

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

Du lundi 29 décembre 2025 au vendredi 30 janvier 2026

AYANT POUR OBJETS

1°) ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

2°) 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

=====

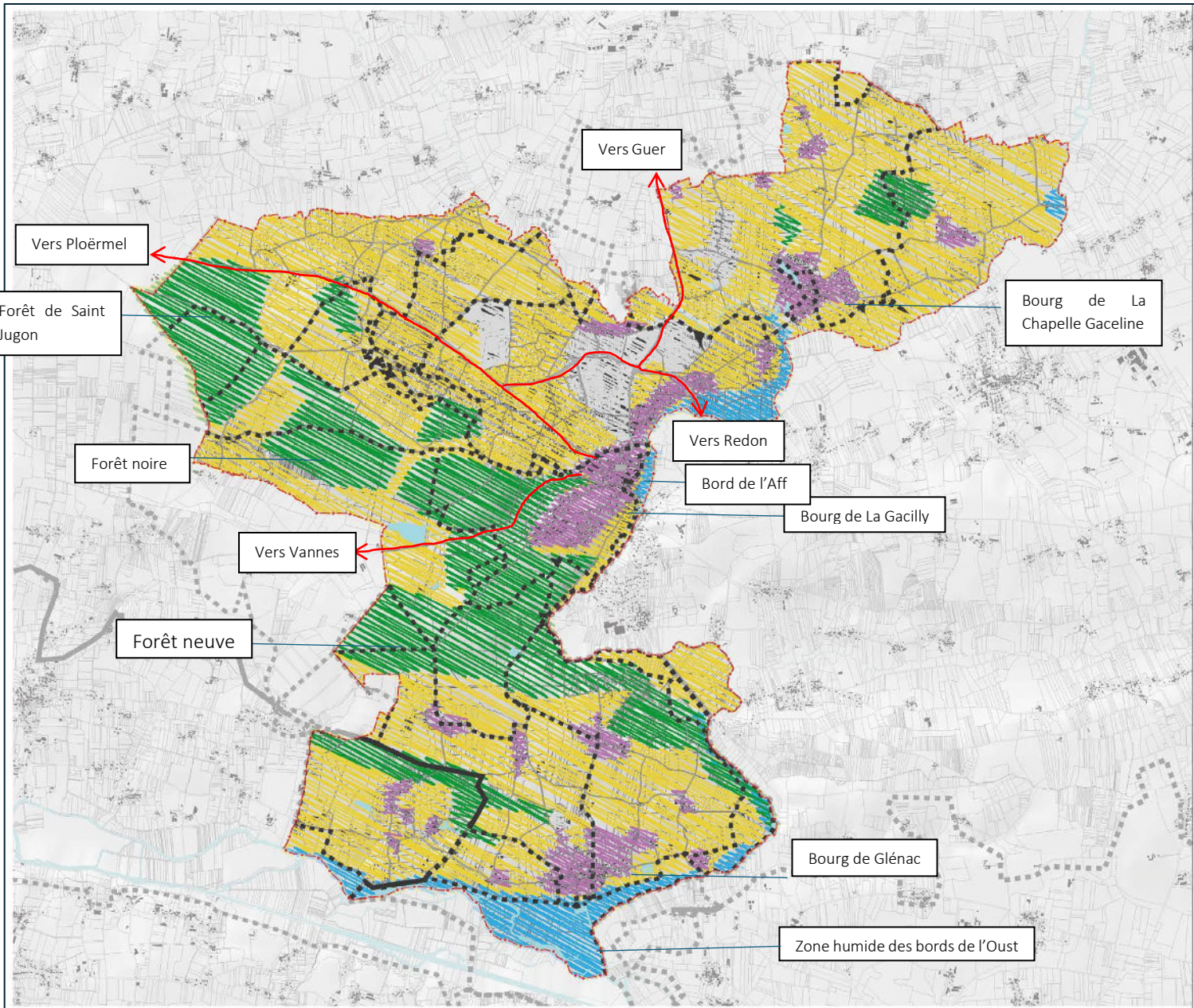
1/3 RAPPORT DE LA COMMISSAIRE-ENQUÊTRICE

E25000232/35

Mathilde COUSSEMACQ - Commissaire-enquêtrice

TABLE DES MATIERES

I. PRESENTATION DE L'ENQUETE UNIQUE	4
I.1. Contexte	4
I.2. Objet de l'enquête	6
I.3. Cadre juridique.....	6
I.4. Composition du dossier soumis à l'enquête	7
II. LE PROJET D'ELABORATION DU PLU	10
II.1. Elements de cadrage	10
II.2. Le projet.....	11
II.3. L'évaluation des incidences sur l'environnement et les mesures ERC	16
II.4. La compatibilité avec les documents cadres	20
II.5. Les indicateurs de suivi mis en place	21
II.6. Les avis des personnes publiques associées et le mémoire en reponse du porteur de projet	21
III. LE PROJET DE REVISION DU PLAN DE ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES	36
III.1. Eléments de cadrage	36
III.2. Le projet.....	38
III.3. La compatibilité avec les documents cadres	38
III.4. L'évaluation des incidences du projet sur l'environnement.....	38
III.5. Les avis des personnes publiques associées	39
IV. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE.....	40
IV.1. Organisation de l'enquête	40
IV.2. Déroulement de l'enquête.....	42
IV.3. Clôture de l'enquête et bilan quantitatif des observations du public	43
V. ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC	45
VI. PROCES-VERBAL DE SYNTHESE ET MEMOIRE EN REPONSE	47
VI.1. Remise du Procès-verbal de synthèse.....	47
VI.2. Questions complémentaires de la CE concernant l'élaboration du PLU ...	47
VI.3. Questions complémentaires de la CE concernant le zonage d'assainissement des eaux usées	54
VI.4. Mémoire en réponse du maître d'ouvrage.....	56



Ville de La Gacilly
Plan Local d'Urbanisme

Diagnostic



Groupement : Kurban - Balizou Architecte - S.E.L.D.E.A.L.
 Agence COUASSON - DM.Eau

La Gacilly CC Agence eau
 1 rue Louis René et Botmel
 35 000 RENNES

Légende

- Limite communale
- Parcelles
- Bâti
- Réseau hydrographique

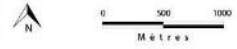
Réseau

- Réseau viaire
- Sentiers

Ambiances paysagères

- Paysage habité
- Paysage industriel
- Paysage agro-naturel
- Paysage boisé
- Paysage de marais

Échelle, AO : 1/12500



I. PRESENTATION DE L'ENQUETE UNIQUE

I.1. CONTEXTE

La commune de Gacilly, d'une superficie de 38km², se situe à l'Est du département du Morbihan en limite de l'Ille-et-Vilaine, en territoire rural à 15 kms de Redon et 30kms de Ploërmel. C'est une commune nouvelle depuis 2017 qui regroupe trois communes déléguées : La Gacilly, Glénac et la Chapelle Gaceline.

Le territoire communal s'inscrit dans l'unité paysagère des reliefs et des landes de Lanvaux. On y retrouve cinq ambiances paysagères : le paysage habité qui se concentre principalement au niveau des centres-bourgs avec cependant de nombreux hameaux en campagne ; le paysage industriel en périphérie de la ville-centre ; le paysage agro-naturel marqué par de grands espaces de cultures avec des linéaires de bocage résiduel et quelques bois et/ou bosquets ; le paysage de marais ; le paysage boisé.

La commune totalise en effet environ 1 021 hectares de boisements (26 % du territoire). Les principaux boisements sont la Forêt Noire, la Forêt Neuve et la Forêt de Saint-Jugon. Ces grands boisements sont essentiellement constitués de mélange de résineux notamment de pins tandis que les boisements de tailles plus modestes, au nord de la zone agglomérée de la Gacilly, sont constitués de mélanges de feuillus. La commune compte également un linéaire bocager d'environ 183 km assez homogène sur le territoire. Parmi les boisements de la Gacilly, celui du « Haut Sourdréac », qui s'étend sur 4,3ha, fait l'objet d'un arrêté préfectoral de protection de biotope (APPB).

Le territoire compte environ 83 kms de cours d'eau. Il est principalement situé sur le bassin versant de l'Aff. Seul le sud et l'ancien territoire de Glénac s'orientent vers l'Oust. L'état écologique des masses d'eau est considéré comme moyen par le SAGE Vilaine. 14,5% de la commune sont couverts par des zones humides (553ha). 229 ha d'entre elles (6% de la superficie communale) bénéficient de diverses protections qui se superposent parfois en partie : le site Natura 2000 « marais de la Vilaine », un espace naturel sensible (ENS) « mortier de Glénac » et un site classé « île aux pies ».

La Gacilly est une commune « isolée » au sens de l'INSEE car elle n'est sous l'attraction d'aucune autre ville en particulier et constitue la ville centre du bassin de vie de La Gacilly regroupant 8 communes et plus de 13 000 habitants.

La commune nouvelle comptait 3979 habitants en 2018. Elle se caractérise par une densité de population de 105 hab./km² bien supérieure aux autres communes du bassin de vie car 60% des habitants habitent dans le centre principal de La Gacilly. Son taux de croissance annuel moyen s'élevait à + 0,5% entre 2013 et 2018, du fait d'un solde migratoire de +0,7%. La population est vieillissante. Sur 1724 ménages en 2018, ceux avec enfants représentaient 31,5

% et les personnes seules 37 % . Cette même année, le nombre de personnes par ménage était de 2,17.

Le parc de 2 217 logements comptait 78% de résidences principales, 10% de résidences secondaires et 12% de logements vacants. 51 % des logements de La Gacilly ont 5 pièces ou plus. 73 % des ménages gacilliens sont propriétaires de leur logement. La part du locatif, de 25 %, a diminué de 5 points en dix ans, avec une réduction de 40 % du nombre des logements sociaux (6,5 %). 90% des logements sont des maisons.

48% de la population totale est active, parmi laquelle on compte 44% d'ouvriers.

La commune est fortement marquée par l'activité industrielle de cosmétique végétale du groupe Rocher. Toutefois, le riche patrimoine bâti, qui accueille de nombreux commerces, notamment d'artisanat et le cadre naturel, très boisé, bordé par les cours d'eau de l'Aff à l'est et de l'Oust au sud constituent des atouts touristiques indéniables. La commune fait ainsi partie de la « destination Brocéliande » initiée par la région Bretagne.

La commune dispose d'une maison de santé et d'un EHPAD, de 4 écoles et d'un collège et offre divers équipements sportifs et socioculturels.

En 2020, on recensait 14 exploitations agricoles, moitié moins qu'en 2010. C'est essentiellement une agriculture conventionnelle tournée vers la production bovine et laitière, le parcellaire en lanières ne favorisant pas les cultures.

Les principaux axes routiers du territoire sont la D773 (E) (Guer-Redon), la D777 (vers Vannes) et la D8 (vers Ploërmel). 90% des Gacilliens ont au moins une voiture. Les déplacements domicile-travail sont surtout réalisés en véhicules motorisés individuels (85,1 %). Seulement 8 % des actifs utilisent un mode de mobilité actif et moins de 2 % les transports en commun.

D'un point de vue administratif, les trois communes associées sont actuellement couvertes par deux plans locaux d'urbanisme (La Gacilly, sur le territoire de la commune historique, approuvé en 2006 et Glénac approuvé en 2012 et modifié en 2017) et une carte communale (La Chapelle-Gaceline adoptée en 2012). La commune est membre de la communauté de communes de l'Oust à Brocéliande (OBC) dont elle est considérée comme un pôle d'équilibre, tout comme dans le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Ploërmel – Cœur de Bretagne qui date de 2018. Le territoire est couvert par un plan climat-air-énergie territorial (PCAET) depuis 2021 et par un programme local de l'habitat (PLH) couvrant 2020-2025.

La commune possède deux stations de traitement des eaux usées (STEU) pour une capacité de traitement totale (capacité nominale) de 21 500 EH, on estime que 1 113 logements disposent d'un assainissement non collectif (ANC).

I.2. OBJET DE L'ENQUETE

Le conseil municipal a prescrit l'élaboration du PLU de la commune nouvelle en 2019, qui a conduit à un premier débat sur le PADD en conseil municipal en octobre 2022. L'adoption du MOS¹ breton comme outil d'appréciation de l'artificialisation des sols a conduit à un deuxième débat en juillet 2024, le projet tel que présenté à l'enquête a été arrêté par le conseil municipal en septembre 2024.

En parallèle de la révision de son PLU, la commune, compétente en matière de gestion des eaux usées a entrepris la révision de son zonage d'assainissement des eaux usées (ZAEU) afin d'intégrer les conséquences du développement urbain prévu dans l'élaboration du PLU et de s'assurer ainsi de la cohérence de ces deux documents entre eux.

La commune s'est saisie des possibilités offertes par l'art. L.123-6 du Code de l'environnement pour regrouper les 2 sujets au sein d'une enquête publique unique.

Ainsi la présente enquête unique comporte 2 objets :

- L'élaboration du PLU
- La révision de l'étude de zonage d'assainissement des eaux usées.

L'article 9 de l'arrêté municipal indique *qu'à l'issue de l'enquête, le Maire et son conseil municipal examineront les observations figurant au dossier d'enquête en tenant compte des conclusions du commissaire-enquêteur. Si les observations sont ponctuelles, les modifications sont du ressort du conseil municipal ; si les observations sont substantielles, il sera nécessaire de consulter au préalable les représentants des services de l'Etat associés à la procédure ; si les observations portent atteintes à l'économie générale du PADD, une enquête publique complémentaire devra avoir lieu, et le PLU pourra même faire l'objet d'un nouvel arrêt.*

Le conseil municipal aura également la possibilité d'approuver le zonage d'assainissement des eaux usées, éventuellement modifié pour tenir compte des résultats de l'enquête. Le zonage ne deviendra exécutoire qu'après un affichage de la délibération pendant un mois et sa parution dans deux journaux locaux.

I.3. CADRE JURIDIQUE

L'arrêté municipal du maire de La Gacilly du 26 novembre 2025 qui prescrit l'enquête publique unique indique que celle-ci est réalisée notamment sur les fondements :

¹ Modèle d'Occupation des Sols

- Du code de l'urbanisme et notamment des articles L.153-19 à L.150-20 et R.153-8 à R.153-10,
- Du code de l'environnement et notamment des articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-27.

I.4. COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS A L'ENQUETE

I.4.1. Pièces conjointes aux 2 enquêtes :

- L'arrêté municipal n°188/2025 du 26/11/2025 portant ouverture d'une enquête publique sur l'élaboration du PLU et la révision du zonage d'assainissement de la commune de La Gacilly (4p),
- L'avis d'enquête (2p)

I.4.2. Le dossier d'élaboration du PLU comprend :

- Un feuillet explicatif sur les ajustements du projet suite aux avis des PPA et la manière dont ceux-ci s'insèrent dans les différentes pièces du projet.

Pièces de procédure :

- La délibération municipale du 13/09/2024 arrêtant le projet de PLU, dressant le bilan de la concertation et soumettant le projet pour avis aux PPA ainsi qu'aux communes limitrophes et EPCI. ²
- Les avis des personnes publiques associées suivantes :
 - o L'avis délibéré de la MRAe (20p)
 - o L'avis du Département du Morbihan (4p)
 - o L'avis de la Région Bretagne (1p)
 - o L'avis de l'Etat qui a joint :
 - L'avis d'ENEDIS (4p)
 - L'avis de l'ARS (3p)
 - L'avis du Centre National de la Propriété Forestière (CNPF) (2p)
 - L'avis de la DRAC (4p)
 - o L'avis de la CDPENAF (1p)
 - o L'avis de la CCI du Morbihan (4p)
 - o L'avis du PETR du Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne (9p)
 - o L'avis du conseil municipal de la commune de Peillac (1p)
 - o L'avis de RTE (réseau de Transport d'électricité) (1p)

² Ajoutée le 30/12/2025

- Le mémoire en réponse de la commune aux avis des PPA (67p)

Pièce 1 : Rapport de présentation :

- Un rapport de présentation (379p) comprenant une évaluation environnementale et le résumé non technique de cette évaluation environnementale

Pièce 2 : PADD (10p format A3)

Pièce 3 : Règlement

- Le règlement graphique - territoire communal (1/12 500e)
- Le règlement graphique - territoire communal (1/12 500e) avec mention « plan amendé à titre informatif pour illustrer les réponses apportées aux avis des PPA à l'issue de la consultation - sous réserve des conclusions du rapport d'enquête publique »
- Le règlement graphique - atlas cartographique (1 plan d'assemblage 1/12500e et 7 plans au 1/5000e)
- Le règlement écrit (81p)

Pièce 4 :

- Orientations d'Aménagement et de Programmation (32p)
- Orientations d'Aménagement et de Programmation avec mention « propositions d'ajustements Pièce 4 : OAP chap.III en réponse aux avis des PPA » (42p)

Pièce 5 : Annexes

- Annexe 1 - Servitudes d'Utilité publique
 - o Un rapport comportant la liste et le détail des SUP (34p)
 - o La cartographie des SUP (1/12500e)
 - o L'Arrêté inter préfectoral portant approbation du Plan de Prévention des risques (PPR) naturels prévisibles d'inondation du bassin aval de la Vilaine et de ses affluents (3p) avec ses annexes : cartographie d'assemblage du PPR du bassin aval de la Vilaine et 5 planches A3 de détail, note de présentation et règlement du PPR.
- Annexe 2 - Annexes sanitaires
 - o Un rapport intitulé Annexes sanitaires (64p)
 - o Un plan des eaux usées – zones agglomérées - La Gacilly, La Chapelle Gaceline 1/7500
 - o Un plan des eaux usées – zones agglomérées Glénac 1/3300
 - o Un plan des eaux pluviales – zone agglomérée La Gacilly, La Chapelle Gaceline 1/2500
 - o Un plan des eaux pluviales – zone agglomérée- Glénac 1/2500
 - o Un plan des réseaux d'eau potable de la Gacilly
 - o Un plan des réseaux d'eau potable de La Chapelle Gaceline et Glénac
- Annexe 3 – zonage d'assainissement (cf. dossier d'actualisation du zonage d'assainissement des eaux usées)
- Annexe 4 – Archéologie

- Liste des zones de protections demandées au PLU au titre de l'archéologie avec une carte format A4
- La cartographie ZPPA (1/12500)
- Annexe 5 – plantes invasives
 - Liste EEE Bretagne 2024 (14p)
 - Liste mise à jour en 2024 des plantes vasculaires exotiques envahissantes en Bretagne réalisée par le conservatoire botanique national.
- Le dossier de saisine de la CDPENAF (éléments de synthèse extraits du rapport de présentation)

I.4.3. Le dossier d'actualisation du zonage d'assainissement des eaux usées

Ce dossier est inséré dans la pièce 5 « annexes du dossier d'élaboration du PLU », il comprend :

- Le rapport d'étude (67p)
- Un plan de zonage d'assainissement des eaux usées – actualisation de l'étude de zonage – carte de zonage d'assainissement collectif de l'agglomération
- Un plan de zonage d'assainissement des eaux usées – actualisation de l'étude de zonage – comprenant cartes de zonage d'assainissement collectif de La Gacilly - La Chapelle Gaceline et Glénac
- La décision de la MRAe après examen au cas par cas (6p)

La commune a été accompagnée dans l'élaboration de ces dossiers par le groupement K.Urbain, Baizeau Architecte, B.E. I.D.E.A.L, Agence Couasnon, Chroniques Conseil, SUEZ Consulting en ce qui concerne l'élaboration du PLU.

