

## Pièce n° 2 - Rapport de Présentation

### Tome 1 : Etat initial du territoire



## Sommaire

Introduction	p 1
<b>1 – Les évolutions démographiques récentes</b>	<b>p 6</b>
1-1 Evolution de la population	p 6
1-2 Les évolutions de la composition de la population	p 8
1-3 Le bilan du PLU en vigueur : les objectifs démographiques	p 9
1-4 SCOT du Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne a fixé des objectifs démographiques pour les 20 prochaines années	p 10
<b>2 – Le parc de logements et le développement urbain</b>	<b>p 12</b>
2-1 Les évolutions récentes du parc de logements	p 12
2-2 Formes urbaines et développements récents	p 21
2-3 Estimation de la consommation d'espace entre 2010 et 2019	p 30
2-4 PLU en vigueur : bilan des surfaces disponibles vocation résidentielle	p 33
2-5 Valoriser les gisements immobilier et foncier existants de manière à limiter la consommation d'espace et les phénomènes d'étalement urbain	p 34
2-6 Les enjeux urbains à intégrer dans le cadre du futur projet de PLU révisé	p 44
<b>3 – Dynamique économique</b>	<b>p 45</b>
3-1 Les actifs	p 45
3-2 Les entreprises	p 45
3-3 L'agriculture	p 46
3-4 L'exploitation forestière	p 57
3-5 Le tissu industriel, artisanal, commercial et de services	p 61
3-6 Tourisme et Loisirs	p 67
<b>4 – Déplacements, Equipements et Réseaux</b>	<b>p 68</b>
4-1 Les déplacements	p 68
4-2 Les équipements / Les services	p 74
4-3 Les réseaux	p 79
<b>5 – Le Paysage</b>	<b>p 90</b>
5-1 Paysage : Missiriac et l'Atlas des Paysages du Morbihan	p 90
5-2 Les enjeux plus spécifiques à la commune de Missiriac	p 97

## 6 – Le Patrimoine

p 100

6-1 Les éléments de patrimoine protégés officiellement

p 100

6-2 Des éléments de patrimoine non protégés officiellement

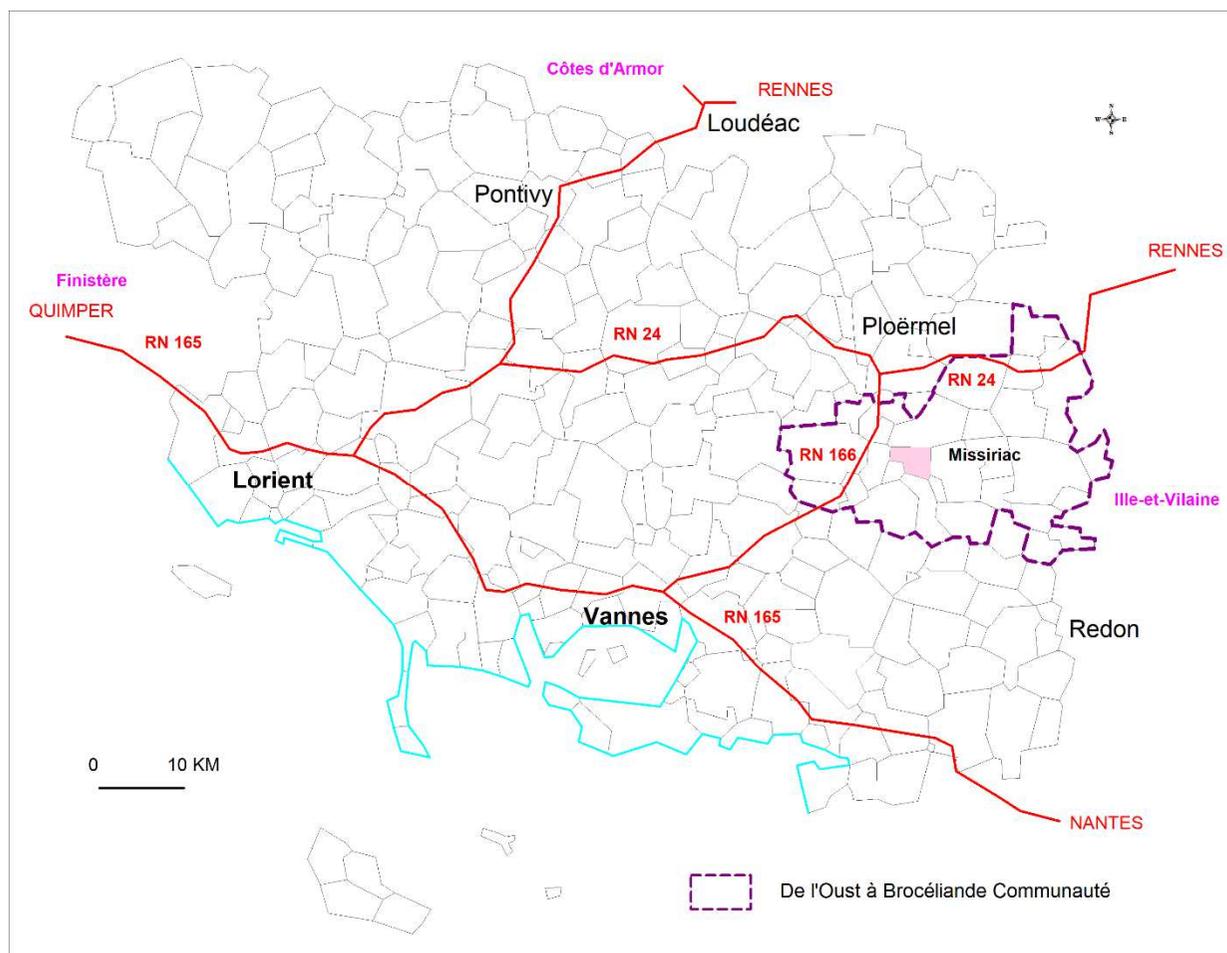
p 105

## Introduction

La commune de Missiriac, commune de l'Est du département du Morbihan, est implantée en limite de la ville de Malestroit, séparée de cette dernière par la vallée de L'Oust. Missiriac bénéficie de la relative proximité de la RN 166, axe reliant Ploërmel à Vannes (*échangeur le plus proche celui du PA Val d'Oust à environ 7 km*).

Missiriac regroupait 1 155 habitants en 2019 pour une superficie d'environ 1 347 hectares, soit une densité de population de l'ordre de 86 habitants au km<sup>2</sup>.

La commune, qui adhérait à l'ancien territoire de la Communauté de communes Val d'Oust et Lanvaux (créée en 1992), a rejoint au 1<sup>er</sup> janvier 2017 « De L'Oust à Brocéliande Communauté » regroupant 26 communes dont 2 nouvelles.



Source : URBA Ouest Conseil – 09/2020.

La commune Missiriac est dotée d'un document d'urbanisme depuis 1993. Le Plan Local d'Urbanisme actuellement en vigueur a été approuvé le 17 mai 2011. Le conseil municipal a décidé la prescription de sa révision, lors de sa séance du 9 septembre 2020.

Cette révision a pour but de prendre en compte l'évolution du contexte national (nouvelles dispositions législatives et réglementaires), l'approbation du SCOT du Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne approuvé le 19 décembre 2018. Au travers de cette révision, en plus de la prise en compte du contexte, les élus souhaitent réfléchir à un projet de territoire cohérent et de réaffirmer certains objectifs du PLU actuellement en vigueur.

**Outre la définition de sa politique en termes d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme, le projet de PLU au travers de son PADD (Projet d'Aménagement et Développement Durables) doit désormais définir ses objectifs et ses orientations en matière ...**

*... d'objectifs de répartition « géographiquement équilibrée » entre emploi, habitat, commerces et services,*  
*... de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, en utilisant notamment les capacités de densification de l'espace urbain, les possibilités de mutation de certains espaces,*  
*... de mixité sociale,*  
*... de protection de la biodiversité, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques,*  
*... de préservation de la qualité de l'air, de l'eau et du sous-sol,*  
*... de réduction des gaz à effet de serre,*  
*... de protection du patrimoine et du paysage, de qualité des « entrées de ville »,*  
*... d'amélioration des performances énergétiques,*  
*... de prévention des risques, des pollutions et des nuisances,*  
*... de développement des communications numériques, ...etc.*

**Ce document s'attachera à être compatible avec les orientations, les dispositions, ou les préconisations de documents établis à des échelles supra communales comme :**

- *le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Ploërmel a été approuvé le 19 décembre 2018,*
- *le SDAGE Loire-Bretagne, et le SAGE Vilaine,*
- *le Plan Local de l'Habitat 2020 – 2025 établi à l'échelle de la communauté de communes De L'Oust à Brocéliande Communauté,*

**Ce document s'attachera également à prendre en compte les documents établis à des échelles supra-communales comme :**

- *du SRADDET ou Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'Égalité des Territoires,*
- *du PGRI Loire Bretagne, ...*

**Le Plan Local d'Urbanisme doit respecter les principes généraux d'urbanisme définis aux articles L.101-1 et L.101-2 du code de l'urbanisme. Il comprend différentes pièces :**

- *un Rapport de présentation, comprenant un diagnostic du territoire, les justifications du projet, et une analyse des impacts sur l'Environnement,*
- *un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),*
- *des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP),*
- *un Règlement écrit et graphique,*
- *et des Annexes (annexes sanitaires, servitudes d'utilité publique, ...).*

**Le PLU est élaboré à l'initiative et sous l'autorité de la commune, mais reste établi en association avec les personnes publiques concernées, et avec l'Etat. Il doit aussi faire l'objet d'une concertation avec le public.**

*Des modalités ont déjà été définies dans le cadre de la délibération de prescription de la révision du PLU :*

- *Mise à disposition en mairie des documents produits,*
- *Organisation d'une réunion publique.*

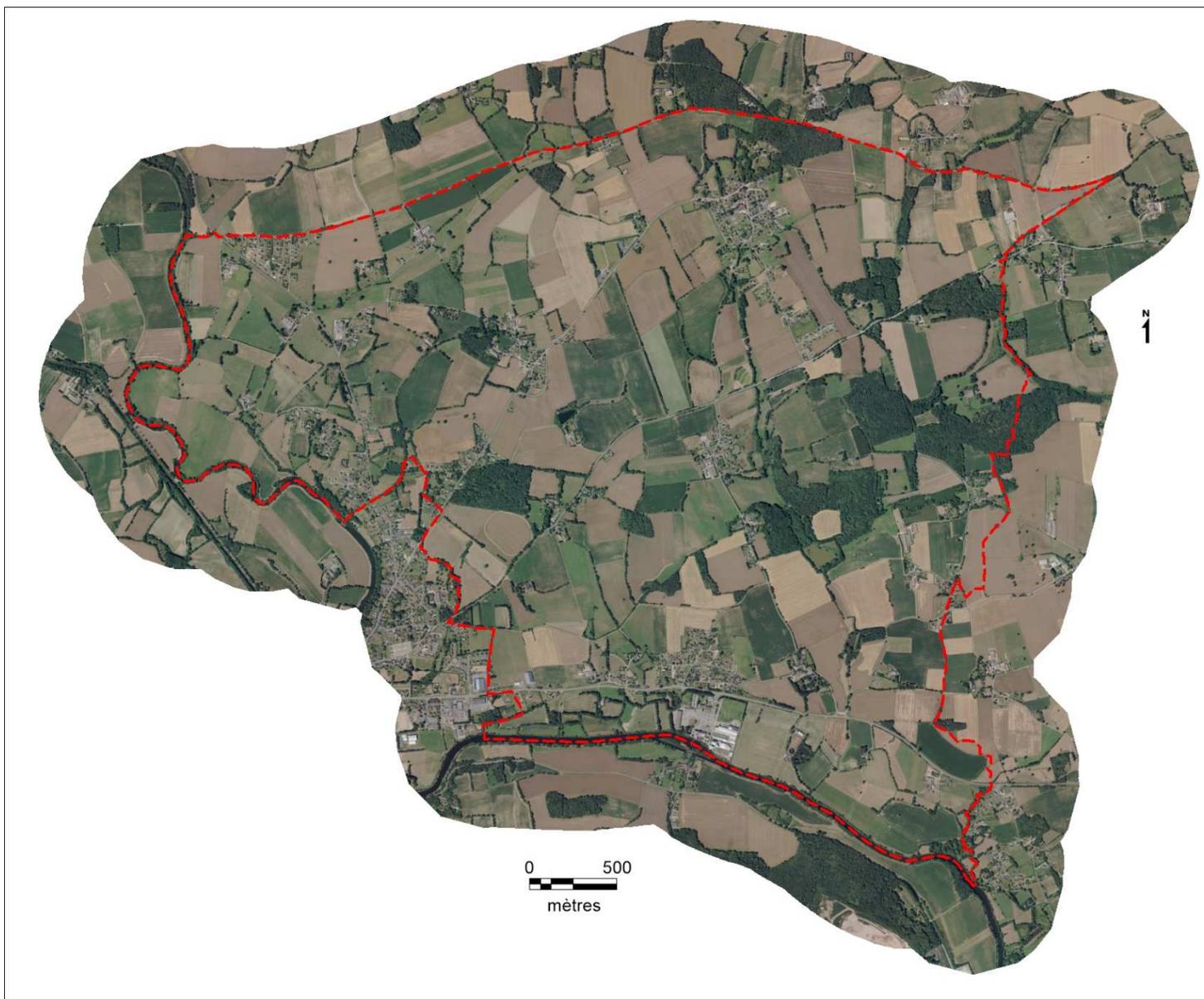
*Ce dispositif sera accompagné des mesures de publicité prévues par la loi.*

Missiriac : couverture IGN



Source : URBA Ouest Conseil d'après Scan 25 IGN.

Missiriac : Couverture aérienne 2016



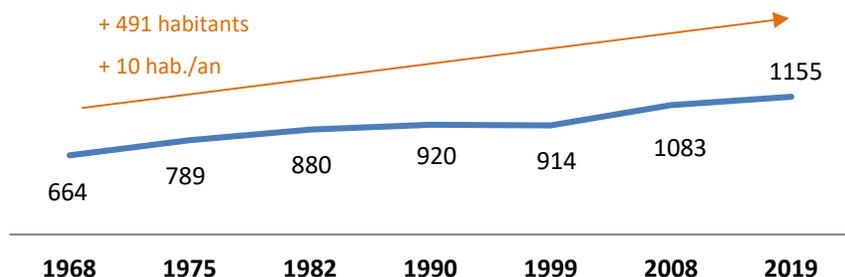
Source : URBA Ouest Conseil d'après ortho-photos du Morbihan – Geobretagne.

## 1 – Les évolutions démographiques récentes

### 1-1 Evolution de la population

#### Evolution générale

Evolution démographique Missiriacoise sur les dernières décennies



Comparaison avec les évolutions récentes enregistrées sur le territoire communautaire

	2008	2013	Evolution population 2008 / 2013	2019	Evolution population 2013 / 2019
Missiriac	1 083	1 092	+ 0,2%/an	1 155	+ 0,9%/an
Oust Brocéliande Communauté	37 587	38 894	+ 0,7%/an	39 069	+ 0,1%/an

Source : URBA Ouest Conseil d'après données INSEE 2019

Rappelons que la structure De L'oust à Brocéliande Communauté dans sa configuration actuelle n'a été créée qu'en janvier 2017 (les données proposées par l'INSEE sont données pour le territoire dans sa configuration actuelle (26 communes).

Depuis la fin des années des années 60, la commune de Missiriac a enregistré une importante croissance du nombre de ses habitants. En accueillant près de 500 nouveaux habitants, la commune a quasiment doublé sa population sur les 50 dernières années.

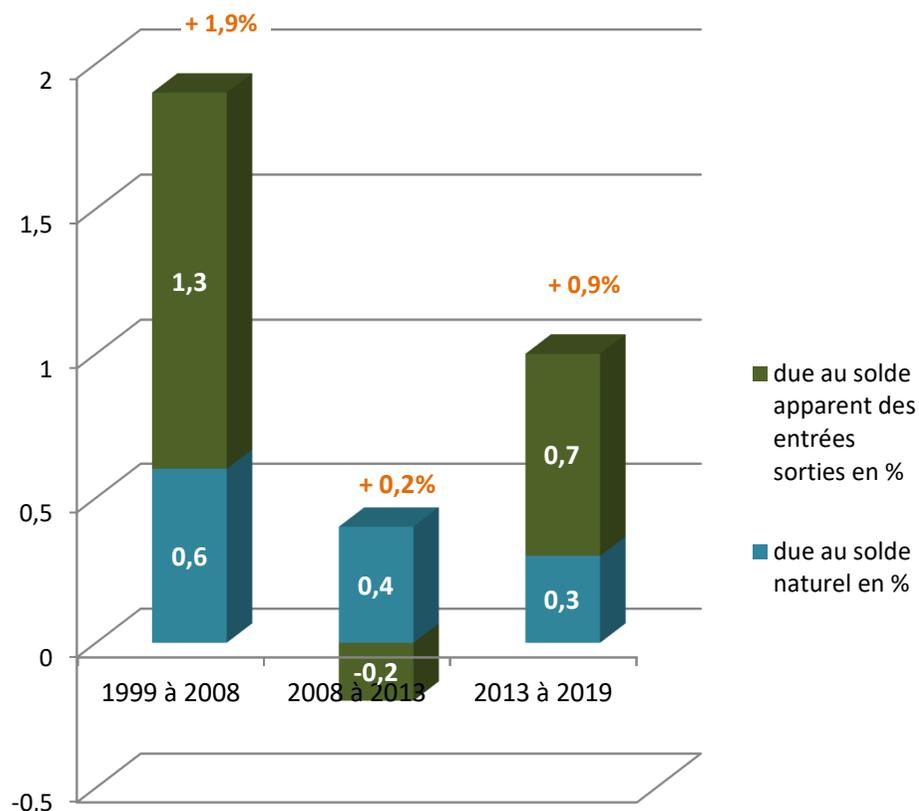
La commune est passée d'une population d'un peu plus de 660 habitants à près de 1 150 habitants, correspondant à une croissance moyenne de l'ordre de 10 habitants par an. Cette moyenne masque néanmoins quelques irrégularités.

