

# ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

Du lundi 29 décembre 2025 au vendredi 30 janvier 2026

AYANT POUR OBJETS

1°) L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

2°) LA REVISION DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

COMMUNE DE LA GACILLY (56)

=====

Arrêté municipal d'ouverture d'enquête n° 188/2025 du 26/11/2025

=====

## 2/3 CONCLUSIONS DE LA COMMISSAIRE-ENQUÊTRICE CONCERNANT L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

E25000232/35

Mathilde COUSSEMACQ - Commissaire-enquêtrice

## TABLE DES MATIERES

I.	RAPPEL DE L'ENQUETE .....	3
II.	APPRECIATION CONCERNANT LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE .....	6
II.1.	Le respect de la procédure d'enquête .....	6
II.2.	La composition et la qualité du dossier de révision du PLU .....	7
II.3.	Appréciation générale de la commissaire-enquêtrice sur le déroulement de l'enquête et la qualité du dossier .....	11
III.	ANALYSE THEMATIQUE DU PROJET .....	12
III.1.	Artificialisation des sols .....	12
III.2.	Prévisions démographiques et besoins en logements associés .....	19
III.3.	Activités artisanales industrielles et commerciales .....	34
III.4.	OAP sectorielles .....	38
III.5.	Patrimoine bâti et archéologique .....	44
III.6.	Activité agricole .....	48
III.7.	Milieu naturel et paysages .....	50
III.8.	Equipements et mobilité .....	58
III.9.	Adaptation aux Changements climatiques et économie d'énergie .....	61
III.10.	Mesures ERC et de suivi .....	62
III.11.	Compatibilité du projet avec les documents cadre .....	64
IV.	CONCLUSION ET AVIS .....	66
	ANNEXE : Tableau de synthèse des observations du public / réponses du porteur de projet/ avis de la commissaire-enquêtrice.....	70

## I. RAPPEL DE L'ENQUETE

Afin d'éviter l'alourdissement excessif des procédures mais aussi pour faciliter une perception globale des projets et ainsi contribuer à améliorer l'information et la participation du public, il a été décidé de procéder à une enquête publique unique sur la commune de La Gacilly comportant deux objets :

L'élaboration du PLU,  
La révision du zonage d'assainissement des eaux usées.

Ces projets ont d'ailleurs été menés en parallèle afin de s'assurer ainsi de la cohérence de ces différents documents entre eux.

S'agissant d'une enquête unique, le dossier d'enquête comporte un registre d'enquête unique et un rapport unique du commissaire-enquêteur mais les conclusions et l'avis doivent être séparés au titre de chacune des enquêtes publiques initialement requises.

Dans le « *rapport de la commissaire-enquêtrice* » (document 1/3), j'ai présenté factuellement les différents projets tels qu'ils étaient décrits dans les dossiers, le cadre juridique de l'enquête unique ainsi que l'organisation et le déroulement de celle-ci. J'ai ensuite exposé le bilan des observations recueillies.

Dans cette seconde partie « *conclusions et avis* »<sup>1</sup>, j'apporte mon appréciation générale sur le déroulement de l'enquête (qui est identique aux 2 documents conclusions et avis). Je réaliserai ensuite une analyse thématique du projet d'élaboration du PLU. Je tiendrai compte pour cela des observations du public, des avis des PPA et des réponses fournies par le maître d'ouvrage dans ses différents mémoires en réponse. Enfin, je formulerai mes conclusions et donnerai mon avis personnel sur ce projet d'élaboration du PLU.

Pour rappel, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) vise l'horizon 2032. L'ambition est de faire de La Gacilly une commune qui renforce le vivre ensemble, la qualité de son cadre de vie et l'accueil de nouveaux habitants grâce à :

Une urbanisation maîtrisée, encourageant les pratiques de proximité et de solidarité grâce au maintien d'une mixité générationnelle et sociale et à la consolidation de la mixité de l'habitat et des activités, notamment en centre-ville, en privilégiant les déplacements doux.

La création de 220 logements pour accueillir 480 nouveaux habitants grâce à la construction de 140 logements et la réhabilitation de 80 logements vacants, concentrées sur les trois agglomérations uniquement avec au moins 20lgts/ha et un minimum de 60% d'appartements et de 10% de logements sociaux (location ou accession aidée).

---

<sup>1</sup> Document 2/3 pour l'enquête relative à l'élaboration du PLU  
Document 3/3 pour l'enquête relative à la modification du zonage des eaux usées

Un niveau d'équipements collectifs et de services au public pour le confort de tous au quotidien.

La préservation du patrimoine architectural et des paysages, des sites naturels et de la biodiversité. Cela passe par une urbanisation raisonnée qui limite l'artificialisation des sols en contenant les constructions nouvelles au sein des agglomérations et en favorisant la densification de l'habitat et la réhabilitation des constructions de caractère en campagne ; en veillant à la préservation du paysage rural dans les autorisations de constructions pour la production agricole ou d'énergie, en préservant la qualité des voies et franges urbaines ou agricoles, des espaces de nature ; en identifiant les espaces non bâtis ayant un potentiel de renaturation ou un intérêt dans la composition des îlots de nature dans les parties agglomérées.

Une agriculture plurielle et durable en soutenant l'échange parcellaire à des fins d'optimisation de l'outil de production et en permettant une diversification de l'activité agricole valorisant, notamment, le circuit court.

Un soutien à la croissance économique par l'accueil des nouvelles activités en zone dédiée et des possibilités de développement des activités existantes ; le soutien des pratiques autour de l'écotourisme ; le maintien de locaux commerciaux au sein des trois agglomérations, le maintien des activités artisanales et industrielles en campagne.

La limitation de l'exposition aux risques naturels et technologiques.

La commune souhaite également conserver son rôle de « pôle d'équilibre » communautaire au sein du Pays de Ploërmel-Cœur de Bretagne.

## Organisation des chapitres qui suivent :

1. **Rappel** synthétique du projet sur le thème

2. **Sens de l'observation du public**

» *Éléments de réponse du porteur de projet (figurant dans les mémoires en réponse suite au PVS et suite aux avis des PPA)*

Point de vue de la commissaire-enquêtrice

3. **Sens de l'observation des PPA**

» *Éléments de réponse du porteur de projet (figurant dans les mémoires en réponse suite au PVS et suite aux avis des PPA)*

Point de vue de la commissaire-enquêtrice

4. **Question complémentaire de la commissaire-enquêtrice**

» *Éléments de réponse du porteur de projet (figurant dans les mémoires en réponse suite au PVS et suite aux avis des PPA)*

Point de vue de la commissaire-enquêtrice

5. **Appréciation générale de la CE sur le thème**

## II. APPRECIATION CONCERNANT LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE

### II.1. LE RESPECT DE LA PROCEDURE D'ENQUETE

#### II.1.1. Rappel

L'enquête s'est déroulée du lundi 29 décembre 2025 au vendredi 30 janvier 2026, elle est détaillée dans le document « rapport d'enquête ».

Durant cette enquête, j'ai tenu sept permanences en mairie de La Gacilly dont deux dans les mairies annexes de Glénac et de La Chapelle-Gaceline. Elles se sont déroulées dans un bon climat général et j'y ai reçu une centaine de personnes.

Au total, 65 contributions ont été recensées sur les différents registres (papiers et dématérialisé).

Le 13 février 2026, j'ai remis mon procès-verbal de synthèse qui comprenait une analyse thématique, un tableau synthétique des observations du public et mes propres interrogations. Le porteur de projet m'a remis son mémoire en réponse complet le 13 mars 2026. Il m'a apporté des éclairages sur un certain nombre de points qui m'ont permis d'étayer mes conclusions.

#### II.1.2. Observations du public sur la procédure de l'enquête

Le public n'a fait aucune observation ni orale, ni écrite sur le déroulement de l'enquête.

#### II.1.3. Point de vue de la commissaire-enquêtrice concernant la procédure d'enquête

L'enquête s'est déroulée conformément aux dispositions définies dans l'arrêté du maire de La Gacilly du 26 novembre 2025 et détaillées dans le document « rapport d'enquête ». Ces dispositions me semblent avoir été prises conformément aux dispositions du code de l'environnement.

Le nombre de permanences, le choix des jours ainsi que la diversité des horaires ont été déterminés en concertation avec l'autorité compétente et m'ont semblé adaptés pour permettre l'accueil du public.

Ces permanences se sont déroulées dans des salles dans laquelle il était aisé d'étaler les différents documents et de prendre le temps de consulter le dossier librement.

Les modalités de mise à disposition du dossier mentionnées dans l'arrêté municipal me paraissent également avoir été respectées. Les dossiers papier et les registres d'enquête étaient à la disposition du public auprès de l'accueil de la mairie et des mairies annexes aux

jours et heures d'ouverture de celles-ci. Ces conditions d'accueil du public en mairie m'ont paru satisfaisantes.

Les adresses électronique et postale communiquées au public afin d'y déposer des observations étaient strictement dédiées à l'enquête, ce qui était appréciable tout comme la mise à disposition d'un registre dématérialisé où il était à la fois possible de consulter et télécharger les différents dossiers et de déposer des observations. Ce registre dématérialisé semble avoir été plébiscité par le public puisque le tableau de bord du prestataire indique 3423 visiteurs uniques à la fin de l'enquête et de nombreux téléchargements (cf partie rapport).

L'insertion de l'avis d'enquête dans les pages d'annonces légales du journal Ouest France et de l'hebdomadaire Les Infos m'a été confirmée par le service urbanisme de La Gacilly qui m'a adressé les copies de ces insertions. J'ai donc pu constater qu'elles ont été effectuées conformément aux dispositions de l'article R.123-11 du code de l'environnement qui prévoit que la parution de l'information dans la presse soit réalisée quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelée dans les 8 premiers jours suivant le début de celle-ci.

L'affichage de l'avis d'enquête réalisé dans la commune me semble suffisant en nombre (12) et, les emplacements ayant été choisis en concertation avec le porteur de projet, avoir été apposé tout le long du parcours dans des lieux régulièrement fréquentés par la population afin de susciter son attention. Le constat d'affichage dressé par la municipalité m'indique que celui-ci a été effectué conformément à l'article R.123-11 du code de l'environnement quinze jours avant le début de l'enquête et maintenu jusqu'à son terme. Lors de mes venues à La Gacilly, j'ai également pu vérifier cet affichage en différents points de la commune.

J'ai constaté que l'enquête avait été également annoncée sur le site internet de la commune. Je note avec satisfaction que l'information a été également relayée sur différents supports de communication : sur le site facebook de la commune et sur l'application téléphonique panneau pocket.

## **II.2. LA COMPOSITION ET LA QUALITE DU DOSSIER DE REVISION DU PLU**

---

### **II.2.1. Rappel**

Le dossier soumis à l'enquête comprenait les pièces administratives (avis, arrêtés), un rapport de présentation comprenant une évaluation environnementale, le PADD, les règlements écrit et graphique, le dossier des OAP, les annexes, les avis des PPA et le mémoire en réponse à leurs avis (avec proposition de nouveau règlement graphique et de dossier des OAP), le dossier de saisine de la CDPENAF.

*(Pour le détail, voir la partie 1/3 de ce rapport)*

## II.2.2. Observations du public sur la qualité du dossier soumis à l'enquête

Deux observations écrites du public traitent de la qualité du dossier. De plus, pendant les permanences, le public, qui éprouvait parfois des difficultés à se repérer sur le règlement graphique, a regretté l'absence des numéros de parcelles sur celui-ci.

- **@11** : Regrette l'absence d'étude de densification des tissus urbains existants.

» **Éléments de réponse du porteur de projet** (réponse complète dans le tableau en annexe): Une étude de densification du tissu urbain appliquée aux trois agglomérations est bien établie dans le rapport de présentation (Cf. Pièce 1.A1, p. 248 à 250)

**Point de vue de la commissaire-enquêtrice** : Le rapport de présentation comporte effectivement une étude de densification du tissu urbain (en réalité à partir des zones à urbaniser du PLU en vigueur). Toutefois, celle-ci apparaît relativement difficile à appréhender pour le lecteur. En effet, les figures 383 et 385 sont présentées à une échelle trop grande pour permettre une lecture précise des secteurs concernés. Par ailleurs, la justification des choix retenus concernant les opportunités foncières identifiées n'est pas exposée de manière suffisamment explicite. La présentation sous forme de tableau, à l'instar de celui figurant en page 251, aurait permis de mieux expliciter les critères d'analyse et les choix opérés.

\*

- **@15** Souhaite que le rapport de présentation soit complété de l'étude des incidences du projet sur le site de l'île aux Pies classé par décret du 18/05/1981, sous peine de fragilisation du document.

» **Éléments de réponse du porteur de projet** (réponse complète dans le tableau en annexe): Le secteur de l'ENS évoqué dans la contribution est souligné indirectement et à maintes reprises dans le rapport de présentation. Le secteur évoqué est en effet reconnu comme un site classé. Il a donc été identifié dans le plan des servitudes d'utilité publique et en zone naturelle «N» dans le règlement du PLU. Cette délimitation constitue le niveau de protection comme apparaissant le plus élevé dans le document d'urbanisme. La protection et la gestion de ce site ressortent donc du dispositif du site classé et, indépendamment, du code de l'environnement. À noter qu'aucune partie de ce site classé n'est intégrée en zone «U» du PLU sur le secteur de Glénac. Dans tous les cas, le rapport de présentation pourra être complété pour préciser clairement l'existence du site classé de «l'île aux Pies» et de son rôle dans la Trame Verte et Bleue identifiée sur le territoire.

**Point de vue de la commissaire-enquêtrice** : Je remercie le porteur de projet de compléter le dossier comme il s'y engage. Plusieurs protections ou inventaires se superposent pour partie autour du mortier de Glénac (site Natura 2000, ENS, ZNIEFF, APPB, site classé), il serait intéressant qu'une carte de synthèse en partie B.3.e du rapport de présentation (synthèse des zones de protection et d'inventaire du patrimoine naturel) les reprennent tous.

Je constate que la servitude AC2 concernant ce site classé est bien répertoriée en annexe et qu'elle devra être donc prise en compte lors de toute nouvelle demande d'autorisation d'urbanisme sur une parcelle grevée.

### II.2.1. Observations des PPA sur la qualité du dossier soumis à l'enquête

- Les personnes publiques associées (PPA) ont formulé plusieurs observations visant à améliorer la complétude et la qualité formelle du dossier.

S'agissant du rapport de présentation, il est notamment demandé<sup>2</sup> :

- De corriger certaines erreurs matérielles (intitulés, données chiffrées, incohérences ponctuelles) ;
- De renforcer ou préciser certaines justifications ;
- D'ajuster ou compléter la rédaction de certains chapitres ;

Par ailleurs, plusieurs PPA demandent :

- D'actualiser l'expression du PADD, notamment dans sa traduction cartographique ;
- D'ajuster le règlement graphique, conformément à certaines observations spécifiques (détaillées dans le chapitre thématique suivant) ;
- De modifier ou préciser certaines dispositions du règlement écrit ;
- De compléter le fascicule des OAP ;
- D'actualiser la liste des servitudes d'utilité publique figurant dans le fascicule des annexes.

- La MRAe estime que le dossier est bien structuré. Le résumé non technique est clair et bien proportionné mais gagnerait à être agrémenté des illustrations contenues dans le PADD. Les différentes cartes sont de bonne facture même si certaines pourraient être étendues aux communes limitrophes. La multiplicité des chiffres rend la lecture difficile. Le PADD ne présente pas clairement les orientations et mélange enjeux, objectifs et moyens.

*» Dans son mémoire en réponse à l'avis des PPA, le porteur de projet liste les amendements, corrections et ajustements qu'il propose d'apporter sous réserve des résultats et conclusions de l'enquête publique.*

**Point de vue de la commissaire-enquêtrice** : Les dernières pages du mémoire en réponse aux avis des PPA dresse, me semble-t-il de manière exhaustive la liste des corrections qui seront apportées au dossier, mais celles-ci n'apparaissent pas dans les différents documents (hormis le règlement graphique et les OAP qui comprennent deux versions) et alors même que la DDTM indique « *plusieurs erreurs peuvent nuire à la compréhension du document ou générer un défaut d'information* ». Je regrette donc l'absence d'intégration de ces corrections dans les différents documents car pour comprendre le projet dans sa globalité, cela supposait parfois une lecture

---

<sup>2</sup> Le détail se trouve dans la partie rapport

croisée avec le mémoire en réponse, ce qui peut être difficile pour un public non spécialiste des documents d'urbanisme.

Je constate d'ailleurs à la lecture de l'observation @21 du groupe casino que les propositions de suppression d'OAP n'ont pas été vues par le requérant.

## II.2.2. Point de vue de la commissaire-enquêtrice concernant la composition et la qualité du dossier soumis à l'enquête

Le dossier soumis à l'enquête publique m'a semblé comporter l'ensemble des pièces requises par la procédure relative à l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme.

Les schémas figurant dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) en facilitent la compréhension et lui confèrent une dimension pédagogique appréciable. Toutefois, la structuration entre orientations, enjeux, objectifs et moyens ne m'est pas apparue toujours explicite, comme l'a également souligné la MRAe, ce qui générerait certaines redondances. Par ailleurs, certains objectifs semblent dépasser le champ d'intervention habituel d'un PLU, dont la vocation principale est de fixer un cadre de planification et de réglementation de l'usage des sols. Tel semble par exemple être le cas de l'objectif visant à soutenir les échanges parcellaires à des fins d'optimisation de l'outil de production agricole.

Le **rapport de présentation** m'est apparu riche en informations. Certaines parties présentent toutefois un niveau de technicité relativement élevé pour un public non spécialiste, notamment celles relatives à la consommation d'espaces naturels et agricoles ou à la justification des besoins en logements. L'appropriation de ces éléments nécessite une lecture attentive et une certaine familiarité avec les documents d'urbanisme. Dans ce document également, plusieurs corrections ou précisions annoncées dans le mémoire en réponse aux avis des PPA n'ont pas été directement intégrées dans le document lui-même ; leur prise en compte nécessite une lecture parallèle du mémoire en réponse, ce qui peut rendre l'appréhension globale du dossier moins immédiate pour le public.

**L'évaluation environnementale** me semble avoir pris en compte l'ensemble des incidences possibles du projet sur l'environnement mais la présentation aurait gagné à préciser plus explicitement le niveau d'incidence (faible, modérée, forte), ainsi que la nature des mesures envisagées (éviter, réduire ou compenser) pour aboutir à des incidences acceptables. Dans ce document aussi, certaines évolutions mentionnées dans le mémoire en réponse aux avis des PPA, telles que l'introduction d'indicateurs complémentaires concernant l'assainissement, la qualité de l'air ou les milieux naturels, ne figurent pas directement dans les documents soumis à l'enquête, ce qui suppose également de se référer au mémoire en réponse pour en prendre connaissance.

**Le règlement écrit** est organisé de manière claire par zones et thématiques, ce qui facilite son utilisation. Il aurait pu gagner en lisibilité par l'ajout d'illustrations simples qui auraient permis de mieux expliciter certaines règles, telles que les distances d'implantation par rapport aux limites séparatives ou à la voie, les règles de hauteur des constructions, ou encore les principes d'implantation des annexes et des extensions. Là encore, certaines évolutions évoquées dans

le mémoire en réponse n'étaient pas directement identifiables dans le document. Ainsi, par exemple, la lecture du règlement pouvait conduire le public à considérer que la hauteur maximale des annexes en zones A et N était fixée à 3,60 m, alors que le mémoire en réponse indique la proposition d'abaisser cette hauteur à 3,50 m.

En revanche, s'agissant du **règlement graphique et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**, le public disposait à la fois des versions initiales et des versions amendées à la suite des avis des PPA. Cette présentation visait à assurer une information complète sur les évolutions envisagées, ce qui me semble louable. Toutefois, la coexistence de ces différentes versions pouvait rendre moins aisée l'identification des informations de référence.

Enfin, j'ai noté que le public regrettait l'absence des numéros de parcelles cadastrales pour mieux se repérer. Il convient toutefois de relever que, une fois le document approuvé, sa consultation s'effectuera majoritairement sous forme numérique, ce qui facilitera le repérage précis des parcelles.

### II.3. APPRECIATION GENERALE DE LA COMMISSAIRE-ENQUETRICE SUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE ET LA QUALITE DU DOSSIER

---

Je considère que l'enquête publique s'est déroulée dans des conditions satisfaisantes, rien dans son déroulement ne me semble avoir nui à la participation du public.

Ainsi, les mesures réglementaires de publicité semblent avoir été prises conformément aux textes en vigueur et des dispositions complémentaires ont été mise en œuvre, permettant une bonne information du public sur la tenue de l'enquête. En outre, les conditions d'accueil et les échanges avec les différents interlocuteurs ont été propices à la sérénité des discussions.

Les conditions de dépôt des observations m'ont semblé elles aussi avoir été prises conformément aux textes en vigueur. J'ai apprécié la mise en place d'un registre dématérialisé qui a apporté un confort supplémentaire et dont la pertinence est attestée par le nombre important de connexions qui ont permis au public de prendre connaissance du dossier et de déposer des observations. Par conséquent, le nombre relativement réduit de 65 observations ne me semble pas imputable à un défaut d'information sur l'enquête.

Le dossier soumis à l'enquête m'a paru complet au regard des exigences réglementaires. Sa présentation a toutefois pu limiter la lisibilité et la compréhension immédiate des évolutions envisagées au projet suite aux avis des personnes publiques associées, leur prise en compte supposant une lecture parallèle du mémoire en réponse. À l'inverse, pour le règlement graphique et le fascicule des OAP, la mise à disposition simultanée des versions initiales et amendées témoignait d'une volonté d'assurer une information complète sur les évolutions envisagées. Toutefois, la coexistence de ces différentes versions pouvait rendre l'identification des informations à retenir difficile pour le public. Une intégration directe des modifications envisagées dans les documents mis à l'enquête, tout en veillant à ce que ces éléments restent clairement identifiés comme distincts du projet arrêté, aurait probablement facilité la lecture et amélioré la compréhension globale du projet par le public.

## III. ANALYSE THEMATIQUE DU PROJET

### III.1. ARTIFICIALISATION DES SOLS

#### III.1.1. Rappel synthétique du projet arrêté

Le projet vise à réduire la consommation d'ENAF à moins de 20ha, toutes destinations confondues. Les zones AU s'élèvent à 18,93ha. La consommation d'ENAF des secteurs d'OAP est de 9,38ha.

#### III.1.2. Observations du public

- **@15** : Estime que le document soumis à enquête prévoit globalement un développement maîtrisé de l'habitat, des activités économiques et des équipements en harmonie avec la protection du cadre de vie des habitants, même si la consommation d'ENAF reste bien au-dessus des valeurs applicables par la réglementation.

» **Réponse du porteur de projet** (*réponse complète dans le tableau en annexe*) : *en effet, la consommation potentielle d'ENAF peut apparaître encore élevée au regard du MOS breton imposé par le SRADDET et souligne que bon nombre de parcelles qualifiées d'ENAF ne présentent pas nécessairement selon lui, d'intérêt avéré pour la Trame Verte et Bleue ni pour l'activité agricole. Il indique également que les principaux projets portés par la municipalité pour accéder au développement souhaité pour les dix prochaines années ne les mobilisent pas directement et rappelle que, comparativement au PLU antérieur, le projet de PLU réduit sensiblement les surfaces potentiellement urbanisables.*

**Point de vue de la commissaire-enquêtrice** : le MOS constitue le référentiel d'analyse commun à l'ensemble des communes bretonnes pour apprécier la consommation d'ENAF. Dans ce contexte, une relativisation locale de ce référentiel comme le fait la commune pourrait, si elle était généralisée par l'ensemble des communes bretonnes, fragiliser l'atteinte des objectifs de sobriété foncière à l'échelle régionale et compromettre les projets d'urbanisation des autres communes membres du SCoT.

#### III.1.3. Avis des PPA

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

» *Eléments de réponse de la commune* : les différentes surfaces de consommation d'ENAF et de droit à consommer jusqu'en aout 2031 seront rectifiées pour correspondre aux données du MOS breton (P.m. 35,44 ha d'ENAF consommés entre 2011 et 2021, et 17,7 ha d'ENAF pouvant être consommés entre 2021 et 2031). Quant au PADD, il vise 2032, soit une année de plus que la période de référence 2021 à 2031 ou 0,888 5 ha [sic] pondéré ( $(17,7 \text{ ha}/2)/10$ ). Toute en considérant le pôle d'équilibre que représente La Gacilly au sein du SCoT, il y est donc exprimé une limite de consommation d'ENAF ramenée à moins de 20 ha.

**Point de vue de la commissaire-enquêtrice** : je prends acte des réponses du porteur de projet mais je partage l'avis de la MRAe sur les difficultés de lecture de la consommation réelle d'ENAF dans le rapport de présentation.

- **La MRAe** indique qu'il serait opportun de minimiser la consommation potentielle immédiate d'ENAF et l'étalement urbain en priorisant la production de logements en densification et en prévoyant un phasage de l'urbanisation en extension, permettant d'échelonner les ouvertures dans le temps au fur et à mesure des besoins. De plus, La Gacilly n'a pas mobilisé la possibilité de mettre en œuvre une OAP thématique relative à la gestion parcellaire, qui permettrait de mieux maîtriser l'utilisation du foncier en dehors des secteurs soumis à OAP sectorielles.

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

- **Le comité syndical du Pôle d'Equilibre Territorial et Rural (PETR) du Pays Ploërmel-Cœur de Bretagne, structure porteuse du SCoT** indique que dans l'attente de la territorialisation de la consommation d'ENAF via la révision du SCoT, le Pays applique la loi Climat et Résilience qui instaure un objectif de réduction par 2 de la consommation d'ENAF ; la commune de La Gacilly ne devrait donc pas dépasser 15,5ha de consommation d'ENAF pour la période 2021-2031 selon le MOS. Or, le projet prévoit une consommation beaucoup plus importante, s'élevant à 41,63ha pour la période 2021-2032.

- Afin d'inscrire le projet de PLU dans un urbanisme vertueux, **le PETR** invite la commune à inscrire un objectif chiffré de construction de logements devant être réalisés en densification, notamment en intégrant la « microdensification ». Il invite également la commune à revoir le zonage UR où 11ha d'ENAF peuvent être consommés ainsi que les extensions liées aux activités économiques.

» *Eléments de réponse de la commune (identiques pour la MRAe et le PETR)* : il rappelle que la consommation d'ENAF associée au projet de PLU doit être appréciée comme un potentiel d'évolution et non comme une artificialisation certaine. La délimitation de zones « U » ou « AU » traduit en effet des possibilités de développement, sans que leur urbanisation soit systématiquement réalisée à l'échéance du document.

*Il précise également qu'il ne souhaite pas déclasser certains terrains qualifiés d'ENAF par le MOS situées en dents creuses au sein de secteurs déjà bâtis et desservis par les réseaux.*

*S'agissant de la densification des espaces déjà urbanisés, la commune estime que cette forme d'évolution urbaine demeure difficile à maîtriser pleinement et ne peut constituer le principal levier du projet communal. Elle souligne toutefois que le règlement des zones urbaines « U » permet, par ses règles d'implantation et d'emprise au sol, une optimisation du foncier déjà urbanisé, rendant possible des opérations de micro-densification.*

*La municipalité conteste l'évaluation globale d'une consommation d'ENAF de 41,63 ha, en indiquant que ses projets identifiés portent directement sur 9,4 ha. Elle rappelle que l'enveloppe théorique plus large résulte de possibilités offertes par le règlement, dont la réalisation effective demeure incertaine.*

*La commune propose néanmoins de réduire la consommation potentielle d'ENAF de 11,42 ha en :*

*- supprimant les secteurs d'OAP n° 4 et n° 6, ce qui conduirait à une réduction de 3,57 ha de la consommation potentielle d'ENAF, ramenant cette consommation d'ENAF à 5,81 ha à partir des secteurs de projets (au lieu de 9,38 ha).*

*- reclassant en zones agricoles « A » ou « N » 7,85ha d'espaces qualifiés de NAF par le MOS au sein de certaines zones d'activités « UA » lorsqu'aucun projet n'y est envisagé à l'horizon du PADD.*

*D'après ses relevés sur la base du MOS breton confronté au règlement graphique du PLU amendé suivant les réponses apportées aux différentes observations émises, la consommation potentielle d'ENAF serait ramenée à :*

*- 9,24 ha au sein des zones d'activité économique « UA1 », « UA2 » et 2AUA1,*

*- 16,36 au sein des zones majoritairement destinées à l'habitat « UC », « UR », « 1AUC », « 1AUR », dont 5,81 ha de secteurs de projet couverts par des OAP.*

*- 1,97 ha au sein des zones d'équipements « UG » et « 1AUG ».*

*En considérant les emprises des cours d'eau et des voiries existantes, la somme totale des ENAF relevés au sein des zones U et AU du PLU est donc de 28,54 ha, dont 4,77 ha couvert par des boisements repérés au plan.*

#### **Point de vue de la commissaire-enquêtrice :**

Je prends acte des évolutions proposées par la commune visant à réduire la consommation potentielle d'ENAF, notamment la suppression de certains secteurs d'OAP et le reclassement d'espaces qualifiés de NAF par le MOS, évolutions qui vont dans le sens d'une meilleure prise en compte des objectifs de sobriété foncière.

Je comprends les difficultés que peut rencontrer la collectivité pour mobiliser le foncier au sein des zones déjà urbanisées, dès lors qu'elle ne dispose pas de la maîtrise directe de ces terrains. Je comprends également que l'urbanisation potentielle des zones « U » ne peut être assimilée

à une artificialisation certaine. Néanmoins, une relativisation locale de la consommation possible d'ENAF, telle qu'elle est avancée par la commune, pourrait, si elle était généralisée, fragiliser l'atteinte des objectifs de sobriété foncière fixés à l'échelle régionale et compromettre l'équilibre recherché entre les territoires dans la répartition des capacités d'urbanisation.

Je rappelle que la commune dispose d'une enveloppe d'environ 18,5 ha de consommation d'ENAF jusqu'en 2032, susceptible d'être majorée en raison de son statut de pôle d'équilibre. Il me semble que le potentiel identifié dans le cadre du projet atteint toutefois au minimum 24 ha, soit près de 30 % en supplément de cette capacité théorique et au-delà des 20 ha maximum annoncés dans le PADD.

- **La DDTM** fait le constat, en prenant en compte le potentiel en micro-densification, que la consommation prévisionnelle s'établit à 38 ha pour la période 2021-2032, donc en augmentation par rapport à la consommation foncière de 31 ha observée entre 2011 et 2021, souhaite que la commune prenne l'attache du ressort territorial afin de valider une consommation foncière compatible avec la répartition territoriale du SCoT.

*» La municipalité souligne qu'elle n'a pas la maîtrise de cette consommation potentiellement induite par les secteurs situés en micro-densification mais indique que les ENAF non consommés en zone « U » seront à nouveau vérifiés et délimités le cas échéant en zone « N » ou « A », ou protégé de l'urbanisation par toute autre manière disponible au sein du PLU (P.ex. L.151-23 du code de l'urbanisme).*

**Point de vue de la commissaire-enquêtrice :** je note que suivant la réponse faite par le porteur de projet au PETR, la somme totale des ENAF relevés au sein des zones U et AU du PLU est de 28,54 ha, dont 4,77 ha couvert par des boisements repérés au plan pourraient être « déclassés » d'un zonage « U » et délimités en « N » ou « A ».

- **La région Bretagne** indique que dans l'attente de la phase de territorialisation par le SCoT de la différenciation des trajectoires de réduction de l'artificialisation des sols selon les besoins des territoires, la région invite la commune à anticiper et prendre en compte le changement de modèle prévu par la loi, notamment en procédant à des ouvertures raisonnées et en prenant en compte l'enveloppe maximale correspondant au SCoT. Elle précise que le PLU devra intégrer les modifications du SRADDET au plus tard le 22/02/2028.

*» La commune indique être dans l'attente des résultats de la révision du SCoT mais qu'elle a intégré le référentiel MOS dans l'élaboration du projet ainsi les objectifs de la loi dite « Climat et Résilience » en matière de modération de la consommation des ENAF dans la mesure du possible, considérant le Pôle d'Équilibre que représente La Gacilly dans l'armature territoriale du Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne.*

#### III.1.4. Questions complémentaires de la commissaire-enquêtrice

- **Question 1 :** Si le zonage en U et AU est présenté comme un potentiel de développement, la commune peut-elle préciser quels outils permettront de maîtriser effectivement la consommation d'ENAF et d'éviter une ouverture foncière excédant les besoins sur la durée du

PLU afin de ne pas remettre en cause l'atteinte des objectifs de sobriété foncière fixés par les documents supra-communaux et la législation en vigueur ?

» **Réponse du porteur de projet** (réponse complète dans le mémoire en réponse annexé dans la partie Rapport) : au sein des agglomérations, la commune n'a pas retenu une inconstructibilité systématique des espaces non bâtis, estimant qu'une telle approche pourrait figer des réserves foncières situées dans le tissu urbain et reporter la pression foncière vers les espaces périphériques. Le projet vise ainsi à concentrer le développement au sein des agglomérations existantes tout en limitant les ouvertures à l'urbanisation.

La collectivité souligne que cette orientation marque une évolution par rapport aux documents d'urbanisme antérieurs et s'inscrit dans une trajectoire compatible avec les objectifs de réduction de la consommation d'ENAF et de préparation de l'objectif de zéro artificialisation nette à l'horizon 2050.

Par ailleurs, l'étude de densification du rapport de présentation identifie un potentiel foncier théorique d'environ 9,02 ha au sein des agglomérations. Au regard des pratiques observées, la commune estime qu'environ 25 % de ce potentiel pourrait être mobilisé sur dix ans, permettant la réalisation d'environ 40 logements pour une consommation foncière estimée entre 2 et 2,5 ha.

La commune n'exclut pas l'étude et la mise en place ultérieure d'une politique d'acquisitions foncières.

**Point de vue de la commissaire-enquêtrice** : Il ne s'agit pas de remettre en cause la constructibilité de ces espaces, mais plutôt d'encourager une mobilisation plus active de ce potentiel.

Une fois encore, je note la complexité face aux multiples chiffres avancés.

En outre, la commune s'appuie sur les pratiques observées jusqu'à présent pour estimer que seule une part d'environ 25% du potentiel en zone U pourrait être mobilisé dans les 10 prochaines années, avec une densité comprise entre 16 à 20 lgts/ha. Toutefois, aucune politique particulièrement volontariste ne me semble accompagner cette hypothèse. Or, à l'instar de l'Ae, j'estime que ce taux de mobilisation comme les densités envisagées pourraient être réhaussées si le projet s'appuyait davantage sur ces secteurs pour son projet que sur les zones AU.

\*

• **Question 2** : Le code de l'urbanisme prévoit la possibilité de surseoir à statuer sur les autorisations d'urbanisme dès lors que les orientations générales du PADD ont été débattues, lorsque les constructions projetées sont de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur PLU (articles L.153-11 et L.153-12 du code de l'urbanisme). Depuis le débat sur les orientations du PADD, il semble qu'aucun sursis à statuer n'ait été prononcé. Pour quelles raisons la commune n'a-t-elle pas mobilisé cet outil afin de préserver les objectifs de sobriété foncière affichés et de ne pas compromettre la mise en œuvre du futur PLU ?

Un permis de construire a notamment été délivré en décembre 2025 sur le secteur de l'OAP n°3, susceptible de remettre en cause la réalisation de celle-ci. D'autres OAP ont-elles été affectées par la délivrance d'autorisations d'urbanisme depuis le débat sur le PADD ?

» **Réponse du porteur de projet** (réponse complète dans le mémoire en réponse annexé dans la partie Rapport) Par décision politique, la municipalité a souhaité ne pas procéder à une forme d'application anticipée de son projet de PLU et faire valoir les documents d'urbanisme en vigueur jusqu'à l'approbation du nouveau PLU sur le territoire de la commune nouvelle.

*Le permis délivré sur le secteur d'OAP n° 3 ne remet pas en cause le principe de ladite OAP. Aucun autre secteur d'OAP n'a été affecté (cf réponse dans le chapitre destiné aux OAP)*

**Point de vue de la commissaire-enquêtrice** : Ce choix de ne pas recourir au sursis à statuer entraîne un risque certain de compromettre la mise en œuvre des orientations du futur PLU, en particulier en matière de maîtrise de la consommation.

\*

• **Question 3** : Il semble que de nombreuses constructions nouvelles ont été autorisées dans les zones actuellement classées A et N au projet de PLU depuis le débat sur le PADD. Au nombre de combien sont-elles ? La consommation d'ENAF correspondante a-t-elle été comptabilisée ?

» *26 constructions ont été autorisées dans les zones Ah ou Ar des documents d'urbanisme en vigueur; environ 2/5 (12) ont déclaré une ouverture de chantier. Par ailleurs, 8 déclarations préalables de division (DPLT) ont également été accordées sur la même période en lien avec ces permis, celles-ci portant sur la division foncière préalable aux projets autorisés*

*La consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), telle qu'analysée dans le rapport de présentation au regard du Mode d'Occupation des Sols (MOS), a été arrêtée à la date du 3 avril 2024. À ce titre, la consommation de 14,6 hectares d'ENAF, résultant des 147 permis de construire délivrés depuis le 1er septembre 2021, a été calculée sur la base des autorisations d'urbanisme accordées par la collectivité jusqu'à cette même date.*

**Point de vue de la commissaire-enquêtrice** : j'estime la consommation d'ENAF de 2021 jusque 2032 au minimum à : 22,91ha soit plus que les 20ha du PADD. (14,6 ha (déjà consommés de 2021 à 2024) +5,81ha de secteurs d'OAP + 2,5 ha (en densification (25%)).