Les annexes sanitaires et le dossier d'étude de zonages d'assainissement des eaux usées ont été réalisés par le bureau d'études DM eau.

II. LE PROJET D'ELABORATION DU PLU

N.B : les éléments indiqués ci-après sont issus de la lecture du dossier technique présenté en enquête.

II.1. ELEMENTS DE CADRAGE

II.1.1. Bilan du PLU en vigueur

Depuis la création de la commune nouvelle en 2017, le territoire de La Gacilly est couvert par trois documents d'urbanisme différents : le PLU de La Gacilly, approuvé en 2006, la carte communale de la Chapelle-Gaceline, approuvée en 2012 et le PLU de Glénac, approuvé en 2012.

Sur la base de ces documents, en 2020, près de 372ha, soit 9,8% de la surface communale étaient situés en zone U, 1356,4ha (35,7%) en zone N, 1891,9ha (49,7%) en zone A et 32,85 ha en zone 1AU et 15,95ha en 2AU. Les zones d'habitat diffus s'étendent sur 135ha soit 3,5% du territoire (35 STECAL sont délimités en campagne).

Sur la base du Mode d'Occupation des Sols (MOS) de la région Bretagne, entre 2011 et 2021 la commune a consommé 35,44 ha d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) sur le territoire de la commune nouvelle, répartie de la manière suivante³ :

- 4 % d'activités et de commerces ;
- 30 % d'équipements ;
- 62 % d'habitats (construction de 240 logements dont 72 % en ville et 28 % en campagne) ;
- 2 % d'urbain mixte et de bâti divers ;
- 3 % d'infrastructures.

De plus, de septembre 2021 à avril 2024, 14,6ha d'ENAF ont été consommés correspondant à 147 permis de construire ou d'aménager.

II.1.2. La concertation

Le bilan de la concertation réalisé lors du conseil municipal du 13 septembre 2024 indique que les mesures suivantes ont été mises en œuvre :

³ % indiqués à la p234 du rapport de présentation provenant probablement d'arrondissements car la somme fait 101%

- Ouverture d'un registre de concertation en Mairie à compter du 27 septembre 2019, dans lequel 85 contributions ont été formulées,
- Organisation d'une réunion publique le 18 novembre 2022 pour présenter le PADD, les OAP et le zonage. Elle a réuni 80 participants,
- Mise en ligne sur le site internet de la commune des supports de présentation, les comptes-rendus de réunions et les actes réglementaires au fur et à mesure de leur production,
- Parution de 6 articles dans 6 bulletins municipaux.

II.2. LE PROJET

II.2.1. Le PADD

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.
- 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.
- Un développement des liaisons douces sécurisées pour privilégier les modes de transports alternatifs dans les déplacements quotidiens et touristiques.

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

II.2.2. La préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF)

Pour répondre à l'objectif de la loi climat et résilience, le projet vise à réduire la consommation d'ENAF à moins de 20ha, toutes destinations confondues, répartie en 40% en densification et 60% en extension. 8 ha sont convoités pour la réalisation de l'habitat, 0,8 ha pour les équipements et 12,1 ha pour les activités artisanales et industrielles. 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).

II.2.3. L'accueil d'une population nouvelle

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. Ce taux est justifié dans le PADD par les dynamiques et l'attractivité du pôle rural renforcée par le nouvel attrait de petites agglomérations offrant la proximité de services et d'aménités de pleine nature.

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. Les potentiels en microdensification et en changement de destination vers du logement ne sont pas retenus pour assurer ce projet. Néanmoins, les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont repérés au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme dans les zones « A », et « N »

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.

Plusieurs projets visent à remplir cet objectif de création de logements : le lotissement communal du Héron⁴, l'écoquartier de l'Aff (avec un complexe immobilier mixte habitat et commerces)⁵, la réhabilitation de l'ancien EHPAD avec la réhabilitation de la « bergerie » pour l'hébergement de jeunes travailleurs⁶, de « l'Amiral » pour du logement collectif, le terrain de l'ancienne gendarmerie⁷.

II.2.4. L'accueil de nouveaux équipements

Il est prévu :

- *Trois city-parks sur les trois secteurs de La Gacilly, Glénac et La Chapelle Gaceline*).⁸
- *Une piste de pump track à Graslia (La Gacilly)*⁹
- L'agrandissement du cimetière, avec un emplacement réservé (1 152 m² ou 0,12 ha).
- Une réserve foncière pour un terrain des gens du voyage dès lors que la commune comptera plus de 5000 habitants à l'horizon 2035,
- La délimitation d'un STECAL pour les besoins futurs ou la modernisation des infrastructures de l'hippodrome,
- La délimitation d'un STECAL pour la modernisation des infrastructures du terrain de moto-cross à l'ouest du bourg de Glénac,
- La délimitation d'un STECAL pour la station d'épuration installée le long de l'Aff et au sein d'un corridor de biodiversité, au sud de l'agglomération de La Gacilly, pour ne pas contraindre toute nécessité d'amélioration ou travaux qui seraient rendus nécessaires sur l'équipement en place.
- Une réserve foncière pour l'installation d'un nouveau bâtiment du SDIS, à proximité immédiate des voies départementales pour faciliter les interventions.

II.2.5. L'accueil et la préservation des activités économiques

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.

⁴ Réalisé en partie au moment de l'enquête publique et qui correspond à l'OAP n°8 à Glénac

⁵ Cf OAP 7

⁶ Réalisé au moment de l'enquête publique : 27 logements pour jeunes travailleurs et 8 « apparts hôtels »

⁷ Cf OAP 5

⁸ Réalisés au moment de l'enquête

⁹ Réalisés au moment de l'enquête

- 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 de l'urbanisme des cellules et vitrines commerciales existantes pour préserver l'appareil commercial et sa diversité en centre-ville.

II.2.6. Les projets liés aux déplacements et à la mobilité

Il est prévu :

L'aménagement d'une liaison entre l'EHPAD du Laurier vert et le centre-ville

La création d'une liaison entre La Chapelle Gaceline et La Gacilly ;

La création d'une liaison entre le chemin des libellules (qui passe le long de l'Aff) et la future voie piétonne de l'Écoquartier de l'Aff,

- La création d'un parking du Vaugleu sur deux niveaux (en profitant de la pente naturelle existante),
- Le réaménagement du quartier de la rue du stade afin de sécuriser les abords du stade et du gymnase par rapport au stationnement anarchique des voitures, il est envisagé de réer du stationnement sur les anciens tennis.
- La poursuite de l'aménagement de chemins en site propre pour offrir plusieurs sentiers de randonnées, notamment à travers les espaces paysagers à valoriser,
- De faciliter l'intermodalité et favoriser ainsi la fréquentation des équipements et des commerces par la création d'aires de stationnement à proximité des lieux de rencontres,
- Suivant le nombre de ménages à accueillir, le stationnement d'environ 286 véhicules supplémentaires (soit au moins 1,3 automobile par foyer - P.m. env. 220 à valoriser), répartis de la manière suivante : 70 % dans les espaces privés ou dédiés des nouvelles opérations d'aménagement, 30 % dans les espaces publics dédiés, à proximité des nouvelles opérations d'aménagement.

II.2.7. La préservation du patrimoine

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.

II.2.8. Traduction réglementaire

Le zonage se décompose en :

- zones urbaines « U » : avec un zonage UC pour Zone urbaine centrale (42ha), un zonage UR pour zone urbaine résidentielle (179ha), un zonage UG pour zone urbaine d'équipement (29ha), un zonage UA1 pour zone urbaine d'activités (76ha), un zonage UA2 (14ha) pour zone urbaine d'activités commerciales.
- zones Agricoles « A » avec un zonage A pour agricole (2590ha), un zonage As1 (2,88ha) pour le STECAL dédié au théâtre équestre à la Chapelle Gaceline, un zonage As2 pour le STECAL dédié au terrain de moto-cross à Glénac.
- Zones Naturelles « N » avec un zonage N (787ha) pour naturel, un zonage Ns1 (0,75ha) pour le STECAL dédié à la station de traitement et d'épuration des eaux existante, un zonage Ns2 (2,01ha) pour le STECAL dédié à l'hippodrome de Pré-Naval, un zonage NL (22,44ha) comprenant un STECAL dédié au tour de l'étang de la Rocquennerie, un secteur dédié à l'aire de stationnement et de pique-nique du quartier de l'Aff, et un secteur dédié au port fluvial de Glénac.
- zones à urbaniser « AU » avec un zonage 1AUC (0,71ha) pour zone à urbaniser centrale, un zonage 1AUR (8,02ha) pour zone à urbaniser résidentielle, un zonage 1AUG (3,57 ha) pour zone à urbaniser d'équipements, un zonage 1AUA1 (3,91ha) pour zone à urbaniser d'activités.

Ces zones AU sont couvertes par 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 « Ilot rue du Maras »

Leur consommation d'Espace Naturel, Agricole ou Forestier (ENAF) porte sur 9,38 ha d'après le MOS breton

Le projet comporte également cinq emplacements réservés, instaurés au bénéfice de la commune de La Gacilly (pour aménagement d'une placette, construction d'un restaurant scolaire, extension des cimetières, création d'accès ou élargissement de rue).

II.3. L'ÉVALUATION DES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES ERC

Le dossier indique que d'une manière générale, les incidences attendues sont globalement prises en compte dans les OAP ou au travers de dispositions réglementaires, permettant de qualifier comme faibles les impacts négatifs éventuels du PLU sur l'environnement.

II.3.1. Incidences du projet sur la consommation foncière et mesures ERC prises

Le dossier indique que le besoin de logements et d'activités pour répondre aux enjeux démographiques occasionne nécessairement une consommation de foncier.

Afin de limiter cette consommation foncière le projet prévoit de :

- Réduire la consommation d'ENAF à un maximum de 20ha contre 37ha auparavant,
- Réduire le nombre de constructions de 20% par rapport au nombre de constructions réalisées au cours de la dernière décennie et la réhabilitation d'environ 80 logements vacants (réduction de 30 % de la vacance).
- Axer la production de logements au sein des enveloppes urbaines en s'appuyant sur des secteurs de renouvellement stratégiques et sur une densification maîtrisée.
- Instaurer des densités minimales de logements à l'hectare au sein des OAP
- Tenir compte du potentiel microfoncier, avec au moins 18 logements par hectare.

II.3.2. Incidences du projet sur les espaces naturels et la biodiversité et mesures ERC prises

Le dossier indique que selon les milieux, le projet pourrait avoir des incidences sur les continuités écologiques et provoquer la fragmentation des connexions entre les espaces naturels non directement impactés, générer des pressions indirectes sur les milieux naturels et gêner les espèces qui en dépendent, via la fréquentation humaine plus importante de certains milieux naturels ainsi que la circulation des voitures, la pollution lumineuse, les rejets d'eau qui dégraderont la qualité des milieux : eaux usées et eaux pluviales ainsi que via la dispersion d'espèces invasives.

Néanmoins, le PLU entend « protéger les éléments de composition des milieux naturels comme le réseau hydrographique, ses berges et les zones humides, les haies bocagères, les bosquets, les masses boisées ou les massifs forestiers ». De même, la préservation, le renforcement et la remise en état des continuités écologiques constituent des objectifs du projet.

Ainsi le porteur de projet considère que le projet aura un impact positif sur le site Natura 2000 qui sera en totalité en zone N.

Des mesures sont prises pour limiter les atteintes sur :

- l'APPB « Le haut Soudréac » qui sera classé en zone A ou N et dont les boisements seront protégés aux titres des articles L.113-1, ou L.151-19 et L.151-23 du C. urb.
- Le site ENS « Mortier de Glénac » qui sera classé en secteur N et dont les bois seront protégés aux titres des articles L.113-1, ou L.151-19 et L.151-23 du C. urb. et les zones humides protégées au titre du L151-23 du CU.
- La ZNIEFF « Prairie tourbeuse des landes de Couesmé - Fondemay » qui sera classée en zone N et dont les zones humides et les haies bocagères seront protégées au titre du L151-23 du CU.
- La ZNIEFF « Confluence Oust-Aff » qui sera classée en grande majorité en secteur N et quelques parcelles en secteur A. Les bois et les zones humides sont également protégés. Le secteur d'OAP n° 9 « le port fluvial » est situé en limite nord. La renaturation et la végétalisation de cet espace de projet vont participer au développement de la trame verte en lien avec cette ZNIEFF.
- Les boisements. Ils sont délimités en zone N ou en zone A. 112,9 ha sont repérés au titre de l'article L.113-1 du C. urb. et 839,5 ha sont repérés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du C. urb.
- Les haies bocagères. 183,8 km de haies bocagères protégées au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme. Au sein des OAP, des haies et plantations devront être conservées ou créées.
- Les cours d'eau et leurs berges. 83 km de cours d'eau sont identifiés au document graphique du règlement et font l'objet d'une protection spécifique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique. Ainsi, à l'exception de certains ouvrages, les constructions et aménagements conduisant à une artificialisation du sol devront dans tous les cas observer un recul minimal par rapport aux cours d'eau et espaces en eau identifiés sur le document graphique.
- Les zones humides 558,5 ha (553 ha + 5,5 ha) seront en zone N et protégés au titre du L151-23 du CU.

II.3.3. Incidences du projet sur les espaces agricoles et mesures ERC prises

Les incidences du projet sur l'agriculture sont liées aux secteurs de projet qui se situent sur des terres agricoles ou naturelles et qui consommeront donc de la surface agricole (près 1,9 ha sont occupés par des cultures et 7,48 ha par des prairies), aux changements de destination de bâtiments vers de l'habitat et à l'augmentation des surfaces imperméabilisées qui peut conduire à une dégradation des terres agricoles par érosion et lessivage.

Pour réduire les impacts, le PLU :

- met en place un zonage A et une réglementation adaptée aux besoins de développement et/ou de diversification des activités agricoles.

- prévoit une baisse de la consommation foncière, notamment de foncier agricole au cours des 10 prochaines années, par rapport aux précédentes décennies.
- Préserve les franges des espaces urbains à proximité des exploitations agricoles pour en limiter les conflits.
- prend en compte les itinéraires des engins agricoles pour ne pas compromettre ces déplacements.
- met en œuvre la reconquête des friches agricoles ou encore l'accompagnement des projets de circuits courts
- Protège les linéaires bocagers ce qui participe à limiter les incidences que les ruissellements et les tempêtes peuvent générer sur les terres agricoles.

II.3.4. Incidences du projet sur les paysages et le cadre de vie et mesures ERC prises

Les nouvelles constructions et la densification pourraient porter atteinte aux qualités paysagère et au cadre de vie si aucune mesure de protection et de valorisation n'est mise en œuvre.

Le dossier indique que le projet réduit ces incidences grâce :

- aux prescriptions du règlement et des OAP,
- au maintien et au développement des espaces de nature (coulées vertes et composantes naturelles (l'étang du Boschet de La Chapelle-Gaceline, Jardin botanique d'Yves Rocher, site de l'embarcadère de Glénac,...) qui sont préservés en tant que poumons de respiration dans un environnement bâti et valorisés en tant qu'espace récréatif via le réseau de cheminement doux.

II.3.5. Incidences du projet sur le patrimoine bâti et archéologique et mesures ERC prises

Le développement de l'urbanisation et la densification pourraient porter atteinte à la préservation des éléments patrimoniaux si aucune mesure de protection et de valorisation n'est mise en œuvre.

Le dossier indique que le projet réduit ces incidences grâce :

- A l'identification au PLU des éléments de patrimoine (grandes demeures, églises, chapelles, châteaux et manoirs, fours, lavoirs, croix, moulins à vent, moulins à eau au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme
- L'obligation précisée dans le règlement de signaler toute découverte des vestiges pouvant intéresser l'art, l'histoire, ou l'archéologie en mairie et au Service Régional de l'Archéologie.

II.3.6. Incidences du projet sur la ressource et la gestion de l'eau

Incidences sur la ressource en eau

Les nouveaux branchements prévus pour assurer le raccordement au réseau public d'eau potable auront pour conséquence une augmentation des prélèvements d'eau potable mais le porteur de projet estime que la ressource semble suffisante pour satisfaire une consommation moyenne et répondre aux besoins futurs en eau.

