

**PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA GACILLY**  
**DÉCLARATION DE PROJET**



**Pièce 1 : Note de présentation**

17/02/2023



**Mairie de La Gacilly**

**Plan Local d'Urbanisme de La  
Gacilly  
Déclaration de projet**

**Pièce 1 : Note de présentation**

*Version amendée en réponse aux  
avis exprimés par les Personnes  
Publiques Associées et aux  
conclusions du rapport d'enquête  
publique.*

**17/02/2023**

**K.urban - DM.EAU**

***Maître d'ouvrage :***

*Mairie de La Gacilly*

*Rue de l'Hôtel de Ville*

*56 200 LA GACILLY*

*Siret : 2000 642 690 0018*

## Note liminaire

La présente note de présentation expose le projet porté par la municipalité de La Gacilly sur le secteur désigné « quartier de l’Aff » et situé au sud de l’agglomération principale. Cette démarche de déclaration de projet ici engagée fait suite à la désaffectation, puis à la requalification d’une ancienne zone d’activité le long de l’affluent de l’Oust.

Il est précisé que le contenu du projet envisagé initialement a dû être modifié suivant les avis exprimés par les Personnes Publiques Associées (PPA) lors d’un premier examen conjoint le 28/01/2022. Et considérant certains aspects qui ont été relevés par la Mission Régionale de l’autorité environnementale (MRae). À partir de ces échanges et de l’étude initiale, rappelé en annexe, ce document reprend la présentation succincte du territoire de la commune nouvelle et précise le nouveau projet.

Vu d’autre part le Plan Local d’Urbanisme applicable sur ce territoire, une évolution du document d’urbanisme reste nécessaire. Cette modification est donc envisagée dans ce rapport établi en vertu de l’article L.126-1 du code de l’urbanisme ; fixant le cadre de la déclaration de projet. D’après la première étape de concertation, notamment auprès de l’Autorité Environnementale compétente, il est aussi précisé que ce projet amendé n’est pas soumis au dépôt d’une nouvelle évaluation environnementale ; les mesures d’évitement étant intrinsèques au programme modifié et dès lors retenu.

À partir de l’exposé du projet et la mise en exergue des contraintes d’urbanisme induites par le document de planification en vigueur, ce rapport illustre donc les solutions règlementaires proposées. **Suivant les résultats de la consultation, lors d’un second examen conjoint par les Personnes Publiques Associées, le 28/10/2022, puis d’une enquête publique à destination de la population du 21/12/2022 au 20/01/2023, la note de présentation et les pièces règlementaires sont amendées pour tenir compte et répondre strictement aux réserves émises. L’ensemble est soumis à la décision du Conseil Municipal de La Gacilly, le 17/02/2023, pour enfin amorcer la requalification de cette friche industrielle aujourd’hui démantelée.**

*Nota : Le présent diagnostic est réalisé au cours du 1er semestre 2021. Certains fonds de plans cadastraux, suivant leurs évolutions récentes, peuvent ne pas correspondre à la réalité. Les relevés de surfaces sont des estimations approchées sur la base du contenant cadastral mis à jour pour juillet 2019.*

## Sommaire

<b>Note liminaire</b> .....	<b>5</b>
<b>Introduction</b> .....	<b>10</b>
<b>I. DESCRIPTION DU PROJET ET ÉVOLUTION DU PLAN LOCAL D'URBANISME</b> .....	<b>15</b>
<b>A. Le projet du quartier de l'Aff</b> .....	<b>16</b>
1. Les aménagements envisagés .....	16
2. Les prescriptions règlementaires du PLU applicable sur le secteur d'étude .....	18
<b>B. La proposition de modification du Plan Local d'Urbanisme</b> .....	<b>22</b>
1. Évolution du règlement graphique sur le secteur du quartier de l'Aff. ....	22
2. Évolution des prescriptions règlementaires pour le secteur du quartier de l'Aff.....	24
<b>II. DESCRIPTION DU SITE D'ÉTUDE</b> .....	<b>27</b>
<b>A. La composition actuelle du site d'étude « Quartier de l'étude »</b> .....	<b>28</b>
1. Le centre-ville (Cf. Indice « 1 » au plan ci-contre) .....	28
2. Le port fluvial (Cf. Indice « 2 » au plan ci-contre) .....	28
3. Les rues de l'Aff et Hollersbach (Cf. Indice « 20, 22 » au plan ci-contre).....	28
4. Le club de canoë-kayak (Cf. Indice « 3 » au plan ci-contre) .....	28
5. Le bloc sanitaire (Cf. Indice « 4 » au plan ci-contre) .....	28
6. L'Aff et la cale (Cf. Indice « 12, 9 » au plan ci-contre) .....	28
7. Le chemin le long de l'Aff (Cf. Indice « 5 » au plan ci-contre) .....	28
8. L'aire de pique-nique (Cf. Indice « 7 » au plan ci-contre) .....	28
9. Les aires de stationnement (Cf. Indice « 6, 16, 19, 23 » au plan ci-contre).....	29
10. L'aire et la borne pour camping-cars (Cf. Indice « 8, 10 » au plan ci-contre) .....	29
11. Le bâtiment commercial (Cf. Indice « 17 » au plan ci-contre).....	29
12. Les bâtiments démolis (Cf. Indice « 14, 18 » au plan ci-contre) .....	29
13. Le transformateur électrique (Cf. Indice « 15 » au plan ci-contre).....	29
14. La prairie permanente en plaine (Cf. Indice « 11 » au plan ci-contre) .....	29
15. La prairie permanente en coteau (Cf. Indice « 21 » au plan ci-contre).....	29
16. La station d'épuration (Cf. Indice « 13 » au plan ci-contre).....	29

	17.
<b>B. L'état actuel de l'environnement du site d'étude .....</b>	<b>34</b>
1. L'inventaire des zones humides .....	34
2. L'inventaire des habitats naturels.....	36
3. L'inventaire de la flore.....	40
4. L'inventaire de la faune .....	41
5. Synthèse des enjeux écologiques relevés.....	50
<b>C. La desserte par les réseaux.....</b>	<b>52</b>
1. Les eaux usées .....	52
2. Les eaux pluviales.....	54
3. L'alimentation en eau potable.....	54
<b>III. DESCRIPTION SUCCINCTE DE LA COMMUNE ET CONTEXTE GÉNÉRAL.....</b>	<b>57</b>
<b>A. Le territoire communal de La Gacilly.....</b>	<b>58</b>
1. Le territoire administratif.....	58
2. La planification du territoire en cours .....	60
<b>B. Le contexte physique .....</b>	<b>62</b>
1. Le climat.....	62
2. La géologie .....	64
3. Le maillage viaire.....	66
4. Le réseau hydrographique .....	68
<b>C. Le contexte biologique général .....</b>	<b>70</b>
1. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de Bretagne.....	70
2. Les espaces naturels inventoriés et protégés.....	72
3. Le diagnostic écologique du site d'étude .....	74
<b>D. Les risques et les nuisances .....</b>	<b>80</b>
1. Les risques majeurs .....	80
2. La pollution des sols .....	84
3. Les nuisances sonores.....	84
<b>E. Le patrimoine bâti inscrit ou classé.....</b>	<b>85</b>

<b>IV. ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE .....</b>	<b>87</b>
<b>A. CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE .....</b>	<b>88</b>
1. Les documents soumis à évaluation environnementale .....	88
2. Le contenu de l'évaluation environnementale .....	89
<b>B. L'ANALYSE DES INCIDENCES DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES ENVISAGÉES POUR ASSURER SA PRÉSERVATION ET SA MISE EN VALEUR .....</b>	<b>90</b>
1. Natura 2000.....	90
2. ZNIEFF .....	90
3. Zones humides.....	90
4. Biodiversité.....	91
5. Quantité et qualité des eaux superficielles .....	92
6. Eau potable.....	92
7. Eaux usées .....	92
8. Qualité de l'air .....	92
9. Emploi et activités économiques.....	93
10. Activité agricole .....	93
11. Déplacements .....	94
12. Risques naturels .....	94
13. Risques industriels et technologiques .....	94
14. Sites et sols pollués .....	95
15. Nuisances sonores.....	95
16. Patrimoine .....	95
17. Paysage.....	95
<b>C. PROPOSITION D'INDICATEURS DE SUIVI.....</b>	<b>96</b>
1. Insertion paysagère et développement de la végétation.....	96
2. Biodiversité.....	96
3. Nuisances sonores : .....	96
<b>D. ANALYSE DES MÉTHODES UTILISÉES ET DES DIFFICULTÉS RENCONTRÉES .....</b>	<b>97</b>
1. Méthodes .....	97
2. Difficultés rencontrées .....	97

<b>V. RÉSUMÉ NON TECHNIQUE</b> .....	<b>99</b>
<b>A. L'exposé des intentions d'aménagement</b> .....	<b>100</b>
1. Le site actuel .....	100
2. Le projet.....	101
<b>B. Les incidences de la mise en compatibilité du PLU sur l'environnement et les mesures envisagées pour assurer sa préservation et ET sa mise en valeur</b> .....	<b>102</b>
1. Natura 2000.....	102
2. ZNIEFF .....	102
3. Biodiversité.....	102
4. Zones humides.....	102
5. Paysage.....	102
6. Patrimoine .....	102
7. Emploi et activités économiques.....	102
8. Activité agricole .....	102
9. Déplacements .....	102
10. Risques naturels .....	102
11. Nuisances sonores.....	103
12. Quantité et qualité des eaux superficielles .....	103
13. Eau potable.....	103
14. Eaux usées .....	103
15. Qualité de l'air .....	103
<b>C. PROPOSITION D'INDICATEURS DE SUIVI</b> .....	<b>103</b>
<b>D. Appréciation du caractère de l'intérêt général du projet</b> .....	<b>104</b>
1. Avantages du projet .....	106
2. Inconvénients du projet.....	107
3. Risques potentiels résultant de la mise en œuvre du projet .....	107
 <b>Conclusion</b> .....	 <b>112</b>

## Introduction

En réponse à l'avis de la Mission Régionale de l'autorité environnementale n° 2021-009313 émis le 28 décembre 2021, l'introduction propose ici une description synthétique du projet porté par la municipalité de La Gacilly et détaillé dans la présente note de présentation. Cette description reprend les éléments-cadres applicables sur le territoire, ainsi que les données contextuelles du site et souligne les enjeux relevés au regard du projet envisagé. Elle expose brièvement les solutions apportées pour l'évolution réglementaire du Plan Local d'Urbanisme en vigueur, de manière à permettre la mise en œuvre opérationnelle du réaménagement du quartier de l'Aff.

### ⇒ Le projet d'aménagement du quartier de l'Aff

Les éléments constitutifs du projet amendé, les enjeux associés et les solutions réglementaires sont exposés dans le tableau ci-dessous :

Principaux éléments du projet	Enjeux	Solutions réglementaires envisagées pour l'évolution du PLU
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>L'emprise du projet porte sur 3,12 ha, dont 62 % en zone urbanisée (Ui, UB et Ua) et 38% en zone naturelle et naturelle de loisirs (N et NL), à proximité immédiate de l'agglomération</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La réduction de la consommation de nouvelles surfaces à urbaniser.</li> <li>• La proximité du centre-ville.</li> <li>• L'attractivité et la valorisation de ce secteur le long de l'Aff.</li> <li>• Le devenir des parties en frange de l'opération.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'échange des surfaces entre la zone NL et la zone N.</li> <li>• Le renforcement de la protection des zones inondables et des zones humides.</li> <li>• L'extension mesurée de la zone Ui sur la zone N.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Valorisation de 216 places de stationnement, dont 22 places de stationnement pour deux roues</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'optimisation de l'aire de stationnement.</li> <li>• L'offre de stationnement à proximité du centre-ville.</li> <li>• L'intégration paysagère et le traitement des sols.</li> <li>• L'organisation d'une offre de stationnement confortable pour faciliter l'usage des moyens de transport doux.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Opération déjà réalisable dans les zones U du PLU (Ui ou UA). Pas de modification nécessaire.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Renforcement des liaisons douces et de randonnées</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'attractivité paysagère des lieux de déplacements piétonniers et cyclables.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Opération déjà réalisable dans les zones U du PLU (Ui ou UA). Pas de modification nécessaire.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Recalibration des voies, et bouclage d'une voie en impasse sur le réseau viaire existant.</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'optimisation du foncier par la réduction des espaces nécessaires au projet au strict nécessaire.</li> <li>• Le désenclavement de l'agglomération et du territoire gacilien et l'accessibilité du reste des parties agglomérées en période estivale.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Intégration de la continuité de l'impasse en zone Ui.</li> <li>• Déclassement d'une bande limitée d'un EBC pour repérage au titre de l'ancien article L.123-1-5-7 (ou L.151-19) c. urb.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Intégration paysagère et environnementale.</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La qualité architecturale.</li> <li>• La conservation des alignements d'arbres et de la ripisylve.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le repérage des alignements d'arbres au plus près de la réalité de terrain et la protection stricte de certaines parties au titre des Espaces Boisés Classés.</li> </ul>

⇒ **Les documents de planification en vigueur**

À noter que par délibération du 27/09/2019, la municipalité a engagé l'élaboration d'un PLU à l'échelle du territoire de la commune nouvelle depuis 01/01/2017. La production de cette étude et notamment du Projet d'Aménagement et de Développement Durables a largement été retardée par les mesures de confinements successifs imposées pour lutter contre la crise sanitaire liée au COVID 19 ; limitant ainsi les démarches de participation envers la population. Cette situation explique en partie le choix de la collectivité d'établir aujourd'hui un dossier de Déclaration de Projet en vertu de l'article L.306-1 du code de l'urbanisme et suivant les articles L.153-54 et suivants du même code. Elle entend ainsi poursuivre son projet général d'aménagement et d'urbanisme devant servir la dynamique locale. Néanmoins, ce projet singulier, dans sa réponse globale espérée à moyen terme, s'inscrit parmi les objectifs poursuivis dans sa délibération :

Objectifs inscrits dans la délibération pour l'élaboration du PLU en cours d'étude	Contextualisation au regard du projet de réaménagement du quartier de l'Aff
• <b>Poursuivre une urbanisation raisonnée au sein d'un cadre de vie préservé.</b>	Le projet global vise la requalification d'une friche industrielle. Le choix de ce secteur limiterait de fait la consommation de nouvelle(s) surface(s) agricole(s) ou naturelle(s) autour de l'agglomération.
• <b>Maintenir une économie locale dynamique.</b>	La mixité de fonction induite par la programmation globale envisagée sur le secteur devrait contribuer à soutenir l'économie locale.
• <b>Préserver et valoriser les paysages, l'environnement et les sites naturels.</b>	Le programme et les aménagements envisagés sont une opportunité : aux actions pour la dépollution des sols rendues nécessaires, à l'embellissement du paysage et à l'amélioration de l'environnement.

Le projet se veut aussi répondre aux orientations du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne approuvé le 19/12/2018 :

Orientations du SCoT du Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne	Contextualisation au regard du projet de réaménagement du quartier de l'Aff
• <b>Faciliter le parcours résidentiel.</b>	Sous réserve des résultats de l'étude de PPRI en cours, le projet pourrait comprendre à terme la réalisation de logements collectifs. Cet apport pourrait renforcer et diversifier avantageusement l'offre sur l'agglomération gacilienne.
• <b>Renforcer et diversifier les capacités d'hébergement.</b>	
• <b>Structurer les équipements et les services pour répondre à l'ensemble des besoins de la population.</b>	Par cette opération de requalification et de renouvellement urbain, c'est l'ensemble du secteur qui se verrait restructuré, en valorisant les offres déjà présentes. Dans un premier temps, la nouvelle voie de desserte et de contournement facilite les usages de l'ensemble des habitants de l'agglomération gacilienne en période estivale (de juin à septembre) et pourrait servir à long terme la desserte d'un nouveau quartier réanimé.
• <b>Favoriser l'appareil commercial en conservant une dynamique de proximité.</b>	La création de nouvelles boutiques à cet endroit renforcerait l'appareil commercial, notamment en centralisant les commerces au cœur du quartier.
• <b>Favoriser le renouvellement urbain et la mutation des espaces.</b>	Le secteur choisi pour le projet de requalification global est une friche industrielle (P.m. Anciens abattoirs) qui par conséquent impose sa dépollution. Il s'agit donc bien d'une opération de renouvellement urbain par la mutation de l'espace visant à améliorer l'environnement.
• <b>Affirmer l'attractivité touristique.</b>	L'optimisation de l'aire de stationnement à proximité immédiate du centre-ville contribue à renforcer la fréquentation et l'attractivité touristique de La Gacilly.
• <b>Favoriser la mixité fonctionnelle dans les tissus agglomérés.</b>	Par son contenu programmatique, restant à définir plus précisément, le projet pourrait démontrer une réelle mixité fonctionnelle ouverte sur différents milieux : urbain, champêtre, etc.

### ⇒ Les risques naturels et technologiques autour du quartier de l'Aff

Les risques naturels et technologiques avérés et supposés sont brièvement listés dans le tableau ci-dessous.

Types de risque	Constat
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Risque industriel</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si le territoire communal compte plusieurs Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, aucun n'est présent sur le site ou à proximité.</li> <li>• Aucun site SEVESO n'est identifié sur le territoire.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Risque sismique</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le territoire communal de La Gacilly est classé en zone de sismicité faible, comme l'ensemble de la région Bretagne.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Risque retrait-gonflement des argiles</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La commune n'est pas soumise à un Plan de Prévention des Risques Retrait-Gonflement des Sols Argileux, bien que le secteur d'étude est situé en zone d'aléa qualifiée de « Moyen » selon le BRGM.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Risque inondation</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le territoire communal est concerné par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) Vilaine aval prescrit le 04/07/1997 et approuvé le 03/07/2002. Des terrains en limites est de l'aire d'étude sont grevés de cette servitude; il convient de les préserver d'occupation significative et d'y limiter l'exposition des personnes.</li> <li>• Au-delà, une majeure partie de l'aire d'étude est repérée dans l'Atlas de Zones Inondables établi en 2005. L'étendue de ce risque doit être affinée à l'échelle cadastrale et prise en compte dans le projet d'aménagement pour limiter l'exposition des personnes et des biens. Sur cette emprise rapportée par les services de l'Etat et reportée au règlement graphique du PLU en vigueur, il est projeté la création d'un PPRI en cours d'étude.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Risque feu de forêt</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Il n'existe pas de Plan de Prévention des Risques incendie de forêt (PPRif) pour le département. Néanmoins, le territoire communal de La Gacilly est classé au titre de l'arrêté préfectoral du 12/07/2013, au sein du secteur Lanvaux Est, portant emploi du feu. L'arrêté préfectoral du 26 septembre 2019 réglemente l'usage du feu jusqu'à 200 m des bois en vue de la protection des biens et des personnes. Dans cette marge, il est donc interdit de fumer du 1er avril au 31 octobre et les barbecues n'y sont autorisés que sous des conditions particulières dans les aires aménagées.</li> <li>• Le PLU en vigueur identifie graphiquement des espaces de retrait de 50 m vis-à-vis des boisements; notamment à proximité du secteur de projet.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Pollution des sols</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le site d'étude n'est pas identifié sur les bases de données des sols pollués (BASOL).</li> <li>• Bien qu'une partie des anciens abattoirs au nord du site a été arasée et que le reste des bâtiments a été reconverti pour accueillir des commerces et des services, il est probable que certaines parties du sol soient polluées. Dans le cadre de l'aménagement, des vérifications et actions de dépollution, le cas échéant, devront être vérifiées.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Nuisance sonore</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La D773 qui traverse le bourg de La Gacilly et qui borde l'Aff est classée en voie sonore de catégorie 3.</li> <li>• Le trafic apporté par la nouvelle voie de contournement pourra générer quelques nuisances sonores supplémentaires.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Nuisance olfactive</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La proximité de la station d'épuration peut apporter des nuisances olfactives, bien que celles-ci dépendent des dispositifs appliqués à la station elle-même et des conditions météorologiques, comme le sens des vents dominants. Ainsi les nuisances olfactives liées à la station ne sauraient se limiter au seul périmètre d'étude.</li> </ul>

⇒ **Synthèse des enjeux écologiques et environnementaux relevés**

Désignation de l'élément	Intérêts / Observations	Enjeux
<b>Eléments existants :</b>		
• <b>Constructions à surface dure</b>	• -	<b>TRÈS FAIBLE</b>
• <b>Formations mixtes de caducifoliées et conifères</b>	• Habitat présentant un intérêt écologique important pour un cortège varié d'espèces animales	<b>FORT</b>
• <b>Frênaies</b>	• Habitat fréquenté par l'avifaune, les mammifères et l'herpétofaune, c'est également un milieu de vie pour un cortège varié d'invertébrés.	<b>MODÉRÉ</b>
• <b>Haies bocagères</b>	• Habitat présentant un intérêt écologique important pour un cortège varié d'espèces animales dont le Grand Capricorne.	<b>FORT</b>
• <b>Plantations d'arbustes ornementaux</b>	• Habitat de vie pour l'entomofaune ainsi que l'avifaune, c'est également une zone d'alimentation pour l'avifaune, l'herpétofaune et les mammifères.	<b>FAIBLE</b>
• <b>Prairies de fauche</b>	• Habitat de vie pour l'entomofaune et d'alimentation pour l'avifaune, l'herpétofaune et les mammifères.	<b>FAIBLE</b>
• <b>Prairies tondues</b>	• -	<b>TRÈS FAIBLE</b>
• <b>Ripisylve</b>	• Habitat fréquenté par l'avifaune, les mammifères et l'herpétofaune, c'est également un milieu de vie pour un cortège varié d'invertébrés.	<b>FORT</b>
• <b>Sites industriels et commerciaux</b>	• -	<b>TRÈS FAIBLE</b>
• <b>Zones de construction ou de démolition</b>	• -	<b>TRÈS FAIBLE</b>
• <b>Zones rudérales</b>	• -	<b>TRÈS FAIBLE</b>
• <b>Pierrier et muret en pierre</b>	• Habitat de vie pour les reptiles ainsi que l'avifaune	<b>FORT</b>
<b>Eléments du projet</b>		
• <b>Création d'une voie de contournement</b>	• Désenclavement du centre-ville et des quartiers périphériques	<b>FORT</b>
• <b>Réaménagement du parking</b>	• Optimisation du foncier et renforcement de l'offre de stationnements	<b>FORT</b>
• <b>Restauration du local associatif</b>	• Valorisation de l'offre touristique et de loisirs • Valorisation du rôle de l'Aff	<b>FORT</b>
• <b>Renforcement des liaisons douces et de randonnées</b>	• Valorisation de l'offre touristique et de loisirs	<b>FORT</b>
<b>Nuisances et risques</b>		
• <b>Risque industriel</b>	• Néant	<b>TRÈS FAIBLE</b>
• <b>Risque sismique</b>	• Aléa faible	<b>TRÈS FAIBLE</b>
• <b>Risque retrait-gonflement des argiles</b>	• Aléa moyen	<b>FAIBLE</b>
• <b>Risque inondation</b>	• PPRI Vilaine Amont	<b>FORT</b>
• <b>Risque feu de forêt</b>	• Proximité de boisement à 50 m	<b>FORT</b>
• <b>Pollution des sols</b>	• Pollution potentielle en raison de l'activité disparue (abattoirs)	<b>MODÉRÉ</b>
• <b>Nuisance sonore</b>	• Augmentation du trafic routier	<b>MODÉRÉ</b>
• <b>Nuisance olfactive</b>	• Proximité de la station d'épuration des eaux usées	<b>MODÉRÉ</b>



**CHAPITRE I -  
DESCRIPTION DU PROJET  
ET ÉVOLUTION DU PLAN  
LOCAL D'URBANISME**

## A. Le projet du quartier de l'Aff

### 1. Les aménagements envisagés

Lors de la précédente présentation du dossier, le projet portait sur la requalification globale de la friche industrielle. En plus d'optimiser le stationnement, il visait la création de logements, le complément de l'offre commerciale, l'amélioration des services en place, le désenclavement du centre-ville, ainsi que la désimperméabilisation de sols et le traitement qualitatif des eaux de rejets, enfin le renforcement des cheminements doux et l'intégration paysagère.

**Pour répondre aux avis réservés exprimés sur le premier dossier par les Personnes Publiques Associées lors de l'examen conjoint du 28 janvier 2022, le projet objet de la présente déclaration porte désormais uniquement sur le point suivant :**

- **La création d'une voie de contournement du centre-ville.**

De manière connexe, mais sans que l'évolution du PLU soit nécessaire, l'amélioration de services existants sur le site et l'amélioration du traitement des eaux de rejets reste d'actualité. Le réaménagement du parking permettra d'améliorer et de renforcer les cheminements piétonniers existants, en lien avec les itinéraires pédestres et cyclables offerts sur la commune.

**L'intérêt est donc porté sur l'utilité de créer ladite voie de contournement sur la commune nouvelle en considérant le contexte global de l'agglomération gacillienne, dans une réponse apportée au confort de la vie locale pour tous. Ce rapport est abordé dans un second temps aux chapitres II et III suivant « Description du site d'étude, puis du territoire communal ».**

#### **a. Le bouclage d'une impasse pour le contournement du centre-ville (Cf. Fig. 1 - Indice « a »)**

L'axe fort du projet de requalification se concentre en premier lieu à la création d'une voie de circulation devant servir le contournement du centre et la desserte du nord du territoire. C'est donc l'occasion d'offrir une solution à l'enclavement du centre-ville lors de la période estivale; qui ouvre le festival de photographies en extérieur et qui nécessite de piétonner les rues du village d'artistes et d'artisans.

Cinq mois de l'année, environ 300 000 visiteurs sont accueillis au centre La Gacilly, dont une partie déteste son moyen de locomotion au sud et sud-est de l'agglomération sur le parking prévu. Pendant cette période, la rue de l'Aff en impasse reçoit environ 600 véhicules par jour, avec des flux plus importants jusqu'à 8 h et à partir de 19 h'. Outre le fait que la rue perpendiculaire conduisant vers le centre est barrée en journée, ce constat illustre que la fréquentation est variée et concerne aussi bien des visiteurs que des usagers quotidiens.

**L'impasse de la rue de l'Aff est donc à recalibrer, à réaménager et à ouvrir au sud-est sur la rue Hollersbach, tout en intégrant les formes de mobilités douces pour renforcer leur sécurité et leur attractivité. Son raccordement permettrait notamment de contourner le centre-ville pour gagner les quartiers alentour et transiter plus rapidement vers la campagne des agglomérations de Glénac vers le sud et de La Chapelle-Gaceline vers le nord-est. Les flux depuis la RD138, RD777 et la RD773 en seraient aussi grandement facilités.**

### **b. Les améliorations connexes à titre d'information**

- **Le réaménagement des aires de stationnement (Cf. Fig. 1 Indices « b »)**

Les trois aires de stationnement existantes seraient aussi améliorées sur leurs emprises actuelles. Ce recalibrage vise l'optimisation de l'espace et le réaménagement global et qualitatif du secteur. 216 places automobiles, 22 places pour cycles et 5 emplacements pour les cars y seront reconditionnés dans un cadre plus végétalisé.

L'aire de stationnement principale (P.m. 211 places le long de l'Aff), sera aussi rendue plus perméable grâce au remplacement du revêtement enrobé au sol par un calepinage de pavés à joints engazonnés. Cette situation améliorerait le confort d'été en réduisant l'effet d'îlot de chaleur.

- **Les autres éléments du projet global**

L'entrepôt dédié au club du canoë-kayak doit être rénové pour améliorer son insertion paysagère, en plus de faciliter son usage et renforcer l'attrait vers cette activité fluviale. La construction d'un point d'accueil structurant pour les loisirs fluviaux est aussi envisagée en lieu et place de la guérite actuelle.

Le bloc sanitaire accessible au public pourra aussi être légèrement rénové, suivant les normes en vigueur.

Pour accéder aux stationnements, des espaces piétonniers sont repensés de même que l'aire de pique-nique en place.

### **Enjeux :**

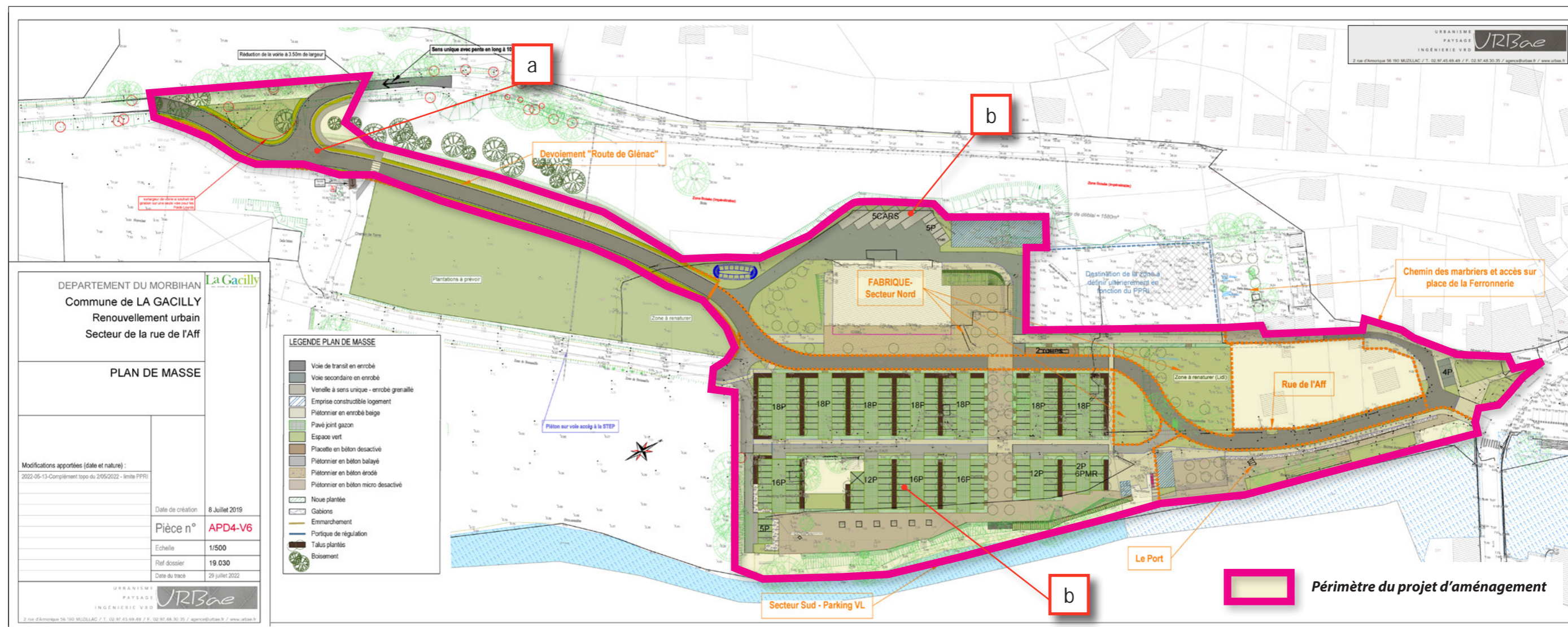
**L'attractivité de l'offre commerciale et de l'accueil touristique existants.**

**L'amélioration des services.**

**L'enclavement du centre-ville en période estivale.**

**Les pratiques de déplacement.**

**La prise en compte de l'état naturel, la renaturation et la compensation des altérations éventuelles induites par le projet.**



**Localisation des éléments du projet :**

- a. Création d'une voie de contournement
- b. Réaménagement des espaces de stationnement

Fig. 1 : Plan masse du projet d'aménagement du quartier de l'Aff - (APD4-V6) URbae/Mairie de La Gacilly - 29/07/2022

**Points essentiels du projet :**

- Bouclage d'une voie existante et désenclavement de l'agglomération.
- Optimisation du stationnement.
- Renforcement des chemins piétonniers et cyclables.
- Intégration paysagère et environnementale.

## 2. Les prescriptions réglementaires du PLU applicable sur le secteur d'étude

Au-delà des terrains ciblés par l'objet de la présente déclaration, ce chapitre décrit l'ensemble des zones situées sur l'aire d'étude ou connexes. Toutes ne sont pas impactées par la modification du PLU rendue nécessaire.

### a. Zones urbaines

#### • Zone UA (Cf. Fig.4 - Indice « 1 »)

La zone UA est située à la pointe nord du secteur d'étude ; où elle englobe la voie d'accès existante.

D'une manière générale, elle correspond au centre-bourg traditionnel de La Gacilly, ainsi qu'aux faubourgs caractéristiques. Elle peut accueillir les habitations et leurs dépendances, les commerces, l'artisanat, les bureaux et les services compatibles avec l'habitat, ainsi que les entrepôts liés à la vente sur place, les aires et constructions ouvertes au public à usage de stationnement, et les constructions, installations et/ou équipements techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**Située à la pointe nord du secteur d'étude, bien qu'elle englobe le départ de la voie d'accès existante, la zone UA ne présente pas d'opposition réglementaire au projet, elle n'est donc pas directement concernée par la modification du règlement.**

#### • Zone UB (Cf. Fig.4 - Indice « 2 »)

La zone UB correspond aux secteurs de développements urbains sous forme pavillonnaire principalement ; où la densité urbaine est plutôt faible.

**Située en limite ouest du périmètre d'étude, la zone UB ne présente pas d'opposition réglementaire au projet, elle n'est donc pas directement concernée par la modification du règlement.**

#### • Zone Ui (Cf. Fig.4 - Indice « 3 »)

La zone Ui est une zone d'activités qui regroupe les établissements artisanaux, commerciaux, les hébergements hôteliers, les restaurants ainsi que toute installation privée ou publique incompatible avec l'habitat urbain. Les établissements industriels lourds peuvent être admis sous réserve d'un niveau d'équipement adapté et de respecter des critères d'environnement spécifiques.

Elle interdit l'habitat, le stationnement des caravanes et l'implantation d'habitations légères de loisirs, ainsi que les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes et de résidences mobiles de loisirs.

**Située au centre du projet en couvrant la majorité du secteur étudié, la zone Ui autorise le réaménagement de la voirie et des aires de stationnement ; elle n'est donc pas concernée par la modification du règlement.**












### b. Zone d'urbanisation future

#### • Zone 1AUB (Cf. Indice « 4 »)

La zone 1AUB est une zone naturelle non équipée ou insuffisamment équipée et prévoit, à court ou moyen terme, l'extension de l'agglomération sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux ainsi que la réalisation des équipements publics et privés correspondants.

**Située sur le plateau à l'ouest du périmètre d'étude ; elle n'est donc pas concernée par la modification du règlement.**

## LEGENDE

	Limite de zone
<b>UA</b>	Nom de zone
	Tracé indicatif de circuits piétons à préserver (circuit de l'Aff, circuit de Saint-Jugon)
	Voie existante avec marge de recul (conseil général)
	Tracé indicatif de haies, bosquets à préserver au titre du L123.1.7, défrichement soumis à autorisation
	Espace boisé classé à conserver
	Périmètre de protection du risque incendie
	Patrimoine à préserver
	Sites archéologiques à préserver
	Zone inondable : report de la crue de 1995
	Emplacements réservés :
	Numéro de l'emplacement réservé

Numéro	Objet	Bénéficiaire	Superficie ou emprise
1	Création d'une voie de liaison	commune	2760 m <sup>2</sup>
2	Agrandissement du cimetière	commune	1152 m <sup>2</sup>
3	Aménagement d'une voirie	commune	1078 m <sup>2</sup>
4	Aménagement d'une voirie	commune	1401 m <sup>2</sup>
5	Aménagement d'une voirie	commune	562 m <sup>2</sup>
6	Aménagement d'un giratoire	commune	4079 m <sup>2</sup>
7	Elargissement d'une voirie	commune	341 m <sup>2</sup>

Repérage des zones humides et des cours conformément au SAGE Vilaine (réalisé par le Bassin de l'Oust et de la Vilaine) :



	Zones humides
	Cours d'eau, étangs

Fig. 2 : Légende du règlement graphique du PLU

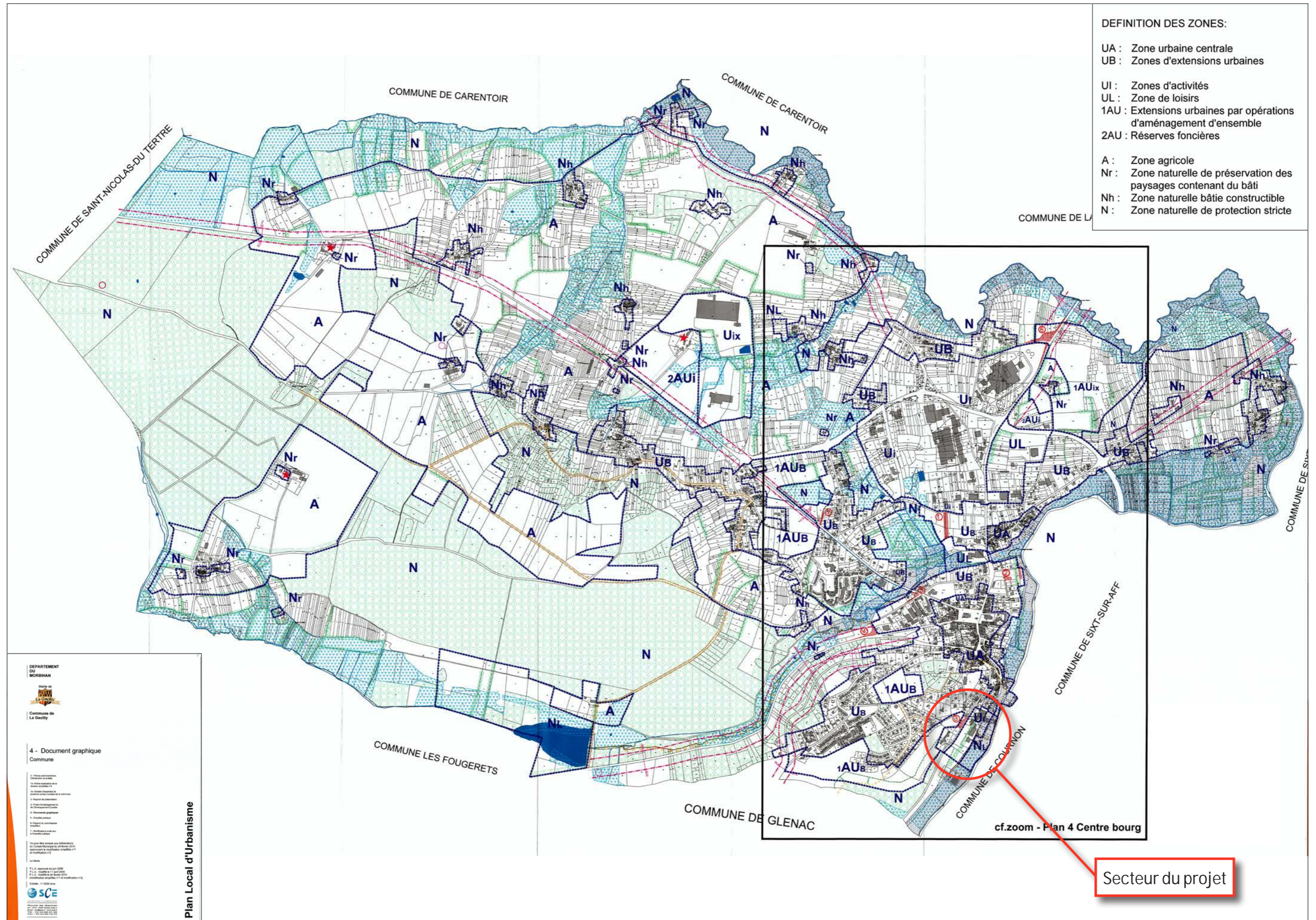


Fig. 3: Localisation du secteur d'étude sur le règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme de l'ex-commune de la Gacilly approuvé le 14/06/2006

### c. Zones naturelles

- **Zone NL (Cf. Fig.4 - Indice « 5 »)**

La zone NL est une zone naturelle qui permet d'accueillir les installations et équipements liés et nécessaires aux activités touristiques, sportives et/ou de loisirs, tels que les campings et leurs équipements liés (sanitaires, buvettes, etc.), les chemins piétonniers et les objets de mobilier urbain destinés à l'accueil ou à l'information du public, ainsi que les constructions, installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. Ici, elle englobe l'aire de stationnement existante déjà en partie supérieure et la prairie humide bordée d'arbres en partie inférieure.

**Située à l'est le long de l'Aff, une partie de zone NL est directement concernée par le projet de réaménagement du parking et l'autre partie humide est destinée à être conservée dans son état naturel (Cf. Chapitre II. Description du site et évaluation environnementale). Si la zone NL autorise le réaménagement de la voirie et des aires de stationnement, la prairie humide pourrait être délimitée en zone N uniquement pour reconnaître au règlement sa préservation au titre des espaces naturels. La zone NL serait donc à réduire.**

- **Zone N (Cf. Fig.4 - Cf. Indice « 6 »)**

La zone N est une zone de protection, motivée par la qualité des sites, espaces ou milieux naturels et les paysages, ainsi que la protection du risque d'inondation. Toute urbanisation en est exclue. Seuls les constructions, installations et/ou équipements techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent y être admis sous conditions, ainsi que les chemins piétonniers et les objets de mobilier urbain destinés à l'accueil ou à l'information du public.

**Située au sud et sud-ouest, une partie de la zone N est concernée par le bouclage de la rue de l'Aff à l'agglomération et au reste du territoire.** Si le règlement en vigueur évoque la possibilité d'installations ou d'équipements techniques d'intérêt public, il semble qu'une incertitude persiste quant à la faisabilité du projet vis-à-vis des prescriptions. Bien qu'elle soit positionnée sur le rebord d'un pré en versant, l'emprise foncière nécessaire ne porte pas atteinte à une zone humide ni à un espace boisé classé. **Vu la dimension publique du projet, vu son importance dans le fonctionnement de l'agglomération, il apparaît donc nécessaire de modifier le règlement pour clarifier sa faisabilité.**

- **Zones humides (Cf. Fig.4 - Indice « 7 »)**

Les zones humides sont des milieux naturels participants à la préservation et au maintien de la biodiversité. Le SAGE « Vilaine » prévoit néanmoins qu'il est possible de remettre en cause une zone humide en cas de nécessité impérative sous conditions, sauf si celles-ci sont préservées strictement aux titres des articles L.123-1 du Code de l'urbanisme et L.212-3 du Code de l'environnement.

Incluses en zone NL et N à l'est, les zones humides repérées sur le règlement graphique du PLU se superposent - dans une moindre mesure - à la zone de crue de l'Aff observée en 1995 (Cf. Zone inondable et PPRI' en cours d'étude). **Elles sont de fait écartées du projet. En contrepartie de l'aménagement du contournement, il est cependant proposé de renforcer la protection de la zone humide située en zone NL en la délimitant en zone N.**

### d. Emplacement réservé n° 3

(Cf. Fig.4 - Indice « 8 »)

Un emplacement réservé n° 3 est délimité sur 1078 m<sup>2</sup> non loin à l'ouest du secteur d'étude, en bordure de la rue Hollersbach, destiné à l'aménagement d'une voie de desserte de la zone 1AUB.

**Cet emplacement n'est pas directement lié au projet exposé, il n'a donc pas été porté d'intérêt à l'intégrer ou le modifier au vu du parti d'aménagement retenu.**

### e. Boisements

- **Espaces Boisés Classés (Cf. Fig 9. - Indice « n »)**

Au sud-ouest, en marge du périmètre d'étude, une partie boisée borde la rue Hollersbach. Classé, cet espace interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre sa conservation.

**Si le projet se connecte à cet endroit sur la rue Hollersbach, il n'empiète pas sur le boisement et n'y porte pas directement atteinte. Néanmoins pour pallier à toute nécessité qui pourrait être vérifiée à l'issue des études opérationnelles, il est proposé de réduire la protection sur une bande restreinte de 5 m autour du raccordement de la nouvelle voie.**

- **Haie à préserver (Cf. Fig. 4 - Indice « 10 »)**

Dans l'axe nord-est à sud-ouest, une haie bocagère ou un alignement d'arbres est à préserver au titre de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'urbanisme.

Bien que son défrichement est soumis à autorisation, **il est relevé, à partir de l'orthophotoplan établi pour 2019 ci-après, que cette haie n'existe pas. Le présent dossier souhaite apporter une mise à jour tenant compte de l'existence réelle des arbres sur l'aire d'étude. Cette mesure a aussi pour objectif de compenser l'abatage des seules sujets qui sera rendu nécessaire par ailleurs du projet. Un complément d'inventaire sur le règlement graphique est donc à apporter pour mieux préserver les arbres restants.**

**f. Prévention des risques**

• **Zone inondable (Cf. Indice « 11 » au plan ci-contre Fig.4)**

À l'ouest de l'Aff, incluse en zone NL, N et UA, l'emprise inondable correspond à la zone de crue observée en 1995 et englobée en en zone NL, N et UA.

Ce risque est aussi repéré dans l'Atlas des Zones Inondables du Morbihan porter à connaissance depuis 2015. Ces secteurs sont aussi placés sous l'attention d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondation en cours d'étude. Outre la définition d'une emprise plus fine, puis de zones d'aléas par les services supra-communaux compétents, le plan doit aussi prévoir des mesures pour l'évacuation des populations qui y seraient exposées. Dans l'attente de résultats et de l'instauration de cette Servitude d'Utilité Publique, les précautions visent à ne pas accroître les conséquences de ce risque.

**En limite sud, à l'extérieur du secteur d'étude, les parcelles inondables délimitées en zone naturelle N sont de fait écartées du périmètre de projet. Au nord-est, en zone NL, le parking en place et son réaménagement ne modifie pas la situation et ne l'accentue pas; un sol plus drainant pourrait faciliter les décrues et améliorer la configuration du lieu.**

À noter que **si le règlement du PLU y interdit toute nouvelle construction, à l'exception de l'amélioration de celles déjà en place, il y autorise cependant la réalisation de travaux d'infrastructure publique.**

• **Périmètre de protection du risque incendie (Cf. Fig. 4 - Indice « 12 »)**

Au sud-ouest du secteur d'étude, la pointe boisée relevée précédemment génère un périmètre de 50 mètres de protection face au risque d'incendie.

**Aucune nouvelle occupation générée par le projet ne participe à exposer plus de personnes face à ce risque et ne perturbe le maintien de cette bande de protection.**

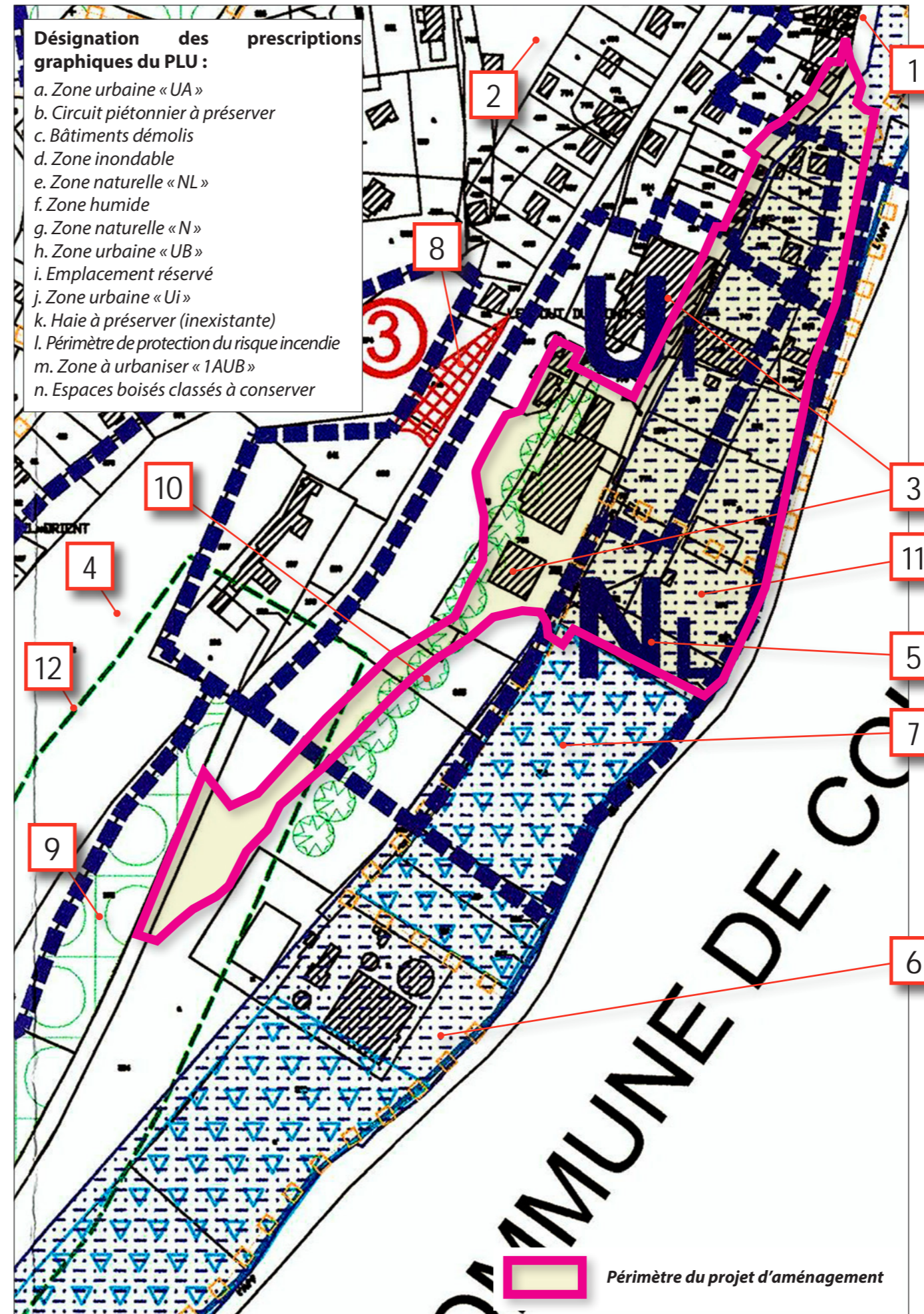


Fig. 4: Extrait du règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme - 14/06/2006

## B. La proposition de modification du Plan Local d'Urbanisme

### 1. Évolution du règlement graphique sur le secteur du quartier de l'Aff.

Les propositions d'évolution du règlement graphique sont listées ci-après et illustrées au plan ci-contre (cf. Fig. 7). En résumé, le tableau ci-contre (Cf. Fig. 5) rapporte les écarts de surfaces par type de zones concernées par la modification du Plan Local d'urbanisme sur la base du présent dossier.

**Si globalement la zone urbanisée Ui est étendue de 0,49 ha au détriment de la zone naturelle N, la redistribution de la zone naturelle de loisirs NL la compense par 1,35 ha supplémentaire. D'autre part, elle reconnaît de manière supplémentaire 454 mètres de linéaires arborés en compensation de l'arrachage éventuel de 0,05 ha de boisement qui seraient alors soumis à mesures compensatoires ; comme leur replantation.**

#### a. Extension de la zone Ui sur la zone N

(Cf. Fig. 7 - Indice « 1 »).

Pour autoriser les occupations du sol envisagées dans le projet, il est proposé d'étendre la zone urbanisée Ui au sud-est, à hauteur de **0,89 ha pris sur la zone naturelle N. En compensation, 0,40 ha de zone urbaine Ui** au sud du bâtiment « La Fabrique » sont aussi **restitués à la zone N**, à l'endroit du pré en versant.

#### b. Réduction de la zone NL et restitution à la zone N

(Cf. Fig. 7 - Indice « 2 »).

Les 2,01 ha de zone naturelle dite de loisirs NL, le long de l'Aff, sont donc aussi réduits **au bénéfice de la zone naturelle N** pour mieux reconnaître la zone humide repérée et sa protection sur **0,95 ha**.

#### c. Le classement de la ripisylve et de la haie bocagère bordant la prairie humide

(Cf. Fig. 7 - Indice « 3 »).

Le long de l'Aff, la ripisylve existante est repérée au plan au titre des Espaces Boisés Classés (EBC) au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme (C. urb.). La haie bocagère entourant la prairie en plaine est aussi repérée à ce titre. Cet ensemble arboré représente **une protection supplémentaire près de 456 mètres linéaires**.

#### d. Repérage de la haie bocagère le long de la rue Hollersbach

(Cf. Fig. 7 - Indice « 4 »).

Au bord de la rive sud de la rue Hollersbach, la haie bocagère est repérée de manière complémentaire au plan au titre de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'urbanisme (Cf. nomenclature 2022 : L.151-19 C. urb.). Cet ensemble représente **un repérage supplémentaire d'environ 169 mètres linéaires arborés**.

Ici et là, quelques arbres ponctuant le site sont aussi repérés à ce titre. Dans ce cas, si leur abatage est rendu nécessaire dans le cadre de l'aménagement, ils devront faire l'objet d'une replantation par compensation.

#### e. Réduction limitée du boisement EBC

(Cf. Fig. 7 - Indice « 5 »).

Par précaution pour faciliter la faisabilité opérationnelle, **0,05 ha d'une bande boisée** repérée au plan en limite du bouclage avec la rue Hollersbach sont **soustraits de l'emprise classée** (P.m. L.113-1 C. urb.) reportée au plan. **En contrepartie, ces arbres sont repérés au titre de l'ancien article L.123-1-5-7 C. urb. précité.** Ce repérage maintenu impose une attention particulière au sujet et peut permettre à l'autorité compétente d'imposer leur replantation.

Désignation	Quantité PLU 2010	Quantité PLU modifié	Différentiel
<i>Les surfaces sont relevées en proportion de l'assiette de l'opération projetée, à titre indicatif</i>			
Surface du périmètre de projet	3,12 ha		
UA	Sans changement		
UB			
Ui	3,14 ha	3,63 ha	+ 0,49 ha
NL	2,01 ha	1,06 ha	- 0,95 ha
N	1,12 ha	2,47 ha	+ 1,35
haie(s)	267 ml	721 ml dont 530 ml EBC	+ 454 ml
Boisements EBC	0,34 ha	0,29 ha	- 0,05 ha

Fig. 5 : Tableau de comparaison de l'évolution des surfaces

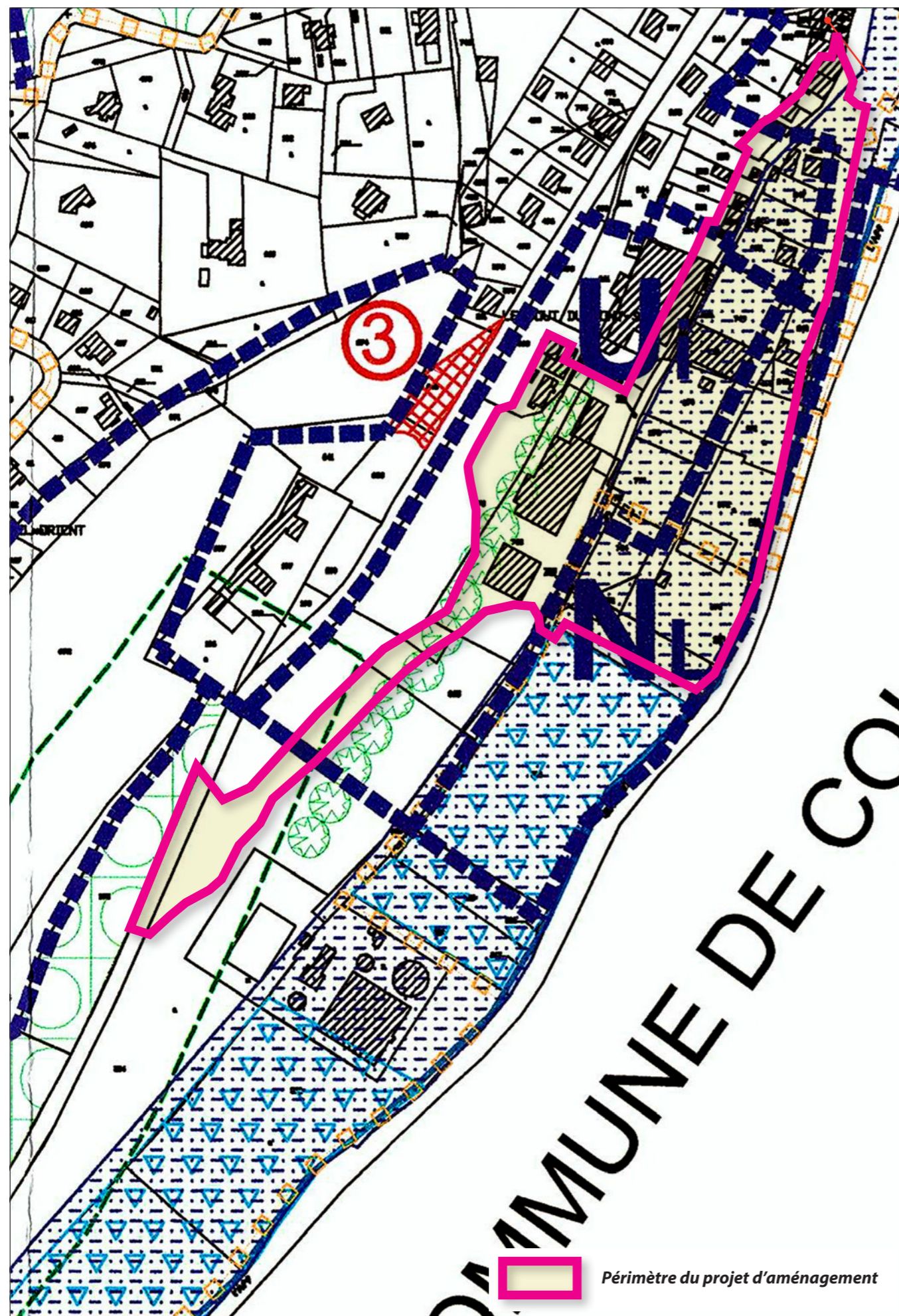


Fig. 6 : Règlement graphique du PLU en vigueur approuvé le 14/06/2006  
MAIRIE DE LA GACILLY • K.urban - DM.EAU

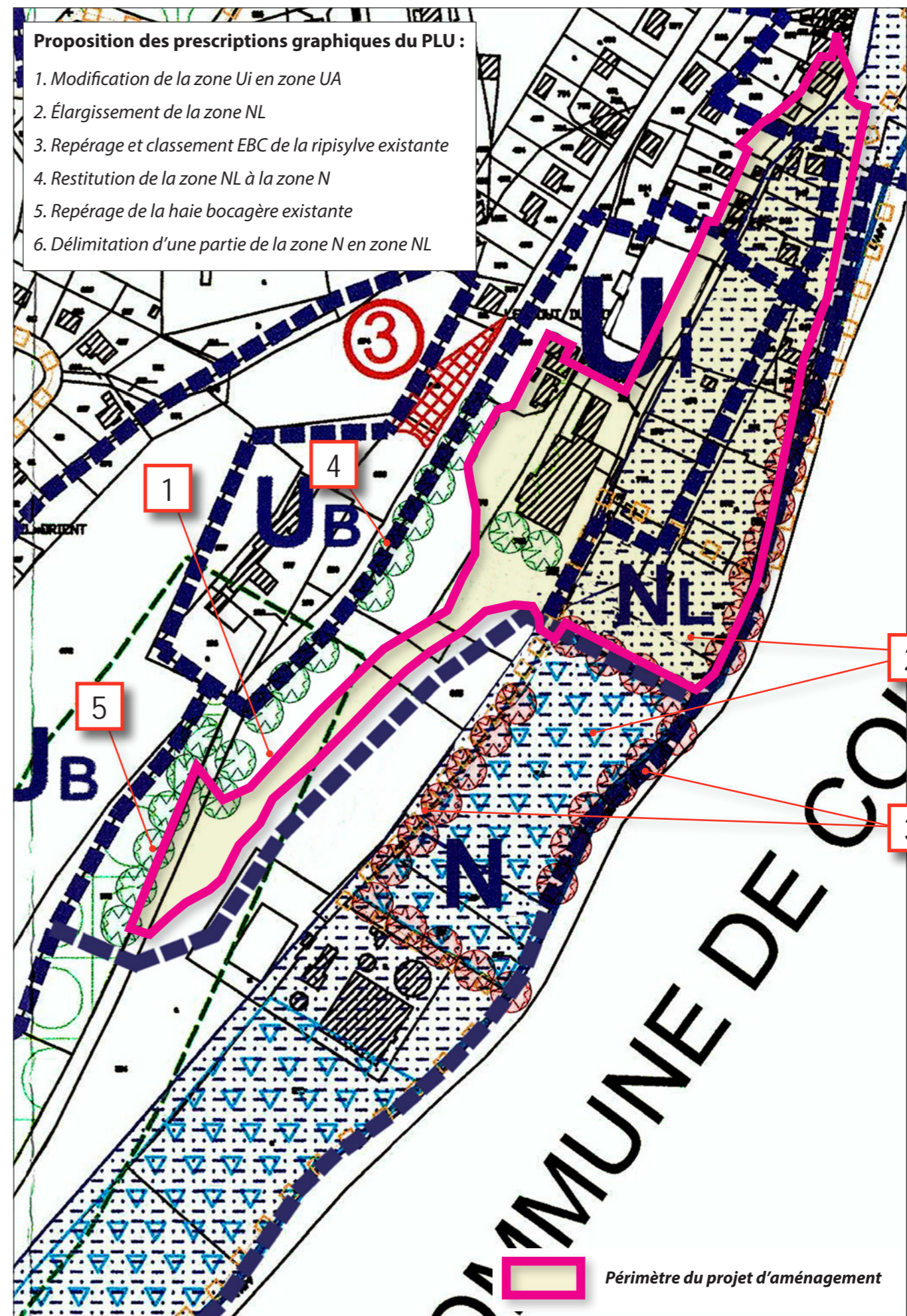


Fig. 7 : Proposition de modification du règlement graphique du PLU en vigueur

## 2. Évolution des prescriptions réglementaires pour le secteur du quartier de l'Aff

### a. Complément à l'article 2 de la zone NL

Considérant le seul objectif de la déclaration de projet et les solutions réglementaires graphiques exposées précédemment et proposées en réponse, il n'apparaît pas nécessaire de modifier le règlement écrit du PLU.

Placés en zone urbaine Ui, les infrastructures prévues dans le cadre du bouclage de la rue de l'Aff et de sa requalification, puis le réaménagement du parking conservé en zone NL, ne sont pas interdits dans les articles 1 et 2 de chacune des zones (Cf. Figs. 8 et 9).

Néanmoins, **pour favoriser la faisabilité du projet, il est proposé de compléter les occupations et utilisations du sol admises sous conditions définies à l'article 2 de la zone NL**, en y autorisant les installations et travaux divers liés et nécessaires à l'entretien et au réaménagement des occupations et utilisations du sol existantes ou autorisées dans la zone, à l'image de la mention identique énoncée en zone Ui.

#### CHAPITRE 4 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UI

##### CARACTERISTIQUES GENERALES

La zone Ui est une zone d'activités qui regroupe les établissements artisanaux, commerciaux, les hébergements hôteliers, les restaurants ainsi que toute installation privée ou publique incompatible avec l'habitat urbain, pouvant être admis immédiatement compte-tenu des capacités des équipements existants ou programmés à court terme.

Les établissements industriels lourds peuvent être admis sous réserve d'un niveau d'équipement adapté et de respecter des critères d'environnement spécifiques.

Elle comporte un secteur Uix permettant une hauteur des constructions plus importante. Des zones Ui comportent des zones humides. Dans ce cas, la viabilisation de ces zones est subordonnée à l'interdiction de porter atteinte aux caractères spécifiques de la zone, à savoir notamment sa typologie humide. En cas d'impossibilité, la réalisation préalable d'une étude d'impact des futures opérations d'aménagement, en vue de déterminer notamment les mesures compensatoires aux atteintes éventuelles des zones humides sera conduite.

#### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### ARTICLE UI 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES :

**1.1 : Rappel :** Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, tout défrichement est interdit et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.

##### 1.2 : Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article Ui2 ;
- Le stationnement des caravanes et l'implantation d'habitations légères de loisirs non destinées à la vente ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes et de résidences mobiles de loisirs ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;

##### ARTICLE UI 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les constructions à usage d'artisanat ; d'industrie ; d'hébergement hôtelier ; de commerce ; de bureaux et de services ; d'entrepôts ; de stationnement ; les bâtiments techniques nécessaires à la gestion des activités ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- Les constructions à usage d'habitation sous réserve d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements implantés dans la zone et d'être intégrées au bâtiment à usage professionnel et pour lesquelles la limite est de à 90 m<sup>2</sup> ;

- Les installations et travaux divers, liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone ;

- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (*assainissement, eau potable, électricité, ...*) pour lesquels les règles des articles 5 et 8 à 14 du présent règlement ne s'appliquent pas ;

Fig. 8 : Extrait du règlement écrit du PLU en vigueur, sans modification - Zone Ui, articles 1 et 2

### CHAPITRE 3 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NL

#### **CARACTERISTIQUES GENERALES DE LA ZONE NL :**

La zone NL est une zone naturelle à vocation touristique, sportive et/ou de loisirs. Elle permet d'accueillir les installations et équipements liés et nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

#### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### ARTICLE NL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article NL 2, dans tous les secteurs.

##### ARTICLE NL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages et à l'activité agricole ; que toutes dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site, et que le risque d'inondation soit pris en compte :

- Les installations et équipements liés et nécessaires aux activités sportives, touristiques et de loisirs, tels que les campings et leurs équipements liés : sanitaires ; buvettes ; etc.
- Les chemins piétonniers et les objets de mobilier urbain destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ;
- Les constructions, installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (*bassin d'orage, assainissement, eau potable, électricité, gaz, télécommunications, ...*) pour lesquels les articles 5 et 8 à 14 du présent règlement ne s'appliquent pas dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère ;

**- Les installations et travaux divers liés et nécessaires à l'entretien et au réaménagement des occupations et utilisations du sol existantes ou autorisées dans la zone.**

Fig. 9 : Extrait et proposition de complément du règlement écrit du PLU en vigueur - Zone NL, articles 1 et 2



## CHAPITRE II - DESCRIPTION DU SITE D'ÉTUDE

## A. La composition actuelle du site d'étude « Quartier de l'étude »

Dans sa partie déjà aménagée, le site est actuellement dédié au stationnement, à l'accueil de camping-cars à quelques activités commerciales, de loisirs et de services; notamment de pleins airs.

### 1. Le centre-ville (Cf. Indice « 1 » au plan ci-contre)

Le site est à proximité du centre-ville de La Gacilly.

### 2. Le port fluvial (Cf. Indice « 2 » au plan ci-contre)

Un port de plaisance est situé sur l'Aff au nord du site, à l'entrée du centre-ville à proximité immédiate du pont. Sur l'affluent, il offre un écart à la navigation sur l'Oust; le canal de Nantes à Brest où un embarcadère est situé non loin sur le secteur de Glénac (P.m. commune regroupée à La Gacilly). Il comprend 10 mouillages accessibles depuis un ponton. Un armateur propose aussi la location de six bateaux électriques de 4 à 8 personnes; dont un adapté pour les personnes à mobilités réduites.

### 3. Les rues de l'Aff et Hollersbach (Cf. Indice « 20, 22 » au plan ci-contre)

Le site est desservi par la rue de l'Aff qui conduit, en impasse, jusqu'à la station d'épuration.

### 4. Le club de canoë-kayak (Cf. Indice « 3 » au plan ci-contre)

Au sud du port, un entrepôt héberge le club de canoë-kayak et abrite les embarcations, l'accastillage et le matériel d'entretien. À l'entrée, une guérite en bois permet d'accueillir le public.

### 5. Le bloc sanitaire (Cf. Indice « 4 » au plan ci-contre)

Derrière l'entrepôt précité, à l'entrée du parking, un bloc sanitaire public offre les commodités.

### 6. L'Aff et la cale (Cf. Indice « 12, 9 » au plan ci-contre)

La rivière de l'Aff coule du nord vers le sud et borde le site à l'est. Les berges sont plantées de ripisylves et la berge du côté de l'opération comprend un chemin remarquable jusqu'à la cale qui permet le mouillage des embarcations.

### 7. Le chemin le long de l'Aff (Cf. Indice « 5 » au plan ci-contre)

Le long de l'Aff sur la berge, en contrebas du parking, un chemin arboré et accessible par plusieurs emmarchements permet de longer le cours d'eau avec un caractère bucolique remarquable. Il s'inscrit sur le sentier inscrit au Plan Départemental des Itinéraires Pédestres et de Randonnées.

### 8. L'aire de pique-nique (Cf. Indice « 7 » au plan ci-contre)

Entre la berge de l'Aff et le parking, une surface engazonnée propose quelques tables de pique-nique, des bancs et des poubelles en bois. Le lieu arboré est propice à la détente; la partie en stabilisé permet de jouer à la pétanque ou autres pratiques de loisirs.

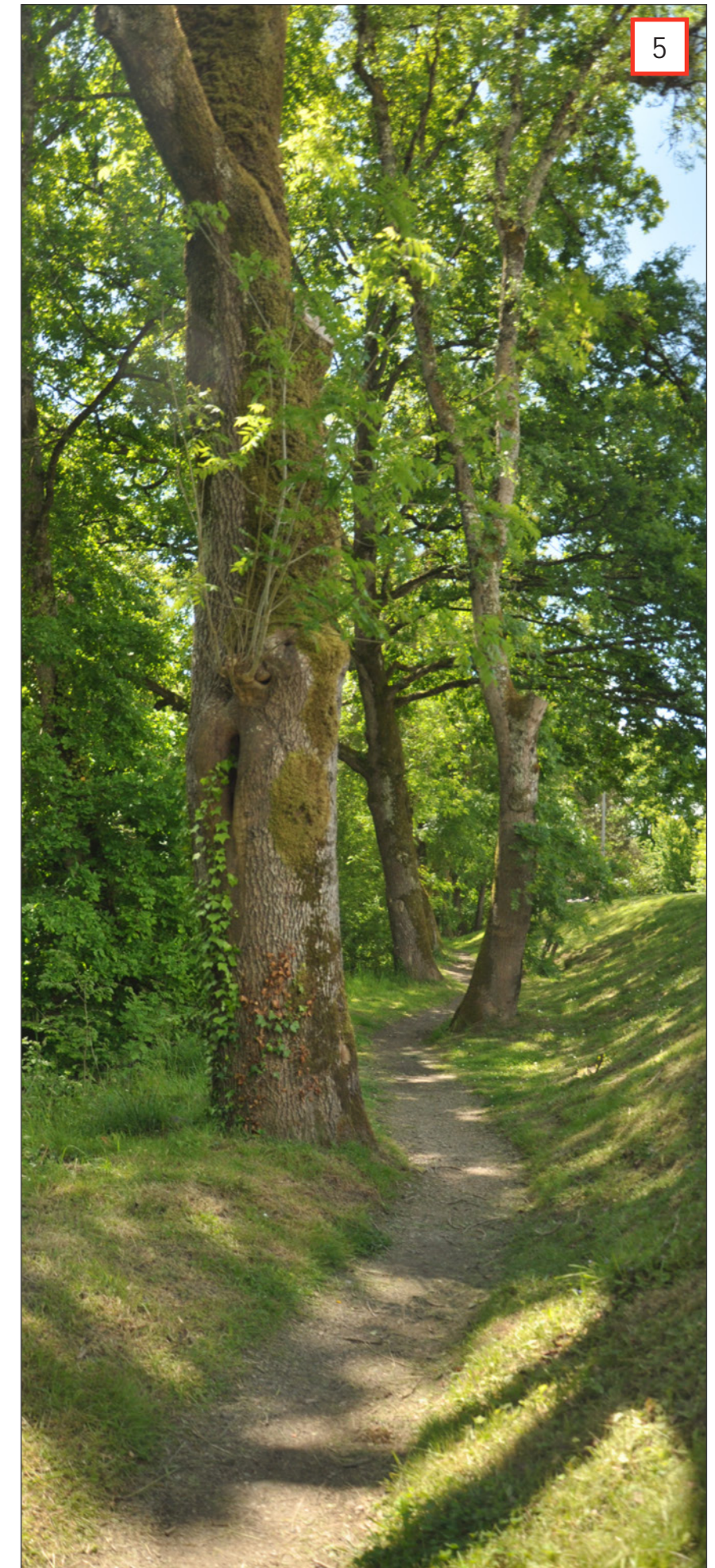


Fig. 10 : **Chemin le long de l'Aff**  
K.urban - DM.EAU • MAIRIE DE LA GACILLY

## 9. Les aires de stationnement (Cf. Indice « 6, 16, 19, 23 » au plan ci-contre)

Les aires de stationnement occupent le plus d'espace. Elles sont au nombre de quatre ; réparties sur la partie du site aménagé. Trois sont bitumées et une est en sol perméable stabilisé. L'ensemble offre 240 places de stationnements.

Quelques surfaces résiduelles sont dédiées au stationnement des cars touristiques et l'emprise permet aussi le stationnement des poids lourds.

## 10. L'aire et la borne pour camping-cars (Cf. Indice « 8, 10 » au plan ci-contre)

Au centre du site, bien qu'aménagée de manière informelle, une aire d'accueil d'une dizaine de camping-cars est renseignée. À proximité, une borne permet la vidange et le remplissage des véhicules aménagés.

## 11. Le bâtiment commercial (Cf. Indice « 17 » au plan ci-contre)

Un ancien bâtiment industriel a été réhabilité en cellules commerciales. La Fabrique regroupe des artisans (P.m. Pâtissier, brasseur, couturier, menuisier, ébéniste).

## 12. Les bâtiments démolis (Cf. Indice « 14, 18 » au plan ci-contre)

Au nord et au sud du bâtiment commercial requalifié, deux bâtiments - apparaissant encore sur le cadastre - ont été démolis. Sur l'un des places de stationnements ont été optimisées, sur l'autre il subsiste des matériaux en cours d'évacuation.

## 13. Le transformateur électrique (Cf. Indice « 15 » au plan ci-contre)

Un imposant poste de transformation électrique marque l'entrée du site.

## 14. La prairie permanente en plaine (Cf. Indice « 11 » au plan ci-contre)

Au sud-ouest, à l'extérieur du périmètre d'étude, le site est jouté par une prairie permanente bordée d'arbres. Située entre l'aire de pique-nique et la station d'épuration, cette longue plaine donne un caractère champêtre au secteur et annonce la limite d'agglomération ; vers la zone naturelle plus au sud.

## 15. La prairie permanente en coteau (Cf. Indice « 21 » au plan ci-contre)

Au sud-ouest, une prairie permanente en coteau verse sur le site. Elle forme, avec la prairie d'en face, une coupure d'urbanisation entre l'agglomération gacilienne et la station d'épuration.

## 16. La station d'épuration (Cf. Indice « 13 » au plan ci-contre)

À l'extérieur, la station d'épuration des eaux usées borde le secteur d'étude au sud.

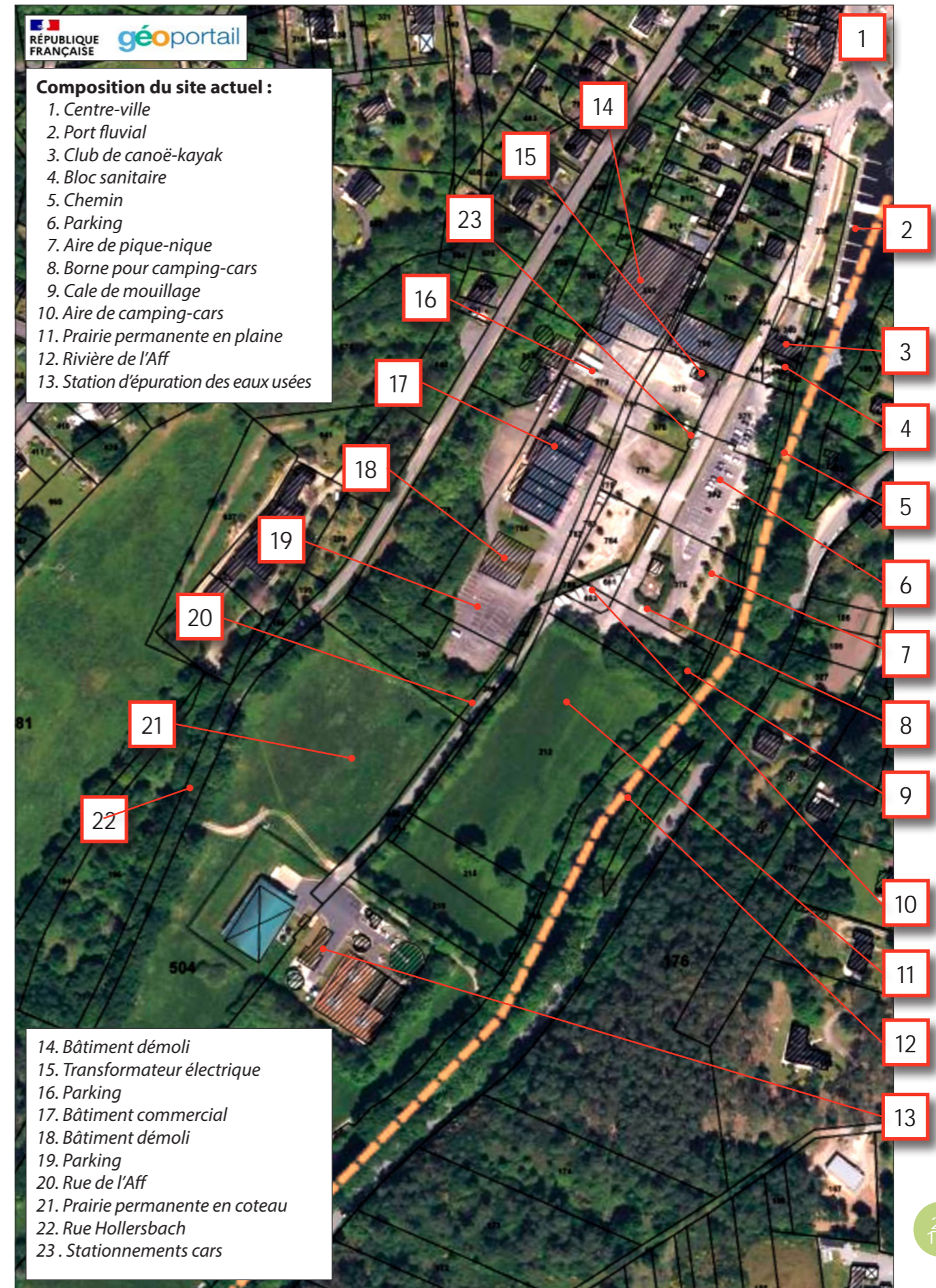


Fig. 11 : Orthophotoplan 2019 - ©IGN/Mégalis Bretagne



Fig. 12 : Proximité du centre-ville



Fig. 13 : Port fluvial



Fig. 14 : Le Pont sur l'Aff



Fig. 16 : Conteneur à déchets



Fig. 20 : Bloc sanitaire public



Fig. 15 : Aire de stationnement



Fig. 19 : Location de canoë-kayak



Fig. 18 : Club de canoë-kayak



Fig. 17 : Place de stationnement pour les cars  
K.urban - DM.EAU - MAIRIE DE LA GACILLY



Fig. 26 : Chemin le long de l'Aff en impasse sur la cale de mouillage



Fig. 27 : Cale de mouillage



Fig. 21 : Aire de services pour camping-car



Fig. 24 : Aire de pique-nique



Fig. 23 : Emmarchement du parking au chemin bordant l'Aff



Fig. 22 : L'Aff



Fig. 25 : Vue d'ensemble - Bâtiment commercial La Fabrique et les aires de stationnement  
MAIRIE DE LA GACILLY - K.urban - DM.EAU



Fig. 28 : Aire de stationnement, transformateur électrique et aire de stockage de matériaux



Fig. 30 : Cellule commerciale



Fig. 29 : Bâtiment commercial La Fabrique



Fig. 33 : Signalétique



Fig. 31 : Zone de giration des camping-cars



Fig. 32 : Aire de camping-car  
K.urban - DM.EAU • MAIRIE DE LA GACILLY



Fig. 34 : Prairie entre l'Aff et la rue...



