

La Gacilly

Plan

Local

d'Urbanisme

**PROJET D'AMENAGEMENT
ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE**

Révision du POS, élaboration du PLU Projet d'aménagement et de développement durable

Sommaire

Introduction

I. La notion de développement durable

II. Le projet d'aménagement et de développement durable

1- UN PROJET SOCIAL ET URBAIN

1.1 Un accueil de nouvelles populations pour un nouveau dynamisme communal, et en réponse à des attentes

1.2 L'affirmation de l'aire agglomérée et le développement limité sur le territoire rural

1.3 Un projet de développement urbain aux fonctions identifiées

1.4 Le renforcement , la recomposition de l'aire agglomérée

1.5 Le développement de zones résidentielles en complémentarité de la ville

1.6 Un projet d'équipements et de services

1.7 Un plan de déplacement routier

2- UN PROJET ECONOMIQUE

2.1 Le développement de l'activité commerciale, et le renforcement des activités complémentaires

2.2 Un projet de développement et de mise en relation des sites touristiques

2.3 Un projet de préservation de l'activité agricole

2.4 Un projet de parc éolien

3- UN PROJET DE PRESERVATION ET DE VALORISATION DES PAYSAGES? DE L'ENVIRONNEMENT ET DES SITES NATURELS

3.1 La protection et la mise en valeur des espaces naturels

3.2 La protection des nombreux boisements existants EBC

3.3 La préservation des paysages

3.4 La préservation de la ressource en eau et du risque inondation

3.5 La préservation des zones humides

3.6 La prévention du bâti patrimonial et des sites archéologiques

INTRODUCTION DUR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE :

La loi du 13 décembre 2000, relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (S.R.U.), a réformé notamment les documents d'urbanisme tels que les schémas directeurs et les plans d'occupation des sols.

Le Plan d'Occupation des Sols (POS) a donc disparu au profit du Plan Local d'Urbanisme (PLU), dont le contenu et les objectifs sont sensiblement différents.

Afin de donner aux documents locaux une **forme positive, l'objet du PLU est d'exprimer un PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE** de la commune.

Ce projet doit satisfaire aux besoins définis à partir du **diagnostic**, établi aux regards des prévisions économiques et démographiques ; et il doit déterminer les conditions permettant d'assurer les objectifs fondamentaux du Code de l'urbanisme, visés aux articles **L.110** et **L.121-1**.

La notion de développement durable est définie dans le Code de l'environnement. Elle vise à satisfaire les besoins de développement et la santé des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable 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)** que le POS, grâce à la détermination de ce Projet d'Aménagement et **pour les citoyens un document plus lisible, facilitant la concertation, à laquelle il est désormais systématiquement soumis.**

Le PLU enfin, grâce à ce projet, doit être pour les territoires concernés, un document plus riche car plus global et plus prospectif.

Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable est l'expression du projet communal. Il a pour vocation la définition du cadre permettant un développement global harmonieux du territoire.

A - LA NOTION DE DEVELOPPEMENT DURABLE :

1) - LA NOTION DE DEVELOPPEMENT

La notion de **développement** peut être perçue de trois façons.

- La première relève du **domaine économique** : elle consiste à produire de plus en plus de ressources en accumulant de la productivité et des richesses. Elle s'apparente donc à une croissance économique, et peut se calculer par des indicateurs économiques (Produit Intérieur Brut, indice de pauvreté, etc...)

- La deuxième correspond à un **"mieux vivre"**, et repose sur des indicateurs qualitatifs (indices de santé physique, offre en loisirs, etc...).

- La troisième est **spatiale** : elle correspond au développement de l'urbanisation sous différentes formes (habitats, voirie, équipement), et avec une logique de restructuration, de densification ou bien d'étalement.

Le développement de la commune de La Gacilly doit répondre à ces trois conceptions complémentaires.

2) - SON APPLICATION "DURABLE"

Le **concept de développement durable** est apparu en 1990 dans le rapport Brundtland. Madame Gro Harlem Brundtland (née le 20 avril 1939), était chef du parti travailliste, ministre de l'environnement de 1974 à 1979, première femme premier ministre en Norvège en 1981, puis de nouveau de 1986 jusqu'en 1989 (au moment de la rédaction de son rapport), et de 1990 jusqu'en 1996. Elle est à l'origine du concept de développement durable. Elle fut directrice générale de l'OMS de 1998 à 2003.