Le dossier indique qu'il n'y a pas d'incidence sur les captages puisqu'il n'y a pas de captage d'eau potable sur la commune.

Incidences sur les eaux usées et les eaux pluviales

Sans mesures de gestion particulières, les rejets pluviaux au niveau des secteurs de densification et des zones urbanisables auraient des incidences quantitatives et qualitatives sur le milieu récepteur et impacteraient également la morphologie des milieux humides ou aquatiques. Des débordements pourraient apparaître sur des secteurs, où il n'a pas encore été observé de dysfonctionnement du réseau des eaux pluviales.

Le porteur de projet estime que la mise à jour du zonage d'assainissement des eaux usées réalisée en parallèle de l'élaboration du PLU présente un impact positif sur la qualité des eaux, puisqu'il anticipe les incidences de l'urbanisation sur la collecte et le traitement des eaux usées et définit les mesures à prendre quand il y a des enjeux environnementaux sur le territoire.

Il indique que le projet prévoit des prescriptions réglementaires pour améliorer la gestion des eaux pluviales :

- Tout aménagement réalisé sur un terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans un dispositif individuel ou collectif en utilisant en priorité les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques,
- Les mesures de rétention inhérentes au rejet limité devront être conçues, de préférence, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.
- Le raccordement au réseau d'eau pluviale sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente.
- L'obligation de déposer un dossier auprès de la police de l'eau pour tous les projets d'une surface supérieure à 1 hectare dans le cadre de la loi sur l'eau.

II.3.7. Incidences du projet sur les risques, nuisances, pollutions et déchets

Le porteur de projet indique que le développement de la commune conduit inévitablement à augmenter la vulnérabilité du territoire face aux risques en présence mais que le PLU prend en

compte les risques connus et s'en prémunit en évitant le développement des projets dans les zones les plus sensibles.

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 dossier indique que les nuisances sonores et la pollution de l'air seront réduites grâce à :

- L'aménagement de liaisons douces. Le porteur de projet estime que la pratique de la marche et/ou du vélo ne peut que générer des répercussions positives sur le bruit et la qualité de l'air en diminuant la circulation des véhicules motorisés qui occasionne des nuisances sonores.
- le désenclavement et la densification d'îlots urbains faiblement bâtis dans le centre-ville de la Gacilly pour réduire l'usage de la voiture.
- La préservation de la trame verte et bleue (TVB) qui limite la pollution de l'air

L'augmentation de la population va entraîner une augmentation du volume des déchets mais le pétitionnaire estime que la question des déchets n'est pas directement gérée par les documents d'urbanisme. Néanmoins, le règlement précise les zones où les dépôts de ferrailles, véhicules, etc. sont interdits ainsi que le dimensionnement des emplacements pour permettre le tri et faciliter la collecte.

II.3.8. Incidences du projet sur les énergies et le climat

La croissance démographique va entraîner une augmentation des consommations d'énergie du fait de l'augmentation du nombre total de constructions et du renforcement des déplacements routiers (carburants).

Le règlement du PLU 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. Pour proposer une alternative à la voiture, le PLU encourage le développement et la pratique des déplacements doux. En outre, 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.

II.4. LA COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS CADRES

Le dossier indique que le projet est compatible avec :

- Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Pays de Ploërmel - Cœur de Bretagne ;
- Le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2020-2025 de la communauté de communes de l'Oust à Brocéliande ;

- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne 2022-2027 ;
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Vilaine ;
- Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) du bassin Loire-Bretagne 2022-2027 ;
- Le Schéma Régionale de Cohérence Écologique (SRCE) de Bretagne ;
- le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie (SRCAE) ;
- Le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) 2020-2027 de « de l'Oust à Brocéliande communauté ».

II.5. LES INDICATEURS DE SUIVI MIS EN PLACE

Afin d'évaluer les incidences réelles du PLU sur son environnement direct et indirect, la commune mettra en place un dispositif de suivi et d'évaluation des effets de la mise en œuvre de son projet de territoire. 76 indicateurs sont proposés dans les domaines où ont été identifiés les principaux enjeux, ils seront évalués annuellement ou tous les 3 ans ou encore entre deux recensements et seront réalisés par la commune, le SAGE, le MOS Bretagne, OBC, l'INSEE, la DDTM, Air Breizh, la DREAL.

13 indicateurs concernent les milieux naturels et la biodiversité, 6 indicateurs, l'assainissement, les espaces agricoles ; les risques naturels et technologiques sont concernés chacun par 3 indicateurs de suivi ; la consommation foncière et la pollution des sols par 2 indicateurs et les ressources énergétiques par 5 indicateurs. Le suivi des activités économiques se fera autour de 8 indicateurs, les activités résidentielles de 13 indicateurs, l'évolution du territoire de vie et de la mobilité sera évaluée par 11 indicateurs et enfin la santé et le bien-être par 10 indicateurs.

II.6. LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET LE MEMOIRE EN REPONSE DU PORTEUR DE PROJET

II.6.1. Les personnes publiques associées

La commune indique avoir fait parvenir le projet aux institutions suivantes :

- Les services de la préfecture du Morbihan, qui ont transmis les avis émis par l'ARS, Enedis, RTE, l'ONF, la CDPENAF, le CNPF, la DRAC
- Le Conseil départemental du Morbihan (Direction des Routes et de l'Aménagement Service Acquisitions Foncières Domanialités, Urbanisme et Procédures Environnementales)
- La région Bretagne
- Le pays de Ploërmel Cœur de Bretagne,
- De l'Oust à Brocéliande Communauté, (pas d'avis)
- La Chambre de Commerce et d'Industrie du Morbihan,
- La Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Morbihan, (pas d'avis)
- La Chambre d'Agriculture du Morbihan, (pas d'avis)

- Les mairies de Cournon, Bains sur Oust, Saint Vincent sur Oust, Peillac, Les Fougerets, Saint Nicolas du Tertre, Carentoir et Sixt sur Aff. (pas d'avis sauf Peillac)

II.6.2. Avis de la MRAe / réponse du porteur de projet

NB : Les réponses du porteur de projet sont indiquées en caractères italiques bleus

Le projet a fait l'objet d'une saisine de la MRAe le 25 septembre 2024 conforme aux dispositions de l'article R.104-21 du code de l'urbanisme. La MRAe a rendu l'avis délibéré n°2024-0118252/2024AB80 le 26 décembre 2024.

Afin d'améliorer à la fois le projet et son évaluation environnementale, elle recommande dans la synthèse de son avis de :

- Justifier ou revoir la projection démographique retenue étant donné le décalage avec le taux annuel enregistré entre 2015 et 2021.
- *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.*
- Présenter de véritables scénarios alternatifs, en particulier pour la localisation des secteurs de développement de l'urbanisation, et d'expliquer les choix retenus au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement ;
- *Le porteur de projet indique en réponse que les différentes alternatives ont été réfléchies et pesées tout au long de l'étude et qu'elles n'ont pas été reprises dans le dossier pour ne pas l'alourdir même s'il est vrai que leur exposé aurait permis de développer les mesures d'évitement. Ils estiment néanmoins que les mesures ERC se trouvent dans le chapitre relatif à l'évaluation des incidences.*
- Démontrer que la priorité est donnée à la densification et au renouvellement urbain dans l'enveloppe du bourg, notamment en utilisant les outils de l'urbanisation différée ;
- *Le porteur de projet indique que la priorité n'a pas été entièrement portée sur les opportunités foncières en densification. Il indique qu'un échancier d'ouverture à l'urbanisation sera défini dans les OAP.*

- L'Ae s'interroge sur le fait que le rapport de présentation présente une estimation d'une quarantaine de logements via la densification en dehors des opérations dans les secteurs soumis à OAP, ainsi que 37 logements produits par changement de destination et que pour autant, ces logements ne sont pas comptabilisés dans les 140 logements à produire.

➤ *Ce potentiel est non maîtrisé par la municipalité qui n'a donc pas souhaité l'intégrer.*

L'Ae 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.

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

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

- 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 porteur de projet renvoie à la réponse qu'il a apportée à l'avis du PETR*

- 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. Compléter le dossier avec des espaces de transition entre cette trame et les secteurs de développement.

➤ *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 »*

- 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.

- *Le porteur de projet indique que 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.*
- 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.
- *Le porteur de projet indique que plusieurs indicateurs qualitatifs vont être rajoutés concernant l'assainissement des eaux usées, l'eau potable, la qualité de l'air, les milieux naturels.*
- Concernant la gestion des eaux pluviales, 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'Ae recommande de compléter le dossier avec des mesures de préservation du patrimoine dans les documents opposables.
- *Le porteur de projet indique que les dispositions associées à l'article 11 du règlement écrit de chacune des zones UC, A et N sont de nature à le préserver.*
- L'Ae recommande de compléter le 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.
- *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.*

- 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.
- *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.*

II.6.3. Avis du service urbanisme, habitat et construction – Unité planification de l’urbanisme de la DDTM / réponse du porteur de projet

La DDTM émet un avis favorable au projet sous réserve que soient prises en compte les observations suivantes :

- Faisant le constat, en prenant en compte le potentiel en micro-densification, que la consommation prévisionnelle s’établie à 38ha pour la période 2021-2032, donc en augmentation par rapport à la consommation foncière de 31ha 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.
- *Le porteur de projet souligne que la municipalité 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).*
- Que soient 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*
- Que soient davantage justifiées les STECAL afin de répondre au caractère dérogatoire tel que défini par l’article L11.13 du CU.
- *Le porteur de projet indique que la justification des STECAL sera renforcée dans le rapport de présentation.*

- Que soient corrigées les inexactitudes concernant les servitudes d'utilité publique, des erreurs matérielles dans les différentes pièces du dossier pouvant nuire à la compréhension ou générer un défaut d'information.
- *Le porteur de projet indique que les erreurs seront corrigées.*

II.6.4. Avis de l'Agence Régionale de Santé / réponse du porteur de projet

L'ARS émet les remarques suivantes :

- La commune de La Gacilly est concernée par le périmètre de protection rapprochée du captage de Fandemay (sur le territoire de la commune de Carentoir mais dont le périmètre de protection rapproché concerne plusieurs parcelles situées sur le territoire de la Gacilly). La servitude AS1 relative à ce périmètre de protection doit être mentionnée dans l'annexe relative aux servitudes et apparaître dans le règlement et l'arrêté de DUP doit être joint au document d'urbanisme.
- Les arrêtés préfectoraux concernant la lutte contre les espèces envahissantes (lutte contre l'ambrosie à feuille d'armoïse et contre le baccharis) doivent être annexés au règlement.
- *Le porteur de projet indique que le dossier et le cas échéant le règlement seront complétés de ces prescriptions.*
- Les sources précises de nuisances sonores ne sont pas clairement identifiées dans l'état initial de l'environnement, ou 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. En outre, aucun indicateur relatif au bruit n'est proposé dans l'évaluation environnementale.
- *Le porteur de projet, s'il indique comprendre l'intérêt d'une étude approfondie des nuisances sonores, considère que ce paramètre devrait être intégré dans l'estimation des budgets nécessaires à l'élaboration d'un PLU communal. Pour l'OAP n° 1 et l'OAP n° 6, il est prévu la végétalisation des limites de parcelles à l'interface du terrain de football et de l'aire de camping-cars. Concernant les indicateurs, des relevés de mesure du bruit seront proposés aux abords des quartiers résidentiels.*
- Les dispositions du PLU devraient inciter à recourir à des plantations qui produisent peu ou pas de pollens ou graines allergisantes.
- *Le porteur de projet indique que cette prescription pourra être ajoutée dans toutes zones du règlement écrit, à l'article 12, pour appeler à la vigilance tout en soulignant que ces plantations allergènes étant très nombreuses, il apparaît difficile de les limiter, voire de les interdire.*

- 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.
- *Le dossier pourra être complété, notamment sur les indicateurs de suivi à renseigner.*
- Il est recommandé d'inclure la lutte contre l'habitat indigne dans les objectifs du PLU, notamment à travers le PADD. Il conviendra également de favoriser les rénovations énergétiques de l'habitat ancien, qui représente une proportion importante de l'habitat vacant.
- *Le PLU parle de « poursuivre la réhabilitation et la rénovation dans le centre ancien ».*
- 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
- *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.*
- 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.
- *Une OAP thématique portant sur la récupération des eaux pluviales sera ajoutée.*

II.6.5. Avis de ENEDIS / réponse du porteur de projet

ENEDIS préconise de retirer du PLU toutes les prescriptions concernant la construction des ouvrages liés aux réseaux de distribution ou à minima de faire référence au cahier des charges de la concession, estimant être le seul à même de faire le choix de la conception technique mise en œuvre pour l'implantation de ces ouvrages.

- *Les prescriptions seront mises sous réserve du choix du gestionnaire. Néanmoins, la commune ayant à veiller à l'intégration paysagère des installations, le porteur de projet propose de compléter les art.11.2.7 de chaque zone de la manière suivante : Ils [Compteurs d'électricité et de gaz] doivent être posés soit dans la maçonnerie des façades sur rue, des éléments de corps de bâtiment ou des murs de clôture, en des emplacements recouverts de préférence par une porte à battant bois ou métallique, ou le cas échéant, dans les tableaux généraux basse tension des bâtiments pour les compteurs électriques ou dans les garages des maisons individuelles.*

II.6.6. Avis de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF) / réponse du porteur de projet

La CDPENAF émet un avis favorable au projet sous réserve :

- De limiter la hauteur des annexes aux habitations en zones A et N à 3,50m au faîtage
- *Cette hauteur sera réduite à 3,50 m au lieu des 3,60 m indiqués*
- De délimiter au plus près du bâti existant les 6 STECAL.
- *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.*

II.6.7. Avis de Réseau de Transport et d'électricité

Indique n'avoir aucune observation à formuler, n'exploitant aucun ouvrage sur le territoire de la commune.

II.6.8. Avis du Centre National de la Propriété Forestière

Le CNPF émet un avis défavorable et estime que :

- 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.
- *La commune indique que la délimitation des bois et forêts en zone A répond à la demande de la chambre d'Agriculture et de la DDTM du Morbihan. Elle précise que les bois sont aussi repérés soit aux titres des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, soit au titre de l'art. L.113-1 du même code et que l'article 1 de la zone A, tout comme celui de la zone N, autorise les constructions liées aux exploitations forestières.*
- Le classement en loi « paysage » ne protège pas du défrichement et conseille donc un classement des bois et bosquets de moins de 2,5 ha à fort intérêt en EBC plutôt qu'au titre de la loi « paysage ».
- Pour les bois et forêts de surface comprise entre 2,5 et 10 ha, le classement en EBC est superflu compte tenu de l'existence d'arrêtés préfectoraux traduisant certaines dispositions du code forestier visant à protéger les bois et forêts.
- 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.).

- *La commune rappelle qu'il existe un principe d'indépendance des législations et que ces classements en EBC ou repérage aux titres des art. L.151-19 et L.151-23 des boisements inférieurs à 2,5 ha ne semblent contraire aux dispositions des arrêtés préfectoraux. Elle 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 m² d'emprise au sol par propriété et 5,60 m de hauteur. Elle propose 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.*
- Dans les zones A et N, il serait intéressant de mentionner l'exploitation forestière au même titre que l'exploitation agricole et de prévoir la possibilité d'affouillements pour la création de points d'eau DFCI (Défense des forêts contre l'incendie) et d'exhaussement pour la création de dessertes forestières.
- *Ces mentions pourront être ajoutées*

II.6.9. Avis de l'Office National des Forêts

Estime que le classement en EBC de la forêt communale n'est pas nécessaire car le régime forestier est suffisamment protecteur de la forêt et demande le classement en N et non A d'une parcelle.

- *Cf réponse faite au CNPF*

II.6.10. Avis de 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 » : 5 en zone N au titre de l'archéologie car les sites archéologiques nécessitent d'être préservés dans le cadre d'une insertion en zone de constructibilité limitée et 7 zones de saisine du Préfet de Région où la constructibilité n'est pas interdite mais nécessite une consultation au titre de l'archéologie préventive.
- *Les parcelles pour lesquelles une protection en zone N est demandée par le SRA, seront vérifiées et délimitées en zone N. 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*
- Demande que soient précisées dans le règlement diverses dispositions réglementaires du code du patrimoine, du code de l'urbanisme, du code de l'environnement et du code pénal.

- *Ces dispositions seront mentionnées à l’art. 2.1.2 de la disposition n° 2 relative aux sites archéologiques et insérée au titre I du règlement écrit.*

II.6.11. Avis de la région Bretagne

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.*

II.6.12. Avis du PETR de Ploërmel – cœur de Bretagne / réponse du porteur de projet

Le comité syndical du Pôle d’Equilibre Territorial et Rural (PETR) du Pays Ploërmel-Cœur de Bretagne, structure porteuse du SCoT en cours de révision, a émis un avis défavorable au projet le 18/12/2024.

- Il alerte la commune sur la procédure de révision du SCoT actuellement en cours que la commune devrait dès à présent anticiper afin de ne pas être amenée à réviser son PLU rapidement.

Il indique ainsi que les objectifs de croissance démographique seront probablement plus faibles que ceux inscrits actuellement. Concernant la consommation d’ENAF, il 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 or, le projet prévoit une consommation beaucoup plus importante, s’élevant à 41,63ha pour la période 2021-2032. En outre, 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.

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 ».

Le PETR invite ainsi à revoir le zonage UR où 11ha d'ENAF peuvent être consommés et les extensions liées aux activités économiques

- *Le porteur de projet considère que le PLU doit être compatible avec le SCoT en vigueur et que les résultats des études pour la révision du SCoT n'étant pas connus à date, le PLU ne peut s'y référer.*
- *Pour autant, 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 %.*
- *Concernant la consommation d'ENAF, le maître d'ouvrage 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 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.*

- Le PETR indique qu'il est nécessaire d'inscrire dans le règlement une limite de surface de plancher à 300m² 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 50m² 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.*

Par ailleurs, le PETR estime que le projet est compatible avec les objectifs du SCoT concernant la constructibilité en zones agricoles et naturelles ainsi qu'avec la trame verte et bleue.

