



Révision n°1

Pièce n°8 : Rapport et conclusions du commissaire enquêteur



Elaboration du PLU 0-0
Révision n°1 1-0

Approuvée par délibération du conseil municipal le 17 mai 2011
Prescrite par délibération du conseil municipal le 9 septembre 2020
Arrêtée par délibération du conseil municipal le 17 octobre 2022
Enquête publique du 5 juin au 8 juillet 2023 inclus
Approuvée par délibération du conseil municipal le 14 novembre 2023

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 14 novembre 2023

Le Maire :

Département du Morbihan

Commune de Missiriac

Enquête publique concernant le projet de révision
du plan local d'urbanisme de la commune de Missiriac

Période d'enquête : 05 juin au 08 juillet 2023

Rapport et conclusions de l'enquête publique

Date de remise : 10 août 2023

Commissaire - enquêteur : Jean-Claude Foucraut

Les analyses et les conclusions de ce mémoire n'engagent que la responsabilité de son auteur

Sommaire

	<u>Pages</u>
Avant-propos.....	3
 Première partie : Rapport de l'enquête publique	
 Premier point : Le contexte général	
1.1 Présentation de la commune de Missiriac	3
1.1.1 Une topographie atypique en forme de plan incliné.....	3
1.1.2 Une croissance démographique alimentée par l'activité économique	4
1.1.3 Une commune qui devient de plus en plus résidentielle.....	4
1.2 Cadre législatif et réglementaire.....	5
1.2.1 Sur le plan procédural	5
1.2.2 Les prescriptions du SCoT du Pays de Ploërmel.....	6
1.3 Présentation du projet de révision.....	7
1.3.1 Les principaux objectifs de la révision	7
1.3.2 Le projet d'aménagement et de développement durables.....	7
1.3.3 Le projet de développement urbain.....	9
1.3.4 La partie réglementaire.....	9
 Deuxième point : Procédure préalable à l'ouverture de l'enquête publique	
2.1 Actes générateurs de l'enquête.....	11
2.2 Concertation avec la population et les personnes publiques associées.....	12
2.3 Accomplissement des formalités de publicité	13
2.4 Composition du dossier soumis à enquête.....	13
2.5 Les avis recueillis préalablement à l'enquête.....	15
 Troisième point : Phase d'enquête publique	
3.1 Consultation dématérialisée du dossier.. ..	20
3.2 Bilan des permanences	21
3.3 Synthèse générale des requêtes du public (Tableau 1).....	21
- Partie 1.1 : Observations se rapportant au droit des sols (6).....	22-23
- Partie 1.2 : Observations diverses dans incidence sur le projet de révision (3).....	24
3.4 Procès-verbal de synthèse.....	25
3.5 Mémoire en réponse du pétitionnaire.....	29
 Conclusion du rapport d'enquête	
	29

Deuxième partie : Conclusions de l'enquête publique

	<u>Pages</u>
Introduction	30
Premier point : Rappel du contexte général et de l'objet de l'enquête	
1.1 L'essentiel du projet	30
1.1.1 Une commune attractive, dans une dynamique de développement	30
1.1.2 Les principaux objectifs de la révision	31
1.2 Contenu du projet	32
1.2.1 Le projet d'aménagement et de développement durable.....	32
1.2.2 Le projet de développement urbain.....	33
1.3 Bilan de l'enquête publique.....	34
Deuxième point : Analyse des observations en lien avec le projet	
2.1 Les différents points faisant l'objet de la révision	35
2.1.1 Examen des demandes d'obtention du droit constructible	35
2.1.2 Les documents entrant dans la composition du PLU.....	37
2.1.3 Les points concernant la cartographie.....	38
2.1.4 Les points concernant le règlement littéral	41
2.1.5 Le sujet de la maîtrise foncière	43
2.1.6 Complément : sur la charte de l'agriculture et de l'urbanisme.....	44
Troisième point : Avis sur le projet de révision	46-47
<u>Annexes</u>	48
❶ L'arrêté municipal ordonnant l'ouverture de l'enquête (10-05-23)	
❷ L'ordonnance de nomination (18/04/2023)	
❸ Le procès-verbal des observations (17/07/2023)	
❹ Le mémoire en réponse du pétitionnaire (25/07/2023)	
❺ Les documents attestant du respect des formalités de publicité de l'enquête publique	
❻ Le procès-verbal des opérations.....	63

Fin du mémoire

Avant-propos

Le choix de présentation adopté pour le présent mémoire est le suivant :

- ❶ Tout d'abord, la première partie, consacrée au rapport de l'enquête publique.
- ❷ Ensuite, la seconde partie, consacrée aux conclusions de l'enquête publique.
- ❸ Enfin, les annexes comportant le procès-verbal des observations, la réponse du pétitionnaire, ainsi que les diverses pièces administratives.

Première partie : Rapport d'enquête publique

Premier point : Le contexte général

1.1 Présentation de la commune de Missiriac

1.1.1 Une topographie atypique en forme de plan incliné

Située à seulement 4 km de Malestroit et 12 km de Ploërmel, la commune de Missiriac se situe légèrement en retrait de l'axe routier Vannes - Rennes (RN 166, puis RN 24), au tiers de la distance entre Vannes et Rennes. La commune est traversée par quatre routes départementales partant toutes de Malestroit, lieu de passage névralgique avec le pont sur la rivière de l'Oust : la RD 764 en direction de Val d'Oust, la RD 168 vers Caro, la RD 776 vers Réminiac, la RD 146 vers Ruffiac.

Les paysages sont constitués par l'alternance d'espaces agricoles et de boisements naturels, donnant un aspect bocager à l'ensemble. La commune de Missiriac se présente avec une topographie particulière. Tout d'abord le Bas-Missiriac situé aux portes de Malestroit, la commune est bordée à l'Ouest par le cours naturel de l'Oust en limite de Saint Marcel et au Sud par le canal de Nantes à Brest en limite de Saint Congard. Dans cette portion de la vallée de l'Oust, constitutive du Bas-Missiriac, l'altitude est seulement de 9 m.

Ensuite le Haut-Missiriac, le relief en direction du Nord, en limite de Caro ou de l'Est en direction de Ruffiac apparaît comme étant un plan incliné rocheux (schistes, grès). En partant de la vallée de l'Oust, l'altitude s'élève jusqu'à une ligne Bermagouët - La Pagdolaye - La Hennelaye. Ensuite, le relief apparaît davantage sous la forme d'un plateau ondulé par la vallée du Couëdic. L'altitude atteint alors 96 m au point le plus haut du territoire communal. On se situe alors sur "Les Monts de Caro"⁽¹⁾, un point haut du pays de Guer-Ploërmel, marqué par le relief et les paysages constitués de crêtes boisées. Le bourg est excentré au nord de la commune, sur le Haut-Missiriac, à une altitude de 80 m.

(1) "Les monts de Caro" : dénomination donnée par l'atlas des paysages du Morbihan.

NB : l'altitude moyenne du territoire de la commune voisine de Caro est de 80 m.

1.1.2 Une croissance démographique alimentée par l'activité économique

La commune de Missiriac est située en Haute Bretagne dans le pays gallo. S'étendant sur 1347 ha, elle compte une population de 1200 habitants. La commune est rattachée au canton de Moréac créé en 2015, qui regroupe 23 communes et compte une population de 33400 habitants. Elle fait partie de la communauté de communes "De l'Oust à Brocéliande Communauté", créée le 1^{er} janvier 2017 qui regroupe 26 communes pour une population de 39000 habitants. Elle fait également partie du Pays de Ploërmel créé en 1996, porteur du SCoT, regroupement des deux communautés de communes "Ploërmel Communauté" et "De l'Oust à Brocéliande Communauté", soit au total 56 communes pour une population de 81000 habitants. Elle est rattachée à l'arrondissement de Vannes.

La commune de Missiriac présente encore les traits d'une commune agricole et rurale. Depuis le XIX^e siècle jusqu'aux années 1960, la population de la commune est restée relativement stable autour de 700 habitants. Ensuite, à partir de 1970, la commune va connaître un accroissement démographique de l'ordre de 500 habitants. Le taux de croissance de la population sur la période 1970-2022 peut être estimée à + 1% /an⁽²⁾. Le développement de l'habitat s'est fait par extension de l'enveloppe urbaine du bourg, également autour de pôles urbains excentrés du bourg, proches de Malestroit (La Gaudinaye, Le Pray, La Noë Morgan, Les Roches Noires) et dans une moindre mesure, dans les nombreux hameaux.

La commune se trouve au cœur d'un bassin d'emploi particulièrement dynamique. L'industrie agro-alimentaire occupe une place privilégiée avec la laiterie-fromagerie Entremont implantée sur le territoire communal à Foveno depuis 1951, la casserie d'œufs PEP (fabrication d'ovoproduits) à Ploërmel, Mix Buffet (fabrication de salades) à Guer, les industries d'abattage, de découpe et de transformation sur Josselin. La grande industrie est également pourvoyeuse d'emplois avec l'usine OTS (découpe et fabrication industrielle en sous-traitance) à Malestroit, Les Celluloses de Brocéliande (fabrication de produits papier), Nexpharma (fabrication de préparations pharmaceutiques) sur Ploërmel, les industries Yves Rocher sur La Gacilly. Enfin, le secteur tertiaire offre de nombreux emplois dans les secteurs du commerce, de la santé (hôpitaux de Malestroit et de Ploërmel), de la construction et du transport.

1.1.3 Une commune qui devient de plus en plus résidentielle

Bien que située à l'écart des grandes agglomérations (Vannes, Redon, Ploërmel), en retrait également des pôles secondaires d'urbanisation ou de développement économique que sont les villes de Malestroit, Guer, La Gacilly, la commune de Missiriac est attractive avec une position géographique privilégiée en périphérie de Malestroit, son identité forte, son tissu associatif.

Les activités économiques de la commune sont centrées autour de l'usine Entremont de Foveno, les diverses activités commerciales présentes sur la zone d'activités de la Garmanière, l'agriculture où l'on recense une dizaine d'exploitations, les quelques commerces du bourg, enfin l'artisanat, exemple de l'atelier situé à La Marionnais. Le commerce local de proximité est réduit, freiné par le développement commercial existant sur Malestroit. La commune de Missiriac fait fondamentalement partie de la zone de chalandise de Malestroit.

(2) + 1% par an : calcul effectué selon le modèle suivant : $^{52}\sqrt{(1200/700)} = + 1 \%$ sur 52 ans
(estimation de la population 1970 : 700 habitants) (estimation de la population 2022 : 1200 habitants).
Le calcul s'opère en retenant 52 années.

Pendant que les communes de Missiriac, Saint Marcel, situées en périphérie de Malestroit, ont connu une croissance de population significative, les communes plus éloignées des pôles de développement économique (Caro, Ruffiac, Augan, Tréal, Saint-Congard, Carentoir), moins attractives pour le résidentiel, connaissent une relative stagnation de leur population depuis quatre décennies. La commune de Missiriac est manifestement attractive et devient en conséquence de plus en plus résidentielle.

Le développement continu de la construction sur quatre décennies a été possible grâce à une politique très libérale en la matière des différentes municipalités. Les documents d'urbanisme successifs ont été construits en constituant et en conservant dans le temps une offre foncière pléthorique de terrains constructibles, supérieure à la demande réelle. Désormais, le développement urbain devra se faire en périphérie du bourg. La commune devra trouver un modèle économique de développement de l'urbanisation sous la forme quasi-exclusive de lotissements.

Enfin, l'histoire de la commune est indissociable de son patrimoine architectural remarquable avec l'église Notre Dame datant du XI^e siècle au centre du bourg, ainsi que quatre châteaux dispersés sur le territoire communal : le château du Guen (XVIII^e), avec une chapelle privative (XVII^e), le château de Nelhouet, le château de la Morlaye (XVIII^e), le château de Lourmes (XIX^e). Ces châteaux sont encore aujourd'hui les témoins d'une société rurale ancienne organisée autour de seigneuries. La présence de baronnies au Couëdic (XVI^e) et au lieu-dit La Verrie (maison de maître) corrobore le lien qu'entretenait le territoire avec la noblesse.

1.2 Cadre législatif et réglementaire

Le plan d'occupation des sols est institué par la loi du 30 décembre 1967 en tant que document d'urbanisme communal. Le plan d'occupation des sols mettra du temps à s'imposer, puisqu'il faudra attendre les années 1980 pour qu'il se généralise. Ensuite, la loi SRU⁽³⁾ instituée le 13 décembre 2000, complétée par la loi Urbanisme et Habitat du 02 juillet 2003, donne aux communes de nouveaux outils de gestion de leur espace communal, avec notamment le plan local d'urbanisme, et le schéma de cohérence territoriale.

Enfin, la loi ALUR⁽⁴⁾ du 24 mars 2014 est venue compléter le dispositif en instituant le plan local d'urbanisme intercommunal. Simultanément, la loi ALUR programme la disparition des POS au 31 décembre 2019.

1.2.1 Sur le plan procédural

Le PLU est un document d'urbanisme qui, à l'échelle de la commune, traduit un projet global d'aménagement et d'urbanisme et fixe en conséquence les règles d'aménagement et d'utilisation du sol. D'un point de vue réglementaire, les communes ont plusieurs possibilités pour apporter des aménagements au plan local d'urbanisme :

1°)- la procédure de modification : lorsque la collectivité envisage de modifier les possibilités de construction, par exemple dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Elle ne permet pas de réduire les zones A et N, et d'une manière générale de porter atteinte aux orientations générales du PADD. Le projet de modification est soumis à enquête publique.

(3) SRU : Solidarité et Renouveau Urbain

(4) ALUR : Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové

2°)- la procédure de modification simplifiée : le champ d'application se rapporte à des éléments réglementaires. Le projet de modification est seulement mis à disposition du public pendant un mois.

3°)- la procédure de révision générale : elle s'applique dès lors que la modification envisagée porte atteinte aux orientations du PADD et à la construction générale du document d'urbanisme. La procédure est identique à la procédure d'élaboration du PLU (cas de Missiriac).

4°)- la procédure de révision simplifiée : elle s'applique lorsque la révision porte uniquement sur la réduction d'un EBC, d'une zone A ou N ou d'une protection quelconque, sans qu'il ne soit porté atteinte aux orientations du PADD.

La procédure de révision d'un PLU est prévue aux articles L153-31 et suivants du code de l'urbanisme. Elle s'effectue selon les modalités définies par la section 3 du même chapitre relatif à l'élaboration, l'évaluation et l'évolution du PLU (articles L153-1 et suivants), le contenu du PLU étant précisé par les articles L151-1 et suivants du même code.

A titre complémentaire :

- l'article L 123-1 du Code de l'environnement précise que « l'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement mentionnées à l'article L. 123-2. Les observations et propositions parvenues pendant le délai de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision. »

1.2.2 Les prescriptions du SCoT du Pays de Ploërmel

Les grands objectifs du SCoT du Pays de Ploërmel sont les suivants :

- anticiper le développement économique et les besoins en équipements structurants.
- anticiper l'accueil démographique et la production d'un habitat adapté.
- organiser le territoire à travers une armature claire.
- préserver les espaces agricoles et naturels et limiter la consommation foncière.
- permettre le développement de la biodiversité.
- favoriser la transition énergétique.
- organiser la mobilité sur le territoire.

Le SCoT du Pays de Ploërmel, approuvé le 19 décembre 2018, est un document intégrateur d'un ensemble de lois en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme :

- la loi du 12 juillet 2010, portant Engnt Nat pour l'Environnement (ENE), dite loi Grenelle II
- la loi du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR)

L'armature territoriale est définie de la manière suivante :

- le pôle structurant : Ploërmel
- les pôles d'équilibre principaux : Malestroit, Guer, La Gacilly, Josselin, Mauron
- les pôles relais : Sérent, Pleucadeuc, Carentoir, Beignon, Guilliers, Ménéac, La Trinité Porhoët
- les pôles de proximité : les communes de plus petite taille du pays (exemple : Missiriac).

1.3 Présentation du projet de révision

1.3.1 Les principaux objectifs de la révision

Sous toute réserve, en se référant aux éléments qui figurent dans le rapport de présentation, il semble que la commune de Missiriac ait élaboré son premier plan d'occupation des sols au cours de l'année 1993. Ensuite, en date du 17 mai 2011, avec l'entrée en application de la loi SRU, la commune a substitué au plan d'occupation des sols le premier plan local d'urbanisme. Enfin, le conseil municipal du 09 septembre 2020 a décidé de procéder à la révision complète du plan local d'urbanisme.

Les principaux objectifs de la révision sont :

- ❶ la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme avec les documents supra-communaux :
 - le schéma de cohérence territoriale du Pays de Ploërmel (56 communes) adopté le 19 décembre 2018, établi pour la période 2019-2035.
 - le programme local de l'habitat du Pays de Ploërmel (56 communes) adopté le 26 septembre 2019, établi pour la période 2020-2025.
- ❷ la prise en compte des nouvelles dispositions législatives et réglementaires intervenues en matière d'urbanisme, au premier rang desquelles figurent :
 - la loi du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR), qui fixe des objectifs de réduction de la consommation d'espaces pour la construction et restreint considérablement la constructibilité sur les zonages agricole et naturel : extension limitée des habitations existantes, changement de destination de bâtiments anciens, constructions autorisées à l'intérieur de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).
 - la loi "Climat et Résilience" du 22 août 2021, qui fixe un objectif de réduction d'au moins 55% des émissions des gaz à effet de serre d'ici 2030. Le rythme d'artificialisation nette des terres devra être divisé par deux d'ici 2030. Le zéro artificialisation nette devra être atteint d'ici 2050.
- ❸ les autres raisons :
 - la municipalité a considéré que la révision était une opportunité pour définir un projet nouveau pour le territoire communal, en matière d'urbanisation et de gestion de l'espace.
 - l'actualisation du règlement graphique (zones humides, modification du classement) et du règlement littéral.

1.3.2 Le projet d'aménagement et de développement durables

Le PADD constitue le projet politique de la municipalité pour les dix prochaines années, en matière d'aménagement, d'urbanisme, d'habitat, de déplacements, d'équipements, de protection des espaces et de préservation des continuités écologiques. Il définit les orientations générales sous la forme de grands principes qui ne sont pas directement opposables aux tiers. Néanmoins, il constitue la clef de voute de toute la construction du plan local d'urbanisme, au travers des opérations d'aménagement et de programmation, du règlement graphique, du règlement littéral qui seront des documents opposables aux tiers.

Le PADD de la commune de Missiriac s'articule autour de trois axes directeurs :

❶ Prioriser l'habitat dans les enveloppes urbaines agglomérées :

- objectif fixé d'atteindre 1250 habitants dans 10 ans : projet de développement de 75 logements (taux de croissance de la population : +0,75% /an).
- valoriser le potentiel de densification principalement sur le secteur du bourg, accessoirement sur La Gaudinaye.
- évoluer vers une diversification du parc de logements (nouveaux logements, restauration du patrimoine ayant un intérêt architectural, extension de l'habitat existant, retour à l'habitat des logements vacants, logement social).
- limiter et réduire la consommation des espaces agricoles et naturels (projet de 75 logements sur 5 ha de foncier, soit une réduction de 50% de la consommation d'espace).
- limiter la dispersion de l'habitat sur le territoire rural en recentrant le développement urbain sur le secteur du bourg.
- maintien en l'état des équipements structurels au service de la population, effectuer néanmoins les réparations nécessaires sur le réseau de collecte des eaux usées.

❷ Conforter l'activité économique, pilier de l'équilibre territorial communal :

- préserver le foncier agricole, favoriser les nouvelles installations, accompagner les nouvelles formes d'agriculture.
- conforter l'activité industrielle de la laiterie de Foveno, bien que le site soit situé en zone inondable, en écartant cependant dans le cadre de cette révision la création d'une réserve foncière qui permettrait la relocalisation éventuelle du site industriel sur la commune.
- réduction du potentiel de développement sur la zone d'activités de La Garmanière à 1,50 ha (retrait de 8 ha), en application des dispositions du SCoT.
- préserver les deux commerces de proximité restants du bourg, prendre les moyens d'éviter un changement de destination de ces emplacements, identifier un périmètre de diversité commerciale au sein de l'enveloppe urbaine du bourg.
- soutenir l'activité touristique, exemple du projet de développement touristique sur le site du château du Guen.
- ne pas figer les activités fixées en campagne, exemple de l'atelier artisanal de soudure situé à La Marionnais, susceptible de se développer.

❸ Assurer un développement durable du territoire :

- sauvegarder les paysages d'une commune de l'Est Morbihannais.
- préserver la trame bleue (cours d'eau, zones humides), ainsi que la trame verte.
- préserver les multiples réservoirs de biodiversité, maintenir les continuités écologiques.
- préserver le patrimoine bâti remarquable, notamment autour des châteaux qui ne font pas l'objet d'une protection en tant que monument historique, préserver l'histoire locale.
- protéger la ressource en eau : protection du captage d'eau de Blouzereuil, conduite d'actions allant dans le sens d'une meilleure protection de la ressource en eau.
- prendre en compte les risques naturels et technologiques, ainsi que les nuisances susceptibles de provenir des activités économiques.
- limiter l'empreinte écologique inhérente aux déplacements, tout en sachant que la population est contrainte d'effectuer de nombreux déplacements, intégration de cheminements doux dans les nouveaux projets.
- favoriser l'accès généralisé aux moyens actuels en matière de communications numériques.

1.3.3 Le projet de développement urbain

La population de la commune de Missiriac, qui était de 700 habitants en 1970, se situe autour de 1200 habitants en 2022, soit un taux de croissance de l'ordre de + 1% /an. Sur la période plus récente 2013-2019, la croissance de la population est évaluée à + 0,9% /an. Avec la perspective annoncée que la révision du plan local d'urbanisme aurait pour conséquence la perte du droit constructible dans l'espace rural, les détenteurs de terrains constructibles ont mis sur le marché de nombreux espaces pour la construction. En conséquence, au regard de la construction qui se développe de manière effective sur le territoire, la commune devrait connaître une poussée démographique pendant quelques années.

