insertion d'indicateurs relatifs.

Suivant les réponses apportées à l'avis du CNPF :

- Corriger le seuil imposant les Plans Simples de Gestion à 20 ha (au lieu des 25 ha indiqués) à la p.44.
- Ajuster la rédaction des p.260 et 274, relative aux boisements, suivant les prescriptions réglementaires proposées.

Suivant les réponses apportées à l'avis du SRA Bretagne :

- Reporter le tableau des ZPPA à partir de l'annexe 5.4.

Pièce 2 - Projet d'Aménagement et de Développement Durables**Suivant les réponses apportées aux avis des différents PPA :**

- Actualiser l'expression du PADD, notamment cartographique, selon les ajustements du règlement graphique proposés dans le présent mémoire en réponse.

Pièce 3.1 - Règlement graphique**Suivant les réponses apportées à l'avis du Département du Morbihan :**

- Reporter la ZPD des versants de l'Oust-Mortier de Glénac.

Suivant les réponses apportées à l'avis du Département du Morbihan, du CNPF et de l'ONF :

- Ne pas repérer les masses boisées faisant l'objet d'un Document de Gestion Durable et les délimiter en zone agricole forestière « AF » ou naturelle forestière « NF » selon les situations. Dans ces zones « Af » ou « NF » prévoir la possibilité de construire un abri par exploitation pour le stockage du matériel.
- Repérer les autres arbres (masses boisées et haies bocagères) au titre de l'art. L.151-23 C. urb., au lieu des articles L.113-1 ou L.151-19 du même code.

Suivant les réponses apportées à l'avis de l'ONF :

- Délimiter la parcelle section B n° 413 en zone N (au lieu de A).

Suivant les réponses apportées à l'avis de la DDTM 56 :

- Vérifier et améliorer la lisibilité des zones inondables (AZI et PPRI).

Suivant les réponses apportées à l'avis de la CDPENAF :

- Réduire les délimitations des STECAL suivants, pour répondre à l'avis de la CDPENAF :
 - AS1 - Théâtre Équestre de Bretagne Equus Arte
 - NS2 - Hippodrome de Pré-Naval
 - NI - Tour de l'étang de la Rocquennerie

Suivant les réponses apportées à l'avis de la CCI :

- Légende : affirmer les zones UC au titre de l'art. L.151-16 C. urb. comme périmètres de centralité commerciale.

Suivant les réponses apportées à l'avis du SRA Bretagne :

- Délimiter en zone N l'ensemble des ZPPA pour lesquelles une délimitation en zone N est demandée.

Suivant les réponses apportées à l'avis de la MRAE et du PETR Pays de Ploërmel :

- Restituer en zone agricole « A » les secteurs d'OAP n° 4 et 6.
- En zone UA, restituer une partie des espaces qualifiés NAF par le MOS en zone agricole « A », suivant réponses apportées à l'avis du Pays de Ploërmel (P.m. La Croix des Archers : -3,32 ha, Les Villes Jeffs : - 3,24 ha, La Villouët : -1,30 ha).
- Reclasser une partie de la zone UA1 des Villes Jeffs en zone 2AUA1 (P.m. 2,30 ha), dont l'ouverture à l'urbanisation sera soumise à modification ultérieure du PLU, et insérer la réglementation associée.

Pièce 3.2 - Règlement écrit**Suivant les réponses apportées à l'avis du Département du Morbihan :**

- Titre I – Disposition 9 : à compléter suivant l'avis du Département.

Suivant les réponses apportées à l'avis du Département du Morbihan et du CNPF :

- Titre I – Disposition 6 : Supprimer la proposition de classement au titre de l'article L.113-1 C. urb.

Suivant les réponses apportées à l'avis du Département du Morbihan, du CNPF et de la MRAE :

- Titre I – Disposition 7 : Supprimer la proposition de repérage au titre de l'article L.151.19 et conserver uniquement au titre de l'art. L.151-23 du même code, et reformuler la rédaction suivant la réponse apportée à l'avis de la MRAE.

Suivant les réponses apportées à l'avis du Département du Morbihan, du CNPF et de l'ONF :

- Insérer des sous-secteurs forestiers Nf et Af respectivement aux zones N et A et prévoir la possibilité de construire un abri pour le matériel de chacune des exploitations forestières.

Suivant les réponses apportées à l'avis du CNPF :

- Zones A et N : ajouter « ...et des exploitations forestières » aux articles 1.1.2.
- Zones A et N : intégrer la possibilité d'affouillements pour la création de points d'eau pour la Défense des Forêts contre l'Incendie et d'exhaussement pour la création de dessertes forestières aux articles 1.1.4.

Suivant les réponses apportées à l'avis du SRA :

- Titre I – Disposition 2 : compléter les prescriptions réglementaires relatives aux sites archéologiques.