Le Premier Ministre Norvégien fut mandatée par l'UNESCO pour réaliser une étude sur la voie à suivre en terme de développement de la population humaine à l'échelle du globe). Il peut être défini comme suit : **c'est la capacité des hommes à répondre à leurs besoins présents sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.**

Ce développement durable repose sur trois piliers fondamentaux : le social, l'économique et l'environnemental. Ces trois piliers doivent être présents dans tout projet de développement durable, à des degrés divers.

L'application de ce concept à la commune de La Gacilly peut se faire de la façon suivante:

Le pilier social :

Le développement de la commune de La Gacilly doit se faire dans un souci de dynamique démographique et de développement social harmonieux permettant la diversité sociale de la population, et son intégration à la vie communautaire :

. diversité et mixité sociale mais aussi générationnelle

La volonté de se doter, pour se faire de zones d'aménagement futures permettant l'habitat diversifié : logements individuels, collectifs, en accession et en location, résidentiels principaux ou saisonniers.

. satisfaction des besoins en équipements et commerces.

La cohésion sociale passe par une offre adaptée en terme d'équipements et leur bonne accessibilité : ventilation des équipements sur l'ensemble du territoire, et facilitation de leur mise en relation, par l'intermédiaire de réseaux piétons, ou d'aménagements d'espaces publics.

Le pilier économique :

Il influence fortement le projet sur sa partie aménagement, mais aussi sur le développement durable.

Il repose sur :

- la définition d'un **seuil de population acceptable** : effort financier de corrélation des équipements

- le **développement de l'activité commerciale, artisanale et industrielle**

- le **développement de l'activité touristique**

- la **préservation de l'activité agricole**

- la **programmation des zones d'urbanisation** (maîtrise foncière)

- le **développement spatial**, avec le souci d'urbanisme de qualité conforte le tissu commercial de l'aire agglomérée et du centre-ville.

- les **espaces économiques** du projet reposent sur des principes de sécurité, d'accessibilité et de complémentarité (connexion avec les autres fonctions - habitat, environnement rural...)

Le pilier environnemental :

Les grands principes de préservation de l'environnement ont servi de base au PADD :

- **gestion économe de l'espace** : extension urbaine limitée afin de préserver notamment le cadre de vie naturel, l'activité agricole (économie en terme de déplacements et donc d'énergie).

- préservation des ressources naturelles :

. préservation du cadre spécifique de La Gacilly (un paysage bocager, des ouvertures visuelles)

. l'eau, par la prise en compte de la loi sur l'eau (contrôle des rejets d'eau, préservation du risque inondation...)

. les espaces naturels remarquables : protection de ces espaces grâce à deux outils : le classement en zone N et la désignation des boisements en EBC (Espaces Boisés Classés) afin d'assurer leur pérennité.

B - LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE :

En regard des composantes paysagères, environnementales, urbaines et économiques du territoire communal, et en tenant compte de l'évolution de la réglementation qui impose désormais que tout secteur du territoire communal soit concerné par un projet, **le PADD propose de mettre en oeuvre trois projets de territoire :**

- Un projet de développement urbain et social
- Un projet économique
- Un projet de préservation et de valorisation des paysages, de l'environnement et des sites à forte valeur patrimoniale.

1- UN PROJET SOCIAL ET URBAIN

1.1- Un accueil de nouvelles populations pour un dynamisme communal, et en réponse aux attentes locales.

La croissance de la population de la Gacilly est en constante diminution suite au pic des années 1975-1982, passant de +3.32% entre 1975 et 1982 à +0.59% entre 1982 et 1990 à +0.04% entre 1990 et 1999 (croissance très relative). La croissance relative est due à un double phénomène connu ces dix dernières années : migrations qui ont diminué mais qui restent positives (+0.02%), taux de natalité en baisse (effectif proche du nombre de décès).

La baisse du taux de natalité s'explique par la structure de la population notamment du fait d'une classe d'âge importante des plus de 60 ans (26%), due à la présence d'établissements spécifiques (foyers, maison de retraite), mais aussi au marché de l'emploi. En effet, malgré une classe d'âge non négligeable des 20-39 ans (28%) la natalité est faible, on peut faire l'hypothèse de couples sans enfants et célibataires correspondant au profil du marché de l'emploi : salariés en contrat indéterminé, intérimaire).

La diminution du taux de migration peut s'expliquer par une certaine pénurie de terrains à bâtir et de logements, mais aussi par une plus forte concurrence de communes plus proches des grands axes. De nombreux actifs de la Gacilly logent sur des communes environnantes, mais profitent des services du chef lieu de canton.

Afin de redynamiser la vie communale et de répondre aux besoins engendrés par la situation de pôle d'emplois, les élus souhaitent accueillir des nouvelles populations, en offrant une diversité de logements et de terrains à bâtir.

