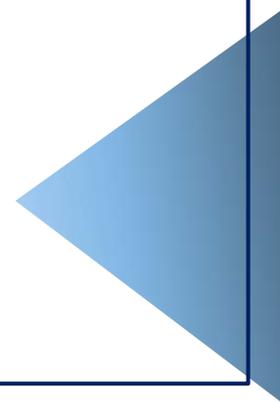


Commune de Missiriac (56)

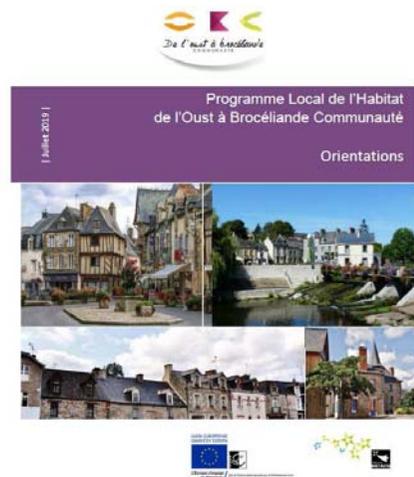
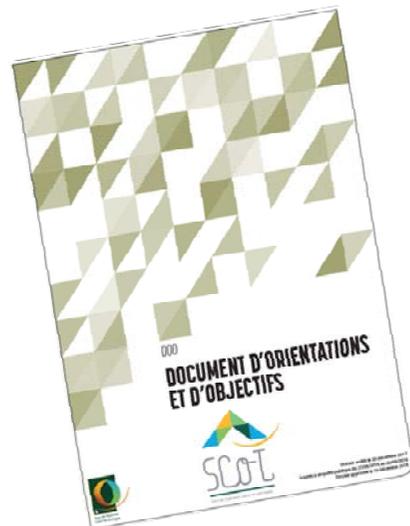


Réunion Publique Présentation du projet de PADD 28 septembre 2021



Contexte de la révision du PLU

Sur le volet de l'urbanisme, un contexte législatif qui invite ...
... à plus de « sobriété foncière » et même un objectif d'absence d'artificialisation à l'horizon 2050,
... à limiter les impacts sur l'Environnement et les Ressources,
... à préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers ...



Des documents établis à l'échelle intercommunale, régionale ... qui intègrent ces objectifs et avec lequel le projet de PLU révisé doit-être compatible ...

- **Le SCOT du Pays de Ploërmel,**
- **Le PLH ou Programme Local de l'Habitat de Oust Brocéliande communauté**
D'autres comme le SRADDET, le SDAGE, le SAGE ...

Objectifs démographiques ...

S'appuyer sur les objectifs de croissance fixés par le SCOT du Pays de Ploërmel pour les communes « pôles de proximité »

Atteindre 1250 habitants à l'horizon 2032-2033

Accueil moyen de 10 habitants complémentaires par an

Rappels :

-- **population communale actuelle / derniers chiffres INSEE disponibles :**

1152 hab. (INSEE 2018)

-- +488 hab. entre 1968 et 2018 : + 9,76 hab./an en moyenne

-- **le SCOT du Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne** a prévu une croissance de + 0,75 %/an entre 2015-2035 pour les « pôles de proximité » comme Missiriac.



Objectifs par rapport à l'accueil résidentiel

S'appuyer sur les objectifs quantitatifs et qualitatifs d'accueil fixés par le SCOT du Pays de Plœrmel, et le PLH de L'Oust à Brocéliande Communauté

Accueillir 75 logements à l'horizon 2032-2033 sur le territoire communal

Répartition de l'objectif : 70 logements neufs / 5 logements issus de la valorisation du patrimoine immobilier existant

(vacance + changements de destination / potentiel limité sur la commune)

Privilégier l'accueil dans le centre-bourg, sans négliger l'espace rural

- **Quelques possibilités ouvertes au niveau du hameau constitué de La Gaudinaye** (seul hameau répondant aux conditions fixées dans le SCOT pour prétendre à sa densification / pas d'extension possible),

- **Ouvrir des possibilités d'évolution pour les logements existants en campagne**

extension : + 50% emprise au sol dans la limite de 50 m² (surface des piscines non couvertes ne rentre pas dans ce décompte)

annexes : 40 m² max. à moins de 20 m du logement et hauteur max. 3,5 m au faîtage (conditions fixées par la Charte agricole).