Sur la dernière période intercensitaire disponible sur le site de l'INSEE (2013 – 2019), la population a connu une croissance de l'ordre de + 0,9%/an, ce qui est nettement supérieur à la moyenne enregistrée à l'échelle du territoire communautaire (seulement + 0,1%/an sur cette période).

Dans le cadre de son projet, la commune va devoir s'interroger sur l'objectif démographique qu'elle souhaite atteindre, et le rythme de croissance qu'elle souhaite se fixer pour les 10 prochaines années.

Rappelons que Missiriac a été identifiée comme « pôle de proximité » dans le cadre du SCOT du Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne.

## Les soldes naturels et migratoires



Solde naturel : décès – naissances

Solde migratoire : entrées – départs du territoire

+0,1% :: Le chiffre indiqué en orange correspond au rythme de croissance moyen annuel

Source : URBA Ouest Conseil d'après données INSEE 2019.

Si le mouvement naturel est resté stable depuis la fin des années 90 (autour de + 0,5%/an), le mouvement migratoire, pour sa part, a connu d'importantes variations qui ont une influence notable sur l'évolution démographique générale.

La commune de Missiriac sur la période 2013 - 2019 a retrouvé une dynamique démographique soutenue (légèrement inférieure à + 1 %/an), même si elle reste inférieure à celle enregistrée au tout début des années 2000 (période 1999-2008), période durant laquelle la croissance avait atteint un rythme de + 1,9 %/an.

Rappelons que maintien de la dynamique démographique est nécessaire au renouvellement de la population, mais également au maintien de l'offre d'équipements.

## 1-2 Les évolutions de la composition de la population

### Une importante tendance au vieillissement

Evolution générale de l'indice de jeunesse

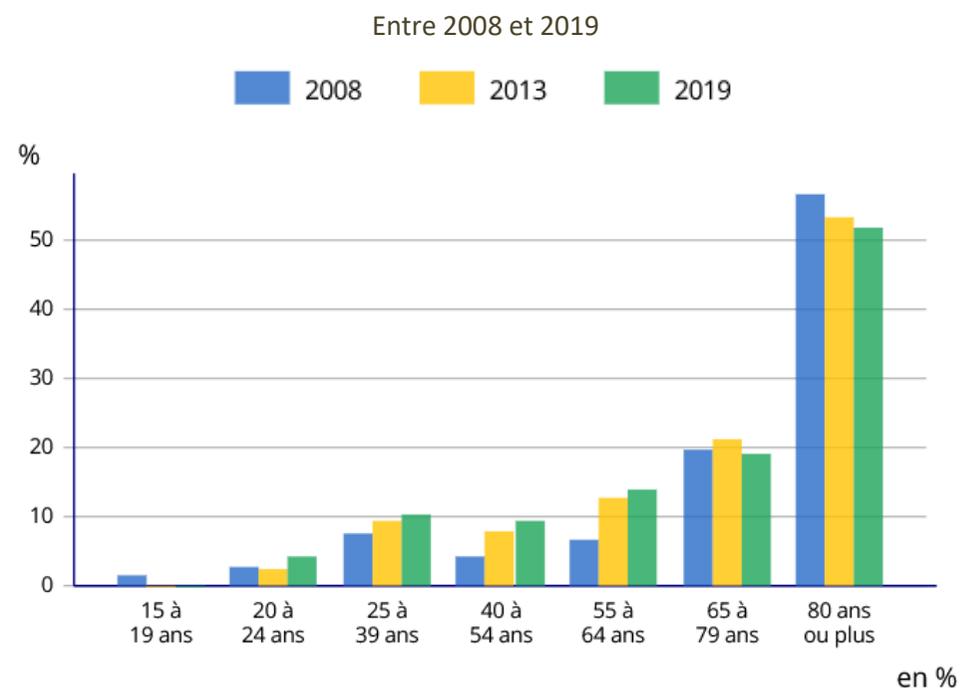
	2006	2011	2019
Missiriac	1,15	1,08	0,95
Oust Brocéliande Communauté	-	-	0,82
Morbihan	1,03	0,87	0,71

Indice de jeunesse = part des – de 20 ans / part des plus de 60 ans

Evolution de la répartition de la population Missiriacoise par grandes tranches d'âges

	2008	2019	Evolution des effectifs	2008 Part %	2019 Part %	Evolution de la part
0-14 ans	208	245	+37	19,2	21,2	+ 2
15-29 ans	176	130	-46	16,3	11,3	- 5
30-44 ans	218	243	+25	20,1	21,1	+1
45-59 ans	240	226	-14	22,2	19,6	-2,6
60-74 ans	175	206	+31	16,2	17,9	+1,7
75 ans et +	65	104	+39	6	9	+3
<b>Total</b>	<b>1083</b>	<b>1155</b>	<b>+72</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>-</b>

Missiriac - Evolution de la répartition de la population par grandes tranches d'âges



Source : URBA Ouest Conseil d'après données INSEE 2019.

La commune de Missiriac a enregistré une régression régulière de son indice de jeunesse depuis 2006, qui traduit un vieillissement de sa population, et ce malgré la croissance démographique enregistrée. Cet indice a été très nettement impacté par une importante croissance du nombre des habitants âgés de plus de 60 ans.

Malgré ces évolutions démographiques, la population missiriacoise conserve un indice de jeunesse très nettement supérieur à ceux enregistrés aux échelles des territoires de la communauté de communes, et du département du Morbihan.

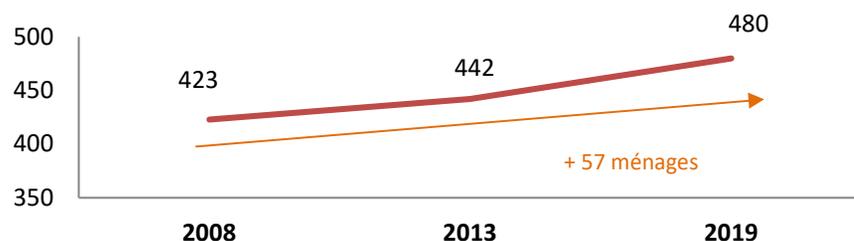
Même si les familles avec jeunes enfants restent très présentes sur le territoire communal, on peut noter sur cette dernière période intercensitaire une progression non négligeable des personnes âgées de 60 ans et plus.

Pour rappel, l'offre d'accueil de logements projetée dans le cadre du projet de PLU révisé pourra avoir une influence sur le type de population accueillie.

Les évolutions de la répartition de la population doivent nous inviter à réfléchir sur les besoins en équipements mis à la disposition de la population. Les équipements communaux existants sont-ils, et seront-ils en capacité d'accueillir les évolutions démographiques qui seront envisagées dans le cadre du projet de PLU révisé ?

## Un nombre croissant de ménages mais une taille moyenne en régression

Evolution du nombre de ménages sur la commune de Missiriac depuis 2008



Evolution de la taille moyenne des ménages aux différentes échelles de territoire

	Taille moyenne des ménages		
	2006	2013	2019
Missiriac	2,6	2,47	2,41
Oust Brocéliande Communauté	2,3	2,29	2,23
Morbihan	2,2	2,16	2,10

Source : URBA Ouest Conseil d'après données INSEE 2019.

La croissance démographique enregistrée depuis 2008 s'est accompagnée d'un accroissement du nombre de ménages accueillis. Entre 2008 et 2019, 57 ménages complémentaires ont été accueillis.

Cette croissance du nombre des ménages a été accompagnée d'une évolution de leur structure. En effet, la taille moyenne des ménages missiriacois tend à décroître. Le ménage moyen regroupe aujourd'hui en moyenne 2,41 personnes (2,6 personnes en 2006).

L'accroissement du nombre de ménages conduit de fait à un besoin de nouveaux logements. L'évolution de la taille moyenne des ménages doit néanmoins nous inviter à réfléchir sur le type d'offre de logements qui pourrait être proposée dans le cadre du projet de PLU révisé.

### 1-3 Le bilan du PLU en vigueur : les objectifs démographiques

Dans le cadre de son PADD, la commune avait fait le choix de poursuivre sa croissance démographique avec un rythme + 1,2% pour permettre l'accueil de 150 habitants complémentaires l'horizon 2020, et ainsi atteindre une population de 1 250 habitants.

Même si nous ne disposons pas encore de données démographiques pour l'année 2020, on peut noter que l'objectif démographique qui avait été fixé avait été légèrement surestimé. En effet, la population communale ne regroupe aujourd'hui qu'environ 1 155 habitants.

Dans le cadre de la révision du PLU, il sera nécessaire de se fixer un objectif démographique à atteindre et / ou un rythme de croissance annuel. Il est important que ces objectifs restent réalistes avec les évolutions enregistrées sur les dernières décennies. Ils devront également être compatibles avec les objectifs fixés dans le cadre du SCOT (Schéma de Cohérence territoriale), avec lequel le projet de PLU révisé doit être compatible (voir objectifs fixés ci-après).

## 1-4 Le Schéma de COhérence Territoriale du Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne a fixé des objectifs démographiques pour les 20 prochaines années

Des projections démographiques ont été définies dans le cadre du DOO ou Documents d'Orientation et d'Objectifs.

### **Donner un « cap » en matière de prospective démographique :**

-- Prévoir l'accueil d'environ 18 000 à 20 000 habitants supplémentaires à l'horizon 2035. La population totale est estimée à 100 000 habitants. Le SCoT vise à répartir de façon équilibrée l'accueil démographique sur le territoire.

-- Cette évolution démographique correspond à un taux de croissance moyen d'environ 1 % en moyenne par an sur l'ensemble du Pays.

	Population 2015	Taux de croissance annuel	Population 2035
<b>Pays</b>	<b>81 400</b>	<b>1,00 %</b>	<b>100 000</b>
Ploërmel Communauté	42 200		52 000
Oust à Brocéliande	39 200		48 000

Source : DOO / SCOT approuvé en 12/2018.

### **Assurer un équilibre démographique et responsabiliser toutes les communes**

-- Permettre le renouvellement des générations sur l'ensemble de son territoire en attribuant à chaque commune des responsabilités en matière d'accueil démographique.

-- Inscrire des objectifs de croissance démographique par échelon communal pour favoriser une répartition équilibrée de l'accueil démographique :

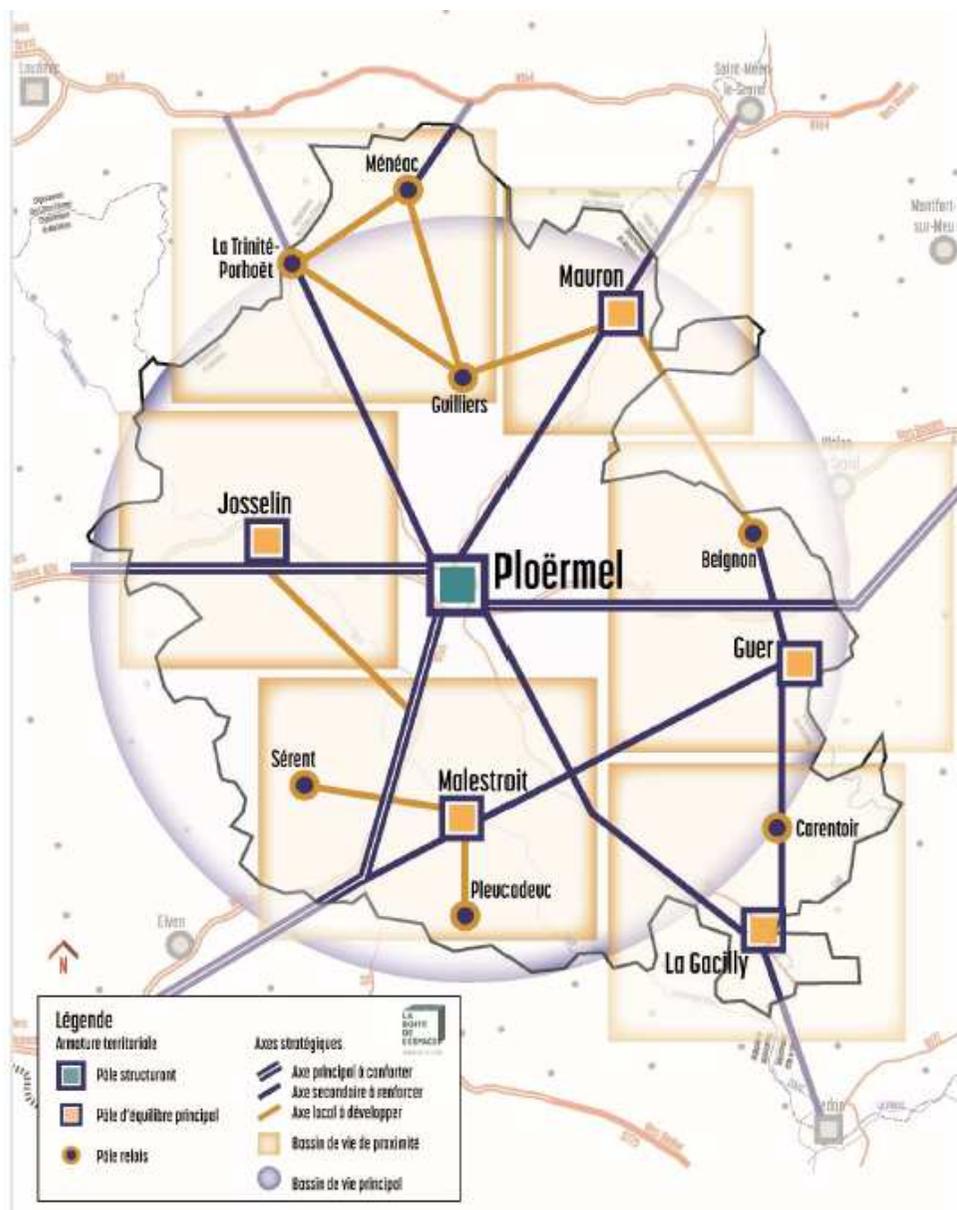
	Pôle structurant	Pôle d'équilibre	Pôle relais	Pôle de proximité
Taux de croissance annuel 2015-2035	1,50 %	1,25 %	1,00 %	0,75 %
Calcul	Base communale dans les documents d'urbanisme (À partir de recensements officiels)			
Enjeux	Renforcement des pôles Répartition équilibrée Possibilité d'ajustement avec justification, en fonction des caractéristiques locales et influences			

Source : DOO / SCOT approuvé en 12/2018.

**Dans le cadre de l'organisation territoriale du Pays, Missiriac a été identifié comme « Pôle de proximité ».**

-- Renforcer les polarités principales du territoire qui structurent des bassins de vie, et notamment celle de Ploërmel. Des responsabilités plus importantes en matière de démographie sont orientées vers le pôle structurant, et les pôles d'équilibre.

-- Assumer son identité rurale dynamique et permettre un accroissement démographique raisonné et maîtrisé des pôles relais et des pôles de proximité.



Carte de l'armature territoriale du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Ploërmel – Cœur de Bretagne.

Missiriac, étant considérée comme un « pôle de proximité », les élus peuvent fixer un objectif de croissance de + 0,75%/an. A l'horizon 10 ans, la commune de Missiriac, qui accueille aujourd'hui une population que l'on peut estimer à 1 155 habitants, pourrait atteindre une population de l'ordre de 1 250 habitants, objectif qui avait été fixé dans le cadre du PLU en vigueur et qui n'a pas été atteint.

Quel que soit les objectifs fixés, il est important que cette projection ...

... corresponde aux besoins propres de la commune, et complémentaire à l'offre accessible dans le pôle voisin de Malestroit (pôle d'équilibre principal),

... reste cohérente avec les évolutions récentes,

... soit cohérente avec les capacités d'accueil de la commune (capacités des équipements, du milieu naturel, paysage, ...),

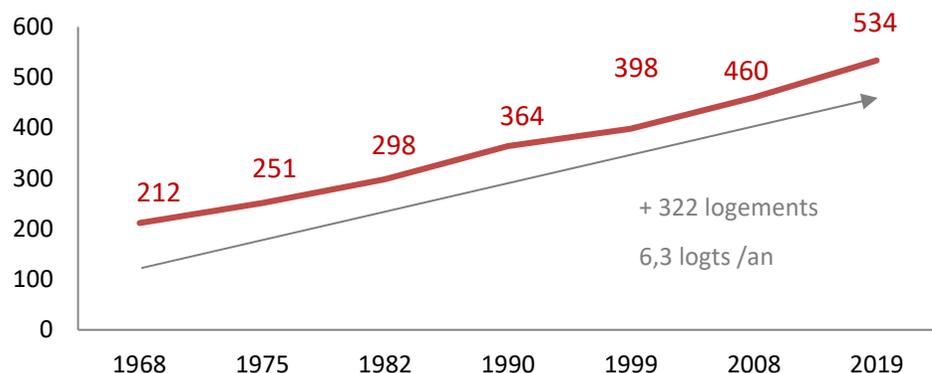
... et enfin soit compatible avec les objectifs fixés à l'échelle des documents supra communaux, et notamment le SCOT.

## 2 - Le parc de logements et le développement urbain

### 2-1 Les évolutions récentes du parc de logements

#### Les évolutions quantitatives du parc de logements

Evolution du nombre de logements total depuis la fin des années 60 sur la commune de Missiriac



Comparaison entre les évolutions communale et communautaire

	Nombre de logements 2006	Nombre de logements 2013	Evolution Logements 2006 / 2013	Nombre de logements 2019	Evolution Logements 2013 / 2019
Missiriac	445	500	+ 55 logts + 7,9 logts/an + 1,8 %/an	534	+ 34 logts + 5,6 logts/an + 1,1 %/an
De L'Oust à Brocéliande Communauté	18 600	20 577	+ 1977 logements + 1,5 %/an	21 394	+ 817 logements + 0,7 %/an

Source : URBA Ouest Conseil d'après données INSEE 2019.

