

→ COMMUNE DE GAEL

## PLAN LOCAL D'URBANISME



2

### Projet d'Aménagement et de Développement Durables

→ Dossier d'arrêt

*Arrêt du PLU en Conseil Municipal le 12 juillet 2017*

# Sommaire

---

I. INTRODUCTION	3
II. LES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT A L'ECHELLE DU TERRITOIRE	4
1 LE DEVELOPPEMENT URBAIN	4
1.1 Le souhait de poursuivre l'accueil d'une population nouvelle	4
1.2 Une urbanisation maîtrisée	4
1.3 Densité et compacité du bourg	5
1.4 Le développement de l'urbanisation en dehors du bourg	6
Il est souhaité de permettre un développement des villages du Bran au regard des possibilités d'urbanisation permises par le SCOT	6
2 LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	6
2.1 L'activité agricole	6
2.2 L'offre en commerces et services	6
2.3 L'artisanat	6
2.4 Les différentes zones d'activités	7
2.4.1 La zone d'activité intercommunale	7
2.4.2 Le site de La Gare	7
2.4.3 Le site de La Croix de la Chesnaie	7
2.5 L'activité touristique	7
3 LES EQUIPEMENTS ET SERVICES	8
4 LES DEPLACEMENTS	9
4.1 Favoriser les déplacements piétons dans le centre bourg	9
4.2 Favoriser les déplacements doux au sein du territoire	9
4.3 Sécuriser le trafic routier du centre bourg	9
5 LA PRESERVATION DE L'ESPACE NATUREL	10
5.1 La préservation de la ressource boisée	10
5.2 La préservation de la ressource eau	10
6 LA PRESERVATION DU PATRIMOINE BATI	11
7 LA GESTION DES DECHETS	11

---

## I. INTRODUCTION

---

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est un document à part entière et à caractère de compatibilité avec les autres documents du dossier du Plan Local d'Urbanisme à savoir le rapport de présentation, le règlement, les documents graphiques et les annexes.

Il doit obligatoirement figurer dans un Plan Local d'Urbanisme.

**Le PADD est un document simple, court, non technique, libre et sans structure imposée, qui présente le projet communal et définit les orientations générales de la commune.**

**Il doit concerner l'ensemble de la commune.**

**Le PADD est fondé sur un engagement politique**, c'est donc un document politique qui est présenté à la population communale.

Les thèmes prioritaires à aborder sont :

- La question de l'habitat
- La maîtrise de l'extension urbaine
- Le niveau d'équipement
- L'économie
- La prise en compte de l'environnement au travers de l'agriculture, des paysages, des risques et du patrimoine.

**Les grands enjeux présents sur la commune de Gaël sont les suivants :**

- La problématique de l'eau
- La position logistique de Gaël
- Le stockage des ordures ménagères
- La voie ferrée
- Le comblement des zones non urbanisées dans le centre bourg

**Les orientations du PADD se déclinent sous 6 grands thèmes**

- Assurer un développement urbain maîtrisé qui favorise le renouvellement urbain et la densification de l'espace
- Assurer une attractivité et une vitalité économique à la commune
- Pérenniser une armature d'équipements et de services
- Faciliter les déplacements
- Protéger et valoriser l'espace naturel communal
- Protéger et valoriser l'identité et le patrimoine bâti

---

## II. LES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT A L'ECHELLE DU TERRITOIRE

---

Consciente de sa situation géographique particulière, aux confins de trois départements et traversée par de grands axes de circulation de ses atouts généraux (cadre de vie attractif, plate forme logistique, nombreux commerces, niveau d'équipements satisfaisant...), la commune de Gaël souhaite s'engager dans un développement harmonieux, raisonné et adapté à l'échelle de la commune.

Pour ce faire, les élus de Gaël ont retenu les orientations suivantes :

### 1 LE DEVELOPPEMENT URBAIN

#### 1.1 Le souhait de poursuivre l'accueil d'une population nouvelle

Depuis 2000, il est construit une moyenne de 6 maisons neuves par an, la commune de Gaël a vocation à poursuivre son développement démographique afin d'assurer le renouvellement de sa population et l'occupation de ses divers équipements

L'urbanisation est en évolution grâce à la situation particulière de Gaël comme mentionné ci-dessus.

Il apparaît donc nécessaire de tirer profit de cette situation et ainsi de permettre le maintien de la population locale mais aussi l'accueil de nouveaux habitants tout en gardant l'identité, la qualité de vie, le patrimoine rural, l'environnement naturel.

Pour ce faire, le développement communal devra s'appuyer à la fois sur la densification du tissu bâti existant, le renouvellement urbain, le comblement des secteurs non construits dans le bourg, sur la valorisation des villages du Bran et éventuellement sur de nouveaux terrains ouverts à l'urbanisation.