Identifier les secteurs potentiels de développement du bourg à long terme



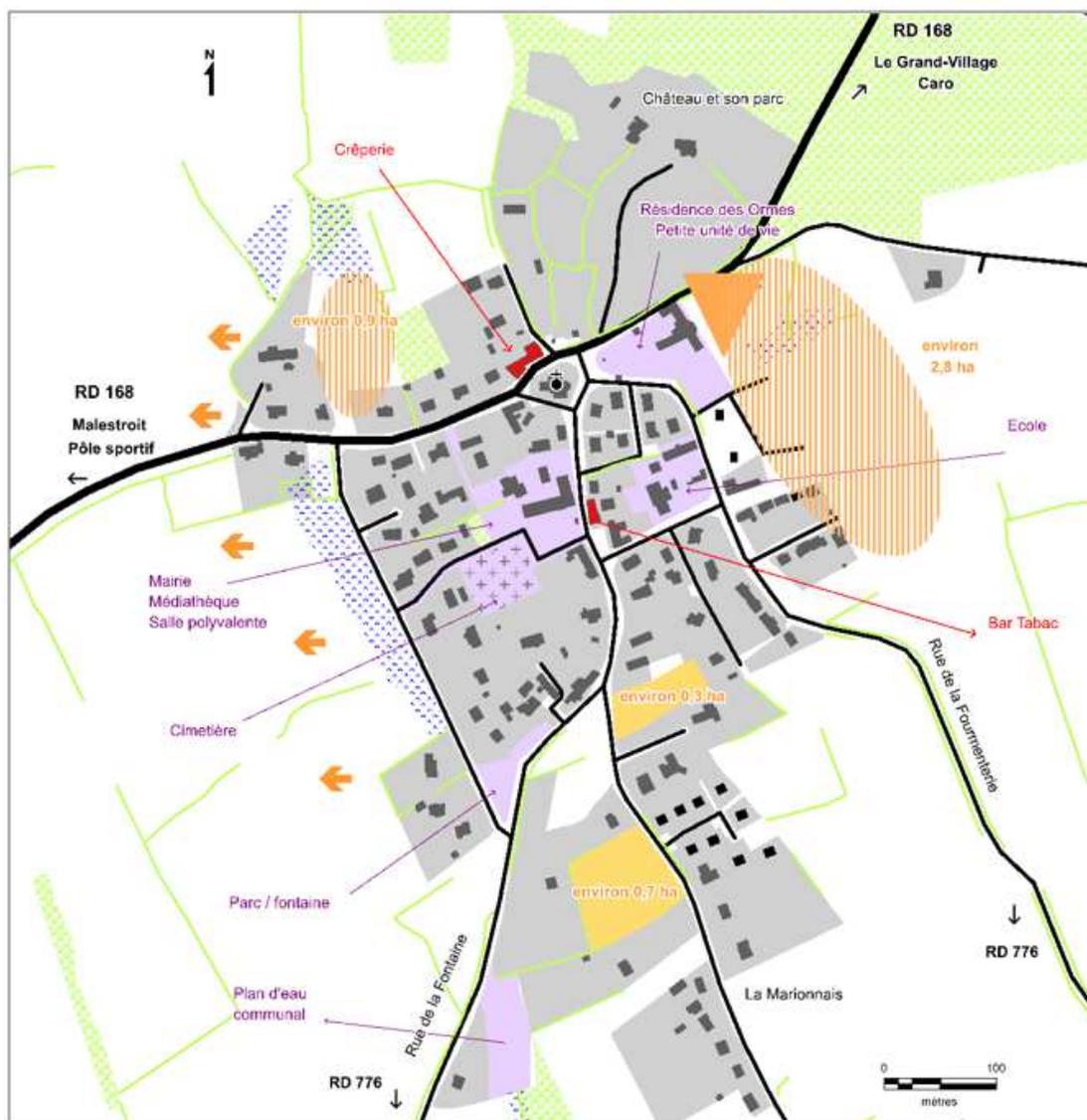
Le choix des sites pour l'accueil des nouveaux logements a dû tenir compte des objectifs définis dans le SCOT ...