Fig. 35 : Prairie entre la rue et la rue...



Fig. 36 : Station d'épuration des eaux usées

## B. L'état actuel de l'environnement du site d'étude

### 1. L'inventaire des zones humides

#### a. L'inventaire communal

Un inventaire communal sur l'ensemble de la commune. Aucune zone humide n'est identifiée au sein du site du projet. Cet inventaire a permis de recenser une zone humide au sud du site du projet.

#### b. L'inventaire complémentaire sur le site du projet en 2021 (bureau d'études - DM EAU)

Dans le cadre des investigations de terrain, le bureau d'études DM EAU réalise systématiquement un inventaire complémentaire à l'aide de deux critères :

- Le critère botanique, qui permet de classer une zone humide, dès lors que les espèces hygrophiles représentent un recouvrement cumulé de plus de 50 %,
- Le critère pédologique, qui permet de classer une zone humide en fonction de la présence de traces d'hydromorphie dans les couches superficielles du sol, et leur intensification en profondeur.

Ces critères sont conformes à l'arrêté du 24 juin 2008, amendé par l'arrêté du 1er octobre 2009, qui précise les caractéristiques de la végétation, des habitats et des sols des zones humides. Les points signifiés sur la carte suivante correspondent au code couleur indiqué dans le tableau GEPPA précisé ci-dessous :

**L'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.**

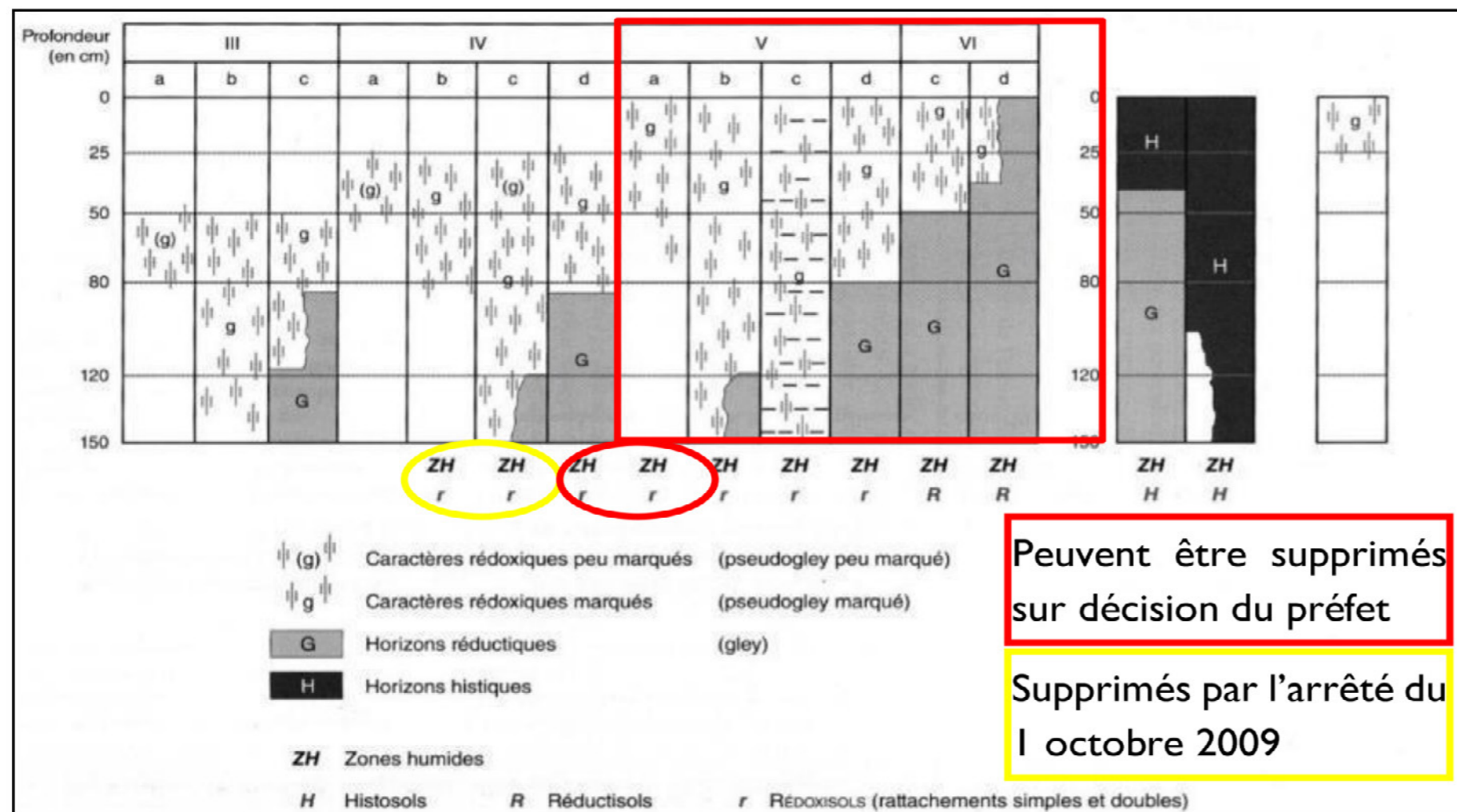


Fig. 37 : Classes d'hydromorphie GEPPA 1981 - Extrait modifié du « Référentiel pédologique 2008 »



Fig. 38 : Carte extrait de l'inventaire des zones humides et repérage des points de sondage à l'échelle du périmètre de projet

## 2. L'inventaire des habitats naturels

Les inventaires menés sur le site ont permis d'identifier 11 habitats sur le site. Les habitats font l'objet ci-après d'une description précise :

### a. Constructions à surface dure (J4)

Il s'agit d'un habitat artificiel comprenant les voiries, parkings et autres surfaces d'enrobés présentes au sein du site. L'enjeu écologique de cet habitat est très faible.

### b. Formations mixtes de caducifoliées et conifères (G4)

Cet habitat est une barre boisée située au nord du site, on y retrouve différentes essences de feuillus et de conifères d'âges variés. L'intérêt écologique de cet habitat est relativement important, la faune locale y trouve refuge, alimentation et zone de reproduction.

L'enjeu écologique de cet habitat est jugé fort.

### c. Frênaies (G1.A2)

Cet habitat est une petite formation végétale largement dominée par le frêne avec couvert de ronciers et de fougères formant de petits fourrés, il est situé en bordure d'une prairie et d'une zone de parking. La faune locale est susceptible d'y trouver refuge, alimentation ou zone de reproduction.

L'enjeu écologique de cet habitat est jugé modéré.

### d. Haie bocagère (X10)

Il s'agit d'une haie bocagère située en bordure ouest du site, essentiellement composée de chênes relativement âgés, son intérêt écologique est remarquable avec notamment la présence du Grand Capricorne.

L'enjeu écologique de cet habitat est jugé fort.

### e. Plantation d'arbustes ornementaux (FB.32)

Il s'agit d'une plantation ornementale réalisée en bordure de parking, on y retrouve principalement du Laurier palme. Bien qu'artificiel, cet habitat est susceptible d'abriter la faune locale et plus particulièrement l'avifaune susceptible de s'y reproduire.

L'enjeu écologique de cet habitat est jugé faible.

### f. Prairies de fauche (E2.2)

Il s'agit d'une vaste prairie mésophile de fauche située à l'ouest du site, la diversité végétale y est typique des espaces prairiaux, on y retrouve également un large cortège d'espèces animales très communes de ces milieux ouverts (notamment des invertébrés).

L'enjeu écologique de cet habitat est jugé faible.



Fig. 39 : Constructions à surface dure (J4)



Fig. 40 : Formation mixte de caducifoliées et conifères (G4)



Fig. 41 : Frênaies (G1.A2)



Fig. 42 : Haie bocagère (X10)



Fig. 43 : Plantation d'arbustes ornementaux (FB.32)



Fig. 44 : Prairie de fauche (E2.2)



Fig. 45 : Praires tondues (E2.6)



Fig. 46 : Ripysilves (F9)



Fig. 47 : Site industriel et commercial (J1.4)



Fig. 48 : Zone de construction ou de démolition (J1.6)



Fig. 49 : Zone rudérale (E5.12)

**g. Prairies tondues (E2.6)**

Cet habitat se compose des espaces verts et bordures engazonnées, faisant l'objet d'un entretien très régulier, la diversité végétale ou animale y est très faible.

**L'enjeu écologique de cet habitat est jugé très faible.**

**h. Ripisylve (F9)**

Il s'agit de la bordure de l'Aff, on y retrouve une strate arborée avec quelques chênes ainsi que des espaces de pelouses entretenues et des fourrés de ronces. La diversité végétale y est faible, néanmoins la faune locale est susceptible d'y trouver refuge, alimentation ou de s'y reproduire.

**L'enjeu écologique de cet habitat est jugé modéré.**

**i. Sites industriels et commerciaux (J1.4)**

Cet habitat correspond aux différents bâtiments présents au sein du site, ceux-ci ne présentent pas d'intérêt écologique particulier.

**L'enjeu écologique de cet habitat est jugé très faible.**

**j. Zone de construction ou de démolition (J1.6)**

Il s'agit d'espaces très remaniés, on y retrouve notamment du remblai ou des zones de terre nue. La diversité végétale y est faible (largement dominé par des essences rudérales) et la faune peu présente (en dehors des invertébrés communs de ces zones dégradées).

**L'enjeu écologique de cet habitat est jugé très faible.**

**k. Zones rudérales (E5.12)**

Il s'agit d'espaces très remaniés, notamment une parcelle dont la surface végétale est décapée ainsi qu'un sentier d'engins. La diversité végétale y est faible (largement dominé par des essences rudérales) et la faune peu présente (en dehors des invertébrés communs de ces zones dégradées).

**L'enjeu écologique de cet habitat est jugé très faible**



Fig. 50 : Cartographie des habitats recensée

### 3. L'inventaire de la flore

#### ⇒ Données bibliographiques

La liste des espèces floristiques présentes potentiellement ou de façon certaine sur la commune est présentée ci-après. Elle provient de sources bibliographiques (Inventaire National du Patrimoine Naturel, Conservatoire National de Brest, Association France Nature Environnement) et d'inventaires de terrains.

357 espèces ont été recensées sur le territoire de la commune de La Gacilly depuis les années 2000 (Source Ecalluna CBNB), parmi ces espèces 6 font l'objet d'une protection, 2 sont inscrites sur la Directive Habitats et 5 présentent un état de conservation préoccupant (sur la Liste rouge de la Flore vasculaire de Bretagne ou de France), 4 sont invasives avérées et 4 invasives potentielles.

Les espèces patrimoniales (inscrites à la Directive Habitats) connues sur le territoire sont le Flûteau nageant (*Luronium natans*) et la Trichomanès remarquable (*Trichomanes speciosum*).

Le Flûteau nageant est une espèce qui affectionne les étangs, les mares, les rivières et fossés de basse et moyenne altitude, ainsi au regard des habitats du site il est possible qu'il soit présent.

Le Trichomanès remarquable est une plante d'ombre des terrains acides (granite ou grès). Son habitat préférentiel est caractérisé par une luminosité diffuse et une humidité ambiante quasi permanente. Au regard de son écologie, cette espèce n'est pas jugée potentielle sur le site.

**Le site est susceptible d'abriter les espèces affectionnant les milieux rudéraux, prairiaux ou bocagers ainsi que les bordures de cours d'eau.**

#### ⇒ Inventaires

**Le passage réalisé sur le site a permis de recenser 32 espèces de plantes sur le site, ces espèces sont toutes communes et ne font l'objet d'aucun statut de protection ou de conservation particulier.**

#### Mémo :

**Signification des sigles utilisés dans les listes rouges nationales, régionales et départementales :**

**LC : Préoccupation mineure**

**NT : quasi menacé**

**VU : Vulnérable**

**EN : En danger**

**CR : En danger critique d'extinction**

**DD : manque de données**

**RE : éteint**

**NA : Non applicable**

Nom scientifique (selon RFNO)	DHFF	Prot.Nat	LR BZH	ZNIEFF	INV BZH
Achillea millefolium L.					
Agrostis capillaris L.					
Andryala integrifolia L.					
Betula pendula Roth					
Castanea sativa Mill.					
Centaurea nigra L.			DD		
Cirsium arvense (L.) Scop.					
Corylus avellana L.					
Crataegus monogyna Jacq.					
Dactylis glomerata L.					
Digitalis purpurea L.					
Epilobium parviflorum Schreb.					
Fraxinus excelsior L.					
Hedera helix L.					
Holcus lanatus L.					
Ilex aquifolium L.					
Leucanthemum vulgare Lam.					
Lonicera periclymenum L.					
Lotus corniculatus L.					
Plantago lanceolata L.					
Populus nigra L.			DD		
Prunus laurocerasus L.			NA		IA1i
Pteridium aquilinum (L.) Kuhn					
Quercus robur L.					
Robinia pseudoacacia L.			NA		IP2 à IP5
Rubus sp.			DD		
Salix sp.					
Stellaria graminea L.					
Trifolium pratense L.					
Trifolium repens L.					
Verbascum thapsus L.					

Fig. 51 : Tableau de l'inventaire de la flore sur le site d'étude



Fig. 53 : illustration prise hors site d'un chardonneret élégant (source : N. Sandoz - DMEAU)

## 4. L'inventaire de la faune

Pour rappel, des inventaires supplémentaires vont être réalisés sur 4 saisons dans le cadre de l'évaluation environnementale du projet (R.122-2 du code de l'environnement) qui sera réalisée ultérieurement.

### a. Avifaune

#### ⇒ Données bibliographiques

La bibliographie (LPO, MNHN) mentionne la présence de 18 espèces nicheuses ou potentiellement nicheuses sur le territoire, parmi ces espèces 13 sont protégées et 5 sont chassables. On retrouve également une espèce patrimoniale : l'Engoulevent d'Europe dont l'écologie est détaillée ci-après :

**L'Engoulevent d'Europe (Caprimulgus europaeus) :** Le territoire de l'Engoulevent est un espace semi-ouvert, semi-boisé, avec des zones buissonnantes et des parties de sol nu. Cette espèce nichant au sol a besoin d'un substrat sec, sablonneux ou pierreux, qui se réchauffe facilement le jour. Le sol doit être perméable ou bien ressuyé fin mai. Cette espèce

réalise un nid en forme de cuvette à même le sol dans laquelle deux pontes ont lieu, la première fin mai et la deuxième fin juin. Strictement insectivore, l'engoulevent est une espèce crépusculaire dont l'activité de chasse se déroule en début et fin de nuit, pouvant aller jusqu'à plusieurs kilomètres du site de nidification. Cette une espèce migratrice fréquentant nos latitudes à partir de la mi-avril jusqu'en septembre voire mi-octobre pour les plus tardifs. **Au regard de son écologie et des habitats du site, cette espèce n'est pas jugée potentielle en reproduction, néanmoins il est possible qu'elle vienne s'alimenter sur les prairies à partir de site de nidification proche.**

#### ⇒ Inventaire

Les inventaires menés en 2021 ont permis de contacter 18 espèces, parmi elles 14 font l'objet d'un statut de protection les autres étant chassables. Parmi ces espèces une fait l'objet d'un statut de conservation préoccupant en France, il s'agit du Chardonneret élégant dont l'écologie est détaillée ci-après :

**Le Chardonneret élégant (Carduelis carduelis) :** C'est une espèce commune des milieux peu densément boisés, haies, bosquets d'arbres, parcs et jardins. La femelle construit un nid dans un arbre et couve seule 4 à 6 œufs en moyenne pendant que le mâle la nourrit. Trois couvées peuvent être élevées par an.

L'espèce se nourrit principalement de graines prélevées au sol, dans la végétation herbacée et arborée. Durant la saison estivale, les insectes complètent son régime. En dehors de la saison de reproduction, les individus se rassemblent parfois en grandes troupes mixtes avec d'autres passereaux pour s'alimenter, notamment dans les friches. **Un individu a été entendu passant en vol au-dessus du site, cependant en l'état aucune preuve de nidification n'a pu être identifiée.**

**Les enjeux liés à ce groupe sont présentés dans le tableau ci-contre.**

**Globalement l'enjeu associé à ce groupe est jugé faible, bien que la plupart des espèces recensées sur le site soient protégées, elles sont relativement communes à l'échelle nationale ou régionale.**

Fig. 52 : Tableau de synthèse des enjeux liés à l'avifaune

Nom commun	Nom scientifique	Conservation		ZNIEFF	Réglementaire		Statut biologique	Enjeu local de conservation
		Liste Rouge France	Liste Rouge Bretagne		DO	PN		
Bergeronnette des ruisseaux	<i>Motacilla cinerea</i>	LC	LC			Art.3	Npo	Faible
Bergeronnette grise	<i>Motacilla alba</i>	LC	LC			Art.3	Npo	Faible
Chardonneret élégant	<i>Carduelis carduelis</i>	VU	LC			Art.3	Passage	Faible
Fauvette à tête noire	<i>Sylvia atricapilla</i>	LC	LC			Art.3	Npo	Faible
Grimpereau des jardins	<i>Certhia brachydactyla</i>	LC	LC			Art.3	Npro	Faible
Grive musicienne	<i>Turdus philomelos</i>	LC	LC			Chassable	Npro	Très faible
Martinet noir	<i>Apus apus</i>	NT	LC			Art.3	Alimentation	Faible
Merle noir	<i>Turdus merula</i>	LC	LC			Chassable	Npro	Très faible
Mésange charbonnière	<i>Parus major</i>	LC	LC			Art.3	Npro	Faible
Moineau domestique	<i>Passer domesticus</i>	LC	LC			Art.3	Npro	Faible
Pic épeiche	<i>Dendrocopos major</i>	LC	LC			Art.3	Npo	Faible
Pie bavarde	<i>Pica pica</i>	LC	LC			Chassable	Npo	Très faible
Pigeon ramier	<i>Columba palumbus</i>	LC	LC			Chassable	Npo	Très faible
Pinson des arbres	<i>Fringilla coelebs</i>	LC	LC			Art.3	Npo	Faible
Pouillot véloce	<i>Phylloscopus collybita</i>	LC	LC			Art.3	Npo	Faible
Rougegorge familier	<i>Erithacus rubecula</i>	LC	LC			Art.3	Npro	Faible
Sittelle torchepot	<i>Sitta europaea</i>	LC	LC			Art.3	Npo	Faible
Troglodyte mignon	<i>Troglodytes troglodytes</i>	LC	LC			Art.3	Npro	Faible

Npo : Nicheur possible, Npro : Nicheur probable, HS : Hors site

## b. Amphibiens

### ⇒ Données bibliographiques

La bibliographie (LPO, MNHN) mentionne la présence de 5 espèces sur le territoire de la commune de La Gacilly, parmi elles 4 font l'objet d'une protection (le Crapaud commun, la Grenouille agile, la Salamandre tachetée et le Triton palmé) et une est simplement règlementée (la Grenouille « verte »).

**En l'absence d'habitats humides sur le site (mares, dépressions...) l'enjeu associé à ce groupe est jugé très faible. Néanmoins il est possible que des individus en phase terrestre fréquentent les haies et boisements.**

### ⇒ Inventaire

Les inventaires n'ont pas permis de détecter la présence d'amphibiens.

**En l'état des connaissances sur le site, l'enjeu associé aux amphibiens paraît donc très faible.**

## c. Reptiles

### ⇒ Données bibliographiques

La bibliographie (LPO, MNHN) mentionne la présence de 5 espèces sur le territoire de La Gacilly, elles font toutes l'objet d'un statut de protection, il s'agit des espèces suivantes : Couleuvre helvétique, Lézard à deux raies, Lézard des murailles, Lézard vivipare et Orvet fragile.

**Toutes les espèces connues sur le territoire sont susceptibles de fréquenter le site au regard des habitats présents.**

### ⇒ Inventaire

Les inventaires menés sur le site ont permis de contacter une seule espèce : Le Lézard des murailles, dont plusieurs individus ont été observés sur un mur en pierre et un pierrier.

**Bien que seul le Lézard des murailles, une espèce très commune, ait été observé sur le site, les autres reptiles connus localement sont susceptibles d'être présents. L'enjeu associé à ce groupe est ainsi globalement jugé modéré.**

Les enjeux liés à ce groupe sont présentés dans le tableau ci-dessous :

Nom commun	Nom scientifique	Conservation		ZNIEFF	Réglementaire		Statut biologique	Enjeu local de conservation
		Liste Rouge France	Liste Rouge Bretagne		DFFH	PN		
Couleuvre helvétique	<i>Natrix helvetica</i>	LC	LC			Art.2	Potentielle	Modéré
Lézard à deux raies	<i>Lacerta bilineata</i>	LC	LC		AIV	Art.2	Potentiel	Modéré
Lézard des murailles	<i>Podarcis muralis</i>	LC	DD		AIV	Art.2	Reproduction	Modéré
Lézard vivipare	<i>Zootoca vivipara</i>	LC	NT			Art.3	Potentiel	Modéré
Orvet fragile	<i>Anguis fragilis</i>	LC	LC			Art.3	Potentiel	Faible

Fig. 54 : Synthèse des enjeux liés aux reptiles

### Mémo :

**Signification des sigles utilisés dans les listes rouges nationales, régionales et départementales :**

**LC : Préoccupation mineure**

**NT : quasi menacé**

**VU : Vulnérable**

**EN : En danger**

**CR : En danger critique d'extinction**

**DD : manque de données**

**RE : éteint**

**NA : Non applicable**

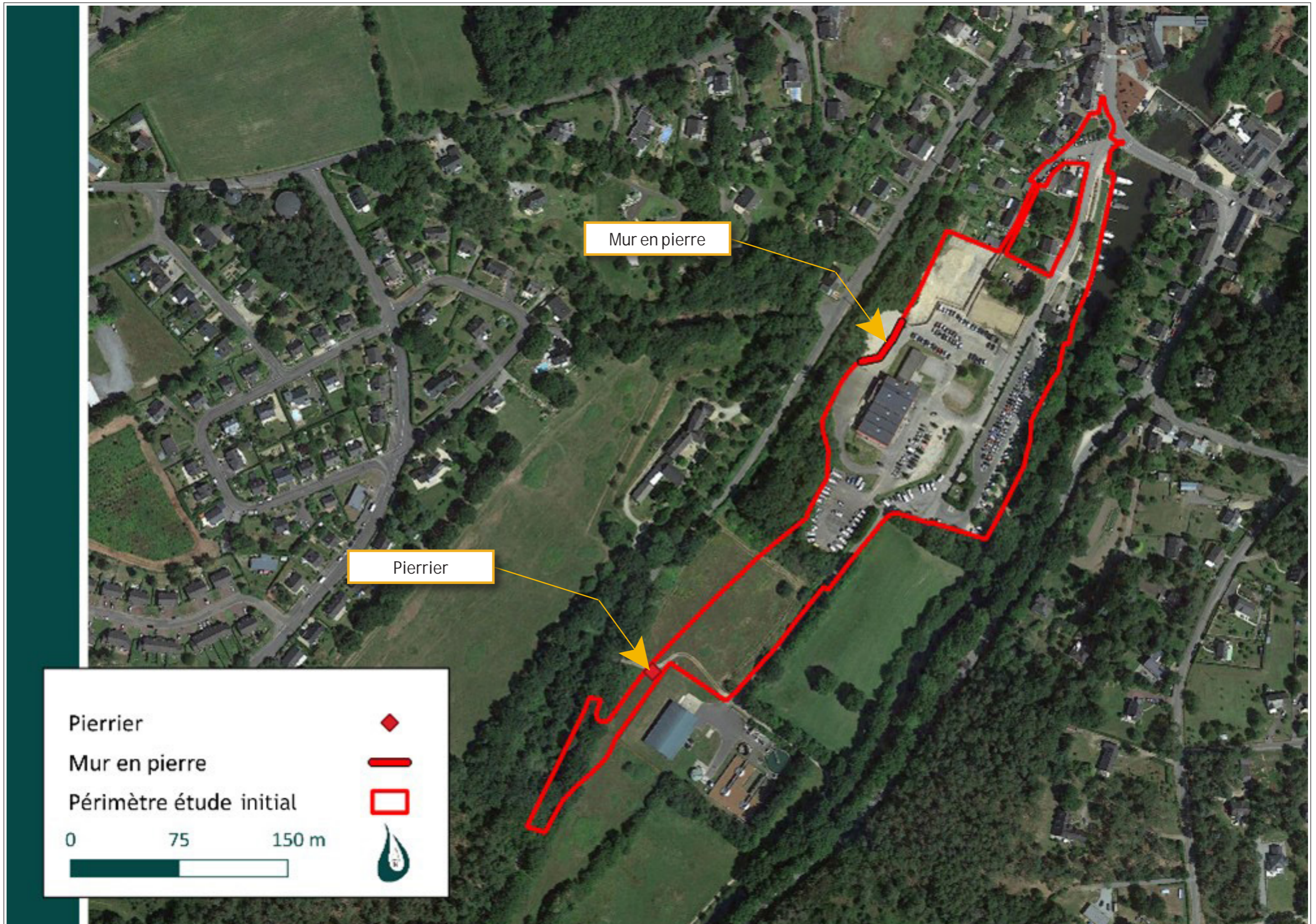


Fig. 55 : Localisation du pierrier et du mur en pierre

### d. Mammifères (hors chiroptères)

#### ⇒ Données bibliographiques

La bibliographie (LPO, MNHN, Bretagne Vivante) mentionne la présence de 6 espèces sur le territoire de la commune de La Gacilly, parmi elles 2 font l'objet d'un statut de protection, il s'agit de l'Écureuil roux et du Hérisson d'Europe dont l'écologie est détaillée ci-après :

**L'Écureuil roux (*Sciurus vulgaris*)** : C'est un rongeur forestier, qui occupe une grande variété d'habitats en France, tant en zones continentales, océaniques que méditerranéennes. Il fréquente les forêts de conifères, mais aussi de feuillus, on le retrouve très régulièrement dans les jardins ou parcs urbains. Rongeur opportuniste, l'Écureuil a une prédilection pour les graines de conifères, les autres fruits ou graines (noisettes, nêfles, fânes...) et dans une moindre mesure les insectes, escargots, œufs et oisillons. Les premiers accouplements ont lieu en décembre-janvier et se poursuivent jusqu'au printemps. Les femelles mettent bas de février à août, les jeunes sont ensuite sevrés aux alentours de deux mois. **Aucun individu n'a été observé sur le site, néanmoins il est fort possible au regard des habitats présents que cette espèce fréquente les boisements et haies bocagères.**

**Le Hérisson d'Europe (*Erinaceus europaeus*)** : Cette espèce occupe les bois de feuillus, les haies, les broussailles, les parcs, les prairies humides, les jardins et les dunes avec buissons. En été, il s'abrite dans la végétation et peut changer d'endroit au bout de quelques jours. Son régime alimentaire est composé principalement d'invertébrés terrestres tels que les carabes, lombrics et limaces. La période de reproduction est découpée en deux périodes : mai/juin et août/septembre, après l'accouplement la femelle met bas environ 1 mois plus tard. **Bien qu'aucun individu n'ait été observé, il est très probable que l'espèce fréquente les milieux ouverts de prairies et fourrés du site.**

#### ⇒ Inventaire

Les inventaires menés sur le site n'ont permis de contacter qu'une seule espèce de mustélide indéterminé (fèces retrouvées en bordure de l'Aff pouvant être attribué au vison ou au putois).

Les enjeux liés à ce groupe sont présentés dans le tableau ci-dessous :

Nom commun	Nom scientifique	Conservation		ZNIEFF	Réglementaire		Statut biologique	Enjeu local de conservation
		Liste Rouge France	Liste Rouge Bretagne		DFFH	PN		
Écureuil roux	<i>Sciurus vulgaris</i>	LC	LC			Art.2	Potentiel	Faible
Hérisson d'Europe	<i>Erinaceus europaeus</i>	LC	LC			Art.2	Potentiel	Faible
Mustélide sp	<i>Mustela sp</i>						Reproduction	Très faible

Fig. 56 : Synthèse des enjeux liés aux mammifères (hors chiroptères)

Aucune espèce n'a été identifiée formellement sur le site, parmi les espèces potentielles deux sont protégées, il s'agit du Hérisson d'Europe, espèce qui reste relativement commune à l'échelle nationale et régionale et de l'Écureuil roux tout aussi commun. Globalement l'enjeu associé à ce groupe est ainsi jugé faible.

#### Mémo :

Signification des sigles utilisés dans les listes rouges nationales, régionales et départementales :

LC : Préoccupation mineure

NT : quasi menacé

VU : Vulnérable

EN : En danger

CR : En danger critique d'extinction

DD : manque de données

RE : éteint

NA : Non applicable

**e. Chiroptères**

⇒ **Données bibliographiques**

La bibliographie (LPO, MNHN) ne mentionne la présence d'aucune espèce sur le territoire de la commune de La Gacilly. Néanmoins, des inventaires réalisés par DMEAU en 2021 sur la commune voisine de Sixt sur Aff indiquent la présence de 15 espèces. Il est donc très probable qu'un cortège varié de chiroptères fréquentent le site en alimentation ou transit.

⇒ **Inventaire**

Les inventaires diurnes n'ont pas permis de détecter d'arbres gîtes sur le site.

**En l'absence d'arbres gîtes identifiés sur le site l'enjeu associé à ce groupe est jugé faible, l'utilisation du site doit être alimentaire ou pour le transit, néanmoins en l'absence d'inventaire nocturne il n'est pas possible de conclure certainement sur l'utilisation du site pour ce groupe.**

Des inventaires de nuit au printemps et à l'automne seront réalisés dans la cadre de l'évaluation environnementale du projet (R.122-2 du code de l'environnement) qui sera réalisée ultérieurement.

**f. • Lépidoptères**

⇒ **Données bibliographiques**

La bibliographie (LPO, MNHN) mentionne la présence de 21 espèces sur le territoire de la commune de La Gacilly, ces espèces ne font l'objet d'aucun statut de protection ou de conservation particulier.

Nom commun	Nom scientifique	Conservation		ZNIEFF	Réglementaire		Statut biologique	Enjeu local de conservation
		Liste Rouge France	Liste Rouge Bretagne		DFFH	PN		
Belle Dame	<i>Vanessa cardui</i>	LC	LC				Reproduction	Très faible
Carte géographique	<i>Araschnia levana</i>	LC	LC				Reproduction	Très faible
Cuivré commun	<i>Lycaena phlaeas</i>	LC	LC				Reproduction	Très faible
Demi-deuil	<i>Melanargia galathea</i>	LC	LC				Reproduction	Très faible
Hespérie du dactyle	<i>Thymelicus lineola</i>	LC	LC				Reproduction	Très faible
Myrtil	<i>Maniola jurtina</i>	LC	LC				Reproduction	Très faible
Paon du jour	<i>Aglais io</i>	LC	LC				Reproduction	Très faible
Piéride du chou	<i>Pieris brassicae</i>	LC	LC				Reproduction	Très faible
Point de Hongrie	<i>Erynnis tages</i>	LC	LC				Reproduction	Très faible
Procris	<i>Coenonympha pamphilus</i>	LC	LC				Reproduction	Très faible
Sylvaine	<i>Ochlodes sylvanus</i>	LC	LC				Reproduction	Très faible

⇒ **Inventaire**

Les inventaires menés ont permis de contacter 11 espèces, elles sont toutes communes et ne font l'objet d'aucun statut de protection.

Les enjeux liés à ce groupe sont présentés dans le tableau ci-contre.

**L'enjeu associé à ce groupe est jugé très faible en l'absence d'espèces présentant un enjeu de protection ou de conservation particulier. Néanmoins le cortège observé est relativement diversifié traduisant la richesse des prairies du site.**

Fig. 57 : Synthèse des enjeux liés aux lépidoptères

### g. Odonates

#### ⇒ Données bibliographiques

La bibliographie (LPO, MNHN) mentionne la présence de 32 espèces sur le territoire, ces espèces ne font l'objet d'aucun statut de protection ou de conservation particulier à l'exception de l'Agrion de Mercure dont l'écologie est rappelée ci-après :

**L'Agrion de Mercure (Coenagrion mercuriale) :** C'est une espèce rhéophile à nette tendance héliophile qui colonise les milieux lotiques permanents de faible importance telle que les sources, suintements, ruisselets, ruisseaux, etc. Elle préfère les milieux végétalisés, constitués de laiches, joncs, glycéries et autres végétations de milieux humides. Sa période de vol s'étale d'avril à août. **Cette espèce n'est donc pas jugée potentielle en reproduction sur l'Aff, étant donné sa préférence pour les cours d'eau de petite taille. Cependant il est possible que des individus fréquentent les formations végétales du site en maturation ou par erratisme.**

#### ⇒ Inventaire

Les inventaires menés sur le site ont permis de contacter 3 espèces sur le site, elles sont toutes très communes et ne font l'objet d'aucune protection.

Les enjeux liés à ce groupe sont présentés dans le tableau ci-dessous :

Nom commun	Nom scientifique	Conservation		ZNIEFF	Réglementaire		Statut biologique	Enjeu local de conservation
		Liste Rouge France	Liste Rouge Bretagne		DFFH	PN		
Agrion à larges pattes	<i>Platycnemis pennipes</i>	LC	LC				Maturation	Très faible
Gomphe joli	<i>Gomphus pulchellus</i>	LC	LC				Maturation	Très faible
Sympétrum méridional	<i>Sympetrum meridionale</i>	LC	LC				Maturation	Très faible

Fig. 58 : Synthèse des enjeux liés aux odonates

Globalement l'enjeu associé à ce taxon est jugé très faible, les espèces observées sont toutes très communes et la bibliographie ne mentionne pas d'espèce à enjeu sur le territoire susceptible d'être présente sur le site.

#### Mémo :

Signification des sigles utilisés dans les listes rouges nationales, régionales et départementales :

LC : Préoccupation mineure

NT : quasi menacé

VU : Vulnérable

EN : En danger

CR : En danger critique d'extinction

DD : manque de données

RE : éteint

NA : Non applicable

### h. Orthoptères

#### ⇒ Données bibliographiques

La bibliographie (LPO, MNHN) mentionne la présence de 9 espèces sur le territoire. Ces espèces sont toutes très communes, à l'exception du Conocéphale des roseaux et du Criquet ensanglanté, ces deux espèces inféodées aux milieux humides sont considérées comme relativement peu communes en Bretagne.

#### ⇒ Inventaire

Les inventaires menés sur le site ont permis de détecter 5 espèces, elles sont toutes très communes. Néanmoins en raison d'un inventaire réalisé tôt dans la saison, il n'est pas possible de considérer celui-ci comme réellement exhaustif.

Les enjeux liés à ce groupe sont présentés dans le tableau ci-dessous :

Nom commun	Nom scientifique	Conservation	ZNIEFF	Réglementaire		Statut biologique	Enjeu local de conservation
		Liste Rouge Europe*		DFFH	PN		
Criquet des pâtures	<i>Pseudochorthippus parallelus</i>	LC				Reproduction	Très faible
Criquet mélodieux	<i>Chorthippus biguttulus</i>	LC				Reproduction	Très faible
Decticelle bariolée	<i>Roeseliana roeselii</i>	LC				Reproduction	Très faible
Grande Sauterelle verte	<i>Tettigonia viridissima</i>	LC				Reproduction	Très faible
Grillon champêtre	<i>Gryllus campestris</i>	LC				Reproduction	Très faible

Fig. 59 : Synthèse des enjeux liés aux orthoptères

Globalement l'enjeu associé à ce groupe est jugé très faible en l'absence d'espèces patrimoniales, néanmoins en raison de la date précoce d'inventaire il n'est pas possible de statuer pleinement les enjeux du site pour ce cortège.

### i. Autres invertébrés remarquables

#### ⇒ Données bibliographiques

La bibliographie (LPO, MNHN) mentionne la présence de 2 espèces de coléoptères remarquables sur le territoire, il s'agit du Grand Capricorne (protégé et patrimonial) et du Lucane cerf-volant (patrimonial), l'écologie de ces espèces est rappelée ci-après :

**Le Grand Capricorne (*Cerambyx cerdo*)** : C'est le plus grand des longicornes de France, cette espèce affectionne particulièrement les chênes, on la retrouve aussi sur des essences venant d'Amérique du nord et parfois sur des châtaigniers. La période de vol de l'adulte s'étale de juin à septembre, période durant laquelle les femelles vont pondre dans l'écorce des arbres hôtes de la larve. Après éclosion, la larve va passer 31 mois à se développer dans le bois et s'y nourrir, puis l'adulte patientera dans la loge nymphale jusqu'à ce que l'été suivant arrive pour partir en quête d'un partenaire pour se reproduire. Le régime alimentaire de l'adulte et de la larve est différent, si la larve est xylophage, se nourrissant du bois de l'arbre l'abritant, l'adulte lui se nourrit des exsudats de sèves ou encore de fruits mûrs. **Trois vieux chênes présentent des trous d'émergences caractéristiques de l'espèce.**

**Le Lucane cerf-volant (*Lucanus cervus*)** : C'est le plus grand coléoptère d'Europe, et également l'un des plus emblématiques avec les mandibules impressionnantes du mâle. Cette espèce s'observe de mai à juillet en France, période durant laquelle les adultes vont se reproduire, puis les femelles iront pondre dans de vieilles souches ou des racines d'arbres sénescents, souvent du chêne, mais parfois aussi d'autres feuillus. Le régime alimentaire de l'adulte et de la larve diffère, l'adulte va se nourrir de coulées de sève, la larve quant à elle est saproxylophage, se nourrissant du bois mort dans lequel elle se développe. **Aucun individu n'a été observé, néanmoins les milieux sont très favorables (vieux bocage), cette espèce est donc jugée potentielle.**

#### ⇒ Inventaire

Les inventaires menés sur le site ont permis de détecter le Grand Capricorne sur au moins trois vieux chênes à l'ouest du site, dont un situé au sein de l'emprise. Cette espèce patrimoniale fait l'objet d'une protection stricte.

Les enjeux liés à ce groupe sont présentés dans le tableau ci-dessous :

Nom commun	Nom scientifique	Conservation	ZNIEFF	Réglementaire		Statut biologique	Enjeu local de conservation
		Liste Rouge Europe*		DFFH	PN		
Grand Capricorne	<i>Cerambyx cerdo</i>	NT		All-AIV	Art.2	Reproduction	Fort
Lucane cerf-volant	<i>Lucanus cervus</i>	NT		All		Potentiel	Modéré

Fig. 60 : Synthèse des enjeux liés aux autres invertébrés remarquables

Globalement l'enjeu pour ce groupe est jugé fort pour les trois chênes où le Grand Capricorne est présent.

#### Mémo :

Signification des sigles utilisés dans les listes rouges nationales, régionales et départementales :

LC : Préoccupation mineure

NT : quasi menacé

VU : Vulnérable

EN : En danger

CR : En danger critique d'extinction

DD : manque de données

RE : éteint

NA : Non applicable



Fig. 61 : Localisation des arbres colonisés par le Grand Capricorne

## 5. Synthèse des enjeux écologiques relevés

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)

Habitats	Intérêt faune / flore / habitats naturels	Enjeu local
Constructions à surface dure	-	Très faible
Formations mixtes de caducifoliées et conifères	Habitat présentant un intérêt écologique important pour un cortège varié d'espèces animales.	Fort
Frênaies	Habitat fréquenté par l'avifaune, les mammifères et l'herpétofaune, c'est également un milieu de vie pour un cortège varié d'invertébrés.	Modéré
Haies bocagères	Habitat présentant un intérêt écologique important pour un cortège varié d'espèces animales dont le Grand Capricorne.	Fort
Plantations d'arbustes ornementaux	Habitat de vie pour l'entomofaune ainsi que l'avifaune, c'est également une zone d'alimentation pour l'avifaune, l'herpétofaune et les mammifères.	Faible
Prairies de fauche	Habitat de vie pour l'entomofaune et d'alimentation pour l'avifaune, l'herpétofaune et les mammifères.	Faible
Prairies tondues	-	Très faible
Ripisylve	Habitat fréquenté par l'avifaune, les mammifères et l'herpétofaune, c'est également un milieu de vie pour un cortège varié d'invertébrés.	Modéré
Sites industriels et commerciaux	-	Très faible
Zones de construction ou de démolition	-	Très faible
Zones rudérales	-	Très faible
Pierrier et muret en pierre	Habitat de vie pour les reptiles ainsi que l'avifaune	Fort

Fig. 62 : Synthèse des enjeux écologiques relevés



Fig. 63: Cartographie de synthèse des enjeux écologiques relevés

## C. La desserte par les réseaux

### 1. Les eaux usées

Le site du projet est desservi par le réseau d'eaux usées de la commune.

Les eaux usées de la commune de La Gacilly sont collectées et acheminées à la station d'épuration située au sud-est de l'agglomération et en limite sud du site du projet.

Les effluents sont de types domestique et industriel. Les sociétés Y Rocher et Ansamble disposent de convention de rejet. Mise en service en 1984, la station d'épuration communale de type « boues activées à aération prolongée faible charge » dispose d'une capacité de traitement de 21 000 équivalents habitants. Elle est équipée d'un poste de relèvement en entrée de station. Ce poste dispose d'un trop plein (A2) suivi dans le cadre de l'autosurveillance.

La station d'épuration est dimensionnée pour traiter une charge journalière de :

- Capacité nominale : 21 000 Eq-hab (équivalents habitants)
- DBO5 : 1260 kg/j
- Capacité hydraulique :
  - Étiage : 1063 m<sup>3</sup>/j
  - Étiage temps de pluie : 1138 m<sup>3</sup>/j
  - Nappe haute temps de pluie 1296 m<sup>3</sup>/j

Le milieu récepteur du rejet est l'Aff, affluent de l'Oust.



Fig. 64 : Station d'épuration des eaux usées de La Gacilly  
K.urban - DM.EAU • MAIRIE DE LA GACILLY

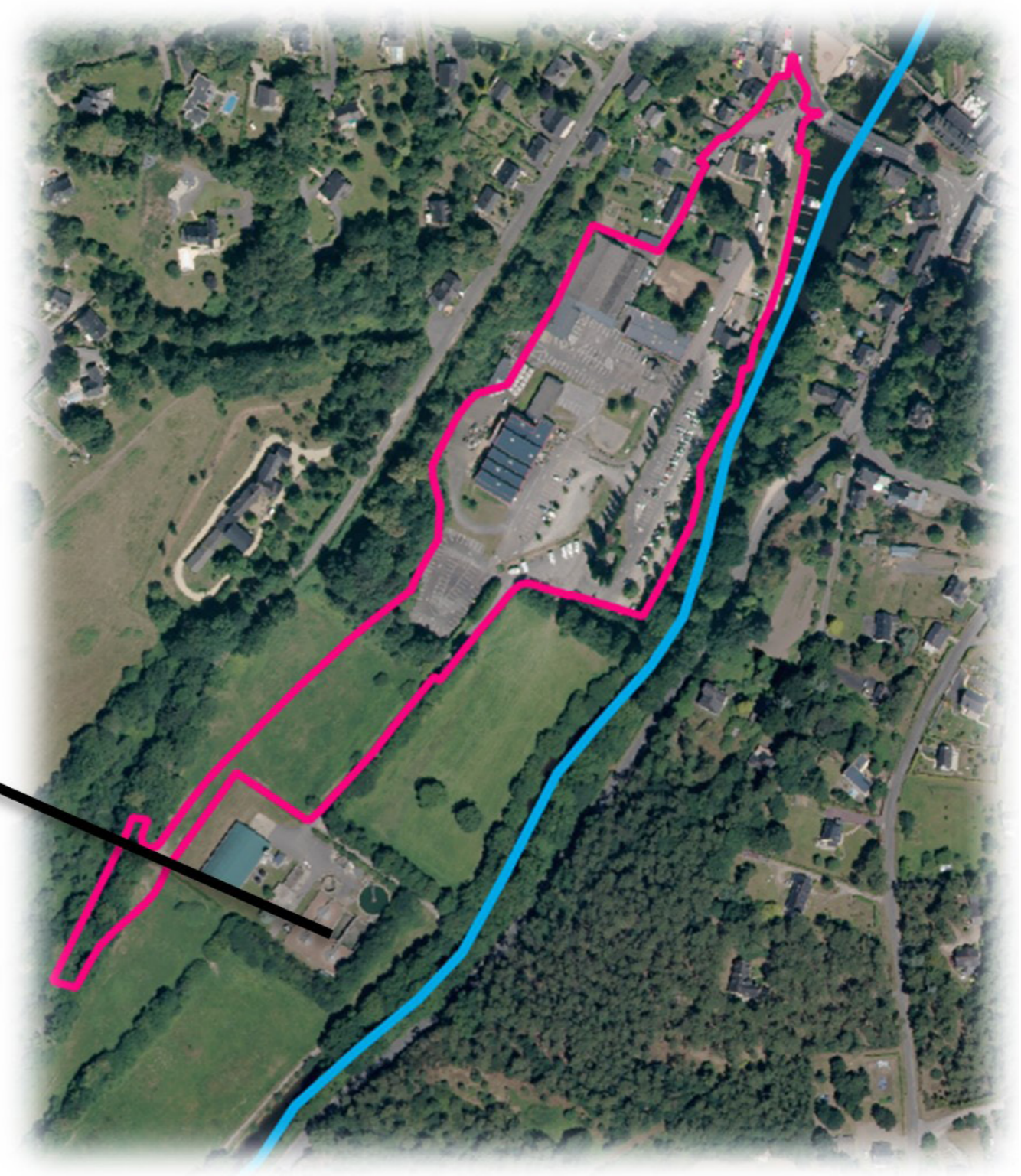
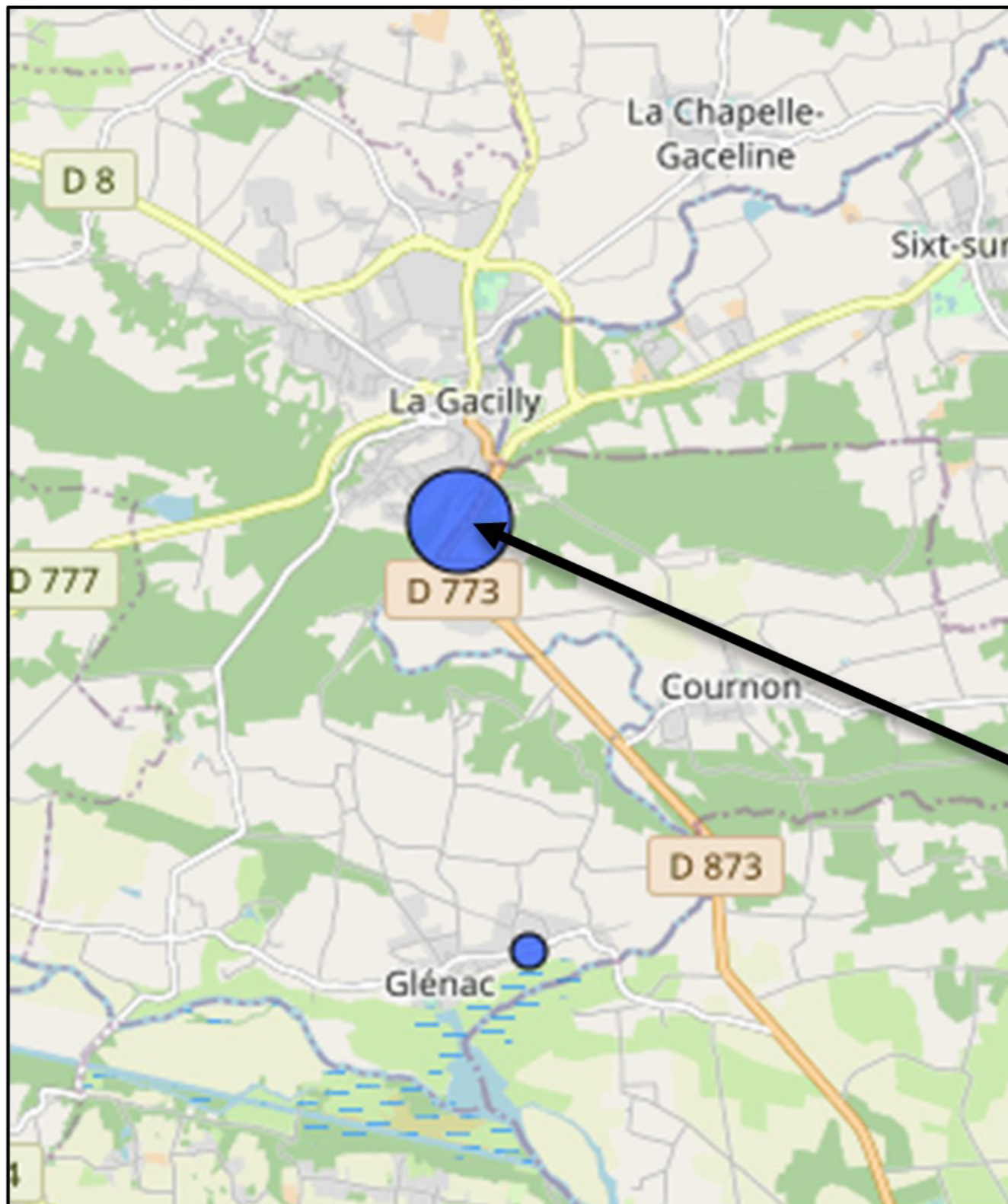
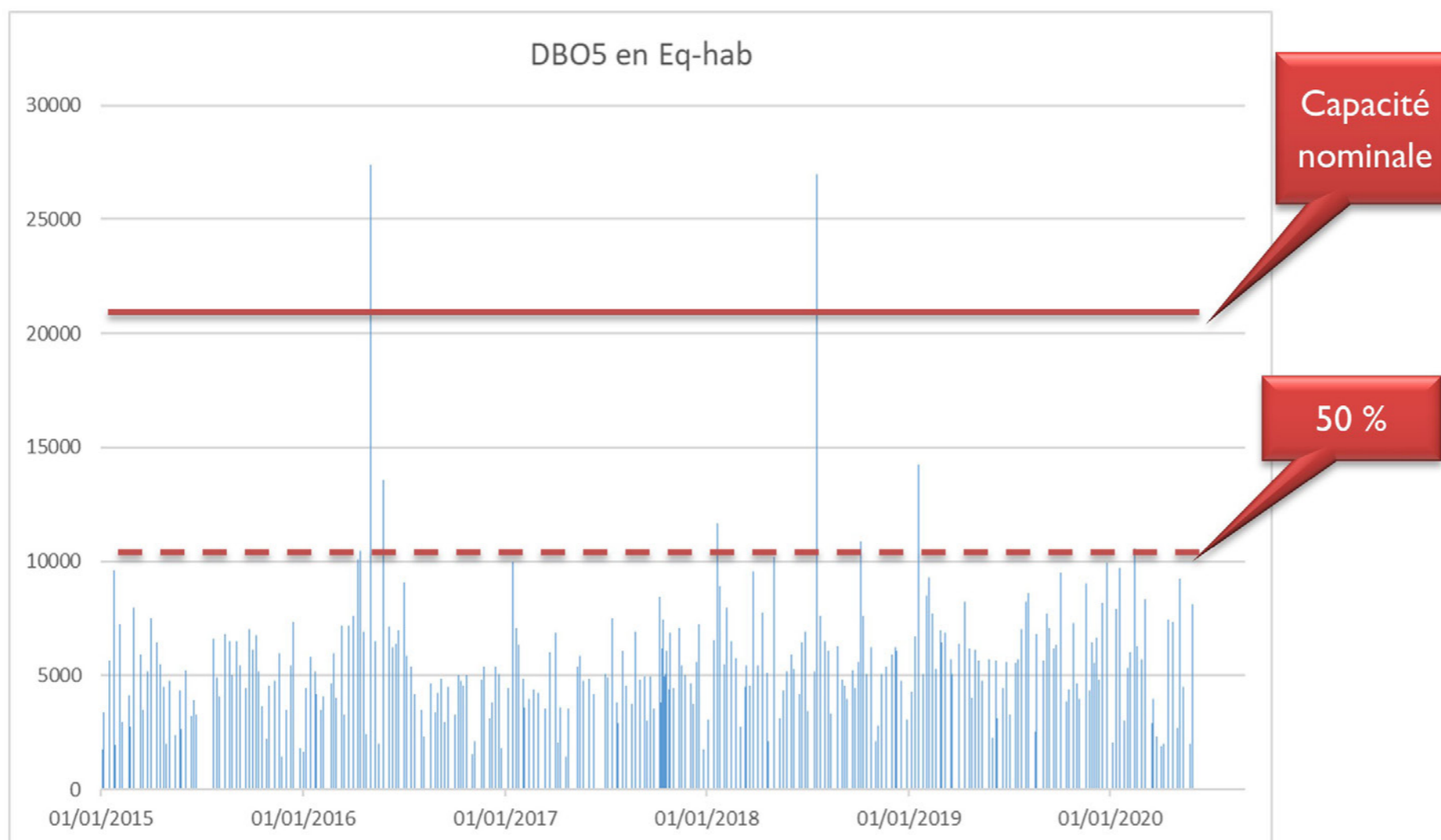


Fig. 65 : Localisation de la station d'épuration de La Gacilly

Au cours de 5 dernières années, les charges mesurées mensuellement pour la DBO5 et quotidiennement pour la DCO indiquent que, mis à part quelques accidents, la charge en entrée n'excède pas le 50 % de charge de la station.



**La station d'épuration de La Gacilly est donc en mesure de recevoir et de traiter des effluents supplémentaires.**

## 2. Les eaux pluviales

Dans l'emprise du périmètre du projet, le ressuyage des parcelles est assuré essentiellement et dans une moindre mesure par infiltration dans le sol en place (espaces verts et prairie permanente).

**Un réseau d'eaux pluviales intercepte les eaux de ruissellement de la voirie, parking et bâtiments. Ce réseau se rejette directement dans l'Aff situé à quelques mètres en aval.**

## 3. L'alimentation en eau potable

**Le site du projet est déjà raccordé au réseau d'eau potable et aucune prise d'eau destinée à l'alimentation en eau potable ne se trouve en aval de l'opération.**



Fig. 66 : Schéma de principe de la gestion de fait des eaux pluviales à l'échelle du site d'étude



## **CHAPITRE III - DESCRIPTION SUCCINCTE DE LA COMMUNE ET CONTEXTE GÉNÉRAL**

## A. Le territoire communal de La Gacilly

### 1. Le territoire administratif

#### a. Localisation

La commune morbihannaise de La Gacilly est une commune nouvelle depuis le 1er janvier 2017; née de la fusion des communes aujourd'hui déléguées de La Gacilly (code INSEE 56061), de La Chapelle-Gaceline (code INSEE 56038) et de Glénac (code INSEE 56064).

Le territoire est situé à 15 km au sud-est de Redon et à 30 km de Ploërmel au nord-ouest, entre la RN24 au nord, la RD 177 à l'est, la RD 775 au sud et la RN166 à l'ouest. Il est bordé par l'Oust au sud et le canal de Nantes à Brest au sud, et l'Aff son affluent en limite est.

Au sein du Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne, La Gacilly intègre depuis janvier 2017 l'intercommunalité de l'Oust à Brocéliande dont le siège est situé à Malestroit. À noter qu'elle conserve la compétence en matière de document d'urbanisme, d'aménagements urbains (ZAC et droits de préemption), ainsi que de permis de construire et d'autorisations d'actes relatifs à l'occupation ou à l'utilisation des sols.

#### b. Quelques chiffres clefs

Ce nouveau territoire communal comprend désormais une superficie de 3 797 ha et accueille une population de 3 979 habitants (INSEE 26/08/2021); soit une densité de 104,8 habitants par km<sup>2</sup>.

Depuis 1968, le nombre d'habitants a progressé de plus de 38%. En 2018, la taille des ménages est estimée à 2,17 personnes par foyer (INSEE 26/08/2021) et le nombre de logements relevé à 2 217; dont 78,3% de résidences principales, 9,9% de résidences secondaires ou occasionnelles et 11,9% de logements vacants. 90,4% de ces logements sont des maisons de 4,7 pièces en moyenne. 89,9% des ménages disposent d'au moins une voiture; dont 43,3% d'entre eux en possèdent deux ou plus.

Toujours d'après les données de l'INSEE, la commune comprend 302 établissements; dont 31,1% de commerce de gros et de détail, de transports, d'hébergement hôtelier et restauration, 15,2% d'industries manufacturières, extractives ou autres, ou encore 12,6% d'autres activités de services. 75,3% des 15 à 64 ans sont actifs; dont 67,3% possèdent un emploi. Le taux de chômage est de l'ordre de 10,6%. Un hôtel 2 étoiles de 16 chambres est recensé au 1er janvier 2021 et aucun camping.

*Nota : Une étude socio-économique complète est en cours de rédaction et d'analyse dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune nouvelle.*



Fig. 68 : Le pont sur l'Aff - La Gacilly



Fig. 69 : Commune nouvelle de La Gacilly

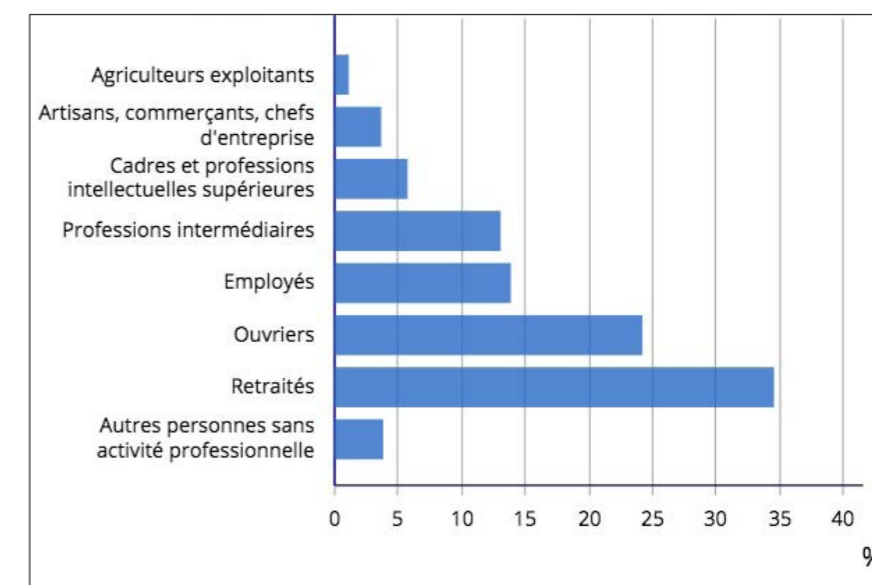


Fig. 67 : Ménages selon la catégorie socioprofessionnelle de la personne de référence en 2018 - Source INSEE



## 2. La planification du territoire en cours

### a. Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Ploërmel a été approuvé en décembre 2018. Il fixe les grandes orientations d'aménagement sur le territoire et pour le long terme; jusqu'en 2035. Il a été élaboré sur un territoire pertinent, au regard des enjeux identifiés, rassemblant les communes de Ploërmel Communauté et de l'Oust à Brocéliande Communauté.

Au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du SCoT, la commune nouvelle de La Gacilly, située à l'extrémité sud-ouest de cette armature territoriale, est identifiée comme un pôle d'équilibre principal; assurant les fonctions «de rayonnement plus local, notamment dans le cadre d'une réponse aux besoins des populations du bassin de vie associé». Le centre de La Gacilly est aussi rapporté pour son potentiel touristique majeur de par l'intérêt de son patrimoine naturel et architectural.

En points d'accroches du présent projet exposé, **il est relevé au sein du PADD du SCoT les orientations majeures suivantes :**

- **Faciliter le parcours résidentiel.**
- **Structurer les équipements et les services pour répondre à l'ensemble des besoins de la population.**
- **Favoriser l'appareil commercial en conservant une dynamique de proximité.**
- **Favoriser le renouvellement urbain et la mutation des espaces.**
- **Affirmer l'attractivité touristique.**
- **Favoriser la mixité fonctionnelle dans les tissus agglomérés.**
- **Renforcer et diversifier les capacités d'hébergement.**

Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT relaye ces orientations. Pour La Gacilly, il précise notamment l'enveloppe de 29,0 ha de surface maximale à urbaniser, la densité de 20 logements à l'hectare à atteindre globalement par les nouvelles opérations. **Il rappelle aussi l'intérêt touristique majeur de la ville à partir de ses labels : «sites naturels», «villes et villages fleuris» et «stations vertes».**

### b. Le Plan Local d'Urbanisme communal

Par délibération du 27 septembre 2019, la municipalité de la commune nouvelle de La Gacilly a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme. Celui-ci porte les objectifs suivant :

- *Affirmer l'identité de la commune nouvelle grâce à la réalisation d'un document unique, en créant les conditions d'un développement équilibré.*
- *Poursuivre une urbanisation raisonnée au sein d'un cadre de vie préservé.*
- *Maintenir une économie locale dynamique.*
- *Préserver et valoriser les paysages, l'environnement et les sites naturels.*

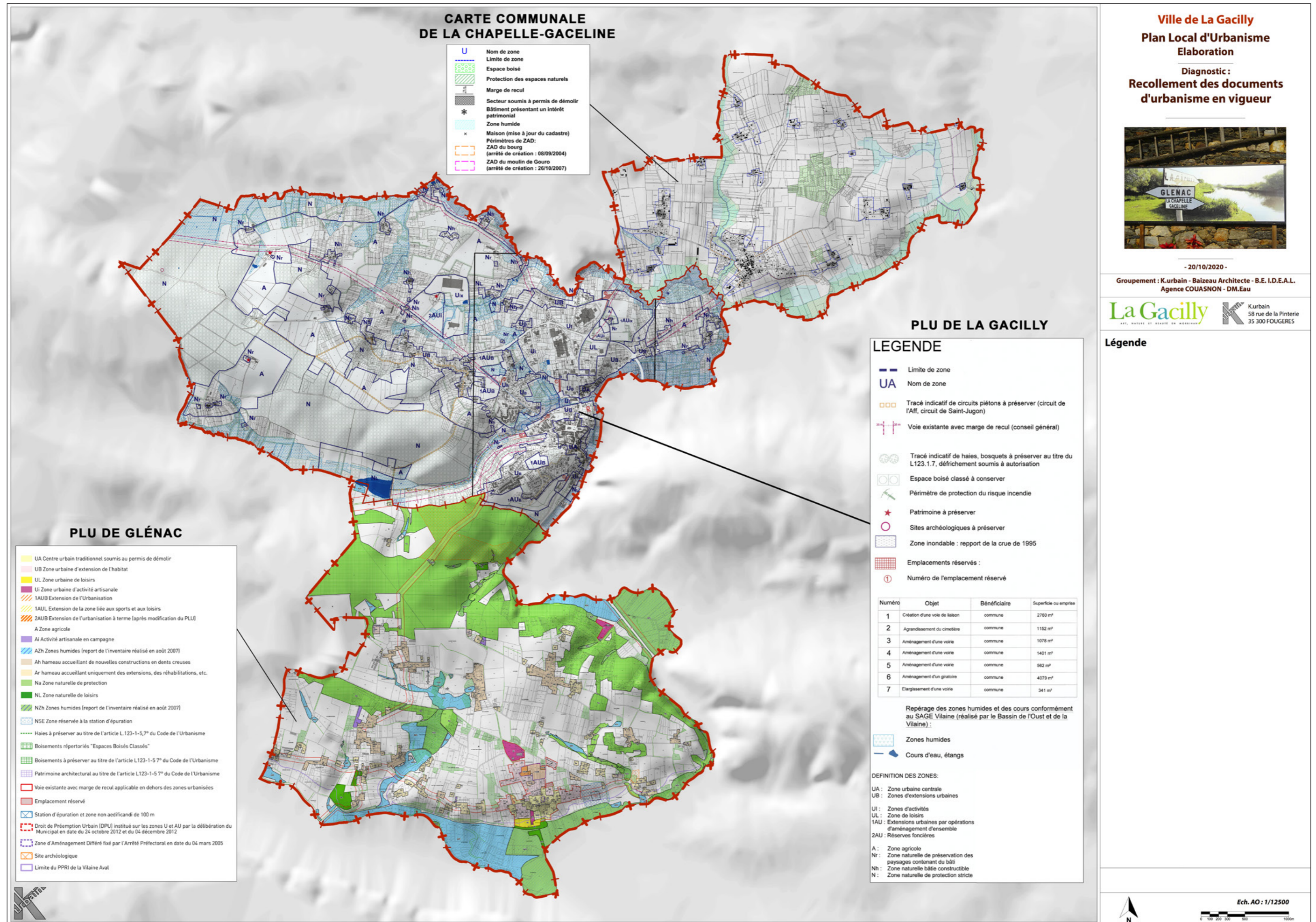
Confiée à un groupement pluridisciplinaire, dont une partie des chargées d'étude œuvrent sur la présente déclaration de projet, cette réflexion a débuté le 25 septembre 2020. Bien qu'elle ait été ralentie par les différentes mesures sanitaires prises depuis mars 2020, le diagnostic territorial est en cours de finalisation et la définition du PADD est projetée pour le 1er semestre 2022.

Dans cette attente, **trois documents d'urbanisme s'appliquent différemment sur les trois secteurs des communes déléguées :**

- *Sur le secteur de La Chapelle-Gaceline : une carte communale approuvée le 02/03/2012.*
- *Sur le secteur de Glénac : un PLU approuvé le 24/10/2012 et modifié le 13/04/2017.*
- **Sur le secteur de La Gacilly : un PLU approuvé le 14/06/2006 et modifié le 11/04/2008 et le 24/02/2010.**

Pour le secteur de La Gacilly, seul concerné ici par le projet exposé, le PADD expose, entre autres, les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme suivantes :

- **L'affirmation, le renforcement et la recomposition de l'aire agglomérée.**
- **Un projet d'équipements et de service.**
- **Un plan de déplacement routier.**
- **La protection EBC de nombreux boisements existants.**



**Ville de La Gacilly**  
 Plan Local d'Urbanisme  
 Elaboration  
 Diagnostic :  
 Recollement des documents  
 d'urbanisme en vigueur

- 20/10/2020 -

Groupement : K.urbaIn - Baizeau Architecte - B.E. I.D.E.A.L.  
 Agence COUASNON - DM.Eau

**La Gacilly** K.urbaIn  
 ART, NATURE ET BEAUTE EN MOUVEMENT 58 rue de la Pinterie  
 35 300 FOUGERES

**Légende**

Fig. 71 : Recollement des trois documents d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune nouvelle de La Gacilly

## B. Le contexte physique

### 1. Le climat

La climatologie de la commune de La Gacilly est appréciée à partir des données issues de la station météorologique de Rennes, entre 1981 et 2010. La station se trouve plus exactement au niveau de l'aéroport à Saint-Jacques-de-la-Lande. Cette station est située à une dizaine de kilomètres au sud-ouest de la ville de Rennes. L'analyse des données météorologiques révèle un climat doux de type océanique.

#### a. Les températures

D'après les relevés de température de Météo France, la température moyenne annuelle est de 12,1 °C. L'influence maritime réduit les amplitudes thermiques journalières et annuelles (le maximum de la température moyenne s'élève à 16,4 °C; son minimum à 7,9 °C). Les températures minimales moyennes sont atteintes en février (2,6 °C) et les maximales moyennes en juillet-août (24 °C). La période de grand froid est généralement courte (1 ou 2 décades entre janvier et février). Les jours de gel (sous abri) sont de l'ordre de 25 à 30 par an.

#### b. L'ensoleillement

Le territoire présente un ensoleillement moyen de 1756 heures par an, ce qui est inférieur à la moyenne française de 1970 heures annuelles. Le mois de juillet (223 h) constitue le mois le plus ensoleillé; à l'inverse du mois de décembre (65 h).

#### c. Les précipitations

La variation pluviométrique mensuelle à La Gacilly est analogue à celle relevée sur la période 1981-2010 à Rennes Saint-Jacques. Les données enregistrées sur Rennes-St Jacques présentent une hauteur moyenne des précipitations de 696 millimètres par an, ce qui est en dessous de la moyenne nationale (867 mm). La répartition de la pluviométrie est relativement homogène sur l'année. Les mois de juin à d'août sont cependant sensiblement plus secs (Inférieurs à 50 mm en moyenne de pluies). Les derniers mois de l'année sont les plus arrosés (supérieurs à 70 mm). Les pluies sont peu abondantes, les orages sont rares et les épisodes neigeux exceptionnels.

Lors de la dernière décennie, une succession de périodes (de 2 à 3 années) sèches et humides a été mesurée. En particulier, notons le dernier passage de la période très humide (1998-2001) à la dernière période sèche (2001-2005). Les variations d'un mois à l'autre sont fortes. Mais même au cours d'années plus sèches, des pics mensuels supérieurs à 100 mm peuvent être mesurés (ex. : octobre – novembre 2003). Il est donc délicat de définir une loi sur la répartition des pluies dans le temps, et surtout de prédire l'apparition des pics hydrologiques.

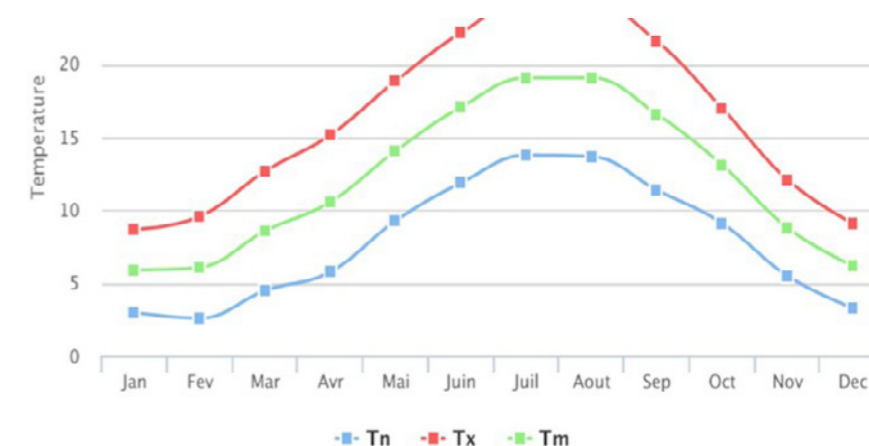


Fig. 72 : Températures moyennes à Rennes (1981/2010) - Source : Météo France

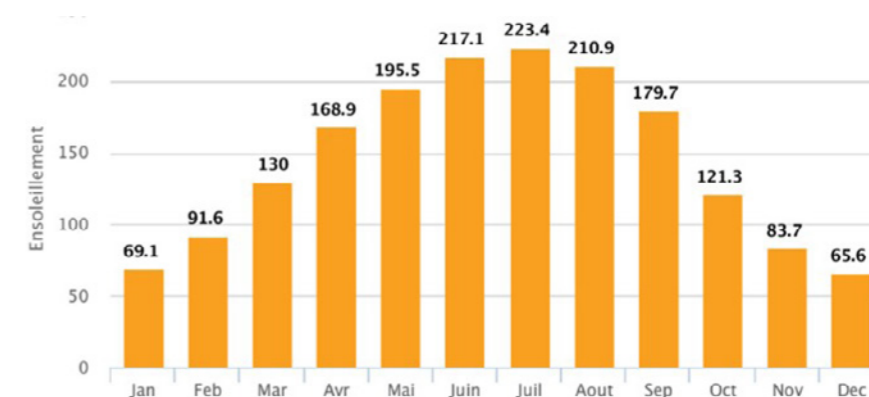


Fig. 73 : Durées moyennes d'ensoleillement à Rennes (1981/2010) - Source : Météo France

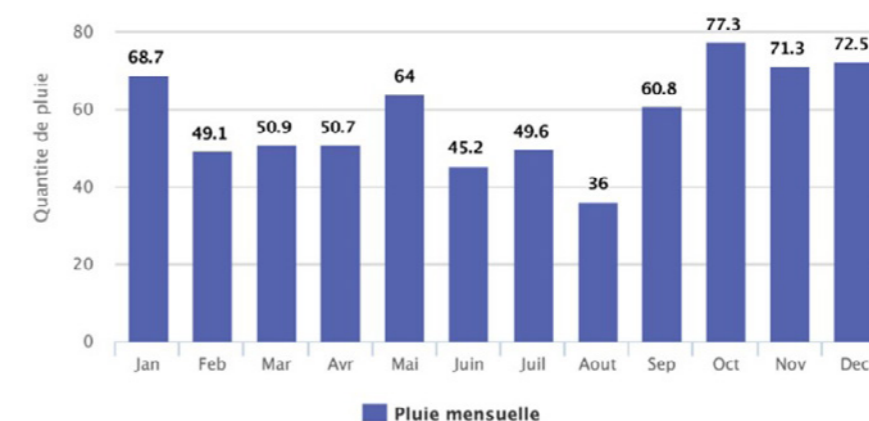


Fig. 74 : Précipitations moyennes à Rennes (1981/2010) - Source : Météo France



Fig. 79 : Rue du Relais Postal mise en rue piétonne lors des manifestations estivales- La Gacilly



Fig. 77 : Façades, place de la Ferronnerie - La Gacilly



Fig. 75 : Venelle et pieds de mur fleuris



Fig. 80 : Rue piétonne, rue La Fayette - La Gacilly



Fig. 81 : Rue Montauban - Centre-ville La Gacilly



Fig. 83 : Le moulin de La Gacilly construit le long de l’Aff, ce site très touristique a été aménagé d’une passerelle pour y accéder depuis le bourg ainsi que des estrades sur la rive opposée



Fig. 76 : Festival de la photo - Manifestation estivale



Fig. 78 : Stationnements, alignements d’arbres et les halles place Yves Rocher - La Gacilly  
MAIRIE DE LA GACILLY - K.urban - DM.EAU



Fig. 82 : Chemin le long des Brelles - La Gacilly

## 2. La géologie

Le territoire communal de La Gacilly est largement dominé par des formations sédimentaires paléozoïques schisto-gréseuses plissées de l'Ordovicien au Silurien, intercalées dans les formations du Briovérien. Cette structuration a été acquise lors de l'orogénèse hercynienne donnant naissance à un ensemble de plis synclinaux (formations de Pont-Réan et d'Angers-Traveusot).

L'alternance de faciès gréseux et schisteux (argileux) résistants face à l'érosion se démarque dans le paysage par l'alignement de buttes et de reliefs plus ou moins estompés. Elle conditionne en partie les types d'occupation de sols et influence certaines activités anthropiques, historiques ou encore présentes sur le secteur.

Le « Groupe de Bains-sur-Oust » (b-O2, en marron) bordé au sud du territoire appartient à la famille des roches briovériennes. Elle occupe d'est en ouest une superficie à faible relief, bordant le granite au nord et au sud. Ces formations sédimentaires sont constituées de siltites, de grès feldspathiques, de grès plus ou moins grossiers, et de quelques rares niveaux conglomératiques. Les sols qui dérivent de ces roches ont une vocation agricole : dotés d'une texture limoneuse, ils sont caractérisés par une bonne réserve hydrique, favorable à la mise en cultures.

Une alternance de terrains à relief très accentué orienté WNW-ESE, soit à dominante schisteuse (o5b-6, s1b) soit à dominante gréseuse (s1a, s1c). Ces successions de roches « dures » et de roches « tendres » coïncident respectivement avec des hauts topographiques (landes, boisements) et des zones de dépressions dominées par des prairies et des cultures. Le sol dérivé de ces anciens dépôts schisteux (argileux), chimiquement bien pourvu, dispose d'une réserve utile intéressante pour les cultures.

Les manifestations volcaniques acides au cours du Paléozoïque, se traduisent par la présence du synclinal de Réminiac formant le Grès armoricain à blocs de grès-quartzite (blanc à beige), bien souvent silteux et micacés. La base de ce faciès se caractérise par les siltites rouges de la formation sédimentaire paléozoïque de Pont-Réan, qui a été recouverte.

Les larges surfaces déprimées du territoire sont occupées par les schistes surbarboisiers sombres de la formation d'Angers-Traveusot (O2C-5a – en vert), qui est l'héritage d'une sédimentation en éléments détritiques fins au sein d'une mer abritée.

Les formations briovériennes à faciès de type bC (en bleu), majoritaires au nord de la commune, sont les plus typiques des socles du Briovérien de Bretagne centrale (Protérozoïque). Elles se caractérisent par la présence de siltites de couleur grise ou gris vert à proportion dominante, associées de manière intermittente à des argilites et de niveaux de grès à grain fin (plus ou moins tendre et massive).