Indépendamment de ce qui précède, dans le cadre de la révision actuelle du plan local d'urbanisme, le scénario de croissance démographique retenu est exclusivement celui fixé par le SCoT du Pays de Ploërmel. La commune de Missiriac ayant la qualification de "pôle de proximité", le taux de croissance de la population est fixé à + 0,75% /an. L'objectif communal est la construction de 75 logements afin d'atteindre 1250 habitants à l'horizon 2032-2033.

Le développement de l'urbanisation est programmé de la manière suivante :

- en densification de l'urbanisation existante : dans le secteur du bourg, sur le secteur de La Gaudinaye, également avec les OAP 3,4 et 5 qui sont intégrées à l'enveloppe urbaine du bourg.
- en extension de l'urbanisation existante avec les OAP 1 et 2 à l'est et au nord du bourg.
- par le changement de destination de bâtiments anciens (11 bâtiments identifiés), la rénovation d'anciennes habitations ou le retour à l'habitat de logements vacants.

Tableau général de présentation du projet de développement de l'habitat

(les valeurs sont approximatives)

<u>Dénomination</u>	<u>Secteur de développement urbain</u>	<u>Mode de développement</u>	<u>Surface</u>	<u>Nbre logements</u>
Existant	La Gaudinaye	Densification	0,50 ha	7
Existant	Centre-bourg	Densification	0,75 ha	10
OAP n° 5	Secteur de la mairie (centre bourg)	Densification	0,25 ha	3
OAP n° 3	Secteur de La Marionnais (sud bourg)	Densification	0,68 ha	9
OAP n° 4	Secteur de La Marionnais (sud bourg)	Densification	0,34 ha	4
OAP n° 1	Secteur des Ormes (est bourg)	Extension	2,20 ha	25
OAP n° 2	Secteur Le Portal (nord bourg)	Extension	0,68 ha	9
Existant	Ensemble du territoire communal	(5)	0,00 ha	8
		Total général	5,40 ha	75

(5) Différents cas de figure : les bâtiments étoilés susceptibles de changer de destination, les anciennes habitations susceptibles d'être réhabilitées, les logements vacants de longue date susceptibles d'être réinvestis pour l'habitat.

1.3.4 La partie réglementaire

Le plan local d'urbanisme 2011 présente, à certains égards, les traits d'un plan d'occupation des sols, bien que le développement de la construction avait déjà été stoppé dans de nombreux

hameaux. L'urbanisation avait été raisonnée sur une consommation d'espaces en extension du bourg (zonages Ub étendus, 1AUa et 1AUb), également avec la parcelle ZA 29 située entre La Noë Morgan et Les Rosayes (zonage 1AUb).

De nombreux hameaux étaient également affectés, soit d'un zonage constructible Ub (La Noë Morgan, Les Rosayes, La Provostaye, Le Pray, Les Roches Noires, La Garmanière, La Caboche), soit d'un zonage Nr (Le Couëdic, La ville Gaudin) ou Nh (Le Couëdic, Le Chêne Minier, La Hennelaye, Bermagouët, La Bourdonnaye).

Depuis l'adoption du plan local d'urbanisme en 2011, la construction s'est développée pour une moitié dans l'enveloppe urbaine du bourg telle qu'elle avait été définie, pour l'autre moitié essentiellement dans les pôles urbanisés proches de Malestroit (La Gaudinaye, La Noë Morgan, Le Pray, Les Roches Noires).

Le projet actuel de révision du plan local d'urbanisme s'inscrit dans une approche très différente de l'usage de l'espace. La municipalité a été contrainte d'intégrer les nouvelles dispositions législatives, mais elle s'est attachée également à définir un projet d'urbanisation nouveau qui ambitionne de mettre un terme à l'urbanisation diffuse et de provoquer un recentrage de l'urbanisation autour du centre-bourg. L'évolution est importante entre le plan local d'urbanisme actuel dans sa version 2011 et le projet en cours de révision. Voici un résumé des principales transformations portées par le projet actuel :

❶ **le zonage U** : définition de quatre zonages qui clarifient la réalité des espaces constructibles.

- U (l'enveloppe urbaine du bourg avec un appendice qui s'étend jusqu'à La Marionnais)
- Uh (secteur urbanisé de La Gaudinaye)
- Ui (zones d'activité économique de Foveno et de La Garmanière)
- Ue (secteur des équipements sportifs)

La surface des zones urbaines passe de 82 ha à 47 ha

Les anciens zonages Ua, Ub, Ubl disparaissent, seul subsiste le zonage Ui (laiterie de Foveno).

❷ **le zonage 1AU** : les zones à urbaniser pour le développement urbain ou économique

- 1AU, représentant l'ensemble constitué par les OAP 1,2,3,4 (surface : 3,90 ha), localisée en périphérie du bourg et ayant vocation à permettre l'essentiel du développement de l'urbanisation pour la décennie à venir.
- 1AUi, zonage maintenu pour 1,50 ha en extension de la zone d'activités de La Garmanière, tout en ayant été fortement réduit (abandon du projet de relocalisation de la laiterie de Foveno).

La surface des zones à urbaniser passe de 36 ha à 5,5 ha.

Les zonages 1AUa (bourg), 1AUb (bourg, La Noë Morgan), 2AUi (Lourbonnais) disparaissent, seul subsiste le zonage 1AUi.

❸ **le zonage agricole A** : dans le nouveau projet, le zonage agricole devient la conséquence des choix d'urbanisation opérés sur l'ensemble du territoire. En conséquence, le zonage agricole correspond à des espaces agricoles cultivés, auquel viennent se rajouter des secteurs d'urbanisation diffuse se situant dans un espace agricole ayant vocation à le rester, c'est à dire des anciens zonages Ub (Le Pray, La Bourdonnaye, La Garmanière, La Caboche), Nr (La ville Gaudin) ou Nh (La Bourdonnaye, Bermagouët, le Couëdic, Le Chêne Minier).

La surface du zonage agricole passe de 825,5 ha (61,3% du territoire communal) à 580 ha (43,1% du territoire). Les anciens zonages Ab, Azh disparaissent, seul subsiste le zonage Aa.

Un zonage Aa spécifique de 9,40 ha est maintenu en périphérie du bourg, ainsi qu'à proximité de la zone d'activités de La Garmanière, afin d'empêcher le développement d'une activité agricole avec des constructions aux endroits considérés. La frange ouest du bourg est en effet considérée comme étant constitutive de l'espace potentiel de développement du bourg à moyen terme.

④ **le zonage naturel N** : le zonage naturel correspond à des espaces qui se situent à proximité de la trame bleue (réseau hydrographique, les zones humides représentant 55 ha), sur le secteur élargi du captage d'eau potable de Blouzereuil ou sont constitutifs des espaces boisés classés (108 ha). Le zonage naturel englobe également, par extension, des surfaces agricoles cultivées.

Le zonage naturel devient la conséquence des secteurs retenus pour l'urbanisation, le développement économique et le zonage agricole. En conséquence, le zonage naturel correspond au zonage tel qu'il a été défini effectivement ci-dessus, auquel viennent se rajouter des secteurs d'urbanisation diffuse se situant dans un espace naturel ayant vocation à le rester, c'est-à-dire une large partie des anciens zonages Ub (La Provostaye, Les Rosayes, La Noë Morgan), Nr (Le Couëdic) ou Nh (La Hennelaye)

Le zonage naturel voit la création nouvelle de quatre Stécals, conformément aux dispositions prévues par la loi ALUR du 24 mars 2014 :

- un Stécal Nt (0,64 ha) ayant vocation à permettre le développement d'une activité touristique pour le château du Guen.
- un Stécal Ni (0,33 ha) ayant vocation à permettre le développement de l'atelier de fabrication industrielle existant à La Marionnais.
- deux Stécals Ns (2,72 ha) dédiés à l'exploitation des stations de traitement des eaux usées. Celles-ci sont situées pour l'une, à La Marionnais (station du bourg de Missiriac) et pour l'autre, à proximité de la laiterie de Foveno (station permettant le traitement des eaux usées provenant de la laiterie, du secteur habité de La Gaudinaye, ainsi que des villes de Malestroit et de St Marcel).

La surface du zonage naturel passe de 403,6 ha (29,9% du territoire communal) à 715 ha (53% du territoire communal). Les anciens zonages Na, Nr, Nh, Nl, Nzh disparaissent.

Le règlement graphique permet également l'identification des bâtiments présentant un intérêt architectural pouvant changer de destination (11 bâtiments identifiés) : La Ville Gaudin (1), La Pagdolaye (1), Le Couëdic (1), La Hennelaye (3), La Morlaye (1), Trélan (2), Quelneuc (2).

Deuxième point : Procédure préalable à l'ouverture de l'enquête publique

2.1 Actes générateurs de l'enquête

a) Phase d'étude

09/09/2020 : délibération du conseil municipal prescrivant la révision du plan local d'urbanisme communal, déterminant les modalités de la concertation, ainsi que les objectifs poursuivis.

28/10/2021 : débat du conseil municipal sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durable.

10/05/2022 : débat complémentaire du conseil municipal sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durable (intégration du projet d'extension de 1,7 ha de la zone d'activités de « La Garmanière »).

17/10/2022 : délibération du conseil municipal qui tire le bilan de la concertation (habitants, associations, acteurs économiques et autres) et procède à l'arrêt du PLU, entérinant ainsi la fin de la phase d'étude. Le projet arrêté est celui qui sera soumis à l'enquête publique. Il sera envoyé en l'état aux personnes publiques associées et instances concernées qui auront trois mois pour donner leur avis.

b) Phase administrative

18/04/2023 : désignation par M. le Président du Tribunal Administratif de Rennes de M. Jean-Claude Foucraut, en qualité de commissaire-enquêteur aux fins d'assurer le bon déroulement de l'enquête publique, d'établir un rapport et de présenter ses conclusions motivées.

10/05/2023 : arrêté municipal de M^{me} Christelle Marcy, maire de Missiriac, prescrivant une enquête publique du 05 juin au 08 juillet 2023 sur le projet de révision du plan local d'urbanisme et définissant les modalités de sa réalisation (consultation du public, calendrier des permanences, réception des doléances, suite procédurale de l'enquête publique, etc ...).

2.2 Concertation avec la population et les personnes publiques associées

En début de procédure, au cours du second semestre de l'année 2020 :

- le 17/06/2020 : réunion ouverte aux agriculteurs de la commune, l'objectif étant de présenter le projet de révision et de préparer la réalisation du diagnostic agricole.
- le 25/06/2020 : permanence tenue à la mairie par le cabinet Urba Ouest Conseil permettant de recevoir les agriculteurs individuellement, l'objectif étant de faire un inventaire des moyens de production et de recenser les projets que peuvent avoir les exploitants.
- le 29/06/2020 : le conseil municipal arrête les modalités de la concertation avec les habitants, les associations locales et les autres acteurs concernés.
- exposition permanente à la mairie des documents graphiques présentant d'une part, le diagnostic initial de la commune et d'autre part, les objectifs en matière de développement, d'aménagement de l'espace et de protection de l'environnement.
- mise à disposition d'un registre à la mairie (quelques observations se rapportant soit à la perte éventuelle, soit à une demande d'obtention du droit constructible).
- réunion de présentation du projet avec les personnes publiques associées (Pays de Ploërmel, communauté de communes, chambre d'agriculture, DDTM).
- explications générales sur le projet de révision dans la gazette de Missiriac de décembre 2020.
- Mme Marcy, maire de Missiriac, a reçu personnellement à la mairie toutes les personnes qui lui en ont fait la demande afin d'obtenir des explications sur leur propre situation.
- publication des informations se rapportant au projet sur le site internet de la commune.
- publication des informations se rapportant au projet dans le bulletin municipal semestriel.

Deux réunions publiques d'information destinées à la population ont été organisées :

- le 28/09/2021 (19h) : première réunion publique portant sur la présentation du projet d'aménagement et de développement durable (60 personnes).

- le 30/06/2022 (19h) : deuxième réunion publique portant sur la traduction réglementaire du projet de révision du plan local d'urbanisme communal (30 personnes).
- publication des dates des réunions publiques dans Les Infos du Pays Gallo, ainsi que le journal Ouest-France.

2.3 Accomplissement des formalités de publicité

Conformément à l'arrêté municipal du 10/05/2023, la publicité a été effectuée sous les formes suivantes :

- affichage de l'arrêté municipal sur le panneau réservé à cet effet à la mairie de Missiriac.
- publication de l'arrêté municipal sur le site internet de la mairie, ainsi que l'avis d'enquête.
- publication d'un avis d'enquête publique dans le journal "Ouest France" aux dates du 19 mai (1^{er} avis) et 7 juin 2023 (2^e avis), ainsi que dans la gazette "Les Infos du Pays de Ploërmel", éditions n° 2468 du 17 au 23 mai (1^{er} avis) et n° 2471 du 7 au 13 juin 2023 (2^e avis).
- affichage d'un avis d'enquête publique au format A2 (42 x 59,4 cm) de couleur jaune fluo, avec un texte conforme au règlement du 24 avril 2012, à l'entrée de la mairie, sur le panneau d'affichage réservé à cet effet à la mairie, ainsi qu'en quatorze points du territoire communal.

Le certificat d'affichage réalisé par M^{me} la maire de Missiriac figure en annexe des conclusions de l'enquête. Le détail des lieux d'affichage est annexé au certificat d'affichage. Davantage de précisions en allant aux pages 61 à 63.

En complément : Rencontre avec le pétitionnaire

En date du 25/05/2023 : rencontre préalable à l'ouverture de l'enquête publique avec M^{me} Christelle Marcy, maire de Missiriac, ainsi que M^{me} Nathalie Boussion, directrice générale des services. Il s'agissait sur l'instant de vérifier le contenu du dossier soumis au public, de procéder à la signature du registre d'enquête et des documents, ainsi que de s'assurer des conditions matérielles de déroulement de l'enquête publique (choix de la salle réservée à la consultation et aux permanences, affichage vertical des cartes, entre autres).

2.4 Composition du dossier soumis à enquête

Le dossier soumis au public comportait, en premier lieu un registre d'enquête comportant 14 feuillets paraphés. Ensuite, dans l'ordre de découverte des documents :

- 1) le recueil des actes administratifs : renvoi à la partie 2.1 (actes générateurs de l'enquête)
- 2) le rapport de présentation du projet de révision du PLU (338 pages au total), réalisé par le cabinet d'études « Urba Ouest Conseil ». Le document comprend 4 tomes :
 - Tome 1: Etat initial du territoire (107 pages) : analyse de l'évolution démographique, caractérisation de l'habitat (les formes urbaines, l'habitat rural), analyse de la consommation foncière sur la décennie 2010-2019, évaluation du potentiel de densification, diagnostic agricole, les mesures de protection du paysage et du patrimoine, le tissu économique local (industriel, artisanal, commercial), les services existants, la situation des stations d'épuration des eaux usées.
 - Tome 2 : Etat initial de l'environnement (71 pages) : le milieu physique, gestion des ressources

naturelles, le patrimoine naturel (biodiversité), analyse paysagère (trame verte et bleue), analyse urbaine, architecturale et patrimoniale, pollutions et nuisances, risques naturels et technologiques.

- Tome 3 : Justifications et explications des choix retenus (44 pages) : les lois applicables en matière d'urbanisme, les documents supérieurs (SCoT, PLH, SAGE Vilaine, PGRI), choix politiques retenus pour établir le PADD, définition des OAP, des STECAL, la problématique des bâtiments pouvant changer de destination, traduction réglementaire du projet d'aménagement, autres dispositions s'appliquant au PLU.
- Tome 4 : Rapport d'évaluation environnementale (116 pages) : les principales évolutions par rapport au précédent PLU, incidences favorables en matière de protection (zones humides, espaces boisés classés, linéaire bocager), évaluation des impacts du projet sur le milieu naturel (consommation foncière), les ressources naturelles (eau, air, énergie) et le climat, gestion des risques (entre autres le PPRI).

Ce rapport, de construction assez diffuse en 4 tomes séparés, établit un diagnostic de l'état général de la commune de Missiriac, de l'urbanisme et donne les éléments généraux du projet communal. Les principaux sujets sont dans l'ordre : la démographie, l'urbanisation, l'environnement, l'économie, le droit applicable, les mesures de protection, la gestion des risques, la traduction réglementaire du projet.

3) le projet d'aménagement et de développement durable (20 pages).

4) le document de présentation des OAP (11 pages)

- OAP n° 1 : secteur des Ormes situé à l'est du bourg (2,29 ha)
- OAP n° 2 : secteur Le Portal situé au nord du bourg (6830 m²)
- OAP n° 3 : secteur de La Marionnais situé au sud du bourg (6850 m²)
- OAP n° 4 : secteur de La Marionnais situé au sud du bourg (3385 m²)
- OAP n° 5 : secteur de la mairie (potentiel de 3 logements)
- OAP n° 6 : secteur de La Garmanière à vocation économique (1,46 ha)

5) le règlement graphique. Il comprend deux cartes au 1/5000è :

- secteur ouest partant de Blouzereuil jusqu'à la frange est du bourg, ainsi que la frange est de La Gaudinaye au sud, avec un grossissement du secteur de La Gaudinaye - Foveno au 1/2000è.
- secteur est partant du bourg, intégrant ensuite la partie est jusqu'au château du Guen, avec un grossissement du secteur du bourg au 1/2000è.

6) le règlement écrit (90 pages). Il comprend plusieurs parties :

- dispositions générales
- dispositions applicables aux zones urbaines
- dispositions applicables aux zones à urbaniser
- dispositions applicables aux zones agricoles
- dispositions applicables aux zones naturelles

7) l'ensemble des annexes du PLU, lequel comprend plusieurs parties :

a) les annexes sanitaires : eau potable, assainissement collectif, assainissement non collectif, zonage d'assainissement des eaux usées, zonage d'assainissement des eaux pluviales, gestion des déchets, défense incendie.

b) les servitudes d'utilité publique : inhérentes au passage de canalisations pour l'eau et l'assainissement, le plan de protection du captage d'eau potable de Blouzereuil (arrêté préfectoral du 23/09/1997), les servitudes liées au passage de canalisations de transport de gaz,

les servitudes inhérentes au passage de lignes électriques, le plan de protection du risque inondation, les servitudes hertziennes.

c) les risques et nuisances connus (cartographie récapitulative).

d) la liste des emplacements réservés.

e) la trame bleue (cartographie des cours d'eau et des zones humides)

f) la trame boisée (cartographie des espaces boisés, du linéaire bocager et des arbres remarquables soumis à protection au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme)

g) le patrimoine archéologique (cartographie des zones de présomption de prescription archéologique)

h) le règlement des lotissements

j) la liste des plantes invasives et allergisantes

8) le recueil des avis des personnes publiques associées

2.5 Les avis recueillis préalablement à l'enquête

Consécutivement à l'arrêt du PLU en date du 17/10/2022, la commune a transmis aux personnes publiques associées le projet arrêté de PLU, soit par une remise en main propre (préfecture et DDTM), soit par envoi en dématérialisé, entre le 24 et le 26 octobre 2023 pour consultation. Les envois concernaient dix-neuf personnes publiques associées. Celles-ci disposaient d'un délai de trois mois pour formuler leurs observations, à défaut leur avis serait réputé favorable. La commune a enregistré 12 réponses, en considérant que les réponses de la préfecture et de la DDTM se confondent :

- la DDTM (Direction Départementale des Territoires et de la Mer) (Courrier signé de M. le Préfet)
- la CDPENAF (Commission Départementale pour la Préservation des Espaces Naturel, Agricole et Forestier)
- le Conseil Départemental
- la Chambre de Commerce et d'Industrie du Morbihan (CCIM)
- le Réseau de transport d'électricité (Rte)
- GRT Gaz
- la région Bretagne
- la Direction Régionale des Affaires Culturelles
- la MRAe (Mission Régionale d'autorité Environnementale)
- le Pays de Ploërmel
- De l'Oust à Brocéliande Communauté

Les avis recueillis par les personnes publiques associées sont résumés ci-après.

① Préfecture du Morbihan / DDTM du Morbihan (30/01/2023)

Avis favorable sous réserve d'intégrer les réserves indiquées.

De manière générale :

- le taux de croissance démographique (+ 0,75%) est cohérent avec l'évolution antérieure de la population (+0,62%) et les objectifs fixés par le SCoT.

- le programme de construction de 75 logements sur dix ans est concordant avec les orientations du SCoT ainsi que les objectifs du PLH, il se situe dans la trajectoire actuelle.
- la consommation d'espaces agricole, naturel et forestier serait réduite de moitié par rapport à la décennie précédente (5,8 ha, contre 11 ha), un progrès qui permet de répondre aux obligations de la loi « Climat et résilience » du 22 août 2021.
- le projet est compatible avec le SCoT du pays de Ploërmel-Cœur de Bretagne, ainsi que les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les éléments de vigilance :

1) Sur le risque inondation

La commune est couverte par un PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondation). Il est demandé de faire figurer sur le document graphique les parcelles des sections ZA (Blangeraye) et ZK (La Garmanière) soumises à des servitudes fixées par le PPRI de l'Oust.

2) Sur les STECAL

- Stécal Ns (zonage dédié au traitement des eaux usées) : demande que l'emprise au sol, la hauteur des constructions soit réglementées (art 151-3 du Code de l'urbanisme).
- Stécal Nt (zonage dédié au château Le Guen) : ce zonage ne répond pas aux dispositions de l'art 153-13 du Code de l'urbanisme. En conséquence, demande de retrait du zonage et d'intégration au zonage naturel, au motif que la justification de ce zonage repose uniquement sur la possibilité d'effectuer un changement de destination des bâtiments existants. Or, cette disposition peut être prise en compte simplement en intégrant les bâtiments du château Le Guen dans l'inventaire des bâtiments pouvant changer de destination.