- **Limiter l'étalement urbain** = si possible, travailler sur les espaces de « dents creuses », le potentiel de renouvellement urbain ...
- **Prendre en compte des objectifs de densité** : pour les « pôles de proximité » comme la commune de Missiriac : 13 logements /hectare,
- **Prendre en compte les objectifs de modération de consommation d'espace** : Missiriac ne doit pas consommer plus de « 10,8 ha entre 2015 et 2035 », soit 5,4 ha sur la durée de vie du PLU (10 ans).

	Nombre de logements accueillis / créés	Surface totale consommée	Surface moyenne par logement / densités
Total consommation 2010-2019	75	7,76 ha	1034 m² 9,6 logements/ha
Estimation consommation 2022-2023 / 2032-2033			
Constructions neuves	70	5,4 ha dont seulement 3,7 ha en extension (hors enveloppe urbaine)	770 m ² par logement Densité : environ 13 logements/ha
Valorisation de constructions existantes : Rénovations / Changement de destination	5	-	-

Développement résidentiel / Gestion du développement urbain

Un projet urbain essentiellement recentré sur le bourg, valorisant le potentiel de densification ...



L'existant ...

-  Espaces urbanisés à vocation résidentielle principale
-  Espaces regroupant les principaux équipements
-  Zones humides recensées (recensement SAGE Vilaine) complété par les investigations du bureau d'études EFETudes sur les zones de projets)

Les projets ...

-  Espaces de dents creues à valoriser
-  Secteurs de développement envisagés en complément des possibilités de densification existantes au sein de l'espace aggloméré
-  Secteurs qui pourraient potentiellement être le support du développement urbain au-delà de la vie du PLU (à protéger dans le cadre du projet de PLU révisé)
-  Un espace réservé à l'accueil d'une offre locative sociale

Permettre la densification du « Hameau constitué » de La Gaudinaye



L'existant ...

-  Espaces urbanisés à vocation résidentielle principale
-  Zones humides recensées (source : SAGE Vilaine)

Les projets ...

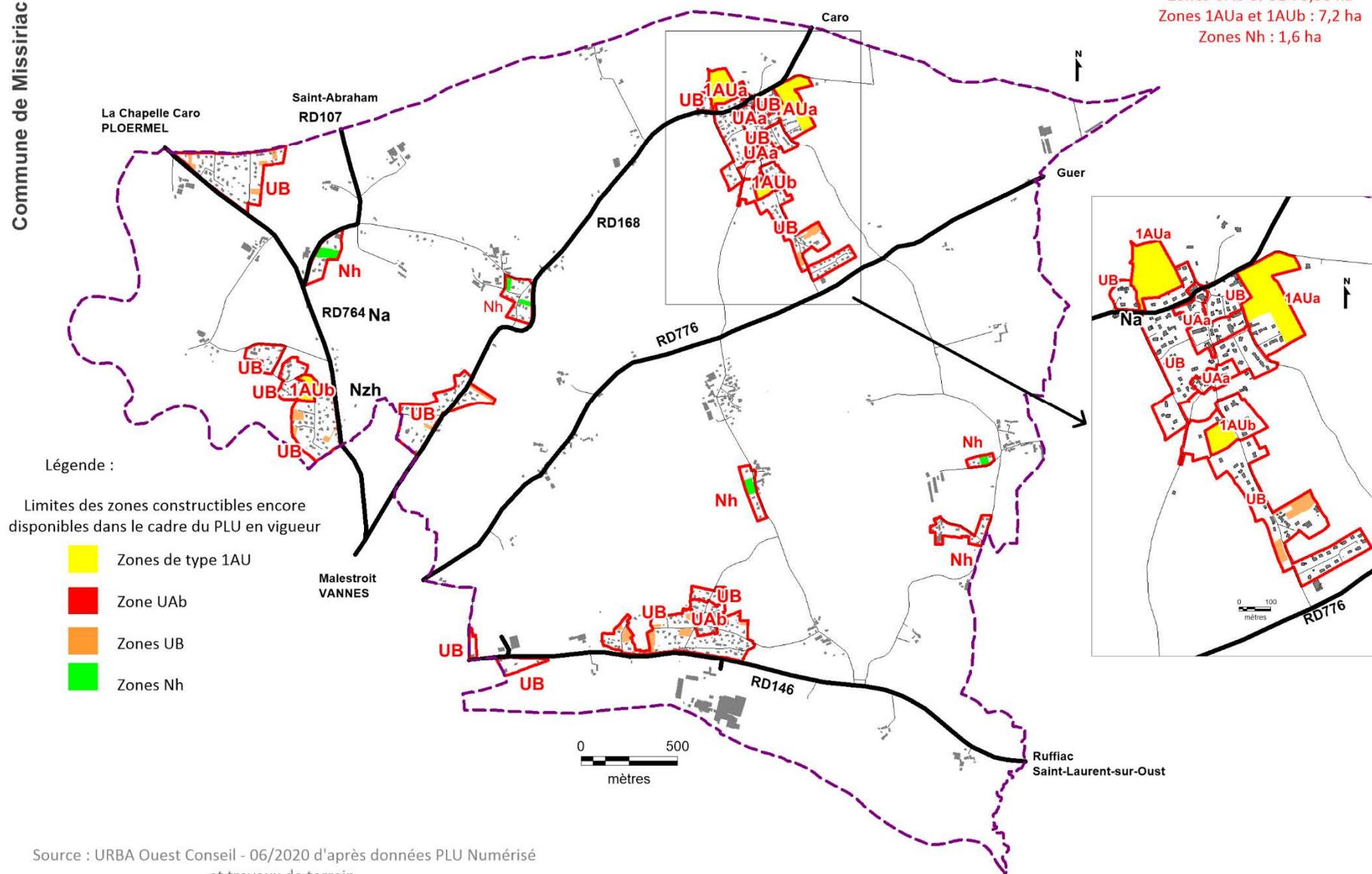
-  Espaces de dents creuses à valoriser (environ 7000 m² au total)
-  Limites Ouest du hameau : au-delà de cette limite l'urbanisation ne pourra être étoffée
-  Retrait minimum (20 m) à respecter aux abords de la RD