Si la population a été à peine doublée depuis la fin des années 60, le nombre des logements a, pour sa part, plus que doublé (il a été multiplié par près de 2,5 fois). La commune a accueilli **322 nouveaux logements** depuis la fin des années 60, soit une moyenne d'un peu plus de 6 logements par an.

Sur la dernière période intercensitaire disponible sur le site de l'INSEE (2013-2019), le rythme de création de logements a eu tendance à décroître à l'échelle communale et communautaire. A l'échelle de Missiriac, malgré cette légère régression, le rythme d'accueil de près de 6 logements par an reste en adéquation avec l'évolution moyenne enregistrée depuis la fin des années 60.

Dans le cadre du projet de PLU révisé, il sera nécessaire de définir le rythme d'accueil de logements souhaité par la collectivité pour les 10 prochaines années.

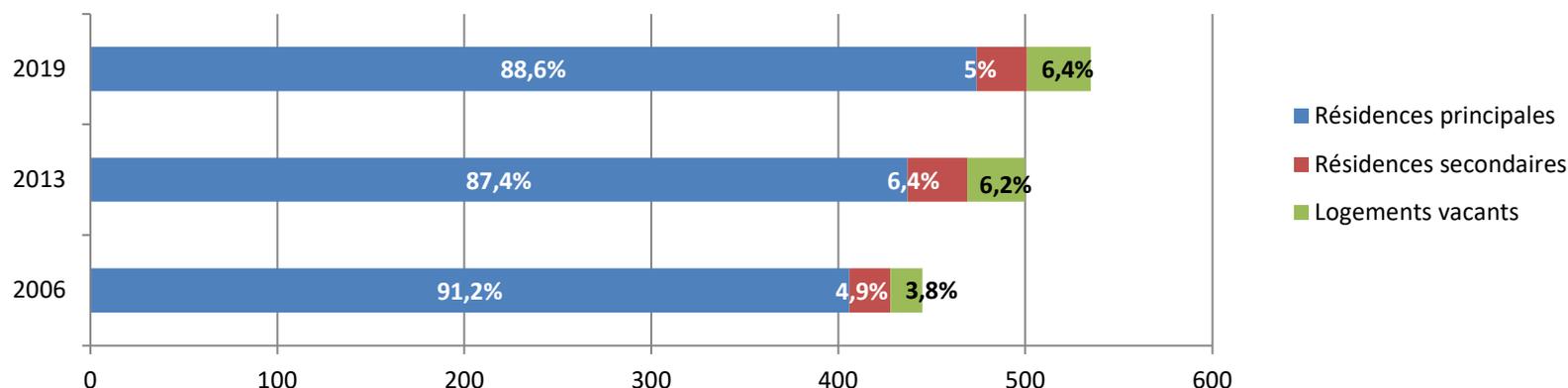
Ce choix devra néanmoins être compatible avec les orientations retenues dans le cadre des documents supra-communaux du SCOT et du PLH.

Rappelons que les choix d'urbanisation envisagés dans le cadre du projet de PLU ont une influence non négligeable sur la population que la commune est susceptible d'accueillir durant la prochaine décennie.

## Les évolutions récentes de la composition du parc de logements : des éléments de connaissance importants pour mieux se projeter ...

## Un parc de logements encore composé d'une très grande majorité de résidences principales

Evolution de la répartition des logements selon leur type depuis 2006



Source : URBA Ouest Conseil d'après données INSEE 2019.

Même si sa part a tendance à décroître très légèrement (- 2,6 points sur les 13 dernières années analysées), le parc de logements missiriacois reste majoritairement composé de **résidences principales** (près de 89 % en 2016). A titre de comparaison, les résidences principales regroupaient 79,3% du parc de logements sur le territoire de L'Oust à Brocéliande Communauté en 2019.

On recensait en 2019, 474 résidences principales sur le territoire de Missiriac. Depuis 2006, parmi les 90 logements complémentaires créés, 68 (soit 76%) correspondaient à des résidences principales.

Les **résidences secondaires** sont peu nombreuses sur le territoire communal (27 en 2019), et ces dernières ne regroupent qu'environ 5 % du parc. Ce chiffre est très nettement inférieur à celui enregistré à l'échelle communautaire, où ces dernières regroupaient 10 % du parc de logements.

Même si leur part et leur nombre restent modérés (34 logements), le nombre et la part des **logements vacants** ont tendance à croître depuis 2006. En 2019, ces logements représentaient un peu plus de 6 % du parc de logements de la commune.

Il faut rester prudent avec les chiffres de la vacance proposés par l'INSEE car ces derniers comptabilisent les logements réellement vacants, mais également les logements quasiment achevés encore non habités, ... Lors de nos travaux de terrain (été 2020), nous n'avons recensé qu'une dizaine de logements visiblement vacants (voir carte page 34).

Les logements vacants représentent un potentiel de logements qu'il est important de valoriser avant d'envisager la création de nouveaux logements. Dans le cas de Missiriac, ce potentiel est relativement négligeable.

**Un parc de logements essentiellement constitué de logements individuels ...**

Missiriac : répartition logements individuels / collectifs

	1999		2013		2019	
Maisons	380	95,2%	486	97,2%	519	97,3%
Appartements	15	3,8%	14	2,8%	15	2,7%

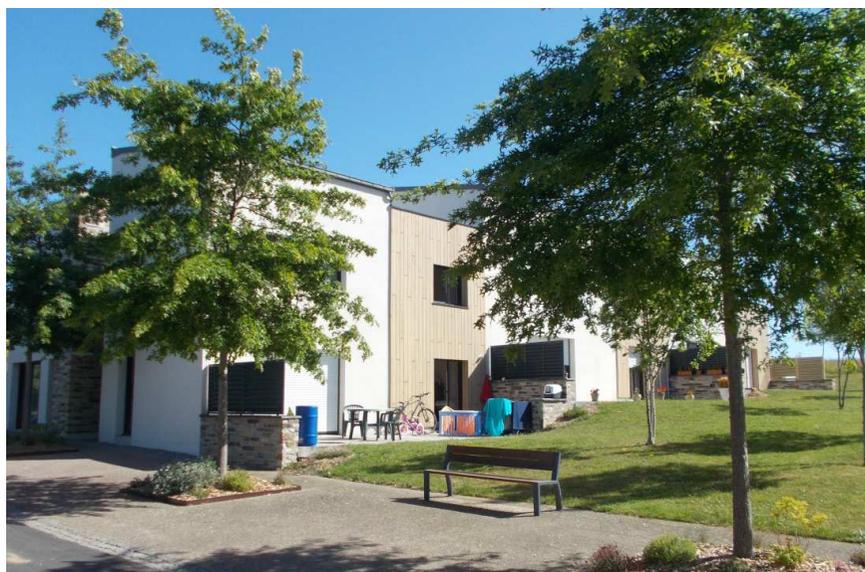
Source : URBA Ouest Conseil d'après données INSEE 2019.

Depuis 1999, les logements accueillis sont exclusivement composés de logements individuels, le nombre des appartements reste néanmoins stable.

Il est difficile d'imposer la création de logements collectifs sur les territoires ruraux comme ceux de Missiriac. Néanmoins, il existe des formes urbaines qui permettent de réduire la consommation d'espace : les logements intermédiaires, les logements individuels groupés ...

Récemment, la commune a créé 4 logements locatifs groupés sur 2 niveaux s'inscrivant dans cette démarche. Ces logements ont tout de suite trouvé preneurs et ne souffrent d'aucune vacance.

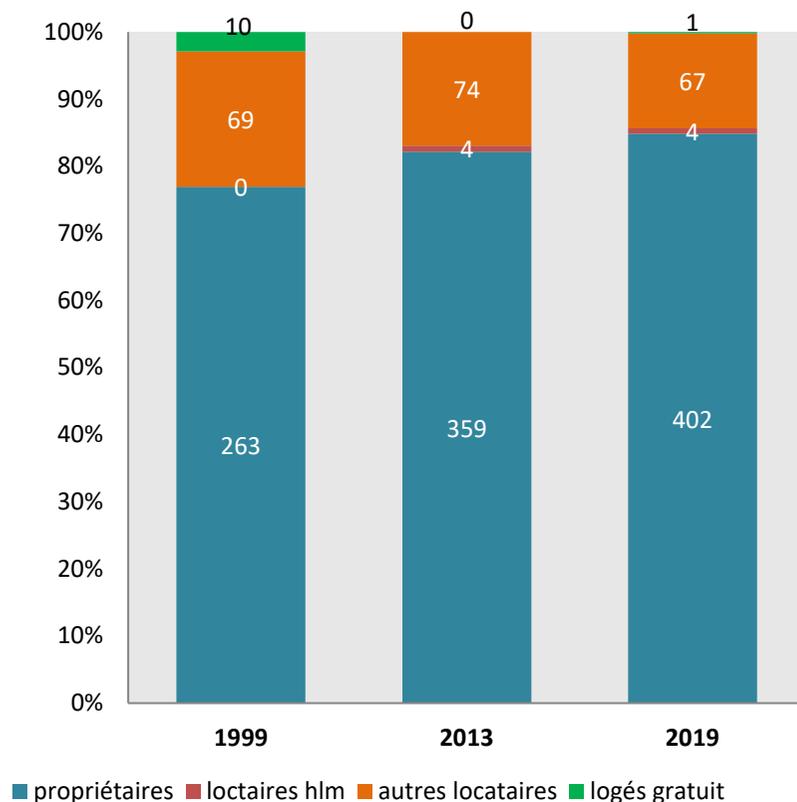
En tout état de cause, la commune de Missiriac sera invitée à développer un projet urbain qui permette d'atteindre une densité moyenne de 13 logements par hectare sur l'ensemble des zones de projets.



Une opération récente de 4 logements locatifs groupés créés par la collectivité en cœur de bourg : une alternative à une offre de logements constituée essentiellement de logements individuels en accession

**Une offre locative qui tend à décroître ...**

Missiriac : Répartition du parc de logements suivant le statut des occupants



	1999	2013	2019
Propriétaires	<b>76,9%</b>	<b>82,1%</b>	<b>84,8 %</b>
Ensemble des locataires	<b>20,2%</b>	<b>17,9%</b>	<b>15 %</b>
Locataires HLM	0 %	0,9 %	0,9 %
Autres locataires	20,2%	17 %	14,1 %
Logés gratuits	2,9%	0%	0,2%

Source : URBA Ouest Conseil d'après données INSEE 2019.

L'essentiel des logements missiriacois (près de 85% en 2019) est occupé par leurs propriétaires, et cette part ne cesse de croître depuis 1999 (+ 8 points).

L'offre locative, même si elle reste assez stable en termes de nombre de logements, sa part au sein du parc de logements ne cesse de décroître. L'offre locative ne représentait plus que 15% du parc de logements. Le parc locatif social regroupant 4 logements en 2019, représentait moins de 1% du parc total de logements de la commune.

Cette dernière donnée doit néanmoins être mise à jour. En effet, les services communaux nous ont précisé que cette offre locative sociale était aujourd'hui (été 2020) constituée de 29 logements, dont 12 logements spécifiques réservés à l'accueil de personnes atteintes par la maladie d'Alzheimer. On peut estimer que l'offre locative sociale regroupe actuellement environ 5 à 6 % du parc de logements.

Même si l'offre locative sociale s'est développée depuis 2006, le parc de logements communal reste très majoritairement composé de logements en accession (85 % environ).

L'offre communale reste assez monospécifique. Il serait intéressant de réfléchir à une diversification du parc de logements de manière à favoriser des possibilités d'accueil plus diversifiées permettant de répondre aux besoins du plus grand nombre, et ce tout au long de leur parcours résidentiel.

### Rappels : SCOT et PLH / objectifs de développement de l'offre locative sociale

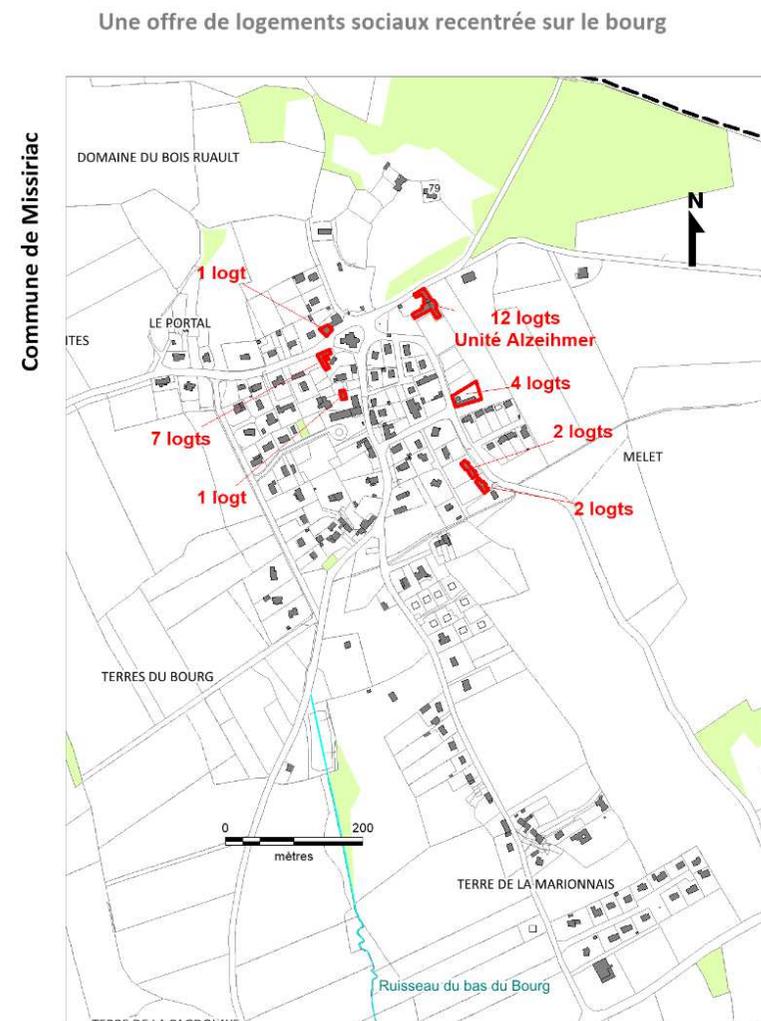
Pour les communes « pôles de proximité » comme Missiriac, le DOO du SCOT incite à la création d'une offre locative sociale mais sans fixer d'objectifs chiffrés à atteindre.

Dans le cadre du PLH, il a été fixé un objectif de production de logements sociaux de 135 logements sur la durée de vie du PLH sur l'ensemble du Pays de manière à ce que cette offre de logements atteigne 5 % du parc.

Cette production devra être privilégiée sur les pôles d'équilibre et relais (elle devra représenter 10% de la production de logements).

Missiriac, en tant que pôle de proximité, ne fait pas partie des communes devant répondre à des obligations quantitatives. Ces communes sont seulement incitées à développer une telle offre.

Nous avons interrogé les services communaux pour connaître l'offre locative la plus recherchée, et celle qui ferait défaut sur le territoire communal. Les T3 semblent être le produit le plus demandé, et dont l'offre ne permet pas de répondre à la demande.



Source : URBA Ouest Conseil - 06/2020 d'après données fournies par les services municipaux.

## Des logements de grande taille qui s'imposent dans le parc communal

Missiriac : Evolution du nombre moyen de pièces par logement

	1999	2013	2019	Nombre de pièces par personne (1999)	Nombre de pièces par personne (2019)
Maisons	4,7	5,0	5,1	-	-
Appartements	3	2,4	2	-	-
Ensemble des résidences principales	<b>4,6</b>	<b>4,9</b>	<b>5,0</b>	<b>2,1</b>	<b>2,1</b>

Source : URBA Ouest Conseil d'après données INSEE 2019.

La taille moyenne des logements implantés sur le territoire communal ne cesse de croître depuis 1999. En 2019, les logements missiriacois regroupaient une moyenne de 5,1 pièces (4,6 à l'échelle de L'Oust à Brocéliande Communauté), soit 0,4 pièce de plus qu'en 1999.

Cette évolution ne semble néanmoins pas véritablement en adéquation avec l'évolution de la taille moyenne des ménages qui tend à décroître (2,41 personnes par foyer en 2019).

Missiriac : Répartition du parc de logements suivant leur taille / Un parc où la part des logements de 4 pièces et plus tend à s'accroître



Source : URBA Ouest Conseil d'après données INSEE 2019.

De manière générale, on peut noter que les grands logements (4 pièces et plus) regroupent une part de plus en plus conséquente au sein du parc communal. Près de 88% des logements missiriacois regroupaient 4 pièces et plus en 2019, soit 8 points de plus qu'en 1999. Cette part est nettement supérieure à la moyenne communautaire : en effet, les logements de 4 pièces et plus ne regroupaient que 76,1 % du parc de logements au niveau d'Oust à Brocéliande Communauté en 2019.

Le nombre des logements de 5 pièces a quasiment doublé entre 1999 et 2019. A l'inverse les logements d'une pièce avaient quasiment disparu du parc de logements.

Non seulement l'offre en accession reste majoritaire sur le territoire de Missiriac, mais cette dernière regroupe essentiellement un parc comprenant de grands logements, tendant à standardiser l'offre de logements existante sur le territoire communal. Diversifier l'offre de petits logements (type 3 notamment) serait un atout complémentaire pour le territoire, d'autant que la demande pour ce type de logements ne semble pas être satisfaite (notamment l'offre sociale). Il pourrait être un atout pour favoriser l'accueil de jeunes actifs ou familles.

### Estimation de la pression foncière communale

Missiriac : Nombre de nouveaux logements autorisés depuis 2010

	Habitation		Economie	
	Nouveaux logements créés suite à une réhabilitation ou un changement de destination	Logements neufs	Activités artisanales, commerciales, industrielles ou de services	Activités agricoles
2010	0	6	0	0
2011	0	12	0	0
2012	0	11	0	1
2013	0	14	0	1
2014	0	3	0	0
2015	0	6	0	2
2016	0	4	0	1
2017	0	5	0	2
2018	0	6	0	0
2019	0	14	0	1
2020	0	8	0	0
2021	3	18	1	0
<b>Total 2010 – 2021</b>	<b>3</b>	<b>107</b>	<b>1</b>	<b>8</b>

Source : Données fournies par les services communaux / Permis autorisés – 05/2020 mis à jour en 08/2022.