3) Sur la canalisation de transport de gaz

Le territoire de la commune de Missiriac est affecté par une servitude d'utilité publique liée au transport de gaz naturel sous haute pression. La servitude d'utilité publique concerne la canalisation de transport de gaz ainsi que la maîtrise des risques associés de part et d'autre de la ligne de gaz (arrêté préfectoral du 28 avril 2017).

Il est demandé que la servitude d'utilité publique soit intégrée aux annexes du plan local d'urbanisme, également que le règlement graphique et littéral soit en phase avec la servitude d'utilité publique. Les services de l'Etat demandent d'apporter les quelques corrections qui s'imposent sur ce point.

② Commission départementale pour la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) (20/12/2022)

La CDPENAF délivre un avis favorable

1) **au titre de l'art 151-12 du Code de l'Urbanisme** sur le point du règlement des zones A et N se rapportant aux bâtiments d'habitation existants pouvant faire l'objet d'extensions ou d'annexes, sous réserve de :

- fixer la hauteur maximale des annexes à 3,50 m au faîtage.
- fixer une distance minimum de 100 m entre les constructions à usage d'habitation et les bâtiments agricoles.
- retirer la règle relative à la superficie maximale du terrain.

2) au titre de l'art L 151-13 du Code de l'Urbanisme pour :

- le Stecal Ni (zonage à vocation économique) : pas d'observations.
- le Stecal Ns (zonage dédié au traitement des eaux usées), sous réserve de faire figurer dans le règlement l'emprise au sol, ainsi qu'une hauteur maximale pour les extensions ou les nouvelles constructions.
- le Stecal Nt (zonage dédié au château de Le Guen), sous réserve que les bâtiments susceptibles de changer de destination soient étoilés.

3 Conseil Départemental (23/01/2023)

Le Conseil départemental fait l'examen du plan local d'urbanisme avec un angle d'entrée portant principalement sur la problématique des routes départementales qui traversent le territoire de la commune de Missiriac (accès direct des propriétés riveraines, sécurité de la circulation, conditions de visibilité, marges de recul). Le Conseil départemental rappelle à la commune de Missiriac sa responsabilité dans la délivrance des autorisations d'urbanisme qui se situeraient dans les marges de recul définies par le règlement départemental de voirie. Il demande également à la commune d'anticiper sa demande d'accès à la route départementale lorsqu'il s'agira de réaliser l'aménagement de l'OAP n° 1 « Secteur des Ormes ».

Le Conseil départemental demande de rajouter au règlement littéral les éléments suivants issus du règlement départemental de voirie :

- interdiction des plantations d'arbres et de haies à moins de 2 m du domaine public routier départemental.
- obligation faite aux porteurs de projets susceptibles d'impacter de façon significative le débit de rejet, de réaliser une étude spécifique démontrant la compatibilité du projet avec la structure routière existante.
- le rejet au fossé des eaux résiduaires issues d'un assainissement individuel reste subordonné à l'obtention de l'autorisation de réalisation d'un assainissement non collectif, celle-ci étant délivrée par le SPANC (Service public d'assainissement non collectif).

Autres observations :

- s'assurer que l'inventaire bocager figure sur les documents graphiques, en respect des dispositions bocage du SAGE (Service d'aménagement et de gestion des eaux).
- veiller à ce que l'inventaire des cours d'eau et zones humides figure sur les documents graphiques, en compatibilité avec l'inventaire du SAGE.

4 Chambre de Commerce et d'Industrie du Morbihan (11/01/2023)

Au regard du SCoT du Pays de Ploërmel, la commune de Missiriac apparaît comme :

- étant, dans le schéma commercial du Pays de Ploërmel, un pôle secondaire de proximité.
- ayant sur son territoire la zone d'activités de La Garmanière, laquelle ne peut s'étendre au-delà de 2 ha à échéance 2035.

La CCI approuve :

- la délimitation en centre bourg d'un périmètre de développement de commerces de proximité.

- l'instauration d'un dispositif de protection du linéaire commercial afin d'éviter les changements de destination. Le bar-tabac est inscrit, mais pas la crêperie. Demande à ce que la crêperie soit inscrite également, bien qu'elle soit la propriété de la commune.

Demands diverses :

- demande à ce que le délai d'interdiction du changement de destination fixé arbitrairement à cinq ans soit supprimé, dans le sens où il crée trop de rigidité.
- extension de la zone de la Garmanière : bien que le SCoT limite l'extension possible à 1,46 ha, il est suggéré d'aller à 2 ha, afin de permettre la relocalisation ou le développement des activités artisanales déjà existantes ou susceptibles de se créer sur la commune.
- le règlement graphique ne prévoit pas l'extension éventuelle du site industriel de Foveno, pas davantage son éventuelle relocalisation, sachant que ce site se situe en zone inondable.

Sur le règlement littéral :

- en zonage U, concernant le périmètre de diversité commerciale, faire mention de la surface maxi de plancher autorisée de 500 m² fixée par le SCoT, supprimer l'obligation faite à la sous-destination « restauration et hôtels » de s'implanter en centre-bourg.
- en zonage U, demande également à ce que soit supprimée la contrainte s'appliquant aux activités « artisanat et commerce de détail », « restauration », « activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle », de création d'aires de stationnement lorsque la surface au plancher est inférieure à 300 m². En revanche, maintien de la disposition pour le secteur « autres activités des secteurs secondaire et tertiaire »
- en zonage Ui, concernant les show-rooms et magasins d'usine qui doivent être regardés comme étant constitutifs d'un espace de vente, faire mention dans le règlement d'un plafond autorisant la surface dédiée à l'espace de vente jusqu'à 30% de la surface au plancher du bâtiment, limitée en valeur absolue à 100 m².

Observations sur les OAP :

- OAP n° 5 (Centre-bourg) : les constructions doivent pouvoir s'implanter en front de rue, pour une meilleure attractivité.
- OAP n° 6 (La Garmanière) : demande à ce que les grands principes d'aménagement soient inscrits (voie de desserte, localisation du bassin de rétention des eaux pluviales, inscription du cheminement doux depuis le chemin de la Croix Zéro, entre autres)

5 Réseau de transport d'électricité (Rte) (note du 22/11/2022 adressée à la DDTM)

Le territoire de la commune de Missiriac est traversé par la ligne moyenne tension de 63000 volts Bézon-Malestroit. L'ouvrage apparaît comme étant bien représenté sur les cartes graphiques.

Néanmoins, Rte demande que la servitude d'utilité publique autour des lignes (servitude I4) soit intégrée aux annexes du PLU, afin que les tiers puissent avoir la bonne information et que leur sécurité puisse être garantie aux abords des ouvrages : faire figurer la liste des servitudes I4, ainsi que la note d'information actualisée relative aux lignes électriques.

6 GRT Gaz (note du 24/11/2022 adressée à la DDTM)

GRT Gaz rappelle l'existence ancienne d'une servitude d'utilité publique d'implantation et de passage de canalisations de gaz sur le territoire de la commune de Missiriac (servitude I3). GRT

Gaz fait savoir également qu'un arrêté préfectoral du 28/04/2017 institue des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de gaz naturel (servitude I1).

GRT Gaz demande que :

- le rapport de présentation mentionne l'existence des différentes canalisations de transport de gaz et fasse état des servitudes d'utilité publique inhérentes.
- le règlement graphique fasse apparaître les canalisations de transport de gaz, avec les servitudes, en application de l'article R 151-34 du Code l'urbanisme.
- le règlement littéral des zones A, N, Ui mentionne, dans les dispositions générales, l'existence des canalisations de transport de gaz et des servitudes d'utilité publique associées.
- l'ensemble documentaire constitué par le plan des servitudes d'utilité publique, les arrêtés préfectoraux, les quatre fiches techniques d'information sur les dangers, l'adresse du service GRT Gaz à consulter en cas d'urgence, soit parfaitement regroupé et adjoint aux annexes du plan local d'urbanisme.

7 Région Bretagne (16/11/2022)

La région aborde le sujet de l'aménagement du territoire au travers du SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires) approuvé le 16 mars 2021. Lors de sa prochaine révision, le SCoT du Pays de Ploërmel-Cœur de Bretagne devra être mis en compatibilité avec le SRADDET, document de planification supérieure. D'ores et déjà, la région Bretagne invite la commune de Missiriac à intégrer dans le plan local d'urbanisme les dispositions du SRADDET.

8 Direction Régionale des Affaires Culturelles (note du 16/06/2021 adressée à la DDTM, complété par un courrier du 27/10/2022)

La DRAC fait état de l'arrêté du 03/06/2021 portant création de vingt-et-une zones de présomption de prescription archéologique sur la commune de Missiriac. Les principaux secteurs répertoriés se situent au nord et dans la partie centrale du territoire communal. En conséquence, les demandes d'autorisation au titre de l'urbanisme, ainsi que les travaux visant à modifier les lieux doivent faire l'objet d'une transmission à la DRAC pour une instruction au titre de l'archéologie préventive.

9 Mission Régionale d'Autorité Environnementale de Bretagne (MRAe) (10/02/2023)

Généralement, la MRAe réalise une analyse du rapport de présentation, essentiellement sous l'angle d'entrée environnemental. Les objectifs sont de permettre une meilleure information du public et d'améliorer l'expertise en matière environnementale. La MRAe répond qu'elle n'a pas été en mesure d'étudier le dossier.

10 Le pays de Ploërmel "Cœur de Bretagne" (07/12/2022)

Le Pays de Ploërmel délivre un avis favorable

Le SCoT rappelle la limite fixée en matière de consommation d'espace en extension (habitat + équipements publics hors équipements supra-communaux et de loisirs) pour la commune de Missiriac : 11,8 hectares sur 20 ans. Le SCoT préconise 140 logements sur 20 ans pour la

commune de Missiriac. Le projet de révision du PLU prévoit la réduction des surfaces urbanisables en extension de 12 ha à 3,7 ha (habitat + équipement public).

Globalement, le SCoT du Pays de Ploërmel approuve :

- la limitation de la consommation d'espace pour l'habitat
- l'effort de recentrage de l'accueil des nouveaux habitants dans le centre-bourg
- le retrait de la constructibilité dans les hameaux, tout en conservant La Gaudinaye
- la règle de densification adoptée pour les OAP : 14 logements par ha
- la réduction de la zone 1AU_i à La Garmanière ramenée à 1,46 ha

En conclusion, le Pays de Ploërmel considère que le projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Missiriac est compatible avec les orientations du SCoT. La seule observation porte sur la non-intégration au projet de développement urbain du nombre de logements vacants à remettre sur le marché.

⑩ La communauté de communes "De l'Oust à Brocéliande Communauté" (20/07/2023)

Avis favorable de l'Oust à Brocéliande Communauté

Aucune observation particulière.

⑩ Avis implicite réputé favorable des PPA n'ayant pas répondu

- la chambre d'agriculture du Morbihan
- la communauté de communes "Ploërmel communauté"
- la communauté de communes "Questembert communauté"
- le syndicat mixte du Grand Bassin de l'Oust
- la chambre des métiers du Morbihan
- le syndicat mixte "Vallon d'Oust Syndicat d'Assainissement"
- l'institut national des appellations d'origine (INAO)

Troisième point : Phase d'enquête publique

L'enquête publique s'est tenue sur une période de 34 jours, allant du lundi 05 juin au samedi 08 juillet 2023 à 12 heures. Il avait été convenu que quatre permanences soient tenues au total, soit le vendredi après-midi, soit le samedi matin. Les personnes à mobilité réduite avaient la possibilité d'accéder à la mairie de Missiriac par une rampe d'accès.

3.1 Consultation dématérialisée du dossier

Le dossier était consultable

- sur le site de la mairie avec le lien direct <https://mairiemissiriac.fr> (rubrique Urbanisme / Nouveau PLU). On pouvait trouver l'ensemble des pièces du dossier mis à la disposition du public au format papier à la mairie, ainsi que l'arrêté municipal d'ouverture de l'enquête publique et l'avis d'enquête de couleur jaune fluo.
- sur un poste informatique mis à la disposition du public dans la grande salle de la mairie, durant toute la durée de l'enquête publique.

Les observations pouvaient être adressées par voie dématérialisée par courriel à l'adresse suivante : enquete-plu@missiriac.fr

3.2 Bilan des permanences

Quatre permanences avaient été programmées :

Première permanence le vendredi 09/06/2023 de 14 h à 17 h

Rencontre avec M^{me} Marcy, maire de Missiriac.
Deux dépositions enregistrées, se rapportant au droit constructible.
Fin de la permanence à 17 h.

Deuxième permanence le samedi 24/06/2023 de 9 h à 12 h

Rencontre avec les trois adjoints.
Une seule déposition enregistrée.
Fin de la permanence à 12 h.

Troisième permanence le vendredi 30/06/2023 de 14 h à 17 h

Rencontre avec M^{me} Marcy, maire de Missiriac.
Deux dépositions enregistrées.
Fin de la permanence à 17 h.

Quatrième permanence le samedi 08/07/2023 de 9 h à 12 h

Rencontre avec M^{me} Marcy, maire de Missiriac.
Quatre dépositions enregistrées.
Fin de la permanence à 12 h. Fin de l'enquête publique.

Bilan général

L'enquête publique a suscité de l'intérêt pour un nombre limité de personnes. La campagne d'explications sur le projet de révision, engagée par la municipalité, en amont du projet, pendant la phase d'étude, constitue le facteur probable d'explication de la faible participation enregistrée. Les quatre permanences programmées se sont tenues aux jours et horaires prévus. Le flux de personnes est resté modéré. La majorité des interventions concerne la formulation d'une explication ou d'une demande se rapportant au droit constructible pour des terrains en propriété.

La forme préférentielle choisie pour exprimer une demande est restée très largement l'entretien confidentiel accompagné d'une lettre simple déposée immédiatement. L'enquête publique a été un moment privilégié pour expliquer le projet de la municipalité, notamment aux personnes qui sont susceptibles de perdre la constructibilité et qui avaient besoin de comprendre le mouvement qui est en train de s'opérer entre la version 2011 du document d'urbanisme et la version actuelle en projet.

3.3 Synthèse générale des requêtes du public

Neuf dépositions ont été consignées sur le registre. Elles ont été référencées sur le registre selon le modèle suivant : R1, 2, 3, etc... Les requêtes enregistrées, résumées de façon à donner une lisibilité à l'ensemble, figurent dans le tableau 1, à suivre aux pages 21 à 23. Elles ont été classées en deux catégories selon le modèle suivant :

- les demandes concernant le droit des sols (6)
- les interventions diverses sans incidence sur le projet de révision (3).

Tableau 1: Récapitulatif des requêtes enregistrées au cours de l'enquête publique

Partie 1.1 Observations se rapportant au droit des sols (6)

<u>Référence</u> <u>Date</u>	<u>Identité</u>	<u>Objet de l'intervention (Résumé)</u>
R1 + 1 pj (5 pages) 09/06/23 (regist) 30/06/23 (cplt)	M. André Michel 5, allée des Hauts de Pratner, Arradon	M. Michel est propriétaire de la parcelle ZH 123 (3830 m ²) située au lieu-dit La Pagdolaye. Sur cette parcelle sont édifiés un abri de jardin (21 m ²) et un garage (28 m ²). Cette parcelle appartient à un zonage agricole, projet de classement en zonage naturel. Demande d'obtention du droit constructible , limité à la partie où se situent les constructions, au droit de la parcelle ZH 252. M. Michel a pour projet la construction d'une habitation en adjonction du garage existant. Il fait savoir que le terrain est déjà desservi par les réseaux d'eau et d'électricité. Sur le même registre, la construction d'une maison supplémentaire à cet endroit en extension de l'habitat existant, n'est pas de nature à modifier fondamentalement le caractère urbanisé du hameau de La Pagdolaye.
R2 + 1 pj (3 pages A4 (1 page A3) 09/06/23	M. M ^{ME} Jean Thomas Bellevue, Missiriac	M. M ^{ME} Thomas sont propriétaires de la parcelle A3 787 (2840 m ²), située en bordure de la RD n° 764 et sur laquelle est construite leur habitation. Cette parcelle a fait l'objet d'une division qui n'apparaît pas encore au cadastre. Cette parcelle appartient à un zonage agricole, projet de classement en zonage naturel. Demande d'obtention du droit constructible , pour la nouvelle parcelle (env 1000 m ²) créée dans la partie sud en subdivision, aux fins d'être mise sur le marché en tant que terrain à bâtir. M. M ^{ME} Thomas indiquent que le terrain pourrait bénéficier d'une sortie directe sur la RD 764 déjà accordée par le Conseil Départemental du Morbihan. Ils souhaitent se séparer d'une partie de leur propriété dépourvue d'intérêt agricole à cet endroit et devenue difficile à entretenir. Ces personnes font savoir que la parcelle se situe dans un espace déjà urbanisé, situé entre La Noë Morgan et Le Pray. Elles considèrent que la construction à cet endroit s'inscrit pleinement dans le schéma général de développement de l'urbanisation qui vise d'une part à protéger l'espace agricole, d'autre part à permettre l'accès des primo-accédants à la construction.
R3 + 1 pj (6 pages) 24/06/23	M. François Raflegeau La Pagdolaye Missiriac	M. Raflegeau est propriétaire de la parcelle ZL 48 (6480 m ²) située au lieu-dit Le Couëdic. Cette parcelle est entourée d'arbres centenaires sur au moins deux côtés. Sur ce terrain, une maison d'habitation a été construite en 1970. Cette parcelle appartient aujourd'hui à un zonage Nh, projet de passage en zonage agricole. Demande de maintien du droit constructible, tel qu'il existe aujourd'hui pour cette parcelle qui ne présente pas d'intérêt agricole, sauf à ce que les arbres soient abattus. M. Raflegeau fait savoir que les parcelles adjacentes au

		<p>sud n° 135, 136, 137, qui constituaient des dents creuses à cet endroit, ont servi à la construction de quatre habitations au cours des trois dernières années. Il considère que l'espace vacant situé entre les constructions récentes sur les parcelles ZL 135, 136, 137 et sa maison d'habitation située sur la parcelle ZL 48 devient maintenant constitutif d'une dent creuse. L'emplacement potentiellement constructible est déjà desservi par les réseaux d'eau, d'électricité et de téléphone et serait, en conséquence, facilement urbanisable.</p> <p>Sur un tout autre registre, M. Raflegeau fait un signalement concernant l'écoulement des eaux pluviales et grises provenant des nouvelles constructions. Les eaux s'écouleraient, non pas en direction du fossé, mais en direction de la parcelle ZL 138 située en contrebas. Cette parcelle agricole ZL 138 servirait d'exutoire.</p>
R5 + 1 pj (16 pages) 30/06/23	M. Yannick Le Breton La Noë Morgan, Missiriac	<p>M Le Breton est propriétaire de la parcelle ZA n° 243, située Terres des Rosayes, faisant partie de l'ensemble Ub de la Noë Morgan et sur laquelle est édifiée son habitation. Il est également propriétaire de la parcelle adjacente ZA n° 249, classée en zonage naturel. Projet d'abandon du zonage Ub à cet endroit et de reclassement de tout cet ensemble urbanisé en zonage naturel.</p> <p>Demande d'obtention du droit constructible pour la parcelle ZA 249, limité à la partie adjacente à la parcelle ZA 243 (env 1100 m²). M Le Breton indique que la parcelle ZA 249 est enherbée, qu'il en assure l'entretien, mais qu'elle ne présente pas de véritable intérêt agricole, là où elle se situe à proximité d'un pôle urbain. Cette parcelle est déjà desservie par une extension des réseaux depuis 2019. Le lieu est particulièrement favorable pour l'habitat, à proximité du centre-bourg de Malestroit et avec une possibilité d'accès à vélo.</p>
R7 08/07/23	M. Hervé Gicquelet Bermagouët, Missiriac	<p>M. Gicquelet est propriétaire de la parcelle ZA n° 29, situé entre l'ensemble urbanisé de La Noë Morgan et Les Rosayes, classée 1AUb dans le plan d'urbanisme actuel. Projet de reclassement en zonage naturel.</p> <p>Demande de maintien du droit constructible, à une échéance ultérieure, à défaut de pouvoir l'obtenir lors de cette révision. M. Gicquelet indique que cette parcelle est entourée de constructions et ne présente plus, en conséquence, d'intérêt agricole. Elle est desservie par les réseaux.</p> <p>Par ailleurs, le requérant ne comprend pas bien le projet de classement en zonage naturel de tout cet espace urbanisé, artificialisé, qui part de La Noë Morgan jusqu'à Les Rosayes.</p>
R9 08/07/23	M. Jean-Paul Couëdic Bermagouët, Missiriac	<p>M. Jean-Paul Couëdic est propriétaire de la parcelle ZC n° 41 (3000 m²), située au hameau de Bermagouët dans l'ensemble urbanisé cartographié Nh. Cette parcelle est partiellement construite et se trouve affectée dans le projet de révision par la marge de recul associée à la RD 168 reliant Malestroit à Caro. Projet de reclassement de cet ensemble urbanisé Nh en zonage agricole, avec en conséquence, la perte de la constructibilité.</p> <p>Demande de maintien du droit constructible pour cette parcelle, que le requérant souhaite vendre.</p>

Partie 1.2 Interventions diverses sans incidence sur le projet de révision (3)

<u>Référence</u> <u>Date</u>	<u>Identité</u>	<u>Objet de l'intervention (Résumé)</u>
R4 30/06/23	M. Ronan Le Hé Les Roches Noires, Missiriac	M Le Hé est propriétaire, au lieu-dit Les Roches Noires, d'un ensemble foncier constitué par les parcelles de section B n° 651 (1098 m ²), 652 (388 m ²) et 653 (1352 m ²), situé dans l'ensemble aggloméré Ub du plan local d'urbanisme actuel. L'intervenant réside dans l'habitation édifiée sur la parcelle n° 651. Indépendamment de cela, il a procédé à une reconfiguration parcellaire de cet ensemble foncier, de façon à dégager un chemin d'accès (parcelle n° 652) à la partie située plus à l'arrière (parcelle n° 653). Demande d'explications sur un sujet spécifique. M Le Hé a pour projet de transférer les parcelles n° 652 et 653 dans une société civile immobilière qui porterait ensuite la construction de deux logements sur la parcelle n° 653 (1352 m ²). Il explique que, selon ce que lui a assuré, soit le géomètre, soit le notaire, le droit constructible existant serait conservé pendant cinq ans, dans le cas où il a été procédé à une division parcellaire. Le projet de révision prévoit que le zonage Ub constructible aujourd'hui, situé au lieu-dit Les roches Noires évolue en zonage agricole, la conséquence étant la perte du droit constructible.
R6 08/07/23	M ^{ME} Audrey Boudet (exerce la profession d'indépendante en immobilier)	M ^{ME} Boudet s'intéresse aux parcelles ZA n° 305 et 169, situées au lieu-dit Les Rosayes en zonage actuel Ub. Le propriétaire souhaite vendre ces parcelles. Les questions sont les suivantes : - projet de construction sur la parcelle ZA 305 : le zonage Ub est-il maintenu ou évolution en zonage naturel ? - projet de rénovation sur la parcelle ZA 295 : la maison (anc habitation) est-elle étoilée ? Demande de renseignements sur un sujet spécifique.
R7 08/07/23	M. François Couëdic La Blangeraye, Missiriac	M. Couëdic, longtemps conseiller municipal, bon connaisseur de la commune, souhaite s'exprimer sur le projet de révision du plan local d'urbanisme. Il émet des réserves sur les points suivants : - la problématique des dents creuses dans les hameaux, où il ne sera plus possible de construire, alors que le comblement de ces espaces vacants, sans intérêt agricole, n'est pas de nature à occasionner une quelconque gêne. - la problématique du partage du foncier au sein même des familles, les collatéraux sont susceptibles de ne pas tous bénéficier des mêmes avantages, la constructibilité pour certains, l'impossibilité pour d'autres. - la commune a besoin de développer la construction, y compris dans les hameaux, ceci d'autant plus que le bourg ne s'est pas développé au niveau espéré, en raison de la rétention foncière exercée par les quelques familles qui détiennent la propriété en périphérie du bourg. - la situation inattendue de multiples propriétaires, notamment des personnes âgées, qui ne pourront plus vendre pour la construction et verront la valeur de leur terrain ramené à la valeur du foncier agricole, très en dessous. Expression libre d'un citoyen de la commune.