Le dernier type de formation géologique relevé sur la commune dérive de matériaux déplacés et remaniés au cours de l'histoire quaternaire. Ces formations alluviales récentes (Fz, en blanc) se situent au bas des versants, au contact du réseau hydrographique de l'Oust et de l'Aff. Elles présentent la particularité d'être souvent mal drainées et affectées par de l'hydromorphie. Les sols qui reposent sur ces formations meubles sont la plupart du temps exploités pour la production d'herbe.



Fig. 84 : Contexte géologique au niveau du site d'étude (quartier de l'Aff)

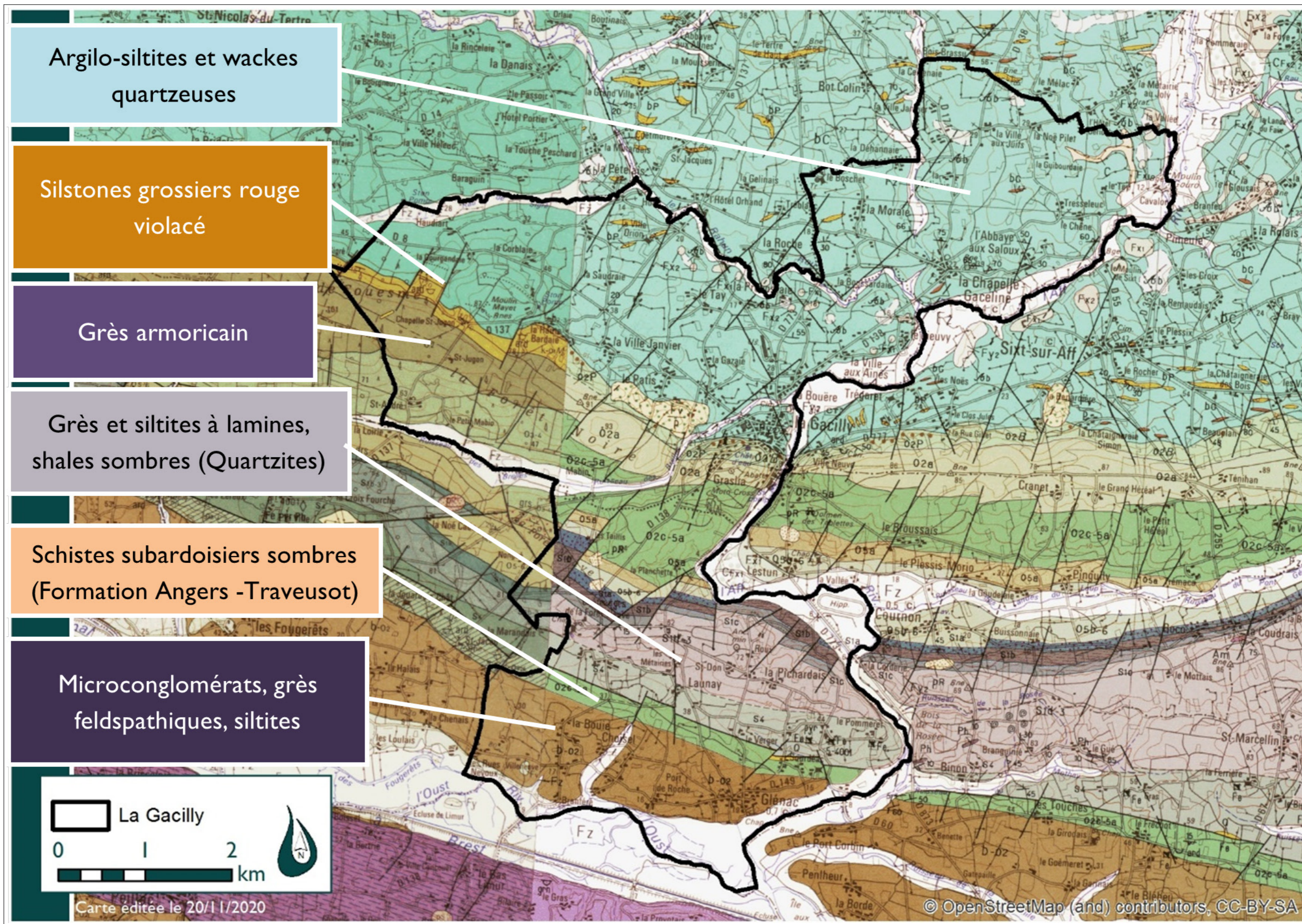


Fig. 85 : Contexte géologique de La Gacilly

### 3. Le maillage viaire

#### a. Description

L'agglomération gacilienne est située au carrefour de six routes départementales conduisant respectivement vers La Chapelle-Gaceline (RD 149), Carentoir (RD 773), Tréal (RD 161), Ploërmel (RD 8), Les Fougerêts (RD 777), Glénac (RD 138) et Redon (RD 773).

Les bourgs de La Chapelle-Gaceline et de Glénac sont desservis respectivement par la RD 138 et la RD 149.

En plus de ces voies principales de desserte, le territoire communal est traversé à l'ouest par une liaison de Carentoir à Les Fougerêts.

#### b. Fréquentation autour de l'aire d'étude

Du fait des manifestations estivales organisées au centre de l'agglomération gacilienne, **l'accessibilité sur le territoire est perturbée depuis de nombreuses années de mai à octobre.**

Illustrées sur le plan ci-contre, **la place Yves Rocher, la rue Saint-Vincent et particulièrement les rues Lafayette et du Relais Postal sont interdites à la circulation pendant cette période.** Cette situation enclave les parties sud et nord du territoire par la traversée de La Gacilly ; limitant ainsi les relations immédiates sur le territoire. Notamment, depuis sa fusion avec Glénac au sud et avec la Chapelle-Gaceline au nord, ce nœud ne favorise pas un total fonctionnement de la commune nouvelle, en limitant les échanges pour les habitants concernés.

L'interprétation des comptages routiers réalisés à l'entrée de la rue de l'Aff de mi-juillet à début septembre 2022<sup>1</sup> démontre que cette situation est particulièrement subie par la population locale. Pendant les interdictions d'accès, celle-ci s'accommode en effet d'itinéraires alternatifs pour éviter le cœur de la ville et qui rallongent ainsi leur temps de trajet et de circulation automobile.

À noter, également à partir des comptages, que le seul secteur de l'Aff en impasse voit circuler environ 600 véhicules par jour durant la belle saison.

<sup>1</sup> Étude Signalisation La Croix pour la municipalité de La Gacilly/ Rue de l'Aff - 06/09/2022.

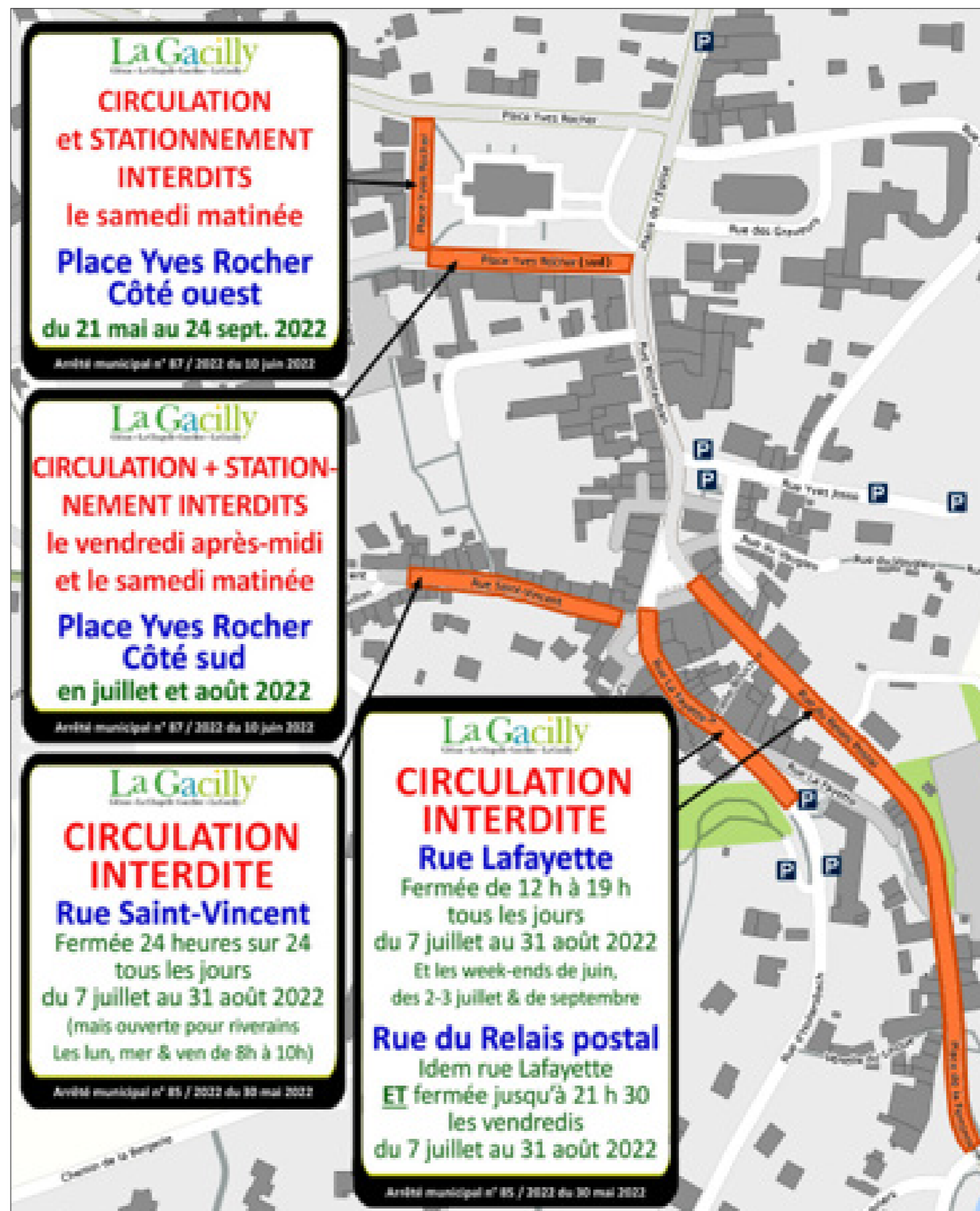


Fig. 86 : État de l'interdiction de circuler sur certaines rues du centre-ville de La Gacilly au cours de de mai à septembre/Source : Maire - 07/2022

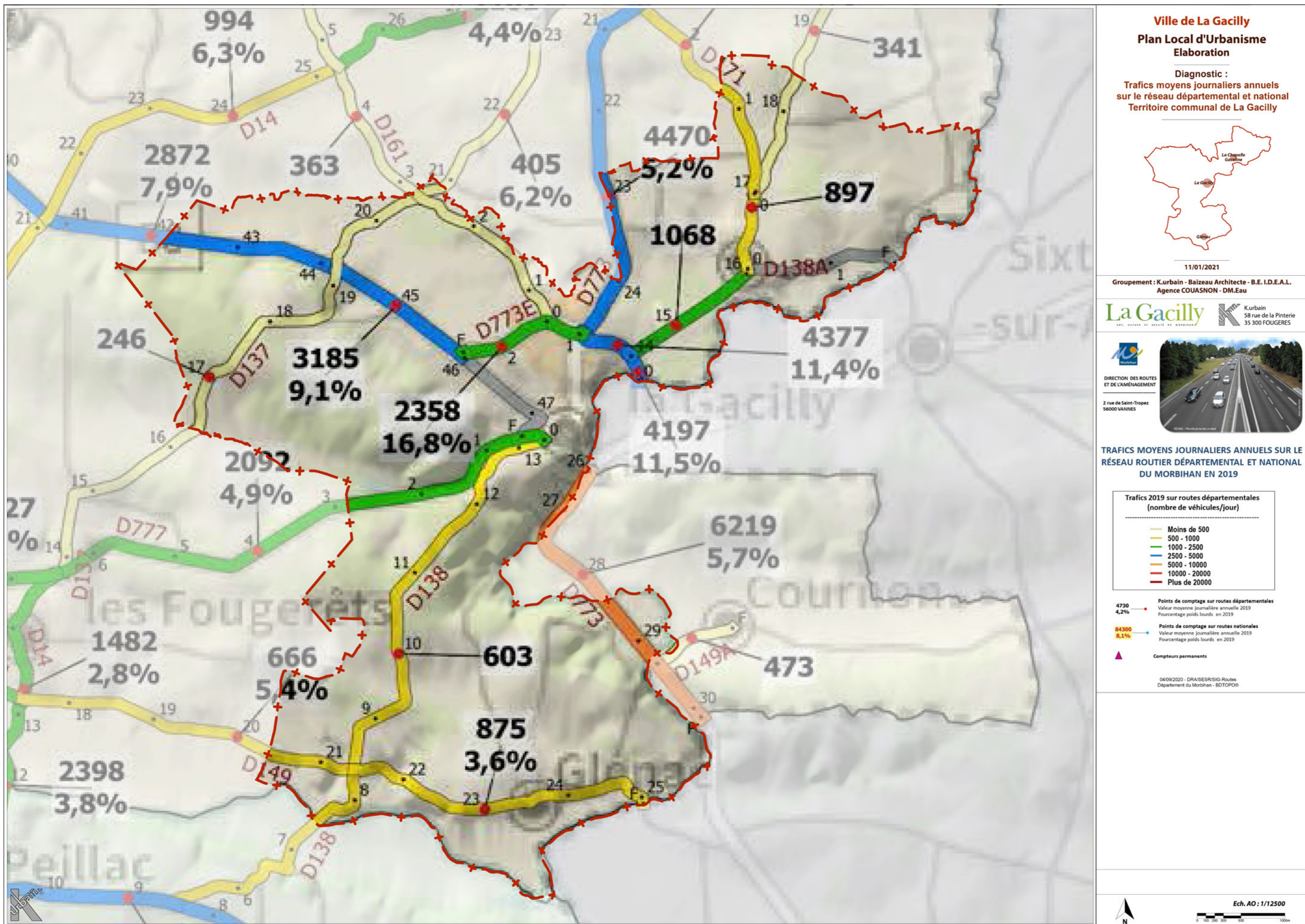


Fig. 87 : Trafics moyens journalier sur le réseau routier départemental en 2019/source : CD56/Etude du PLU en cours de révision - 11/01/2021

#### 4. Le réseau hydrographique

La commune se trouve au sein du grand bassin versant de La Vilaine, à cheval sur 2 bassins versants :

- **Le bassin versant de l’Aff (85 % de la commune)**
- **Le bassin versant de l’Oust Aval (15 % de la commune).**

L’Aff est un des principaux cours d’eau du territoire. Cette rivière constitue la limite communale est et présente un encaissement marqué et s’accompagne de ripisylves tout son long. L’Aff prend sa source dans la forêt de Paimpont, puis traverse plusieurs communes, avant de se jeter dans l’Oust au niveau de la commune déléguée de Glénac. Son confluent avec l’Oust est situé dans l’étang Hermelin (anciennement Humelin) au sud du bourg de Glénac, près de l’Île aux Pies.

**Le site d’étude est situé le long de l’Aff, dans la partie Sud de la zone agglomérée de La Gacilly.**



Fig. 88 : Localisation du projet vis-à-vis de l’Aff et des exécutoires



Fig. 89 : Limite est du site d’étude, le long de l’Aff  
K.urban - DM.EAU • MAIRIE DE LA GACILLY

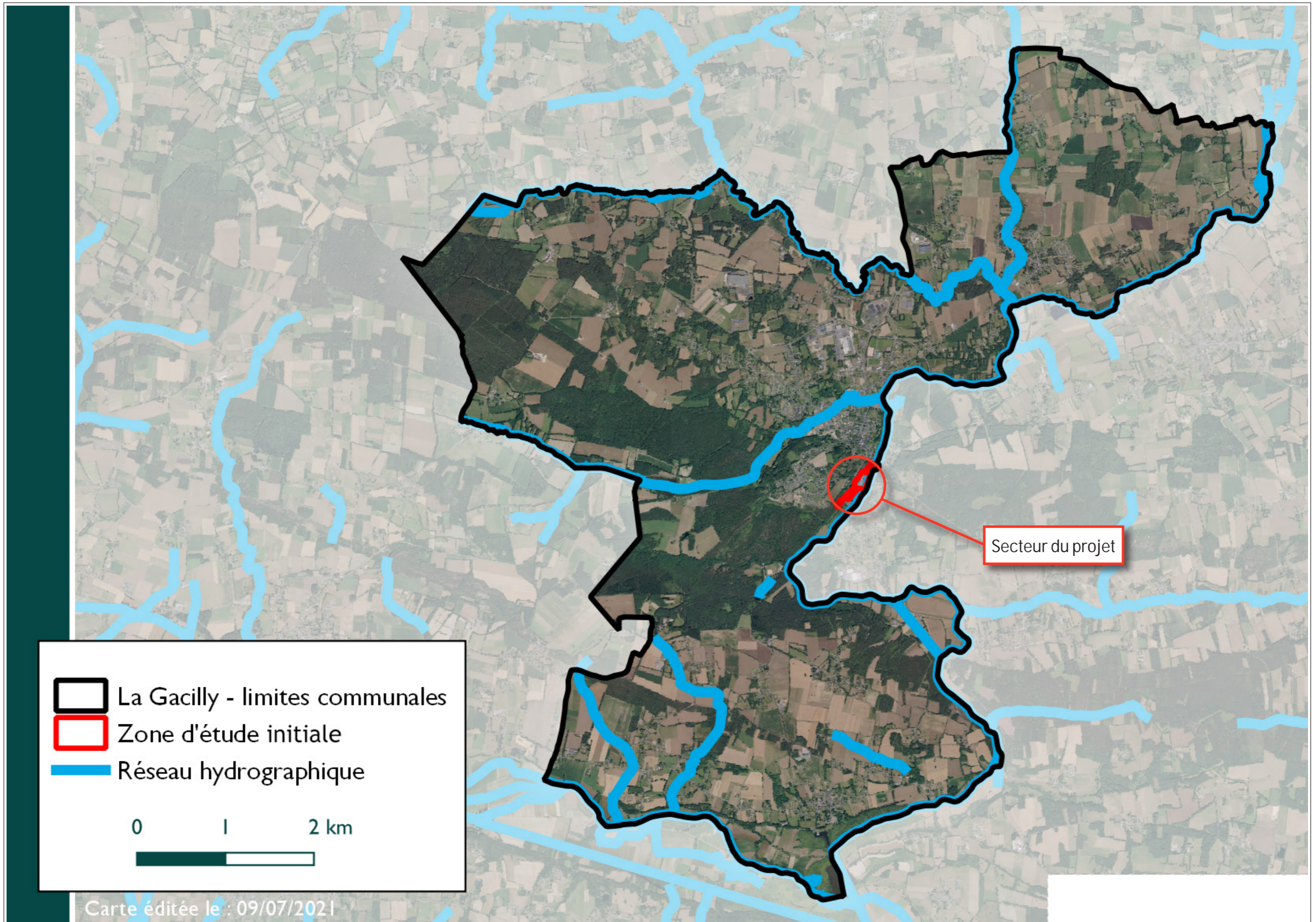


Fig. 90 : Carte du réseau hydrographique

## C. Le contexte biologique général

### 1. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de Bretagne

Le SRCE de Bretagne a été adopté le 2 novembre 2015. Il est élaboré conjointement par l'État et la Région dans une démarche participative, et soumis à enquête publique.

Le SRCE doit être traduit à l'échelle locale par une analyse détaillée des composantes de la trame verte et bleue, dans le cadre du PLU.

Les éléments identifiés dans le cadre du SRCE doivent faire l'objet d'une précision et d'une prise en compte dans les éléments constitutifs du PLU, sous réserve de cohérence écologique locale.

Le SRCE identifie les continuités écologiques (réservoirs et corridors) à l'échelle régionale et les cartographies à l'échelle du 1/100 000e. Il apporte ainsi à l'ensemble des documents de planification d'échelle infra (SCoT, PLUi, PLU, carte communale) un cadre cohérent et homogène pour prendre en compte et définir la Trame verte et bleue à une échelle plus fine.

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 identifiés comme des cours d'eau de la trame bleue régionale.



Fig. 91 : Photo prise au niveau l'embarcadère à Glénac, secteur classé en ZSC et en ZNIEFF

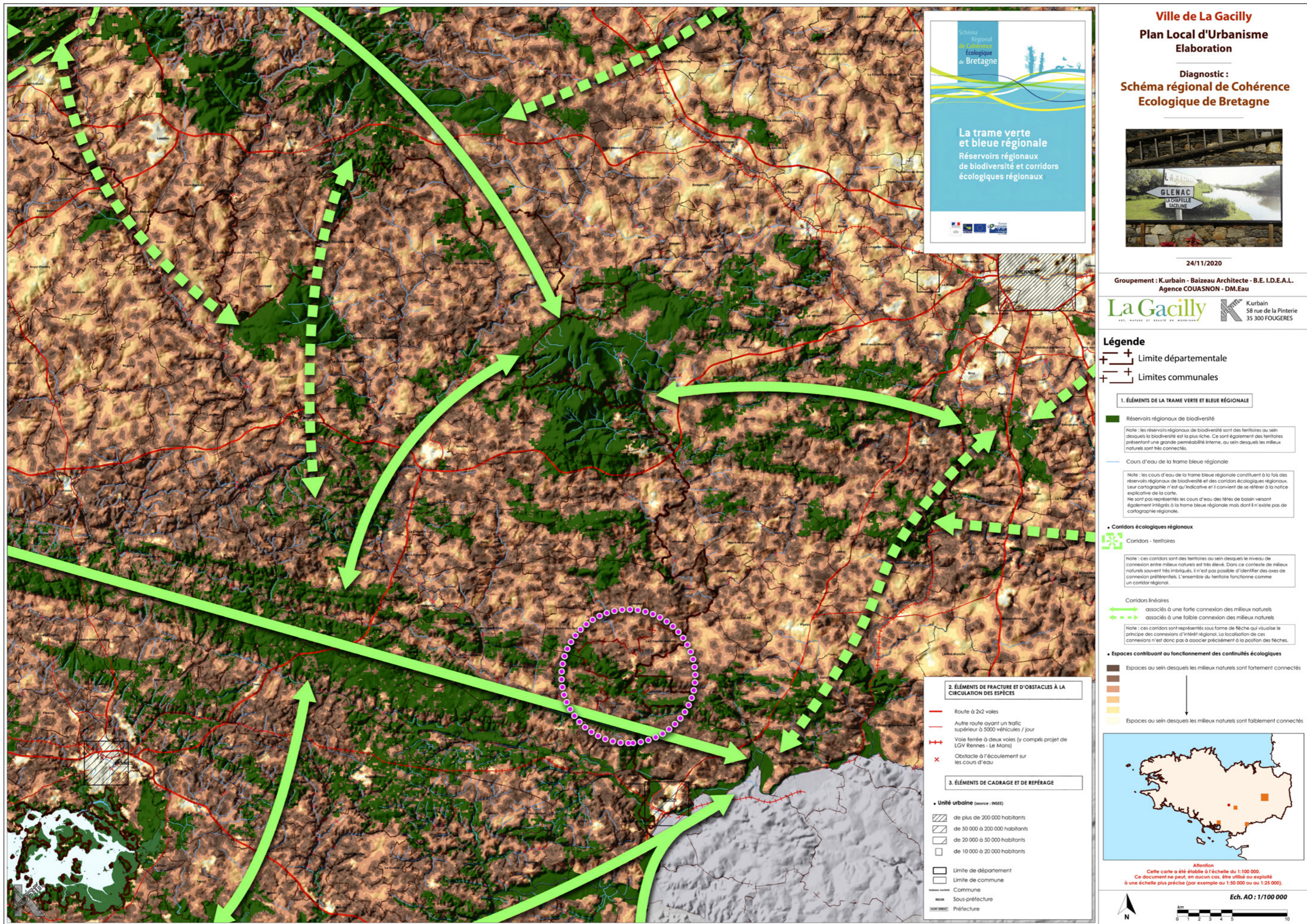


Fig. 92 : Extrait du SRCE de Bretagne - secteur de La Gacilly

## 2. Les espaces naturels inventoriés et protégés

### a. Natura 2000

La commune de La Gacilly est concernée par une zone Natura 2000. Il s'agit de la ZSC « Marais de la Vilaine » (FR5300002).

**Le site du projet ne se trouve pas au sein de la zone Natura 2000, mais à proximité. En effet, la zone N2000 se trouve à environ 450 m du site.**

#### ⇒ Description de la ZSC « Marais de la Vilaine »

Le site N2000 « Marais de la Vilaine » est classé SIC depuis 2012 et ZSC depuis 2016. Le site s'étend sur 10 874 ha et se répartit sur une trentaine de communes, dont La Gacilly. Le site est une vaste plaine d'inondation (la Vilaine) formant un ensemble de prairies mésohygrophiles à hygrophiles, de marais, étangs et coteaux à landes sèches à mésophiles.

Bien que la construction du barrage d'Arzal ait soustrait les marais de Vilaine à l'influence des remontées d'eau saumâtre, induisant des modifications profondes du fonctionnement hydrologique et du cortège floristique des secteurs anciennement ou encore submersibles, le site « marais de Vilaine » conserve un potentiel de restauration exceptionnel (qualitatif et quantitatif) en termes de reconstitution d'un complexe d'habitats en liaison avec les variations spatiotemporelles du gradient minéralogique. La présence en situation continentale de groupements relictuels de schorre est un témoignage de la richesse et de l'originalité de ces habitats. Par ailleurs, le site revêt une importance particulière pour plusieurs espèces de poissons, dont le Saumon atlantique, les Lamproies marines et de Planer, la Grande Alose et l'Alose feinte, ainsi que pour la Loutre d'Europe et plusieurs espèces de chauves-souris, dont le Grand Rhinolophe, le Petit Rhinolophe, le Grand Murin et le Murin à oreilles échancrées. Plusieurs espèces d'insectes sont également bien représentées dans les marais de Vilaine, en particulier le Grand Capricorne et le Pique-Prune, mais aussi l'Agrion de Mercure, et, avec une population plus fragile, la Cordulie à corps fin.

Concernant sa vulnérabilité, la conservation des habitats d'intérêt communautaire des marais de Vilaine passe par la restauration et la gestion du réseau hydrographique, intégrant une optimisation de la gestion des niveaux d'eau.

La conservation des milieux implique également d'assurer une gestion extensive des prairies humides, de gérer les espèces invasives (végétales : Jussie à grandes fleurs, Élodée de Nuttal, Élodée du Canada, Myriophylle du Brésil, Élodée dense, mais aussi animales : Ragondin, Écrevisse de Louisiane, Vison d'Amérique) et de préserver et gérer les micro-milieux (habitats d'intérêt communautaire ou habitats d'espèces).

Enfin, la restauration d'une continuité écologique est indispensable, en particulier pour des espèces telles que la Loutre ou les poissons migrateurs.

### b. ZNIEFF

2 ZNIEFF de type 1 intersectent le territoire communal. Il s'agit de la ZNIEFF de type 1 « Prairie tourbeuse des landes de Couesmé – Fondemay » (530 006 309) et la ZNIEFF de type 1 « Confluence Oust-Aff » (530 030 171).

Ces ZNIEFF ne se trouvent pas à proximité du site d'étude (2,8 kms et 5 kms).

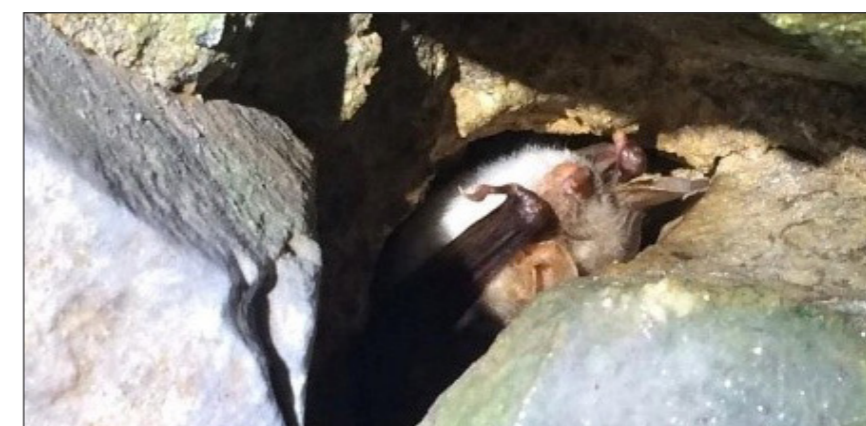


Fig. 93 : Illustration d'observation de mammifères lors d'inventaires (source : N. Sandoz - DMEAU)

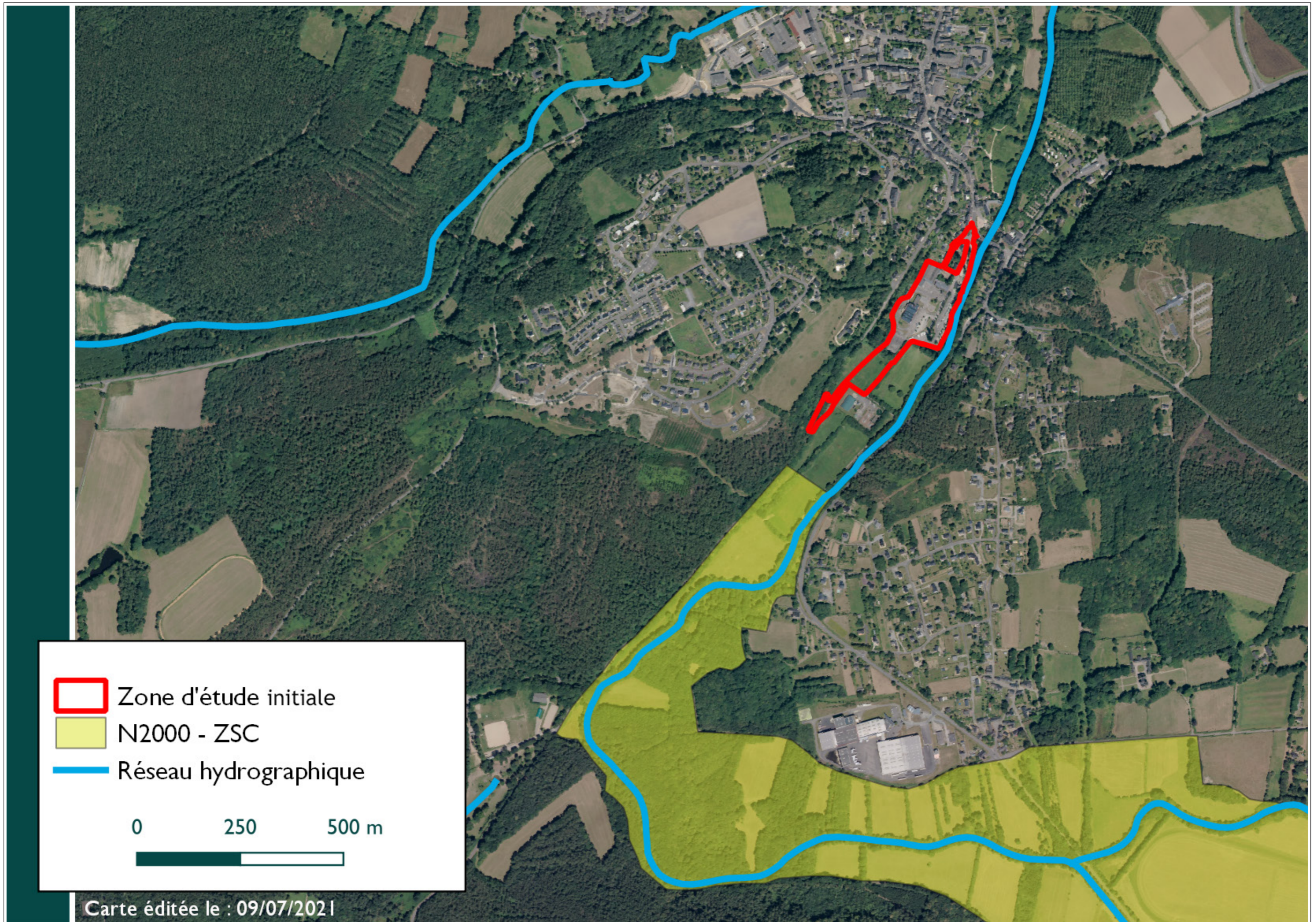


Fig. 94 : Localisation du site d'étude vis-à-vis du site NATURA 2000

### 3. Le diagnostic écologique du site d'étude

#### a. Calendrier des observations

Le tableau ci-dessous présente l'intervention et ses modalités :

Date	Intervenant	Conditions climatiques	Objet
25 juin 2021	Nicolas SANDOZ Lucas HAYRAUD	Vent faible, soleil, 15°	Faune-Flore-Habitats
02 juillet 2021	Lucas HAYRAUD	Vent faible, nuageux, 15°	Faune

Au vu de la procédure choisie (déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU) et tenter ainsi de conduire l'évolution du PLU plus rapidement que par le biais d'une procédure de révision, des inventaires de la biodiversité ont été réalisés durant l'été 2021. Des inventaires supplémentaires seront à réaliser sur 4 saisons dans la cadre de l'évaluation environnementale du projet (R.122-2 du code de l'environnement) qui sera à produire ultérieurement. Les particularités ainsi observées pour donner lieu à l'ajustement du projet et à sa concertation ; indépendamment des prescriptions générales du règlement d'urbanisme ici questionnées.

#### b. Méthodologie de l'inventaire des habitats

L'ensemble des milieux naturels du site sont parcourus, identifiés et délimités selon les communautés végétales présentes. La caractérisation des habitats se fait selon la typologie Corine Biotope et EUNIS.

#### c. Méthodologie de l'inventaire de la flore

L'ensemble du site est parcouru selon la méthode des transects, des relevés ponctuels sont réalisés dans les différents habitats afin d'établir une liste non exhaustive des espèces végétales présentes.

#### d. Méthodologie de l'inventaire de la faune

##### ⇒ Mammifères terrestres hors chiroptères

Les prospections sont réalisées par l'observation de traces et indices (empreintes et fèces) ainsi que par l'observation d'individus.

##### ⇒ Cas particulier des chiroptères

Des prospections diurnes sont réalisées sur le site d'étude. Les éléments naturels potentiellement intéressants pour les chiroptères (gîtes, transit) sont alors répertoriés et cartographiés. Des points d'écoute actifs sont également réalisés la nuit, à l'aide d'un micro-enregistreur et d'un logiciel de traitements des données acoustiques, afin de permettre d'identifier les espèces fréquentant le site et d'évaluer le statut biologique (transit, chasse...). Une écoute passive à l'aide d'un enregistreur SM4 est également réalisée sur plusieurs nuits.

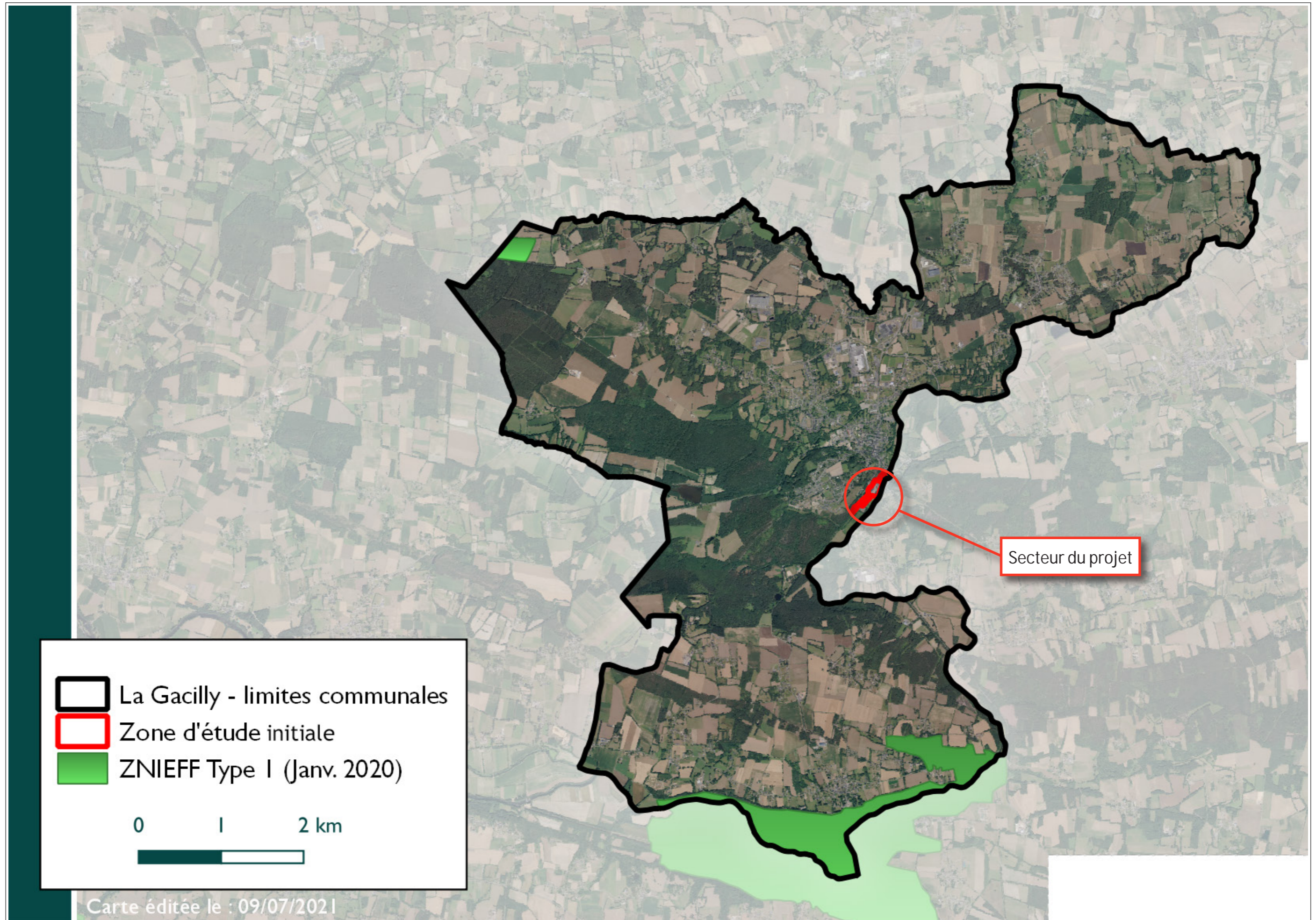


Fig. 95 : Localisation du site du projet vis-à-vis des ZNIEFF présentes sur le territoire

**⇒ Avifaune**

Les prospections diurnes sont principalement réalisées en matinée, lorsque les oiseaux sont les plus actifs selon la méthode du transect, des points d'écoute ponctuels peuvent être réalisés aux abords de réservoirs biologiques (bosquets, boisements, roselières...). Chaque habitat est parcouru afin de détecter les espèces par contact auditif et/ou visuel. Toutes les espèces contactées sont notées ainsi que le type d'observation et leur localisation. En fonction du comportement des individus et de la date d'observation, l'espèce est classée en nicheuse possible (oiseau vu ou chantant dans un milieu favorable en période de reproduction), en nicheuse probable (couple, parades, transport de matériel ou construction d'un nid), en nicheuse certaine (nids vides ou occupés, juvéniles non volants, transport de nourriture) ou en migratrice.

**⇒ Invertébrés**

Les milieux favorables sont prospectés à pied. Les inventaires des papillons de jour (lépidoptères rhopalocères), des libellules (odonates), des criquets et sauterelles (Orthoptères) et des coléoptères patrimoniaux sur l'aire d'étude sont réalisés à vue et à l'ouïe (stridulation pour les Orthoptères). Les odonates sont recherchés essentiellement autour des points d'eau et les papillons et orthoptères sur l'ensemble du site. Concernant les odonates, les imagos (adultes) ainsi que les exuvies sont recherchés. Des traces de présence de coléoptères remarquables (Pique-prune, Grand-capricorne, Lucane cerf-volant) sont recherchées si l'étude bibliographique ou les habitats révèlent un enjeu sur le secteur d'étude. Les milieux favorables sont prospectés à pied. Les plantes-hôtes des papillons à enjeu potentiellement présents sur le site sont aussi recherchés.

**⇒ Reptiles**

Les reptiles sont recherchés en début de journée à vue lors de leur période d'activité c'est-à-dire lorsqu'ils s'insolent (augmentent leur température interne en s'exposant au soleil). Des indices de présence (mue, cadavres...) sont également recherchés.

**⇒ Amphibiens**

Les prospections sur ce groupe sont réalisées en journée à vue à proximité des points d'eau favorables à la reproduction, des passages nocturnes peuvent également être réalisés afin de détecter les espèces par le chant (notamment les crapauds et grenouilles). Les œufs, têtards et adultes sont recherchés et comptabilisés au sein des habitats favorables. Les habitats d'espèces sont délimités et caractérisés.



Fig. 96 : Illustration d'observation de l'avifaune lors d'inventaires (source : N. Sandoz - DMEAU)



Fig. 97 : Illustration d'observation des invertébrés lors d'inventaires (source : N. Sandoz - DMEAU)



Fig. 99 : Illustration d'observation d'amphibiens lors d'inventaires (source : N. Sandoz - DMEAU)  
MAIRIE DE LA GACILLY • K.urban - DM.EAU



Fig. 98 : Illustration d'observation des reptiles lors d'inventaires (source : N. Sandoz - DMEAU)

**e. Enjeu local de conservation**

Les enjeux locaux de conservation associés aux espèces sont déterminés en 5 classes selon la nomenclature et les critères suivants (ils peuvent toutefois être nuancés ou complétés à dire d'expert) :

<b>Très faible</b>	Habitats ou espèces allochtones et/ou chassables et/ou non protégées mais sans statut de conservation particulier (LC/DD/NA)
<b>Faible</b>	Habitats ou espèces protégées mais communes à l'échelle locale/nationale (LC) et/ou statut biologique non important sur le site
<b>Modéré</b>	Habitats ou espèces protégées et/ou peu fréquentes à l'échelle locale/nationale (VU/EN) et/ou patrimoniales et/ou statut biologique conséquent sur le site
<b>Fort</b>	Habitats ou espèces protégées et/ou rares à l'échelle locale/nationale (EN/CR) et/ou patrimoniales et/ou statut biologique important sur le site
<b>Très fort</b>	Habitats ou espèces protégées et/ou très rares à l'échelle locale/nationale (CR) et/ou patrimoniales et/ou statut biologique vital sur le site

**f. Documents réglementaires et listes rouges utilisées**

L'analyse des espèces recensées est basée sur plusieurs documents :

- **Les arrêtés fixant les listes des espèces protégées sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection (PN) :**
  - L'arrêté du 29 octobre 2009 fixant la liste des oiseaux protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection.
  - L'arrêté du 23 avril 2007 fixant la liste des insectes protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection.
  - L'arrêté du 8 janvier 2021 fixant la liste des amphibiens et reptiles protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection.
  - L'arrêté du 15 septembre 2012 fixant la liste des mammifères protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection.
  - L'arrêté du 20 janvier 1982 modifié fixant la liste des espèces végétales protégées sur le territoire national
  - L'arrêté du 23 juillet 1987 relatif à la liste des espèces végétales protégées en région Bretagne complétant la liste nationale

- **La Directive Oiseaux n° 2009/147/CE (DO), qui a pour but la protection des espèces d'oiseaux sauvages ainsi que de leurs habitats, de leurs nids et de leurs œufs. :**
  - L'annexe I (AI) liste les espèces d'intérêt communautaire dont la conservation nécessite la désignation de zones de protection spéciales (ZPS).
  - L'annexe II (AII) liste les espèces dont la chasse est autorisée.
  - L'annexe III (AIII) liste les espèces dont le commerce est autorisé.
  
- **La Directive Habitats Faune Flore n° 92/43/CEE (DH) :**
  - L'annexe I (AI) liste les types d'habitats naturels d'intérêt communautaire dont la conservation nécessite la désignation de zones spéciales de conservation (ZSC).
  - L'annexe II (AII) regroupe des espèces animales et végétales d'intérêt communautaire dont la conservation nécessite la désignation de zones spéciales de conservation (ZSC).
  - L'annexe III (AIII) donne les critères de sélection des sites susceptibles d'être identifiés comme d'importance communautaire et désignés comme ZSC.
  - L'annexe IV (AIV) liste les espèces animales et végétales d'intérêt communautaire qui nécessitent une protection stricte : elle concerne les espèces devant être strictement protégées.
  - L'annexe V (AV) concerne les espèces animales et végétales d'intérêt communautaire dont les prélèvements dans la nature et l'exploitation sont susceptibles de faire l'objet de mesures de gestion.
  
- **Les listes rouges nationale (LR France), régionale (LR Bretagne) en vigueur.**
  
- **La liste des espèces déterminantes pour les ZNIEFF en Bretagne.**

### Mémo :

**Signification des sigles utilisés dans les listes rouges nationales, régionales et départementales :**

**LC : Préoccupation mineure**

**NT : quasi menacé**

**VU : Vulnérable**

**EN : En danger**

**CR : En danger critique d'extinction**

**DD : manque de données**

**RE : éteint**

**NA : Non applicable**

## D. Les risques et les nuisances

### 1. Les risques majeurs

#### a. Les risques industriels

La commune est concernée par le risque industriel, puisqu'elle compte plusieurs ICPE, mais aucun de type SEVESO. En outre, aucun n'est situé sur ou à proximité immédiate du site du projet. 1.1.1.1

#### b. Le risque sismique

Les communes de France sont réparties en 5 zones de sismicité définies à l'article R.563-4 du code de l'environnement :

- zone 1 : aléa très faible,
- zone 2 : aléa faible,
- zone 3 : aléa modéré,
- zone 4 : aléa moyen,
- zone 5 : aléa fort.

La commune de La Gacilly comme l'ensemble des communes de Bretagne est classée en zone de sismicité faible (zone 2).

#### c. Le risque retrait-gonflement des argiles

Si la commune de La Gacilly n'est pas soumise à un Plan de Prévention des Risques Retrait-Gonflement des Sols Argileux, l'aléa est reconnu de moyen à faible selon les secteurs. **Le secteur d'étude est situé en zone d'aléa qualifiée de « Moyen » selon le BRGM.**

#### d. Le risque d'inondation lié aux eaux superficielles

La commune de La Gacilly n'est pas reconnue dans un Territoire à Risque Important d'inondation (TRI). Toutefois, elle est concernée par le risque d'inondation et est soumise au Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) Vilaine aval prescrit le 04/07/1997 et approuvé le 03/07/2002. Ce dernier règlemente la limite sud du territoire de La Gacilly bordé par L'Oust, à hauteur de Glénac

Néanmoins, l'Aff, affluent de L'Oust et l'un des principaux cours d'eau du territoire, est concerné par un risque de débordement. Plusieurs secteurs inondables bordant l'Aff sont identifiés au sein d'un Atlas des Zones inondables (AZI) datant de 2005, renforcé en 2016 et en cours d'étude pour l'instauration d'un PPRI. Le site du projet est concerné par cet aléa, il convient par conséquent de le prendre en compte dans le cadre des aménagements, notamment des ouvrages de gestion des eaux pluviales. Le guide d'application du droit des sols en zone inondable, fourni par les services de l'état<sup>1</sup> et établi sur la base des articles R.111-2 et R.111-5 du code de l'urbanisme, rappelle les principes de gestion au sein et autour des secteurs soumis au phénomène.

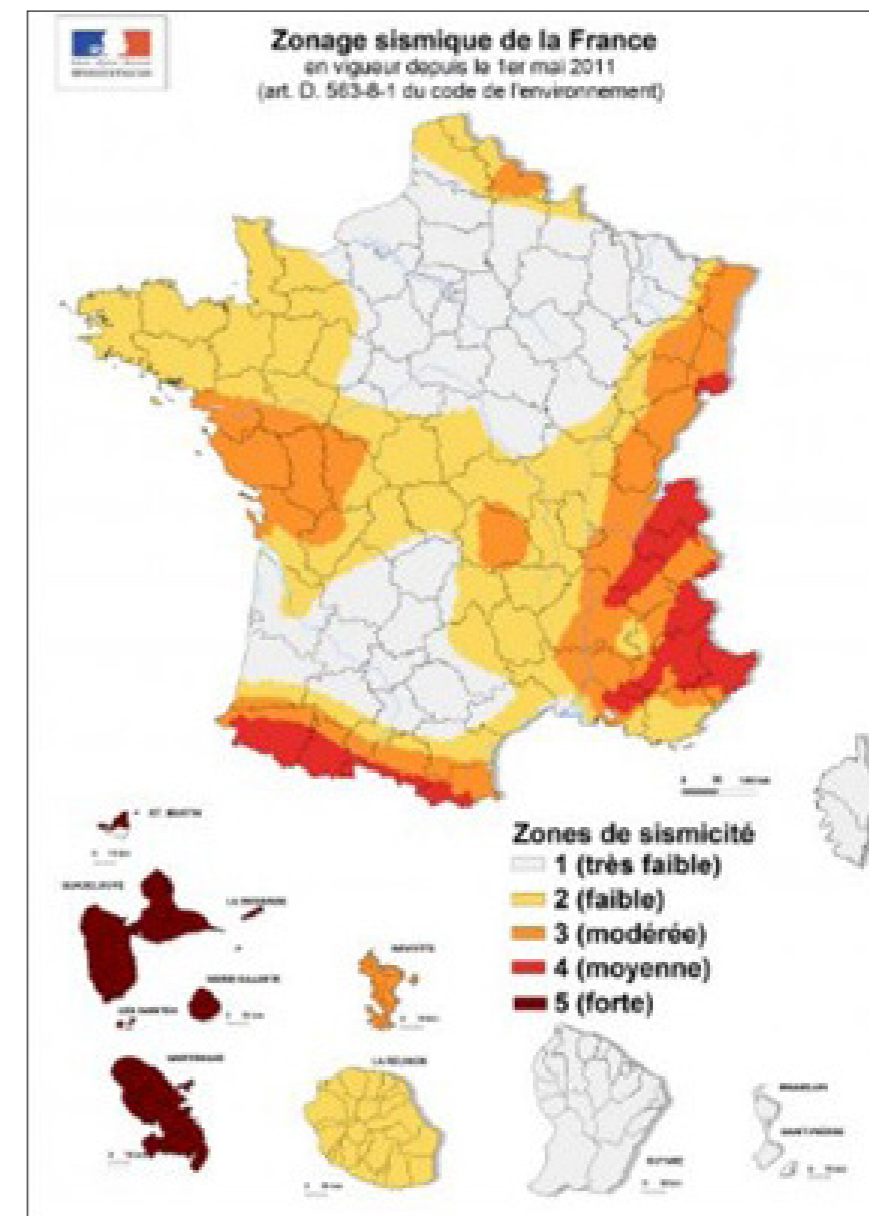


Fig. 100 : Zonage sismique de la France - Source IRSN

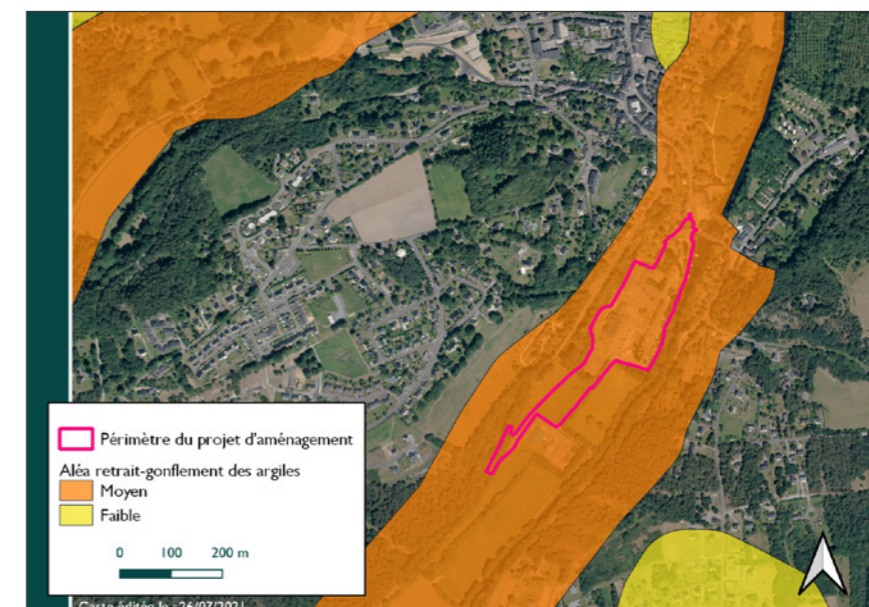


Fig. 101 : Carte du risque de retrait-gonflement des argiles - Source BRGM



Fig. 102: Carte de localisation de la D773 classée en voie sonore de catégorie 3

Dans ce document les objectifs fixés sont les suivants :

- *Interdire les constructions dans les zones les plus dangereuses où, quels que soient les aménagements, la sécurité des personnes ne peut être garantie intégralement et les limiter dans les autres zones inondables,*
- *Préserver les capacités d'écoulement et d'expansion des crues pour ne pas aggraver les risques dans les zones situées en amont et en aval,*
- *Sauvegarder l'équilibre des milieux dépendants des petites crues et la qualité des paysages, souvent remarquables du fait de la proximité de l'eau et du caractère encore naturel des secteurs concernés.*

Le SDAGE Loire-Bretagne 2010-2015 a également défini des objectifs, à travers quatre grands axes :

- 1. *Améliorer la conscience et la culture du risque des populations exposées;*
- 2. *Arrêter l'extension de l'urbanisation et des infrastructures qui y sont liées dans les zones inondables;*
- 3. *Améliorer la protection des personnes et des biens dans les zones inondables;*
- 4. *Réduire les dommages aux personnes, aux activités et aux biens.*

Les principes qui en découlent sont principalement :

- *d'interdire toute construction nouvelle et saisir les opportunités pour diminuer le nombre des constructions exposées dans les zones soumises aux aléas les plus forts et réduire la vulnérabilité des constructions qui pourraient être autorisées dans les zones où les aléas sont moins importants;*
- *de contrôler strictement l'extension de l'urbanisation dans les zones d'expansion des crues où la crue peut stocker un volume important d'eau. Il convient donc de veiller fermement à ce que les constructions qui pourront éventuellement être autorisées soient compatibles avec les impératifs de la protection des personnes, de l'écoulement des eaux;*
- *d'éviter tout endiguement ou remblaiement nouveau qui ne serait pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés.*

**Nota : la modification du projet initial pour ne retenir aujourd'hui que l'aménagement de la rue de l'Aff et la requalification des aires de stationnement existantes réside principalement dans la prise en compte de ce risque et l'observation des principes énoncés ci-avant, dans l'attente des résultats de l'étude du PPRI en cours.**

La présente déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU ne porte pas directement sur l'intégration de l'Atlas des Zones inondables et la traduction des prescriptions règlementaires suivant les principes rappelés ci-avant. Celles-ci demanderaient en effet une information de la population renforcée, notamment sur les répercussions éventuelles dans chacune des zones concernées et leurs délimitations dans le règlement. L'élaboration en cours du PLU à l'échelle du territoire de la commune nouvelle s'en chargera et, dès qu'il sera connu, le Plan de Prévention des Risques Inondation en cours d'étude sera annexé suivant un arrêté de mise à jour du document d'urbanisme.

Néanmoins, pour informer au mieux la population et veiller à la prise en compte de ce risque naturel, il est convenu de reporter l'aléa sur le plan du règlement graphique. Ce report répond à la réserve émise par la DDTM du Morbihan, lors de la seconde consultation des Personnes Publiques Associées, conformément au report sur le plan ci-contre. L'article 7 des dispositions générales énoncées au chapitre II du règlement de PLU du secteur de La Gacilly s'y applique.



Fig. 103 : Photographie aérienne illustrant la crue de 2007 sur le secteur d'étude - Source Mairie de La Gacilly

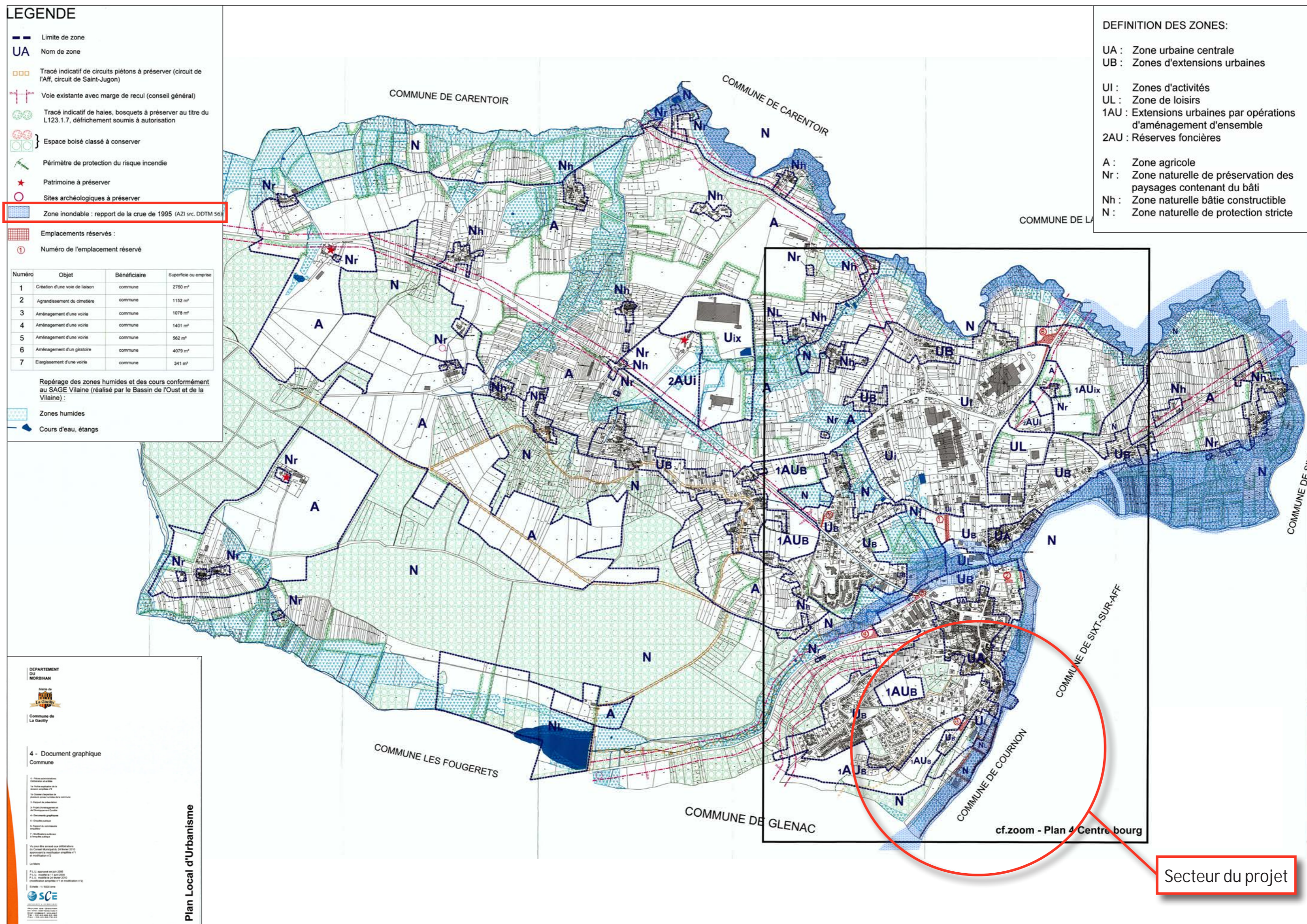


Fig. 104 : Report de l'emprise inondable d'après l'AZI, à partir de la crue 1995, sur le règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme de l'ex-commune de la Gacilly  
MAIRIE DE LA GACILLY - K.urban - DM.EAU

### e. Le risque feu d'espaces naturels (boisement)

Le feu d'espaces naturels est caractérisé dès lors qu'un embrasement concerne une surface minimale d'un demi-hectare d'un seul tenant et qu'une partie au moins des étages arbustifs et/ou arborés (parties hautes) est détruite. Cette notion est étendue aux incendies des formations subforestières de petite taille : le maquis, la garrigue, et les landes.

Pour se déclencher et se propager, le feu a besoin des trois conditions suivantes :

- **une source d'énergie, de chaleur, de mise à feu (flamme, étincelle, foudre) :** très souvent l'homme est à l'origine des feux d'espaces naturels par imprudence (travaux agricoles et forestiers, mégots, barbecues, dépôts d'ordures), accident ou malveillance,
- **un apport d'oxygène, un comburant :** le vent qui active la combustion et favorise la dispersion d'éléments incandescents lors d'un incendie,
- **un combustible (végétation) :** le risque de feu est plus lié à l'état de la forêt (sécheresse, disposition des différentes strates, état d'entretien, densité, teneur en eau, etc.) qu'à l'essence forestière elle-même (chênes, conifères, etc.).

La période de l'année la plus propice aux feux d'espaces naturels est généralement l'été, car aux effets conjugués de la sécheresse et d'une faible teneur en eau des sols, vient s'ajouter la fréquentation importante des bois.

La sensibilité au feu varie en fonction de la nature de formation végétale. De même, la structure du peuplement est aussi importante ; la continuité verticale et horizontale du couvert végétal joue un rôle majeur en favorisant la propagation du feu. Température, humidité de l'air, vitesse du vent, ensoleillement, précipitations, teneur en eau des sols influencent la capacité d'inflammation et la propagation du feu. Le relief joue aussi un rôle essentiel dans le comportement du feu. Dans les montées, la progression du feu est plus rapide. À la crête, les éléments incandescents se dispersent. De fait, au-delà des conditions naturelles imposées par la géographie (relief) ou le climat (sécheresse), l'action de l'homme (entretien de l'espace, pénétration dans les boisements, points d'eau, délais d'alerte, moyens d'intervention) joue un rôle déterminant dans le développement que peut prendre l'événement.

**À ce jour, il n'existe pas de Plan de Prévention des Risques incendie de forêt (PPRif) pour le département. Néanmoins, le territoire communal de La Gacilly est classé au titre de l'arrêté préfectoral du 12/07/2013, au sein du secteur Lanvaux Est, portant emploi du feu.**

D'autre part, l'article L.121-1 du code de l'urbanisme autorise le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et le Plan Local d'Urbanisme (PLU) à déterminer les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable, la prévention des risques naturels prévisibles. **Il doit alors être pris en compte :**

- **la création de zones tampons entre les zones boisées (ou couvertes de lande) et les habitations,**
- **l'entretien régulier de ces zones boisées ou landes.**

Le PLU permet de refuser ou d'accepter sous certaines conditions un permis de construire dans des zones pouvant être soumises au feu d'espaces naturels. **Le PLU en vigueur du territoire de la commune déléguée de La Gacilly identifie graphiquement des espaces de retrait vis-à-vis des boisements ; notamment à proximité du secteur de projet. Les solutions envisagées dans la présente étude veilleront à conserver strictement ces espaces.**

**Depuis, l'arrêté préfectoral du 26 septembre 2019 réglemente l'usage du feu jusqu'à 200 m des bois, forêts et landes en vue de la protection des biens et des personnes.** Dans cette marge, il est donc interdit de fumer du 1er avril au 31 octobre de l'année et les barbecues n'y sont autorisés que sous des conditions particulières dans les aires aménagées. Les dispositions préfectorales rendent notamment obligatoire le débroussaillage préventif sur les terrains de camping et terrains de loisirs aménagés, et jusqu'à 50 m de ceux-ci.



Fig. 105 : Photo du bâtiment « La Fabrique »

## 2. La pollution des sols

Deux bases de données distinctes peuvent être utilisées pour appréhender la qualité des sols du territoire du Pays. Il s'agit de la base de données des sites et sols potentiellement pollués (BASOL) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif et de celle des anciens sites industriels et activités de services (BASIAS) susceptibles d'avoir généré une pollution. La première regroupe des sites pour lesquels une pollution des sols ou des eaux est suspectée ou prouvée, alors que la deuxième rassemble des informations relatives aux activités d'une région, sans présomption de pollution.

**À ce jour, 10 anciens sites industriels sont recensés sur la commune de La Gacilly et 1 site est reconnu comme étant pollué ou potentiellement pollué.**

**Le site d'étude n'est pas identifié sur les bases de données des sols pollués. (BASOL).**

**Sur BASIAS, un ancien site industriel est localisé au sein du site d'étude. Il s'agit du site des anciens abattoirs. Aujourd'hui, la partie nord des anciens bâtiments industriels a été arasée tandis que le reste des bâtiments a été reconverti pour accueillir des commerces et des services. Ce bâtiment est appelé aujourd'hui « La Fabrique ».**

## 3. Les nuisances sonores

Les arrêtés du 1er décembre 2003 relatif aux classements sonores des routes nationales, départementales et des voies de chemin de fer et l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures, classent les infrastructures en cinq catégories (de 1 pour la plus bruyante à 5 pour la moins bruyante).

**La D773 qui traverse le bourg de La Gacilly et qui borde l'Aff est classée en voie sonore de catégorie 3.**

## E. Le patrimoine bâti inscrit ou classé

La commune de La Gacilly compte plusieurs monuments historiques.

**Le site du projet n'est pas concerné par les périmètres de protection de ces monuments. Il n'y a donc pas d'enjeu immédiat.**

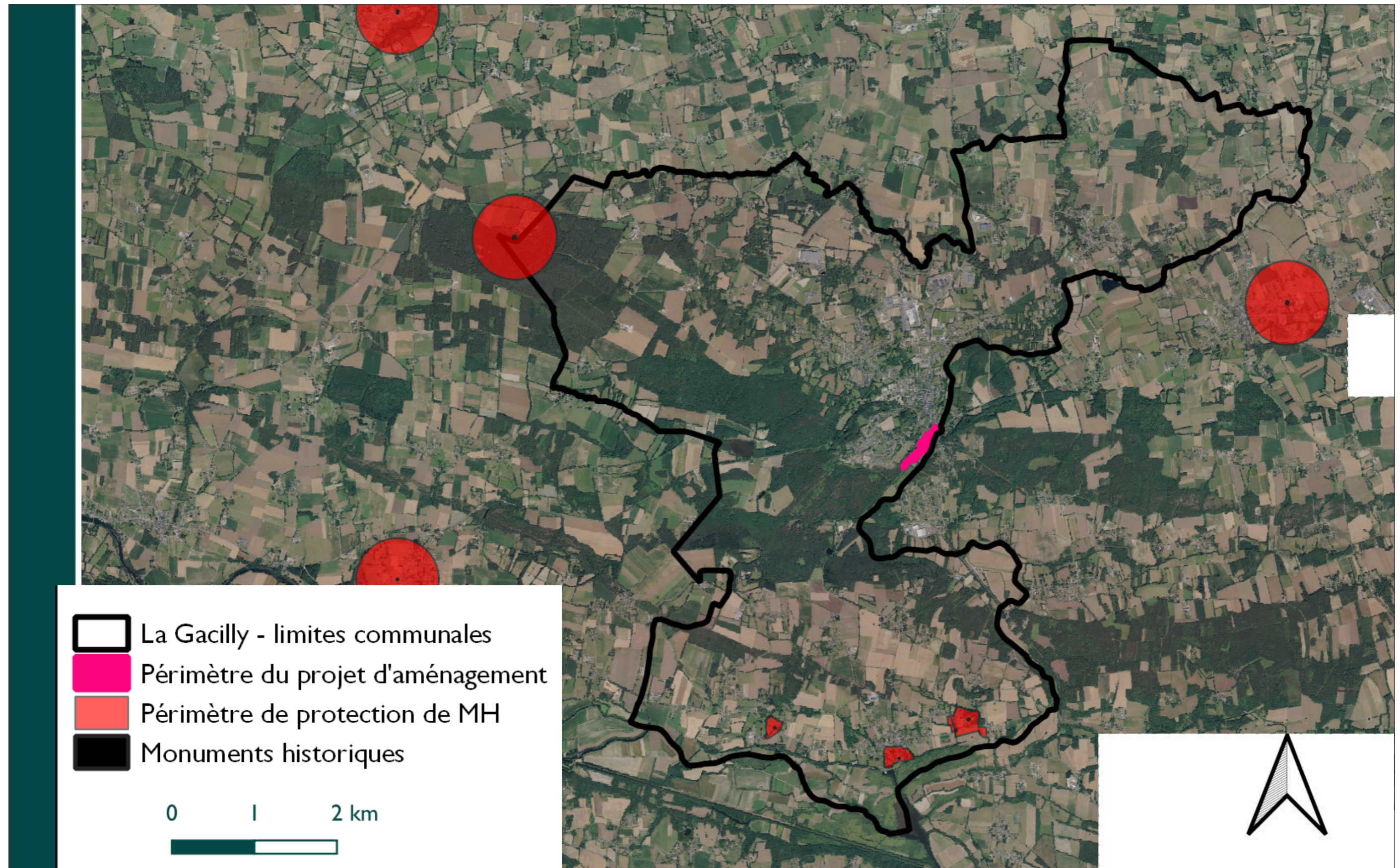


Fig. 106: Carte des monuments historiques et de leurs abords sur le territoire communal de La Gacilly - éditée le 27/08/2021



## CHAPITRE IV - ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

## A. CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

### 1. Les documents soumis à évaluation environnementale

La directive européenne 2001/42/CE du 27 juin 2001 indique que certains plans, schémas, programmes et autres documents de planification susceptible d'avoir des effets notables sur l'environnement ou qui a des effets prescriptifs à l'égard de travaux ou projets soumis à étude d'impact doivent faire l'objet d'une évaluation environnementale et d'une consultation du public préalablement à leur adoption. Les dispositions de la directive ont été introduites dans les codes de l'environnement et de l'urbanisme.

Le décret 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme est entré en vigueur le 1er janvier 2016. Il crée notamment les articles R104-8 à R104-14 du Code de l'Urbanisme qui précisent les PLU qui doivent être soumis ou non à la procédure d'évaluation environnementale.

⇒ **Article R104-8 du Code de l'Urbanisme (créé par Décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015)**

« Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

- **1° De leur élaboration, de leur révision ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, s'il est établi, après un examen au cas par cas, que ces procédures sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;**
- **2° De leur révision, de leur modification ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;**
- **3° De leur mise en compatibilité dans le cadre d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1, si l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence de ces dispositions sur l'environnement. »**

La commune de La Gacilly est concernée une zone Natura 2000. Il s'agit de la ZSC « Marais de la Vilaine » (FR5300002) qui se trouve sur les extrémités sud et sud-est du territoire. De ce fait, la mise en compatibilité du PLU via la déclaration de projet, est soumise automatiquement à évaluation environnementale.

### Enjeux :

**La réduction des effets de l'aménagement sur l'environnement naturel.**

**La conservation des ressources ; la qualité de l'aire et de l'eau.**

**La préservation de la biodiversité.**

**Nota : l'évaluation ci-après a été actualisée suivant le projet retenu et présenté à l'issue du premier examen conjoint des Personnes Publiques Associées (PPA) le 28/01/2022. Elle est ainsi rectifiée sur la base de la précédente évaluation soumise à la Mission Régionale de l'autorité environnementale dont l'avis n° 2021-009313 a été rendu le 28/12/2021. Pour mieux comprendre l'évolution des réflexions, l'ensemble de ces éléments (le rapport de présentation initial, l'avis de la MRae et le procès-verbal de l'examen par les PPA) est joint en annexe du présent dossier.**

## 2. Le contenu de l'évaluation environnementale

### ⇒ Article R104-18 du code de l'urbanisme

Selon l'article R.104-18 du code de l'urbanisme, l'évaluation environnementale comprend :

- **1° Une présentation résumée des objectifs du document, de son contenu et, s'il y a lieu, de son articulation avec les autres documents d'urbanisme et les autres plans et programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;**
- **2° Une analyse de l'état initial de l'environnement et des perspectives de son évolution en exposant notamment les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du document ;**
- **3° Une analyse exposant :**
  - a) Les incidences notables probables de la mise en œuvre du document sur l'environnement
  - b) Les problèmes posés par l'adoption du document sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement.
- **4° L'exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national et les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du document ;**
- **5° La présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document sur l'environnement ;**
- **6° La définition des critères, indicateurs et modalités retenus pour suivre les effets du document sur l'environnement afin d'identifier, notamment, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;**
- **7° Un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.**

## B. L'ANALYSE DES INCIDENCES DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES ENVISAGÉES POUR ASSURER SA PRÉSERVATION ET SA MISE EN VALEUR

### 1. Natura 2000

Le site du projet n'est pas directement concerné par une zone Natura 2000. Néanmoins, le site du projet se trouve à environ 450 m du site Natura 2000 « Les Marais de la Vilaine ». Pour rappel, les principaux objectifs de conservation de ce site N2000 sont le maintien voire l'amélioration du statut des espèces d'intérêt communautaire et la qualité des habitats associés. La préservation et la gestion des micro-milieus (habitats d'intérêt communautaire ou habitats d'espèces) sont notamment des objectifs du DOCOB. Le projet ne va pas à l'encontre des objectifs pour ce site N2000. En effet, le site du projet n'est pas identifié comme un habitat susceptible de concourir au maintien du marais de Vilaine. De plus, dans le cadre du projet global, il est prévu de rendre plus perméable une grande partie des espaces de stationnements et de mettre en place des ouvrages de gestion des eaux pluviales, dimensionnés pour permettre d'améliorer la qualité des rejets dans l'Aff.

**En définitive, le projet n'impactera pas de sites Natura 2000.**

### 2. ZNIEFF

Pour rappel, 2 ZNIEFF de type 1 intersectent le territoire communal. Il s'agit de la ZNIEFF de type 1 « Prairie tourbeuse des landes de Couesmé – Fondemay » (530 006 309) et la ZNIEFF de type 1 « Confluence Oust-Aff » (530 030 171). En revanche, ces ZNIEFF ne se trouvent pas à proximité du site d'étude (2,8 kms et 5 kms).

**En définitive, la réalisation du projet n'aura aucune incidence sur les ZNIEFF.**

### 3. Zones humides

Lors des inventaires, aucune zone humide n'a été inventoriée au sein du site du projet. À noter toutefois, la présence d'une prairie humide au sud-est, à l'extérieur du site du projet. Des mesures ont été prises pour éviter tout risque d'impact sur ces milieux humides.

- **Ne pas intégrer la zone humide au périmètre du projet :** ainsi, les parcelles identifiées de cette zone humide ont été écartées du périmètre d'action de la présente déclaration de projet (mesure d'évitement).
- **Protection stricte par un zonage adapté des parcelles classées zone humide :** dans le présent PLU, les zones humides sont classées en zone NL. La zone NL est une zone naturelle qui permet d'accueillir les installations et équipements liés et nécessaires aux activités touristiques, sportives et/ou de loisirs. Pour préserver les zones humides de tout aménagement, dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU, les secteurs en zones humides ont été classés en zone N strict. La zone N est une zone de protection, motivée par la qualité des sites, espaces ou milieux naturels et les paysages, ainsi que la protection du risque d'inondation. Toute urbanisation en est exclue.

**Ainsi, en définitive, les zones humides ne sont donc pas atteintes par le projet d'aménagement et en outre grâce à la mise en compatibilité du PLU, les zones humides du secteur sont davantage protégées dans le futur PLU que dans celui en vigueur actuellement (modification du zonage).**

#### **Enjeu :**

**La protection stricte des zones humides.**

**Le maintien de la biodiversité et des éléments sources.**

#### 4. Biodiversité

La mise en compatibilité du PLU va permettre le désenclavement du quartier de l'Aff et l'amélioration de l'attractivité de ce secteur de l'agglomération ; participant de la centralité.

Les inventaires menés sur le site ont permis d'identifier 11 habitats sur le site. Seuls 4 habitats présentent des enjeux modérés (Frênaies, Ripisylve), à forts (Formations mixtes de caducifoliées et conifères, haies bocagères). Les autres habitats se caractérisent par des enjeux faibles à très faibles.

Le projet prévoit l'aménagement de la continuité de la rue de l'Aff pour son bouclage au réseau viaire en place au niveau du tiers supérieur d'une prairie permanente. Il s'agit d'une vaste prairie mésophile de fauche qui présente un enjeu faible du fait que la diversité végétale y est typique des espaces prairiaux. On y retrouve également un large cortège d'espèces animales très communes de ces milieux ouverts (notamment des invertébrés). Aucune espèce remarquable n'a été identifiée. **Ainsi, la réalisation du projet au niveau de la prairie aura peu d'impact au niveau de la biodiversité.**

Au niveau de la ripisylve en bordure de l'Aff, on retrouve une strate arborée avec quelques chênes ainsi que des espaces de pelouses entretenues et des fourrés de ronces. La diversité végétale y est faible, néanmoins la faune locale est susceptible d'y trouver refuge, alimentation ou de s'y reproduire. L'enjeu est qualifié de modéré. **La mise en compatibilité du PLU intègre le repérage et le classement en EBC de la ripisylve existante.** Les arbres qui bordent la rivière de l'Aff ainsi que ceux qui bordent la prairie permanente en plaine, sont repérés sur le plan de zonage et classés en Espaces Boisés Classés. Il s'agit d'une mesure d'évitement. Ainsi, la mise en compatibilité du PLU permet l'instauration d'une protection forte de ces éléments naturels.

Les haies bocagères présentent un enjeu fort. La création du bouclage connecté à la route de Glénac (rue Hollersbach) va nécessiter la création de 2 percées au sein des haies bocagères. Une dizaine d'arbres seront abattus. Ces abatages seront compensés par la plantation de nombreux arbres au sein du projet. **La mise en compatibilité du PLU va permettre le repérage sur le plan de zonage de la haie bocagère existante.** Dans l'axe nord-est à sud-ouest, sur le plan de zonage actuel, une haie bocagère ou un alignement d'arbres est à préserver au titre de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'urbanisme. Bien que son défrichement soit soumis à autorisation, il est relevé, à partir de l'orthophotoplan établi pour 2019 ci-après, que cette haie n'existe pas. Il s'agit donc d'une erreur matérielle. La mise en compatibilité du PLU permet de supprimer cette haie sur le plan de zonage. En revanche, une autre haie se trouve en bordure de la rue de Hollersbach et participe à l'ambiance paysagère du site. Elle n'était pas protégée au sein du PLU en vigueur. La mise en compatibilité du PLU permet de la repérer sur le plan de zonage et de la protéger au titre du L.151-19 du CU. Il s'agit d'une mesure d'évitement qui va permettre sa préservation ou sa compensation en cas d'abatage(s) partiel(s).