La croissance envisagée pour les prochaines années est de +0.5% (correspondant au niveau de croissance cantonal des dix dernières années), en corrélation avec le niveau d'équipement actuel (scolaire). Il s'agit de créer environ 11 logements par an. D'ici 2015, l'hypothèse de construction de 180 logements est donc lancée.

1.2 L'affirmation de l'aire agglomérée et le développement limité sur le territoire rural

Le projet de développement urbain communal repose sur le renforcement et l'affirmation de la ville, l'agglomération est donc le secteur privilégié du développement urbain. Un certain nombre de développements urbains se sont réalisés sur le territoire rural, et des zones de développement ont été délimitées au POS actuel. Par ailleurs, la commune fait part d'une demande croissante de développement dans le secteur rural.

Le développement urbain n'accentuera pas le continuum urbain actuel est-ouest, mais vise à réaffirmer l'aire agglomérée en intégrant des développements linéaires.

Dans l'objectif de préserver les espaces naturels et l'activité agricole, les extensions sont mesurées ; le développement urbain est prévu principalement dans le prolongement de l'aire agglomérée, et de manière mesurée dans les hameaux et regroupements bâtis principaux.

1.3- Un projet de développement urbain aux fonctions identifiées

Le projet s'articule autour d'une répartition des fonctions identifiées et la valorisation d'un cadre naturel.

- un pôle d'activités et de commerces au nord
- un pôle de loisirs au nord, complété par un pôle potentiel de "loisirs de quartiers" dans le secteur de "Graslia" (au sud)
- un pôle résidentiel central recomposé dans les dents creuses et se développant dans le secteur du "Patis" et de la "Bouère".

Le projet repose sur une urbanisation concentrée, un projet de fédération des quartiers actuels et des nouveaux secteurs de développement, s'appuyant sur la valorisation d'un réseau vert (coulées vertes).

1.4- Le renforcement, la recomposition de l'aire agglomérée

Le diagnostic fait émerger la nécessité d'un projet de recomposition et de fédération à l'échelle de la ville :

La capitalisation des espaces libres et la requalification des secteurs stratégiques à l'intérieur de l'aire agglomérée en lien avec le patrimoine végétal et des cours d'eau.

- **Qualification de l'ancienne friche agricole** dans le secteur "La Bouère", dans l'objectif de valoriser ce quartier et de mettre en valeur le paysage urbain (vue sur la silhouette de la ville haute)
- **Désenclavement et développement du quartier résidentiel de Graslia** dans un souci d'animation de ce secteur (développement des espaces verts et équipements).
- **Aménagement du secteur face aux équipements sportifs**, au nord de l'agglomération dans un souci de valorisation des abords de cette zone de loisirs (préservation par un classement de la haie structurante).
- **Création de liens inter-quartiers** (routiers, cheminements piétons, aménagements d'espaces verts). Le projet repose sur la création d'un ensemble liens verts connectant les quartiers actuels, les zones de développement résidentielles futures, les espaces verts d'intérêt (bords de l'Aff, du Mabio)

Les orientations d'aménagement précisent l'urbanisation de certains de ces secteurs.

1.5- Le développement de zones résidentielles en complémentarité de la ville

Le développement se réalise vers l'ouest.

L'urbanisation de ces secteurs devra se composer à partir des caractéristiques identitaires du lieu et des règles de morphologies urbaines existantes :

- préservation de la trame végétale (réseau de haies au nord)
- prise en compte de la topographie, plus affirmée au sud
- prise en compte de la morphologie patrimoniale dans le secteur nord : morphologie du hameau.

Il s'articule autour de l'axe principal de la départementale 8, axe vert de développement :

- . aménagement végétal des abords de la voie dans l'objectif de créer un lien avec l'agglomération, et de limiter l'impression de tissu lâche actuel : préservation notamment des haies qui bordent la rive nord dans l'objectif de marquer l'entrée de l'agglomération.
- . ponctuation de l'axe, marquage urbain par la création d'un bâti structurant (opérations groupées, intermédiaires, ou collectives).

1.6- Un projet d'équipement et de services

Un projet de construction d'une nouvelle gendarmerie est en cours, dans un objectif de disposer d'un site mieux adapté pour cet équipement (terrains plus conséquent, meilleure desserte), l'équipement s'installe rue de la Mare Brisset au niveau de la zone d'activités de Ville Vigne. Sa délocalisation permettra la réalisation de logements dans le quartier stratégique de la caserne actuelle (proches des équipements sportifs et du centre-ville).