II.6.13. Avis de la CCI

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. Elle constate également que malgré le nombre croissant d'établissements créés, cela ne permet pas le maintien du nombre d'emplois ces dernières années.

- *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 paru conforte la dynamique migratoire ici relevée. Concernant le volet économique, 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.*

Par ailleurs, la CCI souhaite que soient prises en considération les remarques et propositions suivantes avant l'approbation du PLU.

- Afin de conforter la dynamique commerciale du centre-ville et de répondre à l'objectif du PADD de « maintenir la présence de locaux commerciaux au sein des 3 agglomérations de la commune », la CCI préconise l'instauration d'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 m². 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.*

II.6.14. Avis de la direction des routes et de l'aménagement du conseil départemental du Morbihan / réponse du porteur de projet

La direction des routes et de l'aménagement du conseil départemental souhaite que :

- Que soient rappelés, au sein du règlement écrit, certains éléments figurants dans le règlement départemental de voirie concernant les accès (articles 3.1 et suivants et annexe 6 du règlement départemental), les rejets eaux usées et d'eaux pluviales (art. 3.7), la distance des plantations d'arbres et de haies par rapport au DPRD (art 3.15).
- *Le porteur de projet propose de compléter la disposition 9 du titre I du règlement écrit (Pièce 3.2) afin de tenir compte des conditions d'accès, des conditions de rejets des eaux pluviales et usées et des conditions de plantations définies dans le règlement départemental de voirie.*
- 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
- *Le porteur de projet indique que cette zone de préemption sera reportée sur le règlement graphique.*

Soit privilégié un classement des premières rangées des massifs boisés situés à proximité immédiate de route en élément de paysage et de patrimoine au titre de l'art. L151-23 du CU plutôt qu'en EBC afin de garantir une protection de ces réservoirs de biodiversité mais aussi une souplesse de gestion des procédures administratives lors des interventions d'urgence

- *Le porteur de projet indique que l'ensemble des arbres seront repérés au titre de l'art. L151-23 du CU.*
- Souhaite 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.

II.6.15. Avis de la commune de Peillac

Par délibération du conseil municipale du 17/10/2024, le conseil municipal de Peillac a émis un avis favorable à l'unanimité a projet arrêté du PLU de La Gacilly.

II.6.16. Evolutions substantielles envisagées par la commune suite aux avis des PPA :

Evolution des OAP sectorielles

- Secteur d'OAP n° 2 : Diminuer la densité à un minimum de 20 log/ha.
- Secteur d'OAP n° 4 et N) 6 : Secteurs à supprimer
- Secteur d'OAP n° 5 : Affiner la surface utile à l'habitat à 0,42 ha, rehausser la densité à un minimum de 90 log/ha, rehausser la part de logements aidés à 15 % et réduire à 85 % la part de logements collectifs à construire.
- Secteur d'OAP n° 7 : rehausser la densité à un minimum de 70 log/ha.

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

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

Création de 7 OAP thématiques

. Elles concernent :

- 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
- La lutte contre les îlots de chaleur

Réduction des zones UA

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

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

Consommation potentielle d'ENAF du règlement graphique du PLU amendé suivant les réponses apportées aux avis des PPA

Le porteur de projet indique que 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.

III. LE PROJET DE REVISION DU PLAN DE ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

III.1. ELEMENTS DE CADRAGE

III.1.1. Objectifs du projet

Selon l'article L.2224-10 du Code général des collectivités territoriales, les collectivités doivent établir un zonage qui distingue :

- **les zones d'assainissement collectif**, où elles assurent la collecte des eaux usées domestiques ainsi que leur traitement, stockage et rejet ou réutilisation ;
- **les zones d'assainissement non collectif**, où elles contrôlent les installations existantes. Elles peuvent également prendre en charge le traitement des matières de vidange et, si les propriétaires le demandent, l'entretien ainsi que la réalisation ou la réhabilitation des installations.

Sur le territoire de La Gacilly, le service d'assainissement collectif est géré par la commune (qui en a confié la gestion à la SAUR dans le cadre d'une délégation de service public) alors que la gestion de l'assainissement non collectif est assurée en régie par la communauté de communes OBC (De l'Oust à Brocéliande communauté).

Des études de zonages ont été réalisées sur chacune des anciennes communes déléguées ; en 1997 à La Gacilly, en 2011 à La Chapelle Gaceline et Glénac.

L'objectif du projet est d'actualiser ce zonage pour le mettre en cohérence avec les extensions de réseaux qui ont été réalisées depuis les anciens zonages ainsi qu'avec le PLU en cours d'élaboration.

III.1.2. Le système d'assainissement des eaux usées actuel

L'assainissement collectif

Le périmètre de zonage d'assainissement collectif inclut le territoire aggloméré des trois communes. En 2024, ont été raccordés les secteurs de la Moraie, la Métairie et de la Boussardaie à la Chapelle Gaceline, les hameaux de la Chaussée, le Passage et le Château de Sourdéac à Glénac, rue des Chalandières et la Ville Jamier à La Gacilly.

Les eaux usées collectées de la Gacilly et de la Chapelle Gaceline (depuis 2018) rejoignent la station d'épuration de La Gacilly. La longueur du réseau (de type séparatif) est d'environ

34,3°km de réseau gravitaire et 5°km en refoulement. Le réseau est équipé de 15 postes de refoulement. Le milieu récepteur est l’Aff, affluent de l’Oust.

La station de La Gacilly a été mise en service en 1984, elle est de type « boues activées à aération prolongée faible charge » dimensionnées pour traiter 21000 Eq-hab. Sur les années analysées, le fonctionnement de la station est jugé conforme.

Elle traite des effluents domestiques des deux communes ; pour les 1300 branchements recensés en 2022 (La Gacilly et La Chapelle Gaceline) la charge organique théorique retenue est de 2205Eq-hab. Elle traite également les effluents du secteur de Lestun de la commune de Cournon ainsi que les rejets industriels des établissements Rocher et Ansamble, (qui sont autorisés à rejeter leurs effluents après prétraitement). 77% des eaux reçues proviennent des établissements Rocher, ce qui induit un classement en ICPE de la station. La charge maximale conventionnée de ces secteurs est de 16900Eq-hab.

Même si au cours des années 2015-2023 est retenue une charge de 8507 Eq-hab (41 % de la capacité de traitement en pointe).

Il existe quelques trop-pleins en tête de la station qui peuvent potentiellement être des sources de pollution.

Les eaux usées collectées de Glénac rejoignent la station d’épuration située à l’est de la commune. La longueur du réseau (de type séparatif) est d’environ 4,8°km de réseau gravitaire et 600°m en refoulement. Le réseau est équipé d’un poste de refoulement. Le milieu récepteur est l’Aff, affluent de l’Oust.

La station d’épuration de Glénac a été mise en circulation en 2003, elle est de type « lagunage naturel » et dispose d’une capacité de traitement de 500 Eq-hab.

D’après les données d’autosurveillance, la charge organique sur les 5 dernières années était de 34 % en moyenne soit 170 Eq-hab et 40 % en pointe soit 200Eq-hab. Le porteur de projet estime que la station peut donc encore traiter 300 Eq-hab soit 125 logements

L’assainissement individuel

C’est d’Oust à Brocéliande Communauté qui assure, en régie, le Service Public d’Assainissement Non Collectif (SPANC) et qui réalise le contrôle des installations.

En décembre 2023, la commune possédait 1113 dossiers d’assainissement non collectif.

Pour La Gacilly et la Chapelle Gaceline, le nombre d’ANC en 2020 était de 605 dont la moitié non conforme. 183 raccordements sur le réseau collectif (dont 89 non conformes) en cours ou projetés en 2024, devrait réduire ce nombre à 422 ANC.

Pour Glénac, le nombre d’ANC en 2014 était de 405 dont au minimum 89 présentaient un risque avéré de pollution de l’environnement. Avec les extensions de réseaux, il est prévu le raccordement de 81 ANC.

Aucun ANC n'est présent dans le périmètre de captage d'eau potable présent au nord-ouest de la commune. Si les raccordements prévus en 2024 ont tous été réalisés, il n'y a pas d'ANC dans la zone PPRi. Le SPANC a initié un travail afin de mieux connaître les ANC nécessitant des travaux en zone AZI.

III.2. LE PROJET

Pour estimer l'apport futur des rejets aux STEP, le porteur de projet retient un taux d'occupation de 3 habitants par logement, une charge de 48 g de DBO5/j par habitant, sachant que 1 Eq-hab (valeur européenne) = 60 g de DBO5/j et donc un logement = 2,4 Eq-hab ; 15 Eq-hab par hectare (petites industries).

Ainsi, l'apport prochain de charges à la station de la Gacilly dû aux évolutions du PLU est évalué à 1056 Eq-hab., ce qui portera la charge totale de la STEP à 9563 Eq-hab, soit à 45% de sa capacité de traitement d'après le PLU.

Pour Glénac ; La station recevra, au terme du PLU, un apport supplémentaire d'environ 238 Eqhab. à traiter (48%). Ajouter à la charge de pointe actuelle estimée à 200 Eq-hab, la station arrivera à 87% de sa capacité de traitement organique (437 Eq-hab).

Aucune extension de réseau, hors zone urbanisable, n'est envisagée sur le territoire dans un délai raisonnable estimé à 10 ans.

III.3. LA COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS CADRES

Le porteur de projet indique que le zonage d'assainissement est conçu afin d'assurer la compatibilité avec les objectifs du SDAGE Loire-Bretagne et du SAGE Vilaine et notamment la prise en compte de la disposition 125 de ce dernier : *Conditionner les prévisions d'urbanisation et de développement à la capacité d'acceptabilité du milieu et des infrastructures d'assainissement : Lors de l'élaboration du PLU, les collectivités compétentes s'assurent de la cohérence entre les prévisions d'urbanisme et la délimitation des zonages d'assainissement. L'évaluation des incidences du projet sur l'environnement.*

III.4. L'EVALUATION DES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

Le porteur de projet estime que le projet n'aura pas d'impacts sur l'eau destinée à la consommation humaine car il n'existe aucune habitation ni de projet d'urbanisation dans le périmètre du captage présent au nord-ouest de la commune.

Compte tenu des normes de rejet mises en place, du maintien des suivis et de la connaissance du système d'épuration qui permettront d'assurer une adaptation du rejet au période d'étiage, le porteur de projet estime que l'impact de l'augmentation de la population prévue au PLU,

intégrée au Zonage d'assainissement des eaux usées sera négligeable. L'incidence sur les espèces piscicoles restera donc très limitée

Les deux stations d'épuration se situent à proximité directe de la Zone Spéciale de Conservation (ZSC) des Marais de Vilaine (FR5300002). Les stations de La Gacilly et de Glénac se situent à respectivement 200 et 50 mètres environ à vol d'oiseau de ce site NATURA 2000 dont font partie les Marais de Glénac également Espace Naturel Sensible du département.

Les paramètres pouvant être nuisibles aux habitats seraient les paramètres phosphore et azote. La qualité des rejets est respectée en termes de concentrations. Les flux de l'ensemble des paramètres sont très faibles au regard des mesures réalisées. Par conséquent, le porteur de projet estime que les flux du rejet des stations seront très faibles, l'incidence sur les habitats de la zone Natura 2000 sont et resteront négligeables à l'échelle du bassin versant, notamment au regard du débit de l'Aff et de la forte dilution des effluents dans le milieu récepteur.

Le porteur de projet considère que le projet n'aura aucun impact sur la pérennité et sur la biodiversité de l'Arrêté de Protection de Biotope du site « le Haut Sourdréac » car celui-ci est situé à 400m en amont et au nord-est de la station de Glénac et ne situe donc pas dans la continuité écologique de celle-ci.

III.5. LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

III.5.1. Décision de la MRAe

Le projet a fait l'objet d'une saisine de la MRAe pour examen au cas par cas comme le prévoit le code de l'environnement. Par décision du 5 janvier 2024, la MRAe a dispensé la collectivité de réaliser une évaluation environnementale du projet considérant qu'au regard des informations produites par le pétitionnaire le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine.

IV. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

IV.1. ORGANISATION DE L'ENQUETE

IV.1.1. Désignation du commissaire-enquêteur

Par décision n° E25000232/35 du 23 septembre 2025, la conseillère déléguée par le président du tribunal administratif de Rennes m'a désignée en qualité de commissaire enquêtrice pour une enquête publique ayant pour objet « Elaboration du plan local d'urbanisme de la commune de La Gacilly ».

Par courriel du 27 novembre 2025, la commune de La Gacilly demande la modification de l'objet de l'enquête en ajoutant le zonage d'assainissement des eaux usées.

Par décision du 8 décembre 2025, la conseillère déléguée par le président du tribunal administratif de Rennes m'informe que l'objet de l'enquête a été modifié comme suit :

« 1° Elaboration du plan local d'urbanisme et 2°) projet de zonage d'assainissement des eaux usées »

IV.1.2. Phase préparatoire

Concertation avec l'autorité organisatrice de l'enquête et à la fois porteur de projets

Plusieurs échanges téléphoniques et par mails avec le service urbanisme de la commune de La Gacilly ont permis de fixer les modalités de l'enquête en vue de préparer l'arrêté et l'avis d'enquête.

Les principales modalités qui ont été retenues sont les suivantes :

- L'enquête sera ouverte en mairie de La Gacilly, siège de l'enquête, du 29 décembre 2025 à 9h00 au 30 janvier 2026 à 12h00 soit pour une durée totale de 33 jours consécutifs.
- Cinq permanences seront tenues en mairie de La Gacilly, une en mairie annexe de La Chapelle Gaceline et une en mairie annexe de Glénac. La première permanence aura lieu le jour de l'ouverture de l'enquête, soit le lundi 29 décembre 2025 de 9h00 à 12h00 (La Gacilly), les suivantes le mercredi 7 janvier 2026 de 9h00 à 12h00 (La Gacilly), le samedi 10 janvier 2026 de 9h00 à 12h00 (La Gacilly), le lundi 12 janvier 2026 de 14h00 à 17h00 (Glénac), le vendredi 16 janvier 2026 de 9h00 à 12h00 (La Chapelle Gaceline), le mercredi 21 janvier 2026 de 9h00 à 12h00 (La Gacilly) et le vendredi 30 janvier de 9h00 à 12h00 (La Gacilly), dernier jour de l'enquête.
- Le dossier d'enquête sera à la disposition du public sous forme papier en mairie de La Gacilly et dans les mairies annexes de Glénac et La chapelle Gaceline pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie et des mairies annexes.

- Un dossier et un registre dématérialisé sera mis en place. Un lien sera créé sur le site internet de la commune pour y accéder.
- Le public pourra consigner ses observations sur les registres d'enquête déposés en mairie de La Gacilly et dans chaque mairie annexe ou les adresser à la commissaire enquêtrice par courrier à l'adresse postale de la mairie ou par courriel à l'adresse spécialement créée pour l'enquête ou encore sur le registre dématérialisé.
- Les observations déposées par voie postale seront annexées au registre papier et consultables en mairie de La Gacilly. Celles déposées par courriel seront consultables sur le registre dématérialisé.

Le 03 décembre 2025, j'ai rencontré, en mairie de La Gacilly, le service urbanisme, le DGS, l'adjoint à l'urbanisme, le maire délégué de La Gacilly et Monsieur Péchard, du bureau d'études KUrban, mandaté par la commune pour élaborer le dossier d'élaboration du PLU. L'objectif de cette réunion était de me présenter le projet, de convenir des modalités d'affichage de l'avis d'enquête et de réception du public en mairie. J'ai également pris possession d'un exemplaire papier du dossier.

Vérification de la complétude du dossier et visites de terrain

Le 29 décembre 2025, avant l'ouverture de l'enquête, j'ai paraphé l'ensemble des documents composant le dossier d'enquête et vérifié qu'il était strictement identique à celui figurant sur le registre dématérialisé.

J'ai demandé à ce que les délibérations actant l'élaboration du PLU, du zonage d'assainissement, le débat sur le PADD et le bilan de la concertation soient ajoutées. Cette dernière pièce a été ajoutée le lendemain de l'ouverture de l'enquête.

J'ai profité de mes déplacements pour les permanences pour me rendre sur les différents sites qu'il me semblait important de visualiser à la suite de ma lecture du dossier et afin de mieux appréhender les observations du public.

L'information préalable du public

Le service urbanisme de la commune m'a adressé les extraits du quotidien d'information Ouest-France du 10 décembre et du 31 décembre 2025 et de l'hebdomadaire les Infos du 10 au 16 décembre et du 31 décembre 2025 au 6 janvier 2026 dans lesquels figurait l'avis d'enquête à la page des annonces judiciaires et légales.

Cet avis a également été rendu public par voie d'affiches du 10 décembre jusqu'à la fin de l'enquête sur les lieux de la réalisation du projet. Ces lieux (cf. annexe 1) ont été choisis en concertation avec le porteur de projet, le but étant de s'assurer qu'un maximum de personnes serait en mesure de voir les affiches.

L'avis d'enquête a également été publié sur le site internet officiel de la commune et sur sa page du réseau social Facebook et sur panneau Pocket.

IV.2. DEROULEMENT DE L'ENQUETE

IV.2.1. Fréquentation des permanences

Les sept permanences se sont déroulées conformément à ce qui avait été prévu par l'arrêté municipal : cinq à la mairie de La Gacilly, siège de l'enquête et une dans chaque mairie annexe de Glénac et de La Chapelle Gaceline. Dans chacun de ces lieux, des dispositions avaient été prises pour que les rencontres se déroulent sans encombre, il était aisé d'étaler les différents documents et de prendre le temps de consulter les différents dossiers.