Enfin, dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU, des évolutions sont apportées au règlement graphique sur le secteur du quartier de l'Aff, notamment :

- un élargissement de la zone *Ui* pris sur la zone *N* ;
- Une restitution de la zone *NL* à la zone *N*.

**Finalement, au sein du périmètre du projet, la surface de la zone naturelle *N* augmente de 1,35 ha et la surface de la zone urbaine *Ui* augmente seulement de 0,49 ha. Si 0,05 ha de bois sont déclassés au bénéfice d'un simple repérage, 454 mètres linéaires de végétation ligneuse, principalement composée d'arbres de haut jet, sont ajoutés à la vigilance.**

**Ainsi, la mise en compatibilité du PLU intègre des dispositions réglementaires pour préserver les composantes naturelles du site.**

## 5. Quantité et qualité des eaux superficielles

Actuellement, une grande partie du site est imperméabilisé et ne dispose pas d'ouvrage de gestion des eaux pluviales.

La réalisation du projet global, particulièrement les aspects n'imposant pas de mise en compatibilité du PLU, vont permettre de mettre en place une désimpermeabilisation de sols et le traitement qualitatif des eaux de rejets. En effet, il est prévu le réaménagement des aires de stationnement et notamment de remplacer l'enrobé par un revêtement poreux en terre-pierre au niveau de la quasi-totalité des parkings. Ainsi, une partie des eaux pluviales seront infiltrées.

En plus d'un changement de revêtement, le projet prévoit à ce stade, la mise en place d'ouvrages de temporisation et de décantation des eaux pluviales. Un dossier Loi sur l'Eau sera réalisé dans le cadre de ce projet. Ces ouvrages de gestion des eaux pluviales seront dimensionnés afin de respecter l'objectif de reconquête de la qualité de l'eau.

**En définitive, le projet va permettre d'améliorer la gestion des eaux pluviales tant du point de vue qualitatif que quantitatif.**

Enfin, s'agissant d'un projet sur une friche industrielle (sites des anciens abattoirs), une recherche de polluants sera programmée en amont pour déterminer les mesures éventuellement nécessaires pour que les aménagements projetés améliorent la qualité environnementale du secteur.

## 6. Eau potable

Le secteur est déjà raccordé au réseau d'eau potable. À court et moyen terme, la requalification du secteur n'engendrera pas d'augmentation des consommations d'eau potable; la possibilité de créer des logements collectifs et de cellules commerciales étant désormais réservée au résultat d'une étude de PPRI en cours.

Enfin, l'emprise de la zone se trouve en dehors de tout périmètre de protection de captage d'eau potable.

**La mise en compatibilité du PLU ne génère aucune incidence directe sur cette thématique.**

## 7. Eaux usées

**La mise en compatibilité du PLU ne génère pas d'incidence sur les dispositions réglementaires en lien avec les eaux usées.**

Si la charge en entrée de la station d'épuration de La Gacilly est mesurée à 50 % de sa capacité initiale (21 000 EH), le projet ici actualisé n'induit plus aucune modification sur ce point.

## 8. Qualité de l'air

Durant les travaux de requalification du site, la phase chantier pourrait être à l'origine d'émissions atmosphériques des : poussières (lors des opérations de terrassement notamment, lors du déplacement des engins et camions sur les terres nues, lors de certaines opérations de déchargement de matériaux pulvérulents, etc.);

- gaz d'échappement (principalement monoxyde de carbone CO, oxydes d'azote NOx et particules) émis par les engins de chantier et camions.

La présence des véhicules légers, poids lourds et engins dépendra des phases du chantier. Ainsi, le nombre et le type de véhicules seront fonction des opérations qui se chevaucheront dans le temps.

### **Enjeux :**

***La qualité de l'aire.***

***La qualité de l'eau.***

***La gestion des rejets et des écoulements.***

***L'optimisation et la rationalisation des déplacements automobiles.***

***Le renforcement des mobilités douces.***

En phase de fonctionnement, le projet de réaménagement et de requalification du secteur et des voiries associées ne va pas produire de rejets en dehors des émissions liées aux véhicules. Dans la mesure où la principale source de pollution atmosphérique réside dans la modification des conditions de circulation sur le site, les mesures de préservation de la qualité de l'air à mettre en œuvre concernent essentiellement la conception et la gestion du trafic. **Ces éléments seront conçus de façon à garantir une fluidité optimale de la circulation et donc tendre à améliorer localement la qualité de l'air.**

D'autre part, certains aspects du projet limiteront les émissions de polluants atmosphériques susceptibles de contribuer à la dégradation de la qualité de l'air :

- *l'aménagement favorisant l'optimisation et la rationalisation des déplacements;*
- *l'aménagement de circulations douces permettant la circulation à pied ou à vélo.*

Enfin, la station d'épuration est localisée au sud-est du site d'accueil des camping-cars. Les « postes » les plus à risques en matière d'odeur sont ceux de la filière boue. Le local est équipé d'une désodorisation et il n'y a plus de stockage de boues sur le site depuis 2017. Aucune nuisance ou plainte n'a été enregistrée à ce jour. La filière, « en l'état » n'est pas génératrice d'odeur.

## 9. Emploi et activités économiques

Durant la phase chantier, le réaménagement du site engendrera pour les entreprises du BTP et toutes les activités connexes, une activité qui permettra la création ou la sauvegarde d'emplois. Par ailleurs, la présence des entreprises du chantier pourra contribuer au dynamisme économique environnant de façon indirecte (nuitées, repas dans les restaurants du secteur, location de matériel, sous-traitance) sur toute la durée de réalisation du chantier.

En phase d'exploitation, la mise en compatibilité du PLU va permettre la réalisation de l'opération de requalification urbaine du site. L'économie de la commune de La Gacilly repose en partie sur l'activité touristique, notamment en période estivale, en particulier lors du festival de la photo (plus de 300 000 visiteurs chaque année). Le projet de réaménagement du quartier de l'Aff va permettre de mieux accueillir cette pratique touristique, en proposant des aménagements adaptés répondant ainsi à la forte demande.

## 10. Activité agricole

Le site du projet correspond à une zone en grande partie imperméabilisée utilisée comme aires de stationnement. De plus, la prairie permanente, située au sud-ouest du site, n'est pas identifiée comme terre agricole ni au document d'urbanisme ni au Registre parcellaire graphique. Le PLU ne classe aucune parcelle du site d'étude en zone A.

**En définitive, la mise en compatibilité du PLU et le projet d'aménagement du site ne vont pas avoir d'incidences directes sur l'activité agricole.**

## 11. Déplacements

La mise en compatibilité du PLU génère une extension de la zone Ui sur la zone N en partie sud du site étudié, permettant l'aménagement du bouclage de la rue de l'Aff à la rue Hollersbach. Il s'agit donc d'améliorer la desserte de la zone et, plus globalement, l'agglomération gacilienne et la campagne environnante.

Ainsi, la rue de l'Aff va être recalibrée, réaménagée et prolongée jusqu'à la rue de Hollersbach, permettant ainsi un bouclage de la zone et du secteur avec le reste de l'agglomération. Ce raccordement va permettre en effet de contourner le centre-ville pour gagner les quartiers alentour et transiter vers la campagne, Glénac vers le sud et La Chapelle-Gaceline vers le nord-est. Les flux depuis la RD138, RD777 et la RD773 en seront aussi grandement facilités.

C'est aussi l'occasion d'offrir une solution à l'enclavement du centre-ville lors de la période estivale pour l'accueil du festival de photographies en extérieur et la piétonnisation des rues du village d'artistes et d'artisans; déployé dans l'hypercentre proche.

**Ainsi, la mise en compatibilité du PLU, puis la réalisation du projet vont permettre une fluidification du trafic routier dans le centre-ville, mais ne vont pas générer de trafic supplémentaire global.**

En matière de circulation douce, la mise en compatibilité du PLU ne va pas avoir d'incidences directes. Néanmoins, la sécurité et la lisibilité des cheminements doux seront renforcées par les aménagements prévus. Le réaménagement de la rue de l'Aff et son recalibrage vont intégrer des circulations piétonnes et cyclables. Enfin, la préservation des composantes naturelles du site et sa mise en valeur vont tendre à encourager sa traversée par les piétons et les vélos.

## 12. Risques naturels

Le site du projet est concerné par le risque d'inondation selon l'Atlas des Zones inondables de 2005-2006 et complété en 2016. La mise en compatibilité du PLU n'est pas susceptible d'entraîner l'accroissement des risques naturels. Au contraire, actuellement, une grande partie du site est imperméabilisé et ne dispose pas d'ouvrages de gestion des eaux pluviales. La réalisation d'une partie du projet va permettre de mettre en place une désimpermeabilisation de sols et le traitement qualitatif des eaux de rejets. En effet, le projet prévoit le réaménagement des aires de stationnement et notamment de remplacer l'enrobé par un revêtement poreux en terre-pierre au niveau de la quasi-totalité des parkings. Ainsi, une partie des eaux pluviales seront infiltrées. En plus d'un changement de revêtement, le projet prévoit la mise en place d'ouvrages de temporisation des eaux pluviales. Un dossier Loi sur l'Eau sera donc à réaliser en phase opérationnelle. Ces ouvrages de gestion des eaux pluviales seront dimensionnés afin de respecter l'objectif de reconquête de la qualité de l'eau.

**En définitive, la mise en compatibilité du PLU va permettre la requalification du secteur qui inclue l'amélioration de la gestion des eaux pluviales et donc la prise en compte des risques d'inondation.**

**Le percement de la rue de l'Aff aujourd'hui en impasse permettra notamment de supporter de meilleures conditions d'évacuation en cas d'inondation d'une partie du site.**

**Par ailleurs, les espaces de retrait vis-à-vis des boisements pour limiter l'exposition des populations au risque incendie sont conservés strictement.**

## 13. Risques industriels et technologiques

Le site du projet n'est pas concerné par des risques industriels et technologiques. **Ainsi, la mise en compatibilité du PLU ne va pas générer d'impact sur ces risques.**

## 14. Sites et sols pollués

Aucun site BASIAS ou BASOL ne se trouve sur le site d'étude, objet de la présente mise en compatibilité. **La mise en compatibilité du PLU ne génère pas d'incidences sur cette thématique.**

## 15. Nuisances sonores

La mise en compatibilité du PLU ne va pas impacter l'ambiance sonore du secteur.

Durant les travaux, les engins de chantier mobiles ou fixes sur le site pourront être source de nuisances spécifiques (véhicules utilitaires, engins de terrassement, compresseur, foreuses, pompes électrogènes, etc.). En conséquence, une gêne, voire des troubles ponctuels et très limités dans le temps peuvent être ressentie momentanément par les populations riveraines.

En période de fonctionnement, la vocation de la zone ne va pas changer, le site maintient sa vocation d'aire de stationnement. **Malgré le détournement d'une partie du trafic, les nuisances sonores resteront sensiblement similaires à l'état actuel et le projet d'aménagement ne devrait pas dégrader de manière significative l'ambiance du site.** En revanche, dans le centre-ville, la situation devrait s'améliorer puisque le dévoiement d'une partie du trafic devrait tendre à réduire les nuisances sonores dans le centre de l'agglomération gacilienne.

**Enfin, le projet intègre la réalisation de liaisons douces qui permettront de limiter l'usage de la voiture et donc de réduire les nuisances sonores.**

**En outre, la commune de La Gacilly s'engage à réaliser une étude acoustique pour évaluer l'impact sonore du projet d'aménagement généré par le recalibrage de la rue de l'Aff et le trafic induit. Selon, elle entend proposer ainsi d'éventuels ajustements afin de limiter les nuisances en particulier vis-à-vis des riverains.**

## 16. Patrimoine

Le périmètre de projet n'est affecté par aucun élément de patrimoine culturel (périmètre de protection de monument historique au titre du code du patrimoine, site classé ou inscrit au titre du code de l'environnement, ZPPAUP ou AVAP, ou petit patrimoine vernaculaire).

**De ce fait, on ne prévoit pas d'impact significatif de la mise en compatibilité du PLU sur le patrimoine culturel.**

## 17. Paysage

Actuellement, bien que disposant de nombreux intrants d'intérêt, le site est peu qualitatif d'un point de vue paysager. Les aires de stationnement ainsi que le bâtiment (La Fabrique) sont peu mis en valeur. Il s'agit d'un secteur qu'on peut qualifier de « délaissé ».

La mise en compatibilité du PLU va permettre l'enclenchement d'une opération de renouvellement urbain, afin de rendre ce secteur plus attractif, en lien avec sa proximité au centre-ville. Cette requalification est permise par les évolutions suivantes au niveau du PLU :

- **Le repérage et le classement en EBC de la ripisylve existante :** Les arbres qui bordent la rivière de l'Aff ainsi que ceux qui bordent la prairie permanente en plaine (au sud-est), sont repérés sur le plan de zonage et classés en Espaces Boisés Classés. Il s'agit d'une mesure d'évitement. Ainsi, la mise en compatibilité du PLU permet l'instauration d'une protection forte de ces éléments naturels qui participent au cadre de vie du secteur.
- **Le repérage sur le plan de zonage de la haie bocagère existante :** Dans l'axe nord-est à sud-ouest, sur le plan de zonage actuel, une haie bocagère ou un alignement d'arbres est à préserver au titre de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'urbanisme. Bien que son défrichement soit soumis à autorisation, il est relevé, à partir de l'ortho-

photoplan établi pour 2019 ci-après, que cette haie n'existe pas. Il s'agit donc d'une erreur matérielle. La mise en compatibilité du PLU a donc permis de supprimer cette haie sur le plan de zonage. En revanche, une autre haie se trouve en bordure de la rue de Hollersbach et participe à l'ambiance paysagère du site. Elle n'était pas protégée au sein du PLU en vigueur. La mise en compatibilité du PLU permet de la repérer sur le plan de zonage et de la protéger au titre du L151-23 du CU. Il s'agit d'une mesure d'évitement qui va permettre sa préservation.

Ainsi, la mise en compatibilité du PLU offre l'opportunité de rectifier une erreur matérielle (haie bocagère) et d'appliquer des dispositions règlementaires au plus près de la réalité de terrain. Il est ici question de protéger les composantes naturelles du site qui participent à la valorisation paysagère et à l'attractivité du quartier, par compensation de certains aspects du projet.

## C. PROPOSITION D'INDICATEURS DE SUIVI

L'évaluation environnementale menée ici ex ante ne peut acquiescer qu'après une analyse de l'application de la mise en compatibilité du document d'urbanisme concerné et, in fine, de l'état de l'environnement constaté, au regard des projets réalisés.

Il convient donc de mettre en place un suivi environnemental de la mise en compatibilité du PLU de La Gacilly dans un délai de 6 ans à compter de la délibération d'approbation. Ce suivi passe par la définition d'indicateurs : par exemple, sur le contexte territorial (pour une meilleure connaissance du territoire et de son évolution) et suivi stricto sensu des conséquences de la mise en œuvre de la mise en compatibilité des documents d'urbanisme (indicateurs de résultat).

Un indicateur quantifie et agrège des données pouvant être mesurées et surveillées pour déterminer si un changement est en cours. Afin de comprendre le processus de changement, l'indicateur doit ainsi aider le décideur à comprendre pourquoi ce changement s'opère.

En conséquence, dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU de La Gacilly, plusieurs indicateurs de suivi sont proposés pour rendre compte des orientations et des objectifs fixés en matière de préservation de l'environnement et des effets de la mise en œuvre du projet.

Les indicateurs détaillés ci-après constituent des outils d'évaluation de la mise en compatibilité du PLU au regard de l'état initial.

Le respect des objectifs fixés pourra être mis en évidence par les résultats des indicateurs de suivis et sera motifs à des ajustements éventuels afin de garantir une prise en compte optimale des composantes environnementales fondamentales du territoire d'étude.

### 1. Insertion paysagère et développement de la végétation

De manière générale, durant la totalité du chantier, un coordonnateur sécurité/environnement s'assurera de l'application des différentes préconisations environnementales, notamment sur la végétation à conserver (arbres, haies).

Par ailleurs, à l'issue des travaux et après la réalisation de l'ensemble du projet, un suivi des mesures environnementales sera mis en place et comprendra notamment une évaluation quantitative de l'insertion paysagère. Il comprend un suivi des plantations qui sera réalisé chaque année sur les 3 premières années et ce suivi permettra d'identifier le développement, le taux de reprise et l'état sanitaires des plantations et le cas échéant, de remplacer les plants à renouveler.

### 2. Biodiversité

Au vu de la procédure choisie (déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU), des inventaires de la biodiversité ont été réalisés durant l'été 2021. Des inventaires supplémentaires vont être réalisés sur 4 saisons dans le cadre de l'évaluation environnementale du projet (R.122-2 du code de l'environnement) qui sera réalisée ultérieurement. Enfin, un suivi écologique sera réalisé au cours des 2 premières années d'utilisation du site.

### 3. Nuisances sonores :

La commune de La Gacilly s'engage à réaliser une étude acoustique pour évaluer l'impact sonore du projet d'aménagement généré par le recalibrage de la rue de l'Aff et le trafic induit et définir d'éventuels ajustements afin de limiter les nuisances en particulier vis-à-vis des riverains.

## D. ANALYSE DES MÉTHODES UTILISÉES ET DES DIFFICULTÉS RENCONTRÉES

### 1. Méthodes

La démarche de l'évaluation environnementale se décompose en 3 phases distinctes :

**Une description du projet définissant la zone faisant l'objet de la mise en compatibilité : Les objectifs et la justification du projet sont précisés. Le PLU en vigueur est présenté puis les évolutions nécessaires au document de planification pour réaliser le projet**

Une analyse de l'état « actuel » de l'environnement du site, objet de la mise en compatibilité : Elle s'effectue de façon thématique, pour chacun des domaines de l'environnement (climat, relief, eau, trame verte et bleue, biodiversité occupation des sols, paysage, patrimoine, activités économiques, déplacements, risques et nuisances, gestion de l'eau, etc.). La description de cet état des lieux repose principalement sur :

- *des recherches bibliographiques pour les aspects généraux (climat, géologie, hydrogéologie, pollution des sols, patrimoine, etc.), en vérifiant le caractère récent des travaux utilisés,*
- *des exploitations de données statistiques pour tout ce qui est climatologie, emploi, déplacements, stationnement,*
- *des observations directes du site pour tout ce qui concerne son occupation, son usage, sa qualité biologique et écologique (inventaires de la faune, de la flore, des zones humides, des habitats, etc.).*

**Une analyse des incidences de l'évolution du PLU au niveau de la zone d'étude :** L'évaluation des effets de la mise en compatibilité du PLU est réalisée en déterminant les éléments présents dans le site que la réalisation du projet fait disparaître, en précisant les éléments nouveaux que le projet amène par rapport à l'état des lieux, notamment les nuisances qui en résultent.

### 2. Difficultés rencontrées

L'opération, objet de la déclaration de projet et de la mise en compatibilité du PLU, est guidé par la volonté municipale de réaménager l'ancien quartier industriel de l'Aff.

Au niveau des inventaires faunistiques et floristiques, il est primordial de comprendre que l'inventaire de la faune et de la flore d'un site ne peut être exhaustif. Même en passant une année complète sur un site, certaines espèces ne seront pas contactées, et donc pas identifiées. Aussi, pour garantir le respect des objectifs de l'inventaire de la faune et de la flore réalisé dans le cadre d'une étude d'impact, il a été nécessaire de cibler précisément les habitats favorables à la biodiversité, et au fonctionnement écologique de la zone d'étude.



## CHAPITRE V - RÉSUMÉ NON TECHNIQUE

## A. L'exposé des intentions d'aménagement

### 1. Le site actuel

Le site d'étude est localisé au sein de la zone agglomérée de la Gacilly, le long de l'Aff. Il est traversé par la rue de l'Aff et bordé par la route de Glénac (rue Hollerbach) à l'ouest. Il s'agit d'un ancien site industriel en cours de requalification.

Le projet se situe au sein d'un plus large secteur d'environ 3,12 ha qui comprend les éléments de composition suivants :

- **la rivière de l'Aff**, affluent de l'Oust, coule du nord vers le sud et borde le site à l'est,
- **un réseau de voirie** (rue de l'Aff/place du bout/du Pont/Chemin des Marbriers),
- **un petit port fluvial de plaisance**,
- **un club de canoë-kayak** hébergé dans un bâtiment en pierres,
- **un bloc sanitaire public** situé derrière l'entrepôt précité, à l'entrée du parking,
- **un ensemble de parkings**,
- **une aire de stationnement pour camping-cariste** (une dizaine d'emplacements),
- **Un ancien bâtiment industriel reconverti pour l'accueil d'activités de commerces** (brasserie artisanale, fabrication de vêtements, fabrication de machines à coudre, menuisier-ébéniste, etc.) : « **La Fabrique** »,
- **Des terrains en friche** (anciens bâtiments industriels démolis),
- **Une prairie permanente** au sud-ouest,

Le climat de La Gacilly est doux de type océanique. **L'Aff, le principal cours d'eau du territoire, borde l'est du site d'étude.**

**La commune de La Gacilly est concernée par une zone Natura 2000. Il s'agit de la ZSC « Marais de la Vilaine » (FR5300002). Le site du projet ne se trouve pas au sein de la zone Natura 2000, mais à proximité (450 m).** Deux ZNIEFF intersectent le territoire communal, mais sont relativement éloignées du site d'étude (2,8 km et 5 km).

Concernant les zones humides, un inventaire communal n'identifiait aucune zone humide au sein du site du projet. Un inventaire a eu lieu en 2021 sur le site du projet et a confirmé **l'absence de zones humides au sein du site du projet.**

**Le diagnostic écologique** a permis d'identifier **11 habitats sur le site et 32 espèces florales communes** qui ne font l'objet d'aucun statut de protection ou de conservation particulier. 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 éléments 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).

La commune de La Gacilly compte plusieurs monuments historiques, bien que **le site du projet n'est pas directement concerné; ni par les périmètres de protection des abords de ces monuments.** Il n'y a donc pas d'enjeu immédiat.

Le site du projet est desservi par le réseau d'eaux usées de la commune. Les eaux usées de la commune de La Gacilly sont collectées et acheminées à la station d'épuration (21 000 EH) située au sud-est de l'agglomération et en limite sud du site du projet; à proximité immédiate. La charge en entrée n'excède pas 50 % de la capacité. Concernant les eaux pluviales, dans l'emprise du périmètre du projet, le ressuyage des parcelles est assuré essentiellement et dans une moindre mesure par infiltration dans le sol en place (espaces verts et prairie permanente). Un réseau d'eaux pluviales intercepte les eaux de ruissellement de la voirie, parking et bâtiments. Ce réseau se rejette directement dans l'Aff situé à quelques mètres en aval. Enfin, le site du projet est déjà raccordé au réseau d'eau potable et aucune prise d'eau destinée à l'alimentation en eau potable ne se trouve en aval de l'opération.

Enfin, en matière de risques et de nuisances, le site est soumis - comme le reste du territoire communal - au risque sismique (faible), à l'aléa retrait-gonflement des argiles (aléa moyen), et au risque d'inondation, par débordement de l'Aff. Le site des anciens abattoirs est identifié comme site potentiellement pollué. Aujourd'hui, la partie nord des anciens bâtiments industriels a été arasée tandis que le reste des bâtiments a été reconverti pour accueillir des commerces et des services. La D773 qui traverse le bourg de La Gacilly et qui borde l'Aff (sur l'autre rive) est classée en voie sonore de catégorie 3.

## 2. Le projet

Le projet envisagé par la municipalité vise à long terme la requalification complète de l'ancien site industriel, et, à court terme, le désenclavement de la rue de l'Aff. Il est ainsi question d'améliorer le lien et la connexion du secteur avec l'agglomération et le centre-ville de La Gacilly; situé à proximité immédiate.

Au titre exclusif de la présente déclaration de projet emportant mise en comptabilité du PLU, il s'agit concrètement de :

- **optimiser, hiérarchiser et intégrer les aires de stationnement** (parking de délestage vers le centre-ville),
- **désenclaver l'accès à l'agglomération gacilienne lors de la piétonnisation du centre-ville à l'occasion des manifestations estivales.**

Cette ambition nécessite l'évolution d'une partie du Plan Local d'Urbanisme à l'endroit de la prairie permanente au sud-ouest du site pour permettre la réalisation du bouclage de la voie en impasse au réseau viaire en place.

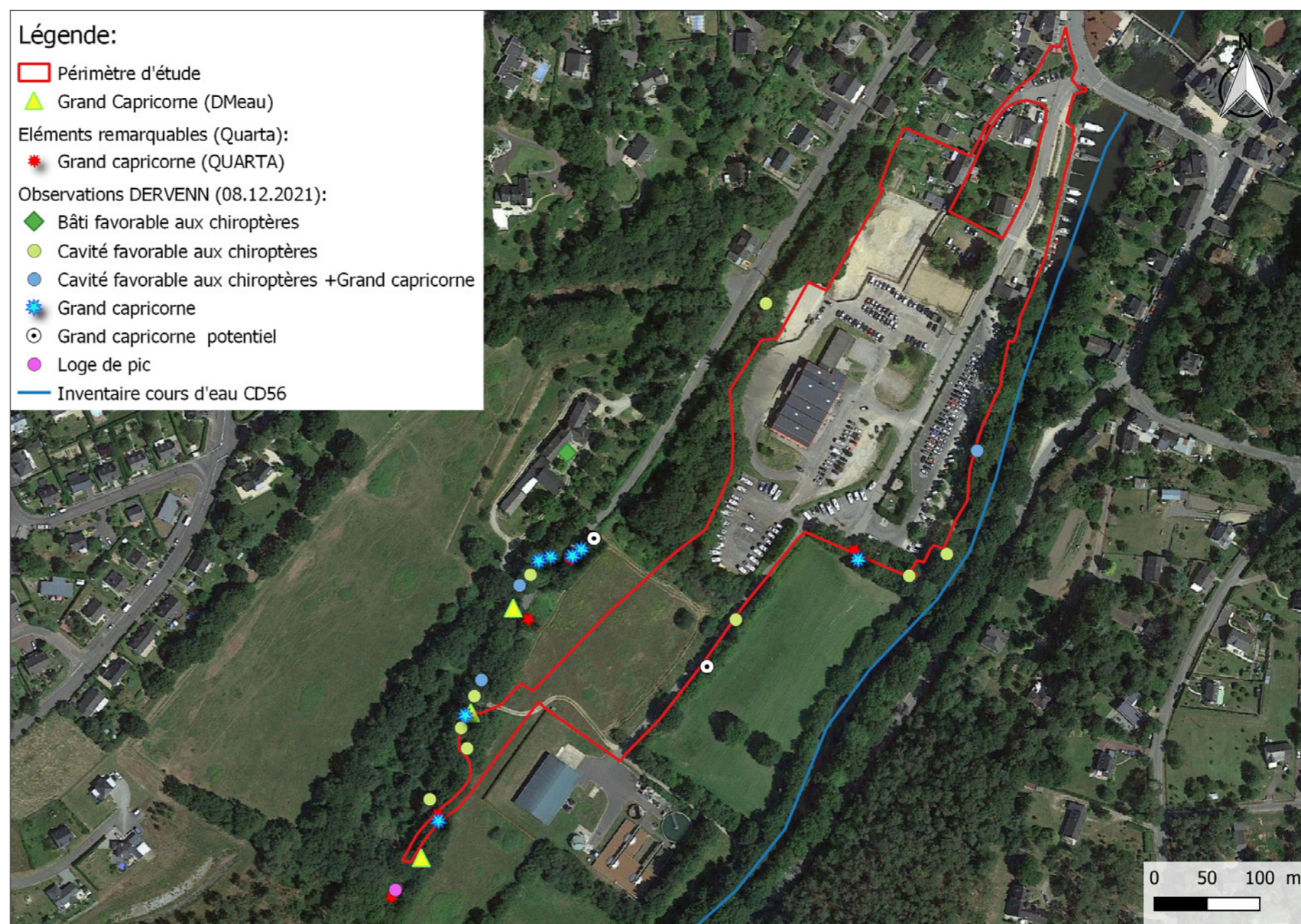


Fig. 107 : Périmètre du projet de requalification du quartier de l'Aff et état actuel du site/Source DM.Eau et Quarta - 2022

## B. Les incidences de la mise en compatibilité du PLU sur l'environnement et les mesures envisagées pour assurer sa préservation et ET sa mise en valeur

### 1. Natura 2000

Le site du projet n'est directement concerné par aucune zone Natura 2000. Néanmoins, le site du projet se trouve à environ 450 m du site Natura 2000 « Les Marais de la Vilaine ». Le projet ne va pas à l'encontre des objectifs pour ce site naturel avéré.

### 2. ZNIEFF

La réalisation du projet n'aura aucune incidence sur les ZNIEFF du fait de la distance qui les sépare.

### 3. Biodiversité

La mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) intègre des dispositions réglementaires pour préserver les composantes naturelles du site.

- *La réalisation du projet au niveau de la prairie aura peu d'impact au niveau de la biodiversité.*
- *Le repérage et le classement en Espace Boisé Classé de la ripisylve existante.*
- *Le repérage au règlement graphique de la haie bocagère existante.*
- *Au sein du périmètre du projet, la surface de la zone naturelle N augmente plus que celle nécessaire à l'extension de la zone urbaine Ui.*

### 4. Zones humides

Les zones humides ne sont donc pas atteintes par le projet d'aménagement. En outre, grâce à la mise en compatibilité du PLU, les zones humides du secteur sont davantage reconnues et donc mieux protégées dans le futur PLU que dans celui en vigueur.

### 5. Paysage

Actuellement, le site est peu qualitatif d'un point de vue paysager ; malgré sa valeur et son intérêt. Les aires de stationnement ainsi que le bâtiment « La Fabrique » sont peu mis en valeur.

La mise en compatibilité du PLU va permettre d'entreprendre la requalification durable de ce quartier afin de le rendre plus attractif ; plus accueillant pour les touristes et la population locale. Elle est aussi l'occasion de rectifier une erreur matérielle portant sur l'absence de repérage d'une haie bocagère existante, d'appliquer des dispositions réglementaires (graphiques notamment) qui reconnaissent plus exactement la réalité de terrain et enfin de protéger les composantes naturelles du site qui participent à la valorisation paysagère et à l'attractivité du site.

### 6. Patrimoine

Aucun impact significatif de la mise en compatibilité du PLU sur le patrimoine culturel n'est relevé, si ce n'est le renforcement de l'attractivité paysagère évoquée précédemment ; qui participe de la mise en valeur globale du site.

### 7. Emploi et activités économiques

Si le projet n'apporte aucune modification directe sur la dynamique économique, le désenclavement de la rue de l'Aff et l'optimisation de l'offre de stationnement peuvent apporter un confort d'usage et renforcer ainsi la fréquentation des commerces déjà présents sur le site et à proximité, dans le centre-ville.

### 8. Activité agricole

La mise en compatibilité du PLU et le projet d'aménagement du site n'ont aucune incidence sur l'activité agricole.

### 9. Déplacements

Le projet cible l'amélioration de la desserte de la zone et, plus globalement, de l'agglomération gacilienne. La mise en compatibilité du PLU et la réalisation du projet vont favoriser la fluidification du trafic routier, notamment dans le centre-ville lors des manifestations estivales qui imposent la piétonnisation du cœur de ville. Globalement, il ne génère donc pas de trafic supplémentaire, mais une meilleure répartition de celui-ci.

En matière de circulation douce, la mise en compatibilité du PLU ne va pas avoir d'incidence directe. Néanmoins, la réalisation du projet de requalification urbaine va permettre le renforcement des cheminements doux à cet endroit et, par conséquent, favoriser leur emploi et leur fréquentation.

### 10. Risques naturels

La mise en compatibilité du PLU n'est pas susceptible d'entraîner l'accroissement des risques naturels, ni d'exposer davantage de personnes. En effet, la mise en compatibilité du PLU va permettre la requalification du secteur qui inclue l'amélioration de la gestion des eaux pluviales et donc la prise en compte des risques d'inondation.

## 11. Nuisances sonores

À terme de la réalisation du projet à partir de cette mise en compatibilité du PLU ne va pas impacter l'ambiance sonore du secteur.

## 12. Quantité et qualité des eaux superficielles

Actuellement, une grande partie du site est imperméabilisé et ne dispose pas d'ouvrage de gestion des eaux pluviales. La mise en compatibilité du PLU et la réalisation du projet vont permettre de mettre en place une désimperméabilisation de sols et le traitement qualitatif des eaux de rejets.

## 13. Eau potable

Le secteur est déjà raccordé au réseau d'eau potable. La requalification n'engendre pas d'augmentation des consommations d'eau potable.

## 14. Eaux usées

La mise en compatibilité du PLU ne génère pas d'incidence sur les dispositions réglementaires en lien avec les eaux usées. La station d'épuration de La Gacilly présente actuellement une charge en entrée de 50 % de sa capacité (21 000 EH) et le projet n'apporte pas de débit supplémentaire.

## 15. Qualité de l'air

En phase de fonctionnement, le projet d'aménagement du secteur ne va pas produire de rejet en dehors des émissions liées aux véhicules.

## C. PROPOSITION D'INDICATEURS DE SUIVI

De manière générale, durant la totalité du chantier, un coordonnateur sécurité/environnement s'assurera de l'application des différentes préconisations environnementales, notamment sur la végétation à conserver (arbres, haies).

Par ailleurs, à l'issue des travaux et après la réalisation de l'ensemble du projet, un suivi des mesures environnementales sera mis en place et comprendra notamment une évaluation quantitative de son insertion. Il comprend un suivi des plantations qui sera réalisé chaque année sur les trois premières années et ce suivi permettra d'identifier le développement, le taux de reprise et l'état sanitaires des plantations et le cas échéant, de remplacer les plants à renouveler.

## D. Appréciation du caractère de l'intérêt général du projet

Le 28 octobre 2022, lors de l'examen conjoint du projet exposé dans la présente note, le service de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Morbihan a suspendu son avis favorable à deux réserves. La première est abordée au chapitre X précédent (cf. pX) et concerne le report sur le plan du règlement graphique de l'emprise du risque d'inondation lié à l'Aff, rapportée dans l'Atlas des Zones Inondables. La seconde est abordée ici et concerne l'exposé d'un chapitre circonstancié à la démonstration de l'intérêt général porté par ledit projet.

Dans ses conclusions, la commissaire enquêtrice rappelle également qu'au titre de l'article L.153-54 du code de l'urbanisme, la procédure de déclaration de projet engagé par la municipalité porte à la fois sur l'intérêt général du projet et, en conséquence, sur la mise en conformité du Plan Local d'Urbanisme. Pour satisfaire à la démarche poursuivie, elle expose donc une analyse des avantages, des inconvénients et des risques liés au projet, de manière à vérifier si celui-ci porte bien l'intérêt général.

C'est en réponse à cette demande de complément que ce chapitre est ajouté à la note de présentation et rédigé à l'appui des éléments relevés dans la présente, ainsi qu'à partir de l'analyse rapportée en conclusion du rapport d'enquête publique.

Préalablement à cet exposé, il importe d'une part de définir la notion d'intérêt général, puis de rappeler une nouvelle fois de rappeler le contenu du projet qui nécessite la mise en compatibilité du PLU pour permettre sa faisabilité.

**La notion d'intérêt général est** définie dans le dictionnaire de la langue française (src. Larousse), comme « **la conception de ce qui est bénéfique à l'ensemble des membres d'une communauté** », ici la population de la commune nouvelle de La Gacilly. D'un point de vue politique, elle n'a de sens que pour un groupe d'individus membres d'une communauté, telle une collectivité, à laquelle ils ont conscience d'appartenir. Il est donc du ressort de la collectivité, ou ici de la municipalité de poursuivre des fins d'intérêt général – c'est-à-dire d'entreprendre des actions qui présentent une valeur ou une utilité pour tous ceux sur lesquels s'exerce son autorité – et de les faire prévaloir sur certains intérêts particuliers.

Quant à la requalification du quartier de l'Aff, aujourd'hui, la seule partie du projet qui impose la présente procédure servant la mise en compatibilité du PLU réside dans la création d'une portion de voirie dans la continuité de l'impasse de l'Aff; jusqu'à son bouclage sur la rue Hollersbach. La réfection et le réaménagement des espaces de stationnements ne sont en effet interdits par aucune prescription réglementaire du document d'urbanisme en vigueur, sous réserve que ces travaux respectent les autres normes en vigueur.

**La municipalité souhaite néanmoins souligner les causes et corolaires à cette entame.**

**Le projet global porte en effet sur la revalorisation de l'ancien quartier industriel, le long de l'Aff, dans l'objectif d'un renouvellement urbain cohérent, vertueux et moins consommateur de surface naturelle ou agricole. La commune de La Gacilly, en sa qualité d'aménageur et après avoir mené des actions d'acquisition foncière, porte aujourd'hui la requalification urbaine de ce site des anciens abattoirs, dont elle est intégralement propriétaire et qui est actuellement utilisé pour des stationnements désorganisés. Elle souhaite ainsi le renouveler sous la forme d'un écoquartier.**

Ce secteur, stratégiquement situé à l'entrée sud-est de l'agglomération, à proximité immédiate du port fluvial de plaisance et aux portes du centre ancien de La Gacilly, concerne un large périmètre d'environ 3,7 hectares. Cette requalification de fond a pour but de créer une continuité entre le caractère pittoresque du centre-bourg historique de la

ville et la dimension touristique du « Bout du Pont », pour valoriser ce secteur en friche et perçu à l'abandon.

La connexion avec le centre-bourg et les équipements touristiques, tels que l'office du tourisme ou le port fluvial du « Bout du pont » passe d'abord par la réhabilitation qualitative de deux bâtiments communaux. « La Fabrique », ancien site industriel, deviendra un tiers lieu culturel, associatif et économique axé sur l'inclusion numérique et locale, et le bâtiment « canoé-kayak » une Capitainerie; point d'accueil pour les activités nautiques et fluviales.

Forte de son attrait touristique, la commune envisage également d'améliorer l'accueil des touristes sur son territoire. Les 310 000 visiteurs annuels stationnent prioritairement sur ce secteur. Il est donc sujet de mettre à profit l'opération de réaménagement qualitatif des espaces publics pour optimiser et réorganiser ce stationnement. De surcroît, ce réaménagement est l'opportunité de créer des dispositifs de gestion des eaux pluviales, aujourd'hui inexistantes sur ce secteur. D'autre part, la commune se doit de mettre à disposition du public des équipements dignes et salubres, ce qui n'est actuellement pas le cas, notamment au regard de la carence en termes de sanitaires publics. Il est donc envisagé de les réfectionner en assurant une capacité d'accueil constante, satisfaisante et respectueuse de l'environnement.

**La commune se doit aussi de considérer le trafic routier, à proximité et dans l'agglomération gacillienne, qui se densifie de manière saisonnière par l'accueil du tourisme et se complexifie pour la fréquentation quotidienne par les habitants. Cette densification se perçoit d'autant plus à l'entrée sud du territoire (route de Glénac se prolongeant vers la rue Hollersbach en entrée de bourg), où se créent aussi des conflits d'usages entre les piétons et les automobilistes.** Face à ce constat et pour sécuriser les lieux, la municipalité se voit obligée depuis de nombreuses années de fermer temporairement à la circulation une partie des artères du centre-bourg, notamment la traversante principale, pendant toute la durée du festival

photo, ce qui pénalise les riverains. À l'intérieur de cette opération globale, **c'est précisément pour remédier à cette contrainte que la municipalité entend créer une voie de desserte par le bouclage de l'impasse de l'Aff à la rue Hollersbach. Cette nouvelle rue servira ainsi d'une part au désenclavement du futur écoquartier et d'autre part, à délester une partie du centre-bourg et du reste du territoire. Elle favorisera aussi les mobilités douces par le réaménagement et la sécurisation des voiries (dont carrefour).**

Ainsi, en réaménageant une ancienne friche industrielle, désaffectée et majoritairement désaffectonnée des gaciliens, la commune s'inscrit pleinement dans les orientations nationales - notamment déclinées dans la loi Climat et Résilience - quant à la maîtrise du foncier, à la requalification urbaine, à la renaturation des sols, au développement des mobilités douces et à l'emploi de matériaux perméables et plus respectueux de l'environnement. En s'engageant pleinement dans une démarche d'écoquartier, La Gacilly affirme son ambition quant à la réalisation de ce projet vertueux aux abords de l'Aff.

**C'est en répondant aux problématiques rencontrées quotidiennement par ces habitants et ponctuellement par ses visiteurs, en valorisant son territoire pour le confort de tous et en intégrant les objectifs supra du développement durable que la municipalité de La Gacilly reconnaît le caractère d'utilité général du projet et de ses composantes.**

**A noter que si la présente déclaration de projet est rendue nécessaire pour autoriser la réalisation du tronçon en continuité de l'impasse de l'Aff, il est rappelé que la municipalité étudie ce projet depuis plus de dix années.** Antérieurement, une partie du centre ancien a fait l'objet d'un projet de réaménagement. Il est maintenant nécessaire de poursuivre cette mise en valeur des espaces publics pour améliorer leur fonctionnalité, ainsi que la qualité urbaine et paysagère du centre-ville. À cet effet, les réflexions suivantes ont été menées :

- Une étude prospective du CAUE en 2010 sur la

*requalification des espaces publics.*

- Une étude de déplacements réalisée en 2011 qui a permis de redéfinir le plan de circulation et le stationnement.
- Un projet de requalification des espaces publics sur le secteur de l'Aff, avec la création d'une nouvelle voie pour désenclaver ce secteur, et l'aménagement de parkings (projet en cours).

**Aujourd'hui, le projet de requalification des espaces publics sur lequel travaille la municipalité porte sur un périmètre plus large, comprenant :**

- L'axe traversant le centre-ville en intégrant la place Yves Rocher, la rue du relais postal, et la place de la Ferronnerie ;
- Les abords des équipements scolaires : collège et écoles primaires ;
- Les entrées de villes.

Les objectifs poursuivis par les élus dans le cadre de cette mission sont multiples :

- Sécuriser les déplacements et renforcer les liaisons douces, notamment sur les entrées de bourg ;
- Sécuriser les abords des établissements scolaires : circulations piétonnes, stationnement, etc. ;
- Valoriser les espaces centraux, les abords des commerces, le patrimoine bâti ;
- Requalifier l'espace central autour des halles et de l'église : repenser la place de la voiture, créer des espaces plus conviviaux pour les piétons, etc. ;
- Prévoir des aménagements adaptés à la topographie et véritablement accessibles ;
- Requalifier la rue du relais postal (passage en sens unique et libération de l'espace pour les piétons),
- Créer une véritable place au bout du pont (place de la ferronnerie), en revoyant le stationnement, l'aménagement des abords des commerces et des terrasses.

**Le CAUE a ainsi été sollicité pour apporter des conseils sur la valorisation de ces espaces publics en dressant un premier diagnostic, en y précisant les enjeux ainsi que le périmètre d'intervention et en conseillant la commune pour le lancement d'une mission de maîtrise d'œuvre. Par la suite, le bureau d'études AGAP a été mandaté pour établir un Schéma Directeur d'Aménagement du centre-ville en trois étapes :**

1. Diagnostic et enjeux ;
2. Définition des scénarios d'aménagement, par secteur ;
3. Programme d'actions à mettre en œuvre (AVP).

**La phase 1 « diagnostic et enjeux » a été livrée très récemment, le 24 janvier 2023. Elle fait état d'orientations déjà validées par les élus et qui ont pu être versées en réponse au procès-verbal de synthèse de la commissaire enquêtrice, notamment le passage en sens unique de la rue du relais postal, la rue Lafayette et la rue Hollersbach, soit le plan de circulation futur du secteur, qui ne pourra se faire qu'en lien avec le bouclage de la rue de l'Aff.**

**La phase 2 sera livrée le 8 mars 2023, et la phase 3 le 14 avril 2023.**

## 1. Avantages du projet

Comme la municipalité en fait l'écho, notamment à partir de son projet global et à partir des éléments communiqués dans la présente, la commissaire enquêtrice relève qu'il est facile d'imaginer **les contraintes qui pèsent sur la population, notamment lorsque les restrictions de circulation sont mises en place plusieurs mois par an afin de sécuriser l'accueil des touristes** (P.m. au moment du festival de la photographie en été et lors des animations de Noël en hiver).

Elle estime aussi que « *le projet, notamment de prolongement de la rue de l'Aff en vue d'une jonction avec la route de Glénac, est un préalable indispensable à un allègement des restrictions de circulation dans l'hyper centre de La Gacilly où des sens uniques de circulation pourraient être mis en place afin de sécuriser les déplacements piétons et de fluidifier la circulation automobile. Cette jonction permettrait également de contourner le centre-ville pour gagner les quartiers alentour et transiter plus rapidement vers la campagne des anciennes communes de Glénac et de La Chapelle-Gaceline aujourd'hui fusionnées* ». **Il est notamment ajouté ici que ce bouclage est aussi le point d'amorce nécessaire à une requalification optimale et approfondie de l'ensemble du site, pour lui-même et pour sa connexion avec le reste de l'agglomération et, plus largement, du territoire.**

Si ce projet démontre un avantage certain pour la fréquentation et le fonctionnement du territoire, la commissaire enquêtrice souligne en revanche la nécessité de l'accompagner d'une réponse au plan de circulation pour un rayonnement plus large ; l'ensemble porteur de l'intérêt général. Elle précise « *plus vite la commune pourra modifier son plan de circulation, mieux ce sera pour les Gaciliens et les personnes traversant la localité. C'est tout l'intérêt de la procédure de DPMEC qui permet à la commune de ne pas attendre l'élaboration du PLU de la commune nouvelle pour mettre en œuvre le projet* ». De manière concomitante à l'approbation de la présente déclaration de projet, le conseil municipal a donc délibéré sur le principe de la mise en sens unique de la rue du relais postal et de la rue Lafayette, comme indiqué au plan ci-contre. Cette solution sera par conséquent proposée et testée au gacilien, bien que dans un souci de réversibilité, ou en recherche d'aménagement durable, le dimensionnement des voies nouvelles ne devra pas en dépendre strictement.

**De cette manière, il est considéré que le projet donne à la municipalité la possibilité de résoudre un problème de conflit d'usage automobiles/piétons/cyclistes dans l'hypercentre de la commune, en sécurisant les déplacements, ce qui porte bien là à l'intérêt général.**

**En complément concernant les solutions induites pour la mise en compatibilité du PLU, le repérage et la**

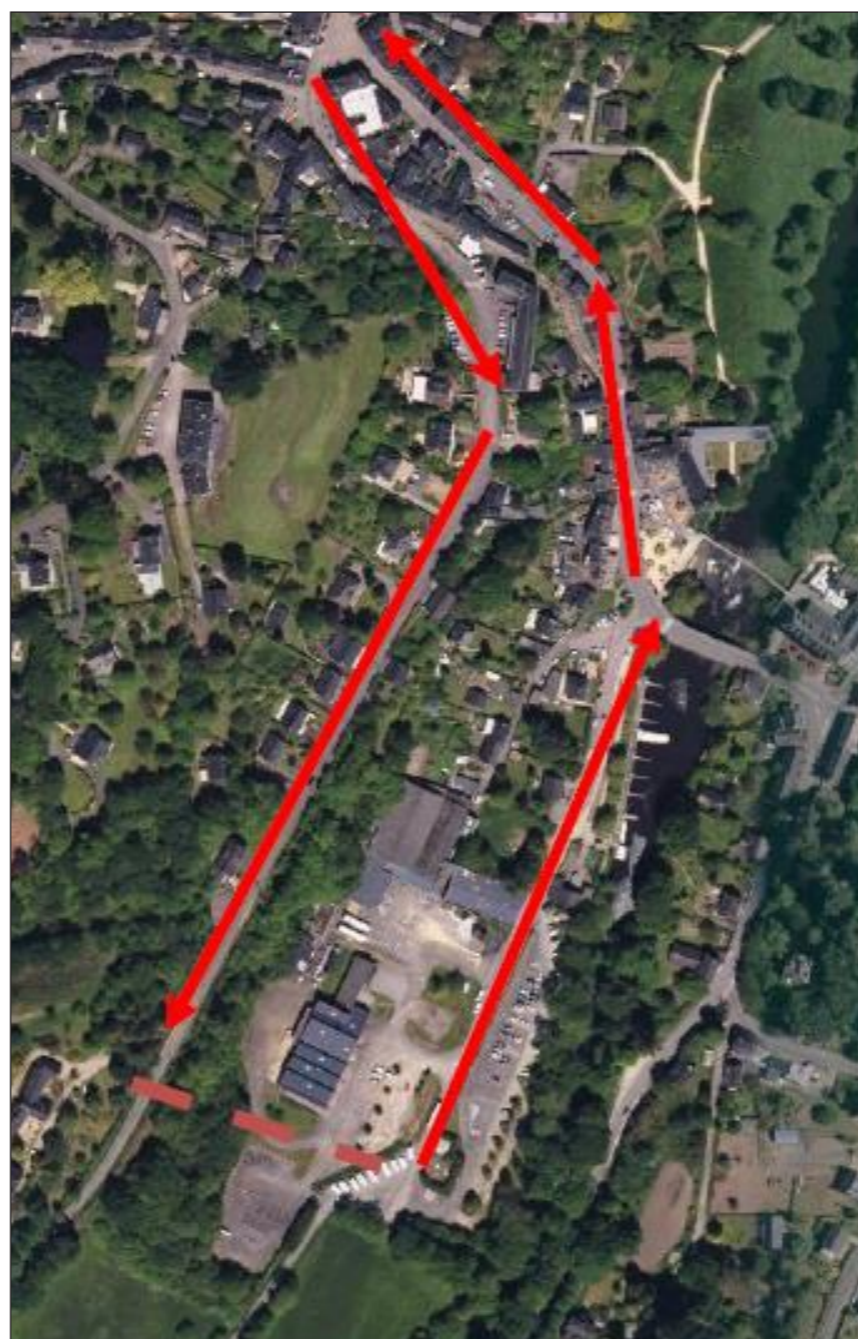


Fig. 108 : Plan de circulation envisagé autour du site une fois le bouclage réalisé

**protection des haies effectives au pourtour du site sont de nature à préserver l'environnement naturel et à conserver les éléments de la composition végétale du paysage. L'ajout de ces prescriptions réglementaires est donc formalisé dans l'intérêt général.**

**En corolaire, plusieurs points inhérents au projet global de réaménagement du site portent avantages à la population.**

Le retrait prévu à moyen terme du stationnement actuel des camping-cars en dehors de l'emprise inondable préfère **la mise en sécurité des campings-caristes en cas d'aléas**. D'autre part, éviter leur installation anarchique sur la prairie humide en offrant une solution alternative **favorise une meilleure protection de cet espace naturel et de la biodiversité qu'il contient. Sur ces deux motifs, l'intérêt général est aussi porté.**

Les travaux envisagés pour réaménager les parkings existants seront précédés d'une **dépollution des sols**. Ils permettront également de les **désimpermeabiliser pour un meilleur traitement des eaux pluviales**. **Les actions visant à ne pas aggraver, voire à le résorber en partie, l'aléa lié aux risques d'inondation par débordement ou ruissellement des eaux de pluie, et celles servant à améliorer la qualité de l'eau portent également l'intérêt général.**

**Les aménagements prévus pour embellir le site et donc à valoriser avantageusement le paysage apparaissent aussi porter l'intérêt général.**

Et, à une échelle de territoire élargie, le projet, en structurant les équipements et les services, en favorisant le renouvellement urbain et la mutation des espaces, **participe à l'atteinte des objectifs du SCoT qui visent à affirmer l'attractivité touristique, est également porteur de l'intérêt général.**

## 2. Inconvénients du projet

**Le principal inconvénient direct du projet est l'atteinte d'une parcelle reconnue comme espace naturel.** En effet, le projet nécessite de détruire une partie du pré versant pour permettre la construction de la voie et du bouclage envisagée : il s'agit d'une part de la prairie agronaturelle que traversera la nouvelle chaussée, mais aussi de l'abattage de certains arbres au carrefour de la rue de l'Aff et de la rue Hollersbach.

**La plupart des espèces animales et variétés végétales présentes sur le site sont néanmoins considérées comme communes** et la municipalité a bien pris en compte la présence du grand capricorne et des chiroptères. **Les atteintes à la biodiversité apparaissent donc supportables.**

Le paysage naturel sera également altéré par la construction de la voie, mais les aménagements paysagers et la requalification globale du site permettront son intégration. **L'atteinte au paysage reste donc raisonnable.**

**Bien que le site Natura 2000 se situe à proximité du site de projet, les travaux sont d'ampleur restreinte et les perturbations sur le marais devraient être faibles.**

**Le projet ne porte pas atteinte non plus aux zones humides dont la protection sera même renforcée ni au cours d'eau dont la ripisylve sera préservée.**

**En définitive, l'atteinte aux milieux naturels semble donc acceptable, d'autant que la protection renforcer des autres entités végétales en place (P.m. Haies bocagères autour de la prairie humide) sont de nature à en compenser les effets.**

Par ailleurs, le maintien des parkings à leur emplacement actuel a pour conséquence de les laisser en zone inondable ce qui interdit la mise en place d'ombrières photovoltaïques et entraîne des contraintes notables pour le développement de bornes de recharge électriques. Cet aspect semble restreindre à plus long terme les possibilités en faveur du développement des véhicules électriques ou l'attrait de cette aire de stationnement pour ce type de véhicules, en l'absence d'innovations technologiques quant aux procédés connus à ce jour.

Enfin, la réalisation du projet envisagé supprime à moyen terme le parking des camping-cars alors que, ville touristique d'intérêt majeur, La Gacilly est très fréquentée par ce type de véhicule. Néanmoins, à défaut de pouvoir réimplanter une aire de camping-cars dans ce secteur, comme il avait été prévu initialement (cf. Avis de la MRae et premier examen des PPA), les nouvelles études prospectives entreprises par la municipalité pour localiser un lieu d'implantation et le projet de création d'une seconde aire de camping-cars sur le secteur de Glénac, tendent à limiter cet inconvénient.

## 3. Risques potentiels résultant de la mise en œuvre du projet

Le risque d'inondation ayant été pris en compte à l'issue du premier examen conjoint des Personnes Publiques Associées, en réservant la définition du programme de logements envisagés aux résultats de l'étude en cours du Plan de Prévention des risques Inondations aux affluents de l'Oust et en limitant les aménagements de nature à accentuer l'aléa, le projet n'expose pas plus de population et n'aggrave pas ce risque naturel. À l'inverse, le bouclage de l'impasse de l'Aff à la rue Hollersbach constitue une alternative pour la mise en sécurité des usagers en cas d'évacuation du site rendue nécessaire. La commissaire enquêtrice estime notamment que le risque inondation pourrait être atténué du fait de la désimperabilisation des sols à l'endroit de l'aire de stationnement, au-dessus de la berge de l'Aff. Ces traitements apparaissent compatibles avec les orientations du SAGE Vilaine.

Le projet ne porte pas non plus atteinte aux activités agricoles qui ne sont pas présentes sur le site, ni aux activités économiques, ou au patrimoine culturel ; le secteur se situant en dehors de tout périmètre de protection d'un monument historique. Ils ne portent pas davantage atteinte à d'autres intérêts publics connus à ce stade.

Cependant, l'augmentation de la circulation de la rue de l'Aff pourrait éventuellement exposer les riverains à une augmentation des nuisances sonores. Néanmoins, il n'est constaté aucune habitation sur le site de projet ou à proximité immédiate. De plus, la municipalité s'est engagée à réaliser une étude acoustique pour évaluer l'impact sonore du projet et proposer d'éventuels ajustements si nécessaire.

Le risque majeur du projet semble désormais lié au stationnement des camping-cars. Le rapport d'enquête publique conclut, dans le cas d'une ville à l'intérêt touristique aussi marqué, que si une aire n'est pas prévue à court terme pour le stationnement des camping-cars, ceux-ci risquent de se garer de manière anarchique dans la cité, suscitant le mécontentement aussi bien des touristes eux-mêmes que de la population. Il semble donc indispensable qu'une aire de stationnement pour camping-cars, même temporaire, soit prévue dès l'approbation du projet.

En réponse à cette réserve émise par la commissaire enquêtrice, la municipalité précise réfléchir à l'implantation d'une nouvelle aire de camping-cars dans un lieu approprié au sein de l'agglomération gacilienne.

Dans cette attente, elle propose dans un premier temps le parking qui se situe à droite de la Fabrique en conservant la borne de vidange des eaux usées déjà présente sur le site, et en informant les campings-caristes via les canaux de communication communaux (site internet, page Facebook, panneau Pocket et affichage lumineux). Ce lieu est connu et accessible depuis des années et servira de lieu d'accueil temporaire et transitoire pour les campings-caristes.

Le temps de la réalisation des travaux d'aménagements du secteur et de la nouvelle aire de camping-cars, une rotation sera ensuite réalisée sur les différents espaces de stationnements appartenant à la commune (cf. Carte de repérage ci-contre), sur la parcelle cadastrée n° 061 AM 881 fléchées ci-dessous et qui fait actuellement l'objet d'une étude de faisabilité.



Fig. 109 : Parcelle n°061 AM 881 envisagée pour la réalisation d'une nouvelle aire de camping-cars au sein de l'agglomération gacilienne

Indice	Nbr. de places (u : automobile)
<b>Secteur aggloméré de La Gacilly</b>	
P1	230 places
P2	10 places
P3	5 places
P4	77 places
P5	20 places
P6	87 places
P7	36 places
P8	12 places
P9	18 places
P10	10 places
P11	230 places
<b>S/Total</b>	<b>735 places</b>
<b>Secteur aggloméré de Glénac</b>	
P12	5 places
P13	8 places
P14	13 places
<b>S/Total</b>	<b>26 places</b>
<b>Secteur aggloméré de La Chapelle-Gaceline</b>	
P15	8 places
P16	10 places
P17	15 places
P18	10 places
<b>S/Total</b>	<b>43 places</b>
	<b>1227 places</b>

Fig. 110 : Tableau quantitatif des places de stationnements des aires repérés sur les plans ci-contre

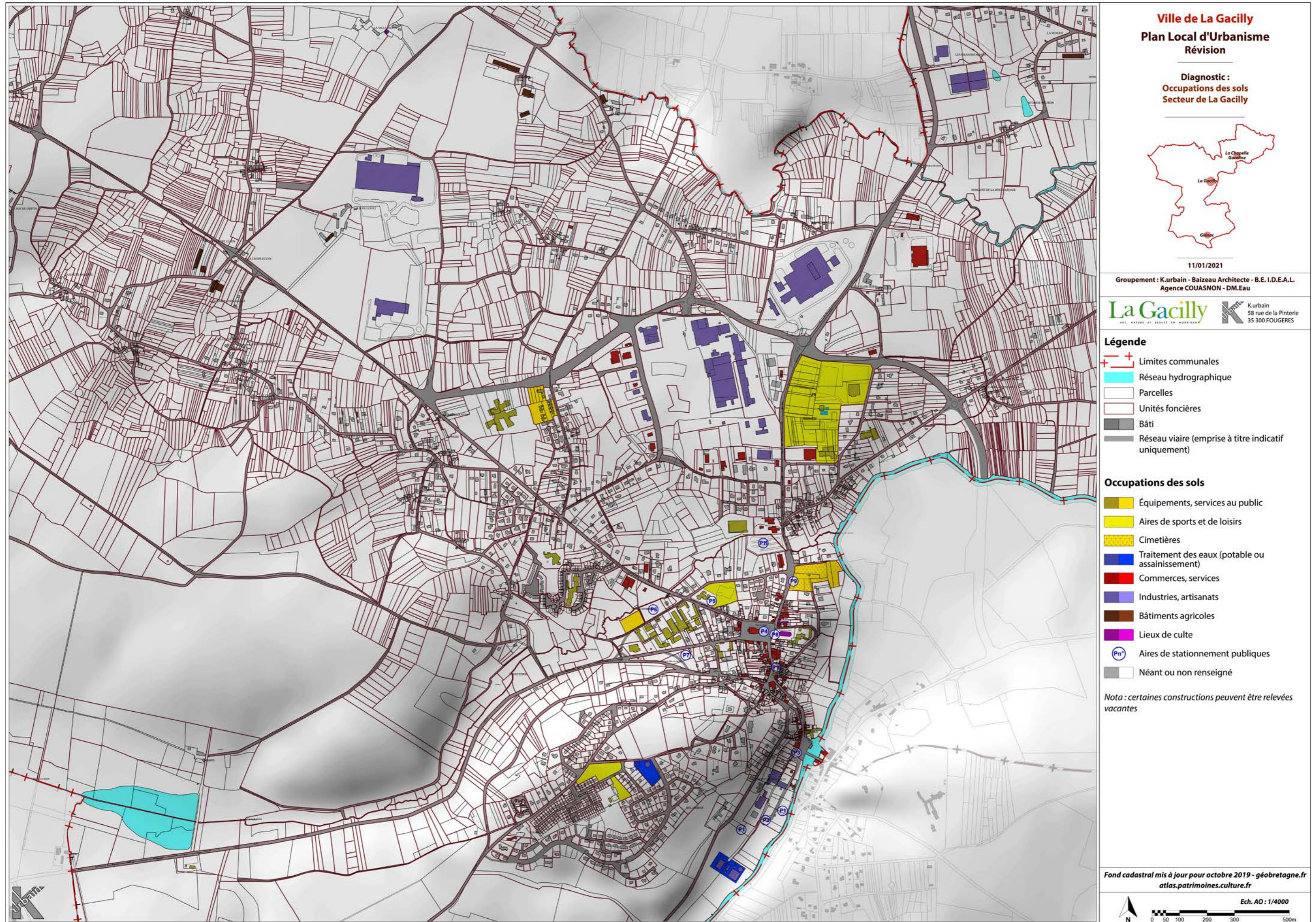


Fig. 111 : Occupations des sols - Secteur de La Gacilly

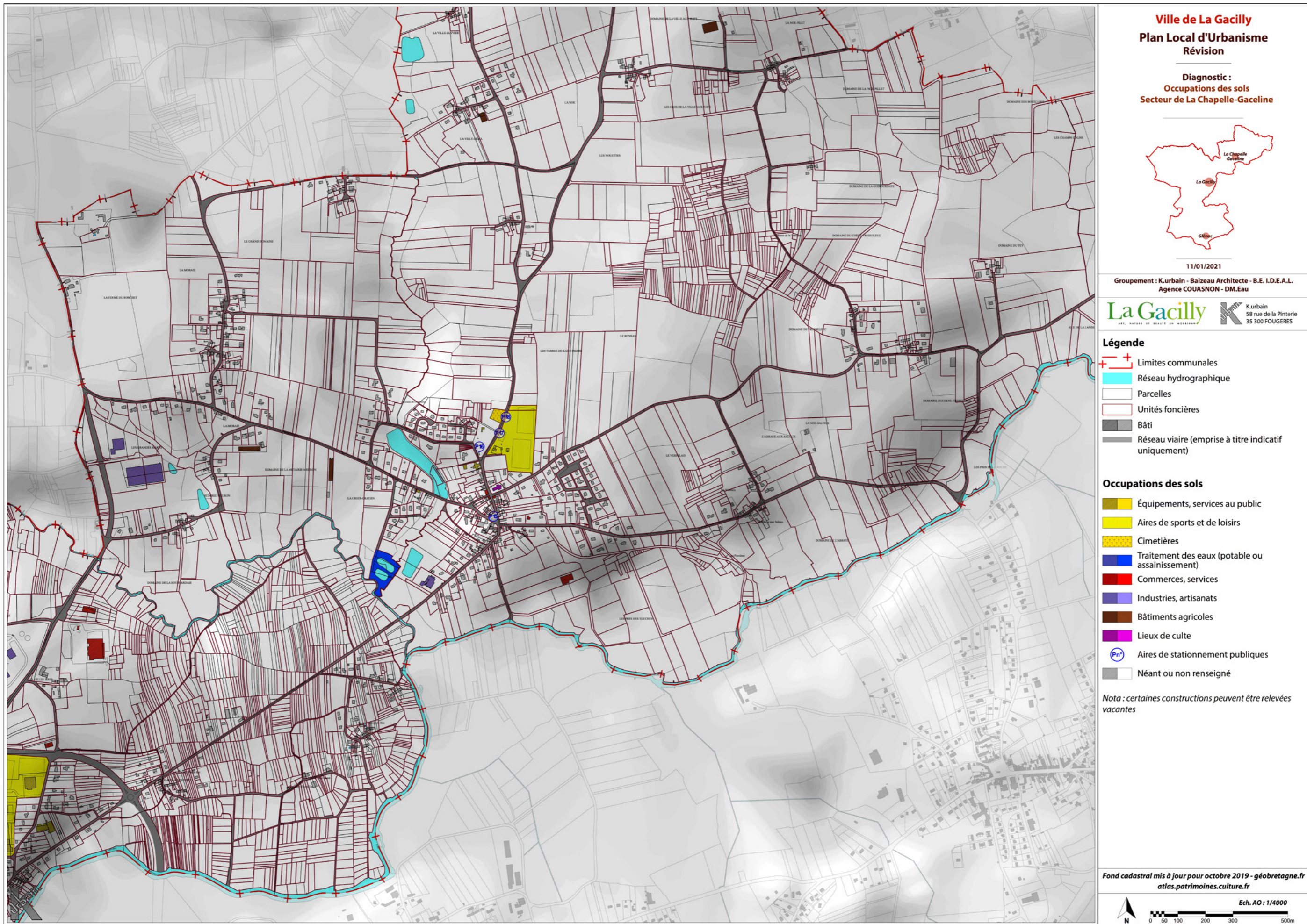


Fig. 112 : Occupations des sols - Secteur de La Chapelle Gaceline

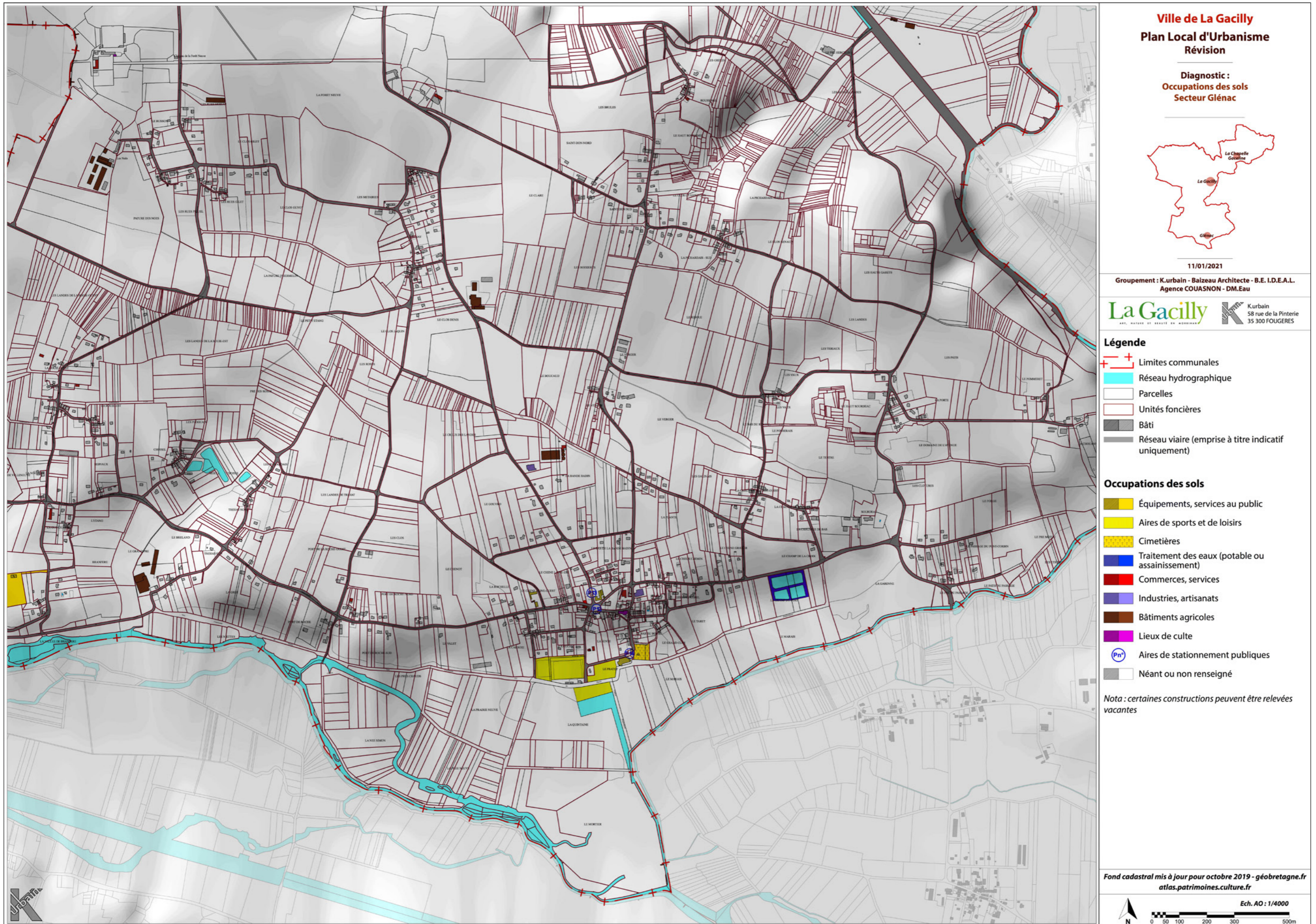


Fig. 113 : Occupations des sols - Secteur de Glénac

## Conclusion

La Gacilly, qui compte 4000 habitants depuis la fusion avec Glénac et La Chapelle-Gaceline, possède encore l'image d'une commune rurale, agrémentée d'un rayonnement international. Ceci est en partie dû à l'entreprise Yves Rocher, mais aussi au Festival photo et à la proximité de sa campagne et de ces espaces de nature. À cela s'ajoute un nouveau temps culturel : celui des Illuminations de Noël qui s'étale sur deux mois (décembre – janvier). Pour tous ces manifestations et éléments d'attrait, l'afflux touristique se concentre à proximité du pont qui supprime l'Aff, et dans le centre-ville de la commune qui est réputé pour abriter un savoir-faire artisanal. La déambulation des usagers nécessite ainsi la fermeture du centre sur ces deux périodes de l'année, soit pendant 6 mois.

Depuis la création de la commune nouvelle, la réflexion de la municipalité se porte plus globalement sur la façon de créer une continuité territoriale, terrestre et fluviale, afin de pérenniser le dynamisme touristique de la commune, donc son économie locale, et de répondre à des questions de sécurité publique. C'est à partir de là que le secteur de l'Aff a été réimaginé, en y projetant le réaménagement de la voie qui permettrait de relier La Gacilly à Glénac, et ainsi de proposer une alternative à la fermeture d'une des artères centrales à la circulation des véhicules.

En parallèle et dans ce même objectif, l'élaboration en cours d'un PLU à l'échelle du nouveau territoire, retardée par un contexte de pandémie subie en 2020 et 2021 explique en partie le choix d'établir dès maintenant la présente Déclaration de projet.

À terme, l'ambition de la collectivité est d'inscrire ce projet dans une démarche d'Écoquartier, en lien avec le projet « Petites Villes de Demain », et en réaménageant le quartier de l'Aff sous le prisme d'une ville durable, avec des aménagements favorisant la rencontre et la connexion à la nature. L'intégralité du projet d'aménagement doit être lue sous l'angle de la réduction des risques environnementaux, tant par la réhabilitation d'un bâtiment existant, que par le choix des matériaux à privilégier pour l'aménagement des espaces publics. Les objectifs poursuivis ici s'intègrent pleinement dans le cadre de l'élaboration du PLU en cours et dans une réponse apportée au plus grand nombre, pour le confort de tous :

- *Poursuivre une urbanisation raisonnée au sein d'un cadre de vie préservé.*
- *Maintenir une économie locale dynamique.*
- *Préserver et valoriser les paysages, l'environnement et les sites naturels.*

La commune de La Gacilly bénéficie donc d'un cadre paysager remarquable. Son attrait et son rayonnement touristique forgés au fil du temps à travers les différentes actions entreprises comme le village d'artistes et d'artisans d'art, le fleurissement ou encore le festival photo, sont aujourd'hui largement reconnus. Depuis dix-sept ans, ce dernier attire notamment environ 300 000 visiteurs de juin à septembre qui viennent découvrir les 200 à 300 œuvres installées au sein du cœur de ville par une trentaine d'exposants. Cette manifestation vient renforcer la fréquentation de la trentaine d'ateliers d'art qui perdurent depuis plus de quarante ans, ainsi que celle du tissu commercial. Ces animations s'accompagnent de la piétonnisation du centre par alternance durant toute la période estivale. Si cet aménagement ponctuel participe de la qualité du temps fort, elle observe néanmoins quelques désagréments pour la population locale.

Avec ce projet de mutation de la friche industrielle du quartier de l'Aff, la municipalité entend solutionner cette difficulté pour le confort des habitants et usagers du territoire, tout en renforçant l'attrait et la fréquentation de la ville. Le stationnement, optimisé en entrée de ville, en sera facilité et une infrastructure adaptée permettra de mieux profiter du site, de ses services offerts, et de mieux circuler sur la commune, notamment entre les trois agglomérations depuis la création de la commune nouvelle en 2017.

In fine, l'évolution souhaitée du document d'urbanisme nuit peu à la biodiversité identifiée comme commune sur le site, en préservant les espaces majeurs le long de l'Aff et en reconnaissant les éléments sources (ripisylve, haie, zone humide). La consommation de la zone naturelle est réduite au strict nécessaire et conservera une certaine porosité. L'insertion paysagère et fonctionnelle en sera aussi améliorée.

Ce projet constitue donc une véritable opportunité de requalification, bénéfique au regard de l'urbanisation passée, et s'inscrit dans une large utilité dans l'intérêt général.

