

→ COMMUNE DE GAËL

PLAN LOCAL D'URBANISME

1



Rapport de présentation

→ Dossier d'approbation

Approbation du PLU en Conseil Municipal le 13 septembre 2018

Sommaire

I. REFERENCES REGLEMENTAIRES	10
1 LE CADRE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE	10
1.1 La Loi « Solidarité et renouvellement urbain »	10
1.1.1 Le principe d'équilibre entre les différentes politiques et les usages de l'espace	12
1.1.2 Le principe de mixité sociale et urbaine.....	12
1.1.3 Principe d'une utilisation économe de l'espace et de préservation des ressources naturelles.....	12
1.2 La Loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003	13
1.3 La Loi Engagement National pour le Logement	13
1.4 La Loi relative au Droit au Logement Opposable	13
1.5 La Loi relative à l'habitat de 2009	14
1.6 Orientations du Grenelle de l'Environnement 2	15
1.6.1 Réduction des consommations d'énergie et de leur contenu en carbone	15
1.6.2 Amélioration énergétique des bâtiments et harmonisation des outils de planification en matière d'urbanisme	15
1.6.3 Organisation de transports plus respectueux de l'environnement tout en assurant les besoins en mobilité	16
1.6.4 Préservation de la biodiversité	16
1.6.5 Maîtrise des risques, traitement des déchets, et préservation de la santé	16
1.6.6 Mise en œuvre d'une nouvelle gouvernance écologique.....	17
1.7 Loi ALUR.....	17
1.8 Autres lois à prendre en compte.....	17
1.9 Les documents supra communaux.....	19
1.9.1 Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Brocéliande.....	19
1.9.2 Le Plan Local de l'Habitat	20
1.9.3 Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux.....	20
1.9.4 Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux	21
1.10 L'étude de zonage d'assainissement	22
II. CONTEXTE GENERAL	23
1 LES OBJECTIFS DE L'ELABORATION DU PLU.....	23
2 PRESENTATION GENERALE	23
2.1 Situation géographique	23
2.2 Contexte administratif depuis le 01 janvier 2014	24
2.2.1 La communauté de communes de Saint Méen Montauban.....	24
2.2.2 Le SCoT du Pays de Brocéliande.....	25
2.3 Bassin de vie	27
III. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU SITE, DE L'ENVIRONNEMENT	28

1 TOPOGRAPHIE	29
2 GEOLOGIE	31
3 HYDROGRAPHIE	33
3.1 Les cours d'eau	33
3.2 Les nappes phréatiques	37
4 CLIMAT	40
5 ENERGIES – NUISANCES ET RISQUES	40
5.1 Les énergies renouvelables.....	40
5.2 Les pollutions	41
5.2.1 Les émissions atmosphériques.....	41
5.2.2 Les installations classées pour la protection de l'environnement	43
5.3 Les risques et nuisances.....	43
5.3.1 Le risque de séisme	43
5.3.2 Le risque d'inondation	43
5.3.3 Le risque de feu de forêt.....	44
5.3.4 Le risque lié aux axes routiers	44
5.3.5 Le risque lié au gonflement des argiles	44
5.3.5 Autres risques	44
6 LES STRUCTURES VEGETALES.....	45
6.1 Les boisements	45
6.1.1 Deux grands ensembles boisés.....	45
6.1.2 Des bosquets nombreux	47
6.2 Le bocage.....	47
7 LES ZONES HUMIDES.....	50
8 LES PROTECTIONS ENVIRONNEMENTALES	52
8.1 La ZNIEFF Forêt de Paimpont	52
8.2 Le site Natura 2000 Forêt de Paimpont.....	53
9 LES CONTINUITES ECOLOGIQUES	54
9.1 A l'échelle de la commune.....	54
9.2 A l'échelle du SCoT	55
10 CONCLUSION	57
IV. ANALYSE DE L'ORGANISATION PAYSAGERE ET STRUCTURELLE DU TERRITOIRE	59
1. LES GRANDES UNITES PAYSAGERES	59
1.1 Un paysage ouvert	61
1.2 Un paysage de bocage	62
1.3 Un paysage fermé sur les franges ouest et sud	62
1.4 Un paysage marqué par une urbanisation diffuse	64
1.4.1 L'entrée nord de la commune	64
1.4.2 Le village du Bran	65
1.4.3 Le paysage lié à l'entrée nord depuis la RD 166 en direction de St Méen	65
1.4.4 Le paysage lié à l'entrée est depuis les RD 30 et 773	66

1.4.5 Le paysage lié à l'entrée sud depuis le village de Lesné.....	66
1.4.6 Le paysage lié aux entrées ouest depuis la RD 166	67
a) L'arrivée depuis la RD 58	67
b) L'arrivée depuis la RD 258	68
c) L'arrivée depuis la RD 30	68
1.5 Entités paysagères et PLU	69
2 CONSOMMATION FONCIERE	72
3 L'ARCHITECTURE	74
3.1 Gaël au fil du temps	74
3.2 L'architecture du bourg.....	74
3.2.1 Organisation du bourg	74
3.2.2 Le bourg ancien	75
a) Des constructions principalement en schiste violet	75
b) Quelques constructions enduites	79
3.2.3 L'architecture contemporaine	80
Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis :	83
Référentiel foncier réalisé au sein du bourg et des entités bâties du lieudit « Le Bran »	83
3.2.4 Une opération de renouvellement urbain en cours.....	84
3.2.5 Quelques éléments architecturaux particuliers.....	87
a) La place au Monuments aux Morts	87
b) L'Eglise Saint Pierre	87
c) Autres constructions	88
d) Le bâti de type ternaire	89
3.3 L'architecture rurale.....	89
3.3.1 Typologie du bâti rural.....	89
a) Le logis modeste de l'ouvrier	90
b) Le logis à fonctions combinées.....	91
c) La Longère.....	91
3.3.2 L'architecture en terre.....	92
3.3.3 Des constructions récentes isolées.....	92
3.3.4 Quelques éléments architecturaux particuliers.....	93
a) Le Château de la Ville Roux	93
b) Le manoir et la chapelle du Plessis Provost	93
c) La Chapelle Sainte Santé sur la route d'Illifaut	94
d) La Chapelle du Louya sur la route de Paimpont	94
e) Les moulins.....	95
f) Le petit patrimoine : fours, puits, croix.....	95
g) Le site historique de Point Clos	95
3.3.5 L'architecture agricole.....	96
3.4 Des espaces urbanisés en campagne	97
a) Les villages du Bran.....	97
4 CONCLUSION	100

V. ANALYSE SOCIO ECONOMIQUE	101
1 LA DEMOGRAPHIE	101
1.1 Evolution de la population	101
1.1.1 Evolution de la population communale	101
1.1.2 Evolution de la population communale par rapport à la Communauté de Communes.....	103
1.2 Structures par âge de la population.....	103
1.2.1 Evolution de la population communale	103
1.2.2 Evolution de la population par rapport à la Communauté de Communes.....	107
1.3 Population et composition	107
1.4 La population active	110
2 DONNEES SUR L'HABITAT	113
2.1 Evolution du parc :.....	113
2.2 Une importante vacance.....	114
2.3 Evolution depuis 2000	116
2.4 Caractéristiques de l'habitat	116
2.4.1 Des logements de grande taille mais une offre diversifiée	116
2.4.2 Des logements anciens	118
2.5 Le parc locatif	118
2.6 Les opérations immobilières	119
2.7 Rythme de construction.....	119
2.8 Point mort	120
3 DONNEES SUR L'ACTIVITE ECONOMIQUE	121
3.1 Les zone d'activités	121
3.1.1 La zone du Chêne	121
3.1.2 La zone des Fontenelles	125
3.1.3 La zone de La Gare	125
3.1.4 Le site de Point Clos	125
3.2 L'activité agricole.....	126
3.2.1 Réalisation d'une étude agricole	126
3.2.2 Grandes données agricoles issues des questionnaires	126
a) Régime sanitaire des exploitations	127
b) Taille des exploitations : présence d'exploitations moyennes	127
c) Une production à dominante laitière	128
d) Caractéristiques des exploitations	129
e) Une population agricole vieillissante	130
3.3 L'offre commerciale	130
3.4 L'artisanat.....	132
3.5 Le tourisme.....	133
4 LES EQUIPEMENTS	133
4.1 Les équipements scolaires	133
4.2 Les équipements liés à la santé	135

4.3 Les équipements de loisirs / services	135
4.4 Les équipements liés à l'assainissement.....	135
4.4.1 L'assainissement collectif.....	136
4.4.2 Le réseau d'eau potable.....	136
4.4.2 La gestion des eaux pluviales	136
4.5 Les transports.....	136
4.6 Inventaire des capacités de stationnement	139
4.7 Les réseaux de télécommunication	140
4.8 La gestion des déchets	140
5 CONCLUSION	140
VI. ENJEUX DU DIAGNOSTIC	142
VII. JUSTIFICATIONS DU PLU	144
1 LES GRANDES ORIENTATIONS RETENUES POUR ETABLIR LE PADD	144
1.1 Le développement urbain	144
1.1.1 Le souhait de poursuivre l'accueil d'une population nouvelle	145
1.1.2 Une urbanisation maîtrisée	145
1.1.3 Densité et compacité du bourg.....	145
1.1.4 Le développement de l'urbanisation en dehors du bourg	146
1.2 Le développement économique	146
1.2.1 L'activité agricole.....	146
1.2.2 L'offre en commerces et services	146
1.2.3 L'artisanat.....	147
1.2.4 Les zones d'activités	147
a) La zone d'activités intercommunale.....	147
b) Le site de la Gare	147
1.3 Les équipements et services	147
1.4 Les déplacements	148
1.4.1 Favoriser les déplacements piétons dans le centre bourg	148
1.4.2 Favoriser les déplacements doux au sein du territoire	148
1.4.3 Sécuriser le trafic routier du centre bourg	148
1.5 La préservation de l'espace naturel.....	148
1.5.1 La préservation de la ressource boisée	148
1.5.2 La préservation de la ressource eau	149
1.6 La préservation du patrimoine bâti	149
2 TRADUCTION DU PADD DANS LE PLU	149
2.1 Les zones urbaines	150
2.1.1 La zone urbaine centrale UC	150
2.1.2 La zone urbaine d'extension de l'habitat UE.....	151
2.1.3 La zone urbaine d'activités UA.....	152
2.1.5 La zone urbaine de loisirs UL	153
2.2 Les zones à urbaniser AU	153
2.2.1 Les zones à urbaniser 1 AUE.....	155

a) Le secteur de la Motte	156
b) Les Portes	156
c) Le Penant	156
2.2.4 Les zone à urbaniser 1 AUA	157
a) La zone 1 AUAb	158
b) La zone 1 AUA	158
2.2.5 Les zones à urbaniser 2 AU	162
a) La zone 2 AU Le Penant	Erreur ! Signet non défini.
b) La zone 2 AU de l'école publique	Erreur ! Signet non défini.
2.2.6 Bilan des zones à urbaniser	162
2.2.7 Impacts des zones AU sur l'activité agricole	162
2.3 La zone agricole	163
2.3.1 La zone agricole stricte A	163
2.3.2 Les STECAL en zone A	165
a) Les règles qui encadrent l'urbanisation en campagne	165
b) Les villages du Bran	168
c) Le village de la Croix Chesnaie	168
2.4 La zone naturelle N	171
2.4.1 Les zones naturelles de protection N	171
2.4.2 Les zones NL liées aux loisirs	Erreur ! Signet non défini.
2.4.3. La zone Nph liée aux activités de production d'énergies renouvelables par photovoltaïques :	174
2.5 Principales justifications du règlement	175
2.6 Les servitudes et marges de recul :	188
2.6.1 Servitudes	188
2.6.2 Marges de recul :	188
2.7 Les emplacements réservés	188
3 ECONOMIE DE L'ESPACE ET LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN	188
3.1 Des zones U délimitées au plus proche de l'existant	188
3.2 Capacité d'accueil résiduelle dans les zones U	189
3.3 Neuf hectares de zones AU dédiées à l'habitat	189
3.4 Une limitation de l'urbanisation en campagne	190
3.5 Un PLU visant une économie de l'espace	190
3.5.1 Le PLU, document d'urbanisme de la politique communale	190
3.5.2 Des logements mais moins de superficies	190
a) 2002 / 2012 :	190
b) 2013 / 2028 : une densité de 15 logements à l'hectare pour les zones AU	191
3.6 Accueil total de la population nouvelle au PLU	192
4 PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT DANS LE PLU	192
4.1 Les zones humides	193
4.2 Les espaces boisés et les haies	193
4.2.1 Les espaces boisés classés	193

4.2.2 Le repérage des haies et des bosquets	194
4.3 Les zones N	194
4.4 Les continuités écologiques de la trame verte et bleue	195
4.5 Evaluation environnementale	195
5 INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	196
5.1 Généralités	196
5.2 Effets sur le milieu physique	197
5.3 L'environnement naturel	198
5.4 La gestion des ressources naturelles	198
5.5 Incidences du PLU sur les déchets	199
5.6 Incidences du PLU sur les nuisances	199
5.7 Incidences du PLU sur les risques	200
5.8 Incidences sur le paysage et le cadre de vie	201
5.9 Incidences sur le patrimoine architectural et archéologique	202
5.10 Incidences sur l'agriculture	202
6 PLU ET GRENELLE DE L'ENVIRONNEMENT	203
6.1 Le principe du développement durable	203
6.2 Le principe de la diversité urbaine et sociale	203
6.3 Le principe de la protection de l'environnement	204
6.4 Le principe de la consommation modérée de l'espace	205
6.5 Les objectifs du Grenelle 2 de l'Environnement	205
6.5.1 Réduction des consommations d'énergie et de leur contenu en carbone	205
6.5.2 Amélioration énergétique des bâtiments et harmonisation des outils de planification en matière d'urbanisme	205
6.5.3 Organisation de transports plus respectueux de l'environnement tout en assurant les besoins en mobilité	206
6.5.4 Préservation de la biodiversité	206
6.5.5 Maîtrise des risques, traitement des déchets, et préservation de la santé	206
6.5.6 Mise en œuvre d'une nouvelle gouvernance écologique	206
7 PRISE EN COMPTE DES LOIS ET DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX	207
7.1 Quelques lois	207
7.1.1 Loi Paysage	207
7.1.2 Loi d'Orientation Agricole et Loi d'Orientation Forestière	207
7.1.3 Loi pour la protection de l'environnement	208
7.1.4 Loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie	208
7.1.5 Loi de protection des sites archéologiques	208
7.2 Prise en compte des documents supracommunaux	208
7.2.1 Le PLH de la Communauté de Communes de Saint-Méen Montauban	208
7.2.2 Le SCOT du Pays de Brocéliande	208
7.2.3 Le SDAGE Loire Bretagne	210
7.2.4 Le SAGE Vilaine	210

7.2.5 Le plan départemental de gestion des déchets	211
7.2.6 Le Schéma de Développement Eolien.....	211
VIII. RESPECT DES PRINCIPES LEGAUX	213
1.1 L'article L 110 du Code de l'urbanisme	213
1.2 L'article L 121-1 du Code de l'urbanisme	213
IX. TABLEAUX DE SURFACE	215
X. INDICATEURS DE SUIVI DU PLU	216
1 INDICATEURS LIES A L'HABITAT	216
2 INDICATEURS DE CONSOMMATION FONCIERE	217
3 INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX	217

I. REFERENCES REGLEMENTAIRES

Cette première partie permet à tous lecteurs et notamment à la population de s'informer sur les Lois et réglementations s'appliquant sur la commune de Gaël. De même, il est expliqué la procédure du PLU dans un souci d'information à la population.

Afin de bien comprendre les documents du PLU, toute personne doit avoir l'ensemble des données à disposition.

Cette première partie peut donc apparaître redondante mais elle apparaît nécessaire à la compréhension du public.

1 LE CADRE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE

1.1 La Loi « Solidarité et renouvellement urbain »

La Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 dite Loi SRU est l'aboutissement d'un débat national lancé en 1999 ayant pour thème « Habiter, se déplacer... vivre en ville » qui a fait ressortir la nécessité d'assurer une plus grande cohérence entre les politiques d'urbanisme et les politiques de déplacements dans une perspective de développement durable.

L'objectif de la Loi SRU consiste à offrir aux décideurs publics un cadre juridique rénové ainsi que les alternatives permettant d'envisager un développement autre que celui proposé et mis en œuvre ces dernières années en établissant des principes de solidarité, de développement durable et de démocratie dans les orientations de la politique urbaine.

La Loi comprend trois volets : urbanisme, habitat et déplacements

La Loi SRU a entièrement réécrit les chapitres consacrés au Schéma Directeur et au POS pour les remplacer par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et le Plan Local d'Urbanisme (PLU), elle considère également les Cartes Communales comme des documents à part entière.

La Loi se caractérise aussi par un élargissement de la participation de la population à l'élaboration des documents d'urbanisme en instituant l'obligation de mettre en place une concertation pour toute élaboration, révision de documents d'urbanisme.

La Loi réforme également la fiscalité de l'urbanisme pour permettre une utilisation de l'espace plus économe en supprimant les taxes pour surdensité, mais aussi

pour lutter contre l'urbanisation périphérique en créant une nouvelle participation pour création de voies nouvelles.

Les dispositions de la Loi SRU relatives aux documents d'urbanisme sont entrées en vigueur depuis le 1 avril 2001, suite à la parution du décret d'application n° 2001-260 daté du 27 mars 2001.

Afin de mieux encadrer l'élaboration de ces nouveaux documents d'urbanisme, la Loi a redéfini les objectifs généraux des documents d'urbanisme : le code de l'urbanisme a été sensiblement modifié et complété. Il énonce les principes fondamentaux en matière de développement durable qui s'imposent à tout document d'urbanisme.

Le principe d'équilibre entre l'aménagement et la protection des territoires a été repris par la Loi SRU, qui y a ajouté deux nouveaux principes : le principe de mixité sociale et urbaine et le principe d'utilisation économe de l'espace et de préservation des ressources naturelles.

Les 3 principes généraux initiaux sont quant à eux enrichis en considérations environnementales.

« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;*
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ».

1.1.1 Le principe d'équilibre entre les différentes politiques et les usages de l'espace

Le concept d'équilibre entre les différentes politiques et les usages de l'espace se traduit par une conciliation entre :

- Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural
- L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels
- La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables

1.1.2 Le principe de mixité sociale et urbaine

Ce principe de mixité urbaine doit aboutir à la multifonctionnalité des espaces et non plus à leur juxtaposition.

Le principe de mixité sociale a pour objectif d'éviter les phénomènes de ségrégation sociale en favorisant la cohabitation entre logements sociaux et logements non sociaux.

Le Grenelle 2 fixe de nouveaux objectifs :

- La répartition géographique équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services
- L'amélioration des performances énergétiques
- La diminution des obligations de déplacement et le développement des transports collectifs

1.1.3 Principe d'une utilisation économe de l'espace et de préservation des ressources naturelles

L'espace qu'il soit urbain ou rural doit être considéré comme un bien rare dont l'utilisation ne doit pas conduire à son gaspillage. C'est le principe même du développement durable.

Cet objectif doit permettre de maîtriser l'urbanisation périphérique et le mitage, en réduisant les surfaces à urbaniser, dans une perspective de sauvegarde des espaces naturels.

Le développement urbain doit avoir lieu, autant que se peut, dans la ville existante.

Le Grenelle 2 ajoute de nouveaux objectifs à ce principe visant le respect de l'environnement :

- la réduction des émissions de gaz à effet de serre
- la maîtrise de l'énergie et de production énergétique à partir des sources renouvelables
- la préservation des ressources naturelles et de la biodiversité
- la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques

1.2 La Loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003

La Loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 relative à l'urbanisme et à l'habitat ne remet pas totalement en cause les objectifs fondamentaux applicables aux documents d'urbanisme redéfinis par la loi SRU.

Cependant, le volet urbanisme de cette nouvelle loi remet en cause le régime des Schémas de Cohérence Territoriale ou la force juridique des Projets d'Aménagement et de Développement Durable.

En matière de PLU, la Loi urbanisme et habitat modifie certaines règles ainsi que la portée juridique du PADD, clarifie les dispositions applicables aux POS et inverse l'architecture des procédures.

1.3 La Loi Engagement National pour le Logement

La Loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 relative à l'engagement national pour le logement a ajouté des dispositions favorisant la mixité sociale définies dans le Code de l'Urbanisme :

« A délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements locatifs qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. »

1.4 La Loi relative au Droit au Logement Opposable

La Loi DALO du 05 mars 2007 donne à l'état l'objectif de garantir le droit au logement à toute personne qui n'est pas en mesure d'y accéder par ses propres moyens et de s'y maintenir.

Cette loi confère à l'état une obligation de résultats, et demande l'implication de tous les partenaires du logement.

L'une des actions prioritaires est d'accroître l'offre de logements sociaux :

- par le développement d'un parc de logements locatifs sociaux plus accessibles aux ménages

- par le renforcement des moyens financiers de l'état, qui se traduit dès 2007 dans les conventions de délégations de compétences avec les collectivités locales

Afin d'obtenir des résultats, il y a un élargissement des critères de la Loi SRU conduisant à augmenter le nombre de communes soumises à obligation de réaliser 20 % de logements sociaux.

Désormais toutes les communes d'au moins 3500 habitants, dans un EPCI de plus 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15000 habitants.

La commune de Gaël n'est pas concernée par cette obligation, elle devra cependant respecter le futur PLH de la Communauté de Communes de Saint-Méen le Grand. Le PLH est en cours d'élaboration.

1.5 La Loi relative à l'habitat de 2009

La Loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 comporte des dispositions relatives à l'urbanisme.

Ces dispositions sont à prendre en compte dans le PLU :

- possibilité d'imposer dans les secteurs U et AU un pourcentage de logements affecté à des catégories de logements pour atteindre les objectifs de mixité sociale sans droit de délaissement pour le propriétaire.

- possibilité de délimiter des secteurs dans lesquels les programmes de logements doivent comporter une proportion de logements d'une taille minimale

- le PLU a désormais un an pour être compatible avec le PLH et ce pour permettre la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements prévus dans un secteur de la commune par le PLH et nécessitant une modification du PLU

- possibilité de majorer les règles concernant la hauteur, l'emprise au sol, le COS pour favoriser la réalisation de programmes comportant des logements sociaux dans des secteurs délimités par délibération motivée du Conseil Municipal

- possibilité de majorer les règles de densité pour favoriser l'agrandissement ou la construction de bâtiment à usage d'habitation dans les sec-

teurs des zones urbaines délimités au PLU par délibération motivée du Conseil Municipal

1.6 Orientations du Grenelle de l'Environnement 2

Le Grenelle de l'Environnement 2 a été adopté par la Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement.

Comme vu précédemment, le Grenelle 2 a modifié le code de l'urbanisme.

Ces orientations seront applicables depuis le 14 juillet 2010 et depuis le 11 janvier 2011, il traite des thèmes suivants :

- Amélioration énergétique des bâtiments et harmonisation des outils de planification en matière d'urbanisme
- Organisation de transports plus respectueux de l'environnement tout en assurant les besoins en mobilité
- Réduction des consommations d'énergie et du contenu en carbone de la production
- Préservation de la biodiversité
- Maîtrise des risques, traitement des déchets et préservation de la santé
- Mise en œuvre d'une nouvelle gouvernance écologique

1.6.1 Réduction des consommations d'énergie et de leur contenu en carbone

Objectif :

Réduire radicalement les émissions de gaz à effet de serre en économisant l'énergie et en la rendant plus décarbonée

- Favoriser le développement des énergies renouvelables
- Expérimenter l'affichage environnemental sur les produits puis l'élargir
- Réaliser des bilans de gaz à effet de serre et établir des plans d'actions pour les réduire (entreprises, territoires, bâtiments publics)
- Etendre les certificats d'économies d'énergie

1.6.2 Amélioration énergétique des bâtiments et harmonisation des outils de planification en matière d'urbanisme

Objectif :

Concevoir et construire des bâtiments plus sobres énergétiquement et un urbanisme mieux articulé avec les politiques d'habitat, de développement commercial et de transports tout en améliorant la qualité de vie des habitants

- Engager une rupture technologique dans le neuf, accélérer la rénovation thermique du parc ancien

- Favoriser un urbanisme économe en ressources foncières et énergétiques

1.6.3 Organisation de transports plus respectueux de l'environnement tout en assurant les besoins en mobilité

Objectif:

Assurer une cohérence d'ensemble de la politique de transports, pour les voyageurs et les marchandises, dans le respect des engagements écologiques, en faisant évoluer les infrastructures de transports et les comportements

- Développer les transports collectifs urbains, périurbains et à grande vitesse
- Développer les véhicules électriques et hybrides rechargeables
- Expérimenter le péage urbain
- Encourager le fret ferroviaire et les transports maritimes

1.6.4 Préservation de la biodiversité

Objectif:

Assurer un bon fonctionnement des écosystèmes en protégeant les espèces et les habitats

- Elaborer la Trame verte et bleue
- Rendre l'agriculture durable en maîtrisant les produits phytopharmaceutiques et en développant le bio
- Protéger les zones humides et les captages d'eau potable
- Encadrer l'assainissement non collectif et lutter contre les pertes d'eau dans les réseaux
- Protéger la mer et le littoral

1.6.5 Maîtrise des risques, traitement des déchets, et préservation de la santé

Objectif:

Préserver la santé de chacun et respecter l'environnement en prévenant les risques, en luttant contre les nuisances sous toutes leurs formes, et en gérant plus durablement les déchets

- Lutter contre la pollution de l'air (air intérieur, zones d'expérimentation prioritaires pour l'air)
- Lutter contre les nuisances lumineuses et sonores
- Etendre les moyens de lutter contre les inondations
- Prendre en compte les risques émergents (nano substances, ondes électromagnétiques)

- Mettre en place une gestion durable des déchets (extension de la responsabilité élargie des producteurs, planification et gestion des déchets des bâtiments)

1.6.6 Mise en œuvre d'une nouvelle gouvernance écologique

Objectif:

Instaurer les outils nécessaires d'une démocratie écologique en marche, dans le secteur privé comme dans la sphère publique

- Développement de rapports sur les aspects sociaux et environnementaux, en plus des rapports financiers (entreprises et collectivités locales)
- Renforcement de la concertation du public en amont des projets publics et privés et des textes réglementaires nationaux
- Réforme du CESE et du CESR
- Désignation d'associations environnementales représentatives pour participer au dialogue institutionnel

1.7 Loi ALUR

Le PLU devient un instrument de lutte contre l'étalement urbain. Le rapport de présentation du PLU doit, désormais, analyser la capacité de densification et de mutation de l'ensemble de l'espace bâti, et exposer les modalités permettant de densifier ces espaces, tout en limitant la consommation des espaces agricoles, naturels ou forestiers. En outre, le PLU devra établir un inventaire des capacités de stationnement et des possibilités de mutualisation des espaces de stationnement.

Le PLU, en application de la législation préexistante :

- doit présenter au sein de son rapport de présentation « *une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers* » et justifier son projet d'aménagement et de développement durables « *au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le SCoT [...]* » (L. 123-1-2) ;
- doit fixer « *des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain* » par le biais de son projet d'aménagement et de développement durable (PADD) (L. 123-1-3) ;

Ainsi, la loi ALUR renforce les dispositions relatives à la lutte contre l'étalement urbain et favorables à la densification dans les PLU en intégrant systématiquement l'étude de la densification dans les rapports de présentation des PLU et en précisant les obligations du PLU en matière d'analyse et d'objectifs relatifs à la consommation d'espace.

1.8 Autres lois à prendre en compte

Plusieurs lois sont venues compléter ce dispositif en vigueur depuis 1985, elles sont à prendre en compte pour l'élaboration d'un PLU ; il s'agit notamment de :

- la Loi du 22 décembre 1982 d'orientation sur les transports intérieurs
- la Loi aménagement du 18 juillet 1985
- la Loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 pour l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral
- la Loi sur les risques technologiques du 22 juillet 1987
- la Loi Besson n°90-449 du 31 mai 1990, relative à la mise en œuvre du droit au logement,
- la Loi sur l'Orientation pour la Ville du 13 juillet 1991
- la Loi sur l'eau du 03 janvier 1992
- la Loi n°92.1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et le décret 95-21 du 9 janvier 1995, de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 définissant les modalités de classement des infrastructures de transports terrestres
- la Loi n°93-24 dite « Loi Paysages » du 08 janvier 1993 relative à la protection et à la mise en valeur des paysages
- la Loi n°94-112 du 9 février 1994 portant diverses dispositions en matière d'urbanisme et de construction
- la Loi n°95-74 du 21 janvier 1995 relative à la diversité de l'habitat
- la Loi sur la protection de l'environnement du 02 février 1995
- la Loi n° 95-115 dite « Loi Pasqua » du 04 février 1995 pour l'aménagement et le développement du territoire
- la Loi n° 92-1236 du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie
- la Loi n° 98.657 du 29 juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions.
- la Loi n°99-533 dite « Loi Voynet » du 25 juin 1999 pour l'aménagement et le développement durable du territoire (portant modification de la loi du 04 février 1995)
- la Loi n°2000-614 du 05 juillet 2000 relative à la mise en œuvre du droit au logement
- la Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbain
- la Loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive
- la Loi n°2002-276 du 27 février 2002 relative à la démocratie de proximité
- la Loi n°2003-590 du 02 juillet 2003 relative à l'urbanisme et à l'habitat
- La Loi n°2003-699 du 30 juillet 2003 relative à l'urbanisme et à l'habitat
- Loi n°2003 -710 dite « Loi Borloo » du 01 août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine
- Loi n°2009-967 du 03 août 2009 relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement
- Loi du 13 juillet 2010 relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement 2
- Loi n°2010-874 du 27 juillet 2010 relative à la modernisation de l'agriculture et de la pêche.

- Décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011 précisant la définition de la surface de plancher
- Décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 sur la réforme des enquêtes publiques
- Décret n°2012-290 du 29 février 2012 sur la réforme des documents d'urbanisme suite à la LMAP et aux évolutions du Grenelle II de l'environnement

1.9 Les documents supra communaux

Ainsi, le PLU doit être compatible avec les dispositions :

- du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)
- du Programme Local de l'Habitat (PLH)
- du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)
- du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)

Lorsque l'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, le PLU doit être si nécessaire rendu compatible, une révision du PLU peut être nécessaire.

1.9.1 Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Brocéliande

La commune de Gaël est identifiée comme pôle de proximité au sein du SCoT de Brocéliande. Plus précisément, son PLU devra respecter les orientations suivantes :

- Diversifier et adapter l'offre de logements aux divers publics pour assurer une mixité sociale
- Mettre en œuvre la requalification de l'habitat
- Promouvoir des formes urbaines diversifiées en conciliant optimisation de l'espace et cadre attractif
- Développer et renforcer l'offre de services et d'équipements de proximité
- Permettre le développement économique
- Assurer les complémentarités au sein et entre les bassins de vie.

En tant que pôle de proximité, la densité sur la commune de Gaël est définie de la manière suivante : 15 logements à l'hectare ou plus.

Le SCoT régit le développement de l'urbanisation notamment en campagne. Ainsi, dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL), le PLU pourra désigner les bâtiments qui feront l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des STECAL, les bâtiments d'habitation existants pourront faire l'objet de réhabilitation et dès lors que cela ne

compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, d'extension mesurée, de changement de destination et d'annexes.

Le PLU encadrera de manière plus précise les annexes au travers de son règlement.

Le PLU peut autoriser dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, dès lors que l'activité agricole ou la qualité paysagère du site n'est pas compromise, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).

1.9.2 Le Plan Local de l'Habitat

La Loi d'Orientation pour la Ville du 13 juillet 1991 a créé un outil intercommunal de programmation articulant aménagement urbain et politique de l'habitat : le PLH.

Il s'agit de mettre en œuvre une politique de l'habitat au service d'un projet de développement et de renouvellement urbain maîtrisé et solidaire pour l'ensemble de la nouvelle Communauté de Communes de Saint Méen Montauban créée au 1^{er} janvier 2014.

En matière d'habitat, de prévisions démographiques, d'énergie et de développement durable, le PLU devra être compatible avec ces orientations.

Actuellement le PLH de la Communauté de Communes de St Méen Montauban est en cours d'élaboration.

1.9.3 Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

Les Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des eaux (SDAGE) ont été créés par la Loi sur l'eau du 03 janvier 1992.

La commune de Gaël est couverte par le SDAGE Loire Bretagne, celui-ci a été révisé, un nouveau SDAGE a donc été arrêté le 18 novembre 2015 par arrêté préfectoral.

Le bassin Loire Bretagne s'étend en totalité ou partiellement sur 10 régions et 31 départements, sur une superficie de 155 000 km², soit 28% du territoire national. Il comprend également 2000 km de côtes, soit 40 % de la façade maritime de la France.

Ce schéma fixe les orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de l'eau dans le bassin Loire Bretagne pour les 5 ans à venir.

Le SDAGE Loire Bretagne compte 14 objectifs :

- repenser les aménagements de cours d'eau
- réduire la pollution par les nitrates

- réduire la pollution organique et bactériologique
- maîtriser la pollution par les pesticides
- maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses
- protéger la santé en protégeant la ressource en eau
- maîtriser les prélèvements d'eau
- préserver les zones humides
- préserver le littoral
- préserver les têtes de bassin versant
- faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
- mettre en place des outils réglementaires et financiers
- informer, sensibiliser et favoriser les échanges

Les programmes et décisions de la commune de Gaël dans le domaine de l'eau doivent être compatibles ou rendus compatibles avec les dispositions du SDAGE.

1.9.4 Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux

Le SAGE est un dispositif juridique issu de la loi sur l'eau, le PLU doit prendre en compte les principales dispositions des SAGE.

La commune de Gaël est comprise dans le périmètre du SAGE Vilaine révisé et approuvé par arrêté préfectoral en date du 2 juillet 2015.

Il s'agit d'une démarche concertée de planification sur un territoire cohérent, d'une approche globale intégrant la préservation des écosystèmes aquatiques et le développement et la protection de la ressource en eau en vue de satisfaire les usages.

Toutes les décisions dans le domaine de l'eau doivent être compatibles avec les dispositions et les recommandations des SAGE.

Les principaux enjeux du SAGE Vilaine sont les suivants :

- La gestion quantitative de l'eau (étiages, inondations et grands ouvrages) ;
- La qualité de l'eau (L'atteinte du bon état des cours d'eau et des plans d'eau) ;
- La qualité des milieux (cours d'eau, zones humides, peuplement piscicoles, espèces invasives) ;
- Les usages (eau potable, population, activités industrielles et agriculture).
- L'organisation territoriale (coordination de la gestion de l'eau...)
- L'eau et l'urbanisme (cohérence des politiques d'aménagement du territoire et de gestion de l'eau ; prise en compte de l'eau comme élément à part entière pour l'aménagement du territoire).

Ainsi il doit être intégré au PLU un inventaire des zones humides et des cours d'eau accompagné d'une cartographie d'ensemble et d'une traduction réglementaire afin d'en assurer leur protection. (Annexes du PLU : inventaire des zones humides et des cours d'eau).

1.10 L'étude de zonage d'assainissement

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 confère aux communes la charge de délimiter sur leur territoire, après enquête publique :

- les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées ;
- les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont seulement tenues, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement et, si elles le décident, leur entretien.

II. CONTEXTE GENERAL

1 LES OBJECTIFS DE L'ELABORATION DU PLU

La commune de Gaël n'est actuellement dotée d'aucun document d'urbanisme, elle est donc régie par le Règlement National de l'Urbanisme.

Le Conseil Municipal est engagé depuis 2003 dans l'élaboration d'un PLU, un projet de PLU a été arrêté en 2008 mais la procédure n'a jamais abouti.

La commune s'est réengagée dans l'élaboration d'un PLU par délibération du Conseil Municipal en date du 17 décembre 2010, qui n'a pas abouti également.

La commune s'est réengagée une seconde fois dans l'élaboration d'un PLU par délibération du Conseil Municipal en date du 22 septembre 2015.

L'élaboration d'un PLU est l'occasion d'avoir un projet territorial en cohérence avec le SCoT et les différentes lois en matière de gestion et d'aménagement local.

2 PRESENTATION GENERALE

2.1 Situation géographique

La commune de Gaël se situe à l'extrême ouest du département de l'Ille et Vilaine en limite avec le Morbihan et les Côtes d'Armor.

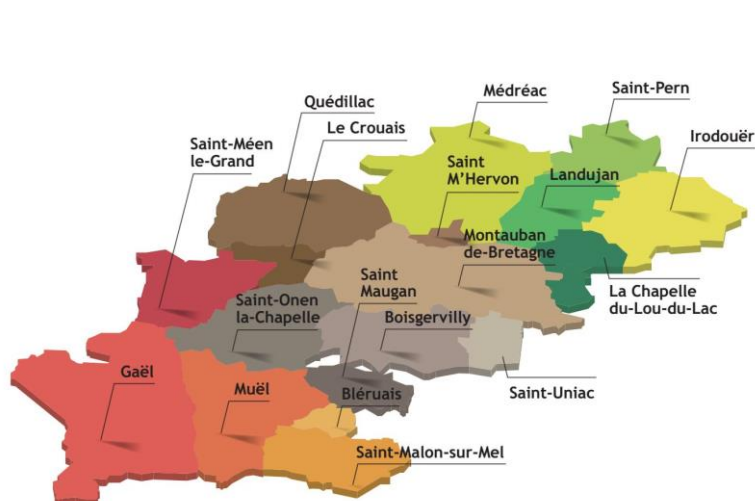


Les communes limitrophes de Gaël sont au nombre de 8

- à l'ouest : Illifaut (22) et Mauron (56)
- au nord-ouest : Loscouët sur Meu(22)
- au nord : Saint Méen Le Grand (35)
- au nord est : Saint Onen La Chapelle (35)
- à l'est : Muel (35)
- au sud : Concoret (56)
- au sud-ouest : St Léry

2.2 Contexte administratif depuis le 01 janvier 2014

La commune de Gaël est incluse dans la Communauté de Communes de Saint Méen Montauban mais aussi dans le périmètre du SCoT du Pays de Brocéliande.



**Communauté de communes
De Saint Méen Montauban**



SCoT du PAYS DE Brocéliande

2.2.1 La communauté de communes de Saint Méen Montauban

La Communauté de communes de Saint Méen Montauban est issue de la fusion des Communautés de communes du Pays de Saint Méen le Grand et du Pays de Montauban de Bretagne et de l'intégration des communes de Saint Pern et Irodouër, le 1^{er} janvier 2014.

La Communauté de Communes travaille sur le développement économique, l'équilibre et la cohérence du territoire, sur le développement sportif, culturel et

touristique pour les 18 communes de la Communauté de communes de Saint Méen Montauban.

Le développement économique

- Acquisition, aménagement, entretien et aménagement des zones d'activités industrielles, commerciales, tertiaires, artisanales qui sont d'intérêt communautaire
- Actions de développement économique

Promotion et communication

- Recherche et accompagnement de porteurs de projet en vue de l'implantation de projets économiques

Aménagement de l'espace communautaire

- Schéma de cohérence territoriale (SCoT)
- Numérisation du cadastre

Culture, sports, loisirs, coopération décentralisée, action sociale

Tourisme

- Accueil et information des touristes, promotion des sites touristiques
- Aide et soutien aux communes membres pour la création et l'aménagement

Protection et mise en valeur de l'environnement

Politique du logement et du cadre de vie

Création aménagement et entretien de la voirie, transport, chemin de randonnée

Jeunesse et petite enfance

2.2.2 Le SCoT du Pays de Brocéliande

Le Pays de Brocéliande, de par sa configuration territoriale (secteur périurbain multipolarisé à proximité immédiate d'une Métropole Régionale) et de son histoire (ancienne sous-préfecture de Montfort sur Meu), a souhaité se doter d'un véritable projet d'aménagement du territoire au travers du Schéma de Cohérence Territoriale.

Ce travail d'organisation, de cohérence et de projection, à l'échelle de 35 communes, a pour objectif de donner une vision d'aménagement de ce territoire en interne, mais également en le positionnant à l'échelle régionale.

Ainsi, les quatre grandes thématiques de ce SCoT (Habitat - Economie - Déplacement - Environnement) n'ont de sens qu'au travers d'une lecture générale de ce projet à dix ans. Il s'agit en effet, sur une superficie de près de 1000 km² accueillant à ce jour 67 000 habitants, d'avoir une politique d'accueil des populations, de fixation des emplois sur le territoire, de limitation des déplacements, de préservation de l'environnement, le tout en gardant l'image, les caractéristiques et la force de ce territoire.

Donc, tout en confirmant et en renforçant cette multipolarité, le Pays de Brocéliande a cherché à organiser son développement en hiérarchisant son espace. Ainsi, il offre autour du tripôle historique (Montauban de Bretagne - Montfort sur Meu - Saint-Méen Le Grand) un véritable chapelet de villes intermédiaires permettant de fixer les populations, les services et les équipements, mais aussi les emplois, le tout dans des conditions d'accessibilité intéressantes. Tout en assurant un développement contrôlé et organisé de l'urbanisation, ce projet s'est attaché à mettre en valeur et à protéger sa première ressource à savoir son paysage. Secteur à dominante rural, profitant d'un paysage boisé riche, ce projet bénéficie effectivement d'une volonté de laisser des espaces de respiration sur ce territoire.

Le SCoT est en révision depuis 2014.

Ainsi, 2 grands axes majeurs sont déclinés :

- **Tirer parti du positionnement stratégique du Pays de Brocéliande**, en continuant à accueillir de nouvelles populations, en ancrant l'attractivité résidentielle, en consolidant les atouts concurrentiels du tissu économique et en accompagnant et en facilitant les modes de déplacements alternatifs.

- **Miser sur les qualités intrinsèques du Pays comme facteur d'attractivité**, en asseyant l'aménagement et le développement du Pays sur une armature naturelle et paysagère valorisée, par la promotion de nouvelles pratiques urbaines privilégiant la durabilité et l'optimisation des ressources du Pays.

Ce travail de Schéma de Cohérence Territoriale est réalisé dans un esprit de concertation et d'écoute avec une volonté de respect des libertés et initiatives communales. Il ne s'agit pas de constituer un Plan Local d'Urbanisme à l'échelle de 34 communes, mais bien de mettre en œuvre un outil pour construire et partager un avenir commun.

Le code de l'urbanisme prévoit que : « *Les Plans Locaux d'Urbanisme doivent être compatibles avec les orientations des Schémas de Cohérence Territoriale et des schémas de secteur* ».

SCoT et documents communaux d'urbanisme sont complémentaires et s'enrichissent mutuellement.

Le SCoT donne des orientations aux communes, mais avec suffisamment de souplesse pour qu'elles puissent être déclinées localement.

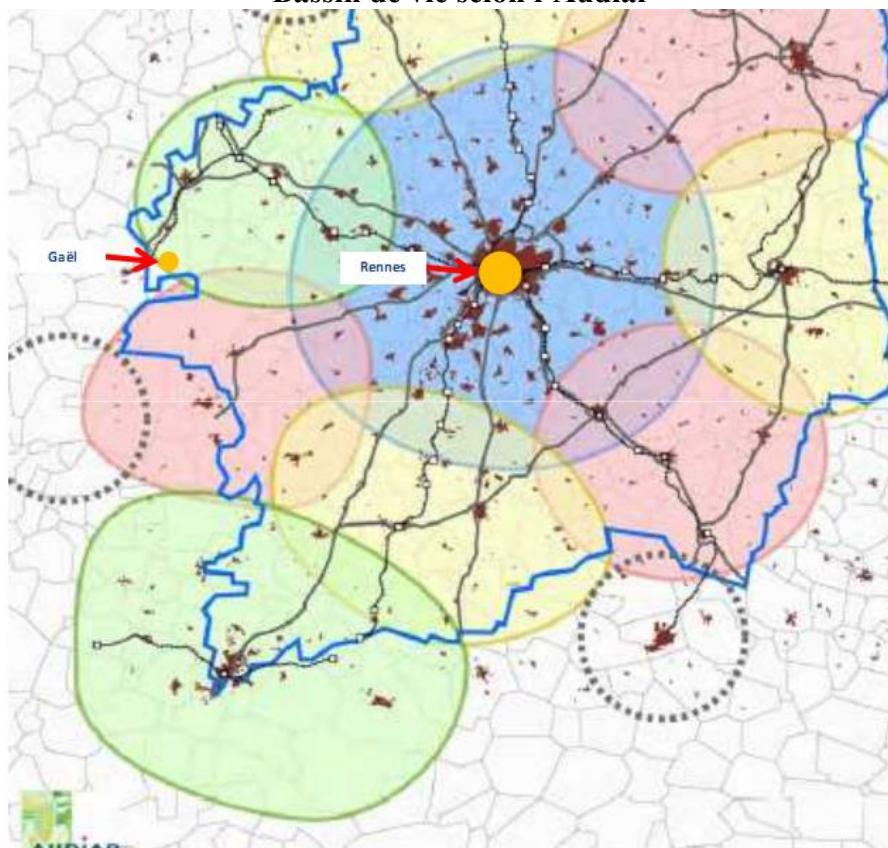
2.3 Bassin de vie

Gaël est une commune d'Ille et Vilaine en limite du Morbihan et des Côtes d'Armor. Sa position géographique fait que son bassin de vie est partagé entre les trois départements.

Le bassin de vie est le plus petit territoire sur lequel les habitants ont accès à la fois aux équipements et à l'emploi.

Gaël est comprise dans le bassin de vie Monfort / Montauban, un bassin qui ne dispose pas d'une polarité forte. Ce bassin de vie est un espace intermédiaire organisé autour d'une aire urbaine d'environ 45 000 habitants. Ce territoire est irrigué par la route Rennes-Brest et par la voie ferrée Rennes – La Brohinière qui la dessert en son centre.

Bassin de vie selon l'Audiar



III. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU SITE, DE L'ENVIRONNEMENT

L'analyse thématique suivante et la superposition de ces éléments permettent de mieux mesurer l'impact des contraintes naturelles sur l'organisation spatiale de la commune et de son agglomération et de mieux comprendre les différentes phases de son évolution.

Elle a permis notamment d'identifier puis de délimiter les sites et les éléments du paysage nécessitant des mesures de protections particulières, répondant ainsi à l'esprit de la Loi 93.24 du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages.

L'état initial de l'environnement est un constat à un instant T, il sera susceptible d'évoluer dans le temps.

Cette description permet d'analyser les atouts et les faiblesses de Gaël, de les intégrer dans le projet et surtout de faire en sorte que le PLU n'ait pas d'impacts négatifs sur l'environnement.

A proximité du site Natura 2000 lié à la forêt de Paimpont, Gaël fait l'objet d'une évaluation environnementale.

La commune doit intégrer un inventaire de ses zones humides. Ce dernier fut réalisé en juin 2008 par Le Grand Bassin de l'Oust, il n'est ni stable, ni exhaustif.

NB : toutes les photos illustrant ce diagnostic ont été prises depuis les rues du bourg de Gaël, depuis les routes départementales, voies communales et chemins d'exploitation, toutes ces photos sont prises depuis la voie publique et servent à illustrer les données du diagnostic.

1 TOPOGRAPHIE

Le territoire communal s'étend sur une superficie de 5210 hectares.

La commune de Gaël est profondément vallonnée du fait de la présence de nombreuses vallées dont la plus importante est celle du Meu.

Les points les plus hauts sur le territoire communal se situent tous en limite communale : (voir la carte, points hauts correspondant à l'aplatissement de couleur marron)

- à l'extrême nord (environs du Bourg Neuf, des Rues Hirel avec une altitude comprise entre 98 m et 101 m)
- à l'ouest à hauteur du Taillis de Grenedan et de la Haie de Gaël avec une altitude d'environ 98 m
- à l'extrême sud est entre les hameaux de Renihal, Point Clos et la Grohandais avec des altitudes comprises entre 105 et 130 m

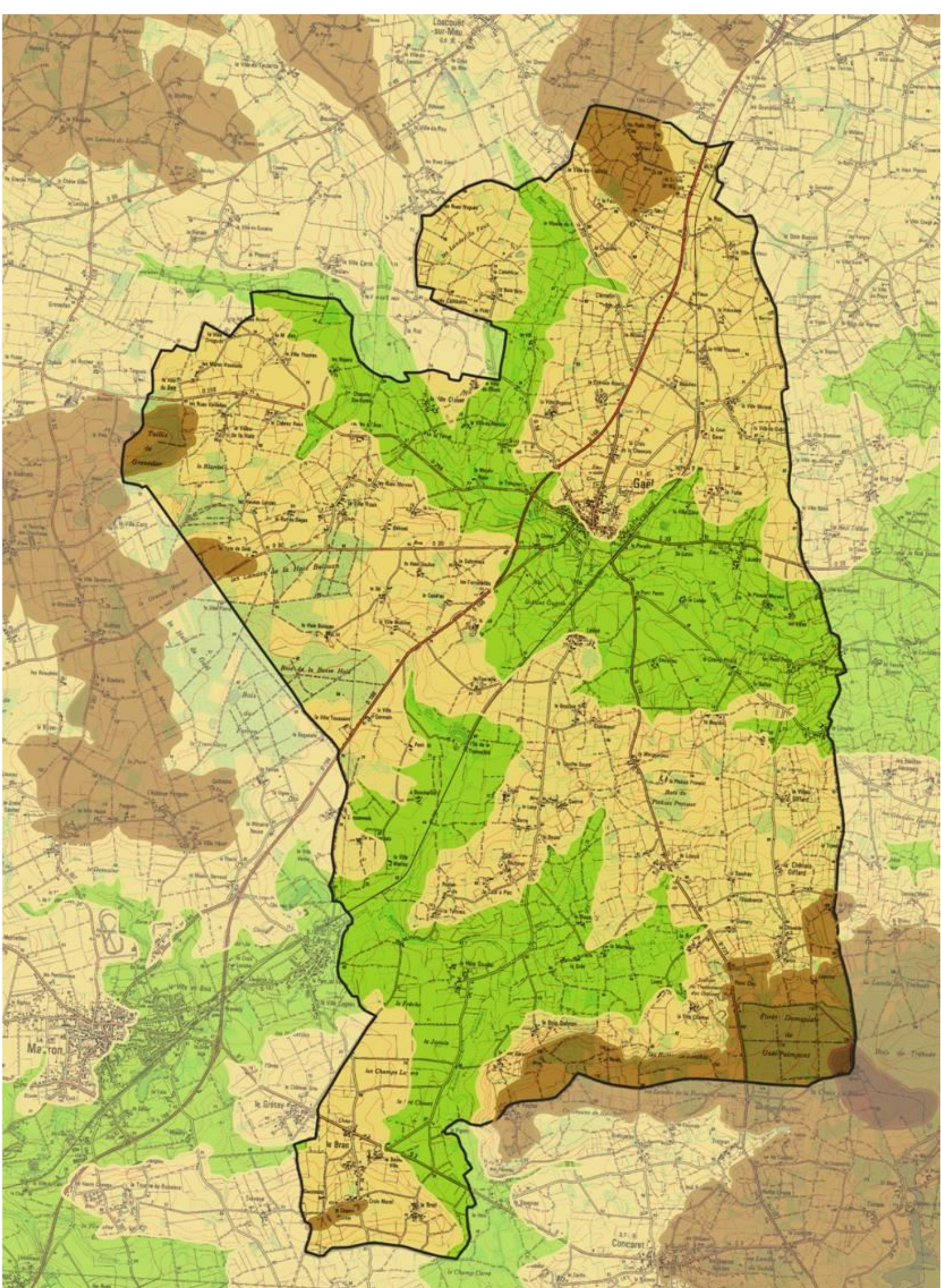
Le point le plus haut sur la commune étant 130 m, il est situé dans la forêt domaniale de Gaël / Paimpont.

Les points les plus bas sont liés aux vallées

- vallée liée aux ruisseaux des Douves du Roz et d'Isaugouët au sud du territoire communal avec des altitudes aux alentours de 60 / 70 m
- vallée liée au Meu avec des altitudes aux alentours de 50 / 60 m au centre du territoire communal
- vallée liée au ruisseau de Fonséan à l'ouest avec des altitudes de 60 m environ.

Le point le plus bas sur la commune étant 55 m, il est situé à l'est du territoire communal juste en dessous du hameau du Plessis Morvan

L'altitude moyenne étant 80 m en moyenne.