J'ai renseigné et écouté 102 personnes en tout. 75 personnes à la mairie de La Gacilly, 21 personnes à Glénac et 6 personnes à la Chapelle Gaceline.

Les personnes qui se sont présentées étaient des propriétaires de parcelles dans la commune et habitants La Gacilly pour la plupart. J'ai également reçu une personne en tant que représentante de l'association La Gacilly Patrimoine, le propriétaire-gérant de l'Intermarché accompagné d'un chargé des opérations immobilières du groupe Intermarché.

Ces entretiens n'ont pas donné lieu systématiquement à une observation écrite, certaines personnes préférant prendre le temps de la réflexion pour rédiger leur contribution et d'autres ayant obtenu réponse à leurs interrogations.

IV.2.2. La consultation du dossier hors permanence

Consultation du dossier en mairie

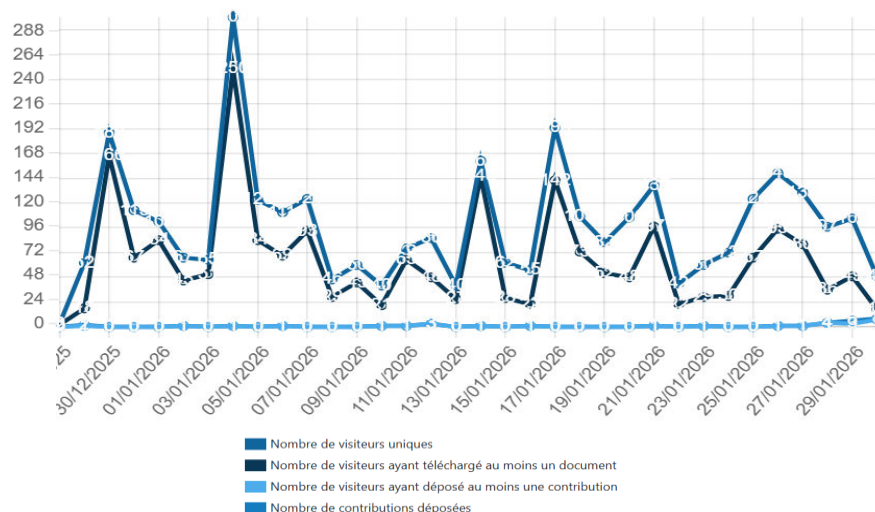
D'après les services de la mairie, en dehors des permanences de la commissaire-enquêtrice, 44 personnes sont venues consulter le dossier (39 en mairie de La Gacilly, 4 en mairie annexe de Glénac et 1 seule personne en mairie de La Chapelle Gaceline. Toutes ces consultations n'ont pas systématiquement donné lieu à des observations consignées dans le registre.

Consultation du dossier par voie électronique

Le tableau de bord du prestataire de ce registre dématérialisé indique qu'il y avait 3423 visiteurs uniques¹⁰ à la fin de l'enquête.

¹⁰ Le terme « visiteurs uniques » signifie que si une personne est venue plusieurs fois sur le registre dématérialisé avec la même connexion internet dans la même journée, elle ne sera comptabilisée qu'une seule fois dans la statistique de la journée. Si, en revanche, cette personne se connecte différents jours, 1 visite par jour sera comptabilisée.

Le graphique ci-après indique que ce registre dématérialisé a été consulté de façon assez régulière avec trois pics : à l'ouverture de l'enquête (188 visiteurs le 30/12) ainsi que les premier et troisième week-end de janvier (300 visiteurs le 04/01 et 197 visiteurs le 17/01).



Il indique également qu'il y a eu 3637 téléchargements de documents.

- Les documents les plus téléchargés sont :
- L'avis d'enquête (179 téléchargements),
- Le rapport de présentation (165 téléchargements),
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (document non révisé en réponse aux avis des PPA) (162 téléchargements),
- L'arrêté d'enquête (152 téléchargements),
- Le règlement graphique (144 téléchargements)

IV.2.3. L'ambiance de l'enquête

Les échanges lors des permanences ont été tout à fait courtois et se sont déroulés dans un bon climat général.

IV.3. CLOTURE DE L'ENQUETE ET BILAN QUANTITATIF DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

A la clôture de l'enquête, le vendredi 30 janvier 2026, l'accès au registre dématérialisé a été fermé de manière automatique à 12h. Je me suis assurée qu'aucun courrier ne m'était parvenu. J'ai profité de la dernière permanence pour récupérer le registre papier déposé en Mairie de La Gacilly et les services communaux m'ont fait parvenir les registres papier restés en mairies annexes. J'ai donc réceptionné tous les registres et les ai clôturés le vendredi 30 janvier à 12h conformément à l'arrêté municipal.

Au total, j'ai reçu 65 contributions.

- 34¹¹ ont été portées au registre dématérialisé dont 4 mails importés depuis l'adresse mail dédiée à l'enquête et figurant dans l'avis d'enquête.
- 12 ont été portées sur le registre papier de La Gacilly (6 d'entre elles contiennent des pj : R1, R2, R4, R8, R11 et R12)
- 7 ont été portées sur le registre papier de Glénac
- 2 ont été portées sur le registre papier de La Chapelle Gaceline
- 10 ont été reçues par courrier

Une contribution n'a pas été prise en compte car relevée dans la boîte aux lettres de la mairie hors délai. Néanmoins, j'ai pris en compte les précisions qu'elle apportait à la demande @27.

La plupart des contributeurs sont des propriétaires de parcelle(s) sur la commune. Hors particuliers, ont également contribué à l'enquête :

- Le groupe Casino
- Le groupe Rocher
- L'association La Gacilly Patrimoine

Quelques observations proviennent de mêmes requérants, en général afin d'apporter des précisions sur une précédente requête. Je note également trois doublons (contribution et contributeur strictement identiques).

Toutes ces observations ont été synthétisées dans un tableau figurant en annexe de la partie 2 « conclusion et avis ». Elles ont été référencées selon leur mode de dépôt :

- R Gacilly. pour Registre papier de La Gacilly
- R Glénac. pour Registre papier de Glénac
- R Chapelle pour Registre papier de La Chapelle Gaceline
- C pour Courrier
- E pour courriel reçu sur l'adresse mail dédiée et publié ensuite sur le registre dématérialisé
- @ pour le registre dématérialisé

Un numéro est attribué en fonction de leur ordre d'arrivée sur chaque registre.

Afin de ne pas déformer les propos du public, il convient de se référer également aux observations originales inscrites dans les différents registres.

¹¹ Une contribution reçue par mail a été importée 2 fois par erreur (E22 et E34), E34 n'est pas reprise par la suite)

V. ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Les principaux thèmes qui ressortent de l'analyse des observations avec leur nombre d'occurrences¹² sont les suivants :

- **Constructibilité en limite en limite d'enveloppe urbaine** (19 occurrences).
La plupart des requérants souhaitent que des parcelles soient intégrées au zonage U de l'enveloppe urbaine hormis deux contributions qui, à l'inverse, dénoncent l'intégration de certaines parcelles à l'enveloppes urbaines (R2 et @30).
- **Constructibilité en campagne** (13 occurrences)
Toutes les observations sur ce thème sont en fait des demandes de maintien de constructibilité en hameau, les requérants arguant souvent que les parcelles concernées forment des dents creuses et que de nouvelles habitations ont été réalisées récemment.
- **Règlement graphique :**
 - Demande de repérage de :
 - **Bâtiments susceptibles de changement de destination** au titre de l'article L.151—1 du CU. (9 occurrences).
A noter que le contributeur de @5 ne souhaite pas un changement de destination vers de l'habitat).
 - **Bâtis de caractère** au titre de l'art.L.151-19 du CU (3 occurrences).
La plupart des demandes d'inscriptions de bâtiments à ce titre le sont également au titre de bâtiments susceptibles de changement de destination.
 - **Éléments de petit patrimoine** au titre de l'article L.151-19 du CU (1 occurrence)
 - Demande de **correction d'erreurs graphiques** ou du moins considérées comme telles par les requérants (4 occurrences).
- **Activités industrielles, artisanales et commerciales** (6 occurrences)
Les observations se rapportent aux capacités d'extension de différentes activités (commerce, loisir, industrie)
- **Règlement écrit** (4 occurrences)
3 observations se rapportent à des prescriptions de la zone A et une observation aux prescriptions archéologiques.
- **Opérations d'Aménagement et de Programmations** (4 occurrences)

¹² Une observation concernant parfois plusieurs thèmes, le nombre d'occurrences est donc supérieur aux nombres d'observations. A noter que la frontière entre chaque thème n'est pas toujours aisée à déterminer, et une observation ou partie d'observation pourrait être classée dans un autre thème.

Les contributions concernent les OAP 2, 4 et 9.

- **Qualité du dossier** (2 occurrences). Les contributeurs regrettent soit l'absence d'étude de densification des tissus urbains existants soit l'absence d'étude des incidences du projet sur le site classé de l'île aux Pies.
- **Consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers** (1 occurrence)
- Une seule contribution se rapporte à l'enquête sur le **zonage d'assainissement des eaux usées**

Quatre observations ont été classées en « Autre » car elles ne sont qu'indirectement liées à l'élaboration du PLU. Une contribution me paraît totalement hors sujet.

VI. PROCES-VERBAL DE SYNTHESE ET MEMOIRE EN REPONSE

VI.1. REMISE DU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

A la fin de l'enquête, je me suis entretenue avec le service urbanisme, le DGS, l'adjoint à l'urbanisme et le maire délégué de La Gacilly pour leur faire part de mes premières remarques sur le déroulement de l'enquête. Il a alors été convenu que je remette le procès-verbal par mail sous 15 jours (délai supplémentaire que j'avais demandé avant ma désignation).

J'ai indiqué lors de cet entretien (et ce qui a été rappelé dans le PVS) que je souhaitais connaître les réponses et compléments d'information que le porteur de projet pouvait apporter aux différentes remarques et questions contenues dans les contributions du public, qui seraient utiles à sa connaissance et me permettraient d'étayer ma réflexion.

Je lui ai également indiqué que compte tenu des échanges oraux et des observations du public et afin de garantir la bonne compréhension du projet ainsi que la cohérence entre le PADD et les pièces réglementaires, je souhaitais qu'il réponde aux questions complémentaires que je lui formulerai (indiquées ci-après).

J'ai remis mon procès-verbal de synthèse par mail le 13 février 2026.

Ce PVS comprenait :

- Le déroulement de l'enquête (chap. IV.2 et IV.3 du présent rapport),
- L'analyse détaillée des observations du public (chap. V.1 du présent rapport)
- Les questions complémentaires ci-après

VI.2. QUESTIONS COMPLEMENTAIRES DE LA CE CONCERNANT L'ELABORATION DU PLU

VI.2.1. Sobriété foncière

Consommation d'ENAF

Aux avis de la MRAe, de la DDTM et du PETR qui invitent la commune à davantage de sobriété foncière, la commune indique qu'il importe ici de ne pas laisser sous-entendre que la consommation foncière potentiellement induite par le PLU est un fait inexorable, notamment en dehors des secteurs de projets clairement ciblés. La délimitation d'espace en zone « U » ou « AU » ne vaut pas systématiquement leur construction à l'échéance de celui-ci ; il s'agit bien d'un potentiel (opportunité ou probabilité) de développement.

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 ?

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 ?

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 ?

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 ?

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 ?

Consommation d'ENAF liée à l'accueil de populations et aux besoins en logements

Prévisions démographiques

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 an¹³ (et alors que la commune est pôle d'équilibre communautaire du Pays de Ploërmel cœur de Bretagne).

Dans ces conditions, quels éléments objectifs¹⁴ permettent de retenir une hypothèse de croissance démographique plus que doublée par rapport à la tendance historique ?

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 ?

Potentiel de création de logement par réduction de la vacance et réhabilitation de bâti en campagne

1/ 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 ?

2/ 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.) ;

¹³ (0.1% de 2016 à 2022 selon l'INSEE)

¹⁴ Indépendamment d'une compatibilité avec le SCoT en vigueur dont les objectifs seront revus à la baisse lors de la révision imminente.

- le type de vacance (structurelle, conjoncturelle, etc.).

3/ Pourriez-vous préciser quelles actions ou outils (réglementaires, fonciers, incitatifs) sont envisagés pour favoriser sa mobilisation ?

4/ 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 ?

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 ?

Potentiel de création de logements par micro-densification

1/ 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 1324m²/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* ».

2/ 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 m² 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 ?

Potentiel de création de logements en collectifs

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.

Consommation d'ENAF liée à l'accueil de nouvelles entreprises

Surfaces dédiées aux activités économiques

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 ?

Consommation d'ENAF et STECAL

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 ?

VI.2.2. OAP

OAP sectorielles

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 ?

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

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 ?

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).

OAP thématiques

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 ?

VI.2.3. Patrimoine architectural

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) ?

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.

VI.2.4. Patrimoine naturel et paysager

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 ? »

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 ?

4/ 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 ?

VI.2.5. Activité agricole

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 ?

VI.2.6. Transports et déplacements

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 ?

2/ Quid de la voie de contournement du centre-ville de La Gacilly inscrite au PADD ?

3/ 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) ?

VI.2.7. Habitat

1/ Pouvez-vous expliquer les critères qui ont prévalu au choix d'une dimension de 40m² de surface au sol totale autorisée pour les annexes en zone A ?

2/ Pouvez-vous expliciter les raisons d'un seuil minimum de 50m² de surface au plancher pour prétendre à un changement de destination en zone A et N ?

3/ 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 ?

VI.2.8. Emplacements réservés

1/ 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 ?

VI.3. QUESTIONS COMPLEMENTAIRES DE LA CE CONCERNANT LE ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

VI.3.1. Actualisation du dossier

Le dossier indique que des extensions de réseau devaient être réalisées dans chaque commune déléguée en 2024. Ces extensions ont-elles toutes été réalisées ? Le cas échéant, pour quelles raisons certaines de ces extensions n'auraient-elles pas été réalisées ?

VI.3.2. Cohérence du zonage avec le PLU

1/ Il n'est prévu aucune extension du réseau d'assainissement collectif, alors que certaines zones U du futur PLU ne sont pas desservies par ce réseau (cf carte ci-après cercles verts). Pouvez-vous expliciter les choix ayant conduit à maintenir ces secteurs en assainissement non collectif ?

2/A l'inverse pourquoi avoir intégré des zones N ou A dans le zonage d'assainissement collectif (cercles bleus sur la carte)?

3/ le projet de PLU amendé suite aux avis des PPA prévoit la suppression de 2 OAP. Le zonage sera-t-il revu en conséquence ?

VI.3.3. Capacités des stations d'épuration

1/ Le dossier indique que la charge supplémentaire liée au projet de PLU est estimée à 1 056 équivalents-habitants et conclut que la station d'épuration de La Gacilly atteindrait environ 45 % de sa capacité, sur la base de la charge actuelle de pointe de 8 507 EH.

Or, il est également indiqué p41 du dossier, que sur la base des autorisations de rejets industriels, la marge résiduelle de la station serait de 1 895 EH, ce qui conduirait à une saturation quasi complète en cas de réalisation du projet de PLU.

Pouvez-vous justifier le choix de vous fonder sur la charge réelle observée plutôt que sur la capacité réglementaire autorisée ?

2/ Le dossier indique p41 que la marge résiduelle de la station d'épuration de La Gacilly est estimée à 1 895 équivalents-habitants, soit environ 790 logements. Cette estimation intègre-t-elle l'évolution potentielle des charges liées aux usages des « gros consommateurs » (équipements scolaires, établissements médico-sociaux, activités tertiaires, etc.), susceptibles d'augmenter avec la croissance démographique prévue par le PLU ?

3/ En particulier, comment ont été comptabilisées les charges supplémentaires induites par l'extension du réseau vers les zones UA1 de Ville Jeff (Intermarché) et de la Villouët, (cercles rouges sur la carte ci-après) susceptibles d'accueillir des équipements ou activités générateurs de charges supérieures à l'habitat individuel ?

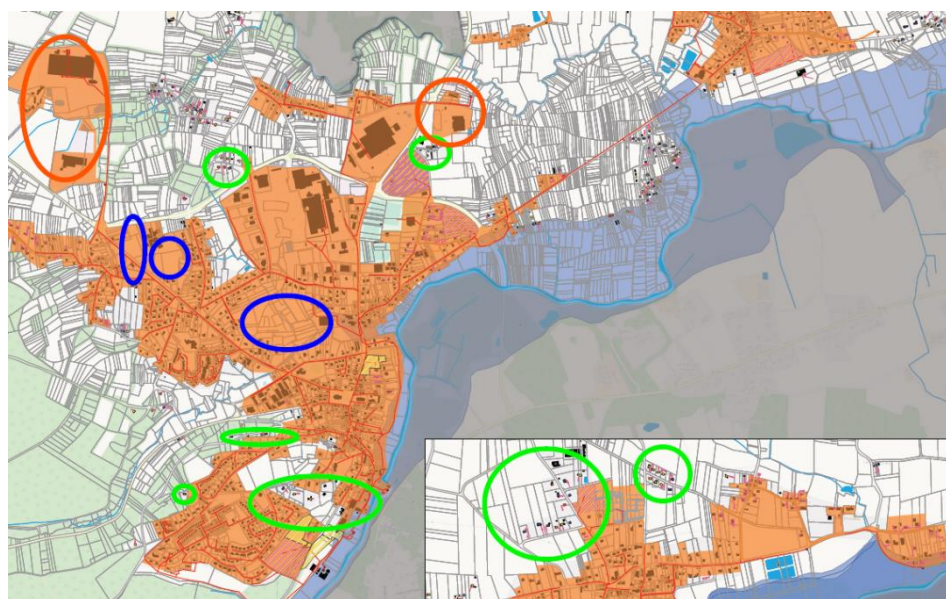
VI.3.4. Assainissement non collectif

1/ Le dossier indique qu'un listing sur l'état des assainissements non collectifs serait disponible début 2025. Pouvez-vous en présenter les principales conclusions ? (Nombre d'installations conformes et non conformes, localisation par rapport aux zones sensibles, etc.)