La Gacilly  
ART, NATURE ET BEAUTÉ EN MORBIHAN

DÉCLARATION DE PROJET  
VALANT MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

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



# RAPPORT DE PRESENTATION

## Sommaire

---

<b>INTRODUCTION :</b>	<b>p.8</b>
<b>1) Avant propos</b>	<b>p.8</b>
<b>2) Aspects généraux</b>	<b>p.8</b>
<b>3) Historique du POS précédent</b>	<b>p.9</b>
<b>I - OBJECTIFS INITIAUX DU PLU</b>	<b>p.10</b>
<b>1) Les objectifs communaux :</b>	<b>p.10</b>
<b>2) Les objectifs supra-communaux :</b>	<b>p.11</b>
2.1. Les objectifs des structures intercommunales	p. 11
2.2. Les grands principes d'aménagement et d'urbanisme des différents textes de loi	p. 11
2.3. Servitudes d'utilité publique	p.12
<b>II - PRESENTATION DE LA COMMUNE</b>	<b>p.14</b>
<b>1) Situation de la commune</b>	<b>p.14</b>
<b>2) Le réseau viaire</b>	<b>p.15</b>
<b>III - ANALYSE DE L'ETAT EXISTANT</b>	<b>page 17</b>
<b>A) ANALYSE PHYSIQUE ET ENVIRONNEMENTALE</b>	<b>P.17</b>
<b>1) Analyse du milieu physique</b>	<b>p.18</b>
1.1. Analyse topographique	p.18
1.2. Analyse géologique	p.19
1.3. Analyse hydrographique	p.19
1.4. Analyse paysagère	p.25
<b>2) Analyse environnementale</b>	<b>p.28</b>
2.1. Les espace remarquables : les sites classés et ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique)	p.28
2.2. La trame végétale	p.31
2.3. La préservation de la qualité des eaux	p.33

2.4. Les risques naturels et technologiques p.34

**3) Synthèse et enjeux p.36**

## **B) ANALYSE URBAINE (OCCUPATION DES SOLS ET MORPHOLOGIE URBAINE**

### **P.37**

**1) Analyse des implantations bâties en milieu rural p.38**

1.1. Répartition de l'urbanisation p.38

1.2. Typologie des villages p.39

1.3. Les hameaux principaux p.40

1.4. Les hameaux secondaires p.41

1.5. Les regroupements d'habitation p.45

1.6. Les développements linéaires p.47

1.7. L'habitat isolé p.49

1.8. L'analyse architecturale des implantations bâties en milieu rural

p.50

1.9. Le patrimoine remarquable p.54

**2) Analyse urbaine de l'agglomération p.58**

2.1. Organisation générale, définition des différentes entités p.58

2.2. Le centre-bourg ancien p.60

2.3. Le centre-bourg récent p.62

2.4. Le développement pavillonnaire sur le plateau p.64

2.5. Les implantations pavillonnaires linéaires et opérations de lotissement à l'ouest du bourg p.67

2.6. Le tissu d'activités p.69

2.7. Organisation urbaine et réseau viaire p.70

2.8. Les équipements p.77

2.9 Analyse architecturale des implantations bâties en milieu rural	p.82
2.10 Le patrimoine remarquable de l'aire agglomérée	p.91
2.11 Le patrimoine archéologique	p.92
<b>3) Synthèse et enjeux du milieu urbain et architectural</b>	<b>p.94</b>
<b>C) ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE ET DU PARC DE LOGEMENTS</b>	<b>p.95</b>
<b>1) Analyse démographique</b>	<b>p.96</b>
1.1. Contexte à l'échelle départementale	p.96
1.2. Contexte à l'échelle communale	p.97
1.3. Evolution des soldes naturels et migratoires annuels	p.98
1.4. Evolution des classes d'âges	p.100
<b>2) Evolution du parc de logements</b>	<b>p.101</b>
2.1. Contexte à l'échelle départementale	p.101
2.2. Ancienneté et nature du parc de logements	p.102
2.3. Evolution de la composition du parc de logements	p.102
2.4. Comparaison du profil des ménages et celui des logements	p.103
2.5. Prospective démographique	p.104
<b>3) Activités économiques</b>	<b>p.105</b>
3.1. Contexte à l'échelle départementale	p.105
3.2. Contexte communal : évolution du nombre d'actifs	p.106
3.3. Déplacements et travail	p.107
3.4. L'activité économique	p.108

**4) Synthèse et enjeux relatifs à l'analyse socioéconomique** **p.116**

**D) LES ENJEUX** **p.117**

Cartes des enjeux **p.123**

## IV - JUSTIFICATION

page 125

**A) INTRODUCTION ET PRESENTATION DU PROJET DE PLU** **P.125**

**A.1) PROFIL COMMUNAL** **P.126**

**A.2) RAPPEL DES PRINCIPAUX ENJEUX** **P.127**

**B) COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES PRINCIPES DE LA LOI SRU ET LES GRANDES LOIS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT** **p.128**

**B.1) LES PRINCIPES FONDAMENTAUX** **P.128**

**B.2) JUSTIFICATION** **P.129**

**1) THEME 1 : EQUILIBRE entre développement, préservation des espaces affectés aux activités agricoles forestières, la protection des espaces naturels et des paysages**

**p.129**

1.1. Un développement équilibré **p.129**

1.2. Le respect des qualités paysagères et architecturales dui territoire communal **p.130**

1.3. Conservation de la zone naturelle au POS actuel dans son économie globale en intégrant des secteurs à forte valeur écologique et en tenant compte de l'occupation des sols **p.131**

**2) THEME 2 : DIVERSITE des fonctions urbaines et mixité sociale, réponse aux besoins présents et futurs** **p.133**

2.1. Organisation de la diversité des fonctions urbaines dans les différents secteurs **p.134**

2.2. La mixité sociale - principes de la loi SRU et la loi d'orientation pour la ville **p.133**

2.3. Un développement constructif suffisant pour l'habitat **p.134**

2.4. La satisfaction des besoins économiques **p.137**

2.5 La satisfaction des besoins en terme d'équipements p.139

**3) THEME 3 : UTILISATION ECONOMIQUE ET EQUILIBREE DES ESPACES, la MAITRISE DES BESOINS DE DEPLACEMENTS ET LA PRESERVATION DES ESPACES NATURELS**

3.1. Utilisation économique de l'espace p.139

3.2. La maîtrise des déplacements p.140

3.3. La sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine p.141

3.4. La prévention des risques naturels prévisibles p.141

3.5 La prévention des ressources naturelles p.142

**C) INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT p.144**

**C.1) LES PLANS OU PROGRAMMES MENTIONNES A L'ARTICLE L.122.4, AVEC LESQUELS LE PLU DOIT ETRE COMPATIBLE P.144**

**C.2) INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES SUR L'ENVIRONNEMENT P.144**

1) L'augmentation des surfaces urbanisées p.144

2) Incidences de la poursuite ou l'extension des activités agricoles, artisanales commerciales p.144

**C.3) CARACTERISTIQUES DES ZONES FRAGILES DU POINT DE VUE ENVIRONNEMENTAL SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES DE MANIERE NOTABLE PAR LA MISE EN OEUVRE DU PLAN P. 145**

1) Sites identifiés pour la protection de l'eau p.145

2) Sites identifiés pour l'intérêt faunistique ou floristique p. 145

3) Les boisements p.145

4) La trame végétale p.145

**C.4) EXPLICATION DES CHOIX RETENUS P.146**

1) Des surfaces urbanisables futures nécessaires au développement p.146

2) Des choix urbains pour une gestion économique de l'espace et des infrastructures p.146

3) Un développement en dents creuses et à proximité de l'aire agglomérée et très limité sur le territoire rural p.146

4) une diversité urbaine favorisant l'attractivité résidentielle et le lien social p.146

5) un développement urbain en dehors des zones naturelles p.146

**C.5) MESURES ENVISAGEES POUR REDUIRE, COMPENSER LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES P.147**

1) Le développement des modes de circulation doux p.147

2) le projet de PLU identifie et protège les zones naturelles d'intérêt actuelles non protégées au POS précédent et les grands paysages p.147

**3) Le projet de PLU prévoit de parer aux conséquences sur la ressource en eau que le développement urbain pourrait entraîner** p.147

**4) Une démarche Haute Qualité Environnementale dans le développement urbain** p.147

D) LE RESPECT DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE p.147

E) EXPLICATION DU REGLEMENT LITTERAL ET GRAPHIQUE p.148

**E.1) LES ZONES URBAINES** P.149

**E.2) LES ZONES D'URBANISATION FUTURES** P.155

**E.3) LA ZONE DE PROTECTION DE L'ECONOMIE AGRICOLE** P.156

**E.4). LES ZONES NATURELLES** P.158

# INTRODUCTION

## 1. AVANT PROPOS

### ARTICLE L.110 du Code de l'urbanisme

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.»

## 2. LE P.L.U. ASPECTS GENERAUX

La nouvelle loi du 13 décembre 2000 relative à la **Solidarité et au Renouvellement Urbain**, dite «**Loi S.R.U.**», a notamment pour objet la **réforme des documents d'urbanisme**. Elle supprime les Plans d'Occupation des Sols (P.O.S.) au profit des **Plans Locaux d'Urbanisme** (P.L.U.).

Le PLU est un document communal qui détermine les conditions permettant d'assurer, dans le respect des articles L.110 et L.121-1 du Code de l'urbanisme, un certain nombre de principes ou d'objectifs fondamentaux, issus de l'application du concept de développement durable :

### ▪ Article L.121-1 du Code de l'Urbanisme

" **Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :**

**1° - L'équilibre** entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

**2° - La diversité** des fonctions urbaines et **la mixité** sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

**3° - Une utilisation économe et équilibrée** des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Les dispositions des 1° à 3° sont applicables aux directives territoriales d'aménagement visées à l'article L. 111-1-1"

**Comme le POS, le PLU définit de façon précise le droit des sols applicable à chaque terrain. Mais l'objet des PLU est également d'exprimer le projet d'aménagement et de développement durable de la commune.** Il permet à la commune de définir un cadre de référence pour ses interventions dans les quartiers ou sur le bâti existant ; il intègre l'ensemble des projets d'aménagement intéressant la commune (traitement des espaces publics ; des paysages ; de l'environnement ; ...).

**Le PLU est donc pour les élus un document plus exigeant (plus opérationnel) et pour les citoyens un document plus lisible, facilitant la concertation, à laquelle il est désormais systématiquement soumis.** Le PLU doit enfin, pour les territoires concernés, être un document plus riche car plus global et plus prospectif.

L'élaboration du P.L.U., est le résultat d'un **diagnostic** et d'un **projet** :

- **Un DIAGNOSTIC** établi au regard des prévisions économiques et démographiques, en précisant les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

- **Un PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE**, traduction d'une **volonté collective d'aménagement**, fondée sur des **choix**, des **objectifs** et un **parti d'aménagement, de protection et de mise en valeur durable du territoire communal**.

L'élaboration d'un P.L.U. est l'occasion pour les élus de débattre d'un projet et de le faire partager. A ce titre, l'organisation d'une **concertation avec les habitants** a été prévue par les élus, au cours des études préalables.

Le P.L.U est élaboré **à l'initiative et sous la responsabilité de la commune**, cependant il peut être élaboré en **association avec l'Etat** et dans le **respect de l'intérêt général**.

C'est un document d'urbanisme opposable aux tiers, établi pour une perspective de **développement durable**. Document adaptable à l'évolution de la commune : ses dispositions peuvent être modifiées ou révisées, afin de prendre en compte de nouveaux objectifs .

Le P.L.U. est constitué de six documents :

- Le rapport de présentation;
- Le projet d'aménagement et de développement durable;
- Les orientations d'aménagement éventuelles;
- Le zonage (ou règlement graphique);
- Le règlement littéral;
- Les annexes (*comportant notamment les annexes sanitaires et les servitudes d'utilité publique*).

### **3. HISTORIQUE DU POS PRECEDENT**

Par délibération du 2 mai 2002, la commune de La Gacilly a décidé d'engager la révision de son Plan d'Occupation des Sols qui a été approuvé le 17 janvier 1986. Depuis cette date, le POS a fait l'objet d'une révision le 4 septembre 1998 et de plusieurs modifications : le 29 avril 1999, le 6 juin 2000, le 18 décembre 2000. Les modifications ont consisté à ajuster quelques zonages de villages, à permettre l'extension du site industriel "Yves Rocher", la création d'un plan d'eau le long de l'Aff.

# I - LES OBJECTIFS INITIAUX DU P.L.U

## 1. LES OBJECTIFS COMMUNAUX

Les élus de la commune de La Gacilly ont motivé leur volonté de réviser leur Plan d'Occupation des Sols en déclinant les objectifs suivants :

1. Le développement économique et démographique : l'implantation des différentes activités, l'économie liée au tourisme, l'attractivité de ces activités, les déplacements, l'accueil des populations nouvelles.
2. L'équilibre entre les différentes activités et la préservation des espaces naturels et agricoles.
3. L'équilibre social de l'habitat (offre diversifiée de logements)
4. Le développement du réseau de déplacement dans un souci de sécurité, et de cohérence avec la structure urbaine (pôles résidentiels et pôles d'activités).
5. Des équipements et services adaptés à la population
6. La préservation de l'environnement, des paysages
7. La préservation et la mise en valeur du patrimoine architectural et urbain ; le respect de l'habitat traditionnel existant

## **2. LES OBJECTIFS SUPRA-COMMUNAUX**

La commune est couverte par un Schéma de Cohérence Territoriale. Elle appartient aux Pays de Redon et de Vilaine, mais n'appartient pas à d'autres établissements publics de coopération, à l'exception du SIVOM.

### **2.1. Les objectifs des structures supracommunales**

#### **Le SCOT**

Le PLU devra être compatible avec le futur SCOT, il devra donc essayer de répondre à ces grandes orientations ainsi qu'aux éléments de proposition afin de trouver une cohérence à l'échelle communale à l'échelle du Pays. Le périmètre de ce SCOT est arrêté et correspond au Pays de Redon et de Vilaine. Le SCOT est actuellement en cours d'élaboration.

#### **Le Pays de Redon et de Vilaine**

La charte du territoire du Pays de Redon et de Vilaine porte sur les 5 axes d'intervention suivants qui sont le premier reflet des orientations de développement à l'échelle du Pays et du SCOT :

##### **Axe 1 : Pour mieux vivre avec l'eau :**

L'eau est un élément fédérateur du Pays que les élus souhaitent valoriser et protéger

##### **Axe 2 : Vivre dans un Pays dynamique et fier de son identité :**

Un cadre de vie de qualité et équilibré est un aspect primordial pour diffuser une image dynamique

##### **Axe 3 : Communication et partenariat :**

Renforcer les liens entre les personnes par une utilisation renforcée des technologies de l'information et de la communication

##### **Axe 4 : Développer une économie durable**

Un développement économique et de l'offre de formation équilibré à la base d'un aménagement durable du territoire

Axe 5 : Gérer les espaces

Prendre en compte l'ensemble des problématiques spatiales et favoriser les différents modes de transport.

## 2.2. Les grands principes d'aménagement et d'urbanisme des différents textes de loi

### ▪ L'article L. 110 et L.121.1 du code de l'urbanisme

*Cf. introduction*

#### ▪ La loi d'orientation pour la ville (L.O.V.)

Cette loi, publiée au journal officiel du 19 juillet 1991, pose les principes d'une évolution plus maîtrisée et mieux équilibrée du territoire urbain. Elle vise, à long terme, à introduire dans la planification spatiale, les besoins relatifs à des politiques sociales.

Le Plan Local d'Urbanisme doit obligatoirement délimiter des zones urbaines ou à urbaniser en prenant en compte les besoins en matière d'habitat, d'emploi, de service et de transport des populations.

#### ▪ La «loi paysage»

La loi n°93-24 du 8 janvier 1993 relative à la protection et la mise en valeur des paysages invite les communes dotées d'un plan d'occupation des sols, à prendre en compte les territoires remarquables par leur intérêt paysager. L'article L.123-1 du code de l'urbanisme précise que les plans d'occupation des sols doivent :

*"Prendre en compte la préservation de la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution".*

et peuvent :

*"Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, rues, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique, ou écologique et définir le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection".*

### L'assainissement (loi sur l'eau)

La loi sur l'eau complète l'article L.123-1 du code de l'urbanisme d'un alinéa supplémentaire qui offre la possibilité de délimiter des zones d'assainissement telles qu'elles sont définies à l'article L. 372-3 du code des communes par le biais du P.L.U. :

*"Les communes ou leurs groupements délimitent, après enquête publique :*

- *Les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées.*
- *Les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont seulement tenues, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement et, si elles le décident, leur entretien.*
- *Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.*
- *Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement."*

▪ **Dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme relatives aux Espaces Boisés Classés (EBC) :**

La DDAF souhaite la conservation des boisements de plus de 4 hectares (ramené à 1 hectare) ainsi que les zones humides boisées le long des cours d'eau et sur les reliefs. Leur classement en espaces boisés classés est préconisé.

▪ **Incidence de la loi SRU sur la problématique agricole.**

Le PLU comprend désormais quatre types de zones : U (urbaines) ; AU (à urbaniser) ; A (zones agricoles) et N (naturelles et forestières)

La zone A correspond à l'ancienne zone NC mais avec un caractère agricole beaucoup plus marqué, car exclusif. Instaurant une protection forte de l'activité agricole, elle régleme désormais de façon plus restrictive la constructibilité dans cette zone.

Seules y sont autorisées les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole ainsi qu'aux services publics ou d'intérêt collectif (il n'y a pas d'incidences sur le mode d'exploitation des sols). Les Travaux d'amélioration, de rénovation ou d'extension des bâtiments non agricoles sont donc interdits.

## 2.3. Servitudes d'utilité publique

Le Porter à Connaissance précise que le PLU devra respecter les dispositions de l'article L 126-1 du Code de l'Urbanisme relatives aux servitudes d'utilité publiques affectant l'utilisation du sol :

**Servitudes figurées au plan en annexe :**

Symbole	Nom officiel de la servitude	Commentaires
AC2	Servitude de protection des monuments historiques	La pierre Piquée - site classé
IA4	Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques	Tracé des lignes électriques Réseau de distribution HTA et BTA
AC1	Protection Monument Historique	Débordement du périmètre relatif à la sépulture mégalithique de Sigré située sur la commune de Carentoir

**Servitudes non figurées au plan en annexe :**

Symbole	Nom officiel de la servitude	Commentaires
A5	Servitude relative à la pose des canalisations publiques	Textes de références : Loi 62-904 du 4 octobre 1962, décret n°64-158 du 15/02/64
A8	Servitudes relatives à la protection des terrains boisés ou reboisés avec l'aide du fond forestier national	Code forestier : article L531-1 et articles R 531-3 à R531-7
AS1	Servitudes de protection des eaux potables	Prise d'eau du Bout du pont sur l'Aff (périmètre constituant une servitude que lorsqu'il sera déclaré d'utilité publique)

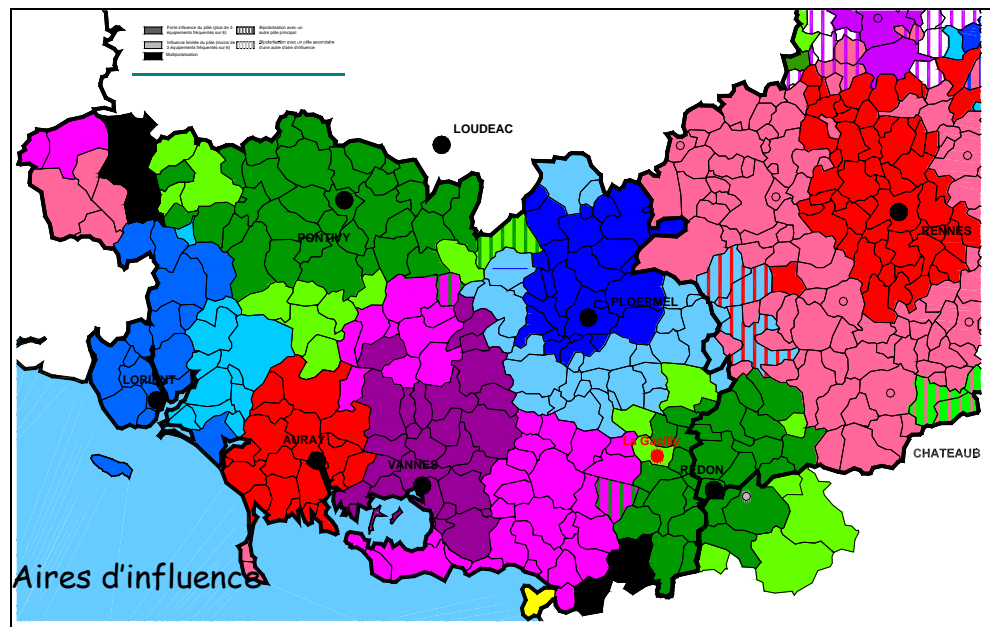
## II - PRESENTATION DE LA COMMUNE

### 1. SITUATION DE LA COMMUNE

Située dans le département du Morbihan, La Gacilly représente une unité urbaine, chef lieu de canton. Elle fait partie de la zone d'emploi de Redon et se situe en limite ouest de la zone d'emploi de Ploërmel, zones qui ont connu une forte proportion de nouveaux arrivants.

Elle constitue elle-même une zone d'emploi, avec la concentration d'environ 5000 emplois ; et se situe dans l'aire d'attractivité du pôle de service de Redon.

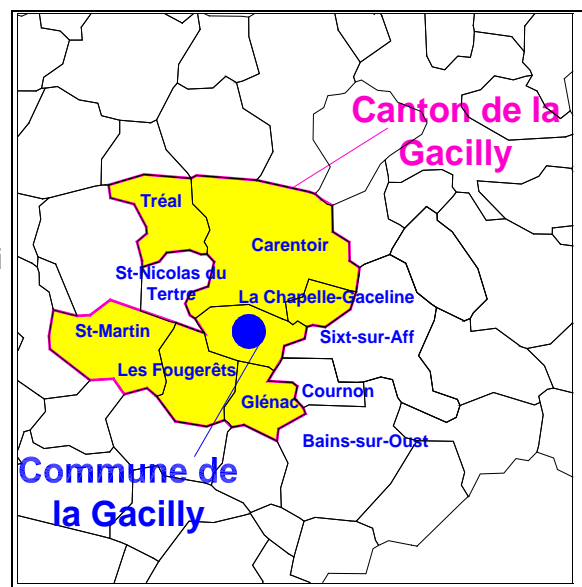
Le territoire communal est assez étendu (3.5 km d'Est en Ouest, 3 km du nord au sud) il se développe sur un axe est-ouest. La commune s'étend sur 1648 ha. Le bourg se trouve en position périphérique, à l'est de la commune.



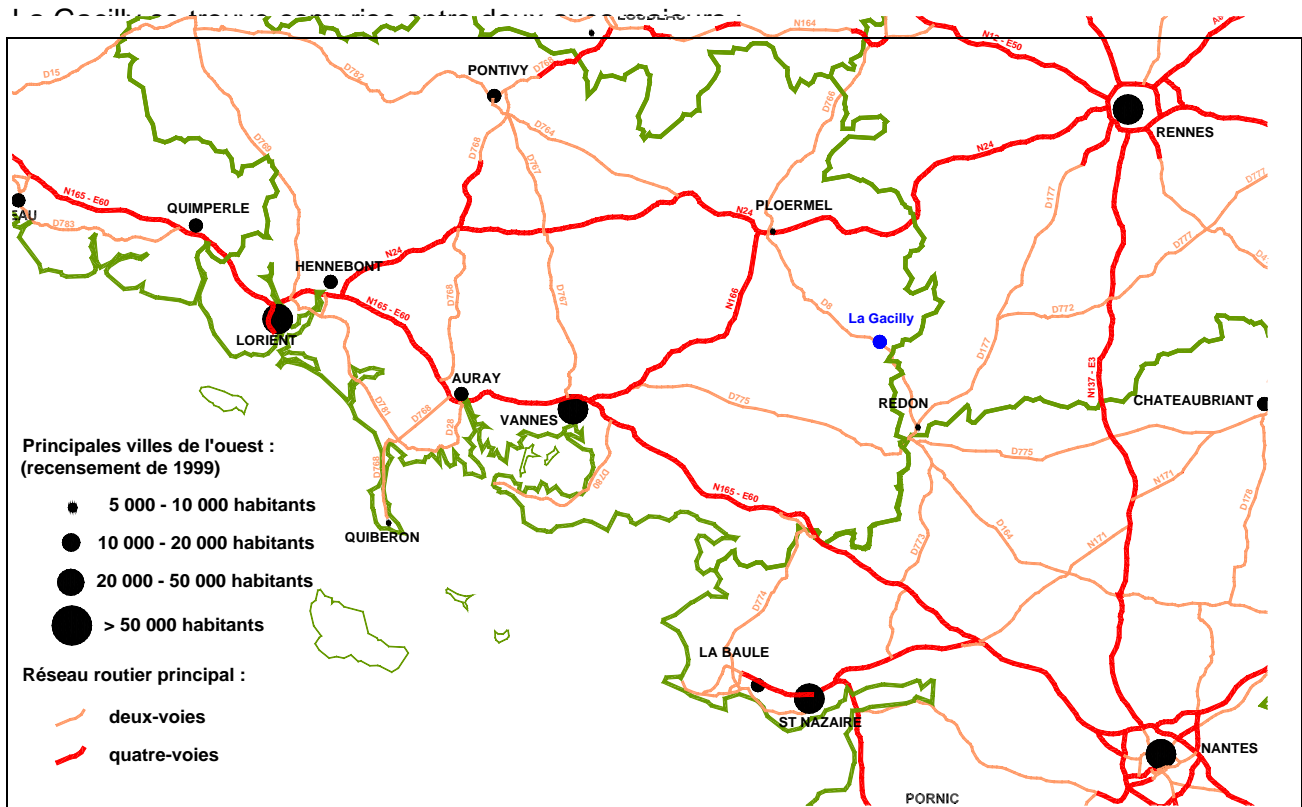
La Gacilly a pour communes limitrophes :

- Sixt-Sur-Aff, Cournon, en Ile et Vilaine, à l'est
- Glénac, Les Fougères, au sud
- La Chapelle Gaceline, Carentoir, au nord
- Saint-Nicolas -du-Terre à l'ouest

Elle s'inscrit dans le canton de la Gacilly, qui comprend 7 communes (cf. carte ci-contre).



## 2. LE RESEAU VIAIRE



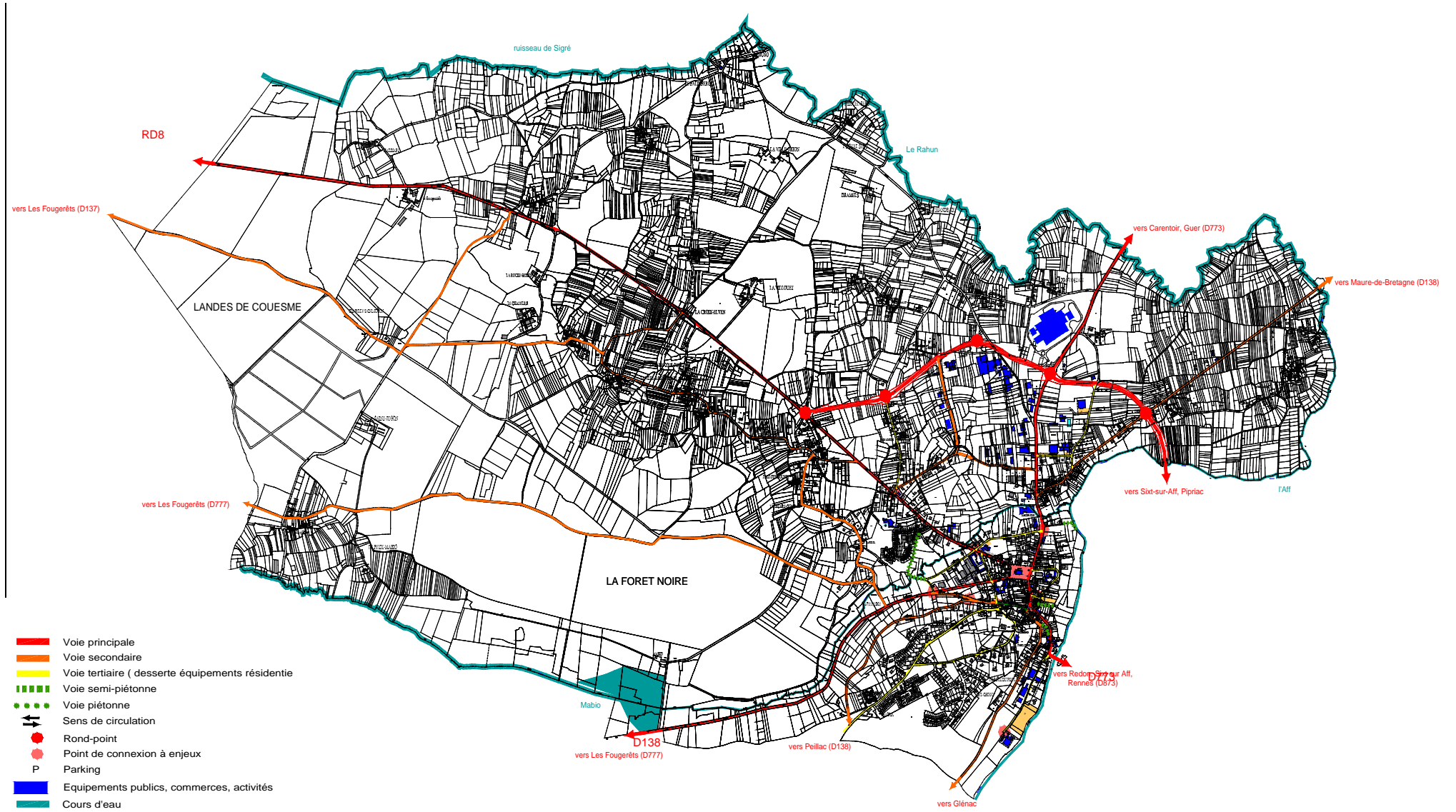
- la N24 qui relie Rennes à Vannes
  - la N165 qui relie Nantes à Vannes
- Elle se situe sur un axe secondaire (la D8) reliant Ploërmel à Redon. L'agglomération se positionne à la convergence d'un réseau de voies principales :
- la D8 vers Ploërmel
  - la D773 vers Guer
  - la partie nord-est de la D777 vers Pipriac
  - la D873 vers Redon
  - la D777 vers Rochefort en Terre

La voie de contournement nord a permis de dévier une partie du trafic transitant de l'ouest vers l'est (Ploërmel vers Redon ou vers Rennes...).

La RD 773 (direction Guer) est classée route à grande circulation. **En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans la marge de recul de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de cette route.** Toutefois cette interdiction n'est pas opposable à certaines exceptions : telles que les installations ou constructions liées aux infrastructures routières, l'adaptation, l'extension des constructions existantes, les bâtiments agricoles.

En outre, cette disposition (marge de recul imposée) ne s'applique pas, dès lors que les règles concernant les zones contenues dans le PLU sont justifiées et motivées, au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

# Carte du réseau routier



## III - ANALYSE DE L'ETAT EXISTANT

### ANALYSE PHYSIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

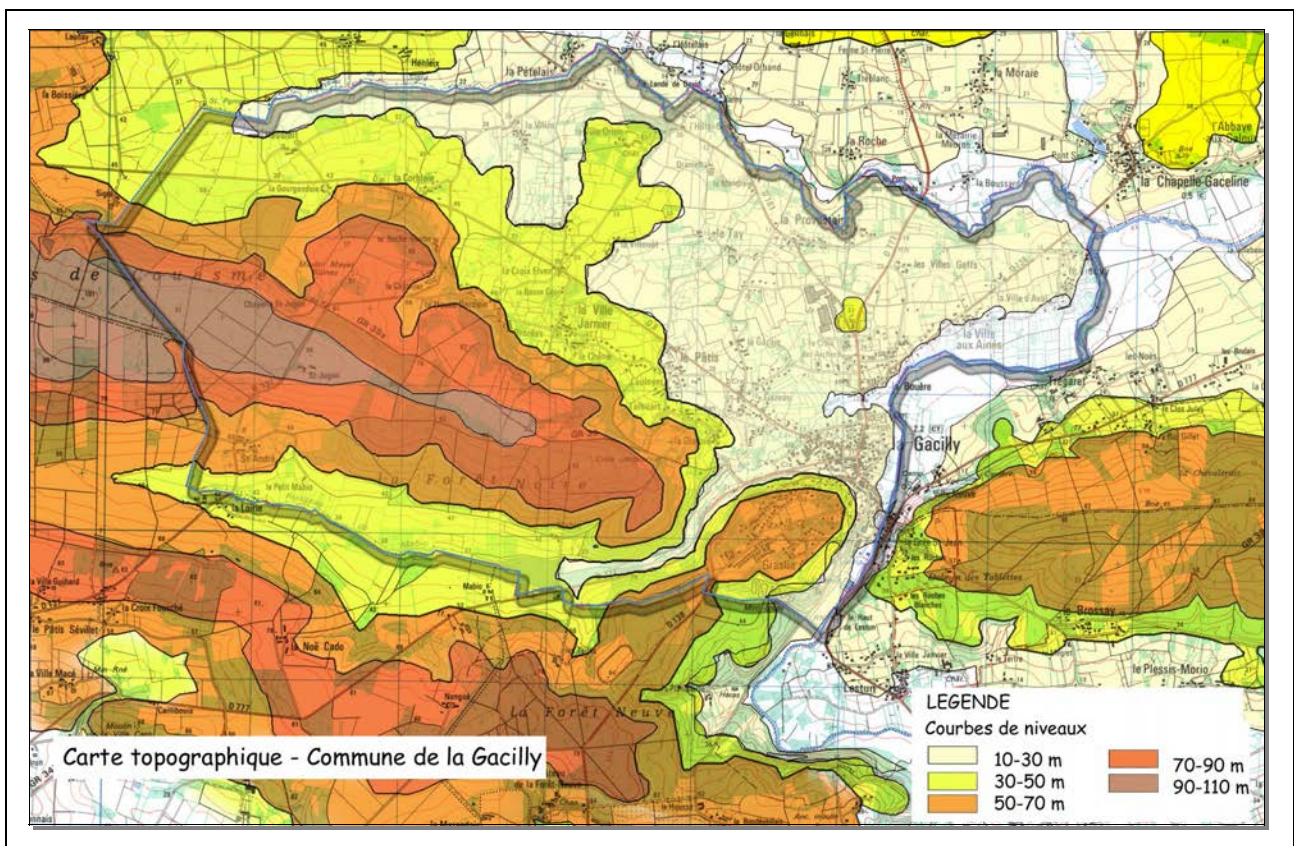
# 1. ANALYSE DU MILIEU PHYSIQUE

## 1.1. Analyse topographique

La commune présente un relief marqué, dont la déclivité s'oriente vers la vallée de l'Aff et des Brelles avec des pentes assez fortes. Le point culminant se situe à plus de 90 mètres d'altitude en partie nord-ouest, à la hauteur de la Chapelle Saint-Jugon.

Le bourg s'est développé principalement dans la vallée de l'Aff mais aussi en partie sur le plateau de la forêt Neuve. Ce qui se traduit par une urbanisation d'un niveau bas, d'un niveau intermédiaire, d'un niveau haut et de flancs de coteaux.

Le relief communal est principalement organisé le long d'une dorsale traversant le territoire selon un axe est-ouest.



La topographie à l'échelle de la commune

## 1.2. Analyse géologique

La commune de la Gacilly est constituée principalement par un substrat de schistes de formation sédimentaire, roche dure (d'âge brovérien pour la partie nord et d'âge ordocien pour la partie sud). Dans les vallées (aff, ruisseau des Brelles, ruisseau de Sigré), les ruisseaux ont déposé des alluvions (limons argileux) : roche tendre.

## 1.3. Analyse hydrographique

**Le réseau hydrographique est développé** La commune est délimitée par trois vallées correspondant à trois cours d'eau :

- à l'est, la vallée principale de l'Aff
- au nord, le ruisseau du Rahun et du Sigré
- au sud, le ruisseau des Brelles qui alimente un plan d'eau crée à Mabio, afin de régulariser son cours.

Le bourg de la Gacilly s'est implanté au débouché de la vallée de l'Aff, dans le bassin versant de l'Oust.

La carte page suivante présente la localisation des zones humides, une étude spécifique est en cours ; et sera intégrée au PLU.

Extrait du zonage d'assainissement - rapport 1997 - SCE - DDAF56



## **La protection des zones humides : Le SDAGE Loire Bretagne et le SAGE Vilaine**

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 a créé 2 nouveaux outils de planification : le SDAGE (schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux) et le SAGE (schémas d'aménagement et de gestion des eaux) de portée plus locale, au niveau de chaque sous-bassin versant, avec une volonté de décentraliser la planification et de responsabiliser les acteurs locaux.

Le SDAGE fixe pour chaque bassin hydrographique métropolitain les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau dans l'intérêt général et dans le respect des principes de la loi sur l'eau.

Sa portée juridique est réelle. Il s'impose notamment aux décisions de l'état en matière de police des eaux, notamment des déclarations d'autorisations administratives (rejets, urbanisme...) ; de même qu'il s'impose aux décisions des collectivités, établissements publics ou autres usagers dans toutes les questions directement relatives à la gestion de toutes les eaux. Dans ce domaine défini précisément par les textes d'application, toutes les décisions doivent être compatibles, ou rendues compatibles avec les mesures fixées dans le SDAGE. Les autres décisions administratives, dont le PLU fait partie, doivent les prendre en compte.

Le SDAGE vise la gestion équilibrée de la ressource en eau définie dans l'article 2 de la loi sur l'eau:

- la préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides ; on entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année;
- la protection contre toute pollution et la restauration de la qualité des eaux superficielles et souterraines et des eaux de la mer dans la limite des eaux territoriales;
- le développement et la protection de la ressource en eau;
- la valorisation de l'eau comme ressource économique et la répartition de cette ressource; de manière à satisfaire ou à concilier, lors des différents usages, activités ou travaux, les exigences :
  - de la santé, de la salubrité publique, de la sécurité civile et de l'alimentation en eau potable de la population;
  - de la conservation et du libre écoulement des eaux et de la protection contre les inondations;
  - de l'agriculture, des pêches et des cultures marines, de la pêche en eau douce, de l'industrie, de la production d'énergie, des transports, du tourisme, des loisirs et des sports nautiques ainsi que de toutes autres activités humaines légalement exercées.

La Gacilly est concerné par le SDAGE Loire Bretagne approuvé le 26 juillet 1996, et le SAGE Vilaine arrêté en 2004.

## Extrait du SAGE VILAINE

# Les zones humides

**91.** La CLE affirme la nécessité de la prise en compte des zones humides, de leur préservation, et de leur restauration éventuelle, tant pour leur rôle potentiel sur le flux aquatique les traversant (fonction de tampon) que vis-à-vis de la biodiversité des paysages et des milieux. Les zones humides de fonds de vallée constituent, en particulier, un élément important dans le fonctionnement hydraulique du bassin versant.

**92.** Les outils législatifs et réglementaires existants (notamment fixés dans le SDAGE) permettent une protection des zones humides. Le SAGE identifie ces zones afin que la réglementation et les actions contractuelles visant à la protection de ces milieux puissent s'y appliquer au plus tôt.

**93.** Une première liste de zones humides (et milieux aquatiques) identifiées est annexée au SAGE (annexe 6). Cette liste de base a vocation à être complétée par des inventaires communaux des « zones humides locales » (*cf. infra*), impliquant les acteurs locaux, pour que soient réunies les conditions de l'appropriation de ces milieux. La CLE tiendra à jour la liste totale des zones humides (liste de base et liste communale).

Dans l'attente de la réalisation complète de cet inventaire pour le bassin, la police de l'eau continue d'exercer ses responsabilités conformément à la loi. Une fois cet inventaire réalisé les actions de la police de l'eau, s'exercent en priorité dans les zones listées.

L'état d'avancement de cette procédure (communes ayant procédé à l'inventaire de leurs zones humides) figurera au tableau de bord du SAGE.

## Préconisations générales pour la préservation des zones humides

**94.** Les milieux aquatiques sont des milieux fragiles. Il est important de respecter leur capacité intrinsèque d'auto-épuration sans chercher à les utiliser de façon intensive et artificielle comme équipement épurateur au détriment de leur bon fonctionnement naturel.

**95.** De façon générale, les acteurs publics (État, collectivités Locales et leurs groupements, Etablissements publics et organismes assurant des missions de service public) s'interdisent de mettre en place ou de promouvoir les actions pouvant entraîner la dégradation significative de ces milieux. Les mesures compensatoires à la dégradation de ces milieux par des travaux d'intérêt public devront prévoir la création ou la restauration de zones humides avec comme objectif que le bilan global de l'échange soit positif pour le milieu (en termes de surface et de biodiversité).

**96.** Ces mêmes acteurs publics encourageront la mise en place de mesures de gestion adaptées, précédées et étayées par des études préalables. Il est souhaitable que soient développés les modes de gestion contractuelle, avec les propriétaires et exploitants. Les aides publiques relevant des mesures agri-environnementales au sens large, et en particulier des CTE devront prendre en compte la protection et la gestion « douce » de ces zones si elles existent sur le territoire soumis à contractualisation.

**97.** Parmi les milieux aquatiques, certaines zones étant particulièrement riches, la gestion directe après acquisition par des collectivités peut être envisagée. Les départements sont alors encouragés à entreprendre ces actions (ou à aider les communes ou leurs groupements) au titre de leur politique des « espaces naturels sensibles ».

**98.** Les milieux aquatiques doivent impérativement être pris en compte dans les études et programmes intégrés de bassin versant, les études et programmes d'entretien et de restauration des cours d'eau, ainsi que dans tous les inventaires et programmes de gestion à visée environnementale financés sur crédits publics.

**99.** Il est recommandé aux Départements, responsables de la programmation et du financement des procédures d'aménagement foncier, de créer ou de pérenniser des lieux de concertation associant notamment la profession agricole et forestière, les associations de protection de l'environnement, les usagers et des scientifiques. Ces instances de concertation devront veiller à la bonne prise en compte des milieux aquatiques dans les procédures publiques d'aménagement foncier.

## Les ruisseaux et rivières

**118.** Les rivières du bassin de la Vilaine constituent un patrimoine riche et diversifié. Malgré les difficultés pour établir un lien quantifiable entre la préservation de ce patrimoine et les enjeux primordiaux de reconquête de la qualité de l'eau, la mise en place et la pérennisation des politiques publiques d'entretien des cours d'eau sont affirmées par la CLE.

### Mieux connaître les cours d'eau

**119.** Les communes établiront un inventaire cartographique des cours d'eau de leur territoire lors de la révision de leur document d'urbanisme, lors d'études préalables à des procédures d'aménagement foncier, lors d'études environnementales d'état des lieux, et en tout état de cause dans les 5 ans suivant la publication du SAGE.

Les Communes associeront, pour préparer cet inventaire, un groupe de pilotage composé notamment de représentants des usagers locaux, des pêcheurs, des agriculteurs, des associations de protection de la nature. Les administrations concernées seront invitées et informées de l'avancement des travaux.

Cet inventaire peut être préparé pour les communes par les structures de coopération intercommunale dont elles sont membres, en particulier les syndicats d'aménagement de rivière.

#### Les cours d'eau seront caractérisés par au moins trois réponses positives à ces quatre critères :

1. la présence d'un écoulement indépendant des pluies (écoulement après 8 jours de pluviosité inférieure à 10 mm) ;
2. l'existence d'une berge (plus de 10 cm entre le fond et le niveau du sol) ;
3. l'existence d'un substrat différencié (sable, gravier, vase...), notablement distinct du sol de la parcelle voisine ;
4. la présence d'organismes inféodés aux milieux aquatiques (ou de leurs traces) comme les invertébrés benthiques crustacés, mollusques, vers (planaires, achètes) ; coléoptères aquatiques, trichoptères... et les végétaux aquatiques.

Il est recommandé que cet inventaire soit mené en parallèle avec celui des zones humides (cf. point 101).

Cette cartographie sera transmise à la CLE après délibération en Conseil Municipal. Sur la base de ces propositions, et après avoir sollicité d'éventuels ajustements de la part des communes, la CLE établira une cartographie des cours d'eau par unités hydrographiques cohérentes. Ce référentiel cartographique sera publié par arrêté préfectoral complémentaire au SAGE, puis fera l'objet d'une large diffusion en particulier auprès de l'IGN, afin qu'il puisse être repris dans les cartes accessibles au public.

Dans l'attente de la décision préfectorale, la police de l'eau continue d'exercer ses responsabilités conformément à la loi.

L'attention des Communes est particulièrement attirée sur la portée de cet inventaire vis-à-vis de leur territoire communal.

### Un opérateur pour le cours d'eau à l'échelle des bassins des affluents

**120.** Pour prendre en compte l'échelle du bassin versant des affluents de la Vilaine, il est recommandé que la maîtrise d'ouvrage de l'aménagement et de l'entretien des rivières soit portée par les structures de coopération intercommunale prévues à cet effet : syndicats de rivière, syndicats d'eau potable (si leur statut prévoit cette compétence), voire intercommunalité. Le recours à des Associations et des Fédérations de Pêche peut parfois constituer une solution intéressante pour les études préalables et le lancement de ces opérations.

Le bassin de la Vilaine est subdivisé en 22 sous-bassins (présentés dans l'atlas, cartes G3 et G7), grands affluents et tronçons de l'axe fluvial. Ce découpage, sans prétendre à une exactitude rigoureuse, doit constituer un guide pour réfléchir sur la compétence territoriale de ces structures publiques maître d'ouvrage, en créer de nouvelles ou proposer des modifications (statuts, élargissement à toutes les communes du sous-bassin concerné...).

Les programmes d'entretien-restauration portés par ces structures doivent suivre cette même logique.

Le SAGE Vilaine identifie les zones humides et cours d'eau afin que la réglementation et les actions contractuelles visent à la protection de ces milieux.

Une première liste de zones humides identifiées est annexée au SAGE, elle doit être complétée par un inventaire communal.

L'inventaire communal a été réalisé sur la commune de la Gacilly, il détermine les zones humides qui bénéficieront des mêmes mesures de protection que celles figurant dans la liste au travers notamment de protection mises en oeuvre dans le cadre du PLU.

Réalisé par le comité du grand bassin de l'Oust, il constitue un d'inventaire des cours d'eau et des zones humides basé sur des critères de végétation et d'hydromorphie et prend la forme d'un groupe de pilotage composé notamment d'usagers locaux, pêcheurs, agriculteurs, associations de protection de la nature.

L'étude réalisée (rapport annexé au PLU) met en évidence de grandes entités aquatiques que sont les principaux ruisseaux et trois grands sites le long des cours d'eau que sont :

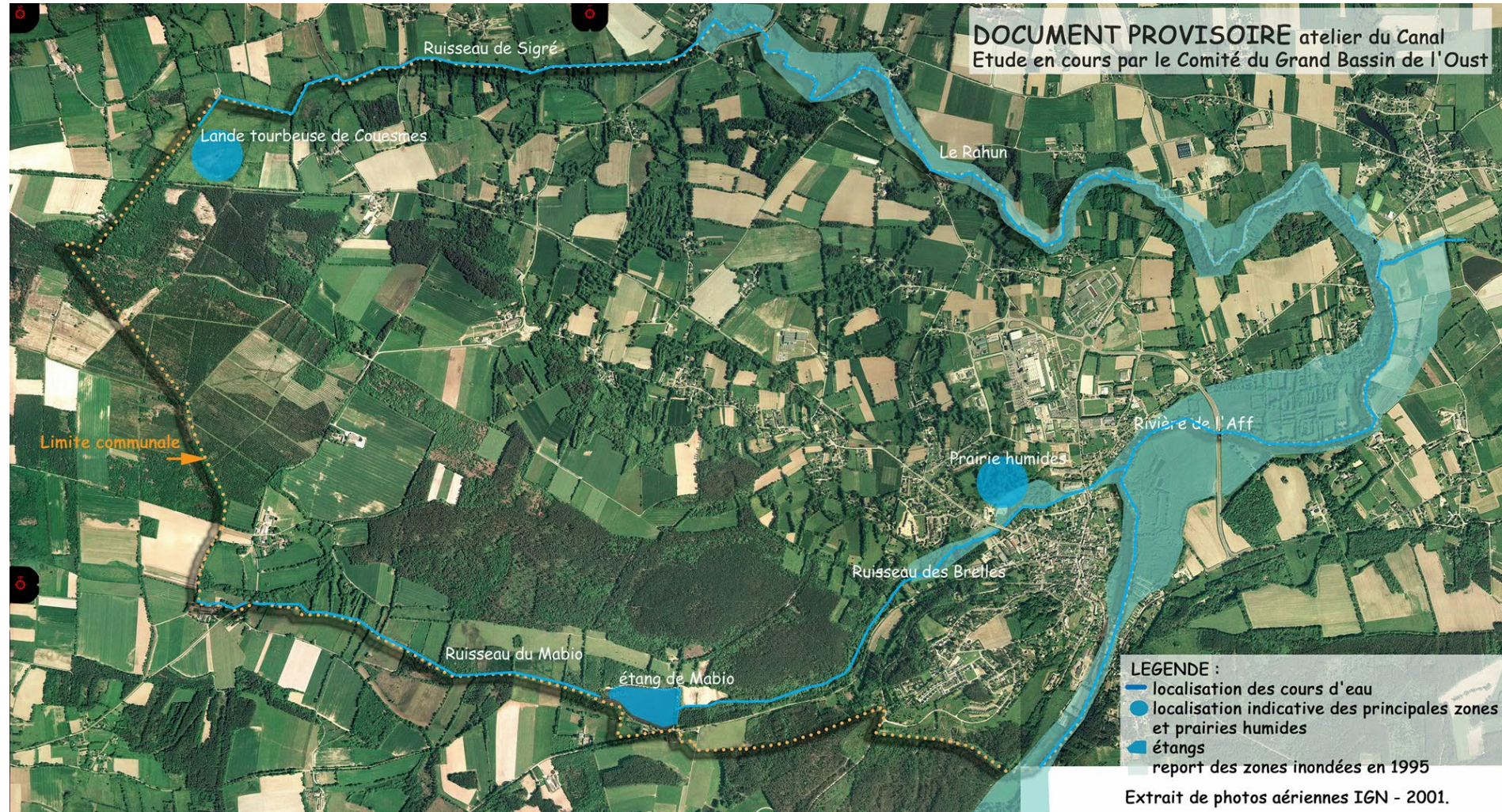
- les landes tourbeuses de Couesmes
- l'étang de Mabio
- des prairies humides le long du ruisseau des Brelles.

Ces secteurs sont protégés par un classement en zonage naturel ou sont symbolisés par une trame spécifique dans lesquels sont interdits les affouillements et exhaussement du sol non liés et nécessaires aux aménagements.

Il est à noter que le règlement prévoit la disposition générale suivante :

“Dans les zones humides : toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone concernée, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, les drainages,...”

.



## 1.4. Analyse paysagère

### 5 entités paysagères sont recensées :

#### 1- la plaine bocagère

Elle correspond à un ensemble bocager important à l'ouest et au nord-ouest de la commune, constitué par un parcellaire en lanières, et bordant les ruisseaux du Sigré et de l'Aff. La commune n'a pas connu de remembrement. La structure arborée principale de haies en place est constituée principalement de feuillus tels que les chênes. On note la présence de quelques grandes parcelles correspondant à des exploitations agricoles en activités.



#### 2- le paysage du haut plateau boisé associant landes, forêt et espaces ouverts

Les boisements assez étendus sont constitués d'un mélange de pins et de feuillus : landes de Couesmes, forêt Noire, forêt Neuve. Sur ce plateau, les espaces ouverts correspondent à de petits espaces cultivés ou de pâturage.

Le coteau relativement pentu, où la roche affleure est caractérisé par une végétation de lande.

A partir de ce relief, de grands points de vue se dégagent sur la commune de Sixt-sur-Aff à l'est, sur la vallée de Sigré au nord.



#### 3- Les zones humides et ruisseaux de l'Aff, du Sigré et étang du Mabio

L'eau est fortement présente dans le territoire : l'étang de Mabio, la tourbière de Couesme et la zone humide en centre-bourg ainsi que les différents rus et fossés en sont les témoins. La vallée de l'Aff représente une limite communale forte, relativement encaissée.

Celle du Sigré est moins prononcée, mais marquée par la végétation ripisylve.

L'étang du Mabio représente un espace de promenade naturel aménagé et piscicole d'intérêt.



#### 4- Le paysage de la zone d'activités et de la voie de contournement

Une voie de contournement cerne l'agglomération au nord. Bordée par des plantations récentes, elle a cependant un impact paysager non négligeable (largeur de la voie, rond-points aménagés). Le panorama est dégagé sur la zone d'activités, depuis le hameau de la Bouère et depuis le secteur de Ville-Jeffs.



La zone d'activités (située sur un point à mi-hauteur 30-50 mètres) est perceptible du plateau de la forêt Noire. On note un certain nombre de covisibilités entre cette zone et l'aire agglomérée : vue

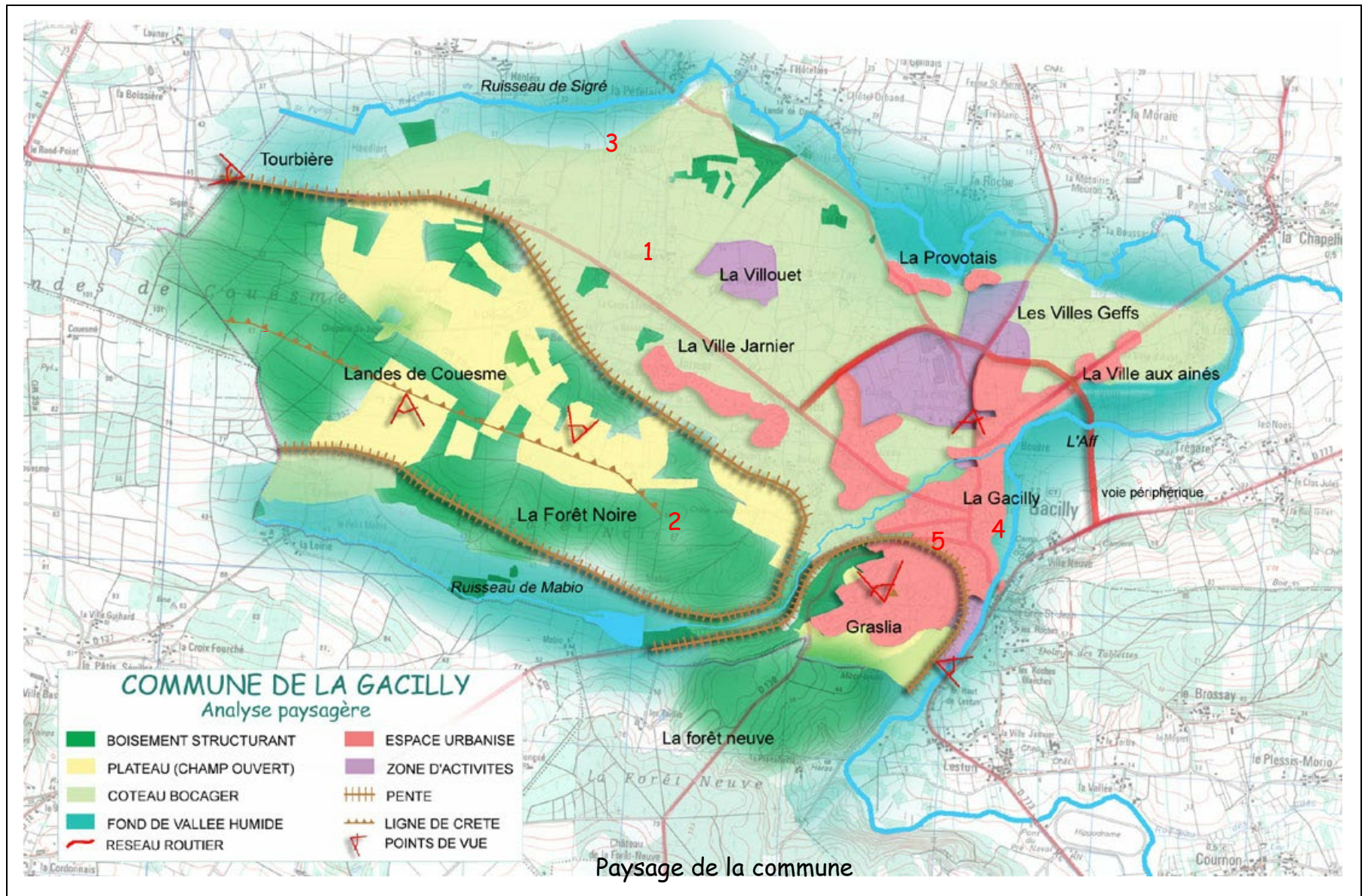
sur le clocher et situation de promontoire du fait du léger relief entre la zone d'activités et la ville (relief qui s'estompe d'ouest en est).

## 5- Le paysage de l'aire agglomérée

L'aire agglomérée se répartie à la fois dans la vallée, au nord, principalement, mais aussi sur le plateau haut (secteur de la forêt Neuve).

Le ruisseau du Mabio constitue une césure physique à cet ensemble, bordé par les fonds de parcelles jardinées des habitations de part et d'autre.







## **2. ANALYSE ENVIRONNEMENTALE**

La Gacilly comporte un ensemble de sites sensibles concernant le patrimoine naturel et la protection de la qualité de l'eau et écologique des milieux (tourbière et landes).

### **2.1. Les espaces naturels remarquables : les sites classés et les ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique)**

#### **Les ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique)**

Le gouvernement a lancé en 1982 l'inventaire des zones naturelles intéressantes appelées ZNIEFF, avec un suivi réalisé par le Muséum National d'Histoire Naturelle. C'est un outil de connaissance du milieu naturel, qui apporte des informations aux aménageurs ou aux maîtres d'ouvrage, sans pour autant avoir de portée juridique directe. Son rôle est donc informatif, mais son ignorance par tout projet d'aménagement peut entraîner la suspension de ce dernier. Un inventaire ZNIEFF est donc une vision scientifique de la valeur d'une zone naturelle.

Il existe deux types de ZNIEFF :

- **les ZNIEFF de type I** : d'une superficie en général limitée, elles sont caractérisées par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux rares ou caractéristiques du patrimoine naturel régional ou national. Ce sont des secteurs très sensibles à tout aménagement.

- **les ZNIEFF de type II** : ce sont de grands ensembles naturels (massifs forestiers, dunes, zones humides) peu modifiés et qui offrent de fortes potentialités biologiques. Il est nécessaire d'y respecter les grands équilibres biologiques.

Chaque ZNIEFF fait l'objet d'une fiche qui comporte des données de synthèse (contour de la zone, caractéristiques géographiques, descriptif sommaire du milieu naturel concerné).

L'article L 123.1 sur les PLU impose par son 7° l'identification et la localisation par ceux-ci, des sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre écologique et, le cas échéant, la définition des prescriptions de nature à assurer leur protection. Conformément à l'article L 123.3 du code de l'urbanisme, les préfets indiquent dans le Porter à Connaissance les éléments que la commune doit prendre en compte lors de la révision de son PLU. Parmi ces éléments figurent les ZNIEFF.

**La commune possède une ZNIEFF de type 1 correspondant à la tourbière et à la lande tourbeuse de Couesme classées d'intérêt régional à l'inventaire des tourbières de Bretagne. Elle abrite de nombreuses espèces telles que la Drosera Rotundifolia, plante protégée par l'arrêté du 20 janvier 1982 et la Droséra intermédia, ainsi que la sphaigne (recensée dans seulement 3 stations dans le département du Morbihan).**

## Les sites classés

La loi du 2 mai 1930 relative à la protection des monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque, permet le classement pour tout site dans le domaine public ou privé de l'état. Ce classement est prononcé, après avis de la Commission Supérieure des Sites, puis du Conseil d'Etat, par décret du premier Ministre. Il peut donner droit à une indemnité au profit du propriétaire s'il entraîne une modification à l'état ou à l'utilisation des lieux déterminant un préjudice direct, matériel et certain.

Le classement d'un site soumet à un régime d'autorisation toute destruction ou modification de l'état ou de l'aspect du site, cette autorisation relevant de l'administration des sites. A propos des permis de construire, pour les communes possédant un PLU approuvé, cette autorisation est soumise au ministre des sites. Enfin, sont interdits la pratique du camping et le stationnement de caravanes ou mobil-homes (sauf dérogation), et la publicité (pas de dérogation).

L'objectif du classement est essentiellement préventif et permet de contrôler toute autorisation future. **Le porter à connaissance de l'Etat et le POS actuel mentionne le classement du site de la Pierre Piquée ou Roche Piquée. Le nouveau PLU conservera dans sa totalité cette protection forte.**



## 2.2. La trame végétale : boisements et haies bocagères

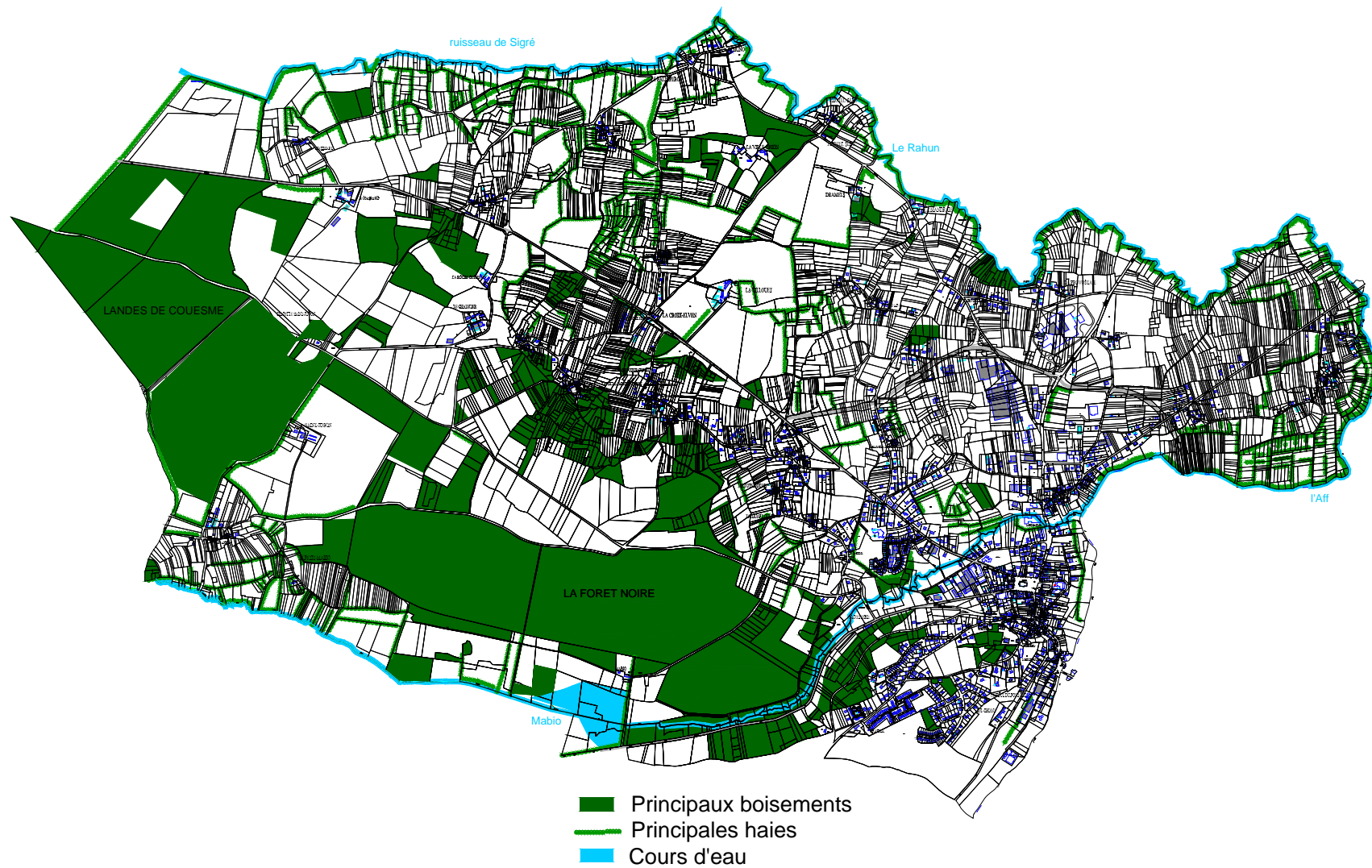
Le territoire communal comporte une couverture boisée importante, correspondant aux landes de Couesme, la forêt Noire et à la forêt Neuve. Il conserve un linéaire bocager assez préservé. Le bocage constitué de haies a en partie disparu avec les évolutions des pratiques agricoles (grandes parcelles). La présence végétale borde les cours d'eau à l'ouest et au nord-est de la commune et se situe à proximité des hameaux et des regroupements bâtis.

A l'inverse, de petits secteurs ouverts peu arborés sont présents, correspondant à des secteurs agricoles et aux infrastructures routières et d'activités.

Le PLU devra préserver cette trame végétale pour les raisons suivantes :

- rôle de ces grandes entités paysagères dans le paysage (rôle de cloisonnement, d'ouvertures, de perspectives)
  - prise en compte des potentialités écologiques (corridor écologique permettant l'accueil et le déplacement de la faune, protection de biotopes particuliers comme les petits bois par exemple).
- La carte ci-après présente la répartition des haies et boisements sur le territoire communal.

## Trame végétale



## 2.3 La préservation de la qualité des eaux

### ☒ La qualité de l'eau

L'Aff est le siège de différents usages que sont la production d'eau potable, le tourisme fluvial, l'usage piscicole.

Le bassin versant de l'Aff couvre une superficie d'environ 680 km<sup>2</sup> au droit du rejet de la station d'épuration de la Gacilly.

Une campagne complète effectuée en juin 1994 par le bureau d'études GES mettait en évidence les éléments suivants :

Une qualité générale plutôt bonne (classe 1B à 2), une qualité de nitrate mauvaise (classe 3), une qualité de phosphore plutôt bonne (classe 1B) pouvant devenir ponctuellement mauvaise (classe 3).

Les objectifs de qualité des eaux fixés par arrêté préfectoral sont les suivants :

- eau de qualité moyenne en amont de la Gacilly (classe 2)
- eau polluée entre la confluence avec le ruisseau des Brelles (La Bouère) et la confluence du ruisseau des Landes du Loup (à hauteur de Cournon)
- eau de qualité moyenne en aval de la confluence du ruisseau des landes du Loup jusqu'à l'Oust.

Il s'agit d'objectifs peu contraignants.

Le SDAGE, Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux de bassin de Loire-Bretagne (présenté page 20) fixe les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau. Ce SDAGE met l'accent sur la gestion des abords des cours d'eau et la sauvegarde des zones humides, sur le territoire de La Gacilly (étude annexée au PLU).

### ☒ La production d'eau potable

La compagnie générale des eaux exploite une unité de production d'eau potable au droit de La Gacilly ; outre l'alimentation communale, l'eau potable est distribuée aux communes de Cournon, Quelneuc, La Chapelle-Gaceline, Tréal, Saint-Nicolas-du-Tertre.

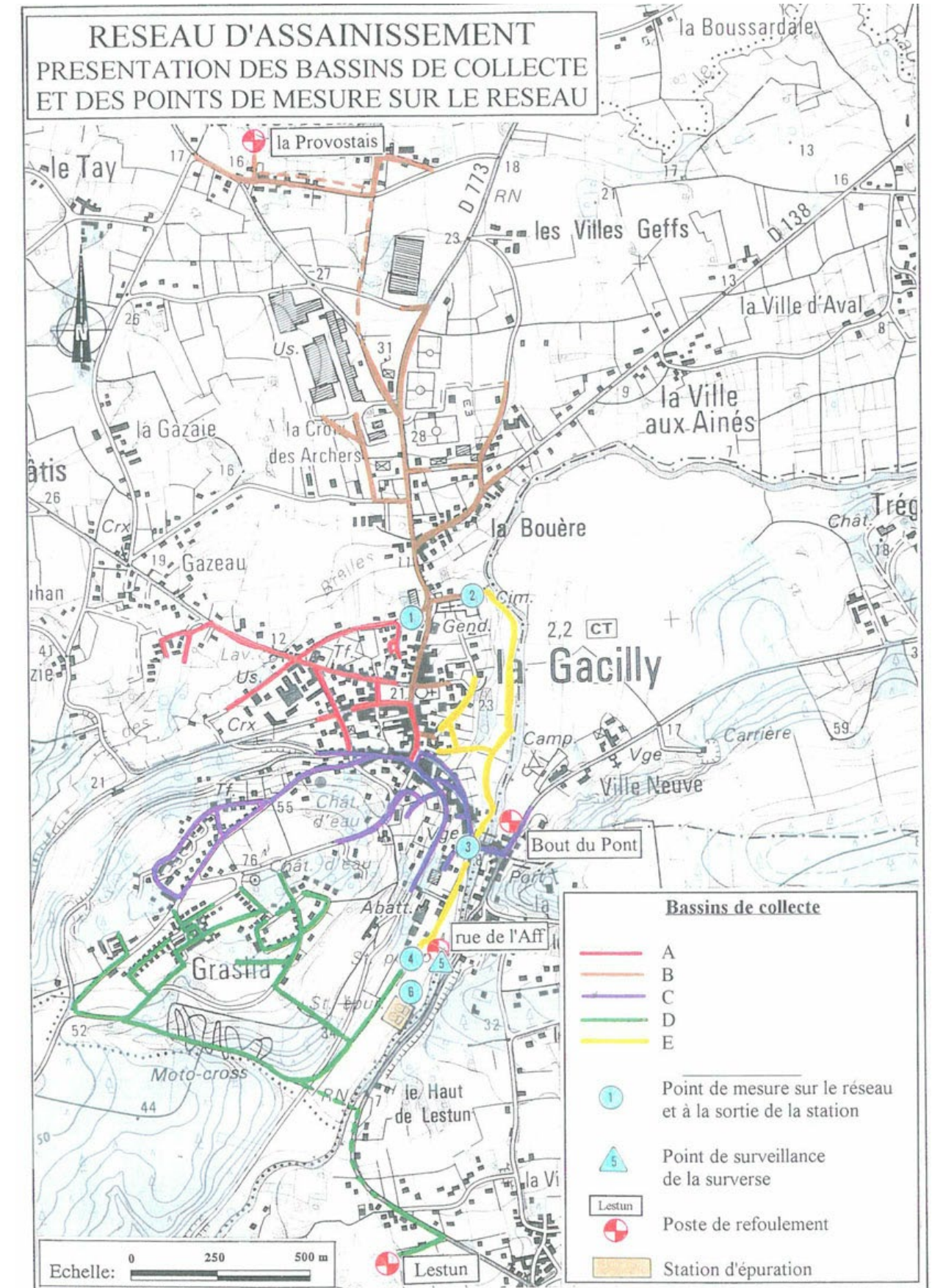
### ☒ L'assainissement

☒

La Gacilly comprend un réseau de collecte et de transfert des effluents, de type séparatif, qui dessert l'aire agglomérée du centre-ville, le site de Graslia au sud, et la Provotais au nord. La station d'épuration de type boues activées, a une capacité de traitement de 21000 équivalent habitants. Les établissements d'activité sont raccordés à ce réseau (avec une filière de prétraitement concernant Yves Rocher).

Les villages disposent d'un assainissement individuel ; l'étude réalisée auprès d'habitations enquêtées a mis en évidence le fait que 81% comportait un dispositif conforme à l'arrêt du 6 mai 1996.

L'aptitude des sols à l'assainissement est faible ; les contraintes les plus fortes concernent La Ville Jarnier-Lauoyer-Le Patis, La Ville-Aux-ainés et les secteurs de La Gazaie-Est et Gazeau.



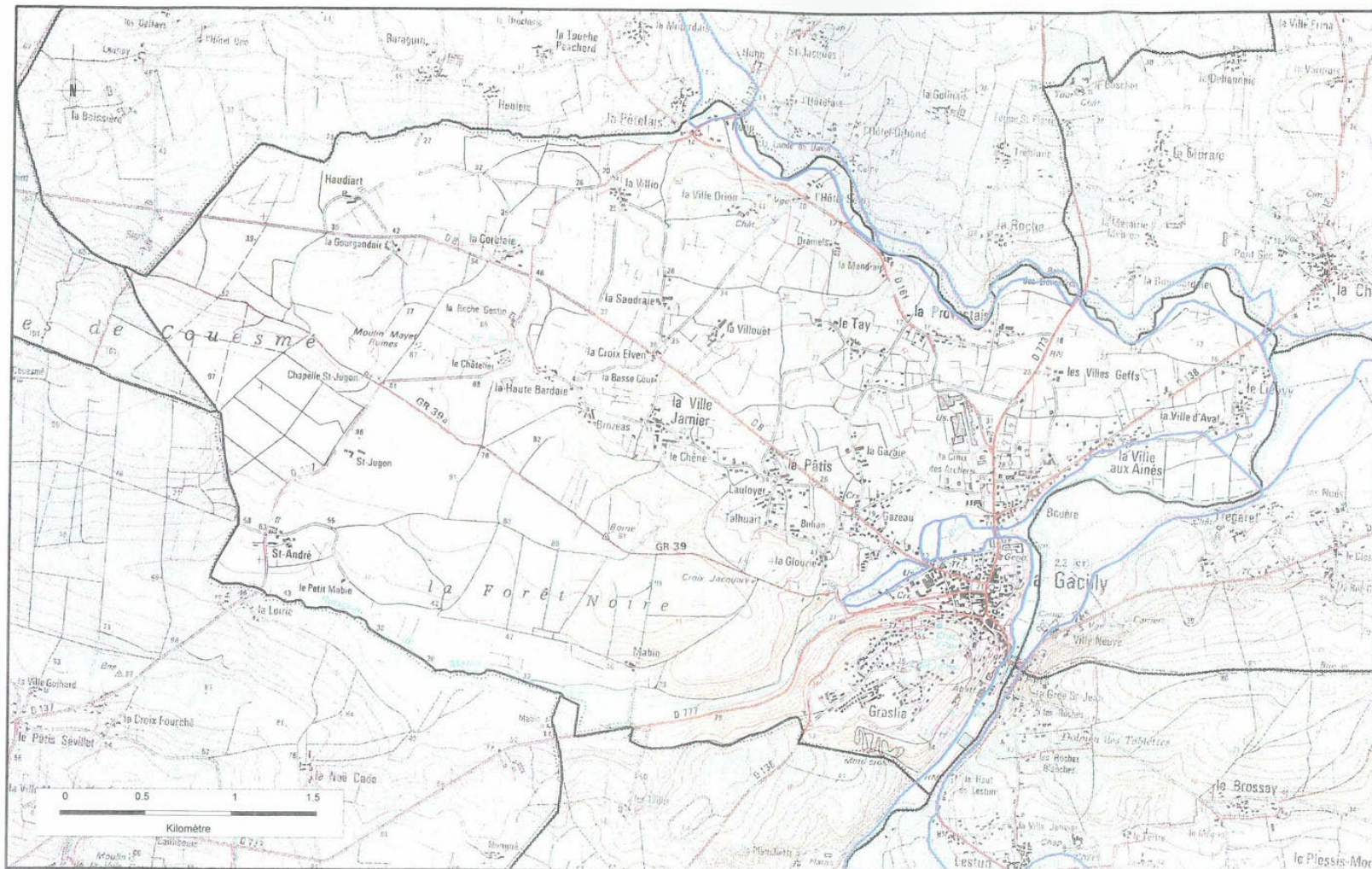
☒

## 2.4. Les risques naturels et technologiques

La commune a été répertoriée dans le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) de 2003 comme commune à risque pour les risques inondations et feux de forêts. Ce risque est pris en compte dans la délimitation des zones constructibles (report sur le plan de zonage de la délimitation de la zone inondée de 1995) et de l'inscription sur le plan de zonage et dans les orientations d'aménagement des périmètres de protection du risque incendie. Par ailleurs, les orientations d'aménagements font mention de l'article 7 de l'arrêté préfectoral du 4.08.04 fixant les mesures de prévention contre les incendies de forêt.

cf. carte ci-après

### ZONES INONDEES en 1995





### **3. Synthèse et enjeux de l'analyse du milieu naturel et environnementale**

La Gacilly est caractérisée par un paysage modelé par les vallées (vallée de l'Aff, de Sigré...) et par un promontoire rocheux, identité boisée de la commune.

Cette caractéristique topographique crée de nombreuses covisibilités avec les communes limitrophes mais aussi à l'intérieur du territoire : perspectives visuelles et panoramas à préserver.

La trame bocagère et les boisements relativement nombreux participent à l'attrait paysager et à la richesse environnementale de cette commune. Le territoire abrite par ailleurs des milieux écologiques, patrimoniaux reconnus à protéger, correspondant à la tourbière de Couesmes ou encore à des richesses archéologiques.

La présence de l'eau est importante ; elle constitue un patrimoine naturel mais aussi touristique (tourisme fluvial) non négligeable sur la commune (zones humides, tourbières, rivières...), à préserver.

**L'enjeu est de préserver et de mettre en valeur ce patrimoine, tant paysager, historique, touristique que naturel dans le cadre de l'élaboration du PLU.**

## 2.9. Analyse architecturale de l'aire agglomérée

### Typologie de l'aire agglomérée

**L'origine de la ville remonte au Moyen-Age**, avec la création d'un château succédant à une motte féodale. A partir du XV<sup>ème</sup> siècle, la ville prospère, avec son marché annuel et ses cinq foires.

Elle intègre la paroisse de Carentoir jusqu'en 1790, moment où elle reçoit le titre de paroisse puis de chef lieu de canton. **Ce statut établi, la commune s'attache à mettre en oeuvre un projet urbain illustrant cette évolution** ; elle bâtit ainsi un hôtel de ville, une vaste place et une nouvelle église.

La commune connaît ensuite une évolution récente qui marque fortement son paysage, celle liée au développement artisanal et industriel : la dynamique économique s'accompagne d'une dynamique démographique, ainsi l'aire agglomérée s'étend avec l'implantation d'industries à l'extérieur du centre-bourg et le développement d'un tissu résidentiel le long des grands axes de circulation et ainsi que dans des secteurs proches du bourg, tel que Graslia.

L'aire agglomérée comporte de nombreux tissus et types architecturaux qui témoignent de ces différentes évolutions :

- l'architecture à caractère rural en bande composée de longères (XVII<sup>ème</sup> - XIX<sup>ème</sup>)
- l'architecture de maisons et immeubles de bourg en pierre (XVII<sup>ème</sup> - XIX<sup>ème</sup> siècle)
- l'architecture de la maison de ville du début du milieu du XIX<sup>ème</sup> siècle
- l'architecture de la maison individuelle des années 30 à nos jours
- l'architecture des édifices publics
- l'architecture industrielle

Le centre bourg propose ainsi différents modèles :

## ☒ L'architecture à caractère rural

### L'architecture à caractère rural en bande

Cette architecture reprend les caractéristiques de la longère, qu'il s'agisse de son implantation par rapport à la voie, son orientation, le jeu des ouvertures, ses volumes, le principe d'accumulation successives de fonctions, le jeu entre volumes principaux et annexes. Elle est peu présente au sein du bourg, mais d'avantage dans le faubourg (quartier Brozéas)

Intégrée dans un contexte urbain de l'aire agglomérée, le retrait de la façade principale, ouverte au sud, de la voie de desserte offre une diversité de potentiels (jardin, cour, parking), la conservation d'un muret, d'une annexe, la suppression de ces éléments autorisent des évolutions intéressantes des espaces publics ou semi-publics.

### L'architecture à caractère rural isolée

Dans ce cas il s'agit d'anciennes fermes aujourd'hui sans usage agricole mais qui permettent, comme l'architecture en bande mentionnée ci-dessus de conserver un vocabulaire de transition entre secteur urbain et secteur rural. A l'image des longères, elles sont présentes au sein de l'agglomération.

### Les matériaux

Ils diffèrent selon l'époque de construction et l'usage du bâti. La présence importante de carrières a permis de développer une architecture de petit appareil de schist. Selon les cas les linteaux sont en bois, en granit, la brique intervient à de rares occasions dans le jambage des ouvertures ou quelques oculi, il en est de même concernant le calcaire. La couverture est en ardoise, percée ponctuellement de lucarnes, gerbières initialement lorsqu'il s'agissait de la longère.



## ☒ Maisons et immeubles de bourg

Constitutifs d'une part importante de l'identité du centre bourg, la maison et l'immeuble de bourg se combinent avec l'architecture de longère de la rue Saint-Vincent, borde la place formée par la rue Saint-Vincent et la rue Montauban. Elle est dominante dans la rue Lafayette et constitue un front bâti au port de l'Aff.

Si la maison est le plus souvent apparentée à la rue et la ruelle, l'immeuble est le pendant de la place.

**Cette architecture se caractérise par son homogénéité, son implantation à l'alignement, en limites séparatives, ses prospects R+1+combles à R+2+C avec un niveau inférieur pouvant accueillir des commerces, le nombre de ses ouvertures est important, leur composition axée est rigoureuse.**



## Ornementation des façades

A un, ou, le plus souvent à deux travées de percement, ce bâti présente un jeu rigoureux d'organisation des ouvertures et plus particulièrement de localisation des lucarnes qui sont :

- alignées sur la travée centrale lorsqu'il n'y a qu'une lucarne,
- alignées sur chaque travée lorsqu'il y a deux travées,
- alignées sur les travées extérieures lorsqu'il y a deux lucarnes et trois travées.



Les percements, bandeaux des maisons de bourg, sont soulignés par un pierre de taille (ardoisière - bleu) qui se démarque des moellons de schiste gris-rouille.

## Toiture :

L'implantation en limite de propriété, induit à privilégier la toiture à deux pans. Celle dernière peut présenter parfois une brisure de coyaux (ci-contre) et plus rarement quatre pans.