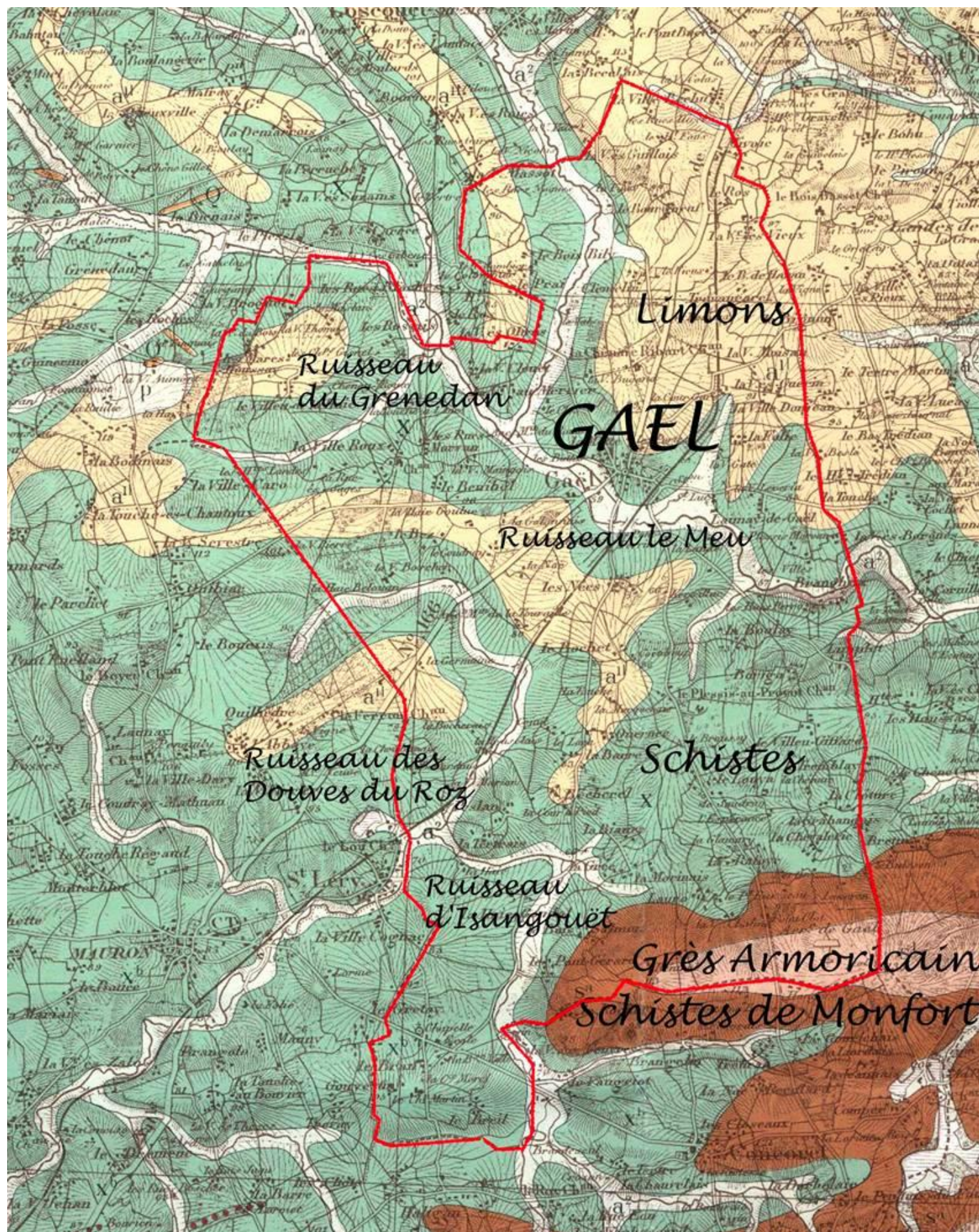


2 GEOLOGIE

On trouve au sud-est des schistes et des grès rouges du Membre de Montfort, qui sont délimités par les nombreux ruisseaux qui sillonnent la commune. Ces grandes formations géologiques dépassent les limites communales et se retrouvent à l'échelle de plusieurs départements.

L'ensemble du plateau agricole communal est composé principalement de schistes, entrecoupés des nombreux ruisseaux qui morcellent Gaël. Ces ruisseaux sont caractérisés par un dépôt d'alluvions modernes.

Le sous-sol du nord-est communal est composé de limons, que l'on retrouve aux lieux-dits de la Ville Germain, le Villeu de la Haye, les Noés, le Bochet et la Haye Goulu.



3 HYDROGRAPHIE

3.1 Les cours d'eau

La commune de Gaël a la particularité d'être coupée par la ligne de partage des eaux qui divise le territoire communal d'ouest en est, on retrouve deux bassins versants qui déterminent deux grandes entités géographiques :

- le bassin versant du Meu
- le bassin versant de l'Oust

La vallée du Meu traverse le territoire communal d'est au nord-ouest dans sa partie centrale sous le bourg puis remonte vers le nord-ouest du territoire communal.



Vallée du Meu à proximité du bourg

Le Meu prend sa source à Saint Vran dans les Côtes d'Armor et se jette dans la Vilaine à hauteur des communes de Chavagne et Goven en Ille et Vilaine, deux communes situées bien en aval de Gaël.

Le Meu est un affluent de la rive droite de la Vilaine.

La longueur du Meu est estimée à 87 km dont 9 km sur la commune de Gaël, la superficie du bassin versant est de 81 500 hectares.

Le Meu est partagé en deux parties :

- le Meu Amont part de la source à la confluence avec le Comper à Saint Gonaly, la commune se situe donc dans la partie amont du Meu.

- le Meu Aval va de cette confluence jusqu'à la Vilaine.





On retrouve un ruisseau affluent du Meu : le ruisseau de Gredan (14 km au total) et son affluent le ruisseau de Fonséan.



Ruisseau de Gredan à hauteur de La Tenue



Ruisseau de Fonséan à hauteur de la Chapelle Sainte Santé

Puis l'extrême sud, où l'on retrouve également plusieurs ruisseaux : le ruisseau des Douves du Rotz et le ruisseau d'Isaugouët.



Ruisseau des Douves du Roz après la



Haie Goudale

*Ruisseau d'Isaugouët à hauteur
du Pont Gérard*

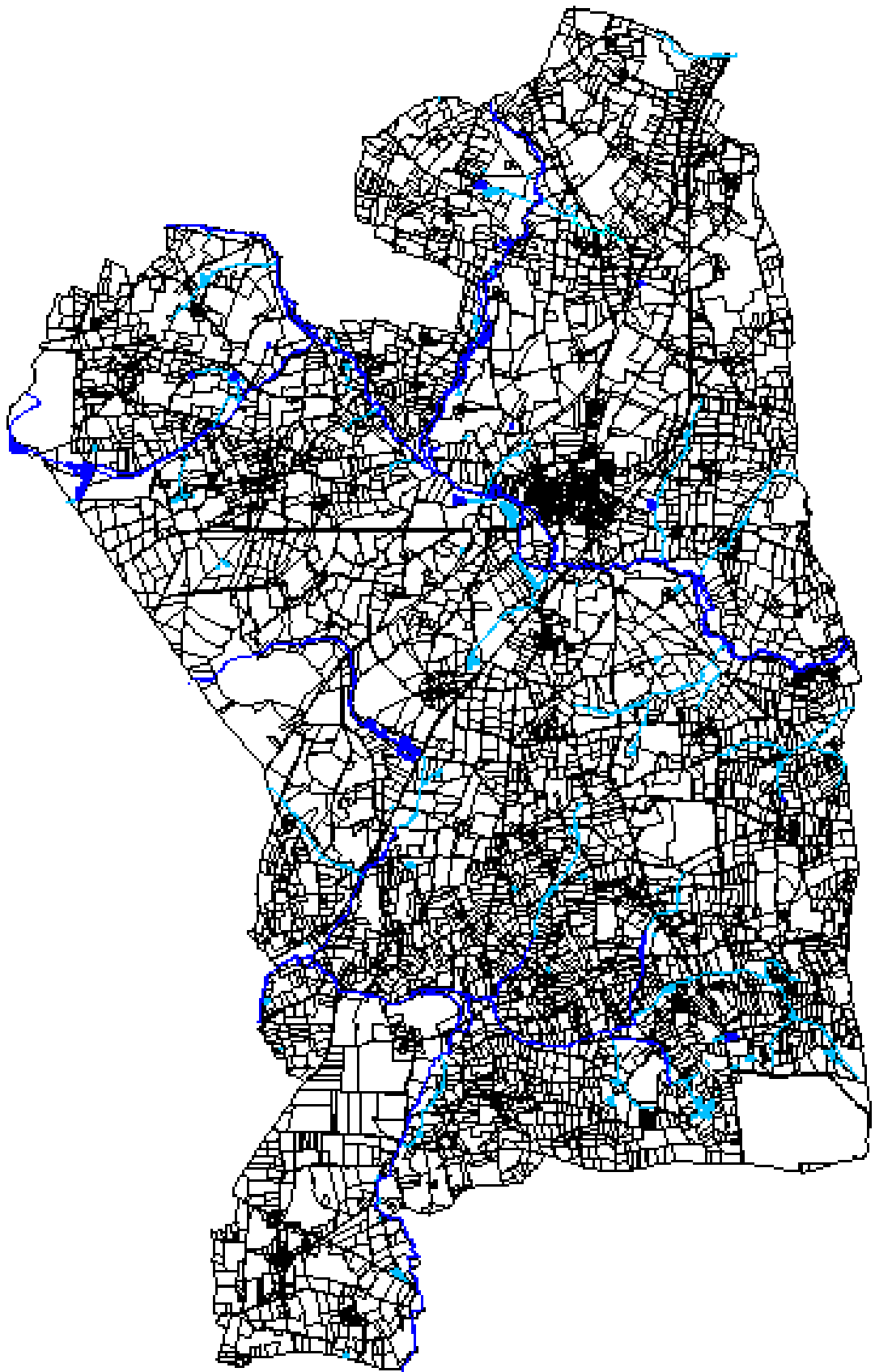
A noter qu'il n'y a pas de continuité hydrographique entre la vallée du Meu / les ruisseaux de Gredan et de Fonséan et le secteur sud de la commune.
On retrouve un petit affluent au ruisseau des Douves allant jusqu'à l'île de la Tranquillité.

A noter également que le territoire communal situé à l'est de la RD 773 et à l'est de la RD 166 ne compte aucun cours d'eau, excepté à hauteur du bourg avec la vallée du Meu, le reste du territoire communal étant quant à lui irrigué par le réseau hydrographique.

Ainsi, il n'y a pas de continuité écologique liée à l'hydrographie entre la forêt de Gaël / Paimpont et l'ensemble boisé de la Basse Haie / les Landes de la Haie Belouan et le Taillis de Gredan.

La phase de terrain de l'inventaire cartographique a permis de recenser 26,57 kilomètres de **cours d'eau** en plus des 35,35 kilomètres figurant sur les cartes de l'IGN (à l'échelle 1/25000).

En tout, la commune de Gaël compte donc 61,92 kilomètres de **cours d'eau**, qui correspondent à la définition du SAGE Vilaine.



3.2 Les nappes phréatiques

La commune recèle des réserves en eaux souterraines qui ont été répertoriées dans les années 1997 par la société ERGES (Etudes et Recherches Gisement Eau de Source) commandité par la communauté de communes de Saint Méen le Grand.

Elles se situent dans le secteur forestier de GAEL-PAIMPONT (Poinclos) au cœur d'un ensemble qui avoisine les 250 ha

La première nappe se situe au lieu-dit Lancron à l'Est de la RD773 et au sud du hameau de Pertin.

D'ailleurs, elle alimente pour partie une carrière (carrière Trouvé) située en bordure Est de la RD773.

Elle est en tête de bassin versant qui culmine à la Côte NGF 133.

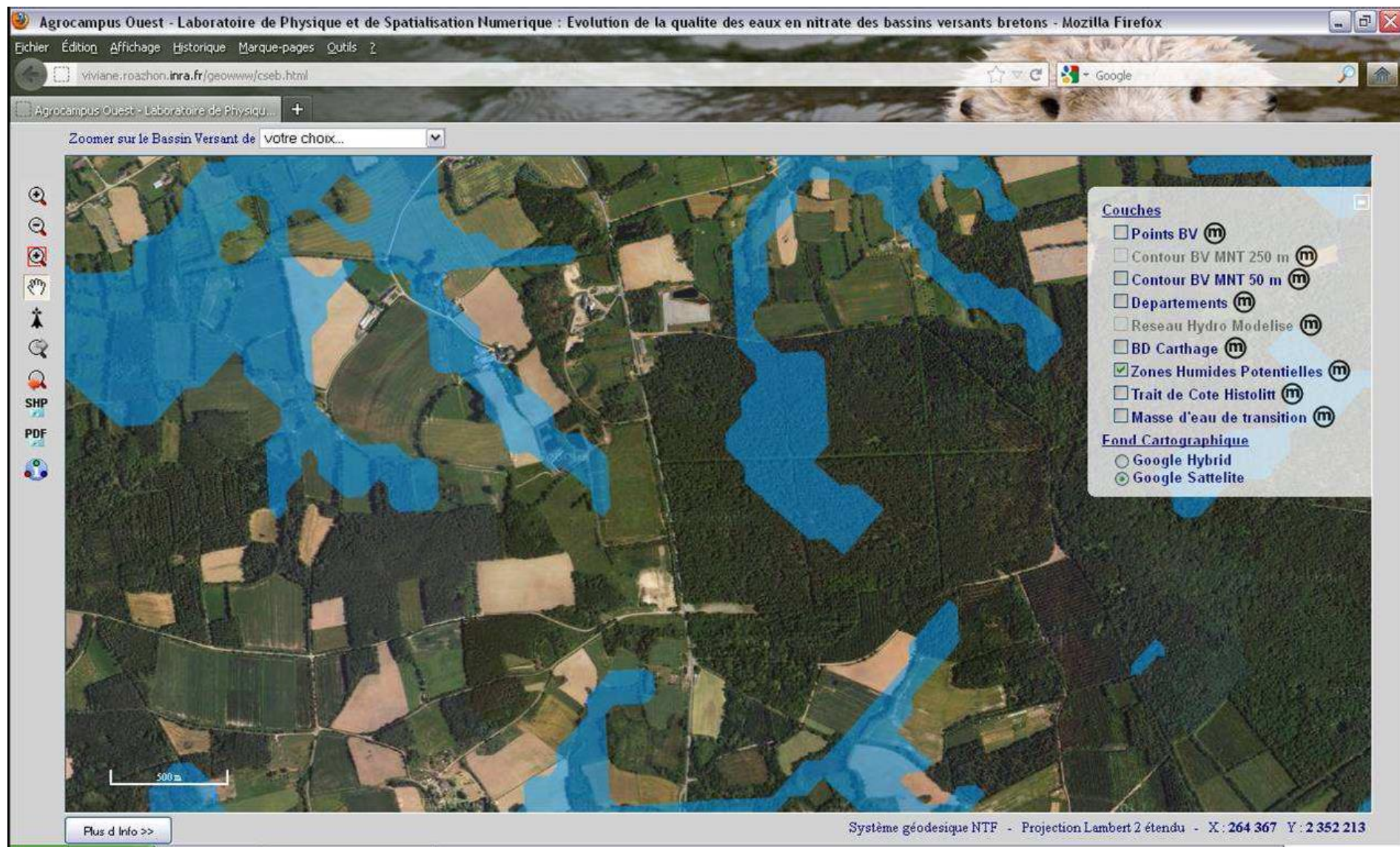
La deuxième se trouve dans la zone de Trékoet aux limites séparatives de Gaël et de Muel et alimente le ruisseau de Comper.

Cette nappe appartient à un bassin versant qui culmine à la côte NGF 126.

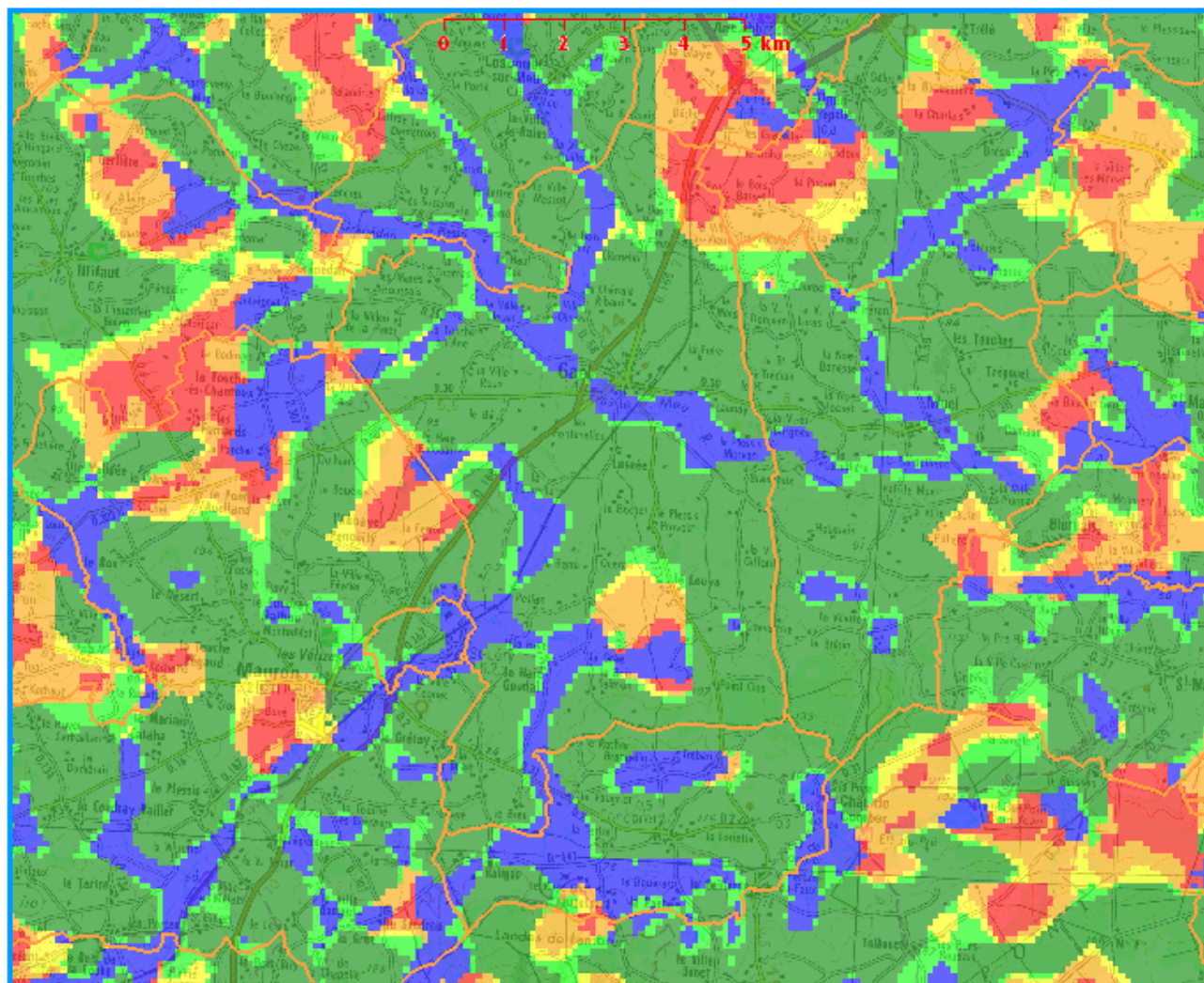
Selon les estimations faites à l'époque, la capacité de production en eau de source serait de l'ordre de 150 000 à 200 000 m³/ an.

Ces forages ont été estimés sur la partie qui relève de la commune de Muel

Enfin, l'examen des cartes BRGM montre l'importance de nappes sub-affleurentes qui attestent de la ressource hydrique dans ce secteur qui est aussi un point culminant, tête de bassin versant dont celui de l'Oust qui abouti à l'étang aux ducs à Ploërmel.



Zones humides potentielles dans le secteur de Point Clos
Source : site de l'Agrocampus ouest



Couches et légendes de la carte

- ☐ Préfectures et sous-préfectures
- ☐ Limites de départements
- ☒ Limites de communes
- ☒ Drainage 2011
- ☒ i Inondations : socle
- ☒ i Inondations : sédiments 2011
- ☒ Carte IGN
- ☐ Carte géologique BRGM
- ☐ Ombrage topographique (MNT)

Légende des remontées de nappes

- Nappe sub-affleurante
- Sensibilité très forte
- Sensibilité forte
- Sensibilité moyenne
- Sensibilité faible
- Sensibilité très faible
- Non réalisé

Carte des remontées de nappes : www.inondationsnappes.fr

Source : site internet www.inondationsnappes.fr

4 CLIMAT

La commune est sous l'influence d'un climat de type océanique dégradé (plus tempéré qu'un climat de bord de mer).

On retrouve des températures modérées avec des températures minimales moyennes supérieures à 5° et des températures maximales moyennes supérieures à 20°.

Ce climat se caractérise par des hivers doux et des températures estivales moyennes.

Les précipitations annuelles moyennes sont assez abondantes du fait de l'influence maritime : entre 600 et 800 mm, elles présentent un maximum en automne et printemps, elles sont présentes en toutes saisons mais peu intenses

La commune de Gaël présente donc un climat sans contrainte particulière, qui n'est pas défavorable à l'accueil de population.

La seule contrainte est la présence d'un élevage hors sol en sortie nord du bourg qui entraîne des nuisances olfactives.

5 ENERGIES – NUISANCES ET RISQUES

5.1 Les énergies renouvelables

Une étude a été réalisée en 2010 sur la commune afin d'identifier et de quantifier la production d'énergie renouvelable. Ce que l'on peut dire, c'est que la commune ne produit quasiment pas d'énergie renouvelable. La commune dispose de panneaux solaires photovoltaïques et produit ainsi de l'énergie électrique. Quelques panneaux solaires thermiques sont également recensés, ils contribuent à produire de l'énergie thermique.

Commune : **GAEL**
code INSEE 35117

Production d'EnR de la commune en 2010 (estimation)

Type d'EnR primaire	Filière EnR	Nombre d'installations	Electricité		Chaleur		Total
			Puissance kW	Production MWh	Puissance kW	Production MWh	Production MWh
EnR électrique	Eolien	0	0	0			0
	Hydraulique	0	0	0			0
	Ener. marines (La Rance)	0	0	0			0
	Solaire photovoltaïque	7	51	nd			nd
	sous-total	7	51	0			0
EnR thermique	UIOM	0	0	0	nd	0	0
	Solaire thermique	1			3,1	1,3	1,3
	Biogaz	0	0	0	nd	0	0
	Bois bûche	nd			nd	6 166	6 166
	Bois chaufferie	0			0	0	0
	sous-total	1	0	0	nd	6 167	6 167
TOTAL		8	51	nd	nd	6 167	6 167

nd : non disponible

**B
I
L
A
N

2
0
1
0**

5.2 Les pollutions

Les données ci-dessous sont anciennes (2003), la commune ou la communauté de communes ne disposent pas d'études sur le volet Energie / Climat.

Il n'y a pas de données plus récentes disponibles sur internet. La commune n'a pas diligencé de mission d'études particulière sur ce point.

5.2.1 Les émissions atmosphériques

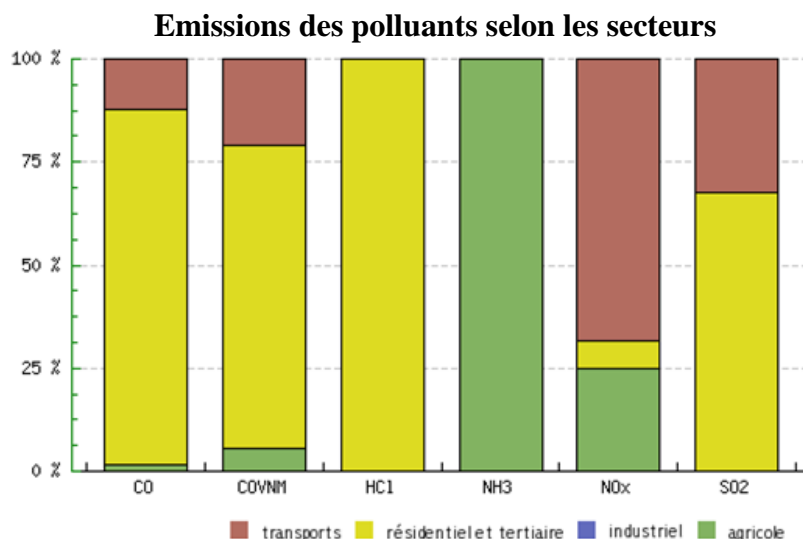
Un inventaire des émissions atmosphériques a été réalisé à Gaël en 2003 par l'organisme Air Breizh.

Trois types de pollutions sont abordés, celles liées au phénomène d'acidification, d'eutrophisation et de pollution photochimique.

Certains polluants émis par les activités humaines comme le SO_2 , les NO_x et le NH_3 participent au phénomène de pollution acide, plus connu sous le nom de pluie acide et engendrent des effets sur les sols, les systèmes aquatiques et le patrimoine bâti.

L'eutrophisation correspond à un enrichissement des milieux aquatiques par des substances azotées. Elle est liée aux émissions de NH_3 et de NO_x et est très nuisible pour la biodiversité.

La pollution photochimique résulte de réactions chimiques complexes dans l'atmosphère faisant intervenir entre autres composés les NO_x , les COVNM, le CO. Ces réactions conduisent à la formation de composés oxydants comme l'ozone qui ont des effets néfastes sur la santé et la végétation.

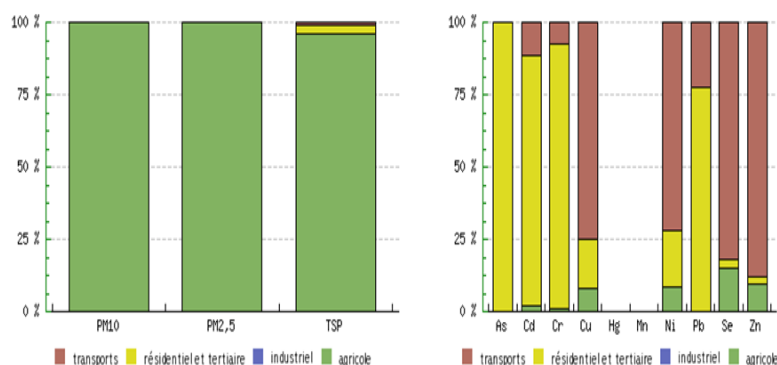


Sur Gaël, la majorité des émissions polluantes sont générées par le résidentiel et le secteur tertiaire (CO, COVNM, HC1, SO2). Les transports contribuent également à augmenter ces pollutions. Le NH3 est un polluant produit uniquement par l'activité agricole.

L'agriculture est à l'origine de phénomènes polluants particuliers et de métaux lourds. Les particules inhalables comme le PM10 peuvent avoir des compositions très diversifiées selon les sources d'émissions. Multiples molécules chimiques sont susceptibles d'être présentes à la surface des particules et d'induire des effets toxiques pour l'organisme. C'est le cas des métaux lourds comme le plomb, le cadmium...

Pollution particulaire

Bilan des émissions annuelles liées aux phénomènes de pollution particulaire et par les métaux lourds :

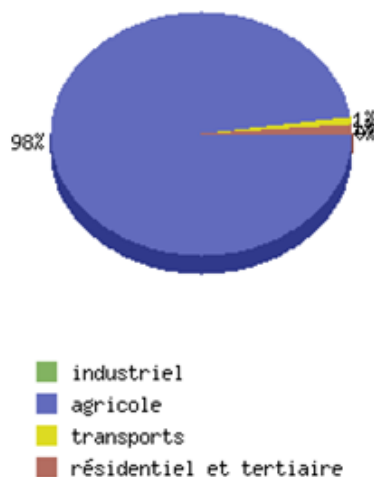


Sur Gaël, les transports mais surtout le résidentiel et l'agricole sont les principales sources d'émissions de polluants.

Il en est de même pour les émissions de gaz à effet de serre. L'effet de serre est un phénomène naturel qui a permis d'avoir sur terre une température compatible avec le développement des organismes vivants.

En rejetant des grandes quantités de gaz (CO2, CH4, N2o...), les activités humaines contribuent à accentuer ce phénomène et engendrent un réchauffement au niveau planétaire.

Bilan annuel des émissions de gaz à effet de serre sur Gaël



5.2.2 Les installations classées pour la protection de l'environnement

Les ICPE sont des installations agricoles exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients pour :

- La commodité du voisinage
- La santé
- La sécurité
- La salubrité publique
- L'agriculture
- La protection de la nature et de l'environnement
- La conservation des sites et des monuments

Dans le but de minimiser les risques relatifs à ces installations, la loi 76-663 du 19 juillet 1976 définit les procédures relatives aux ICPE.

Le site de l'inspection des installations classées a fourni la liste des ICPE sur la commune.

Cette liste n'est pas actualisée régulièrement et ne prend donc pas en compte le changement de statut ou d'activité des agriculteurs, des entreprises...

Il a été décidé de ne pas inscrire cette liste dans le PLU, car celle-ci peut s'avérer rapidement obsolète car liée à la vie des entreprises.

5.3 Les risques et nuisances

Gaël est une commune soumise à plusieurs risques d'ordre différent. On remarque quatre risques majeurs.

5.3.1 Le risque de séisme

La Bretagne est classée en zone de sismicité par décret du 22 octobre 2010, ce dernier est entré en vigueur depuis le 01 mai 2011.

Ceci entrainera des contraintes de constructions à la fois pour les éléments non structurants des habitations individuelles et des normes parasismiques à respecter pour les bâtiments recevant du public, de grande hauteur ou potentiellement à risque...

5.3.2 Le risque d'inondation

La commune est également soumise au risque inondation :

- le PPRI du Meu, du Garun et de la Vaunoise a été approuvé le 20 octobre 2005, cette servitude s'impose au PLU. Les plans du PPRI seront reportés sur les plans de zonage.

5.3.3 Le risque de feu de forêt

La commune est soumise au risque feux de forêt, l'arrêté préfectoral du 07 novembre 1980 a reconnu la commune de Gaël comme commune exposée aux incendies de forêts, bois et landes du fait de la présence de la forêt de Paimpont, du Bois de la Basse Haie, des Buttes de Renihal, du Bois de Salmon, des Landes de Belouan et du Taillis de Gredan.

L'urbanisation à proximité de ces massifs sera exclue.

5.3.4 Le risque lié aux axes routiers

Enfin, la commune est soumise au risque de transports de matière dangereuse du fait du passage des RD 166, 773 et 30.

5.3.5 Le risque lié au gonflement des argiles

La commune est concernée par des problématiques de retrait et gonflement des argiles, aléa moyen et faible.

5.3.5 Autres risques

La commune a également bénéficié de plusieurs arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle pour les risques de tempête, mouvements de terrains, inondation et coulée de boue en 1987, 1992 et 1999.

Suite aux importantes inondations de décembre 2013 à février 2014, la commune de Gaël n'a pas bénéficié d'un arrêté de catastrophe naturelle.

Le risque sanitaire lié à la présence de radon

Le radon, gaz radioactif d'origine naturelle, représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants. Il est présent partout à la surface de la planète à des concentrations variables selon les régions.

Dans certaines conditions, notamment de confinement, le radon peut s'accumuler dans les bâtiments et accroître les risques pour la santé des occupants. Des solutions correctrices doivent être mises en place en cas d'exposition trop élevée.

La nature du sous-sol du territoire de la commune est susceptible de favoriser l'émission de radon (gaz cancérogène). A l'air libre, il est dilué et sa concentration est donc faible ; par contre dans certaines conditions, il peut s'accumuler. Il est donc important de mettre en place et de maintenir une ventilation efficace dans tous les locaux d'habitation et assimilés et établissements recevant du public. Le règlement rappelle les actions à mettre en œuvre afin de lutter contre les émissions de radon.

La connaissance des caractéristiques des formations géologiques sur le territoire rend ainsi possible l'établissement d'une cartographie des zones sur lesquelles la

présence de radon à des concentrations élevées dans les bâtiments est la plus probable. Ce travail a été réalisé par l'IRSN à la demande de l'Autorité de Sûreté Nucléaire et a permis d'établir une cartographie du potentiel radon des formations géologiques du territoire métropolitain et de l'Outre-Mer.

6 LES STRUCTURES VEGETALES

6.1 Les boisements

6.1.1 Deux grands ensembles boisés

La commune de Gaël compte de grands ensembles boisés sur son territoire communal, ces deux boisements ont un impact paysager très fort, ils sont visibles en permanence en tant que ligne d'horizon.

Diaporama pris depuis le hameau de La Touraille, Forêt de Gäel / Paimpont en horizon



La partie ouest du territoire communal est fortement boisée avec le Taillis de Grenadan et les environs des Hautes Landes et de la Haie de Gaël, puis avec les Landes de la Haie Belouan puis avec le Bois de la Basse Haie.

A noter que ces boisements se prolongent sur la commune de Mauron (56) et forment une unique entité paysagère et écologique.

Cet ensemble couvre environ 135 hectares.

Diaporama pris depuis le hameau L'Espérance (RD 773)



On retrouve le second ensemble au sud du territoire communal, avec la forêt domaniale de Gaël Paimpont (environ 100 hectares) et le secteur boisé des Buttes de Renihal et du Bois Salmon (environ 50 hectares).

A noter que ces boisements se prolongent sur les communes de Concoret (56) avec les Landes de la Fontaine Bourse et les Communs de Renihal et sur Paimpont avec la Forêt de Paimpont.



Forêt de Gaël / Paimpont

La trame bocagère très dense et le réseau hydrographique permettent notamment d'assurer des continuités écologiques entre ces deux secteurs boisés, cependant, le passage de la RD 773 et la RD 166 induit une fragmentation des systèmes écologiques en créant un obstacle en tant qu'infrastructures linéaires de transport, la présence de ces axes peut entraîner une isolation de l'habitat d'origine et par la suite contribue à une diminution des espèces.

6.1.2 Des bosquets nombreux

Le territoire communal compte de nombreux bosquets plus ou moins gros notamment au sud et à l'ouest du territoire, la partie est comprise entre la RD 166 et la limite communale en est quant à elle dépourvue.

Plusieurs de ces bosquets / petits boisements sont liés aux cours d'eau et aux fonds de vallée mais pas forcément (par exemple le bois du Plessis Provost lié à un ancien manoir).



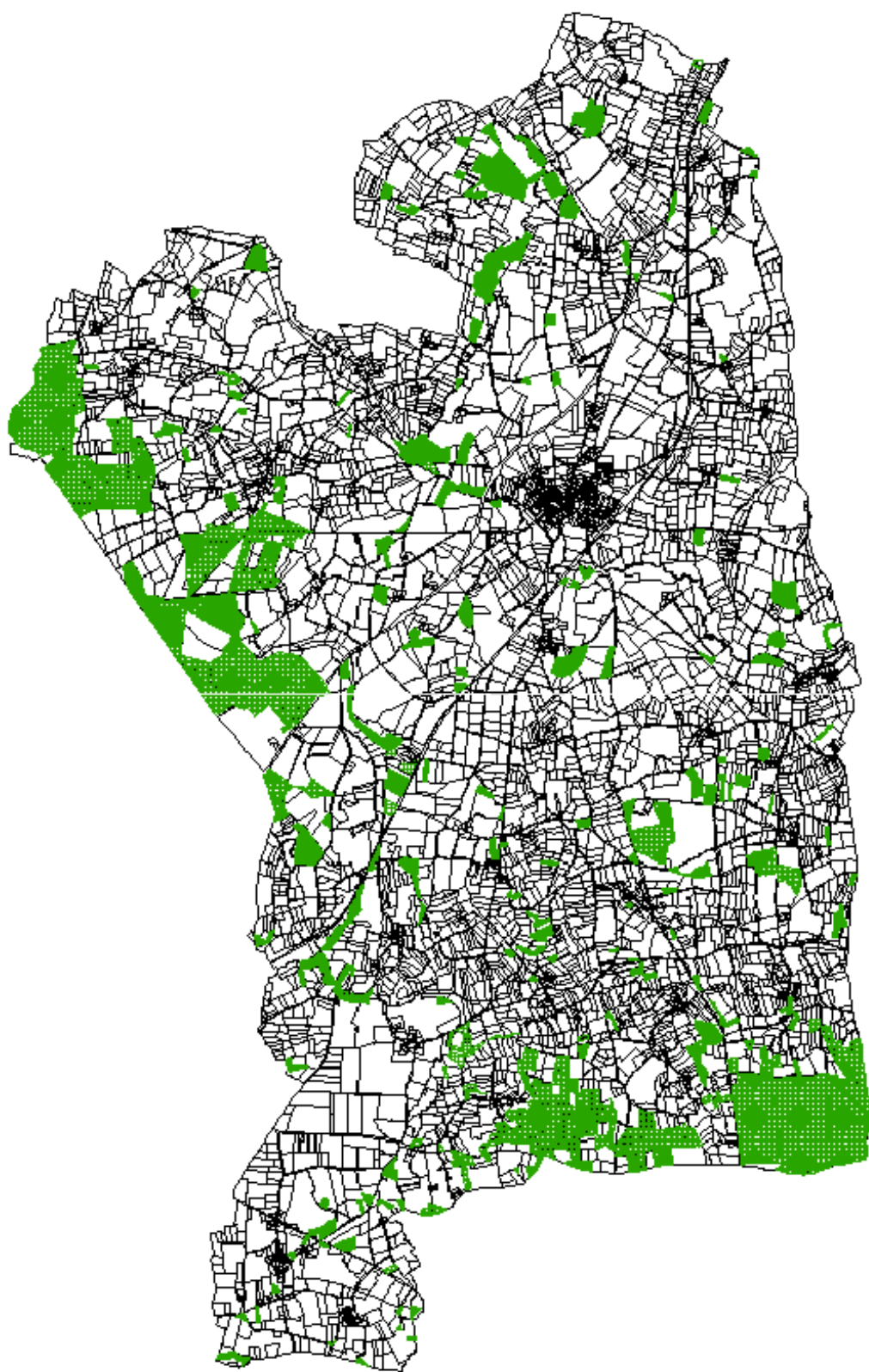
Bois du Plessis Provost

On retrouve également plusieurs boisements composés de peupliers et saules ou bien de petites peupleraies notamment le long du ruisseau d'Isaugouët, le long de la vallée du Meu.

6.2 Le bocage

Le bocage participe à l'identité du paysage régional. Celui-ci est encore très présent sur la commune, la trame bocagère est dense continue, elle couvre l'ensemble du territoire communal et de nombreuses haies sont remarquables ; il appartiendra donc de préserver cette densité végétale.





Principaux boisements de Gaël – extrait du Plan de zonage

7 LES ZONES HUMIDES

La commune est couverte par le Schéma d'Aménagement des Eaux de la Vilaine (SAGE Vilaine) mais aussi par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Loire Bretagne (SDAGE)

Un inventaire des zones humides a été réalisé en mars 2011, il est joint en annexes du PLU.

Cet inventaire n'est ni stable ni exhaustif.

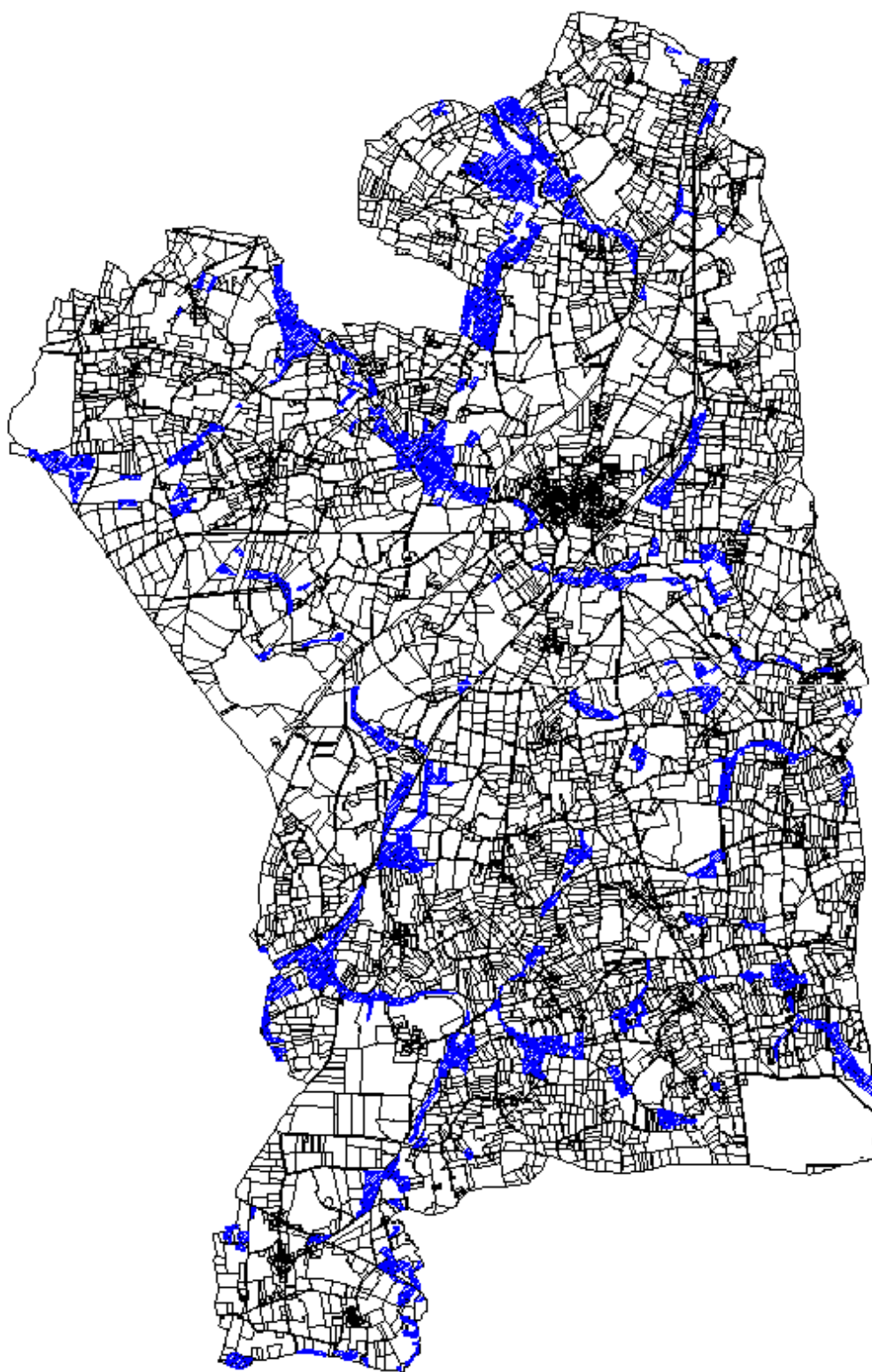
Cette structure végétale représente 300.33 hectares sur la commune soit 5.76 % du territoire communal.

Il a été répertorié 437 zones humides sur la commune, il appartiendra là aussi de préserver cette entité végétale.

L'inventaire des zones humides annexé au PLU n'est ni exhaustif ni stable (un milieu naturel est un milieu vivant) les zones humides identifiées devront être protégées.

De même, tout aménagement ayant un impact sur une zone humide même si celle-ci n'est pas recensée au plan, peut relever d'une instruction au titre de la Loi sur l'eau et tous travaux non conformes s'exposent à une verbalisation des services de la police de l'eau.

Inventaire des zones humides de Gaël – extrait du Plan de zonage



8 LES PROTECTIONS ENVIRONNEMENTALES

8.1 La ZNIEFF Forêt de Paimpont

L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique (ZNIEFF) a pour objectif de réaliser une couverture des zones les plus intéressantes au plan écologique, essentiellement dans la perspective d'améliorer la connaissance du patrimoine naturel national et de fournir aux différents décideurs un outil d'aide à la prise en compte de l'environnement dans l'aménagement du territoire.

Ces ZNIEFF représentent le résultat d'un inventaire scientifique. Leur valeur en jurisprudence est attestée.

Il faut distinguer deux types de classement :

- Les ZNIEFF de type I désignent « des secteurs d'une superficie en général limitée caractérisée par la présence d'espèces, d'association d'espèces ou de milieux rares, remarquables, ou caractéristiques du milieu du patrimoine naturel régional ou national ». Ces secteurs, inventoriés par des naturalistes et des scientifiques, peuvent révéler la présence d'espèces protégées par la loi, mais le plus souvent, soit la présence d'espèces rares - ou en raréfaction - et localisées, soit des espèces en limite d'aire de répartition, mais toujours d'intérêt écologique.

- Les ZNIEFF de type II désignent les « grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes ». Ces zones plus vastes sont le siège de milieux souvent relictuels, singuliers et/ou localisés, mais généralement sans espèce strictement protégée.

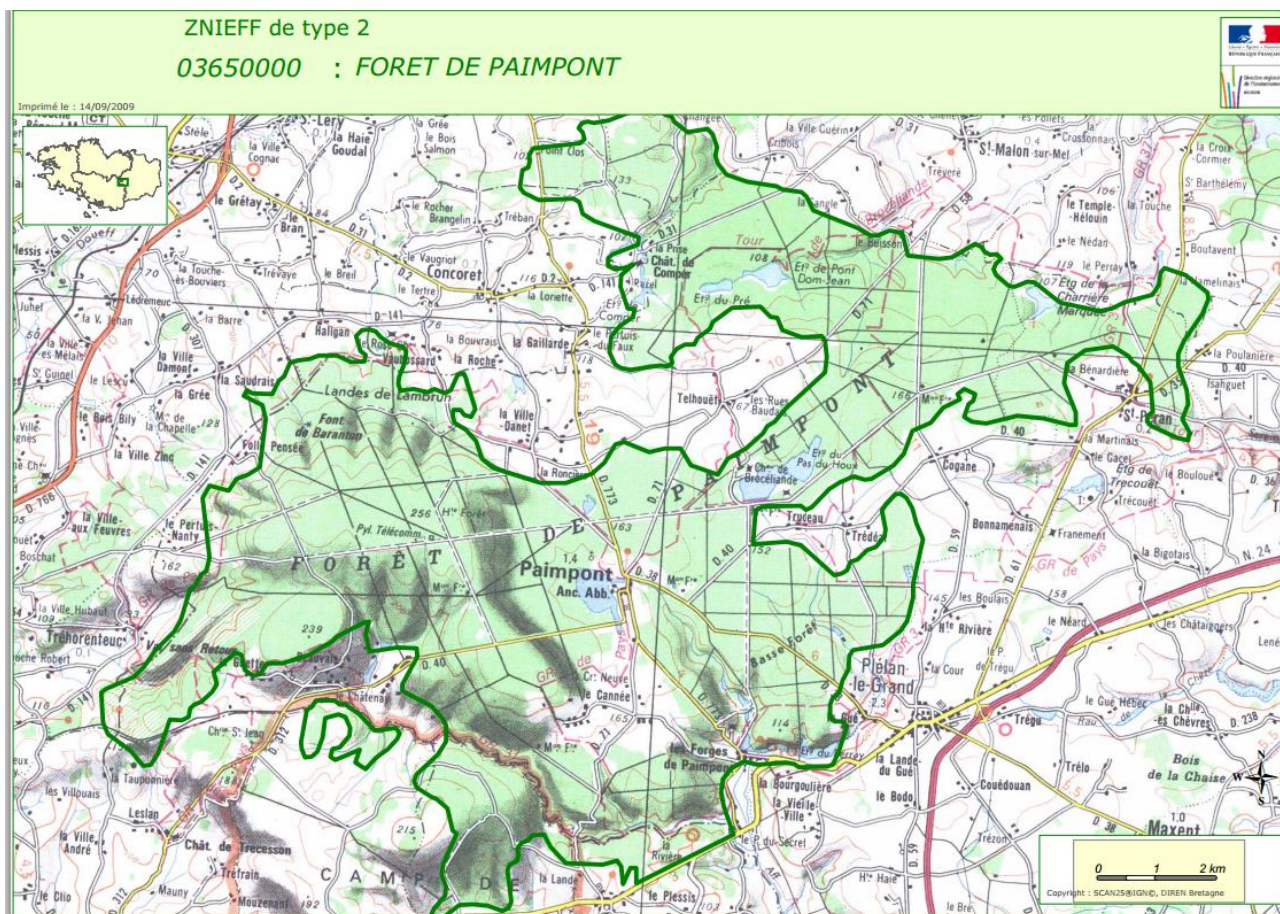
La commune de Gaël est concernée par une ZNIEFF de type II : forêt de Paimpont, n°03650000

Le plus vaste massif forestier de Bretagne et sans doute aussi le mieux connu, dont la richesse a suscité la mise en place de la station biologique de Paimpont

- * Intérêt botanique: nombreux milieux associés (étangs, landes, tourbières) formant un complexe très riche et varié, renfermant de nombreuses plantes protégées; plus de 100 espèces de mousses recensées;

Plusieurs stations de l'une des 37 espèces végétales de très grand intérêt patrimonial pour la Bretagne (Conservatoire botanique national de Brest).

- * Intérêt zoologique: Présence de grands mammifères; site de nidification de rapaces (Bondrée apivore, Busard Saint Martin, Busard Cendré, Faucon Hobereau) ainsi que de nombreuses autres espèces.



8.2 Le site Natura 2000 Forêt de Paimpont

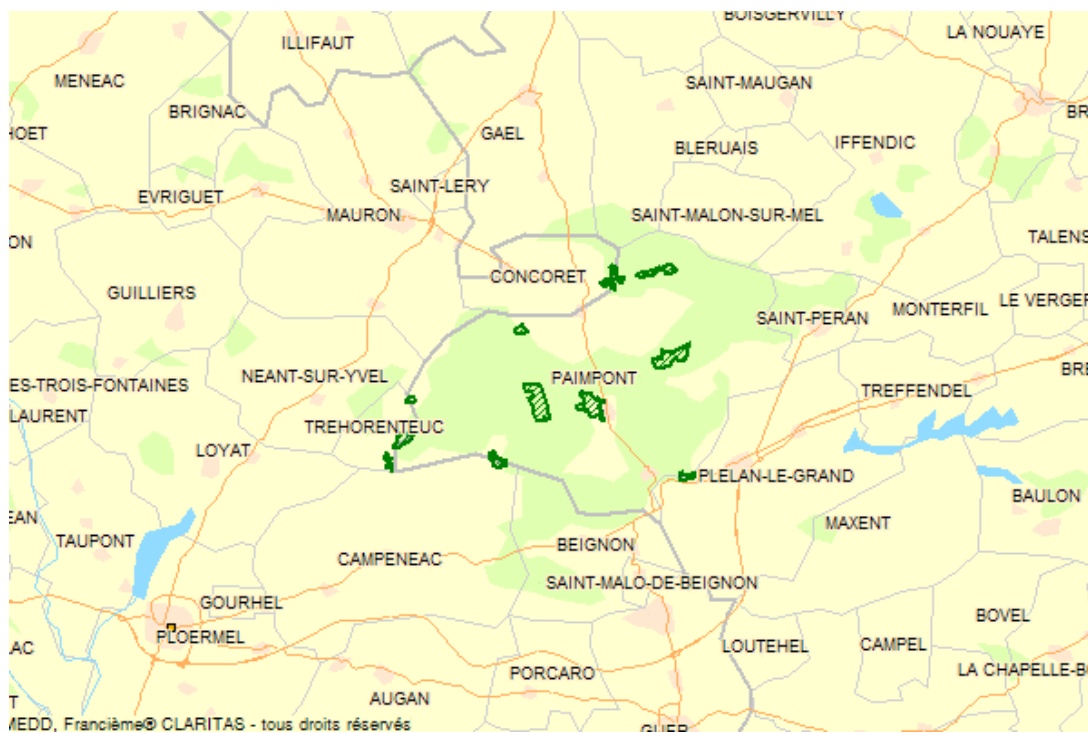
La commune de Gaël est concernée indirectement par un site NATURA 2000 : forêt de Paimpont (code FR5300005) situé sur la commune voisine de Concoret.

Ce site "éclaté" est représentatif de la diversité et de la qualité des habitats en relation avec le plus vaste ensemble forestier de Bretagne.