Bilan du PLU en vigueur : Surfaces constructibles à vocation résidentielle disponibles

Surfaces constructibles résiduelles
à vocation résidentielle : 12,3 ha

Zones UAb et UB : 3,56 ha
Zones 1AUa et 1AUb : 7,2 ha
Zones Nh : 1,6 ha

Commune de Missiriac



Source : URBA Ouest Conseil - 06/2020 d'après données PLU Numérisé et travaux de terrain.

Préserver une offre en équipements répondant aux besoins de la population Mobilités et déplacements

Pas de projet de création de nouveaux équipements / déjà un espace dévolu aux équipements de sports et loisirs qui est suffisant.

Assainissement :

Pas de problématique concernant les capacités résiduelles des sites de traitement des EU :

Les capacités de raccordement suffisantes :

- 110 branchements site de La Marionnais (bourg),
- 15 600 sur le site de La Feuillardaye (le reste des espaces desservis).

Des problématiques d'eaux parasites : des travaux en cours et programmés.

Limiter les déplacements motorisés et individuels

Ne pas remettre en cause les cheminements existants,

Poursuivre le développement de ce réseau au cœur du bourg.



Maintien de l'emploi sur le territoire : une priorité,

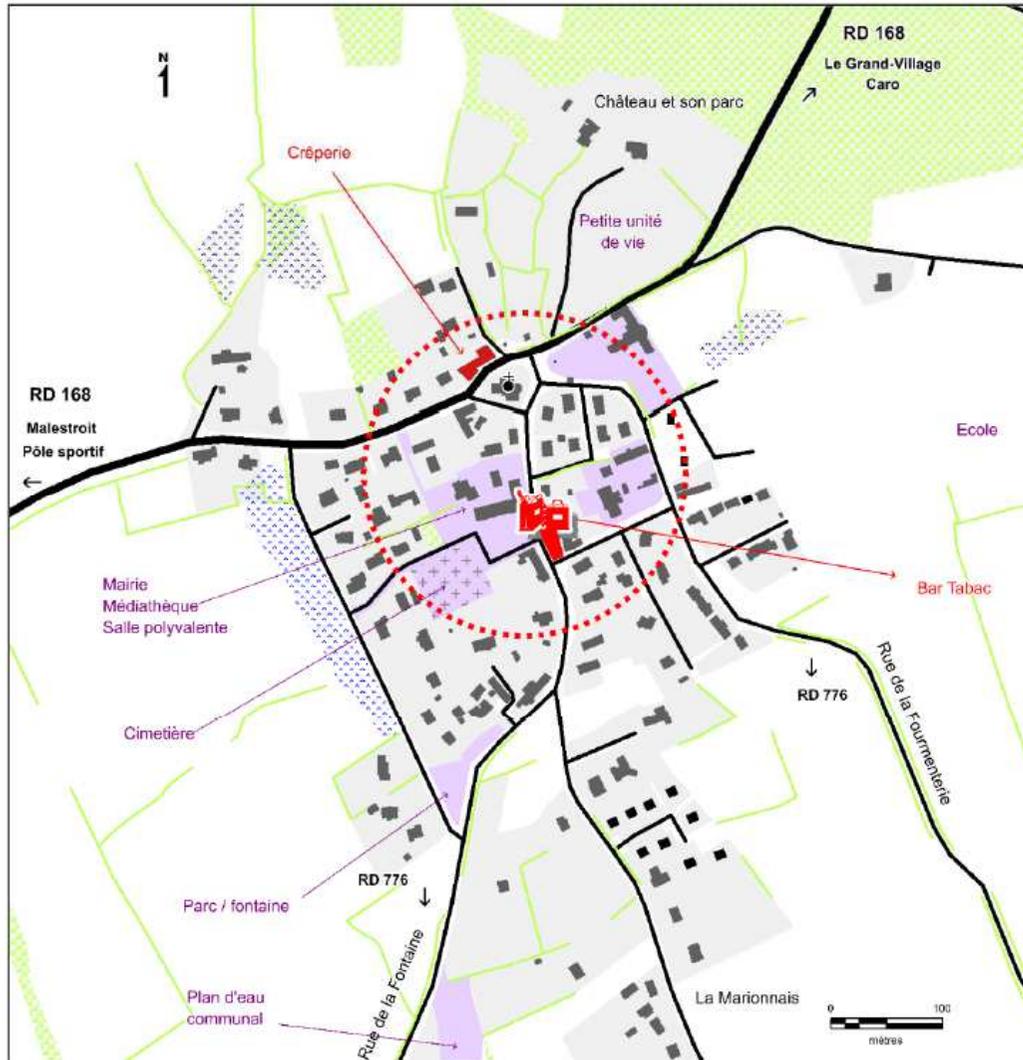
Soutenir l'offre commerciale de proximité,

Même si offre limitée du fait de la proximité de la Ville de Malestroit

- **Mise en place d'un périmètre de diversité commerciale pour identifier le secteur où la collectivité souhaite que les commerces de proximité puissent s'implanter** : Eviter des implantations le long des RD, et notamment à La Gaudinaye,
- **Préserver la vocation commerciale du local du bar – tabac** : interdire le changement de destination du local au moins à court et moyen termes,
- **Permettre l'acquisition de l'espace formant une placette au Sud du bar** actuellement constitué de terrains privés : but préserver à minima les capacités de stationnement, et éventuellement permettre son aménagement.



