

Pièce n° 2 : Rapport de Présentation  
Tome 3 – Justifications et explications des  
choix retenus

Révision n° 1 du PLAN LOCAL D' URBANISME



## Sommaire

1 – Justifications du Projet d'Aménagement et de Développement Durables	p 1
1-1 Objectifs démographiques : atteindre 1250 habitants à l'horizon 2032-2033, tout en veillant à préserver une mixité de population	p 1
1-2 Un projet résidentiel dont le rythme d'accueil s'inscrit dans la continuité de celui enregistré entre 2010-2019, valorisant davantage le potentiel foncier et immobilier	p 2
1-3 Préserver une offre d'équipements répondant aux besoins de la population	p 14
1-4 Maintenir la dynamique du territoire / Intégrer la politique économique communautaire	p 14
1-5 Mobilités et déplacements : Sécuriser / Limiter les déplacements motorisés	p 18
1-6 Préserver la richesse écologique du territoire / Préserver la ressource / valoriser le cadre de vie	p 19
1-7 La prise en compte des risques prévisibles et des nuisances	p 19
1-8 Développer les moyens de communications numériques	p 20
2 – Justifications des Orientations d'Aménagement et de Programmation	p 21
3 – Motifs des choix réglementaires (zonage et limites administratives – règlement)	p 22
3-1 Les différentes zones créées	p 22
3-2 Caractéristiques des zones (localisation, forme urbaine, fonction ...)	p 22
3-3 Motivations des principes réglementaires et de leurs limitations	p 27
3-4 Création de secteurs spécifiques / Mise en place de dispositions particulières	p 35
4 – Evolutions des règles	p 37
4-1 Evolutions liées aux évolutions réglementaires depuis l'approbation du PLU en 2011	p 37
4-2 Evolutions particulières issues de la volonté communale	p 38
5 – Le projet de PLU et les documents supra-communaux s'imposant à lui	p 39
6 – Quelques indicateurs destinés à assurer le suivi des projets	p 40
6-1 Objectifs démographiques	p 40
6-2 Objectifs d'accueil de logements	p 40
6-3 Dynamique économique	p 42
6-4 Dynamique des activités touristiques et de loisirs	p 42
7 – Evolution du tableau des surfaces	p 43

# 1 - Justifications du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

## Les grandes orientations retenues dans le cadre du PADD :

*Objectifs démographiques : atteindre 1250 habitants à l'horizon 2032-2033, tout en veillant à préserver une mixité de population,*

*Un projet résidentiel dont le rythme d'accueil s'inscrit dans la continuité de celui enregistré entre 2010 et 2019, valorisant davantage les potentiel foncier et immobilier,*

*Préserver une offre d'équipements répondant aux besoins de la population,*

*Maintenir la dynamique du territoire / Intégrer les choix communautaires,*

*Mobilité et déplacements : limiter les déplacements motorisés et individuels,*

*Préserver la richesse écologique du territoire / préserver les ressources / Valoriser le cadre de vie,*

*Prendre en compte les risques et nuisances connus de manière à ne pas accroître les biens et personnes exposées,*

*Favoriser l'accès aux moyens de communications numériques.*

*Au travers de ces objectifs, la commune de Missiriac souhaite organiser le développement de son territoire en intégrant les choix politiques retenus aux échelles de la communauté de communes Oust Brocéliande Communauté et du Pays de Ploërmel, tout en préservant la qualité de son cadre de vie.*

### 1-1 Objectifs démographiques : atteindre 1250 habitants à l'horizon 2032-2033, tout en veillant à préserver une mixité de population,

- Se fixer un objectif de croissance de + 0,75% en moyenne par an, de manière à atteindre une population de l'ordre de 1250 habitants à l'horizon 2032-2033

La collectivité souhaite poursuivre sa croissance démographique. Elle s'est fixée un objectif de croissance de + 0,75%/an correspondant à celui fixé comme objectif par le SCOT du Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne pour les communes « pôles de proximité » comme Missiriac.

Cet objectif lui permet d'envisager une croissance démographique moyenne annuelle de l'ordre d'une dizaine d'habitants complémentaires.

La commune de Missiriac pourrait ainsi atteindre une population de l'ordre de 1250 habitants à l'horizon 2032-2033, soit 10 ans après l'approbation du PLU révisé.

Ce rythme d'accueil est légèrement inférieur à celui enregistré sur la dernière période intercensitaire édité par les services de l'INSEE (+ 0,9%/an entre 2013 et 2019). En revanche, cet accroissement annuel d'une dizaine d'habitants complémentaires correspond à la croissance démographique moyenne annuelle enregistrée sur la grande période comprise entre 1968 et 2019.

*Atteindre une population de 1250 habitants à l'horizon 2032-2033 est une nécessité pour assurer le maintien de la dynamique communale au sens large, et préserver son attractivité.*

- Concernant le souhait de préserver la mixité de population

Même si la collectivité ne s'est pas fixée d'objectifs chiffrés, son projet proposant des possibilités d'accueil diversifiées (*logements neufs en centre-bourg et au niveau du Hameau de La Gaudinaye, mise en valeur du patrimoine bâti existant, offre locative sociale, ...*) vise à répondre aux besoins du plus grand nombre et ainsi maintenir une mixité de population.

*Les élus ont conscience qu'une offre diversifiée de façon générale est nécessaire pour :*

*... assurer une certaine rotation démographique nécessaire au fonctionnement des équipements notamment scolaires,*

*... répondre aux besoins résidentiels de la population dans son ensemble quel que soit son statut, ses revenus et son âge.*

## 1-2 Un projet résidentiel dont le rythme d'accueil s'inscrit dans la continuité de celui enregistré entre 2010 et 2019, valorisant davantage les potentiel foncier et immobilier

- Concernant le souhait d'accueillir 75 nouveaux logements à l'horizon 2032-2033

La commune s'est fixée comme objectif la création de 70 logements neufs d'ici 2032-2033, soit une moyenne de 7 logements par an, mais aussi la valorisation sur l'ensemble de la période de 5 bâtiments / logements existants (*réinvestissement de logements vacants de longue date, transformation d'anciens bâtiments ruraux pour les transformer en logement suite à un changement de destination*).

*Cet objectif est cohérent ...*

*... avec l'accroissement résidentiel enregistré sur la période 2010-2019 : la commune a accueilli 75 nouveaux logements sur cette période,*

*... avec les objectifs fixés pour la commune par le SCOT du Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne (objectif : + 140 logements entre 2015 et 2035, soit une moyenne de 7 logements par an) et par le Programme Local de l'Habitat approuvé à l'échelle d'Oust Brocéliande Communauté (42 logements sur les 6 ans du PLH 2020 - 2025),*

*... avec la pression résidentielle enregistrée sur le territoire de la région de Malestroit,*

*... avec les besoins croissants de logements nécessaires pour accueillir la main-d'œuvre dont les entreprises du territoire ont besoin (les entreprises ont du mal à recruter faute de logements disponibles pour accueillir leurs salariés),*

*... avec les objectifs de croissance démographique retenus par la collectivité.*

*Cet objectif intègre non seulement le développement d'une offre de logements neufs mais vise également à valoriser les possibilités offertes par le « gisement immobilier », même si ce dernier est très limité sur le territoire de Missiriac.*

*En effet, le phénomène de vacance est très modéré : seuls une dizaine de logements ont été identifiés comme potentiellement vacants, et la présence agricole encore soutenue au sein de l'espace rural limite le potentiel des anciens bâtiments agricoles ou ruraux qui peuvent être identifiés pour être transformés en logements.*

- Un projet recentré sur le bourg mais qui ne néglige pas pour autant l'espace rural

L'essentiel de l'accueil de logements est envisagé en centre-bourg. En revanche, quelques possibilités de développement urbain ont également été offertes au niveau du hameau constitué de La Gaudinaye, sous forme d'une densification de l'espace déjà urbanisé.

Rappelons que la création de logements au sein de l'espace rural a été très importante sur la période 2010 - 2019 : 38 des 75 logements accueillis (50%). Elle répond à une demande encore soutenue sur le territoire.

En dehors des quelques logements qui pourraient être créés au niveau du hameau de La Gaudinaye, seule la création de logements de fonction agricole sera possible sur le reste de l'espace rural ainsi que la transformation de quelques anciens bâtiments représentatif du patrimoine rural local préalablement identifiés.

Enfin, des possibilités ont été ouvertes de manière à permettre, même si c'est de manière encadrée, l'évolution des logements existants (*possibilité d'extension, création d'annexes dans les limites fixées par la Charte Agriculture et Urbanisme du Morbihan*).

*L'accueil recentré sur le bourg est un moyen d'assurer le maintien voire le développement de sa dynamique générale.*

*Ce choix géographique d'accueil participe à l'intégration des nouveaux habitants à la vie communale. Il incite à la fréquentation des commerces, services de proximité mais aussi des équipements (scolaires, culturels, sportifs, ...).*

*Il valorise les investissements réalisés par la collectivité pour la mise en place et le développement des différents équipements et des réseaux.*

*Cet objectif s'inscrit complètement dans la politique de développement urbain que s'est fixé le Pays de Ploërmel et sa transcription dans le SCOT, document avec lequel le projet de PLU révisé doit être compatible ...*

*Ce dernier invite à un recentrage sur les 65 points de centralités du territoire (correspondant aux centres-bourgs et centres-villes), mais ouvre néanmoins une possibilité de densification urbaine des « hameaux constitués » limitée à une densification du tissu existant. La définition du hameau constitué a été néanmoins en cadrée : ensemble urbain regroupant plus de 10 logements, organisation compacte, dont la desserte par les réseaux est suffisante ... auquel seul le Hameau de La Gaudinaye correspond à l'échelle de Missiriac.*

*En limitant les développements en dehors du bourg, on limite également les impacts sur le milieu naturel, sur le paysage, mais aussi sur l'activité agricole au sens large.*

*Ce choix va favoriser la réduction de certains déplacements motorisés, notamment ceux à destination des équipements.*

*Les quelques possibilités ouvertes au sein de l'espace rural permettent néanmoins de répondre aux besoins et aux souhaits d'une partie de la population. Elles permettent indirectement de diversifier l'offre de logements sur le territoire communal et sont garants de mixité.*

- **Concernant l'inscription d'un objectif de logements à créer par valorisation du « gisement immobilier » ...**

Même si le gisement immobilier est faible (*une vingtaine de possibilités identifiées dans le cadre du diagnostic établi en juin 2020*), il est prévu qu'une partie des logements créés correspondent, soit au réinvestissement de logements vacants de longue date, soit à la transformation en logements / bâtiments anciens en pierres préalablement identifiés (*anciennes granges ou étables, dépendances de châteaux, bâtiments ruraux, ...*).

Il est également prévu des possibilités d'évolutions pour les logements existants implantés au sein de l'espace rural, qu'ils soient liés ou non à une activité agricole (*possibilités d'extensions et de création d'annexes*) même si elles restent encadrées.

*La valorisation du « gisement immobilier » (vacance, bâtiments identifiés pour permettre leur changement de destination vers un usage de résidentiel) et les possibilités d'évolutions offertes aux logements existants implantés au sein de l'espace rural permettent ...*

*... de limiter la consommation foncière d'espaces agricoles ou naturels et les impacts induits liés à la création de logements neufs,*

*... de réduire la pression sur l'activité agricole,*

*... de réhabiliter, valoriser un patrimoine bâti traditionnel souvent de qualité,*

*... de permettre une adaptation des logements existants aux besoins évolutifs des populations sans avoir recours systématiquement à la création de logements complémentaires.*

- **Concernant le choix de répartition des objectifs résidentiels : part logements neufs / part des logements créés issus d'une valorisation du gisement immobilier ...**

Si la part représentée par valorisation du « gisement immobilier » (*un peu moins de 7%*) peut apparaître faible, elle correspond au potentiel identifié dans le cadre du diagnostic.

En effet, non seulement le potentiel valorisable est limité mais on sait également d'ores et déjà que tous les bâtiments identifiés pour permettre leur changement de destination, ne seront pas forcément valorisés.

- **Concernant le souhait de valoriser le « gisement immobilier », en identifiant et en permettant le changement de destination de bâtiments en pierres préalablement identifiés au sein de l'espace rural :**

*Ce choix permet de :*

*- diversifier l'offre d'accueil en offrant des possibilités au sein de l'espace rural,*

*- d'offrir une alternative à la construction neuve,*

*- de sauvegarder et valoriser le patrimoine rural représentatif des campagnes morbihannaises et participant à sa richesse et son identité, ... etc.*

- **Concernant le choix des bâtiments retenus comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination ouvert à tous :**

Même si les élus ont souhaité identifier le plus grand nombre de bâtiments pouvant changer de destination de manière à permettre la valorisation de ce patrimoine bâti traditionnel, pour arrêter cette liste, plusieurs critères ont été retenus. Cette sélection doit appréhender les éventuels impacts négatifs que le changement de destination des bâtiments identifiés pourrait générer (*contraintes pour le monde agricole, impacts pour les finances locales liés à la nécessité de créer une desserte par les réseaux ou leur renforcement, ...*).