Le massif comporte des secteurs remarquables relevant de la hêtraie-chênaie atlantique à houx, riches en bryophytes (une centaine de taxons), ainsi qu'un complexe d'étangs présentant une grande variété d'habitats d'intérêt communautaire liée aux variations spatio-temporelles du régime d'alimentation en eau ou du niveau trophique: étang dystrophe et/ou oligo-dystrophe.

Eléments du plus vaste massif forestier de Bretagne (8000 ha) présentant en périphérie ouest un substrat schisteux riche en fer et silice recouvert surtout par des landes, et au centre, des grès armoricains sur lesquels des sols plus profonds ont favorisé l'implantation du couvert forestier (feuillus et résineux).

La relative altitude du massif, qui constitue un obstacle aux vents d'ouest, apparente le régime pluviométrique local à celui de la Basse-Bretagne (800 à 1000 mm d'eau par an).



9 LES CONTINUITES ECOLOGIQUES

9.1 A l'échelle de la commune

Plusieurs corridors écologiques sont visibles à partir du plan de zonage du PLU. En effet, il est recensé l'ensemble des boisements, les zones humides et les cours d'eau afin de les protéger dans un zonage N.

Les différents corridors identifiés dans le cadre du SCOT ont été reportés sur les plans de zonage du PLU.

La trame bleue et la trame verte sont des symboles de zones riches en biodiversité, que cela soit des réservoirs ou des corridors (liaisons entre différentes zones riches en biodiversité).

Les corridors permettent la circulation, les échanges de la faune et de la flore.

Les espaces urbanisés pour la plupart constituent des ruptures écologiques.

9.2 A l'échelle du SCoT

Le SCoT du Pays de Brocéliande a identifié des éléments végétaux à conserver sur la commune, il apparaîtra donc nécessaire de préserver ces corridors écologiques pour protéger la biodiversité.

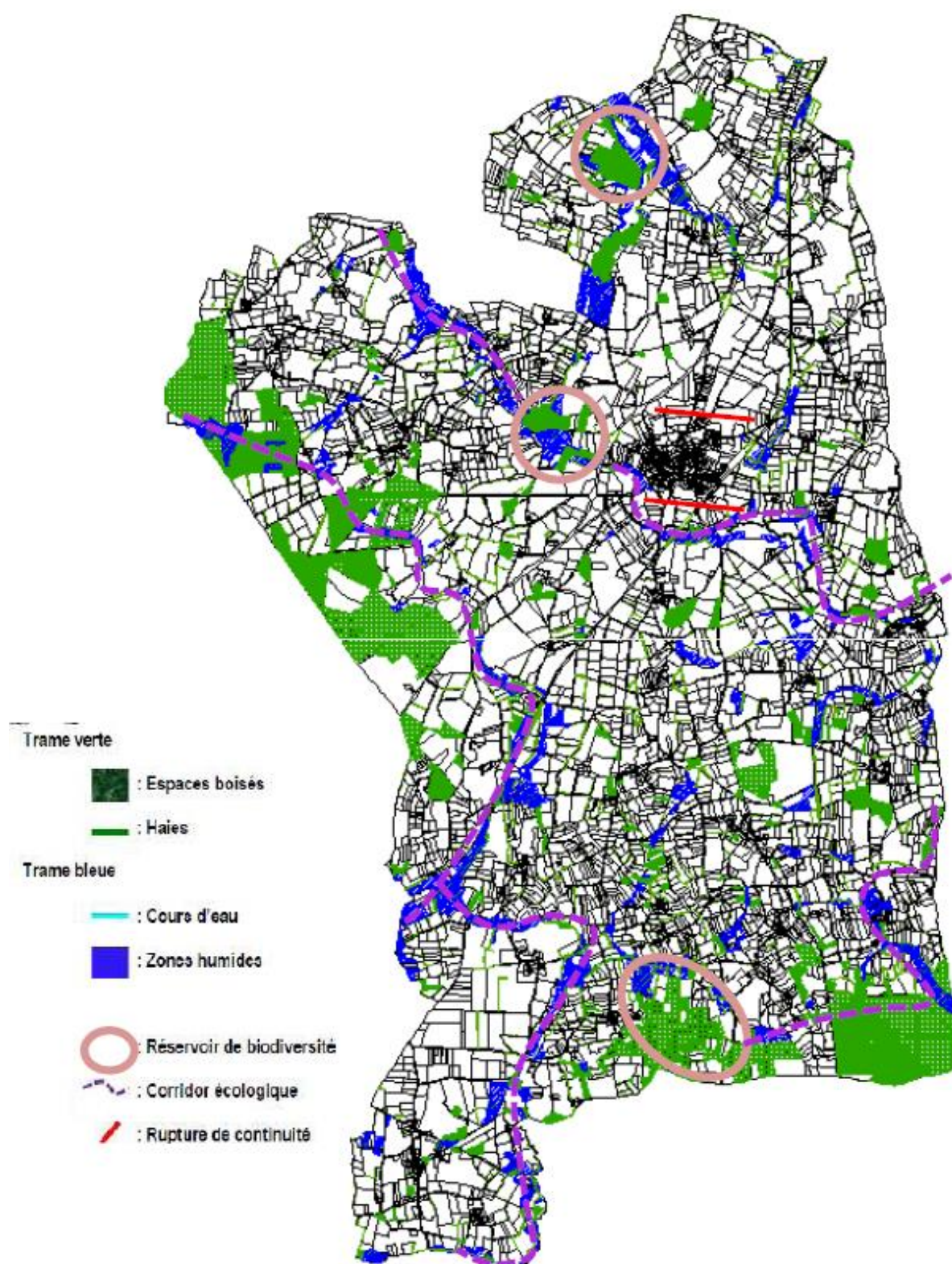


Le SCoT de Brocéliande identifie plusieurs réservoirs de biodiversité qui devront être préservés et protégés dans le PLU.

On retrouve :

- les secteurs boisés ouest et sud
- les différentes vallées reconnues en tant qu'espaces de connexions écologiques.

Il identifie également des corridors écologiques à restaurer, dont un entre le boisement à l'Ouest de la commune de Gaël et la forêt de Paimpont.



Carte extraite du Plan de zonage du PLU – Continuités écologiques

10 CONCLUSION

Gaël est une commune d'Ille et Vilaine en limite du Morbihan et des Côtes d'Armor.

La commune assure une dynamique locale au travers de son offre de proximité. Cependant, les habitants de la commune se dirigent vers d'autres pôles urbains pour accéder aux services et aux équipements. En matière d'emploi, les habitants de Gaël sortent de la commune pour aller vers les grandes agglomérations vannetaise, malouine, ou rennaise.

Ces migrations quotidiennes sont permises par une bonne desserte routière et ferroviaire du territoire communal.

La commune est révélée par sa topographie. Le point le plus haut sur la commune est situé à 130m dans la forêt domaniale de Gaël / Paimpont. Le point le plus bas sur la commune est situé à 55m à l'est du territoire juste en dessous du hameau du Plessis Morvan

Aucune incidence du PLU n'est à prévoir ni sur la géologie du territoire communal ni sur le relief. Les zones d'urbanisation future concernent essentiellement des espaces déjà urbanisés sur le plateau agricole. Le règlement du PLU précise au travers des articles 1 et 2 les conditions en matière d'exhaussement et d'affouillement des sols afin de préserver la topographie.

Les incidences de la mise en œuvre d'un PLU sur le climat sont délicates à évaluer. L'augmentation de l'urbanisation et de la population génère obligatoirement une augmentation du trafic, de consommation d'énergie et de fait de concentration de gaz à effet de serre.

Le PLU est un document qui doit permettre d'agir sur ces émissions polluantes ou tout du moins éviter qu'elles augmentent. En effet, l'un des objectifs sera de densifier et de réduire les déplacements quotidiens entre l'espace résidentiel et les espaces de services, de commerces et de loisirs.

Les éléments naturels de Gaël lui confèrent une richesse végétale et animale. La commune est couverte par un site Natura 2000, une ZNIEFF de type 2.

La commune compte plusieurs boisements de taille relativement importante. Des boisements localisés sur les points les plus hauts du territoire communal et sur les versants escarpés des vallées.

Le bocage est encore très présent sur Gaël. On retrouve de nombreuses haies bordant les routes du territoire.

L'objectif sera de conserver ces entités végétales et notamment de veiller à préserver le réseau bocager.

Les boisements et les milieux naturels sont recensés et identifiés en zone N sur le plan de zonage du PLU.

Les boisements peuvent bénéficier d'une protection. Le PLU rappelle les consignes des EBC et des différentes réglementations de protection.

La commune de Gaël a la particularité d'être coupée par la ligne de partage des eaux qui coupe le territoire communal d'ouest en est, on retrouve deux bassins versants qui déterminent deux grandes entités géographiques :

- le bassin versant du Meu
- le bassin versant de l'Oust

Des secteurs pour la plupart soumis au risque d'inondation.

Les cours d'eau de la commune offrent une diversité et une richesse paysagère et écologique (ripisylves).

Le territoire est structuré par des cours d'eau et son réseau de zones humides. L'inventaire des zones humides est annexé au PLU.

La vallée et l'ensemble des ruisseaux sont classés en zone N au PLU ainsi que les régions humides afin de préserver les milieux aquatiques et leurs richesses faunistiques et floristiques.

IV. ANALYSE DE L'ORGANISATION PAYSAGERE ET STRUCTURELLE DU TERRITOIRE

Le paysage communal est vallonné et façonné par de nombreuses vallées profondes et densément végétalisées, dont la plus importante est la vallée du Meu qui traverse la commune du nord ouest à l'est, la vallée du Meu s'élargit à hauteur du bourg.

Au sud du bourg, la vallée élargie permet de mettre en valeur le bourg.

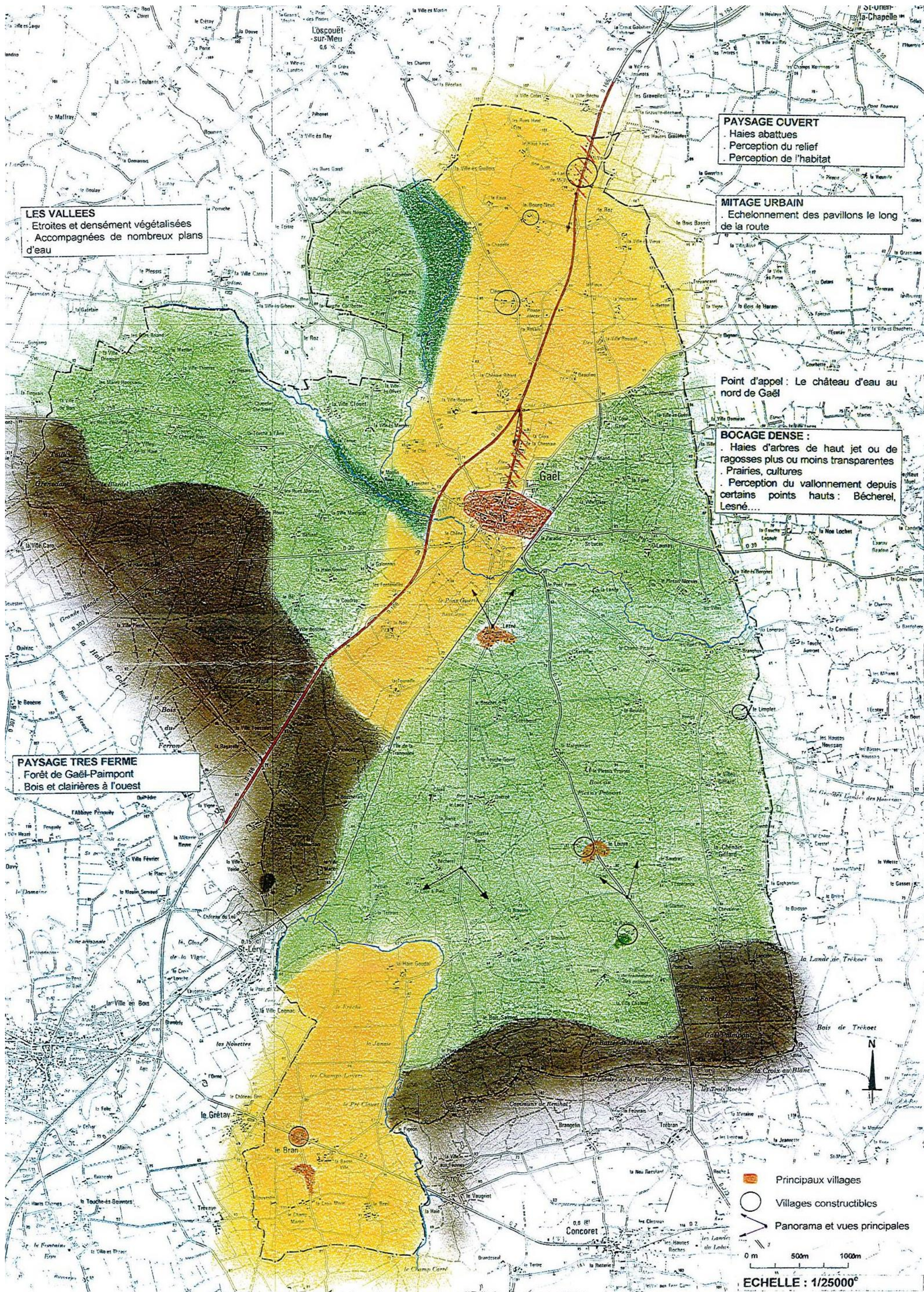
1. LES GRANDES UNITES PAYSAGERES

Le territoire communal présente trois grands paysages :

- le paysage ouvert au nord et au sud du territoire communal
- le paysage de bocage dense : la majeure partie du territoire communal
- le paysage fermé lié aux deux vastes ensembles boisés

La diversité de ces paysages fait de Gaël une commune agréable à vivre, ces paysages peuvent être considérés comme des atouts pour la commune, atouts qu'il sera nécessaire de préserver afin de les transmettre aux générations futures.

(Cartographie issue du contrat d'objectifs 2003)



LES VALLEES
Etroites et densément végétalisées
Accompagnées de nombreux plans d'eau

PAYSAGE OUVERT
Haies abattues
Perception du relief
Perception de l'habitat

MITAGE URBAIN
Echelonnement des pavillons le long de la route

Point d'appel : Le château d'eau au nord de Gaël

BOCAGE DENSE :
Haies d'arbres de haut jet ou de ragosses plus ou moins transparentes
Prairies, cultures
Perception du vallonnement depuis certains points hauts : Bécherel, Lesné....

PAYSAGE TRES FERME
Forêt de Gaël-Paimpont
Bois et clairières à l'ouest

Principaux villages
Villages constructibles
Panorama et vues principales

0 m 500m 1000m

ECHELLE : 1/25000^e

1.1 Un paysage ouvert

On retrouve de grandes ouvertures sur l'horizon au nord de la commune et au sud, ce paysage se compose de grandes parcelles agricoles où la majorité des haies ont été détruites et où les bois / bosquets sont absents.

C'est un paysage agricole dominé par les cultures, qui permet d'avoir de larges et profondes vues sur la commune.

L'impact du bâti est important et traduit bien la dispersion, le mitage de l'espace rural.

Le passage de la RD 166 a contribué à un remembrement qui a détruit de nombreuses haies et a ainsi accentué ce paysage ouvert.



Grandes parcelles agricoles avec à l'horizon la forêt de Gaël / Paimpont

Bocage relictuel, secteur des Champs Loyers (route du Bran)



1.2 Un paysage de bocage

La majeure partie de la commune est occupée par un paysage de bocage dense comportant des haies avec une strate arbustive puis une strate composée d'arbres de hauts jets.

Les lignes de haies bocagères implantées en plans successifs accompagnent les courbes du relief et forment le parcellaire.

Par endroits, le maillage bocager a été détruit ce qui permet d'avoir des fenêtres végétales ponctuelles sur les environs et sur le bâti dispersé au sein du territoire communal.

Ce bocage offre une diversité d'ambiance notamment en changeant au fil des saisons mais aussi de lieux, les petits boisements, les secteurs humides, les buttes offrent des transitions importantes, des particularités paysagères, on retrouve ainsi un paysage diversifié au sein de ce vaste paysage, la qualité du maillage bocager crée différentes ambiances bocagères.

Ce paysage est marqué par l'activité agricole avec comme cultures dominantes les céréales et les prairies permanentes ou temporaires.

Les écarts urbanisés sont nombreux mais bien souvent composés d'une exploitation agricole ou de deux / trois habitations.

Afin de garder ce bocage, caractéristique paysagère majeure, il sera donc nécessaire de préserver et d'identifier les haies présentant un intérêt écologique et paysager.



1.3 Un paysage fermé sur les franges ouest et sud

La partie sud de la commune est marquée par la présence de la forêt domaniale de Gaël / Paimpont, un élément paysager fort et singulier de la commune.

La commune de Gaël est une des portes d'entrées de Brocéliande, un paysage physique et culturel remarquable.

Ce massif boisé est de plus situé sur un point haut, il est donc visible de part et d'autre du territoire communal, on retrouve ce fond boisé en permanence sur l'horizon.

A noter également que ce site paysager remarquable est marqué par la présence de la station de traitement des ordures, le stockage en lui-même n'étant pas visible, totalement végétalisé, ce sont plutôt les abords (panneau d'affichage par exemple) qui apparaissent comme un point noir paysager, ne mettant pas en valeur l'entrée dans la forêt de Brocéliande.



La partie ouest liée à la présence de plusieurs boisements comme décrits précédemment constitue également un espace fermé, un milieu confiné et protégé au sein duquel on retrouve de vastes étendues agricoles.



1.4 Un paysage marqué par une urbanisation diffuse

Le paysage communal est marqué en deux endroits par une urbanisation diffuse importante.

1.4.1 L'entrée nord de la commune

L'arrivée sur le territoire de Gaël depuis la RD 166 en direction de St Méen Le Grand s'effectue par la traversée de l'ensemble urbanisé de la Brique. On retrouve une urbanisation assez importante de part et d'autre de la RD 166 qui apparaît plus proche de St Méen (1.7 km) que de Gaël (2.5 km).

L'entrée nord de la commune est donc marquée par cette urbanisation diffuse de part et d'autre de la RD 166, ce qui n'est pas sans poser des problèmes de sécurité vis-à-vis des sorties directes sur la RD.

L'entrée nord de la commune se caractérise également par la vue sur le château d'eau et le clocher qui signalent la présence du bourg de Gaël, ces deux éléments marquent également le paysage communal et apparaissent comme des points de repères pour identifier l'emplacement du bourg.



La Brique, entrée depuis St Méen puis vers le bourg
Extrait Google Earth



L'entrée nord apparaît comme l'entrée de bourg la moins lisible et la plus « brouillonne » par rapport aux autres entrées dans le bourg qui sont elles bien lisibles et assez contrastées.

1.4.2 Le village du Bran

Le territoire sud de la commune compte donc un élément paysager particulier unique sur la commune avec ce village où le bâti ancien était majoritairement implanté de part et d'autre de la RD 2, celui-ci a tendance aujourd'hui à s'implanter en retrait de cet axe où les véhicules roulent très vite.

Situé à l'extrême sud de la commune, séparé de la majeure partie du territoire par la RD 2, le village du Bran est un écart géographique ayant une vie sociale et culturelle, telle en atteste son église et son ancienne école reconvertie en salle polyvalente.

1.4.3 Le paysage lié à l'entrée nord depuis la RD 166 en direction de St Méen

L'entrée nord du bourg en venant de St Méen se décompose en trois séquences avec comme point de repère le clocher de l'église :

- L'entrée est marquée dans un premier temps par le château d'eau puis par une urbanisation diffuse assez récente et de part et d'autre de la voie sur le secteur de la Croix de la Chesnaie.

L'entrée de bourg se compose dans un premier temps d'un bâti pavillonnaire classique sur des parcelles de grande taille (1500 à 2000 m² en moyenne voire plus) avec sorties directes sur la voie.

- Puis on retrouve un secteur non urbanisé du fait de la présence de bâti agricole, la non urbanisation de ce secteur déconnecte cette urbanisation du bourg et perturbe l'arrivée dans le bourg.

- troisième séquence avec l'arrivée dans le bourg par la rue de la Libération, la présence du cimetière et d'un bâti aligné le bord de la voie marque bien l'entrée dans le bourg de Gaël.



Première séquence

Seconde séquence

Troisième séquence

1.4.4 Le paysage lié à l'entrée est depuis les RD 30 et 773

Les entrées est et sud sont complètement différentes avec un caractère rural beaucoup plus marqué que l'entrée nord.

Ces entrées avec l'arrivée dans le bourg par la Rue du Lieutenant Guillard présentent un fort contraste entre le paysage agricole et bocager lié à la campagne environnante et l'arrivée dans le bourg ancien avec son bâti ancien et rectiligne à la voie.

L'entrée est nette et également marquée par la présence de la voie ferrée et de l'ancienne gare, quelques constructions neuves en bord de voie perturbent quelque peu la physionomie générale de cette entrée.



Le paysage ouvert depuis cette entrée est remarquable et permet de voir la silhouette du bourg qui s'échelonne au dessus de la vallée du Meu.

Avec un peu plus de recul, le clocher est visible et laisse donc deviner la présence du bourg nichée dans un écrin de verdure.

Cette entrée est très valorisante pour la commune, du fait de son lien direct avec la forêt de Gaël / Paimpont et le secteur touristique de Brocéliande, la route menant à cette entrée depuis la forêt est vallonnée, avec du beau bâti et offre de nombreux points de vue sur le territoire communal.

1.4.5 Le paysage lié à l'entrée sud depuis le village de Lesné

Là aussi, cette entrée permet de voir la silhouette du bourg qui s'échelonne au dessus de la vallée du Meu.

Cette entrée très verte et plus secondaire est marquée par deux repères visuels : la zone d'activité du Chêne et le secteur sportif de la commune avec la salle des sports.

Certains trouveront que ces constructions dénotent dans le paysage vert de cette entrée, ce sont également des points de repère dans le paysage.



1.4.6 Le paysage lié aux entrées ouest depuis la RD 166

La RD 166 a été déviée afin d'éviter la traversée du bourg de Gaël, depuis cet axe, trois routes départementales viennent se greffer dessus.

On retrouve donc quatre entrées ouest, ces quatre entrées du fait de la topographie offrent toutes de bonnes perceptions sur le bourg.

a) L'arrivée depuis la RD 58

L'entrée par la RD 58 se caractérise par sa verdure, sa vue sur le clocher et les premières maisons du bourg, un peu en amont cette entrée est moins valorisée du fait de la présence du mitage sur la Croix de la Chesnaie et du fait de la présence du bâti agricole.



b) L'arrivée depuis la RD 258

L'entrée par la RD 258 ne présente pas d'intérêt particulier, l'entrée dans le bourg est assez longue.

La topographie permet de voir le clocher et quelques constructions pavillonnaires implantées en lisière du bourg.



c) L'arrivée depuis la RD 30

L'entrée par la RD 30 et l'échangeur de la RD 166 est une entrée présentant plusieurs atouts, c'est une entrée très verte du fait de la présence de la vallée du Meu, de plus, le bourg surplombe la vallée du Meu grâce à un coteau bien marqué.

La commune a mis en valeur cette entrée très verte dans le bourg par la création d'un plan d'eau lié aux loisirs, cet élément s'intègre bien à ce secteur vert du bourg et vient même renforcer le côté très vert de cette entrée dans le bourg.

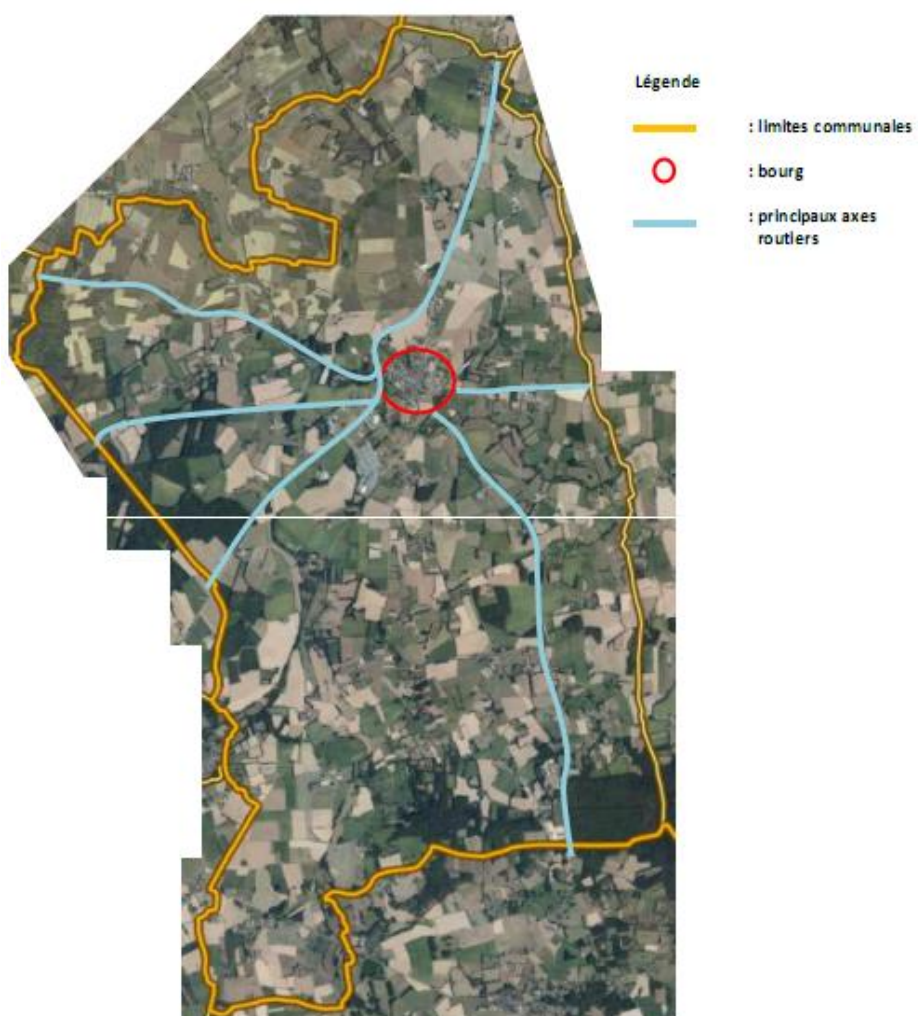


1.5 Entités paysagères et PLU

Du fait de la présence d'un relief assez varié, Gaël présente une diversité de paysages.

La commune se compose de trois grandes entités paysagères ; le paysage ouvert au nord et au sud du territoire communal, le paysage fermé lié aux deux vastes ensembles boisés et au bocage et le paysage marqué par une urbanisation diffuse.

Le territoire communal se caractérise par un important mitage de l'espace. Ceci est lié au nombre considérable de hameaux sur la commune et à la bonne desserte de l'ensemble territoire.



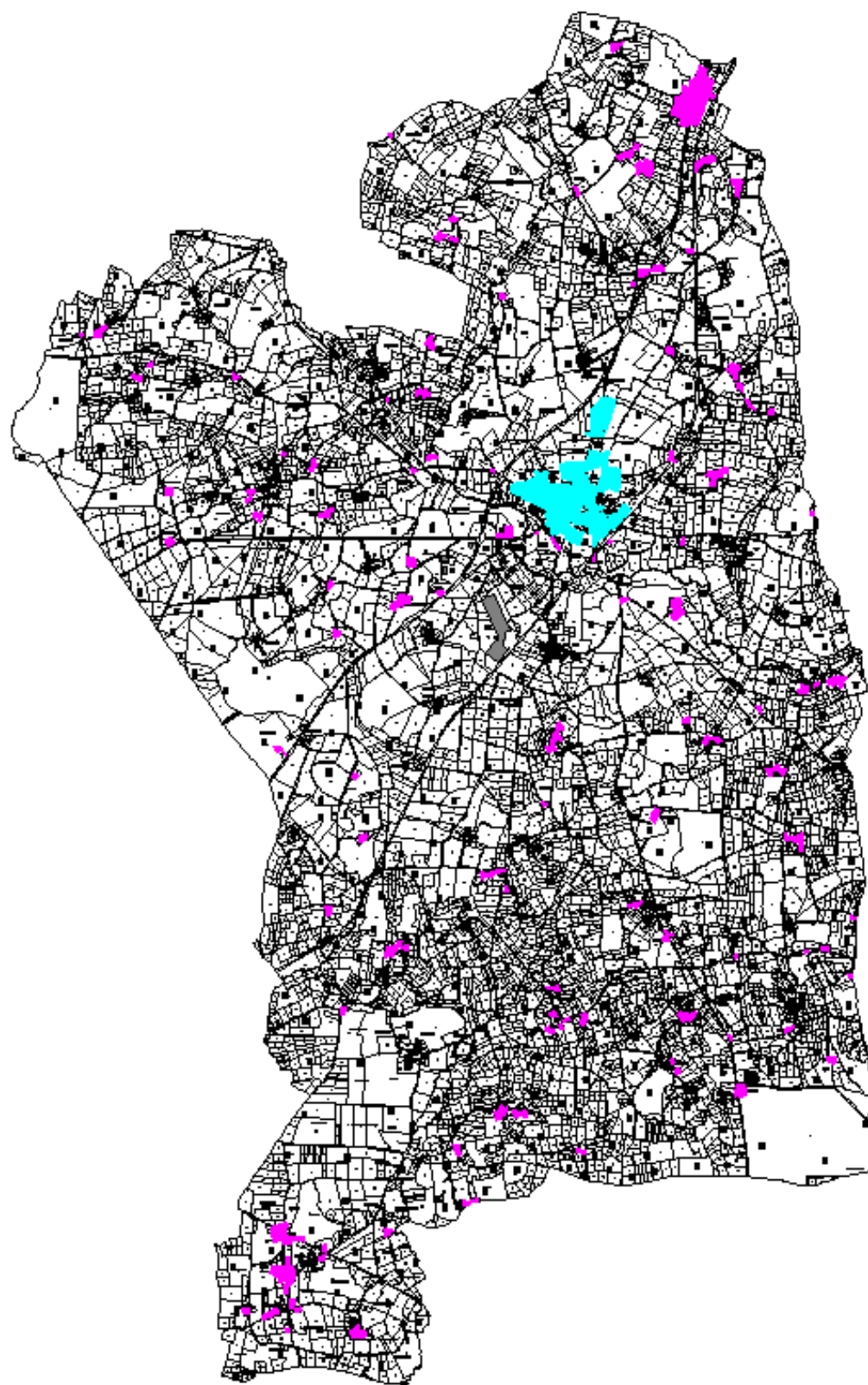
Le paysage est modifié par le développement de nouvelles constructions. Les objectifs de densité, les réglementations énergétiques conduiront à faire apparaître

de nouvelles formes urbaines. Toutefois, les zones ouvertes à l'urbanisation sont clairement définies et notamment à partir de critères de préservation et de conservation des entités paysagères.

Il est noté dans le règlement du PLU que chaque construction devra se soucier de son intégration paysagère.

Le PLU identifie ses paysages pour conserver la trame paysagère du territoire communal.

L'intégration paysagère des entrées de bourg est un élément à prendre en considération. En effet, il est important de rester vigilant car ces espaces constituent les premières images de la commune.



Répartition de l'habitat sur Gaël – Extrait du Plan de zonage

2 CONSOMMATION FONCIERE

Le PLU doit intégrer les différentes lois en matière d'urbanisme et d'environnement. Renforcer par le Grenelle 2 de l'environnement, le maître mot dans l'élaboration d'un projet d'urbanisme est « gestion économe du foncier » autrement dit il est indispensable de mettre en œuvre un document qui préserve et qui réduit la consommation d'espaces agricoles et naturels.

Il y a actuellement de plusieurs possibilités de construire notamment dans les hameaux.

Gaël est une commune composée d'un nombre important de villages et de hameaux. L'espace communal est mité. (Carte ci-dessous).

L'enjeu du PLU sera de réduire la superficie d'hectares ouverts à l'urbanisation afin de préserver les espaces agricoles et naturels tout en permettant le développement socio-économique de la commune.

La consommation foncière n'est pas uniquement générée par le développement du tissu résidentiel. Les activités économiques et notamment les zones d'activités sont très consommatrices d'espace, les équipements également...

A travers l'illustration qui suit, on peut apercevoir à l'échelle du bourg de Gaël comment se répartissent les usages du foncier.

On note qu'après une utilisation excessive de l'espace (référence : étalement urbain), les nouvelles opérations d'aménagement sont plus économes.

Une partie sur la consommation foncière est présente dans les justifications du PLU.

A noter que dans la partie justification des choix une analyse précise de la consommation à vocation résidentielle a été réalisé afin d'apprécier la consommation par rapport au rythme annuel de construction.

	Espace consommé (2001-2010)				
	Habitat	ZA	Équipements	Exploitation agricole	Carrières
Gaël	7,59	21,88	1,44	9,08	
Total :	39,99				



Analyse de la consommation d'espace

- Equipement
 - Exploitation agricole
 - Habitat
 - Zone d'activités économiques
- contourde la Commune de Gaël

Consommation d'espace entre 2001 et 2010.

3 L'ARCHITECTURE

3.1 Gaël au fil du temps

Trois sites préhistoriques ont été identifiés sur la commune révélant une activité à l'âge de bronze, du XX siècle avant JC jusqu'au VIII siècle avant JC :

- ainsi 4 haches ont été retrouvées au lieu dit Boriga.
- d'autres haches ont été découvertes à la Ville Roux, elles se rattachent à la production des haches de type breton.
- d'autres mises à jour au lieu dit du Fieux, celles-ci étaient à douille armoricaine et des pièces de monnaie étaient également enfouies.

Les objets préhistoriques ont été découverts à proximité d'un large axe de circulation séparant la commune de celles de St Onen et de Muel.

Appelé aujourd'hui chemin de Paimpont ou chemin des Moines, cet axe correspondrait à une ancienne voie gallo romaine et devait relier Corseul à Rieux.

Au VI et au VII siècle, Gaël aurait été la capitale de la Domnonée qui s'étendait alors sur une grande partie de la forêt de Brocéliande.

Judicaël règne sur ce royaume et se lie d'amitié avec Mewen ou St Méen ; las du pouvoir Judicaël devient moine et fonde un couvent qui deviendra plus tard l'abbaye de Paimpont.

Plusieurs seigneuries se succèdent et de nombreux manoirs sont édifiés, peu subsistent aujourd'hui.

Une voie de chemin de fer est construite au XIX siècle, reliant Ploërmel à La Brohinière, une gare est alors créée.

La commune a toujours été orientée vers l'agriculture.

3.2 L'architecture du bourg

3.2.1 Organisation du bourg

Le bourg de Gaël est peu étendu vers le sud du fait de la topographie et de la présence de la vallée du Meu, cet espace est cependant peu à peu colonisé avec l'implantation de l'étang communal, du secteur sportif et de la nouvelle école publique.

Le versant sud du bourg offre de très belles perspectives sur l'ensemble du territoire communal.

L'urbanisation est également limitée à l'est par la présence de la voie ferrée, celle-ci formant un obstacle naturel à l'urbanisation et permet ainsi de fixer une limite franche au bourg.

Le côté ouest est peu urbanisé du fait de la topographie notamment, on retrouve quelques constructions contemporaines le long de la RD 258 et 58.

La RD 166 et les différents aménagements routiers apparaissent eux aussi comme une limite au développement de l'urbanisation.

Le bourg de Gaël présente donc une organisation urbaine essentiellement tournée vers le nord.

Les différents lotissements ont été majoritairement créés au nord avec un obstacle majeure la présence de poulaillers industriels qui ont généré des périmètres de recul sanitaires d'où la présence de vides entre les différentes opérations.

3.2.2 Le bourg ancien

a) Des constructions principalement en schiste violet

Le centre ancien s'est développé le long de deux axes perpendiculaires : la rue de la Libération et la rue Alexandre Villandre et son prolongement la rue du Lieutenant Guillard, peu à peu ce centre ancien s'est étendu le long d'autres axes de circulation : la rue de Gaël en direction du Bran, la rue de la Corne du Cerf, la rue d'Illifaut, du Loscouet.

Le centre ancien a donc été bâti à partir d'un plan de type bourg rue.

Le bâti présent dans ce secteur est relativement homogène et présente une qualité d'ensemble, accentuée par une grande diversité architecturale dans les façades et ornements.

Le bâti présent se compose majoritairement de maisons de bourg R + 1+ combles, il y a une réelle continuité au niveau des lignes de faîtage et dans les hauteurs.

Les commerces ont généralement une hauteur de R +2 avec vitrines en rez de chaussée, des vitrines abandonnées témoignent de la présence de nombreux commerces auparavant.



Le parcellaire est orienté perpendiculairement à la voie. Le bâti est implanté à l'alignement de la voie, formant un front continu soit avec les habitations soit avec les murs de clôtures.

L'implantation générale du bâti est à l'alignement de la voie mais de deux manières différentes :

- soit les habitations sont directement implantées le long de la voie ce qui crée une belle linéarité notamment rue Alexandre Vilandre





- soit les habitations sont implantées en retrait mais cette linéarité est maintenue du fait de la présence de murs de clôtures qui entourent des cours fermées ou ouvertes sur le fond de parcelle.



Rue de Gaël et rue du Lieutenant Guillard

Le bourg de Gaël présente donc une certaine homogénéité architecturale qui se caractérise par la cohérence d'implantation des bâtiments à l'alignement des voies et en ordre continu, des hauteurs et des volumes homogènes, la ligne d'égout apparaît constante, l'aspect extérieur.

Les volumes sont simples, sur une base rectangulaires avec un toit à deux pentes généralement et couvert en ardoises.

La pierre majoritairement utilisée est le schiste violet qui vient des communes proches.

On retrouve généralement trois matériaux :

- le gros œuvre en schiste violet
- du granit utilisé pour les encadrements des ouvertures
- la brique également utilisée pour les encadrements des ouvertures



Rue de la Libération

Rue du Loscouët

Les voies du centre bourg historique (rue de la Libération et rue Alexandre Villandre, rue de l'Ilifaut) sont assez larges alors que les voies plus secondaires (rue de la Rougerie, rue de la Corne de Cerf) sont beaucoup plus étroites et les cours donnent directement sur ces rues où la visibilité dans les jardins est donc plus accentuée contrairement aux axes principaux avec des cours fermées.



A noter que plusieurs de ces constructions ne sont plus habitées et sont peu à peu laissées à l'abandon (rue de Gaël, rue de la Corne de Cerf, rue du Paradis), de même plusieurs ouvertures ont été murées par des parpaings ce qui nuit à l'homogénéité architecturale de l'ensemble.



Rue du Paradis et Rue de la Corne de Cerf



b) Quelques constructions enduites

On retrouve également quelques constructions (rue de la Libération, rue du Loscouët) anciennes mais avec une typologie différente où les façades anciennes sont enduites, sans symétrie et les percements sont moins nombreux et sans encadrement.



3.2.3 L'architecture contemporaine

On retrouve également un bâti plus contemporain composé de maisons indépendantes ou de lotissements.

Le bâti se présente pour la plupart sous la forme de maisons individuelles.

Le lotissement a constitué le levier principal d'urbanisation de la commune. Ces nouveaux quartiers forment des « grappes » régulières de maisons desservies par une ou deux voies assez souvent en impasse. Leur seule vocation est l'habitat individuel.

Les parcelles sont généralement vastes et les habitations sont relativement espacées les unes des autres. Les styles architecturaux des maisons offrent une certaine diversité même si le modèle standard domine: parcelles rectangulaires de grande taille ; façades des maisons alignées ; toitures en ardoises ou en tuiles; enduits dans les tons clairs...

Comme le montre le plan ci-dessous, le bâti contemporain s'est implanté au nord du bourg en allant vers le hameau de la Croix de la Chesnaie.

L'urbanisation récente est située en discontinuité avec le bourg notamment en raison des contraintes liées à la présence d'une exploitation agricole en sortie nord du bourg.

Il sera donc nécessaire d'étudier s'il n'est pas possible de développer l'urbanisation future en continuité avec le bourg, les terrains non construits devront être identifiés afin de limiter une nouvelle consommation d'espaces agricoles.

De plus, comme la seconde carte ci-dessous, l'illustre, le bâti contemporain consomme généralement bien plus de superficies que le bâti ancien, la densité des opérations d'ensemble récente est de l'ordre d'une dizaine de logements à l'hectare, ce qui est relativement proche des données minimales du SCoT (12 logements / hectare)

A noter qu'il y a également des opérations récentes avec une densité élevée, supérieure à 20 logements / hectare.

La densité du bâti est relativement importante sur le centre bourg de Gaël, on retrouve plusieurs secteurs avec une densité supérieure à 40 logements / hectare, la densité moyenne sur le bourg est d'environ 20 logements / hectare.

L'enjeu du PLU sera donc de réaliser des opérations qui favorisent cette densité, les opérations les plus récentes étant les moins denses.

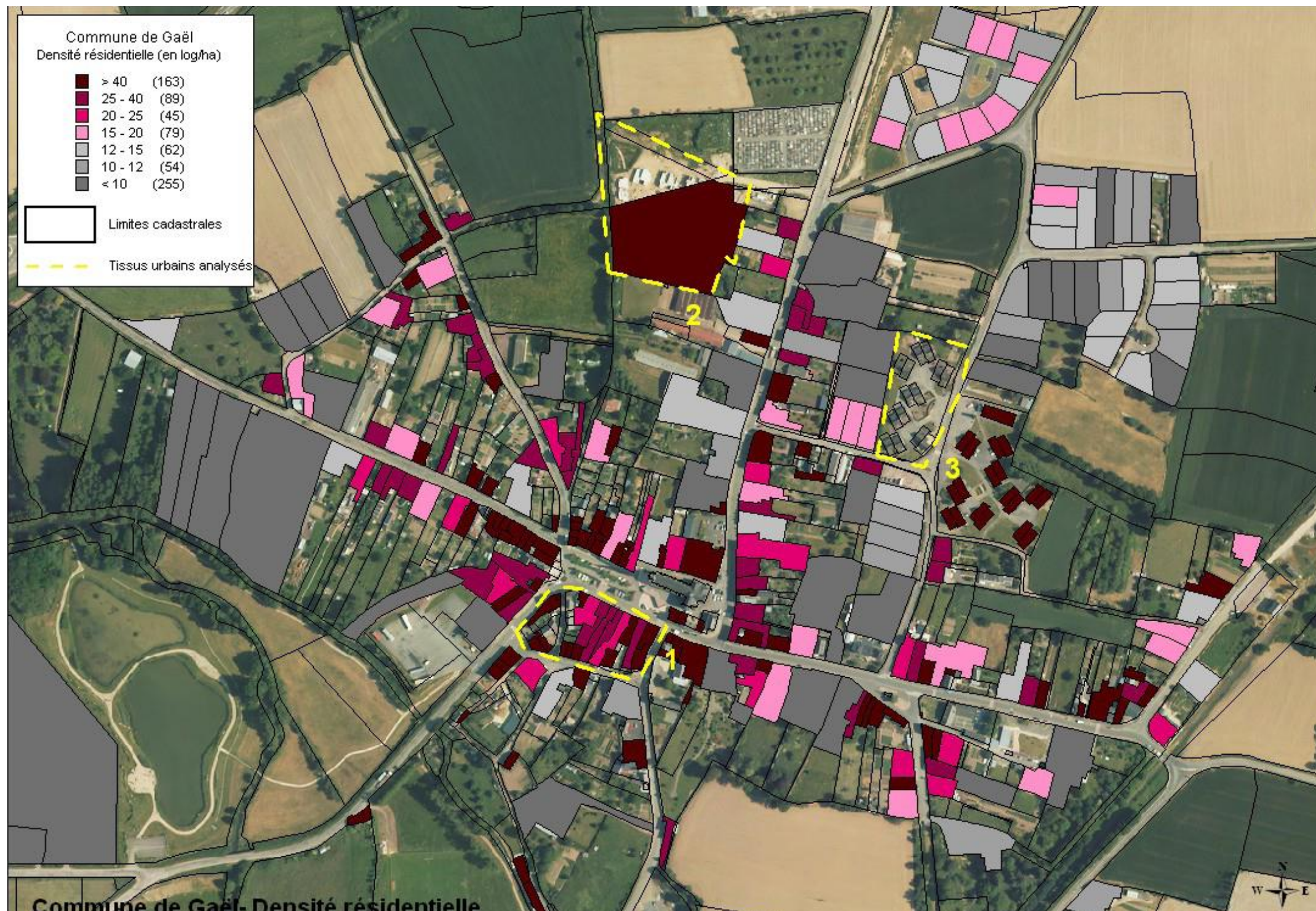


Commune de Gaël
Densité résidentielle (en log/ha)

■	> 40	(163)
■	25 - 40	(89)
■	20 - 25	(45)
■	15 - 20	(79)
■	12 - 15	(62)
■	10 - 12	(54)
■	< 10	(255)

□ Limites cadastrales

--- Tissus urbains analysés



Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis :

Au sein du PADD et en cohérence avec les évolutions législatives, le PLU a misé sur le renouvellement urbain.

Ainsi, afin de prendre en compte l'urbanisation du tissu urbain diffus, un référentiel foncier a été réalisé.

Sans maîtrise pour la municipalité, les surfaces qui seront potentiellement urbanisées et le nombre de logements qui sera réalisé en diffus durant les 10 années du PLU ont été évalué en prenant en compte la dureté foncière (nombre de propriétaire, accès, morphologie, etc.).

Ainsi, au regard :

- de la dureté foncière
- du rythme de comblement du tissu urbain observé sur la période passée ; en effet, une analyse comparative entre le référentiel foncier (étude de densification) et l'analyse de la consommation d'espace a permis d'une part de définir un rythme annuel de comblement du tissu urbain, d'autre part d'identifier les gisements fonciers les plus mobilisés lors de la dernière décennie. C'est au regard de ces différentes analyses que les choix se sont opérés.
- de la faisabilité technique (par exemple, il est plus aisé de construire sur une parcelle non bâtie avec un accès direct depuis la route (dent creuse) qu'à l'arrière de parcelles déjà construites (fond de parcelles))

Un potentiel constructible en renouvellement urbain a été retenu et valorisé dans le cadre du PLU par un classement en zone U ou 1AU.

Sur les cartes ci-dessous sont représentées :

- **En rose :** les parcelles potentiellement divisibles c'est-à-dire déjà bâties mais dont le coefficient d'emprise au sol ainsi que l'implantation du bâti sur la parcelle laissent imaginer qu'il est possible de densifier la parcelle.
- **En bleu :** les parcelles bâties libres de constructions, il s'agit soit de dents creuses soit de fonds de parcelle

L'analyse a également portée sur les zones d'activités (fléchées en UA), il en ressort un potentiel foncier faible en raison soit des marges de recul soit de l'occupation / usages des parcelles. Les potentiels ont été pour autant mis en valeur dans le cadre de cette analyse.

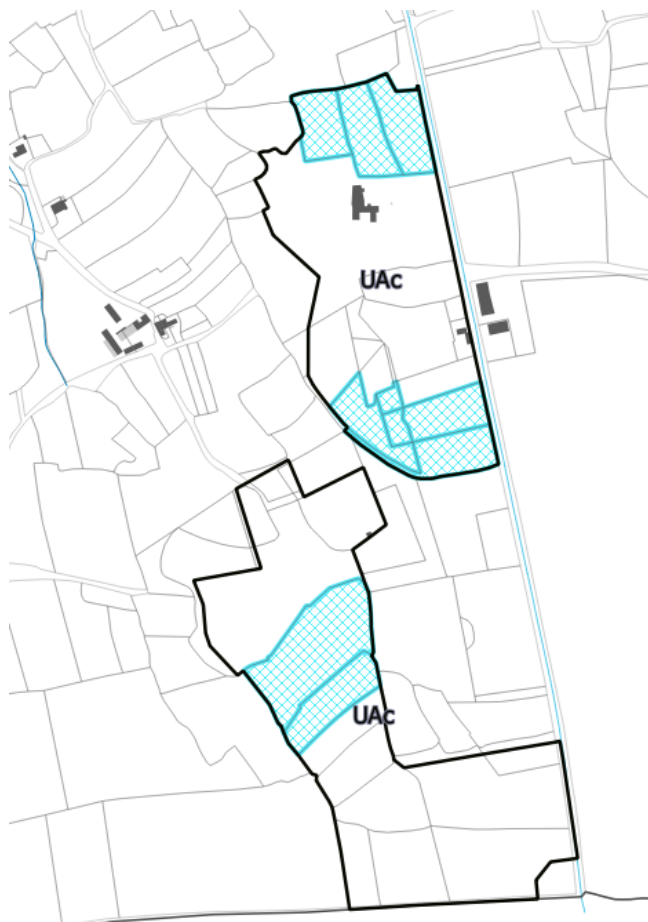
Référentiel foncier réalisé au sein du bourg et des entités bâties du lieudit « Le Bran »

Au sein du bourg les parcelles non bâties représentent un potentiel cumulé de 3ha et les parcelles potentiellement divisibles (bâtiments inclus) 3,8ha. Le potentiel foncier est donc principalement constitué par des fonds parcelles qui additionnés peuvent constituer un potentiel intéressant mais à long terme car il s'agirait d'opération complexe de densification (plusieurs propriétaires, desserte des parcelles etc.). Il y a peu de dents creuses immédiatement disponibles. L'analyse est identique sur les lieux-dits du Bran.



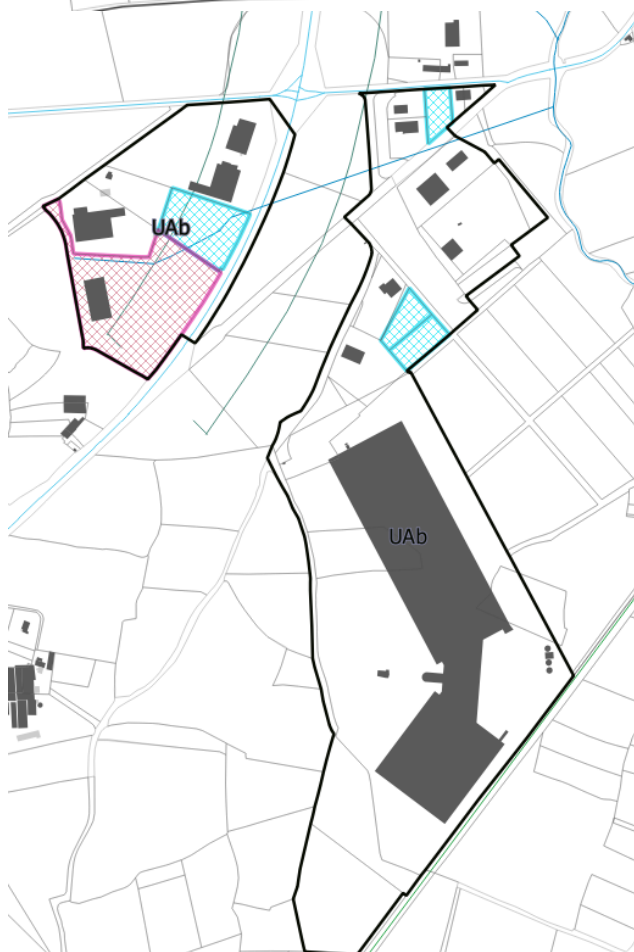


Référentiel foncier réalisé sur les zones d'activités économiques



Sur le site Point clos se sont environ 5,6 ha qui sont mis en valeur par l'analyse mais ces potentiels semblent complexes à valoriser pour une entreprise autre que celle occupant déjà les lieux en raison de leur localisation et de la marge de recul.

Dans la zone d'activités, les parcelles non bâties représentent 1,7 ha et la parcelle bâtie potentiellement divisible 2,8ha environ (bâti inclus). L'analyse révèle que les parcelles non bâties pourraient être comblées compte tenu de leur desserte et de leur localisation. Concernant la parcelle en densification, elle est en partie impactée par la marge de recul, au-delà de cette contrainte il s'agirait de réfléchir avec l'acteur économique en place de la valorisation de son foncier soit en vue de son extension sur site soit en vue d'un comblement.



3.2.4 Une opération de renouvellement urbain en cours

La résidence Amédée Lepenant, réalisée en 1967 comptait 39 logements dont 19 maisons individuelles en T2, 12 maisons individuelles en T1 et 4 logements collectifs, à proximité directe du cœur de bourg. Dans le cadre d'une rénovation, l'ensemble des bâtiments a été démoli. 34 logements sont sortis de terre en 2011 (petit collectif et maisons individuelles mitoyennes). En 2013 ce sont 18 lots de 400 à 600 m² qui seront disponibles. Cette opération entre dans un objectif affiché de la municipalité d'offrir de nouvelles formes urbaines, plus denses à l'intérieur du bourg.