3.4 Procès-verbal de synthèse

Il a été remis le 17 juillet 2023 lors d'une rencontre à la mairie de Missiriac avec Mme Christelle Marcy, maire de Missiriac. L'intégralité du procès-verbal est joint en annexe du présent document. Il comprend deux parties :

① **Première partie** : les observations recueillies au cours de l'enquête publique

Il semble que l'information relative à la tenue de cette enquête publique ait été satisfaisante car il n'a pas été enregistré d'observations sur ce sujet. Le projet de révision du plan local d'urbanisme ne fait pas l'objet de contestations se rapportant à sa construction générale, autrement dit sur le fond. Les personnes qui se sont présentées ont été plutôt réceptives aux explications données à partir du visuel graphique, sur la construction du nouveau plan local d'urbanisme communal issu de la loi ALUR, sans que l'explication emporte pour autant leur adhésion. La présentation conjointe sur un même plan vertical du document d'urbanisme actuel et du projet de révision a grandement facilité les explications.

La cartographie se présente comme étant assez exhaustive avec la figuration nominative partielle des nombreux hameaux, les numéros de parcelles et un usage des couleurs visant à différencier les zonages. Pour autant, la cartographie reste très difficile à interpréter en raison de l'usage de couleurs insuffisamment différenciées, de la multiplication des zonages, ainsi que de leur superposition. A titre d'exemple, le règlement graphique distingue deux types de zones humides et in fine, les zones humides ne se voient pas clairement sur le visuel graphique. Il en est de même pour les espaces boisés classés. La légende comporte également des erreurs.

Les dépositions enregistrées, limitées en nombre, se rapportent quasi-exclusivement à une problématique de constructibilité. Le phénomène de rétention foncière continue à exister, avec la croyance indéfectible que le droit de construire est inaliénable et acquis. Compte tenu des restrictions fortes que contient le projet de plan local d'urbanisme, la préoccupation principale des propriétaires a été de défendre le droit constructible lorsqu'il était accordé ou de tenter de l'obtenir lorsqu'il n'était pas accordé en périphérie des espaces urbanisés.

Le partage quelque peu arbitraire du territoire entre les zonages agricole et naturel, ces zonages intégrant parfois des espaces d'urbanisation densifiée (La Noë Morgan, Le Pray, Les Roches Noires) a été très mal comprise. Les multiples autres sujets qui font aussi la consistance du plan du plan local d'urbanisme (l'urbanisation en périphérie du bourg, les Stecal, les zones d'activités économiques, les zones humides, l'identification des bâtiments pouvant changer de destination, le règlement littéral, entre autres) n'ont pas été l'objet d'observations.

Les personnes publiques associées se sont également exprimées sur le projet :

- les services de la DDTM, avec un angle d'entrée essentiellement Code de l'urbanisme.
- la CDPENAF, qui formule un avis sur les projets de STECAL
- le Conseil Départemental, attentif au sujet des routes départementales
- la Chambre de Commerce et d'Industrie, sensible au développement économique et commercial
- Rte : les lignes électriques avec les servitudes associées.
- GRT Gaz : les canalisations de gaz avec les servitudes inhérentes
- Région Bretagne : renvoi au SRADDET
- Direction Régionale des Affaires Culturelles : les zones de présomption de prescription archéologique

- MRAe : la MRAe n'a pas pour mission de donner un avis sur le projet, mais seulement d'informer le public sur le projet, elle s'est affranchie de faire l'analyse du projet.

On peut regretter que la Chambre d'agriculture, le Pays de Ploërmel, porteur du SCoT, document supra communal, ainsi que la CC "De l'Oust à Brocéliande Communauté" n'aient pas répondu à l'envoi du nouveau document d'urbanisme communal en projet.

En conclusion, la construction dans votre commune reste relativement bien organisée, le phénomène de mitage du territoire étant assez bien circonscrit. Le plan local d'urbanisme révisé s'inscrit dans la continuité des documents d'urbanisme qui l'ont précédé depuis trente ans. Il marque cependant une évolution majeure en recentrant le développement urbain autour du centre-bourg et en mettant un terme au droit à la construction de nouvelles habitations dans les zonages agricole et naturel.

En cela, il n'obtient pas l'adhésion des personnes qui sont exposées à la perte de terrain constructible, lesquelles n'admettent pas d'être mises devant le fait accompli, le plus souvent sans pouvoir réagir. Il est perturbateur pour les gérants des activités économiques qui sont contraints dans la détermination de leur espace de développement. En tout état de cause, cette enquête aura été un moment privilégié d'explication et d'expression de la population de la commune de Missiriac sur le devenir du territoire communal.

② **Deuxième partie** : les questions induites par l'étude du dossier et les observations exprimées lors de l'enquête publique

Cette partie est réalisée à la lumière des observations du public, des avis des personnes publiques associées et en continuité de la synthèse qui précède.

Sur la complétude du plan local d'urbanisme :

Le plan local d'urbanisme comprend les documents exigés au regard de l'art 123-1 du Code de l'urbanisme. La partie annexes devra comprendre les documents graphiques opposables aux tiers pour l'exécution de tous travaux, en application de l'article R 151-53 (8^e alinéa) :

- La cartographie du zonage d'assainissement des eaux pluviales en attente d'approbation.
- La cartographie du zonage d'assainissement des eaux usées lorsqu'il aura été révisé.

A titre complémentaire, les documents permettant la bonne information du public :

- Un dossier présentant l'inventaire agrégé des zones humides. Le règlement graphique comprend deux types de zones humides, l'inventaire effectué par le SAGE d'une part, les investigations localisées sur le zonage 1AU d'autre part. Il semble qu'un inventaire ait été réalisé en 2006, complété ensuite en 2020. En tout état de cause, le règlement graphique ne permet de visualiser de la meilleure manière les zones humides, en raison du choix retenu pour la représentation. La méthodologie employée n'est pas connue. Il serait souhaitable que le projet de PLU contienne une cartographie grand format de présentation du zonage humide.

- Un dossier présentant l'inventaire complet des changements de destination, ainsi que la méthode de sélection employée. Le rapport de présentation (Tome 3) fait état de quatre changements de destination localisés dans les hameaux de Trélan et Quelneuc. Or, il s'avère que le règlement graphique indique d'autres changements de destination dans les hameaux de La Hennelaye (3), Le Couëdic (1), La Pagdolaye (1), entre autres.

Les points concernant le règlement graphique :

- La mention complète des hameaux non identifiés serait grandement de nature à améliorer la qualité de la carte graphique. A titre d'exemple, le nom des hameaux de « Blouzereuil » (captage d'eau identifié à ce nom de hameau) ou le lieu-dit « Les Roches Noires » (espace urbanisé conséquent) sont manquants, entre autres. La recommandation est de procéder à une mise à jour complète.

- Notification d'une erreur de représentation du captage d'eau potable de Blouzereuil : la couleur vert foncé permet de bien identifier le périmètre de protection du captage. En revanche, la légende correspondante au captage d'eau ne correspond pas. La recommandation est de procéder à la vérification de l'exactitude de l'ensemble des légendes.

- La lisibilité de la carte graphique reste très moyenne. Les choix retenus pour représenter les différents zonages (couleur, graphisme associé) sont de nature à créer une forme de confusion générale. Les zonages urbanisés du bourg et de « La Gaudinaye », les zonages agricole et naturel sont bien identifiables, ensuite c'est beaucoup plus difficile. Le zonage humide n'est pas assez différencié pour apparaître clairement aux yeux du lecteur de la carte graphique.

- Les espaces d'urbanisation densifiée de « La Noë Morgan », « Les Roches Noires », « Le Pray » ne se différencient pas fondamentalement de l'espace urbanisé de « La Gaudinaye », et ont en conséquence vocation à être affectés d'un zonage Ub.

- La cartographie présente un zonage naturel conséquent, tout en sachant que le bassin versant du ruisseau central qui part du bourg constitue bien un zonage naturel. De larges espaces affectés du zonage naturel ont vocation à être requalifiés en zonage agricole. Ceci concerne le zonage naturel qui se trouve entre les routes départementales 168 et 776 au départ de Malestroit (le secteur étendu de Bermagouët), également le zonage naturel qui se situe au nord d'une ligne La Hennelaye, Le Haut Couëdic, La Marionnais, le bourg. A titre d'exemple, le plateau agricole situé au nord du château Le Guen, assez éloigné du bassin versant du ruisseau central a vocation à être affecté d'un classement agricole. La recommandation est que la commission urbanisme s'approprie le sujet et fasse l'examen de la situation.

~~— Les périmètres de réciprocité autour des exploitations agricoles doivent idéalement figurer sur la cartographie, tout en sachant qu'ils existent dans un document séparé. Le tracé des périmètres de réciprocité est susceptible de faire apparaître des bâtiments pouvant changer de destination à l'intérieur des périmètres, ainsi que des habitations anciennes qui pourraient être rénovées de droit, sans même qu'elles aient été étoilées. (Sans objet)~~

Les points concernant le règlement littéral :

- Le règlement des zones agricole et naturel ne fait pas référence à l'article 111-3 du Code Rural sur la réciprocité. Le règlement en matière de constructions à proximité des sièges d'exploitation est beaucoup trop restrictif, dans le sens où il crée une interdiction de toute construction à moins

de 100 mètres de tout bâtiment agricole. Cette disposition est susceptible de pénaliser les agriculteurs eux-mêmes, dans le sens où ils ne pourraient pas réhabiliter d'anciennes habitations qui leur seraient utiles pour l'habitat au motif qu'elles sont situées dans les périmètres sanitaires. Le changement de destination, ainsi que la rénovation d'habitations anciennes doivent pouvoir rester possible dans les périmètres sanitaires, sachant que la CDPENAF fera l'examen au cas par cas des projets de transformation. Sur ce sujet, il est demandé de faire une application rigoureuse de la Charte de l'agriculture et de l'urbanisme du Morbihan⁽¹⁾ et de modifier le règlement en conséquence.

- Sur le sujet du développement commercial, il est demandé d'intégrer les observations formulées par la CCI du Morbihan, sachant qu'elles apportent une clarification au règlement en matière de développement commercial et sont dans l'intérêt de la commune. Il est demandé par extension de faire l'examen général des observations se rapportant au règlement littéral, provenant des personnes publiques associées et qui auraient vocation à être intégrées au règlement littéral.

- La date de référence que la commune retient pour l'application de la règle relative à l'extension limitée des habitations (50% de l'emprise au sol de l'existant, sans pouvoir dépasser 50 m²). La commune semble vouloir retenir la surface au plancher à la date d'entrée en vigueur du nouveau plan local d'urbanisme. Il n'y a pas de contre-indication à retenir cette option, sauf à ce que des extensions aient déjà été faites sur certaines habitations depuis l'entrée en application du plan local d'urbanisme en 2011.

Questions complémentaires :

- Comment la commune appréhende t-elle le sujet de la maîtrise foncière qui va dicter la déclinaison opérationnelle de son projet de développement urbain pour les dix prochaines années ?

- La commune envisage t-elle d'instituer un droit de préemption urbain sur le zonage constructible (zonages U et AU), également par extension un droit de préemption qui pourrait concerner les commerces, afin qu'ils ne soient pas reconvertis en logements ?

En conclusion, l'enquête publique révèle que le projet de révision du plan local d'urbanisme engagé par la municipalité fait l'objet d'une relative acceptation. Compte tenu de la position géographique intérieure au Morbihan, de la densité de population moyennement élevée (87 hab / km²), de son caractère encore très agricole et rural, ainsi que de la pression foncière moins forte pour l'urbanisation, les enjeux sont d'autant réduits.

Il n'en demeure pas moins que la commune de Missiriac va devoir passer d'un développement de l'habitat qui était jusqu'alors diffus sur le territoire communal à un développement quasi-exclusivement centré sur la périphérie du bourg. L'analyse du projet conduit à un questionnement de la commune sur les divers sujets d'urbanisme inhérents au projet engagé par la municipalité de révision de son plan local d'urbanisme.

(1) La charte de l'urbanisme et de l'agriculture du 13 février 2020 (2^e version), constitue un socle solide pour la protection des activités agricoles, tout en apportant des réponses à la manière dont les résidents vont pouvoir développer des projets de restauration du bâti existant et cohabiter avec les exploitants au sein des hameaux. Elle permet d'appréhender de multiples sujets que la commune de Missiriac est fortement susceptible de rencontrer dans l'espace agricole non-constructible.

3.5 Mémoire en réponse du pétitionnaire

Il est parvenu par messagerie le 25 juillet 2023. Le document correspondant, comportant les réponses aux observations recueillies au cours de l'enquête, les réponses aux remarques faites par les personnes publiques associées, les réponses aux questions complémentaires figurant dans le procès-verbal de synthèse, est joint en annexe du présent mémoire. Le dossier soumis à enquête, l'ensemble des observations, ainsi que les réponses de la commune seront pris en compte pour la rédaction des conclusions.

Conclusion du rapport d'enquête publique

L'information autour de cette enquête publique avait été parfaitement diffusée dans les journaux « Ouest-France » et « Les Infos du Pays Gallo », ainsi que les nombreuses affiches grand format et de couleur jaune, placardées sur le territoire de la commune. La consultation du dossier papier au siège de la mairie s'est faite librement. Le dossier était également consultable sur le site internet de la mairie de Missiriac.

Le public a eu la possibilité de s'exprimer de manière totalement libre durant les 34 jours de la période d'enquête. Il n'a pas été soulevé de questions objectives de forme provenant d'une publicité insuffisante, d'une difficulté de consultation du dossier ou relevant d'une impossibilité d'expression. En amont de l'enquête, la municipalité avait réalisé un large travail d'explication sur le projet, si bien que la participation du public à cette enquête est restée très limitée. La population se considère probablement comme étant bien informée des enjeux du projet. Au total, neuf requêtes ont été enregistrées.

Les acteurs économiques du territoire ne se sont pas manifestés. Les observations enregistrées viennent quasi-exclusivement des propriétaires. Très bien informés par la municipalité et en l'absence de sursis à statuer sur les demandes d'autorisation d'urbanisme, ils ont été nombreux à mettre rapidement les terrains encore affectés du droit constructible sur le marché de la construction.

Quelques-uns ne se résolvent pas à admettre que le droit constructible pour leurs terrains, puisse leur être retiré avec le nouveau plan local d'urbanisme. D'autres espèrent encore obtenir la constructibilité pour des terrains situés dans un zonage agricole ou naturel. L'incompréhension est d'autant plus forte que ces propriétaires réfractaires au changement considèrent que les terrains potentiellement constructibles ne présentent plus aucun intérêt pour l'agriculture.

Le présent rapport fait état de l'ensemble des événements qui ont ponctué la procédure. Il se veut la traduction aussi fidèle que possible de l'expression du public et des personnes publiques associées. Cependant, les différents lecteurs de ce rapport parviendront toujours à relever quelques omissions, ou inexactitudes, sans que cela soit pour autant de nature à modifier l'esprit général qui s'en dégage.

Fait à Questembert, le 10 août 2023

Le commissaire-enquêteur,
M. Jean-Claude Foucraut



Deuxième partie : Conclusions de l'enquête publique

Introduction

La première partie avait pour objectif de présenter l'objet de l'enquête, la composition du dossier, les éléments de procédure et de rendre compte de son déroulement. Il s'agissait également de faire l'inventaire des observations recueillies par le public, ainsi que celles exprimées par les personnes publiques associées. Les observations du public ont été résumées de façon à pouvoir en dégager une première lecture. Ensuite, le procès-verbal de synthèse fait état des questions qui se posent autour de ce projet.

Cette seconde partie du mémoire est consacrée à l'analyse du projet de révision du plan local d'urbanisme, tel qu'il est présenté par la commune de Missiriac. Le pétitionnaire a produit un mémoire en réponse le 25/07/2023. Le dossier soumis à enquête, l'ensemble des observations, ainsi que les réponses de la commune seront pris en compte pour la rédaction de cette deuxième partie. Elle se terminera par l'énoncé des conclusions.

Premier point : Rappel du contexte général et de l'objet de l'enquête

1.3 L'essentiel du projet

1.3.1 Une commune attractive dans une dynamique de développement

S'étendant sur 1347 ha, la commune de Missiriac, située dans le Pays de Ploërmel, compte une population d'environ 1200 habitants, en constante progression. Bien que située à l'écart des grandes agglomérations (Vannes, Redon, Ploërmel), en retrait également des pôles secondaires d'urbanisation ou de développement économique (Malestroit, Guer, La Gacilly), la commune bénéficie d'une position géographique favorable en périphérie de la ville de Malestroit dynamique en matière commerciale, en étant également proche des grands axes routiers.

La commune de Missiriac présente les traits d'une commune agricole et rurale, mais aussi de plus en plus résidentielle, de l'intérieur du Morbihan. Au fil du temps, le commerce de proximité a souffert de la concurrence inégale avec Malestroit. Pour autant, la commune se veut attractive par le cadre de vie qu'elle peut offrir (identification « Village fleuri »), par son réseau associatif. L'identité de la commune est intimement liée à la présence de quatre châteaux, qui conservent encore aujourd'hui la mémoire d'une histoire ancienne, héritée des siècles passés.

La commune de Missiriac est rattachée au bassin d'emploi de Ploërmel. L'emploi est porté par l'industrie agro-alimentaire (3018 emplois, 17% des emplois), suivie par les autres industries manufacturières (16% des emplois), le commerce (13% des emplois), le secteur de la santé et de l'action sociale (8%), la construction (6%), les transports et l'entreposage (6%), l'agriculture (5%). Le taux de chômage sur le bassin d'emploi de Ploërmel se situe à 5,1% (1^{er} trim 2022, moy Morbihan : 5,8%, moy Bretagne : 5,8%). Le bassin d'emploi de Ploërmel se situe en 4^e position pour le taux de chômage le plus bas de Bretagne après Vitré (3,5%), Fougères (4,5%), Lamballe (4,8%). Le développement économique a très largement contribué au maintien de la population au pays et au dynamisme général de cette région Est du Morbihan.

L'usine de transformation laitière de Foveno, installée sur la commune depuis 1951, est depuis longtemps, pourvoyeuse d'emplois pour la population de Missiriac. Le développement de l'habitat sur le site de La Gaudinaye, proche de l'usine, témoigne du lien historique qui unit l'usine de Foveno à la commune. Bien que le territoire soit bien pourvu en emplois industriels, une large partie de la population de Missiriac se déplace quotidiennement pour rejoindre des emplois plus éloignés. Les déplacements de la population se font en direction de Ploërmel, Vannes, Guer, La Gacilly, dans un mouvement de dispersion.