L'analyse des autorisations d'urbanisme accordées pour la création de nouveaux logements entre 2010 et 2021 nous a permis d'estimer la « pression foncière » qui s'est exercée sur la commune durant cette période. *Depuis les 12 dernières années (2010 – 2021), il a été autorisé la création de 107 nouveaux logements sur le territoire communal, soit une moyenne d'environ 9 logements par an.*

La commune de Missiriac enregistre également une création régulière de nouvelles constructions à vocation économique : elles sont essentiellement constituées de bâtiments à caractère agricole, seul un bâtiment à usage artisanale a été créé.

La commune de Missiriac a enregistré la création d'une moyenne de 9 nouveaux logements sur la période 2010 et 2021. La création de logements a eu tendance à s'accélérer depuis la prescription de la révision du PLU en 2020. C'est un phénomène récurrent quelle que soit la commune, les propriétaires fonciers ayant pris conscience que la révision d'un document d'urbanisme est aujourd'hui souvent synonyme de réduction des surfaces constructibles et de projets.

## Bilan par rapport aux objectifs fixés dans le cadre du PADD dans le PLU en vigueur

Dans le cadre du PADD de son PLU en vigueur, la commune s'était fixée un objectif d'accueil de logements fixés sur les objectifs du PLH 2006 – 2012 qui étaient compris entre 43 et 46 logements, soit un peu plus de 8 logements à construire en moyenne par an.

Même si la commune n'a pas atteint l'objectif, le rythme de création de logements a été assez proche de ce qui avait été envisagé.

## Rappels des objectifs chiffrés déclinés dans le DOO du SCOT et du PLH

**Equilibrer une production de plus de 10 000 logements sur l'ensemble de son territoire :**

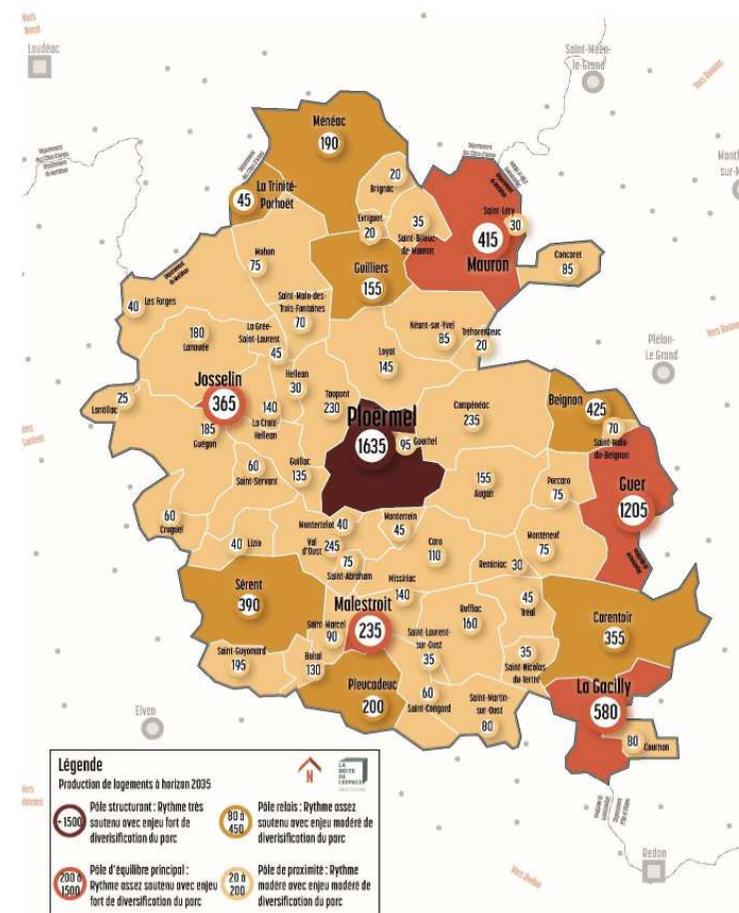
A l'horizon 2035, 100 000 habitants vivront sur le territoire. Pour garantir leur accueil, environ 10 000 résidences principales supplémentaires doivent être construites ou réhabilitées.

	Population 2035	Taille des ménages en 2035	Parc de résidences principales en 2035	Résidences principales à produire	Rythme de production annuel
Pays	100 000	2,2	45 200	10 200	510
Ploërmel Communauté	52 000		23 600	5 200	260
Oust à Brocéliande	48 000		21 600	5 000	250

**Programmer une production de logements par commune pour la période 2015 - 2035 :**

Les documents d'urbanisme locaux et les programmes d'habitat devront prendre en compte les perspectives de production de logements fixées par le SCOT.

Pour la commune de Missiriac, un objectif d'accueil a été fixé à **140 logements sur la période 2015 – 2035, soit une moyenne de 7 logements par an.**



Carte de répartition de la production de logements sur la période 2015-2035 par commune.

**Rappels PLH :**

Dans le cadre du PLH, et de manière à produire une offre suffisante et assurer l'équilibre territorial, un objectif de production de 42 logements sur les 6 ans du PLH a été envisagée, soit un rythme moyen de 7 logements par an, réaffirmant ainsi le rythme qui avait été fixé dans le SCOT.

Le projet de PLU va devoir fixer un objectif d'accueil de nouveaux logements pour les 10 prochaines années. Ce chiffre devra tenir compte du rythme enregistré ces dernières années (*moyenne de 9 logements en moyenne par an*), mais aussi être compatible avec les objectifs fixés dans le cadre du futur SCOT du Pays de Ploërmel (*140 logements sur la période 2015 – 2035*), et déclinés dans le PLH.

Enfin, avant de fixer un quelconque objectif, il sera également nécessaire de vérifier sa compatibilité avec les capacités d'accueil de la commune (équipements, sensibilité environnementale et paysagère ...).

## 2-2 Formes urbaines traditionnelles et développements récents

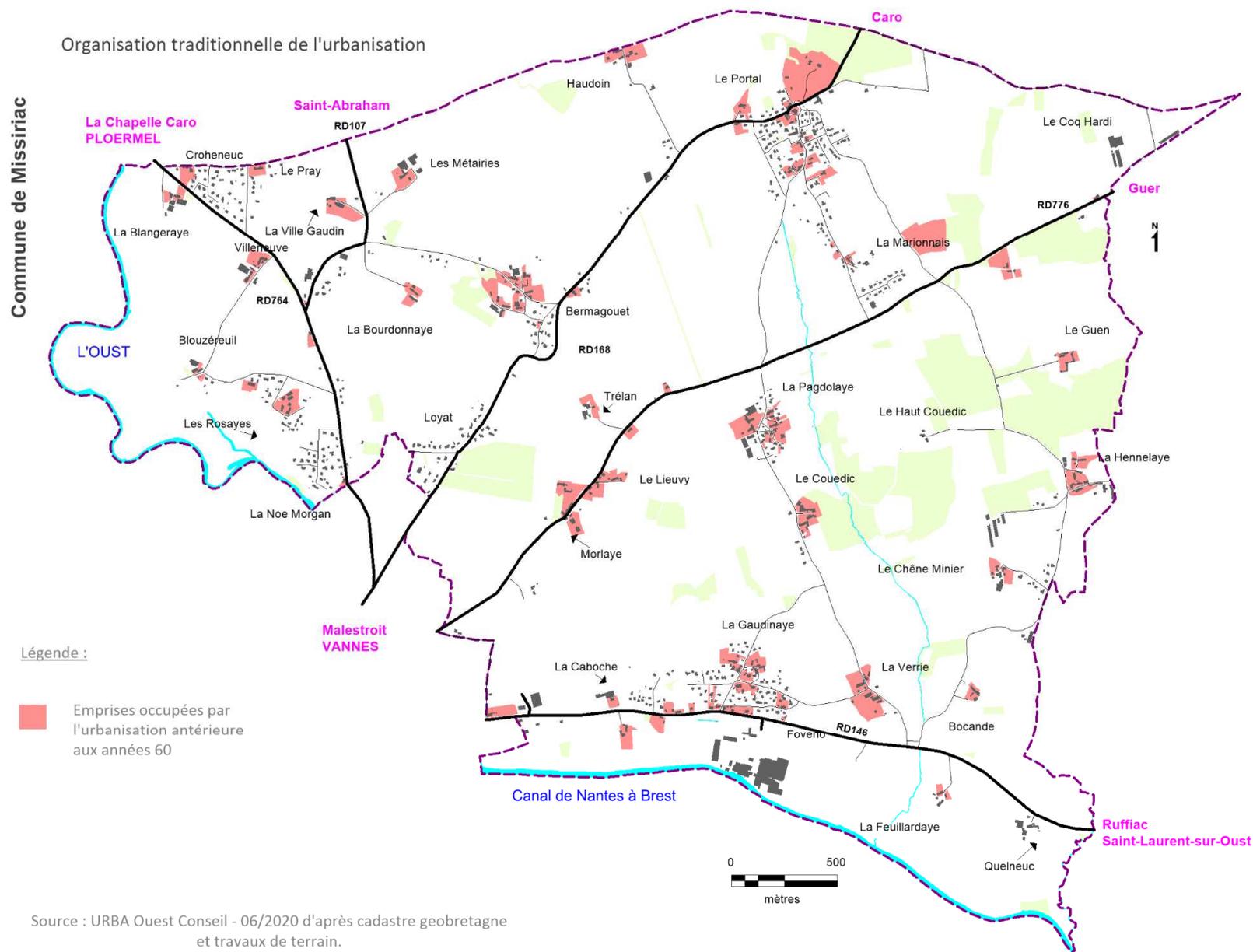
### Une urbanisation traditionnellement dispersée

A l'origine, le centre-bourg ne regroupait que quelques constructions implantées aux abords de l'église. Il n'était pas forcément plus important que certains hameaux communaux tels que La Pagdolaye, La Gaudinaye ou encore Le Lieuvy. Contrairement à des centres plus importants du département, au sein du bourg, les constructions ne respectent pas d'implantations particulières (*l'alignement n'est pas systématique*), la densité urbaine n'y est pas élevée. Les constructions anciennes ne forment pas un noyau urbain compact. Les constructions anciennes présentent plus les caractéristiques d'un habitat rural qu'urbain.

Il ne se dégage pas non plus d'unité architecturale : les constructions de type longères, côtoient des constructions plus hautes telles que celle de la résidence « Saint-Gonery », ou encore celles du château de Lourmes. Il règne aux abords de l'église une atmosphère de « village ». Les aménagements urbains réalisés récemment, traitement de chaussée, création de murets, de noues permettant de gérer les eaux pluviales aux abords de l'école, ..., confirme ce caractère.

Quelques clichés du centre bourg historique





Le projet de PLU révisé devra être établi de manière à préserver cette atmosphère de « village préservé » où pourtant le bâti ancien n'est que faiblement représenté.

### Une urbanisation diffuse au sein de l'espace rural : plusieurs hameaux complétés d'un habitat plus diffus

Traditionnellement, l'espace rural est ponctué, comme la plupart des communes bretonnes, de nombreux espaces urbanisés. On ne recense pas de réels « villages constitués » (regroupant par exemple une chapelle et ou une ancienne école par exemple) mais de nombreux hameaux d'importance variable. L'habitat traditionnel complètement isolé est peu fréquent.

Les hameaux regroupent le plus souvent plusieurs anciens corps de ferme (comme *La Pagdolaye, Bermagoët, Haudouin, ...*), mais on note également quelques hameaux qui se sont constitués aux abords des châteaux et manoirs (*Couëdic, Lieuvy, ...*).



Bermagouet



Villeneuve



La Rosaye



Le Haut Couedic



La Gaudinaye

### Un développement urbain contemporain qui a permis un étoffement du centre-bourg mais également la création de « hameaux neufs »

La commune a enregistré un développement urbain contemporain très important. Le nombre de logements a été multiplié par près de 2,5 depuis la fin des années 60. Ce sont 322 logements qui ont été créés depuis 1968 (*voir évolution de la tâche urbaine sur la carte ci-dessous : les espaces soulignés en orange et jaunes correspondent aux développements contemporains*).

Le développement résidentiel contemporain s'est fait non seulement au sein et aux abords du centre-bourg, mais il n'a pas non plus épargné l'espace rural, venant ainsi renforcer l'urbanisation traditionnelle diffuse déjà présente, et même créer de nouveaux espaces urbains. Il n'y a quasiment pas un hameau historique qui n'ait pas été étoffé à l'époque contemporaine.

Aux abords de la ville de Malestroit de véritables quartiers neufs se sont développés ...

*... dans la continuité de ceux existants sur Malestroit (Loyat, La Noe Morgane). Cette proximité fait que ces quartiers fonctionnent plus comme des quartiers de Malestroit. Leurs habitants sont davantage tournés vers la polarité de Malestroit que vers le bourg de Missiriac.*

*... ou de manière plus indépendante (La Rosaye, Crohenneuc, La Gaudinaye). Ces derniers, même s'ils ne s'inscrivent pas forcément dans la continuité des espaces urbanisés de Malestroit ont connu un développement lié à la proximité de la polarité.*



Loyat



La Provostaye



La Noe Morgan



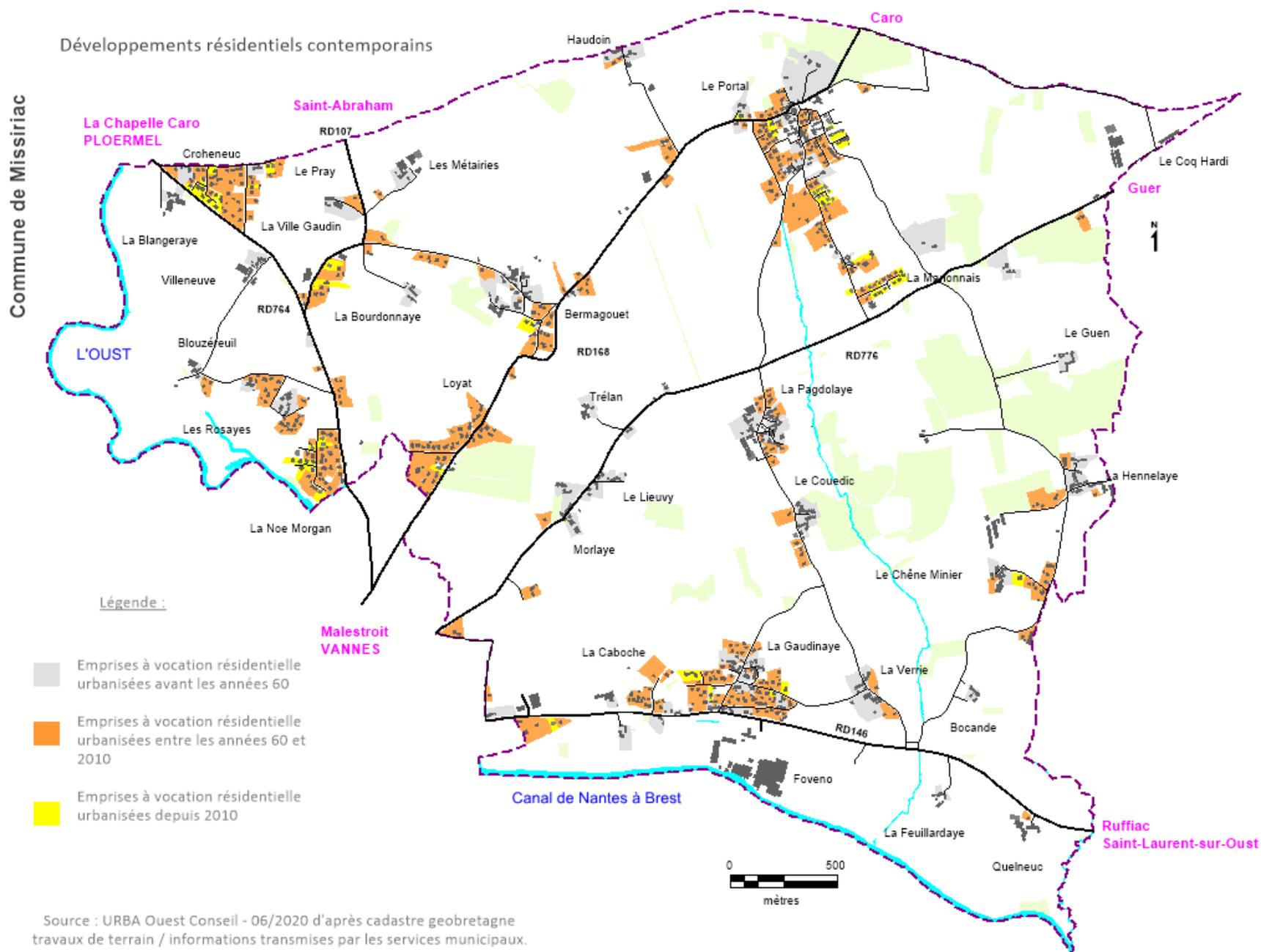
Blouzéreuil



Crohenneuc



La Gaudinaye



**Au niveau du centre-bourg**, le développement résidentiel contemporain a conduit à un véritable étirement de l'espace urbain vers le Sud. Cela s'explique par plusieurs facteurs : *positionnement du centre-bourg quasiment en limite de commune, présence en partie Nord du château de Lourmes et de son parc, le positionnement par rapport aux grands axes de circulation (RD 776, axe reliant Guer à Malestroit), en partie Sud des secteurs sur des points hauts permettant de dégager des points de vue lointains de qualité... etc.*

Il s'est opéré sous forme d'opérations d'ensemble le plus souvent de petite taille (*une dizaine de logements*) fonctionnant un peu de manière indépendante.