Pour qu'un bâtiment puisse être retenu, il faut que l'ensemble des critères puissent être respectés :

***- la destination du bâtiment : le bâtiment identifié est-il un logement ou a-t'il été un logement ?***

*Si oui, l'identification n'est pas forcément nécessaire, sa réhabilitation ne correspond pas à un changement de destination mais à une simple rénovation. On peut éventuellement avoir recours à une identification en cas de doute ou quand aucun élu n'est capable d'assurer que le bâtiment en question a bien été utilisé en logement.*





Bermagouet



Bermagouet



Les Rosayes

Exemples de 3 bâtiments non retenus car connus pour avoir été des logements

- **Le caractère « architectural » du bâtiment** : les bâtiments identifiés sont tous des bâtiments anciens en pierre caractéristiques de l'architecture locale. Ainsi même les anciens bâtiments agricoles en parpaings et ou en tôle ne peuvent être identifiés.

- l'Etat du bâtiment : les bâtiments identifiés ne doivent pas pouvoir être qualifiés de ruines.



La Bourdonnaye : l'état du bâtiment ne permet plus d'envisager sa rénovation.

- Les bâtiments doivent présenter une **surface suffisante** car le changement de destination ne peut pas s'accompagner d'extension (du moins dans un premier temps : pas tant que le bâtiment n'a pas acquis une sous destination logement). Ainsi certains bâtiments agricoles traditionnels de petite taille n'ont pas été retenus.



La Pagdolaye : exemple d'un bâtiment jugé de trop petite taille et volume

- **L'éloignement suffisant des bâtiments / installations agricoles en activité** : les bâtiments identifiés sont tous à plus de 100 mètres de bâtiments d'exploitation / installations agricoles en activité. Certains présentant un intérêt architectural n'ont pu être retenus car trop proches de bâtiments agricoles exploités.



La Pagdolaye / Le Chêne Minier

Exemples de bâtiments non retenus car compris dans les périmètres d'isolement de 100 m à respecter aux abords d'un bâtiment ou d'une installation agricole en activité

- **Les éventuels impacts sur le monde agricole, et notamment sur les plans d'épandage** : les bâtiments identifiés ne correspondent pas à des bâtiments complètement isolés dont la transformation pourrait avoir des impacts trop importants sur les plans d'épandage.

- **La desserte par les réseaux** : les bâtiments doivent être desservis par les réseaux d'eau, et d'électricité à minima.

- **Présenter une surface suffisante pour permettre la mise en place d'un système d'assainissement non collectif.**

- **Les bâtiments identifiés ne doivent concerner des secteurs concernés des risques connus ou des sources de nuisances (risque inondation, ...) ou encore un périmètre de protection d'un captage d'eau potable.**

- **La possibilité de pouvoir préserver une intimité suffisante entre le logement qui pourrait être créé et les voisins proches** : des annexes, d'anciens bâtiments agricoles ont été écartés car trop imbriqués avec les logements dont ils dépendaient.



La Ville Gaudin / seul un bâtiment va être identifié / éviter les risques de conflits qui pourraient être liés à une trop grande promiscuité (déjà un logement sur ce site)



*Les 11 bâtiments retenus répondant aux critères fixés et leur localisation :*

Extrait du zonage / localisation des bâtiments identifiés	Photographies des bâtiments identifiés
 <p data-bbox="352 683 533 712">La Ville Gaudin</p>	
 <p data-bbox="368 1249 517 1279">La Pagdolaye</p>	
 <p data-bbox="379 1787 507 1816">Le Couëdic</p>	



Extrait du zonage / localisation des bâtiments identifiés	Photographies des bâtiments identifiés
 <p data-bbox="347 719 539 748">La Hennelaye (1)</p>	
 <p data-bbox="347 1234 539 1263">La Hennelaye (2)</p>	
 <p data-bbox="347 1749 539 1778">La Hennelaye (3)</p>	



Extrait du zonage / localisation des bâtiments identifiés	Photographies des bâtiments identifiés
 <p data-bbox="319 851 454 884"><b>La Morlaye</b></p>	
 <p data-bbox="343 1288 438 1321"><b>Le Guen</b></p>	
 <p data-bbox="343 1713 438 1747"><b>Le Guen</b></p>	



• Concernant la volonté de valoriser le potentiel de densification (« gisement foncier ») pour l'accueil de logements neufs au niveau du centre-bourg ou du hameau de La Gaudinaye

Au niveau du hameau de La Gaudinaye, la collectivité a répondu aux objectifs du SCOT qui ne prévoient qu'une possibilité de densification, même pour les hameaux constitués comme celui de La Gaudinaye. Il s'agit de permettre le comblement de quelques espaces encore non urbanisés ou « dents creuses » mais aussi de valoriser le potentiel de densification des « parcelles faiblement urbanisées » qui peuvent potentiellement faire l'objet de divisions foncières. Au total, on a estimé que 7 à 9 logements pourraient ainsi être accueillis dans les 10 prochaines années sur le hameau de La Gaudinaye.



La Gaudinaye : Un potentiel de densification





Les sites qu'il est prévu de valoriser au cœur de l'enveloppe urbaine du bourg

Sur le centre-bourg, l'identification des zones de projets supports du développement résidentiel, a privilégié dans un premier temps les espaces compris au sein de l'enveloppe formée par l'espace aggloméré du centre-bourg : 3 sites de projets ont ainsi pu être identifiés.

De manière à valoriser au mieux le potentiel sur ces 3 sites, des orientations d'aménagement et de programmation ou OAP ont été définies : elles visent notamment à définir un nombre de logements minimum à accueillir.

2 sites ont été identifiées sur le secteur de La Marionnais (OAP / sites 3 et 4), et 1 site aux abords de la mairie qui correspond à un ensemble constitué de plusieurs propriétés foncières qui pourraient faire l'objet de densification suite à des divisions foncières (OAP/ site 5).

Ces sites qui regroupent environ 1,5 hectare au total avaient été identifiés dans le cadre du diagnostic.

En plus de leur qualité de « dents creuses » ou d'espaces présentant des enjeux de densification, ces derniers ont la particularité de ne plus présenter d'usage agricole. Ils sont entretenus mais pas exploités. Leur urbanisation ne va donc pénaliser aucune exploitation agricole.

Au vu de leur positionnement au cœur de l'espace aggloméré un retour à un usage agricole est compromis (*trop de contraintes liées au contexte urbain*).

Ils devraient permettre la création à minima de 18 logements.

Ces sites ne regroupant néanmoins pas des surfaces suffisantes pour permettre l'accueil des 70 nouveaux logements envisagés par la collectivité, 2 sites ont été identifiés de manière complémentaire en continuité du tissu urbain pour compléter les possibilités précitées :

-- 1 site a été défini au Nord-Ouest / secteur du Portal. Même s'il s'inscrit en extension du tissu urbain, il s'insère véritablement au sein d'espaces déjà urbanisés,

-- et 1 site a été retenu également à l'Est du bourg s'inscrivant en continuité des espaces récemment urbanisés par la collectivité. Sur la partie étant déjà propriété de la commune, un permis d'aménager vient d'être accordé.

*La valorisation du gisement foncier ou du potentiel de densification existant au cœur du bourg et au niveau du Hameau de La Gaudinaye (potentiel d'accueil au total d'une vingtaine de logements au total) vont permettre ...*

*... de réduire d'autant les surfaces identifiées en extension de l'enveloppe urbaine,*

*... de limiter les phénomènes d'étalement urbain,*

*... de limiter la consommation foncière d'espaces agricoles ou naturels et les impacts induits,*

*... de réduire la pression sur l'activité agricole, et sur l'environnement au sens large.*

- Concernant le choix des sites de projets en extension du bourg



Les sites qu'il est prévu d'urbaniser identifiés en complément des possibilités de densification dont les capacités ne sont pas suffisantes pour atteindre les objectifs d'accueil de logements fixés à horizon 2032 - 2033

Le premier site a été défini au Nord-Ouest du bourg sur le secteur du Portal / secteur du Portal. Même s'il s'inscrit en extension du tissu urbain, s'insère quasiment au sein d'espaces déjà urbanisés.

Il regroupe un peu moins de 7000 m<sup>2</sup>. Cette surface n'est pas exploitée : elle est juste entretenue par un exploitant.

Au début une surface plus conséquente avait été identifiée, mais des zones humides ont été recensées suite aux investigations menées pour vérifier la présence ou non présence de zones humides sur les zones de projets.

Sur le reste du Nord du Bourg, il est aujourd'hui difficile d'imaginer un développement plus conséquent. En effet, cette partie Nord du bourg souffre de problématiques de desserte et doit composer avec l'existence d'un parc d'un château qu'il est nécessaire de préserver de tout développement et de boisements de qualité.

1 autre site, regroupant au total un peu plus de 2 hectares a été retenu également à l'Est du bourg s'inscrivant en continuité des espaces récemment urbanisés par la collectivité.

Un permis d'aménager vient d'être autorisé sur la première partie de ce futur quartier, entité de maîtrise foncière communale.

Là encore le découpage de l'emprise a dû tenir compte de la présence de zones humides relevées lors des investigations complémentaires menées pour s'assurer de la présence ou non de ce type de terrains qu'il est nécessaire de préserver de toute urbanisation.

Il viendra fermer l'urbanisation sur la partie Est du Bourg. Les prochains développements sont envisagés plutôt sur en partie Ouest du bourg, en direction de Malestroit. Aujourd'hui ces espaces ont été écartés car il nécessite une réflexion d'aménagement d'ensemble. Cet ensemble foncier intègre en effet des zones humides le long la rue Toureme, site qui devra être valorisé comme une véritable coulée verte venant en continuité de celles ponctuant déjà le centre-bourg et participant à la qualité du cadre de vie des habitants, et les problématiques d'accès qui sont aujourd'hui complètement inadaptées et rendues difficiles par la présence de la zone humide précédemment évoquée.

*La définition de ces 2 sites de projets a visé à limiter les phénomènes d'étalement urbain et de consommation d'espace ...*

*... les surfaces inscrites en extension ont pu être minimisées grâce à la valorisation en amont du potentiel de densification identifié au cœur du bourg et sur le Hameau de La Gaudinaye.*

*La valorisation de ce potentiel devrait permettre d'accueillir à minima 25 logements, soit 36% environ des 70 logements neufs qu'il est prévu d'accueillir dans la prochaine décennie suivant l'approbation du PLU révisé.*



... les projets urbains en extension de l'enveloppe urbaine ont privilégié des surfaces dans la continuité de l'enveloppe urbaine formée actuellement par la partie agglomérée du centre-bourg.

Ils permettent seulement d'apporter le complément de surfaces nécessaires pour répondre aux objectifs démographiques et résidentiels fixés par la collectivité.

En identifiant plusieurs sites de projets, on intervient sur des propriétés différentes. On limite ainsi les risques de rétention foncière pouvant momentanément bloquer le développement urbain d'une commune.

En restant plutôt sur les parties Nord-Est et Nord-Ouest du bourg, la collectivité a souhaité rééquilibrer l'enveloppe urbaine qui a été très fortement étirée vers le Sud sur les dernières décennies.

Ce choix permet également de rester aux proches abords de la centralité marquée aujourd'hui par la place de la mairie.

- Concernant le souhait d'identifier les sites qui pourraient potentiellement accueillir un développement au-delà de la vie du PLU

Les élus ont souhaité geler les sites qui pourraient potentiellement être le support d'un développement urbain au-delà de la vie du PLU, même s'ils ont conscience que l'objectif est d'atteindre le « zéro artificialisation nette » à horizon 2050. Dans le cadre du PLU révisé ces espaces ne pourront accueillir momentanément aucune forme d'urbanisation, même à usage agricole.

L'affichage de cette orientation, dès aujourd'hui, permet à la profession agricole de s'organiser.

Geler les abords Ouest du Bourg permet de garantir aux élus de demain de pouvoir organiser le développement urbain comme souhaité, sans avoir à gérer d'éventuelles nouvelles contraintes.

- Concernant le souhait de combiner développement résidentiel et modération de la consommation d'espace, de limiter les phénomènes d'étalement urbain, de limiter les phénomènes de mitage de l'espace rural ...

Contrairement au PLU approuvé en 2011 qui avait fait une large part au développement urbain au sein de l'espace rural et en extension du centre-bourg, la collectivité dans son projet de PLU révisé ...

-- a recentré l'essentiel de son projet d'accueil résidentiel sur le centre-bourg et ses proches abords,

-- a limité l'accueil résidentiel au sein de l'espace rural au hameau constitué de La Gaudinaye limité à sa densification (sans extension), à l'identification de quelques constructions représentatives de l'architecture rurale traditionnelle pour leur permettre un changement de destination pour une sous destination logement, et à la définition des règles permettant des possibilités d'évolutions aux logements existants en campagne dans le cadre proposé par la Charte agricole du Morbihan.

Contrairement au PLU approuvé en 2011 qui avait défini d'importantes surfaces constructibles, la collectivité a souhaité intégrer les nouveaux objectifs liés à la réduction de la consommation d'espace ...

-- la collectivité a réduit de façon conséquente les surfaces constructibles qui avaient été identifiées dans le PLU approuvé en 2011 : rappelons qu'en juin 2020, 12 hectares de zones constructibles encore non urbanisées avaient encore été recensées (zones urbaines, à urbaniser, et zone de hameaux constructibles),

-- pour déterminer des surfaces constructibles permettant juste le développement résidentiel souhaité pour les 10 prochaines années, la collectivité a intégré l'obligation de respecter à minima une densité moyenne de 13 logements par hectares sur l'ensemble de ces zones de projets résidentiel.

Ainsi durant la prochaine décennie (2022/2023 - 2032/2033) devrait consommer environ 5 hectares pour permettre l'accueil de 75 logements au total dont 70 logements neufs, dont seulement 3 hectares en extension du tissu urbain, alors que la commune avait consommé 7,76 ha entre 2010 et 2019 pour accueillir 75 logements.