Suivant les réponses apportées à l'avis du Département de la MRAE :

- Titre I – Disposition 4 : Ajouter la notion de zone tampon de 5 m autour des zones humides, ainsi que leur protection.

Suivant les réponses apportées à l'avis du Département d'ENEDIS :

- Article 6 de toutes zones : amender la disposition 6.3.2. (ou 6.3.1 pour la zone N) relative aux autres lignes HTA, HTB et B et leurs ouvrages.

- Article 11 de toutes zones : amender la disposition 11.2. relative aux compteurs d'électricité, de gaz et boîtes à lettres.
- Article 14 de toutes zones : amender la disposition 14.2.3. relative aux autres réseaux divers.
- Article 14 de toutes zones : amender la disposition 14.2.3. relative aux autres réseaux divers.

Suivant les réponses apportées à l'avis de la DDTM 56 et de l'ARS :

- Article 12 de toutes zones : interdire l'ambroisie et la berce de Caucase.
- Article 12 de toutes zones : intégrer la référence à l'arrêté préfectoral du 31/07/2020 relatif à la lutte contre le baccharis.

Suivant les réponses apportées à l'avis de la DDTM 56 :

- P.66 : dans l'entête de la zone « N », remplacer « A » par « N », puis « quatre » par « « trois, puis « AL » par « NL » »).

Suivant les réponses apportées à l'avis de l'ARS :

- Article 12 de toutes zones : intégrer une recommandation pour éviter la plantation de végétaux allergènes.

Suivant les réponses apportées à l'avis de la CCI :

- P.16, entête de la zone UC : affirmer le repérage des zones urbaines centrales au titre de l'art. L.151-16 C. urb. comme périmètres de centralité commerciale.
- Zone UA : limiter les installations et constructions liées aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle aux seules zones UA2.
- Zone UA, article 9 : supprimer le seuil d'emprise au sol maximale autorisée en prescription générale et ne pas fixer de règle, hors logements de fonction.
- Zone UA, article 10 : supprimer le seuil de hauteur maximale des constructions indiqué en prescriptions générales et ne pas fixer de règle, hors logements de fonction.

Suivant les réponses apportées à l'avis de la CCI et du PETR Pays de Ploërmel :

- Zone UR : limiter les installations liées à l'artisanat et aux commerces de détail, ainsi qu'aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à 50 m² d'emprise au sol.

Suivant les réponses apportées à l'avis du PETR Pays de Ploërmel :

- Insérer la réglementation associée à la nouvelle zone 2AUA1 dans le secteur des Villes Jeffs.

Suivant les réponses apportées à l'avis de la CDPENAF :

- Zone A et N, article 10 : limiter la hauteur des constructions annexes aux habitations à 3,50 m (au lieu de 3,60 m) aux articles 10.1.4, suivant l'avis de la CDPENAF.

Pièce 4 - Orientations d'Aménagement et de Programmation

Suivant les réponses apportées à l'avis de la DDTM 56 et de la MRAE :

- Compléter les OAP sectorielles d'un échancier d'ouverture à l'urbanisation.
- Compléter d'une OAP thématique relative à la trame noire.

Suivant les réponses apportées à l'avis de la MRAE :

- Compléter d'une OAP thématique relative à TVB et la biodiversité, suivant l'avis de la MRAE.
- Compléter les OAP sectorielles pour prévoir l'implantation des constructions vis-à-vis des conditions d'ensoleillement, suivant l'avis de la MRAE.

Suivant les réponses apportées à l'avis de la MRAE et de l'ARS :

- Compléter d'une OAP thématique relative à la récupération des eaux pluviales.

Suivant les réponses apportées à l'avis du PETR Pays de Ploërmel :

- Suppression des secteurs d'OAP n° 4 et 6.
- Secteur d'OAP n° 2, diminuer la densité à 20 log/ha.
- Secteur d'OAP n° 5, rehausser la densité à 90 log/ha et la part de logements aidés à 15 %.
- Secteur d'OAP n° 7, rehausser la densité à 70 log/ha.

Pièce 5 - Annexes :

• **Pièce 5.1 – Servitudes d'Utilité Publique**

Suivant les réponses apportées à l'avis de la DDTM 56 et de la MRAE :

- Vérifier les SUP.

• **Pièce 5.2 - Annexe sanitaire**

- Néant.

• **Pièce 5.3 - Zonages d'assainissement**

- Néant.

• **Pièce 5.4 - Annexe archéologique**

- Néant.

• **Pièce 5.5 - Liste des plantes invasives de Bretagne**

- Néant.

• **Pièce 5.6 - Dossier de saisine de la CDPENAF**

- Néant.

La Gacilly

ART, NATURE ET BEAUTÉ EN MORBIHAN

PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME

*K.urban - B.E. I.D.E.A.L. - Baizeau Architecte
Agence COUASNON - DM.EAU*