## Matériaux

Il s'agit le plus souvent de murs en pierre apparente rejointoyées (limousinage en petit appareil - schiste et schiste/ardoisier). Certaines façades sont enduites (à la chaux) de couleur ocre ou beige (très rarement de couleur foncée).

Ci-contre, l'enduit contribue à souligner des ornements de façade de styles diversifiés, pour cette maison début de siècle

.

### Maisons et immeubles de bourg

Développé dans la continuité du modèle précédent mais vers les limites externes de l'aire urbaine alors que le modèle en bande est constitutif du centre, la maison de bourg isolée présente des caractéristiques identiques en terme de matériaux et de percements. Toutefois elle diffère par sa hauteur qui varie de R+C à R+1+C et par son implantation moins rigoureuse qui introduit l'implantation à l'alignement ou le retrait avec constitution d'une clôture.

Elle permet la transition entre le modèle en bande et le modèle pavillonnaire notamment celui des années 50.

Ce modèle de maison de bourg se décline en élément assez simple tel que l'exemple ci-contre.



## ☒ Maisons et immeubles de ville des années 1930 à nos jours

Quelques maisons et immeubles se sont installés dans les dents creuses, à partir des années 1950 ; ils s'implantent à l'alignement du tissu existant, dans les limites des hauteurs principales, mais présentent des volumes et percements différents du bâti antérieur.

Le bâtiment présente ses fonctions à travers son architecture et ses volumes notamment par l'accumulation verticale en façade :

- . commerces au rez-de-chaussée
- . logement à l'étage

Le volume de l'immeuble se dissocie de la maison par un second étage matérialisé par un faux brisis, des lucarnes filantes. Cette architecture tente la transition entre le volume de la maison et l'immeuble en la surélevant par l'apport soit d'une lucarne filante (à l'étage) soit de piliers (au rez-de-chaussée).



## ☒ L'architecture de la maison individuelle

Issu des évolutions sociales et urbaines des années 1950 à nos jours, le modèle de la maison individuelle se décline en quatre grands types en complément du modèle des années 30 (maison de bourg isolé) :

- le modèle des années 50-60,
- le pavillon des années 70-80,
- la maison de lotissement
- l'opération groupée

### - le modèle des années 50-60

Les premières implantations pavillonnaires se sont réalisées à proximité du bourg, le long des axes principaux. Le pavillon des années 50-60 se caractérise par des volumes simples, une toiture à quatre pans, communauté de formes avec la garage. Les constructions sont de type R+C et R+C+1. l'enduit est souvent de couleur claire (crème).



### - le modèle des années 70-80

A l'image des pavillons des années 50-60, le modèle des années 70-80 s'implante en retrait de la voie, un des espaces latéraux sert au stationnement des véhicules ou à la construction d'annexes, telles que les garages.

Le garage s'implante en sous-sol, lorsque l'habitation est sur deux niveaux. L'enduit est souvent de couleur ocre, crème. L'ajout d'un appareillage d'angle de pierre grises, la même que pour l'encadrement des fenêtres et des soubassements évoque un style régional. Le bâti est marqué parfois par des décrochés de toiture, lucarnes imposantes, ce qui contribue à renforcer son impact visuel par rapport à la façade qui devient parfois secondaire.



## ☒ La maison de lotissement

La Gacilly présente un tissu de lotissements aux typologies variées qui associe maisons individuelles et habitat groupé avec notamment l'expression d'une recherche formelle d'offre sociale alternative à l'habitat vertical dense. Au delà d'une diversité morphologique, le souci apparent était l'insertion de la population au travers d'une architecture n'introduisant pas de rupture avec l'existant.

### - le modèle des années 50 (photo ci-contre)

Il fonctionne

par répétition de volumes (maison RDC + sous-bassement demi enterré) et d'implantations (en chevrons) jouant ainsi sur la dualité unité / ensemble et composant à la fois un front bâti et une grande perméabilité paysagère.



### - les modèles des années 70-80

Beaucoup plus dense, ils reprennent le principe de la maison individuelle mais accolées par deux ou plusieurs développent ainsi des fronts bâtis (R+combles).

Deux principes sont identifiables :

. le modèle pavillonnaire :

(implantation en retrait de la voie et clôture végétale ou minérale, conduisant à une certaine uniformité architecturale.

. le modèle de la maison de ville avec une implantation à l'alignement, un jeu de volumes, un front urbain.

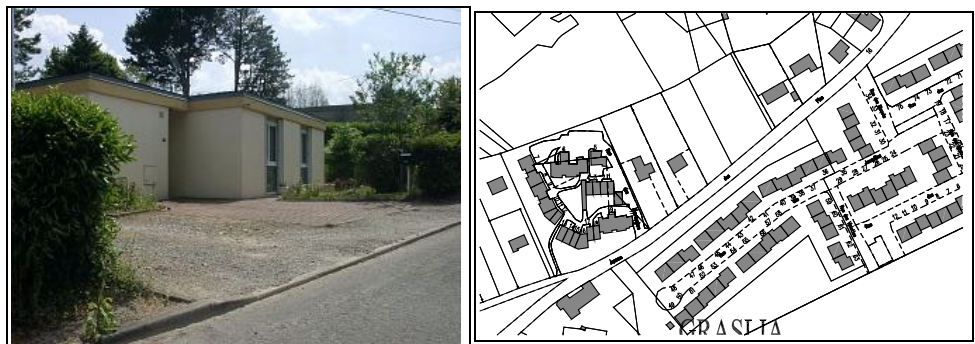
Dans les deux cas, la toiture prend valeur d'élément structurant soit parcequ'on ne perçoit qu'elle soit parcequ'elle introduit la diversité sensée retraduire celle de la rue traditionnelle.

Il s'agit d'architecture ou la toiture est très marquée (angle à 45°) et prend presque même une valeur de façade (cf. ci-contre).

### **- la maison cubique, à toiture terrasse**

Un tissu de petites résidences (rez-de-chaussée) à toiture terrasse est présent dans le site de Graslia.

Il s'agit d'une architecture qui se confond avec l'environnement végétal, et l'aménagement qui l'accompagne (présence de haies). C'est une architecture de volumes parallélépipédiques indépendants, associés par le biais d'une trame végétale (cité jardin).



### ☒ L'architecture publique

Cette architecture de l'équipement a pour fonction de répondre, outre l'usage, à l'expression d'une valeur polarisante et fédératrice. Elle peut comme L'office du tourisme, la médiathèque, les écoles reprendre des modèles architecturaux proches de la maison ou de l'immeuble de bourg. Elle peut aussi être caractérisée par des modèles plus récents, comme la mairie, la salle polyvalente ou la caserne de pompiers qui constituent des entités architecturales à part entières, représentatives de leur époque.



## ☒ L'architecture industrielle et artisanale

Cette architecture par les volumes développés, les matériaux, son implantation, peut introduire des éléments de rupture qu'il conviendra de maîtriser. Elle est surtout attachée à des fonctions artisanales, industrielles, et présente au nord de l'agglomération, le long des principaux axes. Elle participe ainsi à qualifier la commune au travers d'une vitrine de l'activité en front routier. Le bâti de l'activité industrielle est assez valorisant de par la qualité des constructions et l'aménagement paysager réalisé, en revanche, on note la présence d'une architecture artisanale très hétéroclite (secteur de la Bouère)..



## 2.10. Le patrimoine remarquable de l'aire agglomérée

Outre la manoir de la cour de la Bouère, l'aire agglomérée compte un certain nombre d'architectures remarquables, pour la plupart situées en centre-bourg :

### ☒ L'architecture publique ou religieuse :

- . l'église Saint-Nicolas-De-Myre d'inspiration néoclassique
- . l'école catholique route de Vannes, avec son remarquable pignon
- . l'office du tourisme, la médiatèque, de beaux immeubles de bourg



### ☒ L'architecture des maisons de bourg en schiste

- . rue Saint-Vincent, la maison du XVII qui aurait été construite par l'ordre de François d'Ambroise
- . l'actuel végétarium

### ☒ L'architecture de manoir

Cf. maison ci-dessous



## 2.11. Le patrimoine archéologique

**La commune de La Gacilly compte six sites archéologiques recensés par le service régional de l'archéologie :**

- la motte castrale du Châtelier, les menhirs de la Roche Piquée et des Taillis soumis à une protection de degré 2.
- Un camp romain sur le site de Signé soumis à une protection de degré 1.
- la motte castrale de la Bouère et des objets néolithiques non localisés mentionnés dans le cadre du porter à connaissance de l'Etat pour information.

**Parmi les sites archéologiques, celui de la Roche Piquée est en outre classé :**

Il s'agit d'un menhir ou pièce d'un dolmen qui domine une autre pierre aux dimensions importantes. Pièce de 5 mètres de hauteurs elle aurait été érigée vers 2000 avant J-C.

Il semblerait que l'existence du menhir du Taillis soit mise en doute (courrier du Pays de Redon et de Vilaine du 15.06.05). L'intérêt de la motte castrale du Châtelier et celui du site de La Bouère qui constituerait une butte naturelle sur laquelle est construit un manoir du XVIème siècle est confirmé par le service du patrimoine du Pays de Redon et de Vilaine.

L'importance de ces sites justifie une protection dans leur état actuel et un classement en zone naturelle conformément à l'article R123-8 du code de l'urbanisme ; les secteurs sont tous soumis à l'application de la loi 2001-44 relative à l'archéologie préventive. Ceux de degré 2 doivent être protégés par un classement en zone N.

La délimitation des zones archéologiques et des périmètres de protection sera reportée sur le plan de zonage au 1/2000 ème ou au 1/5000 ème.

Seront insérées dans le règlement les obligations suivantes :

- la législation sur les découvertes archéologiques fortuite
- la protection des collections publiques
- la prise en compte et la protection des sites et vestiges archéologiques dans les procédures d'urbanisme



### **3. SYNTHÈSE ET ENJEUX DU MILIEU URBAIN ET ARCHITECTURAL**

L'analyse ci-avant met en exergue les éléments suivants :

- une structure urbaine, architecturale et patrimoniale en centre-ville et sur le territoire rural (hameaux) à préserver.
- une aire agglomérée étendue, aux fonctions éclatées, ne favorisant pas le lien social
- des difficultés en matière de circulation
- un patrimoine naturel de zones humides et de cours d'eau couvrant une part importante du territoire

Au regard de ces grandes caractéristiques, les enjeux sont les suivants :

- la maîtrise des nouvelles limites urbaines
- la maîtrise de la destination des sols : le renforcement de la polarité centrale et des différentes polarités.
- la maîtrise des déplacements et de la circulation
- le respect de l'architecture locale et du patrimoine remarquable
- la préservation des zones humides et cours d'eau

## **B) ANALYSE URBAINE (OCCUPATION DES SOLS ET MORPHOLOGIE URBAINE)**

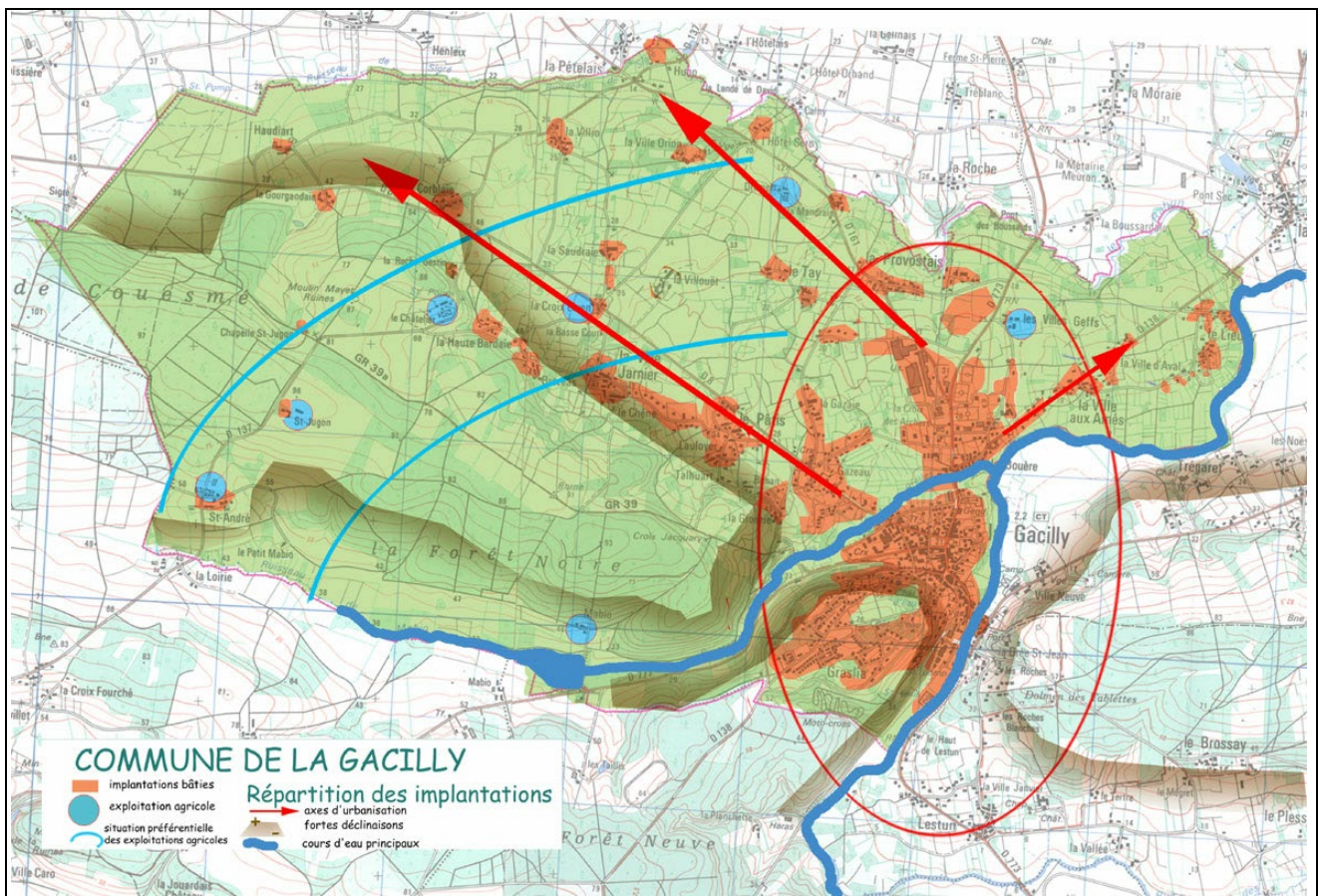
Cette analyse a pour but d'associer architecture et urbanisme avec l'objectif de préciser les grands traits des organisations bâties et à terme, sur le territoire, de spécifier les grandes lignes directrices à suivre en terme d'implantation du bâti, de volumétries, de matériaux utilisés.

## 1. ANALYSE DES IMPLANTATIONS BATIES EN MILIEU RURAL

### 1.1. Répartition de l'urbanisation

Les principales caractéristiques de l'urbanisation sont :

- le centre-bourg se situe à la confluence de l’Aff et du ruisseau de Mabio, en situation d'étau entre les trois reliefs
- le second pôle urbain correspondant à un ensemble plus récent (1970) se positionne sur le promontoire au sud de la commune.
- le développement urbain plus récent s’est réalisé le long de deux axes principaux :
  - la D8 en direction de Ploërmel
  - la D161 en direction de Guer
- la présence d'exploitations agricoles, la plupart sur un croissant «La Provotais», «La Haute Bardais», «Saint-André».



## 1.2. Typologie des villages

En dehors du bourg, l'urbanisation sur la commune se répartie sous plusieurs formes. Il est ainsi possible de différencier :

- **Le hameau** qui se caractérise par une densité plus marquée grâce au nombre de bâtis présents, des axes de compositions structurants mais également une certaine ambiance. Il est le plus souvent à dominante de bâtis traditionnels (longères) dont l'orientation est généralement Est/Ouest. Les **hameaux principaux** peuvent être distingués **des hameaux secondaires** dont le nombre de bâtis est moins élevé, la densité plus faible. Ils sont au nombre de 2. Cf. carte ci-après.
- **Le développement linéaire** : le bâti s'implante généralement en linéaire, sans réelle organisation. Il s'agit souvent de bâti de modèle pavillonnaire.
- **Le regroupement bâti** : il correspond à un aggloméra bâti soit ancien soit associant du bâti récent sans réelle structure urbaine.
- **L'habitat isolé** traditionnel (longère) ou récent (pavillon) localisé ponctuellement et souvent aux franges de la commune.

### 1.3. Les hameaux principaux

Ces hameaux se situent à l'ouest du bourg ; positionnés en chapelet le long de la D8 en direction de Ploërmel. Ils sont composés principalement par une structure traditionnelle, autour de laquelle se sont développées des extensions récentes.

#### La Ville Jarnier ouest

Ce hameau est localisé au centre de la commune. Il fait partie du linéaire urbain développé le long d'une voie secondaire parallèle à la D8 (La Gacilly / Ploërmel). **Il s'agit d'un hameau organisé suivant un L, avec pour structure principale linéaire bâtie traditionnelle est-ouest (configuration de hameau-rue).** Malgré la présence de bâtis traditionnels structurants, le tissu urbain est lâche : présence de nombreux vides. L'espace formé par les longères qui se font face constitue un espace central.

**Le rapport du bâti à la rue diffère suivant les secteurs :**

- . haies hautes
- . plantations d'arbres

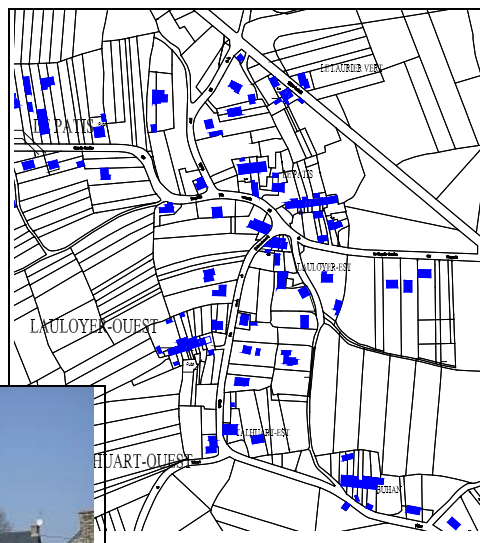


- . fossés
- . bandes enherbées

**Le hameau s'insère dans un cadre environnemental de qualité, caractérisé par des boisements et une trame bocagère préservée.**

#### Le Lauoyer

En partie centrale de la commune, à proximité de l'aire agglomérée, il subit la pression urbaine. **Il s'agit d'un hameau organisé autour d'un carrefour.** L'espace formé par les



longères qui se font face constitue un espace central. Malgré la présence de bâtis traditionnels structurants, le tissu

urbain est lâche du fait de la présence de pavillons en rupture avec l'urbanisation traditionnelle et aux implantations très disparates ne qualifiant pas l'espace commun (voies, cour, espace public).

**Cette configuration donne une impression d'un espace très ouvert.** Seule la Forêt Noire (au sud) constitue une limite visuelle.

**Au sud du hameau, en direction de Talhuart et de Buhan, la vue d'un relief plus marqué annonce une autre ambiance : plus confinée et d'avantage composée par une trame végétale.**

### 1.4. Les hameaux secondaires

Le territoire communal compte 6 hameaux secondaires présentés ci-après

#### La Provotaie (secteur proche de la D773)

Ce hameau est localisé au nord de la commune.

Il présente **une urbanisation qui se développe sur une boucle.**

- **La partie Est est caractérisée par une structure traditionnelle de hameau-rue, organisée principalement sur une rive. Dans ce secteur, la longère, bâti traditionnel, structure de par son implantation (façade principale au sud) l'organisation bâtie :**

**En rive nord de la voie le bâti s'implante principalement à**

**l'alignement, parallèlement à la voie, formant ainsi des cours à l'avant et créant ainsi une certaine continuité urbaine, accentuée par la présence d'une allée de chênes. On notera la présence d'un ancien corps de ferme, qui de par son orientation (opposée avec l'ensemble) crée un espace commun tout à fait intéressant.**

**L'ensemble est homogène dans ces hauteurs (Rez-de-chaussée + combles) et ses architectures (longères, granges...)**



anciens corps de ferme - granges...)

**Le bâti est de qualité (longères remarquables).**

**La partie Ouest est caractérisée par une urbanisation plus récente de pavillons en retrait par rapport à la voie.**

#### La Provotais(est)

secteur au nord-ouest de la commune

Il s'agit d'un hameau-rue, caractérisé **majoritairement par une organisation en longueur de tissu bâti récent qui se raccroche sur un noyau ancien.**



**Le hameau comporte trois séquences :**

- **en partie est**, les implantations récentes sont en retrait par rapport à la voie, néanmoins, elles conservent un rapport à la rue du fait notamment de la présence de clôtures et de haies peu hautes qui constituent un lien avec la voie.



- **en partie centrale**, la structure urbaine se resserre sur deux longères qui se font face.

-



e  
n  
p  
a  
r  
t

**ie ouest**, les implantations pavillonnaires d'avantage en milieu de parcelles, annoncent la présence d'un développement linéaire urbain peu structuré. Le tissu est plus lâche, laissant quelques percées visuelles sur la zone d'activité nord-ouest de la commune.

## La Villio

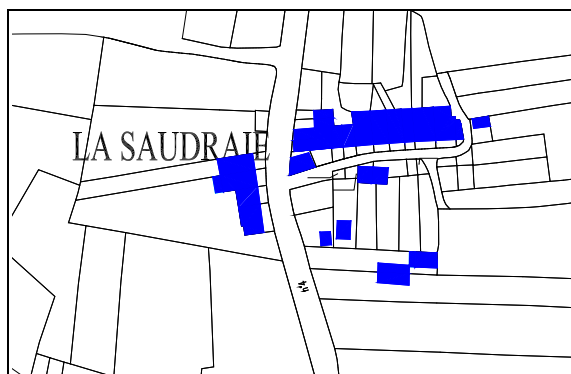
Ce hameau est majoritairement caractérisé par une structure de longères.



Les haies très présentes, la présence d'arbres et la **structure en boucle**, donnent une **impression d'espace confiné**.

## La Saudraie

Il constitue aussi un hameau-complexe, caractérisé **majoritairement par un noyau ancien** (ensemble de coprs de ferme) autour duquel se sont développés quelques pavillons, donnant ainsi une certaine épaisseur au tissu.



Le noyau ancien a pour structure principale, un ensemble de deux longères qui forment un L.

**Le bâtiment situé perpendiculairement à la voie a été réparti en plusieurs propriétés.**

Le long de celui-ci, s'est développé un second axe de desserte et quelques pavillons en rive sud.

**On notera l'hétérogénéité des systèmes de clôture des différentes parties de la longère, qui ne valorisent pas «l'espace public» et la mise en relation avec les autres bâtis.**

## **La Corblais**

Ce hameau est organisé sur un axe secondaire sud-est/nord-ouest, à proximité de la D8 (Ploërmel / La Gacilly).

**Caractérisé par une structure de hameau-rue, il est dominé par un ensemble de longères et de maisons de bourg (R+1+combles).**



L

es extensions récentes en retrait par rapport à la voie sont en rupture avec ce système bâti.



**On notera la présence d'une longère de qualité architecturale remarquable.**

**La masse boisée en limite ouest constitue une limite naturelle.**

## **Le Tay**

**Le Tay se sit**

**ue dans un cadre naturel vallonné tout à fait intéressant.**  
Il est caractérisé par une structure duale associant un petit

regroupement de bâti traditionnels sur un flanc de la vallée et sur l'autre un développement pavillonnaire linéaire récent.

Le noyau traditionnel a, de par sa configuration, et son architecture, des potentiels forts pour constituer un hameau.



## 1.5. Les regroupements d'habitation

### Le Laurier vert

Il s'est développé sur un carrefour, le long de l'axe parallèle à la D8 en direction de Ploërmel.

Le bâti est très hétéroclite, il est principalement **caractérisé par une architecture de pavillons implantés depuis les années 70.**



### Brozéac, La Haute Bardais

Ils regroupent cependant des gabarits architecturaux assez similaires (R+1+C) : maisons de bourg, longères et habitations des années 1970 (modèle proche de celui de la maison de bourg).

**On note la présence d'architectures intéressantes.**

**Le cadre boisé, à mi-pente constitue par ailleurs un environnement attrayant, pittoresque.**



## **Le Lieuvy de Bas, le Lieuvy de Haut**

La présence de vergers et des jardins cultivés confère au regroupement un caractère rural.

On note l'existence non négligeable de hangars et annexes de stockage qui contribuent à renforcer l'impression d'hétérogénéité.



## La Ville aux Aïnés

Ce regroupement est réparti sur deux secteurs dont les organisations bâties sont différentes :

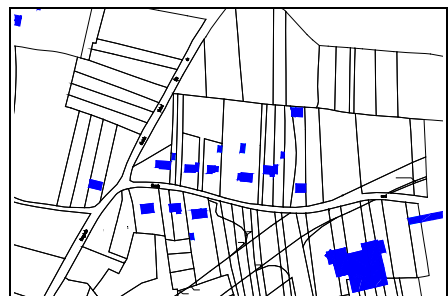
- une structure traditionnelle de longères
- un développement pavillonnaire dont l'organisation diffère : implantation en milieu de parcelle ne qualifiant pas l'espace public.



L'ensemble est organisé suivant une structure en croix (formée par la D138 et par le chemin rural de la Ville aux Aïnés).

## a Ville Vigne

Ensemble de pavillons récents, à proximité de la zone d'activités de la Ville-Vigne, ce regroupement bénéficie d'un aménagement urbain qui donne une certaine cohésion à l'ensemble, une identité urbaine



## 1.6. Les développements linéaires

### Le développement pavillonnaire de la Ville aux Aïnés à la Bouère

Il s'agit d'un développement urbain qui s'est réalisé entre deux

hameaux : Lauloyer et La Ville Jamier.

Le bâti est principalement **caractérisé** :

- à l'ouest, par une association de pavillons implantés depuis les années 1970 et par quelques petites maisons de bourg (du début du

XXème siècle) situées



les bords de la vallée de l'Aff.

S  
u  
r

- au niveau du rond-point de La ville-aux-Aïnés, par un tissu comportant quelques maisons de bourg et des pavillons plus récents.

- à l'est, un tissu d'avantage distendu très ouvert comportant maisons récentes (très en retrait par rapport à la voie) et quelques bâtiments d'activités.

### Le Patis

Il s'agit d'un développement urbain qui s'est réalisé entre deux hameaux : Lauloyer et La Ville Jamier.



Le bâti est très hétéroclite, il est principalement **caractérisé par une architecture des pavillons implantés depuis les années 70.**

Le bâti ne qualifie pas la voie, du fait de l'impo

rtance des vides et des implantations très disparates : milieu de parcelle, en retrait par rapport à l'alignement.



## 1.7. L'habitat isolé

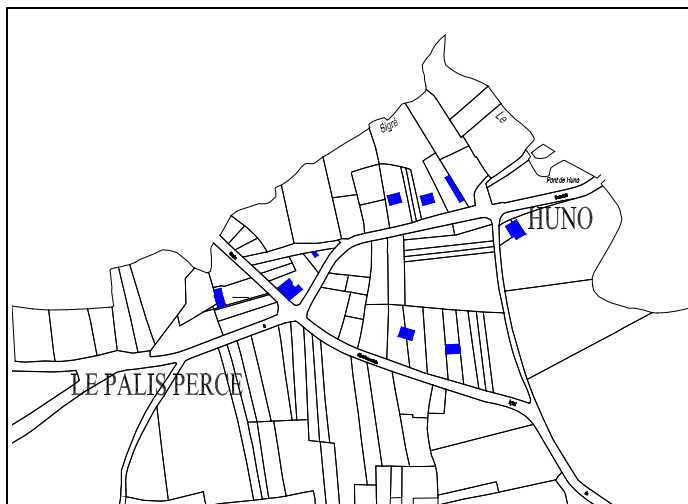
Il s'est développé ponctuellement à proximité de regroupements existants, le long des voies. Il est davantage présent sous deux formes : implantation traditionnelle (longère, maison de bourg) ou pavillonnaire.

L'habitat récent se distingue de l'habitat ancien à travers les modes d'implantation :

tandis que les quelques bâtis anciens accompagnent la voie, le bâti récent, en retrait, est moins visible de la rue. Ce dernier est présent à la Croix Elven, dans le secteur de "Le Lieuvy".

**Les bâtis anciens correspondent le plus souvent à d'anciennes d'exploitations dans le secteur de la Mandraie, La Ville-Orion par exemple.**

### La Croix Elven



### Le Palis Percé

## 1.8. Analyse architecturale des implantations bâties en milieu rural

Le territoire rural a fait l'objet de mutations importantes dont la principale est la diminution des sièges d'exploitation agricoles, au profit de la résidentialité. Aux architectures traditionnelles de longère, s'est ajoutée une architecture technique liée au stockage de matériels agricoles ou à l'élevage ainsi qu'une architecture pavillonnaire surtout représentée par des modèles des années 1975-1980.

### Les architectures traditionnelles

La longère est le modèle récurrent de l'architecture traditionnelle. Elle se caractérise par :

- un volume principal R+1=comble,
- un volume tout en longueur qui associe espace d'habitat et espace de stockage, ou volume plus rarement en U (qui associe l'habitation et un bâtiment à vocation agricole).
- l'ensemble de ces fonctions sont unies les unes aux autres par une toiture à deux pans ponctuée des souches de cheminées qui prolongent les murs de refend,
- les percements de la toitures sont rares et prennent la forme d'une gerbière engagée ou non
- les ouvertures sont groupées et libèrent entre elles des surfaces importantes de murs pleins,
- **une implantation particulière, la façade principale est orientée au sud**, des percements nombreux et diversifiés en façade principale (porte, fenêtre avec allège, fenêtre haute),
- **les pignons sont souvent aveugles et des percements rares en face arrière exposée au nord.**



Une implantation «invariable» qui, associée à l'orientation de la voie, conditionne l'identité du hameau, **entre hameau grappe et hameau rue** :

▪ **1- La voie est orientée nord-sud**, elle est donc perpendiculaire à l'orientation du volume de la longère. Celle-ci se présente alignée en pignon sur voie.

**Le hameau grappe** se caractérise par une alternance de rétrécissements et d'ouvertures latérales. Le jardin, ou la cour privative s'ouvrent sur la façade orientée au sud. La rue est qualifiée par les pignons et les clôtures qui deviennent dès lors très importantes.

L'ensemble de ces fonctions sont unies les unes aux autres par une toiture à deux pans ponctuée des souches de cheminées qui prolongent les murs de refend

▪ **2- La voie est orientée est-ouest**, elle est donc parallèle aux volumes principaux des longères. Le bâti se retrouve donc parallèle à la voie.

**Le hameau-rue se caractérise donc par un linéaire imposant de façades, un effet couloir.** La rue présente un profil généralement dichotomique :

- côté nord de la voie, le bâti est en retrait pour dégager entre la façade du bâti et la voie un espace semi-privatif de dégagement en avant de la façade principale, des annexes matérialisent parfois cette espace sur l'avant.,
- côté sud de la voie, le bâti est souvent à l'alignement. Il s'agit du mur nord de la longère, peu percé et très imposant.

Il s'agit de l'organisation la plus souvent rencontrée sur la commune



▪ **3- Le bâti s'implante au croisement de voies, il constitue un hameau complexe**, associant les deux structures bâties précédentes.

A la longère «agricole» qui associait habitat, bâti de stockage, grange, étable, il faut rajouter des modèles qui s'y apparentent bien que présentant des différences notables quant à leur dimension ou leur fonction.



- Il peut s'agir d'un volume plus petit généralement R+comble. Le volume principal est moins grand, le nombre de fonctions associées à l'habitat est limité à un ou deux.

Le volume se rapproche de celui du pavillon et pourrait permettre la gestion de l'interface entre modèles.

La vocation résidentielle a généré un modèle particulier, présentant un nombre de percements plus important, ainsi que des jeux de toitures adaptations du bâti ultérieur.

L'accolement de fonctions résidentielles contribuent à donner à certains ensembles un caractère «urbain».

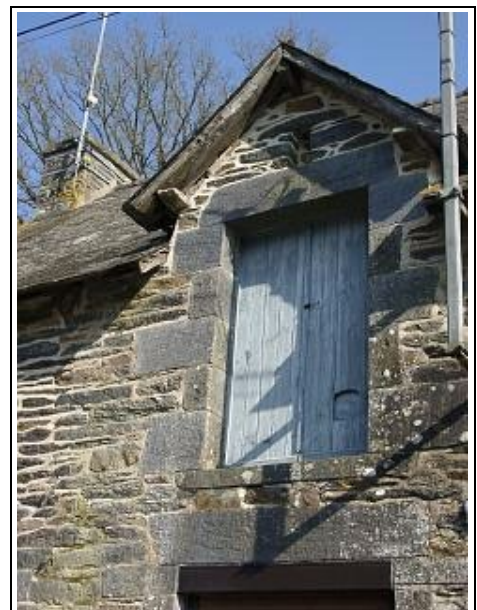


- Le «manoir» ou «maison de maître» prolonge cette déclinaison de la longère et introduit un volume intermédiaire entre le «château» et le bâti rural mais surtout entre le bâti de centre bourg et le bâti rural.

Architecture vernaculaire, la longère s'inscrit dans un principe d'économie locale. Les matériaux de construction sont donc ceux accessibles à peu de frais dans un environnement assez proche. Il s'agit principalement d'une architecture composite associant :

**La pierre en petits moellons** proposant ainsi un limousinage de petits appareils. La majeure partie des constructions sont en pierre. Les appareils sont jointoyés à la chaux. Les chaînes d'angles, les piédroits

sont le plus souvent le fait de petits moellons remplacés plus tardivement (XIXème) parfois par de la brique et plus rarement par de la pierre de taille (blocs de gré taillé, granite plus rarement) La pierre présente des teintes bicolores qui permet à la teinte la plus claire de s'harmoniser avec la terre. (identité de sous-sols - schiste).



**Le schiste** a été utilisé pour les construction de murs de maisons (schistes), et d'escaliers (dalles de schiste) à partir du XVIIIème siècle. On comptait 1

3 carrières d'ardoises de Redon et de Plessix dans la commune de Coësme, arrondissement de Vitré. Le schiste est aussi utilisé sous forme de **haies palis** : grandes plaques

employées pour clôturer une cour, un jardin, une prairie. Parfois elles sont entrelacées de lattes de châtaigniers.

**Le bois intervient** comme éléments constitutifs des huisseries et de la gerbière, linteau de portes et fenêtres. **La couverture** est à deux pentes et majoritairement en ardoise.

### **Les constructions récentes**

Outre la longère, la borderie, le manoir ou les annexes, le territoire rural de La Gacilly présente, **en petit nombre, une architecture récente (après 1960) de deux natures.**

**Elle peut être intégrée à une longère.**

- ✓ elle prolonge la logique de composition de la longère, son volume,
- ✓ elle introduit un autre rythme de percements et surtout une coloration d'enduit

**Elle peut être isolée**

- ✓ Son intégration devient dès lors plus difficile : modèle pavillonnaire est peu présent sur le territoire.



## 1.9. le patrimoine remarquable en secteur rural

Repérer le patrimoine remarquable sur le territoire rural peut répondre à deux objectifs : identifier une architecture qui nécessite une prise en compte réglementaire particulière en vue de sa protection, sa pérennisation, ou localiser un bâti de qualité qui peut être intégré à une dynamique de valorisation du patrimoine au travers de réseau de découverte. **Ce patrimoine remarquable important sur la commune de La Gacilly est de plusieurs types : ensemble architectural tel que corps de ferme, ancien bâti noblier, patrimoine religieux, industriel, archéologique.**

### Le bâti ancien à caractère noblier

#### Le manoir de la Roche Gestin

Situé sur la route de Ploërmel à Saint-Jugon, le manoir de la Roche Gestin date du XIVème siècle et dépend à l'époque de la seigneurie de la Gacilly.

#### Le manoir de la Bouère

Le manoir date du XVème siècle. A l'époque, une poterne et un pont en bois permettait d'accéder directement du grand château à la basse-cour. Cette dernière tiendra le rôle du château lorsque ce dernier devenu inhabitable.

#### La Gourgandaie

Il s'agit d'une ancienne ferme du XVIIIème siècle. La disposition et la taille des ouvertures font l'originalité de ce bâtiment imposant : certaines ouvertures présentent des linteaux droits, d'autres cintrés à claveaux rayonnants.

#### Le château de la ville Orion

#### Le manoir de Saint-Jugon



Le bâti est tout a fait intéressant quant aux volumes et aux détails architecturaux.



## Le patrimoine de longères

### Haudiart

Le lieu dit regroupe un ensemble de corps de ferme d'intérêt.



### La longère de Brozéac

Le bâti daterait du XVIIème siècle.

### La Corblaie

Le corp de ferme présente des détails architecturaux d'intérêt.



## La Provotais

Le bâti présente des détails architecturaux remarquables : encadrement en brique des ouvertures.



## le patrimoine des maisons de bourg en secteur rural

Le territoire présente un certain nombre de petites maisons de bourg d'intérêt :

### - aux lieux dit La Bouëre, et La Ville Aisée



### - au lieu dit Brozéc



## ☒ Le bâti remarquable à caractère religieux

### La chapelle Saint-J ugon

Centre de pèlerinage depuis le XIVème siècle, la chapelle a connu trois réédifications. L'édifice actuel date de 1840, il est doté d'un toit à 5 pans, symbole des 5 plaies du Christ.



## ☒ Le bâti remarquable à caractère industriel

### Le moulin de Huno



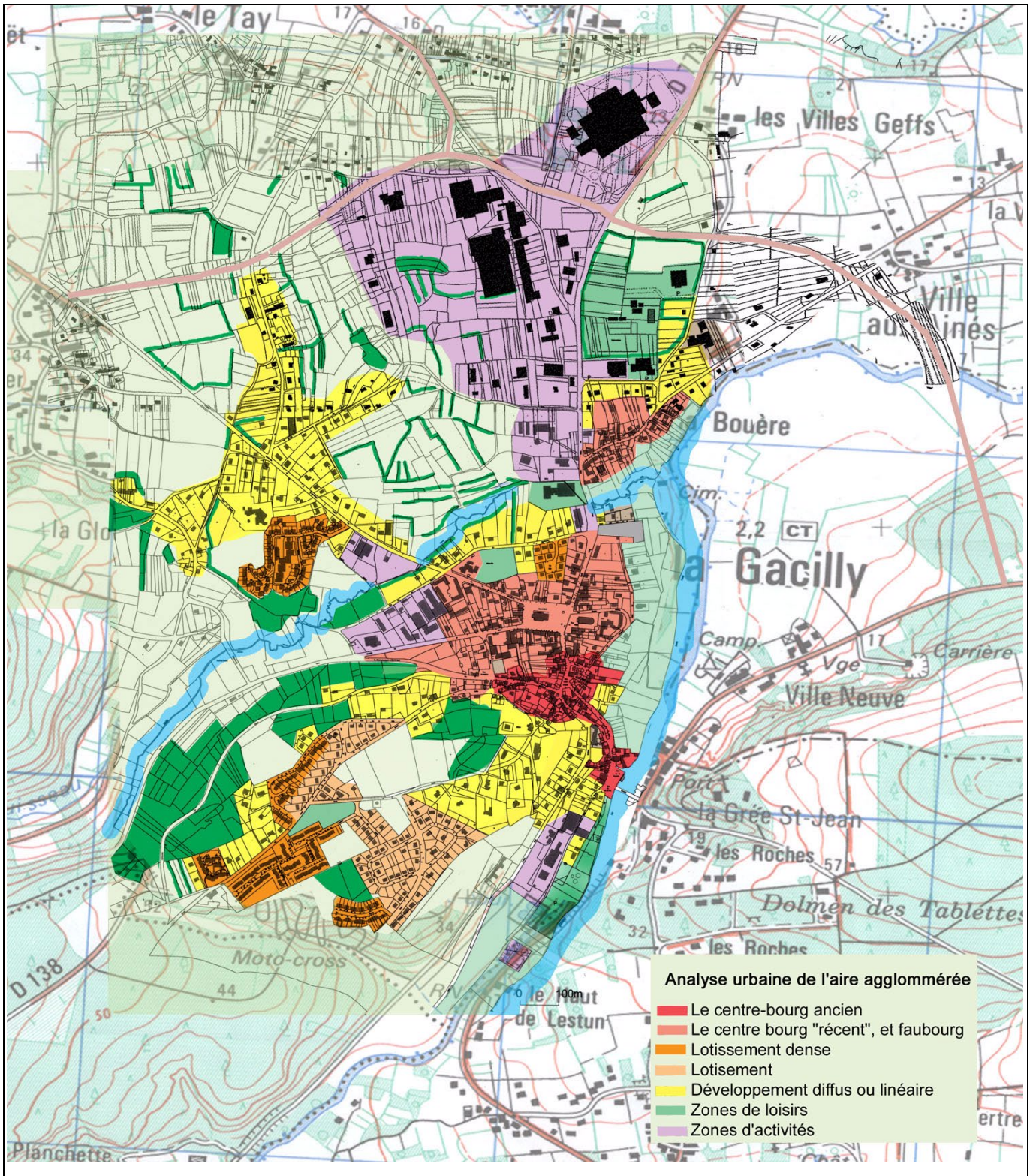
## 2. L'agglomération

### 2.1. Organisation générale et définition des différentes entités urbaines

**Le relief et l'Aff ont conditionné le développement urbain. En effet, le centre-bourg ancien est implanté sur la terrasse basse de la confluence entre l'Aff et le ruisseau des Brelles.**

**L'espace aggloméré de La Gacilly est caractérisé par :**

- un centre bourg ancien qui se développe sur un axe s'étirant du bas bourg (le port) à la place des sculpteurs (extrémité de la rue St Vincent),
- un centre bourg plus récent, au bâti hétérogène, organisé autour de la halle (développement vers le nord),
- des opérations autonomes sous forme de lotissements, sur le plateau au sud-ouest et à l'ouest du bourg,
- un développement linéaire d'implantations pavillonnaires le long de la D8 en direction de Ploermel et à proximité du centre-bourg,
- quelques implantations pavillonnaires diffuses (le long d'axes secondaires au nord ouest et au nord est),
- un regroupement résidentiel secondaire qui correspond à un hameau caractérisé majoritairement par des longères dans le prolongement nord du bourg : faubourg,
- une zone d'activités artisanales de petite taille à l'ouest et une zone d'activités plus importante au nord de la commune qui comprend l'activité «Yves Rocher» (lieux dits la Croix aux Archers, Les Villes Geffs).
- une zone de loisirs majeure au nord-est et deux équipements : stade municipal et salle polyvalente.



Analyse urbaine à l'échelle du bourg

## 2.2. Le centre-bourg ancien

### Le bas bourg

Accroché à flanc de coteau de la vallée de l’Aff, le centre bourg ancien s’étend depuis la rivière (où s’est développé aujourd’hui un petit port de plaisance) jusqu’à la naissance du plateau. Ce centre ancien s’est organisé principalement le long d’un axe sud-est / nord-ouest (rues du Relais postal et St Vincent) et s’étoffe un peu au niveau du «haut bourg». Le bâti est caractérisé en majorité par des maisons de bourg traditionnelles.

Le centre-bourg ancien est composé de **3 entités majeures** :

- le secteur du port,
- la rue des artisans nord/sud segmentée en deux parties,
- deux places principales, la place du Général de Gaulle (espace central de connexion entre les deux parties de la rue des artisans mais aussi noeud de différentes circulations) et la place à la croisée des rues Y.Josso et Montauban (noeud de circulation, mais aussi espace urbain en tant que tel qui conserve une trame bâtie ancienne).

#### Le «bas bourg» :

L’organisation du bas-bourg est liée à l’Aff : le front bâti s’ouvre sur un large espace face à la rivière (recul important par rapport à l’Aff, présence d’un parking). Quelques pavillons plus récents sont venus s’implanter, toujours en retrait suivant un axe secondaire longeant l’Aff au sud-ouest du pont le long du port de plaisance. Quelques activités sont installées entre cette bande pavillonnaire et le flanc du coteau contribuant à donner à ce secteur un manque de cohésion.



## R ue du Relais postal - «rue Lafayette»

Le tissu bâti est bordé par deux rues : une rue piétonne et la rue du "Relais postal".

La composition urbaine quasi unilatérale de la rue du relais postal reste très ouverte sur la vallée de l'Aff et offre de nombreuses ouvertures visuelles sur les jardins privés et les prairies humides en contrebas, au bord de la rivière et sur la rivière elle même.

Rue du relais postal, le front bâti est caractérisé par un tissu alternant fonds de parcelles et façades principales face à l'Aff.

La ruelle parallèle à la rue du relais postal (rue Lafayette - liaison piétonne entre le bas et le haut bourg) est caractérisée par un bâti ancien offrant un front bâti rénové de qualité. Il s'agit d'un espace aménagé seulement accessible aux piétons, très minéral (présence forte du schiste).

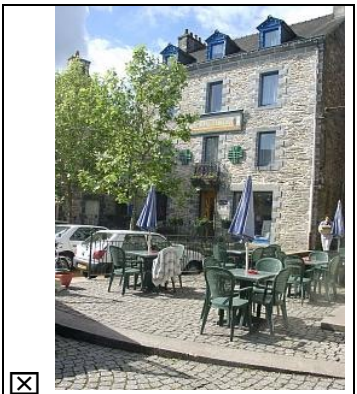
On notera cependant la présence d'un bâtiment imposant qui se démarque fortement du tissu bâti à l'extrémité de la ruelle :

- volume et hauteurs plus importants (R+2)
- enduit clair dans un environnement gris/ ocre



### Le développement bâti rue du bourg ancien : la rue Saint-Vincent

Cette rue constitue un prolongement de la rue piétonne des artisans, elle est caractérisée par un bâti homogène traditionnel, dominé par des immeubles et maisons de bourg. La présence du végétal au sein de dents-creuses participe à la matérialisation d'un front continu, à la qualification semi-piétonne du lieu et assure la transition végétale entre vallée et coteau.



Le «haut bourg»

:

Cet espace complète le modèle du bourg rue en y associant celui de la place, constituant ainsi un tissu urbain plus dense, un coeur de bourg ancien, un quartier «pittoresque» (places du Général de Gaulle et Ducret) à partir duquel la rue St Vincent poursuit une urbanisation linéaire déjà développée entre l’Aff (le port) et la place du Général de Gaulle.



Place du Général de Gaulle représente une identité complexe : l'espace comporte diverses identités (carrefour, places, rues) associant de multiples usages.



Les rues de “Montauban” et “Y.Josso” font partie du coeur de bourg à la structure bâtie assez traditionnelle, polarisée autour de l’actuelle médiathèque.

## 2.3. Le centre-bourg «récent»

La partie la plus récente du centre-bourg est caractérisée par un bâti plus hétérogène que le centre ancien.

La **“Place du Square”** présente un front bâti régulier au sud et à l'ouest des halles. Au nord, le bâti est plus lâche mais les murs d'enclos marquent cependant le front bâti. A l'est, cette place s'ouvre sur le parvis de l'église marquant ainsi fortement la composition de l'espace urbain. Des quatre angles de cette place partent des rues à la structure et au bâti hétérogène, au caractère de «faubourg» ou pavillonnaire : jardins, pignons, cours étroites donnant sur la rue.



### Aux quatre angles : quatre rues urbaines

#### - Rue “du Menhir”

Elle est caractérisée par un linéaire de maisons de bourg et l'implantation plus récente de pavillons (remplacement ou comblement de dents creuses) au nord de la rue.



On note la présence de bâtiments hétérogènes : garage, école, maisons de bourg et pavillons. Sur le fond de la perspective une masse végétale indique la fin du bourg (coteau boisé).

#### - Rue “Montauban”

La rue est encadrée de part et d'autre par un bâti dense, constituée de maisons de bourg «d'après guerre» et sans grande qualité architecturale. Cette rue marque la fin de la séquence «bourg ancien» et le début de la séquence «bourg récent».

Les ruelles entre le bâti desservant les arrières des constructions, les jardins, les annexes sont autant de connexions piétonnes potentielles avec le secteur des équipements scolaires, à valoriser. **L'espace «ouvert» entre la Place d**

**u Square et le parvis de l'église** (limite nord de la rue Montauban) est fortement marqué par la fonction viaire (parking, carrefour).



#### - Rue de “l'hôtel de ville”

C'est un tissu plus lâche annonçant les développements plus récents et présentant à ce titre des pavillons et des maisons de bourg «en bande». Quelques

équipements publics ponctuent la rue ainsi que quelques bâtiments d'activité. Une nouvelle séquence moins urbaine commence au niveau du ruisseau des Brelles (nord-ouest de la rue). La mairie joue l'interface entre tissu structuré et développement plus «diffus».



On notera la présence d'une trame arborée (alignement d'arbres) qui structure l'espace non fédéré par le bâti (très en retrait par rapport à la voie).

-  
**Rue “Antoine Monteil”**

La rue comportant des commerces est caractérisée par une masse bâtie qui prolonge la partie centrale et commerciale de la place des halles. Quelques grosses bâtisses ponctuent le côté ouest de la rue, offrant un front bâti très irrégulier (façades de différentes hauteurs).



## 2.4. Le développement pavillonnaire sur le plateau

Il s'agit d'opérations hétérogènes et autonomes, denses pour certaines, plus diffuses pour d'autres qui ont contribué à une extension de l'aire agglomérée vers le sud.

Le plateau situé au sud-ouest du bourg ancien est caractérisé par **un ensemble de lotissements** (sociaux et en accession - réalisation des années 60 à aujourd'hui). Ces opérations sont hétérogènes et distinctes les unes des autres, il n'y a pas ou peu de liaisons urbaines, piétonnes. **Ces opérations juxtaposées sont le plus souvent liées simplement par le réseau viaire :**

Elles sont de trois types :

- **tissu pavillonnaire peu dense**
- **tissu dense**
- **l'habitat diffus**

### **Le tissu pavillonnaire peu dense**

**Les tissus pavillonnaires en accession** sont les plus proches du centre bourg et le bâti y est souvent implanté en milieu de parcelle. La structure viaire est peu étroite mais souvent en impasse.

L'Avenue des Genêts (années 50-70) et le quartier de Bel-Orient (années 80-90) sont constitués de lotissements peu denses. Le bâti est implanté, pour le premier, en avant des parcelles, disposées en épis le long de la voie. Il s'agit bien là d'une opération groupée.

Le second lotissement a une structure viaire en boucle et se compose de différentes opérations groupées et isolées. La topographie rythme l'implantation du bâti. Une trame paysagère de grande qualité borde ce lotissement à l'ouest et de nombreuses vues sur le grand paysage sont à noter en direction du sud-est.

Le quartier Bel-Orient est ponctué par quelques pavillons isolés (rues des Bruyères et des Cerisiers)



## Le tissu dense :

Il se localise à l'extrémité du plateau et présente des structures le plus souvent en impasse. Le bâti, homogène pour chaque opération, décline différents modèles de logements sociaux. Quatre opérations groupées sont présentes (rues des bleuets, des mimosas, des violettes, des jonquilles et des coquelicots).

L'espace vert aménagé, au centre de ce quartier, crée une respiration entre plusieurs opérations bâties groupées

### - Rue des ajoncs

Le bâti de type pavillonnaire est implanté en bandes et s'intègre dans une composition paysagère forte. La faible hauteur des pavillons accentue ce caractère de cité-jardin.



### - Rue des magnolias

Le tissu pavillonnaire est groupé, implanté à l'alignement de la voirie, le réseau est en impasse. Ce lotissement ne se rattache pas aux autres opérations contiguës ni par sa morphologie ni par son réseau viaire. Il s'agit plus, en effet, d'une opération isolée née d'un projet en suspend.



## ☒ L'habitat diffus

### Un habitat diffus

, pavillonnaire lié à des opérations ponctuelles et indépendantes les unes des autres, compose aussi le tissu bâti du plateau. Il se situe sur deux «sous secteurs» : en limite avec le bourg ancien et le bourg «récent» (début du plateau) et à l'extrémité sud-ouest du plateau. Un espace vert aménagé est situé au sud-ouest de ce plateau mais n'assure pas réellement une liaison entre les lotissements contigus. Situé en limite nord-ouest et sud-ouest du centre bourg ainsi qu'à la limite de l'urbanisation sud-ouest de la commune, ce tissu pavillonnaire diffus se caractérise par des constructions ponctuelles plus ou moins récentes, aux implantations et aux volumes disparates. Les pavillons sont le plus souvent implantés au milieu de grandes parcelles et s'orientent face à l'Aff.

Les pavillons situés sur le coteau bénéficient de points de vue sur la vallée de l'Aff et sur le paysage boisé du coteau en face.



## 2.5. Les implantations pavillonnaires linéaires et opérations de lotissement à l'ouest du bourg

Situés le long de la Départementale n°8 le long de la voie ou sur des rues de desserte secondaires, ces développements pavillonnaires sont assez éloignés du centre bourg «récent» mais se situent dans son prolongement ouest.

### Développement linéaire du bourg

Il s'agit d'une implantation diffuse linéaire (le long de la D8) en prolongement nord-ouest du bourg. Ce secteur est également ponctué de bâtiments d'activité qui ne structurent pas le tissu bâti. En revanche, la présence d'une trame arborée et de quelques aménagements, participent à une certaine structuration.



L'espace est large, dominé par l'importance de la voirie malgré la présence d'aménagements de l'espace public.

L'axe traverse une coupure verte peu valorisée (bords du ruisseau des Brelles, présence d'un vieux lavoir), qui constitue un fond végétal à l'urbanisation existante. On peut regretter que cette coulée verte soit intégrée dans le domaine privé : fonds de parcelles le long de la rivière.



### Développement pavillonnaire et semi collectif isolé

Il s'agit d'un secteur d'habitat groupé raccroché à la D8 totalement autonome par sa morphologie et sa trame viaire (en boucle et en impasse). Dans un ensemble majoritaire de maisons jumelées ou groupées, on retrouve au milieu de l'opération, un foyer logement R+2 ou R+3. Aucune composition paysagère de qualité n'a été apportée à l'opération.



A ce secteur s'ajoute à quelque distance, mais sans relation viaire, un ensemble qui s'articule sur deux niveaux, composé :

- d'une maison de cure médicale et d'une opération de logements en haut de plateau
- d'un foyer logements qui se développe plus bas vers la D8.

## ☒ Un regroupement bâti à proximité du bourg de La Gacilly : La Bouere-est

A proximité immédiate de l'avenue des archers et de la N773, le quartier secondaire de la Bouère constitue un regroupement de longères traditionnelles et de maisons de bourg, organisées le long d'une rue.



Quelques maisons plus récentes se sont implantées sur des parcelles en «dents creuses». Un bâti remarquable (manoir) se situe dans ce regroupement secondaire. Un développement pavillonnaire diffus est situé directement en limite nord et est de ce tissu traditionnel.



On y retrouve un bâti de qualité à dominante rurale qui se développe sur un tissu laniéré. Ce regroupement est une silhouette valorisante du bourg.



Un tissu de pavillons en milieu de parcelle se développe en situation de promontoire entre ce regroupement et la zone de loisirs. Il s'ouvre vers le centre commercial et la salle des sports



## 2.6. Le tissu d'activités

Le tissu urbain, outre les fonctions décrites précédemment , propose deux sites d'activités très différents.

### ⇒ Le secteur d'activités sud

Le premier, proche de l'Aff, se perçoit peu. De dimension réduite, il introduit un peu de confusion dans la lecture et la compréhension de ce secteur qui cumule habitat sur le coteau, fonction touristique sur les bords de la rivière (base nautique, parking).



### ⇒ La zone d'activités nord

Elle associe un tissu commercial en entrée de centre ville et un autre industriel et artisanal. Elle se développe sur deux secteurs :

- Un développement linéaire qui se réalise le long de l'axe Nord/sud et à proximité du contournement Nord (La Croix des Archers, les Villes Geffs).



- Un développement linéaire, zone d'activités de la Ville-Vigne regroupant quelques artisans, sur une voie Nord/sud sur l'axe principal Guer / La Gacilly.

La dispersion des équipements sur l'ensemble de l'agglomération affirme les polarités dans le tissu relativement étalé de l'aire agglomérée.



On notera cependant parfois un manque d'homogénéité et de lisibilité de ces pôles d'activités et d'animation.

## 2.7. Organisation urbaine et réseau viaire

**L'agglomération est un point de convergence de 5 voies principales :**

Au nord :

- La D8 en direction de Ploërmel
- La D773 qui mène à Guer
- La partie nord-est de la D777 qui le relie à Pipriac

Au sud :

- La D 873 qui la relie à Redon
- La partie sud-ouest de la D777 qui la relie à Rochefort en Terre

### **Analyse du réseau de desserte de l'aire agglomérée et du centre-ville**

**Une voie de contournement nord du bourg a été créée récemment, elle relie la D777 Pipriac / La Gacilly à la D8 La Gacilly / Ploërmel.** Elle contribue à réorganiser le schéma structurel de l'agglomération, par la déviation majoritaire des flux est-ouest.

**Le réseau secondaire relie l'agglomération à d'autres bourgs extérieurs à la commune :** Maure de Bretagne, Peillac, Saint-Vincent-sur-Oust.

Il s'agit en outre d'un réseau de liaisons secondaires au sein de l'agglomération :

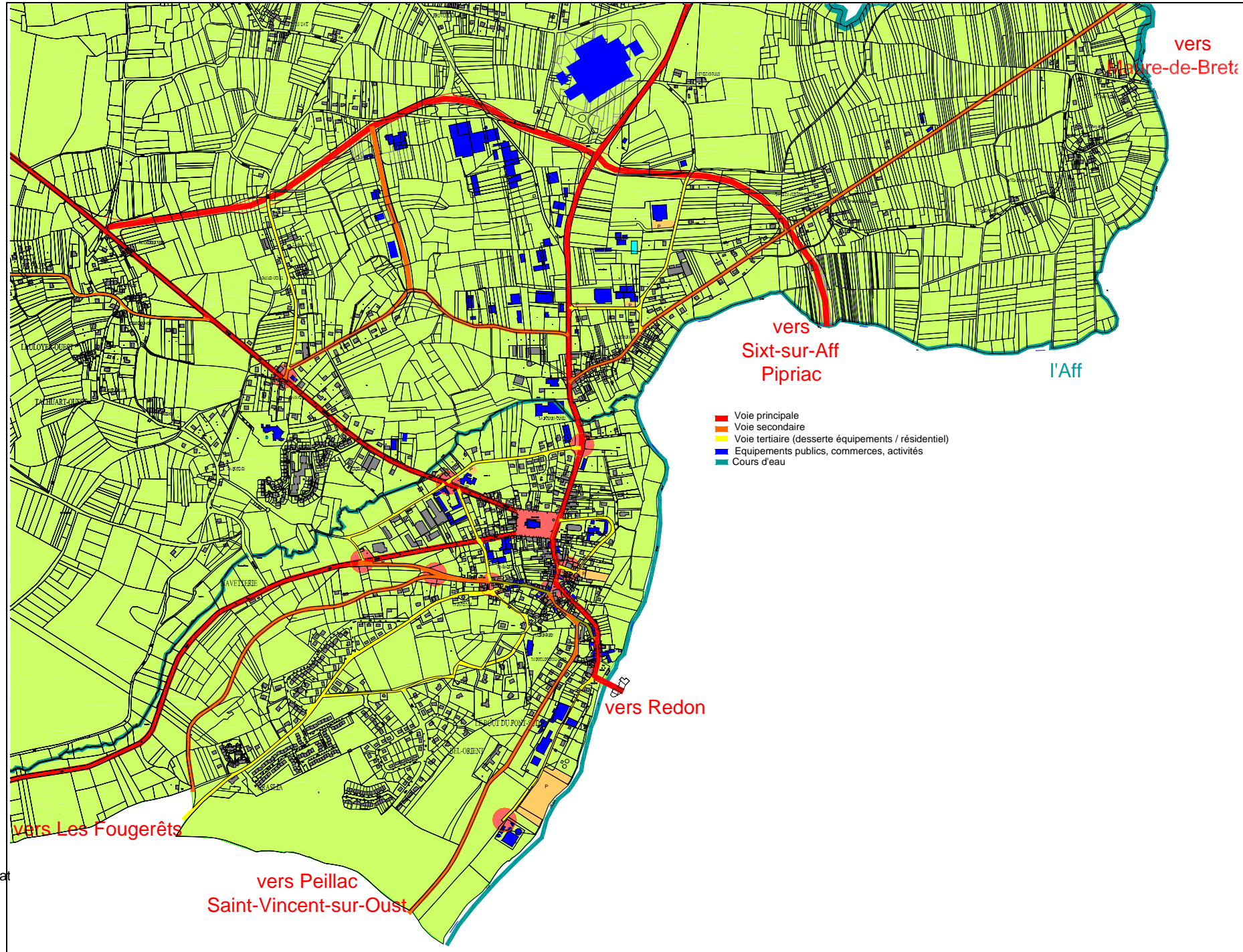
- . voie de desserte de la zone d'activités Ville Vigne
- . ancienne voie de contournement nord du bourg, relie les secteurs Gazeau / La Bouère

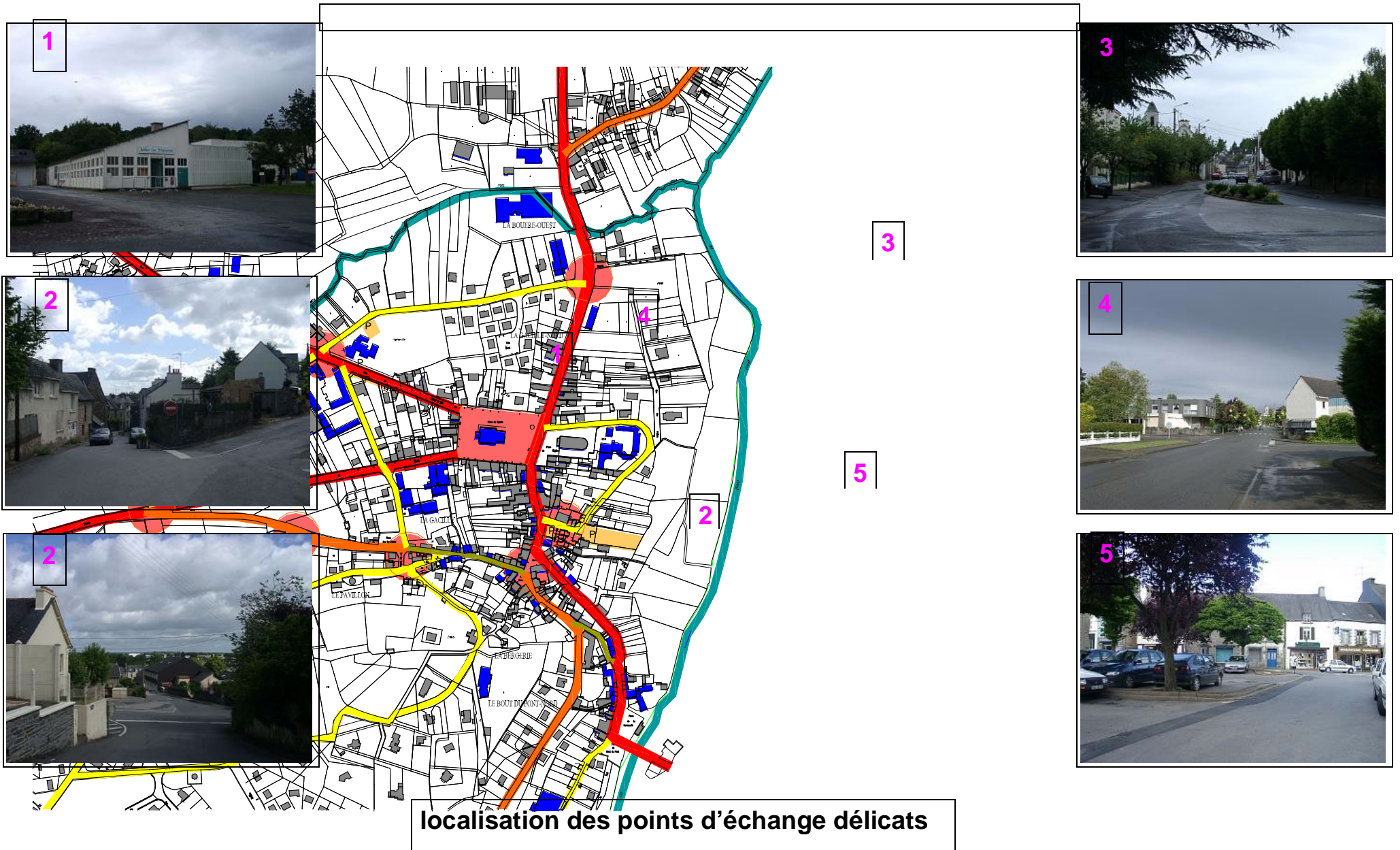
Enfin, **l'agglomération est irriguée par un réseau peu développé de dessertes principales des secteurs résidentiels / équipements.**

**On observe une certaine dichotomie entre la fonction des axes et leurs statuts (gabarits, positionnement) ainsi que leurs connexions :**

- . desserte des équipements municipaux techniques peu affirmée, voie non valorisée, vue sur les arrières d'un secteur bâti.
- . desserte des équipements sportifs au nord, voie non valorisée
- . desserte des équipements scolaires : circulation peu aisée, double fonction de la voie : desserte des équipements mais aussi de grands secteurs résidentiels (contournement du centre-bourg ancien).
- . desserte de l'école publique à l'arrière de l'église assurant aussi une double fonction : desserte d'un secteur d'habitat et touristique commerçant, mais aussi desserte d'un équipement (situation en impasse, sur le promontoire face à l'Aff (boucle)).









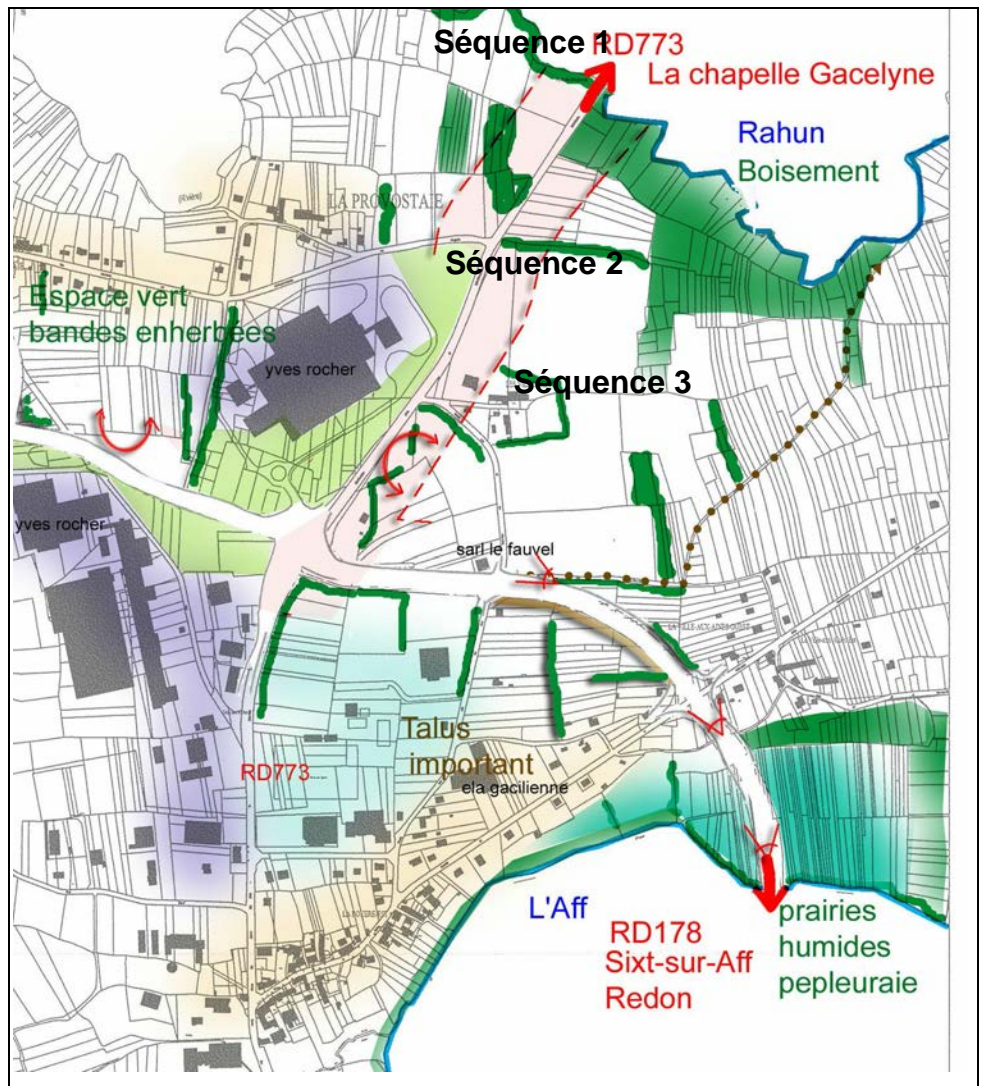
### - Séquence 1 :

Le paysage de la vallée de Rahun, légèrement encaissé est caractérisé par la présence de la rivière bordée par un ensemble de bosquets.

Cette masse boisée en rive crée un écran visuel et marque la limite communale.

Ensuite, le paysage (plus au sud) est composé par un ensemble de bosquets en rive ouest de la voie (à droite) et par un espace ouvert en contrebas du plateau agricole en rive est, délimité par un ensemble de boisements (au nord) et par un talus important au sud.

La haie à strate essentiellement de hautes jets joue un rôle de filtre partiel ; elle masquerait la silhouette de bâtiments pour les vues lointaines, mais est peu efficace à courte distance (nécessité d'un entretien ou de nouvelles plantations).



## Séquence 2 :

**La rive ouest de la RD 773 est marquée par un espace aménagé** comportant éclairage public, des plantations bordant la zone d'activités du groupe Yves Rocher.

En rive est, **la vue est fermée du fait de la présence d'un haut talus planté (2 mètres).**



## Séquence 3 :

**Le paysage rural (en haut de plateau) est cloisonné** par un ensemble de haies bocagères (en rive est de la voie). On notera à travers ce système semi-ouvert des ouvertures visuelles sur le bâtiment d'activités en second plan et en troisième plan sur la salle de sports.

**L'habitat (pavillon à droite sur la photo) représente un repère visuel non négligeable, amorce d'une urbanisation.**



**☒ Etat des lieux du secteur ( au regard des différents critères d'analyse )**

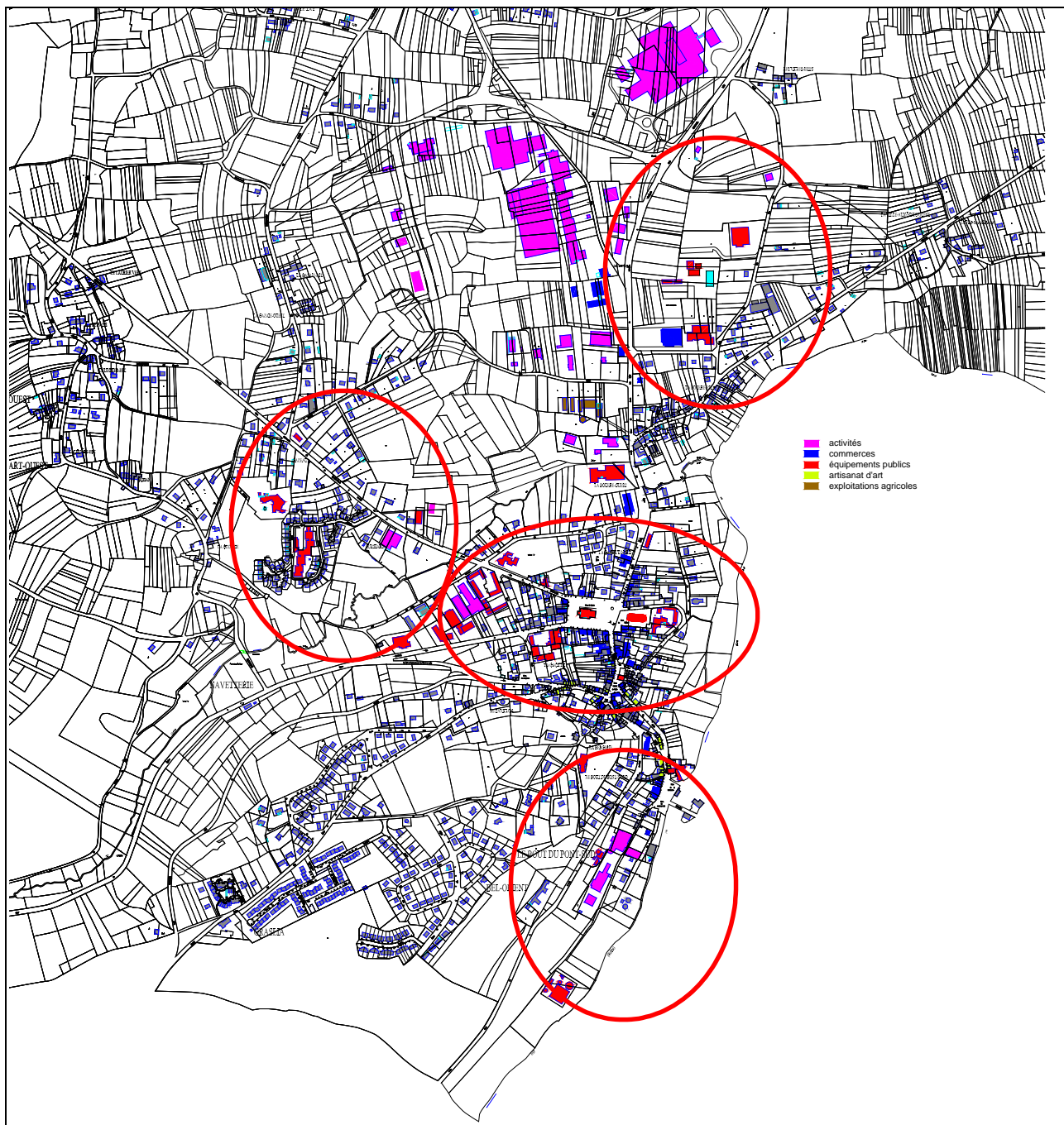
Qualité des paysages	<p>Un secteur sur deux plans :</p> <p>☒ Le plateau semi-ouvert au nord, marqué par quelques lignes de haies et talus structurants (notamment le long de la départementale) favorisant l'intégration du bâti mais des perspectives visuelles lointaines (vue sur la salle de sports).</p> <p>☒ Une zone en contrebas, ouverte sur la voie mais clôturée par une trame naturelle (talus au sud et boisements au nord) facilitant l'intégration paysagère.</p>
Qualité urbaine et architecturale	<p>☒ Un espace hétérogène (pavillon, bâtiment d'exploitation agricole, un bâtiment d'activités ) qui fait face à une zone d'activité très structurée, caractéristique ne qualifiant pas l'espace.</p>
Nuisances relevées / sécurité des personnes	<p>☒ Le trafic journalier moyen est de 4000 véhicules / jour en 2003 ce qui induit des nuisances sonores (estimation d'un flux de 15 % de poids lourds).</p>

**☒ La zone 1AUix est concernée par la loi Barnier au niveau du secteur n°1, en contrebas du plateau, au nord ; ses caractéristiques sont détaillées ci-dessous :**

Qualité des paysages	<p>. Un espaces de prairies, ouvert sur la voie et clôturé au sud par un bois et au nord par un talus</p> <p>. Un caractère rural</p> <p>. Un secteur relativement fermé : pas de covisibilités ni points de vue</p>
Qualité urbaine et architecturale	<p>. Une voie peu qualifiante (caractère routier)</p> <p>. Pas d'implantations bâties</p>
Nuisances relevées / sécurité des personnes	<p>. Des abords peu sécurisés</p> <p>. Une entrée de l'aire agglomérée peu sécuritaire, en pente et suivi par un virage sur la commune de la Chapelle Gaceline</p>

## 2.8. Les équipements

Si le centre-bourg regroupe la plupart des services et commerces, les autres activités se sont implantées dans sa périphérie, le long des grands axes.



L'agglomération concentre 4  
**d'équipements :**

**grands pôles**

- le centre-ville regroupe équipements scolaires, équipements culturels (médiathèque), administratifs, le centre de secours et les équipements techniques municipaux
- la zone nord-est concentre les loisirs,
- la zone sud développe une thématique touristique et fluviale,
- la zone ouest est organisée autour d'une fonction accueil (maison de cure médicale, foyer logements).

## ☒ Le centre-ville pôle administratif et culturel

Ce pôle associe des équipements en zone centrale et des équipements (mairie, salle des fêtes, gendarmerie, groupe scolaire) qui jouent l'interface entre zone agglomérée centrale et développement périphérique.

Les équipements sont les suivants :

### - dans l'hyper-centre :

La plupart des équipements culturels et administratifs sont présents, avec pour pôle principal la place de l'église et les halles :

⇒ L'école primaire St Jugon et cantine scolaire



⇒ La cantine scolaire



⇒ L'école publique

⇒ la halle



⇒ La médiathèque

⇒ La salle des



associations

⇒ La poste

⇒ L'église



**- dans la couronne centrale**

on retrouve une polarité constituée par la mairie et le collège.

⇒ Collège et CES Sainte-Anne  
⇒ la mairie



En partie nord, se positionnent des équipements complémentaires, de loisirs :

⇒ Salle polyvalente  
Située dans une zone intermédiaire entre le bourg et le village de la Bouère, la salle des fêtes s'implante dans un cadre végétal d'intérêt : celui des bords du ruisseau des Brelles.  
L'importance de la voirie et le faible aménagement des abords ne contribuent pas à valoriser ce lieu.

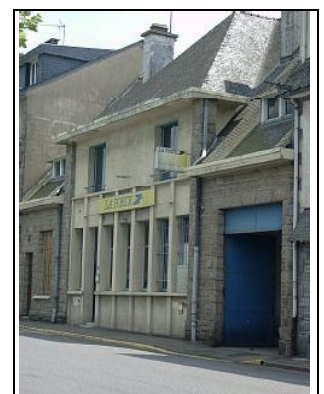
⇒ Le stade municipal



Proche de la mairie et des écoles, le stade municipal assure sa fonction d'équipement de proximité.