\*

• **Question 4** : La réponse apportée à l'avis du PETR (p29 du mémoire en réponse) indique que « la municipalité ne souhaite pas déclasser les terrains qualifiés de NAF par le MOS et réputés constructibles depuis les documents d'urbanisme communaux précédents. Ces parcelles apparaissent en dents creuses des parties déjà bâties et desservies par les différents réseaux d'assainissement collectifs ».

Cette position semble toutefois difficile à concilier avec la réponse apportée à la DDTM (p11 du même document) : « les espaces ENAF non consommés en zone « U » seront à nouveau vérifiés et délimités le cas échéant en zone « N » ou « A », ou protégé de l'urbanisation par toute autre manière disponible au sein du PLU.

Pourriez-vous préciser la distinction opérée entre ces différentes catégories de terrains, expliciter les critères utilisés pour tracer les limites des zones U, ainsi que ceux permettant de déterminer les terrains maintenus constructibles et ceux qui feront l'objet d'un déclassement ou d'une protection ?

» *En effet, la traduction des réponses apportées à l'avis de la DDTM et à l'avis du PETR est lisible dans le règlement graphique amendé et joint au dossier d'enquête publique au titre des annexes du mémoire en réponse aux avis des PPA.*

*Sur ce plan les espaces ENAF de plus de 2500 m<sup>2</sup> au sein de l'agglomération ont été réindiqués en zones A ou N. En revanche, toutes les parcelles ENAF dont la surface est inférieure à 2500 m<sup>2</sup> et comprises comme espace interstitiel (ou dent creuse) au sein des agglomérations ont été conservées en zone U.*

**Point de vue de la commissaire-enquêtrice :** je remercie le porteur de projet pour ces précisions.

\*

• **Question 5 :** Si des ajustements du PLU sont réalisés à la suite de l'enquête publique, certaines parcelles pourraient être requalifiées au regard de leur occupation réelle du sol, ce qui pourrait révéler des divergences avec la classification du MOS breton. Existe-t-il une procédure permettant de signaler et de faire évoluer le MOS breton afin qu'il reflète plus fidèlement la réalité locale, et comment ces éventuelles corrections seraient-elles prises en compte dans la justification de la consommation d'ENAF du PLU ?

» *Le MOS breton constitue un outil de référence régionale, élaboré à partir de données standardisées, qui peut comporter ponctuellement des écarts avec la réalité locale observée sur le terrain.*

*Dans le cadre de l'élaboration du PLU, les services municipaux, assistés du chargé d'étude, ont procédé à une vérification du MOS sur le territoire communal de La Gacilly. Ce travail a permis d'identifier certaines erreurs d'appréciation ou de caractérisation de parcelles, ainsi que des autorisations d'urbanisme qui n'avaient pas été intégrées dans les différentes périodes de référence du MOS. Ces éléments correctifs ont été formalisés et transmis aux services de la Communauté de communes, lesquels en ont assuré la remontée auprès de la structure porteuse du SCoT.*

*Même si des ajustements du MOS peuvent être jugés nécessaires pour mieux refléter la réalité locale, ils ne sont pas de nature à conduire à une révision des enveloppes de consommation d'ENAF attribuées au territoire.*

*Les éventuelles corrections apportées au MOS sont ainsi prises en compte à titre explicatif et justificatif dans le rapport de présentation du PLU, afin d'assurer la transparence de l'analyse de la consommation foncière, sans remettre en cause le cadre quantitatif fixé par les documents de planification supra-communaux.*

**Point de vue de la commissaire-enquêtrice :** je remercie le porteur de projet pour ces précisions.

### III.1.5. Appréciation générale de la CE sur le thème de la consommation foncière

Le MOS constitue le référentiel d'analyse commun à l'ensemble des communes bretonnes pour apprécier la consommation d'ENAF passée et encadrer les capacités d'urbanisation pour la période 2021-2031. Or, la commune adopte une lecture qui conduit à s'en affranchir partiellement, en considérant que le potentiel ouvert à l'urbanisation ne se traduira pas intégralement en consommation effective d'espace. Si je peux entendre ce raisonnement, il revient toutefois à anticiper une sous-réalisation des droits ouverts pour justifier une ouverture supplémentaire, ce qui me paraît discutable. Si un tel raisonnement était adopté par l'ensemble des communes, il serait de nature à compromettre l'atteinte des objectifs de sobriété foncière à l'échelle supra-communale ainsi que l'équilibre recherché entre les territoires dans la répartition des capacités d'urbanisation.

J'observe que la commune a engagé de réels efforts en vue de réduire sa consommation d'ENAF, notamment en supprimant toute urbanisation en dehors des bourgs (j'y reviendrai cependant dans le chapitre qui suit). Je prends également acte des évolutions proposées, telles que la suppression de certains secteurs d'OAP consommateurs d'ENAF et le reclassement en zone A ou N d'espaces qualifiés de NAF par le MOS, qui participent à une meilleure prise en compte des objectifs de sobriété foncière.

Néanmoins, au regard des éléments disponibles, la commune dispose d'une enveloppe d'environ 18,5 ha de consommation d'ENAF à l'horizon 2032, susceptible d'être majorée en raison de son statut de pôle d'équilibre. Or, les différentes estimations évoquées dans le dossier me conduisent à identifier un potentiel supérieur, pouvant atteindre, voire dépasser, les 20 ha annoncés dans le PADD. En effet, en cumulant la consommation déjà intervenue depuis 2021 (minimum 14,6 ha), les secteurs de projet maintenus dans le PLU amendé (5,81 ha) ainsi qu'une consommation de 25% du potentiel issu de la densification (environ 2,5 ha), le total atteindrait environ 22,9 ha.

## III.2. PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES ET BESOINS EN LOGEMENTS ASSOCIES

### III.2.1. Rappel synthétique du projet arrêté

Le scénario retenu considère un taux de croissance annuel moyen de +1.05%, soit un apport de 480 nouveaux habitants d'ici 2032, portant la population à près de 4550 habitants. Pour répondre à ce scénario, le projet prévoit la création de 220 logements supplémentaires, dont 140 à construire (en secteur d'OAP) et 80 par la réduction de 30% de la vacance.

Le projet vise une densité minimale de 20 lgts/ha répartie globalement sur le territoire et impose un minimum de 60% d'appartements et 10% de logements en locatif social ou en accession aidée.

### III.2.2. Observations du public

Aucune observation du public ne porte directement sur les projections démographiques ni sur l'évaluation des besoins en logements qui en découle.

Toutefois, le nombre important de demandes de constructibilité formulées en vue de la réalisation d'habitations s'explique par les enjeux de valorisation foncière mais témoigne également d'un intérêt marqué du public pour le développement de l'offre de logements sur la commune. Plusieurs contributeurs ont fait valoir les difficultés actuelles d'accès au logement, liées notamment à un manque de terrains à bâtir. Certains ont exprimé également leur incompréhension à la non mobilisation des dents creuses au sein des hameaux au profit d'extensions en périphérie des zones agglomérées.

Ces demandes de constructibilité peuvent être distinguées en deux catégories :

Les demandes situées en limite d'enveloppe urbaine (19 demandes),

Les demandes localisées en campagne (13 demandes).

#### » *Éléments de réponse du porteur de projet*

*N.B. : En ce qui concerne les demandes de constructibilité en limite d'enveloppe urbaine, les réponses du porteur de projet ne peuvent être généralisées, chaque situation appelant une analyse au cas par cas, il convient de se référer directement au tableau en annexe.*

*En ce qui concerne les demandes de constructibilité à la campagne, la commune rappelle que l'un des axes majeurs du PADD, en réponse avec la législation, aux enjeux de territoire en matière de consommation de l'espace et particulièrement de préservation des Espaces Naturels, Agricoles ou Forestiers, ainsi qu'en matière de protection de l'activité agricole, est, désormais, de limiter la constructibilité en campagne.*

*Elle souligne que ce mode d'urbanisation conduit inexorablement au mitage et à l'étalement urbain, en plus de disperser la population sur le territoire en multipliant les obligations de recours à l'automobile pour les trajets vers les agglomérations proposant commerces et services.*

*Dans ce cadre, la commune privilégie le développement des trois agglomérations principales, en y concentrant l'accueil de nouveaux habitants, à proximité des services et des commerces, dans le but de limiter les déplacements automobiles ville/campagne.*

*La commune précise également que certains villages, précédemment identifiés en STECAL « Ah », ont été reclassés en zone A afin de répondre à ces objectifs de sobriété foncière.*

*La constructibilité en zone agricole (A) et naturelle (N) est ainsi fortement limitée, mais permet tout de même l'évolution du bâti existant (extensions, annexes) sous certaines conditions.*

*S'agissant plus particulièrement du village de la Moraie et les villages similaires, bien qu'ils soient desservis par le réseau d'assainissement collectif et puissent être assimilés à des secteurs à caractère urbain au regard des critères retenus par le SCoT du Pays de Ploërmel – Cœur de Bretagne et par la Charte Agriculture et Urbanisme du Morbihan, la commune indique avoir fait le choix de ne pas y ouvrir de nouvelles possibilités de construction. Elle considère en effet qu'une*

*telle orientation conduirait à déséquilibrer la répartition des logements entre agglomérations et villages, tout en générant une consommation supplémentaire d'ENAF.*

#### **Point de vue de la commissaire-enquêtrice :**

L'objectif de réduction de la consommation d'ENAF s'impose à la commune et la nécessité d'enrayer le « mitage » de l'espace rural me paraît pleinement justifié. Je partage les raisons développées par le porteur de projet qui sont liées à des enjeux de préservation des espaces naturels et agricoles et de limitation de la dépendance à la voiture.

Toutefois, je relève que 3 villages « constitués », la Moraie, le Passage et la Chaussée, sont desservis par les réseaux et je regrette le choix de la commune de ne pas envisager la mobilisation des dents creuses qui y sont présentes. Comme certains requérants, je constate que certaines de ces parcelles, déjà identifiées comme urbanisées par le MOS, ne relèvent pas d'une consommation nouvelle d'ENAF, tandis que d'autres pourraient s'apparenter à des friches agricoles.

Par ailleurs, si la commune met en avant la volonté de concentrer la venue de nouveaux habitants au sein des agglomérations, sa stratégie m'apparaît peu lisible au regard du décalage avec les pratiques constatées :

- A l'exception des OAP 1 (qui consomme tout de même de l'ENAF) et de l'OAP 5, les OAP habitat sont toutes envisagées en périphérie de l'urbanisation et contribuent à l'agrandissement de la tache urbaine,

- la municipalité a souhaité ne pas procéder à une forme d'application anticipée de son projet de PLU et faire valoir les documents d'urbanisme en vigueur jusqu'à l'approbation du nouveau PLU. Des autorisations ont donc continué à être délivrées en secteur de campagne,

- Les réseaux d'assainissement ont été étendus vers certains villages dernièrement.

### **III.2.3. Observations des PPA**

- **La MRAe** demande de justifier ou revoir la projection démographique retenue étant donné le décalage avec le taux annuel enregistré entre 2015 et 2021.

*» Réponse du porteur de projet : considérant les données de l'INSEE disponible au moment de l'analyse démographique (en 2021), le taux de croissance annuel moyen s'est stabilisé autour de 0,5 % par an. Ce point du diagnostic est conforté par les tendances depuis, avec un taux de croissance de 0,4 % entre 2010 et 2021 (sur la base des données INSEE du 14/01/2025). Si La Gacilly et Redon sont difficilement comparables au vu des situations des 2 communes, il est intéressant de noter la forte augmentation du taux de croissance à Redon ; passant de -1,5 % entre 2010 et 2015 à 0,7 % entre 2015 et 2021.*

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

- **La MRAe** indique qu'augmenter la proportion de petits logements et proposer des alternatives à la maison individuelle permettrait de répondre à la demande et d'augmenter la

densité (prévue de 20lgts/ha mais sans traduction réglementaire) dans un objectif de préservation d'ENAF.

» **Réponse du porteur de projet** : *La traduction règlementaire, au-delà des OAP, d'une densité imposée suppose la proximité des transports collectifs, comme définie à l'article L.151-26 du code de l'urbanisme, ce qui n'est pas le cas à La Gacilly. Toutefois, suivant la réponse apportée à l'avis du PETR PPCB, il est proposé de rehausser globalement la densité globale de logements à construire.*

*La production de logements collectifs à hauteur des recommandations du diagnostic est déjà engagée dans les projets en cours.*

**Point de vue de la commissaire-enquêtrice** : je remercie le porteur de projet pour ces précisions.

- **Le PETR** alerte la commune sur la procédure de révision du SCoT actuellement en cours et indique ainsi que les objectifs de croissance démographique seront probablement plus faibles que ceux inscrits actuellement. Sur la thématique du logement, bien que la commune propose dans son PLU un objectif de densité de 20 log/ha, le PETR alerte la commune sur l'objectif de densité inscrit dans le SRADDET qui s'élève à 20 log/ha en moyenne et qui devra être intégré au SCoT revoyant ainsi à la hausse les densités pour l'ensemble des communes du territoire. Les élus incitent la commune à augmenter son objectif de densité de log/ha afin d'anticiper la révision du SCoT, d'autant plus que La Gacilly est un pôle d'équilibre.

» **Éléments de réponse du porteur de projet** : *La Gacilly a placé ses objectifs de croissance à l'horizon 2032 bien en dessous de ceux envisagés par le SCoT en vigueur avec un taux de croissance annuel moyen de 1,05 % contre 1,25 %.*

**Point de vue de la commissaire-enquêtrice** : le porteur de projet se réfère à plusieurs reprises au SCoT actuellement en vigueur, alors même que celui-ci est en cours de révision et que la structure porteuse de ce document préconise elle-même une révision à la baisse du taux de croissance démographique. Il est dommage de ne pas prendre en compte ses remarques, cela obligera à une révision du PLU à court terme.

- **La CCI** considère que les données démographiques et économiques figurant dans le rapport de présentation auraient dues être actualisées pour tenir compte du ralentissement de la progression démographique.

» **Éléments de réponse du porteur de projet** : *l'estimation du nombre d'habitants produite dans le rapport sur la base des données disponibles à l'époque est de 4073 habitants en 2021 ; proche du chiffre officiel de 3993 habitants en 2021 paru au 14 janvier 2025. Ce dernier chiffre parue conforte la dynamique migratoire ici relevée.*

**Point de vue de la commissaire-enquêtrice** : la différence de 40 habitants pourrait conduire à une production supplémentaire d'environ 40 logements.

- **L'ARS** recommandé d'inclure la lutte contre l'habitat indigne dans les objectifs du PLU, notamment à travers le PADD. Il conviendra également de favoriser les rénovations énergétiques de l'habitat ancien, qui représente une proportion importante de l'habitat vacant.

» **Éléments de réponse du porteur de projet** : le PLU parle de « poursuivre la réhabilitation et la rénovation dans le centre ancien ».

### III.2.4. Questions complémentaires de la commissaire-enquêtrice

• **Question 1** : Le porteur de projet justifie la consommation d'ENAF par les besoins liés à l'accueil de population, en retenant une hypothèse de croissance démographique de 1,05 % par an pour atteindre 4 550 habitants à l'horizon 2032. Or, le PADD (p. 6) indique que La Gacilly se distingue par la stabilité de sa croissance démographique depuis 2000, autour de 0,5 % par an (et alors que la commune est pôle d'équilibre communautaire du Pays de Ploërmel cœur de Bretagne). Dans ces conditions, quels éléments objectifs permettent de retenir une hypothèse de croissance démographique plus que doublée par rapport à la tendance historique ?

» **Éléments de réponse du porteur de projet** : *Le taux de croissance démographique retenu par la commune, de l'ordre de 1,05 % par an à l'horizon 2032, ne procède pas d'une hypothèse isolée ou arbitraire, mais résulte d'un choix intermédiaire et raisonné parmi cinq scénarios.*

*Ce choix s'appuie, d'une part, sur les caractéristiques propres à la commune de La Gacilly, qui se distingue par une stabilité de sa croissance démographique depuis le début des années 2000, une structure de population relativement jeune et une proportion significative de familles, éléments susceptibles de soutenir une dynamique d'accueil légèrement renforcée. D'autre part, il prend en compte la volonté communale de mener une politique active de réduction de la vacance des logements et de conforter le peuplement des trois agglomérations existantes, sans extension excessive de l'urbanisation.*

*Par ailleurs, l'hypothèse retenue demeure inférieure à celles induites par le SCoT du Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne, avec lequel le PLU doit être compatible. Elle s'inscrit ainsi dans un cadre prudent et cohérent au regard des objectifs de sobriété foncière renforcés par la loi Climat et Résilience, en évitant de surévaluer les besoins tout en conservant une capacité d'adaptation aux évolutions démographiques.*

*Enfin, cette trajectoire démographique relève également d'une orientation politique assumée, la collectivité entendant accompagner cette dynamique par les projets engagés ou en cours de réflexion, dans une logique de développement maîtrisé et équilibré du territoire.*

*Le scénario démographique retenu constitue ainsi une hypothèse de travail prospective, destinée à encadrer les besoins du PLU, et non une prévision figée, susceptible d'être ajustée lors des évolutions ultérieures du document d'urbanisme.*

**Point de vue de la commissaire-enquêtrice** : Si je peux comprendre qu'une collectivité retienne une hypothèse légèrement majorée afin d'accompagner une politique d'accueil de population, l'écart entre la dynamique historique et le scénario retenu mériterait d'être davantage étayé. J'entends que le scénario démographique retenu constitue une hypothèse de travail susceptible d'être ajustée lors de futures évolutions du document d'urbanisme, néanmoins, dans l'état actuel du projet, cette hypothèse conduit à majorer les besoins en logements et, par conséquent, la consommation potentielle d'ENAF sur des bases qui demeurent largement discutables.

Afin d'assurer la sécurité juridique du projet, je recommande donc au porteur de projet, tout comme l'ont fait plusieurs PPA, de clarifier l'analyse démographique, ce point faisant l'objet de nombreux contentieux et ayant conduit à l'annulation de documents d'urbanisme partout en France.

\*

- **Question 2** : Il est indiqué p 245 du rapport de présentation qu'aucun desserrement des ménages n'a été retenu pour le besoin en logements, l'ambition du projet communal étant de maintenir la taille moyenne des ménages en attirant des familles. Or, le desserrement des ménages constitue une tendance démographique structurelle. Par ailleurs, il est indiqué p°201 que « 62% des ménages sont des familles, pour la plupart des couples sans enfants. La part de ces derniers de même que celles des personnes vivant seules, est la seule à augmenter parmi les différents types de ménages ».

Dans ces conditions, n'y a-t-il pas confusion entre un objectif politique (attirer des familles) et une hypothèse de taille des ménages supposée stable ? Sur quels éléments objectifs repose l'hypothèse d'un maintien de la taille moyenne des ménages ?

» **Éléments de réponse du porteur de projet** : *Il n'y a pas confusion entre un objectif politique et une hypothèse technique, mais une articulation assumée entre le projet de territoire et l'analyse démographique locale. L'objectif d'attirer et de maintenir des familles relève du PADD, tandis que l'hypothèse d'un maintien relatif de la taille moyenne des ménages repose sur des constats objectifs issus du diagnostic.*

*En effet, la commune présente déjà une taille moyenne des ménages faible (2,17 personnes par ménage), proche de la moyenne départementale, traduisant un desserrement largement engagé. Par ailleurs, la structure du parc de logements, majoritairement composée de logements de grande taille, permet d'absorber en grande partie ce desserrement à l'intérieur du parc existant, sans générer mécaniquement de besoins supplémentaires en logements.*

*Enfin, la part encore majoritaire des ménages familiaux et la stabilité des effectifs de couples avec enfants, combinées à une dynamique migratoire positive, constituent des éléments objectifs permettant de retenir, à l'échelle du PLU, une hypothèse prudente de stabilité relative de la taille moyenne des ménages. Cette hypothèse vise à éviter une surévaluation des besoins, tout en restant révisable lors d'une évolution ultérieure du document.*

**Point de vue de la commissaire-enquêtrice** : je remercie le porteur de projet pour ces précisions.

\*

- **Question 3** : Pourquoi l'objectif de réduction de la vacance est-il limité à 30 %, ce qui conduit à un taux résiduel d'environ 8,4%. Sur quels éléments repose cette hypothèse et pourquoi un scénario plus ambitieux n'a-t-il pas été étudié ?

» **Éléments de réponse du porteur de projet** : *l'hypothèse d'une réduction de 30 % de ce volume conduit ainsi à la remise sur le marché d'environ 79 logements destinés à être occupés à l'horizon du PLU. Cette contribution représente un apport significatif à l'accueil de population,*

*tout en restant compatible avec le fonctionnement du marché immobilier local. L'analyse qualitative de la vacance montre en effet que l'ensemble des logements vacants ne constitue pas un gisement immédiatement mobilisable. Une part de cette vacance relève de situations structurelles, logements nécessitant des travaux importants, inadéquation du bâti aux standards actuels, situations juridiques complexes, logements conservés à titre patrimonial ou vacance dite frictionnelle, qui limitent la capacité de mobilisation à court et moyen terme.*

*Dans ce contexte, l'objectif de réduction de 30 % constitue un premier palier d'intervention à l'échelle du présent PLU, couvrant une période d'environ dix ans. Il traduit la volonté de la commune de mobiliser activement le parc existant, tout en tenant compte des délais nécessaires à la mise en œuvre des actions et des leviers réellement mobilisables, notamment à travers les politiques d'amélioration de l'habitat et l'accompagnement des propriétaires.*

*Un scénario de réduction plus ambitieux a été envisagé, mais n'a pas été retenu comme hypothèse principale, dans la mesure où il aurait reposé sur des paramètres difficilement maîtrisables par la collectivité et aurait conduit à minorer excessivement les besoins en production de logements neufs. Le taux résiduel de vacance estimé à l'issue de ce premier palier, de l'ordre de 8,4 %, correspond par ailleurs aux ordres de grandeur observés sur des territoires comparables et reste compatible avec le fonctionnement normal d'un marché immobilier peu tendu.*

*La commune entend poursuivre cet effort au-delà de l'horizon du présent PLU, dans une logique de trajectoire progressive, avec pour objectif de tendre, à plus long terme, vers un taux de vacance d'environ 6 %, considéré comme raisonnable au regard des caractéristiques du marché local. Cette trajectoire sera réinterrogée et, le cas échéant, ajustée lors d'une prochaine révision du PLU, en fonction des résultats effectivement constatés, de l'évolution du parc de logements et des conditions du marché immobilier.*

**Point de vue de la commissaire-enquêtrice :** je remercie le porteur de projet pour ces précisions.

\*

- **Question 4 :** Pour ce parc vacant, pouvez-vous préciser la répartition :
  - géographique du parc vacant (centre-bourgs, hameaux, isolé, etc.);
  - typologique (bâti patrimonial, bâti récent, logements, locaux d'activité, etc.) ;
  - le type de vacance (structurelle, conjoncturelle, etc.).

*» Je comprends de la réponse apportée par le porteur de projet qu'une pré-étude lancée en 2025 par « de l'Oust à Brocéliande Communauté » a identifié 75 logements vacants dans les centres des trois bourgs (35 à La Gacilly, 20 à la Chapelle-Gaceline et 20 à Glénac) et qu'il s'agit en majorité de logements collectifs dans des propriétés privées. (Pour une réponse détaillée, cf. mémoire en réponse en annexe de la partie rapport).*

\*

- **Question 5 :** Pourriez-vous préciser quelles actions ou outils (réglementaires, fonciers, incitatifs) sont envisagés pour favoriser la mobilisation du parc vacant ?

» La municipalité a délibéré en 2021 en vue de l'assujettissement des logements vacants à la taxe d'habitation. Compte-tenu de la réforme décidée par l'Etat pour la taxe d'habitation, le législateur a permis aux collectivités d'assujettir les propriétaires de logements vacants à partir de 2024. La commune dispose depuis 2024 d'une base d'imposition transmise par les services des Finances Publiques, permettant l'assujettissement. D'autre part, une OPAH-RU est en cours d'étude à l'échelle de la communauté de l'Oust à Brocéliande, dans laquelle le territoire de La Gacilly est concerné.

**Point de vue de la commissaire-enquêtrice** : je remercie le porteur de projet pour ces précisions qui m'apprennent que des mesures sont prises pour favoriser la mobilisation du parc vacant.

\*

• **Question 6** : Le PADD prévoit de « permettre la réhabilitation des constructions de caractère en campagne pour proposer des formes où vivre diversifiées ». Pourtant, le rapport de présentation (p254) qualifie le potentiel de création via changement de destination (37 logements) de « mineur et incertain » et ne l'intègre pas dans les besoins du projet. Pourriez-vous préciser les critères et éléments qui ont conduit à considérer ce potentiel comme mineur alors qu'il représente près de 17% des besoins totaux, et comment cette estimation est compatible avec l'objectif de réhabilitation indiqué dans le PADD ?

» **Éléments de réponse du porteur de projet** : dans le rapport de présentation, l'évaluation du potentiel de création de logements par changement de destination en campagne a été conduite avec une approche volontairement prudente et encadrée. L'analyse des dix dernières années montre en effet que les services municipaux ont enregistré un nombre très limité de changements de destination aboutissant à la création de logements en secteur rural. Ce constat empirique constitue un premier élément expliquant la retenue de la collectivité quant à l'intégration de ce levier dans les besoins quantifiés du projet.

Par ailleurs, indépendamment des dispositions réglementaires du PLU, toute demande de changement de destination en zone agricole ou naturelle demeure subordonnée à l'avis conforme de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF). Cette instance applique des critères d'appréciation restrictifs, qui limitent fortement la portée opérationnelle de ce type de projet.

Sur les 54 écarts comportant un ou plusieurs bâtiments de caractère recensés sur le territoire communal, 37 échappent à ces critères rédhibitoires. Toutefois, l'identification d'un potentiel théorique ne permet pas, en l'absence d'une étude fine bâtiment par bâtiment, de vérifier l'usage actuel, l'état du bâti, les contraintes techniques ou les intentions des propriétaires. Dans ces conditions, le nombre de changements de destination effectivement observé sur les dix dernières années ne peut être extrapolé de manière fiable pour la période à venir.

C'est pour ces raisons que ce potentiel a été qualifié dans le rapport de présentation comme « mineur et incertain ». Il est précisé que le terme « mineur », pouvant prêter à interprétation, sera remplacé par le terme « ténu », afin de mieux traduire la réalité d'un potentiel existant, mais non structurant et difficilement mobilisable à l'échelle du projet de PLU.

*Ainsi, la non-intégration de ce potentiel dans les besoins chiffrés du projet ne traduit pas une remise en cause de l'orientation du PADD, mais procède d'une approche prudente et sincère de la planification, visant à ne pas fonder l'équilibre du projet sur des leviers dont la mise en œuvre demeure aléatoire. Les changements de destination restent possibles au cas par cas, dans le respect du règlement du PLU et des avis requis, et constituent un apport complémentaire, sans être considérés comme un moteur principal du développement résidentiel.*

**Point de vue de la commissaire-enquêtrice :** je remercie le porteur de projet pour ces précisions.

\*

• **Question 7 :** Par ailleurs, en réponse à l'avis de l'Ae qui soulignait cette absence de prise en compte des possibilités de logements par changement de destination, la commune a indiqué ne pas intégrer faute de maîtrise foncière. En quoi cette situation diffère-t-elle de celle du parc de logements vacants et ne peut-elle pas utiliser les mêmes leviers ?

» **Eléments de réponse du porteur de projet :** *la situation du parc de logements vacants et celle des bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination diffèrent sensiblement, tant du point de vue juridique que du point de vue opérationnel, ce qui justifie une approche distincte dans l'évaluation des besoins en logements.*

*S'agissant des logements vacants, ceux-ci relèvent d'un parc déjà reconnu comme à usage d'habitation. Leur remise sur le marché ne suppose pas de modification de destination au sens du droit de l'urbanisme, mais repose principalement sur des leviers incitatifs et opérationnels que la collectivité peut mobiliser de manière relativement directe : politiques de l'habitat, actions de lutte contre la vacance, accompagnement des propriétaires, dispositifs d'amélioration de l'habitat ou partenariats avec les opérateurs compétents. À ce titre, la vacance constitue un gisement dont la mobilisation, bien que partiellement incertaine, peut être estimée et intégrée de manière prudente dans les projections du PLU.*

*À l'inverse, les bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination en zones agricoles ou naturelles ne constituent pas un parc résidentiel existant. Leur mobilisation est soumise à des conditions réglementaires strictes, à l'avis conforme des instances compétentes, notamment la CDPENAF, ainsi qu'à de nombreuses contraintes agricoles, environnementales et paysagères. En outre, l'absence de maîtrise foncière est ici plus marquée encore, puisque la collectivité ne dispose d'aucun levier direct pour susciter ou orienter ces projets, lesquels relèvent exclusivement de démarches individuelles, souvent complexes et aléatoires.*

*Ainsi, si vacance et changement de destination participent tous deux à la mobilisation du bâti existant, ils ne relèvent pas des mêmes mécanismes ni des mêmes capacités d'action pour la collectivité, ce qui justifie un traitement différencié dans le cadre du PLU.*

**Point de vue de la commissaire-enquêtrice :** Je comprends que les mécanismes à l'œuvre pour mobiliser des bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination sont plus complexes pour la collectivité.

Néanmoins, comme il s'agit de bâtiments présentant un intérêt patrimonial, leur réhabilitation peut constituer une opportunité intéressante de valorisation du bâti existant tout en contribuant à la limitation de la consommation d'ENAF. Dans cette perspective, j'encourage la commune à développer une politique de valorisation du patrimoine bâti, d'autant que cet objectif est également affirmé dans les orientations du PADD.

\*

- **Question 8 :** La commune indique ne pas avoir pris en compte le potentiel en micro-densification au motif qu'elle n'en aurait pas la maîtrise. Or, le tableau p 236 du rapport de présentation indique 22 PC ont été délivrés en zone Ua ou Ub sur La Gacilly et Glénac entre 2021 et 2024 (avec une surface moyenne de 1324m<sup>2</sup>/logement), ce qui tend à démontrer que ce potentiel n'est pas négligeable.

Dans ce contexte, sur quels éléments la commune s'appuie-t-elle pour écarter ce gisement, alors même que le PADD prévoit p7 de « tenir compte du microfoncier » et p9 de « considérer les opportunités de requalification ou d'optimisation des parties urbanisées et leur potentiel de densification » et que le rapport de présentation (p250) indique que le « PLU est néanmoins l'occasion de faciliter leur mobilisation en projetant si nécessaire des outils réglementaires adaptés comme des règles de prospect, des emplacements réservés ou des OAP ».

» **Eléments de réponse du porteur de projet :** La commune précise que la micro-densification, comme entendu dans le rapport de présentation, désigne la création de nouveaux logements par division parcellaire au sein d'unités foncières déjà bâties, généralement par l'occupation d'un jardin ou d'un fond de parcelle résiduel. Ce mode de production de logements correspond notamment au concept anglo-saxon de type « BIMBY » (« construire dans mon jardin »).

Si la micro-densification peut effectivement contribuer, à la marge, à la production de logements, elle présente des caractéristiques qui la rendent difficilement mobilisable comme un levier structurant du projet à l'échelle de la durée du PLU. En effet, ces unités foncières étant déjà occupées, leur mobilisation repose quasi exclusivement sur l'initiative individuelle des propriétaires. En l'absence de dispositifs incitatifs ou contraignants spécifiques, la collectivité ne dispose que d'une maîtrise limitée sur le rythme, la localisation et le volume des projets susceptibles d'émerger.

Par ailleurs, les permis de construire mentionnés dans le tableau de la page 236 du rapport de présentation, délivrés entre 2021 et 2024 en zones Ua et Ub sur La Gacilly et Glénac, ne relèvent pas tous de situations de micro-densification au sens strict. Une part significative de ces autorisations concerne des opérations de densification, entendue comme la construction sur des terrains nus situés en dents creuses au sein des parties agglomérées.

Pour autant, la commune ne remet pas en cause les orientations du PADD, qui prévoient de tenir compte du micro foncier et de considérer les opportunités de requalification ou d'optimisation des parties urbanisées. À ce titre, le PLU constitue bien un cadre favorable à la mobilisation progressive de ce potentiel, notamment par l'adaptation des règles de prospect, la possibilité de recourir à des emplacements réservés ou, le cas échéant, à des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

*Ainsi, la micro-densification est reconnue comme un levier complémentaire, susceptible de contribuer ponctuellement à la production de logements, mais elle n'a pas été intégrée comme un gisement chiffré structurant du projet, en raison de son caractère incertain et de la maîtrise limitée dont dispose la collectivité sur sa mise en œuvre effective.*

**Point de vue de la commissaire-enquêtrice :**

Même si la micro-densification est un levier ponctuel et difficilement maîtrisable, je regrette qu'elle n'ait pas fait l'objet d'une prise en compte estimatif dans l'évaluation des capacités de production de logements. Une telle absence de valorisation conduit à majorer, par défaut, les besoins en ouverture à l'urbanisation. Je rappelle ici que le porteur de projet, dans son mémoire en réponse, a estimé qu'environ 25 % de du potentiel foncier au sein des agglomération pourrait être mobilisé sur dix ans, permettant la réalisation d'environ 40 logements.

\*

- **Question 9 :** Le PADD indique « considérer les opportunités de requalification ou d'optimisation des parties urbanisées et leur potentiel de densification » et « favoriser la densification des secteurs déjà urbanisés ».

Or, l'objectif de densité de 20 logements/ha semble principalement décliné dans les secteurs d'OAP, situés en zone 1AU.

Il ressort par ailleurs du règlement qu'une densité minimale de 1 logement pour 800 m<sup>2</sup> de terrain est prévue en zone Ur (p. 28), tandis qu'aucune règle de densité minimale ne semble fixée en zone Uc.

Dans ce contexte, pourriez-vous préciser quels sont les outils réglementaires mis en place pour traduire concrètement l'objectif de densification du PADD au sein des secteurs déjà urbanisés ?

*» **Éléments de réponse du porteur de projet :** au sein des zones déjà urbanisées, la traduction de l'objectif de densification repose principalement sur les règles du règlement écrit, adaptées à des tissus existants hétérogènes et à des logiques d'intervention majoritairement individuelles. À ce titre, le règlement de la zone UR intègre des prescriptions visant à encadrer et à favoriser une utilisation plus économe du foncier.*

*En particulier, l'article 4.2 du règlement de la zone UR prévoit que, hors opérations d'aménagement d'ensemble ou en l'absence de division parcellaire, la construction d'une maison d'habitation nouvelle de type individuel ne peut être réalisée sur une unité foncière de plus de 500 m<sup>2</sup>. Cette disposition constitue un outil réglementaire incitatif à la division parcellaire et à l'optimisation des grandes parcelles bâties ou faiblement bâties, tout en restant compatible avec la morphologie du tissu existant.*

*L'article 4.4 prévoit par ailleurs des adaptations ciblées, notamment lorsque la division conduirait à une parcelle résiduelle de moins de 300 m<sup>2</sup> ou dans le cas de la construction de bâtiments annexes liés à une habitation existante. Ces ajustements permettent de concilier l'objectif de densification avec les contraintes techniques et fonctionnelles propres aux situations existantes.*

*En zone UC, aucune règle de densité minimale chiffrée n'a été fixée. Ce choix s'explique par la diversité des formes urbaines et par la volonté de ne pas figer le développement par des seuils uniformes, susceptibles de produire des effets contre-productifs ou de freiner certains projets de densification ponctuelle. L'absence de densité minimale ne constitue pas une interdiction de densifier : les règles de gabarit, d'implantation et de division parcellaire permettent au contraire la réalisation de projets de densification et de micro-densification lorsque les conditions locales le permettent.*

*De manière générale, les prescriptions réglementaires du PLU ont été conçues pour ne pas faire obstacle à la densification et à la micro-densification au sein des secteurs urbanisés, mais au contraire pour en faciliter la mise en œuvre progressive, tout en préservant les équilibres urbains, paysagers et fonctionnels existants.*

*Ainsi, si les outils mobilisés diffèrent selon les secteurs, l'objectif de densification affirmé dans le PADD trouve bien une traduction concrète dans le règlement du PLU, à travers un ensemble de dispositions visant à encourager une utilisation plus économe du foncier au sein des parties déjà urbanisées, en complément des secteurs d'aménagement identifiés en zone 1AU.*

#### **Point de vue de la commissaire-enquêtrice :**

Je prends acte des précisions apportées par le porteur de projet quant aux dispositions réglementaires susceptibles de favoriser la densification au sein des secteurs déjà urbanisés. Néanmoins, les règles prévues, si elles peuvent effectivement faciliter certaines opérations de division parcellaire et contribuer à une utilisation plus économe du foncier, sont davantage conçues, comme l'indique lui-même le porteur de projet, pour ne pas faire obstacle à la densification que pour l'encourager véritablement. La densification reste entièrement dépendante d'initiatives individuelles, sans dispositif incitatif spécifique.