Parmi les équipements communaux, on notera des projets d'agrandissement des équipements scolaires afin de parer aux évolutions des effectifs scolaires et de répondre à la demande actuelle (....).

Par ailleurs, la commune a réalisé la mise aux normes de la station de traitement des eaux usées dans un souci de gestion de l'assainissement et de préservation de la qualité de l'eau (cf. Annexes sanitaires).

1.7- Un plan de déplacement routier

Dans l'objectif de favoriser la circulation dans l'agglomération Gacilienne et de dévier une partie du trafic dans le centre-bourg, place des halles, la commune conduit le projet de circulation suivant :

- déviation du trafic routier du centre-bourg (place des halles) par l'aménagement de la rue des Brelles et des Chardonnerets.
- aménagement de deux points de connexion : à l'intersection de la rue "des Brelles" et de la D777 et à l'intersection de la rue de "Saint-Vincent" / et de la D138.
- desserte du quartier "Graslia"

2- UN PROJET ECONOMIQUE

2.1. Le développement de l'activité commerciale et le renforcement des activités complémentaires

La zone artisanale actuelle est remplie actuellement aux $\frac{3}{4}$; elle doit accueillir de nouveaux projets : services techniques de la mairie, magasin alimentaire...

Le projet de développement de l'activité est prévu sur trois secteurs :

- création d'une nouvelle zone en continuité du pôle principal, au nord de l'agglomération.
- création de deux secteurs de développement dans le prolongement direct d'activités existantes :
 - . Secteur ouest des Ville-Jeffs
 - . Secteur sud de Villouet

La nouvelle zone d'activités a pour objet de permettre l'accueil des artisans locaux, et le développement d'une offre commerciale complémentaire à l'échelle communale et du canton.

Elle s'implante sur le site dit des "Villes Jeffs", lieu le mieux adapté au projet économique de par sa desserte, la disposition de surfaces suffisantes et la possibilité de mise en synergie des différentes entreprises (un secteur où l'activité est déjà présente). Il se réalise en continuité du pôle d'activités actuel ; et prend en compte les projets en cours de grande surface alimentaire et de moyenne surface de bricolage.

La zone sera desservie par un projet de giratoire au nord et l'aménagement d'une autre connexion (piquage sur la RD773E) au sud.

2.2. Un projet de développement et de mise en relation des sites touristiques

La vocation d'animation du secteur du Mabio est affirmée par la création d'espaces récréatifs. Le territoire naturel peut aussi ponctuellement accueillir un activité légère de loisirs.

La commune souhaite valoriser le réseau piéton à l'échelle de l'agglomération : il mettra en relation la maison de l'Aff, le camping (passerelle au niveau du végétarium), le végétarium, et le centre-bourg. Un projet de liaison piétonne est envisagé entre le parking de la rue "de Montauban" et les berges de l'Aff. Le circuit s'accompagne d'une signalétique.

Une aire de pique-nique aménagée le long de la voie de contournement complétera l'ensemble des aires de stationnement prévues sur l'agglomération :

- aire de stationnement proche de la salle polyvalente
- aire de stationnement dans la rue "Marcel Change"

2.3. Un projet de préservation de l'activité agricole

L'enjeu est de préserver les activités agricoles existantes, en l'intégrant dans un projet de global associant l'environnement et le développement de la commune.

Cette prise en compte de l'activité agricole se fait en différents points :

- La délimitation d'une vaste zone agricole intégrant les sièges d'exploitations et les secteurs agricoles.

Le PADD définit une vaste zone agricole intégrant l'ensemble des sièges existants mais aussi les terrains se trouvant en périphérie de ces exploitations pour permettre une extension du bâti existant. La zone agricole correspond aux secteurs d'intérêt économique de l'espace rural, qui ne présentent pas de qualité paysagère ou environnementale par ailleurs.

- La préservation des sièges existants en évitant des urbanisations nouvelles à proximité.

La présence d'habitation à proximité de bâtiment d'élevage peut, compte tenu de la règle de réciprocité concernant les périmètres de protection pénaliser l'activité agricole. Il faut donc éviter de créer de nouveaux foyers d'habitat de tiers en périphérie immédiate des sièges agricoles.

2.4. Un projet de création d'un site éolien

La commune envisage un projet de développement d'éoliennes, sur le haut-plateau, la situation précise est à l'étude.