3.2.5 Quelques éléments architecturaux particuliers

La valeur patrimoniale de la commune, riche et ancienne, tient autant de son patrimoine naturel que de son patrimoine bâti. Le patrimoine bâti comprend non seulement le patrimoine institutionnel lié à l'histoire religieuse, mais aussi du patrimoine, témoin de l'évolution des pratiques et modes de vie

a) La place au Monuments aux Morts

Cette belle place a été réaménagée au début des années 2000, c'est le cœur du bourg, où l'on retrouve les commerces, des bancs pour se rassembler, des places de parking permettent un accès aisé aux commerces présents. Commerces qui sont par ailleurs assez nombreux et diversifiés.



b) L'Eglise Saint Pierre

De l'église primitive, il ne subsiste que la nef et la sacristie influencée par l'époque romane, la nef présente des contreforts plats, destinés à retenir les murs contre les poussées de la voûte et des meurtrières biseautées en guise de fenêtres. L'édification de la chapelle remonterait au XV siècle et porte les armoiries des Laval, les seigneurs de Montfort.

La chapelle nord est bâtie plus tard, au XVIII^e siècle tandis que la tour date de 1645 et sa flèche de 1773, la façade ouest a été refaite entre 1786 et 1870.

c) Autres constructions



Rue du Loscouët



Rue du Lieutenant Guillard



Route du Loscouët



Ex école SaintJudicaël

Mairie



route du Bran



d) Le bâti de type ternaire

Le logis de type ternaire désigne un édifice à étage carré, à trois travées et une entrée dans l'axe.

Cette symétrie de façade se répercute dans le plan et traduit une nouvelle manière de vivre. L'escalier dans l'œuvre étant un signe de modernité.

La porte d'entrée se situe dans l'axe du volume avec, de part et d'autre du hall dans lequel elle donne accès, deux pièces d'habitation.

On accède à l'étage par un escalier situé dans le fond au milieu du hall d'entrée. A l'étage se trouvent deux chambres desservies à partir du palier de l'escalier. Ce type de construction apparaît au 18^{ème} siècle.

Le bourg de Gaël compte de nombreux exemples de ce bâti qui est devenu le modèle par excellence des maisons du bourg du 19^{ème} siècle.



3.3 L'architecture rurale

3.3.1 Typologie du bâti rural

On retrouve plusieurs formes de bâti rural, elles varient entre le logis élémentaire à pièce unique, l'habitat modeste d'ouvriers agricoles pouvant également former un alignement, le logis à fonctions combinées (habitation et étable) et la longère.

Le bâti le plus ancien s'articule toujours autour des trois éléments que sont la porte, la fenêtre éclairant la pièce à feu, haute et généralement grillée pour décou-

rager les maraudeurs et la gerbière, porte haute donnant accès au grenier par une échelle, décalée ou non par rapport à la porte d'entrée.

Du XVII au XIX, le logis à fonction multiples domine, leurs linteaux sont soit en pierre généralement en forme d'anse de panier parfois ornés d'une accolade, soit en bois.

En effet, en l'absence de pierres assez longues et solides tel que le granit, des linteaux de bois filants couvrent les portes et fenêtres, ils sont souvent cintrés, blanchis à la chaux ou peints.

A la fin du XVIII, l'extension en longère est légion car il fallait répondre à de nouveaux besoins.

On ajoute donc un bâtiment d'exploitation ou d'habitation à la structure existante. Le logis s'efface alors dans la composition et les différents faîtages ne sont alors pas toujours à la même hauteur tout comme les ouvertures et les planchers.

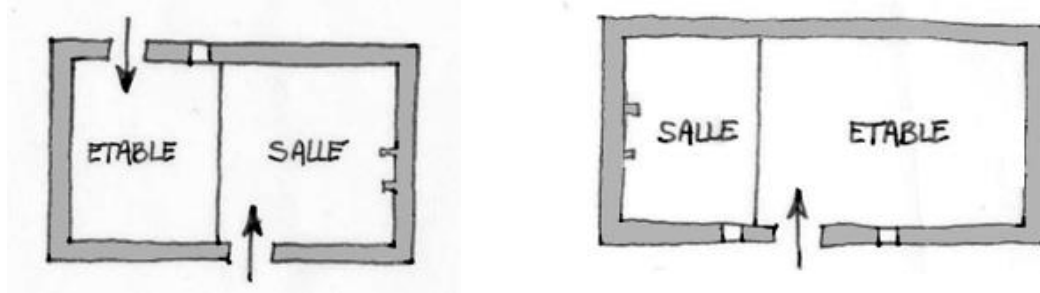
a) Le logis modeste de l'ouvrier

Une unique pièce d'habitation abrite les hommes et les animaux.

La partition peut être légère (cloison en bois, pâlis de schiste, meuble) voire inexistante.

L'entrée Sud étant réservée aux habitants, une petite porte ménagée sur la façade Nord permettait l'accès des animaux à l'étable.

L'ouverture du vantail supérieur de la porte pouvait alors atténuer l'obscurité de la salle.



Variante : Le logis-étable à porte unique et à fenêtres

L'accès unique est emprunté à la fois par les hommes et le bétail.

Il donne généralement sur la partie étable.

Une fenêtre, même de taille réduite, éclaire la salle tandis qu'un jour permet l'aération de l'étable.

L'accès aux combles, servant de grenier (entreposer les récoltes), se fait par une échelle par l'extérieur, aux travers d'une porte ou d'une fenêtre passante appelée gerbière.

b) Le logis à fonctions combinées

La combinaison des deux catégories, logis mixte et logis indépendant, est souvent le reflet de l'évolution historique et spatiale d'un lieu, auquel on rajoute, après quelques décennies, une nouvelle unité d'habitation.

Cela reflète bien le caractère évolutif de l'enclos familial.

Par exemple, à une maison mixte à deux portes éloignées construite au milieu du XVII^{ème} siècle, on rajoute au début XVIII^{ème} siècle un nouveau logis uniquement dédié à l'habitation.

La salle de l'ancien logis peut se transformer en étable ou alors conserver sa fonction d'habitation (pour un proche parent ou un prêtre).

Le nouveau logis peut également affirmer sa suprématie (décor, escalier imposant en façade...) mais cela n'est pas systématique.

c) La Longère

L'unité d'habitation de base est basse et trapue, constituée d'une pièce à feu d'environ 30 à 45 m² surmontée d'un grenier accessible par une gerbière.

Souvent un apprentis à l'arrière sert de cellier tout en offrant une isolation supplémentaire par rapport au Nord.

La façade est toujours rythmée et équilibrée par les 3 éléments que sont la porte, la fenêtre et la gerbière.

Permettant l'accès au grenier par une échelle extérieure, cette dernière se situe soit sous l'égout de toiture, soit est passante surmontée d'une lucarne rampante ou d'un fronton triangulaire.

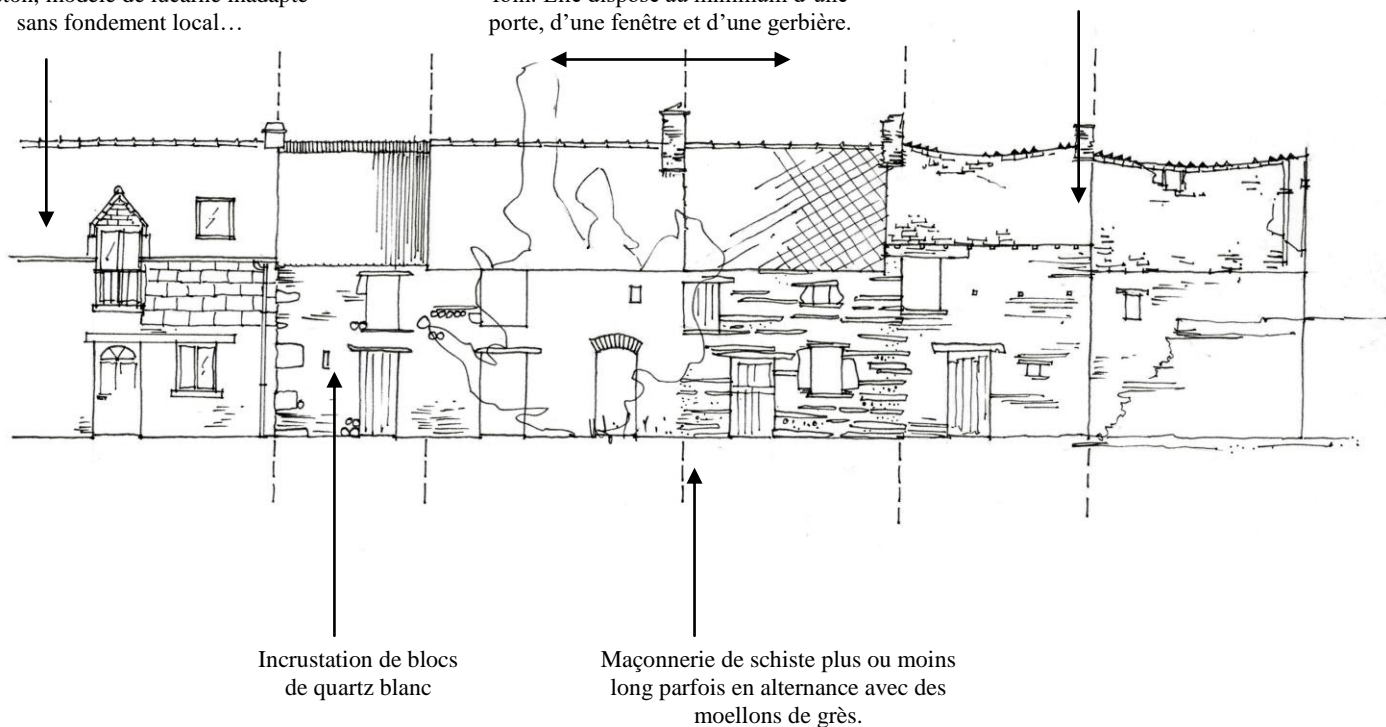
La couverture est en ardoises à pureau décroissant, c'est-à-dire que la taille des ardoises diminue au fur et à mesure qu'elles sont placées haut (pour une étanchéité renforcée).

Le tout est surmonté par des tuiles faîtières ou un faîtage en lignolet, simple (ardoises posées dans le sens du vent dominant) ou double (ardoises entrecroisées et fond d'argile constituant ainsi une sorte de gouttière).

Les interventions contemporaines peuvent dénaturer le logis : parpaings de béton, modèle de lucarne inadapté sans fondement local...

L'habitat de base est composé d'une pièce à feu surmontée d'un grenier à foin. Elle dispose au minimum d'une porte, d'une fenêtre et d'une gerbière.

Faîtage en lignolet



3.3.2 L'architecture en terre

Les constructions en terre sont peu nombreuses dans la commune, très peu de ces bâtiments sont construits entièrement en terre, le mur en terre est associé à un socle en pierre ou à un pan de bois.

3.3.3 Des constructions récentes isolées

Sur l'ensemble du territoire communal ont été construites des maisons individuelles isolées, hors de tout contexte bâti ou bien en extension de bourg. Elles s'intègrent mal dans le paysage du fait de leur isolement, de leur volume, de leur couleur...

Ces constructions correspondent généralement aux logements de fonction des agriculteurs ou bien à des constructions de particuliers.

On retrouve ces constructions neuves dans quelques hameaux : la Ville Roux, la Basse Ville, la Haie Goudal...



3.3.4 Quelques éléments architecturaux particuliers

a) Le Château de la Ville Roux

(non visible depuis la route, photo extraite du patrimoine de l'Ille et Vilaine)



A l'origine de ce château se trouve le manoir de la Ville Roux, ce château en pierres enduites a été construit entre le XVII et le XVIII siècle.

Plusieurs propriétaires se sont succédé : les Vauferriers en 1440, les Louras en 1513, les Charpentiers en 1900.

Malgré plusieurs remaniements, sa construction reste inachevée.

b) Le manoir et la chapelle du Plessis Provost



Ce manoir serait la basse cour d'un château disparu. Ses propriétaires étaient à l'origine chargés de percevoir les rentes de la seigneurie de Gaël, ils n'y séjournaient que pour des chasses et lors des encaissements des fermages.

L'édifice était composé à l'origine de deux pavillons saillants encadrant une façade centrale, le côté ouest a été démoli en 1880, le côté est en 1947.

Ce manoir a connu des réhabilitations de 2005 à 2012.

Attenante à ce manoir, on y retrouve une chapelle construite au XVII siècle.

Actuellement une aile est restaurée, la seconde est en cours de rénovation.

c) La Chapelle Sainte Santé sur la route d'Illifaut

Mentionnée comme appartenant aux Desalle en 1440 puis aux Decastelle en 1887, la chapelle de la Sainte Santé était une ruine en 1959, date à laquelle elle a entièrement été refaite par le recteur et les habitants de Gaël, une nouvelle restauration a eu lieu en 1992.

On y retrouve une fontaine un peu en retrait, tous les ans en août un pèlerinage est organisé, celui-ci rassemble de nombreuses personnes.



d) La Chapelle du Louya sur la route de Paimpont

Dédiée à Saint Christophe et Saint Jacques, elle fut reconstruite en 1556. Elle servait autrefois de relais sur la route de Saint Jacques de Compostelle. Ce fut également une halte entre les anciennes abbayes de Saint Méen et de Paimpont (distantes de 11 kilomètres). Une statue naïve polychrome y est attachée. Un très beau Pardon y a lieu le deuxième dimanche de juillet



e) Les moulins

Gaël a compté de nombreux moulins sur son territoire communal, plusieurs lieux dits portent même le nom d'un moulin, notamment le Moulin du Fau et le Moulin Roux.

On retrouvait également des moulins dans les lieux dits du Rosais, de la Haye, et de la Tertrais.

Aujourd'hui, il ne subsiste aucune trace de ce bâti totalement transformé.

f) Le petit patrimoine : fours, puits, croix

La commune compte quelques fours à pains sur son territoire, la majorité étant entretenue même si bien souvent il manque la toiture ou celle-ci est en tôle.

Les fours à pains sont généralement de formes circulaires pour les plus anciens et rectangulaires pour les plus récents.

Les fours de plan circulaire sont construits en pierres de pays (grès) et protégés par une couverture en ardoises parfois une dalle en ciment remplace la toiture. L'entrée du four est appelée « gueule », elle est simple ou encadrée de pierre de taille, le plus souvent en granit.

La partie supérieure est en saillie par rapport à la base et délimitée par un bandeau de briques ou de pierres. Cela permet, en plus de la couverture d'ardoises, d'éloigner l'écoulement des eaux de pluie.



Four au Bran

Bien souvent, un puits est associé au four à pain mais ils sont moins nombreux cependant.

Les modèles varient, le puits peut être entièrement en pierre ou être recouvert d'une dalle de schiste. Certains possèdent une charpente en bois couverte d'ardoises reposant sur une base de pierre.

g) Le site historique de Point Clos

Gaël possédait autrefois un aérodrome militaire "Gaël Point-Clos", situé en lisière de forêt juste en face du centre de traitement des déchets.

Pendant la seconde Guerre Mondiale, il fut investi par les Allemands qui agrandirent les pistes, un arboretum, des piscines, un casino et des hangars furent égale-

ment construits. Servant d'entrepôt d'essence et d'armes, il fut sévèrement bombardé par les Alliés en 1943.

Aujourd'hui, il n'y reste guère que les traces laissées par les Allemands.

Sur le site, on distingue encore les pistes en béton et les aires de stationnement des avions, recouvertes d'herbes et de bruyères mais aussi quelques ruines parmi les arbres.



3.3.5 L'architecture agricole

Le territoire et les paysages de Gaël sont marqués par l'activité agricole, la majorité des hameaux compte ou comptait une exploitation agricole.

Le bâti agricole a toujours été présent mais du fait de l'évolution de l'activité agricole, celui-ci se présente sous une forme différente aujourd'hui dans le paysage.

Les étables, écuries en pierre de taille modestes ne sont plus utilisées du fait de l'évolution des pratiques et des normes sanitaires agricoles.

Les grandes stabulations en tôle ou parpaings sont utilisées par l'ensemble des agriculteurs et ont un impact visuel dans le paysage assez important, ce sont également des points de repères qui permettent d'identifier les hameaux.



3.4 Des espaces urbanisés en campagne

La commune de Gaël compte deux villages sur son territoire communal.

a) Les villages du Bran

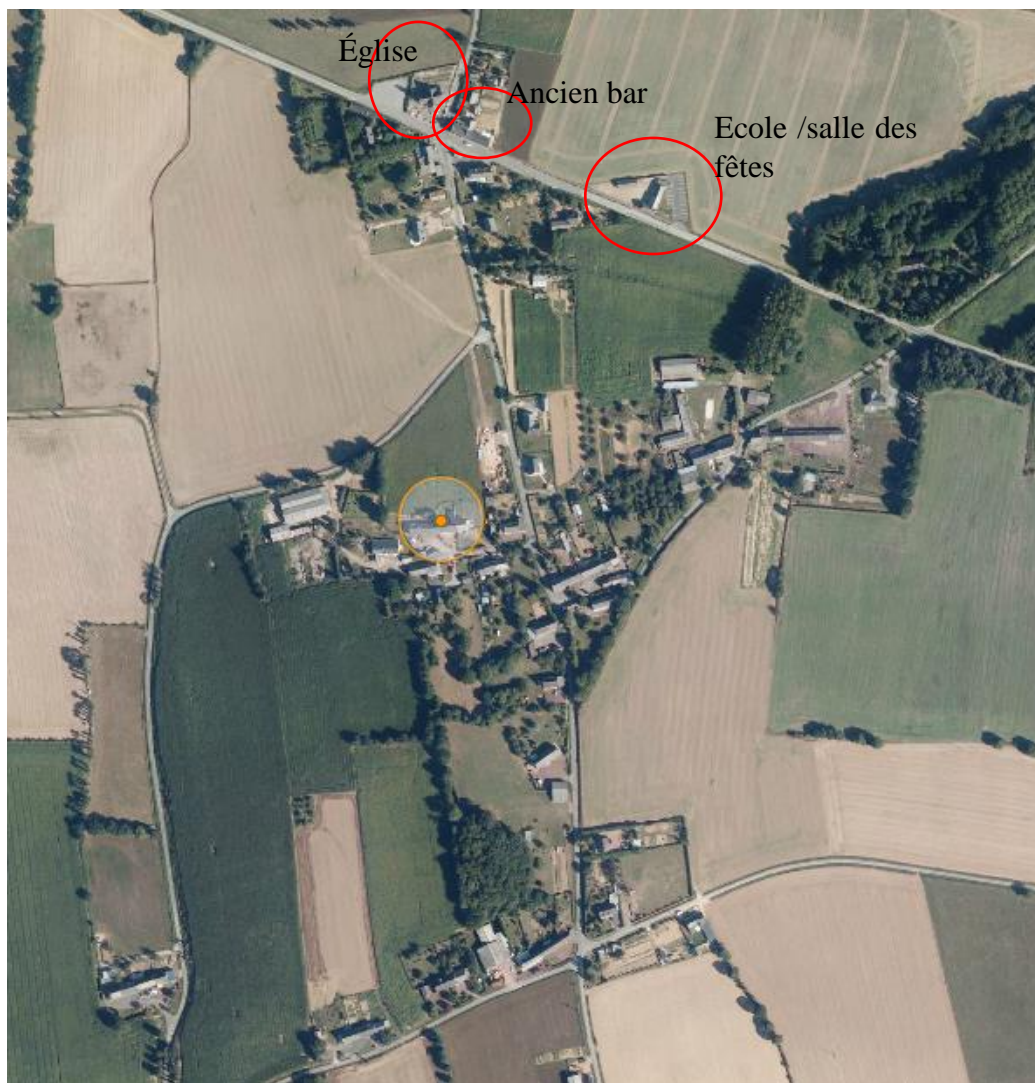
Historiquement, comme la majorité des communes rurales bretonnes, la commune de Gaël dispose sur son territoire de nombreux « écarts » qui ont structuré la commune autour de son bourg.

Parmi ces secteurs de tailles très différentes, deux écarts disposent d'une situation et d'un rôle particulier dans la commune de Gaël au lieu-dit « Le Bran ».

Les deux entités qui composent le lieu-dit « Le Bran » peuvent être reconnus comme deux villages d'après la définition du SCOT du Pays de Brocéliande :

« Village : secteurs d'habitations déjà structurés, composés d'un minimum d'espaces publics ou d'éléments patrimoniaux fédérateurs d'une vie sociale.

L'urbanisation est circonscrite au tissu urbanisé, les constructions possibles ne pourront intervenir que si elles ne rentrent pas dans un périmètre de 100 m autour d'un bâtiment ou d'une installation agricole voisine, et l'extension des constructions existantes situées à moins de 100 m d'un bâtiment ou d'une installation agricole sera autorisée à condition que leur implantation ne réduise pas l'interdistance avec les constructions de l'exploitation agricole.»



Le Bran était une ancienne paroisse dont l'origine remonte à 1712.

C'est un lieu historique qui s'est organisé pendant de nombreuses années comme un petit bourg avec des services collectifs (une église, une école aujourd'hui transformée en salle des fêtes) et quelques commerces (un bar aujourd'hui fermé).

Il existe encore aujourd'hui une vie sociale sur ce village malgré la fermeture du bar et de l'école :

- La salle des fêtes accueille diverses manifestations culturelles et sert également à des manifestations privées, elle est occupée quasiment tous les week end.
- L'église accueille régulièrement des manifestations culturelles, des concerts (tous les trimestres environ) et un pardon annuel dédié à Saint Nicodème le premier dimanche d'août.

- Un marché de produits locaux est organisé le quatrième mercredi de chaque mois
- On retrouve enfin une association des habitants du village qui propose diverses animations durant l'année.



Eglise et ancienne école devenue une salle des fêtes

Le bâti présent sur ce village est ancien, aligné sur la voie, avec des pierres de schistes, il présente un intérêt architectural certain, on retrouve également quelques constructions liées au petit patrimoine (plusieurs fours). Récemment, quelques constructions neuves de type pavillons classiques se sont implantées de part et d'autre de la voie de desserte centrale, en extension de l'urbanisation existante.



4 CONCLUSION

Du fait de la présence d'un relief assez varié, Gaël présente une diversité de paysages. Aux paysages naturels et agricoles s'ajoute un paysage lié à l'urbanisation du bourg et des villages.

Les paysages sont identifiés car il est important de conserver la trame naturelle du territoire communal.

Le paysage évolue au rythme du développement de l'urbanisation. Les objectifs de densité, les réglementations énergétiques conduiront à faire apparaître de nouvelles formes urbaines.

Toutefois, les zones ouvertes à l'urbanisation sont délimitées sur le plan de zonage et réglementées à partir de critères de préservation et de conservation des entités paysagères.

Il est noté dans le règlement que chaque construction devra se soucier de son intégration paysagère.

La définition des espaces ouverts à l'urbanisation et les orientations d'aménagement du PLU doivent répondre à des objectifs de développement durable. Il s'agit de permettre le développement du parc de logement sur la commune tout en réduisant la consommation de l'espace et en évitant le mitage.

Les espaces où la construction nouvelle est permise sont identifiés sur le plan de zonage et réglementés dans le PLU.

Les engagements du PLU appellent à respecter le potentiel architectural et les richesses patrimoniales de la commune.

Le PLU à travers son zonage et son règlement se base sur les typologies urbaines existantes tout en leur permettant d'évoluer de manière différente toujours sur la base de la trame urbaine existante.

Au niveau architectural, le PLU devra permettre la protection du patrimoine bâti

- préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti remarquable et le petit patrimoine ;
- poursuivre les politiques d'aménagement des entrées de ville en veillant à leur intégration paysagère pour préserver l'identité de la commune.

V. ANALYSE SOCIO ECONOMIQUE

La commune compte 1 637 habitants, d'après les derniers recensements de l'INSEE.

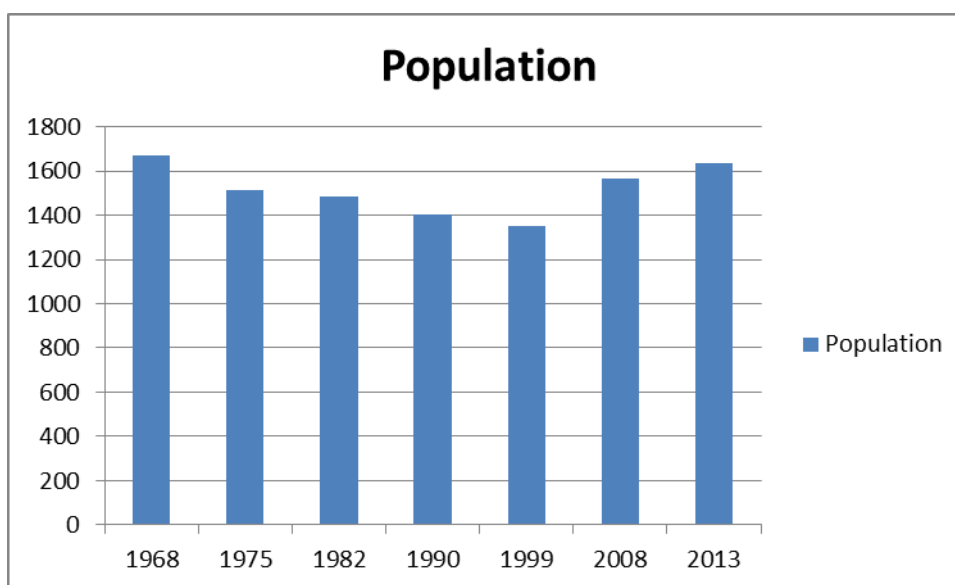
1 LA DEMOGRAPHIE

1.1 Evolution de la population

1.1.1 Evolution de la population communale

Année	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013
Population	1 673	1 515	1 484	1 406	1 351	1 564	1 637

Sources INSEE



Sources INSEE

Le dernier chiffre officiel de la population communale est de **1 637 habitants** en 2013.

Actuellement, la commune n'a pas encore retrouvé son seuil de population atteint en 1968 avec 1673 habitants.

L'évolution de la population se caractérise en deux phases :

- 1968 / 1999, une phase décroissante, la commune perd lentement mais régulièrement des habitants, 323 habitants en moins en trente ans, une baisse qui s'explique dans un premier temps par un exode rural au profit des agglomérations puis par une offre en logements assez réduite sur la commune, peu de jeunes ménages s'installent sur la commune.

Sur cette période, la variation annuelle de la population est négative (-1.4% à -0.3%).

- 1999 / 2013, une phase de croissance, la commune gagne des habitants : 286 habitants en 14 ans.

Cette croissance s'explique par un regain d'attractivité pour la campagne depuis quelques années mais aussi par une offre plus importante en logements sur la commune.

Sur cette période, la variation annuelle de la population est redevenue positive avec 21%.

Pour la période 1999-2008, le pic du solde migratoire est notamment dû à une aide de repeuplement et à une opération du bailleur social Aiguillon.

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008	2008 à 2013
Variation annuelle moyenne de la population en %	-1,4	-0,3	-0,7	-0,4	+1,6	+0,9
<i>due au solde naturel en %</i>	-0,3	-0,4	-0,4	-0,4	0,0	+0,2
<i>due au solde apparent des entrées sorties en %</i>	-1,1	+0,1	-0,3	0,0	+1,7	+0,7
Taux de natalité (‰)	13,3	10,5	10,9	9,0	12,8	16,7
Taux de mortalité (‰)	16,0	14,6	15,0	13,3	13,2	14,2

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2015.

Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2008 et RP2013 exploitations principales - État civil.

Aujourd'hui, la commune retrouve une croissance démographique positive en raison d'un solde naturel positif combiné à un solde migratoire lui aussi positif.

La commune de Gaël attire désormais de jeunes couples avec des enfants sur son territoire.

Le territoire de Gaël apparaît attractif notamment en ce qui concerne les prix du foncier mais la commune a du mal à maintenir sa population sur place. La commune devra donc travailler sur l'accompagnement des parcours résidentiels de ses habitants.

La situation géographique de Gaël explique en grande partie la perte de population sur la commune.

Gaël est en effet situé à proximité deux pôles économiques d'importance locale : St Méen Le Grand (4 541 habitants) et Maunon (3 291 habitants) qui disposent d'un nombre de services, de commerces, d'équipements plus importants que Gaël. Gaël doit donc trouver sa place entre ces 2 villes et attirer de jeunes ménages afin de renouer avec une croissance positive.

1.1.2 Evolution de la population communale par rapport à la Communauté de Communes

POP T2M - Indicateurs démographiques

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008	2008 à 2013
Variation annuelle moyenne de la population en %	-0,1	+0,5	+0,3	+0,2	+2,3	+1,8
due au solde naturel en %	+0,2	+0,1	+0,1	+0,0	+0,5	+0,6
due au solde apparent des entrées sorties en %	-0,4	+0,4	+0,1	+0,1	+1,8	+1,1
Taux de natalité (‰)	15,4	13,8	13,4	11,0	14,5	15,5
Taux de mortalité (‰)	13,0	12,9	12,0	10,9	9,5	8,9

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2015.

Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2008 et RP2013 exploitations principales - État civil.

Par rapport à l'évolution moyenne de la population sur l'ensemble de la Communauté de Communes de St Méen Montauban, la commune de Gaël a une évolution de la population inférieure à la moyenne : 0.9 % par an pour Gaël contre 1.8 % par an pour la CC.

En comparant les deux tableaux, la commune ne suit pas la même tendance que l'ensemble de la Communauté de Communes : perte de population entre 68 et 99 alors que la CC gagne des habitants depuis 1975, solde naturel nul ou négatif entre 68 et 82, idem pour le solde migratoire alors qu'ils sont tous deux positifs depuis 1968 pour la CC.

Le taux de mortalité est très légèrement plus haut sur Gaël alors que le taux de natalité est à peu près égal ou légèrement inférieur à celui de la Communauté de Communes.

Cette différence est due à la place de Gaël en retrait géographique par rapport aux autres communes.

1.2 Structures par âge de la population

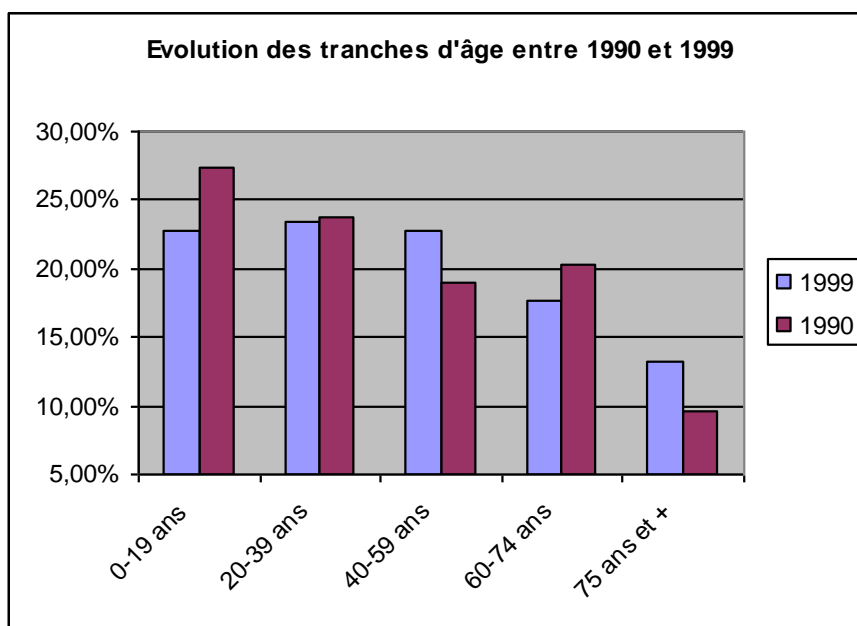
1.2.1 Evolution de la population communale

L'observation de l'évolution des tranches d'âge entre 1999 et 2008 montre un rajeunissement de la population alors que l'évolution des tranches d'âge de 1990 à 1999 traduisait un léger vieillissement de la population :

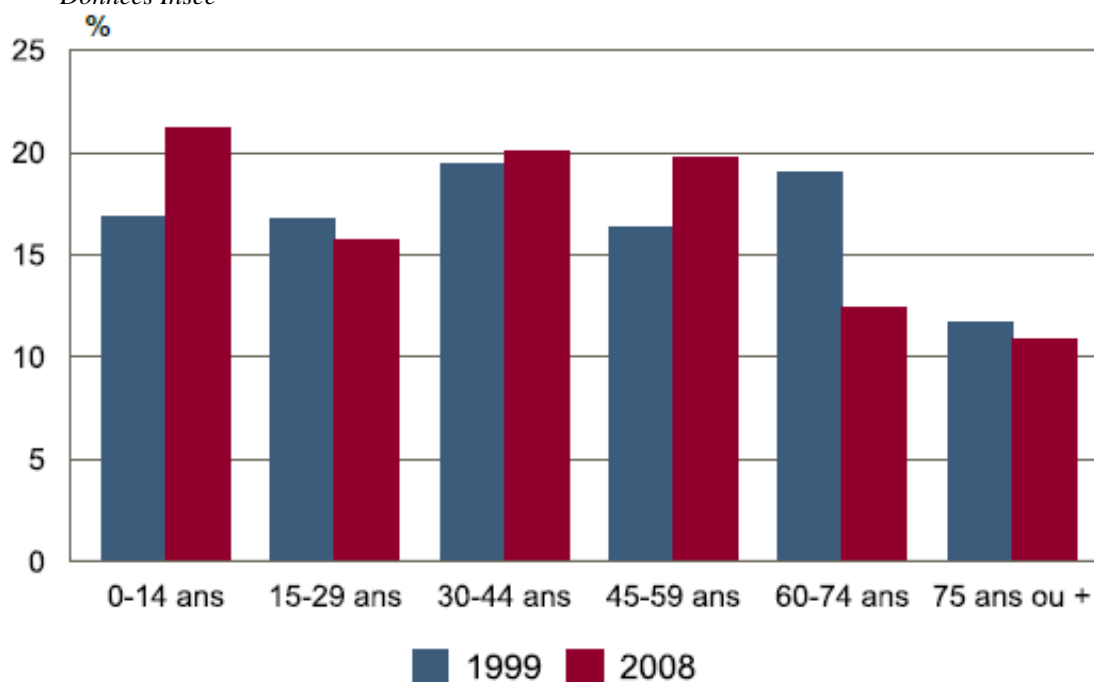
En effet, pour la période 90/99, on retrouvait les caractéristiques suivantes :

- Une diminution de la première tranche d'âge (0-19 ans). Cette diminution frappe davantage encore les moins de 10 ans ;

- Une augmentation de 3,6 points de la dernière tranche d'âge (75 ans et +) ;
- Si la part des 60-75 ans baisse sur la période intercensitaire, elle reste tout de même importante : 17,7% de la population de Gaël (contre 20,3% de la population en 1990) ;
- Enfin la part des 20-39 ans se stabilise autour de 23,5%, tandis que celle des 40-59 ans augmente sensiblement passant de 19% à 22,7%.



Données Insee



Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations principales.

Pour la période 99/2008, on retrouve les caractéristiques suivantes :

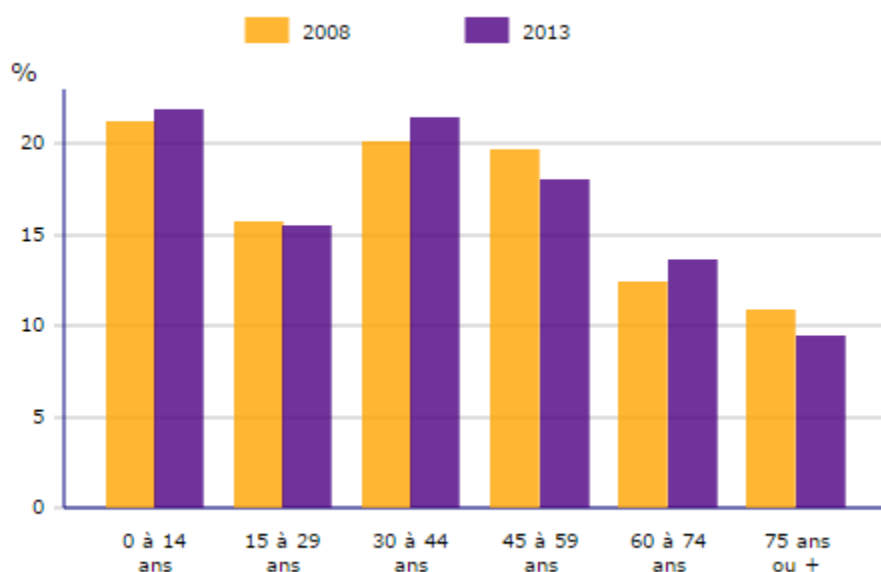
- une augmentation de la tranche 0/14 ans de plus de 5 points, c'est désormais la tranche d'âge majoritaire sur la commune
- une légère diminution de la tranche des + 75 ans
- la part des 60 / 74 ans baisse nettement, quasiment 10 points en moins, cette tranche d'âge a tendance à quitter Gaël pour une commune disposant de davantage de services / commerces même si ceux-ci sont encore nombreux sur Gaël
- la tranche des 15/29 ans baisse légèrement notamment du fait aux départs des jeunes étudiants / lycéens vers d'autres communes pour la poursuite de leurs études
- la part des 30/44 ans et des 45/59 ans est également en hausse, ces 2 classes d'âge représentent quasiment 40 % de la population communale.

Une population jeune, mais attention à la baisse significative de la classe 60/74 ans, les retraités ont tendance à quitter la commune.

Pour la période 2008/13, on retrouve les caractéristiques suivantes :

- Une augmentation légère de la tranche 0/14 ans (+0.7), qui reste la tranche d'âge majoritaire de la commune
- Une diminution de la tranche des + 75 ans (-1.4)
- Une augmentation de la tranche 60 / 74 ans (+1.3)
- La tranche 15 / 29 ans reste au même niveau
- Une diminution de la tranche 45 / 59 ans (-1.7)
- Une augmentation de la tranche 30 / 44 ans (+1.4)

POP G2 - Population par grandes tranches d'âges



Sources : Insee, RP2008 et RP2013 exploitations principales.

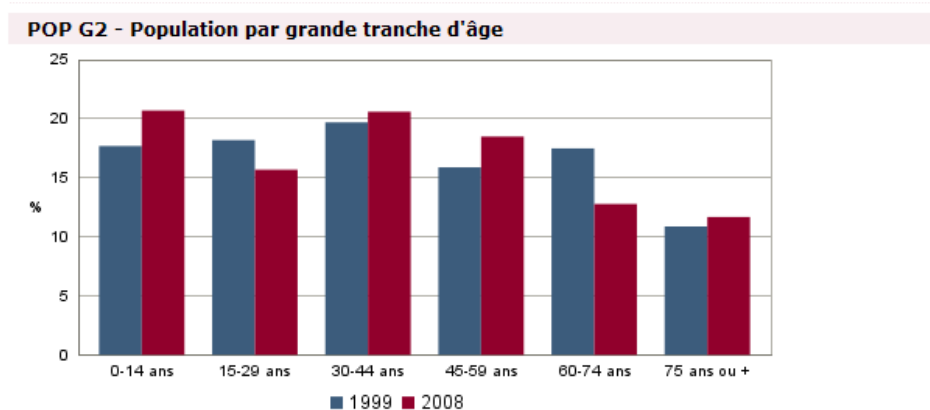
En conclusion, les indicateurs (mouvement naturel et migratoire, croissance démographique, jeunes accédant à la propriété) depuis 1999 vont dans le sens d'une limitation du vieillissement de la population et soulignent l'attractivité de la commune.

Un accueil raisonné d'une nouvelle population diversifiée devrait permettre à la commune de renforcer le dynamisme actuel et de soutenir indirectement les commerces, les services et les équipements en place.

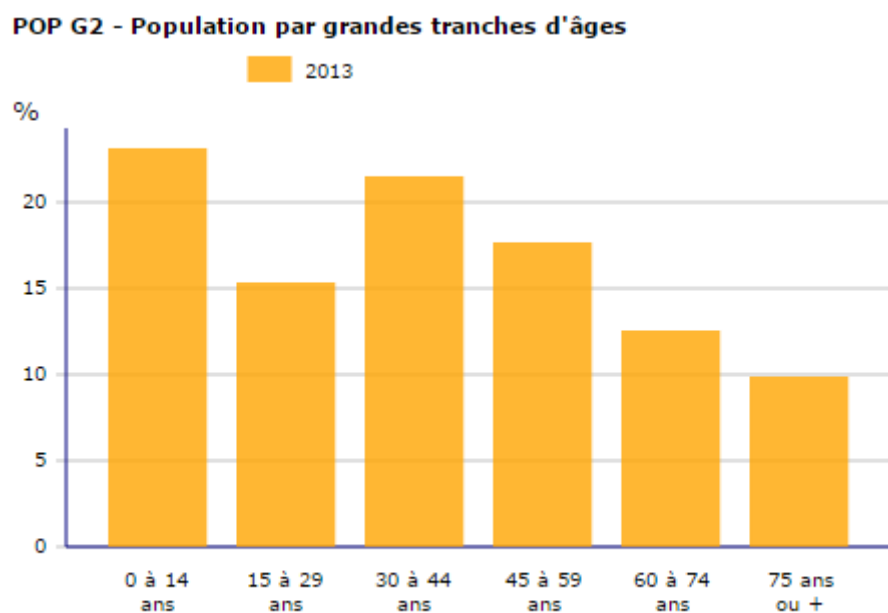
La mise en place d'une urbanisation mixte (locatif/accession, habitat individuel/groupé/collectif), doit favoriser l'installation de nouveaux habitants mais également la mixité de population.

Egalement, la prise en compte du vieillissement inéluctable de la population (allongement de la durée de la vie) devra conduire à anticiper les besoins inhérents à ces tranches d'âges.

1.2.2 Evolution de la population par rapport à la Communauté de Communes



Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations principales.



Sources : Insee, RP2008 et RP2013 exploitations principales.

Au niveau de la population par tranches d'âge, la commune a à peu près la même répartition que celle de la communauté de communes.

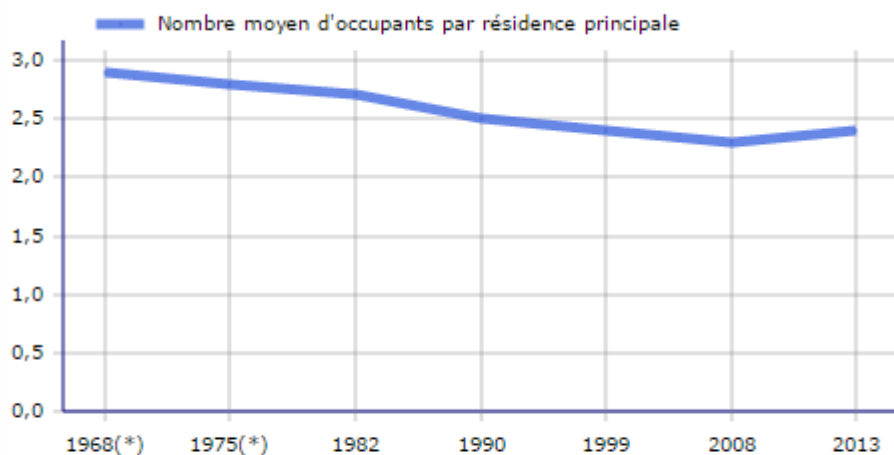
A noter que malgré la présence de la maison de retraite sur Gaël, la population des 75 ans et + baisse sur Gaël alors qu'elle augmente au niveau de la Communauté de Communes.

1.3 Population et composition

Peu de données sont disponibles sur ce thème, la commune ayant moins de 2000 habitants, les données détaillées ne sont pas toutes visibles notamment le tableau

indiquant le nombre de ménages et les catégories de ménages par structures familiales.

FAM G1 - Évolution de la taille des ménages



(*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2015.

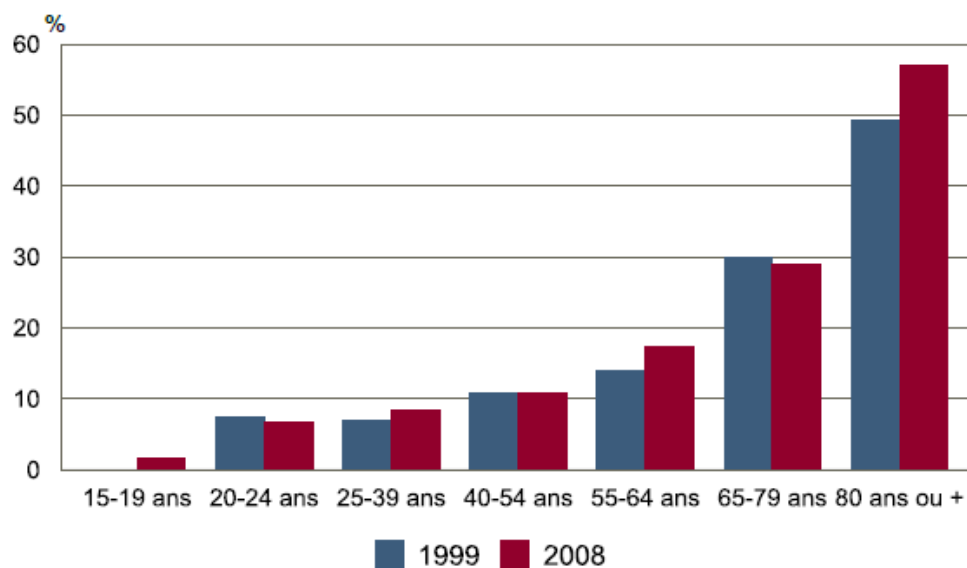
Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2008 et RP2013 exploitations principales.

On peut seulement noter que la taille des ménages est quasiment en baisse continue sur la commune avec environ 2.4 personnes par ménage (quasi identique à la moyenne intercommunale), c'est la moyenne pour une commune rurale, la taille des ménages diminue sans cesse depuis 1968 au niveau national.

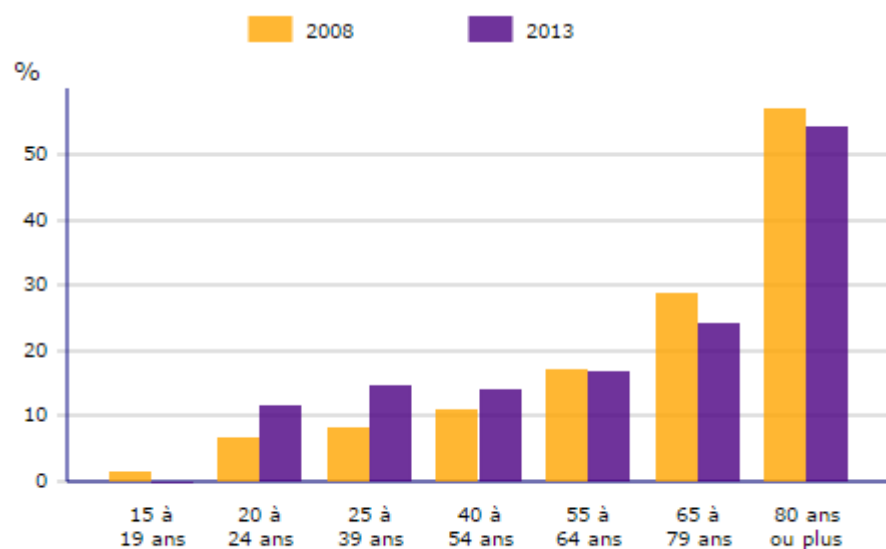
Cette baisse est liée au phénomène de desserrement des ménages (par décohabitation des jeunes adultes ou division des familles), ce phénomène se traduit par un nombre de moins en moins grand d'occupants dans les résidences principales.

Au lieu d'héberger 2,8 personnes en moyennes en 1975, un logement actuel n'en abrite plus que 2,4 (2,3 pour la Bretagne).

Le parc de logements doit donc être plus conséquent pour une quantité égale d'habitants.



Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations principales.



Sources : Insee, RP2008 et RP2013 exploitations principales.

On remarque que ce sont surtout les personnes de plus de 80 ans qui vivent seules et de manière plus générale les plus de 55 ans.

Les personnes seules en moyenne vivent essentiellement dans le bourg et sont donc à la recherche de petits logements, les personnes seules de + 80 ans vivent quant à elles majoritairement dans la campagne, là aussi une offre en petits logements sera nécessaire pour accueillir cette population qui pourrait être désireuse de se rapprocher des commerces et services du centre bourg.

1.4 La population active

Certaines données détaillées ne sont pas disponibles pour cette commune de moins de 2000 habitants notamment la population active par catégories socio professionnelle ou par secteur d'activité.

En 2013, la commune de Gaël comptait 1 005 personnes en âge de travailler (15 à 64 ans), un chiffre en hausse par rapport à 1999 (790 personnes).

Parmi ces 1 005 personnes :

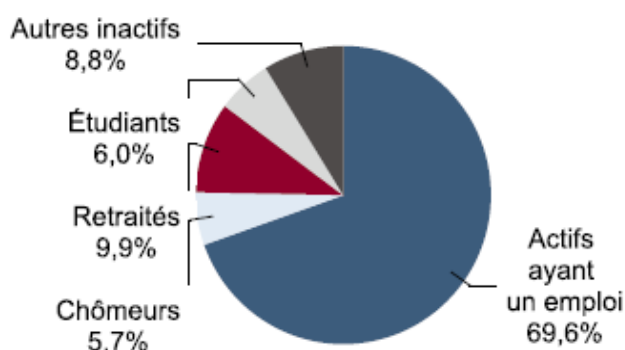
- 76.5 % ont un emploi
- 7.7 % sont au chômage (un taux à peu près égal aux communes voisines, le Pays de Brocéliande ayant un taux de chômage 8% environ)
- 23.5 % sont inactifs (étudiants, retraités)

A noter que par rapport à 1999 la tranche des actifs ayant un emploi a augmenté. La tranche des inactifs a quant à elle assez fortement baissé par rapport à 1999 passant de 30% à 23.5% en 2013, ce sont surtout les étudiants / élèves qui sont à l'origine de cette baisse, ceci est lié au passage d'une tranche d'âge dans la catégorie avec un emploi.

	2008	1999
Ensemble	940	790
Actifs en %	75,3	70,0
dont :		
actifs ayant un emploi en %	69,6	65,7
chômeurs en %	5,7	4,3
Inactifs en %	24,7	30,0
élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	6,0	10,4
retraités ou préretraités en %	9,9	10,8
autres inactifs en %	8,8	8,9

En 1999, les militaires du contingent formaient une catégorie d'actifs à part.

Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations principales.



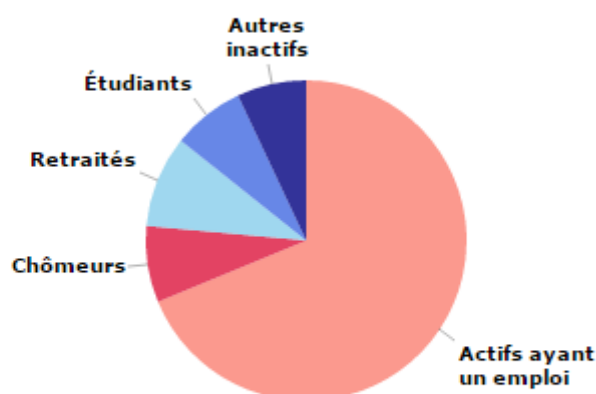
Source : Insee, RP2008 exploitation principale.

EMP T1 - Population de 15 à 64 ans par type d'activité

	2013	2008
Ensemble	1 005	940
Actifs en %	76,5	75,3
actifs ayant un emploi en %	68,9	69,6
chômeurs en %	7,7	5,7
Inactifs en %	23,5	24,7
élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	7,3	6,0
retraités ou préretraités en %	9,3	9,9
autres inactifs en %	7,0	8,8

Sources : Insee, RP2008 et RP2013 exploitations principales.

EMP G1 - Population de 15 à 64 ans par type d'activité en 2013



Source : Insee, RP2013 exploitation principale.

Les actifs de plus de 15 ans sont au nombre de 769 sur la commune, très peu travaillent dans la commune : 31 % contre 69 % qui travaillent à l'extérieur de la commune.