Il constitue un espace tampon entre l'habitat pavillonnaire et la rue de l'hôtel de ville qui le lie au centre-ville.

Il s'agit d'un petit équipement contribuant à l'animation du secteur.



### Le pôle d'équipements sud-ouest

Il regroupe des équipements publics : C.A.T, centre de secours et ateliers municipaux ainsi que quelques entreprises. Il s'agit d'un secteur qui se développe sur deux axes :

- les façades principales font face à l'axe majeur Questembert / La Gacilly (D777),
- les arrières donnent sur



l'espace du ruisseau des Brelles et sur l'Allée des primevères.

C

e secteur est dual : valorisant route de Questembert et résiduel sur les rives du ruisseau des Brelles..

Il s'agit d'un pôle peu structuré, le long du ruisseau des Brelles.

### La zone de loisirs au nord

A l'écart du centre-bourg face à la zone d'activités, la zone de loisirs constitue un pôle de loisirs à part entière regroupant de nombreuses infrastructures de loisirs :

- 3 terrains de foot,
- une piscine,

- une salle de tennis,

et une salle de sports en connexion avec le secteur résidentiel.



L'ensemble des équipements s'implante dans une zone aménagée, comprenant de nombreux parkings à proximité des infrastructures.

Une haie clôture l'ensemble de l'espace de loisirs et l'isole de l'environnement de la ZA et du secteur rural.



La visibilité du pôle n'est pas favorisé par cette configuration ainsi que par le fait que la desserte soit en retrait de la voie principale.

**Le pôle sud : port de plaisance et zone technique**

⇒

Le port de plaisance

Il s'agit de l'entrée touristique de La Gacilly. Le quai d'accostage avec l'établissement renfermant les kayaks sont les principaux équipements touristiques en entrée de bourg. C'est en quelque sorte le point de départ du parcours touristique (présence de l'office de tourisme) qui mène jusqu'au village d'artisans (rues Lafayette et St Vincent).



Ce secteur regroupe de vieux commerces sur la Place de la Ferronnerie et comporte une aire de parking aménagée à proximité.



⇒ La zone technique

Située à l'extrême sud du bourg, le long de l'Aff, il s'agit d'une zone renfermant activités et station d'épuration de traitement des eaux, à l'écart de la place de la Ferronnerie.



**Le pôle d'accueil résidentiel pour personnes âgées**

La fonction accueil de personnes âgées est très présente sur le territoire communal au travers des structures suivantes :

- la maison de cure médicale,
- le foyer logement Jean Bellamy,
- la maison de retraite « le bout du Pont Nord »,



- le foyer logements de la Roche Piqué.






## **C/ ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE ET DU PARC DE LOGEMENTS**

# 1. ANALYSE DEMOGRAPHIQUE

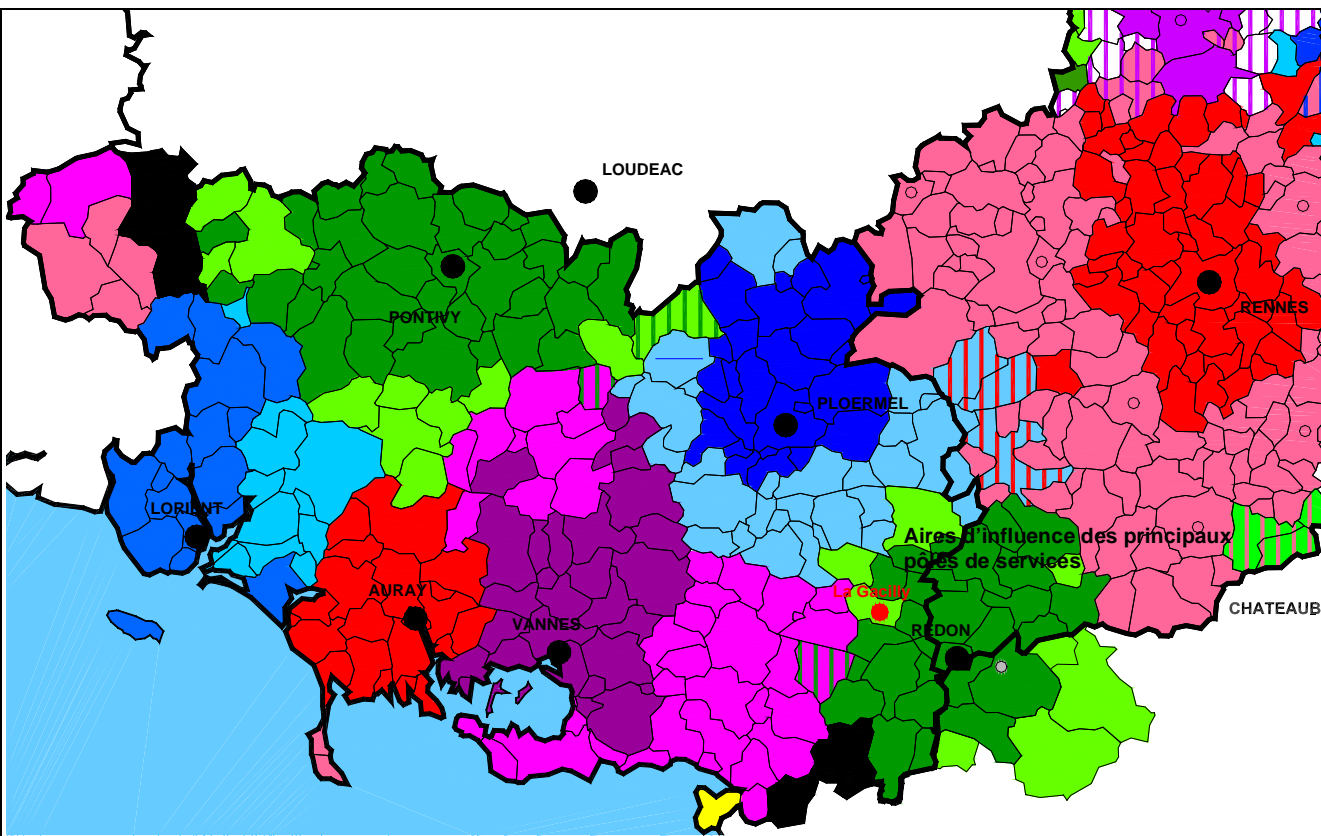
## 1.1. Contexte à l'échelle départementale

Accueillant 2277 habitants en 1999, La Gacilly constitue une unité urbaine, située dans le Pays de Vilaine, la canton de la Gacilly et le département du Morbihan

L'âge moyen de ce département a augmenté ( passage de 36,8 à 39,5 ans), **progression qui s'explique surtout par le fait d'un solde migratoire excédentaire.**

- |   |   |   |   |
|---|---|---|---|
|  | Forte influence du pôle (plus de 3 équipements fréquentés sur 6)    |  | Bipolarisation avec un autre pôle principal                         |
|  | Influence limitée du pôle (moins de 3 équipements fréquentés sur 6) |  | Bipolarisation avec un pôle secondaire d'une autre aire d'influence |
|  | Multipolarisation   |   |   |

**Il est polarisé autour de deux pôles principaux : Lorient, Vannes. Le territoire attire actifs et retraités ; la balance migratoire est excédentaire au delà de 30 ans.**



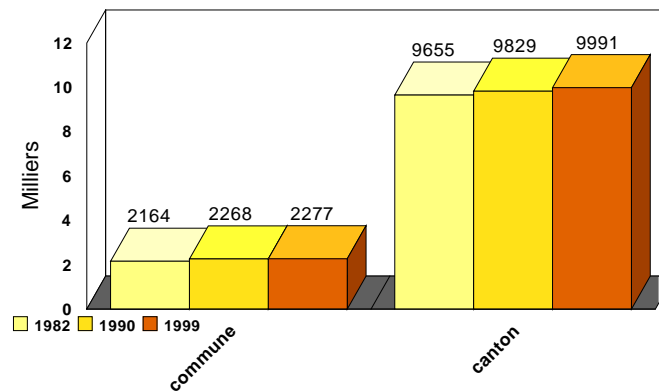
La commune de la Gacilly fait partie de la zone d'emploi de Redon, et est en limite est de la zone d'emploi de Ploërmel,  
 Les deux zones d'emploi ont connu une proportion forte de nouveaux arrivants, cependant le solde migratoire des actifs entre 1990 et 1999 est légèrement négatif : -55 actifs dans la zone d'emploi de Redon

## 1.2. Contexte à l'échelle de la commune

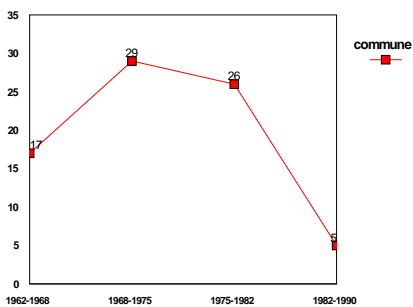
La commune a connu une certaine stabilité, voire une diminution de la population, à l'image du canton ; la progression est surtout due à un taux de migration positif.

On notera que la commune a gagné 557 habitants depuis 1975. La croissance de la population a été forte entre 1962 et 1982.

Evolution de la population entre 1982 et 1999  
source : INSEE RGP 82-99



variation de la population entre 1962 et 1999 (%)  
source : INSEE RGP 82-99



Le taux de variation annuel a diminué cependant plus fortement ces 20 dernières années.

### Taux de variation annuel en %

	1975-1982	1982-1990	1990-1999
<b>Commune</b>	+3.32	+0.59	<b>+0.04</b>
Canton	+1.30	+0.22	<b>+0.18</b>
Département	+0.67	+0.6	<b>+0.42</b>

source : INSEE Evolution de population, comparée entre commune, canton, zone d'emplois et département de 1975 à 1999

### 1.3. Evolution des soldes naturels et migratoires annuels

Les évolutions de la population sont la combinaison de deux mouvements distincts :

- le mouvement naturel qui est la conséquence de l'évolution du nombre de naissances et de décès,
- le mouvement migratoire qui traduit le différentiel entre les entrées de population à des fins de résidence sur le territoire communal et les sorties de population pour les mêmes raisons

#### Taux de natalité

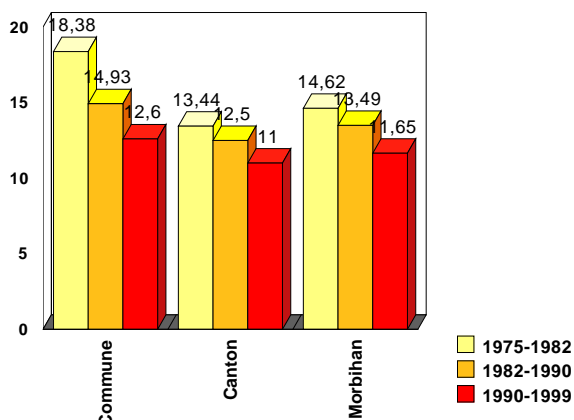
A l'image de la tendance générale, la commune connaît une baisse du taux de natalité (phénomène de société de diminution de naissances par femme).

Le nombre de naissances reste excédentaire par rapport aux décès. Cela **constitue une source d'augmentation pour la commune, même si le taux de natalité tend fortement à diminuer et est proche du taux de mortalité.**

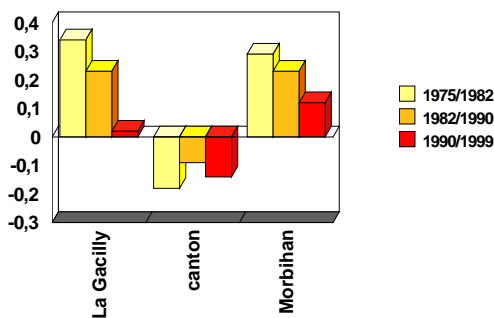
A l'image du canton, La Gacilly connaît une diminution de la natalité.

La comparaison des périodes 1997-1999 et 1984-1986 fait apparaître une baisse de 18% de la natalité.

Evolution du taux de variation de la population dû au mouvement naturel  
source : INSEE RGP 1975-1999



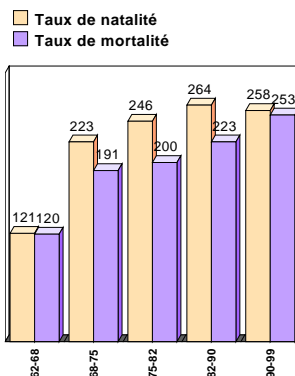
Evolution du taux annuel - solde naturel  
source : INSEE RGP 1982-1999



#### Taux de mortalité

A l'image du canton et du département, le taux de mortalité diminue, cependant il est supérieur à ces derniers.

Il faut remarquer que même si le nombre de décès (253) a diminué, celui-ci est proche de l'effectif des naissances (258), la **variation absolue de la population est seulement de (+9)**. Il s'agit d'une tendance auquel il faudra veiller, notamment au regard de l'environnement cantonal (où l'on observe un nombre de décès supérieur au nombre de naissances).



source : INSEE Evolution des taux de croissance, taux de natalité et de mortalité la commune

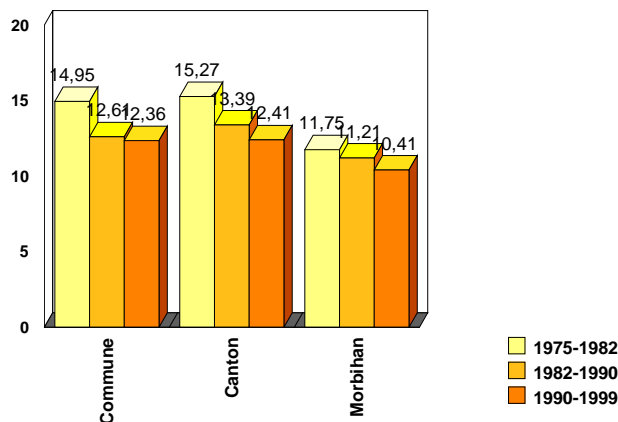
**Variation annuelle**  
 **de la population dû au mouvement migratoire**  
**entre 1975 et 1999 (en %)**

La commune a connu trois vagues de migration dont une forte croissance entre 1975 et 1982 à l'image du canton. Cette vague de migration pourrait être liée au développement qu'a connu la commune de la Gacilly à l'époque : création du village d'artisans.

**Les migrations ont diminué fortement, depuis 20 ans ; elles tendent vers 0 (+0.02).**

La diminution peut s'expliquer soit par le manque de structures d'accueil (pénurie de terrain à bâtir ou de logements) soit par la forte concurrence de communes plus  proche des grands axes.

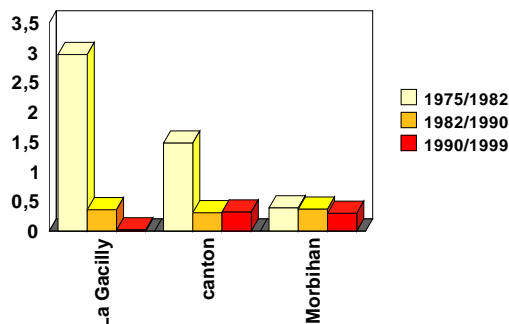
Evolution du taux de variation de la population dû au mouvement migratoire  
 source : INSEE RGP 1975-1999



**La population doit son dynamisme à la fois au mouvement migratoire et au mouvement naturel même si ces derniers tendent à diminuer et à se rapprocher de 0. Le taux de natalité est plus élevé que celui du canton.**

**On peut mentionner que la croissance de ces 20 dernières années était surtout due au mouvement migratoire, mouvement qu'il convient d'entretenir dans les 10 prochaines années pour assurer le dynamisme communal.**

Evolution du taux annuel - solde migratoire  
 source : INSEE RGP 1982-1999



**1.4.**

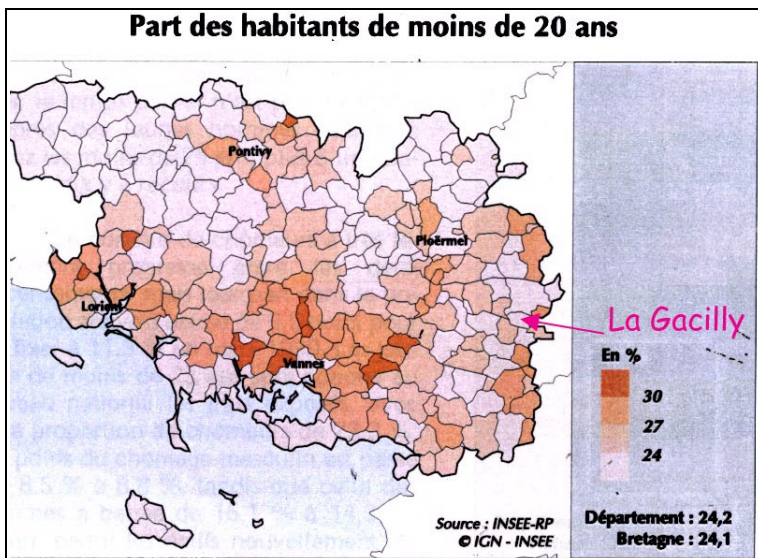
**Evolution des classes d'âges**

Le cumul des phases de migration, les évolutions structurelles globales de la population doivent trouver leur traduction dans l'évolution de la répartition de la population au travers des différentes classes d'âges :

- **La part des classes d'âge 75 ans est importante** (11% en 1999) supérieure au département (8.5%) ainsi qu'au canton.

On note :

- une classe d'âge des 20-39 ans (20,7%) majoritaire, plus élevée que les chiffres du canton mais plus faible que la

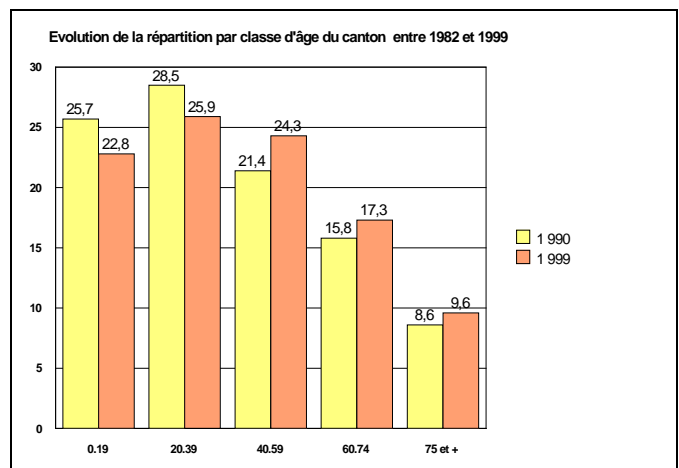
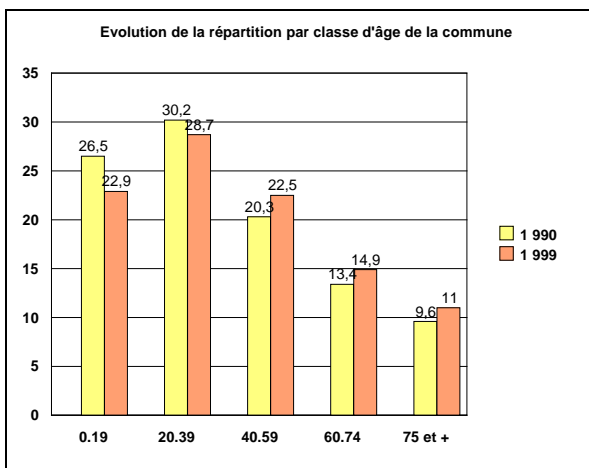


source : INSEE **Comparaison des classes d'âges, communes, canton**

part départementale (28,5%). Cette classe d'âge connaissait **une légère diminution entre 1990 et 1999** ; phénomène qui pourrait correspondre aux enfants de la vague de migration entre 1975 et 1982 (+2,97), mais aussi aux migrations récentes même si elles sont plus faibles qu'entre 1975 et 1982 (+0,02).

Etant donné que la classe d'âge 0-19 ans est en diminution on peut faire l'hypothèse que **les jeunes adultes (20-39 ans) correspondent plutôt à un profil de ménage : couples sans enfants, célibataires.**

La part importante et en hausse de la classe d'âge 60-74 ans en 1999 peut être liée à la population migrante des années 1975-1982, mais aussi à la présence de structures d'accueil pour personnes âgées. Les 75 ans ou plus représentent 11% de la population alors que ce pourcentage est seulement de 8.5% dans le département.



## 2. ANALYSE DU PARC DE LOGEMENTS

### 2.1. Contexte à l'échelle départementale

En 1999, le Morbihan comptait environ 266 000 résidences principales, ce qui correspond à une **hausse de 15% entre 1990 et 1999, augmentation plus forte que la moyenne régionale.**

La croissance la plus forte correspond à l'aire en partie sud du département, plus particulièrement le long de la RN 165.

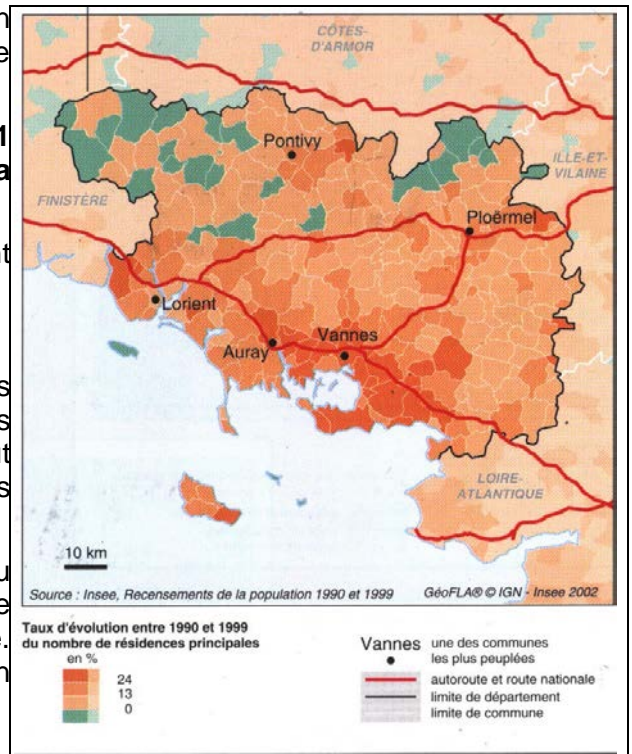
**La taille moyenne des résidences principales (4,1 pièces) est conforme à la moyenne régionale et a peu augmenté.**

La part des résidences principales récentes atteint 14% dans le Morbihan,

part légèrement supérieure à la part régionale.

La part de résidences secondaires (18%) est la plus élevée des départements bretons. Dans les communes littorales, ce parc de logement peut représenter environ 70% de l'ensemble des logements.

La Gacilly, commune située dans la partie Est du département, proche des pôles Ploërmel et de Vannes, ne subit pas directement la pression urbaine. Mais elle reste sous influence des 2 pôles et d'un troisième qui correspond au Pays de Redon.



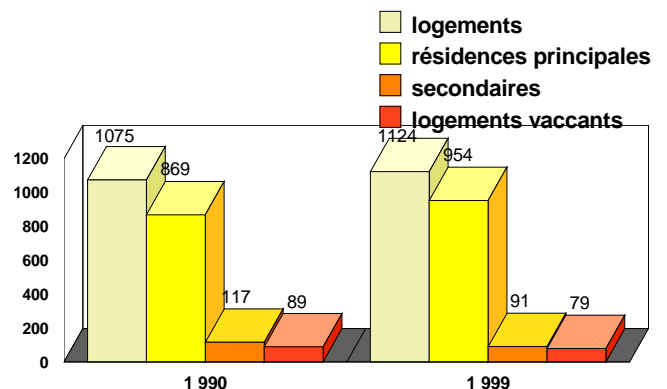
## 2.2. Ancienneté et nature du parc de logements communal

La Gacilly est caractérisée par un parc important de résidences principales : **84.9% contre 76.6% dans le canton, 76,1% dans le département en 1999.**

**Le parc est assez ancien, néanmoins plus récent que le parc cantonal : 54,1 % de résidences ont été réalisées avant 1974 contre 61,5% dans le canton (taux quasi-équivalent du taux départemental).**

## 2.3. Evolution de la composition du parc

Variation du parc de logements communal entre 1990 et source : INSEE RGP 1982-1999



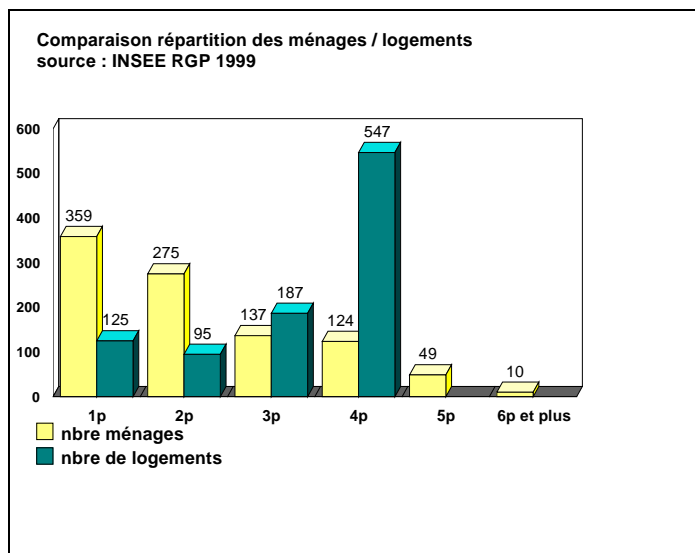
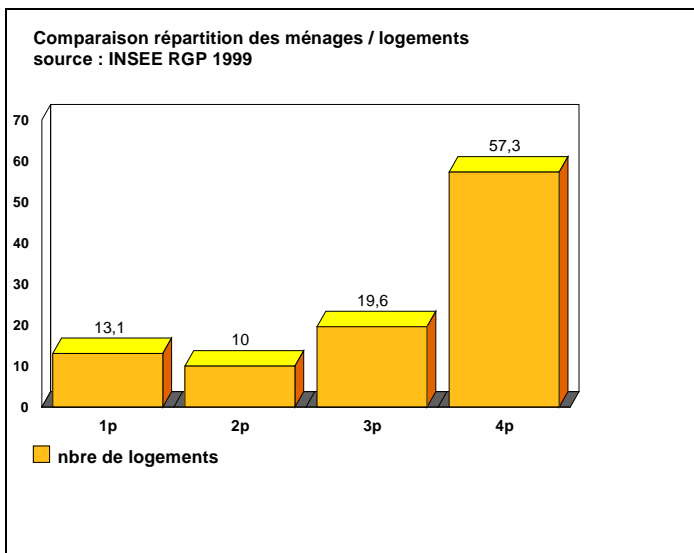
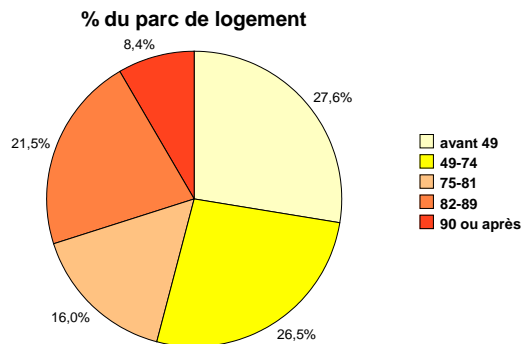
**La Gacilly a connu une importante phase de construction dans les années 1980 (entre 1982 / 1989).** En revanche, la part de résidences principales construites depuis 1990 est assez faible, notamment par rapport à la moyenne départementale.

La part du parc de logements vacants est non négligeable : 10% contre 7% dans le département. Cela peut s'expliquer par une certaine inertie foncière (parcellaire très laniéré, bâti sur plusieurs parcelles)

**La répartition du parc de logements est quasi égale entre propriétaires et locataires** (respectivement 51% et 45%). Ce qui représente un fort taux de locataire comparativement à d'autres communes bretonnes de la même taille.

**La part de logement social** représent e , environ 54% du parc locatif, 8% des résidences principales. La proportion de logements collectifs est assez élevée : 7,7% contre 3,9% au niveau cantonal.

Epoque d'achèvement des logements .



Nombre de résidences principales selon le type de logement

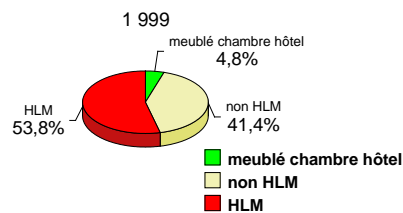
source : INSEE RGP 1999

## 2.4. Comparaison du profil des ménages et de celui des logements

**Le parc de logements est assez diversifié :**  
13%

de logements 1 pièce, contre 6.8% dans le canton et 5.2% dans le département. La majorité du parc correspond à des logements de 4 ou 5 pièces et plus : 57.3%

La part non négligeable de petits logements (13,1%) est en adéquation avec l'évolution de la



structure des ménages : phénomène de desserrement. En effet, la commune a vu le passage de 2,8 personnes par ménages en 1982, 2,6 en 1990, à 2,2 en 1999, chiffre inférieur au taux cantonal et départemental (2.4 personnes par ménage).

Cela est le reflet de nombreuses personnes seules, célibataires ; fait que l'on peut lier à l'importance des doyens sur la commune mais aussi peut être à la présence d'adultes seuls.

**Il apparaît que, même si le parc de logements semble diversifié et qu'il pourrait introduire une certaine mobilité** (présence de locatifs), il n'y a pas de dynamisme de renouvellement de la population et de rajeunissement.

Cela est peut-être le fait d'un parc de logements inadapté au profil de la population.

On remarque d'ailleurs une certaine dichotomie entre les nombre de ménages de une ou deux personnes et le nombre de logements de 1 à 2 pièces. Elément de comparaison à toutefois relativiser au regard de la demande actuelle d'espaces d'habitation plus grands.

## 2.5. Prospective démographique

### Une croissance démographique faible ces 10 dernières années

Pour mémoire, les taux de croissance annuels connus pour le canton et la commune sont les suivants :

- Canton de la Gacilly : +0.18% entre 1990 et 1999
- **La Gacilly : +0.04 %** entre 1990 et 1999, +0.59 entre 1982 et 1990, +3.32 entre 1975 et 1982

Le nombre de personnes par logement passe de **2.8 en 1982 à 2.6 en 1990 puis à 2.2 en 1999**. Le taux de croissance connu entre 1990 et 1999 est relativement faible ; on observe cependant une augmentation des effectifs scolaires que l'on peut lier à l'apport de populations des communes limitrophes.

### Hypothèses de croissance et incidence sur le parc de logements

#### - Taux identique à l'évolution cantonale : 0.5% de croissance annuelle

##### Incidences

- Estimation : 2277 habitants en 1999 - à taux de croissance quasi-égal entre 1999 et 2005 : population estimée à 2300 habitants
- en 2015 : +11 personnes par an soit environ 110 personnes

Incidence sur le parc de logements : avec un nombre de personnes par logements égal à 2 :

↳ soit une baisse de l'occupation des logements de 9% entre 1990 et 1999.

Il y a moins de personnes par logement. Donc **pour maintenir la population à son niveau de 1990 il a été nécessaire de construire 9% de résidences principales en plus**, soit : environ 100 logements

↳ L'évolution du parc de logements entre 1999 et 2015 doit **permettre d'accueillir une population nouvelle** : soit 50 nouvelles constructions avec un taux de 2 personnes par logement : 110/50

⇒ Cela représente un total de 150 logements, correspondant à un rythme de construction d'environ 15 logements par an.

**Ce taux de croissance permettrait un accueil plus conséquent de population, dans l'objectif de favoriser un dynamisme démographique. Il convient de vérifier l'incidence sur les équipements scolaires.**

### Incidence de la croissance démographique sur les équipements

#### - Incidence d'un taux de croissance annuel de 0.5% :

Augmentation de la population de + 110 personnes : à répartition constante de la population en classe d'âges ce qui signifierait une amélioration de la situation puisque les taux de répartition en 1999 vont dans le sens d'un vieillissement de la population par rapport à 1990 :

<b>0-19 ans</b> :	22.8 % de la population soit en 2010 :	<b>environ 550 personnes</b>
<b>20-39 ans</b> :	25.9 % de la population soit en 2010 :	<b>environ 640 personnes</b>
<b>40-59 ans</b> :	24.3 % de la population soit en 2010 :	<b>environ 600 personnes</b>
<b>60-74 ans</b> :	17.3 % de la population soit en 2010 :	<b>environ 430 personnes</b>
<b>75 et +</b> :	9.6 % de la population soit en 2010 :	<b>environ 240 personnes</b>

Variation de la répartition de la population communale des 0 à 19 ans en 1999

230516

	0 - 4 ans	5 - 9 ans	10 - 14 ans	15 - 19 ans
<b>prévisions 2010</b>				
en 1999	132 (24%)	132 (24%)	129 (23%)	129 (23%)

La projection à répartition identique se traduit par **+ 29 habitants de 0 à 19 ans** :

↳ enfants de 0 à 4 ans soit **+7** entre 1999 et 2010

**une dizaine de place en accueil petite enfance à prévoir,**

↳ enfants de 5 à 9 ans soit **+7** entre 1999 et 2010

**une dizaine de places à prévoir**

↳ enfants de 10 à 14 ans soit **+6** entre 1999 et 2010

habitants de 15 à 19 ans soit **+6** entre 1999 et 2012

**création d'une classe en fonction des disponibilités actuelles**

#### - Chiffres scolaires 2003 / 2004 par classe et par écoles

	Ecole publique primaire / maternelle	Ecole privée primaire / maternelle	Collège Sainte-Anne
3ème			59 (3 classes)
4ème			97 (4 classes)
5ème			94 (4 classes)
6ème			113 (5 classes)
CLIS			
CM2	24	28	
CM1	22	24	
CE2	29	26	
CE1/CE2		26	
CE1	35		
CP/CE1		23	
CP	24	26	
GS	24	25	
MS	27	24	
PS	24	32	
2 ans	18	20	

#### Bilan de la prospective démographique au regard de la capacité des équipements scolaires

⋮

↳ **L'école dispose de possibilités d'accueil complémentaires**, qui peuvent parer à l'augmentation des effectifs, consécutive à une croissance démographique de 0.5%.

. l'école publique dispose d'une seconde classe maternelle

. une salle primaire a été construite il y a trois ans

. un espace pourrait accueillir une salle complémentaire à l'intérieur de l'école primaire actuelle est disponible.

↳ Le collège compte environ 450 à 500 élèves. Ce dernier a connu une légère croissance de ses effectifs, dynamique sur laquelle la commune a peu de possibilité d'action étant donné le fait qu'il s'agisse d'un équipement intercommunal.

↳ La cantine est un équipement récemment rénové qui répond à la demande actuelle essentiellement dirigé vers le collège.

⇒ **Une croissance de 0.5% maximale pourrait être envisagée ; elle va de paire avec la construction d'environ 15 logements par an, soit environ 150 logements d'ici 2015.**

### 3. ACTIVITES ECONOMIQUES

#### 3.1. Contexte à l'échelle départementale

La commune de la Gacilly s'inscrit dans le département du Morbihan qui a connu un dynamisme économique dans les dix dernières années, avec 237 000 emplois en 1999, soit 14800 de plus qu'en 1990 (+6.7%). Le volume d'emplois a progressé de 7.6 % contre 3.3 % dans la France métropolitaine. L'emploi s'est développé principalement à Vannes et dans les communes de Ploërmel et de Josselin et le long des grands axes routiers (RN124). L'activité doit son dynamisme pour grande partie aux grands établissements de la filière agroalimentaire.

La région est caractérisée par trois groupements intercommunaux de plus de 10 000 emplois concentrant 60% des emplois recensés, en mars 1999 : parmi lesquelles par ordre décroissant du nombre d'emplois :

La Communauté d'Agglomération de Lorient, celle de Vannes et celle de Pontivy.

Cela illustre la répartition de la dynamique d'emplois.

#### 3.2. Contexte communal, évolution du nombre d'actifs

L'augmentation de la population active illustre un caractère communal:

. la commune est associée à deux zones d'emplois : Ploërmel et Redon, . elle constitue elle-même une source d'emploi.

**Le nombre d'emplois a connu une croissance de presque 21% entre 1990 à 1999, il atteint 5013 en 1999** (source atlas du Pays de Redon et de Vilaine).

Le taux d'activité est important, puisqu'il y a seulement 9,3% de chômeurs, contre 11,3% dans le département, ce qui correspond, cependant, à un taux légèrement supérieur à celui du canton.

La Gacilly enregistre le plus fort taux d'activité féminin du Pays de Redon, avec 72% et une part non négligeable de l'emploi salarié : 83%.

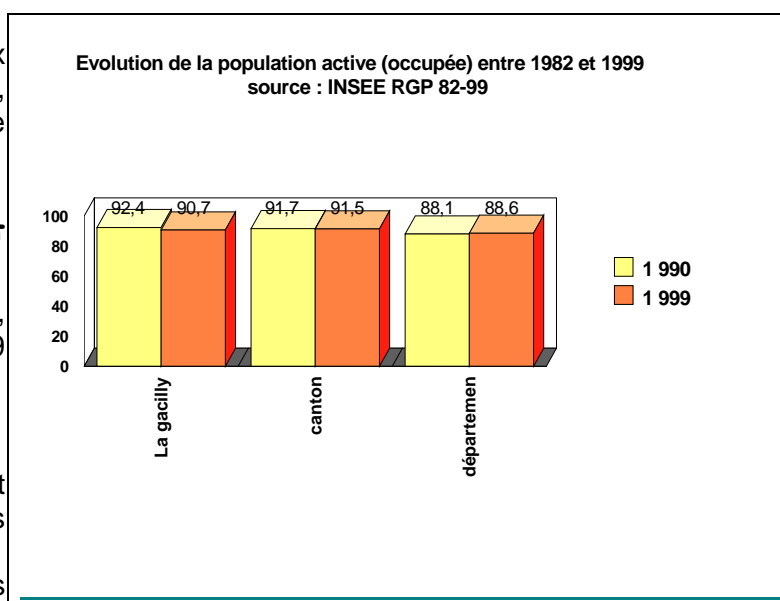
#### 3.3. Déplacements et travail

Source INSEE - fiche profil, atlas démographique 56 - chiffres 1999

##### Migrations domicile / travail

On peut remarquer que le département du Morbihan est polarisé par 2 pôles principaux : Vannes et Lorient.

La polarisation apparaît néanmoins plus faible que dans les autres départements bretons.



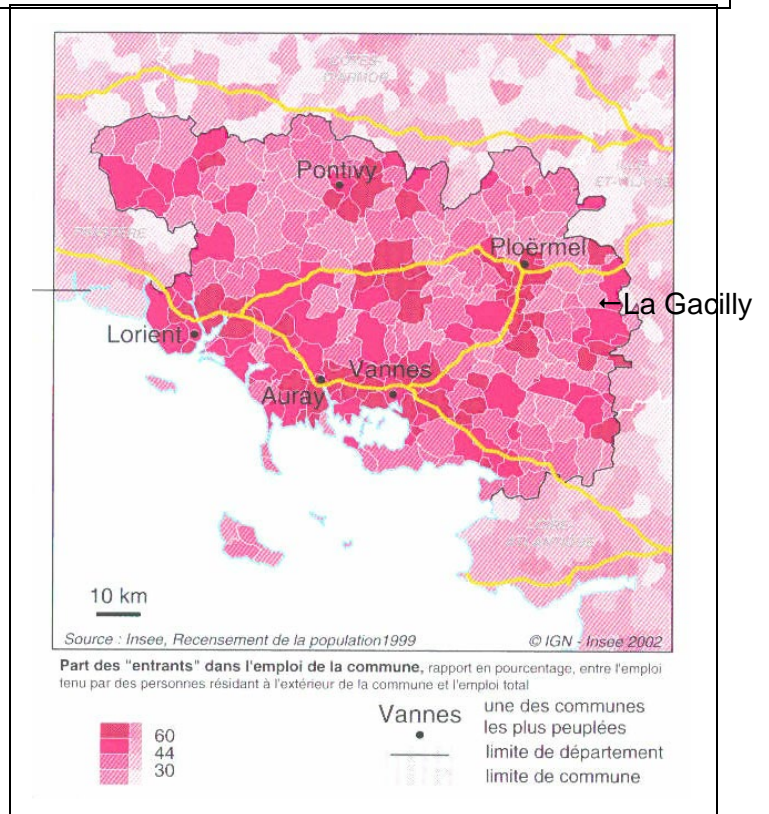
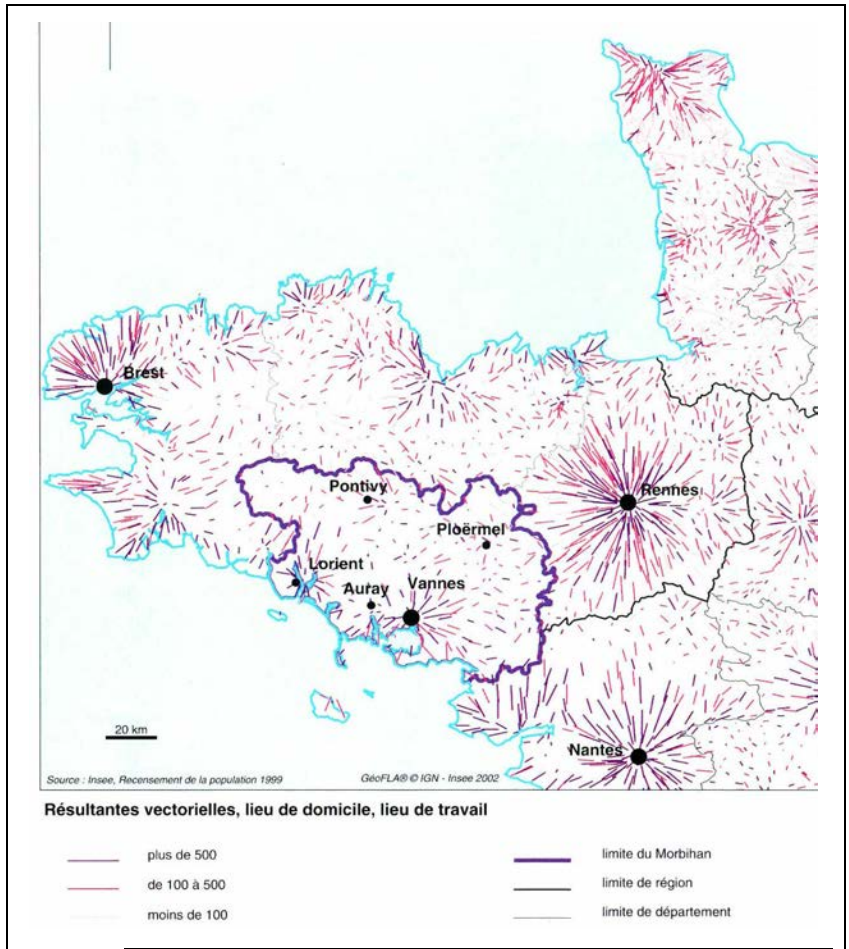
Parmi les actifs de la Gacilly (957 en 1999), 59.8 % (572) travaillent dans la commune, 214 dans le même département et 117 dans des départements différents, chiffres qui s'expliquent par la position de la Gacilly, dans le département du Morbihan et en limite du département d'Ille et Vilaine.

On remarquera que la part d'actifs entrant est largement supérieure que la part des actifs sortant, fait révélateur de l'attractivité économique de La Gacilly, part importante à l'échelle du département.

**☒ Modes de déplacement**

Malgré la prédominance de la voiture particulière dans les modes de transport (76 %), de nombreux actifs utilisent d'autres moyens de déplacement :

- 10 % des actifs pratiquent la marche à pied (proximité du lieu de travail du lieu de résidence)
- environ 3% le deux roues
- peu (0.3 %) les transports en commun.



### 3.4. L'activité économique

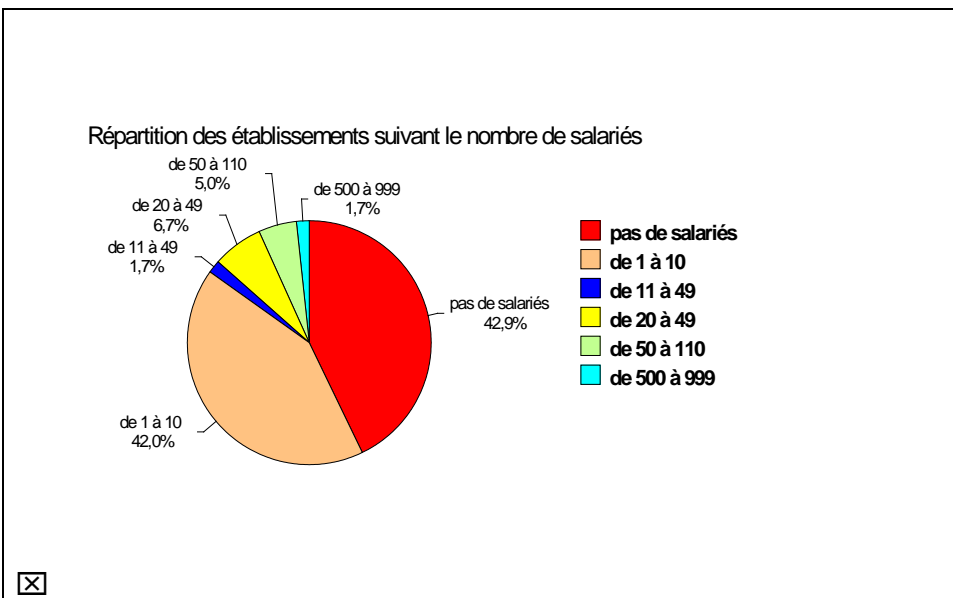
La commune a un profil identique au département avec une orientation plus marquée dans les secteurs du bâtiment (cf. entreprises au sein de la zone d'activités) et de la production qui ont vu leur part augmenter. A l'image du département, La Gacilly a connu une croissance du nombre de salariés entre 1997 et 2000 (+3%). Elle regroupe de jeunes dirigeants (moins de 12.52% ont plus de 55 ans).

#### Taille des établissements

source : Observatoire économique de la CCIM

**La commune compte 118 établissements employant 2247 salariés** environ en 2004, parmi lesquels :

- une majorité de petites structures employant peu ou pas de salariés : environ 80 %
- deux grosses entreprises embauchant de 500 à 999 salariés
- **une part non négligeable d'établissements (environ 10%) comptant de nombreux salariés de 11 à 49 salariés)**
- **deux grosses entreprises employant à elles seules 1346 salariés.**



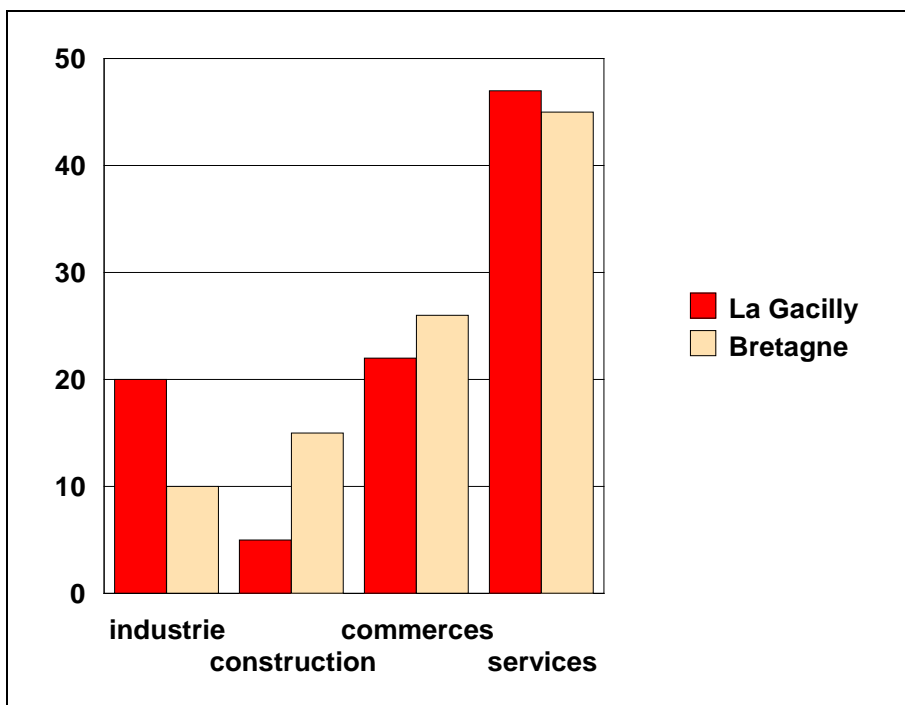
**Cela illustre le profil économique dual de la commune :**

- une commune comportant de petites entreprises, petits commerces
- un pôle économique attractif de grands établissements

#### Les établissements selon l'activité

Source INSEE fiche profil 1999

La comparaison de la répartition des établissements selon l'activité met en exergue **une part de l'industrie et des services importante par rapport au nombre total d'établissements, pourcentages plus élevés qu'en Région Bretagne.**



## **Les établissements présents sur la commune, reflet des activités**

L'activité économique à la Gacilly peut se résumer ainsi :

- **un commerce de proximité et de services relativement développé**, à l'image de la fonction de chef lieu de canton qu'occupe la commune.
- **une activité touristique centrée sur l'artisanat d'art, le tourisme fluvial et la production de cosmétiques (Yves Rocher)**
- **un secteur du bâtiment relativement présent**
- **une activité de production centrée principalement sur l'activité cosmétique Yves Rocher employeur principal sur une entreprise** de transformation alimentaire, (89 salariés en 2004), complétée par des entreprises de productions techniques spécialisées (équipement industriel et électrique, production matériel de conditionnement).

**On peut remarquer que les services aux professionnels sont relativement bien développés** avec une offre spécifique en matière de logistique, import-export, et une offre de services et de produits pour l'agriculture.

## **Les commerces et services de proximité :**

**Si la plupart des commerces et services de proximité sont présents, ils sont pour la plupart rassemblés dans le centre-ville ;** ce qui contribue à affirmer la polarité du centre.

**Des projets de commerces complémentaires sont en cours de réalisation, affirmant ainsi la vocation commerciale complémentaire nord** (des Villes Jeffs) : transfert du supermarché vers le nord, réalisation d'une moyenne surface de bricolage (non présent sur la commune). Ces projets participeront à affirmer la pôle économique nord de la **commune et à développer le rôle commercial de La Gacilly au niveau cantonal.**

La liste ci-après présente les commerces et services de proximité

### **Commerce alimentaire :**

- 2 boulangeries
- 3 boucherie-charcuteries
- 5 restaurants
- 1 alimentation générale
- 1 épicerie
- 1 supermarché
- 1 poissonnerie
- 2 confiseries

### **Cafés, bars, hôtels, restaurants :**

- 2 bar-café
- 5 restaurants

### **Autres commerces :**

- 1 librairie
- 1 tabac-presse
- 1 pharmacie
- 2 fleuriste
- 1 horlogerie
- 1 magasin de jouets
- 2 Brocante-antiquités
- 1 magasin de décoration
- 1 magasin d'équipement du foyer

**La Gacilly comporte un large panel de services et de commerces, offre importante par rapport à son poids démographique mais à la hauteur de sa fonction de chef lieu de canton.** On notera d'ailleurs la présence de nombreux services à la personne et de services complémentaires.

**Services à la personne :**

- 1 magasin d'habillement
- 2 coiffeurs
- 1 mercerie
- 1 opticien
- 1 centre d'esthétique
- 1 pressing
- 1 magasin de chaussures

**Autres services :**

- 1 service médico-social
- 1 taxi-ambulance
- 1 entreprise de sécurité
- 1 assurance
- 1 banque
- 9 établissement d'investissement
- 1 entreprise de publicité
- 3 entreprise pour l'emploi
- 2 audit
- 1 cabinet d'architectes
- 3 établissements dans le secteur de l'automobile
- 1 établissement de cycles

## **Activité touristique**

**L'activité touristique repose sur l'attrait patrimonial du centre-ville et des métiers d'art** ; 6 artisans d'art sont présents sur la commune. D'autres commerces qui s'adressent à la clientèle touristique se sont développés, tels que les établissements de vente de produits du terroir, produits régionaux, cadeaux.

Le tourisme fluvial qui emploie 2 établissements

Un organisme de voyage et de tourisme est présent

On notera la présence d'un organisme de promotion touristique et économique à la Gacilly.

L'activité touristique à l'image de la plupart des services et commerces se localise préférentiellement dans le centre-ville.

### **Artisanat d'art :**

1 établissement de costumes anciens

1 sculpteur sur bois

1 établissement de gravure sur verre

1 Fileur de verre

1 Maroquinerie

1 établissement de photographie

maroquinerie

### **Commerce de tourisme :**

1 établissement de Transport en commun et touristique

2 établissements de tourisme fluvial

1 établissement de romotion

touristique et économique

### **Autres :**

3 établissement de vente de

Cadeaux-produits régionaux

1 commerce et production de

savon

## **Services aux professionnels, activités du bâtiment et de production**

La plupart de ces établissements se répartit au nord de la commune, dans le secteur des Villes Geffs, pôle principal, de la "Croix des Archers", de "la Bouëre" ;. L'ensemble des activités s'installent dans des zones spécifiques, en dehors des zones d'habitat, à l'exception de quelques entreprises de production au sud à proximité du centre-ville.

On notera que l'offre de services aux professionnels est non négligeable et que la Gacilly compte parmi ces établissements de production de grands employeurs tel que le groupe rocher qui comprend 4 établissements de fabrication ou de vente et emploie environ 1470 salariés, soit 65% du nombre de salariés employé dans l'ensemble des établissements localisés à La Gacilly

- fabrication de produits cosmétiques (la Croix des Archers) emploie 807 salariés

- établissement de ventes directes employant 62 salariés

- établissement de distribution de produits de consommation des Villouet : 68 salariés

- fabrication achat vente de produits cosmétiques des Villes Geffs employant 539 salariés

la liste page suivante présente l'activité et le nombre d'établissements dans ces secteurs.

### **SERVICES AUX PROFESSIONNELS :**

- 2 établissements de transport de marchandise
- 3 établissements de logistique
- 1 entreprise maintenance
- 2 Jardineries agricoles
- 1 établissement d'outillage agricole
- 1 établissement de manutention

### **SECTEURS DU BATIMENT:**

- 1 établissement de couverture zinguerie
- 1 établissement de travaux publics agricoles
- 1 établissement de plomberie, électricité
- 1 établissement de construction
- 1 entreprise générale du bâtiment

### **PRODUCTION INDUSTRIELLE :**

- 5 établissements de cosmétique-pharmaceutique
- 1 établissement de transformation alimentaire
- 1 établissement d'équipement industriel électrique
- 1 établissement de fabrication peinture, revêtement sol..
- 1 établissement de transformation matériel de conditionnement

### **Dynamisme des d'établissements**

source : Observatoire économique de la CCIM

**L'activité perdue avec un taux de renouvellement égal à 0 à la différence du canton où celui-ci est de -1.3 %.** En revanche, le dynamisme de création d'entreprise est moins prononcé que dans le département où le taux de renouvellement est de 2.8 %. Le taux de renouvellement = (solde nombre de création - nombre de radiations / total des établissements).

La commune a **un profil commercial affirmé** avec un commerce qui représente la part la plus importante des créations d'entreprises entre 1997 et 2002 presque 100%, supérieur à la part cantonale (62%).

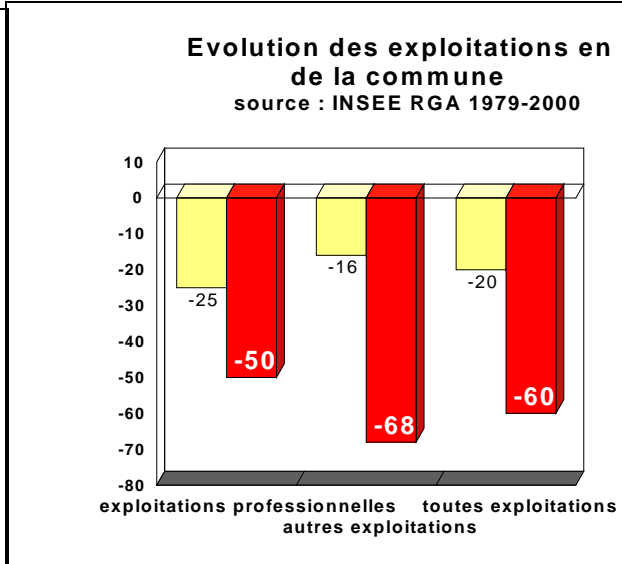
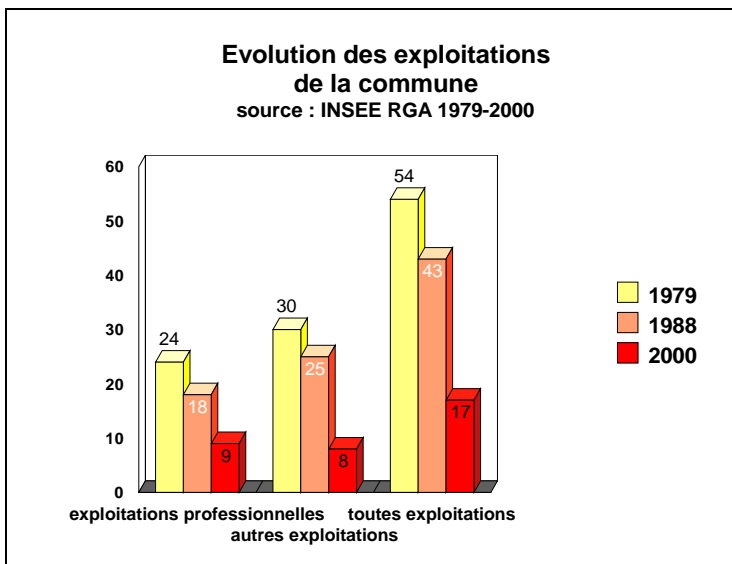
**Depuis 1997 au niveau cantonal, les autres services représentent 25 % des création d'entreprises en 2002. Le secteur primaire et l'industrie représentent 6.3 % alors qu'on ne compte pas ou peu de créations dans ces domaines d'activité à la Gacilly.**

**Le poids des saisonniers dans la création d'établissements entre 1997 et 2002 est non négligeable et représente un taux de 4.7 % contre 2.6% dans le canton et 15.9 % dans le Morbihan ; on peut expliquer ces chiffres par la fonction touristique non négligeable qu'occupe la commune de La Gacilly.**

## L'agriculture

On note une certaine perte de vitesse de l'activité agricole :

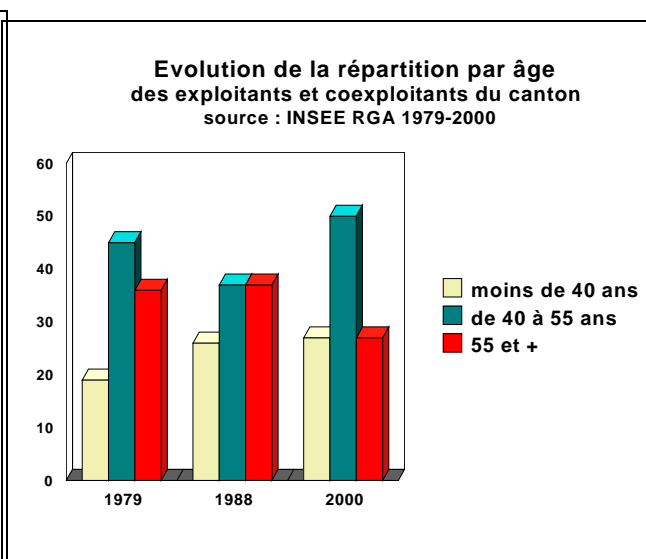
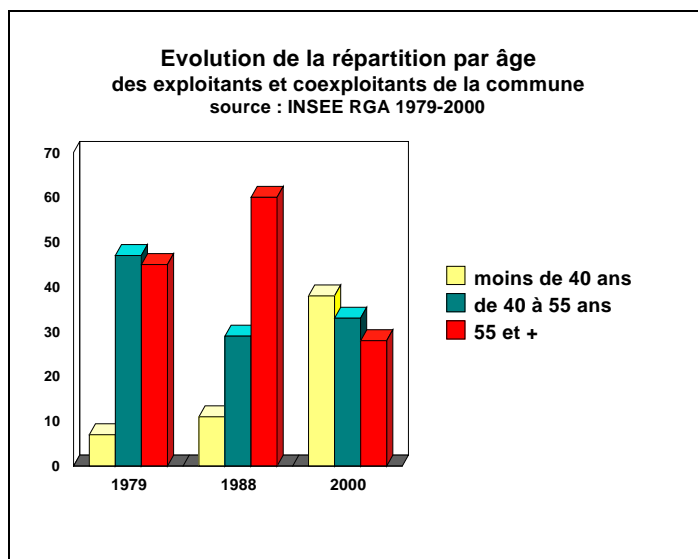
La commune compte **9 exploitations agricoles professionnelles** et une **superficie agricole utilisée moyenne de 58 hectares**. Le nombre d'exploitants est en baisse importante : baisse de 50% entre 1988 et 2000 du nombre d'exploitations professionnelles, alors qu'on note une baisse d'environ 40% dans le département.



## L'âge des exploitants

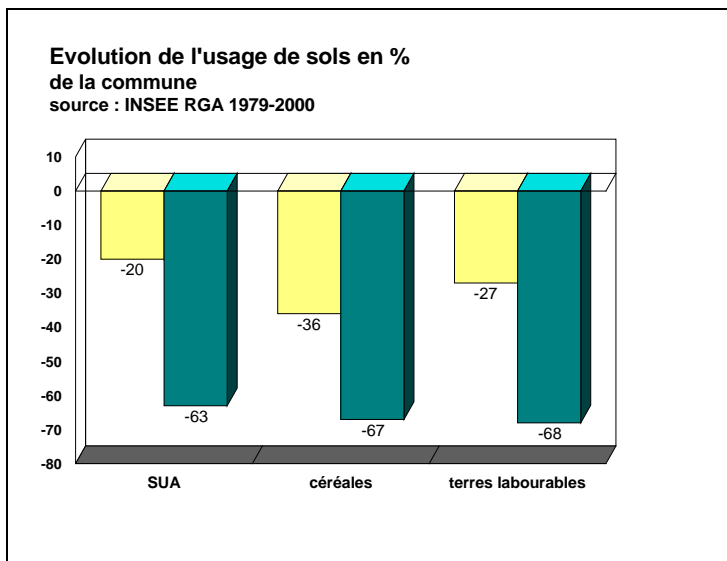
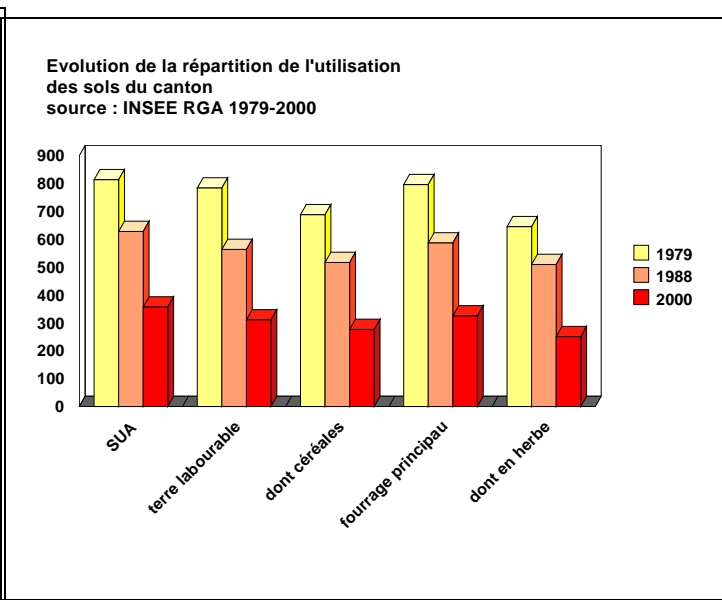
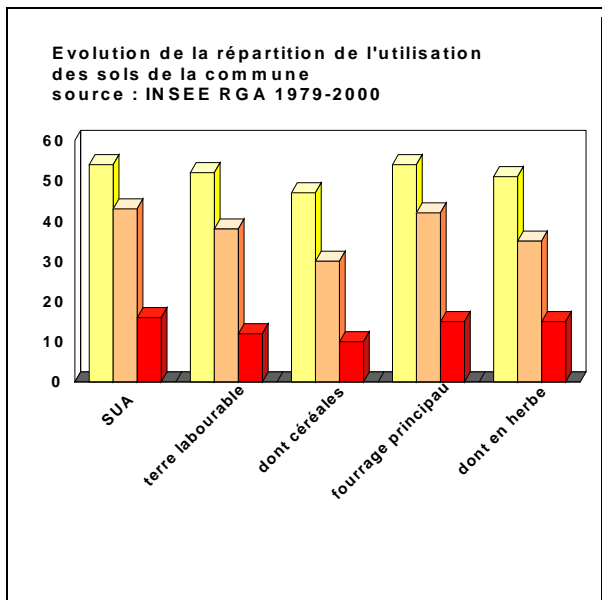
Le graphe ci-dessous met en évidence une mutation importante récente de la structuration agricole avec **une proportion supérieure des classes d'âges inférieures à 40 ans : passage de 5 agriculteurs de moins de 40 ans en 1988 à 8 en 2000 (part en augmentation à l'image de l'évolution départementale)**.

Cela démontre l'installation ou la reprise de jeunes agriculteurs, même si d'une manière générale l'effectif global des agriculteurs diminue.



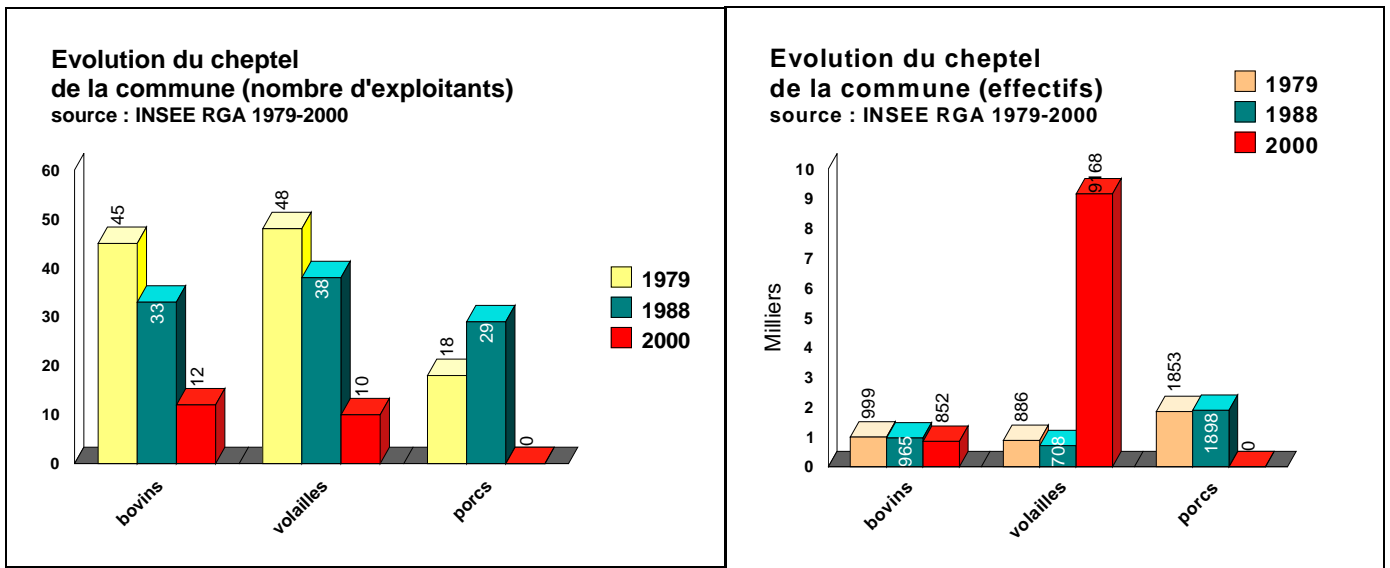
### L'utilisation des sols

La surface agricole utile a beaucoup diminué, à l'image de l'évolution cantonale : elle passe de 749 ha en 1988 à 530 en 2000 (cultures fourragères).



## Le cheptel

La production de porcs a disparu. L'élevage de bovins (852), vaches laitières (252) et de volailles (9168) sont les activités



principales.

## **4. SYNTHÈSE ET ENJEUX RELATIFS A L'ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE**

Le diagnostic ci-avant fait émerger les conclusions suivantes :

- Une commune au faible dynamisme démographique, à la population vieillissante, malgré un solde migratoire relativement favorable
- Un faible rythme de la construction neuve
- Un pôle d'emplois et d'activités important, attractif et diversifié : production industrielle, artisanat d'art, secteur du bâtiment, tourisme.
- Une activité agricole en baisse, malgré une certaine reprise de jeunes exploitants.

Les enjeux principaux sont les suivants :

- Une dynamique démographique à insuffler
- Le développement d'une offre de logements diversifiée
- Le développement du pôle économique et d'emplois que représente La Gacilly
- La préservation de l'activité agricole

# ENJEUX

Les enjeux sont synthétisés dans l'analyse ci-après au travers des 5 thématiques suivantes :

## 1) La population, les logements

Atouts	Faiblesses	Enjeux
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une commune au dynamisme démographique relatif (supérieur à celui du canton)</li> <li>- Un solde migratoire relativement favorable</li> <li>- Un taux de résidences principales en augmentation (nouvelles implantations)</li> <li>- Un parc de logements offrant une diversité (proportion de locatif élevée)</li> <li>- La présence de nombreux services à la personnes (accueil personnes âgées, handicapé) et d'un bon niveau d'équipements.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un vieillissement de la population Un faible taux de variation</li> <li>- Un manque de liens</li> <li>- Une dichotomie entre la structure des ménages et la structure des logements (petites familles / grands logements)</li> <li>- Un faible rythme de la construction neuve</li> <li>- Une forte décohabitation, un parc de logements vacants important</li> <li>- Un produit foncier difficile en milieu rural du fait d'une répartition du bâti sur de nombreuses propriétés.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une croissance démographique, un rajeunissement de la population</li> <li>- La création de supports de liens sociaux</li> <li>- Le développement d'une offre de logements diversifiée</li> <li>- La capitalisation du parc de logements actuel</li> <li>- Une offre d'équipements adaptée aux besoins et attentes de la population</li> </ul>

## 2) L'économie

Atouts	Faiblesses	Enjeux
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un pôle d'emplois important ; un taux d'activités non négligeable</li> <li>- Deux locomotives économiques : Yves-Rocher, les artisans d'art</li> <li>- Un potentiel économique développé                             <ul style="list-style-type: none"> <li>. zones d'activités spécifiques</li> <li>. centre-ville vivant</li> </ul> </li> <li>- Une activité touristique dynamique : tourisme fluvial, industriel, d'art...</li> <li>- Une double fonction favorable à un développement démographique et économique : chef lieu de canton et pôle d'emplois.</li> <li>- Une reprise des jeunes agriculteurs</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un raccordement viaire ou routier régional insuffisant</li> <li>- Un tissu d'activités parfois lâche</li> <li>- Une activité artisanale d'art qui perdure, mais s'essoufle (dires de tables rondes).</li> <li>- Une baisse importante du nombre d'exploitations agricoles</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La répartition et l'intégration des diverses fonctions sur le territoire sans engendrer de nuisances les unes par rapport aux autres (activités / résidentiel)</li> <li>- La préservation et le développement des activités existantes</li> <li>- L'affirmation de la fonction de pôle / chef lieu cantonal par le développement de services ou d'équipements.</li> <li>- Une meilleure identification des pôles d'activités.</li> <li>- La valorisation d'une entité touristique complémentaire</li> <li>- La redynamisation de l'activité artisanale.</li> </ul>

### 3) Paysage et environnement

Atouts	Faiblesses	Enjeux
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Des sites naturels de grande valeur : bocage, rivières, zones humides, Zones Naturelles d'Intérêts Floristiques et Faunistiques des tourbières et landes de Couesme</li> <li>. des sites archéologiques d'intérêt</li> <li>. un site géologique classé</li>   <li>- De nombreux points de vues dégagés sur le grand paysage, covisibilités</li>   <li>- Des sentiers de randonnées existants</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le risque inondation</li>   <li>- Des contraintes naturelles et topographiques au développement urbain</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une gestion économe des sols (équilibre entre les espaces ruraux et urbanisés)</li>   <li>- La pérennisation de l'activité agricole</li>   <li>- La protection des espaces naturels de grande valeur et la mise en concordance ldu PLU avec les contraintes réglementaires (ZNIEFF, EBC...)</li>   <li>- La prise en compte des points de vue intéressants et de la topographie dans la définition du projet de développement</li>   <li>- La valorisation des sentiers randonnée, de découverte du territoire</li>   <li>- La protection des zones humides et cours d'eau conformément au SAGE Vilaine</li> </ul>

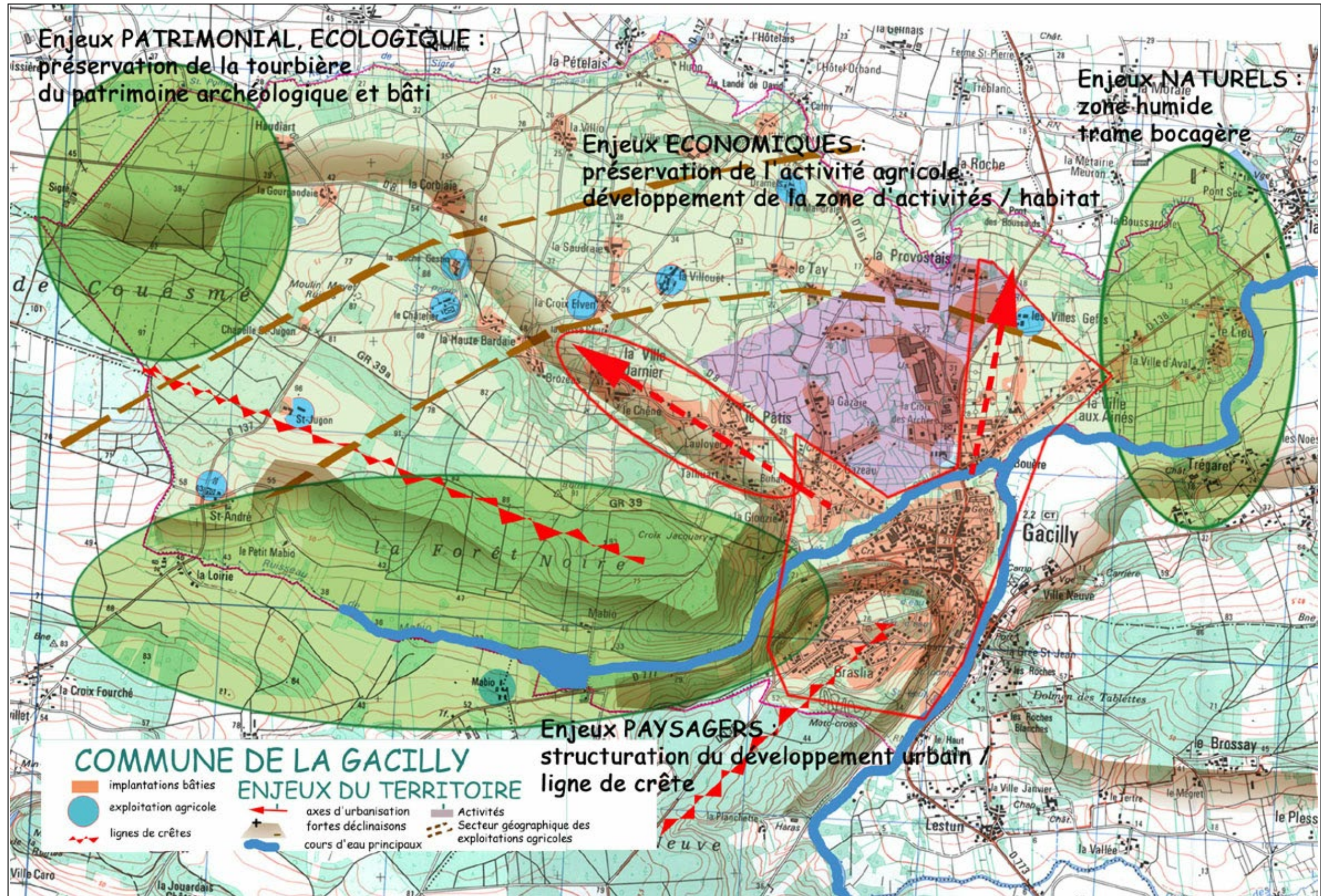
#### 4) Urbanisme de l'aire agglomérée

Atouts	Faiblesses	Enjeux
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une structure urbaine et architecturale identitaire et patrimonial en centre-ville</li> <li>- Une polarité forte du secteur des équipements de loisirs</li> <li>- La proximité d'un cadre paysager de qualité</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Quelques lotissements fermés sur eux-même</li> <li>- Problème de liaison entre centre-ville et certains quartiers (quartier nord)</li> <li>- Problème de circulation et de sécurité</li> <li>- Une agglomération étalée et éclatée : différentes formes urbaines, différentes fonctions</li> <li>- Un problème de lisibilité de l'aire agglomérée ( plusieurs formes urbaines)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Maîtriser la destination des sols Maîtriser les conséquences du développement : dilution ou renforcement de la polarité centrale ou émergence de plusieurs centralités</li> <li>- Maîtriser les nouvelles limites urbaines</li> <li>- Formalisation des entrées de bourg qualification des limites extérieures composition d'un paysage «choisi», préservation de points de vues intéressants</li> </ul>

## 5) Hameaux et regroupements d'habitations

Atouts	Faiblesses	Enjeux
<ul style="list-style-type: none"> <li>- De nombreux hameaux aux caractères et modes d'implantations variés</li> <li>- Des possibilités d'urbanisation dans les dents creuses</li> <li>- Une forte qualité architecturale, la présence d'un important patrimoine remarquable</li> <li>- Une diversité de formes urbaines</li> <li>- Une ville de rivières, un cadre de vie agréable</li> <li>- Un patrimoine architectural remarquable</li> <li>- Des potentiels d'urbanisation à l'intérieur de l'aire urbaine</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Des difficultés en terme de sécurité, déplacements</li> <li>- Un important développement pavillonnaire linéaire en rupture avec les structures traditionnelles</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La maîtrise du développement des éventuelles zones à urbaniser en confortant les hameaux existants</li> <li>- L'évolution du bâti</li> <li>- Le respect des caractéristiques spécifiques de chaque hameau et des regroupements d'habitations dans l'éventualité d'un développement</li> <li>- Le respect de l'architecture locale et la protection du patrimoine remarquable (longères, maison de bourg, manoirs, chapelle)</li> </ul>

ENJEUX A L'ECHELLE DU TERRITOIRE



## ENJEUX A L'ECHELLE DE L'AGGLOMERATION

### à l'échelle de l'Agglomération

#### CONSTAT :

- Une agglomération étendue, morcelée
- La juxtaposition de différentes fonctions
- Quatre entités principales maillées et structurées par un réseau de voies
- Un cadre topographique à différentes facettes
- Un manque de liaisons
- Un cadre naturel exceptionnel, mais parfois peu lisible

#### ENJEUX :

- Développement urbain dans les limites de l'aire actuelle
- Création d'un tissu et de la structure urbaine
- Mise en relation des espaces
- Valorisation de la trame végétale, des cours d'eau supports de lien



# ***JUSTIFICATION***

## A) INTRODUCTION : PRESENTATION DU PROJET DE PLU

### A.1) Profil communal

La commune de La Gacilly est une unité urbaine et un chef lieu de canton, polarisé autour de deux pôles principaux : Lorient, Vannes et constituant lui même un pôle d'emplois non négligeable. L'activité industrielle (cosmétique), artisanale et touristique sont très présentes. Le niveau de services paraît suffisant à l'échelle communale.