#### 1.2 Une urbanisation maîtrisée

La commune souhaite avoir un développement raisonnable et raisonné.

La commune de Gaël souhaite poursuivre sa croissance démographique et atteindre environ 1850 / 2000 habitants d'ici 10 ans afin de permettre un renouvellement de sa population, d'occuper et d'optimiser les équipements existants.

Ainsi la croissance moyenne annuelle envisagée est de l'ordre de 1.5 % ce qui correspond à la moyenne actuelle.

Cet objectif d'accueil apparaît raisonnable, il a été réfléchi en fonction de la situation géographique de la commune et des équipements mis à la disposition de la population.

### 1.3 Densité et compacité du bourg

Le développement de l'urbanisation du centre bourg est soumis à plusieurs contraintes qui doivent être prises en compte pour la délimitation des secteurs qui accueilleront la population nouvelle.

Le centre bourg est délimité par des contraintes physiques et naturelles :

- la limite Ouest du bourg est fixée par le passage de la RD 166
- la limite Sud est fixée par la vallée du Meu, le PPRI et des zones humides
- la limite Est est fixée par la voie ferrée
- on retrouve enfin une exploitation agricole au nord du bourg et l'instauration d'un périmètre sanitaire de 100 m

Ainsi, le développement de l'urbanisation est lié à la prise en compte de plusieurs contraintes.

Il a été repéré dans le bourg plusieurs secteurs non construits ou à reconquérir, l'urbanisation de ces secteurs est une priorité afin de limiter la consommation d'espace agricole et d'éviter le phénomène d'étalement urbain tout en se laissant la possibilité d'identifier de nouveaux secteurs ouverts à l'urbanisation.

Ainsi l'urbanisation nouvelle sera privilégiée sur les secteurs suivants :

- dents creuses et fonds de parcelles « secteur du Paradis »
- dents creuses et fonds de parcelles « secteur de la Gare »
- opération de renouvellement urbain sur l'ancienne friche agri / industrielle, ce site situé en cœur de bourg devra pouvoir une urbanisation nouvelle après d'importants travaux de dépollution
- urbanisation nouvelle sur le secteur nord en prolongement de l'urbanisation existante

Les nouveaux secteurs ouverts à l'urbanisation devront privilégier une économie de l'espace et tendre vers une densité moyenne de 15 logements à l'hectare.

Ainsi de nouvelles formes d'habitat devront être pensées, elles favoriseront les économies d'énergie et les techniques durables afin de préserver l'espace rural et l'environnement

L'habitat collectif, groupé, dense, social devra être intégré au sein des prochains programmes de constructions de manière à obtenir une mixité du bâti au sein de la commune.

La commune de Gaël possède déjà une densité importante en centre bourg notamment grâce à la réalisation de plusieurs opérations d'ensemble.

Le PLU se fixe pour objectif de modérer la consommation d'espace agricole et naturel et limite ses zones à ouvrir à l'urbanisation à moins 30 ha.

#### 1.4 Le développement de l'urbanisation en dehors du bourg

Les élus souhaitent proposer une alternative à l'accueil de nouveaux habitants dans le bourg, il est souhaité permettre l'accueil d'une population nouvelle en campagne.

Il est souhaité de permettre un développement des villages du Bran au regard des possibilités d'urbanisation permises par le SCOT.

## 2 LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Le développement économique repose sur plusieurs enjeux

L'activité économique présente sur la commune est aujourd'hui une activité dynamique notamment grâce à la plate forme logistique.

La commune est concurrencée par sa situation très proche avec Saint Méen le Grand et de Mauron au niveau des commerces.

Leur fréquentation devrait être confortée et accrue avec l'augmentation de la population.

#### 2.1 L'activité agricole

C'est une activité économique importante sur la commune, elle doit être maintenue en veillant à préserver l'activité agricole mais aussi en permettant son développement, sa diversification et la création de valeur ajoutée.

La préservation de l'activité agricole passe par la protection et la préservation des sièges d'exploitation et des terres.

#### 2.2 L'offre en commerces et services

La commune compte une offre commerciale et de services diversifiée mais en affectée par la proximité avec St Méen Le Grand et Mauron.

La commune souhaite se donner les moyens de consolider voir de développer les activités commerciales de proximité et de futurs services.

#### 2.3 L'artisanat

La commune compte plusieurs artisans sur son territoire, il doit être pris en compte les sites recevant une activité artisanale, une réglementation spécifique sera édictée afin de permettre le maintien de cette activité

La priorité doit être donnée aux installations en zone d'activité, l'artisanat sur le lieu de résidence doit être transitoire.