1.1.2 Les principaux objectifs de la révision

Le plan d'urbanisme communal de la commune de Missiriac a été approuvé le 17 mai 2011. Les principaux objectifs de la révision sont :

- la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme avec le schéma de cohérence territoriale du Pays de Ploërmel approuvé le 19 décembre 2018 pour la période 2019-2035.
- la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme avec le programme local de l'habitat du Pays de Ploërmel approuvé le 26 septembre 2019 pour la période 2020-2025.
- la prise en compte de la loi du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR), dite loi Duflot.
- la prise en compte de la loi "Climat et Résilience" du 22 août 2021, qui prévoit notamment la réduction de 50% de la consommation foncière d'ici 2030.
- la municipalité souhaite saisir l'opportunité de la révision pour définir un projet nouveau pour le territoire communal.
- la redéfinition du zonage constructible sur l'ensemble du territoire communal, l'actualisation du règlement graphique et du règlement littéral.

La municipalité retient un taux de croissance de la population de + 0,75% par an sur la prochaine décennie. La station d'épuration pour le bourg, située à La Marionnais, de type « lagunage », dimensionnée pour 300 eq-habitants, n'atteint pas sa capacité maximale. L'objectif est de réaliser 75 logements sur la période. Le besoin en surface pour la réalisation de l'objectif est estimé à 5,4 ha.

L'application des dispositions du SCoT conduit à réduire fortement le zonage constructible, en mettant un terme au développement de la construction dans les zones d'urbanisation diffuse et en réduisant les surfaces potentiellement constructibles en périphérie du bourg, ainsi que sur le secteur de La Gaudinaye. Le plan d'urbanisme subit en conséquence de multiples ajustements :

1°) Sur les surfaces destinées au développement de l'habitat

- le retrait du droit constructible dans les secteurs Ub où l'urbanisation s'est beaucoup développée depuis dix ans, de manière relativement dense à certains endroits, des secteurs le plus souvent proches de la ville de Malestroit (La Noë Morgan, Les Rosayes, La Provostaye, Le Pray, Les Roches Noires, La Garmanière, La Caboche, La Marionnais).
- le retrait du droit constructible dans tous les secteurs qui étaient affectés d'un zonage Nr, Nh (La Ville Gaudin, La Bourdonaye, Bermagouët, Le Couëdic, Le Chêne Minier, La Hennelaye).
- le retrait total du droit constructible pour la parcelle ZA 29, située entre La Noë Morgan et Les Rosayes (fin du développement de l'urbanisation sur ce secteur).
- le retrait partiel du droit constructible sur le zonage Ub sur les franges non urbanisées en périphérie de l'enveloppe urbaine du bourg (sud-est du bourg, secteur de La Marionnais, entre autres), même chose sur le zonage Ub de La Gaudinaye (retrait de quelques parcelles non urbanisées en périphérie).
- la réduction des anciens zonages 1AUa au nord et à l'est du bourg.

2°) Sur les surfaces destinées au développement des activités économiques

- la réduction du zonage 1AUi sur le secteur de La Garmanière à seulement 1,46 ha (retrait de 14,87 ha) en application des dispositions du SCoT (zonage Ui + 1AUi = 2 ha)
- la disparition complète du zonage 2AUi sur le secteur de La Bourdonnais (retrait de 9,54 ha)

3°) Autres éléments à considérer :

- la création de trois stécals : Nt (projet touristique du château Le Guen), Ni (atelier industriel de La Marionnais), Ns (les deux stations de traitement des eaux usées).
- l'identification de onze bâtiments pouvant changer de destination.

1.2 Contenu du projet

1.2.1 Le projet d'aménagement et de développement durable

Le PADD de la commune de Missiriac s'articule autour de trois axes directeurs :

① Prioriser l'habitat dans les enveloppes urbaines agglomérées :

- objectif fixé d'atteindre 1250 habitants dans 10 ans : projet de développement de 75 logements (taux de croissance de la population : +0,75% /an).
- valoriser le potentiel de densification principalement sur le secteur du bourg, accessoirement sur La Gaudinaye.
- évoluer vers une diversification du parc de logements (nouveaux logements, restauration du patrimoine ayant un intérêt architectural, extension de l'habitat existant, retour à l'habitat des logements vacants, logement social).
- limiter et réduire la consommation des espaces agricoles et naturels (projet de 75 logements sur 5 ha de foncier, soit une réduction de 50% de la consommation d'espace).
- limiter la dispersion de l'habitat sur le territoire rural en recentrant le développement urbain sur le secteur du bourg.
- maintien en l'état des équipements structurels au service de la population, effectuer néanmoins les réparations nécessaires sur le réseau de collecte des eaux usées.

② Conforter l'activité économique, pilier de l'équilibre territorial communal :

- préserver le foncier agricole, favoriser les nouvelles installations, accompagner les nouvelles formes d'agriculture.
- conforter l'activité industrielle de la laiterie de Foveno, bien que le site soit situé en zone inondable, en écartant dans le cadre de cette révision la création d'une réserve foncière qui permettrait la relocalisation éventuelle du site industriel sur la commune.
- réduction du potentiel de développement sur la zone d'activités de La Garmanière à 1,46 ha (retrait de 8 ha), en application des dispositions du SCoT.
- préserver les deux commerces de proximité restants du bourg, prendre les moyens d'éviter un changement de destination de ces emplacements, identifier un périmètre de diversité commerciale au sein de l'enveloppe urbaine du bourg.
- soutenir l'activité touristique, exemple du projet de développement touristique sur le site du château du Guen.
- ne pas figer les activités fixées en campagne, exemple de l'atelier artisanal de soudure situé à La Marionnais, susceptible de se développer.

③ Assurer un développement durable du territoire :

- sauvegarder les paysages d'une commune de l'Est Morbihannais.
- préserver la trame bleue (cours d'eau, zones humides), ainsi que la trame verte.
- préserver les multiples réservoirs de biodiversité, maintenir les continuités écologiques.
- préserver le patrimoine bâti remarquable, notamment autour des châteaux qui ne font pas l'objet d'une protection en tant que monument historique, préserver l'histoire locale.
- protéger la ressource en eau : protection du captage d'eau de Blouzereuil, conduite d'actions allant dans le sens d'une meilleure protection de la ressource en eau.
- prendre en compte les risques naturels et technologiques, ainsi que les nuisances susceptibles de provenir des activités économiques.
- limiter l'empreinte écologique inhérente aux déplacements, tout en sachant que la population est contrainte d'effectuer de nombreux déplacements, intégration de cheminements doux dans les nouveaux projets.
- favoriser l'accès généralisé aux moyens actuels en matière de communications numériques.

1.2.2 Le projet de développement urbain

Le développement de l'urbanisation est programmé de la manière suivante :

- en densification de l'urbanisation existante : dans le secteur du bourg, sur le secteur de La Gaudinaye, également avec les OAP 3, 4 et 5 qui sont intégrées à l'enveloppe urbaine du bourg.
- en extension de l'urbanisation existante avec les OAP 1 et 2 à l'est et au nord du bourg.
- par le changement de destination de bâtiments anciens (11 bâtiments identifiés), la rénovation d'anciennes habitations ou le retour à l'habitat de logements vacants.

Tableau général de présentation du projet de développement de l'habitat

(les valeurs sont approximatives)

<u>Dénomination</u>	<u>Secteur de développement urbain</u>	<u>Mode de développement</u>	<u>Surface</u>	<u>Nbre logements</u>
Existant	La Gaudinaye	Densification	0,50 ha	7
Existant	Centre-bourg	Densification	0,75 ha	10
OAP n° 5	Secteur de la mairie (centre bourg)	Densification	0,25 ha	3
OAP n° 3	Secteur de La Marionnais (sud bourg)	Densification	0,68 ha	9
OAP n° 4	Secteur de La Marionnais (sud bourg)	Densification	0,34 ha	4
OAP n° 1	Secteur des Ormes (est bourg)	Extension	2,20 ha	25
OAP n° 2	Secteur Le Portal (nord bourg)	Extension	0,68 ha	9
Existant	Ensemble du territoire communal	(6)	0,00 ha	8
		Total général	5,40 ha	75

(6) Différents cas de figure : les bâtiments étoilés susceptibles de changer de destination, les anciennes habitations susceptibles d'être réhabilitées, les logements vacants de longue date susceptibles d'être réinvestis pour l'habitat.

1.3 Bilan quantitatif de l'enquête

L'enquête publique s'est tenue sur une période de 34 jours, allant du lundi 05 juin au samedi 08 juillet à 12 h. Quatre permanences ont été tenues. Il a été enregistré neuf dépositions, quasi-exclusivement par la voie du registre. Elles ont été classées en deux catégories :

- les demandes se rapportant au droit des sols (6)
- les interventions diverses sans incidence sur le projet (3)

Les observations concernent essentiellement :

1°) Le droit constructible.

Les propriétaires ont été quelques-uns à demander le maintien du droit constructible lorsqu'il était accordé pour leurs terrains en propriété ou l'obtention de ce droit lorsqu'il n'était pas accordé en périphérie des espaces urbanisés.

2°) La cartographie.

La cartographie reste très difficile à interpréter en raison de l'usage de couleurs insuffisamment différenciées, de la multiplication des zonages, ainsi que de leur superposition. Les zones humides, les espaces boisés classés n'apparaissent pas clairement sur le visuel graphique. La légende comporte également des erreurs.

3°) Le zonage.

Le partage entre les zonages agricole et naturel n'est pas bien compris. L'ensemble urbanisé de La Noë Morgan, Les Rosayes, La Provostaye passe d'un zonage Ub à un zonage naturel. Il en est de même pour les secteurs urbanisés de Le Pray, Les Roches Noires qui passent d'un zonage Ub à un zonage agricole.

La synthèse des observations provenant des personnes publiques associées est consultable dans la première partie consacrée au rapport de l'enquête (pages 15 à 20), même chose pour les observations du public (pages 22 à 24). Le procès-verbal des observations établi le 17/07/2023 est consultable dans la partie annexes du présent mémoire.

La construction sur la commune de Missiriac reste relativement bien organisée, le phénomène de mitage du territoire étant assez bien circonscrit. Le plan local d'urbanisme révisé s'inscrit dans la continuité des documents d'urbanisme qui l'ont précédé depuis trente ans. Il marque cependant une évolution majeure en recentrant le développement urbain autour du centre-bourg et en mettant parallèlement un terme au droit à la construction de nouvelles habitations dans les zonages agricole et naturel.

En conclusion, l'enquête publique révèle que le projet de révision du plan local d'urbanisme engagé par la municipalité fait l'objet d'une relative acceptation. Compte tenu de la position géographique intérieure au Morbihan, de la densité de population moyennement élevée (87 hab / km²), de son caractère encore très agricole et rural, ainsi que de la pression foncière moins forte pour l'urbanisation, les enjeux sont d'autant réduits.

Il n'en demeure pas moins que la commune de Missiriac va devoir passer d'un développement de l'habitat qui était jusqu'alors diffus sur le territoire communal à un développement quasi-exclusivement centré sur la périphérie du bourg. L'analyse du projet conduit à un questionnement de la commune sur les divers sujets d'urbanisme inhérents au projet engagé par la municipalité.

Deuxième point : Analyse des observations en lien avec le projet

2.1 Les différents points faisant l'objet de la révision

L'analyse du projet de révision du plan local d'urbanisme est ramenée aux questions induites par l'étude du dossier et les observations recueillies lors de l'enquête publique, telles qu'elles sont établies dans le procès-verbal de l'enquête publique. Parallèlement, le pétitionnaire a produit un mémoire en réponse aux questions nécessitant des précisions, ainsi qu'aux diverses objections qui lui ont été faites.

2.1.1 Examen des demandes d'obtention du droit constructible

R1 M. André Michel	Demande d'obtention du droit constructible pour une partie de la parcelle ZH 123, située au lieu-dit La Pagdolaye, au droit de la parcelle ZH 52. Sur cette parcelle sont édifiés un abri de jardin (21 m ²) et un garage (28 m ²). Projet d'évolution de zonage agricole à zonage naturel à cet endroit.
R2 M.M ^{ME} Jean Thomas	Demande d'obtention du droit constructible pour la parcelle A3 787 située en bordure de la RD n° 764, en face de l'embranchement qui mène au lieu-dit à Les Rosayes. Cette parcelle a fait l'objet d'une division. Projet d'évolution de zonage agricole à zonage naturel à cet endroit.
R3 M. François Raflegeau	Demande de maintien du droit constructible, tel qu'il existe aujourd'hui pour la parcelle ZL 48 située au lieu-dit Le Couëdic. Cette parcelle est devenue une dent creuse. Projet d'évolution de zonage Nh à zonage agricole à cet endroit.

R5 M. Yannick Le Breton	Demande d'obtention du droit constructible pour la parcelle ZA 249 (zonage Na), située Terres des Rosayes, adjacente à la parcelle ZA 243 (zonage Ub) sur laquelle est construite son habitation. La parcelle est un écart du zonage Ub. Projet d'évolution de zonage Na à zonage naturel pour cette parcelle.
R 7 M. Hervé Gicquelet	Demande de maintien du droit constructible pour la parcelle ZA 29, situé entre La Noë Morgan et Les Rosayes, à une échéance ultérieure, à défaut de pouvoir l'obtenir lors de cette révision. Projet d'évolution de zonage 1AUb à zonage naturel pour cette parcelle et tout le secteur de La Noë Morgan - Les Rosayes.
R 9 M. J-Paul Couëdic	Demande de maintien du droit constructible pour la parcelle ZC 41, située à Bermagouët. La parcelle est affectée par la marge de recul de la Rd 168. Projet d'évolution de zonage Nh à zonage agricole à cet endroit.

Appréciation du commissaire-enquêteur :

Sur les demandes d'intégration de terrains au zonage constructible :

Remarques générales :

1°) La commune est dans l'obligation de se mettre en compatibilité avec le SCoT du Pays de Ploërmel et de faire application de la loi ALUR du 24/03/2014 (interdiction de nouvelles constructions dans les zonages agricole et naturel, sauf à créer des Stécals), ainsi que de la loi Climat et Résilience du 22/08/2021 (division par deux du rythme d'artificialisation des terres).

2°) Le droit constructible ne constitue pas un droit acquis. La collectivité décide de faire évoluer son document d'urbanisme comme elle l'entend, dans le respect des lois en vigueur. Elle reste entièrement souveraine en matière d'attribution ou de retrait du droit constructible sur les parcelles appartenant à son territoire.

En conséquence :

- M. André Michel : avis défavorable au motif que la parcelle ZH 123 est située dans un secteur d'urbanisation diffuse classé agricole, qui sera reclassé naturel et aura vocation à le rester ainsi.

- M.M^{ME} Jean Thomas : avis défavorable au motif que la parcelle A3 787 est située dans un secteur d'urbanisation diffuse classé agricole, qui sera reclassé naturel et aura vocation à le rester ainsi.

- M. François Raflegeau : avis défavorable au motif que la parcelle ZL 48, quand bien même elle était sur un zonage Nh, est située dans un secteur d'urbanisation diffuse dans lequel il y a lieu de mettre fin au développement de l'urbanisation (application de la loi ALUR).

- M. Yannick Le Breton : avis défavorable au motif que la parcelle ZH 249 constitue un écart du zonage Ub actuel. Cette parcelle était située dans un espace naturel (Na) ayant vocation à le rester ainsi (classement N). Il s'agit de ne pas étendre l'enveloppe urbaine de ce secteur de La Noë Morgan, déjà très importante.

- M. Hervé Gicquelet : avis défavorable au motif que la parcelle ZA 29, quand bien même elle était sur un zonage 1AUb, est située dans un secteur d'urbanisation diffuse (à l'écart de La Noë Morgan, proche du lieu-dit Les Rosayes) dans lequel il y a lieu de mettre fin à l'extension sans limite de l'urbanisation (application de la loi ALUR).

- M. J-Paul Couëdic : avis défavorable au motif que la parcelle ZC 41, quand bien même elle était sur un zonage Nh, est située dans un secteur d'urbanisation diffuse dans lequel il y a lieu de mettre fin au développement de l'urbanisation (application de la loi ALUR).

Demandes diverses :

- M. François Raflegeau (problématique de rejet des eaux pluviales) : renvoi aux services techniques de la mairie.
- M. Le Hé (demande d'explications) : renvoi au service instructeur des demandes d'autorisation d'urbanisme à Ploërmel.
- M^{ME} Audrey Boudet (demande de renseignements) : renvoi au service instructeur des demandes d'autorisation d'urbanisme à Ploërmel.

2.1.2 Les documents entrant dans la composition du PLU (PV de synthèse)

Pour la bonne information de la population, il était demandé que soit constitué :

❶ Un dossier présentant l'inventaire agrégé des zones humides.

Le règlement graphique comprend deux types de zones humides, l'inventaire effectué par le SAGE d'une part, les investigations localisées sur le zonage 1AU d'autre part. Il semble qu'un inventaire ait été réalisé en 2006, complété ensuite en 2020. En tout état de cause, le règlement graphique ne permet de visualiser de la meilleure manière les zones humides, en raison du choix retenu pour la représentation. La méthodologie employée n'est pas connue. Il serait souhaitable que le projet de PLU contienne une cartographie grand format de présentation du zonage humide.

❷ Un dossier présentant l'inventaire complet des changements de destination, ainsi que la méthode de sélection employée.

Le rapport de présentation (Tome 3) fait état de quatre changements de destination localisés dans les hameaux de Trélan et Quelneuc. Or, il s'avère que le règlement graphique indique d'autres changements de destination dans les hameaux de La Hennelaye (3), Le Couëdic (1), La Pagdolaye (1), entre autres.

❸ Les zonages d'assainissement en annexe du PLU

Le plan local d'urbanisme comprend les documents exigés au regard de l'article 123-1 du Code de l'urbanisme. La partie annexes devra comprendre les documents graphiques opposables aux tiers pour l'exécution de tous travaux, en application de l'article R 151-53 (8^e alinéa) :

- La cartographie du zonage d'assainissement des eaux pluviales en attente d'approbation.
- La cartographie du zonage d'assainissement des eaux usées lorsqu'il aura été révisé.

Réponse de la commune :

❶ Inventaire des zones humides :

Une cartographie grand format des zones humides (celles validées par le SAGE + celles recensées suite à l'inventaire complémentaire réalisé sur les zones de projets) a été jointe en annexe 7E. La méthode utilisée pour le recensement complémentaire est jointe dans le document produit par EF Etudes joint dans cette même annexe.

Le Bureau d'Etudes propose d'utiliser des représentations permettant de mieux distinguer les deux types de zones humides.

② Changements de destination

Deux types de changements de destination ont été identifiés :

1°) sept ouverts à tous respectant systématiquement une distance de plus de 100 mètres des installations ou bâtiments agricoles. Le tome 3 du rapport de présentation précise la méthodologie et les bâtiments identifiés à partir de la page 5.

2°) quatre autres bâtiments, cette fois-ci au cœur ou aux proches abords d'exploitations, ont été identifiés de manière à permettre leur transformation par le monde agricole pour un usage, soit de logement de fonction, soit de gîte. Les exploitations de la commune ont été sollicités pour établir la liste des bâtiments identifiés. Les justifications sont apportées pour ces quatre bâtiments à partir de la page 14 du tome 3 du rapport de présentation.

③ Les zonages d'assainissement

Ils seront joints aux annexes du PLU : zonage assainissement des EU validé / zonage assainissement des eaux pluviales projeté.

Appréciation du commissaire-enquêteur :

Premier point : La cartographie de la trame bleue (pièce 7e) fait apparaître les deux types de zones humides avec les couleurs bleue et verte. La confusion est totale pour la partie ouest du bourg. Avec la réserve qu'il convient de mettre, le zonage humide sur cette frange ouest du bourg apparaît comme étant inférieur en taille à ce qu'il est sur la carte graphique principale (pièce n° 5, partie Est de la commune).

Sur la carte graphique principale, le zonage humide reste difficile à distinguer, le graphisme utilisé de couleur bleue pour les deux types de zones humides étant trop peu différencié du fond vert utilisé pour le zonage naturel. En revanche, le pointillé pour matérialiser le zonage humide de la frange ouest du bourg apporte de la clarté. Le bureau d'études s'engage à apporter les améliorations allant dans le sens d'une meilleure lecture.

Deuxième point : Le sujet des bâtiments pouvant changer de destination est traité de manière diffuse dans le tome 3 du rapport de présentation : un premier volet avec sept bâtiments, puis six pages plus loin, le deuxième volet avec quatre bâtiments. Une méthode a été mis en place pour opérer la sélection des onze bâtiments pouvant changer de destination. La commune ouvre la possibilité que des changements de destination puissent se faire dans les périmètres sanitaires sur les hameaux de Trélan et Quelneuc. Cette possibilité est prévue dans la charte de l'urbanisme et de l'agriculture du 13 février 2020 (2è version).

Troisième point : pas d'observation particulière.

2.1.3 Les points concernant la cartographie

Les points concernant le règlement graphique :

- La mention complète des hameaux non identifiés serait de nature à améliorer la qualité de la carte graphique. A titre d'exemple, le nom des hameaux de « Blouzereuil » (captage d'eau

identifié à ce nom de hameau) ou le lieu-dit « Les Roches Noires » (espace urbanisé conséquent) sont manquants, entre autres. La recommandation est de procéder à une mise à jour complète.

- Notification d'une erreur de représentation du captage d'eau potable de Blouzereuil : la couleur vert foncé permet de bien identifier le périmètre de protection du captage. En revanche, la légende correspondante au captage d'eau ne correspond pas. La recommandation est de procéder à la vérification de l'exactitude de l'ensemble des légendes.

- La lisibilité de la carte graphique reste très moyenne. Les choix retenus pour représenter les différents zonages (couleur, graphisme associé) sont de nature à créer une forme de confusion générale. Les zonages urbanisés du bourg et de « La Gaudinaye », les zonages agricole et naturel sont bien identifiables, ensuite c'est beaucoup plus difficile. Le zonage humide n'est pas assez différencié pour apparaître clairement aux yeux du lecteur de la carte graphique.