Or, j'estime que la mise en place d'objectifs de densité plus explicites, exprimés par exemple en nombre de logements à l'hectare ou par d'autres mécanismes réglementaires ou programmatiques (OAP), sensibilisation de la population sur les différentes formes que peut prendre la densification (restructuration du bâti et agrandissement, division parcellaire, remembrement parcellaire, AFU, etc.), ajustement de la fiscalité, etc... aurait pu traduire plus concrètement l'objectif de densification inscrit dans le PADD.

\*

- **Question 10 :** Vous indiquez, en réponse à la MRaE qui considère que la production de logements collectifs est un levier de la trajectoire de sobriété foncière, que des projets de logements collectifs sont déjà engagés. Or, seul un projet de 21 logements collectifs rue des Archers, autorisé en 2024, a pu être identifié dans le dossier.

Pouvez-vous préciser l'état d'avancement de ce projet et indiquer s'il existe d'autres opérations de logements collectifs programmées non indiquées dans les OAP sectorielles et qui contribueront à remplir les objectifs du projet ? En effet, le PADD prévoit d'imposer la réalisation de 60% d'appartements, or la liste des OAP (p10 de la pièce 4 avec propositions d'ajustements) indique que celles-ci accueilleront 44% de collectifs.

» **Eléments de réponse du porteur de projet** : En réponse à l'avis de la MRAe, la commune a indiqué que la production de logements collectifs constitue un levier important de la trajectoire de sobriété foncière et que plusieurs projets de logements collectifs sont déjà engagés ou envisagés sur le territoire communal. Cette affirmation ne se limite pas aux seules opérations identifiées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), lesquelles n'ont pas vocation à recenser de manière exhaustive l'ensemble des projets susceptibles de contribuer aux objectifs du PLU.

S'agissant du projet de logements collectifs rue des Archers, celui-ci a fait l'objet d'une autorisation délivrée en 2024 pour la réalisation de 21 logements collectifs. Ce projet est à un stade opérationnel avancé et contribue directement à la diversification de l'offre résidentielle au sein du tissu urbain existant.

Par ailleurs, certaines OAP imposent explicitement une programmation en logement collectif. Deux secteurs prévoient ainsi une réalisation à 100 % en collectif, représentant un total de 24 logements. Ces secteurs participent à l'atteinte des objectifs de densification et de sobriété foncière portés par le PADD.

Au-delà des OAP sectorielles, la commune a tenu compte, dans l'élaboration du projet de PLU, de plusieurs opérations déjà engagées ou en cours de programmation, qui relèvent également du logement collectif ou assimilé :

- Lotissement communal du Héron : la première tranche est achevée avec la vente de 11 lots privés pour la création de maisons d'habitations. Un lot social pour la construction de trois maisons à vocation sociale a également été prévu. Le projet est en suspens suite à la liquidation judiciaire du promoteur initial. La seconde tranche, comprenant 15 lots, intègre un lot spécifiquement destiné à un programme de logements collectifs sociaux comprenant 4 appartements en voie d'achèvement. Le plan d'aménagement prévoit par ailleurs un accès vers une troisième tranche, dont le foncier est aujourd'hui maîtrisé par la collectivité; le programme n'est pas arrêté à ce stade.

- Projet de la Bergerie (ancien EHPAD) : il s'agit d'un projet privé de réhabilitation visant l'hébergement de jeunes travailleurs. Le programme comprend 27 chambres meublées avec des espaces de services et de vie partagés, ainsi que 6 appart'hôtels d'environ 40 m<sup>2</sup> destinés principalement à des professionnels. Ce projet, aujourd'hui réalisé, bien que relevant de formes d'habitat spécifiques, contribue à l'objectif de développement d'une offre collective et mutualisée, en cohérence avec les orientations du PADD.

- Bâtiment de la Glouzie (ancien EHPAD) : une reconversion de 40 logements collectifs est réalisée pour l'un des bâtiments. Et, le bâtiment Fleur de Pommier (ex. Résidence Jean Bellamy) prévoit une réhabilitation de 63 logements T1bis et 1 T4, plus espaces communs.

- Terrain de l'ancienne gendarmerie : il est envisagé la réalisation d'un programme mixte comprenant 38 logements collectifs et 7 logements sociaux sous forme de maisons groupées.

Ainsi, si les OAP sectorielles identifient une part de logements collectifs représentant environ 44 % de leur programmation, cette proportion ne reflète pas à elle seule l'ensemble de la production de logements collectifs attendue sur la durée du PLU. L'objectif fixé par le PADD,

*visant une production d'environ 60 % d'appartements, repose sur une approche globale intégrant à la fois les secteurs d'OAP, les projets déjà autorisés, les opérations de requalification du bâti existant et les programmes engagés hors OAP.*

*Cette approche permet de concilier un affichage programmatique clair dans les OAP avec la prise en compte de projets opérationnels déjà identifiés, contribuant effectivement à la diversification de l'offre résidentielle et à la trajectoire de sobriété foncière du territoire.*

**Point de vue de la commissaire-enquêtrice :** Je remercie le porteur de projet pour les éléments complémentaires apportés concernant les opérations de logements collectifs engagées ou envisagées sur le territoire communal. Ces informations permettent de mieux apprécier la contribution de certains projets, notamment ceux situés hors OAP, à l'objectif de diversification de l'offre résidentielle et notamment de logements collectifs. Je regrette que ces éléments ne soient pas plus clairement présentés dans le rapport de présentation, cela rend difficile l'appréciation, pour le lecteur, de la capacité réelle du projet à atteindre l'objectif fixé par le PADD, qui prévoit la réalisation d'environ 60 % de logements collectifs et 10% de logements sociaux.

Au regard des opérations mentionnées (projet de la rue des Archers, programmes du secteur du Héron, reconversion du site de la Glouzie, projet envisagé sur le terrain de l'ancienne gendarmerie, des permis de construire délivrés en campagne, etc.), il apparaît qu'une part significative de la production de logements pourrait couvrir une part importante des besoins estimés à l'échelle du PLU<sup>3</sup>.

\*

- Question 11 : Comment le PLU prend-il en compte l'émergence de formes d'habitat comme l'habitat léger, observées sur d'autres territoires et quels outils réglementaires sont envisagés pour les encadrer ?

*» **Éléments de réponse du porteur de projet :** La commune précise que la question des formes d'habitat alternatives, telle que l'habitat léger, n'a pas fait l'objet d'un traitement spécifique dans le document.*

*Les résidences démontables, telles que définies par le Code de l'urbanisme, sont soumises au droit commun du règlement d'urbanisme communal. À ce titre, elles doivent respecter l'ensemble des prescriptions applicables à la zone dans laquelle elles s'inscrivent, notamment les règles d'implantation, de gabarit et d'intégration paysagère, ainsi que les exigences relatives à la desserte par les réseaux, en particulier l'alimentation en eau potable et l'assainissement.*

---

<sup>3</sup> J'en comptabilise 148 sans y inclure les logements réhabilités dont on ne sait s'ils étaient des logements vacants)

*Ces contraintes réglementaires, et en particulier celles liées aux réseaux, constituent de fait un encadrement fort de ce type d'habitat. Elles limitent naturellement les possibilités d'implantation.*

*Si la collectivité souhaitait développer une approche plus volontariste sur ce sujet, elle devra faire évoluer le document lors d'une révision ultérieure.*

### III.2.5. Appréciation générale de la commissaire-enquêtrice sur les projections démographiques et les besoins en logements qui en découlent.

Le scénario démographique retenu repose sur une hypothèse de croissance annuelle de 1,05%, bien supérieure à la tendance observée depuis le début des années 2000, autour de 0,5 % par an. Si j'admets qu'une collectivité puisse retenir une hypothèse légèrement majorée afin d'accompagner une politique d'accueil de population, les arguments avancés pour justifier ce scénario me paraissent peu étayés. En outre, le porteur de projet se réfère à plusieurs reprises au SCoT actuellement en vigueur, alors même que celui-ci est en cours de révision et que la structure porteuse préconise une révision à la baisse des perspectives démographiques, ce qui aurait mérité d'être davantage pris en compte pour éviter une adaptation rapide du PLU.

Cette hypothèse démographique conduit ainsi à majorer les besoins en logements sur des bases qui demeurent, de mon point de vue, discutables. J'attire l'attention du porteur de projet sur le fait que ce point a fait l'objet de nombreux contentieux qui ont conduit à l'annulation de documents d'urbanisme partout en France.

Plusieurs éléments positifs peuvent néanmoins être relevés : la commune limite fortement les constructions de logements en campagne et met en œuvre des actions pour mobiliser le parc de logements vacants, à travers différents dispositifs d'intervention sur l'habitat. Des opérations de logements collectifs engagées ou envisagées situées en densification contribuent à la production globale de logements plus diversifiée.

Cependant, je constate que ces opérations permettent déjà de couvrir une part significative des besoins en logements identifiés par le projet.

En outre, la mobilisation du potentiel foncier au sein des agglomérations me paraît encore perfectible. Elle repose principalement sur des initiatives individuelles, sans dispositif particulièrement incitatif. En effet, les dispositions du règlement au sein des secteurs déjà urbanisés me semblent davantage conçues pour ne pas freiner la densification que pour l'encourager véritablement.

De même, la production de logements dans des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, bien que limitée, pourrait être soutenue par une politique de valorisation du patrimoine bâti, en cohérence avec cette orientation du PADD.

Il est surprenant de constater que ces possibilités de création de logements par mobilisation du potentiel foncier au sein des agglomérations et par changement de destination sont à la fois reconnues, même si elles sont jugées minimes, mais qu'aucun levier ne soit activé pour les

rendre « réelles ». Cette absence de valorisation conduit, me semble-t-il à majorer les besoins en ouverture à l'urbanisation.

Enfin, j'observe que la commune écarte la mobilisation de formes d'urbanisation des dents creuses au sein de hameaux constitués, y compris lorsqu'elles sont peu ou pas consommatrices d'ENAF, tout en privilégiant des opérations en extension de l'urbanisation, susceptibles d'affecter des espaces agricoles. Cette orientation peut apparaître paradoxale au regard des objectifs de sobriété foncière poursuivis.

### III.3. ACTIVITES ARTISANALES INDUSTRIELLES ET COMMERCIALES

---

#### III.3.1. Rappel synthétique du projet arrêté

Il est prévu :

- L'accueil d'une partie des commerçants artisans actuellement sur le site de La Fabrique et de nouvelles entreprises au sein du Parc d'Activités des Boussards
- L'aménagement du Mortier de Glénac comme axe de développement de l'écotourisme.
- Quelques droits à construire mesurés pour les activités déjà installées en campagne, pour ne pas entraver leur développement éventuel.
- De favoriser la pérennité du théâtre équestre installé en campagne à proximité du bourg de La Chapelle-Gaceline, par la délimitation d'un STECAL et de permettre ainsi la modernisation éventuelle de ces installations.
- Le repérage au titre de l'article L.151-16 du code l'urbanisme des cellules et vitrines commerciales existantes pour préserver l'appareil commercial et sa diversité en centre-ville.

Le PLU comprendra un zonage UA1 (zone urbaine d'activités) réparti sur 6 zones pour un total de 76ha et un zonage UA2 (zone urbaine d'activités commerciales) réparti sur 2 zones pour un total de 14ha. Il comprendra également une zone AUA1 de 3,91ha.

#### III.3.2. Observations du public sur la prise en compte des activités économiques

Les 6 observations du public relatives aux activités économiques portent principalement sur des demandes de reclassement de parcelles afin de permettre le développement ou le maintien d'activités existantes, qu'elles soient artisanales, industrielles ou touristiques. Plusieurs requérants mettent en avant des projets en cours ou des besoins d'extension.

*» Les réponses du porteur de projet ne peuvent être généralisées, chaque situation appelant une analyse au cas par cas, il convient de se référer directement au tableau en annexe.*

*Néanmoins, les réponses s'appuient généralement sur les objectifs de limitation de la consommation d'ENAF pour justifier le maintien en zone agricole ou naturelle. Des ajustements ponctuels sont proposés : extensions limitées, échange de parcelles, création d'un STECAL.*

### III.3.3. Observations des PPA sur la prise en compte des activités économiques

- Le PETR indique qu'il est nécessaire d'inscrire dans le règlement une limite de surface de plancher à 300m<sup>2</sup> de la sous-destination « artisanat et commerce de détail » en zonage UR, afin d'être compatible avec le DAAC du SCoT.

*» Le porteur de projet propose de limiter à 50m<sup>2</sup> l'emprise au sol (art.9) des constructions liées à l'artisanat et aux commerces de détail et aux activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle en zone UR.*

- **La CCI** considère que les données économiques figurant dans le rapport de présentation auraient dues être actualisées pour tenir compte du ralentissement de la progression démographique. Elle constate également que malgré le nombre croissant d'établissements créés, cela ne permet pas le maintien du nombre d'emplois ces dernières années.

*» La tendance à la réduction du nombre des emplois a été relevée, aussi, parmi les enjeux économiques figurent la diversité des emplois salariés, l'accueil de nouvelles entreprises, la démultiplication des engagements vertueux en termes de développement durable.*

- **La CCI** demande également d'instaurer un périmètre de centralité commerciale, une limitation des activités commerciales en zone UR et la mise en place d'un dispositif de protection des linéaires commerciaux en interdisant les changements de destination des rez-de-chaussée commerciaux en zone UC.

*» Dans le règlement écrit, les secteurs UC sont désignés comme des zones urbaines centrales qui renvoie à la notion de centralité induite par le SCoT, la zone UR ne renvoie donc pas à cette notion. Toutefois, pour tenir compte de la remarque et éviter ainsi toute équivoque, la notion de centralité sera explicitée dans les pièces du règlement.*

*L'article 9 de la zone UR concernant l'emprise au sol des installations liées à l'artisanat et aux commerces de détail, ainsi qu'aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle pourra être limitée à 50 m<sup>2</sup>. La commune souhaite conserver des possibilités d'installation de commerces et services afin de favoriser la création d'entreprises (notamment des embryons et des activités ne nécessitant pas particulièrement les flux et infrastructures du centre-ville ou des zones commerciales.), favoriser la mixité des fonctions au sein des zones résidentielles, permettre une offre de proximité, limiter les déplacements.*

*La municipalité n'a pas souhaité limiter le changement de destinations des cellules commerciales, il apparait que l'irréversibilité n'est pas obtenue par le changement des usages — qui peuvent être nombreux sur une décennie ou sur une génération — mais par la transformation du bâti et le comblement des baies. Ce choix a pour objectif de ne pas accentuer la désertification du centre-ville dans le cas de la cessation d'activité et de non reprise immédiate.*

- **La CCI** approuve la possibilité d'extension de la zone d'activités permettant d'accueillir de nouvelles entreprises.

» *Le porteur de projet indique que la municipalité envisage de supprimer l'OAP n°4 en réponse aux avis d'autres PPA.*

- **La CCI** souhaite que le foncier économique en zones d'activités, hors site d'implantation périphérique, soit réservé aux établissements industriels et artisanaux générateurs de nuisances et donc non compatibles avec l'habitat et non également à la sous-destination « activités de service où s'effectue l'accueil de la clientèle » sans conditions particulières car elles peuvent aisément s'installer en milieu urbain.

» *Cette autorisation sera limitée aux seules zones d'activités UA2 comportant déjà des commerces.*

- **La CCI** considère qu'il convient de calibrer les espaces de stationnement en zone UA selon les besoins et la nature du projet et ne pas imposer un minimum de surface dédiée.

» *Il est proposé de supprimer les articles 5.1.2, 5.1.3, 5.1.4, 5.1.5 de la zone UA et de reformuler l'article 5.1.7 en ce sens.*

- Afin de ne pas créer de frein à la densification, la **CCI** recommande de ne pas fixer de seuil maximal d'emprise au sol (art.9) et de hauteur maximale (art.10) en zone UA.

» *Il est proposé de ne pas réglementer l'emprise au sol maximale pour les constructions ni les hauteurs en zone UA.*

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

\*

*Par ailleurs, je rappelle ici que pour faire suite aux remarques du PETR et de la MRAe sur la consommation foncière, pour chacune des zones d'activités « UA », il est proposé de supprimer l'OAP 4 en partie à vocation artisanales et ou industrielle et de réduire les zones UA existantes de la manière suivante :*

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

**Pointe de vue de la commissaire-enquêtrice :** Même après réduction des zones UA, il reste 9,24ha de consommation d'ENAF pour de l'activité sans qu'aucune justification ne soit apportée, notamment aux abords des sites de Yves Rocher. Le maintien de ce classement n'est pas explicitement justifié dans le dossier. Si la volonté de préserver des capacités d'évolution pour des acteurs économiques structurants du territoire peut se comprendre, elle gagnerait néanmoins à être explicitée pour être mis en adéquation avec l'objectif de modération de la consommation d'espace.

### III.3.4. Questions complémentaires de la commissaire-enquêtrice

Le PADD affiche un objectif d'optimisation des surfaces dédiées aux activités économiques. Cet objectif apparaît d'autant plus important au regard de la proposition de réduction des zones d'activités à la suite des avis des PPA.

Pourriez-vous préciser comment cet objectif d'optimisation est décliné de manière opérationnelle dans les pièces réglementaires du PLU (règlement, zonage, autres dispositifs), en particulier en l'absence d'OAP couvrant les zones d'activités ?

**» Eléments de réponse du porteur de projet :** *Cet objectif est décliné de manière opérationnelle à travers les choix de zonage et les dispositions du règlement écrit, sans recourir à des OAP spécifiques.*

*En premier lieu, le projet de PLU ne prévoit aucune ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones dédiées aux activités économiques. Les extensions des zones existantes ont par ailleurs été strictement limitées, ce qui conduit mécaniquement à privilégier l'optimisation des surfaces déjà classées, qu'elles soient bâties ou encore disponibles.*

*En second lieu, le règlement écrit des zones d'activités a été conçu pour ne pas entraver la densification et l'intensification des usages au sein des périmètres existants. Les règles relatives à l'implantation des constructions, aux prospects et à l'emprise au sol offrent une souplesse suffisante pour permettre la construction, l'extension ou la restructuration des bâtiments, ainsi que la mobilisation des terrains non bâtis ou sous-utilisés. Cette approche vise à favoriser une utilisation plus rationnelle du foncier économique, sans imposer de formes ou de modèles uniques, afin de s'adapter à la diversité des activités.*

*L'absence d'OAP couvrant les zones d'activités ne traduit pas un manque d'outils, mais un choix de proportionnalité. Les secteurs concernés ne présentent pas de projets d'aménagement d'ensemble nécessitant une programmation fine ou une maîtrise foncière spécifique. L'optimisation attendue repose davantage sur des logiques d'initiative privée, de renouvellement et de densification progressive du tissu économique existant, encadrées par un règlement favorable à ces évolutions.*

### III.3.5. Appréciation générale de la commissaire-enquêtrice sur la prise en comptes des activités économiques

Le projet me paraît conforter les zones d'activités existantes, en leur offrant des possibilités de développement et tend à soutenir l'appareil commercial de centralité.

Je relève que la commune a pris en compte plusieurs observations des PPA, notamment en ajustant certaines règles du règlement afin de mieux encadrer les implantations commerciales et de favoriser l'accueil d'entreprises.

L'objectif d'optimisation du foncier économique, affiché dans le PADD, se traduit par un renoncement à certaines extensions ou à la réduction de zones existantes suite aux avis des PPA.

Ce choix apparaît cohérent au regard des enjeux de sobriété foncière, même s'il se heurte aux demandes exprimées par le public. J'estime que les propositions d'ajustements ponctuels qui leur sont proposés par la commune traduisent une volonté d'adapter le projet aux besoins identifiés, tout en maintenant un cadre global de maîtrise de l'urbanisation.

Je note toutefois que l'optimisation du foncier économique, comme celui précédemment de l'habitat en zone U, repose principalement sur des initiatives privées, ce qui peut rendre sa mise en œuvre incertaine.

En outre, je regrette l'absence de justification du maintien en UA de 9,24 ha d'ENAF. Si la volonté de préserver des capacités d'évolution pour des acteurs économiques structurants du territoire peut se comprendre, elle gagnerait néanmoins à être explicitée pour être en adéquation avec l'objectif de modération de la consommation d'espace.

Je recommande en conséquence à la commune d'accompagner et d'orienter l'évolution de ces zones, notamment par un dialogue continu avec les porteurs de projet, afin de favoriser la prise en compte des enjeux de sobriété foncière et de mieux faire connaître les outils mobilisables pour optimiser l'usage des surfaces disponibles.

### III.4. LES OAP SECTORIELLES

---

#### III.4.1. Rappel synthétique du projet arrêté

Le projet arrêté comportait 9 OAP sectorielles :

- 4 pour de l'habitat : 2 à la Chapelle Gaceline (OAP 1 « Lande de Saint Pierre », OAP 2 « Le Clos du Presbytère »), 1 à la Gacilly (OAP 3 « Chemin des chalandières »), 1 à Glénac (OAP 8 « la lande Badin »)
- 3 mixtes à dominante habitat à la Gacilly : OAP 5 « rue Monteil » (ancienne gendarmerie), OAP 6 « rue Hollersbach », OAP 7 « Quartier de l'Aff)
- 1 mixte activités et équipements : OAP 4 « les Villes Jeffs » à La Gacilly
- 1 OAP équipements à Glénac, l'OAP 9 « llot rue du Maras »

#### III.4.2. Observations du public liées aux OAP sectorielles

Les contributions concernent les OAP 2, 3, 4 et 9.

- Concernant l'OAP 2, le requérant s'oppose à sa création sur des terrains agricole et située à moins de 50m d'une exploitation agricole (théâtre équestre) engendrant des nuisances pour les riverains.

*» **Éléments de réponse du porteur de projet** Cette OAP est un projet structurant Dans sa délimitation, un retrait a été observé vis-à-vis de l'activité équine pour limiter et réduire les risques de nuisances réciproques.*

- Concernant l'OAP 3, la contributrice s'interroge sur le devenir de cette OAP qui ne pourra pas se réaliser car un permis de construire a été délivré sur certaines parcelles constituant l'OAP.

» **Eléments de réponse du porteur de projet** : *la délivrance d'un permis de construire ne remet pas en question les principes de l'OAP*

- Concernant l'OAP 4, le contributeur demande de pouvoir y intégrer des parcelles lui appartenant.

» **Eléments de réponse du porteur de projet** : *il a été décidé de supprimer l'OAP sectorielle n° 4 et la zone 1AUA associée au bénéfice de la zone agricole «A» et limiter ainsi la consommation foncière*

- Concernant l'OAP 9, le contributeur demande son élargissement afin qu'elle englobe une partie de la zone UG pour définir un aménagement d'ensemble cohérent et respectueux du milieu naturel.

» **Eléments de réponse du porteur de projet** : *la municipalité indique partager la perception du requérant concernant ce secteur mais ne souhaite pas son élargissement.*

#### Point de vue de la commissaire-enquêtrice

Je regrette le manque de précisions du porteur de projet sur le caractère structurant de l'OAP n°2 et sur le rejet de l'intégration dans l'OAP n°9 du port de Glénac d'une partie de la zone UG. La proposition du requérant me semblait pourtant pertinente afin de mieux structurer et aménager tout le secteur du port de Glénac.

Pour l'OAP 3 voir mon commentaire ci-dessous.

### III.4.3. Observations des personnes publiques associées

- La DDTM demande que soit intégrés pour chaque OAP : un échancier d'ouverture à l'urbanisation et une présentation des actions, opérations ou préconisations pour valoriser et restaurer les continuités écologiques (zones humides, haies), la trame noire, afin d'être en conformité avec les articles L.151-6-1 et L 151-6-2 du CU.

» **Le porteur de projet** indique que *chaque OAP sectorielle sera complété d'un échancier et de mentions concernant la trame noire seront ajoutées ainsi qu'une OAP thématique sur le sujet*

- L'ARS estime que les sources de nuisances sonores méritent d'être anticipées dans les OAP 1 et 6 situées à proximité immédiate d'un terrain de football et d'une aire de camping-car.

» **Le porteur de projet** indique qu'il est prévu la *végétalisation des limites de parcelles à l'interface du terrain de football et de l'aire de camping-cars.*

- La MRae indique que la fiche de l'OAP n°7 « quartier de l'Aff » ne donne aucune indication quant à la recherche de zones humides potentielles ou encore d'inventaire faune et flore, malgré le caractère naturel d'une partie de la zone, identifiée en tant que boisement à préserver, y compris sur le futur secteur d'habitat collectif, et la proximité de l'Aff. Sur le site

du réseau des données sur les zones humides<sup>35</sup>, la probabilité de la présence de zones humides est relativement forte.

L'aménagement de cette zone ne semble pas avoir fait l'objet d'une analyse approfondie sur la biodiversité et une réflexion sur la remise en état des milieux humides. Elle devrait faire l'objet de propositions alternatives y compris en termes de renaturation, même partielle, et inclure le secteur au sud, identifié comme zone humide effective et qui semble faire l'objet d'une utilisation en tant que parking, incompatible avec sa nature.

*» **Éléments de réponse du porteur de projet** : un inventaire de terrain a eu lieu en 2021. Aucune zone humide n'a été identifiée au sein du site du projet, confirmant l'inventaire communal qui avait été réalisé auparavant.*

*Par ailleurs, les inventaires menés sur le site ont permis d'identifier 11 habitats sur le site. Les principaux points qui ressortent du diagnostic écologique sont : la présence d'une haie bocagère à conserver, 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).*

#### III.4.4. Questions complémentaires de la CE

• **Question 1** : En réponse aux avis de la DDTM et de la MRAe, la commune indique compléter les OAP sectorielles d'un échancier d'ouverture à l'urbanisation qui n'apparaît cependant pas dans le document 4 ajusté en fonction de ces avis. Pouvez-vous indiquer quel sera cet échancier pour chaque OAP ?

*» **Éléments de réponse du porteur de projet** : En effet, l'échancier d'ouverture à l'urbanisation des secteurs d'OAP n'a pas été précisé en réponse aux avis des PPA. Cet échancier constitue un cadre indicatif, destiné à phaser le développement urbain dans le temps, sans créer d'obligation de mise en œuvre immédiate.*

- *Secteur 1 - Lande Saint-Pierre (La Chapelle Gaceline) : ouverture envisagée à court terme (2027).*
- *Secteur 2 - Le Clos du Presbytère (La Chapelle Gaceline) : ouverture envisagée à moyen terme (2029-2030).*
- *Secteur 3 - Chemin des Chalandières (La Gacilly) : ouverture envisagée à court terme (2026).*
- *Secteur 4 - Les Villes Jeffs (La Gacilly) : annulé*
- *Secteur 5 - Rue Antoine Monteil (La Gacilly) : ouverture envisagée à court terme (2026).*
- *Secteur 6 - Rue Hollersbach (La Gacilly) : annulé*
- *Secteur 7 - Quartier de l'Aff (La Gacilly) : ouverture envisagée à long terme (2030)*
- *Secteur 8 - La Bande Badin (Glénac) : ouverture envisagée à moyen terme (2028-2029).*
- *Secteur 9 - Ilot rue du Marais (Glénac) : ouverture envisagée à long terme (2030-2031).*

*Cet échancier constitue un outil de pilotage prospectif, susceptible d'être ajusté en fonction de l'évolution des besoins et des conditions opérationnelles.*

#### Point de vue de la commissaire enquêtrice

Je remercie le porteur de projet pour ces précisions. Je relève toutefois qu'il indique que cet échéancier est susceptible d'être ajusté en fonction de l'évolution des besoins et des conditions opérationnelles. Il serait souhaitable que ces ajustements ne conduisent pas à privilégier les secteurs aux moindres contraintes, mais qui vont conduire à l'étalement urbain, au détriment des opérations de densification, certes plus exigeantes à mettre en œuvre, mais plus vertueuses au regard des objectifs de sobriété foncière.

\*

- **Question 2** : Pourquoi la densité de l'OAP 2 a-t-elle été revue à la baisse suite aux avis des PPA

» **Éléments de réponse du porteur de projet** : *En réponse aux avis des PPA, la commune a procédé à la suppression de deux secteurs d'OAP afin de limiter la consommation d'ENAF. L'un de ces secteurs comportait une part de logements, ce qui a conduit à revoir l'équilibre global du projet. Parallèlement, afin de répondre aux mêmes avis et de renforcer la sobriété foncière, la densité de deux autres secteurs a été significativement augmentée : le secteur n°5 est ainsi passé d'environ 22 à 90°logements par hectare, et le secteur n°7 d'environ 22 à 70°logements par hectare.*

*Ces ajustements ont permis d'atteindre une densité moyenne globale d'environ 29 logements par hectare sur l'ensemble des secteurs d'OAP, supérieure aux objectifs initiaux du projet tout en restant compatible avec les orientations du SCoT, qui fixent un seuil minimal de l'ordre de 20 logements par hectare.*

*Dans ce contexte, le maintien d'une densité élevée sur l'ensemble des secteurs d'OAP, sans modulation, aurait conduit à une production de logements supérieure aux besoins identifiés, excédant le volume d'environ 150 logements annoncé lors de l'arrêt du projet. Afin de préserver la cohérence globale du projet et d'éviter une surproduction de logements, la densité de l'OAP du secteur n° 2 a donc été revue légèrement à la baisse.*

#### **Point de vue de la commissaire enquêtrice**

Je remercie le porteur de projet pour ces précisions. Je note que la densité moyenne a été relevée, à la demande des PPA.

Je relève toutefois que la réduction de la densité prévue sur l'OAP n°2, motivée par un ajustement du nombre global de logements, aurait également pu être envisagée sous un autre angle. En effet, plutôt que de diminuer la densité d'un secteur en extension, réduire l'emprise de cette OAP aurait pu permettre de réduire la consommation d'ENAF et de contenir davantage l'extension de la tache urbaine.

\*

- **Question 3** : Un permis de construire a été accordé sur des parcelles incluses dans l'OAP 3. Quelles sont les évolutions envisagées pour cette OAP qui ne pourra être réalisée selon le plan initial ?

» **Eléments de réponse du porteur de projet** : *Le permis de construire délivré récemment ne remet pas directement en question le principe de l'OAP n°3 défini dans le projet de PLU.*

*Lorsque l'on juxtapose l'OAP N° 3 et le plan de localisation du Permis de Construire concerné, on constate que cette autorisation d'urbanisme ne limite en rien la possibilité de construction sur les espaces à bâtir ni la création des dessertes routières.*

*La surface prévue dans l'OAP N° 3 de 1,83 hectare est quasiment maintenue pour répondre aux futurs besoins en matière d'habitat.*

*(Cf. réponse complète dans le mémoire en réponse annexé à la partie rapport)*

#### **Point de vue de la commissaire-enquêtrice**

Je demeure réservée quant à l'affirmation selon laquelle le permis de construire délivré ne remet pas en cause le principe de l'OAP n°3, notamment à cause des accès retenus, qui diffèrent de ceux figurant dans l'OAP.

A supposer que l'OAP ne soit pas remise en cause, cette situation met en évidence le caractère peu prescriptif des OAP dont la portée paraît limitée dans leur traduction opérationnelle. Une telle souplesse peut porter atteinte à l'équité entre les différents propriétaires concernés et compromettre la mise en œuvre d'un véritable aménagement d'ensemble réfléchi et coordonné, ce qui constitue pourtant l'objectif d'une OAP, me semble-t-il.

Dans ces conditions, il conviendrait de prévoir soit dans le règlement AU1 soit au sein des OAP que toute opération partielle :

- s'inscrive dans une réflexion globale à l'échelle de la zone,
- ne compromette pas les conditions d'accès et d'aménagements des parcelles voisines,
- fasse l'objet, préalablement à sa réalisation, d'une information ou d'une concertation minimale des autres propriétaires concernés par le périmètre de l'OAP.

\*

- **Question 4** : Pourriez-vous préciser la part de logements collectifs prévue dans l'OAP 5 ? Le plan d'OAP semble indiquer une programmation entièrement en logements collectifs, tandis que le tableau de la p10 mentionne une proportion de 85 %.

Cette confusion ne vient-elle pas du fait que le tableau p. 22 relatif à la typologie des logements mêle la forme du bâti (collectif, individuel, intermédiaire) et le statut d'occupation ou de financement (logements aidés, libres, etc.) ? (à noter que les formes du bâti ne sont pas précisées dans les autres OAP).

» **Eléments de réponse du porteur de projet** : *Le plan d'OAP du secteur n° 5 n'impose pas une programmation exclusivement composée de logements collectifs. S'il met en évidence une dominante de formes urbaines compactes, il identifie également des secteurs qualifiés comme « espace à bâtir », pour lesquels la forme de l'habitat n'est pas prescrite de manière stricte.*

*La proportion de 85 % de logements collectifs indiquée dans le tableau figurant en p.10 de la pièce n° 4 correspond ainsi à un objectif de programmation majoritaire, établi à l'échelle du secteur, et non à une obligation appliquée uniformément à l'ensemble de l'OAP. Elle traduit la volonté de privilégier le logement collectif afin de renforcer la densité et la sobriété foncière, tout en conservant une marge de souplesse permettant l'accueil de formes d'habitat intermédiaires ou individuelles, lorsque celles-ci s'avèrent compatibles avec la cohérence d'ensemble du projet.*

*La commune précise que le tableau figurant en page 22 de l'OAP n° 5 distingue bien deux types d'objectifs, qui relèvent de registres différents et ne se confondent pas. La commune reconnaît que la présentation synthétique de ces éléments dans un même tableau peut prêter à confusion, en particulier lorsque les formes du bâti ne sont pas systématiquement précisées dans les autres OAP. Toutefois, cette mise en forme n'affecte pas la portée réglementaire des objectifs poursuivis, qui restent clairement identifiés dans le contenu de l'OAP n° 5.*

#### **Point de vue de la commissaire-enquêtrice**

Je remercie le porteur de projet pour ces précisions.

#### **III.4.5. Appréciation générale de la commissaire-enquêtrice sur les secteurs d'OAP**

Les OAP doivent traduire une volonté de structurer le développement urbain de la commune, ce qui me semble globalement le cas.

Toutefois, je regrette le manque de précisions apportées sur certaines orientations. En particulier le caractère structurant de l'OAP n°2, invoqué dans le mémoire en réponse, n'est pas étayé par des éléments justificatifs. Par ailleurs, en notant la réduction de la densité sur ce secteur en extension, plutôt que la limitation de son emprise, je m'interroge sur la prise en compte des objectifs de sobriété foncière.

Le refus d'élargir le périmètre de l'OAP n°9 au secteur du port de Glénac, comme le suggère un requérant, aurait également mérité d'être précisé, cette évolution pouvant, me semble-t-il, contribuer à une meilleure cohérence d'aménagement.

Enfin, la logique d'ensemble de l'OAP n°3 me paraît fragilisée, en dépit des éléments avancés par la commune, par la délivrance d'un permis de construire non coordonné avec le reste de l'OAP.

Dans ce contexte, j'estime que le règlement applicable aux zones AU1, ou à défaut les OAP elles-mêmes, devrait être complété afin de garantir la cohérence d'ensemble des opérations en cas de réalisation par phases ou opérations successives. Il conviendrait de prévoir soit dans le règlement AU1 soit au sein des OAP que toute opération partielle :

- s'inscrive dans une réflexion globale à l'échelle de la zone,
- ne compromette pas les conditions d'accès et d'aménagements des parcelles voisines,

- fasse l'objet, préalablement à sa réalisation, d'une information ou d'une concertation minimale des autres propriétaires concernés par le périmètre de l'OAP.

Par ailleurs, si un échéancier d'ouverture à l'urbanisation a été précisé, je relève qu'il est présenté comme susceptible d'être ajusté en fonction de l'évolution des besoins et des conditions opérationnelles. Il me paraît souhaitable que ce phasage soit davantage affirmé dans le document, afin de garantir une ouverture progressive des secteurs et d'éviter une mobilisation simultanée et rapide des OAP les plus aisément réalisables, au détriment d'opérations de densification ou de renouvellement urbain, plus exigeantes mais plus conformes aux objectifs de sobriété foncière.

Néanmoins, je relève positivement que, suite aux avis des PPA, deux OAP ont été supprimées afin de limiter la consommation d'ENAF, ce qui constitue un effort notable d'adaptation du projet.

### III.5. LE PATRIMOINE BATI ET ARCHEOLOGIQUE

---

#### III.5.1. Rappel du projet arrêté

Les immeubles bâtis à conserver et à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural sont repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme au plan du PLU. Vu la densité des édifices de caractère dans les cœurs des trois agglomérations, l'ensemble des zones urbaines « UC » est repéré au titre de l'article L.151-19.

Un second repérage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme identifie également le petit patrimoine, tel que les croix et calvaires, les puits et fontaines, les lavoirs, les fours et les menhirs, de manière à les préserver et les mettre en valeur.

#### III.5.2. Observations du public

- Trois observations concernent des demandes de repérage de bâtis de caractère au titre de l'art. L.151-19 du Code de l'Urbanisme, auxquelles on peut ajouter 8 demandes d'inscription de Bâtiments susceptibles de changement de destination au titre de l'article L.151—11 du CU vers de l'habitat car ces demandes supposent un repérage préalable du bâti au titre de l'art. L.151-19 du CU.