#### 2.4 Les différentes zones d'activités

La commune compte plusieurs sites d'activités économiques présentant des spécificités, ainsi les élus souhaitent distinguer ces sites par un zonage et une réglementation spécifique.

##### 2.4.1 La zone d'activité intercommunale

Les élus souhaitent permettre le développement de la zone d'activité intercommunale.

Aujourd'hui, l'insertion paysagère du site est une réussite, l'extension de la zone aura l'obligation d'une insertion paysagère soignée.

Cette zone d'activité est dotée du label Qualiparc.

Ses premières réalisations attestent d'une insertion patrimoniale et paysagère réussie.

Les élus souhaitent le développement de cette zone en partenariat avec la Communauté de Communes.

##### 2.4.2 Le site de La Gare

L'activité présente sur le site de La Gare génère des problèmes de circulation avec les engins agricoles mais aussi des nuisances pour l'habitat voisin.

Les élus ne souhaitent pas permettre l'extension de ce site.

Il pourrait être à terme délocalisé l'activité afin de permettre l'extension de l'activité existante sans problème de voisinage.

##### 2.4.3 Le site de La Croix de la Chesnaie

Ce site est aujourd'hui stabilisé et ne devrait pas être appelé à évoluer.

#### 2.5 L'activité touristique

Les élus souhaitent développer le tourisme sur la commune en tenant compte de sa situation géographique.

En effet, la commune de Gaël est la porte d'entrée nord ouest de Brocéliande via la RD 166 (axe St Malo/Dinan/Vannes) avec un trafic moyen de 7200 véhicules jour.

Il est souhaité permettre le développement des circulations douces en utilisant notamment les chemins d'exploitation existants dans le respect de l'activité agricole.

Enfin, les élus souhaitent mettre un développer les atouts touristiques du territoire afin de tirer partie de la « Destination Brocéliande ».

### 3 LES EQUIPEMENTS ET SERVICES

L'offre en équipements et services constitue un important levier pour l'attractivité d'une commune et le bien être des populations locales et environnantes.

La commune de Gaël bénéficie aujourd'hui d'une offre qui répond à peu près à la demande de la population.

Quelques améliorations et modifications seront cependant à effectuer afin de répondre et de s'adapter à la hausse de la population.

Ces réalisations dépendront du redémarrage de l'activité économique et du développement du parc d'activité des Chênes.

Les équipements sportifs sont vieillissants, il devra être prévu un redimensionnement pour l'accueil de la population future.

Au niveau des écoles, la structure actuelle de l'école publique permet une évolution et la création d'une classe supplémentaire, il sera également permis une évolution de l'école privée.

La cantine est un équipement qui a atteint sa charge maximale, son utilisation est optimisée en organisant plusieurs services de repas.

Il sera donc nécessaire de prévoir un agrandissement sur le site ou bien de prévoir une nouvelle construction auprès du site de l'école publique.

Les élus décident de réserver une zone spécifique pour l'accueil des différents équipements communaux.

La bibliothèque était trop petite, une délocalisation a été réalisée dans les locaux de l'ancienne école publique.

Il pourrait être également créé sur ce site un équipement lié à la petite enfance et pour les jeunes sans omettre la possibilité de créer des activités intergénérationnelles.

Il est souhaité permettre le retour de la poste dans la mairie notamment.

Il s'agit d'optimiser l'utilisation des locaux existants afin de trouver des d'activités tout en rationalisant les équipements et en cherchant des économies d'énergie.

Il est souhaité enfin renforcer et développer le secteur médical avec une réaffectation de certains locaux communaux pour une vocation médicale.

L'EPHAD pourrait être également agrandie, une extension est possible sur le site.

Il doit être développé les prestations médicales complémentaires, ainsi les élus décident de réserver des sites dans le centre bourg et de développer de nouveaux services dans le terrain à proximité de l'EPHAD.

La création de nouveaux équipements à terme notamment culturels, scolaires, sportifs et de loisirs est à envisager au fur et à mesure des besoins communaux tout en adaptant et en améliorant l'offre de proximité existante.

## 4 LES DEPLACEMENTS

### 4.1 Favoriser les déplacements piétons dans le centre bourg

Il s'agira de favoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture notamment en favorisant l'accueil des nouveaux habitants dans les espaces interstitiels non construits du centre bourg.

L'implantation de nouveaux habitants en plein centre bourg permettra de favoriser les déplacements piétons pour se rendre aux commerces et aux équipements publics.

Des actions seront conduites pour la sécurisation des déplacements des enfants.

De même, il doit être favorisé les déplacements doux entre les communes afin de mutualiser les équipements, par exemple avec St Méen.