Eléments de synthèse :

	Nombre total de logements neufs accueillis / à accueillir	Surface totale consommée / Identifiée dans le projet	Surface moyenne consommée par logement neuf accueilli / à accueillir
Nombre total de logements accueillis entre 2010 et 2019	75	7,76 ha	1034 m <sup>2</sup> 10 logts/ha
PLU révisé Prévision horizon 2030	70	5 ha (Bourg et La Gaudinaye) dont 3 ha en extension	710 m <sup>2</sup> 14 logts/ha



*Les différents efforts consentis par la collectivité vont permettre ...*

*... de respecter les objectifs du SCOT du Pays de Ploërmel (recentrage sur la centralité, densités moyennes minimales à respecter sur les zones de projets, valorisation des gisement foncier et immobilier, ...),*

*... de s'inscrire d'ores et déjà dans une démarche visant à atteindre le « ZAN » ou zéro artificialisation nette à horizon 2050 comme le demande la loi Climat Résilience d'août 2021, avec un premier palier moyen à atteindre à horizon 2030.*

*Ces choix sont également cohérents avec les prérogatives du Grenelle de l'Environnement visant à une gestion économe de l'espace, à une maîtrise de l'étalement urbain, à une préservation des sites de production agricole et des espaces naturels, ...etc.*

*En renforçant les densités, en accueillant plus de logements sur des surfaces moindres, la commune s'inscrit dans une réduction de consommation d'espace notamment agricole. Il permet de limiter les impacts et la pression sur les surfaces agricoles mais aussi sur les zones naturelles.*

• Concernant le choix de limiter les possibilités de développement des logements existants au sein de l'espace rural ...

En dehors des possibilités ouvertes au niveau du centre-bourg, de la possibilité de créer des logements de fonction pour les exploitants agricoles, ou de changer la destination des 11 bâtiments identifiés, seule une évolution limitée des logements existants sera autorisée :

*-- l'extension sera limitée à + 50% de l'emprise au sol du bâtiment existant dans la limite de 50 m<sup>2</sup>, et ne devra pas conduire à la création d'un nouveau logement.*

*Si la construction existante est implantée à moins de 100 mètres d'un bâtiment agricole, le projet ne devra pas réduire l'interdistance existante avec ce bâtiment agricole.*

*-- la création d'1 annexe d'une emprise maximale de 40 m<sup>2</sup>. S'il y a création d'annexe, elle devra être implantée au maximum à 20 mètres du bâtiment principal. Cette création ne devra pas conduire à la création d'un nouveau logement.*

*-- l'extension dans un bâtiment contiguë de caractère (sans création de nouveau logement) dans les mêmes conditions que pour une extension en construction neuve.*

*Ces choix permettent de garantir des possibilités d'évolutions pour les logements implantés au sein de l'espace rural sans en multiplier le nombre y étant déjà implantés, et sans conduire à d'avantage d'artificialisation.*

*En encadrant les possibilités d'évolutions, on limite les problématiques de mitage, et le risque de porter atteinte à l'activité agricole.*

*En permettant l'évolution des logements existants, on limite les risques de vacance, notamment du patrimoine bâti ancien.*

*Ouvrir des possibilités d'évolution pour les logements existants permet d'adapter les logements aux besoins évolutifs des habitants et limite, de fait, le recours systématique à la construction neuve pour répondre à ces besoins.*

### 1-3 Préserver une offre d'équipements répondant aux besoins de la population,

A ce jour la commune n'a pas de projet majeur concernant ses équipements. Elle dispose aujourd'hui d'une offre adaptée aux besoins de sa population que ce soit en termes d'équipements sportifs, culturels et de loisirs, scolaires, para et périscolaires ... etc. De plus l'offre proposée à l'échelle communale est complétée par une offre communautaire, notamment sur la ville voisine de Malestroit.

La polarité d'équipements créée en partie Ouest du Bourg sera identifiée de manière à permettre si nécessaire l'évolution des équipements qui y sont déjà implantés et la création de nouveaux.

De manière à éviter tout blocage ultérieur, la collectivité a décidé de réserver dans la continuité de l'emprise du cimetière communal le fond d'un jardin (*environ 820 m<sup>2</sup> d'emprise*) d'une parcelle de grande taille « faiblement urbanisée » dont la configuration rend difficile une éventuelle division foncière.

Le besoin n'est certes pas imminent mais il permettra à long terme un accroissement des capacités du site actuel sans être obligé de recréer un nouveau site de toute pièce.

Enfin, le VOSA (*Vallon d'Oust - Syndicat d'Assainissement*) auquel adhère la commune ayant des projets d'évolution des 2 sites de traitement des eaux usées implantés sur son territoire préfère identifier les 2 emprises en STECAL de manière à s'assurer que les travaux envisagés puissent être réalisés sans souci. Les 2 STECAL correspondent aux emprises de ces 2 équipements.

*L'identification d'un emplacement réservé sur une emprise privée contiguë à celle du cimetière permet d'imaginer son extension à terme et ainsi répondre aux éventuels besoins d'évolutions du cimetière communal.*

*Cette réserve évitera peut-être le recours à la création d'un nouveau site à l'extérieur du bourg qui conduirait de fait à une consommation d'espace agricole ou naturel.*

*Ce projet permet d'imaginer une évolution de l'équipement tout en bénéficiant des capacités de stationnement existantes déjà mutualisées pour le cimetière, la mairie, de la médiathèque, et la salle communale, ...etc.*

*L'identification en zone constructible de l'emprise formée par la polarité d'équipements en partie Ouest du bourg a déjà fait l'objet d'une artificialisation. Son emprise permet d'imaginer, si nécessaire, une évolution des équipements en place ou leur développement sur un site qui leur est déjà dédié. Rappelons qu'un cheminement a été créé entre cette polarité d'équipements et le centre-bourg distant d'environ 400 à 500 mètres.*

*Enfin, pour éviter tout blocage ultérieur, les sites de traitement des eaux usées (lagunes et station boues activées) ont été identifiés en STECAL. Ce classement particulier permettra la création de constructions et installations qui seraient liées à la mise aux normes des sites ou à leurs besoins d'évolutions.*

### 1-4 Maintenir la dynamique du territoire / Intégrer la politique économique communautaire,

Les élus souhaitent, au travers de leur projet de PLU révisé, favoriser la dynamique économique de leur territoire, créatrice d'emplois et de dynamique.

*Les élus souhaitent au travers des choix retenus faire en sorte que le nombre des emplois puisse à minima être maintenu sur le territoire, voire développé. Elle souhaiterait que son territoire puisse combiner fonctions résidentielle et économique.*

- Concernant le choix de préserver une économie agricole forte ...

Pour arriver à maintenir la dynamique et la diversité agricole du territoire, il est prévu notamment de permettre le développement de cette activité au sein de la zone A qui lui est réservée, mais aussi de limiter les impacts générés par le projet de PLU révisé.

Il est notamment prévu ...





-- de recentrer l'essentiel des projets de développement urbain des prochaines années au niveau du centre-bourg,

-- de valoriser le potentiel de densification du centre-bourg et du Hameau de La Gaudinaye permettant de limiter ainsi les projets d'extension,

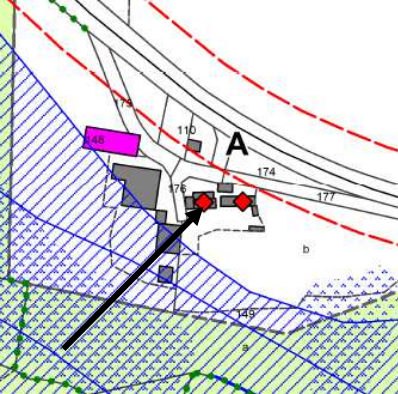

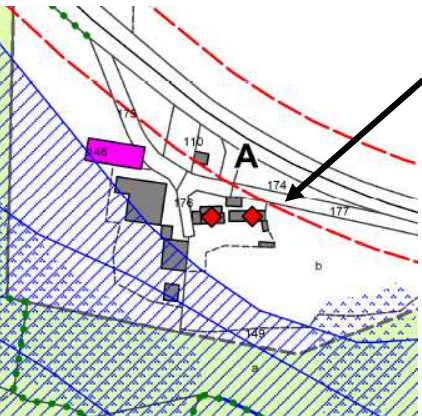

-- d'organiser un développement en définissant des OAP au niveau desquelles un nombre minimum de logements à créer a été défini sur chaque zone de projet,

- de n'autoriser que quelques changements de destination de bâtiments de caractère en vue de la réalisation de logements pour les tiers dans l'espace agricole et en les choisissant systématiquement à plus de 100 mètres de bâtiments agricoles existant en activité,
- de limiter également les évolutions du bâti existant au sein de l'espace rural (extensions et création d'annexes encadrées et limitées),
- de proposer la réalisation des extensions dans les bâtiments contigus présentant un caractère architectural, alternative possible aux projets d'extensions en construction neuves,
- de limiter le "mitage" de l'espace agricole par les exploitants eux-mêmes en encadrant les possibilités de créer des logements de fonction,
- de classer un peu plus de 40% du territoire en zones agricoles (A). On notera qu'en parallèle une partie de l'espace rural a également été classé en zone naturelle protégée (N : environ 50 %) en raison notamment de sa richesse paysagère et ou environnementale. Rappelons, en revanche, que ce classement en zone naturelle n'exclut en aucun cas l'usage agricole des terres, seules les nouvelles constructions y seront interdites.
- d'ouvrir des possibilités de diversification pour les activités agricoles en place : quelques bâtiments seront étoilés (voir bâtiments identifiés ci-après) de manière à permettre aux exploitants ce type de projets. Cet « étoilage » des bâtiments permettra également la transformation des bâtiments pour permettre la création d'un nouveau logement de fonction.

#### Les 4 bâtiments retenus et leur implantation :

Extrait du plan zonage / localisation des bâtiments identifiés	Photographies des bâtiments identifiés
	 <p style="text-align: center; color: red;"><b>Trélan (1)</b></p>
	 <p style="text-align: center; color: red;"><b>Trélan (2)</b></p>



Extrait du plan zonage / localisation des bâtiments identifiés	Photographies des bâtiments identifiés
 <p data-bbox="351 705 510 750">Quelneuc (1)</p>	
 <p data-bbox="351 1265 510 1310">Quelneuc (2)</p>	

*Les bâtiments identifiés correspondent tous à des bâtiments en pierre représentatif de l'architecture traditionnelle. Ils ont été identifiés dans des secteurs sur lesquels il n'existe pas de problématiques de risques ou de nuisances, en dehors des périmètres de protection du captage d'eau potable.*

*Une partie de ces bâtiments n'avaient pu être identifiés pour permettre à des tiers une transformation en logements car trop proches d'installations ou de bâtiments agricoles.*

*La transformation de ces bâtiments sera elle aussi soumise à un avis conforme de la CDPENAF. Cette commission pourra notamment vérifier que le projet concernant une exploitation agricole ne puisse pas pénaliser une exploitation voisine.*

*L'espace agricole, comme espace de production indispensable pour l'alimentation des êtres vivants se doit d'être le mieux préservé possible. En ce sens les actions précédentes y contribuent.*

- **Concernant le choix d'identifier un site d'extension pour la zone d'activités de La Garmanière**

La commune de Missiriac, même si elle a réduit de manière conséquente les ambitions d'agrandissement de la zone économique de La Garmanière qui étaient liés au projet de déviation de Malestroit dans le projet de PLU approuvé en 2011, elle souhaite identifier une surface raisonnée dédiée à l'extension de la zone existante dans son prolongement Nord. En effet, la dernière parcelle aménagée sur la zone aménagée a été vendue et Missiriac n'a plus de disponibilité foncière pour permettre l'installation de nouvelles structures industrielles ou artisanales de faible ampleur.

Un peu moins d'1,5 hectare ont ainsi été identifiés.

Des OAP ou orientations d'aménagement et de programmation ont été définies de manière à encadrer l'aménagement, la desserte et l'intégration de cet ensemble.

*Ce choix ...*

*... est compatible avec la possibilité pour l'ensemble des communes de créer des zones d'activités de proximité venant en complément des grandes zones structurantes à condition que ces dernières n'excèdent pas une surface de plus de 2 hectares par commune, et dans la limite de 30 hectares d'emprise à l'échelle de chaque intercommunalité.*

*... de valider les orientations retenues au niveau communautaire en termes de développement économique,*

*... permet de proposer une offre aménagée et adaptée à l'accueil de nouvelles activités économiques de type activités artisanales et ou industrielles qui ne sont souvent pas compatibles avec une vocation résidentielle (voiries adaptées, relatif éloignement des espaces résidentiels, proximité d'axes de desserte, proximité de la ville de Malestroit, ...).*

*... permet d'imaginer un potentiel développement économique et la création d'emplois complémentaires sur le territoire communal.*

- **Concernant le choix d'identifier un STECAL à vocation économique**

Une partie du tissu économique est composé de structures implantées en dehors de zones d'activités. Une activité artisanale s'est développée à l'extrémité Sud de la partie agglomérée du bourg (*secteur de la Marionnais*), le long de la RD 776. Cette structure a été récemment reprise. Son nouveau dirigeant a des projets d'évolutions pour sa structure.