*» Le porteur de projet est favorable aux trois demandes exprimées pour le repérage de bâti de caractère et favorable au repérage de 5 bâtiments au titre de l'art. L151-19 du CU. Il estime que deux bâtiments ne sont pas des bâtis de caractère et sa réponse est à compléter pour l'observation @19.*

*Ces observations devraient conduire au repérage supplémentaire de 8 bâtiments au titre de l'art. L.151-19 du CU*

*Pour le détail se référer au tableau en annexe*

- L'association La Gacilly patrimoine souhaite l'inscription d'un sentier patrimonial au PLU en précisant les éléments patrimoniaux présents sur le circuit à repérer au titre de l'article L.151-19 du CU (croix, fontaines, puits, etc.).

Elle souhaite également que des parcelles sur lesquelles de potentiels vestiges archéologiques ont été remarqués soient ajoutées à la liste des zones de protection demandées au PLU au titre de l'archéologie.

*» Le porteur de projet est favorable à l'inscription des éléments non encore repérés dans le PLU comme "petit patrimoine" au titre de l'article L.151-19 du CU. Il précise qu'en l'absence d'accès public, la nécessité ou non de reporter des emplacements réservés au plan sera étudiée par la municipalité et proposée le cas échéant dans le projet soumis à l'approbation du conseil municipal. En cas contraire, il conviendra d'adapter le tracé proposé pour qu'il emprunte des voies communales ou des chemins d'exploitations existants. Concernant la prise en compte de parcelles en ZPPA, il indique que la décision appartient au SRA.*

**Point de vue de la commissaire-enquêtrice :** Je partage le point de vue du porteur de projet pour les repérages supplémentaires demandés au titre de l'art. L.151-19 du CU à l'exception d'une demande (@13), car il ne reste des bâtiments que quelques murs en ruine qui ne me semblent présenter aucun intérêt patrimonial.

Je regrette que la décision d'inscrire des emplacements réservés dans le règlement graphique pour réaliser cet itinéraire patrimonial ne soit pas actée. Cette inscription constituerait une action concrète de mise en œuvre de l'objectif du PADD de « renforcer la visibilité du patrimoine naturel et bâti existant » et de « promouvoir les pratiques de l'écotourisme ».

### III.5.3. Observations des PPA sur la prise en compte du patrimoine bâti

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

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

*» Le porteur de projet indique que plus qu'une OAP thématique, ou des recommandations non opposables sur le sujet, les dispositions associées dans l'article 11 du règlement écrit de chacune des zones UC, A et N sont de nature à le préserver.*

- La DRAC demande le report sur le règlement graphique du PLU des zones de protection demandées au titre de l'archéologie ou tout du moins la création d'une annexe « patrimoine archéologique » et souhaite que diverses dispositions réglementaires du code du patrimoine, du code de l'urbanisme, du code de l'environnement et du code pénal soient précisées dans le règlement.

» **Eléments de réponse du porteur de projet** : *le repérage des ZPPA sur le plan du règlement graphique sera étudié et elles seront reportées sous réserve de conserver une bonne lisibilité des autres dispositions prévues par le PLU communal. À noter que le plan de repérage des ZPPA est annexé au dossier de PLU. Les dispositions demandées seront mentionnées à l'art. 2.1.2 de la disposition n° 2 relatif aux sites archéologiques et insérée au titre I du règlement écrit.*

**Point de vue de la commissaire-enquêtrice** : Je prends acte de ces propositions d'amendements.

#### III.5.4. Questions complémentaires de la commissaire-enquêtrice

- **Question 1** : Le PADD indique comme objectifs de « renforcer la visibilité du patrimoine bâti existant, de conserver l'architecture vernaculaire et de promouvoir le cadre urbanistique des centralités, de permettre la réhabilitation des constructions de caractère en campagne pour maintenir ce patrimoine et proposer des formes où vivre diversifiées »

La commune a-t-elle analysé l'effet de l'ouverture de nouvelles zones à urbaniser sur la mobilisation de ce bâti existant (vacance, réhabilitation, changements de destination) ?

» **Eléments de réponse du porteur de projet** : *La commune a bien analysé les effets du projet de PLU, et notamment de l'ouverture de nouveaux secteurs à urbaniser, sur la mobilisation du bâti existant.*

*En secteur urbanisé, le projet de PLU vise à pouvoir mobiliser le parc bâti existant, notamment par la réduction progressive de la vacance.*

*En secteur rural, la question de la valorisation de l'architecture vernaculaire est étroitement liée au potentiel de réhabilitation et de changement de destination des constructions de caractère, également analysé dans le rapport de présentation. Comme exposé précédemment, ce potentiel a été identifié, mais qualifié de tenu et incertain, en raison des contraintes réglementaires, environnementales et agricoles, ainsi que du rôle déterminant de la CDPENAF. Cette identification permet d'associer un corpus de règles spécifiques, définies conformément aux dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, visant à encadrer les interventions sur ce bâti et à en préserver les caractéristiques architecturales et paysagères.*

*Ainsi, l'ouverture de nouveaux secteurs à urbaniser a été pensée de manière complémentaire à la mobilisation et à la valorisation du bâti existant, sans remettre en cause les objectifs de préservation du patrimoine et de diversification des formes d'habitat affirmés dans le PADD. Le projet de PLU repose sur une approche équilibrée, combinant réhabilitation, optimisation du tissu existant et ouverture maîtrisée à l'urbanisation, afin de répondre aux besoins du territoire tout en respectant son identité bâtie et paysagère.*

**Point de vue de la commissaire-enquêtrice** : J'entends les arguments du porteur de projet mais je considère toutefois que, dans un contexte où il y a beaucoup de terrains constructibles, les opérations de construction neuve peuvent apparaître plus attractives et plus simples à mettre en œuvre que des projets de réhabilitation, souvent plus contraints. Dans ces conditions, il

existe un risque que ce patrimoine, dont la valorisation est pourtant affirmée dans le PADD, soit moins mobilisé et, à terme, davantage exposé à un processus de dégradation.

\*

• **Question 2** : Sur le règlement graphique, en campagne, n’y a-t-il pas confusion entre bâti de caractère et bâti susceptible de changement de destination (il y en aurait près de 230)? En effet, sur le règlement graphique, le pictogramme de « bâti de caractère » est, me semble-t-il, toujours cerclé du pictogramme correspondant au changement de destination or le public m’a indiqué à plusieurs reprises que certains bâtiments ont toujours été des habitations ou ont été réhabilités en logements parfois depuis longtemps.

*» **Eléments de réponse du porteur de projet** : il n’existe pas de confusion de fond entre le bâti de caractère et le bâti susceptible de faire l’objet d’un changement de destination, mais plutôt une superposition volontaire des repérages, susceptible, il est vrai, de prêter à confusion à la lecture du règlement graphique.*

*La commune n’ayant pas engagé d’étude fine et exhaustive visant à qualifier, bâtiment par bâtiment, l’ensemble des constructions susceptibles de faire l’objet d’un changement de destination, elle a néanmoins procédé à un repérage du patrimoine bâti et des constructions anciennes présentant un intérêt architectural, reporté au règlement graphique.*

*Dans ce contexte, le choix a été fait de proposer une double inscription graphique :*

*Le pictogramme de « bâti de caractère » permettant d’identifier les constructions présentant un intérêt patrimonial;*

*le pictogramme relatif au changement de destination venant signaler que ces bâtiments, lorsqu’ils ne sont pas déjà à usage d’habitation, peuvent potentiellement relever de ce dispositif, sous réserve des conditions réglementaires applicables.*

*Il est précisé que cette double inscription n’implique nullement que l’ensemble des bâtiments repérés soient destinés à faire l’objet d’un changement de destination. En particulier, les bâtiments qui sont déjà reconnus comme des habitations n’ont évidemment pas vocation à solliciter une telle procédure. Le repérage opéré vise uniquement à circonscrire le champ des bâtiments éligibles, conformément aux orientations du SCoT, sans préjuger de leur usage actuel ni des projets effectifs.*

**Point de vue de la commissaire-enquêtrice** : Je comprends les contraintes liées à l’absence d’une analyse fine et exhaustive du bâti. Je relève néanmoins que cette double inscription graphique systématique nuit à la lisibilité du règlement et est susceptible d’induire en erreur le public.

### III.5.5. Appréciation de la CE sur la prise en compte du patrimoine bâti

La prise en compte du patrimoine dans le projet de PLU apparaît globalement satisfaisante.

La commune a procédé à un repérage du bâti de caractère et du petit patrimoine au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, y compris dans les centralités, et propose de faire évoluer ce repérage à la suite des observations du public.

Des dispositions réglementaires permettent d'encadrer les interventions sur ce bâti et contribuent à la préservation de ses caractéristiques architecturales et paysagères.

Le repérage des bâtiments susceptibles de faire l'objet de changements de destination constitue un levier intéressant pour favoriser la réhabilitation et la valorisation du patrimoine existant.

Toutefois, la superposition systématique sur le règlement graphique du repérage du bâti de caractère avec celui relatif aux changements de destination est susceptible de prêter à confusion, en laissant entendre que le potentiel de transformation est plus étendu qu'il ne l'est réellement.

Par ailleurs, la structuration de l'itinéraire patrimonial proposé par l'association La Gacilly Patrimoine, qui constitue une démarche concrète de valorisation patrimoniale, pourrait être davantage accompagnée dans le document, notamment par la mise en place d'emplacements réservés, sur lesquels le porteur de projet ne s'est pas concrètement engagé.

Enfin, je considère que l'ouverture de nouveaux secteurs à urbaniser pour du logement peut fragiliser les objectifs de valorisation du patrimoine vernaculaire. En effet, les opérations de construction neuve sont plus attractives que les projets de réhabilitation, ce qui expose le patrimoine à un risque accru de dégradation.

## III.6. L'ACTIVITE AGRICOLE

---

### III.6.1. Rappel du projet arrêté

Le PADD indique qu'il souhaite favoriser une agriculture plurielle et durable en soutenant l'échange parcellaire à des fins d'optimisation de l'outil de production et en permettant une diversification de l'activité agricole valorisant, notamment, le circuit court.

30,6 ha sont restitués en zone A et N entre les documents en vigueur et le projet actuel. Par ailleurs, le projet prévoit une baisse de la consommation de foncier agricole au cours des 10 prochaines années.

### III.6.2. Observations du public

Aucune observation du public ne traite de ce thème.

### III.6.3. Observations des PPA

- **Le CNPF** considère que dans les zones A et N, il serait intéressant de mentionner l'exploitation forestière au même titre que l'exploitation agricole.

» *le porteur de projet* indique que cette mention pourra être ajoutée.

#### III.6.4. Question complémentaire de la commissaire-enquêtrice

- Le PADD entend soutenir l'échange parcellaire à des fins d'optimisation de l'outil de production et permettre une diversification de l'activité agricole valorisant, notamment le circuit court.

Pourriez-vous préciser quels sont les outils réglementaires du PLU qui permettent de traduire concrètement ces objectifs ?

» *Eléments de réponse du porteur de projet* : En premier lieu, le classement majoritaire des terres en zones agricoles <A> et naturelles <N>, sans ouverture à l'urbanisation nouvelle, permet de sécuriser durablement l'usage agricole des sols. Cette stabilité foncière est un préalable essentiel aux démarches d'échange parcellaire et de réorganisation des exploitations, en limitant les phénomènes de rétention foncière liés à des perspectives d'urbanisation.

Le règlement de la zone agricole est par ailleurs conçu pour autoriser, sous conditions, les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole, ainsi que leur adaptation, leur modernisation ou leur extension mesurée. Ces dispositions permettent aux exploitations d'optimiser leur fonctionnement et d'améliorer leurs conditions de production, y compris dans le cadre de réorganisations foncières ou de regroupements parcellaires.

S'agissant de la diversification des activités agricoles, le règlement autorise les activités directement liées à l'exploitation, notamment la transformation à la ferme, le stockage, la vente directe et les activités contribuant au développement des circuits courts, dans le respect des équilibres agricoles, environnementaux et paysagers. Ces possibilités réglementaires offrent aux exploitants des leviers concrets pour renforcer la viabilité économique de leurs exploitations sans remettre en cause la vocation agricole des sols.

Enfin, le PLU intègre des dispositions spécifiques relatives aux haies bocagères et aux boisements, applicables aux seules zones <A> et <N>, afin de concilier les besoins fonctionnels des exploitations agricoles et la préservation des continuités écologiques. À ce titre, des défrichements limités peuvent être autorisés, notamment lorsqu'ils répondent à des nécessités d'exploitation, telles que la création ou l'amélioration d'accès entre parcelles. Les suppressions de haies bocagères supérieures à 8 mètres linéaires, continues ou non, ou les défrichements portant sur plus de 20 % d'un espace boisé peuvent ainsi être autorisés, sous réserve de la mise en œuvre de mesures compensatoires. Celles-ci consistent en la création de talus et/ou la plantation de haies, ou en la réalisation d'un boisement, sur un linéaire ou une surface au moins équivalente à celle supprimée.

**Point de vue de la commissaire-enquêtrice** : je remercie le porteur de projet pour ces précisions

### III.6.5. Appréciation générale de la commissaire-enquêtrice sur la prise en compte de l'activité agricole dans le projet

Le PADD affiche des orientations en faveur d'une agriculture durable et diversifiée, qui trouvent une traduction concrète par la sécurisation durable de l'usage agricole des sols et les dispositions réglementaires de la zone A qui permettent le développement et de diversification des exploitations.

Je note que la chambre d'agriculture n'a pas émis d'avis mais qu'elle semble avoir été intégrée au processus amont et que le porteur de projet s'est engagé à la prise en compte des exploitations forestières au même titre que les exploitations agricoles dans le règlement pour tenir compte de l'avis du CNPF.

Le projet me semble assurer une prise en compte cohérente de l'activité agricole.

## III.7. LE MILIEU NATUREL ET LES PAYSAGES

### III.7.1. Rappel du projet arrêté

Le dossier indique que 30,6 ha urbanisables dans le PLU en vigueur ne sont pas retenus et sont restitués à l'espace agricole ou naturel.

112,92 ha de bois et bosquets sont classés au titre de l'article L.113.1 du code de l'urbanisme (EBC). Le repérage des bois au titre de l'article L.151-19 porte cumulativement sur 839,5 ha. Et l'ensemble des haies repérées au même titre sur le territoire communal totalise 183,9 km linéaires.

La fonctionnalité des cours d'eau, étangs et zones humides doit être préservée et valorisée par l'amélioration des berges et notamment des ripisylves. Les secteurs de crues sont également à protéger de toute urbanisation nouvelle pour ne pas porter atteinte à la biodiversité et limiter l'exposition des habitants aux risques d'inondation.

558,5 ha de zones humides (ZH) sont repérés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (à partir d'un repérage précédent validé par le SAGE Vilaine et mis à jour dans le cadre de la présente élaboration du PLU).

### III.7.2. Observations du public concernant la préservation des milieux naturels des paysages

- Le requérant de l'observation @15 Souhaite que le rapport de présentation soit complété de l'étude des incidences du projet sur le site de l'île aux Pies classé par décret du 18/05/1981 et qui bénéficie à ce titre de protections issues de la loi de mai 1930 sur les sites classés, sous peine de fragilisation du document.

*» **Éléments de réponse du porteur de projet** (réponse complète dans le tableau en annexe) : Le secteur de l'ENS évoqué dans la contribution est souligné indirectement et à maintes reprises dans le rapport de présentation (cf. Pièce 1.A1) et particulièrement dans le chapitre B « Milieu*

*naturel, la trame verte et bleue et la biodiversité». Il est en effet reconnu comme un site classé au titre des articles L.341-1 et suivants du code de l'environnement. À l'appui des analyses, il a donc été identifié dans le plan des servitudes d'utilité publique et en zone naturelle «N» dans le règlement du PLU établie au titre du code de l'urbanisme. Cette délimitation constitue le niveau de protection comme apparaissant le plus élevé dans le document d'urbanisme. La protection et la gestion de ce site ressortent donc du dispositif du site classé et, indépendamment, du code de l'environnement.*

*À noter qu'aucune partie de ce site classé n'est intégrée en zone «U» du PLU sur le secteur de Glénac; la zone UG est bien délimitée en dehors et aucune des zones «U» et «N» ne se superpose. La zone «N1» a, quant à elle, été délimitée pour permettre le maintien et la pérennisation de l'embarcadère au titre du code de l'urbanisme.*

*Dans tous les cas, le rapport de présentation pourra être complété pour préciser clairement l'existence du site classé de «l'île aux Pies» et de son rôle dans la Trame Verte et Bleue identifiée sur le territoire.*

**Point de vue de la commissaire-enquêtrice :** Plusieurs protections se superposent partiellement et sont donc difficiles à distinguer. Je constate que la servitude AC2 relative au site classé est répertoriée dans la liste des servitudes et la carte afférentes.

### III.7.3. Observations des personnes publiques associées

- **La MRAe** préconise de mieux identifier et protéger les corridors et les réservoirs à préserver (dont la nature en ville), à renforcer ou à réaliser, au titre de la trame verte, bleue et noire. Elle demande de compléter le règlement afin que soient prévus des espaces de transition entre cette trame et les secteurs de développement.

*» **Éléments de réponse du porteur de projet :** Les corridors et les réservoirs à préserver au titre de la trame verte et bleue sont identifiés au chapitre dans le rapport de présentation et font l'objet d'une carte de synthèse. Ils sont par ailleurs repris dans l'expression cartographique du PADD et les éléments de composition sont aussi détaillés et repérés dans le volet paysager.*

*La disposition 7 du règlement écrit et les OAP sectorielles pourront être complétées pour permettre un renforcement de la trame verte et bleue et pour renforcer les mesures compensatoires.*

*Deux OAP thématiques seront intégrées au projet : « TVB et biodiversité » et « trame noire »*

- **La MRAe** demande également de compléter la thématique biodiversité par des analyses plus détaillées et qualitatives des milieux, notamment des éléments bocagers, des boisements, des zones humides et particulièrement dans les secteurs d'OAP.

*» **Éléments de réponse du porteur de projet :** l'étude a été menée par une équipe transdisciplinaire et a été faite en concertation auprès d'un comité technique communal composé d'élus, de chargés de mission et de PPA et qui a mis en exergue les éléments à prendre en compte.*

- **La DDTM** demande que soient davantage justifiés les STECAL afin de répondre au caractère dérogatoire tel que défini par l'article L11.13 du CU et la **CDPENAF** de les délimiter au plus près du bâti existant.

» *Le porteur de projet indique que la justification des STECAL sera renforcée dans le rapport de présentation et que les délimitations des STECAL AS1 - Théâtre Équestre de Bretagne Equus Arte, NS2 - Hippodrome de Pré-Naval et NI - Tour de l'étang de la Rocquennerie seront réduites.*

- **Le CNPF** estime qu'il serait davantage pertinent de classer en N et à plus forte raison en zone Nf (Naturelle forestière), les bois et forêts classés en zone A. Il conseille un classement des bois et bosquets de moins de 2,5 ha à fort intérêt en EBC plutôt qu'au titre de la loi « paysage ». Il considère, comme l'**ONF**, que pour les bois et forêts de surface comprise entre 2,5 et 10 ha, le classement en EBC est superflu compte tenu de l'existence d'arrêtés préfectoraux. Il recommande de procéder *a minima* au déclassement au titre de l'article L151.19 du CU, de tous les bois et forêts disposant d'un document de gestion durable (PSG, CBPS, RTG), à l'exception de ceux présentant de forts enjeux identifiés dans le rapport de présentation (biodiversité, paysage, risque lié à la pression d'urbanisation, etc.).

» *Éléments de réponse du porteur de projet : la délimitation des bois et forêts en zone A répond à la demande de la chambre d'Agriculture et de la DDTM du Morbihan. Il propose néanmoins de ne pas repérer les boisements faisant l'objet d'un Document de Gestion Durable (PSG, CBPS et DA) et de les délimiter en zone naturelle forestière « Nf ». La possibilité de construire un hangar pour le stockage du matériel sera aussi proposée au règlement, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par propriété et 5,60 m de hauteur. Il propose également de repérer les autres boisements (masses boisées hors DGD et haies bocagères) au seul titre de l'art. L.151-23 C. urb (au lieu de l'art. L.151-19 C. urb.), en conservant les mêmes dispositions réglementaires.*

- **Le PETR** estime que le projet est compatible avec les objectifs du SCoT concernant la trame verte et bleue

» *Le porteur de projet en prend acte*

- **Le département** souhaite que la zone de préemption départementale des Espaces Naturels Sensibles des versants de l'Oust-Mortier de Glénac soit intégrée au sein des documents d'urbanisme.

Il souhaite également que la commune s'assure de la compatibilité du PLU avec les dispositions bocage et les inventaires cours d'eau et zones humides du SAGE et de la cohérence entre les inventaires communaux et le règlement graphique du PLU.

» *Le porteur de projet indique que cette zone de préemption sera reportée sur le règlement.*

- l'Ae recommande de revoir les mesures prévues afin d'éviter ou de réduire les incidences potentielles de leurs écoulements et de se tourner vers une gestion alternative de ces dernières. Elle indique que le PLU doit également intégrer des mesures incitatives pour limiter la consommation en eau potable.

» **Le porteur de projet** indique que l'objectif principal est la maîtrise des eaux pluviales à la source en favorisant l'infiltration mais que celle-ci est toutefois proscrite lorsque celle-ci se fera à proximité d'un cours d'eau et que dans les annexes sanitaires, il est rappelé que tous les projets supérieurs à 1 hectare sont soumis à un dossier dans le cadre de la loi sur l'eau ; que pour les futurs secteurs urbanisables, les emplacements indiqués pour le raccordement sur le réseau ne sont pas définitifs et devront être choisis judicieusement en fonction de l'aménagement des futurs projets, que les préconisations limiteront les impacts de l'urbanisation future sur le milieu naturel aquatique.

Une OAP thématique portant sur la gestion des eaux pluviales dont leur récupération et réutilisation sera intégrée au projet.

- L'ARS indique que le recours à l'utilisation d'eaux impropres à la consommation humaine (EICH) peut être encouragé à la fois à l'échelle individuelle et au niveau des équipements, actuels ou futurs.

» **Le porteur de projet** indique qu'une OAP thématique portant sur la récupération des eaux pluviales sera ajoutée.

\*

**Suite aux avis des PPA, la commune propose d'amender son projet des OAP thématiques suivantes :**

- La trame noire ou les conditions d'éclairage urbain
- La perméabilité des sols
- La gestion des eaux pluviales
- La valorisation du réseau hydrographique et la protection des zones humides
- La préservation des boisements et la qualité des plantations
- Le traitement des clôtures

#### **III.7.4. Questions complémentaires de la commissaire-enquêtrice sur la prise en compte du milieu naturel et des paysages**

**Question 1 :** Le PADD prévoit de "*remettre en état ou renforcer les continuités écologiques*", mais le règlement graphique ne distingue pas les haies bocagères à préserver de celles à créer hors OAP. Quelles dispositions concrètes sont prévues pour définir les haies nouvelles à planter et garantir leur implantation ? »

» **Éléments de réponse du porteur de projet**

La commune rappelle que le territoire communal se caractérise par un maillage bocager encore dense et structurant, complété par de vastes surfaces boisées, qui constituent l'ossature principale des continuités écologiques locales. Ce réseau a fait l'objet d'un inventaire simple et d'un report au règlement graphique du PLU, afin d'en assurer la préservation.

La mention, dans la légende du plan, de haies « existantes ou à créer » répond à une logique de souplesse et d'anticipation. Elle vise en particulier à prendre en compte le fait que certaines

*haies ont pu être supprimées ou altérées postérieurement aux études de terrain et à l'inventaire initial, sans avoir été déclarées. Cette mention permet ainsi de maintenir l'objectif de continuité écologique, indépendamment d'évolutions ponctuelles intervenues entre le moment de l'inventaire et l'approbation du PLU.*

*En pratique, le PLU ne se limite pas à un simple repérage graphique : le règlement encadre les interventions sur le maillage bocager existant et prévoit des mesures de compensation ou de reconstitution en cas de suppression autorisée. La création ou la replantation de haies est ainsi mobilisée comme un levier pour maintenir ou renforcer les continuités écologiques, en cohérence avec les orientations du PADD.*

*En dehors des secteurs couverts par des OAP, le choix n'a pas été fait de localiser de manière exhaustive et figée les haies nouvelles à créer, afin de conserver une capacité d'adaptation aux projets et aux contraintes locales. La définition précise de l'implantation des haies nouvelles intervient donc au stade opérationnel, lors de l'instruction des projets, en fonction des enjeux écologiques identifiés et de la configuration des sites.*

**Point de vue de la commissaire-enquêtrice** : je remercie le porteur de projet pour ces précisions

\*

• **Question 2** : Le PADD indique l'objectif de « *renforcer la visibilité du paysage naturel et du bâti existant et préserver le lien qu'ils entretiennent* ». Pourquoi les éléments comme les arbres remarquables et les cônes de vue n'ont-ils pas été intégrés dans le règlement graphique, et quelles mesures sont prévues pour assurer la protection et la lisibilité des paysages emblématiques de la commune ?

» **Éléments de réponse du porteur de projet**

*Concernant les éléments paysagers végétaux, le projet de PLU arrêté avait initialement identifié les haies, les alignements d'arbres et certains arbres remarquables au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme. Cette identification concernait notamment les alignements d'arbres en secteur urbain, comme ceux de la place Yves Rocher, ainsi que les structures bocagères participant à l'identité paysagère du territoire.*

*Les surfaces boisées ont également fait l'objet d'une attention particulière. Elles avaient été identifiées à la fois au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, et, pour les plus grandes surfaces, au titre de l'article L.113-1 en tant qu'espaces boisés classés, la forêt constituant une composante majeure et remarquable du paysage de La Gacilly. Toutefois, à la suite des avis des personnes publiques associées, la commune a fait le choix d'abandonner le classement en espaces boisés classés au profit d'une prise en compte fondée sur les documents de gestion forestière existants et sur le zonage forestier, tel que présenté dans le plan amendé joint aux réponses aux avis des PPA. Ce choix vise à assurer une protection adaptée tout en tenant compte des modalités spécifiques de gestion de ces espaces.*

*Par souci de lisibilité et de simplification du document graphique, les haies et alignements d'arbres ont par ailleurs été conservés uniquement au titre de l'article L.151-23 du Code de*

*l'urbanisme. Cette évolution n'a pas pour effet d'affaiblir leur protection, les prescriptions associées demeurant équivalentes à celles initialement envisagées.*

*En ce qui concerne les cônes de vue, ceux-ci n'ont effectivement pas été reportés au règlement graphique. Ce choix s'explique par la volonté de ne pas multiplier les contraintes graphiques dans un document déjà fortement prescriptif, ainsi que par la difficulté à figer de manière exhaustive et juridiquement robuste des perceptions paysagères évolutives. La préservation des perspectives et de la lisibilité des paysages emblématiques est néanmoins assurée de manière indirecte, à travers le zonage, les règles de gabarit, d'implantation, de hauteur et de protection du patrimoine bâti et végétal, qui contribuent à maintenir les relations visuelles entre le paysage naturel et le tissu bâti.*

*Ainsi, l'absence de report systématique de certains éléments au règlement graphique ne traduit pas un défaut de prise en compte du paysage, mais résulte d'un choix de proportionnalité et de lisibilité, visant à assurer une protection effective des paysages emblématiques de la commune par un ensemble cohérent de règles et de dispositifs, en adéquation avec les orientations du PADD.*

**Point de vue de la commissaire-enquêtrice :** je remercie le porteur de projet pour ces précisions. Je regrette néanmoins l'absence de représentation de cônes de visibilité depuis les axes routiers et sentiers touristiques en direction des sites emblématiques de la commune, ce qui aurait pu contribuer à une meilleure prise en compte de l'objectif de valorisation de l'écotourisme.

\*

**Question 3 :** Le rapport de présentation (p. 320) indique que « *la ressource en eau potable « semble suffisante pour satisfaire aux besoins futurs* ». Quels éléments techniques permettent d'étayer cette affirmation ?

*L'alimentation est assurée par l'Unité de production de Bèllée (située à saint Congard) avec prise d'eau superficielle sur l'Oust et la Claie. La ressource est alors sensible en période d'étiage sévère (arrêt de prélèvements si les débits sont inférieurs au 10e du module). (2 ouvrages de stockage situés à La Gacilly [Réservoirs de Graslia 1500 m<sup>3</sup> et 300 m<sup>3</sup>]).*

*La distribution est cependant assurée par la sécurisation d'alimentation depuis l'EPTB eau de Vilaine. Un secours est possible par la station de surpression de Bois brun (à Les Fougerêts). L'import provient de l'Aqueduc Vilaine Atlantique, (Feeder AVA – EPTB eaux & Vilaine). Cet achat d'eau a des limites hydrauliques liées à l'infrastructure (pompage, diamètre du tuyau). C'est un secours.*

*Le PLU appelle à la sobriété (voir paragraphe ajouté à l'OAP « économie de la ressource »).*

**Point de vue de la commissaire-enquêtrice :** je remercie le porteur de projet pour ces précisions qui auraient mérité de figurer dans le rapport de présentation.

\*

• **Question 4 :** L'OAP C est centrée sur la gestion des eaux pluviales, tandis que l'ARS préconise également la valorisation des eaux grises pour contribuer à la préservation de la

ressource en eau et que la MRAe indique que le PLU doit également intégrer des mesures incitatives pour limiter la consommation d'eau potable.

Quelles sont les raisons qui ont conduit à limiter l'OAP à la seule gestion des eaux pluviales plutôt qu'à une orientation plus globale sur la gestion de la ressource en eau ? Le PLU prend-il en compte cette recommandation par ailleurs ?

» **Éléments de réponse du porteur de projet** : *En effet, en réponse à la demande, il est proposé d'amender l'OAP thématique « C » par le titre « ressource en eau » et d'y ajouter un chapitre relatif à l'économie de la ressource.*

*L'utilisateur est invité à les récupérer, stocker et réutiliser sur son terrain, pour des besoins extérieurs (arrosage, nettoyage,...) sans autorisation particulière et/ou pour la desserte en eau d'appareils sanitaires (toilettes, lave-linge et lavage de sol) après déclaration en mairie et conformément à la réglementation en vigueur (article R2224-19-4 du Code général des Collectivités territoriales). Pour les projets collectifs (> à 1000 m<sup>3</sup>/an), une demande d'autorisation est à faire auprès de la DDT (Direction Départementale des Territoires). Attention, cette eau est non potable et ne doit pas être mélangée à l'eau potable, le réseau doit être séparé. (Arrêté du 12 juillet 2024).*

*En outre, les usagers sont encouragés également à utiliser des équipements hydro-économiques et à installer des réducteurs de pression. Les réducteurs de pression ne se contentent pas de réduire la pression d'eau dans les tuyaux, ils la stabilisent et évitent ainsi un débit saccadé permettant un meilleur confort d'utilisation et surtout de réaliser des économies d'eau et d'énergie.*

*Par ailleurs, les « gros consommateurs » d'eau sont invités à rechercher et mettre en place, sur l'ensemble de leur chaîne de production, des procédés permettant de réduire leur consommation en eau.*

*Quand cela s'avère pertinent et contribue à la préservation des ressources en eau et des milieux aquatiques, les acteurs économiques sont invités, au-delà de la sobriété et du recyclage de leurs propres eaux, à diversifier leur approvisionnement (eaux de pluies, eaux provenant d'autres entreprises, eaux usées traitées). En outre, lors de chaque renouvellement d'autorisation de station d'épuration, les établissements industriels étudient également les opportunités de réutilisation des eaux usées en sortie de leurs prétraitements et de leurs eaux impropres à la consommation humaine (EICH : arrêté du 14 mars 2025 pour les installations classées).*

**Point de vue de la commissaire-enquêtrice** : je remercie le porteur de projet pour ces précisions. Je regrette cependant que cette OAP ne reste qu'incitative.

\*

- **Question 5** : En réponse à l'avis de la CDPNAF demandant une délimitation des STECAL au plus près du bâti existant, la commune indique prévoir une révision des périmètres de trois STECAL. Pourriez-vous préciser les critères ayant conduit à ne pas réduire ces STECAL au plus près des constructions existantes et à ne pas faire évoluer les périmètres des autres STECAL°?

Quels éléments justifient le maintien de périmètres plus larges alors qu'aucun projet d'extension des installations ne semble identifié ?

» **Éléments de réponse du porteur de projet :**

*Les STECAL AS1, NS2 et NL ont ainsi fait l'objet d'une réduction de périmètre. La délimitation retenue ne se limite pas strictement à l'emprise bâtie actuelle. Elle intègre également, de manière mesurée, les besoins potentiels d'évolution des constructions existantes, notamment en matière d'extensions, de mises aux normes ou d'adaptations fonctionnelles, dans le respect du caractère exceptionnel et encadré des STECAL. Cette approche vise à éviter une délimitation trop restrictive qui pourrait, à court ou moyen terme, contraindre excessivement l'évolution de situations existantes sans pour autant ouvrir de nouvelles possibilités d'urbanisation diffuse.*

*S'agissant des autres STECAL, la commune a considéré que leurs périmètres étaient déjà définis de manière suffisamment ajustée au regard des constructions existantes et des usages autorisés ou de l'emprise effective des sites (cf. AS2), et qu'ils répondaient aux critères posés par le Code de l'urbanisme et par la doctrine de la CDPENAF. En l'absence d'enjeux particuliers ou de demandes d'évolution identifiées, il n'a donc pas été jugé nécessaire de faire évoluer l'ensemble des périmètres.*

*Même en l'absence de projets d'extension précisément identifiés à ce stade, la commune a souhaité anticiper d'éventuels besoins d'évolution liés aux usages actuels, aux mises aux normes ou à l'amélioration des conditions de fonctionnement des activités concernées. Cette approche vise à éviter des délimitations excessivement contraintes qui rendraient impossible toute adaptation future sans engager, à court terme, une procédure de modification ou de révision du PLU. Elle ne constitue pas une ouverture à l'urbanisation nouvelle, mais une mesure de souplesse limitée, encadrée par le règlement, permettant de répondre à des besoins ponctuels et raisonnables dans le respect des objectifs de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.*

**Point de vue de la commissaire-enquêtrice :** je remercie le porteur de projet pour ces précisions. Je regrette cependant que cette OAP ne reste qu'incitative.

### III.7.5. Appréciation générale de la commissaire-enquêtrice sur la prise en compte du milieu naturel et des paysages

La prise en compte des milieux naturels et des paysages dans le projet de PLU me paraît globalement satisfaisante.

La protection du site classé, de l'ENS, de l'APPB, des ZNIEFF, des continuités écologiques et des milieux aquatiques est assurée par un zonage « N » et la mobilisation d'outils réglementaires (EBC, articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme).

Le porteur de projet a enrichi le PLU suite aux observations des personnes publiques associées et propose l'ajout d'OAP thématiques, venant renforcer la prise en compte des enjeux environnementaux et paysagers.

Toutefois, ces OAP reposent en grande partie sur des dispositions incitatives, dont la portée opérationnelle demeure limitée, ce que je regrette.

En outre, l'absence de représentation de certains éléments paysagers structurants, tels que les cônes de vue, ne permet pas de traduire pleinement les objectifs de valorisation des paysages, notamment dans une perspective de développement de l'écotourisme.

## III.8. EQUIPEMENTS ET MOBILITE

---

### III.8.1. Rappel du projet arrêté

Le PADD prévoit de renforcer les mobilités alternatives et le niveau d'équipements de la commune, qui en a la responsabilité.

Il s'appuie notamment sur le développement de liaisons douces sécurisées, tant pour les déplacements du quotidien que touristiques. Parallèlement, le projet prévoit une réorganisation des capacités de stationnement afin de sécuriser et faciliter les usages.

Le projet anticipe les évolutions des équipements et services (extension du cimetière, réserve foncière pour le SDIS et l'accueil des gens du voyage), ainsi que celles de certaines infrastructures existantes via la délimitation de STECAL (hippodrome, moto-cross, station d'épuration).

### III.8.2. Observations du public lié aux équipements et à la mobilité

Aucune observation du public ne se rapporte à ce thème.

### III.8.3. Observations des PPA

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

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

- **L'ARS** souligne que le rapport de présentation ne comprend aucun plan des liaisons douces existantes ou planifiées à l'échelle de la commune, permettant difficilement d'apprécier la cohérence globale de l'approche communale en la matière.

» **Réponse du porteur de projet** : *la carte p.66 du rapport de présentation expose le réseau de déplacement structurant au sein de la commune. Au-delà, les déplacements piétonniers peuvent se pratiquer au sein de l'agglomération, dans leur grande majorité sur les trottoirs.*

\*

*A noter que suite à l'avis des PPA, le SDIS n'est plus déplacé dans l'OAP 4 qui est supprimée.*

### III.8.4. Questions complémentaires de la commissaire-enquêtrice

- **Question 1** : Le PADD prévoit de « développer les liaisons douces sécurisées entre les quartiers et les équipements ou les zones d'activités » et de prévoir une voie de contournement du centre-ville de La Gacilly ». Au-delà des liaisons douces aménagées dans les secteurs d'OAP sectorielles, les sentiers de randonnée figurant sur la carte p.66 du rapport de présentation peuvent-ils être considérés comme participant à cet objectif et, le cas échéant, quelle est leur traduction réglementaire dans le PLU pour assurer leur maintien ?