A noter que ce chiffre est relativement important par rapport à d'autres communes, il s'explique notamment par l'importance du nombre d'agriculteurs sur la commune et des emplois salariés liés.

On retrouve également une zone d'activité avec une importante plate-forme logistique qui regroupe de nombreux emplois (500 dont 400 en logistique).

Les actifs sur la commune de Gaël sont donc très mobiles, cette forte proportion d'actifs travaillant à l'extérieur s'explique par la situation géographique de la commune.

Ce constat est établi sur la majorité des communes qui se situent à proximité de l'agglomération rennaise où de villes disposant d'entreprises importantes telles que St Méen ou Maureon.

Les actifs sur la commune sont essentiellement des salariés (73.6%), là aussi la situation géographique de la commune explique ce taux.

Le temps partiel est assez réduit sur la commune avec 10.2% des salariés pour la moitié des femmes, ce qui est assez commun pour le temps partiel.

ACT T2 - Statut et condition d'emploi des 15 ans ou plus selon le sexe en 2013

	Hommes	%	Femmes	%
Ensemble	382	100,0	317	100,0
Salariés	281	73,6	275	86,8
<i>Titulaires de la fonction publique et contrats à durée indéterminée</i>	<i>235</i>	<i>61,5</i>	<i>229</i>	<i>72,2</i>
<i>Contrats à durée déterminée</i>	<i>16</i>	<i>4,2</i>	<i>24</i>	<i>7,6</i>
<i>Intérim</i>	<i>16</i>	<i>4,2</i>	<i>14</i>	<i>4,4</i>
<i>Emplois aidés</i>	<i>2</i>	<i>0,5</i>	<i>5</i>	<i>1,6</i>
<i>Apprentissage - Stage</i>	<i>12</i>	<i>3,1</i>	<i>3</i>	<i>0,9</i>
Non-Salariés	101	26,4	42	13,2
<i>Indépendants</i>	<i>74</i>	<i>19,4</i>	<i>27</i>	<i>8,5</i>
<i>Employeurs</i>	<i>27</i>	<i>7,1</i>	<i>14</i>	<i>4,4</i>
<i>Aides familiaux</i>	<i>0</i>	<i>0,0</i>	<i>1</i>	<i>0,3</i>

Source : Insee, RP2013 exploitation principale.

A noter, la dépendance de la commune pour l'emploi vis-à-vis des communes environnantes telles que St Méen Le Grand ou Maureon malgré l'offre présente sur la commune supérieure à la moyenne en général (base logistique de Easydis et Perrenot : 400 emplois).

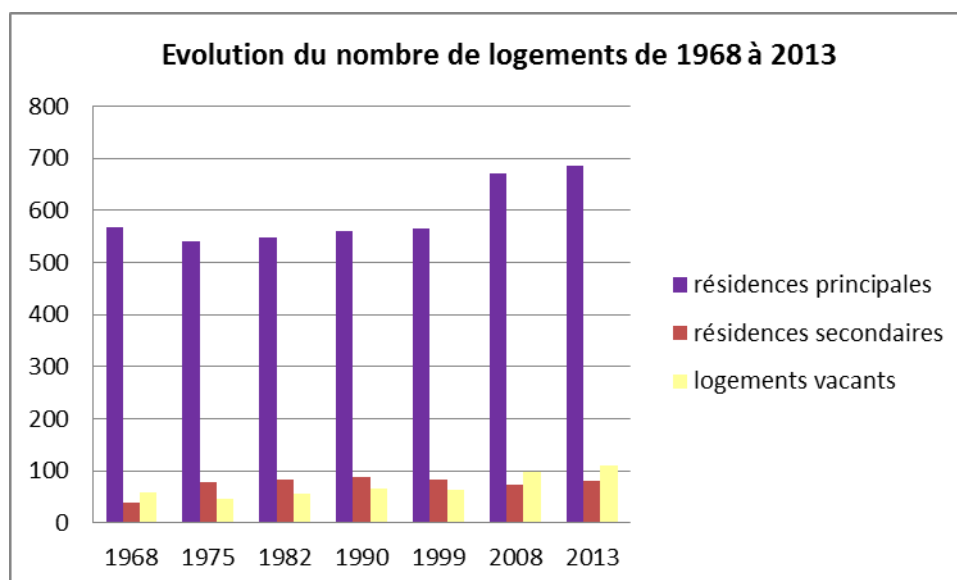
2 DONNEES SUR L'HABITAT

La commune ayant moins de 2000 habitants, les données détaillées de l'INSEE sur le logement ne sont pas toutes visibles.

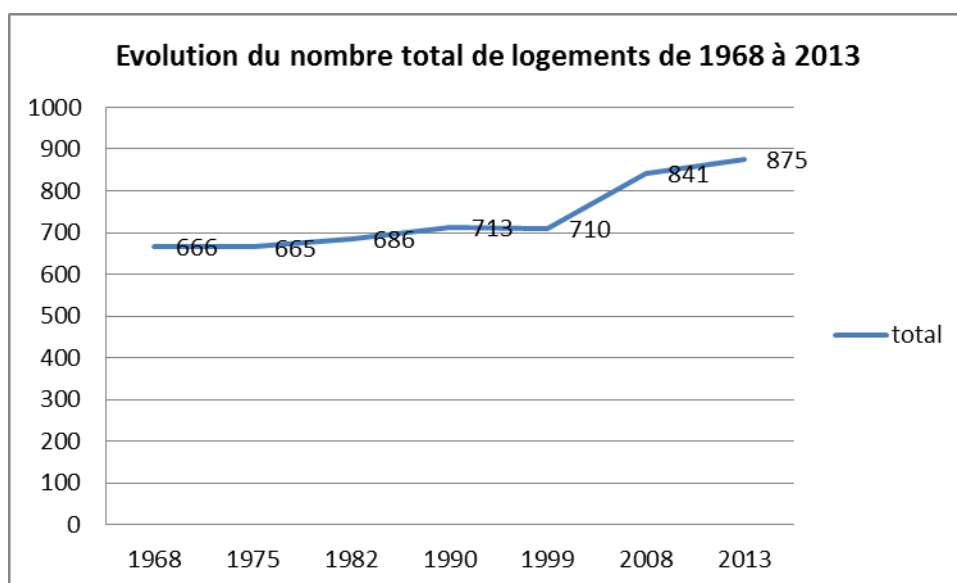
2.1 Evolution du parc :

	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013
résidences principales	568	541	548	560	564	670	685
résidences secondaires	40	77	83	88	82	73	81
logements vacants	58	47	55	65	64	98	109
total	666	665	686	713	710	841	875

Données Insee



Données Insee



Données Insee

Lors du dernier recensement, le parc de logements comptabilisait **875 logements** soit 165 logements de plus qu'en 1999, la hausse du nombre de logements étant liée à la hausse de la population.

Tout comme l'évolution de la population, on retrouve là aussi deux phases d'évolution :

- une croissance très lente pour la période 1968/1982 où seules 20 nouvelles résidences principales ont été construites, cela correspond à une période où la commune a perdu des habitants.

Cependant, malgré une croissance démographique négative, de nouveaux logements étaient créés, ainsi des logements existants ont été inoccupés ou détruits faute de confort généralement.

- une croissance plus dynamique depuis 1990 avec une hausse continue des constructions des résidences principales (110 nouveaux logements) alors que la population diminuait jusqu'en 1999, là aussi de nouveaux logements ont été créés et des logements existants ont été inoccupés ou détruits.

2.2 Une importante vacance

Alors que le nombre de logements neufs augmentait et que la population baissait pour la période 68/82, le nombre de logements vacants est resté relativement stable, ainsi plusieurs logements ont dû être détruits.

On retrouve le même constat pour la période 90/99.

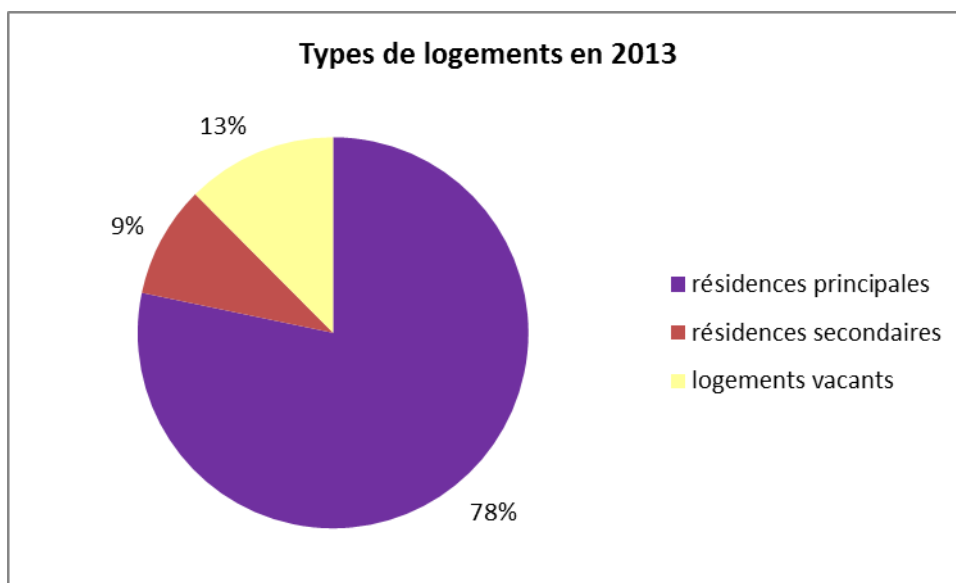
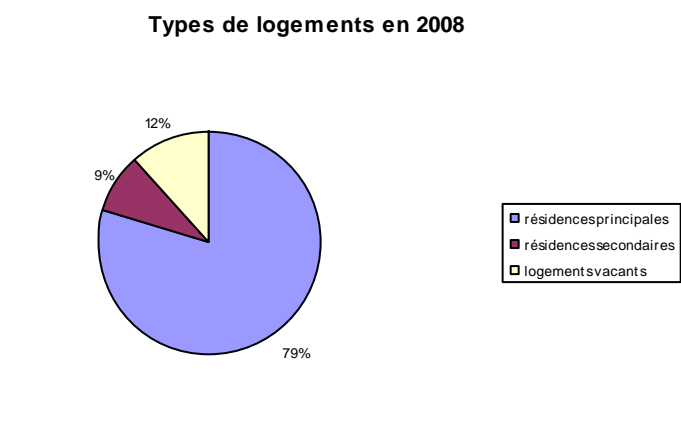
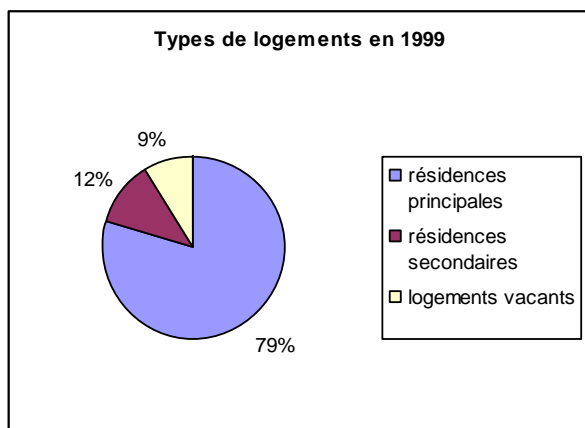
Par contre entre 1999 et 2008, le nombre de logements vacants a fortement augmenté (+34 logements), il a été signalé une importante présence de logements vacants dans le bourg notamment rue de Gaël, rue de la Corne de Cerf, rue du Paradis. Cette tendance se confirme pour la période 2008/13 (+11 logements).

La majorité de ces logements vacants sont des demeures anciennes assez imposantes, où de nombreux travaux de restauration devront être engagés, mais aussi de nombreux et coûteux travaux d'entretien notamment pour la toiture, l'isolation, les mises aux normes électriques... travaux qui sont en moyenne 2 à 3 fois supérieurs au prix d'achat.

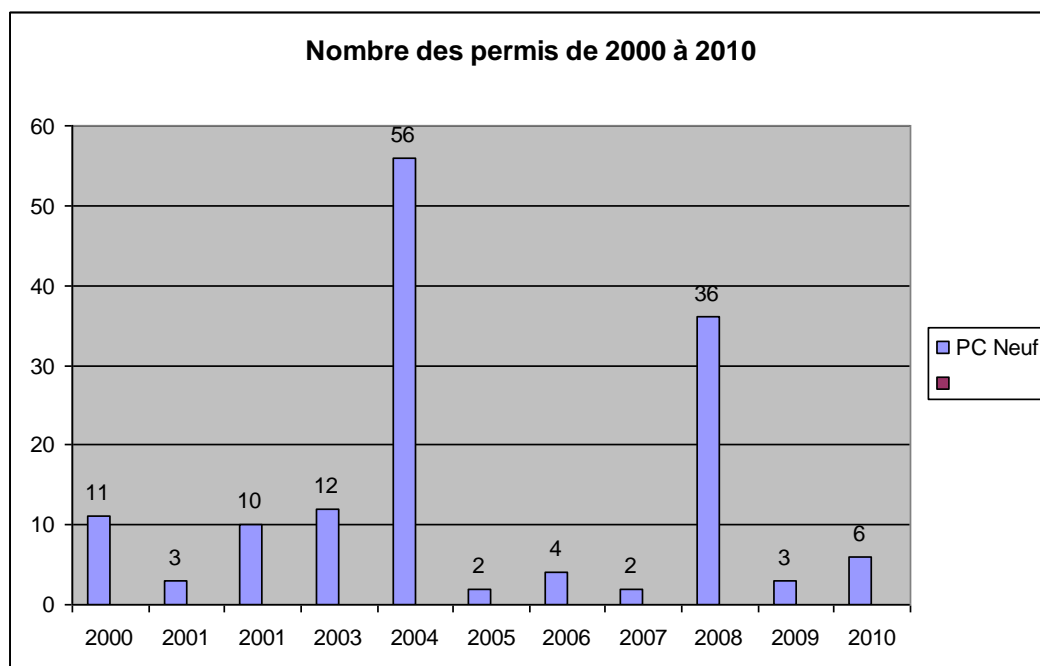
La population arrivant sur Gaël a de faibles revenus, réaliser une habitation neuve revient moins chère que la reprise d'une construction ancienne d'où la multiplication des logements vacants.

On retrouve également plusieurs logements vacants en campagne, là aussi des travaux sont à entreprendre.

Données Insee



2.3 Evolution depuis 2000



Données communales

Les 2 pics correspondent à des opérations privées :

- 2004 : réalisation de 50 logements Akerys, les logements sont aujourd'hui loués
- 2008 : réalisation de 14 maisons individuelles et 5 collectifs (15 T2 et 5 T3) par Aiguillon, tous loués également.

Sans compter ces 2 grosses opérations, il s'est construit en moyenne depuis 2000, 5.5 nouveaux logements par an.

En comptant ces opérations, il s'est construit une moyenne de 8.5 logements par an.

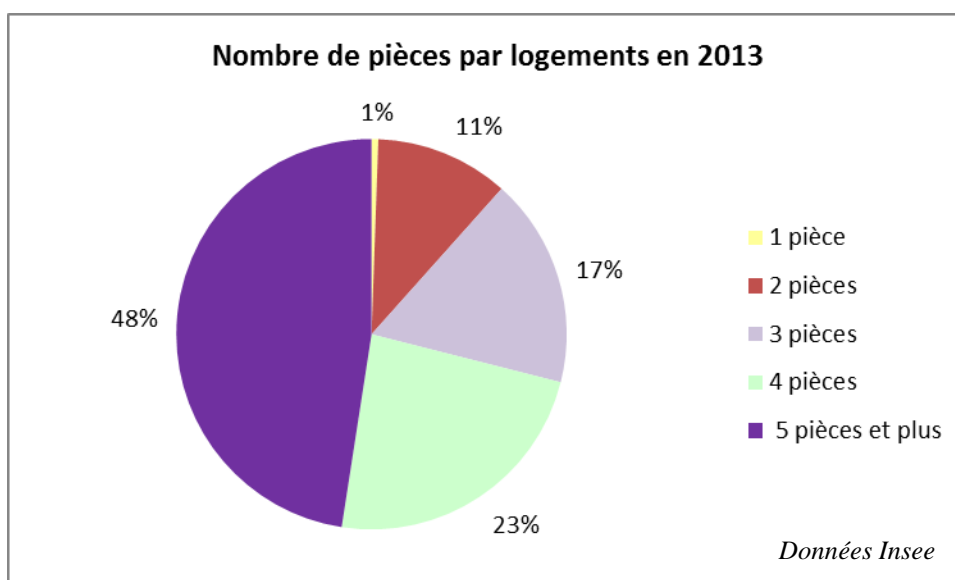
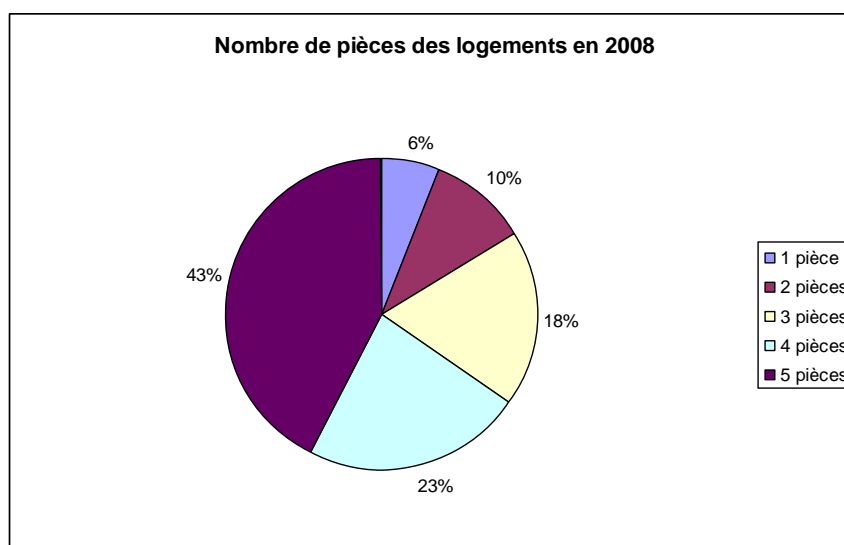
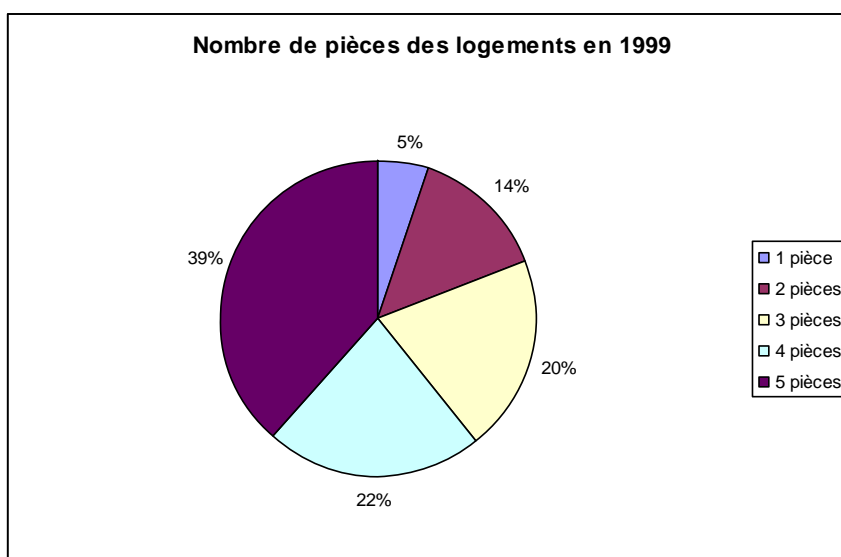
2.4 Caractéristiques de l'habitat

2.4.1 Des logements de grande taille mais une offre diversifiée

Les logements sur la commune sont d'assez grande taille : le nombre moyen de pièces par maison étant de 4.5 en 2013 (contre 4.1 en 1999) et par appartement : 2.6 en 2013 (2.8 en 1999).

La taille moyenne des habitations individuelles est en légère hausse, ce qui s'explique du fait de l'offre actuelle classique composée majoritairement de maisons individuelles de type T4/T5 même si la commune de Gaël propose une offre plus variée.

Cependant comme nous l'avons vu le nombre de personnes par foyer diminue et les besoins en logement deviennent peu à peu différents.



La commune de Gaël dispose d'une offre plus variée que nombre de communes disposant uniquement d'une offre standardisée basée sur de l'habitation individuelle classique.

Plusieurs collectifs ont été ainsi créés sur la commune

2.4.2 Des logements anciens

La commune est dotée d'un parc de constructions ancien : la moitié des résidences principales datent d'avant la seconde guerre mondiale, cependant par la création des différents lotissements, le parc se renouvelle : 22% des constructions ont moins 20 ans sur la commune.

La proportion des résidences principales construites avant 1949 est importante du fait d'un centre bourg ancien assez important pour une petite commune rurale mais aussi du fait d'un grand nombre de hameaux, l'habitat rural étant généralement rénové mais ancien.

Ce parc ancien ne facilite pas la reprise en cas de vente, en effet, il est bien souvent nécessaire de réaliser de nombreux et coûteux travaux d'entretien notamment pour la toiture, l'isolation, les mises aux normes électriques... travaux qui sont en moyenne 2 à 3 fois supérieurs au prix d'achat.

La population arrivant sur Gaël a de faibles revenus, réaliser une habitation neuve revient moins chère que la reprise d'une construction ancienne d'où la multiplication des logements vacants.

2.5 Le parc locatif

La commune dispose d'un parc locatif géré par Aiguillon (34 logements) et par la commune (6 logements).

Les élus rappellent que la commune de Gaël est l'une des communes de la Communauté de Communes qui a le plus de logements sociaux sur sa commune.

Les élus mentionnent également qu'il est nécessaire d'avoir des services, des transports collectifs avant d'accueillir du logement social, ainsi certains habitants sont « bloqués » sur la commune, ils ne peuvent par exemple pas se rendre aux diverses rendez-vous sans véhicule et le réseau de bus dispose d'horaires trop restreints.

2.6 Les opérations immobilières

La commune a réalisé la majeure partie des opérations immobilières sur la commune :

- Résidence Amédée Lepenant : 1967

Cette résidence comptait 39 logements dont 19 maisons individuelles en T2, 12 maisons individuelles en T1 et 4 logements collectifs en T2

- Lotissement La Mare Huré : 1980

Ce lotissement communal comptait 9 lots

- Les logements communaux : 1998/99 et 2002

Neuf logements communaux sont présents sur la commune de Gaël : il s'agit de 3 logements de fonction et de 6 logements loués situés rue de la Libération.

- Lotissement communal « Le Verger » : 2002

En 2001, la commune a créé 4 lots, qui se sont rapidement vendus.

- Lotissement communal « Judicaël » : 2002

Il se situe au nord du bourg (rue de la Chesnaie) et comprend 15 lots. Les parcelles sont d'une surface moyenne de 754 m²

-Rénovation et densification du lotissement Lepenant (après démolition) : 34 logements

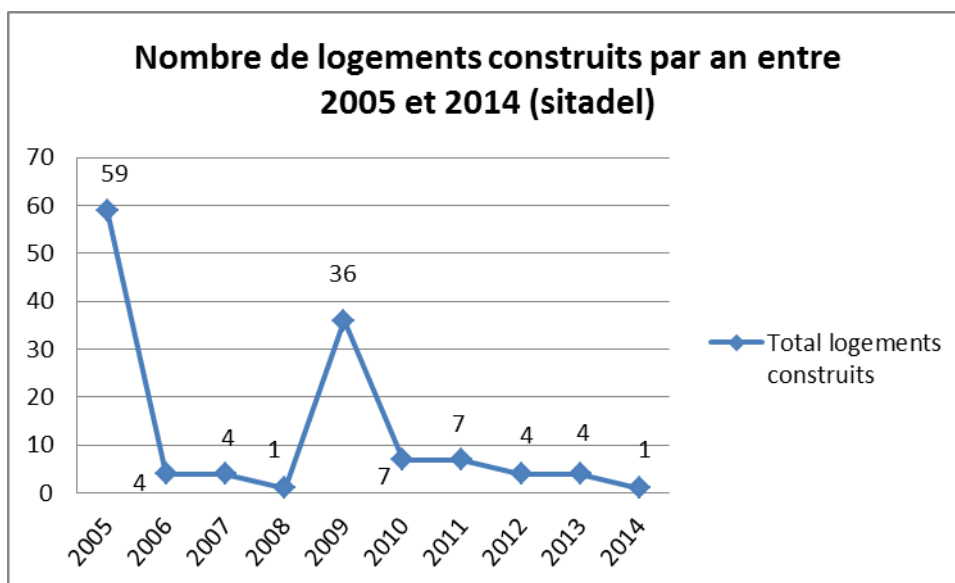
- Lotissement Lepenant 2013 : 18 lots de 400 à 600 m²

2.7 Rythme de construction

Entre 2005 et 2014, 127 logements ont été construits dont 50% de logements collectifs et 28% de logements individuels purs, soit respectivement 63 logements et 36 logements (*données sitadel, logements commencés en date réelle*).

En supprimant les pics statistiques de 2005 et 2009, le rythme annuel moyen de construction est de 4 logements / an.

En 2005, le rythme de construction a atteint son point le plus élevé avec 59 logements construits. Le rythme a ensuite chuté jusqu'à atteindre son point le plus bas 2008. L'année suivante, en 2009, le rythme repart à la hausse avec un nouveau pic à 36 logements construits. Puis, une nouvelle chute jusqu'à de nouveau atteindre son point le plus bas en 2014 avec 1 logement construit.



2.8 Point mort

De manière générale, l'ensemble des logements construits ne servent pas uniquement à accueillir de nouveaux habitants. Aussi, le point mort de la construction est la mesure de la production de logements nécessaire à la stabilité démographique (maintien du nombre d'habitants), compte tenu des évolutions structurelles. Ces évolutions structurelles sont liées aux évolutions sociétales notamment au desserrement des ménages.

Les 4 caractéristiques du parc de logements sur lesquelles il s'appuie sont : le desserrement des ménages, le renouvellement du parc (destruction de logements/transmutations d'usage), la part de logements vacants et la part de résidences secondaires.

Sur la commune de Gaël, le point mort entre 1999 et 2013 est d'environ 1 à 2 logements par an.

Un point mort positif signifie qu'une partie des constructions neuves ont servi à satisfaire les besoins théoriques de la population déjà installée à Gaël.

A Gaël, entre 1999 et 2013, tous les ans (en moyenne)

A. 1 logement a été absorbé par le desserrement des ménages (diminution progressive de la taille des ménages). Liés aux phénomènes de décohabitations des jeunes, séparations ou encore vieillissement de la population, cela entraîne le fait qu'il faille construire davantage de logements pour pouvoir conserver le même nombre d'habitants.

B. 3 logements sont devenus vacants

D. 1 logement a été produit par changement de destination ou division. Cela signifie que de nouveaux logements ont été mis sur le marché sans être issus de la construction neuve.

E. 4 logements neufs ont été commencés en moyenne

Ainsi, le point mort étant positif sur la période 1999 – 2013 ($A+B+D=4$), environ la moitié des logements construits soit 2 logements ont permis de gagner de la population.

3 DONNEES SUR L'ACTIVITE ECONOMIQUE

L'activité économique présente sur la commune repose sur l'agriculture, la zone d'activité du Chêne, les commerces et les artisans éparpillés sur l'ensemble du territoire communal.

3.1 Les zone d'activités

3.1.1 La zone du Chêne

Dans le cadre de sa compétence en matière de « développement économique », l'ancienne Communauté de Communes de St Méen Le Grand a engagé la démarche de création de la zone d'activités « Le Chêne » en 2005 afin de répondre à la demande d'implantation de la société Easydis pour la réalisation d'une plateforme logistique de 83000 m² sur 18 hectares de foncier avec un effectif de 286 salariés au 31/12/2012 (chiffres CCI de Rennes).

L'emprise totale du parc d'activités Le Chêne est de 63 hectares dont une superficie à urbaniser de 53 hectares.

A ce titre, la Communauté de Communes a réalisé une étude d'impact préalable à la création du parc d'activités et bénéficie d'un arrêté d'autorisation au titre du Code de l'Environnement délivré par arrêté préfectoral en date du 10 avril 2007.

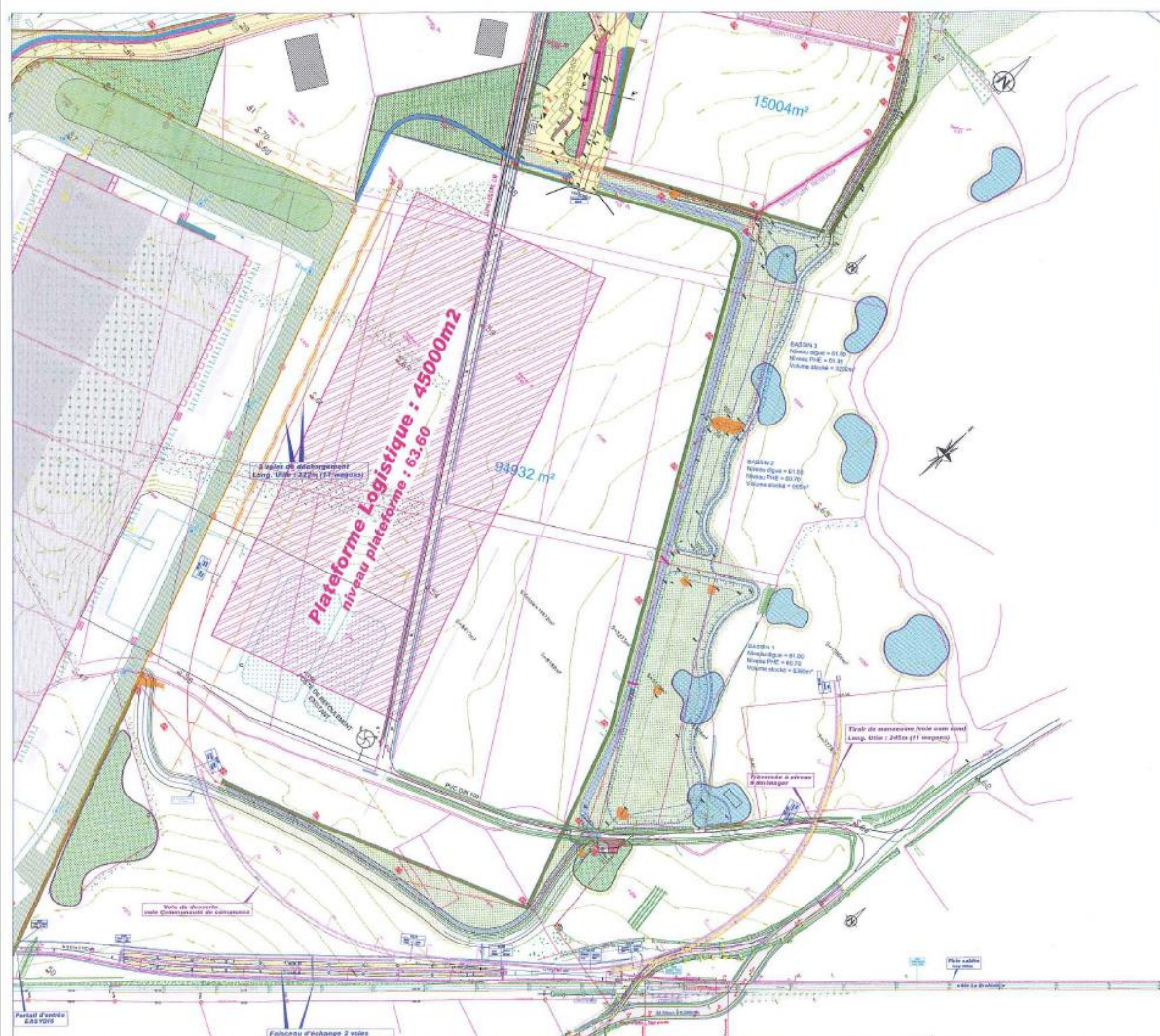
En conséquence, la Communauté de Communes a procédé aux acquisitions foncières, à l'aménagement et à la viabilisation complète de ce parc d'activités pour permettre l'accueil d'entreprises.

A la demande du Conseil Général d'Ille et Vilaine, la Communauté de Communes a également financé la réalisation d'un ouvrage d'art pour le franchissement de la RD 166 ainsi qu'un faisceau d'échange ferroviaire pour permettre la desserte du parc d'activités et en particulier du site Easydis depuis la ligne ferroviaire « La Brohinière / Mauron ».

Le coût global de l'opération a été d'environ 6 millions d'euros hors taxes financé à hauteur de 36% par l'état, la Région et le département.

La voie ferrée « La Brohinière / Mauron » a également fait l'objet d'une réhabilitation en 2006 / 2007 financé au titre du contrat de projet Etat / Région.

La SNCF a mené une étude pour permettre la création d'un second embranchement ferroviaire sur le parc d'activités, ce qui permettrait le raccordement des terrains voisins (zone 1 AUA) pour l'accueil d'une seconde plateforme logistique.



 	
Etude Préliminaire Ligne de MAURON à LA BROHIERE Commune de GAEL Parc d'Activités du Chêne Implantation d'un 2nd embranchement Solution A Communauté de Communes - Voie d'accès + tir de manœuvre de 220m Client : 2 voies de déchargement à 11 wagons <small>Document propriété de l'Etat - 100 ans de la SNCF - Révisé et actualisé en 2014</small>	
Vue en plan	
1. Ligne de Mauron à La Brohierie 2. Ligne de La Brohierie à Saint-Méen le Grand 3. Ligne de Saint-Méen le Grand à La Brohierie 4. Ligne de La Brohierie à Saint-Méen le Grand 5. Ligne de Saint-Méen le Grand à La Brohierie 6. Ligne de La Brohierie à Saint-Méen le Grand 7. Ligne de Saint-Méen le Grand à La Brohierie 8. Ligne de La Brohierie à Saint-Méen le Grand 9. Ligne de Saint-Méen le Grand à La Brohierie 10. Ligne de La Brohierie à Saint-Méen le Grand 11. Ligne de Saint-Méen le Grand à La Brohierie	12. Ligne de Mauron à La Brohierie 13. Ligne de La Brohierie à Saint-Méen le Grand 14. Ligne de Saint-Méen le Grand à La Brohierie 15. Ligne de La Brohierie à Saint-Méen le Grand 16. Ligne de Saint-Méen le Grand à La Brohierie 17. Ligne de La Brohierie à Saint-Méen le Grand 18. Ligne de Saint-Méen le Grand à La Brohierie 19. Ligne de La Brohierie à Saint-Méen le Grand 20. Ligne de Saint-Méen le Grand à La Brohierie
PRI RN EG-ITE-472-1204	

A noter enfin que le diagnostic du SCOT du Pays de Brocéliande indique que le Parc d'activités du Chêne est référencé comme l'une des zones d'activités du Pays, englobée dans la communauté de communes Saint-Méen-Montauban, l'ensemble des zones d'activité à urbanisée représente 60 hectares.

En outre, la commune de Gaël est identifiée au DOO comme « pôle économique d'appui ».

Cette zone est adaptée aux entreprises dont l'implantation est conditionnée par de grands espaces, peu de communes disposent aujourd'hui de ce type de zones.

La zone d'activité du Chêne est l'une des 3 zones structurantes du Pays de Brocéliande avec Montauban de Bretagne et St Méen le Grand.

Ce sont les zones qui sont destinées à s'inscrire sur le marché européen, national et régional. Elles sont situées dans la « vallée logistique » de Brocéliande. Elles peuvent drainer une activité industrielle et une activité de sous traitance induite importante, propre à alimenter les autres zones du Pays. Ces zones sont multimodales et disposent d'un embranchement ferré

Cette zone touche également un large bassin d'emplois, ce qui représente donc un atout économique pour la commune de Gaël.

Le Parc d'activités Le Chêne accueille la plateforme logistique Easydis (filiale du groupe Casino) mais aussi 5 autres entreprises : les Transports Perrenot, la CU-MA, le centre de secours, une menuiserie, un électricien. Un bâtiment d'activité de 5020 m² est actuellement en vente.



Secteur déjà urbanisé

Secteur aménagé mais
non commercialisé

Secteur déjà urbanisé

Secteur aménagé mais
non commercialisé

Secteur déjà urbanisé

3.1.2 La zone des Fontenelles

De l'autre côté de la zone du Chêne se trouve la ZA des Fontenelles d'une surface de 8 hectares. La zone accueille le centre de tri, ses bâtiments administratifs et la SARL Rolland remarques Goltais.

3.1.3 La zone de La Gare

On retrouve à proximité de la voie SNCF, une petite zone qui accueille une entreprise de stockage céréalier.

Ce site situé à proximité d'habitations génère des nuisances (bruit et poussière), il serait éventuellement envisagé de le délocaliser sur la zone du Chêne.

3.1.4 Le site de Point Clos

Le site de Point Clos doit sa matérialité à deux espaces existants à ce jour : d'une part l'ancien Centre d'enfouissement, d'autre part le stockage de déchets inertes en proximité de la déchetterie.

Ces réalisations sont installées à l'ouest de la RD 733, elles se situent en tête du bassin versant de l'Oust sur des substrats de schistes faillés gorgés d'eau par la présence de nappes phréatiques sub-affleurantes et de zones humides potentielles (Cf. données et cartes BRGM).

L'ancien centre d'enfouissement (ancienne décharge) ouvert en 1973, fermée en 2000 occupe près de 6 ha.

Le stockage de déchets inertes et la déchetterie recouvrent environ 6 ha.

Cet ensemble, situé à environ 100 m d'altitude, surplombe les villages de la Ras-fois, de Lanro, du Petit Ruisseau, de la Ville-Chalmel.

Ces derniers se situent à environ 80m dans le talweg et récupèrent les effluents de cet ensemble alimenté par les nappes phréatiques issues des lieux dit de Lancron et de la carrière Trouvé.

A noter que la consommation des eaux des puits des habitations situées dans ce talweg a été interdite par arrêté préfectoral.

Le site de Point Clos accueille le centre de stockage des déchets non dangereux et l'unité de prétraitement mécanique et biologique autorisés pour le SMICTOM Centre Ouest d'Ille et Vilaine.

Une autorisation d'exploitation a été accordée par arrêté préfectoral en date du 12 mars 2013, le permis de construire a été également validé par le Tribunal Administratif de Rennes en juillet 2013.

Enfin, par arrêté préfectoral du 23 janvier 2014, le projet d'unité de prétraitement mécanique et biologique, avec production de compost et centre de stockage des déchets non dangereux SMICTOM du centre ouest d'Ille et Vilaine a reçu la qualification de « projet d'intérêt général ».

3.2 L'activité agricole

L'activité agricole communale est essentiellement tournée vers la production laitière et l'élevage. Cette dernière activité génère l'édiction de distances d'éloignement entre les bâtiments et installations agricoles et les tiers, elle génère des périmètres sanitaires du fait du Règlement Sanitaires Départemental ou des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.

Ainsi, il conviendra d'offrir le maximum de garantie au bon fonctionnement des exploitations agricoles en place et de ne pas faire peser de contraintes ou de ne pas aggraver les contraintes sur leurs perspectives d'évolution.

De plus la proximité entre activité économique et usage résidentiel amplifie le risque de conflits de voisinage.

Ainsi, le règlement du PLU devra tenir compte de cette problématique.

3.2.1 Réalisation d'une étude agricole

Une étude agricole a été menée sur la commune de Gaël. La liste des agriculteurs présents sur le territoire a été réalisée grâce aux connaissances des membres de la commission PLU, qui a estimé le nombre des exploitants ayant leur siège à Gaël à 64.

Un questionnaire a été envoyé à tous les exploitants identifiés ainsi qu'une présentation des incidences du PLU sur l'agriculture. Sur les 64 exploitants recensés, 44 ont répondu à notre enquête. Parmi eux, 7 nous ont informé qu'ils n'étaient plus en activité. 13 exploitants sont actuellement présents sur le territoire communal tout en ayant leur siège sur des communes voisines : Illifaut, Loscouët sur Meu, Muël, Mauron, Saint Onen la Chapelle ou Quédillac. Ils ont également répondu à l'enquête agricole.

L'étude suivante repose donc sur les informations récoltées des 50 questionnaires.

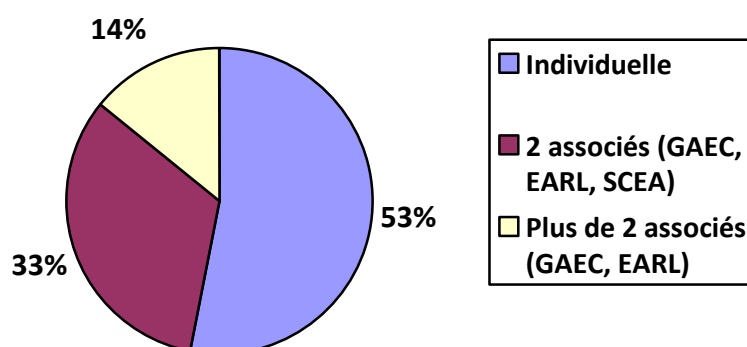
3.2.2 Grandes données agricoles issues des questionnaires

Le questionnaire agricole a permis de mettre à jour les données concernant l'activité agricole communale. En effet, parmi les 64 exploitants identifiés par la municipalité (données de septembre 2011), 7 nous ont répondu ne plus être en activité, être propriétaire de bâtiments qui ne sont pas utilisés ou travailler à l'extérieur car l'exploitation n'est pas viable.

a) Régime sanitaire des exploitations

Plus de la moitié des exploitations agricoles de Gaël sont sous un régime de type individuel (53%). Il est à noter la présence de structures coopératives de type GAEC et EARL à hauteur de 47 %.

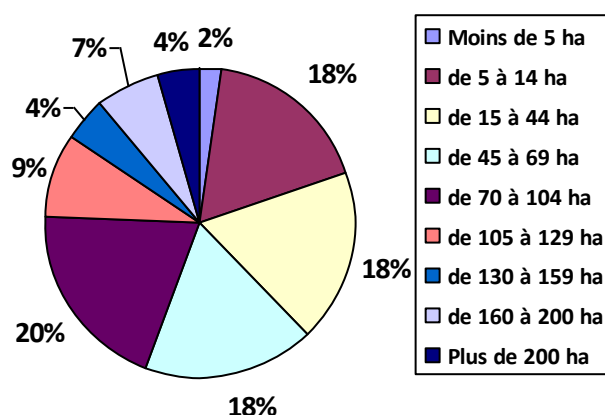
Statut des exploitations agricoles



b) Taille des exploitations : présence d'exploitations moyennes

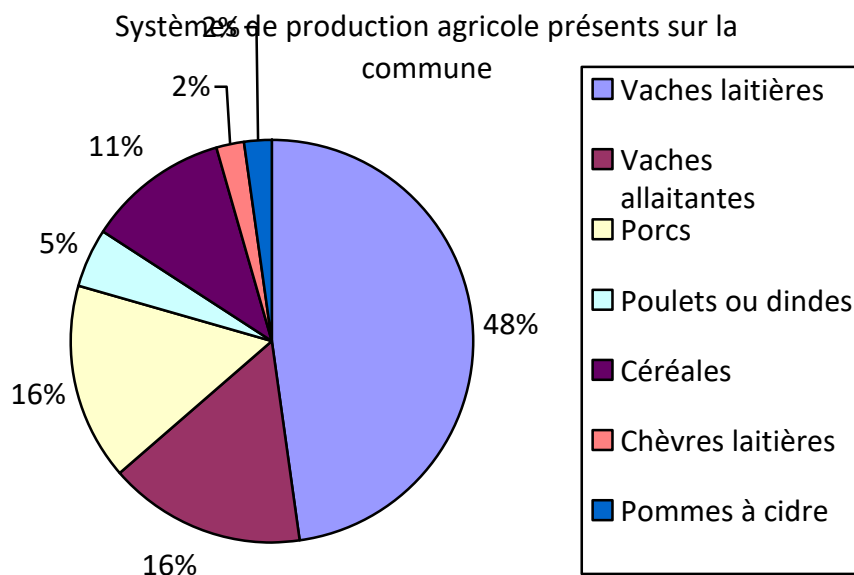
La grande majorité des exploitations agricoles sont de taille moyenne avec 54 % ayant une superficie variant de 5 à 69 hectares. Un quart des exploitations s'étend sur plus de 100 hectares. Ces différences de superficie s'expliquent par le système de production. Les céréaliers ont globalement plus de terres que les éleveurs.

Taille des exploitations agricoles en hectares



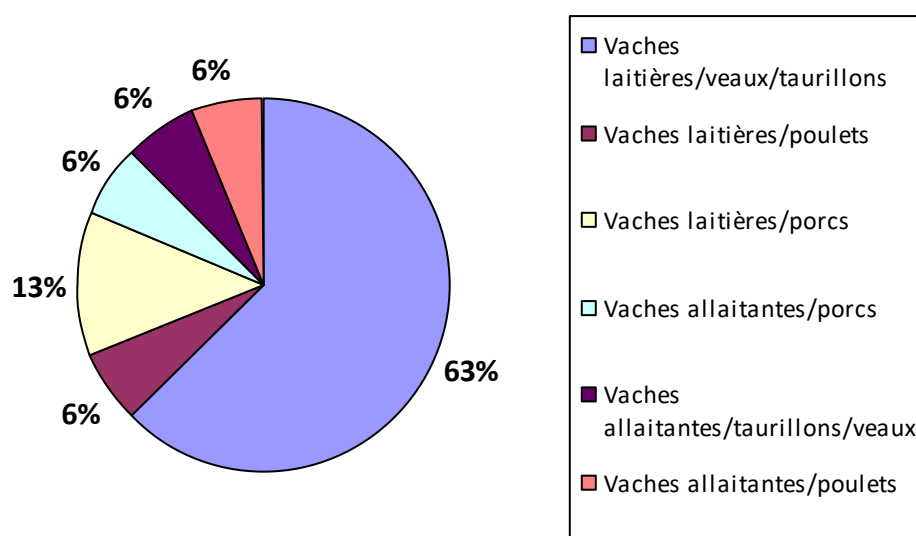
c) Une production à dominante laitière

La majorité des exploitations sont dédiées à la production laitière ou laitière mixte (64% au total). L'élevage porcin admet une part non négligeable sur la totalité des exploitations communales (16%).



16 exploitations sur les 50 recensées ont une double activité, associant plusieurs systèmes de production. L'activité mixte plus fréquemment rencontrée reste la production laitière associée à l'élevage de veaux et de taurillons (63%).

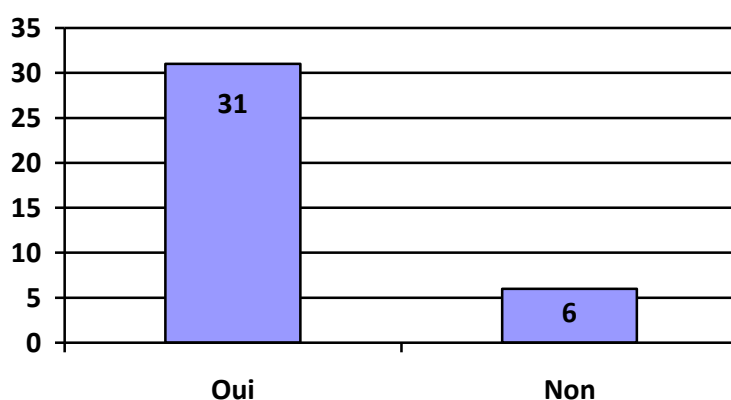
Système mixte de production agricole



d) Caractéristiques des exploitations

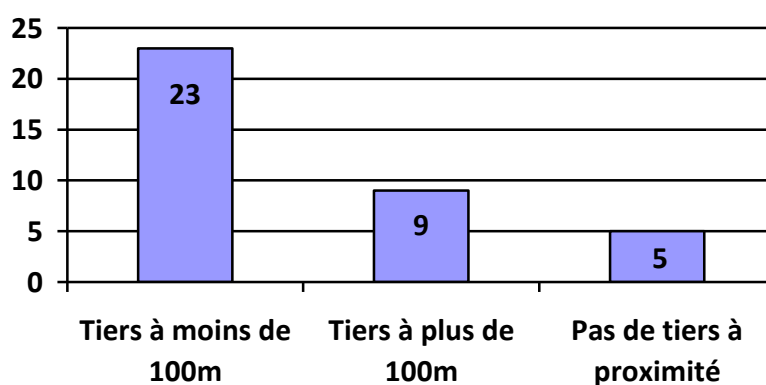
Parmi les 37 exploitants encore en activité et ayant leur siège sur le territoire communal, 31 possèdent un logement de fonction à proximité des bâtiments agricoles. Aussi, tous les agriculteurs sont propriétaires de leurs bâtiments d'exploitation.

Logement de fonction sur le site d'exploitation



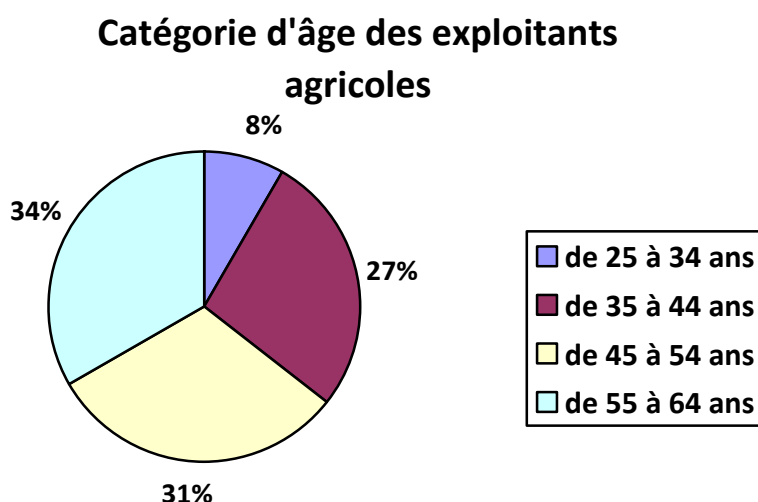
Au vu de la forte part d'élevage dans le système de production communal, plus des $\frac{3}{4}$ des exploitations sont soumises à un régime sanitaire particulier générant des distances sanitaires à respecter vis-à-vis des tiers à l'agriculture. Il est donc important de bien réglementer cette cohabitation puisque 23 exploitations se trouvent à moins de 100 mètres d'une ou plusieurs habitations.

Distance séparative avec un tiers



e) Une population agricole vieillissante

La grande majorité des agriculteurs sur la commune ont entre 45 et 64 ans. Les jeunes agriculteurs sont largement sous représentés, 8 % ont entre 25 et 34 ans. Pour ceux dont l'âge de la retraite approche, la succession n'est pas toujours assurée. En effet, 47 % des agriculteurs en retrait dans les 10 prochaines années assurent avoir trouvé un successeur alors que 31 % vont partir sans avoir trouvé de repreneur. D'ici quelques années, il est donc possible que le nombre d'exploitations présentes sur la commune de Gaël baisse de manière significative.



3.3 L'offre commerciale

Gaël est confronté à l'offre commerciale plus diversifiée située à St Méen qui entraîne une concurrence importante et la non reprise des activités en cas de départ en retraite.

Cependant, la commune compte plusieurs commerces qui font de la commune de Gaël un pôle d'ultra proximité.

Jusque dans les années 80, Gaël souffrait d'un réel manque de commerces. Si quelques locaux sont devenus vacants (départ en retraite, location non pourvue) et d'autres transformés en habitation, l'offre de commerces et de services sur Gaël semble, depuis, se maintenir globalement.