Les projets n'étant pas forcément aboutis, la définition des limites et règlement du STECAL seront encadrés. Il s'agit de ne pas permettre que l'évolution de l'activité existante et ne pas permettre le développement d'une « zone d'activités » en campagne.

*Les choix retenus ...*

*... permettent une évolution encadrée de l'activité existante tout en limitant les éventuels impacts.*

*... évitent que ce site économique puisse être abandonné faute d'évolutions possibles*

*... permettent d'accompagner le développement économique du territoire.*

- **Concernant le choix de ne pas s'opposer à une éventuelle délocalisation hors zone inondable de l'Usine Entremont sans pour autant réidentifier un secteur spécifique ...**

La collectivité souhaite pouvoir être réactive et pouvoir faire évoluer son PLU dans les meilleurs délais si l'usine Entremont devait se relocaliser, à terme, hors zone inondable. Contrairement à ce qui avait été acté dans le PLU approuvé en 2011 qui avait identifié un peu plus de 9,5 hectares en limite Est du territoire communal, ce classement n'est aujourd'hui plus possible ni justifié.

La création d'une telle zone économique n'a pas été inscrite dans le SCOT. De plus la zone qui avait été identifiée n'a jamais fait l'objet d'études de manière à vérifier l'intérêt du site et si ce dernier répond bien aux besoins de l'entreprise et l'impact que pourrait avoir un développement sur ce site aujourd'hui agricole.

*Même si aucune traduction concrète n'a pu être réalisée, le fait que la commune ait affiché son souhait de rester ouvert à la possibilité de faire évoluer son projet de PLU en cas de nécessité ...*

*... cela permet d'afficher l'intérêt porté à cette structure économique, principal employeur de la commune offrant également des débouchés à la plupart des structures agricoles laitières de la commune et des environs.*

*... permet d'imaginer à terme une sortie pour cette structure de production d'un espace inondable.*

*Une délocalisation de ce site de production permettrait à terme d'imaginer un projet de renaturation en bordure du cours d'eau du site industriel actuel.*

- **Concernant les choix en matière d'offre commerciale et de services :**

En recentrant ces différents projets d'accueil résidentiel au niveau du centre-bourg, la collectivité espère insuffler une dynamique favorable au maintien de l'offre commerciale et de services existante, voir même favorable à son étoffement.

Pour compléter ce choix, la collectivité a souhaité interdire la création de surfaces commerciales de proximité sur la zone de La Garmanière (*zone actuelle mais également sur le projet d'extension*).

Une exception a été consentie pour les entrepreneurs souhaitant créer des espaces de show-rooms ou des magasins d'usine en lien avec leur production de services ou de biens. Cette possibilité sera encadrée de manière à éviter l'implantation détournée de surfaces commerciales de proximité.

Les élus ont souhaité encadrer au sein d'un périmètre défini (*périmètre de diversité commerciale*) la création de nouvelles emprises commerciales de manière à éviter un étalement ou un mitage commercial qui ne serait pas forcément favorable à l'équilibre actuel.

Un outil de protection des rez-de-chaussée commerciaux a également été mis en place de manière à interdire jusqu'à 10 ans après la fermeture d'un commerce sa transformation en logement.

*Ces choix ont pour but de préserver la dynamique du centre-bourg, de préserver la petite centralité commerciale actuelle.*

*Une offre commerciale développée est toujours un plus pour des gens qui sont à la recherche d'un territoire pour s'y implanter.*

### **1-5 Mobilités et déplacements : Sécuriser / Limiter les déplacements motorisés**

Non seulement en recentrant l'essentiel du développement urbain en centre-bourg, la collectivité espère minimiser le recours systématique aux déplacements motorisés pour les déplacements quotidiens de ses habitants à minima vers les équipements et les commerces (*école, médiathèque, bar tabac ...*).

Elle a également souhaité réserver quelques espaces au cœur du bourg mais également aux abords de Malestroit de manière à développer le réseau des cheminements réservés aux déplacements non motorisés.

Enfin, une parcelle a été identifiée en emplacement réservé de manière à acquérir la maîtrise foncière de la dernière parcelle implantée au cœur d'un espace de parking déjà utilisé à des fins de parking de covoiturage aux abords de la RD 146 (*axe reliant Ruffiac et Malestroit à hauteur de la station d'épuration de La Feuillardaye*). L'acquisition de la dernière parcelle permettra d'identifier officiellement cet espace en parking de covoiturage et qu'il puisse être référencé en tant que tel.

*Ces choix visent à limiter certains déplacements motorisés individuels, favorisant ainsi la réduction de la production de gaz à effet de serre.*



## 1-6 Préserver la richesse écologique du territoire / Préserver la ressource / Valoriser le cadre de vie

Le projet de PLU prévoit :

- de tenir compte des sensibilités paysagères et de les protéger (fond de vallées et de vallons, secteurs de co-visibilité nombreux dans ce paysage ondulé, parcs et abords des châteaux du bourg, de La Morlaye, du Guen, ...),
- de protéger les réservoirs de biodiversité : la vallée de L'Oust et de ses affluents, les zones humides identifiées et validées par la CLE du SAGE Vilaine, la trame boisée, les continuités écologiques identifiées dans le cadre du SCOT, ... ,
- en écartant des zones de développement les secteurs identifiés comme zones humides même si leur existence n'a pas encore été validée par le SAGE Vilaine,
- de protéger le réseau bocager (talus, haies) et les espaces boisés à l'aide d'une protection au titre de l'article 151-23 du code de l'urbanisme,
- d'identifier et de protéger quelques arbres isolés,
- de protéger les abords des cours d'eau en définissant des marges de recul à respecter,
- d'identifier et de protéger en zone non constructible aux abords du captage d'eau de Blouzèreuil destiné à l'alimentation en eau potable de la population,
- d'identifier et de protéger en zone non constructible certains abords du centre-bourg (partie Ouest notamment) et certains espaces conservés en zone naturelles au cœur du bourg formant un véritable réseau de « coulées vertes »,
- d'autoriser quelques changements de destination de construction traditionnelle rurale, et donc sa valorisation
- de limiter le mitage de l'espace rural en limitant la création de nouveaux logements et en limitant les possibilités d'évolutions des logements existants (extensions et création d'annexes encadrées),
- d'imposer un permis de démolir sur l'ensemble du territoire,
- de mentionner en annexes les zones faisant l'objet d'une protection au titre de l'archéologie définies et transmises par les services de la DRAC dans le cadre du Porter à connaissance de manière à alerter les futurs porteurs de projets, ... etc.

*Ces différentes mesures permettent de préserver l'intérêt paysager et patrimonial du territoire.*

*Ces différentes mesures participent également à la protection des éléments constituant la Trame Verte et Bleue, et permettent le maintien des continuités écologiques : en ce sens les choix de la collectivité sont cohérents avec les orientations du Grenelle de l'environnement, du SCOT de Ploërmel Cœur de Bretagne, du SDAGE Loire Bretagne et du SAGE Vilaine, et sont compatibles avec le SRADDET Bretagne.*

*Ces choix de valorisation du cadre de vie représentent des atouts complémentaires pour le développement touristique du territoire.*

*Les diverses protections instaurées participent à la préservation du cadre de vie des habitants de façon plus générale.*

## 1-7 La prise en compte des risques prévisibles et des nuisances

Le projet de PLU révisé vise à limiter l'accroissement des personnes et des biens exposés. Le projet communal a été conçu de manière à éviter les projets de développement ...

- ... dans les zones inondables définies dans le PPRi de l'Oust,
- ... dans les zones concernées par un risque moyen de retraits gonflements des argiles,
- ... aux abords des lignes de transport électrique à haute tension,
- ... aux abords des canalisations de transport de gaz,
- ... la proximité d'activités susceptibles de générer des nuisances,
- ... la trop grande proximité des différentes structures agricole, notamment celles qui ont des activités d'élevage susceptibles de générer des nuisances, ...

Le projet de PLU intègre au niveau de ses annexes de nombreux conseils et informations sur les différents risques ou nuisances relevés sur le territoire :

- les précautions à prendre dans le cadre d'une zone de sismicité faible, ce qui est le cas de la commune.
- les précautions à prendre au niveau des secteurs affectés par des problématiques de retraits gonflements des argiles, même si la commune n'est affectée que dans les pires situations que par des risques moyens,
- les précautions à prendre sur des secteurs affectés par le risque Radon même si la commune n'est concernée par un risque que de niveau 1, ...etc.

*Ces différentes précautions (choix des projets de développement / précisions concernant la prise en compte de certains risques) visent à limiter l'accroissement des personnes et des biens exposés aux risques et aux nuisances connus.*

*On répond également aux objectifs fixés dans le cadre du SCOT de Ploërmel Cœur de Bretagne.*

### **1-8 Développer les moyens de communications numériques :**

Le projet de PLU prévoit de développer l'accès aux communications numériques pour tous ...

*Il est impératif au regard de l'évolution du monde moderne actuel que ce soit pour les entreprises, mais aussi pour le citoyen de façon plus générale.*

En conclusion, le PADD, tout comme le document d'urbanisme dans son ensemble, a été établi en étroite partenariat avec les Services de l'Etat.

Le développement proposé a été défini de manière contenue en cohérence avec la dimension communale et ses capacités générales à assumer cette évolution du territoire. Les actions proposées vont dans le sens d'une prise en compte de l'« Environnement » au sens large, et de la nécessité urgente de le préserver.

Le PADD est également compatible, ou cohérent avec les projets et documents extra-communautaires (SDAGE, SAGE, SCOT, PLH, SRADDET, ...), les lois en vigueur, mais également avec la logique de développement durable.

Il va notamment dans le sens d'une gestion économe des espaces agricoles et naturels, et anticipe autant que faire se peut l'impact, quel qu'il soit de l'évolution de la commune sur les équipements, les réseaux, l'environnement, ...etc.

Par là même, il est compatible avec un développement durable et raisonné.

Le PADD, tout comme sa traduction en général, va aussi dans le sens des prérogatives du Grenelle de l'environnement. Il en respecte les principes et suit les règles d'application connues à ce jour.

## 2 - Justifications des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles ont été définies sur les zones de projets à vocation résidentielle :

- sur le secteur des Ormes,
- sur le secteur du Portal / Rue Bonsergent,
- sur le secteur de La Marionnais,
- sur le secteur de la mairie,

Les différents secteurs concernés par des OAP ont été identifiés sur les plans de zonage.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies vont permettre ...

*... d'imposer des aménagements sous forme d'opérations d'ensemble, néanmoins dans certains cas, notamment sur le secteur des Ormes, la possibilité d'aménager l'ensemble en plusieurs tranches a été autorisée sur ce secteur de plus grande ampleur.*

*... d'imposer des principes généraux d'aménagement garant d'une gestion économe d'espace en définissant un nombre de logements minimum à créer par site. L'objectif étant d'atteindre une densité moyenne sur les zones de projets à minima de 13 logements par hectare, objectif à atteindre retenu pour les communes non pôles comme Missiriac dans le cadre du SCOT du Pays de Ploërmel.*

*... de définir des accès et des dessertes sécurisés s'intégrant au mieux au plan général de circulation.*

*... de poursuivre le développement du réseau de déplacements non motorisés se raccordant aux aménagements déjà mis en place permettant de favoriser la réduction des déplacements motorisés au sein du centre-bourg, et ainsi réduire les rejets de gaz à effets de serre ...*

*... d'imposer des principes généraux permettant une bonne insertion aux paysages urbain et naturel environnants en imposant la création ou la préservation de certains éléments du paysage ...*

Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles ont également été définies pour l'extension de la zone d'activités de La Garmanière.

Les orientations d'aménagement et de programmation définies ont pour objectif d'appréhender le développement urbain qu'il soit à vocation résidentielle ou économique, en assurant une gestion plus durable du territoire, et en favorisant l'intégration des nouveaux projets.



### 3 - Motifs des Choix Réglementaires (Zonage et Limites administratives – règlement)

#### 3-1 Différentes zones créées

Sur l'ensemble du territoire communal sur lequel s'applique le zonage du Plan Local d'Urbanisme, quatre types de zones ont été arrêtées. Certaines sont sectorisées pour leur fonction spécifique.

- **Les zones urbaines :**

La zone U,  
La zone UH,  
La zone UE,  
La zone Ui,

- **Les zones à urbaniser :**

La zone 1 AU,  
La zone 1AUi,

- **Les zones agricoles :**

La zone A et ses sous-secteurs Aa,

- **Les zones naturelles :**

La zone N,  
La zone Ni (STECAL),  
La zone Ns (STECAL).

#### 3-2 Caractéristiques des zones (localisation, forme urbaine, fonction...)

##### Les zones urbaines

*Sont classés en zones urbaines les secteurs déjà urbanisés, et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.*

##### La zone U :

---

La zone U correspond à l'espace aggloméré du centre-bourg de la commune de Missiriac. Cette centralité historiquement de petite taille a connu un important développement à l'époque contemporaine l'étirant de façon conséquente vers le Sud.

La zone accueille des fonctions variées : elle regroupe à la fois un usage résidentiel, mais également quelques commerces et équipements (*école, bar-tabac-presse, crêperie, mairie, médiathèque, foyer pour les personnes âgées ...*).

La zone est desservie par l'ensemble des réseaux, et notamment un réseau de collecte des eaux usées.

La zone U est urbanisable immédiatement, mais les possibilités d'accueil y sont peu nombreuses.

Le règlement de cette zone a été volontairement ouvert de manière à maintenir cette diversité de fonctions qui participe à sa dynamique.