Soutenir l'offre commerciale



L'existant ...

 Surfaces commerciales existantes

Les projets ...

 Centralité commerciale à protéger / à valoriser (sera définie plus précisément au niveau du zonage)

 Préserver le caractère commercial du Bar Tabac (interdire un changement de destination au moins à court et moyen termes)

 Acquérir la propriété de l'espace qui sert aujourd'hui de parking au Bar-Tabac de manière à lui donner un caractère public Cette acquisition a pour but essentiellement de préserver les capacités de stationnement



Abandon du projet d'étoffement du Parc de la Garmanière

Lié au projet de contournement de Malestroit / Abandon du projet = abandon du projet d'extension. Encore 2600 m² de terrain disponibles.

Pas de zone d'activité mais s'adapter aux besoins du tissu économique déjà implanté sur le territoire

- **Offrir des possibilités de développement encadrées pour une activité de soudure implantée de manière isolée (sud du bourg aux abords de la RD 776) :** limitées en importance et à son emprise.

-- **Soutenir le projet touristique sur le site du château du Guen :** châteaux et nombreuses dépendances / Permettre le changement de destination des bâtiments existants (destinations : hébergements touristiques / loisirs).

-- **Rester ouvert à une possible relocalisation de l'usine Entremont en dehors de la zone inondable :** Abandon du site de 9,5 ha identifié dans PLU en vigueur / pas d'études et investigations pour confirmer l'intérêt du site.

La collectivité reste néanmoins prête à faire évoluer son PLU de façon partielle en cas de projet.

Maintenir une activité agricole forte et diversifiée

Le projet a été construit de manière à minimiser ses impacts sur cette activité / Permettre l'évolution et la diversification des activités existantes.