2/ Des pénalités sont-elles appliquées pour les propriétaires qui ne réhabilitent pas leurs installations en cas de vente ou pour refus de visite, etc. ?

VI.3.5. Impacts du projet sur l'environnement

Le dossier indique que le poste général A2, en entrée de la station d'épuration de La Gacilly, a connu des surverses liées à des dysfonctionnements techniques. Ces dysfonctionnements ont-ils été résorbés ? À défaut, des travaux correctifs sont-ils programmés, avec quel calendrier, au regard des charges supplémentaires prévues par le PLU ?



VI.4. MEMOIRE EN REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE

La commune m'ayant demandé un délai supplémentaire au quinze jours prévus par le code de l'environnement, le mémoire en réponse m'a été transmis par mail le 06 mars par les soins du DGS de la commune et complété le 13 mars 2026.

Il comprenait les réponses à mes interrogations et le renseignement de la colonne que je leur avais dédié dans le tableau où étaient référencées et synthétisées les observations du public.

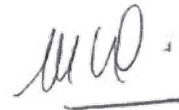
Ces réponses figurent dans leur intégralité ci-après en annexe 3. Elles sont analysées et reprisent partiellement dans les parties « 2/3 conclusions et avis » pour ce qui concerne l'enquête du PLU et « 3/3 » pour ce qui concerne l'enquête relative au zonage d'assainissement des eaux usées.

Le tableau reprenant les observations du public et complété de la réponse de la commune et de mon avis figure dans son intégralité dans la partie intitulée « 2/3 conclusions et avis ».

Les parties « 2/3 Conclusions et avis relatifs à l'élaboration du PLU et « 3/3 Conclusions et avis relatifs à la modification du zonage d'assainissement des eaux usées » font l'objet de deux documents séparés au titre de chacune des enquêtes.

Le 25 mars 2026

Mathilde Coussemacq



Commissaire-enquêtrice

Annexe 1 : Affichage de l'avis d'enquête





Annexe 2 : constat d'affichage



Revue de presse et mesures de publicité
Enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme
Commune de La Gacilly

Dans le cadre de l'enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Gacilly, les mesures de publicité réglementaires ont été mises en œuvre conformément aux dispositions en vigueur :

Publications dans la presse (annonces légales)

L'avis d'enquête publique a été publié dans les journaux suivants :

Ouest-France, édition du 10 décembre 2025 et 31 décembre 2025

Les Infos du Pays de Redon, édition du 10 décembre 2025 et 31 décembre 2025

Diffusion numérique

L'avis d'enquête publique a été diffusé :

sur le site internet officiel de la commune de La Gacilly

sur les réseaux sociaux de la commune (page Facebook de la mairie, et panneau Pocket.)

Affichage

L'avis d'enquête publique a fait l'objet d'un affichage :

en mairie de La Gacilly,

dans les mairies annexes,

sur l'ensemble du territoire communal,
pendant toute la durée de l'enquête publique, soit du 29 décembre 2025 au 30 janvier 2026.

Fait à : La Gacilly

Le 11 février 2026

Le Maire, Jacques ROCHER.
Pour le Maire et par délégation,
L'Adjoint, chargé de l'Urbanisme,
de l'Aménagement du territoire
et de la Transition énergétique
Jean-Yves DRÉAN



III.1. SOBRIETE FONCIERE

III.1.1. Consommation d'ENAF

Aux avis de la MRAe, de la DDTM et du PETR qui invitent la commune à davantage de sobriété foncière, la commune indique qu'il importe ici de ne pas laisser sous-entendre que la consommation foncière potentiellement induite pas le PLU est un fait inexorable, notamment en dehors des secteurs de projets clairement ciblés. La délimitation d'espace en zone « U » ou

« AU » ne vaut pas systématiquement leur construction à l'échéance de celui-ci ; il s'agit bien d'un potentiel (opportunité ou probabilité) de développement.

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 ?

La maîtrise de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) constitue une préoccupation centrale dans la traduction du PLU, en cohérence avec les principes de sobriété foncière fixés par la législation en vigueur et les documents de planification supra-communaux.

Les espaces identifiés comme ENAF par le Mode d'Occupation des Sols (MOS) breton, sont délimités en zones agricoles (A) ou naturelles (N) lorsqu'ils se situent en dehors des agglomérations constituées. Ce classement garantit une protection durable de ces espaces, en y interdisant toute nouvelle constructibilité d'habitation (hors exploitations agricoles).

En revanche, au sein des agglomérations, la commune n'a pas retenu une inconstructibilité systématique de l'ensemble des espaces non bâtis. Une telle approche présenterait en effet plusieurs limites. D'une part, elle conduirait à figer durablement des espaces situés en continuité immédiate ou au sein du tissu urbain, alors même que ces secteurs peuvent constituer des réserves foncières cohérentes pour un développement maîtrisé. D'autre part, une inconstructibilité généralisée au sein des enveloppes urbaines serait susceptible de reporter la pression foncière vers les espaces périphériques, au détriment des objectifs de limitation de l'étalement urbain et de réduction de la consommation d'ENAF.

Le choix opéré par la commune vise ainsi à concilier sobriété foncière et capacité d'accueil du territoire. L'effort principal porte sur l'interdiction stricte des constructions nouvelles en dehors des espaces urbanisés — hors amélioration, extension mesurée ou modernisation des constructions existantes — et sur la limitation du nombre de secteurs ouverts à l'urbanisation nouvelle. Ce parti

d'aménagement permet de recentrer le développement sur les agglomérations existantes tout en évitant une ouverture foncière excédant plus largement les besoins identifiés sur la durée du PLU.

Cette orientation constitue un infléchissement de la politique d'aménagement au regard des documents d'urbanisme antérieurs couvrant l'ensemble du territoire de la commune nouvelle. Elle s'inscrit dans une trajectoire compatible avec les objectifs de réduction de la consommation d'ENAF et prépare avec prudence l'objectif de « zéro artificialisation nette » à l'horizon 2050, tel qu'inscrit dans le Code de l'urbanisme.

Par ailleurs, le rapport de présentation, dans son volet consacré à l'étude de la densification des agglomérations, identifie 58 unités foncières ou groupes d'unités foncières représentant une surface d'environ 9,02 hectares comme potentiel foncier théorique. L'analyse des pratiques passées en matière d'autorisations d'urbanisme conduit à estimer qu'environ 25 % de ce potentiel pourrait être mobilisé sur les dix prochaines années, soit une production d'environ 40 logements correspondant à une consommation foncière d'environ 2 à 2,5 hectares.

La collectivité n'exclue pas l'étude et la mise en place ultérieure d'une politique d'acquisitions foncière.

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 ?

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, le chargé d'étude a, dans le respect de son devoir de conseil, informé la collectivité de la possibilité de recourir au sursis à statuer, dès la tenue du débat sur le PADD et à partir des premières orientations du projet de règlement.

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.

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 ?

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.

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 ?

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 d'ENAF correspondante a-t-elle été comptabilisée ?

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.

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 m² 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 m² et comprises comme espace interstitiel (ou dent creuse) au sein des agglomérations ont été conservées en zone U.

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.

Les ajustements proposés sur le règlement graphique, suivant les réponses apportées aux avis des PPA, sont traduits dans le règlement graphique amendé et joint au dossier d'enquête publique au titre des annexes du mémoire en réponse aux avis des PPA.

Au-delà des réponses à apporter aux contributions de la population suivant le tableau annexé au présent PV d'enquête publique, considérant le point de vue de la commissaire-enquêtrice pour chacune, il n'est pas envisagé d'autre ajustement.

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 ?

La commune précise que le Mode d'Occupation des Sols (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.

Cette démarche permet de signaler les écarts constatés et de contribuer à une amélioration progressive de la connaissance foncière à l'échelle supra-communale. En revanche, elle ne remet pas en cause les enveloppes de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers fixées à l'échelle régionale et territoriale.

En effet, les enveloppes de consommation d'ENAF ont été déterminées et réparties à l'échelle des SCoT par le SRADDET, lors de sa dernière modification approuvée en 2024. Ces enveloppes constituent un cadre prescriptif s'imposant aux documents d'urbanisme locaux. Dès lors, 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.

III.1.2. Consommation d'ENAF liée à l'accueil de populations et aux besoins en logements

Prévisions démographiques

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 an⁴ (et alors que la commune est pôle d'équilibre communautaire du Pays de Ploërmel cœur de Bretagne).

Dans ces conditions, quels éléments objectifs⁵ permettent de retenir une hypothèse de croissance démographique plus que doublée par rapport à la tendance historique ?

Le rapport de présentation du PLU expose de manière détaillée les hypothèses retenues pour l'accueil de population à l'horizon 2032, à travers l'élaboration de plusieurs scénarios de projection démographique fondés sur des données objectives et des cadres de référence supra-communaux.

Cinq scénarios ont ainsi été étudiés, correspondant aux hypothèses suivantes :

- 1. un alignement sur les projections démographiques de l'INSEE, correspondant à un taux de croissance de 0,6 % par an ;**
- 2. un scénario fondé exclusivement sur la réduction de la vacance de logements (réduction de 50 %), conduisant à un taux de 0,64 % ;**
- 3. un scénario conforme au taux de croissance démographique envisagé par le SCoT et le PLH du Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne, soit 1,25 % ;**
- 4. un scénario fondé sur le rythme annuel de construction de logements inscrit au SCoT et au PLH, conduisant à un taux de 1,46 % ;**
- 5. un scénario basé sur les projets de construction identifiés à la date de l'étude, correspondant à un taux de 0,49 %.**

Le taux de croissance démographique retenu par la commune, de l'ordre de 1,05 % par an à l'horizon 2032, ne procède donc pas d'une hypothèse isolée ou arbitraire, mais résulte d'un choix intermédiaire et raisonné parmi ces 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.

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 ».

La commune reconnaît pleinement que le desserrement des ménages constitue une tendance démographique structurelle, y compris à l'échelle locale. Ce phénomène est d'ailleurs clairement identifié dans le diagnostic sociodémographique, qui met en évidence une diminution continue de la taille moyenne des ménages, passée de 2,57 personnes par ménage en 1990 à 2,17 en 2018.

Toutefois, le choix de ne pas intégrer le desserrement des ménages comme facteur supplémentaire de besoins en logements dans les projections du PLU repose sur une analyse fine et contextualisée de la situation locale, et non sur une simple intention politique.

En premier lieu, la commune se situe déjà à un niveau de taille moyenne des ménages très proche des références basses observées à l'échelle départementale (2,1 personnes par ménage). Le potentiel de poursuite du desserrement apparaît donc plus limité que dans des territoires où la taille moyenne demeure

sensiblement plus élevée. Autrement dit, une part importante du desserrement a déjà été réalisée.

En second lieu, la structure des ménages gaciliens demeure marquée par une proportion encore majoritaire de ménages familiaux (62 %), avec des effectifs de couples avec enfants globalement stables. Si la part des couples sans enfants et des personnes seules progresse, cette évolution ne se traduit pas, à ce stade, par une rupture comparable à celle observée dans des contextes urbains ou métropolitains plus tendus.

Par ailleurs, le diagnostic met en évidence un décalage croissant entre la taille des ménages et celle des logements, ces derniers étant majoritairement de grande dimension. Cette situation traduit une sous occupation progressive du parc existant, liée au desserrement des ménages, sans que celui-ci ne se traduise nécessairement par un besoin de création de logements supplémentaires. Autrement dit, le desserrement observé s'opère en grande partie à l'intérieur du parc existant, du fait du maintien des ménages dans des logements devenus surdimensionnés, notamment dans un contexte de population relativement sédentaire. Cette caractéristique limite l'impact du desserrement sur les besoins nets en logements à produire.

Enfin, la dynamique migratoire positive observée sur la commune contribue à renouveler la population et à limiter l'impact net du desserrement sur les besoins en logements, dans un contexte où le PLU vise prioritairement à répondre à des besoins nets et maîtrisés, compatibles avec les objectifs de sobriété foncière.

Dans ce contexte, intégrer le desserrement des ménages comme un facteur additionnel de production de logements aurait conduit à une surévaluation des besoins, en doublonnant des effets déjà intégrés dans la structure du parc existant et dans les dynamiques démographiques observées. Le choix retenu constitue ainsi un choix technique mesuré, cohérent avec les caractéristiques locales, et non une négation de la tendance démographique générale.

Cette hypothèse demeure enfin une hypothèse de travail prospective, susceptible d'être réinterrogée lors d'une future évolution du PLU si les dynamiques observées venaient à évoluer de manière significative.

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 ?

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.

Potentiel de création de logement par réduction de la vacance et réhabilitation de bâti en campagne

1/ 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 ?

L'objectif de réduction de la vacance retenu dans le cadre du PLU, fixé à 30 %, résulte d'un choix volontairement progressif et réaliste, fondé sur l'analyse du parc de logements et sur les capacités d'action effectives de la collectivité à l'échelle de la durée du document.

L'état initial de l'habitat met en évidence un taux de vacance d'environ 12,5 % en 2020, correspondant à 263 logements vacants recensés en 2018. 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.

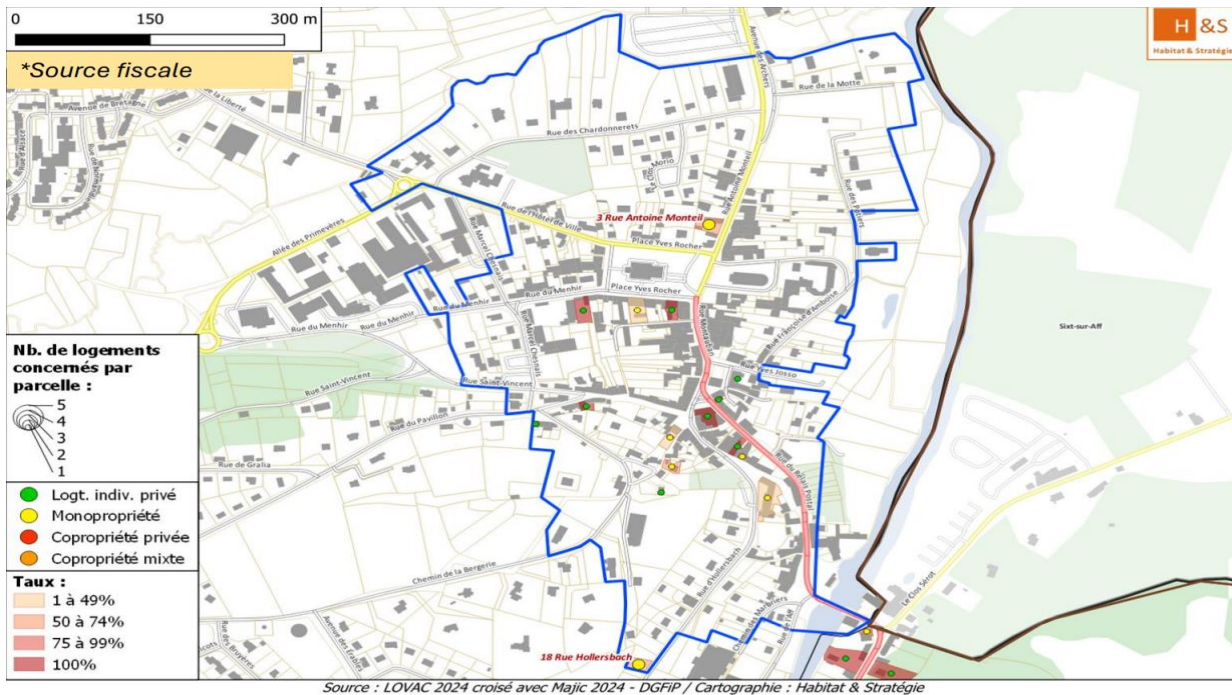
2/ Pour ce parc vacant, pouvez-vous préciser la répartition :

- 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.).

La réponse apportée pour la répartition du parc de logements vacants résulte de la pré-étude lancée en 2025 par « de l'Oust à Brocéliande Communauté ».