En revanche, un périmètre de diversité commerciale y a été créé. Il s'agit de concentrer l'offre commerciale de proximité sur le cœur du bourg de manière à préserver la dynamique commerciale existante. En dehors de ce périmètre, les commerces de proximité ne pourront s'implanter.

Un outil de protection du linéaire commercial a également été mis en place de manière à protéger la transformation des rez-de-chaussée commerciaux en logements sur une période de 5 ans maximum suivant la fermeture d'un établissement. Le but de cet outil est de préserver la fonction commerciale des « vitrines » existantes et ainsi favoriser leur reprise plutôt que leur transformation en logements, ce qui peut être tentant pour les propriétaires des fonds de commerces dans un contexte de forte pression immobilière.

### La zone UH :

---

Le secteur UH correspond à l'emprise urbaine formée par le hameau constitué de La Gaudinaye qui accueille essentiellement une fonction résidentielle.

Le hameau est lui aussi desservi par l'ensemble des réseaux, et notamment un réseau de collecte des eaux usées.

Même si les possibilités d'accueil de constructions nouvelles y sont modérées, le règlement permet la densification de ce hameau constitué comme le prévoit le SCOT du Pays de Ploërmel dans les objectifs définis en matière de développement urbain.

### La zone UE :

---

Les zones UE correspondent à l'emprise du pôle regroupant l'essentiel des équipements publics dédiés aux sports et aux loisirs qui s'est développé en partie Ouest du Bourg.

Il est desservi par l'ensemble des réseaux. Il est urbanisable immédiatement. De nouveaux équipements et l'évolution de ceux existants est possible. Le règlement de cette zone ne prévoit le développement d'aucune autre destination.

### Les zone Ui :

---

La zone Ui correspond aux emprises de la zone d'activités de La Garmanière et de la Laiterie Entremont.

Ces secteurs sont desservis par les réseaux y compris le réseau de collecte des eaux usées.

Ces zones sont déjà urbanisées. Même si l'implantation de nouvelles activités est forcément limitée faute de possibilités foncières, le règlement permet de gérer les éventuels changements de destination à venir. Le but est que ces zones restent dédiées aux activités relevant de la destination « activités du secteurs secondaires et tertiaires » à l'exception de la sous-destination « centre des congrès et d'exposition ».

La création de nouvelles surfaces « commerciales » (sous-destination « commerces et activités de services ») a été interdite de manière à éviter leur développement le long de cette route départementale fréquentée. La seule tolérance accordée est la création de « show-rooms », mais de manière encadrée de façon à éviter les abus.

Le but est de maintenir la dynamique commerciale du centre-bourg de Missiriac mais également celle du centre-ville de Malestroit, ville voisine.

La création de logements est également interdite.

### Les zones à urbaniser

*Sont classés en zone à urbaniser les secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.*

*Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate des zones sont en capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de celle-ci, elle peut être classée en IAU.*

*C'est le cas des zones de projets identifiées en AU sur le territoire de Missiriac.*

*4 zones IAU délimitées ont été identifiées pour permettre le développement de nouveaux quartiers à vocation résidentielle principale.*

*1 zone IAU<sub>i</sub> a été délimité pour permettre le développement de la zone d'activités de La Garmanière.*

### Les zones 1 AU :

---

Elles correspondent aux principales zones de projet à vocation résidentielle du centre-bourg.

Il s'agit de 4 secteurs implantés au cœur ou aux proches abords du bourg. 3 de ces secteurs sont des ensembles fonciers non urbanisés qui n'ont plus d'usage agricole. Seule la zone identifiée en partie Est du bourg correspond à une entité agricole.

Il est prévu que ces zones soient urbanisées sous forme d'aménagement d'ensemble afin de garantir la cohérence urbaine du développement. En termes de morphologie et d'organisation urbaines, l'objectif principal est de rechercher la meilleure intégration de ces futurs « quartiers » à l'espace urbain existant, tout en favorisant la mise en place de projets plus « durables ».

La recherche de la densification de l'espace et de son optimisation, cohérente avec la gestion économe requise, seront appuyés par les compositions urbaines mise en œuvre.

Il est prévu que ces zones 1AU soient équipées progressivement des divers réseaux, et notamment de l'assainissement collectif.

Elles ont pour vocation d'accueillir de nouveaux logements. Néanmoins le règlement n'a pas fermé la porte à la création d'« activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » sous réserve qu'elles restent compatibles avec la fonction résidentielle.

Des OAP (orientations d'aménagement et de programmation) ont été définies sur ces zones de manière à optimiser leur aménagement tant du point de vue urbain, des déplacements, et du paysage.

### **La zone 1 AUi :**

---

Elle correspond au secteur de développement envisagé par la zone d'activités de La Garmanière.

Cette zone sera urbanisée sous forme d'aménagement d'ensemble afin de garantir la cohérence urbaine du développement. Il est prévu que cette zone soit équipée des divers réseaux, et notamment de l'assainissement collectif.

Elle s'inscrit dans la continuité de la zone Ui : le règlement a été calé de manière à poursuivre les mêmes objectifs d'accueil et les mêmes contraintes.

Des OAP (orientations d'aménagement et de programmation) ont été définies sur ces zones de manière à optimiser leur aménagement tant du point de vue urbain, des déplacements, et du paysage.

### **Les zones agricoles**

*La zone agricole est une zone équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.*

### **La zone A et les sous-secteurs Aa :**

---

Elle correspond aux terrains sur lesquels se sont développés les activités agricoles ou forestières. Elle se caractérise par la présence de terrains cultivés ou non, et de constructions, liées ou non à l'exploitation agricole ou forestière.

Le tissu urbain potentiellement implantable en zones A (*bâtiments liés à l'activité agricole, logements de fonction des exploitants, extension des constructions existantes et annexes*) ne pourra être que limité. La zone agricole est avant tout réservée à l'activité agricole, à son développement, et à ses projets de diversification.

7 bâtiments ont été identifiés pour leur permettre un éventuel changement de destination (*vers une sous-destination logement*). Ces projets ne pourront voir le jour qu'après avis conforme de la CDPENAF (*Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers*).

Les logements existants compris dans ces zones pourront connaître des évolutions, mais limitées (*extensions, et annexes*) dans le respect des règles qui ont été arrêtées dans la Charte Agricole du Morbihan.

Dans les zones agricoles, les zones humides et les cours d'eau recensés et validés par le SAGE Vilaine ont été identifiés au niveau du zonage de PLU. Un règlement spécifique leur est attribué de manière à limiter les impacts, voire la disparition de ces derniers.

L'ensemble du réseau bocager, l'ensemble des espaces boisés, quels que soient leurs longueurs ou leurs surfaces, et quelques arbres isolés ont été protégés de manière « souple » de façon à préserver cet ensemble tout en laissant des adaptations mineures possibles (L 151-23 du code de l'urbanisme).

*Rappel :*

*Pour les éléments protégés au titre de l'article 151-23 du code de l'urbanisme, tout projet de défrichage doit faire l'objet d'une déclaration préalable qui sera analysée par une commission communale. Le défrichage pourra être autorisé sous condition de la mise en place de mesures compensatoire de replantation.*

La zone agricole comprend un secteur indicé « Aa » correspondant à des secteurs agricoles en bordure de l'enveloppe urbaine du bourg et de la zone d'activités de La Garmanière que la collectivité souhaite préserver de tout développement, même agricole, de manière à pouvoir y entrevoir un éventuel développement urbain au-delà de la vie du PLU.

Ce classement n'empêche en aucun cas d'exploiter les terres : il limite simplement le droit à construire.



## Les zones naturelles

Les zones naturelles et forestières sont des secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

### La zone N :

Elles couvrent des espaces très sensibles au niveau environnemental et paysager : ce sont des zones de protection très stricte. Elles englobent notamment :

- Les vallées de l'Oust et des affluents (notamment celle du Couëdic),
- Les secteurs boisés notamment aux abords des châteaux de La Morlaye, du Guen et du Bourg plutôt en partie Est du territoire communal,
- Les secteurs bocagers denses essentiellement aux abords de L'Oust,
- Les secteurs de zones humides, ...etc.

Dans ces secteurs, les possibilités d'urbaniser ou d'aménager seront limitées :

- aux installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'établissements d'intérêt collectif,
- et à une évolution encadrée des logements existants implantés au sein de la zone naturelle.

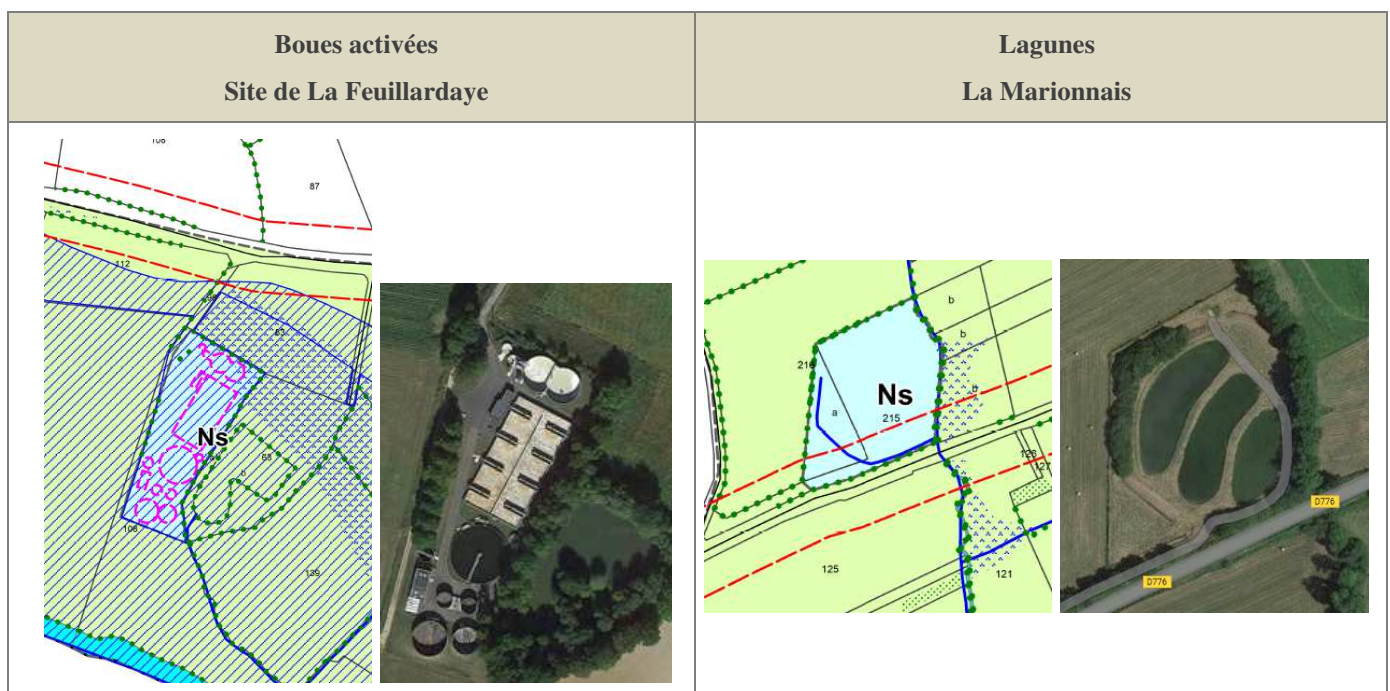
Dans ces zones naturelles, les zones humides et les cours d'eau recensés et validés par le SAGE Vilaine ont été identifiées au niveau du zonage de PLU. Un règlement spécifique leur est attribué de manière à limiter les impacts, voire la disparition de ces derniers.

Tout comme en zone agricole, le réseau bocager et d'espaces boisés ont été identifiés et protégés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme.

### Les STECAL Ns

Ces 2 STECAL ont été créés de manière à identifier les 2 sites accueillant les équipements de traitement des eaux usées sur lesquels des travaux sont projetés par le VOSA.

Le règlement autorise les évolutions des équipements qui ont pour but d'améliorer le fonctionnement et la gestion des 2 sites de traitement des eaux usées.



### Le STECAL Ni

Une activité de type activité artisanale implantée de manière isolée (*hors zone d'activités*) sur le secteur de La Marionnais aux abords de la RD 776 a été identifiée en STECAL de manière à permettre une évolution encadrée de sa structure.

Ce classement a été calé à l'emprise occupée par l'activité. A été déduit de cette emprise la marge de recul de 35 mètres à respecter par rapport à l'axe de la voie qui est de fait inconstructible. Au total une surface d'environ 3300 m<sup>2</sup> a été délimitée.



Extrait du Geoportail 2022



Extrait du projet de document graphique



Photographie de l'activité

Cette identification a pour but de permettre une évolution de l'activité existante qui a été récemment reprise, en aucun la création de nouvelles activités.

Cette dernière pourra ne pourra accroître (*sous forme d'extension, ou de nouvelle construction*) son emprise au maximum de + 30% par rapport à celle existante (*date de référence est celle de la date d'approbation du PLU révisé*).

A titre indicatif, l'emprise actuelle de l'activité étant de 670 m<sup>2</sup> (*surface cadastre disponible en 08/2022*) : l'activité au mieux pourra accroître son emprise bâtie de 201 m<sup>2</sup>.

### 3-3 Motivations des principes réglementaires et de leurs limitations

#### Objectifs généraux du règlement

Certaines règles, s'appliquant aux différentes zones créées, constituent des limitations au droit de propriété et des contraintes de constructions. Les différentes zones créées répondent au projet d'aménagement et de développement durable, et visent à satisfaire des besoins d'intérêt général que ce dernier organise.