- Les espaces d'urbanisation densifiée de « La Noë Morgan », « Les Roches Noires », « Le Pray » ne se différencient pas fondamentalement de l'espace urbanisé de « La Gaudinaye », et ont en conséquence vocation à être affectés d'un zonage Ub.

- La cartographie présente un zonage naturel conséquent, tout en sachant que le bassin versant du ruisseau central qui part du bourg constitue bien un zonage naturel. De larges espaces affectés du zonage naturel ont vocation à être requalifiés en zonage agricole. Ceci concerne le zonage naturel qui se trouve entre les routes départementales 168 et 776 au départ de Malestroit (le secteur étendu de Bermagouët), également le zonage naturel qui se situe au nord d'une ligne La Hennelaye, Le Haut Couëdic, La Marionnais, le bourg. A titre d'exemple, le plateau agricole situé au nord du château Le Guen, assez éloigné du bassin versant du ruisseau central a vocation à être affecté d'un classement agricole. La recommandation est que la commission urbanisme s'approprie le sujet et fasse l'examen de la situation.

- Les périmètres de réciprocity autour des exploitations agricoles doivent idéalement figurer sur la cartographie, tout en sachant qu'ils existent dans un document séparé. Le tracé des périmètres de réciprocity est susceptible de faire apparaître des bâtiments pouvant changer de destination à l'intérieur des périmètres, ainsi que des habitations anciennes qui pourraient être rénovées de droit, sans même qu'elles aient été étoilées. (Sans objet)

Réponse de la commune :

1°) Le règlement graphique :

Le bureau d'études propose de corriger les anomalies ou les problématiques de lisibilité qui ont été relevées par le commissaire enquêteur au niveau de cette pièce avant l'approbation du PLU.

2°) Les Hameaux :

La Gaudinaye est l'unique hameau qui a été identifié car le seul à regrouper les critères lui permettant d'être identifié et correspondant aux règles fixées par le DOO du SCOT (*densité, cœur historique, nombre de logements, desserte par le réseau assainissement, ...*).

Ce choix a d'ailleurs été validé par le PETR en charge de l'application des objectifs du SCOT.

3°) Choix des zonages agricole et naturel

Le classement en zones naturelles du PLU de surfaces correspondant par ailleurs à des parcelles présentant un usage agricole a pour but de préserver les sites sensibles du point de vue environnemental et paysager. Il a également pour but de prendre en compte la présence de nombreux sites présentant un intérêt archéologique

4°) Choix du non report des périmètres de réciprocité

Ce choix est volontaire. Si les plans ont été élaborés en faisant apparaître ces éléments de manière à éviter les éventuels impacts des projets sur l'Activité agricole au sens large. Ces données restent valables à un instant « T » et peuvent être amenées à évoluer dans le cadre de l'arrêt d'une exploitation ou de son agrandissement. Faire apparaître ces informations sur un plan opposable ayant une valeur réglementaire est gênant car elles peuvent induire en erreur (si la situation a évolué) un futur pétitionnaire et le service instructeur. Ces informations sont, de plus, mentionnées sur d'autres pièces du PLU.

Appréciation du commissaire-enquêteur :

Sur la qualité de la représentation graphique :

Le commissaire-enquêteur retient que le pétitionnaire s'engage, via le bureau d'études, à effectuer les demandes de corrections mentionnées ci-avant (dénomination des hameaux, erreur sur la légende, problématique de lisibilité).

Sur les espaces densément urbanisés (La Noë Morgan, Les Roches Noires, Le Pray) :

Le pétitionnaire apporte une justification qui renvoie au SCoT. Le document d'orientation et d'objectifs du SCoT donne le cadre pour procéder à l'arbitrage du caractère urbain d'un espace construit du territoire. Pour la commune de Missiriac, le secteur de La Gaudinaye est le seul à remplir les conditions fixées par le DOO du SCoT et à pouvoir obtenir le zonage Ub. Les secteurs de La Noë Morgan, Les Roches Noires, Le Pray ne remplissent pas les conditions.

Sur le partage entre les zonages agricole et naturel :

Le bureau d'études apporte des justifications. Le classement en secteur présentant un intérêt archéologique ne saurait justifier le classement en zonage naturel. Le zonage agricole comprend déjà des secteurs présentant un intérêt archéologique. Il n'en demeure pas moins que la substitution de zonage agricole par du zonage naturel concerne une surface impressionnante (autour de 250 ha). La progression du zonage naturel résulte d'un phénomène de grignotage du zonage agricole en plusieurs points du territoire :

- sur le secteur de Blouzereuil : le zonage agricole disparaît complètement. Quand bien même il existe une zone de protection pour le captage de Blouzereuil, le secteur de La Blangeraye n'est pas dans le périmètre de protection du captage.
- entre les routes départementales 168 et 776 : de larges espaces dans les secteurs de Bermagouët, Trélan, La Morlaye, étaient affectés d'un zonage agricole.
- dans le quart nord-est du territoire : des surfaces importantes présentant effectivement un caractère agricole étaient également affectées du zonage agricole.

En tout état de cause, le zonage agricole, qui ne représenterait plus que 43% du territoire, n'est plus en phase avec le caractère encore très agricole de la commune de Missiriac.

Sur les périmètres de réciprocité :

La réponse donnée par le pétitionnaire s'entend en terme de droit, tout en sachant qu'il existe effectivement une cartographie annexe qui fait apparaître les périmètres de réciprocité. Sur ce point, la cartographie 7c « Risques et sources de nuisances connus » devra être complétée des périmètres sanitaires des exploitations situées à l'ouest de la RD 764.

2.1.4 Les points concernant le règlement littéral

Les points concernant le règlement littéral :

- Le règlement des zones agricole et naturel ne fait pas référence à l'article 111-3 du Code Rural sur la réciprocité. Le règlement en matière de constructions à proximité des sièges d'exploitation est beaucoup trop restrictif, dans le sens où il crée une interdiction de toute construction à moins de 100 mètres de tout bâtiment agricole. Cette disposition est susceptible de pénaliser les agriculteurs eux-mêmes, dans le sens où ils ne pourraient pas réhabiliter d'anciennes habitations qui leur seraient utiles pour l'habitat au motif qu'elles sont situées dans les périmètres sanitaires. Le changement de destination, ainsi que la rénovation d'habitations anciennes doivent pouvoir rester possible dans les périmètres sanitaires, sachant que la CDPENAF fera l'examen au cas par cas des projets de transformation. Sur ce sujet, il est demandé de faire une application rigoureuse de la Charte de l'agriculture et de l'urbanisme du Morbihan et de modifier le règlement en conséquence.

- Sur le sujet du développement commercial, il est demandé d'intégrer les observations formulées par la CCI du Morbihan, sachant qu'elles apportent une clarification au règlement en matière de développement commercial et sont dans l'intérêt de la commune. Il est demandé par extension de faire l'examen général des observations se rapportant au règlement littéral, provenant des personnes publiques associées et qui auraient vocation à être intégrées au règlement littéral.

- La date de référence que la commune retient pour l'application de la règle relative à l'extension limitée des habitations (50% de l'emprise au sol de l'existant, sans pouvoir dépasser 50 m²). La commune semble vouloir retenir la surface au plancher à la date d'entrée en vigueur du nouveau plan local d'urbanisme. Il n'y a pas de contre-indication à retenir cette option, sauf à ce que des extensions aient déjà été faites sur certaines habitations depuis l'entrée en application du plan local d'urbanisme en 2011.

Réponse de la commune :

1°) La non référence à l'article L 113-1 du code rural

Cette référence n'est pas nécessaire car l'identification des changements de destination retenus a tenu compte des périmètres de réciprocité. Cela évite que des pétitionnaires puissent se lancer dans un projet et avancent des frais pour un projet (recours à un architecte, étude de filière SPANC, ...) qui n'obtiendrait pas un avis conforme au moment du dépôt du permis de construire faute du respect d'un recul suffisant d'une structure agricole.

2°) Le droit de préemption commercial

A mon sens, l'instauration d'un droit de préemption commercial n'est pas forcément adaptée sur un territoire comme Missiriac où le nombre de commerces reste limité. En revanche pour protéger le Bar - Tabac d'un changement de destination vers un usage résidentiel, un linéaire commercial a été identifié devant ce commerce qui est le seul dont la commune n'a pas la maîtrise foncière. Le règlement écrit interdit le changement de destination du rez-de-chaussée commercial en logement pour une durée minimale de 5 ans.

3°) La date de référence pour l'application de la règle concernant les extensions

A mon sens, l'emprise à prendre en compte à la date d'approbation du PLU révisé est plus simple à gérer pour le service instructeur.

Remonter à 2011 n'est à mon avis pas gérable. Le service instructeur ne sera pas en capacité de vérifier l'existence de projets d'extension(s) notamment quand les projets remontent à plus de 5 ou 10 ans.

Appréciation du commissaire-enquêteur :

1°) Sur la non-référence à l'article L 113-1 du Code Rural :

Le commissaire-enquêteur prend acte des divers éléments de justification fournis. La commune a identifié onze bâtiments présentant un intérêt architectural et patrimonial, pouvant changer de destination. Sept bâtiments sont situés, au regard de la configuration actuelle des exploitations, en dehors des périmètres de réciprocité. En revanche quatre bâtiments sont situés dans les périmètres de réciprocité (Trélan, Quelneuc). En tout état de cause, en faisant l'hypothèse que des projets soient initiés, la CDPENAF devra se prononcer au cas par cas et délivrer ou pas un avis conforme sur les différents projets.

2°) Sur le droit de préemption commercial :

La CCI demande l'instauration d'un dispositif de protection du linéaire commercial afin d'éviter les changements de destination. Le pétitionnaire indique que « Le règlement écrit interdit le changement de destination du rez-de-chaussée commercial en logement pour une durée minimale de 5 ans », ce qui signifie qu'il peut être transformé quand même. Sur l'instauration d'un droit de préemption commercial, il convient de regarder si d'anciens commerces n'auraient pas encore été transformés. La commune peut instituer un droit de préemption commercial, elle n'est pas pour autant dans l'obligation de l'utiliser.

3°) Sur la date de référence à retenir pour les extensions

Sur le sujet de la date de référence pour l'application de la disposition relative à l'extension des bâtiments existants, la charte de l'agriculture et de l'urbanisme prescrit que, lorsque la commune est dotée d'un plan local d'urbanisme, la date d'élaboration soit retenue⁽¹⁾. Néanmoins, la préconisation de la charte est que la notion d'extension d'une habitation existante, s'entend sans création de logement supplémentaire⁽²⁾. En conséquence, la préconisation irait plutôt vers une date de référence qui soit la date d'élaboration du plan local d'urbanisme, en l'espèce le 17 mai 2011. La commune reste cependant libre de son choix.

4°) Autre point sur le règlement littéral

Le règlement applicable au zonage naturel (page 71) se différencie de celui applicable au zonage agricole (pages 58-59), en ce qu'il prévoit que sont admises « les nouvelles constructions ayant la sous-destination « exploitation forestière » et qu'il reprend les termes du règlement du zonage agricole, sauf que trois paragraphes ont été supprimés.

Avec l'écriture actuelle du règlement littéral, les exploitations agricoles situées dans le zonage naturel à l'ouest de la RD 764, perdent la possibilité de créer des bâtiments agricoles (hangars, stabulations, silos, local d'accueil ou de permanence), une activité de diversification (gîte, chambre d'hôtes), un logement de fonction pour le cas où il serait nécessaire, entre autres.

(1) Source Chambre d'agriculture, Pierre Toullec, chargé de mission urbanisme.

(2) Charte de l'agriculture et de l'urbanisme du 13 février 2020 (2^e version), page 29.

Dans les annexes, la cartographie 7c « Risques et sources de nuisances connus » fait une présentation des périmètres sanitaires pour les différents sites d'exploitation de la commune. La cartographie fait apparaître dix périmètres sanitaires, tout en occultant les périmètres sanitaires des trois exploitations situées à l'ouest de la RD 764. La cartographie devra être complétée pour éliminer cette discrimination.

L'espace communal situé à l'ouest de la RD 764, qui représente autour de 10% du territoire communal (135 ha), bien qu'il soit situé en bordure de l'Oust et contraint, tout du moins en partie, par le périmètre de protection du captage de Blouzereuil, a vocation à rester agricole avec les agriculteurs qui sont en place et ceux qui viendront à leur succéder. En conséquence, les exploitants agricoles de cet espace ont vocation à bénéficier du même traitement que les autres agriculteurs de la commune.

L'exploitation de La Blangeraye n'est soumise à aucune contrainte autre que la réglementation générale au niveau de son siège d'exploitation. L'exploitation de Villeneuve, qui fait partie du périmètre rapproché (zone complémentaire), est soumise à des restrictions, mais conserve des possibilités de développement. L'exploitation de Blouzereuil, située dans le périmètre rapproché (zone sensible), est plus contrainte. En tout état de cause, dans le périmètre de protection, les projets agricoles qui ne portent pas atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux restent susceptibles d'être autorisés.

En conclusion sur ce point, il n'appartient pas à la commune de prendre des décisions sur la faisabilité de tel ou tel projet sur ce secteur, mais seulement d'en prévoir la possibilité.

2.1.5 Le sujet de la maîtrise foncière

- Comment la commune appréhende t-elle le sujet de la maîtrise foncière qui va dicter la déclinaison opérationnelle de son projet de développement urbain pour les dix prochaines années ?

- La commune envisage t-elle d'instituer un droit de préemption urbain sur le zonage constructible (zonages U et AU), également par extension un droit de préemption qui pourrait concerner les commerces, afin qu'ils ne soient pas reconvertis en logements ?

Réponse de la commune :

Droit de préemption urbain

Le bureau d'études propose à la commune d'instaurer un droit de préemption urbain sur toutes les zones U et AU de manière à faciliter l'acquisition foncière de terrains supports de zones de projets dont elle n'aurait pas la maîtrise.

Appréciation du commissaire-enquêteur :

Les sujets de la maîtrise foncière ou de l'instauration d'un droit de préemption sur le zonage constructible relèvent de décisions politiques ultérieures et ne sont pas de nature à impacter sur le fond la procédure actuelle de révision du plan local d'urbanisme.

Premier point : la commune ne répond pas sur le sujet de la maîtrise foncière, qui constitue néanmoins le point névralgique pour le développement du projet de développement urbain.

L'assise foncière retenue pour le développement du projet urbain en périphérie du bourg n'est

pas la propriété de la commune. En faisant l'hypothèse que les propriétaires ne sont pas tous prêts à s'engager dans la réalisation des aménagements, que les promoteurs immobiliers ne seront pas nécessairement intéressés par les opérations de taille réduite, la commune doit tenter d'obtenir la maîtrise foncière afin de pouvoir développer son projet urbain. Sur ce sujet sensible, il peut être suggéré à la commune de :

- rencontrer les différents propriétaires détenteurs de foncier constructible afin d'engager un dialogue et de connaître leurs intentions.
- consulter le service des domaines⁽¹⁾, afin d'avoir une évaluation de la valeur foncière des terrains à l'état brut aux différents endroits constructibles.
- expliquer, réexpliquer aux propriétaires les enjeux du développement communal, devenu fortement contraint, sachant qu'il faut compter sur l'effet de répétition pour convaincre.
- convaincre les propriétaires de céder leur terrain à la commune, en leur faisant comprendre que le prix de cession des lots constructibles se situe autour de 60-70 €/m², que les aménagements pour la construction sont particulièrement coûteux. Ils doivent comprendre que la vente de leurs terrains à un niveau qui se situe à 15-20 fois le prix du terrain agricole, éventuellement davantage, constitue une rente de situation.
- l'acquisition par la voie de l'expropriation en dernier ressort.

Le développement du projet urbain passe aussi par des considérations économiques. Compte tenu du coût élevé des travaux d'aménagement, l'équilibre financier des opérations d'aménagement est souvent difficile à atteindre, surtout dans la partie intérieure du Morbihan. Sur ce point, le Conseil Départemental peut apporter son concours financier, sur la ligne budgétaire DETR (Dotation d'Equipement aux Territoires Ruraux), en prenant en charge 50% du déficit sur une opération d'aménagement (sous toute réserve).

Deuxième point : l'institution d'un droit de préemption urbain sur tout le zonage constructible du bourg, ainsi que sur le secteur de La Gaudinaye, s'impose immédiatement après que le conseil municipal aura validé le plan local d'urbanisme. La commune doit pouvoir, à tout moment, faire l'acquisition d'espaces stratégiques situés dans l'enveloppe urbaine du bourg.

(1) la consultation du service des domaines est obligatoire seulement pour les acquisitions amiables ou par voie de préemption d'une valeur supérieure à 180000 €.

2.1.6 Complément : sur la charte de l'agriculture et de l'urbanisme du 13 février 2020

Le rapport de présentation mentionne dans le tome 1 (page 55) : « *La charte de l'agriculture et de l'urbanisme n'a pas de valeur juridique. Néanmoins, elle représente un guide précieux pour l'ensemble des acteurs intervenant dans l'aménagement du territoire du département du Morbihan* »

A titre d'information complémentaire :

La charte de l'agriculture et de l'urbanisme du 13 février 2020 (2^e version), constitue un socle solide pour la protection des activités agricoles, tout en apportant des réponses à la manière dont les résidents vont pouvoir développer des projets de restauration du bâti existant et cohabiter avec les exploitants au sein des hameaux.

La charte de l'agriculture et de l'urbanisme doit être regardée comme étant complémentaire à la loi. En premier lieu, la loi fixe le cadre général. Ensuite, la charte permet de définir les

modalités d'application, en complément de la loi. Enfin, la charte comprend une jurisprudence très importante et constante, intégrée à la charte. Elle est utilisée par les services instructeurs des demandes d'autorisation d'urbanisme lorsque la situation l'exige.

Elle permet d'appréhender de multiples sujets que la commune de Missiriac est fortement susceptible de rencontrer dans l'espace agricole non-constructible : la notion d'exploitation agricole professionnelle (page 24), les modalités de définition des périmètres de protection sanitaire des exploitations (page 20), le développement de la production d'énergie (page 23), la création d'un logement de fonction, les changements de destination, l'extension limitée des habitations, les conditions de la création d'annexes, entre autres sujets.

La charte départementale de l'agriculture et de l'urbanisme précise les conditions dans lesquelles les exploitants agricoles peuvent créer un logement de fonction (page 27), ainsi qu'un local de permanence (page 28) nécessaire à la présence journalière de l'exploitant ou des salariés. Elle renseigne sur les modalités de rénovation des bâtiments existants (habitations anciennes, changements de destination) (pages 29-30), se situant dans les périmètres sanitaires. Sur ce point, la charte recommande fortement l'établissement de servitudes notariées réciproques entre l'exploitant agricole et le propriétaire du bâtiment faisant l'objet d'une rénovation de façon à fixer les engagements de chacun (pages 46 à 50).

Rappel des quelques règles essentielles :

- règle générale : l'inconstructibilité des zonages agricole et naturel (loi ALUR)
- le développement économique est possible dans les stécals (dérogation à la règle d'inconstructibilité)
- le logement de fonction par dérogation à la règle d'inconstructibilité. L'exploitant demandeur doit justifier de la nécessité d'une présence permanente, nécessité d'obtenir l'avis conforme de la CDPENAF et de la chambre d'agriculture.
- le local de permanence : 35 m² maxi
- l'extension des habitations existantes : 50% de l'emprise au sol, limitée à 50 m².
 - a)- habitation de 70 m² d'emprise au sol : extension de 70 m² x 0,50 = 35 m²
 - b)- habitation de 100 m² d'emprise au sol : extension de 100 x 0,50 = 50 m² (le plafond)
 - c)- habitation de 130 m² : extension de 130 x 0,50 = 65 m² ramené à 50 m² (le plafond).
- les maisons anciennes inhabitées : elles peuvent être rénovées.
- les changements de destination : possible jusque dans les périmètres sanitaires, nécessité d'obtenir l'avis conforme de la CDPENAF. Institution de servitudes notariées lorsque le projet se situe dans un périmètre sanitaire.
- la construction d'annexes : la distance avec l'habitation doit rester inférieure à 20m, surface autorisée de 40 m² maxi, hauteur maxi au faitage de 3,50m.

La commune de Missiriac intègre dans le règlement littéral les dispositions de la charte de l'agriculture et de l'urbanisme, des modifications doivent néanmoins être apportées :

Paragraphe A- 2.1 Destinations et sous-destinations des constructions (page 58)

Sont admises :

- Les nouvelles constructions du type locaux de surveillance ou de permanence.

Rajouter : « Les locaux (bureau, pièce de repos, sanitaires...) nécessaires à la présence journalière de l'exploitant et/ou des salariés sont autorisés, sous réserve qu'ils soient incorporés ou en extension d'un des bâtiments faisant partie du corps principal de l'exploitation, et que la surface de plancher ne dépasse pas 35 m² » (texte de la charte, page 28)

Sont également admises (page 59 et 71-72) :

- Modifier « ~~les annexes devront être situées dans un périmètre de 20 m maximum de la construction existante~~ » par « les annexes devront être séparées de moins de 20 m de l'habitation existante » (en référence au texte de la charte, page 29).
- Rajouter au sujet des annexes : « que son emprise au sol n'excède pas 40 m² et sa hauteur au faitage 3,50 m » (texte de la charte, page 29).
- Supprimer (pages 48 et 72) pour les changements de destination des constructions identifiées, l'alinéa qui crée la condition « ~~d'être situé à une distance minimum de 100 mètres de tout bâtiment agricole ou toute exploitation ou toute installation d'exploitation agricole en activité~~ », au motif que cette disposition empêche le changement de destination des quatre bâtiments identifiés dans les hameaux de Trélan et Quelneuc, quand bien même ils sont identifiés.