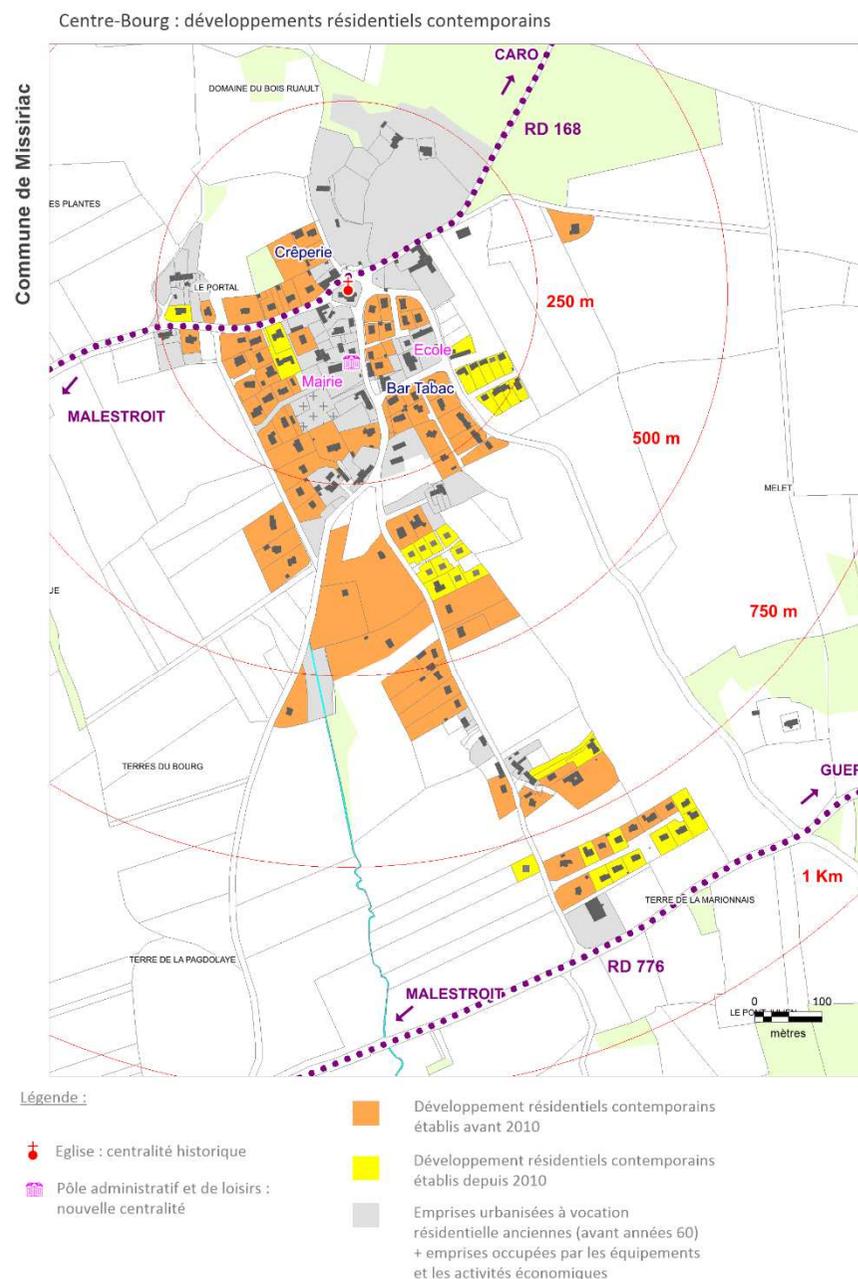
On note également des développements plus ponctuels qui se sont mis en place au gré des opportunités foncières, notamment en partie Sud du bourg, ou par valorisation d'enclaves qui étaient restées naturelles.

L'implantation de plus de 300 logements depuis la fin des années 60 a conduit à un étalement de l'emprise urbanisée du bourg, mais aussi en limite de la ville de Malestroit.

Ainsi, même en centre-bourg les logements peuvent se trouver implantés à plus de 750 mètres à vol d'oiseau de la centralité qui est aujourd'hui formée par l'ensemble regroupant l'église et la mairie.

Une autre particularité du centre-bourg est l'éloignement des équipements sportifs et de loisirs qui ont été développés en partie Ouest du bourg à environ 500 mètres de la centralité.

Cet éloignement des constructions par rapport à la centralité et aux principaux lieux de vie que ce soit à l'échelle du centre-bourg ou de la commune (*école, équipements sportifs, commerces de proximité*) peut poser de réels problèmes : l'allongement des distances favorisent l'utilisation de la systématique de la voiture pouvant générer des problématiques de pollution, de sécurité, l'obligation d'organiser des ramassages scolaires, génère parfois des problèmes de sécurité routière liée à la multiplication des sorties sur les routes et notamment sur les RD, ... un risque accru de dévitalisation du centre-bourg, et déclin de l'appareil commercial et de services, ... etc.



## Quelques exemples du développement urbain au niveau du bourg

Des opérations d'ensemble ...



*En centre bourg*

Une urbanisation qui s'est parfois développée au gré des opportunités foncières ...



*En centre bourg*

Au sein de l'espace rural, les développements contemporains l'ont souvent été en totale déconnexion avec l'organisation traditionnelle des entités sur lesquelles elle s'est greffée même si le territoire communal n'est pas marqué par un mode d'urbanisation spécifique.

Depuis la promulgation de la loi ALUR, les possibilités de développement au sein de l'espace rural doivent être limitées au profit des centralités. Non seulement la délimitation des STECAL (Secteur de taille et de capacité limitées) doit revêtir un caractère exceptionnel, mais ce choix doit ensuite être validé par la **CDPENAF** (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers). Le SCOT a défini des objectifs s'inscrivant en ce sens (voir page suivante).

## Le SCOT du Pays de Plœrmel Cœur de Bretagne : modes d'urbanisation / politique de développement

**1 - Limiter le développement de l'urbanisation dans l'espace rural en privilégiant l'extension uniquement des centralités et tissus agglomérés identifiés.**

Le SCOT identifie toutes les centralités et leurs tissus agglomérés. Seuls ces entités urbaines peuvent s'étendre. Missiriac compte parmi les 65 points de centralités identifiées par le SCOT.

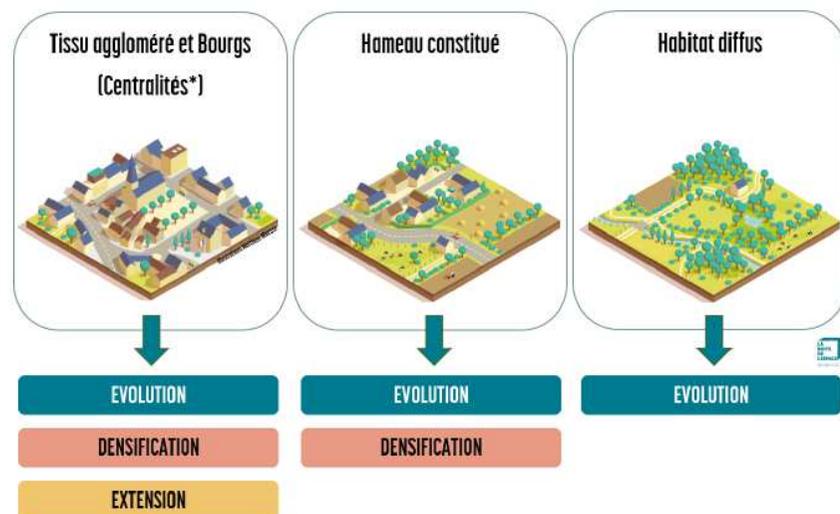


Schéma des possibilités d'évolution de l'urbanisation en fonction des types d'espaces identifiés dans le SCOT (illustrations Matthieu Nivesse et la boîte de l'espace).

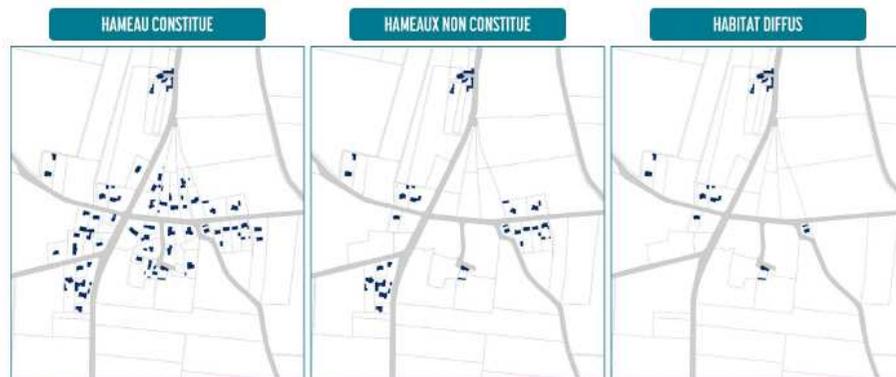


Schéma de typologies d'urbanisation dans l'espace rural : seul le premier groupement bâti remplit les critères d'un hameau dit constitué.

- **Les hameaux constitués** définis selon des critères précis et cumulés : avoir au moins 10 habitations existantes, les réseaux suffisants à proximité et accessibles et avoir un caractère compact et une concentration bâtie (cf. orientation 5.2) ;
- **L'habitat diffus et l'espace rural** représentent le reste des espaces où les vocations agricoles, naturelles et forestières sont dominantes.

Pour chacun de ces espaces, des possibilités d'évolution de l'urbanisation et du bâti sont préconisées :

- **EVOLUTION** : L'évolution du bâti existant est autorisée. Les extensions du bâti, les annexes ou encore le changement de destination (et de sous-destination) sont admis. Les conditions sont à définir localement dans les documents d'urbanisme.
- **DENSIFICATION** : Les constructions neuves à vocation principale d'habitat sont autorisées en densification des espaces déjà urbanisés. Les conditions sont à définir localement dans les documents d'urbanisme.
- **EXTENSION** : Les espaces urbanisés peuvent s'étendre par des opérations d'ensemble ou non. Ces extensions doivent être soumises à des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans les PLU ou PLUi.

**Rappel** : Un hameau constitué n'a pas forcément lieu d'être classé systématiquement en STECAL (permettant sa densification). Son identification doit être justifiée.

Un hameau est dit constitué s'il répond à ces critères cumulés :

- Avoir au moins 10 habitations existantes ;
- Avoir les réseaux suffisants à proximité et accessibles ;
- Posséder un caractère compact et une concentration bâtie ;

Le seul hameau correspondant à ces critères sur la commune de Missiriac est le Hameau de La Gaudinaye.

**2 – Le SCOT fixe des objectifs de limitation de l'étalement urbain** pour favoriser un renforcement des centralités.

**3 – Les documents d'urbanisme devront favoriser les opérations de renouvellement urbain et la densification des espaces déjà urbanisés avant d'envisager des extensions urbaines.** L'ensemble des secteurs bâtis feront l'objet d'une analyse du potentiel de densification et de mutation des espaces dans les documents d'urbanisme. Ce potentiel devra être identifié et temporalisé pour être intégré aux programmes habitat et projet urbains.

**4 – Favoriser l'inscription d'un programme spatial en matière d'habitat en inscrivant des densités moyennes par type de pôles.** Ces densités moyennes permettront de calculer en fonction du programme de logements à produire la surface allouée nécessaire maximale à urbaniser par commune.

Pour la commune de Missiriac « pôle de proximité », **une densité moyenne de 13 logements par hectare** devra être respectée sur l'ensemble des zones de projets. Cet objectif de densité a été réaffirmé par les élus d'Oust Brocéliande Communauté dans leur PLH (Programme Local de l'Habitat).

#### Le SCOT du Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne : Définition d'objectifs chiffrés de modération de consommation foncière

En plus de l'instauration de densité minimale moyenne à respecter, le SCOT a défini des objectifs de modération de consommation d'espace. Sur le secteur d'Oust à Brocéliande Communauté, il est prévu un objectif d'accueil de **250 logements par an** (5 000 sur la période 2015-2035).

Au maximum, **316 hectares** devront être consommés, soit une moyenne de **15,8 hectares par an**. Cet objectif a été décliné à l'échelle communale.

Ainsi, **Missiriac ne pourra consommer plus de 10,8 hectares entre 2015 et 2035, soit 5,4 hectares à l'échelle de la durée de vie du PLU** (moyenne de 0,54 ha par an).

## 2-3 Estimation de la consommation d'espace entre 2010 et 2019

De manière à estimer la consommation d'espace, nous avons identifié sur une cartographie les parcelles (complètes ou issues de division) ayant fait l'objet d'un permis de construire ayant conduit à la création d'un nouveau logement.

Entre 2010 et 2019, **91 nouveaux logements neufs** ont été autorisés. La création de ces logements a généré une consommation d'espace près de **7,76 hectares** (*cette surface ne prend en compte que les surfaces des parcelles urbanisées, elle ne prend pas en compte la surface des espaces publics dans les opérations d'ensemble type voiries, espaces verts, bassin de gestion des eaux pluviales*), soit une **densité bâtie moyenne nette de l'ordre de 9,6 logements par hectare**.

Parmi les 75 logements autorisés, seuls 37 ont été autorisés en centre-bourg (*soit un peu moins de la moitié des logements autorisés*) sur les 10 dernières années.

Les 37 logements autorisés en centre-bourg ont généré une consommation d'espace de 2,73 ha. La surface moyenne consommée par logement a donc été de l'ordre de **740 m<sup>2</sup>**, soit une densité bâtie de l'ordre de **13,5 logements par hectare** (il s'agit d'une densité nette). Au sein de l'espace rural, la consommation d'espace a été proportionnellement double de celle recensée en centre bourg.

Missiriac : Synthèse des éléments concernant la consommation d'espace entre 2010 et 2019 (voir carte page suivante)

	Nombre de logements accueillis	Surface totale consommée	Surface moyenne par logement	Densité bâtie nette ( <i>calculée à partir de la taille des parcelles / les surfaces des espaces publics, des voiries et équipements publics liés aux opérations d'ensemble n'ont pas été intégrées</i> )
<b>Total commune</b>	<b>75</b>	<b>7,76 ha</b>	<b>1 034 m<sup>2</sup></b>	<b>9,6 logements/ha</b>
En centre-bourg	37	2,73 ha	740 m <sup>2</sup>	13,5 logements/ha
Au sein de l'espace rural	38	5,03 ha	1 325 m <sup>2</sup>	7,5 logements/ha

Source : URBA Ouest Conseil –d'après données fournies par les services de la mairie concernant les logements autorisés entre 2010 et 2019 compris.

Globalement l'urbanisation à vocation résidentielle réalisée sur les 10 dernières années a concerné autant l'espace rural que le centre-bourg.

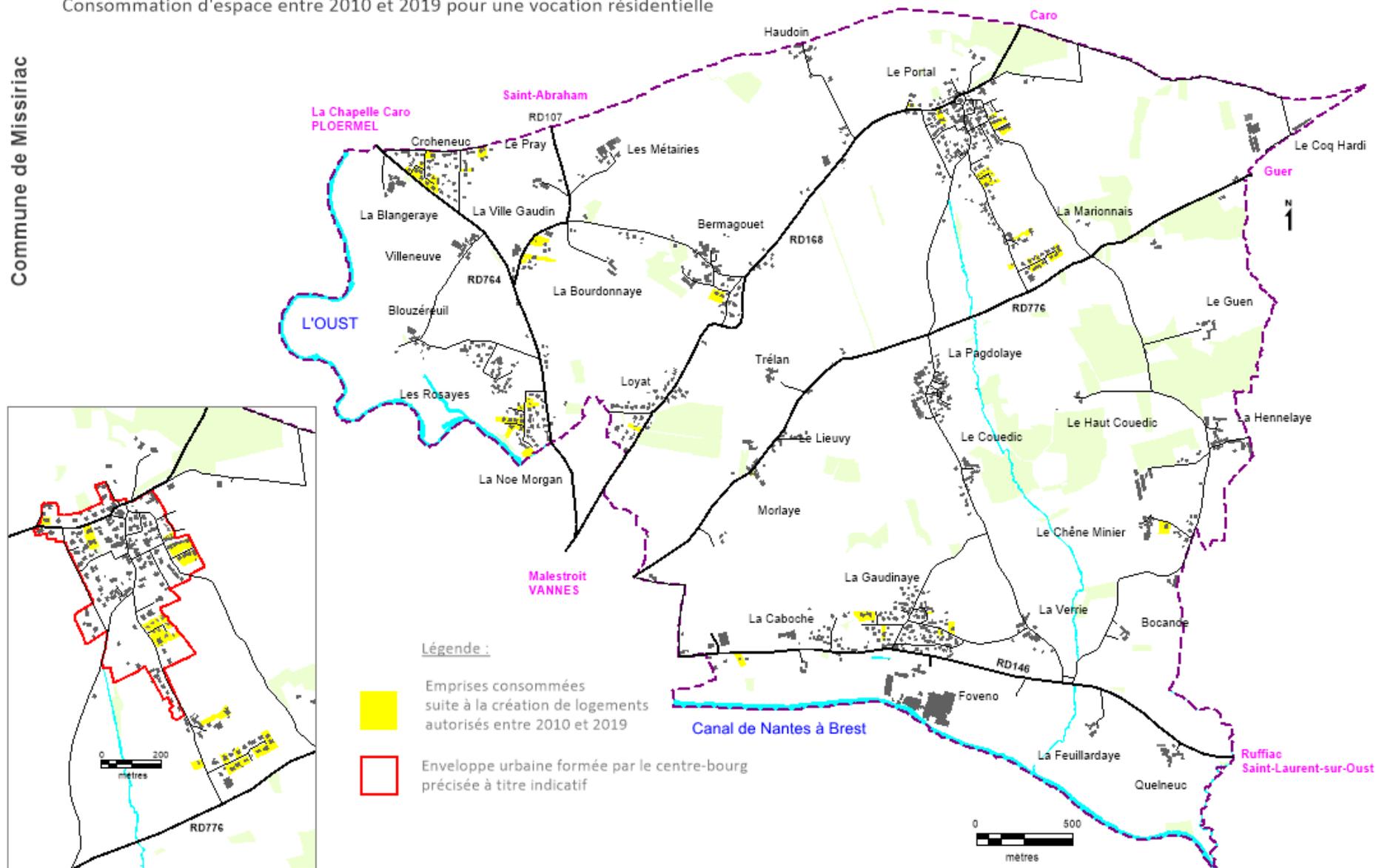
7,76 hectares ont été consommés pour seulement 75 logements accueillis, soit une moyenne d'un peu plus de 1000 m<sup>2</sup> par logement.