#### Pour l'ensemble des zones :

*Certains principes réglementaires s'appliquant à toutes les zones visent les objectifs généraux suivants :*

Objectifs principaux...	... exprimés dans les articles suivants
Se conformer aux lois dernières lois et textes édictées en matière d'urbanisme ( <i>lois ALUR, modernisation de l'agriculture, Macron, décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015, ELAN, Climat et Résilience ...</i> ).	1 à 8
Rappeler les risques connus sur chacun des secteurs	
Favoriser un développement durable et inviter à la mise en place de constructions plus écologiques, plus respectueuses de l'environnement.	4, 5
Prendre en compte le recensement des zones humides, des cours d'eau validé par le SAGE	1, 2
Garantir la mise en place des réseaux nécessaires et assurer une cohérence avec les possibilités d'assainissement et les choix d'assainissement prévus ( <i>validés dans le cadre du zonage d'assainissement des eaux usées</i> ).	8
Respecter les règles minimales de desserte ( <i>défense contre l'incendie, collecte des ordures ménagères, ...</i> ),	7
Aller dans le sens d'une dissimulation progressive des réseaux.	8
Favoriser une gestion amont et plus naturelle des eaux pluviales.	5 et 8
Offrir une certaine souplesse dans les retraits d'implantation suivant les contextes urbanistiques, pour aller dans le sens d'une moindre consommation d'espaces naturels ou agricoles.	3
Préserver le patrimoine représentatif de l'architecture locale, les éléments de paysage tels que certains arbres isolés, élément du réseau bocager ( <i>haies, talus</i> ), espaces boisés dont certains ont de plus un intérêt écologique ( <i>TVB + continuités</i> )	4 et 5
Imposer des retraits suffisants, et adaptés aux contextes ( <i>espaces urbains/milieux naturels et agricoles</i> ), aux abords des départementales.	3
Introduire des dispositions générales permettant d'éviter toute dégradation irréversible des sites et des paysages et garantissant une certaine harmonie dans les formes d'urbanisation. Soumettre à autorisation préalable les démolitions.	4
Favoriser l'insertion urbanistique et paysagère des dispositifs permettant la régulation de la consommation des énergies ou la régulation des eaux pluviales.	4
Garantir la mise en place de stationnements adaptés aux opérations projetées.	6
Inciter à une gestion plus naturelle des espaces libres afin de limiter les surfaces imperméabilisées.	5, 8
Définir lorsque cela est nécessaire des taux d'imperméabilisation maximum ( <i>validés dans le cadre du zonage d'assainissement des eaux pluviales</i> ).	5, 8
Définir des obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	8
Garantir une cohérence et une continuité réglementaire globale	1 à 8



**Sur chacune des zones :**• **La zone U :**

Objectifs principaux...	...exprimés dans les articles suivants
Maintenir un cœur de bourg dynamique regroupant des fonctions variées participant à son attractivité. Garantir une certaine mixité des fonctions urbaines dans le respect du site, de ses caractéristiques et de son environnement.	1 et 2
Mettre en place des outils en faveur du maintien et ou développement de la centralité commerciale en maîtrisant l'implantation de nouvelles activités commerciales et en interdisant le changement de destination des surfaces commerciales pendant plusieurs années.	1 et 2 1 à 8
Conduire à un développement plus durable en limitant les consommations d'espaces induites par des règles d'implantations ou d'emprise au sol maximum trop contraignantes.	3
Permettre des hauteurs assez importantes compatibles avec celles que l'on trouve déjà au niveau du centre-bourg notamment dans le centre historique permettant d'envisager la création de logements intermédiaires et /ou collectifs, permettant de densifier le tissu urbain actuel assez lâche.	3
Eviter la mise en place de projets architecturaux et clôtures discordants tout en restant ouvert à de nouvelles formes. Soumettre à autorisation préalable les démolitions.	4
Veiller à ce que les projets ne conduisent pas une imperméabilisation trop importante. Gérer au maximum les eaux pluviales en amont.	5, 8
Préserver le contexte paysager en préservant les éléments de bocage identifiés.	5
Imposer un nombre de place minimum par logement créé de manière à limiter les problématiques de stationnement sur le domaine public. L'évolution des logements ne doit pas conduire à une réduction du nombre de places existantes en amont du projet.	6
Garantir une desserte adaptée sécurisée.	7
Prévoir les conditions de raccordement à tous les réseaux.	8
Obliger la création d'infrastructures dans les opérations d'ensemble pour permettre un raccordement par la fibre dès que possible.	8

- **La zone UH :**

Objectifs principaux...	...exprimés dans les articles suivants
Permettre une densification du tissu urbain essentiellement à vocation résidentielle. Permettre néanmoins une évolution encadrée du tissu économique déjà existant au sein de l'entité, réservé aux sous-destinations entrepôt ou bureau, et sous réserve que le projet d'évolution reste compatible avec la fonction résidentielle des locaux existant présentant une.	1 et 2
Conduire à un développement plus durable en limitant les consommations d'espaces induites par des règles d'implantations ou d'emprise au sol maximum trop contraignantes.	3
Permettre des hauteurs assez importantes en restant néanmoins compatibles avec l'urbanisation environnante existante constituée essentiellement de logements individuels de type pavillonnaire.	3
Eviter la mise en place de projets architecturaux et clôtures discordants tout en restant ouvert à de nouvelles formes. Soumettre à autorisation préalable les démolitions.	4
Veiller à ce que les projets ne conduisent pas une imperméabilisation trop importante. Gérer au maximum les eaux pluviales en amont. Respecter un taux d'imperméabilisation maximal défini par le zonage d'assainissement des eaux pluviales.	5, 8
Préserver le contexte paysager en préservant les éléments de bocage identifiés.	5
Imposer un nombre de place minimum par logement créé de manière à limiter les problématiques de stationnement sur le domaine public. L'évolution des logements ne doit pas conduire à une réduction du nombre de places existantes en amont du projet.	6
Garantir une desserte adaptée sécurisée.	7
Prévoir les conditions de raccordement à tous les réseaux.	8
Obliger la création d'infrastructures dans les opérations d'ensemble pour permettre un raccordement par la fibre dès que possible.	8

- **La zone UE :**

Objectifs principaux...	...exprimés dans les articles suivants
Permettre uniquement le développement et/ou l'évolution des équipements sur cette polarité dédiée. Les autres destinations seront interdites.	1, 2
Limiter les obligations liées aux différents retraits.	3
Ne pas imposer de contraintes fortes de hauteur ( <i>projets qui seront nécessairement portés par la commune ou la communauté de communes</i> ).	3
Rester sur des prescriptions architecturales souples.	4
Limiter les phénomènes d'imperméabilisation. Gérer les eaux pluviales en amont au maximum.	5, 8
Répondre aux besoins en stationnement. Favoriser la mutualisation.	6
Imposer des accès et des dessertes sécurisés.	7
Imposer les modalités de desserte et de raccordement aux réseaux.	8

• **La zone Ui :**

<b>Objectifs principaux...</b>	<b>...exprimés dans les articles suivants</b>
Permettre le développement des activités existantes, l'accueil de nouvelles structures étant limitées. Cette zone ne pourra néanmoins pas accueillir d'activités commerciales, le but étant de favoriser leur implantation en centre-bourg et éviter de porter atteinte à la centralité voisine de Malestroit. Une exception a été faite pour les show-rooms : cette possibilité est néanmoins encadrée de manière à éviter les débordements.	1,2
Interdire la création de logements quels qu'ils soient.	
Limiter les obligations liées aux différents retraits pour éviter toute consommation intempestive d'espace.	3
Proposer des prescriptions visant à une meilleure intégration tout en s'adaptant aux besoins des entreprises.	4
Limiter les phénomènes d'imperméabilisation. Gérer les eaux pluviales en amont au maximum. Respecter un taux d'imperméabilisation maximal défini par le zonage d'assainissement des eaux pluviales.	5, 8
Répondre aux besoins en stationnement	6
Imposer des accès et des dessertes sécurisés.	7
Imposer les modalités de desserte et de raccordement aux réseaux.	8
Favoriser l'accès aux communications numériques.	8



- **La zone 1 AU**

Objectifs principaux...	...exprimés dans les articles suivants
Zones de projets destinées à accueillir prioritairement des constructions à vocation résidentielle. Une exception a été faite pour les activités de services accueillant une clientèle sous réserve que l'activité accueillie soit compatible avec une fonction résidentielle.	1 et 2
Conduire à un développement plus durable en limitant les consommations d'espaces induites par des règles de retraits minimums par rapport aux voies et aux limites séparatives, des règles d'emprise, des règles de distance à respecter entre deux bâtiments sur une même propriété.	3
Permettre des hauteurs assez importantes afin de permettre des formes urbaines variées ( <i>habitat intermédiaire notamment ...</i> ).	3
Proposer des prescriptions visant à une meilleure intégration. Rester ouvert aux formes architecturales contemporaines.	4
Favoriser la mise en place d'un cadre paysager agréable, cohérent avec le contexte local et préserver, valoriser le cadre de vie. Eviter la mise en place de projets architecturaux et clôtures discordants.	4
Veiller à ce que les projets ne conduisent pas une imperméabilisation trop importante. Gérer au maximum les eaux pluviales en amont. Respecter un taux d'imperméabilisation maximum fixé par le zonage d'assainissement des eaux pluviales.	5, 8
Répondre aux besoins en stationnement et éviter de réduire les capacités existantes dans le cadre de projets d'évolution / de transformation. Obligation de créer un local à vélos pour les logements collectifs.	6
Garantir des dessertes et des accès adaptés et sécurisés.	7
Imposer les modalités de desserte et de raccordement aux réseaux, et notamment au réseau de collecte des eaux usées.	8
Favoriser l'accès aux communications numériques ou Pré-équiper les futurs quartiers pour anticiper la desserte par la fibre.	8

- **La zone 1 AU<sub>i</sub>**

Objectifs principaux...	...exprimés dans les articles suivants
<p>Permettre l'accueil de nouvelles structures économique.</p> <p>Les conditions seront les mêmes qu'au niveau de la zone U<sub>i</sub>, cette zone s'inscrivant dans la continuité de la zone d'activités de La Garmanière.</p>	1 à 8

• **La zone A et le sous-secteurs Aa :**

Objectifs principaux...	...exprimés dans les articles suivants
<p>Préserver et valoriser les espaces présentant une vocation agricole. Permettre le développement de l'activité agricole (<i>création de nouvelles exploitations, de nouveaux bâtiments, de nouveaux logements de fonction, ...</i>).</p> <p>Permettre la diversification des activités agricoles. Quelques bâtiments ont été identifiés pour permettre leur transformation pour une sous-destination logement permettant ainsi de transformer d'anciens bâtiments en pierre pour créer de nouveaux logements de fonction nécessaires à la création ou l'évolution des structures existantes, soit le développement d'une offre d'hébergements touristiques (<i>gîtes, chambres d'hôtes</i>) venant en complément de l'activité principale.</p> <p>Eviter le mitage de l'espace agricole en encadrant la création des logements de fonction agricole (neufs / par changement de destination des bâtiments identifiés).</p> <p>Limiter l'installation de tiers en zone agricole et le mitage de cet espace en n'autorisant que quelques changements de destination préalablement identifiés de bâtiments pour les non agriculteurs (<i>respect des critères de la charte agricole et notamment une distance de + de 100 m de tout bâtiment ou installation agricole en activité</i>).</p> <p>Rappelons que chaque changement de destination ne sera autorisé qu'après avis conforme de la CDPENAF.</p> <p>Limiter les possibilités d'évolutions des logements de tiers existants implantés au sein de l'espace agricole (<i>annexes et extensions</i>) conformément à ce que prévoit la Charte Agriculture et Urbanisme du Morbihan. Faire en sorte que les possibilités d'évolutions du bâti existant occupé par des tiers ne nuisent pas aux activités agricoles en place (<i>ne pas réduire la distance avec les bâtiments agricoles notamment lorsque ces derniers sont à moins de 100 mètres</i>).</p> <p>Valoriser le patrimoine bâti traditionnel en permettant le changement de destination de bâtiments identifiés préalablement et l'extension dans les bâtiments contigus anciens.</p> <p><b>Dans le sous-secteur Aa</b>, ne permettre aucune forme d'urbanisation, même agricole, de manière à préserver le potentiel urbanistique à plus long terme.</p> <p>Prendre en compte l'existence de zones humides et édicter des règles limitant les risques de leur porter atteinte. Imposer des retraits vis-à-vis des cours d'eau.</p> <p>Prendre en compte les risques connus et notamment le risque inondations, retraits gonflements des argiles, ...etc.</p> <p>Prendre en compte l'existence d'un captage destiné à l'alimentation en eau potable de la population et de périmètre de protection définissant des limites d'usages.</p>	1 et 2
<p>Limiter la hauteur de l'habitat pour le mettre en cohérence avec celles de l'architecture traditionnelle.</p>	3, 4
<p>Limiter les retraits d'implantation sauf aux abords des RD. Ne pas réglementer les articles relatifs aux distances entre des bâtiments sur une même propriété de manière à optimiser l'espace.</p>	3
<p>Favoriser l'intégration architecturale et paysagère tout en restant ouvert à des formes architecturales novatrices.</p>	4
<p>Préserver les éléments de paysage les plus intéressants : autorisation préalable nécessaire pour toute modification de la trame bocagère, des massifs boisés et arbres isolés identifiés. Des évolutions peuvent être autorisées mais avec des mesures compensatoires.</p>	5
<p>Soumettre à autorisation préalable les démolitions de manière à préserver les éléments de patrimoine représentatif de l'architecture traditionnelle.</p>	4