Troisième point : Avis sur le projet de révision

Cette deuxième partie du mémoire était consacrée à l'analyse du projet de révision du plan local d'urbanisme. Le lecteur pourra toujours trouver tel ou tel élément qui a été occulté ou la réponse à telle ou telle question posée qui n'a pas été apportée. Cela n'est pas pour autant de nature à en modifier l'esprit général.

En ramenant à l'essentiel les éléments du projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Missiriac, les observations enregistrées au cours de l'enquête publique, les observations émanant des personnes publiques associées, le procès-verbal de synthèse des observations, la réponse du pétitionnaire et en s'appuyant sur l'ensemble de l'analyse qui en a été faite précédemment, le commissaire-enquêteur considère que :

1°) Située à proximité de la ville de Malestroit, à l'écart des pôles économiques que constituent également les villes de Ploërmel, Guer et La Gacilly, dans un bassin d'emploi fortement orienté vers les industries agro-alimentaire et manufacturière, la commune de Missiriac est légitime à prendre sa part à la croissance de population du pays de Ploërmel. Avec une population de 1200 habitants, la commune se veut attractive par le cadre de vie qu'elle peut offrir, son identité forte, sa vie associative.

Le projet de révision du plan local d'urbanisme a provoqué la mise sur le marché de nombreux terrains, suivie par une poussée de la construction, signe que la commune de Missiriac est attractive pour le résidentiel. Contraint par le SCoT du pays de Ploërmel, le projet communal est construit sur une croissance de population modérée de + 0,75% par an, ce qui conduirait à la création de soixante-quinze logements sur la prochaine décennie. Cette croissance reste faible et freine d'une certaine manière le développement de la commune.

2°) Le projet de révision du plan local d'urbanisme se traduit, en application de la loi ALUR, par une redéfinition du secteur constructible qui se limitera désormais à l'enveloppe urbaine du bourg et au secteur de la Gaudinaye. Sur tout le reste du territoire, incluant les secteurs urbanisés de La Noë Morgan, Le Pray, Les Roches Noires, qui étaient affectés d'un zonage Ub, la commune met un terme à l'extension de la construction.

Dans cette commune très agricole, le nouveau plan local d'urbanisme permettra de réduire la consommation de terres agricoles pour l'urbanisation et de mettre fin au phénomène de mitage du territoire par des constructions nouvelles. L'espace agricole bénéficie ainsi d'une meilleure protection.

La situation n'est pas figée pour autant, les anciennes maisons d'habitation pourront être rénovées, les habitations existantes conserveront une possibilité d'extension limitée, la construction d'une annexe restera possible, des bâtiments (onze au total) sont identifiés comme pouvant changer de destination, deux Stécals ont été créés pour permettre le développement d'activités économiques. En cela, la commune de Missiriac fait une juste application des dispositions de la « Charte de l'agriculture et de l'urbanisme du Morbihan » du 13 février 2020.

3°) La réalisation du projet de développement de l'habitat reste conditionnée à l'obtention de la maîtrise foncière des zonages constructibles. La commune devra engager des négociations avec les propriétaires, en mettant de la méthode et en utilisant tous les leviers qui sont à sa disposition. Il paraît difficilement tenable en effet d'avoir d'une part, la loi qui impose à la commune de recentrer la construction autour du bourg et d'autre part, des propriétaires de foncier constructible qui feraient indéfiniment de la rétention foncière ou de la spéculation financière sur des terrains ayant une valeur très largement supérieure au prix de la terre agricole.

Enfin, la croissance de la population doit être couplée avec le développement économique. L'économie locale est intimement liée à la laiterie-fromagerie Entremont, implantée sur le site de Foveno depuis 1951 et pourvoyeuse de 165 emplois. Bien que le secteur de la transformation du lait ne soit pas menacé, il n'en demeure pas moins que le site industriel et la station d'épuration des eaux usées se situent dans un secteur inondable.

Le commerce de proximité dans le centre-bourg s'est réduit. Sur ce point, la commune doit réfléchir à la possibilité de rentrer dans un programme de redynamisation des centre-bourgs ruraux qui pourrait lui permettre, soit de reconquérir des espaces commerciaux perdus, soit d'en créer de nouveaux, avec l'appui de concours financiers.

Tirant le bilan de l'ensemble des appréciations énoncées ci-dessus, le commissaire-enquêteur soussigné émet **un avis favorable au projet de révision du plan local d'urbanisme** présenté par la commune de Missiriac.

Cet avis favorable est assorti d'une réserve demandant l'affectation d'un zonage agricole élargi pour les sièges des exploitations situées à l'ouest de la RD 764, situées dans un zonage naturel, afin que soit respecté le principe d'égalité de traitement entre tous les agriculteurs de la commune (renvoi aux explications pages 42-43).

Fait à Questembert, le 10 août 2023

Le commissaire-enquêteur,
M. Jean-Claude Foucraut



ANNEXES

ARRÊTÉ N° 2023 – 05 –02

ARRÊTÉ PRESCRIVANT L'ENQUÊTE PUBLIQUE CONJOINTE PORTANT SUR DE LA RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME ET DE L'ÉLABORATION DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT PLUVIAL COMMUNAL

Le Maire de la Commune de MISSIRIAC,

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L 153-19 et s. et R 153-8 et suivants ;

VU le code de l'environnement et notamment les articles L 123-1 et suivants et R 123-9 et suivants ;

VU la délibération n° 2020-09-07 en date du 09/09/2023 prescrivant l'élaboration du plan local d'urbanisme et fixant les modalités de concertation ;

VU la loi sur l'Eau de 1992 notamment l'article L.2224-10 du CGTC Art. 35 rendant obligatoire le zonage d'assainissement pluvial

VU le débat au sein du conseil municipal sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) en séance du 28/10/2021. en application de l'article L 153-12 du Code de l'urbanisme ;

VU la délibération n° 2022-05-03 modifiant le PADD concernant l'extension de la zone de la Garmanière

VU la délibération n°2022-10-01 en date du 17/10/2022 du Conseil Municipal tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de plan local d'urbanisme ;

VU les avis des différentes personnes publiques associées et consultées

VU la décision n° E23000063 / 35 en date du 18/04/2023 de M. le Président du Tribunal Administratif de Rennes désignant M. Jean-Claude FOUCRAUT, commissaire enquêteur.

VU les pièces du dossier de plan local d'urbanisme soumis à l'enquête publique

VU les pièces du dossier du zonage d'assainissement pluvial communal et l'étude environnementale liée

A R R Ê T E

Article 1 :

Il sera procédé à une enquête publique pour une durée de 34 jours à compter du lundi 05 juin 2023 à 9h00 jusqu'au samedi 08 juillet 2023 à 12h00 qui a pour objets :

- 1°) Révision N°1 du Plan Local d'Urbanisme arrêté par le conseil municipal le 17 octobre 2022
- 2°) Elaboration du zonage d'assainissement pluvial de la commune de Missiriac arrêté par le conseil municipal le 17 octobre 2022.

Article 2 :

Mr Jean-Claude FOUCRAUT a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par le Président du Tribunal Administratif de Rennes.

Article 3

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié en caractères apparents, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit jours suivant le début de celle-ci dans les journaux Ouest-France et les Infos du Pays de Ploërmel.

L'avis sera également publié sur le site internet de la commune à l'adresse rubrique Urbanisme – nouveau PLU.

L'accomplissement de cette mesure de publicité ainsi que la production d'un certificat d'affichage, incombent à l'autorité compétente.

Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier d'enquête avant l'ouverture de celle-ci en ce qui concerne la première insertion, et au cours de l'enquête pour la seconde.

Article 4 :

Les pièces des 2 dossiers, ainsi que 2 registres d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, seront déposés à la mairie de Missiriac aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie.

Chacun pourra prendre connaissance des dossiers en mairie de Missiriac et sur le site internet de la commune à l'adresse suivante : <https://mairiemissiriac.fr> rubrique Urbanisme – nouveau PLU.

Les observations et propositions seront consignées sur les registres d'enquête :

- Consignées manuellement sur les registres d'enquête ouverts à cet effet
- Adressées par écrit au commissaire enquêteur :
 - Mairie de Missiriac
 - M. le commissaire enquêteur - PLU et zonage d'assainissement pluvial
 - 6 rue Edouard Rolland
 - 56140 MISSIRIAC
- Adressées par voie électronique à l'attention du commissaire enquêteur à l'adresse dédiée suivante : enquete-plu@missiriac.fr (mentionner expressément dans l'objet : observations enquête publique – élaboration du PLU et zonage assainissement pluvial) (mentionner expressément votre désir d'anonymat)

Article 5 :

Le commissaire enquêteur recevra les observations sur le projet de la révision du PLU et le zonage de l'assainissement pluvial de la commune de MISSIRIAC à la mairie les :

Vendredi 09 juin 2023 de 14h00 à 17h00

Samedi 24 juin 2023 de 9h00 à 12h00

Vendredi 30 juin 2023 de 14h00 à 17h00

Samedi 08 juillet 2023 de 9h00 à 12h00

Les informations relatives aux enquêtes pourront être demandées à la mairie de Missiriac auprès du responsable des projets :

Mme Christelle MARCY , Mairie de Missiriac,
Mairie , 6, rue Edouard Rolland 56140 MISSIRIAC

Article 6:

A l'expiration du délai de l'enquête fixé le samedi 08 juillet 2023 à 12h00, les registres d'enquête seront clos par le commissaire enquêteur et laissés à sa disposition.

Le commissaire enquêteur dresse, dans un délai de huit jours postérieurs au terme de l'enquête, un procès-verbal de synthèse des observations et propositions du public qu'il remet au maire. Ce dernier dispose de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Article 7 :

A compter de la date de clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur dispose d'un délai de trente jours pour transmettre au Maire de Missiriac le dossier de l'enquête accompagné des registres des pièces annexées, avec son rapport et ses conclusions motivées en précisant si elles sont favorables ou non.

Envoyé en préfecture le 02/06/2023

Reçu en préfecture le 02/06/2023

Affiché le

ID : 056-215601337-20230510-AR_2023_05_02-AR

Le commissaire enquêteur transmet simultanément une copie du rapport et des conclusions mouvées à Mr le Préfet du Morbihan et à Mr le Président du Tribunal Administratif de Rennes.

Une copie du rapport et des conclusions d'enquête sera déposée en mairie de Missiriac et sur le site internet à l'adresse suivante <https://mairiemiissiriac.fr> rubrique Urbanisme – nouveau PLU, pour y être tenue à la disposition du public pendant un an à compter du terme de l'enquête.

Article 8 :

A l'issue de l'enquête publique, le conseil municipal devra se prononcer sur les projets de modification du plan local d'urbanisme et d'élaboration du zonage de l'assainissement pluvial, en apportant éventuellement des modifications pour tenir compte des observations du public, des avis qui ont été joints aux dossiers d'enquête et du rapport du commissaire enquêteur.

L'approbation des projets fera l'objet d'une parution dans la presse. Le plan local d'urbanisme et le zonage de l'assainissement pluvial ainsi approuvés seront tenus à la disposition du public.

Article 9 :

L'autorité compétente est chargée de l'exécution du présent arrêté qui sera notifié au commissaire enquêteur, à Mr le Préfet du Morbihan et à Mr le Président du Tribunal Administratif de Rennes.

Fait à MISSIRIAC, le 10/05/2023

Le Maire,

Christelle MARCY



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Décision du 18 avril 2023

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE RENNES

N° E23000063 /35

CODES : 1 et 3

Le conseiller délégué

Vu, enregistrée le 13 avril 2023, la lettre par laquelle la commune de Missiriac demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique unique ayant pour objets :

1°) Révision n°1 du plan local d'urbanisme et 2°) élaboration du zonage d'assainissement pluvial,
ainsi que la note de présentation des projets ;

Vu :

- le code de l'environnement,
- le code de l'urbanisme,
- le code général des collectivités territoriales ;

Vu la décision du 15 mars 2023 par laquelle le président du tribunal administratif de Rennes a donné délégation pour désigner les commissaires enquêteurs ou les membres de commission d'enquête ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2023 ;

Vu le formulaire par lequel le commissaire enquêteur déclare sur l'honneur ne pas avoir d'intérêt personnel à l'opération ;

DECIDE

ARTICLE 1 : M. Jean-Claude Foucraut est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 3 : La présente décision sera notifiée au maire de Missiriac et à M. Jean-Claude Foucraut.

Fait à Rennes, le 18 avril 2023

Pour le président,
Pour ampliation,



E. Leloup

Le conseiller délégué,

Marie THALABARD

M. Jean-Claude Foucraut
Commissaire-enquêteur
14, lotissement des Genêts
56230 Questembert
Mail : foucraut.jean-claude@wanadoo.fr

Le 17 juillet 2023

M^{me} Christelle Marcy, Maire de Missiriac
Mairie 6, rue Edouard Rolland
56140 Missiriac

Objet : Notification au pétitionnaire des observations recueillies au cours de l'enquête publique relative au projet de révision du plan local d'urbanisme.

Pièces jointes :

- Procès-verbal des observations recueillies au cours de l'enquête, avec les questions induites.
- Récapitulatif des diverses requêtes enregistrées au cours de l'enquête publique.
- Récapitulatif des avis des personnes publiques associées.

M^{me} la maire,

L'enquête publique concernant votre projet de révision du plan local d'urbanisme s'est terminée le 8 juillet 2023. Conformément à l'article L 123-18 du Code de l'environnement, ainsi que l'article 6 de l'arrêté municipal du 10 mai 2023 ordonnant l'enquête publique, je vous remets ce jour le procès-verbal de synthèse des observations écrites ou orales consignées dans les registres d'enquête, ainsi qu'une liste des questions induites par l'examen de ces observations.

Les observations du public ont été, soit directement inscrites sur le registre mis à la disposition du public, soit annexées aux registres d'enquête pour les courriers ou les mails reçus. Au total, neuf dépositions ont été enregistrées.

Je vous demanderai de bien vouloir signer ce procès-verbal, validant la remise du procès-verbal au pétitionnaire dans les huit jours et afin de pouvoir l'insérer dans le mémoire final. Vous disposez d'un délai de quinze jours pour produire vos observations éventuelles à la lecture des observations du public, ainsi qu'à l'examen de mes interrogations.

Naturellement, je reste à votre disposition pour toute précision ultérieure et vous prie d'agrèer, M^{me} la maire, l'assurance de ma considération distinguée.

Le commissaire-enquêteur,
M. Jean-Claude Foucraut



Le partage quelque peu arbitraire du territoire entre les zonages agricole et naturel, ces zonages intégrant parfois des espaces d'urbanisation densifiée (La Noë Morgan, Le Pray, Les Roches Noires) a été très mal comprise. Les multiples autres sujets qui font aussi la consistance du plan du plan local d'urbanisme (l'urbanisation en périphérie du bourg, les Stecal, les zones d'activités économiques, les zones humides, l'identification des bâtiments pouvant changer de destination, le règlement littéral, entre autres) n'ont pas été l'objet d'observations.

Les personnes publiques associées se sont également exprimées sur le projet :

- les services de la DDTM, avec un angle d'entrée essentiellement Code de l'urbanisme.
- la CDPENAF, qui formule un avis sur les projets de STECAL
- le Conseil Départemental, attentif au sujet des routes départementales
- la Chambre de Commerce et d'Industrie, sensible au développement économique et commercial
- Rte : les lignes électriques avec les servitudes associées.
- GRT Gaz : les canalisations de gaz avec les servitudes inhérentes
- Région Bretagne : renvoi au SRADDET
- Direction Régionale des Affaires Culturelles : les zones de présomption de prescription archéologique
- MRAe : la MRAe n'a pas pour mission de donner un avis sur le projet, mais seulement d'informer le public sur le projet, elle s'est affranchie de faire l'analyse du projet.

On peut regretter que la Chambre d'agriculture, le Pays de Ploërmel, porteur du SCoT, document supra communal, ainsi que la Communauté de Communes de l'Oust à Brocéliande n'aient pas répondu à l'envoi du nouveau document d'urbanisme communal en projet.

En conclusion, la construction dans votre commune reste relativement bien organisée, le phénomène de mitage du territoire étant assez bien circonscrit. Le plan local d'urbanisme révisé s'inscrit dans la continuité des documents d'urbanisme qui l'ont précédé depuis trente ans. Il marque cependant une évolution majeure en recentrant le développement urbain autour du centre-bourg et en mettant un terme au droit à la construction de nouvelles habitations dans les zonages agricole et naturel. En cela, il n'obtient pas l'adhésion des personnes qui sont exposées à la perte de terrain constructible, lesquelles n'admettent pas d'être mises devant le fait accompli, le plus souvent sans pouvoir réagir. Il est perturbateur pour les gérants des activités économiques qui sont contraints dans la détermination de leur espace de développement. En tout état de cause, cette enquête aura été un moment privilégié d'explication et d'expression de la population de la commune de Missiriac sur le devenir du territoire communal.

Deuxième partie : les questions induites par l'étude du dossier et les observations exprimées lors de l'enquête publique

Cette partie est réalisée à la lumière des observations du public, des avis des personnes publiques associées et en continuité de la synthèse qui précède.

Sur la complétude du plan local d'urbanisme :

Le plan local d'urbanisme comprend les documents exigés au regard de l'article 123-1 du Code de l'urbanisme. La partie annexes devra comprendre les documents graphiques opposables aux tiers pour l'exécution de tous travaux, en application de l'article R 151-53 (8^e alinéa) :

- La cartographie du zonage d'assainissement des eaux pluviales en attente d'approbation.
- La cartographie du zonage d'assainissement des eaux usées lorsqu'il aura été révisé.

A titre complémentaire, les documents permettant la bonne information du public :

- Un dossier présentant l'inventaire agrégé des zones humides. Le règlement graphique comprend deux types de zones humides, l'inventaire effectué par le SAGE d'une part, les investigations localisées sur le zonage 1AU d'autre part. Il semble qu'un inventaire ait été réalisé en 2006, complété ensuite en 2020. En tout état de cause, le règlement graphique ne permet de visualiser de la meilleure manière les zones humides, en raison du choix retenu pour la représentation. La méthodologie employée n'est pas connue. Il serait souhaitable que le projet de PLU contienne une cartographie grand format de présentation du zonage humide.
- Un dossier présentant l'inventaire complet des changements de destination, ainsi que la méthode de sélection employée. Le rapport de présentation (Tome 3) fait état de quatre changements de destination localisés dans les hameaux de Trélan et Quelneuc. Or, il s'avère que le règlement graphique indique d'autres changements de destination dans les hameaux de La Hennelaye (3), Le Couëdic (1), La Pagdolaye (1), entre autres.

Les points concernant le règlement graphique :

- La mention complète des hameaux non identifiés serait grandement de nature à améliorer la qualité de la carte graphique. A titre d'exemple, le nom des hameaux de « Blouzereuil » (captage d'eau identifié à ce nom de hameau) ou le lieu-dit « Les Roches Noires » (espace urbanisé conséquent) sont manquants, entre autres. La recommandation est de procéder à une mise à jour complète.
- Notification d'une erreur de représentation du captage d'eau potable de Blouzereuil : la couleur vert foncé permet de bien identifier le périmètre de protection du captage. En revanche, la légende correspondante au captage d'eau ne correspond pas. La recommandation est de procéder à la vérification de l'exactitude de l'ensemble des légendes.
- La lisibilité de la carte graphique reste très moyenne. Les choix retenus pour représenter les différents zonages (couleur, graphisme associé) sont de nature à créer une forme de confusion générale. Les zonages urbanisés du bourg et de « La Gaudinaye », les zonages agricole et naturel sont bien identifiables, ensuite c'est beaucoup plus difficile. Le zonage humide n'est pas assez différencié pour apparaître clairement aux yeux du lecteur de la carte graphique.
- Les espaces d'urbanisation densifiée de « La Noë Morgan », « Les Roches Noires », « Le Pray » ne se différencient pas fondamentalement de l'espace urbanisé de « La Gaudinaye », et ont en conséquence vocation à être affectés d'un zonage Ub.

- La cartographie présente un zonage naturel conséquent, tout en sachant que le bassin versant du ruisseau central qui part du bourg constitue bien un zonage naturel. De larges espaces affectés du zonage naturel ont vocation à être requalifiés en zonage agricole. Ceci concerne le zonage naturel qui se trouve entre les routes départementales 168 et 776 au départ de Malestroit, également le zonage naturel qui se situe au nord d'une ligne La Hennelaye, Le Haut Couëdic, La Marionnais, le bourg. A titre d'exemple, le plateau agricole situé au nord du château Le Guen, assez éloigné du bassin versant du ruisseau central a vocation à être affecté d'un classement agricole. La recommandation est que la commission urbanisme s'approprie le sujet et fasse l'examen de la situation.
- Les périmètres de réciprocité autour des exploitations agricoles doivent idéalement figurer sur la cartographie, tout en sachant qu'ils existent dans un document séparé. Le tracé des périmètres de réciprocité est susceptible de faire apparaître des bâtiments pouvant changer de destination à l'intérieur des périmètres, ainsi que des habitations anciennes qui pourraient être rénovées de droit, sans même qu'elles aient été étoilées.