Dans le cadre du projet de PLU révisé, la collectivité devra définir des objectifs de modération de consommation d'espace et de moindre étalement. Des densités plus importantes devront être atteinte. A l'échelle des différentes zones de projets une densité moyenne brute de **13 logements par hectare** devra être respectée.

Si la collectivité s'appuie sur l'objectif d'accueil de logements édicté au niveau du SCOT, et réaffirmé à l'échelle du PLH (rythme de 7 logements par an), elle pourrait accueillir **70 nouveaux logements à l'horizon 2 030**. Au maximum, **5,4 hectares de réserves foncières seront nécessaires pour permettre l'implantation de cette nouvelle offre de logements** (correspondant à l'objectif de consommation d'espace fixée pour Missiriac à l'horizon 10 ans dans le cadre du SCOT).

Consommation d'espace entre 2010 et 2019 pour une vocation résidentielle

Commune de Missiriac



Source : URBA Ouest Conseil - 06/2020 d'après cadastre geobretagne et informations transmises par les services municipaux concernant les demandes d'urbanisme 2010-2019

### CEREMA : Consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers entre 2009 et 2021

Au total, 12 hectares auraient été consommés sur la commune de Missiriac entre 2009 et 2021. 90% de ces espaces auraient été dédiés au développement résidentiel.

# 12 ha

Consommés entre 2009 et 2021

# 6 ha

consommés entre 2013 et 2018

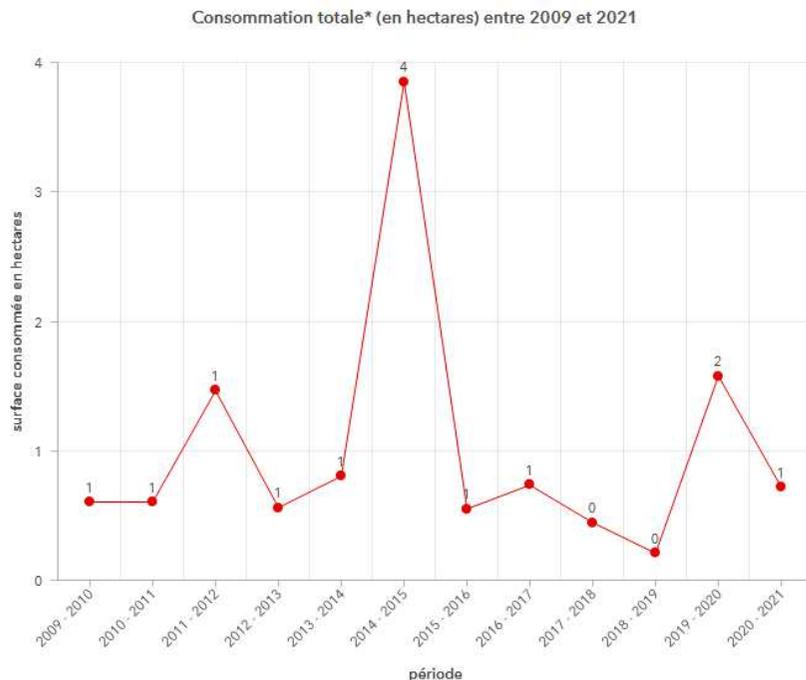
2013-2018: dernier recensement disponible lors de la création de la donnée

**1,2k habitants en 2018**  
+ 60 par rapport à 2012

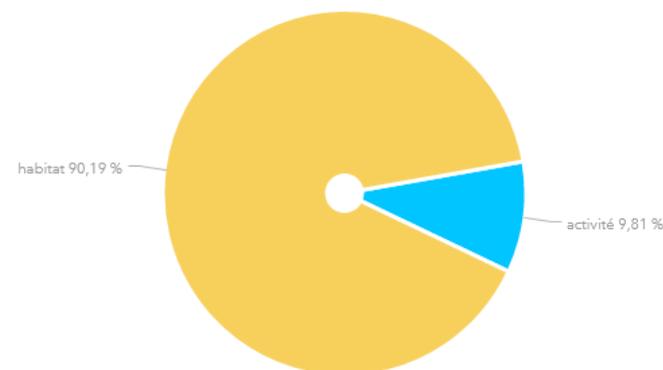
**473 ménages en 2018**  
+ 35 par rapport à 2013

**256 emplois en 2018**  
+ 12 par rapport à 2013

\* total = activité + habitat + mixte + inconnu



Répartition du flux de consommation d'espaces par destination entre 2009 et 2021



Données issues de l'observatoire de l'artificialisation (<https://artificialisation.biodiversitetousvivants.fr/>)

Sur les 10 dernières années étudiées, 10 hectares de NAF auraient été consommés toutes destinations confondues.

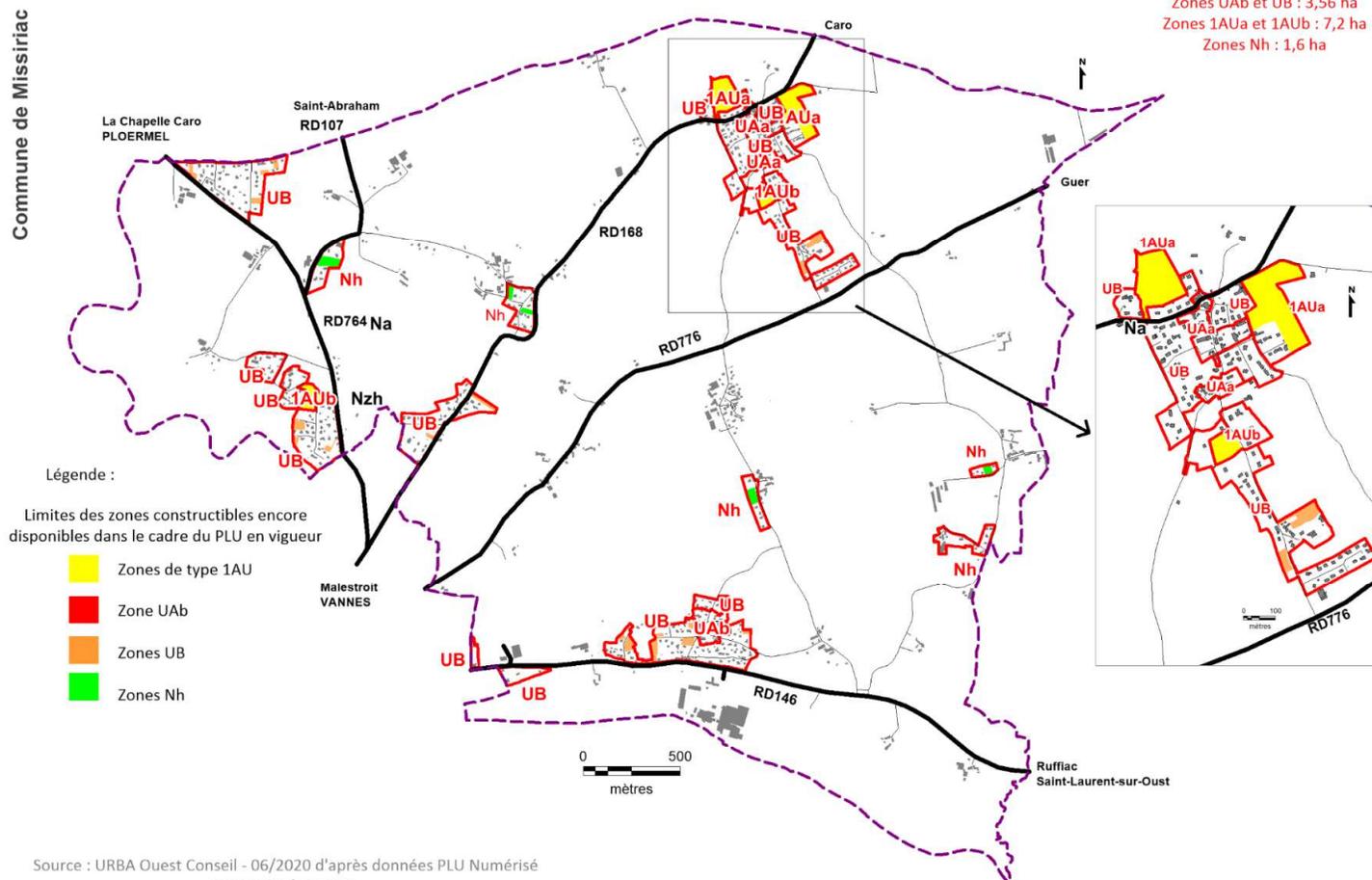
## 2-4 PLU actuellement en vigueur : bilan des surfaces disponibles à vocation résidentielle

Dans le cadre du PLU actuellement en vigueur, il reste de nombreuses possibilités de développement urbain à vocation résidentielle. Nous avons recensé près de **12,3 hectares de surfaces constructibles** réservés à cet usage (juin 2020), soit un potentiel d'accueil brut d'environ **160 logements**, si on considère que ces zones de projet doivent respecter des densités bâties moyenne de 13 logements par hectare. Il s'agit essentiellement de surfaces directement constructibles de type U et 1AU.

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



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

## 2-5 Valoriser les gisements « immobilier » et « foncier » existants de manière à limiter la consommation d'espace et les phénomènes d'étalement urbain

### Un gisement « immobilier » limité

**Rappel :** Le « gisement immobilier » correspond aux biens bâtis déjà à vocation résidentielle qui sont soit vacants ou à l'abandon, mais également aux constructions qui pourraient faire l'objet d'un changement de destination (*anciens bâtiments d'activités économiques, anciens bâtiments agricoles, ...*).

### Estimation du phénomène de la vacance

En réalisant nos travaux de terrain, nous avons recensé quelques logements visiblement vacants (une dizaine) mais ce phénomène est peu développé sur la commune de Missiriac. Ce phénomène touche plutôt le parc ancien.



Ouest du Bourg – secteur du Portal



Sud du Bourg – secteur de La Marionnais



La Hennelaye



Haudouin



Bermagouet



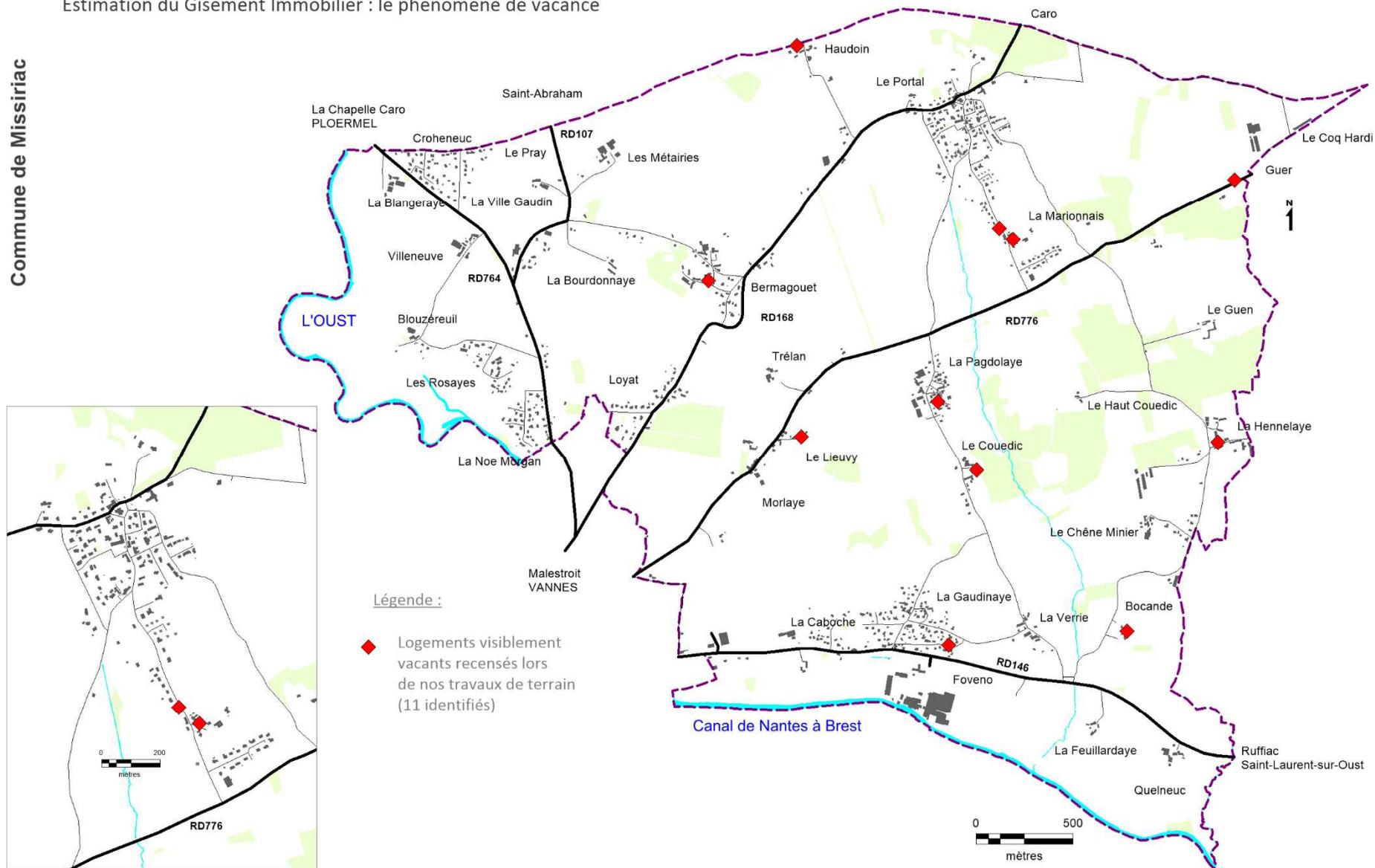
Couedic



Manoir du Guen

Estimation du Gisement Immobilier : le phénomène de vacance

Commune de Missiriac



Source : URBA Ouest Conseil - 06/2020 d'après cadastre geobretagne et travaux de terrain.

### Des bâtiments qui pourraient potentiellement changer de destination au sein de l'espace rural

Nous avons également pu recenser, même si ce potentiel est également limité, quelques anciennes constructions rurales traditionnelles qui pourraient potentiellement être le support d'un changement de destination de manière à être transformées en logement. Il s'agit souvent d'anciens bâtiments agricoles. Certains sont implantés de manière indépendante, mais la plupart de ces bâtisses s'inscrivent dans la continuité de logements.

*Un potentiel d'anciens bâtiments agricoles qui pourraient changer de destination ...*



Couedic



La Pagdolaye



Les Rosayes



Bermagouet



Bermagouet



Château des Lourmes



La Hennelaye



La Hennelaye



Le Chêne Minier



Manoir du Guen / Plusieurs dépendances dont des anciennes écuries

Dans le cadre du futur projet de PLU, il est possible d'identifier précisément les bâtiments qui pourront faire l'objet d'une telle transformation. Néanmoins avant d'être identifié, les élus doivent mesurer les impacts que ces transformations peuvent générer (impacts sur l'Agriculture, sur le paysage et le patrimoine, sur les finances publiques, ...etc).

De manière à limiter les impacts sur l'activité Agricole, **il est nécessaire à minima que ce bâtiment soit implanté à plus de 100 mètres de tout bâtiment agricole exploité** pour éviter de compromettre le fonctionnement et le développement des activités agricoles existantes (règle de réciprocité). Le respect de ce critère réduit de fait le nombre des bâtiments qui ont pu être identifiés.

**Rappels** : Les bâtiments agricoles sont soumis à des règles d'éloignement vis à vis notamment des habitations variables suivant leur utilisation (*maximum : 100 mètres*), mais afin de préserver l'activité agricole, le principe de réciprocité (*Art. L111.3 du code rural*) impose les mêmes règles de distance pour la construction d'habitation non liée à l'exploitation.

**Il est également nécessaire de mesurer d'autres impacts** avant d'identifier ces bâtiments au niveau du futur document d'urbanisme : **risque d'impacts sur le paysage** (*respect de la qualité paysagère du site*), **impacts sur l'activité agricole** (*recul des plans d'épandage, ...*), **desserte par les réseaux** (*dont la création ou le renforcement sont à la charge de la collectivité*), ...etc.