On retrouve aujourd'hui sur la commune :

- 2 boulangeries (dont une qui fait de la livraison à domicile, dans les villages) ;
- 1 boucherie-charcuterie ;
- 1 épicerie-

- 2 coiffeurs.
- 2 services taxi
- 1 bar tabac
- 2 bars restaurant
- 1 quincaillerie
- 1 garage

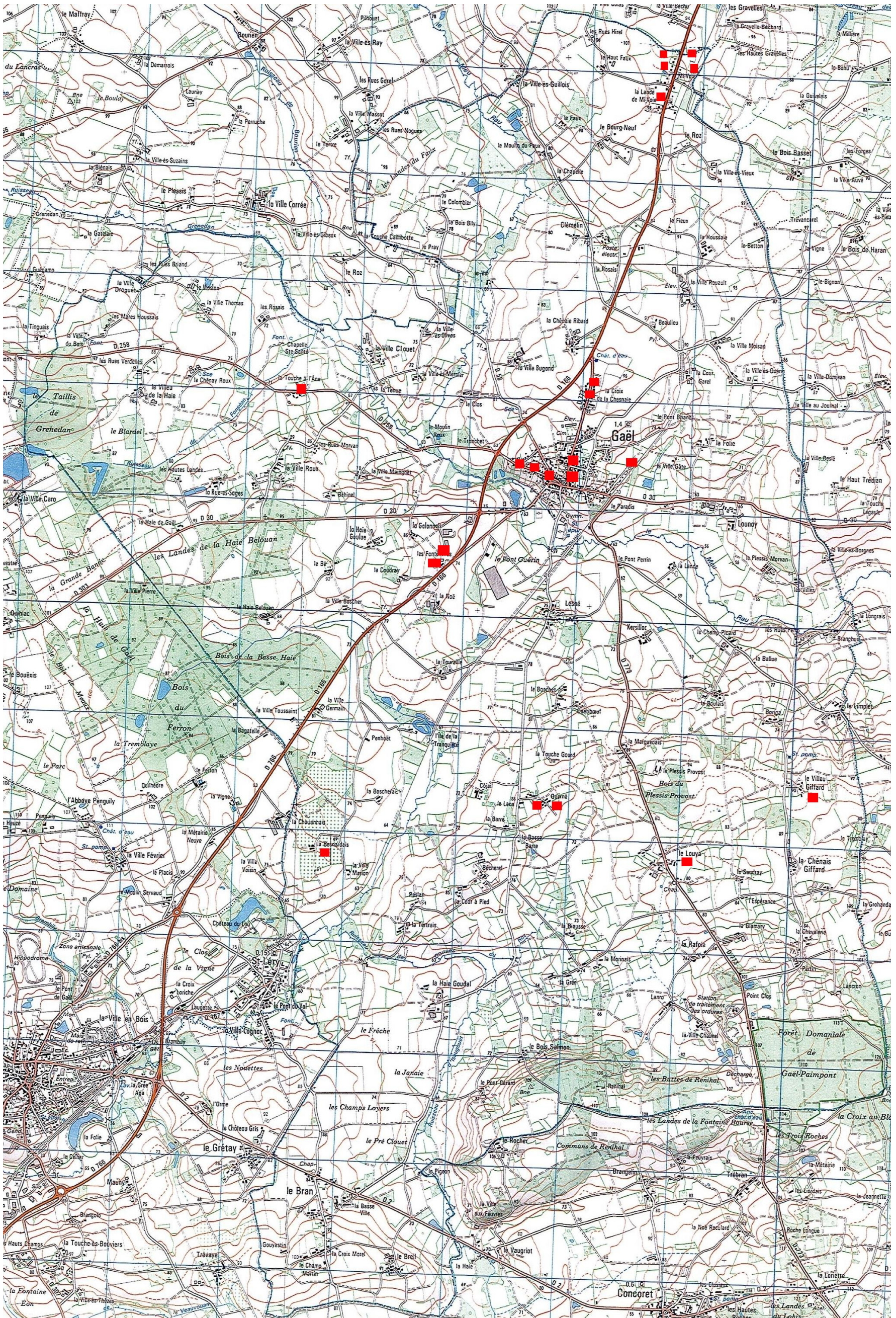
La clientèle de ces commerces de proximité semble surtout constituée des personnes originaires de la commune ou des communes avoisinantes, mais aussi de quelques professionnels ou touristes qui traversent la commune pour se rendre, par exemple, à Paimpont.

Il est donc nécessaire, pour le développement de la commune de Gaël, de maintenir l'offre existante en garantissant d'une part des locaux adaptés aux professionnels mais aussi en confortant une dynamique au niveau du centre-bourg

Attention, la majorité des commerçants présents sur la commune sont proches de la retraite, la reprise des commerces sera un élément primordial pour l'évolution future de la population et pour le maintien de son attractivité vis-à-vis des communes voisines de Maunon et St Méen.

3.4 L'artisanat

La commune compte plusieurs artisans éparpillés sur l'ensemble du bourg ou sur le territoire communal



3.5 Le tourisme

Le tourisme et les flux touristiques se lisent à plusieurs échelles : le Pays de Brocéliande, la Communauté de Communes de Saint Méen Montauban, Gaël.

Celles-ci travaillent ensemble et s'inscrivent dans une même logique, afin de mener une politique de développement cohérente.

Elles proposent toutes des atouts intéressants et complémentaires concernant les espaces naturels et le patrimoine bâti.

Au niveau du Pays de Brocéliande deux sites majeurs agissent comme lieux fortement attractifs : la forêt de Brocéliande avec comme site central Paimpont, la forêt et ses légendes et le Pays de Bécherel autour de la cité du livre.

Le pays de Brocéliande est par ailleurs dans son ensemble doté d'un patrimoine bâti et naturel de très bonne qualité

Au niveau de la commune, le cadre naturel préservé s'organise autour d'éléments patrimoniaux et de sites attractifs qui confèrent une vocation touristique (tourisme vert) à la commune.

Malgré tout, ce potentiel reste encore peu exploité sur la commune de Gaël par rapport à l'ensemble du Pays de Brocéliande.

On retrouve une offre d'hébergement touristique sur la commune avec 6 gîtes :

- un gîte 3 personnes dans le bourg
- un gîte 4 personnes au Colombier
- un gîte 10 personnes à la Boulaie
- 2 gîtes 6 personnes à Kersillac
- un gîte 8 personnes à la Ville Es Olive
- un gîte 4 personnes à la Folie
- une maison d'hôtes 4 personnes au Pont Gérard

4 LES EQUIPEMENTS

La commune de Gaël est dotée d'un parc d'équipements assez diversifié :

4.1 Les équipements scolaires

On retrouve aujourd'hui deux écoles élémentaires sur Gaël

La commune de Gaël regroupe aujourd'hui 183 élèves qui se répartissent dans deux établissements, un privé (88 élèves) et un public (95 élèves).

	PUBLIC			PRIVE			TOTAL
	Maternelle	Elémentaire	TOTAL	Maternelle	Elémentaire	TOTAL	
2006-2007	85		85			0	85
2007-2008	52	42	94	47	39	86	180
2008-2009	35	52	87	37	47	84	171
2009-2010	39	57	96	41	44	85	181
2010-2011	60	48	108	37	57	94	202
2011-2012	43	75	118	38	52	90	208
2012-2013	46	68	114	34	54	88	202
2013-2014	46	58	104	38	45	83	187
2014-2015	46	60	106	40	54	94	200
2015-2016	48	58	106	42	50	92	198
2016-2017	38	57	95	39	49	88	183

Source : Commune de Gaël – Octobre 2016

Les effectifs scolaires étaient quasiment équivalents jusqu'en 2010, actuellement l'école publique compte plus d'enfants, ce qui peut s'expliquer par la réalisation d'un équipement neuf alors que jusqu'ici les 2 établissements étaient à saturation. Aujourd'hui, on observe une légère baisse des effectifs.

La cantine se situe dans une ancienne école de Gaël et accueille les enfants des deux écoles.

Environ **150 élèves** mangent en moyenne le midi à la cantine scolaire. Chaque année, on compte de nouveaux pensionnaires.

Une seconde salle de cantine pourrait bénéficier de quelques travaux d'aménagement en vue de palier une éventuelle hausse des demi-pensionnaires dans les années à venir (au quel cas il faudrait prévoir un nouveau local pour les activités de musculation/gymnastique sur Gaël).

Chaque école propose une garderie, sur les créneaux horaires suivants :

- 6h50/8h50 le matin
- 16h30/19h le soir

Les 2 écoles mais aussi la garderie sont deux éléments importants et attractifs pour les jeunes ménages désirant vivre à la campagne, cela représente un véritable atout pour la commune.

On compte 12 assistantes maternelles agréées sur la commune de Gaël.

Il n'existe pour l'instant pas d'autres modes de garde pour les moins de trois ans, et ni de structures d'accueil.

4.2 Les équipements liés à la santé

On retrouve sur la commune une offre liée à la santé avec :

- une maison d'accueil pour les personnes âgées de 23 places, restaurée et agrandie dernièrement, devenue EPHAD en 2011
- 1 cabinet d'infirmières à domicile ;
- 3 services taxi ambulances ;
- 1 pharmacie ;
- 1 médecin généraliste,
- 1 kinésithérapeute
- 1 psychothérapeute

Le médecin, le cabinet d'infirmières et la pharmacie sont des atouts pour la commune, les élus souhaitent leur maintien.

Du fait de la proximité de St Méen Le Grand et de Mauron, la commune de Gaël offre à ses habitants un minimum de services médicaux, ce qui peut être considéré comme un atout pour l'accueil de nouveaux habitants.

Cependant, plusieurs praticiens sont proches de la retraite, là aussi, la reprise de ces activités sera primordiale pour le maintien du dynamisme communal et l'attractivité de la commune.

4.3 Les équipements de loisirs / services

La commune possède un bon niveau d'équipements de loisirs avec :

- une salle polyvalente de 300 places ;
- la salle du Bran (ancienne école rénovée et louée quasiment tous les week ends pour des festivités diverses, cette salle accueille jusqu'à 80 personnes)
- un complexe sportif avec une salle des sports, 2 terrains de foot
- une bibliothèque
- la maison des associations ;
- le plan d'eau aménagé, relié à la salle polyvalente par une liaison piétonne
- un bureau de poste

Là aussi du fait des investissements communaux, la commune de Gaël dispose d'équipements de bonne qualité et pour la plupart récents, ce qui représente également un atout pour l'accueil de nouveaux habitants.

4.4 Les équipements liés à l'assainissement

4.4.1 L'assainissement collectif

Le bourg de Gaël dispose d'un réseau d'assainissement collectif et d'une station d'épuration située le long de la vallée du Meu, au sud du bourg.

L'ensemble du bourg est desservi par l'assainissement collectif, depuis les zones d'activités du Chêne et Fontenelles jusqu'à la Croix de la Chesnaie. Les zones à urbaniser seront-elles mêmes desservies par ce réseau collectif d'assainissement.

Un assainissement collectif local dessert le secteur du Bois Salmon et Mi-voie au sud du territoire, à proximité de la forêt de Paimpont. Le reste du territoire est couvert par un assainissement individuel.

La station d'épuration communale a été mise en service en 2007 elle est dimensionnée pour 2100 équivalents-habitants. Actuellement, elle atteint environ un tiers de sa capacité (700 E-H), elle peut donc accueillir le nombre d'habitants fixés par la commune à l'horizon 2028, la marge est de 1400 E- H.

4.4.2 Le réseau d'eau potable

L'alimentation en eau potable est assurée par le Syndicat des Eaux de Montauban-Saint-Méen. Le secteur du Bran (sud-est communal) est lui desservi par le Syndicat de la région de Mauron, ainsi que les hameaux de Peslan, la Tertrais, la Haie Goudal, le Pont Gérard et le Bois Salmon.

Le SIE de Montauban-Saint-Méen dispose de 5 captages dont trois sont situés sur la commune de Médréac. Le château d'eau situé au nord du bourg distribue quasiment l'ensemble de l'eau potable du territoire communal

4.4.2 La gestion des eaux pluviales

Le réseau du bourg est composé de buses enterrées, les eaux collectées sont rejetées dans le Meu. En zone rurale, les eaux pluviales sont évacuées par le réseau de fossés en bordure de voies. La zone d'activités du Chêne fait l'objet d'aménagements pluviaux particuliers (voir détails dans les annexes sanitaires).

4.5 Les transports

Au niveau du transport, la commune est desservie par une ligne de bus Illenoo n°2 (ligne Gaël / Montfort / Rennes, en passant par Iffendic, Talensac, Montfort sur Meu, Breteil).

Il y a 2 arrêts de bus sur la commune : église et Launay (sur la RD 30 en direction de Montfort sur Meu).

Les horaires sont les suivants :

- Direction Rennes / Montfort / Gaël : 12h15, 16h25, 17h15 et 18h15
- Direction Gaël / Montfort / Rennes : 6h25, 7h00, 7h32, 13h30

Le bus ne circule pas le dimanche, la durée de trajet est comprise entre 1h05 et 1h20.

La commune n'a pas de donnée détaillée sur la fréquentation de cette ligne, quelques usagers l'utilisent cependant tous les jours.

La commune n'est pas desservie par un arrêt SNCF, le plus proche étant celui de la Brohinière puis ceux de Montauban de Bretagne ou de Montfort sur Meu.

La ligne TER desservant ces 3 gares est la ligne : Rennes / La Brohinière / Lamballe / Saint Brieuc.

Les horaires sont les suivants :

	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven 1	Lun à Ven 2	Lun à Ven 3	Lun à Ven 4	Lun à Ven 5	Lun à Ven 1	Lun à Ven 6	Lun à Ven 7	Lun à Ven 4	Lun à Ven 3	Lun à Ven 4	Lun à Ven 8	Lun à Ven 9	Lun à Ven 8	Lun à Ven 4	Lun à Ven 3	Lun à Ven	Mer	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Jeu 10	Ven 11	Ven 11	Ven 11	Ven 11	Lun à Ven	Lun à Jeu 10	Ven 11	Lun à Jeu 10	Lun à Ven	Lun à Jeu 10	Ven 11	Ven 11		
RENNES	06.12		06.20	07.00	07.20			07.30	07.53	08.15	08.45	09.22	09.35	10.40	10.40						11.17	11.26	12.10	12.54	13.33	13.48	14.29	14.35	15.25	16.00	16.05		16.19	16.23	16.32		16.49	16.50	16.55	
L'Hermitage-Mordelles			06.29					07.50	08.03	08.45	08.56															12.19	13.02					16.13			16.41		16.58		17.03	
Breteil									08.09		09.00																12.24	13.07					16.19			16.47		17.03		17.08
Montfort/Meu			06.36					08.15	08.13	09.05	09.04																12.28	13.11					16.23			16.52		17.08		17.12
Montauban-de-B.			06.43					08.30	08.21	09.20	09.11																12.35	13.18					16.31			17.00		17.15		17.19
LA BROHINIÈRE			06.48						08.27		09.15														12.41	13.22							16.36			17.05		17.20		17.24
Quédillac			06.53																																					17.29
Caulnes			06.57		07.44																																			17.33
Broons			07.03		07.51																						14.24													17.39
Plénée-Jugon			07.11		07.59																																			17.46
Plestan			07.18																																					
LAMBALLE	06.51	07.03	07.23		08.09	08.22	08.26					10.02	10.35	11.19	11.45	11.34	11.35	11.43	12.10								14.46		15.12	16.04	16.38		16.46		17.07		17.13		17.28	17.57
Yffiniac		07.12	07.31		08.16											11.43	11.50	11.58	12.25								14.54						16.54			17.23			18.05	
ST-BRIEUC	07.02	07.19	07.37	07.46	08.23	08.35	08.51					10.12	11.05	11.31	12.10	11.50	12.10	12.18	12.45	12.04	12.21					14.20	15.01	15.15	15.23	16.16	16.49		17.01	17.08	17.19		17.31		17.39	18.12
culation	855801	854103	855603	855803	855609	854117	52271	52265	855553	52267	855555	8603	98603	855615	52269	854115	52433	52273	52435	8611	8611	855561	855563	8617	855617	8627	855829	8621	855835	855569	854141	8623	855619	855571	854719	855573	855839	855623		

	Lun à Jeu 10	Ven 11	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Ven 11	Lun à Jeu 10	Ven 11	Lun à Jeu 10	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Jeu 10	Ven 11	Lun à Ven	Lun à Jeu 10	Ven 11	Lun à Ven	Lun à Ven	Ven 11	Lun à Jeu 10	Ven 11	Ven 11
RENNES	17.10	17.20	17.25	17.44	17.49	18.18			18.26	18.30	18.48	19.00	19.25	19.27	19.35	19.58	20.09	20.20	20.33	21.25	21.25	21.30	23.25
L'Hermitage-Mordelles			17.34		17.57					18.39		19.09			19.44				20.42				
Breteil			17.39		18.02					18.44		19.14			19.49				20.48				
Montfort/Meu	17.23		17.44		18.07					18.49	19.02	19.19			19.54				20.52				
Montauban-de-B.	17.30		17.51		18.14					18.56	19.09	19.26			20.01				20.59				
LA BROHINIÈRE			17.55		18.19				19.01		19.31												
Quédillac	17.37									19.16													
Caulnes	17.42									19.20													
Broons	17.48									19.27													
Plénée-Jugon	17.55																						
Plestan																							
LAMBALLE	18.06	18.06		18.21			18.52	19.00	19.02		19.42				20.05	20.27	20.38	20.50		21.24		22.06	22.14
Yffiniac	18.14						19.01	19.09															
ST-BRIEUC	18.20	18.19		18.32		19.05	19.08	19.16	19.13		19.53		20.12	20.16	20.38	20.51	21.00	21.08	21.35	22.12	22.18	22.25	00.12
circulation	855631	855635	855579	855849	855583	8633	854151	854165	855581	855587	855647	855589	8643	855859	855651	8645	8691	8655	855653	8643	8665	8667	8679

Samedi, Dimanche et Fêtes

	Sam	Sam	Sam	Sam	Sam	Dim et Fêtes	Sam		Sam Dim Fêtes 14	Sam et Dim 15	Sam	Sam	Sam	Dim	Sam Dim Fêtes	Sam Dim Fêtes 17		Sam Dim Fêtes 15	Dim et Fêtes	Sam Dim Fêtes	Dim	Sam	Sam	Dim et Fêtes
	ter	ter	ter	ter	12	ter	ter	13	ter	ter	ter	ter	12	16	ter	ter	13	ter	ter	16	ter	ter	ter	ter
RENNES		06.40	07.53	08.30	09.22	09.57	10.42		11.17		12.38	12.54	13.33	13.33	13.48	14.35	16.19	16.25	17.29	17.37	18.18	18.25		18.38
L'Hermitage-Mordelles		06.48	08.03									13.02			13.57					17.46		18.33		18.46
Breteil			08.09									13.07			14.03					17.51		18.39		18.51
Montfort/Meu		06.56	08.13									13.11			14.07					17.56		18.43		18.55
Montauban-de-B.		07.03	08.21									13.18			14.15					18.03		18.51		19.03
LA BROHINIÈRE		07.08	08.27									13.22								18.07		18.55		19.08
Quédillac		07.13																		18.12				19.13
Caulnes		07.17													14.24					18.15				19.17
Broons		07.24													14.31					18.21				19.23
Plénée-Jugon		07.32																		18.28				
Plestan		07.39																						
LAMBALLE	07.31	07.45		09.06	10.02	10.34	11.19	11.34		07.45	12.15	13.14		14.13	14.46	15.13		17.04	18.08	18.38			18.56	19.37

Dans le sens La Brohinière / Rennes

	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun à Ven	Lun
--	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----

Samedi, Dimanche et Fêtes

	Sam	Sam	Sam	Dim et Fêtes	Sam	Sam	Sam Dim Fêtes	Sam Dim Fêtes	Sam	Dim et Fêtes	Sam	Dim et Fêtes	Sam	Sam	Sam Dim Fêtes	Sam Dim Fêtes	Dim et Fêtes	Dim et Fêtes	Sam	Dim et Fêtes	Dim et Fêtes	Sam	Dim et Fêtes	Dim et Fêtes	Dim et Fêtes	Dim et Fêtes				
	22				12		15	15								23				24	22	16		16	16	16				
ST-BRIEUC	06.06	06.33	07.17	07.42	08.10		09.36	10.08	11.44	11.59	12.36	12.37	13.02	13.10	13.18		15.05	15.58	16.07	17.06	17.13	17.15	17.26	18.07	18.12	18.25	18.33	18.55	19.38	19.45
Yffiniac			07.25				09.43					12.45			13.26				16.14	17.21	17.22					18.32			19.53	
LAMBALLE	06.19	06.44	07.34	07.54			09.51		11.57	12.11	12.47	12.53	13.14		13.33		15.19	16.10	16.21	17.19	17.29	17.29	17.38	18.20		18.39	18.46	19.07	20.01	
Plestan																			16.27							18.45			20.06	
Plénée-Jugan		06.54									12.58								16.33							18.51			20.13	
Broons		07.00		08.08			10.06				13.05								16.40							18.58			20.19	
Caulnes		07.07		08.15			10.13				13.11								16.46							19.04			20.25	
Quédillac		07.11																	16.50							19.08				
LA BROHINIÈRE		07.15		08.21		08.53										14.25										19.12				20.31
Montauban-de-B.		07.20		08.26		08.57	10.22				13.20					14.29			16.58							19.17				
Montfort/Meu		07.27		08.34		09.05	10.29				13.28					14.37			17.05							19.24				20.40
Breteil		07.31				09.09	10.34									14.41										19.28				
L'Hermitage-Mordelles		07.37		08.42		09.15	10.40									14.47			17.12							19.34				
RENNES	06.57	07.45		08.50	08.58	09.23	10.48	10.54	12.36	12.50	13.40		13.53	13.58		14.55	15.57	16.50	17.20	17.57		18.17	18.57	18.57	19.42	19.24	19.45	20.28	20.53	

La SNCF n'a pas été en mesure de fournir la fréquentation de cette ligne, la fréquentation générale de la ligne n'aurait cependant pas apportée la fréquentation de cette ligne par les habitants de Gaël.

La commune n'est pas dotée d'aire de covoiturage et signale qu'il n'y a pas de « fausse aire de covoiturage » sur la commune.

Seulement 1.7% des trajets domicile travail sont effectués en transports collectifs, il est rappelé la situation éloignée de la commune par rapport aux grands pôles d'emplois.

Il est malheureusement plus rapide de se rendre sur Rennes (35 minutes par la 2*2 voies) en voiture qu'en transports collectifs (bus au minimum 1h05, TER 30 minutes mais il faut ajouter le temps de trajet pour l'accès à la gare).

Actuellement, les horaires proposés sont dissuasifs en termes de gain de temps, élément important pour les habitants.

4.6 Inventaire des capacités de stationnement

En matière de stationnement de véhicule motorisés, la commune comptabilise :

- Parking mairie : 20 places
- Parking du Médecin : 16 places
- Parking centre bourg : $4+4+7+15+13= 43$ places
- Parking prieuré : 5 places
- Parking cimetière : 25 places
- Parking Rue Lt Guillard : $22+9 = 31$ places
- Rue Armand Hourigat : 20 places
- Places Ecole privée-Rue de la Corne : 10 places
- Rue d'Illifaut : 12 places
- Parking Poids lourds : surface = 4405 m²
- Rue Goupil : $20+8= 28$ places
- Parking Aiguillon : 17 places
- Etang : 20 places
- Ecole les Prés Verts $5 + 24 = 29$ places

En matière de stationnement de vélos, la commune comptabilise :

- Mairie : 5
- Salle associations : 5
- Cimetière : 5
- Boulangerie : 5
- Parking monument : 4
- Plan d'eau : 5
- Bibliothèque : 5
- Ecole Les Prés Verts : 5
- Parking du prieuré : 5

Enfin, concernant les bornes de rechargement pour véhicules hybrides ou électriques : la commune s'est positionnée au sein du SDE 35 mais n'a pas été retenue dans la première phase. Normalement la commune sera retenue à l'occasion de la deuxième phase d'étude.

4.7 Les réseaux de télécommunication

A l'échelle communale, aucune donnée n'est disponible.

Il est à noter cependant, le problème lié à l'accès à internet.

La commune de Gaël est située dans une « zone blanche », le débit est très faible dans le centre bourg, voire inexistant sur certains secteurs de la commune (par exemple au Bran.)

4.8 La gestion des déchets

Gaël fait partie du SMICTOM du Centre-Ouest, dont le siège se trouve à Saint-Méen le Grand. 9 déchetteries sont en activité sur le territoire du SMICTOM, dont une à Gaël, dans la zone d'activités des Fontenelles.

Après un stockage dans la déchetterie communale les ordures ménagères sont acheminées vers le centre de stockage de Changé (Mayenne).

5 CONCLUSION

Depuis 1999, la commune regagne de la population grâce à un solde migratoire positif. Le solde naturel reste négatif ou égal à zéro. La population gaëlite vieillit et se renouvelle peu.

Aujourd'hui, les gaëlites travaillent principalement à l'extérieur de la commune (68%). Les actifs sont mobiles et les migrations domicile-travail sont importantes. Le nombre d'actifs ayant un emploi sur la commune est plus élevé que sur les communes avoisinantes. Ceci s'explique par la forte présence d'agriculteurs sur le territoire et d'une plateforme logistique de grande taille.

Gaël souhaite insuffler une dynamique sur son territoire en attirant une population jeune et active.

Gaël a besoin d'ouvrir des espaces à l'urbanisation pour accueillir de nouveaux habitants et renouveler sa population.

La commune dispose également d'un potentiel de réhabilitation et de rénovation qu'il serait bon de valoriser.

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, il va falloir conjuguer développement urbain et préservation de l'espace.

La commune doit veiller à développer son parc de logement dans une logique de densification afin de limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles.

La commune dispose d'une offre de commerces et de services de proximité cohérente avec la dimension locale. L'artisanat et l'agriculture sont les secteurs d'emploi les plus importants sur Gaël sachant que la commune est dotée d'une zone d'activité de 50 hectares, nœud économique structurant à l'échelle du Pays de Brocéliande.

L'activité agricole est très présente sur le territoire, plus d'une soixantaine d'exploitants agricoles sont recensés.

L'élaboration du PLU s'inscrit dans une démarche de préservation de l'activité et de l'espace agricole.

Gaël dispose d'une palette d'équipements satisfaisante au regard des besoins des habitants. La commune doit veiller à maintenir son offre d'équipements pour capter de nouveaux habitants et pour éviter aux gaëlites de se déplacer vers d'autres pôles urbains.

Dans l'élaboration de son PLU, Gaël doit également penser à valoriser et / ou à créer des liaisons entre les équipements et les espaces résidentiels afin de faciliter les déplacements piétons ou cyclo.

VI. ENJEUX DU DIAGNOSTIC

	Atouts	Faiblesses	Enjeux
Patrimoine Naturel et Paysage	<p>Paysages marqués et distincts à mettre en valeur et à préserver</p> <p>Réseau hydrographique important, vallée du Meu, ruisseaux, nappes, zones humides....</p> <p>Présence d'une faune et d'une flore à intérêt écologique et environnementale (ZNIEFF et Site Natura 2000)</p> <p>Territoire boisé : La forêt de Paimpont, le taillis de Grenadan, de nombreux bois et bosquets, une trame bocagère très dense...</p> <p>Activité agricole importante, à l'origine de l'entretien du paysage</p>	<p>Risques naturels : - d'inondation - de mouvement de terrain</p> <p>Pollution sur les zones d'affleurements - ex : Site de traitements des déchets</p> <p>Impact paysager et environnemental du site du Point Clos</p>	<p>Protéger le patrimoine naturel de la commune</p> <p>Préserver le bocage et la trame boisée</p> <p>Préserver la diversité des paysages et le cadre de vie</p> <p>Protéger la population et le bâti des risques naturels</p> <p>L'eau, élément important sur la commune, présence sous diverses formes</p> <p>Le zonage et la prise en compte du site du Point Clos</p> <p>Maîtrise de l'urbanisation dans les hameaux afin de préserver l'activité agricole et l'espace rural</p>
Structure urbaine et bâti	<p>Un bourg assez compact du fait de la présence de contraintes topographiques (vallée du Meu), d'infrastructures routières (déviation et voie ferrée)</p> <p>Réalisation d'opérations de renouvellement urbain dans le centre bourg avec un bâti diversifié</p>	<p>Une importante vacance dans le centre bourg (bâti ancien ou collectif)</p> <p>Deux ensembles urbanisés importants déconnectés du bourg : La Brique tourné vers St Méen, Le Bran à proximité immédiate de Mauron</p> <p>La présence d'une exploitation agricole au nord du bourg et donc le respect des distances sanitaires</p> <p>Un bourg avec des limites assez floues au nord</p> <p>La présence de 2 friches industrielles dans le bourg</p>	<p>Contenir le développement urbain pour ne pas étirer l'urbanisation et de fait la consommation de l'espace</p> <p>La maîtrise de l'urbanisation sur les villages du Bran</p> <p>Prise en compte des contraintes liées à l'élevage pour le développement du bourg</p> <p>Reconquête des espaces non urbanisés du centre bourg</p>
Profil démographique	<p>Profil démographique encourageant depuis 1999 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une augmentation de la population - une population jeune - un solde migratoire positif <p>Des équipements récents, diversifiés et attractifs</p>	<p>Vieillessement de la population : malgré le rajeunissement de la population et le départ vers d'autres communes des plus de 60 ans</p> <p>Proximité des communes de St Méen Le Grand et de Mauron, bassins d'emplois et présence de commerces et services</p> <p>Commune en retrait par rapport à l'intercommunalité (situation géographique)</p>	<p>Assurer le renouvellement de la population et optimiser les équipements existants</p> <p>Gérer la proximité de St Méen et de Mauron pour permettre l'accroissement de la population</p>
Activité économique / emplois	<p>Présence d'une grande plateforme logistique</p> <p>Une zone d'activité artisanale importante</p> <p>De nombreux emplois présents sur la commune (agriculture, maisons de retraite, commerces, artisans...)</p> <p>Offre commerciale de proximité diversifiée</p>	<p>Mais une population mobile qui travaille majoritairement hors de la commune de résidence malgré cette grande zone d'activité</p> <p>Concurrence territoriale avec deux pôles économiques à proximité de la commune (St Méen et Mauron)</p> <p>Concurrence commerciale des communes voisines</p>	<p>Poursuivre le développement économique de la commune afin d'éviter que Gaël ne soit qu'une « cité dortoir »</p> <p>Le développement futur et maîtrisé de la zone d'activité</p> <p>Le développement de la voie ferrée Ploërmel / La Brohinière et la zone d'activité</p>

	De nombreux services liés à la santé Une activité agricole très importante	De nombreux commerçants approchent l'âge de la retraite	Maintenir et renforcer l'offre commerciale et les services face à la concurrence intercommunale La prise en compte et la protection de l'activité agricole
Habitat	Augmentation du parc de logement une croissance dynamique depuis 1990 Grande majorité de propriétaires Mixité du bâti et densité relativement importante selon les secteurs	Parc ancien : 22% des logements seulement ont moins de 20 ans Vacance importante et en augmentation : 12% du parc en 2008 contre 9% en 1999 Offre qui n'est pas toujours adaptée à la demande (manque de T4 par exemple)	Diversifier le parc pour favoriser la rotation démographique et la mixité de la population Reconquête des espaces non urbanisés du centre bourg Allier développement de l'urbanisation et densité
Equipements	Niveau d'équipements satisfaisants compte tenu de la taille de la commune Investissements récents dans l'école publique		Maintenir et développer les équipements en tenant compte l'accroissement démographique communal
Transports	Le transport scolaire collectif est assuré Le réseau piéton est globalement sécurisé dans le centre bourg	Pas de gare SNCF, ni d'aire de covoiturage Le transport collectif est peu développé sur la commune	Favoriser la multimodalité des moyens de transports Créer un réseau de liaisons douces fonctionnelles reliant les futurs quartiers au centre bourg
Architecture	Bâti ancien homogène, de qualité, une diversité des façades et des ornements... Patrimoine riche : Le Château de la Ville Roux, l'Eglise de Saint-Pierre, Les chapelles ... Petit patrimoine marqué par les fours, puits, fontaines et croix	Un bâti contemporain qui n'a pas repris les caractéristiques du bâti ancien Quelques constructions neuves en campagne qui mitent l'espace rural, elles sont généralement implantées en extension de hameaux	Valoriser les traits architecturaux traditionnels Préservation du patrimoine architectural communal L'urbanisation des dents creuses

VII. JUSTIFICATIONS DU PLU

1 LES GRANDES ORIENTATIONS RETENUES POUR ETABLIR LE PADD

Pour définir les grandes orientations du PADD, il a été pris en compte plusieurs points :

- le diagnostic du territoire détaillé dans ce même rapport de présentation
- les documents ou prescriptions supra communautaires s'imposant ou à prendre en compte réglementairement dans le PLU
- les objectifs de la commune
- enfin les principes émanant de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain régissant la démarche d'élaboration du PADD et du PLU

Développement urbain maîtrisé, attractivité économique, équipements et services à pérenniser, favoriser les déplacements et protéger l'espace naturel et l'identité communale sont les six grandes orientations complémentaires et cohérentes qui ont été retenues pour établir le PADD.

Elles permettent de répondre aux quatre grands objectifs que doivent respecter les documents d'urbanisme :

- équilibre entre développement et renouvellement urbain d'une part, préservation et protection des espaces d'autre part
- diversité des fonctions urbaines et mixité sociale permettant de répondre aux besoins présents et futurs
- utilisation économe et équilibre des espaces, maîtrise des besoins en déplacements et préservation de l'environnement
- consommation modérée de l'espace rural

1.1 Le développement urbain

L'urbanisation doit se réaliser de manière privilégiée au sein de l'enveloppe urbaine, en limitant les consommations inutiles d'espaces agricoles et naturels. Par ailleurs, la consommation des zones ouvertes à l'urbanisation et des zones urbanisables doit être modérée.

Pour répondre aux besoins en logements correspondant aux évolutions démographiques à venir identifiées dans le diagnostic, des nouveaux quartiers devront être créés et il a été décidé d'utiliser les espaces non construits situés dans le bourg et de limiter les zones à ouvrir à l'urbanisation.

Il sera engagé une extension maîtrisée et modérée de l'urbanisation visant à permettre un équilibre entre espace rural et espace urbain.

1.1.1 Le souhait de poursuivre l'accueil d'une population nouvelle

Depuis 2000, en moyennes 6 constructions neuves sortent de terre par an. Les élus ont le souhait de poursuivre ce développement en proposant des espaces à ouvrir à l'urbanisation, permettant l'accueil de nouveaux habitants et le renouvellement de la population communale.

L'accueil de cette nouvelle population devra s'effectuer au maximum dans les limites actuelles du bourg, privilégiant la densification et l'ouverture de zones en cohérence avec le bourg de Gaël.

Pour ce faire, le PLU de Gaël rend possible le comblement des dents creuses dans les zones urbaines, les nouvelles zones à ouvrir à l'urbanisation devront répondre aux objectifs de densité imposés par le SCoT du Pays de Brocéliande, soit un minimum de 15 logements à l'hectare (deux secteurs proposent une densité de 17logements par hectare, il s'agit des deux secteurs les plus proches du centre-bourg).

1.1.2 Une urbanisation maitrisée

Les élus ont étudié plusieurs hypothèses démographiques avant de retenir le seuil de 1.5% de croissance annuelle.

- Avec une croissance annuelle de 0.5% jusqu'en 2028, la population serait de 1677 habitants à l'horizon 2028

Cette hypothèse de croissance est beaucoup trop faible pour les élus et ne permet pas de rentabiliser les différents équipements notamment

- Avec une croissance annuelle de 1% jusqu'en 2028, la population serait de 1798 habitants à l'horizon 2028
- Avec une croissance annuelle de 1.5% jusqu'en 2028, la population serait de 1926 habitants à l'horizon 2028

La croissance démographique actuelle est de l'ordre de 1.5 %, les élus ont le souhait de maintenir cette tendance et souhaite une population équivalente à 1850/2000 habitants d'ici 10 ans.

Ainsi les élus ont décidé de retenir la troisième hypothèse démographique qui correspond à la situation démographique des 10 dernières années.

1.1.3 Densité et compacité du bourg

Le développement du bourg est limité par différentes contraintes, physiques et naturelles : le passage de la RD 166 à l'Ouest du bourg, la vallée inondable du

Meu au sud, la voie ferrée à l'est et l'exploitation agricole au nord qui impose un périmètre sanitaire inconstructible de 100 mètres.

Malgré ces contraintes, plusieurs espaces à reconquérir dans le bourg ont été identifiés et rendu urbanisable par le PLU :

- Fonds de parcelle du secteur du « Paradis », secteur de « la Gare »
- Opération de renouvellement urbain sur une friche agri-industrielle
- Urbanisation en prolongement du bâti existant au nord du bourg

Comme expliqué précédemment, les zones à urbaniser devront répondre à des opérations d'ensemble, respectant une densité minimale de 15 logements à l'hectare. Certains secteurs classés en zone 1AUE devront respecter une densité bâtie de 17 log/ha. Ces opérations d'ensemble pourront prévoir une diversité de formes d'habitat : collectifs, lots denses, lots diffus. Cela permettra de répondre aux besoins des populations et ainsi toucher des publics différents.

1.1.4 Le développement de l'urbanisation en dehors du bourg

Les villages présentant des dents creuses (l'identification de ces zones a été réalisée à partir de critères précis) pourront recevoir des nouvelles constructions. Cela répond à un objectif de développement et de densification des villages de l'espace rural, tout en respectant l'activité agricole voisine.

Le PLU rend urbanisable les villages du Bran, qui répond aux objectifs de développement du SCoT du Pays de Brocéliande, et du concept de village tel que défini par ce dernier.

1.2 Le développement économique

1.2.1 L'activité agricole

Activité importante sur la commune, elle a été protégée par un zonage adaptée dédié uniquement à l'activité agricole. La zone agricole (A) permettra de garantir la préservation de l'agriculture sur l'ensemble du territoire communal.

Le règlement de la zone rend possible le développement, la diversification et la création de valeur ajoutée aux exploitations communales.

1.2.2 L'offre en commerces et services

Le règlement du PLU ne fait pas obstacle à l'implantation de nouveaux commerces, aussi bien zone U que dans les zones UA

L'implantation de nouveaux commerces est indispensable pour soutenir et renforcer la dynamique économique locale en générale et compatible avec une logique de développement durable.

L'offre communale de proximité doit être maintenue et développée malgré la forte concurrence des commerces de Saint-Méen le Grand et de Mauron.

1.2.3 L'artisanat

En dehors des zones d'activités, de nombreux artisans sont éparpillés sur le territoire. Le règlement des zones rend possible le maintien de ces activités. Néanmoins, la priorité devra être donnée à l'installation des artisans dans les zones d'activités communales pour éviter les nuisances avec le voisinage. D'ailleurs l'implantation d'un artisan au sein d'une zone à dominante d'habitat est possible que si l'activité réalisée n'est pas considérée comme nuisible pour les habitants.

1.2.4 Les zones d'activités

a) La zone d'activités intercommunale

Cette zone bénéficie du label Qualiparc, permettant une insertion paysagère réussie des bâtiments. Les élus ont le souhait d'accueillir de nouvelles entreprises au sein de la zone. Pour ce faire, le PLU retient une surface d'une vingtaine d'hectares, reliquat de la surface totale du parc d'activités recensée au SCOT (55 hectares)

La zone d'activités est gérée par la Communauté de communes de Saint-Méen le Grand, devenue la Communauté de communes de Saint-Méen – Montauban au 01 janvier 2014.

b) Le site de la Gare

Etant enclavée dans un secteur urbain, le site de la Gare pose des problèmes de circulation d'engins agricoles (stockage de céréales) et de nuisances pour l'habitat voisin. Le PLU classe la zone UAa permettant le maintien de l'activité.

A terme les élus souhaiteraient délocaliser l'activité permettant son extension en dehors de ce secteur urbanisé, posant des problèmes de voisinage.

1.3 Les équipements et services

L'offre en commerces et services communale est de bonne qualité conformément à la taille de Gaël. Toutefois, ces commerces sont en concurrence directe avec l'offre plus développée des communes voisines (Saint-Méen et Mauron).

Les équipements sportifs sont vieillissants, ils devront faire l'objet d'un redimensionnement.

La cantine scolaire, ayant atteint sa charge maximale, fera l'objet d'un agrandissement. Une zone à urbaniser dédiée aux équipements sont prévues, elles permet-

tront d'accueillir prévoit d'ailleurs cet aménagement, ainsi que l'extension de l'EHPAD, la création de cellules médicales, de garderie...

A terme, il est souhaité permettre le retour de la Poste dans la mairie

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 et de l'arrivée de nouveaux habitants tout en adaptant et en améliorant l'offre de proximité existante.

1.4 Les déplacements

1.4.1 Favoriser les déplacements piétons dans le centre bourg

Les modes de déplacements doux sont développés par le biais des opérations d'ensemble sur les zones à urbaniser. Etant situés dans le bourg, ces secteurs prévoient des emplacements réservés pour la mise en place de liaisons douces.

1.4.2 Favoriser les déplacements doux au sein du territoire

Il existe d'ores et déjà une soixantaine de kilomètres de sentiers piétons à l'échelle communale. A terme, les élus souhaitent valoriser les chemins d'exploitations existants pour permettre le développement de circulations douces.

1.4.3 Sécuriser le trafic routier du centre bourg

Le trafic des poids lourds sur les routes de la commune est important, il pose notamment problème en plein centre bourg, à l'intersection entre la route de Saint Méen et la route de Paimpont. Entre 2000 et 2500 véhicules transitent par le bourg chaque jour.

Les élus souhaitent dévier ce trafic du bourg en le faisant passer par le pont existant de la zone d'activités du Chêne.

1.5 La préservation de l'espace naturel

Le PLU intègre les trames vertes et bleues repérées dans l'inventaire des espaces naturels.

1.5.1 La préservation de la ressource boisée

Les différents boisements et haies ont été classés Espaces Boisés Classés (EBC) afin de préserver la richesse écologique de ces sites.

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

1.5.2 La préservation de la ressource eau

Les zones humides et inventaires réalisés par le Grand Bassin de l'Oust sont reportés sur les plans de zonage et font l'objet de prescriptions particulières dans le règlement. Entre autres, les exhaussements et affouillements de sols sont interdits sur le périmètre d'une zone humide.

1.6 La préservation du patrimoine bâti

Le bâti ancien qui caractérise le bourg et les hameaux de Gaël pourra faire l'objet de réhabilitations, rénovations, changements de destination, le tout en respectant l'identité du bâti et les règles paysagères et architecturales détaillées dans le règlement.

Les anciens édifices agricoles n'accueillant plus d'activité pourront accueillir des habitants dans le respect de l'activité agricole voisine. L'arrivée d'une nouvelle population dans les hameaux empêche la désertification de ces derniers, très nombreux sur la commune.

Les élus souhaitent que des travaux de réhabilitation soient engagés sur l'église romane du bourg, dans le cadre du chemin des Abbayes Saint Méen, Paimpont et Montfort.

Le bâti ancien en pierre (Le Plessis Provost, Ville Roux, chapelles du Louya et Sainte Santé ou encore l'église du Bran mais aussi de nombreux éléments du petit patrimoine) est protégé au titre du code d'urbanisme (ancienne Loi Paysage).

Le repérage du bâti ancien identifié au titre du Code de l'Urbanisme a été effectué à partir d'une prospection terrain effectué par les élus.

La zone rurale a été parcourue par les élus qui ont relevé le patrimoine religieux, nobiliaire.

Les puits, fours bien souvent en mauvais état n'ont pas été identifiés de ce fait.

2 TRADUCTION DU PADD DANS LE PLU

Les évolutions de la délimitation des zones et des règles dans le Plan Local d'Urbanisme se justifient à la fois par :

- la mise en œuvre des grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme définies dans le PADD
- l'obligation de mettre les dispositions réglementaires en cohérence avec la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain
- la nécessité de prendre en compte les évolutions récentes du territoire

Les grandes orientations du PADD ont été dégagées à partir du diagnostic qui a permis de mettre en évidence les besoins ainsi que les enjeux d'aménagement et

de développement du territoire, dont l'enjeu majeur est d'accueillir de nouveaux habitants tout en préservant le caractère rural de la commune.

2.1 Les zones urbaines

Le Code de l'Urbanisme définit les zones urbaines :

« Les zones urbaines sont dites zones U. Peuvent être classées en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

Au-delà de l'approche générale de la zone urbaine, le centre bourg se décline en plusieurs zones urbaines.

Ce découpage distingue 4 zones qui se différencient au regard de la diversité des tissus urbains (densité, morphologie, fonctions spécifiques...)

Le bâti présente des occupations différentes où des règles spécifiques doivent être édictées ; ainsi, la zone urbaine est scindée en sous zones :

- La zone urbaine centrale UC
- La zone urbaine d'extension d'habitat UE
- La zone urbaine d'activités UA
- La zone urbaine de loisirs UL

2.1.1 La zone urbaine centrale UC

Elle correspond au centre historique de Gaël (bourg).

- Centre ancien, organisé autour de la place de l'église, avec un bâti relativement dense et quelques ensembles bâtis continus,
 - Constructions souvent à un, deux niveaux, implantées à l'alignement ou en retrait,
 - Patrimoine bâti ancien de qualité,
- Accessibilité et desserte relativement aisées.

Sont intercalées dans le tissu à dominante d'habitat, des structures publiques (Eglise, mairie), des commerces et services (coiffure, pharmacie, boulangerie).

Ce site distingue la centralité commerciale et de services de première nécessité de Gaël.

La zone est équipée de tous les réseaux de viabilité (eau potable, électricité, ...).

Le réseau d'assainissement collectif dessert cette zone.

La zone UC ne compte pas de dent creuse, les potentielles divisions de parcelles apparaissent très réduites du fait de la forte densité présente en centre bourg (parcelles très étroites)

Cette zone marque également la volonté de préserver, la forme et l'organisation urbaines, certaines caractéristiques architecturales de ce centre ancien (implantation, ...).

Sa vocation première (mixité d'usage : habitations, commerces, services, équipements, ...), tout comme ses particularismes urbains sont pérennisés par l'approche réglementaire.

Le principe de mixité urbaine est lui aussi assuré par le biais du règlement.

Ce dernier n'interdit pas le maintien, ni la création d'un tissu commercial compatible avec les secteurs d'habitat bien au contraire, la commune ayant la volonté d'accueillir de nouveaux commerces.

Le principe de mixité sociale sera lui assuré par la mise en place, après approbation du PLU, du droit de préemption urbain.

La commune ayant ainsi la possibilité d'acquérir de constructions et éventuellement d'y créer par la suite des logements sociaux, collectifs, locatifs...ou bien d'acquérir une construction en cas de saisie immobilière.

2.1.2 La zone urbaine d'extension de l'habitat UE

La zone UE est une zone urbaine équipée constituant l'extension de l'agglomération.

Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, à l'artisanat ou aux services sont autorisés.

La zone UE correspond à une zone multifonctionnelle à dominante d'habitat individuel avec des opérations d'ensemble mais aussi des constructions au coup par coup.

Elle rassemble les extensions contemporaines aux abords du noyau ancien (secteurs à l'Est – Nord/Est du bourg, le long de la RD 30 vers Mauron).

Au sein de ces espaces, des constructions anciennes se mêlent à une urbanisation contemporaine importante le plus souvent implantée de façon ponctuelle au gré des opportunités et de la présence de réseaux.

On retrouve les résidences des Chênes verts (sud du cimetière) et Judicaël (nord bourg).

Au fil des années les développements urbains comblent peu à peu les quelques enclaves laissées naturelles par un mode d'urbanisation non structuré.

A l'habitat, sont associés des équipements (cimetière, école, bibliothèque) quelques activités artisanales...

Le tissu urbanisé est plus aéré que dans le centre ancien et un peu moins haut.
La forme et l'organisation urbaines sont diversifiées (implantation à l'alignement très rarement, en retrait le plus souvent, pavillons isolés, groupe de constructions anciennes de type « Rangée », petits lotissements en sortie de bourg...),
Elle est également équipée de tous les réseaux de viabilité (eau potable, électricité, ...) ainsi que de l'assainissement collectif.
A ce jour, dans cette zone quelques enclaves naturelles urbanisables subsistent.
La vocation de la zone est la même que celle de la zone UC.
La mise en place d'urbanisation y est aussi immédiate.

Le règlement n'interdit pas le développement d'activité comme les commerces.
Ceci permet d'assurer le principe de mixité urbaine affirmée dans le PADD.

La mixité sociale déjà assurée, pourra être complétée, comme dans la zone UC, après approbation du plan local d'urbanisme par la mise en place du Droit de Préemption Urbain (DPU), droit qui existait déjà dans le PLU.

La commune ayant ainsi la possibilité d'acquérir des constructions et éventuellement d'y créer par la suite des logements sociaux, collectifs, locatifs...ou bien d'acquérir une construction en cas de saisie immobilière.

Bien que les contours de la zone UE aient été redimensionnés au plus proche de l'urbanisation existante, la zone présente encore quelques possibilités de nouvelles constructions. 4 dents creuses ont été recensées :

4 parcelles restent non construites dans ce secteur du bourg, c'est le résultat d'une urbanisation au coup par coup, suivant des opportunités foncières. 5 à 6 nouvelles constructions pourront être bâties (6 si réalisation de lots en drapeau).

La parcelle 106 située à côté du cimetière n'apparaît pas bâtie, elle est une propriété communale destinée à l'extension du cimetière.

2.1.3 La zone urbaine d'activités UA

La zone UA est destinée aux activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat. 3 sous-entités sont distinguées :

UAa : correspond au site de la gare (activité artisanales)

UAb : correspond aux activités artisanales, industrielles et de services de la zone d'activités intercommunale du Chêne (sud du bourg), et celle des Fontenelles

UAc : correspond au site de traitement des ordures ménagères de Point Clos (sud du territoire).

Le règlement fixe des particularités pour chaque sous-zone : hauteur des constructions, traitement des eaux usées, aspect extérieur, espaces libres et plantations...

Le site de la Gare est de petite taille (1.08 ha), il accueille des silos à grains. Limitée à l'est par la voie ferrée, la zone peut difficilement s'agrandir d'autant plus que les camions doivent transiter par une zone résidentielle (rue Armand Hourrigat) pour arriver jusqu'aux silos. Cette activité pose des problèmes de voisinage importants.

La zone du Chêne et celle des Fontenelles sont équipées des réseaux de viabilité y compris de l'assainissement collectif. La zone du Chêne accueille une plateforme logistique Easydis (filiale du groupe Casino) ainsi que 5 autres entreprises : la CUMA, les transports Perrenot, le centre de secours, une menuiserie, un électricien et deux artisans.

La zone des Fontenelles, située en face de la RD 166 comprend le centre de tri et la SARL Rolland remorques Goltais.

La forme urbaine est assez classique des zones d'activités (tissu aéré, bâtiments plus ou moins volumineux, plus ou moins hauts, implantation en retrait, ...). La zone bénéficie d'un label Qualiparc, les bâtiments ont été pensés pour s'insérer au mieux dans le paysage.

Le site de traitement des déchets ménagers et l'unité de prétraitement mécanique et biologique avec production de compost et au centre de stockage de déchets non dangereux situés au lieu-dit Point Clos représente quant à lui une surface de 18 hectares environ.

2.1.5 La zone urbaine de loisirs UL

La zone UL est une zone accueillant des équipements de sports, de plein air ou de loisirs ainsi que les constructions ou installations nécessaires à la pratique de ces activités.

Elle correspond à la salle polyvalente et à la salle de sports situées au sud du bourg.

Elle est équipée et desservie par tous les réseaux de viabilité, y compris l'assainissement collectif.

Le site est contraint par le périmètre du PPRI (vallée inondable du Meu). Les terrains de sports extérieurs sont d'ailleurs situés dans la zone inondable et sont classés NL.

2.2 Les zones à urbaniser AU

Les zones à urbaniser sont définies de la façon suivante :

« Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme ».

Les surfaces dégagées doivent permettre d'obtenir un renouvellement de la population suffisant, il est donc envisagé une population totale de 1850/2000 habitants d'ici 2028.

Afin d'accueillir ces nouveaux arrivants (en considérant la moyenne de 2.4 personnes/ménage), il sera nécessaire de prévoir la réalisation de 150 nouveaux logements à construire.

Le PLU ouvre 6,7 hectares à l'urbanisation, dont 1,2 hectares en réserves foncières qui ne pourront être ouvertes à l'urbanisation qu'après modification du PLU (zones 2AU).

Les zones AU permettent aussi de prévoir le développement des équipements : EHPAD, garderie, cantine scolaire.

Elles permettent également l'extension et l'accueil d'activités économiques par le biais du zonage AUA.

Les zones AU sont scindées en sous zones :

- les zones d'extension à court terme 1 AUE où les réseaux et voiries en périphérie sont suffisants pour accueillir une urbanisation sur le secteur

- les zones d'extension à court terme 1AUA destinée à accueillir des activités économiques

- les zones d'extension à long terme 2 AU où les réseaux et voiries en périphérie sont insuffisants ou inexistant.