Les chiffres émanent des services de la D.G.F.I.P. établis pour l'année 2024 :

La carte ci-après concerne pour **le Centre-bourg de La Gacilly** le nombre de logements privés vacants depuis plus de 3 ans au 1^{er} Janvier 2024, par parcelle et par nature de propriété des immeubles :

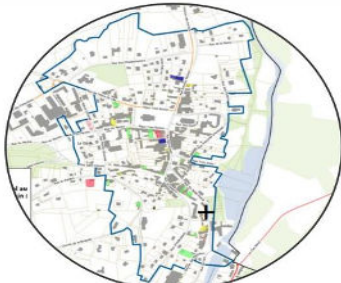


Le

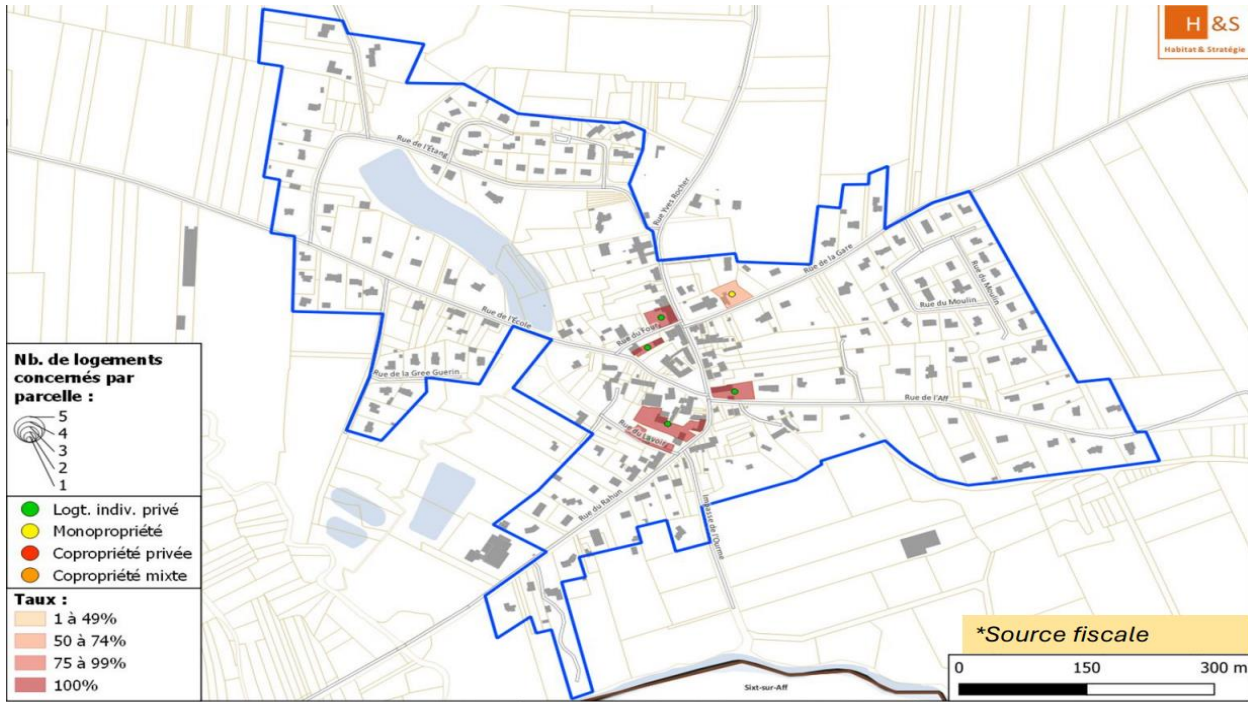
rapport établi dans l'étude lancée par O.B.C. établit un certain de maisons classées comme vacants à La Gacilly. Il y est dénombré 35 logements vacants avec pour exemple ci-après un descriptif :

Rue du Relais Postal (22)_AN289

Nombre de logements	1
Nature de propriété	Logt. indiv. privé
Statut d'occ. majoritaire	Majorité de logs. vacants
Surface totale parcelle	64 m ²
Surface moy. habitable	75 m ²
Niveau de dégradation	Passable
Enjeu principal	Façade
Observation	Déclaré vacant depuis 2021 selon Lovac



Pour La Chapelle-Gaceline, la carte ci-après présente le nombre de logements privés vacants depuis + de 3 ans au 01 Janvier 2024 :



Il y est

recensé 20 logements vacants avec le descriptif par exemple d'une maison classée vacante :

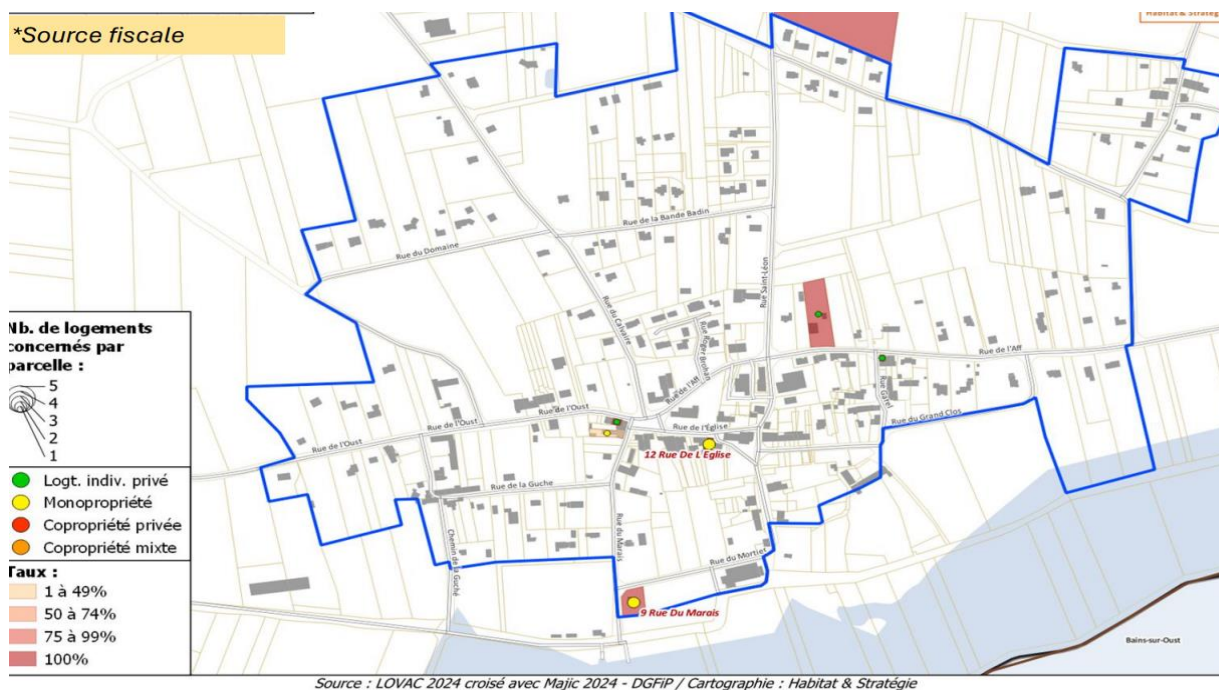
Rue du lavoir (2)_AA206

Nombre de logements	1
Nature de propriété	Logt. indiv. privé
Statut d'occ. majoritaire	Majorité de logs. vacants
Surface totale parcelle	790 m ²
Surface moy. habitable	36 m ²
Niveau de dégradation	Mauvais
Enjeu principal	Vacant et dégradé
Observation	Déclaré vacant depuis 2011



Enfin, pour Glénac, le nombre de logements vacants est de : 20 logements/maisons classés vacants.

La carte ci-après établit le nombre de logements vacants au 01 Janvier 2024 :



Il est présenté une fiche d'un logement vacant sur Glénac :

La Chaussée (13-15). Parcelle ZH43 - 45

Nombre de logements	1	1
Nature de propriété	Logt. indiv. privé	Logt. indiv. privé
Statut d'occ. majoritaire	Majorité de PO	Majorité de PO
Surface totale parcelle	1527 m ²	1768 m ²
Surface moy. habitable	51 m ²	67 m ²
Niveau de dégradation	Médiocre	Médiocre
Enjeu principal	Energie	Energie
Observation		



3/



Pourriez-vous préciser quelles actions ou outils (réglementaires, fonciers, incitatifs) sont envisagés pour favoriser sa mobilisation ?

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 étude à l'échelle de la communauté de l'Oust à Brocéliande a été lancée en 2025 pour la mise en place d'une Opération Programmée de L'Habitat- Renouvellement Urbain, dans laquelle le territoire de La Gacilly est concerné.

⁴ (0.1% de 2016 à 2022 selon l'INSEE)

⁵ Indépendamment d'une compatibilité avec le SCoT en vigueur dont les objectifs seront revus à la baisse lors de

la révision imminente.

4/ 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 ?

Le PADD du PLU affirme la volonté de la commune de permettre la réhabilitation des constructions de caractère situées en campagne, afin de favoriser des formes d'habitat diversifiées. Cette orientation relève d'un objectif qualitatif, consistant à ne pas interdire par principe la reconversion de certains bâtiments existants, lorsque celle-ci est compatible avec les enjeux agricoles, environnementaux et paysagers.

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.

À ce titre, l'analyse menée dans le rapport de présentation repose sur plusieurs critères rédhibitoires, identiques à ceux habituellement mobilisés dans ce cadre, notamment :

- la proximité immédiate d'un siège ou d'un bâtiment d'exploitation agricole (distance inférieure ou égale à 100 mètres) ;***
- la localisation en zone inondable au titre d'un AZI ou d'un PPRI ;***
- la situation au sein de corridors écologiques identifiés.***

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.

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 ?

La commune précise que 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.

Par ailleurs, l'identification d'un potentiel théorique de bâtiments éligibles ne permet pas de préjuger de leur disponibilité réelle, de leur état, de leur usage actuel ou de l'intention des propriétaires. En l'absence d'étude fine bâtiment par bâtiment, ce potentiel ne peut être mobilisé de manière fiable ni extrapolé sur la durée du PLU,

contrairement à la vacance, pour laquelle des données consolidées et des retours d'expérience existent.

Dans ces conditions, la commune a fait le choix méthodologique de ne pas intégrer le changement de destination comme un levier quantifié de réponse aux besoins en logements, afin d'éviter de fonder l'équilibre du projet sur un gisement incertain et faiblement maîtrisable. Ce choix ne remet pas en cause la possibilité de tels projets, qui demeurent autorisés au cas par cas dans le respect du règlement du PLU, mais traduit une approche prudente et sincère de la planification.

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.

Potentiel de création de logements par micro-densification

1/ 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 1324m²/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 ».

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.

C'est sur cette base que la commune n'a pas retenu ce gisement comme une composante directement intégrable dans les besoins quantifiés du projet pour les dix prochaines années. Cette prudence vise à ne pas fonder l'équilibre du PLU sur un potentiel aléatoire et difficilement prévisible, même si celui-ci existe ponctuellement.

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. Le rapport de présentation distingue clairement ces deux notions :

- **la densification, qui concerne l'urbanisation de terrains non bâtis situés dans l'enveloppe urbaine ;**
- **la micro-densification, qui concerne la création de logements sur des terrains déjà bâtis, par division parcellaire.**

Cette distinction méthodologique explique que les permis de construire recensés ne puissent être assimilés automatiquement à un gisement de micro-densification mobilisable de manière prospective.

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.

2/ 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 m² 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 ?

Le PADD du PLU affirme la volonté de la commune de considérer les opportunités de requalification et d'optimisation des parties déjà urbanisées, et de favoriser la densification des secteurs urbains existants. Cette orientation est traduite de manière différenciée dans le document d'urbanisme, en fonction de la nature des secteurs concernés et de leur morphologie urbaine.

Dans les secteurs d'OAP situés en zone 1AU, l'objectif de densité globale de l'ordre de 20 logements par hectare est explicitement affiché, ces secteurs ayant vocation à accueillir des opérations d'aménagement d'ensemble, sur des unités foncières maîtrisées, permettant une programmation globale et un encadrement précis des formes urbaines.

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 m². 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 m² 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.

Potentiel de création de logements en collectifs

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.

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.

Sagissant 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 privatifs 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 m² 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.

III.1.3. Consommation d'ENAF liée à l'accueil de nouvelles entreprises

Surfaces dédiées aux activités économiques

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 ?

Le PADD du PLU affirme un objectif d'optimisation des surfaces dédiées aux activités économiques, en cohérence avec les principes de sobriété foncière et avec la réduction des zones d'activités opérée à la suite des avis des personnes publiques associées. 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. Ce parti d'aménagement traduit la volonté de répondre aux besoins économiques du territoire sans accroître la consommation foncière.

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.

Ainsi, l'objectif d'optimisation des surfaces dédiées aux activités économiques est pleinement intégré au PLU à travers un cadre réglementaire qui limite l'extension foncière, encourage l'intensification des usages et permet l'adaptation des sites

existants. Cette stratégie contribue à concilier développement économique et maîtrise de la consommation d'espaces, conformément aux orientations du PADD et aux objectifs de sobriété foncière.

Consommation d'ENAF et STECAL

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 ?

La commune précise que la demande formulée par la CDPENAF relative à la délimitation des STECAL n'a pas été écartée et a fait l'objet d'un examen attentif dans le cadre de l'élaboration du PLU. À ce titre, une révision des périmètres de plusieurs STECAL a bien été engagée et formalisée dans la version amendée du règlement graphique, jointe au dossier d'enquête publique en annexe du mémoire en réponse aux avis des personnes publiques associées.

Les STECAL AS1, NS2 et NL ont ainsi fait l'objet d'une réduction de périmètre. Cette révision a été opérée en s'appuyant sur l'occupation réelle des constructions existantes et de leurs aménagements immédiats, tels qu'observés sur l'orthophotoplan. L'objectif était de recentrer ces STECAL sur les espaces effectivement urbanisés ou aménagés, conformément aux recommandations de la CDPENAF.

Toutefois, 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.

Ainsi, les ajustements opérés traduisent une application proportionnée des recommandations de la CDPENAF, conciliant recentrage des STECAL, prise en compte des situations existantes et maintien d'une capacité d'évolution limitée et maîtrisée, conforme au caractère dérogatoire de ces zonages.

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

Comme indiqué précédemment, la commune a procédé à l'ajustement des périmètres de certains STECAL afin de les recentrer sur les constructions et aménagements existants, en cohérence avec les recommandations formulées par la CDPENAF. Les périmètres maintenus pour les autres STECAL tiennent compte de la réalité des installations déjà en place, incluant non seulement l'emprise bâtie stricto sensu, mais également les aménagements et usages fonctionnels qui leur sont directement liés.

De manière plus générale, le PLU a été conçu pour permettre, dans le cadre strict et dérogatoire propre aux STECAL, la modernisation, l'adaptation ou le complément ponctuel des installations existantes. 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.

Ainsi, le maintien de périmètres légèrement plus larges s'inscrit dans une logique d'anticipation mesurée et de gestion durable des situations existantes, compatible avec le caractère exceptionnel des STECAL et avec les orientations générales du PLU.

III.2. OAP

III.2.1. OAP sectorielles

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 échéancier pour chaque OAP ?

En effet, l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation des secteurs d'OAP n'a pas été précisé en réponse aux avis des PPA. Cet échéancier est donc proposé ci-dessous selon les différents secteurs d'OAP, d'après la pièce amendée et annexée au mémoire en réponse aux avis des PPA.

En réponse aux avis de la DDTM et de la MRAe, la commune a effectivement indiqué sa volonté de compléter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles par un échéancier d'ouverture à l'urbanisation. Il est précisé que cet échéancier n'apparaissait pas explicitement dans la version ajustée de la pièce n° 4 du dossier soumis à enquête publique.

Afin de lever toute ambiguïté, la commune précise ci-après l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des différents secteurs d'OAP, tel qu'il résulte de la pièce amendée annexée au mémoire en réponse aux avis des personnes publiques associées. Cet échéancier 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 échéancier traduit la volonté de la commune de maîtriser le rythme de l'urbanisation, en privilégiant une ouverture progressive des secteurs d'OAP, compatible avec les objectifs de sobriété foncière, la capacité d'accueil des équipements et les dynamiques réelles du marché du logement. Il constitue un outil

de pilotage prospectif, susceptible d'être ajusté en fonction de l'évolution des besoins et des conditions opérationnelles.

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

La réduction de la densité de l'OAP du secteur n° 2 à la suite des avis des personnes publiques associées s'inscrit dans une logique globale d'ajustement du projet, visant à concilier réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, respect des orientations du SCoT et maintien d'un volume de production de logements cohérent avec les besoins identifiés.

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, contre 20 logements par hectare initialement prévus. Cette densité moyenne est 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.

Cette évolution ne remet pas en cause les objectifs de densification et de sobriété foncière portés par le PADD, mais traduit une approche équilibrée et proportionnée, fondée sur une modulation des densités entre secteurs, tenant compte à la fois des avis des PPA, des caractéristiques locales des sites et des besoins réels du territoire.

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 ?

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.

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 %.

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.

Il n'existe donc pas de contradiction entre le plan de l'OAP et le tableau de programmation : le premier illustre une organisation spatiale et des principes d'aménagement, tandis que le second fixe des objectifs quantitatifs globaux, dont la mise en œuvre peut être modulée à l'intérieur du périmètre du secteur.

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).

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.

D'une part, ce tableau fixe un objectif relatif à la forme du bâti, en indiquant qu'environ 85 % des logements du secteur doivent être réalisés sous forme de logements collectifs.

D'autre part, il précise un objectif distinct relatif au statut d'occupation ou de financement, en prévoyant qu'environ 15 % des logements relèveront du logement aidé.

Ces deux prescriptions sont distinctes et peuvent être cumulatives : l'objectif de logements aidés ne se substitue pas à celui portant sur la forme du bâti, et inversement. Autrement dit, les logements aidés peuvent être réalisés en logement collectif ou sous d'autres formes compatibles avec les orientations de l'OAP.

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.

Ainsi, il n'existe pas de contradiction entre les objectifs relatifs à la typologie bâtie et ceux relatifs au statut des logements : ils participent conjointement à la mise en œuvre du projet d'aménagement, en conciliant densité, diversité de l'offre résidentielle et mixité sociale.

III.2.2. OAP thématiques

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 ?

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'usager 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 1 000 m³/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).

III.3. PATRIMOINE ARCHITECTURAL

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) ?

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, qu'il s'agisse de la vacance en secteur urbain, de la réhabilitation du patrimoine bâti ou des changements de destination en secteur rural.

En secteur urbanisé, cette analyse rejoint directement celle relative à la résorption de la vacance et à la densification du tissu existant, développée dans le rapport de présentation et dans les réponses apportées précédemment. 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. Il n'a donc pas été intégré comme un levier structurant de l'équilibre quantitatif du projet, sans pour autant être écarté.

Par ailleurs, afin de garantir la sauvegarde et la valorisation du patrimoine bâti existant, la commune a procédé à un travail d'identification de ces éléments au sein du document graphique du PLU. Ce recensement inclut des bâtiments agricoles en activité ou désaffectés, ainsi que des constructions à usage d'habitation présentant un intérêt patrimonial. 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.

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.

La commune précise qu'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.

Conformément aux orientations du SCoT en matière de changement de destination des bâtiments en campagne à des fins d'habitat, seuls les bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial, au titre du patrimoine bâti et de l'architecture vernaculaire, sont susceptibles d'entrer dans le champ de cette possibilité. Le critère patrimonial constitue ainsi un préalable au changement de destination.