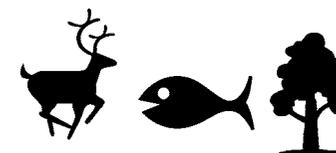
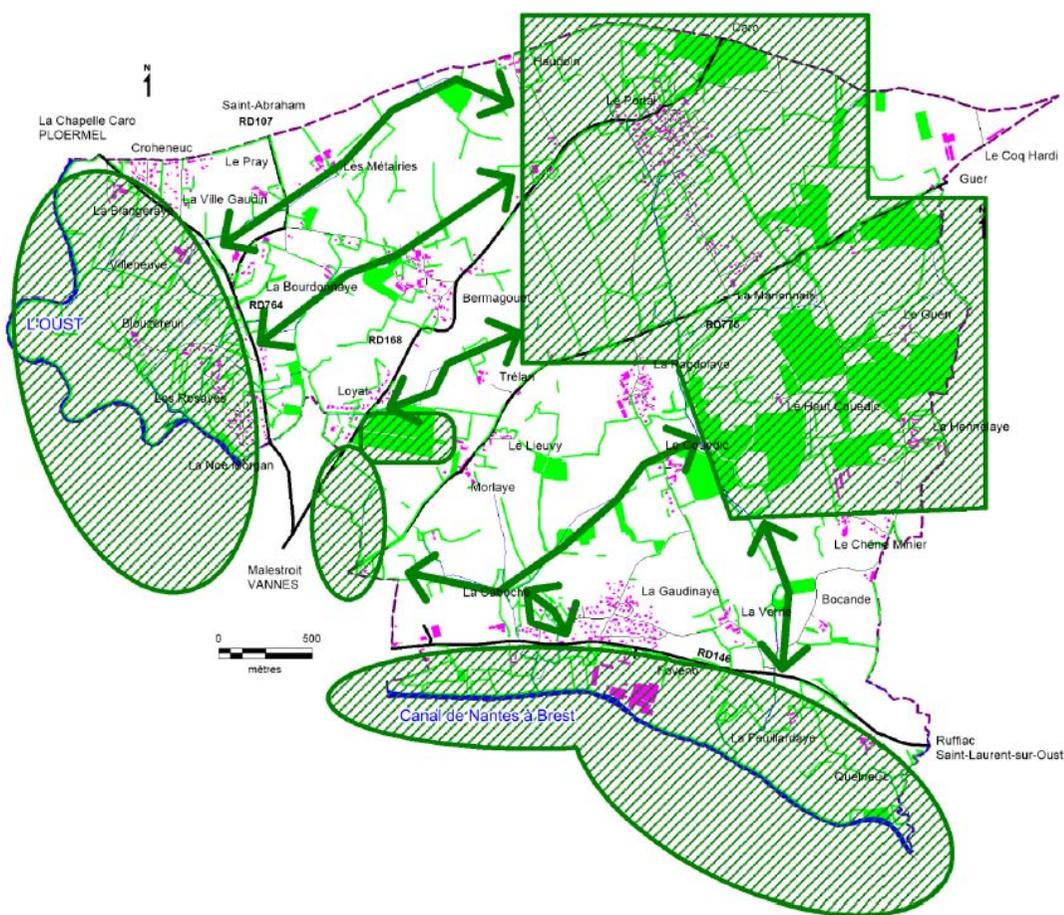