» **Eléments de réponse du porteur de projet** : *Le PADD fixe un objectif de développement des liaisons douces sécurisées entre les quartiers, les équipements et les zones d'activités, dans une logique prioritairement fonctionnelle et quotidienne. Dans ce cadre, les liaisons douces aménagées ou projetées au sein des secteurs d'OAP sectorielles constituent les principaux supports opérationnels de cet objectif.*

*Les sentiers de randonnée figurant sur la carte de la p.66 du rapport de présentation participent, quant à eux, à une autre logique. S'ils permettent effectivement des déplacements non motorisés et contribuent à la découverte du territoire et de ses paysages, ils ne constituent pas, par nature, une réponse pleinement adaptée aux besoins de déplacements doux du quotidien.*

*Les itinéraires doux et sécurisés envisagés par la municipalité n'ont pas donné lieu, à ce stade, à une traduction réglementaire spécifique dans le PLU, notamment sous la forme d'emplacements réservés. La commune privilégie une approche souple, fondée sur la mise en valeur progressive de ces cheminements au sein des agglomérations et depuis les espaces publics existants.*

*Les itinéraires inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR) pourraient être reportés au règlement graphique du PLU. Cette inscription permettrait de veiller à leur maintien, sans les assimiler pour autant à des liaisons douces structurantes du quotidien.*

**Point de vue de la commissaire-enquêtrice** : bien que le PADD souhaite inviter à une offre alternative de transport, cette ambition se traduit très peu dans le projet. Le dossier devrait être au minimum complété par une cartographie qui présente l'ensemble des liaisons douces existantes et à créer afin de démontrer que la commune porte réellement une stratégie pour favoriser ces déplacements.

\*

- **Question 2** : Le PADD fixe l'objectif de « réduire les distances perçues par la qualité paysagère et la bonne fonctionnalité des entrées de ville ». Pouvez-vous préciser comment cet objectif se traduit concrètement dans le règlement et les OAP (zonage, prescriptions, protections paysagères, aménagements d'espaces publics) ?

» **Eléments de réponse du porteur de projet** : *la commune a entrepris des actions de requalification de certaines entrées de ville, portant sur le traitement des espaces publics, des séquences paysagères et des cheminements, afin d'améliorer la lisibilité des parcours et la perception des transitions entre espaces naturels et urbains.*

Le règlement écrit encadre par ailleurs la morphologie urbaine des secteurs concernés (implantation, gabarit, hauteur), afin de renforcer la continuité bâtie et la perception progressive de l'urbanité aux entrées de ville. Le zonage contribue également à organiser les transitions urbaines.

La protection des éléments paysagers structurants (haies, alignements d'arbres, boisements) participe enfin à l'identité et à la lisibilité de ces secteurs.

**Point de vue de la commissaire-enquêtrice :** je remercie le porteur de projet pour ces précisions

\*

• **Question 3 :** Le projet prévoit des emplacements réservés pour l'extension des cimetières de La Gacilly et de la Chapelle Gaceline sans que le rapport de présentation ne précise les capacités actuelles, les pratiques funéraires (inhumation/crémation) ni les projections démographiques. Quels éléments ont conduit à estimer ce besoin d'extension et son dimensionnement à l'horizon du PLU ?

» **Éléments de réponse du porteur de projet :** Les cimetières de La Gacilly et La Chapelle-Gaceline sont arrivés à quasi-saturation :

- Pour La Gacilly : 12 places restantes soit un taux d'occupation de 95%. Une action est actuellement en cours pour la reprise de 20 concessions en état d'abandon. En moyenne, il est déclaré 7 concessions prises à l'année.

- Pour la Chapelle-Gaceline : 17 places restantes. La commune a délibéré pour l'acquisition de deux terrains en vue de l'extension de ce cimetière. Les négociations pour ces achats n'ont pas encore été engagées.

- Pour Glénac, 15 places sont encore disponibles. Un terrain communal jouxte l'actuel cimetière.

D'autre part, à l'observation des pratiques funéraires, le territoire enregistre une plus forte proportion d'inhumations que d'incinération.

D'après les chiffres de l'INSEE, depuis la commune nouvelle au 01/01/2017, le nombre moyen de décès domiciliés est de l'ordre maximum de 70 par an, soit une estimation minimum de 700 décès sur les dix prochaines années. Selon les différentes pratiques funéraires, les hypothèses suivantes peuvent être établies :

Type de cimetière	Nombre de décès	Surf. Sépultures	Surf. Columbarium	Surf. Cavurnes	Surf. Dispersion	Surface des aménagements connexes		Surf. Totale
Repartition des patriques	100%	57%	25%	13%	5%			
Surface ind.		2,00 m2	0,04 m2	0,75 m2	0,15 m2			
Cimetière paysager	700	798,00 m2	7,00 m2	68,25 m2	5,25 m2	25%	219,63 m2	0,1098 ha
Aménagement moyen	700	798,00 m2	7,00 m2	68,25 m2	5,25 m2	40%	351,40 m2	0,1230 ha
Cimetière très optimisé/minéralisé	700	798,00 m2	7,00 m2	68,25 m2	5,25 m2	55%	483,18 m2	0,1362 ha
		100%	0%	0%	0%			
Cimetière classique	700	1 400,00 m2				55%	770,00 m2	0,2170 ha

À cette destination, le PLU de La Gacilly prévoit :

- Un emplacement réservé de 682 m<sup>2</sup> à la Gacilly
- Un emplacement réservé de 713 m<sup>2</sup> à La Chapelle-Gaceline.
- Une zone 1AUG de 919 m<sup>2</sup> à Glénac.

Soit, une surface cumulée de 2314 m<sup>2</sup> (0,2314 ha) pour répondre aux besoins estimés.

**Point de vue de la commissaire-enquêtrice** : je remercie le porteur de projet pour ces précisions

### III.8.5. Appréciation générale de la commissaire-enquêtrice sur la prise en compte de la mobilité et des équipements dans le projet

Le PADD affiche une volonté de développer les mobilités alternatives, notamment par le renforcement des liaisons douces. Toutefois, cette ambition ne se traduit pas de manière concrète dans le document réglementaire. L'absence de cartographie globale des liaisons existantes et projetées, ainsi que le choix d'une approche non prescriptive, ne permettent pas d'appréhender pleinement la structuration d'un véritable réseau de déplacements doux à l'échelle communale.

En revanche, la prise en compte des besoins en équipements apparaît plus étayée. Le projet anticipe de manière argumentée certaines évolutions, notamment en matière funéraire, et prévoit les emprises nécessaires à leur développement. Il prévoit également des STECAL pour accompagner l'évolution de certains équipements et infrastructures.

## III.9. ADAPTATION AUX CHANGEMENTS CLIMATIQUES ET ECONOMIE D'ENERGIE

### III.9.1. Rappel du projet arrêté

Le risque d'inondation a été identifié comme le principal risque sur le territoire mais il est estimé que les prescriptions réglementaires concernant l'imperméabilisation, la préservation des eaux bocagères et des zones humides et celles du PPRI permettront de maîtriser ce risque.

Le porteur de projet estime que le règlement encourage, en particulier dans les nouveaux équipements publics et les programmes d'ensemble, les constructions plus écologiques et équipées d'installations d'énergies renouvelables si l'impact paysager et environnemental est maîtrisé. De plus, il estime que les protections du bocage sont de nature à favoriser la filière bois-énergie. Enfin, le PLU favorise les formes urbaines et d'habitat plus compactes et moins énergivores.

### III.9.2. Observations du public

Je ne relève aucune observation du public abordant ce thème de l'adaptation aux changements climatiques et aux économies d'énergie

### III.9.3. Observations des PPA

- L'ARS recommande d'intégrer au PLU des actions de sensibilisation, de prévention et des indicateurs de suivi pour limiter la prolifération du moustique-tigre, La Gacilly étant considérée comme colonisée par le moustique-tigre depuis le début de l'année 2024.

» *Réponse du porteur de projet : le dossier pourra être complété, notamment sur les indicateurs de suivi à renseigner.*

- Afin d'agir contre le changement climatique et ses effets, L'Ae recommande d'intégrer dans le projet de PLU des mesures prescriptives favorisant la mise en œuvre de systèmes de production d'énergies renouvelables ainsi que des règles relatives à l'économie de l'énergie, notamment sur les constructions nouvelles.

» *Réponse du porteur de projet : outre les mesures incitatives inscrites dans le règlement, le porteur de projet propose de compléter les OAP sectorielles avec une disposition concernant l'orientation des constructions.*

\*

*A noter que la commune a ajouté une OAP thématique « lutte contre les îlots de chaleur »*

### III.9.4. Appréciation générale de la commissaire enquêtrice

Le projet intègre plusieurs leviers contribuant indirectement aux objectifs d'adaptation au changement climatique et aux économies d'énergie. Il prend notamment en compte le risque d'inondation grâce à la préservation des éléments bocagers et des zones humides. Il encourage les formes urbaines plus compactes et moins énergivores et le recours aux énergies renouvelables et à des constructions plus écologiques.

Le document a par ailleurs été complété par l'ajout d'une OAP thématique relative à la lutte contre les îlots de chaleur et le porteur de projet s'est engagé à compléter les OAP sectorielles avec une disposition concernant l'orientation des constructions.

Toutefois, ces orientations reposent principalement sur des dispositions incitatives, et la traduction réglementaire de ces objectifs demeure hélas limitée.

## III.10. MESURES ERC ET DE SUIVI

---

Le dossier indique que, d'une manière générale, les besoins en logements et pour les activités induits par les perspectives démographiques occasionnent nécessairement une consommation de foncier susceptible de générer des incidences négatives sur l'environnement, notamment sur les espaces naturels et la biodiversité, les terres agricoles, les paysages et le cadre de vie, ainsi que sur la ressource et la gestion de l'eau, les risques, les nuisances, la gestion des déchets, les énergies et le climat.

Toutefois, le porteur de projet estime que les mesures mises en œuvre, à travers les OAP et des dispositions réglementaires auront des incidences positives. Les incidences négatives sont qualifiées de faibles.

Il précise, en outre, que le PLU n'aura pas d'incidences négatives notables sur les zones Natura 2000.

### **III.10.1. Observations du public**

Je ne relève aucune observation du public abordant ce thème de l'adaptation aux changements climatiques et aux économies d'énergie

### **III.10.2. Observations des PPA**

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

Concernant le dispositif de suivi, l'Ae attire l'attention du porteur de projet sur la non-exhaustivité de certaines sources de données et sur sa non compréhension de certains états « 0 » (valeur de référence d'un indicateur). Elle demande que soit démontrée la pertinence des critères de suivi choisis et la manière dont seront exploitées ses suivis en cas de constat de détection de nouvelles incidences négatives.

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

Plusieurs indicateurs qualitatifs vont être rajoutés concernant l'assainissement des eaux usées, l'eau potable, la qualité de l'air, les milieux naturels.

### **III.10.3. Appréciations générales de la commissaire-enquêtrice sur les mesures ERC et de suivi.**

Les incidences possibles du projet sur l'environnement me semblent avoir été bien prises en compte mais je regrette que ne soient pas explicités clairement le niveau d'incidence (faible, modérée, forte), ainsi que la nature des mesures envisagées (éviter, réduire ou compenser) pour aboutir à des impacts acceptables.

En outre, le porteur de projet met en avant des incidences positives, mais il me semble que cette appréciation mérite d'être nuancée car les bénéfices avancés résultent principalement de la comparaison avec un scénario plus défavorable (la poursuite des tendances actuelles) plutôt que d'améliorations environnementales directes imputables au projet lui-même.

### III.11. LA COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LES DOCUMENTS CADRE

---

**Pour rappel :** Le dossier indique que le projet est compatible avec les documents cadre.

#### III.11.1. Observations du public

Aucune observation ne fait référence à la compatibilité ou non du PLU avec un document cadre

#### III.11.2. Observation des PPA

- **La Région Bretagne** indique que les SCoT devront intégrer les modifications du SRADDET au plus tard le 22/02/2027 et les PLU(i) le 22/02/2028. Elle invite la commune, dans l'attente de la phase de territorialisation des objectifs du SRADDET par le SCoT, à anticiper et prendre en compte dès aujourd'hui dans le document d'urbanisme le changement de modèle prévu par la loi notamment en procédant à des ouvertures à l'urbanisation raisonnée et en prenant connaissance de l'enveloppe maximale correspondant au SCoT. Si cette prise en compte reste volontaire et non obligatoire jusqu'à modification du SCoT, elle doit garantir de ne pas mettre à mal les capacités de développement des territoires bretons.

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

- **La DDTM** indique que le PETR a prescrit la révision générale de son SCoT en 2023 et invite la commune à prendre son attache afin de valider une consommation foncière compatible avec la répartition territoriale du SCoT.

- **Le Pays de Ploërmel-Coeur de Bretagne** alerte la commune sur la procédure de révision du SCoT actuellement en cours. Les objectifs de croissance démographique inscrit dans l'actuel SCoT ne seront sans doute plus les mêmes dans le futur SCoT, avec probablement des objectifs plus faibles. Ainsi, lors de la mise en application du futur SCoT, la commune pourrait être amenée à revoir son projet démographie impliquant ainsi une révision de son PLU. Afin d'anticiper le futur SCoT, la commune peut dès à présent réduire son taux de croissance démographie.

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

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

### III.11.3. Appréciation générale de la commissaire-enquêtrice sur la compatibilité du projet avec les documents de rang supérieurs.

Je relève que le projet de PLU devra, à assez court terme, être mis en compatibilité avec le futur SCoT du Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne, appelé à intégrer les objectifs du SRADDET de Bretagne.

Si le projet est compatible avec le SCoT actuellement en vigueur, la commune ne semble pas, à ce stade, vouloir anticiper les évolutions à venir, notamment en matière de trajectoire démographique et de consommation foncière. Une telle anticipation aurait pu permettre de sécuriser davantage le document et de limiter la nécessité d'adaptations ultérieures.

Par ailleurs, je note l'absence d'avis de la commission locale de l'eau du SAGE.

## IV. CONCLUSION ET AVIS

Mon avis personnel sur l'élaboration du PLU de La Gacilly s'appuie sur les conclusions partielles formulées précédemment qui m'ont permis d'analyser la traduction réglementaire du Projet d'Aménagement et Développement Durables (PADD), la prise en compte des enjeux sociaux et environnementaux, d'évaluer si les impacts du projet sur l'environnement n'étaient pas disproportionnés au regard de ces enjeux, ainsi que le respect des réglementations en vigueur.

Je considère que **le principal point de vigilance à surveiller est la consommation potentielle d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) générée par le projet**. Depuis la loi Climat et résilience, cette consommation doit se mesurer en fonction de celle de la décennie 2011-2021. Sur cette période, le MOS, référentiel officiel que doit utiliser la commune, indiquait, à la date de lancement de l'étude, une consommation de 35,44 ha<sup>4</sup>. En l'absence de territorialisation par le SCoT, la loi impose une division par deux sur la période 2021-2031 et encore par deux pour la décennie suivante. Le projet visant 2032, la consommation d'ENAF de la commune devrait donc se limiter à 18,5 ha.

Je souligne, en premier lieu, que **l'évaluation de la consommation potentielle d'ENAF** par la commune à l'issue du PLU est rendue complexe par la multiplicité des données chiffrées présentées. Cette accumulation d'estimations donne le sentiment que ce potentiel de consommation foncière est confus, y compris pour le porteur de projet, ce qui a pu conduire à en sous-estimer l'ampleur.

Bien que la commune propose, suite aux avis des PPA, de supprimer certains secteurs à urbaniser, elle indique elle-même consommer « 28,54 ha d'ENAF<sup>5</sup> au sein des zones U et AU, dont 4,77 couverts par des boisements », soit un dépassement d'au moins 30% par rapport à la capacité théorique de 18,5 ha, nettement au-delà des 20 ha maximum annoncés dans le PADD.

La commune justifie ce dépassement par le fait qu'il ne faille pas assimiler un potentiel d'urbanisation avec une artificialisation certaine. La circulaire du 31 janvier 2024 du ministère chargé de la transition écologique et de la cohésion des territoires autorise en effet une marge

---

<sup>4</sup> Le chiffre de 35,44 ha ci-dessus est indiqué par le porteur de projet. La DDTM, de son côté indique une consommation de 31ha observée entre 2011 et 2021.

<sup>5</sup> La DDTM, de son côté, indique que la consommation prévisionnelle s'établit à 38ha pour la période 2021-2032, donc en augmentation par rapport à la consommation foncière de 31ha observée entre 2011 et 2021. Quant au PETR, il retient une consommation de 41,63ha et la MRAe de seulement 24ha.

Cette diversité de chiffres illustre bien la complexité de l'estimation de la consommation d'ENAF.

de dépassement de 20% pour tenir compte de cette réalité. Mais, en l'occurrence, le projet de PLU dépasse de plus de 50% la souplesse autorisée.

Cependant, afin d'estimer si cette marge prise par la commune était tolérable, j'ai analysé plusieurs éléments : le scénario démographique définissant le besoin en nouveaux logements, les besoins liés au développement des activités économiques et des équipements ainsi que le degré d'engagement de la commune pour inscrire son projet dans une réelle démarche de sobriété foncière.

**Le scénario démographique** retenu repose sur l'hypothèse d'une croissance annuelle de 1,05%, bien supérieure à la tendance observée depuis les années 2000, qui se situe autour de 0,5 % par an. Si j'admets qu'une collectivité puisse retenir un scénario majoré afin d'accompagner une politique volontariste d'accueil de population, les arguments avancés ici me paraissent peu étayés. Le porteur de projet s'appuie notamment pour cela sur son statut de pôle d'équilibre au sein du SCoT et sur la compatibilité de son projet avec ce document alors même que la structure porteuse du SCoT recommande une révision à la baisse des perspectives démographiques<sup>6</sup>. Cette hypothèse démographique conduit ainsi à majorer les besoins en logements sur des bases qui demeurent, de mon point de vue, discutables. Comme en témoignent de nombreux contentieux liés à une surévaluation de la croissance démographique, qui ont conduit à plusieurs annulations de documents d'urbanisme, le projet me semble juridiquement fragile sur ce point.

Selon ce scénario, **le besoin en logements** est estimé par la commune à 220 logements sur la durée du PLU, à réaliser via six secteurs d'OAP et la remise sur le marché de logements vacants. Or, plusieurs projets collectifs existants ou envisagés, en dehors des OAP, me paraissent couvrir déjà une part significative de ces besoins. De plus, la commune ne comptabilise pas dans son volume de logements à produire, ceux pouvant être réalisés par changement de destination et par mobilisation du potentiel foncier des zones agglomérées, bien qu'elle reconnaisse leur contribution possible.

Ainsi, compte tenu d'un scénario démographique élevé et du potentiel de production de logements en dehors du projet, les besoins en logements me paraissent surévalués, ce qui peut contribuer au dépassement de la capacité théorique de consommation d'ENAF allouée à la commune, sans que celui-ci me paraisse justifié.

Dans **les zones d'activités** (UA et AUA), le potentiel de consommation d'ENAF s'élève à 9,24<sup>ha</sup>, même après réduction des zones existantes et renoncement à certaines extensions suite aux avis des PPA. Si la volonté de préserver des capacités d'évolution pour des acteurs économiques

---

<sup>6</sup> Il s'agit d'assurer la compatibilité du projet avec le futur SCoT en cours de révision

structurants du territoire est tout à fait compréhensible, elle doit rester raisonnée. Or, le porteur de projet n'apporte aucun élément de justification permettant d'apprécier la réalité des besoins. Dans ces conditions, il existe un risque de surestimation, pouvant contribuer au dépassement de la capacité théorique de consommation d'ENAF. Or, j'estime que l'atteinte de l'objectif de modération de la consommation d'ENAF ne saurait reposer principalement sur les efforts demandés aux propriétaires privés et sur la densification de l'habitat.

Le projet ne prévoit pas la création ou l'extension d'**équipements** en dehors des STECAL dont les délimitations me paraissent justifiées. On ne peut leur imputer le dépassement constaté de la consommation d'ENAF.

Consciente des difficultés de mise en œuvre de cette réforme dans les territoires ruraux, caractérisés à la fois par une disponibilité foncière importante et des dynamiques de désertification, j'ai cherché à apprécier l'engagement de la commune dans une **démarche effective et vertueuse de sobriété foncière**.

Plusieurs actions peuvent être mises à son actif : suppression de l'urbanisation en dehors des 3 agglomérations, retour en zone A ou N des ENAF de plus de 2500m<sup>2</sup> dans les agglomérations, mise en œuvre d'actions pour mobiliser le parc de logements vacants et accompagnement des opérations de logements collectifs qui constituent des leviers à la densification.

Toutefois, la stratégie vers le zéro artificialisation nette (ZAN) me paraît peu cohérente au vu de certaines pratiques constatées jusqu'à aujourd'hui. Ainsi, la municipalité n'a pas souhaité procéder à une forme d'application anticipée de son projet de PLU, par exemple en utilisant la procédure des sursis à statuer, ce qu'elle aurait pu faire depuis le débat sur le PADD en 2022. La consommation d'ENAF s'est donc poursuivie à un rythme soutenu et, de 2021 à 2024, la commune a consommé 14,6ha d'ENAF soit, en 3 ans, 73% des 20 ha maximum fixé dans le PADD, compromettant ses propres objectifs.

Parallèlement, en 2024, elle a étendu les réseaux d'assainissement vers les villages de La Moraie, Le Passage et La Chaussée dont la densification n'est pas prévue alors qu'ils possèdent les caractéristiques pour y prétendre. Or, au sein, de ces villages « constitués » subsistent des espaces interstitiels de taille réduite qui sont donc désormais desservis par les réseaux et qui sont peu ou pas consommateurs d'ENAF au MOS.

Ainsi à la Chapelle-Gaceline, le choix de privilégier une ouverture à l'urbanisation en extension de la tache urbaine dans le secteur de l'OAP 2 « frange sud du bourg », consommatrice de 2°ha d'ENAF plutôt que de rendre constructibles les dents creuses du hameau de la Moraie me paraît discutable. Cette OAP me semble contribuer à l'étalement urbain davantage que la densification de la Moraie. D'autant plus que, motivé par un ajustement du nombre global de logements sur l'ensemble du PLU suite à une remarque des PPA, le choix a été fait de réduire

la densité de l'OAP plutôt que son emprise, ce qui ne démontre pas une démarche particulièrement vertueuse.

Le projet ne porte pas non plus sur une politique particulièrement volontariste de densification des zones urbanisées, pourtant inscrite dans son PADD. Des dispositions réglementaires prévues par le porteur de projet peuvent faciliter certaines opérations de division parcellaire et contribuer à une utilisation plus économe du foncier, mais elles me paraissent davantage conçues pour ne pas faire obstacle à la densification, comme l'indique lui-même le porteur de projet, que pour l'encourager véritablement. Celle-ci reste entièrement dépendante d'initiatives individuelles.

La commune n'a pas mobilisé les leviers dont elle dispose pour favoriser la densification : pas d'acquisition foncière<sup>7</sup>, pas d'emplacements réservés, des OAP majoritairement périphériques et qui me paraissent trop souples pour garantir une cohérence d'ensemble aux secteurs AU. L'échéancier « susceptible d'être ajusté en fonction de l'évolution des besoins et des conditions opérationnelles » des OAP, comme l'indique le porteur de projet dans son mémoire en réponse, laisse craindre une priorité donnée aux extensions plus aisément réalisables, au détriment d'opérations de densification ou de renouvellement urbain, plus exigeantes mais plus conformes aux objectifs de sobriété foncière.

L'inscription effective de la commune dans la trajectoire du ZAN me paraît donc encore grandement perfectible.

Par ailleurs, bien que le PADD souhaite développer une offre alternative aux **déplacements** motorisés, cette ambition n'a aucune traduction réglementaire en dehors des OAP sectorielles. Le dossier aurait dû être au minimum complété par une cartographie qui ne présente pas simplement le réseau de déplacements structurants mais l'ensemble des liaisons douces existantes et à créer afin de démontrer que la commune porte réellement une stratégie pour favoriser ces déplacements, conformément à son PADD.

En revanche, **la préservation de la biodiversité, des continuités écologiques** (trame verte et bleue) **et des paysages** me semble bien prise en compte et les incidences négatives du projet maîtrisées. L'ajout de diverses OAP thématiques, même si elles restent incitatives et peu prescriptives, sont une avancée dans la préservation de la biodiversité et des continuités écologiques et dans l'atténuation et l'adaptation au changement climatique.

---

<sup>7</sup> Elle indique dans son mémoire en réponse : « la commune n'exclut pas l'étude et la mise en place ultérieure d'une politique d'acquisitions foncières ».

De même, malgré une consommation excessive d'ENAF, je constate que des mesures ont été prises pour favoriser le maintien et le développement de **l'activité agricole et forestière** et que le porteur de projet tient compte des demandes des PPA dans ce domaine.

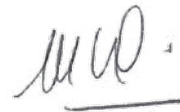
Enfin, les mesures prises en faveur du **patrimoine** (notamment le repérage exhaustif au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme du bâti de caractère et du petit patrimoine) me semblent globalement satisfaisantes.

Ainsi, malgré des dispositions intéressantes, notamment une prise en compte des milieux naturels et paysagers que je considère comme globalement satisfaisante, j'estime que le dépassement constaté de la capacité théorique de consommation d'ENAF allouée à la commune n'est pas justifié. Si toutes les communes se permettaient de tels dépassements, l'atteinte des objectifs de sobriété foncière fixés à l'échelle régionale serait fragilisée et la solidarité recherchée entre les territoires dans la répartition des capacités d'urbanisation serait compromise.

Je considère qu'aucune réserve n'est de nature à permettre de lever cette insuffisance et j'émetts donc **un avis défavorable** au projet d'élaboration du PLU de La Gacilly.

Le 25 mars 2026

La commissaire enquêtrice



Mathilde Coussemacq

## ANNEXE : TABLEAU DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

### AVEC LES REPONSES DU PORTEUR DE PROJET ET L'AVIS DE LA COMMISSAIRE-ENQUETRICE

Pour la colonne « Référence » : R : indique les contributions enregistrées sur les registres papier de La Gacilly (R Gacilly)/ Glénac (R Glénac/ La Chapelle Gaceline (R Chapelle)

C pour les contributions reçues par courrier

E pour courriel reçu sur l'adresse mail dédiée et publié ensuite sur le registre dématérialisé


@ pour le registre dématérialisé

Le numéro correspond à leur ordre d'arrivée sur chaque registre.

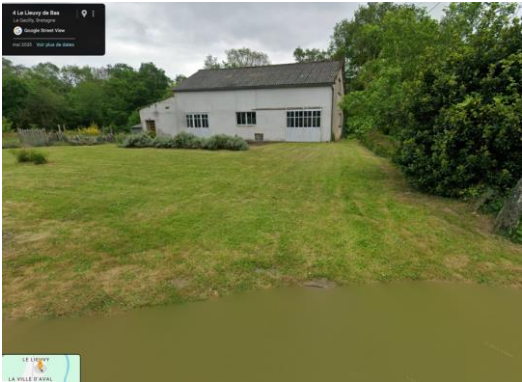
Réf.	Auteur	Item	Parcelle	Résumé de la contribution
@1	Jacky BOTERF	Autre		Le requérant indiquait ne pas avoir trouvé sur le registre dématérialisé les règlements graphiques vus en mairie. Les ayant finalement trouvés, il a demandé de ne pas tenir compte de ces contributions qu'il n'est pas possible de supprimer du registre
@2				
<i>La pièce n° 3 du dossier de PLU contient un plan du règlement (P.3.1.1) à l'échelle du territoire communal (1/125000), ainsi qu'un atlas cartographique (P.3.1.2) composé de sept plans couvrant l'intégralité du territoire communal à une échelle plus fine (1/4500) et offrant une meilleure lisibilité du contenu du règlement graphique et de la délimitation des zones.</i>				
N'appelle pas de réponse				
@3	Nadia CHESNAIS	Règlement écrit	064 ZM 01	Projet de rénovation d'une habitation en zone A. S'interroge sur les changements par rapport à la zone Ar actuelle - l'existence d'une règle d'implantation des ouvertures (fenêtres ou portes) par rapport aux limites séparatives (ce qui est le cas actuellement en zone Ar) - le changement de règle par rapport au règlement actuel concernant la distance d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction à l'égout du bâti (actuellement jusqu'à 1 m de la limite séparative). - pas de changement concernant la superficie totale d'une extension : soit 50 % maximum du bâti existant dans une limite de 50 m <sup>2</sup> .
<p><i>Dans le projet de PLU présenté à l'enquête publique, la parcelle cadastrée feuille 064 ZM01 96, est bien délimitée en zone A du règlement écrit et graphique.</i></p> <p><i>Pour cette zone, l'article 1 précise que les extensions des constructions existantes liées aux habitations, ainsi que la construction de bâtiments annexes peuvent être autorisées, sous réserve d'être compatibles avec le développement des activités agricoles. Dans ces cas, les projets doivent respecter les règles énoncées aux articles suivants du règlement de ladite zone.</i></p> <p><i>Considérant les emprises au sol autorisées et définies à l'article 9, la somme de ce type d'extension est en effet autorisée jusqu'à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, dans la limite de 50 % de l'emprise au sol de la construction existante. Et, 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire sont autorisés pour la construction de bâtiments annexes, c'est-à-dire non accolés à la construction principale existante.</i></p> <p><i>Considérant les conditions d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives définies à l'article 7, les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait d'au moins la demi-hauteur de la construction projetée, mesurée à l'égout du toit, et sans être inférieur à 1,90 m.</i></p>				

Réf.	Auteur	Item	Parcelle	Résumé de la contribution
<p><i>Par conséquent, à partir de l'exemple donné, si la hauteur mesurée à l'égout du toit de la construction projetée est de 2,60 m et si l'implantation n'est pas souhaitée en limite séparative, le retrait à observer depuis cette limite devra être au moins de 1,90 m (et non pas 1,30 m).</i></p> <p><i>Pour compléter, il convient d'observer que les vues droites sur propriétés voisines ou les conditions d'ouvertures restent régies par les articles 675 à 680 du Code civil.</i></p> <p><i>L'article 677 précise : « Ces fenêtres ou jours ne peuvent être établis qu'à vingt-six décimètres (huit pieds) au-dessus du plancher ou sol de la chambre qu'on veut éclairer, si c'est à rez-de-chaussée, et à dix-neuf décimètres (six pieds) au-dessus du plancher pour les étages supérieurs ».</i></p> <p><i>Sur la base du projet de règlement du PLU et des articles susvisés du Code civil, il peut donc être observé que pour la réalisation d'une ouverture à rez-de-chaussée, l'implantation d'une construction peut aussi être projetée à 2,60 m de la limite séparative, sous réserve dans ce cas que la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit n'excède pas 5,20 m; ce qui reste le cas dans l'exemple proposé.</i></p> <p><b>Avis de la municipalité : sans changement</b></p>				
<p>Les réponses du porteur de projet devraient éclairer la requérante.</p> <p>Je recommande néanmoins à la commune d'apporter des précisions (croquis didactiques ?) dans le règlement écrit concernant la distance des extensions et des ouvertures par rapport aux limites séparatives pour éviter toute mauvaise interprétation des règles par les habitants et difficultés d'instruction pour les services instructeurs.</p>				
@4 (Cf. C2 et C3)	CARDOT Marie	Constructibilité campagne	La Moraie	<p>Demande de reconsidérer le classement en zone A du village de la Moraie du fait de son caractère urbain (densité d'habitat, réseaux (notamment EU) existants), le manque de rupture d'urbanisation entre La Gacilly, La Moraie et la Chapelle Gaceline, la présence de dents creuses impropres à l'agriculture et alors que de nouvelles zones à urbaniser sont prévues (ce que le requérant considère comme contraire à l'esprit de la loi ZAN).</p>
<p><i>Le village de La Moraie, situé à l'ouest de l'agglomération de La Chapelle-Gaceline, peut être assimilé à un secteur à caractère urbain au regard des critères retenus par le SCoT du Pays de Ploërmel – Cœur de Bretagne et par la Charte Agriculture et Urbanisme du Morbihan. Cette qualification repose notamment sur la quantité des constructions et sa desserte par le réseau d'assainissement collectif des eaux usées (cf. pièce 5.3.B).</i></p> <p><i>Il convient toutefois de souligner l'existence d'une coupure d'urbanisation nette entre le bourg de La Chapelle-Gaceline et le village de La Moraie. Celle-ci est constituée d'espaces agricoles ouverts, ponctués par la ferme du Rahun, marquant une discontinuité physique et paysagère affirmée entre ces deux entités.</i></p> <p><i>Par ailleurs, il est rappelé que le règlement graphique du PLU est établi sur la base du fond cadastral fourni par les services de la DGFIP, lequel constitue un support de référence et ne saurait être remis en cause dans ce cadre.</i></p> <p><i>La densité bâtie du village de La Moraie doit néanmoins être appréciée avec nuance. Comme le montrent les analyses développées dans le rapport de présentation (cf. pièce 1.A1, notamment pages 126 à 141), le tissu parcellaire est majoritairement composé de grandes unités foncières, dont les superficies varient généralement entre 1500 m<sup>2</sup> et 5000 m<sup>2</sup>. Seul le cœur du village présente des parcelles plus réduites, comprises entre 450 m<sup>2</sup> et 1350 m<sup>2</sup>. Sur l'ensemble de ce parcellaire, les emprises au sol par unité foncière, c'est-à-dire le rapport entre les surfaces bâties et la surface des propriétés, dépassent rarement 20 %.</i></p> <p><i>La hauteur moyenne des constructions, estimée à environ 8 mètres, correspond à des gabarits limités à deux ou trois niveaux (R+1+combles ou R+2). Ces indicateurs traduisent une urbanisation peu dense, qui ne révèle pas une optimisation significative du foncier historiquement prélevé sur l'activité agricole par l'étalement urbain, bien qu'ils ne contestent pas la qualité de ce cadre de vie.</i></p> <p><i>Dans ce contexte, et au regard de la loi Climat et Résilience, qui fixe l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050 et définit des étapes intermédiaires pour y parvenir, le projet de PLU de La Gacilly s'inscrit dans une logique de sobriété foncière renforcée, dont l'esprit est rappelé ci-après.</i></p>				

Réf.	Auteur	Item	Parcelle	Résumé de la contribution
				<p><i>Issue des travaux de la Convention citoyenne pour le climat, la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 marque une évolution majeure des politiques d'aménagement du territoire. Elle vise à adapter les modes de développement aux enjeux du changement climatique, de l'érosion de la biodiversité et de la préservation des ressources naturelles, en limitant l'étalement urbain et en renforçant la maîtrise de la consommation foncière.</i></p> <p><i>L'objectif de Zéro Artificialisation Nette des sols à l'horizon 2050 repose sur un principe d'équilibre entre les surfaces nouvellement artificialisées et celles renaturées ou désartificialisées, afin de stopper la consommation irréversible des espaces naturels, agricoles et forestiers. Une première étape impose de diviser par deux le rythme de l'artificialisation sur la période 2021-2031, par rapport à la décennie précédente.</i></p> <p><i>Cet objectif ne vise pas à entraver le développement des territoires, mais à en réorienter les modalités, en privilégiant le renouvellement urbain, la densification maîtrisée, la mobilisation des friches et la réhabilitation du bâti existant, tout en tenant compte des spécificités locales.</i></p> <p><i>Dans ce cadre, les documents d'urbanisme, et en particulier les plans locaux d'urbanisme, constituent des outils déterminants pour traduire ces orientations à l'échelle communale. Ils permettent de concilier les besoins en logements et en activités avec la préservation durable des sols, par des choix de zonage et de règlement adaptés.</i></p> <p><i>Ainsi, la commune de La Gacilly est tenue de projeter, à l'horizon 2031, une consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) divisée par deux par rapport à celle constatée sur la période 2011-2021, puis de poursuivre cet effort à l'horizon 2041.</i></p> <p><i>En Bretagne, conformément au SRADDET, cette consommation passée et future est évaluée à partir du Mode d'Occupation des Sols (MOS), qui identifie les ENAF (cf. pièce 1.A1, pages 232 à 241). Il est précisé que ce référentiel peut qualifier comme ENAF certains espaces situés au sein même des zones urbanisées, lesquels sont également comptabilisés dans la consommation foncière en cas de construction. À ce titre, l'analyse cartographique (cf. p. 235 du rapport de présentation ou données disponibles sur le site Geobretagne) met en évidence que plusieurs dents creuses du village de La Moraie sont classées en ENAF par le MOS.</i></p> <p><i>Face à ces contraintes, et afin de poursuivre le développement urbain des trois agglomérations principales de La Gacilly, Glénac et La Chapelle-Gaceline, la municipalité a fait le choix de prioriser les projets d'urbanisation au sein de ces pôles, en limitant les possibilités de construction dans les villages et hameaux périphériques. La modernisation du bâti existant, par extensions ou constructions annexes, y demeure toutefois autorisée. Cette orientation est clairement affirmée dans le PADD du PLU, notamment au sein des volets relatifs à l'« activité agricole » et à « l'environnement, aux paysages de nature et à la continuité écologique » (cf. pièce n° 2).</i></p> <p><i>Au regard de la présente demande et compte tenu de la desserte du village de La Moraie par le réseau d'assainissement collectif, il appartient à la municipalité de réexaminer ce choix de zonage. Celui-ci pourrait ainsi conduire à la délimitation d'une zone urbaine « U » (P.ex. « UR ») strictement circonscrite aux parcelles et unités foncières identifiées comme urbanisées par le MOS breton, à l'exclusion des espaces classés en ENAF. Toutefois, si telle était le cas, il conviendrait d'observer le même principe sur les villages similaires desservis par le réseau d'assainissement collectif et donc d'emprunter le même choix de zonage et de délimitation. Dès lors, cette solution conduirait à déséquilibrer la proportion du nombre de logements à créer dans les agglomérations et, inévitablement, à comptabiliser une nouvelle consommation d'ENAF.</i></p> <p><b><i>Avis de la municipalité : défavorable à la délimitation en zone UR du village de La Moraie.</i></b></p> <p><i>Si je comprends la volonté de la commune de ne pas déséquilibrer la répartition des logements entre les agglomérations et les secteurs de campagne, la mobilisation d'espaces résiduels dépourvus d'usage agricole, identifiés par le MOS comme déjà urbanisés et situés dans des hameaux constitués et desservis par les réseaux, tels que ceux de La Moraie, du Passage ou de la Chaussée, comme c'est le cas de cette parcelle mérite réflexion.</i></p>