**Avant de faire le choix d'identifier ou non ces bâtiments, il est important d'être bien conscients de ses impacts, à court mais aussi à plus long termes ...**

*... les bâtiments identifiés dans le cadre du projet de PLU comme pouvant potentiellement changer de destination rentrent dans le décompte des logements à accueillir déterminé dans le cadre du PADD,*

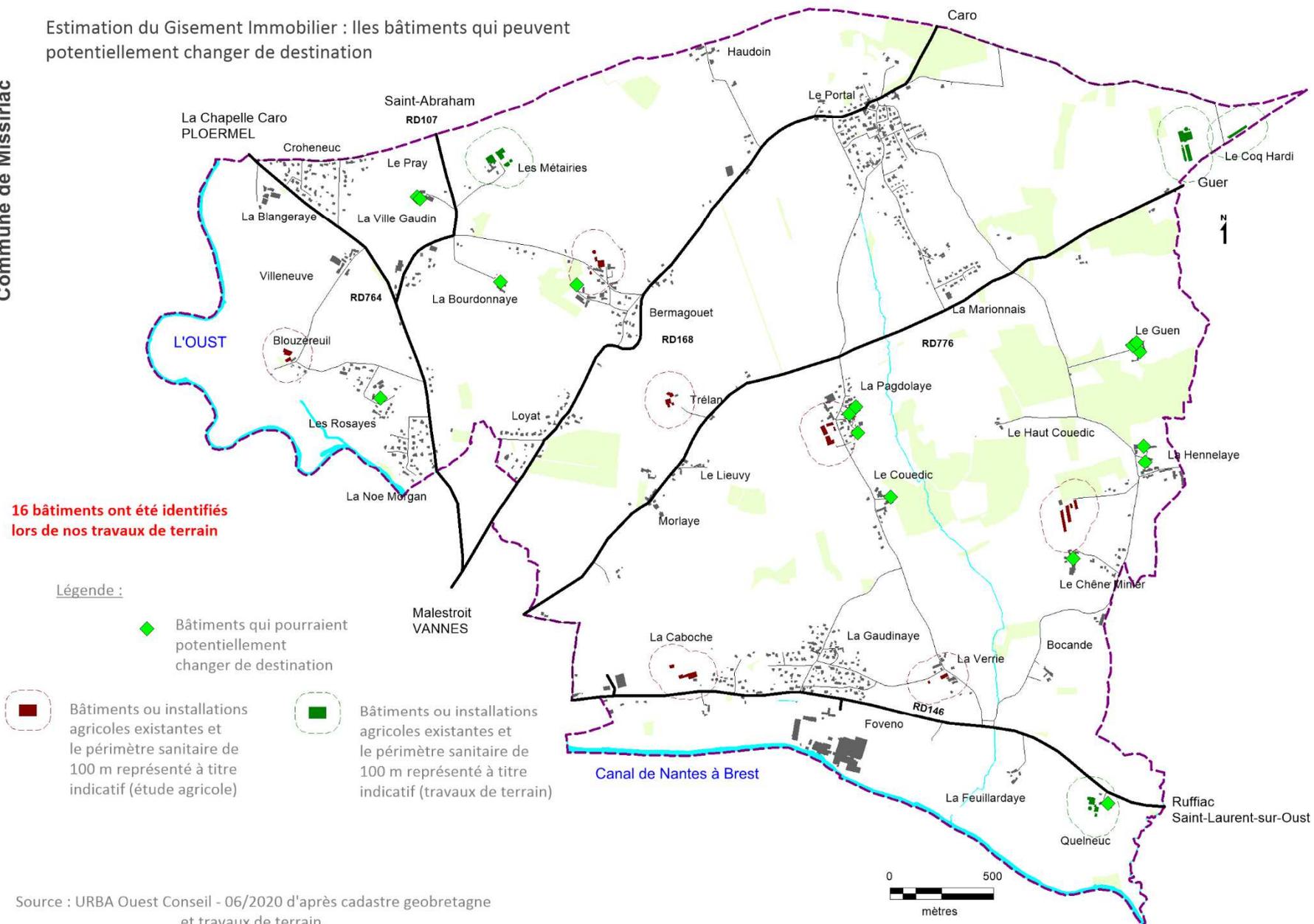
*... pour les finances communales : rappelons que les besoins de renforcement de réseaux seront à la charge de la commune,*

*... pour le monde agricole : le changement d'affectation peut générer de nombreux impacts (développement de nouveaux tiers, recul des plans d'épandage, limite tout retour d'une vocation agricole de ces bâtiments à terme, ...). Il est donc nécessaire de relativiser le potentiel identifié car certains bâtiments ne pourront potentiellement pas être identifié.*

Enfin même si dans les derniers textes en vigueur, le caractère de « qualité architecturale » des bâtiments n'apparaît plus comme un critère incontournable, il semble intéressant d'utiliser cet outil avant tout dans un but de préservation du patrimoine de manière à limiter les phénomènes de mitage intempestifs de l'espace rural.

Commune de Missiriac

Estimation du Gisement Immobilier : Iles bâtiments qui peuvent potentiellement changer de destination



## Un gisement « foncier » qui permet la densification des espaces déjà urbanisés au profit des extensions urbaines

De manière à limiter les phénomènes d'étalement et de consommation d'espace agricole et naturel, il est important de valoriser le « gisement foncier » (espaces de dents creuses, parcelles déjà viabilisées, parcelles densifiables, espaces pouvant faire l'objet d'opérations de renouvellement urbain ...) existant au sein des enveloppes urbaines formées par les principales zones déjà urbanisées.

Ce travail d'investigation doit être prioritairement recentré sur l'enveloppe urbaine formée par le centre-bourg en tant que polarité à conforter.

Le SCOT a néanmoins également laissé la possibilité de densifier « les hameaux constitués » nombreux sur le territoire communal. Les possibilités de densification y ont donc également analysé.

### **Rappels :**

Un hameau constitué doit à minima regrouper 10 habitations de manière compacte.

La desserte par les réseaux entre également dans les critères.

Un hameau constitué n'a pas forcément lieu d'être classé systématiquement en STECAL (permettant sa densification) ou en zone urbaine. Son identification doit être justifiée.

Sur la commune de Missiriac, le seul répondant à l'ensemble des critères précisés par le SCOT est celui de La Gaudinaye.

Les enveloppes urbaines formées par le centre bourg et le hameau de La Gaudinaye



Les enveloppes urbaines formées par le centre-bourg et le hameau de La Gaudinaye



Légende :

-  Enveloppes urbaines formées par les espaces déjà urbanisés
-  Constructions récentes n'apparaissant pas encore sur le fond de plan cadastral

## Estimation du potentiel de densification existant au sein de ces différentes 2 entités

Le « **gisement foncier** » correspond à la fois :

- à l'ensemble des espaces encore non urbanisés qui se trouvent compris au sein de l'enveloppe urbaine (espaces de type « **dents creuses** »),
- aux **parcelles déjà urbanisées présentant une faible densité**, et dont les caractéristiques (surface du terrain, présence d'accès ou possibilité d'en créer, ...) permettraient d'imaginer une ou des division(s) foncière(s),
- aux **emprises occupées par des friches ou d'anciens bâtiments d'activités** qui n'ont plus forcément lieu d'être préservés ou repris. Le potentiel de « **renouvellement urbain** », appellation que l'on réserve souvent aux projets engagés au niveau des grands ensembles de logements sociaux, peut être utilisé sur des communes comme Missiriac. En effet, on a pu recenser en centre-bourg quelques emprises de taille variable accueillant d'anciens locaux d'activités, des locaux d'activités (usage artisanal, coopérative, ...) dont l'emprise foncière pourrait subir d'importantes transformations afin de permettre la création de nouveaux logements, de nouveaux équipements, ...etc.

Missiriac : Estimation du gisement foncier potentiel (voir cartographies pages suivantes pour le détail)

	Espaces de « dents creuses »		Nombre de parcelles faiblement urbanisées divisibles	Nombre de sites pouvant potentiellement faire l'objet de « renouvellement urbain »
	Nombre	Surface		
Centre-Bourg	2	1,02 ha	8 parcelles	0
La Gaudinaye	4	5100 m <sup>2</sup>	3 parcelles	0
<b>Ensemble de la commune</b>	6	1,53 ha	11 parcelles	0
Potentiel brut d'accueil estimé en nombre de logements (densité 13 logts/ha)	<b>20 logements</b>		<b>11 parcelles</b>	<b>0</b>

Le potentiel de densification du centre bourg et du hameau de La Gaudinaye



Bourg et Hameau de La Gaudinaye : le potentiel de densification



Légende :

-  Enveloppes urbaines formées par les espaces déjà urbanisés
-  Constructions récentes n'apparaissant pas encore sur le fond de plan cadastral
-  Espaces encore non urbanisés au coeur de l'enveloppe urbaine  
Espaces dits de "dents creuses"
-  Parcelles "faiblement urbanisées" pouvant potentiellement faire l'objet de divisions foncières

## 2-6 Les enjeux urbains à intégrer dans le cadre du futur projet de PLU révisé :

### Réduire l'ampleur des zones ouvertes à l'urbanisation qui avaient été surdimensionnées par rapport aux besoins d'accueil de la collectivité ...

Les réserves foncières devront correspondre aux stricts besoins d'accueil identifiés dans le cadre du projet.

Ainsi, si la commune se fixe un objectif d'accueil de 70 nouveaux logements (*objectif calé sur les objectifs d'accueil précisés dans les SCOT et PLH*), une réserve foncière de 5,4 hectares seulement sera nécessaire (*pour respecter densité moyenne de 13 logements/ha imposée par le SCOT et réaffirmée par le PLH*).

Dans le PLU en vigueur, un peu plus de 12 hectares de surfaces constructibles encore disponibles avaient été identifiées (juin 2020).

Toutes les surfaces identifiées en zones constructibles dans le PLU en vigueur ne pourront être maintenues en zone de développement dans le projet de PLU révisé. Des choix stratégiques vont s'imposer.

Rappelons également que l'objectif fixé par la loi Climat Résilience d'août 2021 est de réduire de 50% les surfaces consommées à horizon 2030 (par rapport aux surfaces consommées sur la décennie précédente – estimations du CEREMA : 12 hectares entre 2009 et 2021) et d'atteindre le zéro artificialisation nette à horizon 2050.

### Recentrer le projet d'accueil des nouveaux logements, et donc des nouveaux habitants sur le centre-bourg

Même si le SCOT ne ferme pas la porte à une densification des « hameaux constitués », il invite néanmoins à un recentrage sur les 65 « points de centralités » du Pays, autrement dit les centres-bourgs ou les centres-villes du territoire.

Les possibilités ouvertes dans les différents documents d'urbanisme, et même celui en vigueur, ont eu plus tendance à diffuser cet accueil plus qu'à le recentrer.

38 des 75 nouveaux logements accueillis sur le territoire de Missiriac entre 2010 et 2019 l'ont été en dehors du centre-bourg.

Un recentrage sur le bourg est nécessaire pour soutenir son dynamisme.

### Limiter les phénomènes d'étalement urbain et de consommation d'espaces agricoles et naturels

La valorisation des gisements foncier et immobilier est un moyen de limiter l'emprise des réserves foncières identifiées en extension des espaces déjà urbanisés. Ces surfaces pourront également être limitées en accroissant les densités moyennes proposées sur les différentes zones de projets.

Rappel : la densité moyenne sur les zones de projets ne pourra être inférieure à 13 logements par hectare.

Le projet urbain devra non seulement respecter les objectifs quantitatifs fixés par le SCOT au travers des densités moyennes minimum à respecter, mais devra également veiller à opérer un recentrage des futures opérations sur la centralité principale. Il est important d'essayer de retrouver un développement plus harmonieux, et éviter les étirements urbains tels qu'ils ont pu se mettre en place durant les dernières décennies, notamment en partie Sud du bourg.

### Diversifier l'offre de logements

Missiriac s'est déjà inscrit dans cette démarche. En effet, la collectivité a fait le choix de créer 4 logements locatifs sociaux en régie. Même si la commune n'est pas soumise à des objectifs quantitatifs, la poursuite d'une telle démarche est intéressante car elle permet d'offrir plus de diversité dans un parc assez standardisé constitué, d'une majorité de grands logements et de logements en accession.

### 3 – Dynamique économique

#### 3-1 Les actifs

Un territoire plus à vocation résidentielle qu'économique : plus d'actifs que d'emplois

Progression du nombre d'emplois et d'actifs occupés

	Nombre d'emplois sur la zone		Nombre d'actifs		Nombre d'actifs ayant un emploi et résidant dans la zone		Indice de concentration d'emplois (Actifs occupés/ Nombre d'emplois)	
	2008	2019	2008	2019	2008	2019	2008	2019
Morbihan	276 263	283 900	313 713	329 001	285 140	292 498	<b>96,9</b>	<b>97,1</b>
Ouest à Brocéliande Communauté	16 893	16 739	17 408	17 646	16 220	16 739	<b>104,1</b>	<b>104,3</b>
Commune de Missiriac	243	225	531	529	486	495	<b>50</b>	<b>51,4</b>

L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

Source : URBA Ouest Conseil d'après données INSEE 2019.

Même si la commune de Missiriac ne peut être considérée comme un pôle d'emplois, elle regroupe un nombre d'emplois sur son territoire relativement stable. Rappelons que 85,7 % des actifs résidant à Missiriac quittent quotidiennement leur lieu de résidence pour aller travailler. Seuls 71 actifs (14,3%) vivaient et travaillaient sur le territoire communal.

Une attractivité résidentielle à préserver mais aussi un nombre d'emplois à maintenir pour préserver la dynamique communale.

#### 3-2 Les entreprises

Nombre d'entreprises par secteur d'activités au 31 décembre 2020

	Nombre	%
<b>Ensemble</b>	<b>31</b>	<b>100,0</b>
Industrie manufacturière, industries extractives et autres	3	9,7
Construction	6	19,4
Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration	12	38,7
Information et communication	0	0,0
Activités financières et d'assurance	0	0,0
Activités immobilières	1	3,2
Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien	5	16,1
Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale	4	12,9
Autres activités de services	0	0,0

Champ : activités marchandes hors agriculture.

Source : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements (Sirene) en géographie au 01/01/2021.

En 2020, hors agriculture, on recensait 31 entreprises sur le territoire communal aux activités diversifiées.

### 3-3 L'agriculture

Les données statistiques disponibles (RGA 2020)

#### ***Une surface agricole regroupant un peu plus de 50% de la surface communale***

D'après les données PAC de 2010, les surfaces agricoles regroupaient au total 732 hectares, soit un peu plus de 54% de la surface communale.

#### ***Les sièges***

Même si le nombre des exploitations décroît depuis 1988, la commune recensait encore 13 sièges d'exploitation en 2020 (RGA). L'ensemble des exploitations de la commune regroupaient 15 personnes au total (*en unité de travail annuel*).

#### ***Les productions***

L'élevage « bovins lait » domine sur la commune (*orientation technico-économique de la commune / RGA 2020*).

Un diagnostic agricole a été organisé pour mieux appréhender l'activité agricole sur le territoire, mais aussi les éventuels impacts que pourrait avoir le projet de PLU sur le monde agricole.

En effet, lors de l'élaboration du PLU, l'activité agricole doit être abordée comme une priorité à la mesure de son rôle stratégique de structuration de l'espace communal. De plus, la consommation du foncier et les règles posées par le PLU ont des conséquences directes sur les exploitations agricoles (*amputation ou déstructuration du parcellaire, règles de distances par rapport aux habitations et cohabitation, ...*) qu'il est nécessaire de prendre en compte en amont.

Le diagnostic agricole a pour but ...

*... de localiser l'ensemble des activités agricoles présentes sur le territoire (terres, bâtiments),*

*... d'identifier les éventuelles contraintes des sièges d'exploitation (problématique de zonage de PLU, proximité de tiers aux abords de leur structure, problématiques de déplacements, ...),*

*... de donner des éléments concernant l'avenir des activités agricoles en place (projets, pérennité, succession, ...).*

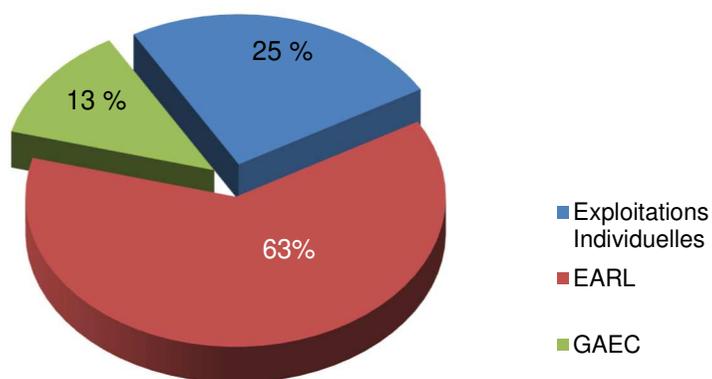
#### **L'étude agricole**

Le diagnostic agricole a été réalisé dès le début de l'étude de PLU (juin 2020), afin de recenser les informations concernant ce secteur d'activité sur le territoire communal. Les exploitants de Missiriac ont été conviés ainsi que plusieurs exploitants ayant leur siège sur les communes environnantes, mais ayant une partie de leur activité sur la commune (bâtiments, terres, ou les 2...).

**9 exploitations ont participé à notre étude, dont 6 exploitants ayant leur siège sur la commune de Missiriac.**

### Les statuts des exploitations

Répartition des exploitations de Missiriac en fonction de leur statut



Source : Etude agricole – 06/2020.

### La Taille des exploitations

Les 6 exploitations qui ont leur siège sur Missiriac et qui ont participé à notre diagnostic exploitaient au total un peu plus 537 hectares, dont 401 hectares sur le territoire de Missiriac. Ils exploitaient une surface moyenne d'environ 89 hectares. Ces moyennes masquent néanmoins d'importantes disparités. Les exploitations de petite taille (38 hectares) côtoient des exploitations de plus grande taille (170 hectares).

### Le type d'activités

Les 6 exploitations agricoles ayant participé à notre étude et ayant leur siège sur Missiriac ont pour 4 d'entre eux une activité d'élevage (*bovins*) qui est souvent complétée par des cultures liées à l'élevage (*maïs, foin, ...*), ou simplement destinées à la vente (*céréales*). Les 2 autres exploitations n'ont qu'une activité céréalière.