Préserver richesse écologique / les Ressources / Valoriser le cadre de vie

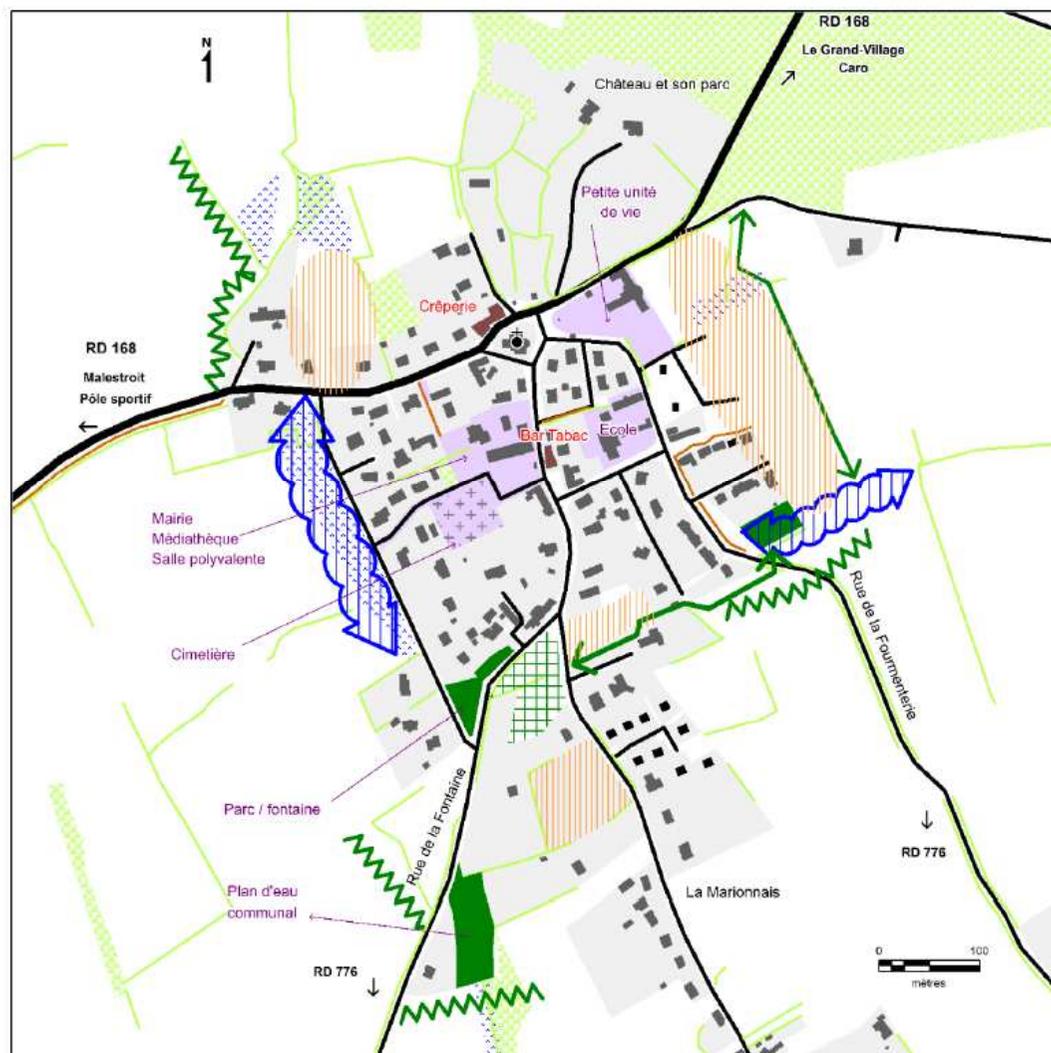
**Préserver les zones sources de biodiversité et les continuités écologiques /
Préserver la Trame verte et bleue même au sein du bourg**

Haies + bois / Cours d'eau + zones humides / périmètre de captage ...

Un environnement et un cadre de vie à préserver



Un environnement à préserver même au sein du bourg



L'existant ...

-  Espaces verts déjà valorisés
-  Espaces acquis récemment par la collectivité de manière à préserver son caractère naturel
-  Zones humides recensées (recensement SAGE Vilaine) complété par les investigations du bureau d'études EFétudes sur les zones de projets)

Les projets ...

-  Préserver / valoriser la trame verte et bleue formée par les espaces naturels parcourant le centre-bourg (zones humides, abords de cours d'eau, éléments de bocage ...) Préserver le caractère naturel de ces espaces Certains pourront être le support de cheminements doux
-  Protéger les éléments naturels participant à l'identification des limites du bourg Les étoffer s'ils ne sont pas suffisants
-  Zone de projets à vocation résidentielle (pour information)

Tenir compte des enjeux « patrimoniaux » :

- nombreux sites d'intérêt archéologique,
- Imposer le permis de démolir sur l'ensemble du territoire,
- Protéger les abords de certains éléments même non protégés : Châteaux de Le Guern, des Lourmes et de la Fourmanterie ...
- identifier d'anciens bâtiments agricole / dépendances pour leur permettre un changement de destination et leur rénovation (7 déjà identifiés)



La Ville Gaudin



La Pagdolaye (3)



Le Couëdic (1)



La Hennelaye (1)



La Hennelaye (2)