L'urbanisation de ces zones nécessite un investissement financier de la collectivité.

L'ouverture de ces zones peut être subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

Les zones AU se situent en enclave ou en continuité des tissus urbains existants et leur urbanisation contribuera à compléter et à finaliser une logique de développement urbain, déjà engagée, s'appuyant sur un maillage d'équipements existants (voirie, réseaux...)

Il s'agira donc de promouvoir un développement urbain de qualité, principalement en continuité des zones bâties existantes, en préservant les entités naturelles voisines.

2.2.1 Les zones à urbaniser 1 AUE

La zone 1 AUE est une zone en friche, inoccupée équipée en pourtour où est prévue l'extension de l'agglomération sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux ainsi que la réalisation des équipements publics et privés correspondants.

Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la création d'opérations d'ensemble (habitations) permettant un développement rationnel et harmonieux de l'urbanisation.

Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, ou aux services sont autorisés.

L'urbanisation des zones 1 AUE s'effectuera par une succession d'opération, chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.

L'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires, donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant identique à celui de la zone UE /UC et selon les conditions particulières prévues par le présent règlement.

La zone 1 AUE est soumise au respect des orientations d'aménagement et de programmation édictées dans le cadre du PLU (document n°3 du PLU)

Toutes ces zones ceinturent ou constituent des enclaves naturelles dans le bourg pour :

- affirmer le souhait de renforcer le bourg et de soutenir indirectement la dynamique commerciale, sociale existante.
- assurer une continuité urbaine et fonctionnelle, combler des espaces voués à la déprise agricole,
- éviter la dispersion des espaces urbains sur les espaces naturels ayant souvent une forte valeur agronomique et le mitage du territoire

Ils sont majoritairement concentrés en partie Nord du bourg ancien pour combler les enclaves naturelles qui se sont formés au fur et à mesure des opérations.

Ils affirment le choix du développement concentrique et de refermer l'espace urbain.

Ils visent à limiter autant que faire se peut la consommation d'espaces à forte valeur ajoutée (agricole) et d'espaces sensibles.

Les zones à urbaniser doivent respecter le seuil de densité minimal fixé par le SCoT du Pays de Brocéliande, soit 15 logements/hectare. Deux secteurs sur trois faisant l'objet d'une OAP à vocation résidentielle respecteront une densité de 17 log/ha.

Elles font également l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation, c'est-à-dire que l'urbanisation de la zone devra répondre à un aménagement d'ensemble, qui respectera les orientations définies dans le PLU.

Sont classées en 1 AUE (ouverture immédiate à l'urbanisation) :

a) Les Portes

Le secteur des Portes (1.72 ha) au nord du bourg qui devra accueillir un minimum de 25 logements

Ce secteur enclavé au sein de l'urbanisation n'est pas urbanisé du fait de la présence d'un bâtiment agricole qui était en activité il y a peu encore.

Ce secteur est impacté par une prescription archéologique (voir détail dans les annexes du PLU).

b) Le Penant

Le secteur Le Penant (2.9 ha) à l'ouest du bourg dont la partie ouest fait déjà l'objet d'un projet actuellement.

Le reste de la zone accueillera un minimum de 17logements par hectare.

Le projet de renouvellement urbain a été détaillé dans la partie architecture.

Les réseaux à proximité immédiate sont suffisants, la station d'épuration communale n'est qu'à un tiers de sa capacité nominale.

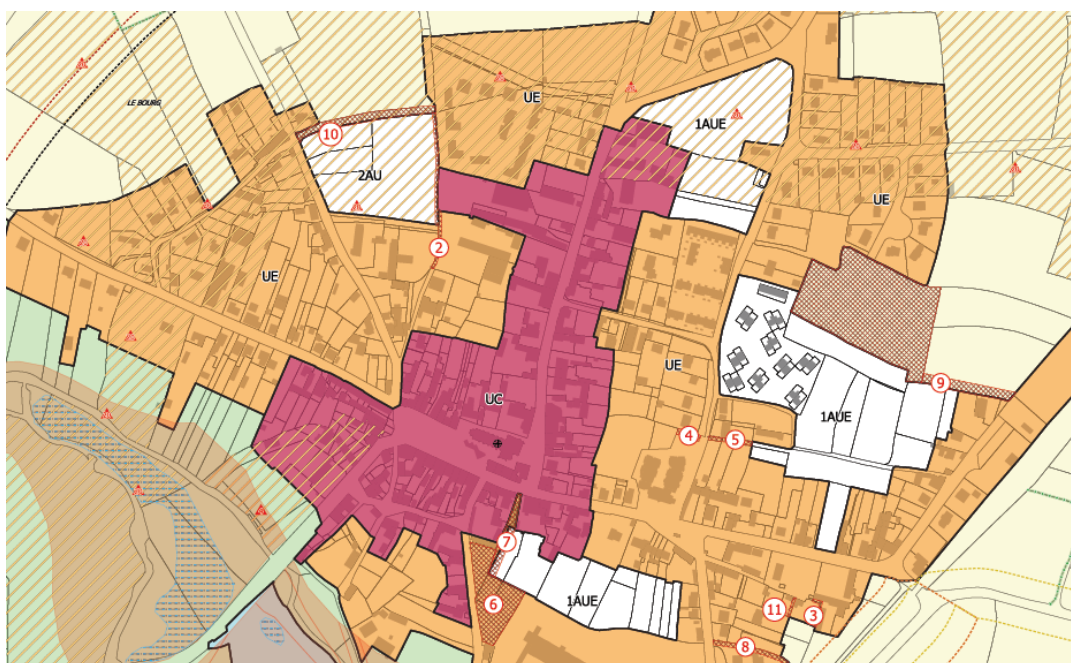
Les zones sont contiguës aux centralités de vie et commerciale et affirment le développement progressif et concentrique requis par la collectivité.

C) Sud du Centre-Bourg

Le secteur d'une superficie de 1,08 ha est situé au sud du bourg, à proximité de l'école primaire.

Le secteur est scindé en plusieurs parcelles occupées par des jardins privés liés ou non aux maisons. Ces parcelles sont libres de toute construction en dur, les maisons étant alignées en front de rue.

Le secteur n'est pas enclavé, plusieurs accès sont possibles. Il n'existe pas actuellement d'accès direct.



Un secteur 2AU a également été fléché. Il a fait l'objet d'une modification de zonage (passage d'un classement en 1AUE vers du 2AUE) en raison de sa localisation moins stratégique que les trois autres secteurs, plus proches des commodités, équipements et de manière générale du centre-bourg.

2.2.4 Les zones à urbaniser 1 AUA

Les secteurs 1AUA sont destinés à assurer le développement économique à court terme.

Ils vont permettre l'accueil d'activités artisanales, de petite industrie ne pouvant s'insérer dans des espaces urbanisés à dominante résidentielle.

Le PLU classe deux zones 1 AUA, elles correspondent aux secteurs aménagés mais non commercialisés du parc d'activité du Chêne, ces secteurs représentent 20.9 hectares.

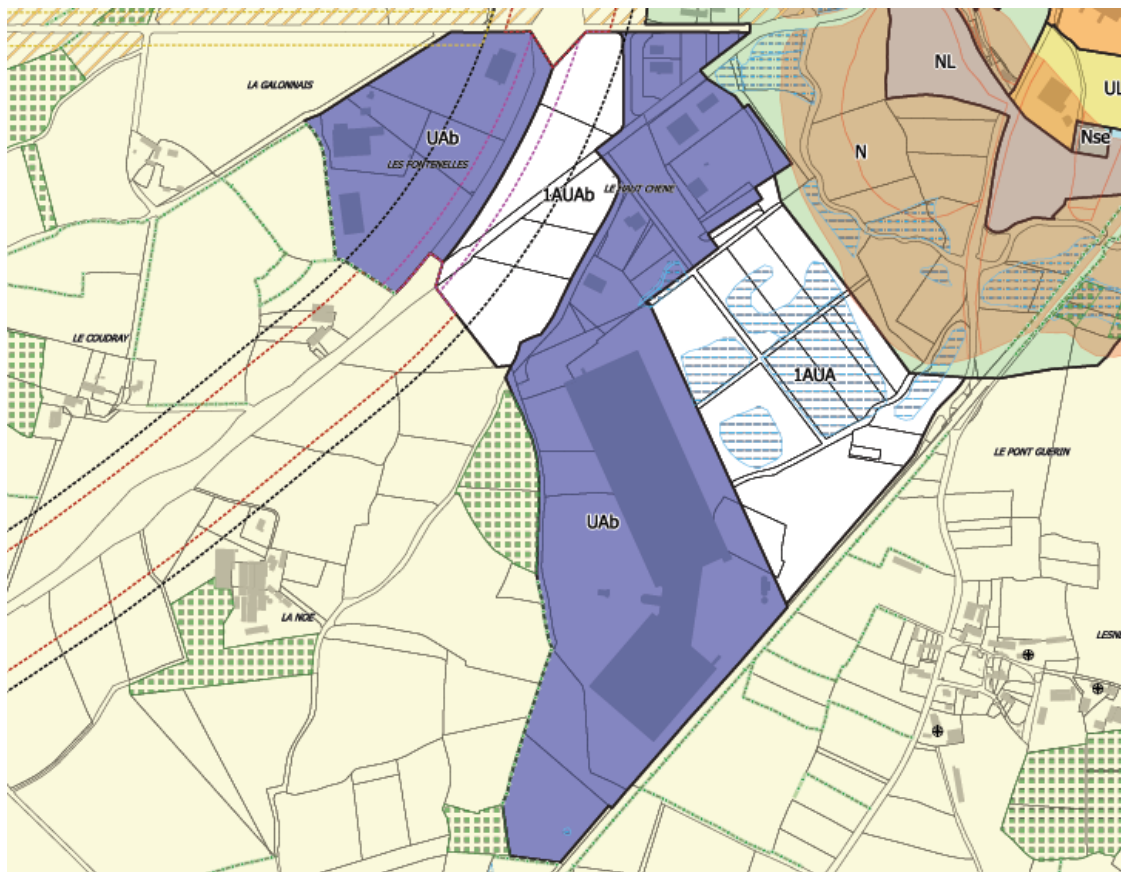
* « données transmises par la Communauté de Communes »

Cette surface est aujourd'hui aménagée et viabilisée pour l'accueil de nouvelles entreprises correspondant à une superficie cessible de 15.5 hectares environ :

- 10 hectares dédiés à l'accueil d'une seconde plateforme logistique
- 5.5 hectares en bordure de la RD 166.

Ces deux zones apparaissent compatibles avec le SCOT du Pays de Brocéliande puisque le Parc d'Activités du Chêne est référencé en zone d'activité économique

intercommunale et que le SCoT dédie une enveloppe foncière au développement économique de la Communauté de Communes Saint-Méen Montauban.



a) La zone 1 AUAb

La zone 1 AUAb située le long de la RD 166 est soumise aux dispositions de la Loi Barnier, elle est donc impactée par un recul de 75 m inconstructible.

Ce secteur bénéficie d'une étude Loi Barnier afin de réduire ce recul et limiter la consommation d'espace inutilisé, le recul a été réduit à 35m.

Cette étude est jointe au PLU dans les annexes.

b) La zone 1 AUA

La zone 1 AUA située à l'est de la zone actuelle est impactée par la présence de zones humides identifiées dans le cadre de l'inventaire des zones humides et des cours d'eau réalisé par le Grand Bassin de l'Oust.

Ce secteur bénéficie d'un arrêté préfectoral Loi sur l'eau de 2007 et de dispositions particulières qui sont jointes en annexes du PLU.

Ce secteur pourra être urbanisé à la condition qu'une compensation à hauteur d'un sur un soit trouvée à l'échelle du bassin du Meu.

Cette zone 1 AUA pourrait être prochainement urbanisée, en effet, la communauté de communes est en contact avancé avec un promoteur souhaitant acquérir ce foncier et demandant un raccordement à la voie ferrée comme l'illustre la délibération du Conseil Communautaire en date du 16 décembre 2013.

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DE SAINT-MÉEN-LE-GRAND

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

035-243500485-20131218-2013-127-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 18/12/2013

Publication : 18/12/2013

L'an deux mil treize, le lundi seize décembre à dix-huit heures quarante-cinq, le Conseil de Communauté, convoqué le 10 décembre, s'est réuni à la Maison du Développement, sous la présidence de M. Hubert LORAND, Président.

Étaient présents : M. Hubert LORAND, Président ; MM Raymond HURE, Marcel MINIER, Annel JALU, Claude JOSSE, Marcel CŒURDRAY, Claude TRUBERT, Vice-Présidents ; MM Thierry TIRON, Rémy CHOUAN, Jean JANET, Denis LEVREJ, François GUILLARD, André GUITTON (départ au point 22), Joseph VERGER, André DELAROCHE, Hubert DEMÉE, Laurent METAYER, Olivier RICHEL, Philippe CHEVREL (départ au point 17), Louis BOHANNE, Claude LEROY, Roger SOURDAINE, Mmes Maryse LECOMTE, Marie-Thérèse OLIVIER, délégués titulaires ; M. Jean GUILLOUET, Mme Bénédicte GRASLAND délégués suppléants.

Étaient excusés : M. Denis JASLET, Mme Sylvie BRIAND.

Était absente : Mme Jocelyne VALLY.

Assistait également à la séance : Mme Christelle LE GOFF.

Secrétaire de séance : M. Joseph VERGER.

2013-127 – Parc d'activités « Le Chêne » à Gaël : commercialisation foncier logistique.

Par courrier en date du 3 décembre 2013, un promoteur d'opérations immobilières a informé la Communauté de Communes de négociations avancées avec un client pour construire une plateforme logistique sur un terrain de près de 10 hectares, propriété de la Communauté de Communes, situé Parc d'activités « Le Chêne » à Gaël.

A ce titre, ce promoteur souhaite procéder à l'acquisition de ce foncier au prix de 8,00 € HT le m² et il indique que le terrain devra être raccordable au fer par un système d'embranchement, l'aiguillage étant à la charge de gestionnaire ou de l'aménageur et la voie sur la parcelle à la charge de l'acquéreur.

Afin de faire une offre définitive à son client, le promoteur sollicite une délibération du Conseil Communautaire.

Il est précisé que la surface arpentée de ce terrain est de 95 724 m². France Domaine est consultée pour avis sur le prix de vente de ce terrain.

Par avis en date du 12 décembre 2013, la division France Domaine de la direction générale des finances publiques détermine la valeur vénale de ce terrain à 9 € Hors Taxes le mètre carré avec une marge d'appréciation de + ou - 15%.

Sur le raccordement de ce terrain à la voie ferrée La Brohinière – Mauron, une étude préliminaire de faisabilité de création d'un 2nd embranchement sur le Parc d'activités Le Chêne a été réalisée en Juin 2009 par SNCF. Cette étude propose deux solutions.

- La solution A impose la réalisation d'un tiroir de manœuvre mais permet d'optimiser l'utilisation du faisceau d'échange ferroviaire pour la réalisation des manœuvres.
- La solution B permet les entrées sorties directes sur le 2nd embranchement en s'affranchissant de l'utilisation du faisceau d'échange ferroviaire.

Cette étude préliminaire précise qu'il appartient aux partenaires de l'opération de s'engager sur l'une de ces solutions avant d'engager les études suivantes. En conséquence, il est proposé d'indiquer au compromis de vente une condition suspensive, à la signature de l'acte notarié, relative à la validation par le Conseil Communautaire sur la solution d'embranchement retenue au vu d'une étude technique et financière actualisée.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

035-243500485-20131218-2013-127-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 18/12/2013

Publication : 18/12/2013

Le Conseil Communautaire, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- **APPROUVE** la vente d'un terrain de 95 724 m² avant bornage, sis sur le Parc d'Activités « le Chêne », au bénéfice de la société Apodiss Invest Lyon ou à toute autre personne ou société qu'Apodiss Invest désignerait et pouvant aussi se substituer à Apodiss Invest,
- **FIXE** le prix de vente à 8 € Hors Taxes le mètre carré conformément à l'avis de France Domaine,
- **INDIQUE** que la superficie exacte du terrain sera déterminée par le plan de bornage effectué par le géomètre, le coût du bornage étant à la charge de l'acquéreur,
- **INDIQUE** au compromis de vente une condition suspensive, à la signature de l'acte notarié, relative à la validation par le Conseil Communautaire sur la solution d'embranchement retenue au vu d'une étude technique et financière actualisée,
- **AUTORISE** le Président, ou en cas d'empêchement l'un de ses Vice-Présidents délégués, à procéder à la signature du compromis de vente.

*Transmis au représentant
de l'Etat le : 18/12/2013*

Affichage le : 18/12/2013

*Pour extrait conforme,
Le Président*

Hubert LORAND



2.2.5 Les zones à urbaniser 2 AU

La zone 2 AU a pour objectif la protection stricte de l'urbanisation ultérieure.

Elle comprend les parties non équipée ou insuffisamment équipées où l'urbanisation n'est prévisible qu'à long terme.

Les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropre à l'urbanisation ultérieure sont interdites.

Les activités agricoles y sont maintenues jusqu'à l'incorporation des terrains dans une zone rendue constructible au moyen d'une modification du PLU.

La zone 2AU du PLU de Gaël se trouve au nord-ouest du bourg. Cette zone 2AU a été classé au regard des disponibilités de constructions actuelles (zone U) et futures (zones 1AUE).

2.2.6 Bilan des zones à urbaniser

Le PLU compte 26.5 hectares en zone AU dont 1,2 en zone 2AU.

Seuls 25% des zones AU sont dédiés au développement de l'habitat (vocation mixte à dominante résidentielle).

La densité prévue au sein des secteurs AU à vocation résidentielle devrait permettre d'accueillir une population égale à l'objectif démographique fixé par les élus.

La surface à urbaniser ne représente que 0.5 % de la surface totale de la commune.

2.2.7 Impacts des zones AU sur l'activité agricole

Concernant les zones 1 AUE:

-le secteur des Portes est actuellement exploité en partie par le GAEC Henri dont le siège est à Paimpont. Il est spécialisé dans l'élevage bovin et volailles. Il exploite la parcelle 92 en cultivant des céréales.

Les parcelles 318, 95 et 96 sont occupées par des vergers de particulier, les terrains n'ont pas de valeur agricole.

-le secteur de Le Penant : le terrain n'est pas exploité, c'est une friche.

-le secteur de l'école publique est composé par les fonds de jardins des constructions. Il n'a pas de valeur agricole.

Concernant les zones 1 AUA

Ces parcelles sont exploitées pour la production de céréales vendues au profit du Téléthon, ce qui permet d'entretenir les parcelles.

Concernant les zones 2 AU :

-le secteur de la Motte est la propriété du lotisseur Acanthe. La commune lui demande d'entretenir une fois par an ce terrain en friche.

2.3 La zone agricole

2.3.1 La zone agricole stricte A

Le Code de l'Urbanisme définit la zone agricole comme suivant :

« Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;*
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.*

Dans cette zone, il est classé l'ensemble des sièges d'exploitations agricoles présents sur le territoire communal.

On retrouve également dans cette zone les bâtiments agricoles de type fonctionnel même ne fonctionnant plus de type hangars, stabulations, ouvrages de mises aux normes, bâtiments d'élevage hors sol... ce classement en zone A permet de préserver l'activité agricole et limite ainsi tout risque de mitage de la zone agricole.

La zone A a pour but de pérenniser l'intégrité de ces territoires, de protéger ces zones et de les réserver aux seules constructions agricoles ou directement liées mais aussi favoriser la diversification de l'activité agricole.

La zone agricole stricte permet de protéger fortement les exploitations agricoles et répond ainsi à un des principes du PADD.

Le règlement confirme la volonté de ne pas apporter de nouvelles contraintes aux sièges existants par l'interdiction de changement de destination, de nouvelles constructions situées à moins de 100 mètres de toutes installations agricoles en activité mais aussi vis-à-vis des tiers à l'activité agricole.

Cette règle de 100 m se justifie afin de ne pas remettre en cause l'urbanisation par des nuisances sonores, olfactives, mouches... et permet de limiter les potentiels risques de conflits entre activité agricole et habitat tiers.

Cette règle des 100 m s'explique également par le fait que la majeure partie des exploitations de la commune est orientée vers l'élevage.

Cette activité qui, outre les immanquables conflits de voisinage qu'elle peut faire naître comme toute autre activité économique, génère des périmètres sanitaires du fait du Règlement Sanitaires Départemental ou des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.

Il convient donc d'offrir le maximum de garantie au bon fonctionnement des exploitations agricoles en place et de ne pas faire peser de contraintes ou de ne pas aggraver les contraintes sur leurs perspectives d'évolution.

La règle des 100 m permettra de ne pas aggraver les risques de conflits de voisinage, de ne pas implanter de nouveaux tiers en deçà des distances sanitaires opposables aux exploitations en matière d'élevage et risquant de bloquer leur évolution.

De plus quasiment toutes les exploitations agricoles de la commune sont spécialisées en élevage et à ce titre, elles sont soumises à des polices sanitaires (Règlement Sanitaire Départemental, Installations Classées pour la Protection de l'Environnement).

Or ces réglementations exigent des reculs de 50 et 100 m (voire plus pour les ICPE autorisation).

Ainsi les règles d'éloignement édictées par la commune visent donc également à garantir les perspectives de fonctionnement et / ou évolution de ces bâtiments et installations agricoles par rapport à ces règles sanitaires.

Mais aussi du fait de l'extrême rapprochement historique entre sièges et installations agricoles et habitations des tiers, le choix des élus a été de ne pas provoquer ou aggraver les difficultés dévolution économiques et ou juridique de ces exploitations agricoles d'une part et de ne pas aggraver les risques de conflits de voisinage d'autre part.

Pour ces différentes raisons, il a été retenu comme solution de ne pas admettre de nouveaux tiers par construction nouvelle ou par changement de destination en deçà d'une distance de 100 mètres des bâtiments et installations agricoles en activités.

De même, il a été retenu de ne pas permettre de nouvelles constructions, installations agricoles à moins de 100 m d'un tiers, la commune ne souhaitant pas déroger à cette règle en raison du manque de souplesse sur certaines dérogations.

Cette zone regroupe les terres à forte valeur agronomique (une grande partie du territoire communal en dehors notamment des vallées, fonds de vallons souvent

humides, des grands massifs boisés, des secteurs à forte valeur environnementale ou paysagère (Znieff).

Elle inclut également toutes les structures d'exploitations au dimensionnement économique suffisant (conformément aux critères requis par la Chambre d'agriculture)

A noter enfin concernant les changements de destination que trois critères d'appréciation ont été définis. Le premier est la qualité architecturale du bâtiment c'est-à-dire le fait que le bâtiment soit typique de l'architecture locale, participe à la richesse du patrimoine bâti communal et porte une histoire locale (bâtiment de ferme, etc.). Il doit ainsi être en pierre (moellons), de forme ancienne, en présence de poutre, de voute, d'ouverture caractéristique, etc. La collectivité renvoie à la partie 3 "Architecture" de son rapport de présentation. Deuxième critère le bâtiment ne doit pas être compris dans un périmètre de réciprocité (100m), ce critère n'est toutefois pas exclusif car des conventions notariales peuvent être établies (voir charte agricole et pratiques des chambres d'agriculture en Bretagne). La CDPENAF statuera alors directement en commission. Il est rappelé qu'un local accessoire situé sur la même parcelle cadastrale que la construction principale n'a pas besoin d'un changement de destination à ce titre certaines dépendances peuvent changer de destination de fait sous réserve d'une évolution de la loi et de la jurisprudence. Enfin, il faut que les bâtiments soient mis hors d'eau.

2.3.2 Les STECAL en zone A

a) Les règles qui encadrent l'urbanisation en campagne

Il convient de préciser que le développement des entités bâties que sont les villages et hameaux est encadré par le code de l'urbanisme (notamment avec la loi ALUR du 24 mars 2014 puis avec la loi LAAF du 13 octobre 2014), les documents supra-communaux (SCoT du Pays de Brocéliande). Il convient avant toute chose de rappeler les principes de ces différents éléments cadres.

> Lois SRU, UH et Grenelles

Les lois SRU, UH et Grenelle I et II ne font pas directement référence aux notions de villages ou de hameaux, mais vont dans le sens d'une prise en considération croissante des objectifs de lutte contre le mitage et de développement durable qui s'exprime notamment dans le principe d'utilisation économe de l'espace.

En pratique, la mise en œuvre des dispositions des lois successives listées ci-dessus se traduit par l'interdiction de toute extension de l'urbanisation autour des hameaux, seules pouvant éventuellement être admises des constructions venant

densifier le tissu bâti existant, à l'intérieur de son « enveloppe », et en restant dans des « secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées ».

> **Lois ALUR et LAAF**

La **loi ALUR** (loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové), confirme, dans la droite ligne de la loi Grenelle II, la volonté de durcir les conditions facilitant la consommation des terres naturelles et agricoles au travers notamment de l'encadrement du pastillage en zone A et N.

La technique du pastillage ou « micro-zonage » permet de gérer la présence des constructions non agricoles et, plus généralement, les secteurs bâtis isolés, dans les zones agricoles. Cela consiste à délimiter sur le plan de zonage des micro-zones Nh (naturelles habitées) ou Ah (agricoles habitées) au sein des zones N (naturelles) ou A (agricoles), permettant notamment des extensions et des aménagements des maisons concernées.

Désormais, **le pastillage des entités bâties situées en zone agricole et pouvant recevoir des constructions neuves est rendu exceptionnel**. Sa mise en œuvre est soumise à avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

En dehors de ces secteurs, la loi LAAF (loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt), autorise :

- Les changements de destination des bâtiments identifiés au plan de zonage pour une telle éventualité, dès lors que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Ils sont soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF), et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS). Ils sont également conditionnées à d'autres critères.
- En outre, les bâtiments d'habitation pourront faire l'objet d'une extension limitée dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

> **Loi Macron**

La loi Macron du 6 août 2015, dite loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, complète cet assouplissement puisqu'en plus des extensions limitées, les constructions d'annexes aux logements existants des zones agricoles ou naturelles peuvent désormais être autorisées par le règlement du PLU. *Constituent notamment des annexes les garages, piscines, abris de jardin ou d'animaux, qui se différencient des extensions en ce qu'elles ne sont pas nécessairement dans la continuité du bâti existant.*

Enfin, les dispositions du règlement du PLU délimitant ces zones d'extensions ou d'annexes aux logements existants ne sont soumises qu'à un avis simple de la CDPENAF.

> **Ce que dit le SCoT du Pays de Brocéliande**

« Un STECAL correspond à :

*Des constructions au sein d'un village selon les conditions citées ci-après,
Des constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif,*

Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage,

*Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs,
Des constructions existantes liées à une activité économique pour lesquelles seule une extension mesurée est autorisée,*

Des installations, aménagements et équipements permettant d'accueillir une économie liée à la valorisation énergétique,

Des aménagements, constructions, extensions liées aux sites touristiques existants du Pays de Brocéliande (parcs de loisirs, golfs, campings, ...) permettant l'amélioration de l'accueil du public et de l'offre en hébergements, sous réserve d'être en adéquation avec les objectifs de préservation des milieux naturels, de la biodiversité et des paysages,

Des nouvelles zones à vocation touristique sous conditions de s'inscrire dans une démarche de gestion économe de l'espace et de qualité environnementale et paysagère pour le développement du tourisme et des loisirs en milieu rural ».

« Un village correspond à :

Un village est un ensemble de constructions hors du centre bourg composé de plus de 15 - 20 habitations, construites au centre d'une voie rayonnante et hiérarchisée, et doté d'un minimum d'espaces publics aménagés ou d'éléments patrimoniaux fédérateurs de la vie sociale. »

« Les conditions d'urbanisation d'un village sont définies de la façon suivante :

Dans les villages, sont autorisés la réhabilitation, le changement de destination, l'extension des constructions existantes et la construction de bâtiments nouveaux à condition de ne pas impacter l'activité agricole et la qualité paysagère et environnementale du site.

L'extension du périmètre urbanisé du village n'est pas autorisée.

Les constructions au sein d'un village peuvent être édifiées soit en comblement du tissu urbanisé, soit au sein d'opérations d'aménagement pour des unités foncières plus conséquentes. Dans ce cas, les surfaces ouvertes à l'urbanisation recevront un zonage à urbaniser et feront l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

La surface des zones à urbaniser sera déduite de l'enveloppe foncière totale attribuée au centre bourg ou centre-ville pour les besoins de développement en matière d'habitat de la collectivité et identifiés par le document d'urbanisme. »

b) Les villages du Bran

Après l'analyse du territoire de la commune et de ces nombreux écarts au travers du cahier bourgs/villages/hameaux (en annexe), qui prend en compte les éléments cardes présentés ci-avant, deux entités bâties ont été identifiées en tant que village. Il s'agit des deux entités qui composent le lieu-dit Le Bran.

Excentrés du reste du bourg, les villages du Bran se situent au sud-ouest de la commune de Gaël, à proximité des bourgs de Concoret et de Mauron.

Ces deux entités seront classées chacune en Ah au plan de zonage, qui correspond au zonage des STECAL.

En effet, ces deux entités répondent aux critères correspondant aux villages établis par le SCoT du Pays de Brocéliande en cours de révision : chacune composée d'environ une quinzaine d'habitations et abritant une vie sociale et fédératrice (église, salle des fêtes, ancien bar, anciennes école).

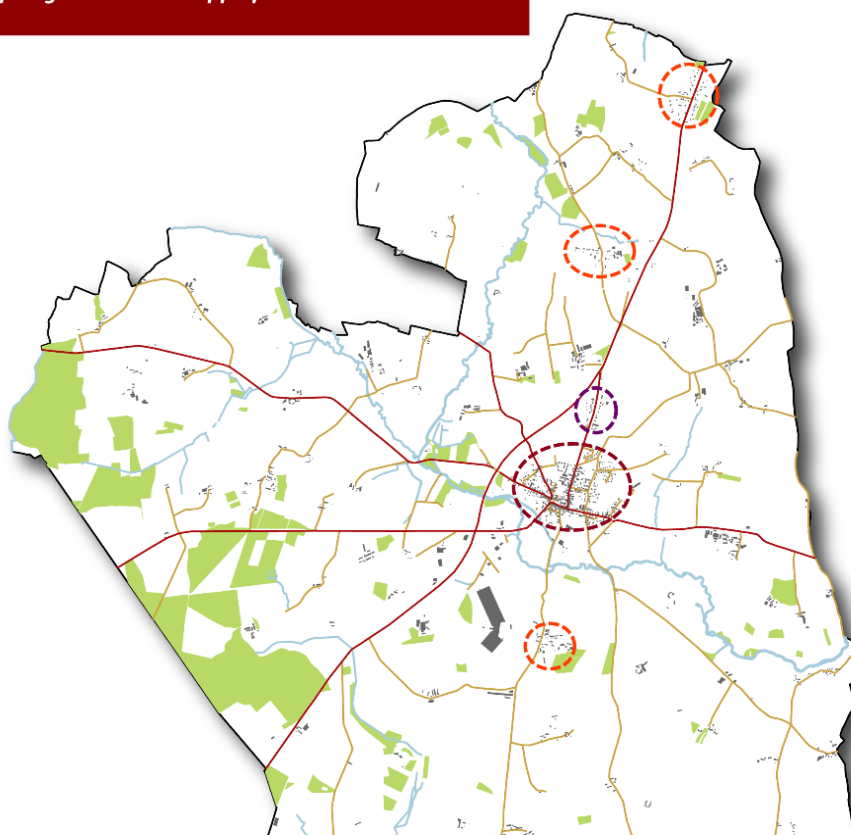
L'étude plus approfondie sur ces deux entités apparaît dans le cahier bourgs/villages/hameaux en annexes.

c) Le village de la Croix Chesnaie

De la même manière, après analyse, l'entité bâtie de la Croix Chesnais, localisé entrée de bourg Nord, peut également être identifiée en tant que village.

Néanmoins, au vu de sa localisation très proche du bourg et de sa desserte par les réseaux, le choix a été fait de classer cette entité au zonage UE.

Typologie de l'habitat appliquée à la commune de Gaël



*Typologie proposée /
à interroger*



Bourg



Village



Ecart

*Classement des voies au
schéma routier départemental -
2009*



Route départementale
catégorie B



Route départementale
catégorie C



2.4 La zone naturelle N

Le Code de l'Urbanisme définit la zone N comme suivant :

« Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison

a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent seules être autorisées :

— les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;

— les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ».

Cette zone est scindée en sous zones :

- Les zones naturelles et paysagères à protéger N
- les zones naturelles occupées par des activités de loisirs NL
- Les zones naturelles dédiées à des activités photovoltaïques NPH
- La zone naturelle en NSE dédiée à la station épuration

2.4.1 Les zones naturelles de protection N

La zone N est un espace naturel constitué soit d'un paysage remarquable soit d'éléments écologiques reconnus, soit de secteurs liés à la protection des rivières, ruisseaux ou zones humides d'intérêt local, soit au caractère forestier du site, soit au caractère archéologique du site.

A ce titre cette zone est protégée strictement de toute utilisation, modification des sols et travaux contraires à cette protection.

Les zones N sont instaurées afin d'apporter une protection stricte à des sites naturels, forestiers, écologiques ou paysagers d'une grande qualité et méritant d'être préservés.

Pour rappel, ces zones N n'ont aucun impact sur les pratiques agricoles, le règlement des zones N du PLU ne réglemente pas les pratiques agricoles.

Cette zone naturelle de protection stricte englobe les sites sensibles aux niveaux environnemental et paysagé, les zones humides ainsi que les sites classés et inscrits.

Elle couvre :

- La forêt de Paimpont et son site Natura 2000 et ZNIEFF
- Les grands massifs boisés
- L'ensemble des vallées, vallons et les zones humides qui les jalonnent (le Meu, ruisseaux des Doves du Roz, d'Isaugouet

Dans cette zone dépourvue de toute forme d'urbanisation, une protection stricte est édictée.

Les possibilités d'urbaniser ou d'aménager se limiteront aux installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif et aux affouillements et exhaussements du sol, liés et nécessaires à la restauration, ou la création de zones humides.

2.4.2 Les STECAL en zone N

a) Les zones NL liées aux loisirs

Quatre sites classés en NL dont un sous-secteur NLa :

- Le terrain de sports au sud du bourg classé en zone N en raison de son caractère inondable. Les droits à construire y sont donc très limités et ont vocation simplement à accompagner l'usage récréatif du lieu (aménagements, installations, etc.).
- L'île de la Tranquillité au sud-ouest du bourg. Il s'agit d'un ancien camping, doté de bâtiments de restauration, d'un plan d'eau. Il est actuellement abandonné. Les élus souhaitent que ce site puisse être réutilisé dans le cadre d'un projet touristique de loisir. Un porteur de projet s'est manifesté et souhaiterait valoriser le site à terme sans compromettre le caractère naturelle de la zone. Les droits à construire permettraient de valoriser les bâtiments existants et d'envisager des extensions. Ce site fait l'objet d'un sous-secteur NLa permettant par rapport au secteur NL la construction de bâtiments à vocation de restauration, d'hébergement de loisir ainsi que les extensions des bâtiments existants.
- Le Pont Gérard proche du village du Bran, classé NL pour permettre l'installation d'une fauconnerie. Le secteur représente environ 0,8ha et est dépourvu de toute activité agricole, il s'agit d'un délaissé, inoccupé. Il existe au sein du hameau du Pont Gérard d'ores et déjà un hébergement touristique, il s'agit donc de conforter la vocation touristique de cet hameau et non de créer un projet touristique ex-nihilo.
- L'ancien piste de l'aérodrome, site désaffecté, imperméabilisé que les élus souhaitent valoriser avec les communes voisines/ intercommunalités voi-

sines afin d'accueillir à terme un musée. La réflexion politique est en cours.

b) Une zone NSE liée à la station d'épuration

La seule zone classée Nse est située au sud du bourg et correspond à la station d'épuration.



2.4.3. La zone Nph liée aux activités de production d'énergies renouvelables par photovoltaïques :

Deux zones Nph ont été fléchées dans le PLU. Ces deux STECAL dédiés aux énergies renouvelables sont situés au niveau du lieu-dit « Point Clos ». L'une des zones se localise au Sud du site de prétraitement et de stockage des déchets non dangereux. La seconde se localise de l'autre côté de la RD 773, sur le site de l'ancien aérodrome. Ces deux secteurs sont dénués de toute activité agricole et c'est pour cette raison qu'ils ont été choisis pour porter ces projets de panneaux photovoltaïques. Les droits à construire sont limités au projet de photovoltaïque et à leur installation.



2.5 Principales justifications du règlement

Le règlement du PLU comporte des règles communes pour toutes les zones notamment aux articles 3 et 4.

L'article 3 permet d'assurer une desserte sécurisée, aisée, adaptée aux futures constructions.

L'article 4 permet la mise en place des réseaux selon les possibilités d'assainissement existantes et selon les réseaux existants.

Les articles 6 et 7 ont été réglementés dans le souci d'apporter le plus de souplesse pour l'implantation des constructions tout en favorisant la densité, ces règles ne doivent pas être contraignantes pour les futurs projets.

Les règles des zones N et A ont pour objet de réglementer le plus strictement l'occupation du sol de ces sites sensibles, et d'en limiter la consommation d'espace.

Les règles de l'article UL sont très souples, elles sont liées à des activités de loisirs sur des terrains communaux.

Il n'est pas fixé de règle particulière aux zones 2 AU du fait de l'urbanisation ultérieure de la zone, seuls des travaux de viabilisation seront autorisés afin de permettre l'aménagement futur de la zone.

Pour les zones UC, UE, 1 AUE, A, Ah et N les principales règles sont justifiées ci-dessous.

Article 11, toutes zones : Il est fixé des règles générales, simples afin de préserver un minimum d'harmonie du bâti du centre bourg.

Cependant, il n'est pas souhaité imposer aux habitants une réglementation restrictive. Les élus souhaitent laisser les habitants libres de réaliser leurs projets.

L'interdiction des haies de type conifères permet d'éviter la fermeture et la banalisation des paysages et correspond également à une demande des déchetteries de la communauté de communes, il y a trop de déchets verts issus de ce type de haies à traiter

Article 12, zones U et AU : Afin d'éviter la multiplication des voitures ventouses dans le centre bourg et l'occupation des places de stationnement, il est demandé la création de stationnements sur la parcelle.

La commune étant confrontée à un problème récurrent de stationnement notamment sur la place de la mairie.

Zone UC		
	Contenu général du règlement	Principes justificatifs
Article 6 Implantation par rapport aux voies ou emprises publiques et réseaux divers	Les nouvelles constructions seront implantées à l'alignement des voies (publiques ou privées) et emprises publiques.	Dans le centre bourg ancien, les constructions sont implantées à l'alignement. La volonté de conserver les caractéristiques de composition urbaine conduit à maintenir cette implantation.
Article 7 Implantation par rapport aux limites séparatives	Les constructions principales doivent être implantées avec un recul minimum de 1.90 mètre des limites séparatives.	Le principe réglementaire retenu vise à conforter le front urbain bâti caractéristique du centre bourg. Cette règle favorise également la densité en permettant toutefois aux propriétaires d'implanter leur construction en retrait des limites séparatives. Les élus ont souhaité respecter le code civil
Article 10 Hauteur maximale des constructions	La hauteur maximale des constructions est de RDC + 1 + combles. La hauteur maximale des bâtiments annexes est de 4,5 m au faîtage. Lorsque la construction s'implantera dans une dent creuse, une hauteur égale à celle d'un des immeubles riverains pourra être imposée afin d'harmoniser	Les règles retenues correspondent à la hauteur moyenne des habitations existantes. Il est donc autorisé ces différentes hauteurs afin de préserver l'harmonie de l'ensemble.

	l'ensemble.	Il a été fixé une hauteur maximale aux bâtiments annexes afin d'interdire des bâtiments ne s'intégrant pas à l'architecture du centre bourg, cette hauteur permettra aux campings cars d'être à l'abri.
Zone UE et Zone 1AUE		
	Contenu général du règlement	Principes justificatifs
Article 6 Implantation par rapport aux voies ou emprises publiques et réseaux divers	Les nouvelles constructions s'implanteront à l'alignement de l'existant ou en retrait de 1 m minimum par rapport à la voie, emprises publiques et réseaux divers.	La zone UE se caractérise aujourd'hui par des constructions quasiment toutes implantées en retrait, il est donc souhaité maintenir ce principe tout en autorisant également une implantation à l'alignement de l'existant Limiter le recul permet d'économiser l'espace.
Article 7 Implantation par rapport aux limites séparatives	Les nouvelles constructions peuvent être implantées en limite séparative ou avec un retrait de 3 m minimum par rapport à la limite séparative.	Cette règle favorise la densité en permettant la construction de maisons accolées ou sur la limite de propriété (petits terrains). Elle répond aux objectifs de densité fixés par les lois. Elle permet aussi d'avoir un recul suffisant pour la création d'ouverture latérale.

<p>Article 10 Hauteur maximale des constructions</p>	<p>La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement</p> <p>La hauteur maximale de toute construction est de RDC + 2 + combles ou 9 m à l'égout du toit ou acrotère. La hauteur maximale des bâtiments annexes est de 4,5 m au faîtage.</p>	<p>Les règles retenues correspondent à la hauteur moyenne des habitations existantes.</p> <p>Les élus souhaitent également permettre l'implantation de collectifs, cette hauteur correspond à la hauteur des collectifs déjà existants (lotissements Acanthe ou Aiguillon par exemple)</p> <p>Il a été fixé une hauteur maximale aux bâtiments annexes afin d'interdire des bâtiments ne s'intégrant pas à l'architecture du bourg. Il s'agit également de permettre le stationnement des campings cars.</p>
<p>Zone A</p>		
	<p>Contenu général du règlement</p>	<p>Principes justificatifs</p>
<p>Article 2 Types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés mais soumis à conditions spéciales</p>	<p>Voir règlement</p>	<p>Le règlement confirme la volonté de ne pas apporter de nouvelles contraintes aux sièges existants par l'interdiction de changement de destination, de nouvelles constructions situées à moins de 100 mètres de toutes installations agricoles en activité mais aussi vis-à-vis des tiers à</p>

		<p>l'activité agricole.</p> <p>Cette règle de 100 m se justifie afin de ne pas remettre en cause l'urbanisation par des nuisances sonores, olfactives, mouches... et permet de limiter les potentiels risques de conflits entre activité agricole et habitat tiers.</p> <p>Il convient donc d'offrir le maximum de garantie au bon fonctionnement des exploitations agricoles en place et de ne pas faire peser de contraintes ou de ne pas aggraver les contraintes sur leurs perspectives d'évolution.</p> <p>Les élus ont également souhaité prendre en compte la charte agricole du département</p> <p>Les annexes et les extensions ont été réglementées de façon à garantir la qualité des milieux et à préserver l'activité agricole, tout en permettant aux habitations existantes de pouvoir évoluer de manière raisonnable.</p>
--	--	---

		<p>Trois critères d'appréciation ont été définis afin d'identifier les bâtiments susceptibles de changer de destination. Le premier est la qualité architecturale du bâtiment c'est-à-dire le fait que le bâtiment soit typique de l'architecture locale, participe à la richesse du patrimoine bâti communal et porte une histoire locale (bâtiment de ferme, etc.). Il doit ainsi être en pierre (moellons), de forme ancienne, en présence de poutre, de voute, d'ouverture caractéristique, etc. La collectivité renvoie à la partie 3 "Architecture" de son rapport de présentation. Deuxième critère le bâtiment ne doit pas être compris dans un périmètre de réciprocité (100m), ce critère n'est toutefois pas exclusif car des conventions notariales peuvent être établies (voir charte agricole et pratiques des chambres d'agriculture en Bretagne). La CDPENAF statuera alors directement en commission. Il est rappelé qu'un local accessoire situé sur la même parcelle cadastrale que la construction principale n'a pas besoin d'un changement de destination à ce titre certaines dépendances peuvent changer de destination de fait sous réserve d'une évolution de la loi et de la</p>
--	--	---

		jurisprudence. Enfin, il faut que les bâtiments soient mis hors d'eau.
Article 6 Implantation par rapport aux voies ou emprises publiques et réseaux divers	<p>Les nouvelles constructions et nouvelles installations agricoles devront respecter le recul porté aux plans de zonage.</p> <p>Les implantations des nouveaux logements de fonction se feront avec un retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement de la voie.</p> <p>Les implantations des nouvelles installations agricoles et des nouveaux bâtiments agricoles se feront avec un retrait de 20 m minimum par rapport à l'alignement de la voie.</p> <p>.</p>	Il est fixé un recul de 20 m afin de permettre aux camions de transports et de livraison de stationner en dehors des voies publiques
Article 7 Implantation par rapport aux limites séparatives	Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite latérale, celles-ci s'implanteront avec un recul minimum de 3 m.	Les dispositions retenues visent à permettre plusieurs types d'implantation, la zone A étant uniquement à destination agricole, il doit être laissé l'activité agricole s'implanter selon son cas
Article 10 Hauteur maximale des constructions	<p>Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les nouvelles installations agricoles et pour les nouveaux bâtiments agricoles, cependant, la hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines.</p> <p>La hauteur maximale des logements de fonction est de RDC+1+combles</p>	La hauteur des logements de fonction et des bâtiments annexes équivalent celles du bourg dans un souci d'équité.

	<p>La hauteur maximale des bâtiments annexes est de 4,5 m au point le plus haut.</p> <p>La hauteur maximale du local de gardiennage est de RDC + combles.</p>	
<p>Article 13 Espaces libres et plantations</p>	<p>Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130 et suivants du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Les haies et boisements repérés au plan de zonage sont protégés, leur destruction est soumise à une déclaration préalable.</p> <p>Toute destruction devra être compensée par de nouvelles plantations (au minimum le même linéaire et la même densité).</p>	<p>Ces règles sont une traduction du code de l'urbanisme, elles permettront de préserver l'espace naturel, ces éléments paysagers, les continuités écologiques, la faune et la flore.</p> <p>Concernant les haies, le bocage est important sur la commune, il est de plus en plus menacé par la multiplication des coupes pour le bois de chauffage, ainsi les élus souhaitent préserver les haies, élément paysager important sur la commune, il est donc nécessaire d'effectuer des replantations en cas de suppression des haies afin d'éviter l'épuisement de la ressource bois.</p>

Zones Ah		
	Contenu général du règlement	Principes justificatifs
Article 7 Implantation par rapport aux limites séparatives	Les nouvelles constructions peuvent être implantées en limite séparative ou avec un retrait de 3 m minimum par rapport à la limite séparative.	Cette règle favorise la densité en permettant la construction de maisons accolées ou sur la limite de propriété (petits terrains). Elle permet d'avoir un recul suffisant pour la création d'ouverture latérale.
Article 9 Emprise au sol des constructions	<p>L'emprise au sol cumulée des abris pour animaux est limitée à 40 m².</p> <p>L'emprise au sol cumulée maximale des bâtiments annexes est limitée à 60 m².</p> <p>L'emprise au sol maximale des habitations est limitée à 120 m².</p> <p>Emprise au sol limitée des extensions ainsi que des annexes aux constructions principales à vocation d'habitation</p>	Cette règle fixe une limite d'emprise au sol des nouveaux bâtiments dans le but de rentabiliser les dents creuses identifiés. Comme dans le bourg, l'objectif est de densifier les espaces constructibles identifiés.

Article 10 Hauteur maximale des constructions	La hauteur maximale des constructions est de RDC+1+combles.	Les règles retenues correspondent à la hauteur moyenne des habitations existantes.
Zone N		
	Contenu général du règlement	Principes justificatifs

<p style="text-align: center;">Article 2 Types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés mais soumis à conditions spéciales</p>	<p>Emprise au sol limitée des extensions ainsi que des annexes aux constructions principales à vocation d'habitation</p> <p>Changement de destination autorisée sous conditions</p>	<p>Les annexes et les extensions ont été réglementées de façon à garantir la qualité des milieux et à préserver l'activité agricole, tout en permettant aux habitations existantes de pouvoir évoluer de manière raisonnable.</p> <p>Trois critères d'appréciation ont été définis afin d'identifier les bâtiments susceptibles de changer de destination. Le premier est la qualité architecturale du bâtiment c'est-à-dire le fait que le bâtiment soit typique de l'architecture locale, participe à la richesse du patrimoine bâti communal et porte une histoire locale (bâtiment de ferme, etc.). Il doit ainsi être en pierre (moellons), de forme ancienne, en présence de poutre, de voute, d'ouverture caractéristique, etc. La collectivité renvoie à la partie 3 "Architecture" de son rapport de présentation. Deuxième critère le bâtiment ne doit pas être compris dans un périmètre de réciprocité (100m), ce critère n'est toutefois pas exclusif car des conventions notariales peuvent être établies (voir charte agricole et pratiques des chambres d'agriculture en Bretagne). La CDPENAF statuera alors</p>
---	---	---

		<p>directement en commission. Il est rappelé qu'un local accessoire situé sur la même parcelle cadastrale que la construction principale n'a pas besoin d'un changement de destination à ce titre certaines dépendances peuvent changer de destination de fait sous réserve d'une évolution de la loi et de la jurisprudence. Enfin, il faut que les bâtiments soient mis hors d'eau.</p>
Zone Nse		

	Contenu général du règlement	Principes justificatifs
Article 2 Types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés mais soumis à conditions spéciales	En zone Nse les installations, travaux et ouvrages nécessaires à une extension ou à l'aménagement de la station d'épuration.	Le type d'occupation et les utilisations du sol autorisés ont été réglementés de manière à rendre possible l'évolution et l'aménagement de la station d'épuration.
Zone Nph		
	Contenu général du règlement	Principes justificatifs
Article 2 Types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés mais soumis à conditions spéciales	En zone Nph, les installations, travaux ou ouvrages nécessaires à la production d'énergies renouvelables de type photovoltaïque.	Le type d'occupation et les utilisations du sol autorisés ont été réglementés de manière à rendre possible la création, l'évolution et l'aménagement d'installations liées à la production d'énergies renouvelables de type photovoltaïque.

2.6 Les servitudes et marges de recul :

2.6.1 Servitudes

Les servitudes ont été reportées aux plans et inscrites aux tableaux des servitudes d'utilité publique en « annexe 6 » et pour certaines le règlement du PLU fait des rappels.

2.6.2 Marges de recul :

Les marges de recul reportées sur les plans du PLU et en dehors des zones urbanisées concernent les différentes routes départementales présentes sur la commune.

Les reculs ont été communiqués par le Conseil Général.

Les reculs sont institués afin de permettre de part et d'autre de la voie des travaux d'aménagements de la voirie notamment des travaux liés à la sécurité ou pour permettre des travaux permettant de rectifier l'axe de la route (suppression de virage par exemple)

2.7 Les emplacements réservés

Plusieurs emplacements réservés ont été institués sur le territoire communal en réponse au PADD, ils visent à améliorer et à sécuriser les déplacements (création de voies piétonnes et voies de desserte permettant de relier les zones à urbaniser au bourg) et à faciliter l'évolution des équipements publics (extension des équipements scolaires).

3 ECONOMIE DE L'ESPACE ET LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

3.1 Des zones U délimitées au plus proche de l'existant

Les élus ont la volonté de maîtriser au mieux l'urbanisation et de réduire la consommation de l'espace naturel tout en permettant le développement de la croissance démographique afin de viser un équilibre social et d'occuper les équipements existants.

Tous les contours des zones U viennent coller au plus près de l'urbanisation existante, ainsi les zones UC / UE représentent :

	PLU
UC	8.93
UE	36.96
Total	45.89 hectares

Afin de limiter la consommation de l'espace, certaines grandes parcelles n'ont pas été classées totalement en zone U, les fonds de parcelles ont été alors soit classés en zone A ou N (notamment le long de la vallée du Meu).

3.2 Capacité d'accueil résiduelle dans les zones U

La zone du bourg ancien, classée UC ne devrait pas accueillir de nouvelles constructions, sauf dans le cas où certains propriétaires souhaitent diviser leurs parcelles, actuellement occupées par des potagers.

La capacité d'accueil en zone UE est quant à elle plus importante, on retrouve plusieurs secteurs non construits correspondant à des dents creuses. Ces dents creuses sont toutes desservies par les réseaux existants.

L'accueil de nouvelles constructions sans passer par une opération d'ensemble a pour intérêt une réalisation rapide.