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. Ce repérage inclut des bâtiments agricoles, désaffectés ou non, ainsi que des constructions anciennes pouvant relever de l'architecture vernaculaire.

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.

Cette approche relève d'un choix pragmatique et proportionné, permettant de répondre aux objectifs de valorisation du patrimoine bâti et de diversification de l'habitat en campagne, tout en limitant l'investissement communal nécessaire à la réalisation d'études d'urbanisme lourdes et coûteuses. Elle n'emporte aucune obligation pour les propriétaires et ne crée pas de droit automatique au changement de destination, lequel demeure soumis à l'instruction réglementaire et aux avis requis.

III.4. PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER

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 ? »

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.

Ainsi, l'objectif de remise en état ou de renforcement des continuités écologiques est décliné à travers un cadre réglementaire qui privilégie la préservation du maillage existant, tout en permettant sa reconstitution ou son renforcement lorsque cela s'avère nécessaire, sans figer excessivement les localisations au plan graphique.

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 ?

La commune rappelle que l'objectif du PADD visant à « renforcer la visibilité du paysage naturel et du bâti existant et préserver le lien qu'ils entretiennent » a été décliné à travers plusieurs dispositifs complémentaires du PLU, sans que

l'ensemble des éléments paysagers ne soit nécessairement reporté de manière exhaustive au règlement graphique.

S'agissant du patrimoine bâti, les modalités de protection et de valorisation ont été précisées dans les réponses précédentes, notamment à travers l'identification des bâtiments présentant un intérêt patrimonial et l'application des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

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.

4/ 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 Béliée (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 m³ et 300 m³]).

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'Aquaduc 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 précédent ajouté à l'OAP « économie de la ressource »).

III.5. ACTIVITE AGRICOLE

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 ?

La commune précise que le Plan Local d'Urbanisme n'a pas vocation à organiser directement les échanges parcellaires ou les restructurations foncières agricoles, lesquels relèvent d'outils spécifiques, tels que les dispositifs fonciers ou les interventions de la SAFER. En revanche, le PLU constitue un cadre réglementaire déterminant pour créer des conditions favorables à l'optimisation de l'outil de production agricole et à l'évolution des exploitations, conformément aux orientations du PADD.

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.

Ce dispositif permet de maintenir un équilibre entre adaptation des exploitations, optimisation de l'outil de production agricole et préservation des structures paysagères et écologiques du territoire. Ainsi, sans se substituer aux outils fonciers dédiés, le PLU traduit concrètement les objectifs du PADD en offrant un cadre réglementaire stable, lisible et favorable à l'évolution des activités agricoles et au développement des circuits courts.

III.6. TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

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 ?

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. Cet objectif vise en premier lieu les déplacements utilitaires, accessibles au plus grand nombre, notamment pour les trajets domicile-travail, domicile-équipements ou domicile-services.

Dans ce cadre, les liaisons douces aménagées ou projetées au sein des secteurs d'OAP sectorielles constituent les principaux supports opérationnels de cet objectif. Elles sont conçues comme des cheminements continus, sécurisés et intégrés aux espaces publics, répondant à des usages quotidiens.

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. Leur tracé, leur statut, leur niveau d'aménagement ou leur accessibilité ne permettent pas toujours de les assimiler à des itinéraires fonctionnels utilisables par l'ensemble des publics.

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.

Enfin, en réponse à certaines contributions du public et afin de renforcer la lisibilité et la préservation des chemins de randonnée, la commune indique que ces 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.

Ainsi, le PLU distingue clairement les liaisons douces à vocation fonctionnelle, intégrées aux projets urbains, des itinéraires de randonnée à vocation principalement récréative et paysagère, tout en veillant à la complémentarité de ces deux réseaux dans la structuration des mobilités alternatives à l'échelle communale.

2/ Quid de la voie de contournement du centre-ville de La Gacilly inscrite au PADD ?

Il est précisé que la voie de contournement du centre-ville de La Gacilly, identifiée dans le PADD, a été réalisée depuis la rédaction de ce document, contribuant ainsi à l'apaisement de la circulation et à l'amélioration des conditions de déplacement au sein du centre urbain. Elle pourrait ainsi être retirée du document de PADD.

3/ 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) ?

L'objectif du PADD visant à « réduire les distances perçues par la qualité paysagère et la bonne fonctionnalité des entrées de ville » est décliné à travers une combinaison d'actions opérationnelles déjà engagées par la commune et de dispositions réglementaires du PLU.

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.

Ainsi, l'objectif du PADD est traduit de manière transversale et opérationnelle dans le PLU, par des outils réglementaires et des orientations d'aménagement complémentaires.

III.7. HABITAT

1/ Pouvez-vous expliquer les critères qui ont prévalu au choix d'une dimension de 40m² de

surface au sol totale autorisée pour les annexes en zone A ?

Le choix d'une surface maximale de 40 m² d'emprise au sol autorisée pour les bâtiments annexes en zone agricole « A » résulte d'un retour d'expérience du chargé d'étude, fondé sur la pratique des documents d'urbanisme et sur les échanges intervenus avec la Commission Départementale de Préservation des Espaces

Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), laquelle n'a, par ailleurs, formulé aucune observation particulière sur ce point.

Cette limite vise à autoriser des constructions annexes nécessaires au fonctionnement courant des habitations existantes, tout en garantissant que celles-ci demeurent de dimension modérée et proportionnée au regard des constructions principales et de la vocation agricole des espaces concernés. Elle s'inscrit dans une logique de bâtiment annexe mesuré, destinée à éviter toute multiplication ou banalisation des constructions en zone agricole.

Sur le plan fonctionnel, une emprise de 40 m² correspond à des besoins usuels et raisonnables, tels que la réalisation d'un double garage, d'un local de stockage ou d'annexes techniques, sans créer de volumes susceptibles de modifier de manière significative l'occupation du sol ou la perception paysagère du site.

Le seuil retenu permet ainsi de concilier une souplesse minimale accordée aux constructions existantes avec les objectifs de préservation des espaces agricoles, de maîtrise de l'artificialisation et de sobriété foncière, conformément aux orientations du PADD et aux principes rappelés par la réglementation en vigueur.

D'autre part, les différents seuils en la matière sont directement repris de la charte de l'agriculture et de l'urbanisme du Morbihan qui préconise :

« ...d'appliquer la notion d'extension d'une habitation existante, sans création de logements supplémentaires, en se basant sur l'emprise au sol d'une même unité foncière, selon les modalités suivantes :

- **Extensions d'habitations plafonnées à 50 m² et à 50 % de l'emprise au sol existante (conditions cumulatives, date de référence : la date d'approbation du PLU).**
- **Indépendamment, chaque habitation aura la possibilité de réaliser une annexe unique (de moins de 40 m² et de 3,50 m de hauteur au faîtage, séparée de moins de 20 m de l'habitation)... »**

2/ Pouvez-vous expliciter les raisons d'un seuil minimum de 50m² de surface au plancher pour prétendre à un changement de destination en zone A et N ?

Le seuil minimum de 50 m² d'emprise au sol requis pour qu'un bâtiment puisse prétendre à un changement de destination en zones agricoles « A » et naturelles « N » répond à un double objectif de qualité de l'habitat et de maîtrise des évolutions du bâti existant.

D'une part, ce seuil vise à garantir que les bâtiments faisant l'objet d'un changement de destination puissent accueillir un logement répondant aux conditions minimales d'un habitat décent, intégrant l'ensemble des commodités nécessaires (pièces de

vie, sanitaires, espaces techniques), sans recourir à des dispositifs inadaptés ou à des aménagements excessivement contraints.

D'autre part, cette exigence permet d'éviter que des bâtiments de très petite taille ne soient rendus habitables uniquement par le biais d'extensions importantes, qui seraient disproportionnées au regard de l'existant et susceptibles de porter atteinte aux objectifs de préservation des espaces agricoles et naturels. Le seuil retenu favorise ainsi la réhabilitation de bâtiments présentant une volumétrie suffisante, sans encourager une artificialisation supplémentaire liée à des extensions conséquentes.

Ce critère s'inscrit dans une approche de changement de destination encadré et mesuré, visant à concilier la valorisation du patrimoine bâti existant avec la préservation de la vocation agricole et naturelle des zones concernées, conformément aux orientations du PADD et aux principes de sobriété foncière.

3/ 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 ?

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, contrairement à ce qui a pu être retenu sur d'autres territoires à la demande expresse des collectivités ou des regroupements d'habitants concernés.

S'agissant plus particulièrement des résidences démontables, telles que définies par le Code de l'urbanisme, celles-ci ne sont pas interdites par le règlement du PLU, à la différence des habitations légères de loisirs, qui relèvent d'un régime juridique distinct. En revanche, le PLU n'a pas mis en place de zonage ou de dispositif spécifique visant à encourager ou organiser leur implantation.

Les résidences démontables demeurent ainsi 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.

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 des résidences démontables, compte tenu de leur mode constructif et de leurs caractéristiques, sans qu'il soit nécessaire de prévoir des dispositions spécifiques supplémentaires dans le PLU.

Ainsi, le PLU prend en compte l'émergence de ces formes d'habitat par un encadrement indirect, fondé sur l'application des règles générales d'urbanisme et

de desserte, tout en conservant la possibilité, le cas échéant, de faire évoluer le document lors d'une révision ultérieure si la collectivité souhaitait développer une approche plus volontariste sur ce sujet.

III.8. EMBLEMES RESERVES

1/ 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 ?

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.

La disponibilité foncière actuelle pour la création de nouveaux emplacements de concessions oblige la collectivité à devoir programmer l'extension du cimetière de La Gacilly.

- 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
<i>Repartition des patriques</i>	100%	57%	25%	13%	5%			
<i>Surface ind.</i>		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 m2 à la Gacilly (dont l'aménagement d'un accès au secteur d'OAP n°5).**
- **Un emplacement réservé de 713 m2 à La Chapelle-Gaceline.**
- **Une zone 1AUG de 919 m2 à Glénac.**

Soit, une surface cumulée de 2314 m2 (0,2314 ha) pour répondre aux besoins estimés.

IV. QUESTIONS COMPLEMENTAIRE DE LA COMMISSAIRE-ENQUETRICE CONCERNANT LE ZONAGE

IV.1. ACTUALISATION DU DOSSIER

Le dossier indique que des extensions de réseau devaient être réalisées dans chaque commune déléguée en 2024. Ces extensions ont-elles toutes été réalisées ?

Les extensions notifiées dans les paragraphes 2.1, 2.2, 2.3 sont réalisées (elles étaient en cours de travaux en janvier 2024). Ce sont des raccordements hors zonage en vigueur qui justifient la mise à jour des zonages actuels.

Les extensions notifiées au paragraphe 4.2 sont les mêmes secteurs que ceux indiqués sur les cartes des 2.1 à 2,2 cités ci-dessus. Dans ce paragraphe, la notification de ces extensions est nécessaire pour justifier de l'évolution de l'ANC sur le territoire dans les années à venir.

« Les habitations situées dans une zone d'assainissement collectif desservie (réseau d'eaux usées existant sur le domaine public) ont une obligation de raccordement soumise à des conditions de déversement, de branchement et de redevance. Il est obligatoire de se raccorder à un réseau d'assainissement collectif

dans un délai de 2 ans, dès lors que la conduite passe devant l'installation à assainir (Article L.1331-1 du Code de la Santé Publique). »

Le cas échéant, pour quelles raisons certaines de ces extensions n'auraient-elles pas été réalisées ?

Les extensions notifiées sont réalisées.

IV.2. COHERENCE DU ZONAGE AVEC LE PLU

1/ Il n'est prévu aucune extension du réseau d'assainissement collectif, alors que certaines zones U du futur PLU ne sont pas desservies par ce réseau (cf carte ci-après cercles verts). Pouvez-vous expliciter les choix ayant conduit à maintenir ces secteurs en assainissement non collectif ?

L'ensemble des zones ou habitations limitrophes du périmètre de zonage collectif a été discuté avec la collectivité. L'analyse de raccordement reprenait différents critères, et notamment l'état de l'assainissement, et donc l'obligation environnementale et/ou sanitaire à raccorder une ou plusieurs installations. L'autre critère étant le coût porté par la collectivité et engendré par la création d'un réseau (avec quelques fois l'obligation de mettre des postes de refoulement : ouvrage technique coûteux tant à l'installation que l'entretien) rapporté au branchement et comparé au coût d'une installation non collective.

2/A l'inverse pourquoi avoir intégré des zones N ou A dans le zonage d'assainissement collectif (cercles bleus sur la carte)?

Le zonage constitue une enveloppe. Ces zones englobées dans le maillage urbain n'ont pas été retirées. Mais en l'absence de possibilité d'urbanisation, il n'y a pas de non-sens à une représentation globale.

3/ le projet de PLU amendé suite aux avis des PPA prévoit la suppression de 2 OAP. Le zonage sera-t-il revu en conséquence ?

Dans le cadre de la procédure, une mise à jour sera réalisée suivant les réponses définitivement apportées au projet soumis à l'approbation du conseil municipal.

IV.3. CAPACITES DES STATIONS D'EPURATION

1/ Le dossier indique que la charge supplémentaire liée au projet de PLU est estimée à 1 056 équivalents-habitants et conclut que la station d'épuration de La Gacilly atteindrait environ 45 % de sa capacité, sur la base de la charge actuelle de pointe de 8 507 EH.

Or, il est également indiqué p41 du dossier, que sur la base des autorisations de rejets industriels, la marge résiduelle de la station serait de 1 895 EH, ce qui conduirait à une saturation quasi complète en cas de réalisation du projet de PLU. Pouvez-vous justifier le choix de vous fonder sur la charge réelle observée plutôt que sur la capacité réglementaire autorisée ?

L'entreprise principale travaille, depuis plusieurs années, à limiter sa consommation d'eau potable et donc au rejet d'effluents dans le réseau. La situation réelle est proche d'une situation qui doit être maintenue.

2/ Le dossier indique p41 que la marge résiduelle de la station d'épuration de La Gacilly est estimée à 1 895 équivalents-habitants, soit environ 790 logements. Cette estimation intègre-t-elle l'évolution potentielle des charges liées aux usages des « gros consommateurs » (équipements scolaires, établissements médico-sociaux, activités tertiaires, etc.), susceptibles d'augmenter avec la croissance démographique prévue par le PLU ?

Les charges attendues dans l'estimation des équivalents habitants, tiennent compte des multiples usages des services et équipements d'une commune.

3/ En particulier, comment ont été comptabilisées les charges supplémentaires induites par l'extension du réseau vers les zones UA1 de Ville Jeff (Intermarché) et de la Villouët, (cercles rouges sur la carte ci-après) susceptibles d'accueillir des équipements ou activités générateurs de charges supérieures à l'habitat individuel ?

Pour les zones d'activités, un ratio de 15 Eq-ha a été retenu. Ce ratio répond à la possibilité de raccorder de la petite industrie. Par exemple, un supermarché aura des besoins inférieurs.

IV.4. ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

1/ Le dossier indique qu'un listing sur l'état des assainissements non collectifs serait disponible début 2025. Pouvez-vous en présenter les principales conclusions ? (Nombre

d'installations conformes et non conformes, localisation par rapport aux zones sensibles, etc.)

En l'état, les conclusions sont présentées dans le rapport. Le travail précis à l'échelle de la parcelle a été réalisé avec le SPANC et la collectivité, mais les données plus fines ne peuvent être présentées plus précisément dans le rapport pour respecter le RGPD.

2/ Des pénalités sont-elles appliquées pour les propriétaires qui ne réhabilitent pas leurs installations en cas de vente ou pour refus de visite, etc. ?

La commune précise que le PLU, pris isolément, ne prévoit aucune pénalité à l'encontre des propriétaires en cas de non-réhabilitation d'un bien, de vente d'un immeuble ou de refus de visite. En revanche, le zonage d'assainissement présenté conjointement au PLU relève d'un cadre réglementaire distinct.

Dans les secteurs relevant de l'assainissement non collectif, les propriétaires sont tenus de respecter les obligations fixées par la réglementation en vigueur, notamment en matière de contrôle des installations par le service public d'assainissement non collectif (SPANC). À ce titre, des contrôles périodiques peuvent être réalisés, et des prescriptions de travaux peuvent être émises lorsque les installations sont jugées non conformes ou présentant un risque pour la santé publique ou l'environnement.

Le refus de contrôle par le SPANC peut entraîner des conséquences qui seraient prévues par le règlement de service du SPANC de l'Oust à Brocéliande Communauté, notamment l'application de redevances spécifiques ou de majorations. Ces mesures ne relèvent pas du document d'urbanisme, mais du régime propre à l'assainissement.

Ainsi, les obligations et éventuelles sanctions évoquées s'inscrivent exclusivement dans le cadre réglementaire du zonage d'assainissement, indépendamment des orientations et prescriptions du PLU, lequel se limite à encadrer l'usage des sols et les possibilités d'urbanisation.

IV.5. IMPACTS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

Le dossier indique que le poste général A2, en entrée de la station d'épuration de La Gacilly, a connu des surverses liées à des dysfonctionnements techniques. Ces dysfonctionnements ont-ils été résorbés ?

Oui, il est précisé dans le rapport qu'aucun débordement de poste n'a été identifié depuis plusieurs années dû à des surcharges hydrauliques (débordement enregistré lors de dysfonctionnements techniques uniquement, données SAUR).

Par mesure de sécurité, et compte tenu de l'emplacement du poste en entrée de Station, (A2), le TP est obturé en cas de remontée des eaux de l'AFF pour empêcher le pompage des eaux du cours d'eau.

À défaut, des travaux correctifs sont-ils programmés, avec quel calendrier, au regard des charges supplémentaires prévues par le PLU ?

Sans objet, puisque les dysfonctionnements observés ont été résorbés.