@5	Rémi JOSSE	Règlement graphique <i>Changement de destination</i>	064 ZM 398	Demande de changement de destination d'un poulailler désaffecté depuis 2001 pour en faire un lieu de stockage non agricole pour usage personnel, son maintien en poulailler entraînant des contraintes dans un périmètre de 100m autour du bâtiment qui n'ont plus lieu d'être.
<p><i>Le bâtiment cadastré feuille 064 ZM 398 est situé en zone A et n'est pas repéré au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme pour son caractère architectural ni au titre de l'article L.151-11 du même Code pour prétendre à l'éventualité d'un changement de destination.</i></p> <p><i>Il s'agit en effet d'un bâtiment agricole construit dans la deuxième moitié du XXe siècle et qui ne possède pas de caractère particulier ou ancien dans le sens où il ne confère pas à l'architecture vernaculaire.</i></p> <p><i>Comme indiqué dans le rapport de présentation (cf. pièce 1.A1, p. 252 à 254, p.272 et 273), conformément à l'objectif 5.2 du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT du Pays de Ploërmel, les bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination doivent préalablement être repérés au titre de l'article L.151-19 C. urb. pour leur caractère architectural et donc leur dimension patrimoniale, comme témoins de l'architecture vernaculaire. Par conséquent, la demande d'identification au titre l'article L.151-11 C. urb. ne peut être satisfaite.</i></p> <p><i>D'autre part, il est relevé que, si ce bâtiment est désaffecté de son usage agricole depuis 2001, il cesse de produire des distances d'éloignement; imposées et calquées sur les dispositions du Règlement Sanitaire Départemental applicable sur les bâtiments en activités.</i></p> <p><b><i>Avis de la municipalité : défavorable</i></b></p> <p>La réponse du porteur de projet en ce qu'il indique que si ce bâtiment est désaffecté de son usage agricole depuis 2001, il <u>cesse de produire des distances d'éloignement</u>; imposées et calquées sur les dispositions du Règlement Sanitaire Départemental applicable sur les bâtiments en activités devrait satisfaire le requérant qui doit pouvoir en faire un lieu de stockage sans que cela ne nécessite un repérage au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme pour un éventuel changement de destination.</p>				
				
@6	Anonyme	Constructibilité campagne	064 ZB 144	Demande la constructibilité de 1000m <sup>2</sup> de cette parcelle (sur un total de 2545m <sup>2</sup> )
<p>La parcelle cadastrée feuille 064 ZB 144, est délimitée en zone A, comme le reste du village. Celui-ci n'est pas desservi par le réseau d'assainissement collectif des eaux usées (cf. Pièce 5.3).</p> <p>Si, dans le précédent document associé à cette partie du territoire communal, le village était délimité en STECAL « Ah » (secteur d'habitat diffus), les objectifs poursuivis par la municipalité dans son projet de PLU en réponse aux politiques nationales et régionales en matière d'aménagement et d'urbanisme conduisent à le délimiter aujourd'hui en zone A.</p> <p>En effet, comme indiqué dans le rapport de présentation (cf. Pièce n° 1.A1, p.234, p.250 à 252) et dans le PADD (Pièce n° 2), le développement des trois agglomérations est priorisé à l'instar de celui des villages. Il est question de concentrer l'accueil des nouveaux habitants au sein des agglomérations, à proximité des services et des commerces, et de limiter ainsi le mitage et l'étalement urbain en campagne pour notamment préserver la ressource agricole et l'environnement naturel. Cette concentration a aussi pour but de limiter les déplacements automobiles (ville campagne) et de répondre à l'objectif de la loi Climat et Résilience visant à réduire de moitié la consommation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF), pour la période 2021-2031, puis 2031-2041, pour atteindre zéro artificialisation nette en 2050.</p> <p><b><i>Avis de la municipalité : défavorable</i></b></p>				

Mon avis rejoint celui du porteur de projet d'autant que la parcelle se situait déjà en dehors de l'enveloppe du STECAL				
@7	Jean Claude ROLLAND	Constructibilité en limite d'enveloppe urbaine	AP 683	Demande la constructibilité de l'entièreté de la parcelle, accessible par un chemin communal et non humide.
<p><i>La moitié sud de la parcelle cadastrée AP 683, est délimité en zone «UR» et la moitié nord en zone «N», en raison de la proximité d'une grande surface de zones humides comprenant des boisements (bosquet et haies bocagères) et susceptibles d'être un réservoir de biodiversité.</i></p> <p><i>Toutefois, étant donné qu'aucune zone humide n'a été repérée sur cette parcelle <b>AP 683</b>, à l'instar de sa voisine à l'est, qu'elle n'est pas identifiée comme Espace Naturel, Agricole ou Forestier dans le MOS breton (Cf. Pièce 1.A1, p.237), par conséquent, sa construction n'engendrerait pas de nouvelle consommation d'ENAF, et vu la desserte au nord-ouest, <b>l'intégration de la partie nord en zone «UR» au lieu de «N» peut être envisagée.</b></i></p> <p><b>Avis de la municipalité : favorable</b></p>				
Mon avis rejoint celui du porteur de projet : fond de jardin classé en habitat au MOS desservi par un chemin et contribuant à la densification de la zone urbaine.				
@8	Marie-Christine VANCRAEYNEST	Constructibilité campagne	AP 169	Souhaite que sa parcelle soit totalement constructible
<p><i>La moitié sud de la parcelle cadastrée AP169 est délimitée en zone «UR» et la moitié en zone «N», en raison du caractère humide de cette partie du terrain. Une zone humide a donc été repérée conformément aux dispositions du code de l'environnement, ainsi que du SAGE en vigueur qui s'impose au PLU. Le repérage des zones humides est exposé dans le rapport de présentation (cf. Pièce 1.A1, p.38 à 41) et les prescriptions réglementaires associées sont précisées à la disposition 4 du titre I du règlement écrit du PLU.</i></p> <p><i>En conséquence, le reclassement en zone «UR» ne peut aboutir, sauf à démontrer que le terrain n'a aucun caractère humide par une étude complémentaire conforme aux dispositions et critères du SAGE.</i></p> <p><b>Avis de la municipalité : défavorable</b></p>				
Mon avis rejoint celui du porteur de projet. A noter qu'il existe des possibilités de construire des annexes selon le règlement de la zone N				
@9	Monsieur	Constructibilité en limite d'enveloppe urbaine	AR175 AR652 AR188	Souhaite une confirmation du classement de ses parcelles en UC
<p><i>En effet, les parcelles cadastrées AR175, AR652 et AR188 ont pu être conservées en zone urbaine, délimitées en zone «UC». À noter qu'une partie est concernée par l'Atlas des Zones Inondables du Morbihan (AZI) qui doit faire l'objet d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Aff par les services compétents. À ce titre, cette emprise pourrait être affinée et faire l'objet de prescriptions spéciales le cas échéant.</i></p> <p><b>Avis de la municipalité : confirmé</b></p>				
Mon avis rejoint celui du porteur de projet.				

@10	Benoit	Règlement graphique <i>Changement de destination</i>	AV 383 AV 285	Souhaite un changement de destination vers de l'habitat de cet ancien atelier. Une activité dans cet environnement entraînerait des nuisances pour le voisinage composé d'habitations.
<p><i>Le bâtiment cadastré AV 383 et AV (285 ou 442?) est situé en zone A et n'est pas repéré au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme pour son caractère architectural ni au titre de l'article L.151-11 du même Code pour prétendre à l'éventualité d'un changement de destination.</i></p> <p><i>Il s'agit en effet d'un bâtiment artisanal construit dans la deuxième moitié du XXe siècle, qui possède une belle volumétrie et un soin particulier dans le dessin de ces menuiseries.</i></p> <p><i>Comme indiqué dans le rapport de présentation (cf. pièce 1.A1, p. 252 à 254, p.272 et 273), conformément à l'objectif 5.2 du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT du Pays de Ploërmel, les bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination doivent préalablement être repérés au titre de l'article L.151-19 C. urb. pour leur caractère architectural et donc leur dimension patrimoniale, comme témoins de l'architecture vernaculaire. Il apparaît que ce bâtiment peut en effet témoigner de la dynamique passée de l'activité artisanale sur le territoire.</i></p> <p><b>Avis de la municipalité : favorable à la conservation de ce bâtiment.</b></p>				
<p>Je regrette que le porteur de projet ne réponde pas totalement à la question du requérant.</p> <p>Je comprends de la réponse de la commune que le bâtiment sera repéré au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Suivant la réponse apportée à la question 2 de la commissaire-enquêtrice dans le chapitre consacré au patrimoine, je comprends que le bâtiment sera également repéré au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme. Je suis favorable à ce classement. Je rappelle néanmoins au requérant que le changement de destination vers de l'habitat n'est pas systématique, il est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles naturels et forestiers (CDPENAF).</p>				
@11	Jacky BOTERF	Qualité du dossier		Regrette l'absence d'étude de densification des tissus urbains existants
		Constructibilité en limite d'enveloppe urbaine	AP717 AP 719 AP 718	Demande un ajustement du zonage UR en y intégrant la partie de la parcelle AP 719 jusqu'à la haie et qui forme une unité foncière avec AP 717. Propose en échange que restituer en zone N une partie équivalente de la parcelle AP 718.
<p><i>Une étude de densification du tissu urbain appliquée aux trois agglomérations est bien établie dans le rapport de présentation (Cf. Pièce 1.A1, p. 248 à 250), elle conduit à relever un potentiel de densification sur 58 unités foncières pour une surface cumulée de 9,02 ha et un résultat net de 2,3 ha répartis sur six ensembles fonciers.</i></p> <p><i>Le potentiel de densification est aussi évalué pour chacun des hameaux (Cf. Pièce 1.A1, p. 250 à 253), conduisant à relever un total de 13,29 ha pour la construction d'environ 173 logements. Bien que l'urbanisation des hameaux n'a pas été retenue dans le projet (cf. dossier de PLU et autres réponses aux observations), ce seul potentiel conduirait à satisfaire le besoin de la commune en matière de développement, sans jamais accueillir de nouveaux habitants au sein des agglomérations d'ici à l'horizon du PADD.</i></p> <p><i>En qualité de chargé d'étude, je tiens à souligner la qualité des éléments apportés dans cette observation et la clarté des supports cartographiques.</i></p> <p><i>Considérant la parcelle cadastrée AP 718, si la demande est bien comprise et bien que l'évolution de la délimitation plus au nord de la zone « UR » et de la zone « N » serait compensée par un classement en zone « N » de la partie sud, il apparaît sur la base du Mode d'Occupations des Sols (MOS) breton illustrée dans le rapport de présentation (Cf. Pièce 1.A1, p. 237) et disponible sur</i></p>				

le site <https://geobretagne.fr/mviewer/?config=/apps/mos/config.xml#> (cf. capture d'écran ci-jointe) que la partie nord souhaitée en zone « UR » est identifiée comme espace agricole. De fait, au regard du MOS, sa construction engendrerait une consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) en limite de zone urbaine. Toutefois, vu l'absence de culture ou d'activités agricoles sur le terrain ciblé, et sa similarité avec le terrain situé au sud, cette évolution peut être logiquement envisagée.

**Avis de la municipalité : favorable**

En effet, une étude de densification du tissu urbain est présente dans le rapport de présentation mais elle me semble difficilement compréhensible pour un non-initié. Cette évolution me paraîtrait cohérente. Elle impliquerait toutefois, en parallèle, une correction du MOS afin de classer en « jardins maisons » la partie sud de la parcelle AP718. La question complémentaire que j'ai posé concernant d'éventuelles corrections du MOS visait justement à apprécier si ce type d'ajustement pouvait être envisagé.

@12	Marie-Noëlle MARTIN	OAP		AR0054 et AR0051 S'interroge sur le devenir de ses parcelles situées au sein de l'OAP n°3 qui ne pourra pas se réaliser étant donné qu'un permis de construire a été délivré sur les parcelles AR0456-AR0460-AR0462-AR0464-AR0467 et AR0469 situées elles aussi au sein de l'OAP et que le projet prévu ne répond pas aux orientations de l'OAP.
-----	---------------------	-----	--	---

Les parcelles cadastrées AR0054 et AR0051 sont délimitées en zone « 1AUR » et sont bien concernées par l'OAP n° 3. La première est située au sud-ouest du secteur d'OAP et la seconde au centre ouest. Les parcelles cadastrées AR0456-AR0460-AR0462-AR0464-AR0467 et AR0469 sont délimitées en zone « 1AUR » et situées au nord-est dudit secteur d'OAP, en formant limite avec la RD773E.

La délivrance d'un permis de construire sur les parcelles AR0456-AR0460-AR0462-AR0464-AR0467 et AR0469 ne remet pas en question les principes de l'OAP n°3.

**Avis de la municipalité : maintien de l'OAP n°3**

Je demeure réservée sur la non remise en cause de l'OAP. L'autorisation délivrée semble conduire à l'urbanisation d'une part significative de l'emprise initialement envisagée pour l'OAP, sans coordination apparente avec l'aménagement d'ensemble prévu, avec des accès différents de ceux figurant dans l'orientation d'aménagement.

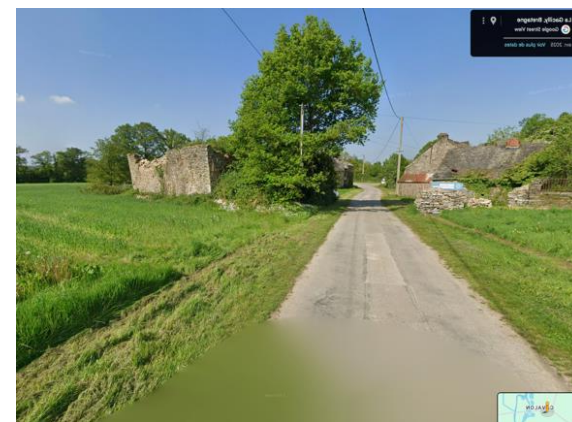
@13	David LOCKWOOD	Règlement graphique Changement de destination	ZB 058	Souhaite un changement de destination vers de l'habitat pour deux ruines visibles sur le cadastre au lieu-dit Gourou.
-----	----------------	--	--------	---

Les bâtiments ciblés par la demande (Gouro ou Cavalon) sont délimités en zone « A » et ne sont pas repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme pour un caractère architectural ni au titre de l'article L.151-11 du même Code pour prétendre à l'éventualité d'un changement de destination.

À noter que le bâtiment au nord, le seul visible depuis la voie communale, est en pierre et présente un état de ruine avancé. Sa mise en œuvre présente en effet une conception ancienne, vraisemblablement fin XIXe ou début du XXe siècle, bien qu'il n'apparaisse pas sur la carte de l'état-major de 1818 à 1824.

Sur ce principe, compatible avec l'orientation 5.2 du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT du Pays de Ploërmel et servant de critère principal pour le repérage au sein du PLU de La Gacilly, ce bâtiment peut en effet être repéré aux titres des articles L.151-19 et L.151-16 du Code de l'urbanisme ; à l'image des constructions voisines dont une partie semble elle-même en ruine (absence de toiture). Toutefois, comme précisée au règlement écrit (cf. Pièce 3.2, Zone A, art. 1.2.3), l'autorisation d'un changement de destination restera subordonnée à l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers du Morbihan.

**Avis de la municipalité : favorable**



**Avis défavorable**

Concernant le bâtiment rectangulaire figurant sur le cadastre : la superficie semble inférieure à 50 m<sup>2</sup>, le bâtiment ne semble plus exister ou tout du moins ne présente aucun intérêt patrimonial, il se situe en zone inondable selon l'AZI du Morbihan.

Concernant la deuxième ruine, le bâtiment présente peu d'intérêt patrimonial et se situe en zone inondable également. Le changement de destination est la faculté de transformer un ancien bâtiment en campagne pour y créer un logement" (rapport de présentation p. 252), et non d'y construire une habitation ex-nihilo comme la maison sur pilotis présentée en photo, sans rapport avec le bâtiment antérieur.

@14 (cf.@21)	Pascal LOUIS	Activités industrielles, économiques et commerciales		Souhaite pouvoir bénéficier d'une surface UA de 15 000m <sup>2</sup> autour de l'Intermarché pour y implanter une moyenne surface de bricolage, ce que ne permet pas le PLU actuel du fait du classement en zone A ou N des parcelles proche du supermarché, d'une marge de recul de 75m par rapport à la départemental, d'un rayon d'exclusion dû au siège de l'activité agricole voisine, de l'existence d'une OAP sur des parcelles dont l'un des propriétaires n'est pas vendeur.
-----------------	--------------	---	--	---

**La classification de certaines parcelles en zone A et N :**

*Le plan mentionné en référence de la demande est celui du PLU en vigueur applicable sur l'ancien territoire de La Gacilly et non du projet de PLU élaboré sur le territoire de la commune nouvelle, présenté à l'enquête publique.*

*Dans le projet de PLU, l'assiette d'implantation du supermarché (compris parking et station de distribution de carburants), ainsi que du garage automobile situé plus au nord, est délimitée en zone « UA2 » (cf. Pièces 3.1), dite « zone d'activités » et dans laquelle les commerces d'une surface de plancher comprise entre 300 et 4000 m<sup>2</sup> sont autorisés (cf. Pièce 3.2, Zone A, Art. 1.2.2). Autour du supermarché, cette emprise est plus large que les espaces usités et intègre une épaisseur de terrain (ouest et sud) prévue pour permettre le développement mesuré de l'activité en place.*

**L'existence d'une marge de recul de 75 m par rapport à la RD 773 :**

*La RD 773 est une route départementale, qui, d'après les comptages 2019 par le Département, supporte 2500 et 5000 véhicules jour. Dans le cadre de la procédure d'élaboration du PLU de La Gacilly, le Département du Morbihan demande l'application de son Règlement de la Voirie Départementale (RVD), qui à cet endroit, prend comme traduction graphique l'application d'une marge de recul de 35 m dans les zones naturelles ou agricoles et de 30 m dans les zones urbaines et urbanisables. La municipalité a fait le choix de retenir cette demande.*

*L'éloignement de 75 m dont il est fait référence a, par conséquent, été réduit à 35 m sur le plan présenté à l'enquête publique (cf. Pièces 3.1). Dans cette marge, la disposition 9 du Titre I du règlement s'applique (cf. Pièce 3.2).*

**La présence d'un rayon d'exclusion de 50 ou 100 m selon le type d'exploitation :**

*Des distances d'éloignement des constructions vis-à-vis des bâtiments d'exploitation agricole sont effectivement déterminées à l'article 1.2.2 de la zone « A ». Par défaut, elles prévoient un éloignement de 100 m par rapport aux bâtiments agricoles, voire moins au regard des distances d'éloignement imposées par le Règlement Sanitaire Départementale (RSD) selon la nature de l'activité contenue dans ledit bâtiment agricole.*

**Toutefois, cette prescription n'est pas retenue ni mentionnée dans le règlement défini pour la zone « UA » et ses sous-secteurs « UA1 » et « UA2 ».**

**L'existence d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) :**

*L'OAP illustrée dans la demande n'est pas une OAP du projet de PLU présenté à l'enquête publique ; elle n'aura donc plus lieu de s'appliquer après approbation du PLU de la commune nouvelle.*

*D'autre part, pour ce secteur urbanisé, aucune OAP n'est projetée dans le projet de PLU (cf. Pièce 4).*

*En résumé, et si aucune demande explicite n'a été formulée lors de l'élaboration du PU par le biais des mesures de participation proposées à la population, la possibilité du développement du site par extensions ou constructions de nouveaux bâtiments a été envisagée. Le dernier schéma reporté dans la demande, vraisemblablement établi sur la base du règlement graphique proposé à l'enquête publique, démontre à minima la possibilité de valoriser au moins 13 486 m<sup>2</sup> d'emprise au sein de cette zone « UA2 ».*

*Toutefois, vu que la parcelle cadastrée AS 215a n'est pas qualifiée d'Espace Naturel, Agricole ou Forestier (ENAF) par le Mode d'Occupation des Sols (MOS) breton, la municipalité pourrait aussi envisager de l'intégrer à la zone « UA2 », sans impacter l'enveloppe de consommation ENAF imputée, et permettre ainsi de faciliter le développement de cette zone. Le traitement paysager le long de la RD 773 resterait néanmoins un enjeu majeur à veiller pour renforcer la qualité de cette entrée de ville.*

**Avis de la municipalité : avis favorable**

Bien que la commune indique un avis favorable, elle ne me semble pas favorable à la demande du requérant.

La proposition du porteur de projet d'étendre la zone UA à la parcelle AS215 me paraît cohérente.

Pour plus de sécurité Je recommande d'inscrire au règlement de la zone UA que **les distances d'éloignement des constructions vis-à-vis des bâtiments d'exploitation agricole ne valent pas pour ces zones.**

@15 (Cf. R11)	Christian JOURDREN	Consommation d'ENAF		Estime que le document soumis à enquête prévoit globalement un développement maîtrisé de l'habitat, des activités économiques et des équipements en harmonie avec la protection du cadre de vie des habitants, même si la consommation d'ENAF reste bien au-dessus des valeurs applicables par la réglementation.
		Règlement écrit		Souhaite que l'art 9.2.2. de la zone A soit revu de façon à définir une surface maximale d'emprise au sol pour une extension d'habitation qui ne soit corrélée à un % d'emprise au sol de la construction existante. Estimant que cette prescription avantage les propriétaires d'habitations de plus de 100m <sup>2</sup> sans qu'aucune justification ne soit fournie dans le dossier.
		Règlement graphique <i>Erreur matérielle</i>	ZM206	Souhaite la suppression d'une partie de l'EBC grevant la parcelle (dans le prolongement de l'extension du voisin) car la partie proche de la maison n'est pas boisée et c'est la seule pouvant accueillir une extension. Concernant la halte fluviale de Glénac, indique qu'il y a superposition des trames verte de la zone NL, jaune de la zone UG et pictogramme de roseaux (?), (présent par ailleurs dans toutes les zones N) dont l'intitulé ne figure pas dans la légende. Souhaite une clarification du zonage dans ce secteur.
		OAP		Souhaite que cette OAP soit redimensionnée et englobe une partie de la zone UG (de la voirie qui dessert la salle polyvalente depuis la rue du Marais jusqu'à la fontaine St Léon) pour prendre en compte la circulation automobile, le stationnement, l'aire d'accueil des camping-cars, l'accès des usagers des bateaux Nicols, les mobilités douces, la covisibilité avec le site classé pour définir un aménagement d'ensemble cohérent et respectueux du milieu naturel
		Qualité du dossier		Souhaite que le rapport de présentation soit complété de l'étude des incidences du projet sur le site de l'Ile aux Pies classé par décret du 18/05/1981 et qui bénéficie à ce titre de protections issues de la loi de mai 1930 sur les sites classés, sous peine de fragilisation du document.

**La consommation d'ENAF :**

*En effet, bien que la consommation potentielle d'ENAF pouvant être générée par ce projet de PLU, mesurée à partir du Mode d'Occupation des Sols (MOS) breton imposé par le SRADET de Bretagne, peut apparaître encore élevée; elle doit toutefois être appréciée à partir de ce seul référentiel. Dans celui-ci, bon nombre de parcelles non bâties au sein de l'agglomération sont qualifiées d'ENAF alors qu'elles n'ont pas démontré leur intérêt immédiat dans l'identification de la Trame Verte et Bleue ni pour l'activité agricole. D'autre part, les principaux projets portés par la municipalité pour accéder au développement souhaité pour les dix prochaines années ne les mobilisent pas directement. À noter que les études menées lors de l'élaboration ont d'abord pris en compte le référentiel du CEREMA pour comprendre les parcelles qualifiées d'ENAF, il s'est avéré qu'à parcelles identiques, les qualifications pouvaient être différentes. Il s'agit donc bien d'une focale, ou d'un angle de lecture, imposée avec laquelle la municipalité doit nécessairement composer pour construire son document d'urbanisme.*

De manière plus objective, c'est-à-dire à partir des documents d'urbanisme précédents, il apparaît nettement que le projet porté par la municipalité réduit considérablement les zones à urbaniser délimitées antérieurement. Cette analyse est exposée aux pages 230 à 232 du rapport de présentation (cf. Pièce 1. A1) et où il est démontré qu'à partir de ces documents, 32,85 ha de zones restaient potentiellement mobilisables.

#### **Le règlement écrit de la zone A :**

Considérant les seuils d'emprise au sol des extensions autorisées, ils sont déterminés en concertation avec les Personnes Publiques Associées, en suivant l'avis de la Commission Départementale de Protection des Espaces, Naturels, Agricoles et Forestiers du Morbihan (CDPENAF) et d'après les pratiques observées. Ils se justifient par le fait qu'une extension doit représenter un volume mineur (ou inférieur) par rapport à la construction principale sur laquelle elle s'accroche.

En complément, à la question posée par M. Courtois, sénateur de Saône-et-Loire, publiée le 28/11/2003, la réponse du ministre du Logement et de l'Égalité des Territoires publiée le 05/06/2014, précise : « Par ailleurs, ne peut être qualifiée d'extension une construction dont les dimensions sont comparables à celles du bâtiment auquel elle s'intègre (CE 15 juin 1992 Mme Anne Baud, req. n° 99 470), ou la juxtaposition d'un nouveau bâtiment (CE 27 janvier 1995, SCI du Domaine de Tournon et autres, req. n° 19276). Dans ces cas, la construction est considérée comme nouvelle. S'agissant du terme « mesuré », la jurisprudence porte souvent sur des cas « démesurés ». Pour le Conseil d'État, l'extension doit rester « subsidiaire par rapport à l'existant ».

Globalement, il s'agit néanmoins de permettre la modernisation de l'habitat existant tout en limitant l'impact au sein des zones agricoles et naturelles. La possibilité des extensions reste mesurée pour chaque situation en considérant l'emprise du bien à son origine. À l'inverse d'une emprise au sol existante de 170 m<sup>2</sup>, l'extension autorisée restera de 50 m<sup>2</sup> et non pas de 85 m<sup>2</sup>.

Dans l'exemple de la longère évoquée, il faut également considérer d'une part la possibilité d'élever la construction dans les limites de l'article 10 de la zone A et pouvant permettre ainsi une surface de plancher supplémentaire dans le socle de l'emprise au sol projetée. Et, d'autre part, la possibilité de construire des bâtiments annexes dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Ce qui, dans l'exemple proposé, conduirait à 63,50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire pour un total de 110,50 m<sup>2</sup>; sans compter l'éventualité de niveaux ou d'étages supplémentaires. Pour la conception des bâtiments annexes aux habitations, il appartient de bien les déterminer dans le parti architectural pour qu'ils puissent faire partie intégrante de la demeure projetée sur la parcelle.

#### **La trame boisée :**

Pour la partie boisée, il ne s'agit pas d'une trame d'Espace Boisé Classé (EBC), mais d'une trame repérant le boisement au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme et pour lequel la disposition 7 du titre I du règlement écrit (cf. Pièce 3.1) s'applique. L'abatage peut donc être autorisé sous couvert d'une replantation équivalente (P.ex. pour un arbre abattu, 1 arbre est à replanter. La replantation pourrait ainsi être réalisée au pourtour de la propriété ou sous toute autre forme sur la propriété (Cf. Pièce 3.1 – Titre I – Disposition n° 7 – art. 7.1.2 – 2° alinéa).

**Toutefois, vu la contribution, le retrait de cette trame à plus de 15 m des constructions existantes sera vérifié et corrigé le cas échéant.**

#### **Le secteur du port de Glénac :**

Sur le plan évoqué, la signification de la trame « touffes de roseaux » est bien précisée en légende; dans l'encart « à titre informatif pour l'étude, suivant mémoire en réponse aux avis des PPA ». Il s'agit là de conserver en mémoire et de visualiser les parcelles qualifiées d'ENAF par le MOS breton. Cette trame n'a pas vocation à rester apparente sur le plan de règlement graphique définitif. D'autre part, cette trame n'est pas exclusive aux zones « N », mais se retrouve aussi en zone « A » et en zone « U ».

Le secteur de l'ENS évoqué dans la contribution est souligné indirectement et à maintes reprises dans le rapport de présentation (cf. Pièce 1.A1) et particulièrement dans le chapitre B « Milieu naturel, la trame verte et bleue et la biodiversité » :

- p. 17 : « 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. »

- p. 19 : « La Gacilly est concernée par plusieurs de ces périmètres : 1 zone N2000 (ZSC), 1 APPB, 2 ZNIEFF de type 1, 1 ENS. L'ensemble de ces sites sont reconnus pour leur intérêt en matière de biodiversité. Ils sont à identifier comme des réservoirs de biodiversité. »
- p. 20 : « 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. (...) »
- p. 21 : identification cartographique de la ZSC.
- p. 22 : « Un APPB est recensé sur le territoire. Il s'agit du site « Le Haut Sourdréac » (FR3800307) qui s'étend sur 4,3 ha et qui se trouve au nord du château de Sourdréac. »
- p.22 : « Un ENS est localisé sur la partie sud du territoire. Il s'agit du « Mortier de Glénac » qui s'étend sur 22 ha, à cheval sur 2 communes, La Gacilly et Saint-Vincent-sur-Oust. »
- p. 23 : identification cartographique des APPB et des ENS.
- p.24 : « Description de la ZNIEFF « Confluence Oust – Aff » (530 030 171). Le ZNIEFF de type 1 « Confluence Oust – Aff » s'étend sur près de 482 ha, à cheval sur 3 communes (La Gacilly, Saint-Vincent-sur-Oust et Bains-sur-Oust). (...) »
- p. 25 : identification cartographique de la ZNIEFF de type 1.
- p.26 : « La commune comprend 5 zones naturelles protégées et/ou inventoriées, dont certaines se superposent.
- Au total, c'est environ 229 ha qui sont concernés par ces protections, ce qui correspond à 6 % de la superficie communale. Ces zones naturelles protégées peuvent être identifiées comme des réservoirs principaux de biodiversité : La ZSC « Marais de la Vilaine » (FR5300002) est un réservoir de biodiversité principal pour la sous trame « Zones humides ». L'APPB « Le Haut Sourdréac » (FR3800307) est un réservoir de biodiversité principal pour la sous trame « Forêt & bocage ». La ZNIEFF de type 1 « Prairie tourbeuse des landes de Couesme – Fondemay » (530 006 309) est un réservoir de biodiversité principal pour la sous trame « zones humides ». La ZNIEFF de type 1 « Confluence Oust-Aff » (530 030 171) est un réservoir de biodiversité principal pour la sous-trame « Zones humides ». L'ENS « Mortier de Glénac » est un réservoir de biodiversité principal pour la sous trame « Zones humides. »
- p. 27 : identification cartographique des principaux réservoirs de biodiversité sur le territoire.
- p. 51 : identification de la Trame Verte et bleue sur le territoire communal (carte de synthèse)
- Etc.

*Le secteur évoqué est en effet reconnu comme un site classé au titre des articles L.341-1 et suivants du code de l'environnement. À l'appui des analyses, il a donc été identifié dans le plan des servitudes d'utilité publique et en zone naturelle « N » dans le règlement du PLU établie au titre du code de l'urbanisme. Cette délimitation constitue le niveau de protection comme apparaissant le plus élevé dans le document d'urbanisme. La protection et la gestion de ce site ressortent donc du dispositif du site classé et, indépendamment, du code de l'environnement.*

*À noter qu'aucune partie de ce site classé n'est intégrée en zone « U » du PLU sur le secteur de Glénac; la zone UG est bien délimitée en dehors et aucune des zones « U » et « N » ne se superpose. La zone « NI » a, quant à elle, été délimitée pour permettre le maintien et la pérennisation de l'embarcadère au titre du code de l'urbanisme.*

*La municipalité partage votre perception de ce secteur et de son devenir. Pour cette raison, elle a affirmé les délimitations de la zone « UG » et particulièrement de la zone « 1AUG », ainsi que la définition de l'OAP n° 9.*

***Dans tous les cas, le rapport de présentation pourra être complété pour préciser clairement l'existence du site classé de « l'Île aux Pies » et de son rôle dans la Trame Verte et Bleue identifiée sur le territoire.***

***Avis de la municipalité : favorable à l'exception de l'élargissement du secteur OAP n°9***

Je regrette le manque de clarté de la commune dans sa réponse. Dans son avis final, à quoi la commune est-elle exactement favorable ? La suppression d'un % pour l'extension d'une habitation en zone A ? la suppression de la trame boisée sur une partie de la parcelle ?  
Mon avis concernant la consommation d'ENAF figure en partie III.1 de ces conclusions.

Les précisions apportées par le porteur de projet concernant les possibilités d'extension en zone A me semblent justifier le seuil retenu qui me paraît constituer un équilibre acceptable, d'autant qu'ils ont été définis en lien avec les Personnes Publiques Associées et la CDPENAF. *(La commune a également développé ses arguments dans son mémoire en réponse dans la partie rapport suite à une question de la commissaire-enquêtrice).*

Il est regrettable que la possibilité de retirer une partie de la trame repérant les boisements au titre de l'art L151-19 du CU n'ait pas été vérifiée lors de l'examen de cette contribution afin de fournir une réponse précise au contributeur.

L'impression de superposition des trames tient lieu me semble-t-il au choix des couleurs utilisées pour distinguer les zones qui sont relativement proches, ce qui peut prêter à confusion à la lecture du plan.

La réponse de la commune concernant le site de « l'île aux pies » illustre bien la confusion qu'il peut y avoir entre les différentes protections, la commune parlant d'espace naturel sensible (ENS) et non de site classé conduisant à la servitude AC2 (cf. également réponse II.2.2).

Comme le requérant, j'aurais trouvé cohérent que le secteur d'OAP 9 soit étendu à une partie de la zone UG pour s'assurer d'un aménagement global rationnel de tout ce secteur.

@16	Emilie CUYNET	Hors sujet		Souhaite l'ajout d'un point d'apport volontaire au niveau de l'intersection entre La Dehannaie, La Moraie et Le Boschet à la Chapelle Gaceline.
-----	---------------	------------	--	---

*Cette contribution dépasse le champ d'intervention du document d'urbanisme et, par conséquent, de la présente enquête publique. La demande est relayée à l'information de la municipalité au titre des affaires courantes.*

Mon avis rejoint celui du porteur de projet

@17	Claude PRALUS	EP assainissement	AN 556	Demande le raccordement des habitations situées rue de la Roche piquée au réseau d'assainissement collectif
-----	---------------	-------------------	--------	---

Voir conclusions et avis de l'enquête publique concernant ce volet assainissement des eaux usées.

@18	Association LA GACILLY PATRMOINE (P. Boudard)	Règlement graphique <i>Petit patrimoine</i>		Demande l'inscription d'un sentier patrimonial au PLU en précisant les éléments patrimoniaux présents sur le circuit.
-----	---	---	--	---

*Considérant la demande de repérage complémentaire des patrimoines, la croix de Sourdéac est déjà repérée au plan comme "petit patrimoine" au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et la chapelle Saint-Léon comme "bâti de caractère" au titre du même article du code de l'urbanisme.*

*La demande s'inscrivant dans les objectifs portés dans le PADD pour la mise en valeur du patrimoine bâti et paysager, les autres éléments identifiés seront repérés au plan comme "petit patrimoine" au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, en suivant les coordonnées GPS transmises.*

*Pour mémoire, conversion des points GPS :*

*X départ; Y départ [GPS Standart lon/lat] / X Arrivée; Y Arrivée [Lambert 93]*

*Moulin à eau de Patouillette :*

*-2.137517; 47.747083 / 315289,22; 6751040,75*

*Moulin à vent des Brûlés :*

*-2.134628; 47.742675 / 315473,43; 6750537,97*

Puits du bas Roussimel :

-2.131238; 47.743582 / 315733,49; 6750622,02

Fontaine du Rosée :

-2.129540; 47.741399 / 315844,73; 6750371,73

Puits des Vaux :

-2.125598; 47.734141 / 316087,22; 6749547,86

Croix de Sourdéac :

-2.122996; 47.729060 / 316245,24; 6748971,87

Fontaine Saint Léon :

-2-∞07'47.5; 47-∞43'31.5"N / 315705,43; 6748601,33

Croix du cimetière :

-2-∞07'53.8; 47-∞43'32.1 N / 315575,72; 6748628,32

Chapelle Saint Léon :

-2-∞07'53.6; 47-∞43'31.7 N / 315579,07; 6748615,73

Considérant l'itinéraire envisagé, en l'absence d'accès public, la nécessité ou non de reporter des emplacements réservés au plan sera étudiée par la municipalité et proposée le cas échéant dans le projet soumis à l'approbation du conseil municipal. En cas contraire, il conviendra d'adapter le tracé proposé pour qu'il emprunte des voies communales ou des chemins d'exploitations existants.