3- UN PROJET DE PRESERVATION ET DE VALORISATION DES PAYSAGES, DE L'ENVIRONNEMENT ET DES SITES NATURELS

3.1 La protection et la mise en valeur des espaces naturels

Le PADD protège les sites naturels d'intérêt esthétique et écologique :

- la tourbière et les landes tourbeuses de Couesmes repérées comme ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique)
- les promontoires rocheux boisés tels que la forêt Noire, et la forêt Neuve

Préserver la qualité du cadre de vie actuel est aussi une orientation principale du PADD. elle se dégage à travers le projet global mais surtout le projet de ville.

↳ à l'échelle de la commune, des cheminements existants sont intégrés au PLU

↳ à l'échelle du bourg, les cheminements doivent permettre de bonnes liaisons entre les quartiers, mais aussi avec le réseau communal : protection des chemins existants sur le territoire rural et le développement d'un réseau irriguant l'agglomération mettant en relation les espaces naturels (cf. projet à l'échelle de l'agglomération).

3.2 La protection des nombreux boisements existants

Le territoire communal comporte une couverture boisée importante, correspondant aux landes de Couesme, la forêt Noire et la forêt Neuve. Il conserve un linéaire bocager assez préservé. Ce dernier borde notamment les cours d'eau et est d'avantage présent à l'ouest et au nord-est de la commune, mais aussi à proximité des hameaux et regroupements bâtis.

Les boisements jouent un rôle écologique majeur puisqu'ils sont en interaction forte avec les zones humides et peuvent donc pleinement jouer leur rôle d'accueil de la faune et de la flore inféodées au milieu humide. La préservation de ces derniers entre aussi dans une logique de préservation de la ressource en eau.

Le PADD prévoit donc de préserver l'ensemble des bois de la commune en les désignant en Espaces Boisés Classés.

La préservation du bocage se réalise par des recommandations de principe (et non par la création d'Espaces Boisés Classés, inadaptés à une trame boisée linéaire).

La commune n'ayant pas connu de remembrement elle dispose d'un bocage important ; le PADD ne désigne pas de haies particulières à protéger, car le bocage doit être préservé dans son ensemble. Il expose un souci de gestion raisonnée des espaces agricoles. Le réseau de haies significatives figure sur le plan de zonage au titre de la trame végétale à préserver.

3.3. La préservation des paysages

L'analyse paysagère a montré l'importance de la topographie dans le paysage de La Gacilly et la nécessité de protéger les paysages boisés en situation de promontoire ainsi que les points de vues majeurs (vue sur l'agglomération, sur les autres communes).

Le projet communal vise à préserver la qualité de ces paysages et affirme la nécessité de la pérennisation de ces composantes (haies, boisements, activités agricoles) et de ce fait la limitation de la construction nouvelle en secteur rural.

3.4 La préservation de la ressource en eau et du risque inondation

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.

La Gacilly est concerné par le SDAGE Loire Bretagne approuvé le 26 juillet 1996, et le SAGE Vilaine a été approuvé par arrêté préfectoral le 1er avril 2003.

La préservation des fonds de vallée vise à protéger les ressources en eau : les rivières sur le territoire communal et par conséquent le bassin versant principal de l'Aff. Elle s'articule autour de la préservation des espaces bordant le réseau hydrographique (intérêt écologique et paysagé), s'inscrivant au fond de vallée :

- à l'ouest, la vallée principale de l'Aff
 - au nord, le ruisseau de Sigré
 - au sud, le ruisseau et l'étang de Mabio, vallée plus encaissée
- Ceci permet d'éviter la construction de bâtiments agricoles à proximité immédiate des cours d'eau, pour limiter notamment les pollutions accidentelles.

Dans l'objectif de limiter les risques relatifs aux inondations, le développement résidentiel n'est pas envisagé à proximité de l'Aff et du Mabio, dans les secteurs de crues.

3.5. La préservation des zones humides

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.

Conformément aux dispositions du SAGE Vilaine le PLU protège les zones humides et les cours d'eau recensés dans l'inventaire cartographique communal (réalisé par la Bassin de l'Oust) .

3.6. La préservation du bâti patrimonial et des sites archéologiques

La commune est concernée par le site classé "Roche Piquée", il s'agit d'une protection stricte.

L'objectif est de préserver et de valoriser les sites archéologiques :

- . la motte castrale du Châtelier
- . le camp romain de Sigré
- . le manoir et la motte castrale de la Bouère (indication par un symbole sur le plan de zonage)

La préservation du bâti se réalise en soumettant le patrimoine au permis de démolir ; cette disposition s'applique à l'ensemble des entités bâties sur le territoire communal (Nh, Nr, et U) et aux bâtiments repérés par une étoile dans la zone A.

Le règlement indique des dispositions de préservation pour ce patrimoine.