Les terrains libres sont en effet plus vite urbanisés que les terrains situés dans une urbanisation d'ensemble.

La capacité d'accueil dans les dents creuses est donc estimée à 5/6 nouvelles constructions, soit un accueil de 11 nouveaux habitants.

En plus, de ces dents creuses, il reste des possibilités de divisions de parcelles et donc de densification du centre bourg.

Au final, la capacité d'accueil en zone U n'est pas très importante d'autant que cette urbanisation future est très aléatoire du fait de la situation des parcelles : fonds de parcelles, terrains difficiles d'accès nécessitant des divisions foncières, et surtout du fait d'une rétention foncière sur plusieurs terrains.

3.3 6,7 hectares de zones AU dédiées à l'habitat

Le Règlement National d'Urbanisme s'appliquait auparavant sur Gaël, il permettait de lutter contre l'urbanisation diffuse en interdisant la construction en dehors des secteurs déjà urbanisés (sauf dans certains cas).

Le PLU de Gaël vise une réduction des zones à urbaniser, en effet, seuls 6,7 hectares classés en zone AU sont aujourd'hui réservés à l'accueil de l'habitat, dont 1,2 hectares sont urbanisables à moyen ou long terme (2AU).

3.4 Une limitation de l'urbanisation en campagne

Les élus souhaitent permettre l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur au village du Bran qui admet une caractéristique de village à part entière comme il l'a déjà expliqué.

Il a été réalisé dans un premier temps une étude bourgs/villages/hameaux (en annexes) pour identifier les secteurs pouvant être identifiés comme STECAL.

Des critères ont été mis en place afin de justifier les villages ouverts à l'urbanisation (15 à 20 habitations, espaces publics existants ou ayant existé, vie sociale...).

Seuls les deux villages composant le lieu-dit le Bran ont été retenus comme tel et classé en tant que village avec un zonage Ah (STECAL).

3.5 Un PLU visant une économie de l'espace

Le PLU vise une économie de l'espace et respecte les orientations des différentes Lois et du SCOT.

3.5.1 Le PLU, document d'urbanisme de la politique communale

Le PLU, comparé au Règlement National d'Urbanisme, est le document qui traduit le projet communal en matière d'urbanisme, d'économie, de prise en compte de l'environnement et de valorisation du patrimoine. C'est un document politique qui respecte les législations et réglementations en vigueur (lois SRU, Urbanisme et Habitat, Engagement National pour le Logement, Grenelle 2) ainsi que les documents supracommunaux que sont le SCoT, le PLH ou encore le SDAGE ou le SAGE.

Les possibilités de nouvelles constructions en campagne sont réduites et restreintes à quelques habitations.

3.5.2 Des logements mais moins de superficies consommées

a) 2002 / 2012 :

Plus de 10 hectares ont été construits lors des 11 dernières années, avec une localisation majoritairement dans le bourg (42 nouvelles constructions, l'équivalent de 70 % du nouveau parc de logements). Cela représente 60 nouvelles constructions (sans compter les logements Akéry réalisés en 2004).

La moyenne annuelle de consommation foncière est de 9310 m² depuis les onze dernières années pour une moyenne de plus de 5 constructions par an.

Le pic connu au cours de l'année 2008 correspond à l'urbanisation de 1.48 hectares pour les logements réalisés par Aiguillon (1ere tranche de la rénovation de Lepenant).

Année	Nombre de constructions	Localisation	Surfaces
2002	10	Bourg : 9 ; Hameau : 1	16 300 m ²
2003	13	Bourg : 10 ; hameau : 3	11 100 m ²
2004	6 +50 logements Akérys	Bourg : 6	5600 m ²
2005	3	Bourg : 2 ; hameau : 1	3200 m ²
2006	4	Bourg : 2 ; hameau : 1	4500 m ²
2007	2	Bourg : 1 ; hameau : 1	2350 m ²
2008	3	Bourg : 2 ; hameau : 1	23 000 m ²
2009	3	Bourg : 1 ; hameau : 2	13 572 m ²
2010	6	Bourg : 3 ; hameau : 3	12 080 m ²
2011	3	Bourg : 3	2152 m ²
2012	7	Bourg : 3 ; hameau : 4	8565 m ²

Données communales

b) 2013 / 2028 : une densité minimale de 15 logements à l'hectare pour les zones AU

Conformément à l'objectif de densité minimale fixée par le SCoT, les zones à urbaniser de Gaël devront atteindre 15 logements à l'hectare. Deux secteurs à ouvrir à l'urbanisation, à savoir celui de l'école et de celui du Penant font l'objet d'une densité de 17 logements par hectare compte tenu de leur localisation stratégiques à proximité du bourg.

Ces zones seront urbanisées suite à des opérations d'ensemble, c'est-à-dire qu'elles feront l'objet d'un plan d'aménagement global détaillant le découpage des lots, la localisation des espaces publics et du réseau viaire, etc.

L'objectif des OAP permet d'éviter les opérations au coup par coup qui ont marqué les dernières décennies : consommation excessive de foncier, opérations sans cohérence paysagère les unes par rapport aux autres et avec le bourg...

3.6 Accueil total de la population nouvelle au PLU

La commune compte 1 637 habitants au dernier recensement (2013), il est envisagé l'accueil d'environ 244 à 394 habitants pour atteindre un objectif de 1850/2000 habitants d'ici à 2028.

Les 6.7 hectares réservés pour l'accueil de l'habitat (zones AU) permettront de réaliser 140 constructions neuves à raison de d'une densité comprise entre 15 et 17 logements à l'hectare.

A raison de 2.3 personnes par ménage, ces nouveaux logements permettront l'accueil d'environ 322 habitants, ce qui est conforme à la projection moyenne des élus.

A ces données, doivent être rajouté le comblement des dents creuses dans le bourg (6 constructions), le renouvellement urbain (une moyenne d'un permis par an a été retenue) et l'accueil en campagne (13 constructions en zone Ah et un changement de destination par an a été retenu car il reste peu de constructions qui pourraient recevoir un changement de destination).

AU	140 logements	322 habitants
UE	6 logements	14 habitants
Divisions de parcelles en zone U	10 logements	23 habitants
Changement de destination	10 logements	23 habitants
Ah	13 logements	30 habitants
Total		412 habitants

Soit un total de 412 nouveaux habitants pour la totalité du PLU, l'accueil estimé est donc légèrement plus important que les besoins de la commune mais les élus soulignent que les logements à créer liés aux divisions de parcelles et aux changements de destination sont totalement aléatoires et ne sont basés que sur une estimation.

4 PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT DANS LE PLU

La Loi du 8 janvier 1993 pose le principe que « les paysages français constituent un patrimoine commun. L'Etat, les communes et l'ensemble des collectivités territoriales doivent participer à la protection et à la mise en valeur des paysages ».

Ainsi d'une manière générale, le PLU doit prendre en compte la préservation de la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution.

Pour cela il convient d'identifier les éléments de paysages, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur et de définir les prescriptions de nature à assurer leur protection.

Le projet du PLU tient compte de la dimension paysagère et environnementale à la fois au niveau de la délimitation des zones naturelles ou urbaines et au niveau du règlement suivant les dispositions de la Loi Paysages et suivant les prescriptions du Code de l'Urbanisme

Plusieurs éléments traduisent la prise en compte du paysage dans le PLU notamment au titre de l'article L 123-1-5 du code de l'urbanisme.

En effet, plusieurs éléments du paysage, des sites et secteurs naturels à protéger et ou à mettre en valeur ont été identifiés sur les plans de zonage (boisements, haies, vallée dans le bourg, zones humides...), des prescriptions de nature à assurer leur protection ont été édictées notamment avec la zone N.

4.1 Les zones humides

Les zones humides répertoriées dans l'inventaire des zones humides fonctionnelles réalisé en 2011 par le syndicat mixte du Bassin de l'Oust sont toutes reportées sur les plans.

La protection de ces milieux passe par un repérage sur les plans de zonage à l'aide d'une trame et d'un report réglementaire dans chaque zone concernée.

Il a bien été spécifié que l'inventaire n'est ni stable ni exhaustif et qu'il pourra être identifié de nouvelles zones humides.

Les zones humides bénéficiant d'un arrêté Loi sur l'Eau sur la zone 1 AUA ont été identifiées dans une couleur particulière et légendées au plan de zonage afin de bien faire la distinction.

La règle de compensation échelle 1 pour 1 est également mentionnée dans le règlement de la zone 1 AUA.

Ce report permet au PLU d'être en conformité avec le SDAGE Loire Bretagne et le SAGE Vilaine.

4.2 Les espaces boisés et les haies

4.2.1 Les espaces boisés classés

Le département d'Ille et Vilaine compte peu d'espaces boisés, il s'agit donc de les préserver.

Le classement en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation ou d'utilisation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Grâce à ce classement en EBC, les boisements présents sur le territoire communal seront préservés.

Par ce classement, l'espace boisé ou à boiser devient un élément du patrimoine qu'il conviendra de surveiller afin qu'il ne soit détérioré. La méconnaissance de la réglementation sur ces espaces donne souvent lieu à des défrichements illicites, ainsi une attention particulière devra être portée à ce problème.

Il a donc été décrit dans les annexes les droits et obligations pour un propriétaire de parcelles boisées classées.

Les boisements importants bénéficient en plus de la trame EBC d'un classement en zone N, ainsi, la zone N permet la reconnaissance du caractère forestier du site et permet sa protection.

Sont ainsi repérés :

- La forêt de Paimpont (Point Clos)
- Le bois Salmon et les Buttes de Renihal, au sud du territoire
- Le secteur du Plessis-Provost
- Le secteur des Landes de la Haie Belouan et le bois de la Basse Haie à l'ouest du bourg
- Le Taillis de Gredan et le Biardel

4.2.2 Le repérage des haies et des bosquets

Les haies présentant un intérêt paysager ou écologique ont été également reportées sur les plans de zonage et sont protégés au titre de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme.

Les bosquets ou boisements présentant un intérêt moindre (taillis, friches) ont été également recensés et repérés sur les plans de zonage au titre de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme.

Cette protection bien que moins contraignante que l'EBC permet de protéger et de mettre en valeur certains éléments de paysage à préserver.

Tout projet modifiant ou supprimant ces éléments repérés devra faire l'objet d'une déclaration préalable au titre du code de l'urbanisme.

De plus, le règlement prévoit que tout élément repéré qui sera détruit devra être replanté sur le même linéaire.

4.3 Les zones N

Les zones N ont permis de préserver de toute construction plusieurs secteurs présentant un intérêt paysager ou écologique.

Sont ainsi classés zone N :

- La vallée du Meu et des ruisseaux (Grenedan, Fonséan, les Douves du Roz, Isaugouët
- La ZNIEFF et zone Natura 2000 de la forêt de Paimpont
- L'ensemble des EBC présentés précédemment

Le caractère inconstructible du règlement de la zone N permet la préservation de ces sites naturels.

4.4 Les continuités écologiques de la trame verte et bleue

Les zones N associées à la trame zones humides, aux cours d'eau, aux boisements EBC, aux boisements et haies identifiés forment la trame verte et bleue présente sur le territoire communal.

L'identification réalisée dans le cadre de ce PLU permettra de préserver et de restaurer la continuité du réseau bocager.

Ces secteurs identifiés aux plans de zonage contribuent à la création et à la préservation des continuités écologiques de la trame verte et bleue.

Il n'est pas observé de grandes discontinuités au sein du territoire communal malgré la faible proportion de zones N, le réseau bocager permet de relier les espaces naturels du territoire.

La trame verte est également reliée aux nombreuses zones humides recensées à Gaël.

Cette trame bleue sur la commune est liée aux cours d'eau et aux zones humides, qui ne se limitent pas au territoire communal, avec le Meu et les nombreux ruisseaux qui servent de continuum écologique entre Gaël et les communes voisines.

4.5 Evaluation environnementale

Même si aucun périmètre Natura 2000 ne concerne strictement le territoire de Gaël, la présence de la forêt de Paimpont et du site Natura 2000 correspondant sur le territoire voisin de Concoret implique la réalisation d'une évaluation environnementale.

Cette richesse écologique est d'ailleurs reconnue par l'identification d'une ZNIEFF de type 2 sur environ 100 ha de la forêt de Paimpont sur le territoire de Gaël.

L'étude des incidences du PLU sur le site Natura 2000 est annexée au PLU.

L'analyse du zonage du projet de PLU, des activités et installations actuelles, des projets urbains du territoire communal, démontre que Gaël a initié, à travers l'adoption d'un PLU, une démarche de préservation des espaces naturels et de

limitation des impacts des projets potentiels sur le site Natura 2000 et plus globalement sur les entités naturelles de son territoire.

Aucune incidence directe n'est à envisager sur le site Natura 2000 car il se trouve sur les communes voisines de Concoret et de Paimpont. Concernant les incidences indirectes, l'évaluation environnementale montre qu'il n'existe pas de lien hydraulique amont/aval entre le territoire de Gaël les habitats d'intérêt communautaire.

Seules les espèces d'intérêt communautaire telles que le triton crêté, certains chirophtères et les insectes saproxylophages (Pique Prune, Grand Caprinorne) peuvent être impactées sur le territoire communal. Néanmoins, le PLU met en place des mesures de protection à différentes échelles :

- les zones humides identifiées par le Grand Bassin de l'Oust sont protégées. Les travaux d'affouillement et d'exhaussement du sol dans ces zones sont interdits sauf s'ils sont réalisés dans le cadre de l'entretien de zones humides. Aucune construction n'est autorisée à 5 m des cours d'eau identifiées.

- les haies et boisements sont soit identifiés au titre de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme soit classés Espaces Boisés Classés. C'est le cas de la forêt de Paimpont, qui est, de fait, protégé de tout défrichement et abattage.

Les espèces d'intérêt communautaire susceptibles d'être présents dans certains milieux naturels ou semi naturels du territoire communal bénéficieront donc de mesures de protection importantes mises en place par le PLU.

Il en ressort que les zonages et les projets de développement proposés dans le PLU de la commune de Gaël ne sont pas susceptibles d'affecter de façon notable les habitats naturels ou les espèces ciblées par le DocOb du site Natura 2000 de la « Forêt de Paimpont».

5 INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

5.1 Généralités

La protection des espaces naturels, de la biodiversité figure parmi les principaux objectifs du PLU, de nombreuses dispositions inscrites dans le PLU permettent la protection et la préservation de ces milieux au travers la mise en place de zones N, de la protection liée aux Espaces Boisés Classés, de la protection au titre de L130 du CU, de la réalisation d'un inventaire des zones humides annexé au PLU.

Le PLU affiche la volonté de freiner les dynamiques d'étalement urbain au travers la création de formes urbaines plus denses notamment dans le bourg, il est privilégié une urbanisation d'ensemble au lieu d'une urbanisation au coup par coup, les espaces ouverts à l'urbanisation ont été fortement réduits.

Le PLU affiche la volonté de freiner le mitage au travers l'ouverture de quelques hameaux constructibles contrairement à la politique actuelle.

Ces dynamiques, à l'origine de consommation et de fragmentation de milieux naturels nuisent au maintien des continuités écologiques et à la biodiversité en général.

La lutte contre le mitage et l'étalement urbain constitue donc une mesure favorable aux milieux naturels, à la biodiversité et au maintien des corridors écologiques.

La protection du bocage et des boisements / bosquets au titre de l'article L 123-1-5 du CU est une mesure favorable à la biodiversité et au maintien des corridors écologiques, ces secteurs constituant des habitats pour différentes espèces végétales et animales

La délimitation de l'espace agricole constitue également une mesure permettant de protéger les espaces naturels

5.2 Effets sur le milieu physique

Aucun site d'importance géologique n'a été recensé sur la commune, ainsi aucune incidence n'est à craindre sur la géologie.

Au niveau du climat, il est difficile d'estimer les incidences du PLU de Gaël sur le climat, ces éléments ne se mesurent pas à une échelle communale.

L'urbanisation à venir entrainera une hausse de circulation, ne serait ce que des déplacements domicile / travail, ce qui participera à la hausse des températures par émission de gaz à effet de serre ; parallèlement la mise en valeur de la desserte piétonne dans le bourg pourrait réduire les déplacements courts dans le centre bourg par exemple entre le domicile et les équipements ou les commerces.

Au niveau du relief, l'urbanisation est en continuité du bourg, sur des secteurs qui ne sont pas accidentés.

Le règlement participe à la préservation du relief en interdisant les affouillements et divers exhaussements.

Au niveau hydrologique, le PLU est susceptible d'avoir un impact sur le réseau hydrographique communal notamment par rapport aux eaux pluviales, à l'imperméabilisation des sols.

Cependant, le PLU protège les cours d'eau présents sur le territoire communal avec un report aux plans de zonage et mention faite dans le règlement interdisant toute utilisation ou occupation contraire à la préservation du cours d'eau.

L'instauration d'un zonage N sur les abords des cours d'eau permettra de limiter les rejets et préservera les abords de toute construction.

La vallée inondable du Meu n'est pas constructible, les plans du PPRI sont d'ailleurs reportés sur les plans de zonage du PLU.

Les élus ont rencontré le préfet ainsi que la DDTM concernant les zones humides qui se trouvent dans la zone 1AUA du Haut Chêne. Elles représentent 4.83 ha en milieu de zone, actuellement elles sont composées de joncs. Il a été convenu avec les services de l'Etat de maintenir l'urbanisation de ce secteur avec une compensation à hauteur de 1 pour 1, c'est-à-dire qu'une zone humide de même surface devra être créée ou restaurée sur le territoire relevant du bassin versant du Meu. Un arrêté préfectoral sera pris dès lors que la compensation sera effective, les zones humides nouvelles devront être rajoutées sur les plans de zonage, celles de la zone d'activités devront être supprimées.

5.3 L'environnement naturel

Le PLU par le biais de la zone N et A notamment interdit l'urbanisation de plusieurs secteurs afin de les préserver.

D'autres éléments permettent également une protection et une préservation des milieux naturels.

Les vallées du Meu, des multiples ruisseaux et boisements sont préservés de toute urbanisation par la zone N.

L'ensemble des zones humides qui ont fait l'objet d'un inventaire par le Grand Bassin de l'Oust en 2011 ont été reportés sur les plans et font l'objet de prescriptions spéciales dans le règlement. Ainsi, l'article 1 impose :

Sont interdits tous affouillements ou exhaussements du sol dans les zones humides sauf s'ils sont nécessaires à la restauration, l'entretien et la préservation de la zone humide, à la mise en œuvre d'ouvrage nécessaire à la restauration des continuités écologiques et ceux favorisant la biodiversité.

Un inventaire aurait dû être fait en 2010-2011. Il apparait, suite aux travaux effectués par M. Diard, référent biodiversité, que la zone comprise entre Point Clos et le Bois Salmon recèle des espèces végétales à protéger.

Les boisements ont aussi été identifiés sur les plans de zonage et sont classés en EBC, un classement qui interdit tout changement d'affectation, tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection du boisement ; ou préservés au titre de l'article L123-1-5 du CU, repérage qui oblige que les travaux d'abattage soient accompagnés d'une déclaration préalable en mairie.

5.4 La gestion des ressources naturelles

L'ensemble des zones ouvertes à l'urbanisation est ou peut être desservi par le réseau de distribution de l'eau potable.

Concernant les eaux usées, le PLU entrainera un flux supplémentaire à traiter pour la future station du fait de la hausse à venir de la population. La station d'épuration communale peut largement suffire à l'accueil de population envisagé.

Concernant les eaux pluviales, l'urbanisation à venir sera réalisée sous la forme d'opération d'ensemble ce qui permettra de gérer les eaux pluviales avec une réflexion d'ensemble et non au coup par coup comme cela a été fait jusqu'ici.

La réflexion dans le cadre d'un aménagement d'ensemble permettra de limiter le ruissellement et l'imperméabilisation des sols par la création de noues par exemple.

Les orientations d'aménagement et de programmation réalisées lors de la modification du PLU illustreront cette réflexion.

Le PLU par le biais de l'article 4 des différentes zones du règlement encourage la récupération des eaux pluviales, une mesure qui devrait permettre de limiter la consommation d'eau à terme sur la commune.

En matière d'énergie, l'urbanisation à venir entrainera une hausse de la consommation énergétique, celle-ci est cependant difficile à estimer.

5.5 Incidences du PLU sur les déchets

L'augmentation de la population à venir entrainera une hausse de la quantité des déchets ménagers.

La commune peut difficilement lutter contre la hausse des déchets à venir, la politique des déchets étant une compétence intercommunale.

La commune pourrait inciter la population à accentuer le tri sélectif, les apports volontaires en déchetterie, la consommation d'éco produits par le biais du site internet communal ou du bulletin municipal, mais cela restera très marginal.

Enfin la commune de Gaël revendique la mise en œuvre de la recommandation du SCOT afin de trouver des terrains de substitution pour accueillir les déchets. Cette disposition n'a encore jamais été appliquée à ce jour (juin 2013) pour tous les PLU approuvés depuis l'approbation du SCoT.

5.6 Incidences du PLU sur les nuisances

La hausse de la population à venir entrainera une hausse du trafic routier, notamment en terme des déplacements domicile / travail, ces déplacements sont sources de nuisances sonores.

La commune a fait le choix de limiter l'urbanisation dans des secteurs non construits à l'intérieur du bourg.

Seuls quelques hameaux peuvent accueillir de nouvelles constructions pour limiter le mitage de l'espace rural.

Ce choix permet aussi de limiter les risques de conflits liés à des nuisances sonores ou olfactives entre non agriculteurs et agriculteurs.

Dans cette même optique, le changement de destination et les extensions en milieu rural sont également réglementés afin de limiter également ce risque de conflits liés aux nuisances.

5.7 Incidences du PLU sur les risques

Plusieurs risques sont identifiés sur la commune notamment le risque inondation, ce risque est présent majoritairement sur des secteurs identifiés en zone N ou A, ainsi il ne pourra pas être réalisé de nouvelles constructions sur ce secteur. Dans le cas de l'activité agricole, les nouvelles installations devront répondre aux critères définis par le règlement du PPRI du bassin Meu-Garun-Vaunoise.

Le risque inondation est reporté sur les plans de zonage.

Le risque inondation a été reporté par rapport à la cartographie transmise dans le PAC et au format SIG de l'ensemble des PPRI du département d'Ille-et-Vilaine disponible sur le site **Geobretagne.fr**.

Le PLU ne permet pas la constructibilité des terrains concernés par ce risque du fait de leur classement en zone N (zonage inconstructible).

Gaël est classé en zone de sismicité 2 comme l'ensemble de la région Bretagne depuis le 1^{er} mai 2011 (date d'entrée en vigueur du décret), c'est-à-dire que le risque y est faible. Les constructions doivent respecter les normes en vigueur en matière de résistance aux mouvements sismiques, tant pour le particulier que pour la réalisation d'équipements publics.

La présence de massifs forestiers (forêt de Paimpont, taillis de Gredan, bois de la Basse Haie etc...) implique le risque de feu de forêt depuis l'arrêté préfectoral du 7 novembre 1980.

Aucun projet d'urbanisme n'est prévu à proximité de ces forêts.

Enfin, le territoire communal est maillé de routes départementales : RD 166, RD 773, 30..., ce qui implique que le territoire est soumis au risque de transport de matières dangereuses notamment le long de la RD 166.

A noter que la RD 166 est considérée par le décret 2010 578 du 31 mai 2010 comme une route à grande circulation (RGC). Cette dernière traverse le hameau de la Brique.

Il n'est pas prévu d'urbaniser les abords de cet axe, l'urbanisation nouvelle apparaît assez éloignée de cet axe (plus de 250 m), aucun hameau classé Ah n'est situé à proximité de cet axe.

Ces éléments permettent de limiter les risques liés aux transports des matières dangereuses.

5.8 Incidences sur le paysage et le cadre de vie

Le développement de toute forme d'urbanisation, qu'elle soit ponctuelle ou sous forme d'une opération d'ensemble a de fait un impact visuel et paysager plus ou moins important.

Concernant l'urbanisation des zones AU du bourg, elles se situent dans des enclaves du bourg ou en continuité de celui-ci. L'impact sur le paysage sera minimisé car les constructions devront s'intégrer à une opération d'ensemble, ou le volet paysager est traité. Les constructions au coup par coup sont interdites, une certaine homogénéité des formes urbaines sera recherchée.

Le PLU renforce les déplacements doux par l'instauration d'emplacement réservé pour favoriser ce type de circulations dans le bourg.

Concernant l'extension de la zone d'activités du Chêne, les nouvelles installations doivent répondre aux critères du label Qualiparc : traitement de qualité des espaces publics, prescriptions architecturales et paysagères, intégration à l'environnement urbain et naturel...

Dans les espaces naturels et agricoles du reste du territoire, l'impact visuel de l'urbanisation sera limité (peu de constructions nouvelles y seront autorisées) et en partie compensé par la réglementation mise en place.

Les ambiances paysagères de la commune seront peu perturbées au regard des choix communaux de développement (concentration des extensions urbaines sur le bourg, protection des sites sensibles, des boisements, confortement des écarts en comblement de dents creuses ou en restructuration d'espaces urbains...).

Le développement, la mise en place d'activités économiques génèrent parfois des nuisances directes ou indirectes significatives (sonores, olfactives, visuelles, ...), et portant préjudice à des ensembles habités situés à proximité.

Dans les espaces urbanisés, seules les activités compatibles sont autorisées.

Afin de préserver le paysage et le cadre de vie général sur la commune, les élus ont instauré un zonage N sur le site de Point Clos.

Il a été rappelé l'importance de l'eau et des différentes nappes phréatiques, ce zonage N permet de les protéger.

Le zonage N permet également de protéger les habitations voisines mais aussi l'ensemble de la commune des nuisances issues par le transport routier qu'aurait généré l'activité sur ce site.

5.9 Incidences sur le patrimoine architectural et archéologique

Vingt-huit sites archéologiques ont été identifiés par la DRAC sur le territoire communal. Ils correspondent à des monuments historiques, lieux de fouilles avérées : enclos, chapelles, manoirs, motte castrale...

Ces sites ne sont pas concernés par un quelconque projet, ils se situent en zones agricole ou naturelle, qui implique une protection stricte ou un faible potentiel d'évolution (ce sont en partie des terres arables).

Le PLU participe à la préservation du patrimoine architectural, le bâti présentant un intérêt architectural a été donc identifié au titre de l'article L 123-1-5 du CU. Plusieurs éléments tels que les châteaux (Ville Roux), manoirs (Plessis Provost), moulins ou chapelles (Louya et Sainte Santé) sont identifiés.

Afin de préserver le maintien du bâti ancien et d'éviter la multiplication des ruines sur le territoire communal, le changement de destination du bâti est autorisé sous certaines conditions.

Le changement de destination permet de perpétuer ce patrimoine tout en l'adaptant à la mutation des usages notamment lorsque l'activité agricole a disparu.

L'article 11 des zones UC, A, et Ah possède un alinéa qui permet de prendre en compte ce patrimoine, il prévoit que les rénovations et extensions de tous les bâtiments doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant.

L'article 2 des zones A et Ah règlement le changement de destination et limite notamment les extensions de ce bâti.

D'une manière générale, le PLU est attentif à la mise en valeur et à la protection du patrimoine en général.

Il est important de noter que le site de Point Clos, ancien camp d'aviation qui n'est pas répertorié par la DRAC, recèle des atouts historiques, des espèces végétales et une richesse de biodiversité qui sont de nature à inscrire le site dans le patrimoine de Brocéliande par l'action « Destination Brocéliande » développée par la Région Bretagne.

Le zonage N ou NL permet ainsi de préserver ce site et ce passé historique mais aussi végétal.

5.10 Incidences sur l'agriculture

Les impacts sur l'agriculture se manifestent pour partie, par l'emprise des projets d'urbanisation sur des espaces actuellement cultivés, ou par des mesures de protection très strictes (zones protégées, ...).

Le confortement programmé des villages se réalisera suivant une logique de comblement de dents creuses, ces terrains ne sont plus utilisés par l'activité agricole (enclavement, parcelle étroite, sol peu apte...)

Les détails de l'impact des zones AU sur l'activité agricole sont précisés dans la partie 2.2.6.

6 PLU ET GRENELLE DE L'ENVIRONNEMENT

Les élus assez soucieux de l'écologie et de la préservation de l'environnement, ont pris en compte plusieurs thématiques du Grenelle de l'Environnement dans leur projet de PLU.

Ainsi, il a été pris en compte les 4 grands principes de la Loi SRU version Grenelle 2

6.1 Le principe du développement durable

Le PLU respecte ce principe au travers des éléments suivants :

- la consommation modérée de l'espace rural : le PLU compte 12.5 hectares réservés pour le développement de l'urbanisation future, les zones à urbaniser se situent dans des enclaves ou en continuité avec le bourg.

- l'identification de zones spécifiques correspondant à un type de bâti, l'instauration du permis de démolir, l'article 11 des zones UC, A, Nr, Ar et Ah permettent de viser la sauvegarde du patrimoine bâti remarquable

- l'identification de zones agricoles et naturelles, la préservation des haies et des boisements au titre de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, les boisements classés, les zones humides, les continuités écologiques classées en zone N... permettent la préservation des espaces affectées à l'activité agricole et permettent de protéger ces sites naturels.

6.2 Le principe de la diversité urbaine et sociale

Le PLU respecte ce principe au travers des éléments suivants :

- des orientations d'aménagement et de programmation ont été édictées sur les zones AU, elles indiquent notamment des principes de voirie, de continuités piétonnes, les éléments paysagers existants à préserver, la gestion pluviale, quelques caractéristiques pour l'implantation du bâti afin de favoriser des implantations visant à améliorer les performances énergétiques

- le règlement des différentes zones urbaines notamment UC, UE et 1 AUE permet l'implantation d'un bâti mixte composé de bâti individuel, de collectifs..., le règlement n'interdit pas la mixité au sein du bâti et permet de mélanger l'habitat à l'activité.

La mixité des fonctions au sein du bourg sera toujours possible, elle existe déjà aujourd'hui tout comme au sein de l'espace rural.

- la réduction des gaz à effet de serre, c'est un objectif difficile à respecter sur la commune, en effet, la commune offre assez peu d'emplois sur son territoire, les déplacements domicile / travail sont importants ainsi que les déplacements liés aux courses en supermarché.

La commune à son échelle peut difficilement favoriser les transports collectifs, ceux-ci dépendants du Conseil Général.

6.3 Le principe de la protection de l'environnement

Le PLU respecte ce principe au travers des éléments suivants :

- la préservation de l'environnement avec la création des zones N sur le territoire communal Le PLU protège de nombreuses haies et boisements, mais aussi les zones humides.

L'identification de ces éléments écologiques devrait permettre le maintien ou le retour des continuités écologiques présentes sur la commune.

- la préservation des énergies renouvelables, la commune encourage la création et l'utilisation des dessertes piétonnes afin de limiter les déplacements notamment dans le centre bourg.

- la consommation modérée de l'espace rural (les détails sont présentés dans la sous partie précédente)

- la préservation de la biodiversité : les zones humides, les zones N sont identifiées sur les plans de zonage du PLU, ils bénéficient également d'une protection adaptée avec des mentions dans le règlement des zones concernées.

De plus, les continuités écologiques sont également identifiées dans le PLU à l'aide des nombreuses haies identifiées sur les plans, les boisements et grandes coulées vertes du bourg sont également repérées et protégées dans le PLU.

6.4 Le principe de la consommation modérée de l'espace

Ce point a déjà été abordé dans une partie spécifique dédiée à la consommation de l'espace.

6.5 Les objectifs du Grenelle 2 de l'Environnement

6.5.1 Réduction des consommations d'énergie et de leur contenu en carbone

Par la création de sentiers piétons à l'échelle du bourg notamment facilitant les déplacements quotidiens notamment pour les écoles, la commune participera à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Le règlement du PLU toutes zones confondues permet également les récupérateurs d'eau et l'article 11 permet l'implantation et la construction d'habitat élaboré avec des techniques durables.

Les orientations d'aménagement des zones AU comportent également des prescriptions favorisant cette réduction (implantation des constructions notamment)

De même, par sa volonté d'économie de l'espace, de densification, de renouvellement du centre bourg, de favoriser l'habitat auprès des services, de sa prise en compte des déplacements doux, la commune montre sa volonté d'intégrer les aspects énergie climat dans les politiques d'aménagement de son territoire.

A noter que les constructions devront désormais respecter la réglementation thermique 2012, ce qui aboutira à terme à une réduction des consommations d'énergie.

6.5.2 Amélioration énergétique des bâtiments et harmonisation des outils de planification en matière d'urbanisme

Les nouvelles constructions devront tenir compte des mesures liées à la réduction de la consommation énergétique faible conformément à la réglementation en vigueur.

Cet élément est assez récent, ainsi il n'est pas fixé de règle particulière dans le PLU, il est souhaité attendre plus de détails sur la réglementation.

Une modification du règlement du PLU pourra être envisagée.

Le projet de PLU favoriser quant à lui un urbanisme économe en ressources foncières comme expliqué précédemment.

A noter que les constructions devront désormais respecter la réglementation thermique 2012, ce qui aboutira à terme à une réduction des consommations d'énergie mais aussi à une amélioration énergétique des bâtiments.

6.5.3 Organisation de transports plus respectueux de l'environnement tout en assurant les besoins en mobilité

A l'échelle de la commune, cet objectif est assez difficile à réaliser, cependant la commune y contribue en prévoyant le développement des continuités piétonnes entre l'existant et les futures zones d'accueil de l'habitat.

6.5.4 Préservation de la biodiversité

La commune contribue à assurer un bon fonctionnement des écosystèmes en protégeant les espèces et les habitats.

Les haies, bois, vallées, continuités écologiques, cours d'eau et zones humides ont été repérés sur les plans de zonage, une protection adaptée permet leur préservation et leur protection.

6.5.5 Maîtrise des risques, traitement des déchets, et préservation de la santé

Concernant le risque inondation, il n'est pas implanté de nouvelles constructions dans des secteurs inondables.

Concernant les déchets, les élus soutiendront la politique menée par la Communauté de Communes, la gestion des déchets mais s'opposent à l'accueil de nouveaux équipements sur le secteur de Point Clos.

Concernant, la santé, il n'y a pas de donnée disponible à l'échelle de la commune.

6.5.6 Mise en œuvre d'une nouvelle gouvernance écologique

A l'échelle de la commune, il n'y a pas d'élément particulier

7 PRISE EN COMPTE DES LOIS ET DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

7.1 Quelques lois

7.1.1 Loi Paysage

Le diagnostic a identifié les différents paysages présents sur la commune et décrit ces différents paysages.

Le PADD mentionne le souhait des élus de préserver les paysages et l'environnement naturel.

Le plan de zonage a identifié les différents éléments paysagers au titre de l'article L 123-1-5 du CU (bois, haies, patrimoine bâti), les espaces boisés classés EBC, les zones humides, les cours d'eau et vallées.

Le règlement notamment de la zone A et N permet de gérer la constructibilité sur ces zones et contient des règles spécifiques (articles 11 et 13) visant à préserver ces éléments.

Ces différents éléments apparaissent de nature à garantir le respect de la Loi.

En résumé, si la mise en œuvre d'un PLU au travers des secteurs d'extension urbaine a nécessairement un impact sur les zones concernées, passant d'une vocation naturelle à une vocation urbaine, néanmoins, le projet s'est attaché à les limiter autant que possible et tend à une amélioration de la prise en compte de cet environnement sensible :

- protection stricte des espaces les plus sensibles avec identification des zones humides et des cours d'eau par un classement en zone naturelle
- prise en compte des milieux d'intérêt paysager (identifiés au SCoT)
- renforcement de la protection du maillage bocager et des boisements par un repérage en Espace Boisé Classé et l'identification au titre du L.123-1-5,7° de haies à préserver compte tenu de leur intérêt paysager

L'incidence de la mise en œuvre du PLU sur la protection des milieux naturels est globalement positive.

7.1.2 Loi d'Orientation Agricole et Loi d'Orientation Forestière

Il s'agit d'assurer la durabilité de l'activité agricole sur le territoire communal, la partie forestière étant moins importante du fait de la faible présence boisée sur la commune, cependant l'ensemble des boisements et bosquets est identifié en EBC ou en éléments du paysage à préserver.

La mise en place d'un document d'urbanisme sur la commune permettra aux élus de gérer au mieux l'urbanisme communal.

L'application du PLU aura pour conséquence de permettre une économie de l'espace comme cela a été démontré précédemment, une densité de 15 logements

à l'hectare sera également établie sur les zones d'urbanisation à venir ce qui permettra également de préserver l'espace rural.

L'interdiction de nouvelles constructions en campagne (en dehors des hameaux identifiés) permet également de préserver l'espace rural.

7.1.3 Loi pour la protection de l'environnement

Concernant, le risque sismique, les nouvelles constructions devront prendre en compte les normes en vigueur afin de se prémunir de ce risque.

Les espaces naturels sont pris en compte au travers diverses mesures déjà décrites précédemment.

7.1.4 Loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie

Le PLU et le PADD essaye de favoriser les économies d'énergie en favorisant les déplacements doux dans le bourg et en limitant l'utilisation de la voiture

A noter que les constructions devront désormais respecter la réglementation thermique 2012, ce qui aboutira à terme à utilisation plus rationnelle de l'énergie en luttant contre la déperdition énergétique.

7.1.5 Loi de protection des sites archéologiques

Les sites identifiés par le service régional de l'archéologie ont été reportés sur le plan de zonage, mention est faite de la réglementation dans le règlement et dans les annexes du PLU.

7.2 Prise en compte des documents supracommunaux

7.2.1 Le PLH de la Communauté de Communes de Saint-Méen Montauban

Le Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes de Saint-Méen Montauban est actuellement en cours d'élaboration.

Une fois approuvé, le PLU devra être compatible avec les orientations du PLH.

7.2.2 Le SCOT du Pays de Brocéliande

Les grandes orientations du PADD ont été prises en compte par le PLU comme le démontre le tableau suivant :

Diversifier et adapter l'offre en logements aux divers publics pour assurer une mixité sociale	<p>Croissance démographique nécessaire pour permettre le renouvellement de la population et l'occupation des équipements</p> <p>Croissance compatible avec les données démographiques du SCOT</p> <p>Seuil de densité fixé à 15 logements à l'hectare</p> <p>Mixité de l'habitat : individuel à collectif</p>
Promouvoir des formes urbaines diversifiées en conciliant optimisation de l'espace et cadre de vie attractif	<p>Permettre la mixité des formes d'habitat</p> <p>Préservation des corridors écologiques</p> <p>Protection du bâtiment remarquable et du petit patrimoine</p> <p>Intégration des nouvelles constructions au paysage</p>
Développer et renforcer l'offre de services et d'équipements de proximité	<p>Permettre l'installation de commerces en zone U</p> <p>Maintenir le tissu commercial de proximité existant</p>
Permettre le développement économique	<p>Permettre l'extension des zones d'activités</p> <p>Maintenir l'offre de gîtes et chambres d'hôtes et permettre la création de nouvelles structures</p>

7.2.3 Le SDAGE Loire Bretagne

Le PLU répond à quelques objectifs du SDAGE au travers des points suivants :

La protection des continuités écologiques au travers la création des zones N sur les différentes vallées, sur l'identification des haies et des boisements.

La protection des zones humides, un inventaire des zones humides et des cours d'eau est annexé au PLU, le règlement du PLU interdit toute construction et réglemente l'utilisation des sols.

Les autres dispositions du SDAGE n'entrent pas dans le champ de compétences de ce PLU, cependant le PLU ne devrait pas aller à l'encontre de ces autres dispositions.

7.2.4 Le SAGE Vilaine

Le PLU prend en compte plusieurs actions du SAGE Vilaine :

Lutte contre les pollutions diffuses : le PLU impose une densité de 15 logements à l'hectare pour les zones AU, cette densité vise à permettre de limiter entre autres l'imperméabilisation des sols, source de pollution avec le ruissellement.

Le règlement du PLU (article 4) permet aussi de limiter la pollution en réglementant les eaux pluviales et les eaux usées.

Protéger et sécuriser la distribution en eau potable : report de la servitude AS1 au plan de zonage

Mieux épurer les rejets domestiques et industriels : règlement de la zone UA et AUA3. La ZA du Chêne bénéficie du label Qualiparc qui impose une réduction des rejets dans l'environnement

Economiser l'eau potable : toute construction doit être raccordée au réseau de distribution de l'eau potable.

L'article 4 du règlement encourage également les habitants à récupérer les eaux pluviales notamment pour l'arrosage, ce qui a pour effet d'économiser à terme l'eau potable.

Maîtriser le développement de l'irrigation : il n'y a pas d'élément à l'échelle de la commune.

Optimiser la gestion des grands ouvrages il n'y a pas d'élément à l'échelle de la commune.

Connaître et prendre en compte les eaux souterraines il n'y a pas d'élément à l'échelle de la commune.

Les zones humides : l'inventaire des zones humides et des cours d'eau est joint en annexe du PLU, ces éléments sont reportés sur le plan de zonage et bénéficient d'un paragraphe dans le règlement des zones concernées réglementant l'occupation et l'utilisation du sol : il est interdit les affouillements, exhaussements sauf s'ils sont nécessaires à la restauration, à l'entretien et à la préservation de la zone humide et à la mise en œuvre d'ouvrages nécessaires à la restauration des continuités écologiques.

Ruisseaux, rivières et étangs : ces éléments sont pris en compte dans l'inventaire des zones humides et des cours d'eau.

Retrouver des poissons de qualité : le PLU protège les cours d'eau, il participe ainsi à la réalisation de cet objectif

7.2.5 Le plan départemental de gestion des déchets

Le plan départemental de gestion des déchets du bâtiment et des travaux publics a été approuvé par arrêté préfectoral le 28 février 2003.

Le plan départemental de gestion des déchets ménagers et assimilés a été approuvé par arrêté préfectoral le 06 mars 2003.

Le PLU au travers de l'annexe déchets (annexes sanitaires) établit un diagnostic du traitement des déchets et indique une prévision du tonnage à venir en cas d'urbanisation nouvelle.

7.2.6 Le Schéma de Développement Éolien

Le Syndicat Mixte du SCoT du Pays de Brocéliande a décidé d'élaborer un schéma de développement éolien en 2008, dans le but d'organiser le développement de la filière sur le territoire.

L'objectif de ce schéma est de :

- définir une cohérence territoriale d'implantation
- optimiser la filière éolienne dans les territoires les plus propices
- légitimer les projets en leur accordant une volonté politique
- anticiper l'émergence de possibles conflits
- faciliter l'instruction des permis de construire

Deux études sont à l'origine de l'approbation du schéma :

- l'analyse paysagère et l'évaluation de la compatibilité des territoires d'accueil
- l'analyse de la faisabilité du projet (servitudes, environnement, nuisances...).

A Gaël, trois sites ont été identifiés comme étant propices à l'implantation de parc éolien :

"Gaël Nord" : Puissance mini / maxi : 1kw / 8 MW

"Gaël Centre" : Puissance mini / maxi : 1kw / 12 MW

"Gaël Sud" : Puissance mini / maxi : 1kw / 12 MW



Les ZDE ont été récemment supprimées du cadre législatif, le schéma régional éolien sera annexé au Schéma Régional Climat Air Energie Bretagne qui est le document de référence pour l'implantation de l'éolien en Bretagne.

Le Schéma Régional Eolien Terrestre classe toute la commune de Gaël comme « favorable » au grand éolien.

VIII. RESPECT DES PRINCIPES LEGAUX

Les principes légaux du Code de l'urbanisme sont énoncés dans les articles L 110 et L 121-1. Le zonage doit être compatible avec ces principes.

1.1 L'article L 110 du Code de l'urbanisme

Il définit le principe de gestion économe des sols et impose aux collectivités publiques d'harmoniser leurs décisions en matière d'utilisation de l'espace.

Le Plan Local d'Urbanisme respecte le principe de gestion économe des sols.
La commune a pour objectif une population communale de 1850/2000 habitants d'ici 2028.

Ainsi, il a été ouvert à l'urbanisation 6.7 hectares de zones AU.

Les 6.7 hectares réservés pour l'extension de l'urbanisation permettent l'accueil de plus de 140 logements si l'on se base sur une moyenne comprise entre 15 logements et 17 logements à l'hectare

Ces 140 nouveaux logements seront suffisants pour accueillir la nouvelle population espérée : à raison de 2.3 personnes par logement, ces 140 nouveaux logements permettent l'accueil de 366 nouvelles personnes.

Cependant, comme il a été vu, 1.2ha en zone 2AU.

1.2 L'article L 121-1 du Code de l'urbanisme

Issu de la Loi SRU, il définit les principes qui précisent en matière d'urbanisme les principes de développement durable :

- Assurer l'équilibre entre le développement des communes urbaines et rurales et la protection des espaces naturels.

Ce principe est assuré par la compatibilité du PLU avec le SCOT du Pays de Brocéliande

- Assurer la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat.
Ce principe est largement affirmé dans les objectifs du PLU et dans le PADD lui-même et démontré dans sa traduction en terme de zonage et de réglementation.

- Assurer une utilisation économe de l'espace, la maîtrise des besoins de déplacement, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous sol, ainsi que la préservation des espaces naturels.

Ce principe est assuré par :

- La maîtrise des besoins de déplacement se traduit par la mixité urbaine et par le développement des sentiers piétons et cyclables,

- La préservation de la qualité de l'air passe par la maîtrise des déplacements, le PLU favorise le développement des liaisons douces notamment dans les nouvelles opérations.

- La préservation de la qualité du sol se traduit par la limitation des droits d'utilisation du sol afin de préserver les exploitations agricoles, au niveau des sièges et des terres afin de préserver les surfaces nécessaires au plan d'épandage

- La préservation des espaces naturels se traduit par la préservation des secteurs présentant un fort caractère environnemental (secteur inclus en zone N) mais aussi par la préservation de plusieurs boisements et de nombreux secteurs avec des haies bocagères.

IX. TABLEAUX DE SURFACE

Justification de la modération de la consommation d'espace agricole et naturel au regard du bilan des surfaces du PLU (tableau précédent).

Environ 40 hectares ont été consommés entre 2001 et 2010.

	Espace consommé (2001-2010)				
	Habitat	ZA	Équipements	Exploitation agricole	Carrières
Gaël	7,59	21,88	1,44	9,08	

LIBELLE	SURFACE (Ha)
ZONE AU	
1AUA	13,82
1AUAb	7,13
1AUE	5,55
2AU	1,20
Sous-total	27,70
ZONE A	
A	4244,91
AH	7,06
Sous-total	4251,97
ZONE N	
N	872,75
NL	7,43
NLa	10,98
NPh	9,88
NSe	0,24
Sous-total	901,28
ZONE U	
UAa	1,02
UAb	37,56
UAc	21,41
UC	8,93
UE	35,94
UL	3,36
Sous-total	108,21
TOTAL	5289

Le PLU prévoit d'ouvrir à l'urbanisation environ 27.7 hectares toutes vocations confondues.

Cette modération de la consommation est le résultat de :

- L'application d'une densité minimale de 15 logements à l'hectare et de 17 logements par hectare pour deux secteurs 1AUE proche du centre-bourg
- La valorisation des potentiels de densification et de comblement du tissu urbain.
- La limitation de l'espace agricole en classant en zone A une grande partie des hameaux de la commune. En effet, seules les deux entités du lieudit Le Bran ont été classées comme secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STE-CAL).
- Une identification et une anticipation des besoins réels à ouvrir à l'urbanisation tant au regard des évolutions démographiques, économiques que des ambitions politiques.

X. INDICATEURS DE SUIVI DU PLU

La loi Engagement National pour l'Environnement précise que les communes doivent procéder à une évaluation de leur Plan Local d'Urbanisme.

Dans le cadre de cette évaluation, la commune doit procéder, au plus tard à l'expiration d'un délai de six ans, à compter de la délibération portant approbation ou de la dernière délibération portant révision du PLU, à une analyse des résultats de son application notamment du point de vue de l'environnement et de la maîtrise de la consommation des espaces.

Afin de procéder à un suivi du PLU et des impacts qu'il produit sur le territoire, un certain nombre d'indicateurs sont proposés ci-dessous.

1 INDICATEURS LIES A L'HABITAT

Les indicateurs liés à l'évolution de l'habitat ont été retenus pour leur étude simple permettant de connaître les évolutions, pouvant faire l'objet d'une analyse en mairie sans nécessité de recourir à un bureau d'études spécialisé.

Il s'agit de considérer les indicateurs :

- Nombre de permis de construire instruits par année
- Nombre de permis de construire délivrés par année
- Progression de la population par année
- Progression du nombre de ménages par année
- Rapport entre la progression démographique et les ménages
- Nombre de logements sociaux créés
- Nombre de logements collectifs créés

Il est également utile de tenir compte des surfaces ouvertes à l'urbanisation mais pas encore urbanisées ou encore des surfaces ouvertes à l'urbanisation couvertes par des orientations d'aménagement pas encore utilisées.

Ces indicateurs doivent aider la commune à suivre l'évolution structurelle de son territoire et décider de la nécessité de revoir son document d'urbanisme.

Suivre l'évolution du nombre de permis de construire déposés permet d'analyser l'attractivité et le dynamisme de la commune.

Connaître le nombre de permis délivrés permet de contrôler aussi le rythme de la construction et voir si celui-ci est cohérent avec les superficies urbanisables prévues.

C'est un moyen d'évaluer la pertinence et la justesse du projet mis en place (règlement, surfaces urbanisées...).

Il reste pertinent de distinguer les permis délivrés pour la construction neuve et ceux pour la rénovation ou le changement de destination.

De plus, il serait bien de pouvoir dissocier les nouveaux permis dans le bourg et ceux dans la campagne.

Etudier les rapports démographiques est indispensable pour vérifier si la commune poursuit ses objectifs de population et de densité.

2 INDICATEURS DE CONSOMMATION FONCIERE

Il s'agira d'étudier les indicateurs suivants :

Consommation foncière annuelle (en hectare ou m²) par nouveau logement

Consommation foncière annuelle brute par nouvelle construction (tout type de constructions est concerné que ce soit une habitation, une extension, une annexe, un bâtiment agricole, une installation agricole, un logement de fonction, une route, un bâtiment public....)

3 INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX

Le tableau ci-dessous permet de préciser les indicateurs qui permettront de procéder à son évaluation au regard des objectifs formulés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et des objectifs de limitation de la consommation d'espace et de respect de l'environnement.

	Indicateur	Description	Unité	Fréquence	Thématique renseignée	sources des données
	Circulation	Suivre le nombre de véhicules par jour sur les axes routiers	véhicules / jour	annuelle	climat et changement climatique, lutte contre le bruit et contre les pollutions	Conseil Général
Mobilité	Transports en commun	Suivre la fréquentation et l'efficacité des transports alternatifs à la voiture	nombre de voyageurs	annuelle		
			fréquence			
	Déplacements doux	quantifier les linéaires créés	km	annuelle		commune
Préservation de l'espace agricole et naturels	Part de la SAU	Connaître la présence agricole sur le territoire communal	hectare et % de la surface communale	tous les 3 ans	Préserver l'activité agricole	Chambre d'Agriculture
	Nombre d'agriculteurs	Connaître la présence agricole sur le territoire communal	nombre	tous les 3 ans		
	Espaces boisés	Evaluer l'entretien et la présence des boisements protégés et répertoriés	hectare	tous les 3 ans	préservation du patrimoine naturel	commune
	Haies	Evaluer la présence et les plantations de haies	km	tous les 3 ans		commune, CG et Chambre d'agriculture
	Zones N	Evaluer les surfaces protégées repérées au plan de zonage	hectare	tous les 3 ans		Communauté de Communes
	zones humides	évaluer l'état des zones humides et évaluer leur préservation	hectare	annuelle		: SAGE
Production d'énergie	production d'énergie renouvelable	estimation de la production d'énergie renouvelable	nombre d'installations	annuelle	Préservation du climat et valorisation de la ressource énergétique	ADEME ou DREAL
	Déchets collectés	suivi des ordures ménagères	tonne / an	annuelle	lutte pour la diminution des déchets	commune
Qualité des eaux	volume d'eau consommé	suivi du volume d'eau consommé par les habitants	m/habitant	annuelle	préservation des ressources naturelles	syndicat des eaux
	station d'épuration	évaluer la performance de la station d'épuration et repérer les problèmes	équivalent / hab	annuelle		syndicat des eaux et commune