**Avis de la municipalité : favorable**

Je regrette que la commune n'indique pas clairement si elle souhaite inscrire des emplacements réservés au PLU pour réaliser cet itinéraire afin de pouvoir apporter au contributeur une réponse plus précise.

J'encourage la commune à le faire afin d'inscrire pleinement le projet dans les objectifs du PADD de « renforcer la visibilité du patrimoine naturel et bâti existant » et de « promouvoir les pratiques de l'écotourisme ».

@19	Louis-Philippe GUILLEMOT	Règlement graphique Changeement de destination	ZO284 ZO304 ZO339	Souhaite s'assurer que la maison dite « du bas », ayant été habitée jusque dans la première partie du 20ème siècle est réhabilitable en tant que logement (le bâtiment n'ayant pas été étoilé ni cerclé sur le règlement graphique)
-----	-----------------------------	---	-------------------------	---

À la Gaudinays, à l'ouest de l'agglomération de Glénac, les parcelles 303, 304 et 285 sont délimitées en zone « A » du projet de PLU. Le bâtiment implanté sur ces trois parcelles est identifié au titre du « bâti de caractère » au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme et comme « bâti susceptible de faire l'objet d'un changement de destination » au titre de l'article L.151-11 du même code. Ce bâtiment peut donc faire l'objet d'un changement de destination, sous réserve d'observer les dispositions réglementaires énoncées aux articles 1 et 2 du règlement de PLU et sous réserve de l'avis préalable de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) du Morbihan.

<i>Toutefois, s'il est démontré que cette construction fut jadis une maison d'habitation officialisée, sans avoir fait l'objet d'un changement de destination, le porteur de projet pourrait se voir affranchi de cette formalité. Les autres dispositions réglementaires encadrant les éventuels travaux de transformation extérieure devront toutefois être respectées et faire l'objet d'une demande d'autorisation.</i>				
L'observation du requérant ne concerne pas la construction sise sur les parcelles 303, 304 et 285 mais 284, 304 et 339. La réponse de la commune est donc incomplète. Avis favorable au classement suivant la photo jointe à l'observation par « sécurité », à noter que si le bâtiment est une ancienne habitation comme cela semble le cas, un changement de destination n'est pas nécessaire.				
@20	Consorts DEBRAY	Constructibilité en limite d'enveloppe urbaine	AN 344 AN 345	Demande la constructibilité des parcelles (jusqu'à là classées en 1AUB) considérant que leur urbanisation entre dans le cadre de la densification du bourg car situées à proximité du centre-ville, des équipements, des réseaux.
<p><i>Les parcelles cadastrées 061 AN 344 et 345 sont délimitées en zone « N » du projet de PLU de La Gacilly et sont qualifiées d'Espaces Naturels, Agricoles ou Forestiers (ENAF) par le Mode d'Occupation des Sols (MO) breton.</i></p> <p><i>En effet, les premières études engagées par la municipalité et conduites avant la publication de la loi Climat et Résilience d'août 2021 permettaient d'envisager la conservation de ces terrains, et plus largement l'ensemble foncier sur le promontoire, en zone à urbaniser. Bien que la municipalité ait essayé de maintenir ces terrains et de nombreux autres dans les termes du PLU précédent, les échanges avec les différentes Personnes Publiques Associées (PPA) et l'obligation de mettre en œuvre la loi visant l'objectif progressif du « zéro artificialisation » en 2050 n'ont pu aboutir qu'à une réduction drastique de l'enveloppe des zones à urbaniser sur les trois agglomérations que comporte aujourd'hui la commune nouvelle : La Chapelle-Gaceline, La Gacilly et Glénac. Si la consommation d'ENAF passée a pu être mutualisée au bénéfice du projet, sa traduction a aussi respecté l'équilibre du développement et son partage sur ces trois pôles; dont certaines opérations sont déjà en cours de réalisation.</i></p> <p><i>Des choix ont donc été opérés selon les projets engagés, les nécessités du développement et les différents enjeux relevés (cf. rapport de présentation). À cet endroit, le promontoire est composé de larges parcelles qualifiées d'ENAF par le MOS breton et pour certaines comportant des boisements; l'ensemble participe fortement à la perception paysagère de l'agglomération gacillienne. Ces deux facteurs, au regard des enjeux relevés dans les autres secteurs, se sont imposés à la délimitation en zone « N ».</i></p> <p><i>Par ailleurs, la délimitation en zone « 2AU » est aussi prise en compte, par les PPA, dans le calcul de l'enveloppe de consommation potentielle d'ENAF à l'horizon du PLU et pour les périodes mises en référence par la loi Climat et Résilience.</i></p> <p><i>Il est précisé que le document évoqué correspond à un dépôt de certificat d'urbanisme d'information (CUa) en date du 16 juin 2023, et non à un certificat d'urbanisme opérationnel (CUB). À ce titre, ce certificat a uniquement pour objet de renseigner sur les règles d'urbanisme applicables au terrain, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme. Il ne permet donc pas de bénéficier du mécanisme de cristallisation des règles d'urbanisme pendant 18 mois, ni de fonder le dépôt d'une demande de permis de construire sur une base réglementaire figée</i></p> <p><b>Avis de la municipalité : défavorable</b></p>				
Mon avis rejoint celui du porteur de projet				
@21	Groupe CASINO IMMOBILIER (S. Rousson/ P. Perreau-Saussine)	Activités industrielles, économiques et commerciales  OAP	AS 283 AS 284	Demande que les parcelles AS283 et AS284 fassent l'objet d'un reclassement en zone UA2 plutôt que d'être classées en zone agricole. A défaut, il souhaite leur intégration au périmètre de l'OAP N°4.

Cette contribution complète la contribution « Web » n° 14; la réponse apportée également.

Les parcelles cadastrées AS 283 et 284 sont délimitées en zone « A » du projet de PLU de La Gacilly et sont qualifiées d'Espaces Naturels, Agricoles ou Forestiers (ENAF) par le Mode d'Occupation des Sols (MO) breton. Elles ne peuvent être qualifiées de « dent creuse » au sein des parties urbanisées; elles apparaissent en effet clairement en seconde frange de l'agglomération et leur aménagement s'inscrirait comme une extension significative de l'agglomération de la Gacilly. D'autre part, leur constructibilité devrait être comptabilisée dans l'enveloppe de consommation potentielle d'ENAF suivant les périodes de référence imposées par la loi Climat et Résilience d'août 2021.

D'autre part, pour bien comprendre la situation de ce secteur, il convient de considérer les avis émis par les Personnes Publiques Associées dans le cadre de la consultation préalable à la présente enquête publique ainsi que les réponses apportées par la municipalité, notamment pour pouvoir lever les réserves émises en matière de consommation d'ENAF. En effet, vu le désintérêt du SDIS 56 pour s'implanter dans ce secteur, il a été décidé de supprimer l'OAP sectorielle n° 4 et la zone 1AUA associée au bénéfice de la zone agricole « A » et limiter ainsi la consommation foncière potentiellement induite par le projet de PLU sur le territoire communal. Cette nouvelle donnée, présentée dans le dossier d'enquête publique, affirme davantage la situation de ces terrains en extension de l'agglomération, dont l'urbanisation conduirait désormais à enclaver une zone « A » et, par conséquent, à générer une vaste « dent creuse ».

**Avis de la municipalité : avis défavorable**

Je partage l'avis de la commune. Il conviendrait de valoriser au mieux le secteur en zone UA2 prévu au projet qui pourrait être agrandi de la parcelle AS 215 comme proposé par le porteur de projet (observation @14) plutôt que de consommer des ENAF supplémentaires.

Je constate la difficulté qu'a éprouvée le requérant à prendre en compte les propositions de modifications suite aux avis des PPA.

E22	Hugues DEBRAY	Constructibilité en limite d'enveloppe urbaine	ZH 095 ZH 096	Complément E 33 (photo aérienne cadastre)
E33 (cf. C10)				Demande le maintien du classement en zone U pour cette parcelle en continuité de l'habitat, à proximité de la salle St Léon et desservie par les réseaux et qui répond aux orientations générales de développement maîtrisé de l'habitat.

Voire réponse apportée à la contribution C10.

**Avis de la municipalité : défavorable**

Mon avis rejoint celui du porteur de projet.

@23	Martine GEFFRAY / consorts Coyac	Constructibilité en limite d'enveloppe urbaine	AN347 AN 346	Demande la constructibilité des parcelles (jusqu'à-là classées en 1AUB) considérant que leur urbanisation entre dans le cadre de la densification du bourg car situées à proximité du centre-ville, des équipements, des réseaux.
		Règlement graphique <i>Erreur matérielle</i>		Indique que ces parcelles ne sont plus boisées alors qu'elles sont indiquées en espace boisé à préserver. Le bois a été coupé à la demande des voisins pour des raisons de sécurité et ne sera donc pas replanté.

Les parcelles AN 346 et une partie de 347 sont délimitées en zone « N » du projet de PLU. La partie nord de la parcelle 347 est délimitée en zone « UR ». D'autre part, les parcelles AN 343, 344 et 345 sont aussi délimitées en zone « N » et non en zone « UR ».

Cette contribution rejoint la contribution « Web » n° 20, et la réponse apportée également.

À cet endroit, le promontoire est composé de larges parcelles qualifiées d'ENAF par le MOS breton et pour certaines comportant des boisements; l'ensemble participe fortement à la perception paysagère de l'agglomération gacillienne. Ces deux facteurs, au regard des enjeux relevés dans les autres secteurs, se sont imposés à la délimitation en zone « N ».

Considérant le boisement, il est entendu qu'un boisement arrivé à maturité, ou selon son mode d'entretien, peut présenter un risque pour les biens et les personnes. Sa récolte ou son abattage n'interdisent cependant en rien sa replantation et la croissance de jeunes spécimens. D'autre part, l'orthophotoplan et le volet paysager (Cf. rapport de présentation) démontrent la présence d'arbres à cet endroit; même de manière clairsemée.

Toutefois, pour répondre à la demande sous-jacente, la suppression de la trame boisée reportée sur la partie délimitée en zone «UR» de la parcelle AN 347 pourra être envisagée.

**Avis de la municipalité : défavorable à la délimitation en zone urbanisée ou à urbaniser de la totalité des parcelles mais favorable à la suppression de la trame boisée sur les parties délimitées en zone Ur.**

Mon avis rejoint celui du porteur de projet concernant la délimitation de la zone à urbaniser.

D'autre part, il me semble que la parcelle 347 est totalement zonée en N, seule la parcelle AN 341 située au nord de cette parcelle est en Ur

@24	Association LA GACILLY PATRIMOINE (Laurent Boucher)	Règlement écrit	AM 01 OA 20 OA 21 OA 265 OA268 OA 576	Souhaite que ces parcelles sur lesquelles de potentiels vestiges archéologiques ont été remarqués soient ajoutées à la liste des zones de protection demandées au PLU au titre de l'archéologie. Indique avoir envoyé en parallèle un dossier détaillé au SRA d'Archéologie
-----	---	-----------------	--	---

S'il est entendu que les parcelles AM1, OA 20, OA 21, OA 265, OA 268, OA 576 peuvent éventuellement présenter de potentiels vestiges archéologiques, le report des sites archéologies au plan (cf. pièce 5.4) repose sur la carte des Zones de Présomption de Prescription Archéologique (ZPPA) dressée par le Service Régionale de l'archéologie (SRA) et fixée par arrêté préfectoral.

La contribution au SRA devra donc être prise en compte et analysée par le service compétent, puis faire l'objet d'un nouvel arrêté préfectoral avant de pouvoir être insérée dans les annexes du PLU (cf. Pièce 5.4). Le cas échéant, ce complément sera ajouté au dossier de PLU par arrêté de mise à jour pris par le Maire.

**Avis de la municipalité : dans l'attente des précisions qui seront transmises par le SRA**

Je remercie le porteur de projet pour ces précisions

@25	Vianney CARLIER	Règlement graphique <i>Erreur matérielle</i>	AK 428 AK 429	Considérant que les erreurs sur le document graphique conduisent à un zonage inadapté du secteur du Pâtis, demande que : <ul style="list-style-type: none"> <li>• le fond cadastral du PLU soit actualisé afin d'intégrer les constructions existantes ;</li> <li>• les limites d'agglomération, modifiées depuis plus de dix ans, soient correctement reportées dans le projet de PLU afin que les marges de recul applicables aux routes départementales hors agglomération ne soient pas appliquées aux terrains situés dans l'agglomération.</li> </ul>
		Constructibilité en limite d'enveloppe urbaine		Demande que : <ul style="list-style-type: none"> <li>• les parcelles AK 428 et AK 429 soient classées dans une zone urbaine adaptée à leur situation réelle car construites (UR et non A) ;</li> <li>• le zonage du village du Pâtis soit rendu cohérent avec les orientations de densification identifiées par le SCoT et l'avis du PETR.</li> </ul>

Les parcelles cadastrées AK 428 et 429 sont délimitées en zone «A» du projet de PLU de La Gacilly et ne sont pas qualifiées d'Espaces Naturels, Agricoles ou Forestiers (ENAF) par le Mode d'Occupation des Sols (MO) breton.

**1. Un fond cadastral ancien ne reflétant plus la situation actuelle :**

En effet, le fond de plan a été établi en septembre 2025 pour conduire les premières études. Il pourra être mis à jour pour tenir compte de la dernière version en vigueur.

## 2. Classement en zone agricole de terrains déjà urbanisés

Dont acte, à l'appui de la contribution et des constructions effectives, la délimitation de la zone «UR» sur la zone «A» sera ajustée à cet endroit pour tenir compte des nouvelles constructions. Le tracé de la marge de recul sera aussi revu pour ne pas s'appliquer sur ces constructions; à l'image de la parcelle AK 416.

## 3. Limites d'agglomération non actualisées et application de règles inadaptées

Dont acte, la marge de recul sera supprimée au sein de l'agglomération telle que cette dernière est aujourd'hui définie au sens du Code de la route; dès le rond-point du Laurier Vert. Au-delà, la marge de 35 mètres, telle qu'elle est désormais demandée par le Département au travers de son Règlement de Voirie Départementale, sera maintenue.

## 4. Cohérence avec les orientations du SCOT pour la densification du village du Pâtis

Si le SCOT du Pays de Ploërmel porte l'objectif de prioriser la densification et la micro-densification afin de limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), il ne cible pas spécifiquement le village du Pâtis. D'autre part, ce document supra n'intègre pas la loi Climat et Résilience publiée en août 2021, ni la modification n° 1 du SRADDET de Bretagne depuis 2024 et qui fixe le Mode d'Occupation des Sols breton comme référentiel foncier pour mesurer la consommation d'ENAF. À noter, dans ce référentiel, que des parcelles pouvant être considérées en densification des parties urbanisées sont qualifiées d'ENAF et leurs constructibilités seraient alors comprises dans l'enveloppe de consommation potentielle d'ENAF selon les périodes de référence.

Toutefois, le village du Pâtis a été considéré dans le projet de PLU et a été délimité en zone «UR» en tenant compte d'un certain nombre de «dents creuses» tout en limitant au la possibilité de son extension vers l'espace agricole et la consommation des ENAF sur sa périphérie.

**Avis de la municipalité : favorable à la mise à jour du fond de plan cadastral, à l'intégration des constructions récentes en zones UR, à la suppression de la marge de recul reportée sur ces constructions et au sein de l'agglomération.**

La mise à jour demandée par le requérant me semble indispensable pour assurer une cohérence entre le règlement graphique et la réalité du terrain et ne pas créer de difficultés pour les services instructeurs

@26	Denis et Claudine PIROT	Règlement graphique <i>Bâti de caractère</i>	000B 0424	S'interroge sur la suppression dans le règlement graphique de la mention "bâti de caractère" d'un bâtiment répertorié dans le PLU actuel.
		Règlement graphique <i>Changement de destination</i>		Demande que le bâtiment puisse faire l'objet d'un éventuel changement de destination car il est désaffecté de tout usage agricole depuis 1989.

La parcelle cadastrée 0424 au lieu-dit Saint Jugon est délimitée en zone «A» du projet de PLU de La Gacilly.

En effet, vue la nature des bâtiments démontrée dans la contribution, vu leur caractère et leur illustration de l'architecture vernaculaire, vu les critères justifiant le repérage des bâtiments au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme (cf. Pièce 1 Rapport de présentation), ces bâtiments seront repérés sur le plan du PLU à ce titre, ainsi qu'au titre de l'article L.151-11 du même code pour pouvoir prétendre à la possibilité d'un changement de destination. Le cas échéant, ce changement de destination restera toutefois subordonné à l'avis de la CDPENAF du Morbihan et devra répondre au cadre réglementaire précisé dans le PLU.

**À noter que toute demande de changement de destination doit faire l'objet d'une démarche administrative propre et en bonne et due forme auprès de la collectivité compétente.**

**Avis de la municipalité : favorable**

Mon avis rejoint celui du porteur de projet

@27	Denise PACORY	Constructibilité en limite d'enveloppe urbaine	ZH 79	Souhaite que la parcelle soit entièrement constructible.
<p><i>La partie sud de la parcelle cadastrée 064 ZH 79 est délimitée en zone « UR » et la partie nord-est délimitée zone « A » du projet de PLU de La Gacilly. Elle est qualifiée d'Espaces Naturels, Agricoles ou Forestiers (ENAF) par le Mode d'Occupation des Sols (MO) breton.</i></p> <p><i>La partie sud a toutefois été conservée en zone constructible du fait qu'elle forme un espace interstitiel en continuité de l'urbanisation au sein de l'agglomération de Glénac.</i></p> <p><i>La partie nord a été délimitée en zone agricole du fait que sa constructibilité formerait une extension de l'enveloppe agglomérée et qu'elle serait comptabilisée dans la consommation des ENAF.</i></p> <p><i>À cas identique, ce traitement est similaire sur le reste du territoire (Cf. par exemple, réponse apportée à la contribution « Web » n° 25 concernant Le Pâtis).</i></p> <p><b>Avis de la municipalité : défavorable</b></p> <p>Mon avis rejoint celui du porteur de projet</p>				
E28	Samuel ROUSSON pour l'IMMOBILIERE GROUPE CASINO	Doublon de @21		
@29	GROUPE ROCHER (Cyril Reynard)	Activités industrielles, économiques et commerciales	AP 059 AP778	Constate qu'il est prévu de réduire considérablement la surface potentielle constructible à usage industriel suite aux avis des PPA mais souhaite le maintien de la constructibilité entre les 2 zones restantes constructibles concernant les sections AP 0778 et les sections AP 0059.
<p><i>En effet, suivant les avis des Personnes Publiques Associées lors de la consultation préalable à cette enquête publique, la municipalité a du réduire l'enveloppe de consommation potentielle des d'Espaces naturels, Agricoles ou Forestiers (ENAF) à travers la délimitation des zones urbaines « U » et à urbaniser « AU » de son projet de PLU. Une partie de la zone UA2 a par conséquent été réduite. Cette réduction tient compte d'une dernière consultation réalisée auprès des grandes entreprises présente sur le territoire et concernée par les ENAF du MOS breton.</i></p> <p><i>À noter que le lien demandé entre la zone UA2 et la zone UA1 englobe les serres existantes qui appartiennent au même groupe, il est donc envisagé de délimiter une bande de 4 mètres pour permettre la réalisation d'une liaison (voirie et accès piétonnier).</i></p> <p><b>Avis de la municipalité : favorable</b></p> <p>Je ne comprends pas la réponse du porteur de projet : A quoi est-il favorable ? maintenir la constructibilité de 4000m<sup>2</sup> comme demandé ou délimiter une bande de 4 mètres pour permettre la réalisation d'une liaison, sans que son intérêt soit démontré et qui me semble possible par le règlement en zone N (art.13.2.1).</p>				
@30 (Cf. C8)	Olivier LAMBERT	Constructibilité en limite d'enveloppe urbaine	AO 601 AO 577 AO 584	<p>S'oppose au passage en zonage UR de la parcelle AO 584 et une partie de AO 601 (environ 1400m<sup>2</sup>) la jouxtant, jusque-là classée en zone naturelle et humide. Estime que ce classement est inadapté car :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le terrain présente les caractéristiques évidentes d'une zone humide ;</li> <li>- La voirie n'est pas conforme : le chemin (utilisé de manière non autorisée par les occupants de l'habitation sise sur la parcelle AL 502) devant être prolongé pour desservir cette nouvelle zone constructible or elle passe sur un poste de refoulement d'eaux usées, elle présente une largeur inférieure à 5m elle constitue une impasse de plus de 150 mètres, rendant à terme tout retournement de véhicules impossible, pose des problèmes de sécurité des véhicules de secours.</li> </ul> <p>D'un point de vue environnemental, ce projet de classement :</p>

				<ul style="list-style-type: none"> <li>- déroge aux prescriptions du SCOT,</li> <li>- a fait l'objet d'une interrogation de la MRAE,</li> <li>- n'est pas en cohérence avec la démarche environnementale affirmée de la commune alors que cet espace est en ENAF au MOS breton.</li> </ul>
<p><i>La présente réponse formulée par le bureau d'étude en charge de l'étude pour la révision du PLU ne se prononce pas sur l'accès ou le droit d'accès dans le prolongement du Chemin des Prés. Comme indiqué en réponse de la contribution « Web » n° 25, le fond de plan cadastral pourra être mis à jour dans le dossier soumis à l'approbation du conseil municipal. La qualité de zone humide sur la partie de zone « Ur » de la parcelle AO n° 601 sera vérifiée suivant les critères observés pour le reste de l'inventaire des zones humides et conformément aux orientations du SDAGE. Si le caractère humide de la parcelle était avéré, alors la parcelle sera redélimitée en zone naturelle « N ». À défaut, une OAP ciblée pourra imposer l'obligation de réaliser une placette de retournement des véhicules pour pouvoir urbaniser ce secteur. À noter que ces parcelles sont qualifiées d'ENAF par le MOS breton mais apparaissent également en dent creuse des parties urbanisées, c'est pourquoi, et en l'absence de zone humide identifiée, la première frange en interstice des parties bâties a été délimitée en zone urbaine.</i></p> <p><i>Avis de la municipalité : sans changement</i></p>				
<p>La demande du requérant me paraît fondée.  Je ne comprends pas la réponse du porteur de projet qui laisse entendre que ces parcelles passent en Ur alors que la vérification du caractère humide n'a pas été réalisée et ce, sans la réalisation de l'OAP envisagée pour mettre en place une placette de retournement.  Je constate que la parcelle est qualifiée d'ENAF et je considère qu'elle ne constitue pas réellement une dent creuse car elle est intégrée à un îlot de nature.</p>				
@31	Jacky GRANDVAL	OAP		S'oppose à la création de l'OAP 2 sur des terres agricoles, ce qui n'est pas conforme aux recommandations du SCoT et située à moins de 50m d'une exploitation agricole (théâtre équestre) engendrant des nuisances pour les riverains.
<p><i>Le SCoT porte l'objectif de rechercher un développement en densification des espaces bâtis, toutefois, il n'interdit pas le développement des agglomérations. Le secteur d'OAP n° 2 délimité en zone à urbaniser « 1AUR » est un projet structurant pour l'agglomération de La Chapelle Gaceline au sein du territoire communal de La Gacilly ; il est en effet comptabilisé dans les surfaces ENAF potentiellement consommées par le projet de PLU pour les dix prochaines années. Dans sa délimitation, un retrait a été observé vis-à-vis de l'activité équine pour limiter et réduire les risques de nuisances réciproques.</i></p> <p><i>Avis de la municipalité : défavorable</i></p>				
<p>Je considère que cette OAP devrait être conditionnée à la démonstration de la densification ou réalisée en plusieurs tranches. Il serait pertinent d'étudier la densification du hameau de la Moraie qui pourrait permettre la création d'une quinzaine de logements d'après le rapport de présentation et réduire d'autant la surface de l'OAP.</p>				
@32	Consorts DEBRAY / Armelle PAUX	Constructibilité campagne	64 ZE 348 64 ZE 351	Demande le maintien de la constructibilité de ces parcelles sur lesquelles la commune avait indiqué qu'un maintien en zone constructible été lié à la création d'un double accès, ce qui a été réalisé.
<p><i>Avis de la municipalité : Maintien du zonage agricole « A »</i></p> <p>Je comprends la déception que peut susciter la perte de constructibilité de ces parcelles, en particulier si des indications ont pu être données antérieurement par la commune laissant envisager leur maintien en zone constructible sous certaines conditions. Toutefois, dans le cadre de la présente enquête publique, mon appréciation doit se fonder sur le projet de PLU soumis à l'enquête et sur les règles qui encadrent aujourd'hui l'urbanisation, et non sur d'éventuels échanges intervenus antérieurement.  Ainsi je constate que le village du Passage est considéré comme un hameau constitué qui n'a cependant pas été retenu par la commune comme urbanisable du fait de sa proximité avec un secteur inondable. Je constate d'ailleurs que la partie sud de la parcelle 351 se situe dans le PPRI de la Vilaine Aval.  Cependant et compte tenu de la présence des réseaux d'assainissement collectifs, il ne me semblerait pas incohérent de rendre constructibles les dents creuses de ce hameau du Passage situées hors PPRI, plutôt que de consommer des terres agricoles (ex OAP n°2).</p>				

R1 Chapelle	Michelle Texier	Constructibilité campagne	38 ZH 430	Souhaite que cette parcelle demeure constructible
<p><i>La parcelle cadastrée 38 ZH 430 à La Valinais est délimitée en zone « A » dans le projet de PLU. Cette parcelle est qualifiée d'urbanisée par le Mode d'Occupation des Sols (MO) breton et comporte un boisement repéré au plan par une trame au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Une partie de la parcelle figure aussi dans les marges de recul demandé par le Département par souhait d'application du Règlement de Voirie Départementale.</i></p> <p><i>Un des axes majeurs du PADD du PLU de la commune nouvelle de La Gacilly, en réponse avec la législation, aux enjeux de territoire en matière de consommation de l'espace et particulièrement de préservation des Espaces Naturels, Agricoles ou Forestiers, ainsi qu'en matière de protection de l'activité agricole, est, désormais, de limiter la constructibilité en campagne. En effet, ce mode d'urbanisation conduit inexorablement au mitage et à l'étalement urbain, en plus de disperser la population sur le territoire en multipliant les obligations de recours à l'automobile pour les trajets vers les agglomérations proposant commerces et services.</i></p> <p><i>La constructibilité à cet endroit aurait pour effet l'extension des parties urbanisées vers l'espace agricole. Toutefois, en zone « A », l'amélioration de l'habitant existant reste autorisée, comme la construction d'extension ou de bâtiments annexes dans les limites des prescriptions réglementaires énoncées dans le règlement écrit pour la zone « A » (cf. Pièce 3.2) et ainsi que celles émanant de l'application de la marge de recul lié à la RD 171.</i></p> <p><i>Avis de la municipalité : défavorable</i></p>				
Mon avis rejoint celui du porteur de projet, d'autant que le hameau de la Valinaie n'est pas un hameau constitué.				
R2 Chapelle	Louis BIZEUL	Constructibilité en limite d'enveloppe urbaine	38 ZH 387 38 ZH 389	Demande la constructibilité d'une partie de ces parcelles dans la continuité du zonage des parcelles ZH 155. S'interroge sur la constructibilité totale de la parcelle ZH 224. Estime que la limite du zonage devrait se trouver dans la continuité du zonage de la parcelle ZH 155. La construction d'une habitation en limite de parcelle pourrait créer des contraintes pour l'exploitation de la parcelle agricole ZH 170.
<p><i>Les parcelles cadastrées ZH 387 et 389 sont délimitées en zone « A » dans le projet de PLU. Ces parcelles sont qualifiées d'Espaces Naturels, Agricoles ou Forestiers par le Mode d'Occupation des Sols (MO) breton et sont situées en frange de l'emprise de l'agglomération de La Chapelle-Gaceline. Elles ne sont pas non plus couvertes par l'emprise du zonage d'assainissement collectif (cf. Pièce 5.3).</i></p> <p><i>Leur urbanisation ou leur constructibilité engendrerait une nouvelle extension des limites de l'agglomération ainsi qu'une consommation d'ENAF à comptabiliser dans l'enveloppe autorisée.</i></p> <p><i>Avis de la municipalité : défavorable</i></p>				
<p>Le zonage suit la limite de la parcelle ZH 224, qui bénéficie d'une constructibilité étendue par rapport à la zone constructible actuelle de la carte communale, ce qui n'est pas le cas des parcelles ZH 387 et 389, ce qui ne me paraît pas équitable, les limites de la zone constructible de la carte communale actuelle pour ces parcelles pourraient être conservées même si elles sont en ENAF au MOS, la parcelle ZH 389 apparaît maintenant en dent creuse du fait de la construction sise sur la parcelle ZH468.</p> <p>Il ne m'apparaît en tout état de cause pas cohérent de rendre l'ensemble de la parcelle ZH 224 entièrement constructible.</p>				
R1 Glénac	Mme et Mr Saloux André	Constructibilité campagne	ZN255	Souhaite la constructibilité de la parcelle
<p><i>La parcelle cadastrée ZN n° 0255 est délimitée en zone « A » dans le projet de PLU. Cette parcelle est qualifiée d'urbanisée par le Mode d'Occupation des Sols (MO) breton, bien qu'elle ne comporte pas de construction. S'il s'agit d'un cas significatif pour illustrer les limites d'appréciation de la notion de « dent creuse », cette parcelle apparaissant aussi en extension limitée de l'assiette du village, un des axes majeurs du PADD du PLU de la commune nouvelle de La Gacilly, en réponse avec la législation, aux enjeux de territoire en matière de consommation de l'espace et particulièrement de préservation des Espaces Naturels, Agricoles ou Forestiers, ainsi qu'en matière de protection de l'activité agricole, est, désormais, de limiter la constructibilité en</i></p>				

<p><i>campagne. En effet, ce mode d'urbanisation conduit inexorablement au mitage et à l'étalement urbain, en plus de disperser la population sur le territoire en multipliant les obligations de recours à l'automobile pour les trajets vers les agglomérations proposant commerces et services.</i></p> <p><i>Avis de la municipalité : défavorable</i></p>				
<p>Mon avis rejoint celui du porteur de projet. D'autant que le village n'a pas été repéré comme village constitué et il n'est pas desservi par les réseaux d'assainissement.</p>				
R2 Glénac	Mme et Mr Poulain Roselyne	Constructibilité campagne	ZA28	Souhaite la constructibilité de la parcelle où il existe déjà un hangar
<p><i>La parcelle cadastrée ZA n° 28 est délimitée en zone « A » dans le projet de PLU. Cette parcelle est qualifiée d'urbanisée par le Mode d'Occupation des Sols (MO) breton. Il est bien relevé la présence d'un hangar sur la partie sud, sous-divisée, de l'unité foncière.</i></p> <p><i>Un des axes majeurs du PADD du PLU de la commune nouvelle de La Gacilly, en réponse avec la législation, aux enjeux de territoire en matière de consommation de l'espace et particulièrement de préservation des Espaces Naturels, Agricoles ou Forestiers, ainsi qu'en matière de protection de l'activité agricole, est, désormais, de limiter la constructibilité en campagne. En effet, ce mode d'urbanisation conduit inexorablement au mitage et à l'étalement urbain, en plus de disperser la population sur le territoire en multipliant les obligations de recours à l'automobile pour les trajets vers les agglomérations proposant commerces et services.</i></p> <p><i>La constructibilité à cet endroit aurait pour effet l'extension des parties urbanisées vers l'espace agricole.</i></p> <p><i>Toutefois, en zone « A », l'amélioration de l'habitant existant reste autorisée, comme la construction d'extension ou de bâtiments annexes dans les limites des prescriptions règlementaires énoncées dans le règlement écrit pour la zone « A » (cf. Pièce 3.2).</i></p> <p><i>Avis de la municipalité : défavorable</i></p>				
<p>Mon avis rejoint celui du porteur de projet. D'autant que le village n'a pas été repéré comme village constitué et il n'est pas desservi par les réseaux d'assainissement.</p>				
R3 Glénac	Mme Catherine GAUTIER	Constructibilité en limite d'enveloppe urbaine	ZI142	Souhaite la constructibilité de la parcelle située dans le bourg de Glénac au moins sur 2500m <sup>2</sup>
<p><i>Bien que ce secteur à Glénac (ensemble foncier au-delà de la seule parcelle évoquée) a porté intérêt dans les perspectives de développement étudiées depuis septembre 2020, la publication de la loi Climat et Résilience d'août 2021 et l'obligation pour la collectivité de réduire sa consommation d'ENAF pour les dix prochaines années, en visant le zéro artificialisation nette à 2050, à contraint la municipalité à resserrer l'étendu du projet et à prioriser des secteurs de développement limitant l'extension urbaine des agglomérations.</i></p> <p><i>L'urbanisation ou la construction sur cette parcelle engendrerait une nouvelle extension de l'emprise de l'agglomération et une comptabilisation dans l'enveloppe de consommation foncière des ENAF.</i></p> <p><i>Avis de la municipalité : défavorable</i></p>				
<p>Mon avis rejoint celui du porteur de projet</p>				
R4 Glénac	René MORICE	Règlement graphique <i>Changement de destination</i>	ZC 88	Considère que le bâtiment devrait être inscrit comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.
		Règlement graphique <i>Bâti de caractère</i>		Considère que le bâtiment devrait être inscrit comme un bâti de caractère.

La parcelle cadastrée ZC n° 88 est délimitée en zone « A » dans le projet de PLU. Elle contient deux bâtiments cadastrés, l'un au nord est une maison d'habitation et l'autre au sud, le long de la voie, est en effet un ancien bâtiment en pierre de type agricole. S'agissant d'une construction à l'architecture vernaculaire, il répond aux critères énoncés dans le rapport de présentation pour être identifié au plan au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, ainsi qu'au titre de l'article L.151-11 du même code et prétendre ainsi à la possibilité d'un changement de destination. Ce changement de destination éventuel restera subordonné à l'avis préalable de la CDPENAF et, le cas échéant, devra observer les prescriptions réglementaires énoncées dans le règlement écrit du PLU pour la zone « A ».

Avis de la municipalité : favorable



Mon avis rejoint celui du porteur de projet si le bâtiment ne relève pas déjà administrativement d'une destination "habitat"

R5 Glénac	Anita DENIS	Règlement graphique <i>Changement de destination</i>	ZE 365	Demande que le bâtiment en parpaings sis sur la parcelle ZE 365 puisse changer de destination.
--------------	-------------	--	--------	--

La parcelle cadastrée 064 ZE n° 365 est délimitée en zone « A » dans le projet de PLU. Elle contient bien une maison d'habitation à l'est et un bâtiment en parpaings enduit de ciment à l'ouest. Ce bâtiment ne présente pas de caractère architectural particulier et ne s'inscrit pas dans le registre de l'architecture vernaculaire présente sur le territoire. Au regard des critères du SCoT énoncés pour permettre au PLU de repérer les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, qui considèrent notamment l'ancienneté des constructions et leur caractère patrimonial, ce bâtiment annexe ne peut donc être repéré au titre de bâtiment de caractère, ni comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans le PLU de La Gacilly.

Avis de la municipalité : défavorable



Mon avis rejoint celui du porteur de projet

R6 Glénac	Serge Noël	Règlement graphique <i>Changement de destination</i>	ZE 142	Indiquant que le tout à l'égout a été aménagé dans le hameau de la Chaussée, demande qu'un bâtiment sis sur la parcelle ZE 142 puisse changer de destination.
--------------	------------	--	--------	---

La parcelle cadastrée 064 ZE n° 142 est délimitée en zone « A » dans le projet de PLU. Elle contient bien deux bâtiments en parpaings non enduit et bardé de tôles. Ces bâtiments ne présentent pas de caractère architectural particulier et ne s'inscrivent pas dans le registre de l'architecture vernaculaire présente sur le territoire. Au regard des critères du SCoT énoncés pour permettre au PLU de repérer les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, qui considèrent notamment l'ancienneté des constructions et leur caractère patrimonial, ces bâtiments ne peuvent donc pas être repérés au titre de bâtiment de caractère, ni comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans le PLU de La Gacilly.

Avis de la municipalité : défavorable



Mon avis rejoint celui du porteur de projet concernant la demande de changement de destination.

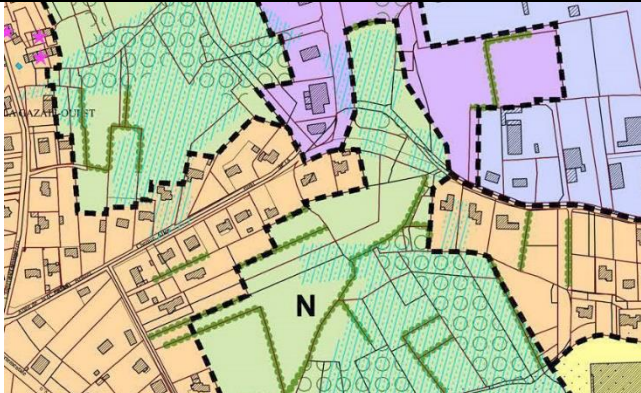
Néanmoins, si je comprends la volonté de la commune de ne pas déséquilibrer la répartition des logements entre les agglomérations et les secteurs de campagne, la mobilisation d'espaces résiduels dépourvus d'usage agricole, identifiés par le MOS comme déjà urbanisés et situés dans des hameaux constitués et desservis par les réseaux, tels que ceux de La Moraie, du Passage ou de la Chaussée, comme c'est le cas de cette parcelle mérite réflexion.