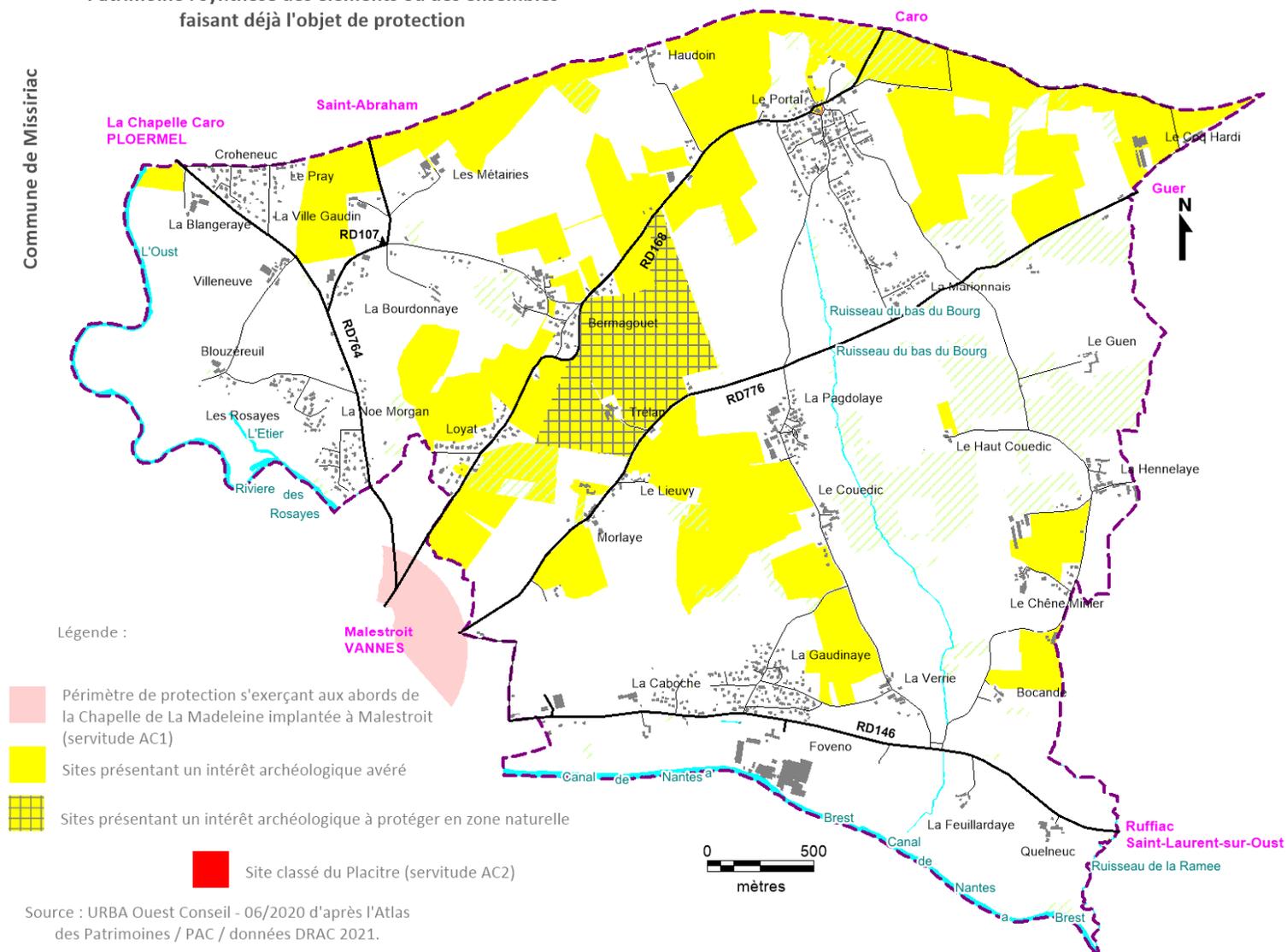
La Hennelaye (3)



Préserver richesse écologique / les Ressources / Valoriser le cadre de vie

Patrimoine : synthèse des éléments ou des ensembles
faisant déjà l'objet de protection

Commune de Missiriac



Source : URBA Ouest Conseil - 06/2020 d'après l'Atlas
des Patrimoines / PAC / données DRAC 2021.

Eviter d'accroître les biens et personnes exposés aux risques / nuisances