Gérer les eaux pluviales en amont. Limiter l'imperméabilisation des terrains.	5, 8
Répondre aux besoins en stationnement.	6
Garantir des dessertes et des accès adaptés et sécurisés.	7
Imposer les modalités de desserte et de raccordement aux réseaux.	8
Imposer le raccordement au réseau d'alimentation en eau potable sauf pour les constructions à vocation agricole qui peuvent être alimentées par un puits ou un forage.	8
Maîtriser les risques de pollution liés aux eaux usées en obligeant la création de système d'assainissement non collectif adapté au terrain et validé par les services du SPANC en amont pour les secteurs non desservis par un réseau de collecte des eaux usées.	8

- **La zone N**

<b>Objectifs principaux...</b>	<b>...exprimés dans les articles suivants</b>
Eviter le mitage de l'espace rural en encadrant la création l'évolution des logements existants, en limitant les hauteurs et les évolutions d'emprise au sol, ...etc. Faire en sorte que les possibilités d'évolutions du bâti existant occupé par des tiers ne nuisent pas aux activités agricoles en place, ni aux espaces naturels. Prendre en compte l'existence de zones humides et éditer des règles limitant les risques de leur porter atteinte. Prendre en compte les risques connus et notamment le risque inondations, retraits gonflements des argiles, ...etc. Prendre en compte l'existence d'un captage destiné à l'alimentation en eau potable de la population et de périmètre de protection définissant des limites d'usages. Valoriser le patrimoine bâti traditionnel en permettant l'extension dans les bâtiments contigus de caractère.	1, 2 et 3
Limiter les retraits d'implantation sauf aux abords des RD générateur indirect de consommation d'espace.	3
Favoriser l'intégration architecturale et paysagère tout en restant ouvert à des formes architecturales novatrices.	4
Préserver les éléments de paysage intéressants et notamment une partie des éléments de bocage et des massifs boisés. Des évolutions peuvent être autorisées mais avec des mesures compensatoires.	5
Préserver les éléments de patrimoine identifiés en imposant un permis de démolir.	4
Gérer les eaux pluviales en amont. Limiter les phénomènes d'imperméabilisation.	5, 8
Répondre aux besoins en stationnement.	6
Garantir des dessertes et des accès adaptés et sécurisés.	7
Imposer les modalités de desserte et de raccordement aux réseaux.	8
Maîtriser les risques de pollution liés aux eaux usées en obligeant la création de système d'assainissement non collectif adapté au terrain et validé par les services du SPANC en amont. Dans les secteurs non desservis par un réseau de collecte des eaux usées.	8



- **La zone Ni (STECAL)**

Objectifs principaux...	...exprimés dans les articles suivants
Permettre une évolution encadrée de l'activité existante. Faire en sorte que les règles édictées ne permettent pas l'implantation d'une nouvelle activité.	1 et 8

- **Les zone Ns (STECAL)**

Objectifs principaux...	...exprimés dans les articles suivants
Permettre une évolution des 2 sites de traitement des eaux usées destinée à améliorer leur fonctionnement et ou leurs capacités de traitement.	1 et 8

### 3-4 Création de secteurs spécifiques / Mise en place de dispositions particulières

#### Les éléments de la trame boisée identifiés en application de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme

---

L'ensemble du réseau bocager (81,45 Km) a fait l'objet d'une protection souple en application des dispositions de l'article L-151.23 du code de l'urbanisme.

Cette identification oblige les pétitionnaires souhaitant défricher une partie de ce réseau à demander une autorisation préalable à la collectivité. La demande pourra être acceptée mais sous conditions. Suivant les cas, des mesures compensatoires de replantation pourront alors être exigées.

L'ensemble des massifs boisés regroupant un peu plus de 108 hectares au total sur le territoire ont fait l'objet de cette même protection, qu'il fasse l'objet d'un plan de gestion ou pas, qu'ils regroupent une surface inférieure ou supérieure à 2,5 ha, ...etc.

Enfin 11 arbres isolés ont été identifiés et fait l'objet de cette même protection.

*Pour ces derniers : Tous travaux ayant pour effet de les détruire doivent faire l'objet d'une déclaration préalable auprès des services de la commune. La demande pourra être acceptée mais sous conditions. Des mesures compensatoires de replantation seront alors exigées.*

#### Des emplacements réservés

---

##### 5 emplacements réservés ont été inscrit dans le cadre du projet de PLU.

3 des emplacements réservés ont un lien avec la gestion des déplacements (*création de cheminements, aire de covoiturage*).

1 a pour but d'anticiper les besoins liés à un agrandissement à terme du cimetière dans son prolongement Sud.

Et enfin 1 dernier a pour but d'acquérir la maîtrise foncière d'espaces aujourd'hui privés aux abords du bar/tabac/presse de manière à maintenir des capacités de stationnement à ses proches abords pour faciliter sa fréquentation. Cette acquisition sera également l'occasion de réfléchir à un aménagement plus large de cet espace public.

*Rappels : L'établissement d'un emplacement réservé est possible au sein des différentes zones du PLU. La liste des emplacements réservés est reportée en légende des documents graphiques ainsi qu'en annexes du PLU (Annexe 7D), et donne des précisions sur les destinations de chacun des emplacements, leurs superficies, et la collectivité bénéficiaire.*

*Ces emplacements sont réservés afin d'éviter qu'ils ne soient occupés par une utilisation incompatible avec leurs futures destinations, ces terrains sont soumis à une servitude d'urbanisme particulière qui interdit toute construction. Le classement peut concerner des terrains bâtis ou non.*

#### Secteurs soumis à OAP ou Orientations d'Aménagement et de Programmation

---

##### 6 secteurs ont été identifiés.

Ils concernent des espaces aujourd'hui agricoles, des espaces encore non urbanisés formant des espaces de « dents creuses », des secteurs déjà urbanisés présentant des enjeux de densification.

5 des secteurs identifiés ont pour but d'encadrer le développement urbain du centre-bourg pour les 10 prochaines années et le dernier a pour but d'encadrer le développement économique de la zone économique de La Garmanière.

Les orientations édictées se superposent au règlement.

Les orientations d'aménagement et de programmation et règles peuvent ainsi être utilisées de manière complémentaire ou alternative pour définir un même projet ou opération sur un quartier ou un secteur donné.

*Rappels : Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de « compatibilité ».*

## **Bâtiments identifiés pour leur permettre un changement de destination au titre de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme**

**Au total, 15 bâtiments ont été identifiés en zones agricoles ou naturelles pour leur permettre un changement de destination et pouvoir ainsi être transformés pour une fonction de logement.**

Le règlement du PLU peut, en effet, désigner tous les bâtiments pouvant bénéficier de ce dispositif. Néanmoins, leur identification ne doit ni compromettre l'activité agricole, ni la qualité paysagère.

C'est pourquoi l'identification a été réalisée en tenant compte d'une grille de critères stricte.

11 d'entre eux ont notamment été identifiés à plus de 100 mètres de tout bâtiment ou installation agricole permettant ainsi à n'importe quel pétitionnaire, quel que soit son statut, de transformer le bâtiment identifié en logement.

Les 4 autres, implantés à moins de 100 mètres de bâtiments ou d'installations agricoles, ont été identifiés pour permettre aux exploitants de changer leur destination pour un usage en lien avec l'activité agricole. Ils peuvent en effet soit être transformés en logements de fonction sous conditions, soit en hébergements touristiques dans le cadre d'une diversification de leur activité principale (*gîtes ou chambres d'hôtes, ...*).

Néanmoins ces transformations doivent répondre à des critères déterminés pour en limiter les impacts.

Quel que soit le type de changement de destination, l'autorisation pour cette transformation ne pourra être accordée qu'après **avis conforme** de la CDPENAF en zone agricole et de la CDPNS en zone naturelle.

### **Rappels :**

*Au titre du code de l'urbanisme, la CDPENAF (délai 1 mois) ou la CDNPS (délai 2 mois) émettent un avis conforme au moment de l'autorisation d'urbanisme pour les bâtiments changeant de destination.*

*Ces bâtiments doivent préalablement être inscrit dans un inventaire adossé au PLU. Leur silence vaut avis favorable (R423- 59 ou 60 du code de l'urbanisme).*

*« CDPENAF » : Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers*

*« CDPNS » : Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites*

## **Un « secteur de diversité commerciale » et un « linéaire commercial » identifiés au titre de l'article L.151-16**

Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif (article L 151-16 du code de l'urbanisme).

Sur la commune de Missiriac, 1 périmètre regroupant environ 3 hectares a été délimité en centre-bourg.

***Rappels :** L'implantation de nouveaux commerces de proximité ne pourra se faire qu'au sein du périmètre identifié, le but étant de préserver / dynamiser la dynamique commerciale du bourg. Elle a pour but d'éviter des implantations commerciales d'opportunisme (le long d'axes passants hors bourg)*

Sur la commune de Missiriac, 2 linéaires commerciaux ont été identifiés en centre-bourg devant les locaux commerciaux de l'actuel Bar/Tabac/Presse et de la crêperie.

***Rappels :** La transformation du local commercial en logement sera interdite pendant à minima 10 ans (date de référence : cessation de la dernière activité). Si le commerce restait vacant plus de 10 ans sa transformation peut-être admise.*



## 4 - Evolutions des règles

### 4-1 Evolutions liées aux évolutions réglementaires depuis l'approbation du PLU approuvée en février 2011

Les lois ALUR, LAAF, Macron, ... ont beaucoup modifié les dispositions réglementaires qui peuvent être inscrites au sein de l'espace rural (*possibilités ouvertes aux logements existants et aux activités isolées, obligation de créer des STECAL ...*), mais la modification la plus importante pour le règlement écrit tient à l'obligation de revoir le fond et la forme de ce dernier suite à un décret visant à moderniser son contenu.

**En effet, le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015**, outre une nouvelle recodification à droit constant de la partie réglementaire du Code de l'urbanisme, a procédé à une modernisation du contenu du règlement du PLU.

Ce règlement, qui n'avait pas connu de réelles évolutions depuis 50 ans, est le fruit d'une concertation menée avec les professionnels et les collectivités entre octobre 2014 et mars 2015. Ce dernier doit permettre de répondre aux enjeux actuels en matière d'aménagement des territoires.

#### Une nouvelle organisation plus claire et mieux ordonnée

Applicable dès le 1<sup>er</sup> janvier 2016, il est désormais "plus lisible" en étant structuré en 3 grands chapitres :

- l'affectation des zones et la destination des constructions ;
- les caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères ;
- les équipements et les réseaux.

Le règlement a évolué pour :

- redonner du sens et de la lisibilité aux projets d'aménagement ;
- sécuriser certaines pratiques innovantes ;
- enrichir la palette d'outils à la disposition des collectivités et leur apporter plus de souplesse ;
- et créer de nouvelles dispositions, notamment pour répondre aux enjeux de mixité sociale et de lutte contre l'étalement urbain.

#### Moins de destinations et création des sous-destinations

Le code de l'urbanisme prévoyait jusqu'à présent 9 destinations : *habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, fonction d'entrepôt, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

Le décret du 28 décembre 2015 réduit le nombre de destinations à 5 catégories : *habitation, commerce et activités de service, équipement d'intérêt collectif et services publics, exploitation agricole et forestière, autres activités de secteurs secondaire ou tertiaire.*

En revanche 20 sous-destinations ont été créées. Celles-ci sont détaillées à l'article R. 151-28 du Code de l'urbanisme. Par exemple la destination « *commerce et activités de service* » comprend les sous-destinations suivantes : « *artisanat et commerce de détail* », « *restauration* », « *commerce de gros* », « *activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle* », « *hébergement hôtelier et touristique* », et « *cinéma* ».

Comme avant, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

#### Mixité fonctionnelle et sociale

Les outils pour asseoir la mixité fonctionnelle et sociale sont également renforcés.

Le règlement pourra ainsi permettre d'imposer une mixité des destinations ou des sous-destinations au sein d'une même construction ou d'une unité foncière (art. R. 151-37 du C. urb.).

Il pourra également définir des règles différentes entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions. Il sera également possible de définir pour certaines destinations ou sous destinations, des majorations de volume constructible qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et à la hauteur.

## 4-2 Evolutions particulières issues de la volonté communale

Comparer et justifier les évolutions entre deux approches réglementaires issues de deux documents d'urbanisme ne répondant pas aux mêmes exigences est assez délicat (*fond et forme des zones sont assez différents*).