↳ Située dans un Pays d'intérêt (Pays de Vilaine) de part notamment ses qualités paysagères, son réseau fluvial, la proximité de grandes villes aux alentours (Nantes, Rennes, Saint-Nazaire ou encore Lorient), La Gacilly constitue un cadre de vie d'intérêt. Malgré cette localisation attractive, elle reste un peu éloignée des grands axes de circulation et se positionne dans un canton à faible dynamisme démographique et économique. Cette caractéristique peut expliquer la faible évolution démographique communale connue ces dernières années.

↳ La commune participe fortement au dynamisme économique de la région, et représente un bassin d'emplois non négligeable, avec celui de Ploërmel ou encore de Redon. Il s'agit d'un pôle d'activité de production et commercial dynamique.

↳ Le caractère rural de cette commune s'affirme au travers de son urbanisme (présence de hameaux, d'architecture traditionnelle), par sa taille démographique, ainsi que par la présence de l'activité agricole (cependant en perte d'activité).

### A.2- Rappel des principaux enjeux

Les enjeux suivants ont pu être déterminés à partir du diagnostic global de la commune de La Gacilly relatif aux données territoriales (*paysage, environnement, ...*), économiques et démographiques,

- La nécessité d'influer une dynamique démographique, un rajeunissement de la population
- Le développement de la mixité sociale et générationnelle support de lien social
- Favoriser la mixité urbaine et la restructuration urbaine dans l'objectif d'une meilleure cohérence urbaine
- Le développement des activités de production, de commerce et du tourisme, entités économiques communales.
- La préservation de l'activité agricole
- La préservation des paysages et de l'environnement

Le projet de PLU s'inscrit donc dans une double dynamique ; de développement d'une part, de préservation, de protection, de valorisation d'autre part.

Les enjeux sont le résultat de la rencontre entre les objectifs des différentes personnes publiques d'une part : les édiles ; les collectivités territoriales et les personnes publiques associées (*collectivités territoriales, l'Etat au travers des ses représentants locaux, les chambres consulaires, ...*), et d'autre part le diagnostic, qui a permis de révéler les atouts et les faiblesses du territoire.

La formulation de ces enjeux permet de déterminer les actions ou objectifs stratégiques à mettre en oeuvre dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable,

qui se traduit ensuite par des orientations d'aménagement s'il y a lieu et par le règlement littéral et graphique.

Ces grandes orientations s'inscrivent dans le cadre général prévu par le code de l'urbanisme, préconisant notamment :

- l'équilibre entre le développement des espaces urbains, agricoles et naturels ;
- l'utilisation économe et équilibrée des espaces ;
- la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale ;
- la préservation de l'environnement ;
- la prise en compte et le respect des principes du développement durable ;
- la prise en compte des lois d'aménagement et d'urbanisme ;
- la compatibilité du projet avec les objectifs d'aménagement et de développement supra- ou inter-communaux ;
- et le respect des servitudes d'utilité publique ;

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de La Gacilly a été déterminé suivant des orientations politiques et d'aménagement répondant à ces enjeux.

## **B) COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES PRINCIPES DE LA LOI SOLIDARITE ET RENOUVELLEMENT URBAINS ET LES GRANDES LOIS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT :**

### **B.1) - LES PRINCIPES FONDAMENTAUX :**

**ARTICLE L. 110 DU CODE DE L'URBANISME :** *"Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace."*

**ARTICLE L. 121.1 DU CODE DE L'URBANISME :** *" (...) les plans locaux d'urbanisme (...) déterminent les conditions permettant d'assurer :*

**1°** *L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;*

**2°** *La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;*

**3°** *Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature."*

Le projet de PLU se construit dans le respect d'un équilibre entre le développement des espaces urbains, agricoles et naturels, et la recherche d'une utilisation économe et équilibrée de ces espaces.

Ces objectifs sont déclinés et détaillés dans l'ensemble des pièces de ce PLU.

## B. 2) - JUSTIFICATION :

### 1) THEME 1 : Equilibre entre développement urbain, préservation des espaces affectés aux activités agricoles forestières, la protection des espaces naturels et des paysages.

Conformément aux grands principes de l'urbanisme, fixées notamment par les articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme, les objectifs du Projet d'Aménagement et Développement Durable retenus par les élus, visent à rechercher le juste équilibre entre les nécessaires développements de la commune, en matière d'habitat et d'activités notamment, et la préservation de ses espaces agricoles et naturels, de manière à inscrire véritablement un développement supportable par la collectivité et l'ensemble des citoyens, dans un cadre de vie de qualité et un environnement préservé.

Le PLU affirme les grandes entités paysagères, urbaines et économiques, dans un souci d'équilibre entre développement et préservation. Le projet prend appui et poursuit l'équilibre territorial en affirmant les polarités du territoire :

- ✓ Développement équilibré du centre ville pôle principal
- ✓ Affirmation des entités économiques (tourisme, activités commerciales et artisanales)
- ✓ Prise en compte de l'environnement

#### 1.1. Un développement équilibré (cf. tableau page suivante).

**On note le même nombre d'hectares urbanisables au PLU qu'au POS révisé en 1998, avec toutefois une répartition différente** : seules sont classées en zone U, les secteurs dans l'aire agglomérée. Les villages zonés en UBa ou NC au POS, accueillant un habitat tiers à l'agriculture ont été zonés en secteurs Nh ou Nr. Cela dans l'objectif de favoriser le développement urbain du centre ville, d'éviter le mitage et de permettre cependant aux villages d'évoluer (*constructions nouvelles en dents creuses, réhabilitations de l'existant dans les secteur d'habitat isolé*).

Les secteurs d'extension AU correspondent à une surface inférieure à celle des zones NA.

La plupart des zones NAI sont actuellement urbanisées et ont donc fait l'objet d'un classement Ui. Parmi les zones NA, certaines ont été reclassées en zones 2AU, pour tenir compte des contraintes des sites tout en permettant un projet à plus long terme

**Tableau de comparaison du POS et du PLU**

	POS	PLU
<b>Zones urbaines ou secteurs</b>	<b>Surfaces environ</b>	<b>Surfaces environ</b>
UA UB UBa UBb UC	173 ha	UA et UB : 154 ha  Ui : 88 ha  UI : 21 ha
UL ULa ULb	40 ha	
<b>Sous-total</b>	<b>Soit un total de 213 ha</b>	<b>Soit un total de : 263 ha</b>
<b>Zones naturelles ou secteurs</b>	<b>Surface environ</b>	<b>Surface environ</b>
NA NAa NAb	68	1AU : 40 (1AUix :20, 1AUB : 20) 2AU : 32 (2AUi : 17, 2AUB : 15) Nh : 21 ha Nr : 5 ha NL : 30 ha A : 500 N : 757 (déclassement de zones NAb)
NAi	48	
NC	956	
ND NDa NDb	363	
<b>Sous-total :</b>	<b>Soit environ 1435 ha</b>	<b>Soit environ 1385 ha</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1 648</b>	<b>1 648</b>

Les surfaces indiquées sont estimatives, elles résultent du calcul des zones du plan de zonage du PLU et du report des chiffres du rapport de présentation du POS révisé de 1998

## 1.2. Le respect des qualités paysagères et architecturales du territoire communal

Les extensions de l'urbanisation ont été fixées dans le respect des contraintes paysagères et environnementales (*respect des limites bâties actuelles, des coupures vertes*), dans un souci de valorisation du tissu urbain environnant :

### Espace rural :

✓ Les nouvelles constructions sur le territoire rural sont limitées : l'objectif est d'éviter un caractère distendu des implantations urbaines sur le territoire rural, en urbanisant les espaces libres, à l'intérieur des ensemble urbains, pour éviter l'impression de mitage.

✓ Le zonage distingue :

- les secteurs d'habitat isolé (peu de bâtiment et distance importante entre les bâtisses) pour lesquels des projets d'extension et de réhabilitation de l'existant sont autorisés (Nr) pour cela le zonage se positionne au plus prêt du bâti existant, en permettant une distance de 20 mètres pour l'extension des bâtiments sur au moins un côté de l'habitation.

- des secteurs (zonés Nh et UB) où des constructions nouvelles sont ponctuellement admises, dans le cadre d'une action corrective sur l'espace urbain (*occupation des espaces interstitiels ("dents creuses") et des reliquats*). De même qu'en zone Nr et dans l'objectif de préservation des limites des villages sur le territoire rural, le zonage se positionne au plus

prêt du bâti existant, en permettant une distance de 20 mètres pour l'extension des bâtiments sur au moins un côté de l'habitation. Il s'agit d'éviter de générer un tissu peu qualifiant à l'extérieur des villages et d'intégrer les contraintes environnementales (*proximité de zones inondables, de terres exploitées, de haie...*).

Malgré une morphologie de type habitat isolé, le site du SIVOM fait l'objet d'un classement particulier : Nh dans un objectif de favoriser l'extension ou de nouvelles constructions, en complément de cet équipement public.

Parmi les secteurs constructibles, les regroupements les plus importants situés en continuité de l'aire agglomérée, au caractère plus urbains, et donc considérés comme le prolongement de l'agglomération sont zonés en UB, et font l'objet de développements plus importants mais suivant la même logique d'urbanisation corrective (sous forme d'urbanisation en densification de compartiments de terrains semblables ou "parties actuellement urbanisées").

Sont concernés : la Bouère, la Ville aux aînés, La Provotaie, La Ville Vigne, Lauloyer, La ville Jarnier).

### Espace urbain :

✓ La commune prévoit un projet de renouvellement urbain (friche agricole), requalifiant l'entrée de ville nord.

✓ Les trois secteurs de développement de l'aire urbaine prévus à moyen ou court terme correspondent :

- au sud, à un projet offrant un nouveau parc de logements et un réseau assurant le désenclavement d'un quartier existant et permettant une mixité sociale et une diversité urbaine.

- à l'ouest, une zone de développement qui raccordera le tissu urbain de Lauloyer au tissu de La Glouzie en centre-ville (pôle secondaire d'équipement : maison de retraite).

✓ Deux zones 2AUB sont zonées au PLU dans un souci de développement résidentiel à très long terme, elles correspondent à :

- un secteur en dent creuse quartier Graslia (secteur stratégique qui pourrait à plus long terme, accueillir éventuellement un équipement fédérateur) et

- une zone de développement raccordant le secteur de la Gazaie à Lauloyer.

✓ Ces zones sont quantifiées pour satisfaire les objectifs de développement démographique et de production de logements induite.

### **1.3. Conservation de la zone naturelle du POS actuel dans son économie globale en intégrant des secteurs à forte valeur écologique et en tenant compte de l'occupation des sols.**

Le projet de PLU préserve les zones naturelles d'intérêt faunistique et floristique (tourbière) les espaces boisés, les paysages en ligne de crête d'intérêt, les zones humides (bords de cours d'eau, plans d'eau, zone inondable). Ce qui explique la surface non négligeable délimitée au PLU en zone N (700 ha).

## Critères de développement sur l'espace rural

	Hameaux Principaux et secondaires	Equipement	Ensemble bâti de structure traditionnelle majoritaire	Habitat isolé en très faible nombre	Dans le périmètre d'une exploitation agricole	Continuité de l'aire agglomérée	Z O N A G E
La Bouère							UB
La ville aux aînés							UB
La Provotaie							UB
La Vigne							UB
Lauoyer							UB
La Ville Jarnier							UB
Site du SIVOM							Nh
Le lieuvy							Nh
Le Tay est							Nh
Le Tay Ouest							Nh
La Glouzie							Nh
Le Patis							Nh
Brozéac							Nh
La Haute Bardaie							Nh
La Vilio							Nh
La corblaie							Nh
La Croix Elven							Nh
La Haute Bardaie							Nh
La Saudraie							Nh
La Mandraie							Nh
L'hotel Sero							Nh
La Ville Orion							Nh
La Corblaie							Nh
La Roche gestin							Nr
Haudiart							Nr
Le petit Mabio							Nr
Le Châtelier							Nr
Saint-Jugon							Nr
Saint- André							Nr
La Gourgandaie							Nr

## 2) THEME 2 : Diversité des fonctions urbaines et mixité sociale, réponse aux besoins présents et futurs.

### 2.1. Organisation de la diversité des fonctions urbaines dans les différents secteurs

**La Gacilly chef lieu de canton, et commune à l'activité économique développée propose et développe dans le cadre de son PLU l'ensemble des fonctions et services nécessaires à une population évaluée à environ 2400 habitants en 2015 et le développement des structures nécessaires.**

Cela se traduit par :

- ✓ Le PLU associe au travers de la destination des zones d'habitat un potentiel de diversité de fonctions qui autorise l'implantation d'activités compatibles avec le voisinage de l'habitat. Cela permettra notamment d'implanter des commerces de proximité dans les zones d'habitat. Ce principe vise notamment à favoriser l'implantation d'activités (telles qu'artisanales) dans les hameaux, pôle urbains existants mais aussi dans des zones spécifiques, affirmant le rôle commercial et artisanal de la commune à l'échelle du canton.
- ✓ Le PLU ne comporte pas, pour autant l'objectif de générer une mixité de fonctions qui engendre des conflits d'usages. C'est la raison pour laquelle la compatibilité avec la présence d'habitat est requise pour l'implantation d'une fonction d'activités dans un secteur habité et pour laquelle des zones spécifiques sont créées.
- ✓ Par ailleurs, le PLU harmonise les divers modalités de déplacements nécessaires à cette diversité de fonctions. Cela se traduit par la création d'axes urbains, par le maillage piétonnier des zones de développement et leur raccordement au réseau existant.

### 2.2. La mixité sociale - principes de la loi SRU et loi d'orientation pour la ville

**La loi d'orientation pour la ville publiée au journal officiel du 19 juillet 1991, pose les principes d'une évolution plus maîtrisée et mieux équilibrée du territoire urbain. Elle vise, à long terme, à introduire dans la planification spatiale, les besoins relatifs à des politiques sociales.**

Conformément à cette loi, le Plan Local d'Urbanisme a délimité des zones urbaines ou à urbaniser en prenant en compte les besoins en matière d'habitat, d'emploi, de service et de transport des populations.

- ✓ Le PLU définit des secteurs d'intervention de mixité sociale par la diversité de l'habitat exposées dans le cadre du PADD et des orientations d'aménagement.

### 2.3. Un développement constructif suffisant pour l'habitat

**La nécessité d'un projet insufflant une dynamique démographique à l'échelle de communale, et pour affirmer le pôle cantonal**

La population communale connaît une diminution constante de sa population depuis 1975 passant d'une croissance de +3.32 % entre 1975 et 1982 à +0.04% entre 1990 et 1999. Le taux de natalité et celui de migration diminuent.

Dans l'objectif de redynamiser la vie communale et de répondre aux besoins engendrés par la position de pôle d'emplois de La Gacilly, la **croissance retenue est de +0.5% (taux peu élevé, mais correspondant à celui du canton, et permettant d'insuffler une**

**dynamique démographique) correspondant à la création d'environ 225 logements d'ici 2020, ou environ 15 logements par an.**

✓ Répondant aux besoins du pôle d'emplois que représente La Gacilly, insufflant une dynamique démographique, le PLU répond aussi à la nécessité d'accompagner le projet de croissance à l'échelle du Pays. Il permet de lutter contre la raréfaction des logements et contre son effet pervers de non renouvellement des populations et de "ségrégation sociale et générationnelle". Il correspond au niveau d'équipements communal (équipement scolaire actuel, infrastructures).

**☒ L'ouverture de zones à l'urbanisation : une offre quantitative en corrélation avec le développement démographique**

Le PLU répond à cet objectif de croissance par l'ouverture progressive à l'urbanisation de nouveaux secteurs :

- préservation, dans l'aire agglomérée d'une surface suffisante pour les 15 prochaines années (*à court et moyen terme*) : **30 hectares**
- conservation d'une capacité supplémentaire de développement pour les années suivantes de l'aire agglomérée, en 2 AU, de **13 hectares supplémentaires**.
- à cette offre dans l'aire agglomérée, il convient de rattacher l'offre de logements sur le territoire rural.

**Ce développement sur le territoire rural est volontairement limité**, ne permettant qu'une offre résidentielle résultante de changements de destination et d'extensions du bâti existant et de constructibilité à l'intérieur des Parties Actuellement Urbanisées. **Cela dans l'objectif de préserver l'environnement, le paysage, l'activité agricole et dans un souci de gestion économe de l'espace.**

✓ **Le PLU correspond à une capacité de construction à moyen et court terme dans les zones U et 1AU de 300 logements (en ajoutant 30%, correspondant à la rétention foncière) soit environ une capacité de 15 ans d'urbanisation, en corrélation avec les équipements actuels.** L'ensemble de ces zones doivent s'urbaniser suivant un projet global favorisant un urbanisme rationnel et cohérent, et réparti dans le temps (orientations d'aménagements). Parmi ces zones, la commune est propriétaire de 14 hectares, garantissant une maîtrise foncière et un développement urbain progressif dans le temps.

✓ **Le PLU prévoit une capacité supplémentaire, en 2AU, d'environ une centaine de logements, soit pour les 5-10 années suivantes. Le PLU offre aussi une alternative résidentielle à l'aire agglomérée .**

## TABLEAU DES SURFACES URBANISABLES AU PLU

Le tableau suivant présente les surfaces urbanisables au PLU à vocation résidentielle (secteurs pouvant accueillir de nouvelles constructions).

Aire agglomérée					
	1AU	Potentiel estimé	2AU	Potentiel estimé	Zonage POS
Lieux dits	Surface	Nbre de logts	Surface	Nbre de logts	
Secteur proche des terrains de sports	UB 2.6 ha	26 logt (10 logt / ha)			NAa
Secteur de l'ancienne exploitation agricole	UB 3 ha	45 logtt (15 logt/ ha)			NC
<b>sous-total</b>	<b>5.6 ha</b>	<b>71 logts</b>			
Secteur La Gazaie ouest	1AUB 7 ha	70 logts (10 logts /ha)	2AUB 10 ha	100 logts (10 logt/ ha)	NAb
Secteur Sud	1AUB 14 ha	140 logts (10 logts / ha)			UBa
Secteur Graslia			3 ha	30 logts	NAa1
	<b>À moyen terme</b>		<b>À long terme</b>		
<b>sous-total</b>	<b>21 ha</b>	<b>210 logts</b>	<b>13 ha</b>	<b>130 logts</b>	
<b>Soit une capacité totale</b>	<b>environ 27 ha soit 280 logements</b>				

Territoire rural					
<b>TOTAL</b>	<b>Environ 9 hectares, 90 constructions nouvelles estimées</b>				

**Une offre résidentielle diversifiée, pour une population diversifiée**

**L'attractivité résidentielle repose sur une offre de logements diversifiés pour répondre à des objectifs multiples :**

- **accueillir une nouvelle population,**
- **initier un « parcours résidentiel » des jeunes ménages,**
- **offrir aux personnes plus âgées, jeunes couples un logement adapté et proche des services et équipements,**
- **assurer la mixité sociale et générationnelle.**

✓ Pour permettre cette diversité, les zones UA et UB peuvent admettre tout type de logement : collectif, intermédiaire, groupé ou individuel, dans le respect entre autre des dispositions relatives aux hauteurs et aux typologies urbaines recherchées.

L'objectif, en autorisant toute forme de logement, est de permettre un renouvellement constant de population et de garantir ainsi le maintien d'une mixité de la population, mixité aussi bien des générations que sociale.

✓ Le PADD préconise la réalisation d'habitat diversifié dans les zones d'urbanisation futures. Il propose de nouvelles zones d'urbanisation et deux types de secteurs orientant la nature du parc de logements futur :

- Secteur caractérisé par un habitat groupé ou de logements intermédiaires, collectifs, pouvant répondre à la demande des petits ménages
- Secteurs urbains correspondant à la demande générale actuelle des ménages (pavillon type 4 ou 5).

✓ Il repose principalement sur **un projet phare de renouvellement urbain**, valorisant les espaces libres au sein du centre ville, par la délimitation de zones stratégiques d'intervention et par leur délimitation en zone d'urbanisation futures soumises à un projet global.

✓ Le projet privilégie un développement urbain dans les pôles principaux dans un souci de mettre en relation les services et les secteurs résidentiels.

## **2.4. La satisfaction des besoins économiques**

**Des développements de l'activité pour l'implantation de nouveaux établissements économiques et le développement des activités existantes.**

Les zones dédiées à l'activités sont partiellement urbanisées, alors que de nouveaux besoins se font sentir en terme de développement commercial, mais aussi d'extension d'activités existantes :

✓ Le PLU prévoit un projet de développement de l'activité dans le prolongement du pôle économique actuel, sur trois secteurs :

- création d'une nouvelle zone en continuité du pôle principal au nord de l'agglomération
- extensions des zones d'activités actuelles des Villes Jeffs et des Villouet

**Une nouvelle zone d'activités en prolongement commercial et artisanal des Villes Jeffs**

**La nouvelle zone d'activités représente environ 20 ha en zone 1AU et 3 ha en zone 2AU.**

La première zone (1AU) intègre les projets commerciaux en cours de construction : grande surface alimentaire, et grande surface de bricolage et prévoit d'autres secteurs de développement dans l'objectif d'accueillir d'autres activités commerciales et artisanales et de développement d'une bonne desserte de la zone d'activités (*cf. Les orientations d'aménagements*).

La deuxième zone correspond à une partie au sud d'une exploitation agricole, en continuité de la zone 1AUix. Le développement y est prévu à plus long terme.

L'ensemble du projet tient compte de la qualité paysagère des lieux, par la préservation des haies structurantes et la réalisation d'un axe de composition nord-sud valorisant l'organisation de l'ensemble des activités.

**Le développement des zones d'activités existantes :**

**Deux secteurs de développement sont prévus :**

- de 14 hectares complétant la zone actuelle d'activités des Villouette, entièrement occupée ;
- de développement limité à l'ouest, dans le prolongement de l'activité existante du groupe Yves Rocher (*extension d'environ 2 ou 3 hectares en zone U*).

**Les activités commerciales, artisanales sont confortées dans leur situation et leurs emprises pour garantir leur dynamisme et leur pérennité.**

Le PLU permet le développement des commerces et services, mais aussi de l'activité artisanale dans les zones NH et dans les zones urbaines

**L'activité agricole est confortée :**

Les exploitations agricoles ne sont plus que 6 et se situent à l'ouest du territoire. Cette activité qui associe élevage et culture céréalière joue un rôle majeur en terme d'aménagement du territoire, mais aussi en terme économique.

Le zonage A permet de garantir la pérennité de l'ensemble des exploitations en activité :

- ✓ Les sièges d'exploitation existants sont classés en zone agricole (zone A), et préservés de toute extension des zones urbaines pouvant compromettre leur développement futur ;
- ✓ Cette protection des sièges s'est accompagnée d'un souci de conservation des terres agricoles. Le développement résidentiel est très limité dans le PLU, et cadré réglementairement pour économiser les terres agricoles, n'autorisant que les extensions du bâti existant et quelques nouvelles constructions limitées. L'extension limitée de l'aire agglomérée et des hameaux vise à préserver les exploitations agricoles.
- ✓ Ce souci de préservation des paysages, le pastillage des villages en zone Nr et Nh, ainsi que les secteurs d'extension 1AU sont à l'origine de la diminution des surfaces agricoles. On peut par ailleurs noter le déclassement de zones anciennement agricoles :

- où l'activité a disparu

- où au sein de l'aire agglomérée, dans des secteurs dont une autre vocation est affirmée au PLU (zone d'extension de l'activité commerciale et artisanale dans le site des Villes Jeffs).

**L'activité touristique :**

La vocation d'animation du secteur du Mabio est affirmée par la création d'espaces récréatifs. Le territoire naturel peut aussi ponctuellement accueillir une activité légère de loisirs (zonage NL).

Le réseau de cheminement est valorisé et inscrit en tant que circuits à préserver dans le zonage.

**Le projet de création d'un site éolien :**

La commune prévoit la création d'un site éolien, projet admis dans la zone A ; Ce type de projet s'inscrit dans l'optique du projet de développement économique, ainsi que dans le cadre du développement des énergies renouvelables visant à la préservation de l'environnement.

## **2.5. La satisfaction des besoins en terme d'équipements**

**Les équipements publics**

Le développement urbain est en corrélation avec l'offre d'équipements communaux. La croissance démographique n'implique pas de restructuration du pôle scolaire.

Le parc est adapté aux besoins actuels et futurs.

**Le réseau d'assainissement.**

Un réseau d'assainissement de bonne qualité, ainsi qu'une collecte et un traitement des déchets efficace constituent des conditions essentielles pour un environnement de qualité.

Ces objectifs ont été constamment pris en compte dans l'élaboration du PLU afin d'améliorer la situation actuelle et répondre de manière efficiente aux besoins futurs de la commune en la matière : les nouvelles zones de développement seront raccordées au réseau d'assainissement collectif.

La station d'épuration dispose d'une marge d'évolution pour l'urbanisation future, en corrélation avec le rythme de croissance défini dans le cadre du PLU (*cf. Les annexes sanitaires*).

## **3) THEME 3 : Une utilisation économe et équilibrée des espaces, la maîtrise des besoins de déplacements et la préservation des espaces naturels :**

### **3.1. Utilisation économe de l'espace :**

L'extension future de l'urbanisation est prévue seulement en continuité de l'existant, dans des proportions mesurées :

Ce principe a fondé l'organisation de la répartition de la croissance spatiale.

L'objectif est d'éviter la prolifération d'espaces confus, ni urbains, ni agricoles, ni naturels.

L'extension des zones urbaines sur l'agglomération, la diversification des produits d'habitat de manière globale et au sein même des principales opérations, prolongeant la dynamique actuelle de la construction, permet d'atteindre les objectifs démographiques, de réduire la consommation d'espace, de limiter la pression sur les espaces bâtis du territoire rural.

✓ Sur le territoire rural, ce souci d'extension mesurée et d'utilisation économe a conduit à un projet privilégiant les pôles urbains.

✓ Le projet de PLU vise par les orientations d'aménagement, la réalisation de projets cohérents globaux, et ainsi à favoriser le renouvellement urbain et la mixité urbaine : C'est le cas par exemple du projet de renouvellement urbain au tissu mixte (*secteurs d'habitat groupé*) prévu à la place d'une friche agricole dans le quartier La Bouère.

### 3.2. La maîtrise des déplacements :

Le PADD vise à gérer les flux résidentiels mais aussi économiques, d'une manière générale, au travers d'indications de voies à créer : quatre projets d'aménagements de la voirie sont envisagés dans un objectif sécuritaire et d'amélioration de la desserte actuelle et de nouveaux quartiers. Les voies sont indiquées aux orientations d'aménagement et font pour la plupart l'objet d'emplacements réservés.

#### L'aménagement du réseau existant :

- L'aménagement du carrefour de la Départementale n°777, la rue du Menhir, et l'embranchement du Pâtis visent à **désengorger le centre ville d'une partie du trafic ouest et à sécuriser les abords de l'entrée de ville (*meilleure desserte de la caserne de pompiers*)**.

- L'aménagement de l'embranchement du Pâtis est aussi envisagé au niveau de la Départementale n° 777 pour l'amélioration de la lisibilité.

#### Le désenclavement du quartier Graslia

Le développement prévu au sud du quartier Graslia a, en plus de la création d'une offre résidentielle, pour objectif de désenclaver le secteur, par la création d'un axe structurant raccordant la rue des Pins à la rue du Bel Orient.

#### La desserte, une composante essentielle aux futures zones de développement : zone d'activités des Villes Jeffs, quartier Graslia :

✓ L'orientation d'aménagement concernant **la zone d'activités de Graslia** pose les grands principes de circulation pour un aménagement cohérent de la zone.

La réalisation d'un carrefour au niveau de la RD n°773 vise à sécuriser le futur accès à la zone d'activités commerciale et artisanale, il s'agit d'un ouvrage essentiel au projet.

✓ **L'orientation d'aménagement quartier Graslia repose sur un schéma de desserte permettant de desservir le secteur**, la salle polyvalente, et les nouveaux quartiers.

#### Des liens verts inter-quartiers renforcés :

Le PADD précise la localisation des cheminements à préserver ou à créer, pour mailler le territoire urbain et assurer la connexion entre le réseau urbain et le réseau de découverte du territoire rural et naturel.

- ✓ Les chemins de randonnées, de découverte figurent aux plans de zonage pour leur protection. Il s'agit d'un réseau pédestre et cycle conséquent à préserver ;
- ✓ L'objectif du projet des élus est d'affirmer la relation piétonne entre le centre-ville et les secteurs d'activité touristique (*projet de maison de l'Aff, passerelle au niveau du végétarium ...*).

### 3.3. La sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine

La loi n°93-24 du 8 janvier 1993 relative à la protection et la mise en valeur des paysages invite les communes, à prendre en compte les territoires remarquables par leur intérêt paysager. L'article L.123-1 du code de l'urbanisme précise que les PLU doivent :

*"Prendre en compte la préservation de la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution" et peuvent : "Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, rues, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique, ou écologique et définir le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection".*

- ✓ **Le PLU restreint les droits à construire sur le territoire rural et préserve le patrimoine bâti (*repéré sur le zonage et figurant dans le rapport de présentation*) ;**
- ✓ **Pour la préservation et la valorisation du patrimoine bâti de caractère, le changement de destination est autorisé ;**
- ✓ **Le PLU préserve les espaces naturels, à forte valeur paysagère par un classement adapté (zone N).**
- ✓ **Le PLU préserve les sites patrimoniaux historiques par un zonage N :**
  - Le site classé de La Roche Piquée ; la motte castrale du Châtelier ; le camp romain de Sigré sont classés en zone N.
  - Le manoir et la motte castrale de la Bouère situées dans des zones urbaines, sont repérés par un symbole visant à les préserver.
    - ✓ **La qualification des limites urbaines :** Le projet repose en outre sur la préservation des points de vue au travers des entités bâtis existantes ou encore au travers du développement des pôles : indication de haies ou de points de vue à préserver dans le cadre notamment des orientations d'aménagement.
    - ✓ **La préservation du paysage rural :** Elle repose sur la mise en oeuvre d'un zonage et d'un règlement permettant sa préservation : urbanisation en dent creuse, préservation du bâti de caractère

### 3.4. La prévention des risques naturels prévisibles

#### **Le risque d'inondation :**

Il est important sur la commune ; le développement résidentiel n'est pas envisagé à proximité de l'Aff et du Rahun ainsi que dans les secteurs d'expansion des crues.

#### **Le risque des routes classées à grande circulation :**

La commune de La Gacilly est concernée par la RD n°737, classée route à grande circulation, pour laquelle un recul de 75 mètres est applicable à partir de l'axe. En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de cette route.

Toutefois, les dispositions de cet alinéa ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le PLU sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

✓ Les élus ont décidé de développer le pôle d'activités dans un secteur en continuité des activités existantes qui borde ces deux voies en entrée Est de la commune. La zone 1AU<sub>i</sub> au nord des "Villes Jeffs" est concernée par l'application de la loi Barnier, elle est grevée d'une bande inconstructible de 75 mètres, à compter de l'axe de la voie.

✓ L'étude réalisée dans le cadre du diagnostic a permis de formuler des enjeux et des règles particulières ; la méthodologie s'est décomposée en deux phases :

- analyse particulière du site (*cf. organisation urbaine et du réseau viaire*)

- mesures de préservation, et schéma illustratif présentés dans le cadre des orientations particulières d'aménagement et du règlement.

#### **Le risque des nuisances sonores**

La RD n°773 fait l'objet d'un classement sonore. Les règles relatives à l'isolement acoustique sont à appliquer (loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 - cf. Plans de servitude).

#### **Les risques technologiques**

La commune comporte une industrie de type agro-alimentaire (entreprise Hervé Pipec) ; celle-ci est autorisée à exploiter par arrêté du 23.11.1999, une unité de découpe et de transformation de porcs sous la rubrique 2221-1. **Au vue des études de danger déposés, cette entreprise ne présente pas de servitudes ni de zones d'effets sur la santé ou l'environnement** (*extrait du PAC - janvier 2003*).

### **3.5 La préservation des ressources naturelles**

#### **Protection des espaces naturels sensibles**

✓ L'ensemble des espaces les plus sensibles sur le plan environnemental (*la tourbière et les landes tourbeuses de Couesmes, les promontoires rocheux de La Forêt Noire et de la forêt Neuve, le site archéologique de la Roche Piquée*) sont préservés par une réglementation stricte de la zone N.

#### **Les espaces verts, espaces boisés à créer ou à préserver**

✓ Les haies significatives à préserver sont indiquées au zonage. Les bois et haies à forte valeur paysagère ou écologique sont classés EBC, dans un objectif de protection forte. Le PADD et le règlement vise en outre à la création d'un minimum d'espaces verts accompagnant les projets urbains.

#### **Protection des zones humides et de la ressource en eau**

✓ La commune quelques plans d'eau et zones humides présentes le long des cours d'eau ou dans les fonds de vallée (*cf. Diagnostic, inventaire des zones humides et des cours d'eau*). Parmi les zones humides d'intérêt on peut mentionner la tourbière de Couesmes, ; une zone humide a aussi été identifiée dans l'aire agglomérée (classées en zone N).

L'inventaire des zones humides, a été réalisé conformément au SAGE Vilaine ; celui-ci est intégré au PLU.

Les dispositions suivantes ont été prises dans le cadre du PLU pour le protection des zones humides et des cours d'eau :

- le classement naturel des zones humides, cours d'eau et bords de cour d'eau identifiés dans le cadre du diagnostic du PLU : grandes entités naturelles
- l'interdiction des affouillements et exhaussement du sol non liés et nécessaires aux aménagements dans la zone naturelle

Le repérage des zones humides effectué par le Grand Bassin de l'Oust est repris à l'identique sur le document de zonage du PLU. Ces espaces sont repérés par une trame spécifique (hachuré bleu) qui fait référence à l'article 7 des dispositions générales du règlement de PLU :

“ Les zones humides et les cours d'eau sont représentés sur le règlement graphique par une trame spécifique. En application de l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme, de l'article L.211-1 du Code de l'environnement et du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE Vilaine), toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre la qualité des zones humides ou entraîner leur dégradation est strictement interdite, notamment, les remblais et déblais, ainsi que les drainages.”

✓ Le PLU assure la protection des principaux cours d'eau en affectant à leurs abords un zonage N et par la disposition réglementaire générale mentionnée ci-avant.

✓ La loi sur l'eau complète l'article L.123-1 du code de l'urbanisme d'un alinéa supplémentaire qui offre la possibilité de délimiter des zones d'assainissement telles qu'elles sont définies à l'article L. 372-3 du code des communes par le biais du P.L.U.

Le PLU définit des zones d'urbanisation compatibles avec le zonage d'assainissement et notamment limite les capacités d'urbanisation dans les secteurs à faible capacité d'assainissement (pas d'extension des hameaux). Le développement urbain est envisagé de façon mesurée sur des sites adaptés (hauteur NGF suffisante, nappe phréatique basse), l'urbanisation ne se réalise qu'essentiellement en dents-de-scie dans les zones déjà bâties.

## **C) LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME SUR L'ENVIRONNEMENT**

### **C.1) Les plans ou programmes mentionnés à l'article L.122-4, avec lesquels le PLU doit être compatible.**

Les plans ou programmes suivants peuvent être identifiés à une échelle supra-communale :

- ✓ La structure Pays auquel la commune appartient et dont la politique vise parmi ces objectifs, à la préservation du paysage et de l'environnement. *Le périmètre du SCOT (correspondant au Pays) a été arrêté mais le Schéma est en cours d'élaboration.*
- ✓ La commune comportant un réseau hydrographique affluent de la Vilaine est concernée par l'application du SAGE Vilaine. Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme ne doivent pas compromettre les objectifs de qualité fixé par le SAGE concernant l'alimentation en eau potable et la protection des zones humides.

### **C.2) Incidences notables prévisibles sur l'environnement**

**Les incidences notables du projet de PLU de la commune de La Gacilly sont issues de l'augmentation des surfaces urbanisées et de la poursuite des activités :**

#### **1) L'augmentation des surfaces urbanisées engendre :**

- ✓ La suppression de surfaces naturelles ou agricoles, engendrant un déséquilibre des écosystèmes de la diversité faunistique et floristique, de la qualité des paysages ou des espaces boisés plantés ;
- ✓ L'augmentation de l'imperméabilité des sols ;
- ✓ Les exhaussements et affouillements des sols liés et nécessaires à l'implantation de constructions, peuvent modifier le relief, la topographie naturelle et donc modifier le libre écoulement des eaux et ainsi favoriser le phénomène de ruissellement ;
- ✓ L'augmentation éventuelle de l'usage de la voiture et donc de la pollution de l'air et l'augmentation des gaz à effet de serre ;
- ✓ L'augmentation des infrastructures publiques, voirie et réseau divers, consommateur d'énergie ;
- ✓ L'augmentation de la production de déchets ;
- ✓ L'augmentation des risques de nuisance et de pollution diverses : pollution de l'air, de l'eau, du sol, du sous-sol, bruit, etc.

#### **2) La poursuite ou l'extension des activités agricoles, artisanales commerciales peuvent engendrer :**

- ✓ Les mêmes incidences que précédemment avec un risque plus important en matière de nuisance et de pollution ;
- ✓ De plus grandes surfaces imperméabilisées produisant plus de pollution, d'avantage consommatrices d'eau potable ;
- ✓ L'activité agricole peut, suivant le mode d'exploitation, engendrer la suppression de boisements, haies bocagères ; l'exploitation des terres peut induire des pollutions souterraines et des cours d'eau, et cette activité nécessite une consommation d'eau très importante.

### **C.3) Caractéristiques des zones fragiles, du point de vue environnemental, susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en oeuvre du plan**

Tout développement de l'activité, de l'urbanisation a un impact général sur le cadre de vie et sur les différentes composantes environnementales citées ci-avant. On peut cependant mentionner qu'il n'y a pas de sites environnementaux remarquables sur la commune mais plutôt un patrimoine naturel à préserver, dont les entités naturelles principales sont rappelés ci-après :

### **1) Les sites suivants ont été identifiés pour la protection de l'eau**

- ✓ Les cours d'eau : l'Aff et ses affluents
- ✓ les zones humides, les étangs (le Mabio)
- ✓ les périmètres de captage d'eau de Fondemay sur la commune de Carentoir et la prise d'eau du Bout du Pont sur l'Aff

### **2) Un site naturel a été identifié d'intérêt pour ses qualités faunistiques et floristiques**

- ✓ La tourbière et landes tourbeuses de Couesme identifiée zone naturelle d'intérêt faunistique et floristique d'intérêt régional. Cette zone présente un intérêt botanique : elle abrite deux espèces végétales carnivores protégées par l'arrêt du 20 janvier 1982 (*Drosera rotundifolia*, *Drosera intermedia*) et d'une sphaigne seulement présente dans 3 stations dans le Morbihan (*sphagnum Molle*).

### **3) Les boisements nombreux sur la commune sont d'autres écosystèmes abritant de nombreuses espèces faunistiques et floristique, à préserver :**

- ✓ La forêt Noire et la forêt communale de la Gacilly représentent à elles deux une surface non négligeable et une diversité faunistique et floristique.

### **4) Les haies, talus, présents de manière dispersés, sont aussi de petits écosystèmes abritant faunes et flores diversifiées et jouant un rôle de corridors biologiques**

Le nord du territoire, et l'ouest comporte un bocage encore relativement présent, bordant les cours d'eau, implanté sur les coteaux, ou encore clôturant des parcelles agricoles.

## C.4) Explication des choix retenus :

### 1) Des surfaces d'urbanisation future nécessaires au développement

- ✓ Le développement urbain résidentiel et la détermination des surfaces à urbaniser correspondantes ont été déterminés, à partir de la prospective démographique, sur les bases d'un projet de croissance démographique maîtrisé, et assurant la dynamique communale.
- ✓ Les secteurs d'extensions et de réalisation de l'activité correspondent au développement d'une économie (d'activités) existante mais aussi d'une ville jouant un rôle de chef lieu de canton, et pôle supra-communal, de services et de commerces.

### 2) Des choix urbains pour une gestion économe de l'espace et des infrastructures

- ✓ Comme il a été déjà évoqué précédemment, la consommation d'espace permet un accueil de nouvelles populations en corrélation **avec les besoins de croissances mais aussi en corrélation avec les infrastructures actuelles (équipements scolaires).**

- ✓ **Un développement en dents creuses, et à proximité de l'aire agglomérée et très limité sur le territoire rural, vise à créer une ville compacte,** aux modes de circulations doux limitant ainsi la consommation d'espaces et permettant une gestion économe des espaces naturels ou agricoles. Ce projet de développement en continuité du centre-ville, vise à limiter les déplacements et donc à limiter les nuisances qui leur sont liées (consommation d'énergie, bruit, pollution de l'air).

- ✓ Les deux zones de développement résidentielles prévues à court ou moyen terme concernent des secteurs à requalifier (dans l'aire agglomérée).

### 3) Une diversité urbaine favorisant l'attractivité résidentielle, et le lien social

- ✓ Le tissu urbain est diversifié offrant à la fois un habitat de type pavillonnaire et un habitat groupé, moins consommateurs d'espaces permettant ainsi de limiter les surfaces d'extensions de l'aire agglomérée et de disposer d'une offre résidentielle adaptée et attractive pour une population diversifiée. L'enjeu consistant à créer du lien entre les quartiers et de ne pas favoriser une ségrégation socio-spatiale telle qu'elle pouvait être vécue dans certains quartiers actuels (*opération de mixité urbaine Graslia*).

### 4) Un développement urbain en dehors des zones naturelles

- ✓ Le développement se réalise dans des secteurs de renouvellement urbain, ou dans des secteurs où une urbanisation environnante est déjà relativement affirmée ; les secteurs d'extensions ne correspondent pas à des espaces naturels (*champs*).
- ✓ Les secteurs en zone inondables ne font pas l'objet d'implantations de nouvelles constructions.

## **C.5) Mesures envisagées pour réduire , compenser les conséquences dommageables.**

Les mesures ont été déjà en partie exposées au travers de la compatibilité du PLU avec la loi SRU, les axes suivants peuvent être évoqués :

### **1) Le développement des modes de circulation doux**

✓ Le projet préconise le développement des modes de circulation doux pour limiter notamment les effets négatifs de l'automobile sur l'environnement (pollution de l'air, nuisances sonores...) Le plan de développement traduit une forte volonté de créer une ville relativement compacte, à l'échelle du piéton (développement radio-concentrique, ou en dents creuses)

### **2) Le projet de PLU identifie et protège les zones naturelles d'intérêt actuelles non protégées au POS précédent et les grands paysages :**

✓ Le PLU protège les zones à plus haute valeur écologique, définies ci-avant. Au delà des espaces naturels identifiés dans le POS correspondant au principal cours d'eau, le PLU identifie et protège l'ensemble du réseau hydrographique et ses abords, les zones humides. Il préserve en outre le paysage d'intérêt jusque là non protégé au POS, par un zonage N.

✓ Le PLU protège les boisements et haies significatives par le classement ou l'indication de préservation aux orientations d'aménagement.

### **3) Le projet de PLU prévoit de parer aux conséquences sur la ressource en eau que le développement urbain pourrait entraîner.**

✓ La prise en compte globale et une fiabilisation des systèmes d'assainissement urbains.

Le PLU quantifie les extensions de population et d'activités. Les secteurs de développement ont été définis dans les sites les plus favorables à l'écoulement des eaux (*hauteur NGF, localisation de la nappe phréatique*).

✓ Le PLU classe les abords des ruisseaux en zone naturelle, le PLU respecte la servitude relative aux terrains riverains des cours d'eau non domaniaux .

✓ Le PLU prévoit la mise en place de bassins tampon pour la gestion de l'écoulement de l'eau.

### **4) Une démarche Haute Qualité Environnementale dans le développement urbain**

Le P.L.U. apporte des solutions aux impacts sur l'environnement qui pourraient être générés par certains projets, notamment ceux liés à la construction.

✓ Le projet de développement du quartier sud de Graslia répond à la préoccupation de maîtrise de l'impact de l'urbanisation sur son environnement, par la création d'une architecture HQE (Haute Qualité Environnementale).

✓ Les projets ont été construits en tenant compte des contraintes environnementales

## D) LE RESPECT DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

La commune de La Gacilly est soumise aux servitudes suivantes :

Servitude A5	Pose de canalisations publiques
Servitudes A8	Protection des terrains boisés ou reboisés avec l'aide du fond forestier national
Servitude AC1	Débordement du périmètre relatif à la sépulture mégalithique de Sigré située sur la commune de Carentoir
Servitude AC2	Protection des Monuments naturels et sites La Pierre Piquée - site classé - parcelle n°1269 - section E
Servitude AS1	Protection des eaux potables Les périmètres de protection du captage de Fandemay sur la commune de Carentoir déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral du 27 avril 1994 concernent également le territoire de La Gacilly
Servitude I4	Etablissement des canalisations électriques Réseau de distribution électrique HTA et BTA

✓ Le parti d'aménagement retenu pour le PLU de La Gacilly, le zonage qui y est associé ne remettent pas en cause ces servitudes.

## E) - EXPLICATION DU REGLEMENT LITTERAL ET GRAPHIQUE :

***Pour chaque type de zone, voici les caractéristiques principales et les motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol apportés par le règlement.***

***L'explication et la justification des dispositions réglementaires permet notamment de retrouver et de comprendre «l'esprit» des contraintes réglementaires fixées.***

### E.1) - LES ZONES URBAINES :

**Les zones urbaines** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II sont des zones dans lesquelles la capacité des équipements publics existants ou en voie de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

**ZONE UA** : D'une manière générale, la zone UA correspond au centre-bourg traditionnel de La Gacilly, ainsi qu'aux faubourgs caractéristiques. Elle est caractérisée par une certaine densité urbaine. Elle a vocation à demeurer une zone urbaine diversifiée. Elle peut accueillir les habitations et leurs dépendances, les commerces, l'artisanat, les bureaux et les services compatibles avec l'habitat, s'ils peuvent être admis immédiatement compte-tenu des capacités des équipements existants. L'urbanisation de la zone se réalise conformément aux éventuelles orientations d'aménagement, ainsi qu'aux présentes dispositions réglementaires afférentes, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable.

↳ **Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol** : Les zones UA ont vocation à accueillir tous types de constructions compatibles entre elles et permettant d'assurer la diversité urbaine et la mixité sociale. L'objectif étant bien de garantir la pérennité d'une certaine dynamique de centre-bourg. Les occupations et utilisations du sol générant des nuisances incompatibles avec le voisinage de l'habitat sont interdites (Cf. art. UA1 et 2).

↳ **Les conditions de l'occupation du sol** en zone UA, sont générales et classiques en ce qui concerne l'accès, la voirie (article UA 3) et la desserte par les réseaux (art. UA 4), des terrains à bâtir.

Ceux-ci doivent pouvoir être bâtis dans des conditions normales de sécurité (accès, voirie), d'hygiène et de salubrité publique (réseaux d'eau potable, eaux usées, ...). C'est pourquoi l'article UA 5 ne prévoit pas de caractéristiques particulières des terrains à bâtir, l'assainissement étant par ailleurs collectif et le raccordement au réseau étant obligatoire.

↳ **Quant aux règles de «prospect»**, elles sont destinées à permettre une certaine densité de l'urbanisation du centre-bourg, ainsi qu'à ordonner les constructions suivant un alignement relatif des façades le long des voies (front urbain au droit des voies), pour mettre en valeur le rôle central du centre-bourg (ambiance urbaine d'une zone agglomérée).

- C'est pourquoi la majorité du nu des façades (au moins 75%) de constructions doit s'implanter à l'alignement des voies qui sont ouvertes à la circulation automobile (art. UA 6),

de manière à pérenniser ce front urbain sur voie, typique d'un centre-bourg et de l'urbanisation traditionnelle.

- Cette recherche d'implantation dense traditionnelle, se traduit également par les dispositions concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété. Celles-ci doivent également permettre de pérenniser cette densité en imposant l'implantation de la construction sur une des limites séparatives latérales au moins. Par rapport à l'autre limite séparative, si la construction n'est pas implantée en limite, elle doit s'en écarter d'une distance d'au moins 2,00 m. L'objectif recherché est de retrouver une continuité du front urbain (art. UA 7).

Ces dispositions favorisent donc un urbanisme plus dense, plus «regroupé» donc peu consommateur d'espace (*dans le respect du principe fondamental d'utilisation économe des sols*) afin de limiter l'étalement urbain, de ne pas augmenter le trafic automobile au profit de modes de déplacements plus «doux» (*piétons, cycles, ...*) ;

☞ **L'emprise au sol des constructions** étant régie par ces règles de prospect, **l'article UA 9** (*emprise au sol*) n'est donc pas réglementé.

☞ **Pour la hauteur des constructions** (art. **UA 10**), les dispositions prévues visent à inciter à ce que les nouvelles constructions s'harmonisent avec les hauteurs voisines existantes et de manière générale à la morphologie urbaine existante. Les seuils fixés correspondent à une construction composée de 4 niveaux maximum (R+2+C ou attique).

☞ **Quant à l'article UA 11, qui régie l'aspect extérieur des constructions**, il comporte des dispositions assez générales, cependant celles-ci sont de nature à inciter les constructions nouvelles à présenter des volumes, des ouvertures et des matériaux en relation avec les constructions traditionnelles, repérées dans l'analyse urbaine et architecturale, en évitant cependant de pasticher ces constructions traditionnelles.

Ceci afin de rechercher et inscrire dans le temps une identité caractéristique du coeur de bourg de La Gacilly et éviter une «standardisation» du bâti nouveau, en rupture trop franche avec le passé. L'architecture contemporaine et de qualité n'est évidemment pas exclue dès lors qu'elle s'intègre bien à son environnement naturel et bâti.

☞ **Les dispositions concernant le stationnement** (art. **UA 12**) : Pour des raisons de sécurité, celui-ci doit se faire, sauf exception, en dehors du domaine public. Le nombre d'aires de stationnement est précisé suivant la destination des constructions. Dans la zone centrale, les exigences en matière de stationnement ne doivent pas contraindre trop fortement ou empêcher le renouvellement urbain, nécessaire à la vitalité et à la dynamique du centre de l'agglomération.

☞ **Les espaces libres, les délaissés des aires de stationnement** devront faire l'objet d'un **traitement paysager**. **L'article UA 13**, incite à l'adaptation des projets de construction aux plantations et bois existants afin d'assurer une «respiration» des surfaces bâties et de maintenir un équilibre entre le «minéral» et le «végétal», en cohérence avec l'environnement rural alentour.

☞ **Les possibilités maximales d'occupation du sol** sont déterminées par les règles de prospect et de hauteur, **l'article UA 14** prévoyant le coefficient d'occupation du sol n'est donc pas réglementé.

**ZONE UB** : Zone actuellement urbanisée, elle correspond aux secteurs de développements urbains sous forme pavillonnaire principalement et où la densité urbaine est plutôt faible. Elle a la même vocation de zone urbaine diversifiée qu'en UA. Elle peut également accueillir les habitations et leurs dépendances, les commerces, l'artisanat, les bureaux et les services compatibles avec l'habitat, s'ils peuvent être admis immédiatement compte-tenu des capacités des équipements existants. L'urbanisation de la zone se réalise conformément aux éventuelles orientations d'aménagement, ainsi qu'aux présentes dispositions réglementaires afférentes, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable.

↳ **Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol** : La zone UB, urbaine à part entière, à vocation à accueillir tous types de constructions compatibles entre elles (*comme dans la zone centrale UA du bourg*) et permettant d'assurer la diversité urbaine et la mixité sociale.

Les occupations et utilisations du sol générant des nuisances incompatibles avec le voisinage de l'habitat sont interdites (art. UB1 et 2). Elle présente donc pour ces deux articles les mêmes dispositions que pour les articles UA 1 et UA 2 car il n'y a pas lieu de créer des distinctions.

↳ **Les conditions de l'occupation du sol** en zone UB sont similaires à celles de la zone UB, c'est-à-dire qu'elles sont générales et classiques en ce qui concerne **l'accès, la voirie** (article UB 3) et la **desserte par les réseaux** (art. UB 4), des terrains à bâtir. Ceux-ci doivent pouvoir être bâtis dans des conditions normales de sécurité (*accès, voirie*), d'hygiène et de salubrité publique (*réseaux d'eau potable, eaux usées, ...*).

↳ **L'article UB 5** ne prévoit pas non plus de caractéristiques particulières des terrains à bâtir, l'assainissement étant également collectif et le raccordement au réseau étant obligatoire.

↳ **Les règles de prospect (articles UB 6, 7 et 8)** : Considérant la morphologie des zones d'extensions du centre-bourg, les règles de prospect visent plusieurs objectifs :

- garantir une densité urbaine relative, dans le respect du principe d'économie des sols ;
- prendre en compte et respecter la morphologie urbaine existante ;
- permettre une urbanisation «de transition» entre le coeur de bourg et l'espace rural.

Ainsi, les dispositions réglementaires prévues traduisent ces objectifs :

- le **principe d'implantation prioritaire** des constructions nouvelles par rapport aux voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile, est que les **façades** de constructions doivent s'implanter en **retrait minimum de 5 m et maximum de 8 m**, calculés perpendiculairement à compter de l'alignement de la voie (*respecter la morphologie urbaine existante tout en garantissant une densité urbaine relative, dans le respect du principe d'économie des sols*).

Le but est en effet d'éviter que les constructions s'implantent en fond de parcelle et ne participent plus à une organisation urbaine cohérente (*renforcerait l'impression de «mitage»*). La zone UB ne doit pas inciter une urbanisation «lâche» et dispersée, consommatrice de foncier. Toutefois, un recul relatif des constructions (entre 5 et 8 m) par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques permet de préserver une ambiance urbaine de quartier plutôt résidentiel, tout en évitant une surdensité urbaine, en compatibilité avec la contiguïté des espaces ruraux (*urbanisation «de transition» entre le coeur de bourg et l'espace rural*).

La marge entre 5 et 8 m autorise une composition libre des façades, en admettant toute sorte de «décrochés» ou retrait ponctuels.

Le retrait minimum de 5 m est calculé de manière à permettre le stationnement d'un véhicule devant la construction, en dehors du domaine public.

**Quant aux règles d'implantation des constructions nouvelles par rapport aux limites séparatives de propriété** (article UB 7), elles ont été déterminées de manière à garantir ces mêmes objectifs (*respecter la morphologie urbaine existante tout en garantissant une densité urbaine relative, dans le respect du principe d'économie des sols*), même si elles sont relativement classiques.

☞ **L'emprise au sol des constructions** étant régie par ces règles de prospect, **l'article UB 9** (*emprise au sol*) là encore n'est pas réglementé.

☞ **Hauteur des constructions (art. UB 10)** : La hauteur est fixée à 7 m maximum au sommet de la façade et 12 m au sommet de la construction, permettant aux constructions nouvelles de s'harmoniser avec les hauteurs des constructions existantes voisines, tout en visant à densifier quelque peu. Les seuils fixés correspondent à une construction composée de 3 niveaux maximum (R+1+C ou attique).

☞ **L'article UB 11, concernant l'aspect extérieur des constructions**, comporte les mêmes dispositions celles de la zone UC, les objectifs étant les mêmes.

☞ **Les dispositions concernant le stationnement (art. UB 12)** fixent un nombre de places à respecter par types de constructions, comme en UA. Dans les zones pavillonnaires ou d'urbanisation future ayant la même vocation, il y a lieu de garantir un stationnement cohérent avec la destination des constructions nouvelles, tant que les surfaces des terrains concernés le permettent.

☞ **Les espaces libres, les délaissés des aires de stationnement** devront faire l'objet d'un **traitement paysager**. **L'article UB 13**, incite à l'adaptation des projets de construction aux plantations et bois existants afin d'assurer une «respiration» des surfaces bâties et de maintenir un équilibre entre le «minéral» et le «végétal», en cohérence avec l'environnement rural alentour ; mêmes dispositions qu'en UC sauf qu'il est fixé un pourcentage minimum d'espaces verts à réaliser, à la parcelle, d'au moins **30%** afin de garantir cet aspect «transitionnel» des quartiers principalement résidentiels, en préservant des surfaces plantées ou des espaces paysagers. De même, les lotissements ou permis valant division d'au moins un hectare devront comporter des espaces verts représentant au moins 10% de la surface totale de l'opération.

☞ **Les possibilités maximales d'occupation du sol** sont déterminées par les règles de prospect et de hauteur, **l'article UB 14** prévoyant le coefficient d'occupation du sol n'est donc pas réglementé.

La zone UL est une **zone urbaine à vocation sportive et de loisirs**. Elle permet d'accueillir les constructions, installations et équipements liés et nécessaires aux activités autorisées dans la zone. L'urbanisation de la zone se réalise conformément aux éventuelles orientations d'aménagement, ainsi qu'aux présentes dispositions réglementaires afférentes, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable.

↳ **Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol** : Les zones UL ont vocation principale à accueillir les constructions à usage sportif, touristique et de loisirs.

↳ **Les conditions de l'occupation du sol** en matière d'accès et voirie (article UL 3), de desserte par les réseaux (art. UL 4) et de caractéristiques des terrains (art. UL 5), sont celles des zones urbaines précédentes.

↳ **Règles de prospect** : Considérant les constructions susceptibles de s'implanter dans la zone (*ex. : salle de sports*), un retrait minimum de 5 m par rapport aux voies de circulation est imposé (art. UL 6). Par rapport aux limites séparatives de propriété (art. UL 7) et pour les constructions entre elles sur le même terrain (art. UL 8) l'implantation des constructions est autorisée en limite ou en retrait d'une distance au moins égale à 5 m pour les mêmes raisons de sécurité.

↳ **Hauteur des constructions** (art. UL 10), est fixée à 9 m maximum au point le plus haut. C'est une hauteur largement suffisante et généralement atteinte par les bâtiments à usage sportif.

↳ Le reste des dispositions de la zone UL ne présente que des dispositions générales et classiques.

La zone Ui est une **zone d'activités** qui regroupe les établissements artisanaux, commerciaux, les hébergement hôteliers, les restaurants ainsi que toute installation privée ou publique incompatible avec l'habitat urbain, pouvant être admis immédiatement compte-tenu des capacités des équipements existants ou programmés à court terme. Les établissements industriels lourds peuvent être admis sous réserve d'un niveau d'équipement adapté et de respecter des critères d'environnement spécifiques.

↳ **Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol** : La zone Ui a vocation principale à accueillir les constructions à usage d'artisanat, de commerce et d'industrie, de bureaux, de services et d'entrepôts, ainsi que d'hébergement hôtelier s'il y a lieu.

↳ **Les conditions de l'occupation du sol** en matière d'accès et voirie (article Ui 3), de desserte par les réseaux (art. Ui 4) et de caractéristiques des terrains (art. Ui 5), diffèrent peu de celles des zones urbaines diversifiées. Elles peuvent comporter cependant quelques dispositions spécifiques liées à la destination des constructions, notamment en matière de collecte et de traitement des eaux usées, d'origine industrielle ou artisanale.

↳ **Règles de prospect** : Considérant les constructions susceptibles de s'implanter dans ces zones, un retrait suffisant est imposé (*retrait de 12 m au moins par rapport à l'alignement des routes départementales et retrait de 6 m au moins par rapport à l'alignement des autres voies*), en l'absence d'indications graphiques.

Par rapport aux limites séparatives latérales de propriété, l'implantation des constructions est autorisée en limite (*sous réserve de la réalisation d'un mur-coupe feu dans*

*le respect de la sécurité publique*) ou en retrait d'une distance au moins égale à 5 m. Cette distance a été déterminée de manière à permettre une circulation aisée des véhicules de secours.

**Par rapport aux limites de fond de parcelles**, la construction nouvelle devra s'implanter à une distance minimale de **15 m** afin de favoriser l'implantation dans cet espace, des stockages extérieurs et de permettre une circulation plus aisée des véhicules poids-lourds.

↳ Considérant les constructions qui peuvent être admises dans la zone, il faut en limiter leur importance, afin de préserver les paysages et l'environnement et donc le cadre de vie de manière générale, tout en facilitant l'implantation des entreprises sur le territoire de la commune. Ainsi, **l'emprise au sol** des constructions (**art. Ui 9**) a été limitée à **70%** de la superficie du terrain et **la hauteur** (**art. Ui 10**), ne doit pas excéder **15 m maximum** au point le plus haut de la construction. Il est autorisé cependant un dépassement de cette hauteur maximale pour des ouvrages techniques, ne dépassant pas **5%** de l'emprise de la construction tels que des cheminées, silos, citernes, ... fréquents sur ce genre de bâtiment.

↳ **Quant à l'aspect extérieur des constructions (art. Ui 11)**, il n'est pas prévu de dispositions réellement contraignantes, pour ne pas augmenter les sujétions sur les entreprises. Cependant, des dispositions sont prévues pour inviter les industriels ou artisans à porter une attention particulière aux constructions nécessaires à leurs besoins, de manière à éviter la seule logique fonctionnelle, au profit de réalisations de qualité, aussi bien dans la recherche architecturale que l'aménagement des abords et l'intégration dans les paysages et l'environnement.

↳ **Quant au stationnement (art. Ui 12)** : dispositions générales.

↳ Dans ce type de zone où il est fréquent de ne porter aucune attention à la qualité des espaces libres et des plantations (**art. Ui 13**) (au profit d'une logique fonctionnelle encore une fois), des dispositions incitatives sont prévues mais sans réellement de contraintes pour les mêmes motifs que précédemment. Un pourcentage d'espaces verts à réaliser (**20%**) est cependant fixé pour voir des «espaces de respiration» dans une zone en majorité «minérale».

↳ **Les possibilités maximales d'occupation du sol** sont, là encore, déterminées par les règles de prospect et de hauteur, **l'article Ui 14** prévoyant le coefficient d'occupation du sol n'est donc pas réglementé.

## 2) - LES ZONES D'URBANISATION FUTURE :

**Les zones d'urbanisation future sont des zones naturelles (*non équipées*) dont l'objectif est d'être ouvertes à l'urbanisation sous forme d'opérations d'ensembles, de nature à promouvoir un urbanisme cohérent, harmonieux et conforme au «développement durable» : *planification, économie des sols, diversité urbaine et mixité sociale, préservation des paysages et de l'environnement, satisfaction des besoins présents et futurs en matière de logement et d'équipements publics, etc.***

Elles comprennent, suivant leur échéance d'ouverture à l'urbanisation :

**LA ZONE 1 AU est une zone naturelle non équipée ou insuffisamment équipée où est prévue à court terme l'extension de l'agglomération sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux ainsi que la réalisation des équipements publics et privés correspondants. Les constructions et les opérations admises doivent être conformes aux dispositions du présent règlement et respecter les orientations d'aménagement spécifiques, cohérentes avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la création d'opérations d'ensemble permettant un développement rationnel, cohérent et harmonieux de l'urbanisation. Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations, chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés. L'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant correspondant aux conditions particulières prévues par le présent règlement. Lorsque ces conditions sont remplies, les règles de constructions applicables aux différentes zones portées au plan sont celles des zones urbaines affectées du même indice (*ex : 1 AUC = UC ; 1 AUE = UE ...*), sauf règles particulières prévues par les orientations d'aménagement spécifiques, le zonage ou le présent règlement. En sont exclues toutes occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure.**

↳ **Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol (art. 1AU 1 et 2)** : Ces zones ont vocation à devenir de nouveaux secteurs urbains organisés et diversifiés. En dehors du fait de permettre à l'existant d'évoluer sans compromettre l'urbanisation ultérieure, celle-ci doit se faire sous forme d'opérations d'ensemble garantant de cohérence et d'économie d'utilisation des espaces.

↳ **Quant aux conditions d'occupation du sol** :

Ce sont celles des zones urbaines affectées du même indice, ainsi que les dispositions prévues par les orientations d'aménagement plus précises. En effet, ces zones ont vocation à devenir des «morceaux de ville» ou des nouveaux quartiers assurant la continuité des parties urbanisées existantes.

**LES ZONES 2 AU** Les zones 2 AU sont des zones naturelles non équipées réservées à l'urbanisation future. Elles sont momentanément inconstructibles. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU. En sont exclues toutes occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure. La poursuite de l'exploitation des terres pour l'agriculture est admise.

Ne sont autorisées dans ces zones que des équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ou bien les équipements d'infrastructure de nature à desservir les futures constructions. Les conditions d'occupation du sol ne sont pas réglementées.

### 3) - LA ZONE DE PROTECTION DE L'ECONOMIE AGRICOLE

**LA ZONE A** : La zone A est une zone agricole à protéger principalement en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles et, dans une moindre mesure de la sauvegarde des paysages. Ne sont autorisées, dans cette zone, que les constructions, installations ou utilisations du sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'activité agricole. Le changement de destination des constructions dans ces zones n'est pas systématiquement admis, de même que les évolutions des constructions existantes. Ils peuvent être refusés dès lors qu'ils compromettent ou font peser des contraintes plus fortes sur l'exploitation agricole.

↳ **Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol (art. A1 et A2)** : Les occupations et utilisations du sol pouvant être admises dans la zone A, compte tenu de sa vocation de protection forte des terres agricoles, sont énumérées de façon limitative.

En substance, tout ce qui n'est pas lié ou nécessaire à l'exploitation agricole ou bien aux services publics ou d'intérêt collectif, directement ou accessoirement, est interdit.

Afin de garantir au mieux l'équilibre subtil entre les différents intérêts en jeu dans l'espace rural (*exploitation, habitation, ...*). Les constructions admises, le sont sous réserves de respecter des conditions de distance notamment :

- les constructions pouvant être admises respecteront un retrait d'au moins 100 m à compter de bâtiments ou installations liés à une exploitation générant un périmètre sanitaire. Ceci afin de préserver durablement les capacités d'évolution des sièges, comme «outils» économiques agricoles.
- A l'inverse, les habitations pouvant être admises doivent être réalisées à moins de 50 m du siège, dans le but de favoriser un «noyau urbain» plutôt dense ou regroupé, pour ne pas augmenter le «mitage» de espaces agricoles.

L'objectif est également de faire en sorte que, lors de la transmission ou cession du siège, l'habitation soit transmise ou vendue avec l'ensemble pour que le nouvel exploitant ne se retrouve pas avec la présence de tiers (anciens exploitants) dans le voisinage proche de son exploitation d'une part et qu'il ne soit pas obligé de faire construire une nouvelle habitation pour son compte, d'autre part. Ces dispositions visent donc à préserver l'intégrité des ensembles fonciers agricoles, et éviter de faire peser toute sorte de nouvelle sujétion.

De même, considérant la spécificité de la zone A, le reste des occupations et utilisations du sol visent, de manière générale, à éviter l'augmentation de la capacité d'accueil de tiers à l'activité agricole pour se prémunir durablement des conflits d'usage et de voisinage.

↳ **Les conditions de l'occupation du sol** en zone A, comme dans les zones urbaines, concernant **l'accès, la voirie (art. A 3)**, et la **desserte par les réseaux (art. A 4)**, des terrains à bâtir, doivent permettre d'accueillir les constructions autorisées dans la zone dans des conditions normales de sécurité (*accès, voirie*), d'hygiène et de salubrité publique (*réseaux d'eau potable, eaux usées, ...*).

↳ L'assainissement collectif n'étant pas systématique, **l'article A 5**, sans fixer de superficie minimale des parcelles à construire, attire l'attention sur le fait que les terrains doivent présenter des caractéristiques suffisantes afin de pouvoir implanter aisément un dispositif d'assainissement autonome.

↳ **Quant aux règles de prospect (articles A 6 et A 7)**, elles sont simples considérant la spécificité des occupations principales de la zone et l'application d'autres législations (*code rural, code de l'environnement : périmètres de protection divers, ...*).

Il est demandé de respecter l'alignement dominant des constructions avoisinantes afin de respecter une harmonie d'ensemble ou à défaut il est exigé un recul minimum par rapport à l'alignement des voies (10 m), afin d'éviter des incidents de sécurité routière notamment.

↳ **Hauteur des constructions** (art. A 10) : Considérant le caractère principalement naturel de la zone A, la moindre construction à édifier peut avoir un impact important dans le paysage. L'habitation est donc limitée à 7 m de hauteur maximum à l'égout du toit, les bâtiments techniques agricoles à 12 m au point le plus haut, sauf pour les ouvrages de faible emprise au sol tels que les silos.

↳ **L'article A 11, concernant l'aspect extérieur des constructions**, comporte des dispositions assez générales marquant la volonté de ne pas ajouter trop de contraintes supplémentaires sur l'activité agricole.

La qualité des constructions de toute nature et leur bonne intégration dans le site, doit cependant rester un objectif important qui ne doit pas être sous-estimé, sous peine de refus de permis de construire.

↳ **Les dispositions concernant le stationnement (art. A 12)** : Pour des raisons de sécurité, celui-ci doit se faire en dehors du domaine public.

↳ **Les espaces libres, les délaissés** devront faire l'objet d'un **traitement paysager**.

**L'article A13**, insiste sur le fait de préserver ou de s'adapter harmonieusement aux plantations, talus, ..., en cohérence avec l'environnement rural.

↳ **Les possibilités maximales d'occupation du sol** sont déterminées par les règles de prospect et de hauteur, **l'article A 14** prévoyant le coefficient d'occupation du sol n'est pas réglementé.

#### 4) - LES ZONES NATURELLES :

**Les zones Nh correspondent à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée, dans l'espace rural, pouvant admettre des évolutions des habitations et activités existantes compatible avec cet habitat, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Les évolutions des constructions admises doivent s'insérer au mieux dans l'environnement et doivent être compatibles avec la maintien du caractère naturel des zones. Les secteurs Nh peuvent également admettre ponctuellement de nouvelles constructions à usage d'habitations ou d'activités artisanales sous conditions, dans le respect du bâti existant, suivant le présent règlement et les orientations d'aménagement éventuelles en cohérence avec le PADD, ainsi que dans le respect des paysages et de l'activité agricole ; Le changement de destination des constructions dans ces zones n'est pas systématiquement admis, de même que les extensions des constructions existantes. Ils peuvent être refusés dès lors qu'ils compromettent ou font peser des contraintes plus fortes sur l'activité agricole. Les constructions ou les évolutions des constructions admises doivent s'insérer au mieux dans l'environnement et doivent être compatibles avec le maintien du caractère naturel des zones. L'exploitation des terres agricoles peut s'y poursuivre : cultures, pâtures, épandages, ... et dans le respect des règles sanitaires en vigueur.**

**Les zones Nr correspondent à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée, dans l'espace rural, pouvant admettre des évolutions des habitations et activités existantes compatible avec cet habitat, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Les évolutions des constructions admises doivent s'insérer au mieux dans l'environnement et doivent être compatibles avec la maintien du caractère naturel des zones. Le changement de destination des constructions dans ces zones n'est pas systématiquement admis, de même que les extensions des constructions existantes. Ils peuvent être refusés dès lors qu'ils compromettent ou font peser des contraintes plus fortes sur l'activité agricole. Les évolutions des constructions admises doivent s'insérer au mieux dans l'environnement et doivent être compatibles avec le maintien du caractère naturel des zones. Dans tous les secteurs, l'exploitation des terres agricoles peut s'y poursuivre : cultures, pâtures, épandages, ... et dans le respect des règles sanitaires en vigueur.**

Les **zones Nr** existent en premier lieu pour permettre aux constructions existantes à vocation d'habitat, de pouvoir ponctuellement évoluer (*modernisation, confort, mise aux normes, etc.*), en second lieu l'objectif est de permettre au patrimoine bâti (*notamment l'ancien bâti agricole*) d'être mis en valeur ou préservé par des réhabilitations ou des changements de destination notamment.

Les **zones Nh** ont la même vocation, avec en plus la possibilité d'admettre, ponctuellement, en densification des espaces non encore bâtis, des constructions nouvelles à usage d'habitat ou à usage d'activité artisanale

Cependant la localisation de ce bâti dans l'espace rural et majoritairement agricole, implique de prendre les mêmes précautions que pour la zone A (*lutte contre le mitage*). Il s'agit donc de garantir encore une fois l'équilibre entre les intérêts en jeu. C'est pourquoi, les

occupations et utilisations du sol admises, sous soumises à des conditions précises et relativement contraignantes.

La priorité a été donnée, par les élus, à la protection de l'activité agricole. L'accueil de nouveaux habitants dans les espaces ruraux est restreint. L'objectif d'éviter la multiplication inconsidérée de nouveaux foyers dans l'espace rural, est motivé par le souci de ne pas assujettir davantage le budget de la collectivité en étant contraint de réaliser toujours plus d'équipements primaires (*voirie, réseau, ...*) de façon peu économe et rationnel lorsqu'il s'agit de desservir des constructions éparses.

↳ **Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol : (art. 1 et 2) :** La réhabilitation, le changement de destination et les extensions mesurées nécessaires à l'habitat sont autorisés sous conditions.

↳ **Quant aux conditions d'occupation du sol :** Les opérations autorisées doivent être réalisées dans des conditions satisfaisantes au regard de la desserte des terrains par la voirie et les réseaux, ainsi qu'en matière d'assainissement.

Ce dernier étant principalement individuel, les terrains supportant déjà les constructions doivent avoir des caractéristiques permettant la mutation du bâti dans des conditions satisfaisantes.

Les règles d'implantations sont relativement simples dans la mesure où la constructibilité est fortement limitée : le principe est de respecter en premier lieu les alignements dominants ou à défaut de s'implanter en retrait.

↳ La **HAUTEUR** des extensions de constructions devra garantir l'insertion paysagère.

**Le reste des dispositions ne posent pas de difficultés.**

**LA ZONE NL est une zone naturelle à vocation touristique, sportive et/ou de loisirs. Elle permet d'accueillir les installations et équipements liés et nécessaires aux activités autorisées dans la zone.**

La zone NL n'a pas vocation à recevoir davantage d'équipements lourds. Elle n'a pas vocation à devenir une zone urbanisée, mais bien à rester une zone «verte» touristique et de loisirs. C'est pourquoi il n'est admis, sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages et à l'activité agricole et que toutes dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site, que les constructions et les installations et équipements liés et nécessaires aux activités sportives, touristiques, de loisirs et de restauration, ainsi que les chemins piétonniers et les objets de mobilier urbain destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux.

La zone doit de préférence être maintenue durablement dans son aspect majoritairement touristique et de loisir en lien avec le caractère naturel du site.

Par ailleurs, des constructions, installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (*bassin d'orage, assainissement, eau potable, électricité, gaz, télécommunications, ...*) dès lors que toute disposition est prévue pour leur stricte insertion paysagère, et en dehors des espaces boisés classés, doivent pouvoir être admis ;

↳ **Considérant la vocation dominante de la zone, le reste des conditions d'occupation du sol sont générales et classiques.**

**LA ZONE N** La zone N est une zone de protection, motivée par la qualité des sites, espaces ou milieux naturels et les paysages, ainsi que la protection du risque d'inondation. Toute urbanisation en est exclue, en revanche l'exploitation des terres agricoles peut s'y poursuivre, et les évolutions mesurées des constructions existantes peuvent être admises sous conditions. Les constructions, installations et/ou équipements techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent y être admis sous réserve de ne pas porter atteinte à la préservation de ces espaces ou milieu. De même, peuvent être admis les chemins piétonniers et les objets de mobilier urbain destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux (*bancs, parcours sportifs, etc.*).

La zone est donc une zone de protection forte et inconstructible. On peut y admettre cependant (**art. N1 et N2**), dans le respect des paysages et de l'environnement et pour ne pas laisser ces secteurs dénués de toute gestion ou entretien paysager, des objets de mobilier urbain destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, y compris des installations et équipements légers liés et nécessaires à l'activité sportive et de loisirs (*ex. bancs publics, parcours CRAPA, ...*).

La zone N autorise également sous conditions : "*Les constructions démontables réalisées en bois, sans fondation, dont l'emprise au sol n'excède pas 20 m<sup>2</sup>, liées à des terrains d'agrément dès lors qu'elles sont conçues de manière à permettre un retour du site à l'état naturel*" ;

L'attention sera portée sur le fait que ces occupations du sol ne doivent jamais donner lieu à un début d'urbanisation. La zone doit être maintenue durablement dans son aspect majoritairement naturel.

Par ailleurs, des constructions, installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (*bassin d'orage, assainissement, eau potable, électricité, gaz, télécommunications, ...*) dès lors que toute disposition est prévue pour leur stricte insertion paysagère, et en dehors des espaces boisés classés, doivent pouvoir être admis ;

Considérant la vocation naturelle dominante de la zone, **les conditions d'occupation du sol** sont peu ou pas réglementées.