Les points concernant le règlement littéral :

- Le règlement des zones agricole et naturel ne fait pas référence à l'article 111-3 du Code Rural sur la réciprocité. Le règlement en matière de constructions à proximité des sièges d'exploitation est beaucoup trop restrictif, dans le sens où il crée une interdiction de toute construction à moins de 100 mètres de tout bâtiment agricole. Cette disposition est susceptible de pénaliser les agriculteurs eux-mêmes, dans le sens où ils ne pourraient pas réhabiliter d'anciennes habitations qui leur seraient utiles pour l'habitat au motif qu'elles sont situées dans les périmètres sanitaires. Le changement de destination, ainsi que la rénovation d'habitations anciennes doivent pouvoir rester possible dans les périmètres sanitaires, sachant que la CDPENAF fera l'examen au cas par cas des projets de transformation. Sur ce sujet, il est demandé de faire une application rigoureuse de la Charte de l'agriculture et de l'urbanisme du Morbihan⁽¹⁾ et de modifier le règlement en conséquence.
- Sur le sujet du développement commercial, il est demandé d'intégrer les observations formulées par la CCI du Morbihan, sachant qu'elles apportent une clarification au règlement en matière de développement commercial et sont dans l'intérêt de la commune. Il est demandé par extension de faire l'examen général des observations se rapportant au règlement littéral, provenant des personnes publiques associées et qui auraient vocation à être intégrées au règlement littéral.
- La date de référence que la commune retient pour l'application de la règle relative à l'extension limitée des habitations (50% de l'emprise au sol de l'existant, sans pouvoir dépasser 50 m²). La commune semble vouloir retenir la surface au plancher à la date d'entrée en vigueur du nouveau plan local d'urbanisme. Il n'y a pas de contre-indication à retenir cette option, sauf à ce que des extensions aient déjà été faites sur certaines habitations depuis l'entrée en application du plan local d'urbanisme en 2011.

(1) La charte de l'urbanisme et de l'agriculture du 13 février 2020 (2^e version), constitue un socle solide pour la protection des activités agricoles, tout en apportant des réponses à la manière dont les résidents vont pouvoir développer des projets de restauration du bâti existant et cohabiter avec les exploitants au sein des hameaux. Elle permet d'appréhender de multiples sujets que la commune de Missiriac est fortement susceptible de rencontrer dans l'espace agricole non-constructible : les modalités de définition des périmètres de protection sanitaire des exploitations, le développement de la production d'énergie, la notion d'exploitation agricole professionnelle, la création d'un logement de fonction, les changements de destination avec la possibilité associée pour les tiers d'établir des servitudes notariées lorsque le projet se situe dans le périmètre sanitaire, la possibilité d'une extension limitée des habitations, les conditions de la création d'annexes, entre autres sujets.

Questions complémentaires :

- Comment la commune appréhende t-elle le sujet de la maîtrise foncière qui va dicter la déclinaison opérationnelle de son projet de développement urbain pour les dix prochaines années ?
- La commune envisage t-elle d'instituer un droit de préemption urbain sur le zonage constructible (zonages U et AU), également par extension un droit de péremption qui pourrait concerner les commerces, afin qu'ils ne soient pas reconvertis en logements ?

En conclusion, l'enquête publique révèle que le projet de révision du plan local d'urbanisme engagé par la municipalité fait l'objet d'une relative acceptation. Compte tenu de la position géographique intérieure au Morbihan, de la densité de population moyennement élevée (87 hab / km²), de son caractère encore très agricole et rural, ainsi que de la pression foncière moins forte pour l'urbanisation, les enjeux sont d'autant réduits.

Il n'en demeure pas moins que la commune de Missiriac va devoir passer d'un développement de l'habitat qui était jusqu'alors diffus sur le territoire communal à un développement quasi-exclusivement centré sur la périphérie du bourg. L'analyse du projet conduit à un questionnement de la commune sur les divers sujets d'urbanisme inhérents au projet engagé par la municipalité de révision de son plan local d'urbanisme.

Le pétitionnaire est invité, dans un délai de quinze jours, à produire les réponses qu'il entend apporter à toutes ces observations et à préciser la suite qu'il entend réserver aux propositions et aux interrogations formulées.

Missiriac, le 17.07.2023
Pour la commune de Missiriac, pétitionnaire,
M^{me} Christelle Marcy, Maire



Missiriac, le 17.07.2023
Le commissaire-enquêteur,
M. Jean-claude Foucraut



Propositions de réponses à apporter au commissaire enquêteur

Complétude du PLU :

Les zonages d'assainissement seront joints aux annexes du PLU : zonage assainissement des EU validé / zonage assainissement des eaux pluviales projeté.

A titre complémentaire, les documents permettant la bonne information du public

Inventaire des zones humides :

Une cartographie grand format des zones humides (celles validées par le SAGE + celles recensées suite à l'inventaire complémentaire réalisé sur les zones de projets) a été jointe en annexe 7E.

La méthode utilisée pour le recensement complémentaire est jointe dans le document produit par EF Etudes joint dans cette même annexe.

Le BE propose d'utiliser des représentations permettant de mieux distinguer les 2 types de zones humides.

Changements de destination

Deux types de changements de destination ont été identifiés :

7 ouverts à tous respectant systématiquement une distance de plus de 100 mètres des installations ou bâtiments agricoles. Le Tome 3 du rapport de présentation précise la méthodologie et les bâtiments identifiés à partir de la page 5.

4 autres bâtiments, cette fois-ci au cœur ou aux proches abords d'exploitations, ont été identifiés de manière à permettre leur transformation par le monde agricole pour un usage soit de logement de fonction soit de gîte. Les exploitations de la commune ont été sollicités pour établir la liste des bâtiments identifiés. Les justifications sont apportées pour ces 4 bâtiments à partir de la page 14 du tome 3 du rapport de présentation.

Le règlement graphique :

Le BE propose de corriger les anomalies ou les problématiques de lisibilité qui ont été relevées par le commissaire enquêteur au niveau de cette pièce avant l'approbation du PLU.

Les Hameaux :

La Gaudinaye est l'unique hameau qui a été identifié car le seul à regrouper les critères lui permettant d'être identifié et correspondant aux règles fixées par le DOO du SCOT (*densité, cœur historique, nombre de logements, desserte par le réseau assainissement, ...*).

Ce choix a d'ailleurs été validé par le PETR en charge de l'application des objectifs du SCOT.

Choix des zonages agricoles et naturels

Le classement en zones naturelles du PLU de surfaces correspondant par ailleurs à des parcelles présentant un usage agricole a pour but de préserver les sites sensibles du point de vue environnemental et paysager.

Il a également pour but de prendre en compte la présence de nombreux sites présentant un intérêt archéologique.

Choix du non report des périmètres de réciprocité

Ce choix est volontaire.

Si les plans ont été élaborés en faisant apparaître ces éléments de manière à éviter les éventuels impacts des projets sur l'Activité agricole au sens large. Ces données restent valables à un instant « T » et peuvent être amenées à évoluer dans le cadre de l'arrêt d'une exploitation ou son agrandissement. Faire apparaître ces informations sur un plan opposable e qui a une valeur réglementaire est gênant car elles peuvent induire en erreur (si la situation a évolué) un futur pétitionnaire et le service instructeur.

Ces informations sont, de plus, mentionnées sur d'autres pièces du PLU.

La non référence à l'article L 113-1 du code rural

Cette référence n'est pas nécessaire car l'identification des changements destination retenus a tenu compte des périmètres de réciprocité.

Cela évite que des pétitionnaires puissent se lancer dans un projet et avancent des frais pour un projet (recours à un architecte, étude de filière SPANC, ...) qui n'obtiendrait pas un avis conforme au moment du dépôt du permis de construire faute du respect d'un recul suffisante d'une structure agricole.

Droit de préemption commercial

A mon sens l'instauration d'un droit de préemption commercial n'est pas forcément adaptée sur un territoire comme Missiriac où le nombre de commerces reste limité.

En revanche pour protéger le Bar / Tabac d'un changement de destination vers un usage résidentiel, un linéaire commercial a été identifié devant ce commerce qui est le seul dont la commune n'a pas la maîtrise foncière. Le règlement écrit interdit le changement de destination du rez-de-chaussée commercial en logement pour une durée minimale de 5 ans.

La date de référence pour l'application de la règle concernant les extensions

A mon sens, l'emprise à prendre en compte à la date d'approbation du PLU révisé est plus simple à gérer pour le service instructeur.

Remonter à 2011 n'est à mon avis pas gérable. Le service instructeur ne sera pas en capacité de vérifier l'existence de projets d'extension(s) notamment quand les projets remontent à plus de 5 ou 10 ans.

Droit de préemption urbain

Le BE propose à la commune d'instaurer ce DPU sur toutes les zones et AU de manière à faciliter l'acquisition foncière de terrains supports de zones de projets dont elle n'aurait pas la maîtrise.



**CERTIFICAT D’AFFICHAGE
DE L’AVIS D’ENQUÊTE PUBLIQUE CONJOINTE**

**portant sur les projets de révision n°1 du PLU et l’élaboration du
zonage d’assainissement pluvial communal**

Madame Christelle MARCY, Maire de MISSIRIAC, certifie que l’avis d’enquête publique relative à la modification n° 1 du Plan local d’Urbanisme (PLU) et l’élaboration du zonage d’assainissement pluvial communal de la commune de missiriac, a été publié, par voie d’affiche, à la mairie et dans 14 autres lieux (voir plan et photos joints) à compter du 02 juin 2023 et pendant toute la durée de l’enquête soit jusqu’au lundi 10 juillet 2023.

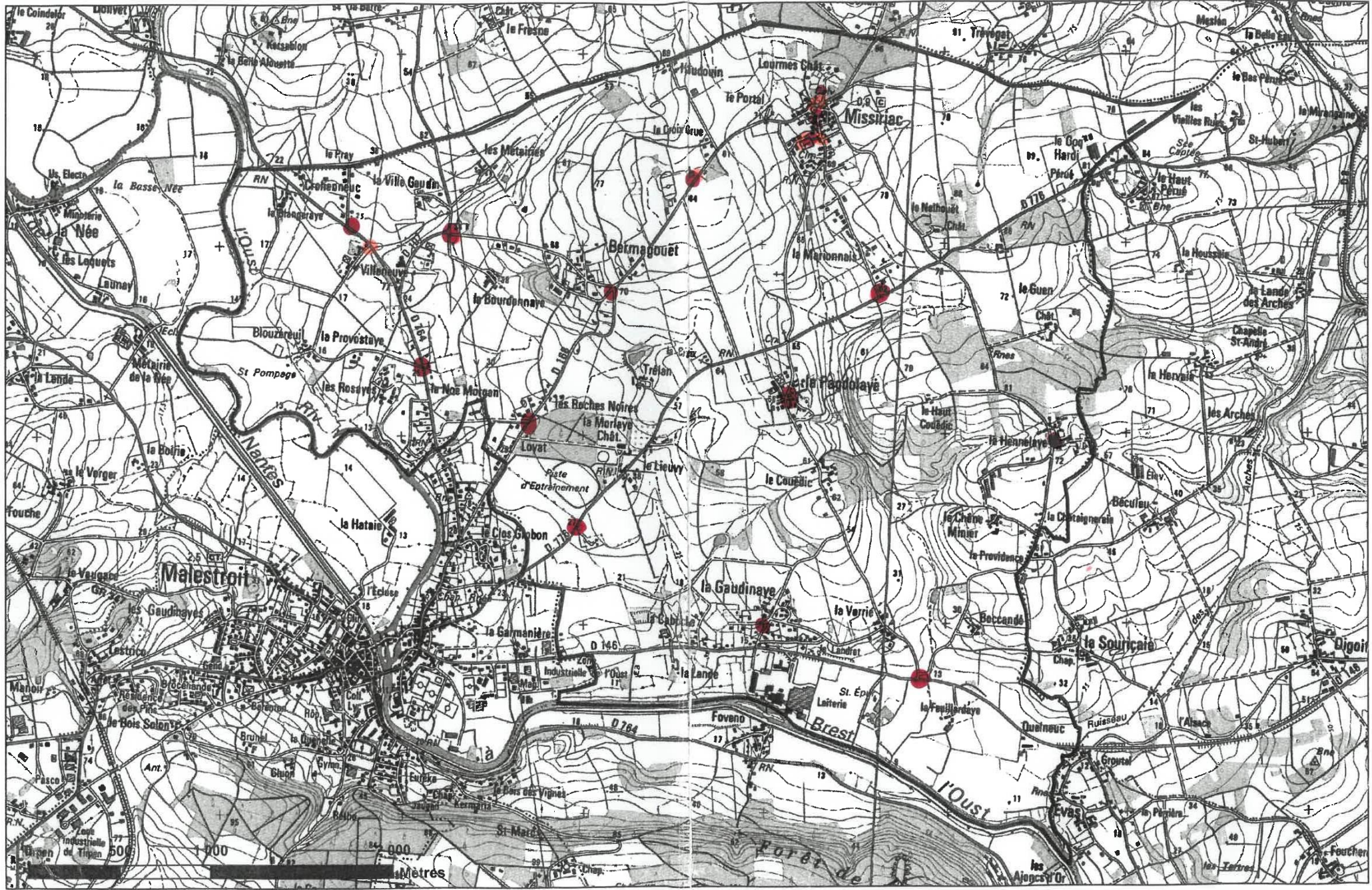
Fait à MISSIRIAC, le 10 juillet 2023

Le Maire,
Christelle MARCY



MISSIRIAC

● Points d'affichage



Ouest-France Morbihan
Vendredi 19 mai 2023

Commune de MISSIRIAC
Révision du Plan local d'urbanisme
et l'élaboration du zonage
d'assainissement pluvial communal

**AVIS D'ENQUÊTE
PUBLIQUE CONJOINTE**

Par arrêté n° 2023-05-02 du 10 mai 2023, Mme le Maire, Christelle Marcy, a ordonné l'ouverture d'une enquête publique conjointe portant sur les projets de révision n° 1 du Plan local d'urbanisme (PLU) et l'élaboration du zonage d'assainissement pluvial communal.

Il sera procédé à une enquête publique pour une durée de 34 jours à compter du lundi 5 juin 2023 à 9 h 00 jusqu'au samedi 8 juillet 2023 à 12 h 00.

Les pièces des dossiers, les registres d'enquête, l'arrêté et l'avis d'enquête publique conjointe seront tenus à la disposition du public en mairie de Missiriac en version papier ou numérique (un poste informatique sera mis à disposition) aux jours et heures d'ouverture de la mairie : les lundis, mardis, mercredis (semaines impaires), jeudis, vendredis : de 9 h 00 à 12 h 00 et de 14 h 00 à 17 h 00, et les mercredis (semaines paires) : de 9 h 00 à 12 h 00.

Ces pièces sont également consultables sur le site internet de la commune à l'adresse suivante :

<https://mairiemissiriac.fr>

Rubrique Urbanisme - Nouveau PLU.

Ce présent avis sera à nouveau publié dans les huit jours suivant le début de l'enquête dans les journaux Ouest France et les Infos du Pays de Ploërmel.

Les observations et propositions seront soit :

- consignées sur les registres d'enquête : consignées manuellement sur les registres d'enquête ouverts à cet effet

- adressées par écrit au commissaire enquêteur à l'adresse suivante : mairie de Missiriac, M. le Commissaire enquêteur, 6, rue Edouard-Rolland, 56140 Missiriac, - adressées par voie électronique à l'adresse dédiée suivante : enquete-plu@missiriac.fr

Elles seront quotidiennement annexées aux registres d'enquête publique.

M. Jean-Claude Foucraut a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par le président du tribunal administratif de Rennes. Il assurera les permanences à la mairie aux dates et heures suivantes :

- vendredi 9 juin 2023 de 14 h 00 à 17 h 00,

- samedi 24 juin 2023 de 9 h 00 à 12 h 00,

- vendredi 30 juin 2023 de 14 h 00 à 17 h 00,

- samedi 8 juillet 2023 de 9 h 00 à 12 h 00, et recevra les observations sur les projets.

À l'issue de l'enquête, des copies du rapport et des conclusions d'enquête seront tenues à la disposition du public pendant 1 an après l'issue de l'enquête à la mairie et sur le site internet à l'adresse suivante :

<https://mairiemissiriac.fr>

rubrique Urbanisme - nouveau PLU.

Les dossiers éventuellement modifiés pour tenir compte des observations, des avis formulés et des conclusions du commissaire enquêteur, seront soumis au conseil municipal et aux organes décisionnels de l'Etat.

Ouest-France 07/06/2023
Avis administratifs

Commune de MISSIRIAC
6, rue Edouard-Rolland
56140 MISSIRIAC

**AVIS D'ENQUÊTE
PUBLIQUE CONJOINTE**
Portant sur la révision du Plan local
d'urbanisme et l'élaboration du
zonage d'assainissement
pluvial communal

Par arrêté n° 2023-05-02 du 10 mai 2023, Mme le Maire, Christelle Marcy, a ordonné l'ouverture d'une enquête publique conjointe portant sur les projets de révision n° 1 du Plan local d'urbanisme (PLU) et l'élaboration du zonage d'assainissement pluvial communal.

Il sera procédé à une enquête publique pour une durée de 34 jours à compter du lundi 5 juin 2023 à 9 h 00 jusqu'au samedi 8 juillet 2023 à 12 h 00.

Les pièces des dossiers, les registres d'enquête, l'arrêté et l'avis d'enquête publique conjointe seront tenus à la disposition du public en mairie de Missiriac en version papier ou numérique (un poste informatique sera mis à disposition) aux jours et heures d'ouverture de la mairie : les lundis, mardis, mercredis (semaines impaires), jeudis, vendredis : de 9 h 00 à 12 h 00 et de 14 h 00 à 17 h 00, et les mercredis (semaines paires) : de 9 h 00 à 12 h 00.

Ces pièces sont également consultables sur le site internet de la commune à l'adresse suivante :

<https://mairiemissiriac.fr> - Rubrique Urbanisme - Nouveau PLU.

Ce présent avis sera à nouveau publié

dans les huit jours suivant le début de l'enquête dans les journaux Ouest-France et les Infos du Pays de Ploërmel.

Les observations et propositions seront soit :

- consignées sur les registres d'enquête : consignées manuellement sur les registres d'enquête ouverts à cet effet

- adressées par écrit au commissaire enquêteur à l'adresse suivante : mairie de Missiriac, M. le Commissaire enquêteur, 6, rue Edouard-Rolland, 56140 Missiriac, - adressées par voie électronique à l'adresse dédiée suivante : enquete-plu@missiriac.fr

Elles seront quotidiennement annexées aux registres d'enquête publique.

Mr Jean-Claude Foucraut a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par le président du tribunal administratif de Rennes. Il assurera les permanences à la mairie aux dates et heures suivantes : vendredi 9 juin 2023 de 14 h 00 à 17 h 00, samedi 24 juin 2023 de 9 h 00 à 12 h 00, vendredi 30 juin 2023 de 14 h 00 à 17 h 00, samedi 8 juillet 2023 de 9 h 00 à 12 h 00 et recevra les observations sur les projets.

À l'issue de l'enquête, des copies du rapport et des conclusions d'enquête seront tenues à la disposition du public pendant 1 an après l'issue de l'enquête à la mairie, et sur le site internet à l'adresse suivante :

<https://mairiemissiriac.fr> - rubrique Urbanisme - nouveau PLU.

Les dossiers éventuellement modifiés pour tenir compte des observations, des avis formulés et des conclusions du commissaire enquêteur, seront soumis au conseil municipal et aux organes décisionnels de l'Etat.

Département du Morbihan

Commune de Missiriac

PROCES - VERBAL DES OPERATIONS

Référence :

Enquête publique concernant le projet de révision du plan local d'urbanisme.

Les actes relatifs à la procédure administrative :

- 18/04/2023 : nomination de M. Jean-Claude Foucraut, Ingénieur agronome, en qualité de commissaire-enquêteur, aux fins d'assurer la réalisation de l'enquête publique.
- 10/05/2023 : arrêté de M^{me} Christelle Marcy, maire de Missiriac, ordonnant l'ouverture d'une enquête publique.

Les formalités de publicité ont été effectuées sous les formes suivantes :

- affichage de l'arrêté municipal sur le panneau réservé à cet effet à la mairie de Missiriac.
- publication de l'arrêté municipal sur le site internet de la mairie, ainsi que l'avis d'enquête.
- publication d'un avis d'enquête publique dans le journal "Ouest France" aux dates du 19 mai (1^{er} avis) et 7 juin 2023 (2^e avis), ainsi que dans la gazette "Les Infos du Pays de Ploërmel", éditions n° 2468 du 17 au 23 mai (1^{er} avis) et n° 2471 du 7 au 13 juin 2023 (2^e avis).
- affichage d'un avis d'enquête publique au format A2 (42 x 59,4 cm) de couleur jaune fluo, avec un texte conforme au règlement du 24 avril 2012, à l'entrée de la mairie, sur le panneau d'affichage réservé à cet effet à la mairie, ainsi qu'en treize points du territoire communal.

Le dossier était consultable en dématérialisé sur le site internet de la mairie <https://mairiemissiriac.fr> et la possibilité était ouverte au public d'envoyer ses observations à l'adresse de messagerie suivante : enquete-plu@missiriac.fr.

Le dossier d'enquête a été déposé à la mairie de Missiriac durant 34 jours consécutifs, du lundi 05 juin au samedi 08 janvier 2023 à 12h. Le commissaire-enquêteur a reçu personnellement les observations du public à la mairie de Missiriac les jours suivants :

- le vendredi 09 juin 2023 de 14h à 17h
- le samedi 24 juin 2023 de 9h à 12h.
- le vendredi 30 juin 2023 de 14h à 17h
- le samedi 08 juillet 2023 de 9h à 12h.

Le registre d'enquête a été coté et paraphé par le commissaire-enquêteur le jeudi 25 mai 2023, clos par lui-même le 08 juillet 2023 à 12h et emporté. Les observations ont été consignées dans un procès-verbal remis lors d'une rencontre avec le pétitionnaire en date du 17/07/2023. Le pétitionnaire a ensuite répondu dans un mémoire en réponse parvenu le 25/07/2023.

Le registre d'enquête, ainsi que le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur ont été adressés le 10 août 2023 à M^{me} le maire de Missiriac. Une copie du mémoire sera adressée à M le Préfet du Morbihan et au Tribunal Administratif de Rennes.

Fait à Questembert, le 10 août 2023
Le commissaire-enquêteur,
M. Jean-Claude Foucraut