### 4.2 Favoriser les déplacements doux au sein du territoire

On retrouve une soixantaine de kilomètres de sentiers piétons dont vingt kilomètres balisés.

Il est souhaité permettre le développement des circulations douces en utilisant notamment les chemins d'exploitation existants dans le respect de l'activité agricole.

### 4.3 Sécuriser le trafic routier du centre bourg

Le développement de la commune doit également tenir du trafic des poids lourds avec notamment le trafic St Méen (RD166) / Paimpont (RD 773) et le trafic St Méen (RD 166) / Montfort par la RD 30 ; les véhicules empruntant ces deux axes traversent le centre bourg.

C'est entre 2000 et 2500 véhicules dont une partie à gros gabarit qui transitent par le bourg chaque jour.

La circulation des poids lourds et le carrefour de la mairie sont un gros point noir pour la sécurité du trafic dans le centre bourg.

Il est donc souhaité un contournement du bourg par le sud en passant par le pont existant au niveau de la zone d'activité.

## 5 LA PRESERVATION DE L'ESPACE NATUREL

Il s'agira de mettre en valeur le patrimoine et l'identité paysagère de la commune. La commune souhaite sauvegarder, valoriser la richesse et la qualité des ressources naturelles, veiller à la préservation des équilibres entre le développement de l'urbanisation et l'utilisation agricole des sols.

Dans le cadre du SCRE (Schéma de Cohérence Régionale Ecologique), il s'agira d'intégrer les trames vertes et bleues (TVB) et les couloirs écologiques repérés dans l'inventaire des espaces naturels.

### 5.1 La préservation de la ressource boisée

Il s'agira d'identifier les différents bois, haies bocagères, talus présentant un intérêt écologique afin de préserver la richesse de ces sites et de maintenir les continuités écologiques existantes.

La commune compte de nombreux boisements, bosquets et landes, il s'agira de préserver cette caractéristique et d'apporter la protection la plus adaptée afin de permettre la transmission de ces éléments aux générations futures.

Ainsi toute destruction d'un élément identifié aux plans de zonage sera liée à une obligation de replantation afin de sauvegarder la ressource.

La forêt domaniale de Gaël / Paimpont, partie intégrante de la forêt de Brocéliande a un impact paysager important dans le paysage de la commune, c'est un repère visuel et une grande caractéristique du territoire communal ; sans omettre les boisements de la Basse Haie, de Renihal, de la Haie Belouan, de la Ville Roux, de la Chénais Giffard, du Haut Faux....

C'est également un site naturel riche avec une diversité écologique qu'il sera nécessaire de préserver du fait notamment de la présence de plusieurs protections de niveau national (Natura 2000, ZNIEFF...)

### 5.2 La préservation de la ressource eau

Les zones humides et les cours d'eau identifiés dans le cadre de l'inventaire seront reportés sur les plans de zonage et bénéficieront d'une protection adaptée afin de préserver la richesse de ces sites et de maintenir les continuités écologiques existantes sans que cela ne réglemente les pratiques agricoles.

La commune compte sur son territoire d'importantes ressources en eau, il est recensé l'existence de plusieurs nappes phréatiques qui sont principalement localisées dans la forêt domaniale de Gaël – Paimpont.

Ces ressources sont pour la plupart situées en tête de bassin versant dont celui de l'Oust et offrent des perspectives d'exploitation, en eau de source notamment. Une protection adaptée de ces secteurs sera éditée afin de préserver l'intérêt écologique de ces sites.

Les différentes vallées seront également préservées, là aussi, l'activité agricole présente sur ces sites sera toujours possible et prise en compte dans l'identification des différentes zones naturelles.

## 6 LA PRESERVATION DU PATRIMOINE BATI

L'ancienneté caractérise le bâti de Gaël, il s'agira donc de permettre l'entretien de ce bâti et de le valoriser.

La commune souhaite autoriser les réhabilitations, rénovations, changements de destination... sur le bâti qui n'est plus utilisé dans le respect de l'activité agricole voisine et des règles paysagères et architecturales afin de ne pas entraîner la désertification des hameaux et lieux dits très nombreux sur la commune.

L'église de Gaël marque le centre bourg par son architecture romane. Elle est incluse dans le circuit des Abbayes Romanes, les élus souhaitent qu'une réhabilitation soit engagée mais les financements sont lourds et difficiles à lever.

## 7 LA GESTION DES DECHETS

Le secteur de Point Clos, localisé au Sud de la commune de Gaël le long de la RD 773, abrite aujourd'hui une unité de prétraitement mécanique et biologique avec production de compost et un centre de stockage de déchets non dangereux. Cette installation est d'envergure interdépartementale et concerne 65 communes. Le PLU devra intégrer cet équipement d'envergure.