**Aussi, seules sont rappelées et justifiées les quelques évolutions suivantes :**

Objectifs communaux...	Evolutions réglementaires réalisés notamment dans les articles
Se conformer notamment aux lois validées depuis l'approbation du PLU en février 2011 : Lois <b>LAAF</b> (ou loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt), la <b>loi Macron</b> , la loi <b>ELAN</b> et à la profonde refonte du code de l'urbanisme faisant suite au décret du 28 décembre 2015, ...	1 à 8
Favoriser un développement durable et inviter à la mise en place de constructions plus écologiques, plus respectueuses de l'environnement.	1 à 8
Assurer une meilleure mixité de l'habitat et donc de population,	
Maintenir la dynamique économique du territoire en permettant le développement et la diversification des activités déjà existantes ( <i>agricoles, activités touristiques et de loisirs, ...</i> ), l'implantation de nouvelles activités, ...etc.	1 et 2
Limiter les consommations d'espace induites par des marges de recul imposées systématiquement par rapport aux voies et emprises publiques ( <i>sauf aux abords des RD</i> ) ou encore par rapport aux limites séparatives, par rapport à des emprises au sol maximale imposées, ( <i>sauf en zone agricole ou naturelle où il existe des enjeux de protection de l'activité agricole, de l'environnement au sens large</i> ) ...	3
Ne pas imposer des hauteurs de constructions trop restrictives qui limiteraient la mise en place de formes d'habitat variées, participant à plus de densité bâtie notamment en zones urbaines, ... etc.	3
Mieux gérer les eaux pluviales en imposant une gestion à l'échelle du projet	5, 8
Définir des coefficients d'imperméabilisation maximum lorsque cela est nécessaire	5
Ne pas avoir de règles trop contraignantes par rapport aux aspects extérieurs pour éviter les impossibilités de mettre en œuvre des constructions dont la conception permet de limiter la consommation d'énergie, de mettre en place des systèmes destinés à produire des énergies renouvelables, d'utiliser des matériaux novateurs, ...etc.	4
Préserver les éléments intéressants du point de vue écologique ou non, représentatifs ou participants à la richesse paysagère du territoire ( <i>zones humides, espaces boisés, réseau bocager, arbres isolés, cours d'eau et leurs abords</i> ) de manière à préserver le paysage communal.	4
Préserver le patrimoine bâti traditionnel en imposant le permis de démolir sur l'ensemble du territoire.	4
Inciter sans contraindre systématiquement.	
Favoriser l'accès aux communications numériques	8
Simplifier certaines dispositions réglementaires, ou ne pas réglementer certains articles pour rendre le document le plus lisible possible, et surtout faciliter son application.	1 à 8

## **5 – LE PROJET DE PLU ET LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX** **S'IMPOSANT A LUI**

**Le projet de Plan Local d'Urbanisme établi par la commune de Missiriac est compatible avec ...**

*... les orientations et les objectifs définis par le SCOT du Pays de Ploërmel cœur de Bretagne approuvé le 19 décembre 2018,*

*... en définissant un objectif d'accueil de 75 logements, sachant qu'un objectif de création de 140 logements avait été fixé pour la commune de Missiriac sur la période 2015 – 2035, soit une moyenne de 7 logements par an.*

*... en privilégiant l'essentiel de l'accueil de logements et donc de population sur le centre-bourg correspondant à un des 65 points de centralité identifiés dans le SCOT,*

*... en identifiant en zone constructible uniquement le hameau de La Gaudinaye, seul hameau répondant à la définition de « hameau constitué » sur le territoire de Missiriac et pouvant donc prétendre à des possibilités de densification,*

*... en intégrant dans une partie de l'objectif d'accueil de logements la mise en valeur du gisement immobilier : 5 sur les 75 qu'il est prévu d'accueillir à horizon 2032 / 2033,*

*... en valorisant les possibilités de densification existantes au sein de l'enveloppe urbaine formé par l'espace aggloméré du bourg et du hameau constitué de La Gaudinaye permettant un accueil potentiel estimé à minima à 25 logements soit 35% de l'objectif d'accueil de logements neufs, minimisant de fait les besoins d'accueil en extension,*

*... en respectant les densités bâties minimales imposées : 13 logements par hectare à l'échelle communale,*

*... en veillant à proposer un projet de développement s'insérant dans le paysage bâti et naturel,*

*... en prévoyant un développement économique s'inscrivant dans les objectifs fixés par le SCOT : création d'une zone de proximité dans la continuité d'une zone d'activités existante d'une emprise d'environ 1,5 hectares (maximum prévu par SCOT : 2 hectares), en prévoyant des règles destinées à permettre un développement et une diversification des activités agricoles, en protégeant la centralité commerciale, ...*

*... en veillant à prendre en compte les risques et nuisances affectant le territoire,*

*... en intégrant les choix retenus en termes de développement économique à l'échelle de la communauté de communes,*

*... en prenant en compte les corridors écologiques identifiés,*

*... en faisant en sorte que les projets soient compatibles avec la capacité des équipements collectifs existants, ...etc.*

*... les orientations et les objectifs définis par le programme Local de l'Habitat d'Oust Brocéliande Communauté 2020 – 2025 qui prévoit l'accueil de 42 logements complémentaires sur cette période, soit une moyenne de 7 logements par an,*

*... le SDAGE Loire Bretagne, le SAGE Vilaine, et le PGRI*

*... en préservant les zones humides identifiées par le SAGE Vilaine à l'aide d'un zonage et un règlement adapté de manière à limiter les impacts sur ces zones et même leur éventuelle disparition,*

*... en définissant un projet qui tienne compte de la présence de zones humides, même celles qui ont été délimitées lors d'investigations complémentaires menées sur les zones de projets potentielles,*

*... en protégeant en zones naturelles protégées comme les abords des principaux cours d'eau dans un souci de préservation de la qualité des eaux,*

*... en déterminant une distance à respecter aux abords des cours d'eau identifiés au plan de zonage,*

*... en prenant en compte le risque inondation de manière à ne pas accroître les biens et les personnes exposées à ce risque, ...*

**Le projet de Plan Local d'Urbanisme établi par commune de Missiriac a pris en compte les documents supra communaux suivants ...**

*... le SRADDET*

**Notamment ...**

*... en proposant un développement urbain majoritairement recentré sur le bourg limitant ainsi la consommation d'espace, les phénomènes d'étalement urbain, les impacts sur l'Environnement, mais permettant aussi de limiter les déplacements motorisés systématiques gage d'une réduction progressive de la production des gaz à effet de serre ...etc.*

## 6 - INDICATEURS DESTINES A ASSURER LE SUIVI DE QUELQUES PROJETS

### 6-1 Objectifs démographiques

Thématique / Suivi	Objectifs	Fréquence de suivi	Source de la donnée	Structure porteuse du suivi
Population	1 250 habitants à l'horizon 2032 – 2033 Croissance +0,75%/an	Annuelle	INSEE	Commune

### 6-2 objectifs d'accueil de logements

Thématique / Suivi	Secteurs	Objectifs	Types de logements accueillis	Source de la donnée	Structure porteuse du suivi
Zones de projets résidentiels en centre-bourg faisant l'objet d'OAP ou orientations d'aménagement et de programmation	1 – Secteur des Ormes	<b>33 logements minimum</b> (Densité 14 logements par hectare)	Total des logements : Logts en accession : Logts locatifs : Logts locatifs sociaux : Logts individuels : Logts collectifs : Logts intermédiaires : Autres types de logements :	futurs PA* / PC* / DP*	Commune / Service ADS
	2 – Secteur de Le Portal / Rue Jacques Bonsergent	<b>10 logements minimum</b> (Densité 14 logements par hectare)	Total des logements : Logts en accession : Logts locatifs : Logts locatifs sociaux : Logts individuels : Logts collectifs : Logts intermédiaires : Autres types de logements :		
	3 et 4 – Secteur de La Marionnais	<b>Secteur 3 : 10 logements minimum</b>  <b>Secteur 4 : 5 logements minimum</b>  (Densité moyenne 14 logements par hectare)	Total des logements : Logts en accession : Logts locatifs : Logts locatifs sociaux : Logts individuels : Logts collectifs : Logts intermédiaires : Autres types de logements :		
	5 – Secteur de la Mairie	<b>Projet de densification</b> <b>3 logements complémentaires attendus</b>	Total des logements : Logts en accession : Logts locatifs : Logts locatifs sociaux : Logts individuels : Logts collectifs : Logts intermédiaires : Autres types de logements :		

\* PA : Permis d'aménager / \* PC : Permis de construire / DP : Déclaration préalable



Thématique / Suivi	Secteurs	Objectifs	Types de logements accueillis	Source de la donnée	Structure porteuse du suivi
<b>En zones urbaines et en dehors des zones faisant l'objet d'OAP</b>	<p>Dans l'enveloppe urbaine du centre-bourg : zones U</p> <p>Dans l'enveloppe urbaine du hameau de La Gaudinaye : zones UH</p>		<p>Total des logements :</p> <p>Logements en accession :</p> <p>Accession aidée :</p> <p>Logements locatifs :</p> <p>Locatifs sociaux :</p> <p>Logements individuels :</p> <p>Logements collectifs :</p> <p>Logements intermédiaires :</p>	futurs PC*/ DP*	Commune / Service ADS
<b>Hors zones urbaines</b>	Espace rural	<p><b>Objectif : 5 bâtiments par valorisation du gisement immobilier</b></p> <p><b>Pas d'objectif pour les logements de fonctions</b></p>	<p>Changements de destination :</p> <p>Logements de fonction agricoles :</p> <p>Nombre de logements vacants réinvestis :</p> <p>Nombre d'extensions réalisés sur des logements existants</p>	futurs PC*/ DP*	Commune / Service ADS
<b>Bâtiments identifiés pour permettre un changement de destination</b>	Espace rural	<b>11 bâtiments identifiés</b>	Nombre de logements créés suite à un changement de destination :	futurs PC*/ DP*	Commune / Service ADS

\* PC : Permis de construire / DP : Déclaration préalable

**6-3 Dynamique économique**

Thématique / Suivi	Objectifs	Fréquence de suivi	Source de la donnée	Valeur de référence (état « 0 »)	Structure porteuse du suivi
Emplois sur le territoire communal	Maintien de l'emploi	Annuelle	INSEE	225 emplois sur la commune de Missiriac en 2019 (INSEE)	Commune
Nombres d'entreprises (hors agriculture)	Maintien de la dynamique économique	Annuelle	INSEE	31 entreprises au 31/12/2020 (INSEE)	Commune
Maintien de la dynamique et la diversité agricole	Maintien voire accueil de nouvelles activités	A chaque RGA	RGA	RGA 2020 13 sièges d'exploitation	Commune
Maintien de la dynamique et la diversité agricole	Diversification des activités agricoles en place	Annuelle	futurs PC* / DP*	4 bâtiments identifiés au cœur des exploitations	Commune
Maintien de la dynamique commerciale et de services présents en centre-bourg	Accueil de nouvelles activités	Annuelle	futurs PC* / DP*	2022 : Bar/ tabac/Presse, Crêperie	Commune
Accueillir de nouvelles activités économiques	Nouveaux bâtiments présentant une vocation économique	Annuelle	futurs PC* / DP*		Commune / Service ADS

\* PC : Permis de construire / DP : Déclaration préalable

**6-4 Emplacements réservés**

Thématique / Suivi	Objectifs	Surface prévue	réalisé	Surface réellement acquise	Structure porteuse du suivi
ER n°1	Création d'une liaison douce	600 m <sup>2</sup>	Oui / non	en m <sup>2</sup>	Commune de Missiriac
ER n°2	Créer un espace public	295 m <sup>2</sup>	Oui / non	en m <sup>2</sup>	Commune de Missiriac
ER n°3	Extension de cimetière	822 m <sup>2</sup>	Oui / non	en m <sup>2</sup>	Commune de Missiriac
ER n°4	Création d'une liaison douce	1580 m <sup>2</sup>	Oui / non	en m <sup>2</sup>	Commune de Missiriac
ER n°5	Création d'une aire de covoiturage	81 m <sup>2</sup>	Oui / non	en m <sup>2</sup>	Commune de Missiriac

**Evolution du tableau des surfaces :**

<b>PLU en vigueur Approuvé le 17/05/2011</b>			<b>Projet de PLU révisé Approuvé le 14 novembre 2023</b>		
UA	5,25 ha		U	17,21 ha	
UB	59,83 ha		UH	12,33 ha	
Ui	12,75 ha		Ui	13,28 ha	
UBi	4,14 ha		UE	4,15 ha	
<b>Zones urbaines</b>	<b>81,99 ha</b>	<b>6,1%</b>	<b>Zones urbaines</b>	<b>46,97 ha</b>	<b>3,5 %</b>
1AUa	6,25 ha		1AU	3,99 ha	
1AUb	3,17 ha		1AUi	1,46 ha	
1AUi	16,86 ha				
2AUi	9,54 ha				
<b>Zones à urbaniser</b>	<b>35,82 ha</b>	<b>2,7%</b>	<b>Zones à urbaniser</b>	<b>5,45 ha</b>	<b>0,4 %</b>
Aa	531,56 ha		A	572,81 ha	
Ab	294 ha		Aa	9,42 ha	
<b>Zones agricoles</b>	<b>825,56 ha</b>	<b>61,3%</b>	<b>Zones agricoles</b>	<b>582,23 ha</b>	<b>43,2 %</b>
Na	334 ha		N	709,3 ha	
NZh et AZh	57 ha		Ns (site traitement EU)	2,72 ha	
Nl	1,28 ha		Ni	0,33 ha	
Nh	9,73 ha				
Nr	1,62 ha				
<b>Zones naturelles</b>	<b>403,63 ha</b>	<b>29,9%</b>	<b>Zones naturelles</b>	<b>712,35 ha</b>	<b>52,9 %</b>
<b>Total commune</b>	<b>1347 ha</b>				

**ELEMENTS PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-23 du code de l'urbanisme :**

Haies bocagères / alignements / talus : 81,45 km

Espaces boisés : 108,4 hectares

Arbres : 11