R7 Glénac	Roland Debray	Activités industrielles, économiques et commerciales	ZH 184	Souhaite que la parcelle ZH 184 reste constructible car a un projet en cours
<p>La parcelle cadastrée 064 ZH n° 184 est délimitée en zone « A » dans le projet de PLU. Cette parcelle est qualifiée d'Espaces Naturels, Agricoles ou Forestiers (ENAF) par le Mode d'Occupation des Sols (MOS) breton et comporte un boisement repéré au plan par une trame boisée au titre de l'article L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'urbanisme. Cette délimitation repose à la fois sur la qualification ENAF du MOS, pour ne pas engendrer une compatibilité dans l'enveloppe de consommation potentielle des ENAF, ainsi que sur sa situation en frange de l'agglomération, pour ne pas générer de nouvelle extension de celle-ci et conduire à de l'étalement urbain. L'emprise de la zone UA1 a donc été recalibrée vers l'est pour limiter ce dernier effet.</p> <p>Aucun certificat d'urbanisme opérationnel ou permis de construire n'a été enregistré ni délivré</p> <p>Avis de la municipalité : défavorable</p>				
Mon avis rejoint celui du porteur de projet				

R1 Gacilly	Caroline et Didier LE DOUARON	Activités industrielles, économiques et commerciales	Le Clos du Tay	Demande le classement en zone NI des parcelles C 631, C630, C629, C684, C683, C682, C685 et moitié sud de C628 afin d'autoriser les constructions et installations nécessaires au fonctionnement ou à l'amélioration de son activité touristique (gîtes) et de loisirs (location d'ânes et chevaux pour randonnées), ce qui n'est pas possible avec le classement en zone A prévu.
<p><i>La parcelle cadastrée C n° 685 est délimitée en zone « A » dans le projet de PLU. Cette parcelle est qualifiée d'Espaces Naturels, Agricoles ou Forestiers (ENAF) par le Mode d'Occupation des Sols (MO) breton.</i></p> <p><i>Considérant les éléments apportés dans cette contribution, vu que l'activité dite de services n'est pas une extension ou une diversification d'une activité agricole, vu que cette activité s'inscrit dans les objectifs d'attractivité portés au territoire et énoncés dans le PADD du projet de PLU, en réponse à la demande, il est donc envisagé la délimitation d'un STECAL dédié, type « As3 » pour permettre la pérennisation de l'activité en place et la réalisation de l'accès sur la parcelle C 685. Sur cette parcelle, la délimitation du STECAL, se voulant au plus près des bâtiments existants pour limiter l'étalement urbain en campagne (cf. Avis PPA - CDPENAF), sera portée sur une bande de 10 m le long de la limite sud avec la parcelle C 628.</i></p> <p><i>Avis de la municipalité : favorable</i></p>				
<p>Mon avis rejoint celui du porteur de projet. Je regrette que le porteur de projet n'ait pas joint un plan à sa réponse et je rappelle que la création d'un STECAL est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.</p>				
R2 Gacilly	Norbert et Josette Godon	Constructibilité campagne	ZH 382	Demande la constructibilité de la parcelle
<p><i>La parcelle cadastrée « Feuille 38 ZH n° 382 » située à La Moraie est délimitée en zone « A » dans le projet de PLU. Cette parcelle est qualifiée d'urbanisée dans le Mode d'Occupation des Sols dans sa version actualisée ; elle fait partie des corrections du MOS demandées par la municipalité pour tenir compte des autorisations de construire sur la période 08/2011 à 08/2021 (cf. Pièce 1.A1, p.234 à 241).</i></p> <p><i>Cette demande par contribution au registre fait écho à la contribution web n° 4 et, par conséquent, à la réponse apportée.</i></p> <p><i>La parcelle est située en limite de l'assiette d'implantation du village, une nouvelle construction à cet endroit apparaîtrait de fait en extension de celui-ci ; contribuant ainsi à l'étalement urbain hors agglomération évoquée dans la réponse susvisée et renforcerait la perception de « dent creuse » sur les parcelles situées à l'ouest de ladite parcelle et qualifiées d'ENAF par le MOS (cf. ZH 473, 474, 475, 476).</i></p> <p><i>Avis de la municipalité : défavorable</i></p>				
<p>Mon avis rejoint celui du porteur de projet, cette parcelle ne me semble pas constituer une dent creuse au sein du hameau de la Moraie et son urbanisation conduirait à l'étalement de la tache urbaine du village.</p>				

R3 La Gacilly	Vincent et Auriane LE DORTZ	Règlement écrit	Zone A - souhaite que l'emprise au sol pour les annexes aux habitations soit portée à 100m <sup>2</sup> (9,2,3) du fait des usages en milieu rural, que le point 11,2,1,1 concernant les décrochements des hauteurs de faitage soit supprimé car inapplicable en cas de constructions de plain-pied ainsi que le point 11,2,1,4, interdisant le blanc pur pour les menuiseries, volets extérieurs et portes de garage, du fait de son emploi courant. Souhaite que les lisses en aluminium ou PVC soit autorisés pour les clôtures (11,2,1,9)
<p>9.2.3 : Dans le règlement de la zone A, la somme des emprises au sol projetée pour les extensions est autorisée jusqu'à 50 m2 et dans la limite de 50 % de l'emprise au sol de fait de la construction existante (cf. Pièce 3.2. Zone A – Art. 9.2.2). Une emprise au sol supplémentaire de 40 m2 est autorisée pour les constructions annexes aux habitations existantes (cf. Pièce 3.2. Zone A – Art. 9.2.3).</p> <p>Comme précisé en réponse à la contribution « Web » n° 15, ces seuils sont définis avec les Personnes Publiques Associées, en suivant l'avis de la Commission Départementale de Protection des Espaces, Naturels, Agricoles et Forestiers du Morbihan (CDPENAF) et d'après les pratiques observées. Ils se justifient par le fait qu'une extension doit représenter un volume mineur (ou inférieur) par rapport à la construction principale sur laquelle elle s'accroche.</p> <p>En complément, à la question posée par M. Courtois, sénateur de Saône-et-Loire, publiée le 28/11/2013, la réponse du ministre du Logement et de l'Égalité des Territoires publiée le 05/06/2014, précise : « Par ailleurs, ne peut être qualifiée d'extension une construction dont les dimensions sont comparables à celles du bâtiment auquel elle s'intègre (CE 15 juin 1992 Mme Anne Baud, req. n° 99 470), ou la juxtaposition d'un nouveau bâtiment (CE 27 janvier 1995, SCI du Domaine de Tournon et autres, req. n° 19276). Dans ces cas, la construction est considérée comme nouvelle. S'agissant du terme « mesuré », la jurisprudence porte souvent sur des cas « démesurés ». Pour le Conseil d'État, l'extension doit rester « subsidiaire par rapport à l'existant ». En réponse, il n'est donc pas prévu de les modifier.</p> <p>11.2.1.1 : Ces décrochements sont imposés volontairement pour approcher une certaine qualité architecturale par l'ordonnement des volumes ; notamment des volumes projetés par rapport aux volumes existants. S'appliquant au regard des lignes de faitages ou des rives de toitures, ils n'interdisent ou n'empêchent en rien les développements de plain-pied.</p> <p>11.2.1.4 : En effet, le blanc est aujourd'hui présent sur une majorité de menuiseries du nord au sud de la France ; menuiseries autrefois colorisées. L'application du blanc sur les menuiseries contribue à l'appauvrissement des façades, de leur la profondeur et de leur dessin architectural ; c'est pourquoi il est préconisé l'application d'une teinte, pouvant être notamment choisi dans des gammes de gris ou gris coloré. Considérant l'état de fait rapporté, il est toutefois prévu d'autoriser le remplacement partiel par des menuiseries de teinte blanche.</p> <p>11.2.1.9 : En effet, dans le cas du dernier alinéa, le matériau ne peut être imposé à la confection des lisses. Le terme « bois » sera donc supprimé de la prescription (idem en zone « N » et dans toutes zones, à vérifier). Avis de la municipalité : favorable suivant les précisions apportées ci-dessus.</p>			
<p>Je ne considère pas qu'il soit opportun de porter l'emprise au sol maximale des annexes à 100 m<sup>2</sup> en zone A. De telles surfaces excéderaient ce qui peut être regardé comme une annexe de dimension raisonnable au regard de l'habitation principale et risqueraient de conduire à la réalisation de constructions de taille comparable à celle d'un bâtiment principal. Les seuils retenus dans le règlement me paraissent constituer un équilibre acceptable, d'autant qu'ils ont été définis en lien avec les Personnes Publiques Associées et la CDPENAF. (La commune a également développé ses arguments dans son mémoire en réponse dans la partie rapport suite à une question de la commissaire-enquêtrice)</p> <p>S'agissant des décrochements de hauteur de faitage entre la construction principale et les extensions, la possibilité de limiter ce décrochement à 30 cm ne me paraît pas constituer une contrainte excessive, même pour une habitation de plain-pied. Un schéma didactique dans le règlement écrit permettrait toutefois d'en faciliter la compréhension.</p> <p>L'interdiction du blanc pur pour les menuiseries ainsi que l'exigence de lisses en bois pour les clôtures participent, selon moi, à la qualité architecturale et paysagère des secteurs agricoles et naturels. Je regrette à ce titre l'abandon de la référence au bois pour les lisses, qui pourrait favoriser le développement de dispositifs en PVC, dont l'intégration paysagère apparaît souvent moins satisfaisante. Je relève néanmoins que le porteur de projet propose de compléter son projet d'une OAP « traitement des clôtures » même si la portée reste incitative.</p>			

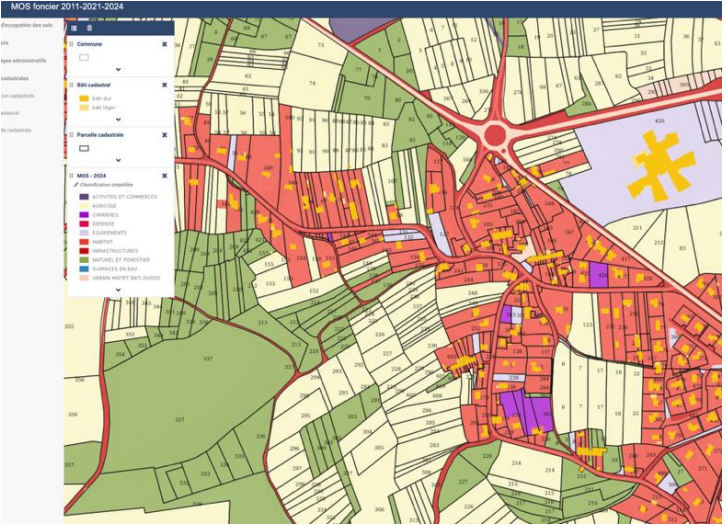
R4 Gacilly	Véronique FRIGUEL	Constructibilité en limite d'enveloppe urbaine	038AA33	Souhaite la constructibilité de la parcelle dans son entièreté.
<p><i>La parcelle cadastrée 038 AA 33 est délimitée pour partie en zone « UC » et pour partie en zone « N » dans le projet de PLU. Cette parcelle est qualifiée d'urbanisée par le Mode d'Occupation des Sols (MOS) breton. En revanche l'ensemble parcellaire au nord est qualifié d'Espaces Naturels, Agricoles ou Forestiers (ENAF) par le MOS et certaines parcelles apparaissent boisées. C'est pour ces raisons que l'ensemble foncier à cet endroit, au bord de l'étang de La Chapelle-Gaceline, a été retiré des espaces urbanisés « U » ou à urbaniser « AU » dans le projet de PLU au bénéfice de la zone naturelle et de la structure de la Trame Verte et Bleue (P.m. préservation de la biodiversité et des milieux ressources, limiter la consommation d'ENAF).</i></p> <p><i>La délimitation proposée en l'état du dossier de PLU arrêté et soumis à l'enquête publique semble satisfaire la demande.</i></p> <p><i>Avis de la municipalité : sans changement</i></p>				
<p>Contrairement à ce qu'indique le porteur de projet, la réponse apportée ne me semble satisfaire que partiellement la demande de la requérante, la parcelle n'étant pas intégralement constructible. En effet, une partie est classée en zone N le long de l'étang, ce qui me paraît cohérent.</p> <p>Il conviendrait de s'assurer des possibilités de desserte de la parcelle qui semble se réaliser via la parcelle AA 02.</p>				
R5 Gacilly	Rose-Anne THOMAS	Règlement graphique <i>Bâti de caractère</i>	AD 859	1, le Châtelier. S'interroge sur l'emplacement exact de l'étoile sur le règlement graphique. Souhaite qu'une étoile soit bien inscrite sur le bâtiment situé sur la parcelle AD 859
		Règlement graphique <i>Changement de destination</i>		Souhaite que le bâtiment situé sur la parcelle AD 859 puisse faire l'objet d'un changement de destination.
<p><i>Au 1 Le Châtelier à La Gacilly, les deux bâtiments agricoles au nord ont été identifiés comme des bâtiments anciens, pour cette raison, ils sont repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme pour le caractère et leur représentation de l'architecture vernaculaire, ainsi qu'au titre de l'article L.151-11 du même code pour pouvoir prétendre à une demande de changement de destination.</i></p> <p><i>Le cas échéant, les prescriptions réglementaires énoncées dans le règlement écrit du PLU pour la zone « A » devront être observées.</i></p> <p><i>Avis de la municipalité : favorable</i></p>				
<p>Je comprends de la réponse apportée par le porteur de projet que le repérage du bâtiment au titre des articles L.151-19 et L.151-11 du code de l'urbanisme concerne l'ensemble de la construction, y compris dans l'hypothèse où celle-ci s'étend sur plusieurs parcelles, ce qui est le cas ici (la construction se trouve sur les parcelles AD 848 et AD 859), malgré l'état partiellement dégradé du bâti en partie centrale et la pluralité de propriétaires.</p> <p>Le repérage au titre de l'article L.151-11 pour changement de destination porte sur la totalité du bâtiment porté au cadastre et non sur la parcelle.</p>				

R6 Gacilly	Anonyme	Constructibilité en limite d'enveloppe urbaine	?585 AO 528, AO529, AO497, AO369, AO368, AO370, AO531,	Demande de constructibilité (0585) partie haute chemin des près. Demande de constructibilité des autres parcelles notamment en raison d'une forte de demande de sapeurs-pompiers.
<p><i>La parcelle O 585 n'a pu être identifiée à partir du registre cadastral disponible sur le site <a href="https://www.cadastre.gouv.fr">https://www.cadastre.gouv.fr</a>, aucun résultat n'est trouvé pour la parcelle cadastrale n° 585 ni en section AO, ZO, ou AI. Toutefois, s'il s'agit d'une parcelle jouxtant l'allée de la Mare Brisset dans le secteur illustré ci-contre à partir du plan de règlement graphique, le choix de la délimitation entre la zone « UR » et « N » repose sur les ensembles des zones humides présents de part et d'autre de l'allée et de la nécessité de conserver une perméabilité entre ces milieux nord et sud en permettant ainsi la migration de la biodiversité. Par ailleurs, les parcelles délimitées en zone « N » sont qualifiées d'Espaces Naturels, Agricoles ou Forestiers (ENAF) par le Mode d'Occupation des Sols (MOS) breton imposé par le SRADDET de Bretagne comme référentiel pour mesurer la consommation potentielle des ENAF sur le territoire communal.</i></p>				
<p>Le contributeur de l'observation @30 remet en cause la constructibilité de la parcelle AO585 (partie de AO 601 ?) du fait de sa prétendue humidité et l'accès demandé par la requérante de l'observation C9. Le contributeur de l'observation @30 remet en cause la constructibilité de la parcelle AO585 du fait de sa prétendue humidité et l'accès demandé par la requérante. Je regrette que la vérification du caractère humide de ces parcelles n'ait pas été réalisée lors de l'examen de cette contribution, afin de pouvoir apporter au contributeur une réponse plus précise. Comme le porteur de projet, je n'ai pas trouvé les parcelles AO 585, 529, 497, 370 et 531, je suppose qu'elles correspondent à une partie de la parcelle AO 601 en grande partie en zone humide.</p>				
R7 Gacilly	Emmanuelle LE DUC	Autre	AI 495, AI 496, AI497, AI498, AI507, AI 508, AI 509, AI 614	Est satisfaite du maintien en zone constructible de ces parcelles
<p><i>Les parcelles cadastrées AI 495, 496, 497, 498, 507, 508, 509, 614 sont en effet délimitées en zone « UR ». Ces parcelles sont qualifiées d'urbanisées par le Mode d'Occupation des Sols (MOS) breton. Avis de la municipalité : sans changement</i></p>				

N'appelle pas de remarque particulière du CE				
R8 Gacilly (Cf C8)	Jean-Claude ROLLAND	Constructibilité en limite d'enveloppe urbaine	AP 683	Demande la constructibilité de l'ensemble de la parcelle non humide.
<i>Cette contribution est identique à la contribution « Courrier » n° 8 traitée précédemment. Se référer à la réponse apportée à cette contribution. Avis de la municipalité : favorable</i>				
La demande est identique à @7 (et non comme l'a écrit par erreur le porteur de projet à C8), se référer à la réponse à cette contribution.				
R9 Gacilly	Jean-Marc GUILLENO	Activités industrielles, économiques et commerciales	ZH148	Souhaite connaître les raisons du passage de la parcelle en zone non constructible.
<p><i>La parcelle cadastrée « ZH 148 » est délimitée en zone « A » pour plusieurs raisons :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>• Parcelle située en extension de l'agglomération de Glénac,</i></li> <li><i>• Parcelle qualifiée d'Espaces Naturels, Agricoles ou Forestiers (ENAF) par le Mode d'Occupation des Sols (MOS) breton imposé comme référentiel pour mesurer la consommation des ENAF par le SRADDET de Bretagne,</i></li> <li><i>• Demande formulée par les Personnes Publiques Associées (PPA) à la municipalité pour limiter la consommation potentielle des ENAF à travers son Plan Local d'Urbanisme (PLU).</i></li> </ul> <p><i>En contrepartie, la parcelle située à l'est du bâtiment d'activité a donc été délimitée en zone « UA1 » pour permettre le développement de l'activité, bien qu'elle soit aussi qualifiée d'ENAF par le MOS et que son urbanisation serait dès lors comptabilisée dans la consommation foncière des ENAF.</i></p> <p><b><i>Avis de la municipalité : en réponse à la demande, la parcelle ZH 148 pourrait être à nouveau délimitée en zone « UA1 », toutefois par compensation, la parcelle 064 ZH 112 serait reclassée en zone « A ».</i></b></p>				
<p>Mon avis rejoint celui du porteur de projet. La proposition d'échange me paraît envisageable avec l'accord des propriétaires.</p>				
R10 Gacilly	Michel CHEVALIER	Constructibilité campagne	64ZH248	Demande la constructibilité de la parcelle étant donné la proximité des réseaux.
<p>La parcelle cadastrée 64 ZH 248 est délimitée en zone « A » dans le projet de PLU. Cette parcelle est qualifiée d'urbanisée par le Mode d'Occupation des Sols (MO) breton, en raison que cette parcelle est une nouvelle division de la parcelle 64 ZH 247 alors d'un seul tenant dans le référentiel foncier distribué pour 2021.</p> <p>Toutefois, un des axes majeurs du PADD du PLU de la commune nouvelle de La Gacilly, en réponse avec la législation, aux enjeux de territoire en matière de consommation de l'espace et particulièrement de préservation des Espaces Naturels, Agricoles ou Forestiers, ainsi qu'en matière de protection de l'activité agricole, est, désormais, de limiter la constructibilité en campagne. En effet, ce mode d'urbanisation conduit inexorablement au mitage et à l'étalement urbain, en plus de disperser la population sur le territoire en multipliant les obligations de recours à l'automobile pour les trajets vers les agglomérations proposant commerces et services. De plus, la construction à cet endroit pourrait conduire à l'extension du zonage d'assainissement collectif, qui n'est pas prévu pour cette parcelle et alentour (cf. pièce 5.3).</p> <p>Avis de la municipalité : défavorable</p>				
<p>La parcelle n'est pas desservie par le réseau d'assainissement collectif même s'il est proche. Néanmoins, si je comprends la volonté de la commune de ne pas déséquilibrer la répartition des logements entre les agglomérations et les secteurs de campagne, la mobilisation d'espaces résiduels dépourvus d'usage agricole, identifiés par le MOS comme déjà urbanisés et situés dans des hameaux constitués et desservis par les réseaux, tels que ceux de La Moraie, du Passage</p>				

ou de la Chaussée. D'autant plus que La Chaussée est proche du bourg de Glénac et partiellement doté de l'assainissement collectif (dont la configuration du réseau n'est pas indiquée dans le dossier)				
R11 Gacilly	Christian JOURDREN	Doublon de @15		
R12 Gacilly	M. et Mme SANCHO	Constructibilité en limite d'enveloppe urbaine	AM 394	Demande le reclassement de la parcelle AM394 en zone constructible.
<i>La parcelle cadastrée AM 394 est délimitée en zone « N » dans le projet de PLU. Cette parcelle est qualifiée d'urbanisée par le Mode d'Occupation des Sols (MO) breton, bien qu'elle ne comporte pas de construction d'après le fond cadastral et qu'elle soit en partie boisée. Elle n'est pas non plus intégrée dans le périmètre du zonage d'assainissement collectif. Son urbanisation ou sa constructibilité constituerait une extension de l'agglomération et renforcerait la perception d'une « dent creuse » sur les parcelles AM 395 et 362 situées à l'est. Avis de la municipalité : défavorable</i>				
Mon avis rejoint celui du porteur de projet d'autant que la configuration de la parcelle rend compliquée son urbanisation				
C1	André et Rose Anne Debray	Constructibilité campagne	ZM99	Demande la constructibilité partielle de la parcelle dans la continuité des zones urbanisées voisines
<p>La parcelle cadastrée ZM 0099 non bâtie est délimitée en zone « N » et les 3/4 supérieurs sont qualifiés de zones humides, la parcelle voisine au nord-est (ZM 52) est boisée bien que bâtie le long de la voie. L'ensemble de ces éléments justifie ce choix de zone.</p> <p>D'autre part, la continuité de l'urbanisation n'est pas démontrée, compris que l'espace interstitiel entre les constructions apparait trop important (environ 65 m) pour être apprécié comme une « dent creuse ».</p> <p>Cette parcelle est aussi qualifiée comme Espaces Agricoles, Naturels ou Forestiers (ENAF) par le Mode d'Occupation des Sols (MOS) breton (cf. Pièce 1.A1, p.237) et sur le site dédié <a href="https://geobretagne.fr/mviewer/?config=/apps/mos/config.xml#">https://geobretagne.fr/mviewer/?config=/apps/mos/config.xml#</a> (cf. capture d'écran ci-contre).</p> <p>En conséquence, aucune évolution du choix de zonage ne peut être proposée ici.</p> <p>Avis de la municipalité : sans changement</p>				
Mon avis rejoint celui du porteur de projet				
C2	Mme et Mr Mauvoisin Loïc	Constructibilité campagne	38ZE324	Conteste le zonage A du village de la Moraie qui a un caractère urbanisé (effacement des réseaux et raccordement au réseau d'assainissement collectif), en continuité avec la Gacilly et la Chapelle Gaceline, et considérant que l'esprit et la lettre de la loi dite "ZAN" ne sont pas respectés (aucune économie de terres agricole, pas de densification par comblement des dents creuses).
<i>La contribution est identique à la contribution « web » n° 4 et porte sur le même sujet, il convient donc de se référer à la réponse apportée à cette contribution.</i>				
Si je comprends la volonté de la commune de ne pas déséquilibrer la répartition des logements entre les agglomérations et les secteurs de campagne, la mobilisation d'espaces résiduels dépourvus d'usage agricole, identifiés par le MOS comme déjà urbanisés et situés dans des hameaux constitués et desservis par les réseaux, tels que ceux de La Moraie, du Passage ou de la Chaussée, comme c'est le cas de cette parcelle mérite réflexion.				



C3	Marie CARDOT Tutelle de Odile MAUVOISIN	Contribution strictement identique à C2 et doublon de @4		
C4	Alain CASTELL	Constructibilité en limite d'enveloppe urbaine	AI 109 à AI 114	Ces parcelles formant une même unité foncière, le requérant demande un classement en zone UB au droit et en cohérence avec les limites des parcelles voisines classées en UB.
<p>Les parcelles cadastrées AI 109, 110, 111, 112, 113 et 114 sont délimitées en zone « A » dans le projet de PLU et sont qualifiées – en totalité – comme Espaces Agricoles, Naturels ou Forestiers (ENAF) par le Mode d'Occupation des Sols (MOS) breton (cf. Pièce 1.A1, p.237) et sur le site dédié <a href="https://geobretagne.fr/mviewer/?config=/apps/mos/config.xml#">https://geobretagne.fr/mviewer/?config=/apps/mos/config.xml#</a> (cf. capture d'écran ci-contre).</p> <p>La différence de délimitation avec les parcelles voisines en zone « UR » réside notamment par le fait que ces parcelles sont déjà bâties et sont aussi qualifiées d'espaces artificialisés par ledit MOS.</p> <p>À noter également que l'alinéa 1.C de l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme dont il fait référence dans la contribution mentionne aussi l'objectif suivant, devant être porté par les collectivités° :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• « Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ; »</li> </ul> <p>D'autre part, l'alinéa 6 bis précise également l'objectif suivant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• « La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ; »</li> </ul> <p>Bien que ces parcelles n'apparaissent pas dans le Registre Parcellaire Graphique identifiant les terrains intéressants l'activité agricole (cf. Pièce 1.A1, p. 212-213), l'urbanification de cet ensemble d'environ 0,637 2 ha serait comptabilisée dans la consommation des ENAF et réduirait ainsi d'autant l'enveloppe autorisée au détriment des projets prioritaires par la collectivité. Elle contribuerait aussi à alimenter le phénomène d'étalement urbain.</p> <p>Toutefois, pour modérer cette évolution dans le nouveau document d'urbanisme, le projet reconnaît la notion de « dent creuse » de part et d'autre de la parcelle bâtie AI108, sous couvert de l'appréciation d'une continuité urbaine, et délimite ainsi en zone urbaine « UR » la partie sud de cet ensemble parcellaire, le long de la voie communale.</p> <p>Avis de la municipalité : Permis d'aménager en cours d'instruction PA05606126K0001 déposé le 26 janvier 2026</p>				
				
Le zonage proposé par le projet de PLU me paraît cohérent mais dépendra de l'avis donné au permis d'aménager. (A noter que la commune avait la possibilité de formuler un sursis à statuer en attendant l'approbation du PLU pour ne pas compromettre le zonage proposé dans le projet)				
C5	Alain et M-Antoinette Mauvoisin	Constructibilité campagne	38ZH004	Conteste le zonage A sur la parcelle estimant qu'elle respecte les conditions de la loi "ZAN" : densité et continuité de l'habitat, réseaux existants.
<p>La parcelle cadastrée « Feuille 038 ZH 004 » est délimitée en zone « A », au sein du hameau de La Moraie. La demande est similaire à celle évoquée dans la contribution « web » n° 4, la réponse apportée est donc identique et doit s'y référer.</p> <p>Toutefois, pour précision, cette parcelle est identifiée comme Espaces Agricoles, Naturels ou Forestiers (ENAF) par le Mode d'Occupation des Sols breton (cf. Pièce 1.A1, p.237) et sur le site dédié <a href="https://geobretagne.fr/mviewer/?config=/apps/mos/config.xml#">https://geobretagne.fr/mviewer/?config=/apps/mos/config.xml#</a> (cf. capture d'écran ci-contre) ; son urbanisation ou sa construction serait donc comptabilisée dans la consommation d'ENAF et l'artificialisation des sols.</p> <p>Selon le principe de délimitation envisagée en réponse à la contribution « web » n° 4, cette parcelle devrait rester en zone « A ».</p> <p>À noter, à titre indicatif, que la notion d'étalement urbain est le résultat de différents modes d'urbanification, par exemple :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Extension des zones urbaines en périphérie immédiate des bourgs ou agglomérations ;</li> </ul>				

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Constructions isolées ou par petits groupes hors des enveloppes urbaines ;</li> <li>• Habitat dispersé dans les villages, hameaux ou en milieu agricole ;</li> <li>• Implantations ponctuelles le long des voies ;</li> <li>• Habitat individuel sur grandes parcelles ;</li> <li>• Mobilisation de dents creuses à faible densité.</li> </ul> <p><i>Avis de la municipalité : défavorable</i></p>				
<p>Si je comprends la volonté de la commune de ne pas déséquilibrer la répartition des logements entre les agglomérations et les secteurs de campagne, la mobilisation d'espaces résiduels dépourvus d'usage agricole, identifiés par le MOS comme déjà urbanisés et situés dans des hameaux constitués et desservis par les réseaux, tels que ceux de La Moraie, du Passage ou de la Chaussée, comme c'est le cas de cette parcelle mérite réflexion.</p>				
C6	Mme AUDRAN	Autre	C722 C723 C724	<p>S'interroge sur la définition de la zone N qui ne correspond pas selon elle à ces parcelles non entretenues (ronces) qui servent de dépôts sauvages, où l'écoulement des ruisseaux est obstrué, et qui détériore le paysage.</p> <p>Constata qu'il est possible de créer des cheminements piétons en zone N mais s'interroge sur ces possibles créations alors que certains cheminements existants sont vendus.</p>
<p><i>Comme indiqué dans le rapport de présentation (cf. Pièce 1.A1, notamment p.267), « extrait » : « Les zones naturelles &lt; N &gt; sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison : de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique et particulièrement écologique suivant leur caractère naturel.</i></p> <p><i>Le cas échéant, les constructions et installations nécessaires aux activités agricoles déjà en place y sont autorisées. En revanche, aucune création d'un nouveau siège d'exploitation n'y est autorisée. Les installations, extensions ou constructions annexes aux bâtiments d'habitation existants et nécessaires à l'amélioration des logements y sont aussi encadrées, comme les changements de destination éventuels prévus par les articles L.151-11 et suivants du code de l'urbanisme. »</i></p> <p><i>À l'échelle du document d'urbanisme, c'est particulièrement en ce sens qu'elles sont protégées.</i></p> <p><i>« La délimitation des zones naturelles repose donc d'une part sur la prise en compte des corridors et composantes écologiques de la trame verte et bleue identifiée sur le territoire de la commune nouvelle de La Gacilly, et, d'autre part, sur l'activité agricole, par référence avec les critères servant la délimitation des zones agricoles &lt; A &gt; exposées précédemment. »</i></p> <p><i>L'absence de constructions de routes ne peut garantir à elle seule la protection des milieux identifiés en zone « N », la présence et les activités humaines permanentes contribuent à l'éloignement ou à la perte de la biodiversité. S'il ne s'agit pas dans ce projet de sanctuariser le territoire, la délimitation des zones « N » permet toutefois de veiller – dans certains secteurs – à cette biodiversité et aux milieux nichoirs ou de migration. Ces secteurs sont notamment identifiés dans le volet Trame Verte et Bleue présenté dans le rapport de présentation.</i></p> <p><i>Quant à la présence de ronces, tout terrain sur le territoire communal doit faire l'objet d'un entretien, même si des ronciers représentent vraisemblablement des milieux ressources pour la biodiversité et son maintien.</i></p> <p><i>Pour la plantation de chênes et leur récolte, il s'agit d'un réel sujet également d'intérêt pour le territoire. Le programme Breizh Bocage, par exemple, peut aider les propriétaires dans leurs actions de plantations.</i></p> <p><i>Considérant les chemins piétonniers, le PLU prévoit d'étoffer le réseau, en revanche, il n'est pas envisagé de céder des chemins existants.</i></p> <p><i>Avis de la municipalité : sans changement</i></p>				
<p>Hors sujet de l'enquête d'élaboration du PLU. Néanmoins, le règlement graphique serait à mettre à jour car il semble y avoir une route qui n'apparaît pas et le parcellaire n'est pas facile à comprendre.</p>				
C7	Lucien BOUDARD	Constructibilité en limite d'enveloppe urbaine	ZL 37	<p>Demande que la parcelle (pour laquelle il avait obtenu un PC en 1978, qui n'a jamais été suivi d'effet) redevienne constructible.</p>

<p><i>La parcelle cadastrée « Feuille 064 ZL 37 » est délimitée en zone « A », en limite nord-ouest de l'agglomération de Glénac</i>  <i>Si la parcelle a fait l'objet d'une autorisation de construire délivrée le 24/08/1978, cette autorisation d'urbanisme, s'il n'a pas été fait l'objet de reconductions de la part du détenteur (à vérifier), est aujourd'hui caduque.</i>  <i>Considérant la situation de la parcelle qui conduirait à l'extension de l'emprise urbaine de l'agglomération de Glénac, vu les politiques nationales et régionales en matière d'urbanisme et d'aménagement de l'espace, vu les orientations prises par la municipalité à travers ce projet de PLU, notamment limiter l'étalement urbain et préserver les espaces agricoles et naturels en réduisant leur consommation par l'urbanisation, il n'apparaît pas possible aujourd'hui de redélimiter cette parcelle en zone urbaine ou à urbaniser.</i>  <i>Avis de la municipalité : défavorable</i></p>				
<p>Mon avis rejoint celui du porteur de projet</p>				
C8	Agnès BEZIAU	Autre	AO 584	Du fait du zonage UR de cette parcelle ainsi que celle de son voisin (NB : qu'elle note AO 585 mais qui semble être une partie de la AO 601 ?) et de celle prolongeant le Chemin des Prés desservant ces deux parcelles, demande s'il lui sera possible de clore cette parcelle en limite nord avec un portail pour un accès en voiture.
<p><i>La parcelle cadastrée « AO n°584 » est délimitée en zone « UR » dans le projet de PLU. Il s'agit d'une zone urbaine résidentielle dans laquelle les constructions et les aménagements sont autorisés suivant les prescriptions règlementaires de la zone « UR » (notamment 1, 2 et 13). Le projet d'un accès au nord par voie carrossable de la propriété n'apparaît donc pas incompatible s'il est situé en zone « UR » et peut donc être poursuivi, sous réserve de la disponibilité foncière et de la réalisation des démarches administratives appropriées.</i>  <i>Avis de la municipalité : sans changement</i></p>				
<p>Le contributeur de l'observation @30 remet en cause la constructibilité de la parcelle AO585 du fait de sa prétendue humidité et l'accès demandé par la requérante. Il aurait été souhaitable que la vérification du caractère humide de ces parcelles soit réalisée lors de l'examen de cette contribution, afin de pouvoir apporter au contributeur une réponse plus précise.</p>				
C9	Yvette CORVAISIER	Règlement graphique	AP 187	Indique que la parcelle n'est pas humide et souhaite le retrait de cette indication.
		Erreur matérielle		Souhaite que sa parcelle AP 187 reste constructible bénéficiant de tous les réseaux
<p><i>La parcelle cadastrée « AP 187 » est délimitée en zone « N » dans le projet de PLU et est couverte par la trame « Zone Humide », d'où la raison de cette délimitation en zone naturelle. Toutefois, elle ne semble pas être qualifiée d'espace Naturels, Agricoles, ou Forestiers par le Mode d'Occupation des Sols breton imposé comme de référentiel par me SRADDET Bretagne pour mesurer la consommation d'ENAF.</i>  <i>Au vu de la proximité des réseaux d'adduction, une vérification précise de la présence ou non de zones humides sur la parcelle (selon les critères définis par le SAGE) serait à réaliser pour pouvoir la délimiter en zone « UR » et répondre ainsi favorablement à la demande.</i>  <i>Avis de la municipalité : favorable si absence de zone humide avérée.</i></p>				
<p>La moitié sud de la parcelle ne me paraît pas concernée par la trame « zone humide » et la demande me paraît recevable sur cette surface et me paraîtrait cohérente si la demande @7 est acceptée. Il aurait été souhaitable que la vérification du caractère humide de ces parcelles soit réalisée lors de l'examen de cette contribution, afin de pouvoir apporter au contributeur une réponse plus précise.</p>				

C10 (Cf. E33)	Julie BOUDARD	Constructibilité en limite d'enveloppe urbaine	ZH 96	Demande le maintien du classement en zone U pour cette parcelle en continuité de l'habitat, à proximité de la salle St Léon et desservie par les réseaux.
<p><i>Cette contribution porte sur une des parcelles mentionnées dans la contribution « Web » n° 33.</i></p> <p><i>La parcelle cadastrée 96 est délimitée en zone « A » du projet de PLU de La Gacilly et est qualifiée d'Espaces Naturels, Agricoles ou Forestiers (ENAF) par le Mode d'Occupation des Sols (MO) breton. Elle est située en frange de l'agglomération de Glénac et ne constitue pas d'espace interstitiel formée par des parties qui seraient bâties de part et d'autre (dent creuse). Son urbanisation consisterait d'une part une extension de l'agglomération et, d'autre part, une consommation potentielle d'ENAF. Elle aurait aussi pour conséquence de créer une nouvelle dent creuse sur la parcelle voisine ZH 95.</i></p> <p><i>L'emprise urbaine de l'agglomération de Glénac prend en compte l'assiette d'implantation formée par le bâti existant, ainsi que par les projets en cours. Elle tend à limiter, voire à interdire, son extension.</i></p> <p><b><i>Avis de la municipalité : défavorable</i></b></p>				
Mon avis rejoint celui du porteur de projet				