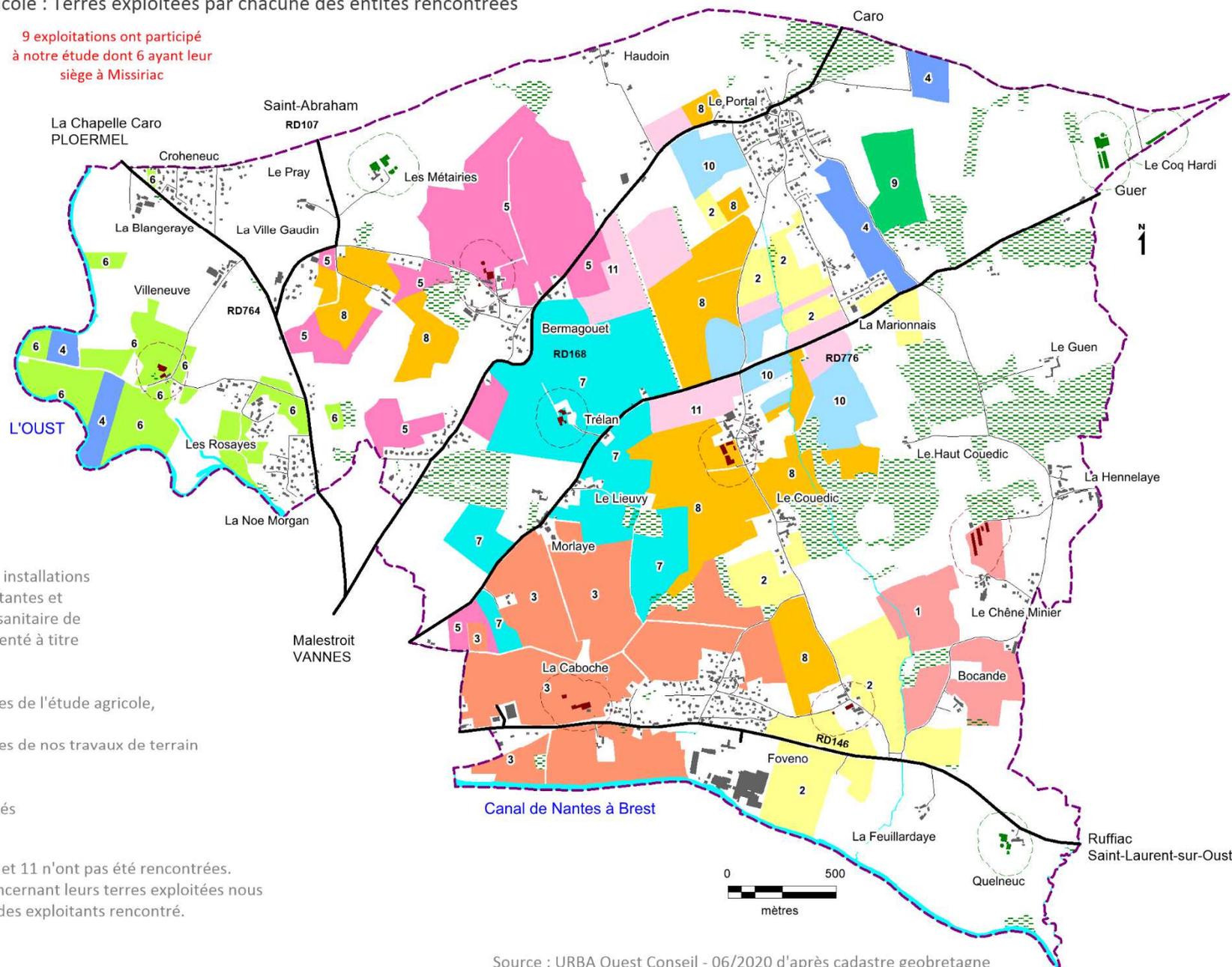
La majorité des exploitations ont une activité que l'on peut qualifier de type « polyculture / élevage ».

Selon les renseignements fournis par les exploitants de Missiriac ayant participé à notre étude, 3 relèvent du régime des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE – 1 est soumise à autorisation, et 2 à déclaration).

Etude agricole : Terres exploitées par chacune des entités rencontrées

9 exploitations ont participé à notre étude dont 6 ayant leur siège à Missiriac

Commune de Missiriac



Légende :

Bâtiments ou installations agricoles existantes et le périmètre sanitaire de 100 m représenté à titre indicatif :

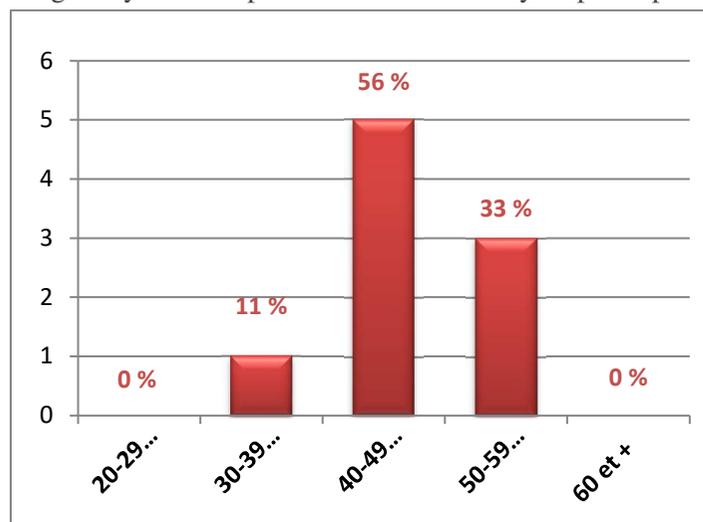
-  Données issues de l'étude agricole,
-  Données issues de nos travaux de terrain
-  Espaces boisés

Les exploitations 10 et 11 n'ont pas été rencontrées. Les informations concernant leurs terres exploitées nous été fournies par un des exploitants rencontré.

Source : URBA Ouest Conseil - 06/2020 d'après cadastre geobretagne et données fournies par les exploitants agricoles dans le cadre de l'étude agricole.

### L'âge des exploitants

L'âge moyen des exploitants de Missiriac ayant participé à notre étude était de 45 ans.



Source : Etude agricole – 06/2020.

Actuellement, **33% des exploitants étaient âgés de 50 ans et plus**. Cette situation laisse présager de nombreux changements du « paysage agricole » dans les 10 prochaines années.

### Localisation des activités agricoles

Si on analyse la carte représentant les bâtiments agricoles, on peut noter que le bourg de Missiriac n'accueille pas de structures agricoles ni au sein, ni aux abords du centre-bourg.

Les autres structures agricoles sont implantées au sein de l'espace rural. Néanmoins, quelques-unes des structures sont néanmoins confrontées à la présence de tiers (*parfois à moins de 100 m*), ce qui n'est pas sans générer de risques de conflits, d'autant plus que la plupart des structures agricoles communales regroupent des activités d'élevage (*le plus souvent élevages bovins*).

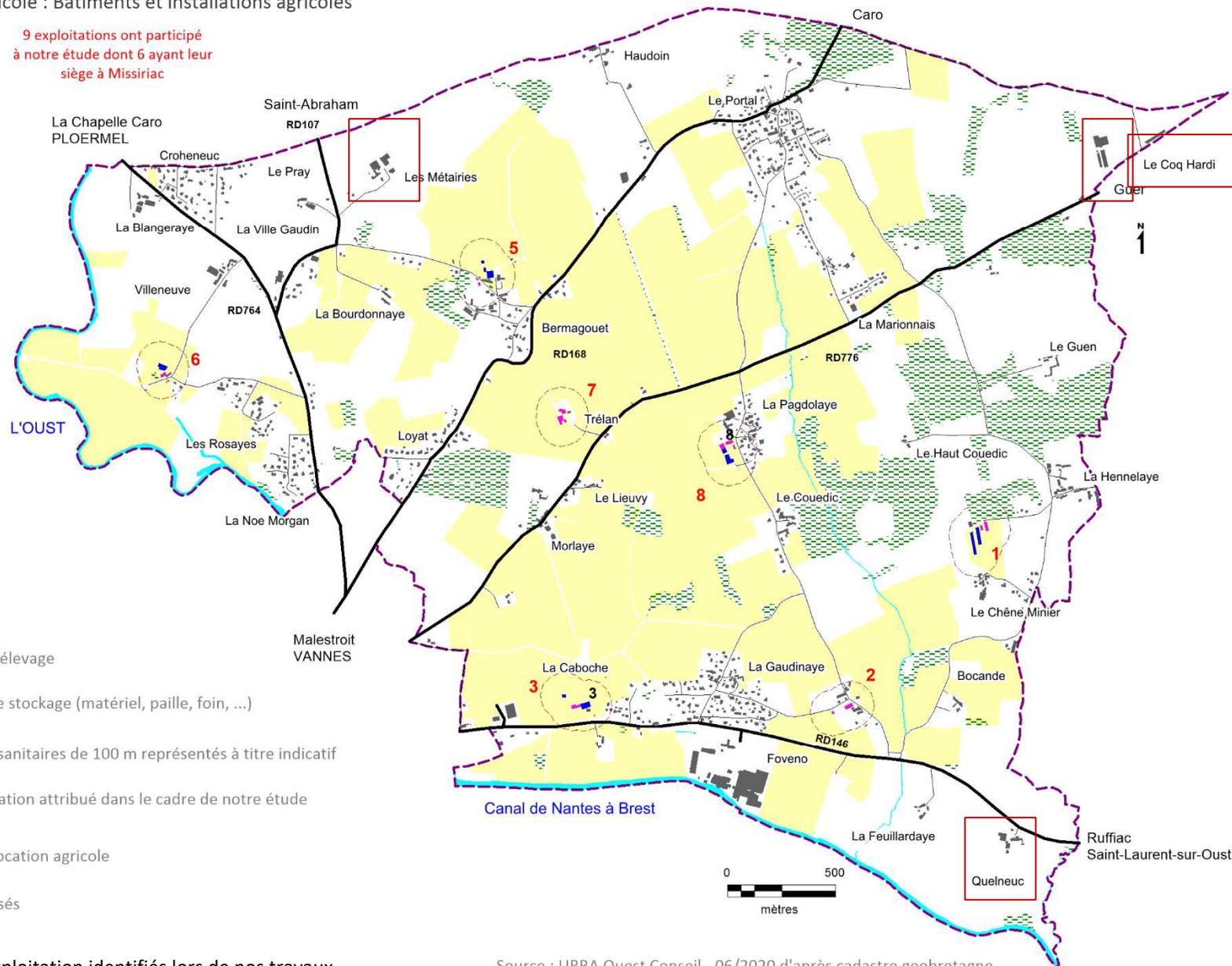
Les réflexions concernant les éventuels développements que pourraient connaître le centre-bourg devront mesurer en amont les éventuels impacts qu'ils pourraient générer sur les exploitations précitées.

Il est également important de limiter le développement des tiers non agriculteurs au sein de l'espace rural, notamment aux abords des bâtiments ou installations exploités. C'est notamment pour respecter cet objectif, qu'il est important d'interdire le changement de destination de tout bâtiment qui ne serait pas implanté à plus de 100 mètres de tout bâtiment ou structure agricoles en activité (*principe de réciprocité introduit en 1999 au niveau de l'article L 111-3 du code rural : certains bâtiments agricoles sont soumis à des conditions de distance pour leur implantation par rapport aux habitations habituellement occupés par des tiers, et inversement les tiers peuvent être amenés dans certains à respecter des distances par rapport à certains bâtiments agricole*).

Etude agricole : Bâtiments et installations agricoles

9 exploitations ont participé à notre étude dont 6 ayant leur siège à Missiriac

Commune de Missiriac



Légende :

- Bâtiments d'élevage
- Bâtiments de stockage (matériel, paille, foin, ...)
- Périmètres sanitaires de 100 m représentés à titre indicatif
- 6 N° d'exploitation attribué dans le cadre de notre étude
- Espaces à vocation agricole
- Espaces boisés

Sites d'exploitation identifiés lors de nos travaux de terrain / n'ont pas participé à l'étude

Source : URBA Ouest Conseil - 06/2020 d'après cadastre geobretagne et données fournies par les exploitant dans le cadre de l'étude agricole.

Cette proximité de tiers peut être non seulement un frein au développement d'une structure économique, mais elle peut être source de risques de conflits entre usages résidentiel et agricole de l'espace.

**Rappel** : les exploitants qui ont cessé leur activité représentent des tiers pour les exploitations même s'ils ont un lien de parenté avec les exploitants en place.

#### ***Des usages et des Aménagements spécifiques à prendre en compte dans le futur PLU***

La plupart des îlots agricoles sont concernés par des plans d'épandage, ou sont épandables. La définition des projets devra veiller à limiter les impacts sur les plans d'épandage existants, les exploitants étant dans l'obligation de respecter des distances spécifiques aux abords des habitations.

Une structure est exploitée en agriculture biologique, et une autre structure dont les îlots exploités sont quasiment tous intégrés au sein des périmètre de protection du captage d'eau potable de Blouzèreuil sont exploités en prairies limitant ainsi les impacts possibles sur la qualité des eaux qui pourraient être prélevées.

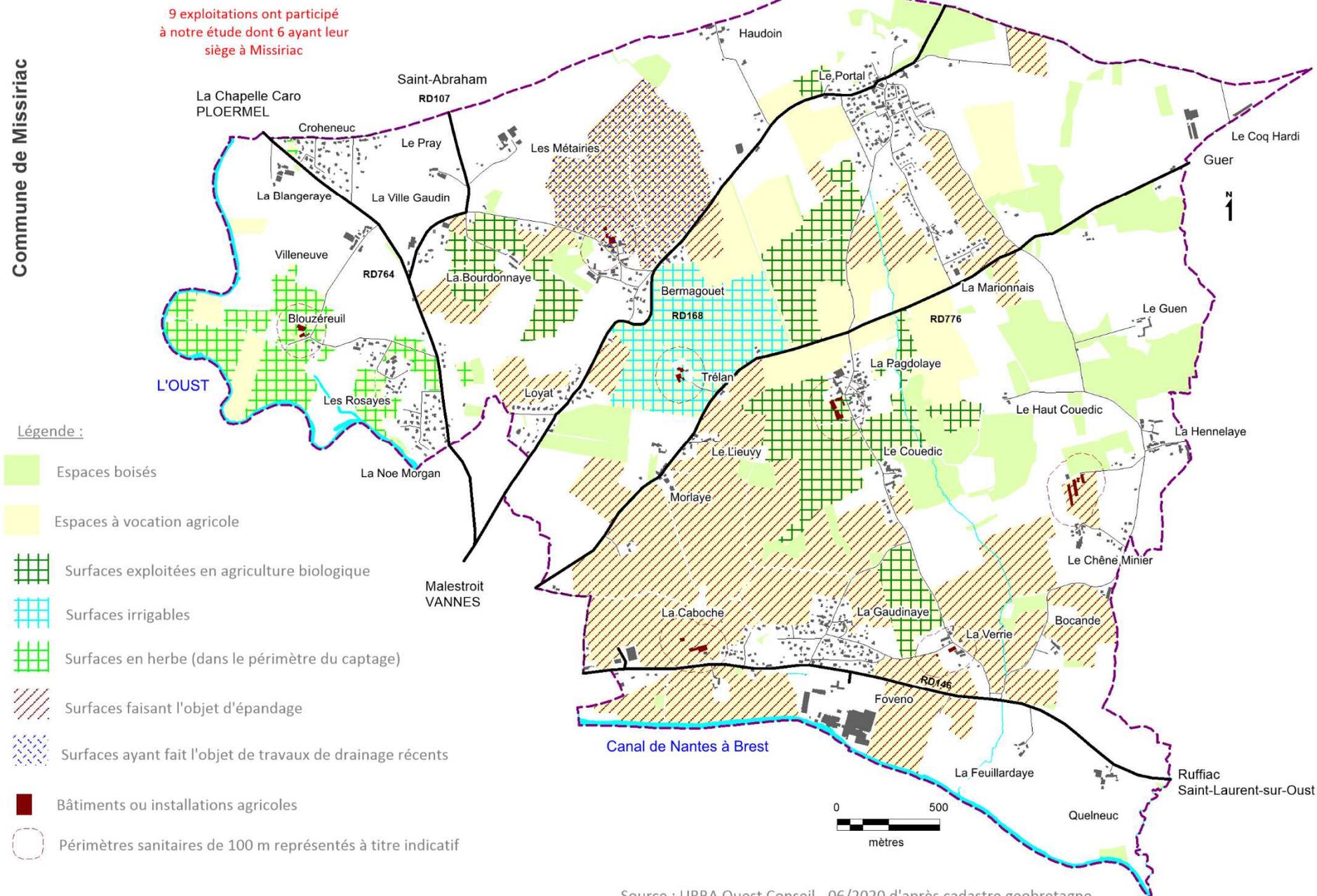
Certains îlots exploités en agriculture biologique se concentrent aux abords du bourg. Il est important de limiter les projets sur les terres exploitées en agriculture biologique, car même en cas de compensation, il sera nécessaire pour l'exploitant d'attendre 3 ans avant que les terrains attribués puissent être considérés comme en agriculture biologique.

De façon générale, le projet de PLU devra tenir compte des éventuels impacts sur le monde agricole de façon générale :

- *les sites supports de projets devront tenir compte de la présence ou de la proximité d'activités agricoles,*
- *il sera également nécessaire de mesurer les éventuels impacts sur les structures agricoles et leur fonctionnement.*

De façon générale, les espaces ayant un usage agricole recevront un classement en zone agricole. Seuls pourront être écartés de cette protection les terrains bénéficiant d'une autre protection, notamment au titre « de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue « esthétique, historique ou écologique », qui seront alors classés en zone naturelle de protection, ou bien, à l'inverse, les terrains qui s'avèreraient indispensables aux besoins strictement évalués de développement de l'urbanisation qui feront l'objet de zones urbaines « U » ou à urbaniser « AU ».

Etude agricole : Espaces agricoles présentant des usages spécifiques



## **L'agriculture des prochaines années**

### *Des projets de développement*

Certains des exploitants nous ont confié avoir des projets d'extension ou de création de nouveaux bâtiments. Ces données restent confidentielles, néanmoins nous en tiendrons compte lors de l'élaboration du zonage de PLU, et du dessin des limites de la zone agricole. Pour les exploitants n'ayant pas de projet connu à ce jour, nous avons néanmoins demandé quel serait le site le plus approprié pour réaliser un éventuel projet.

Ces éléments d'informations vont nous permettre d'établir un zonage adapté et éviter une délimitation qui pourrait remettre en cause de manière non justifiée le développement des activités agricoles existantes.

**Le projet de zonage devra tenir compte de ces éventuels projets, tout en restant compatible avec la protection des espaces naturels sensibles, et le maintien des corridors écologiques.**

### *La pérennité des exploitations*

Un tiers des exploitants étant âgé de 50 ans et plus. Nous avons sollicité ces derniers pour savoir s'ils avaient connaissance du potentiel de reprise de leur structure (*succession déjà connue, succession non assurée, succession incertaine*).

**Le contexte agricole de Missiriac pourrait évoluer dans les 10 prochaines années. Certains sites agricoles (regroupant aujourd'hui des bâtiments agricoles) pourraient être amenés à disparaître.**

### *Ouvrir des possibilités de diversification ...*

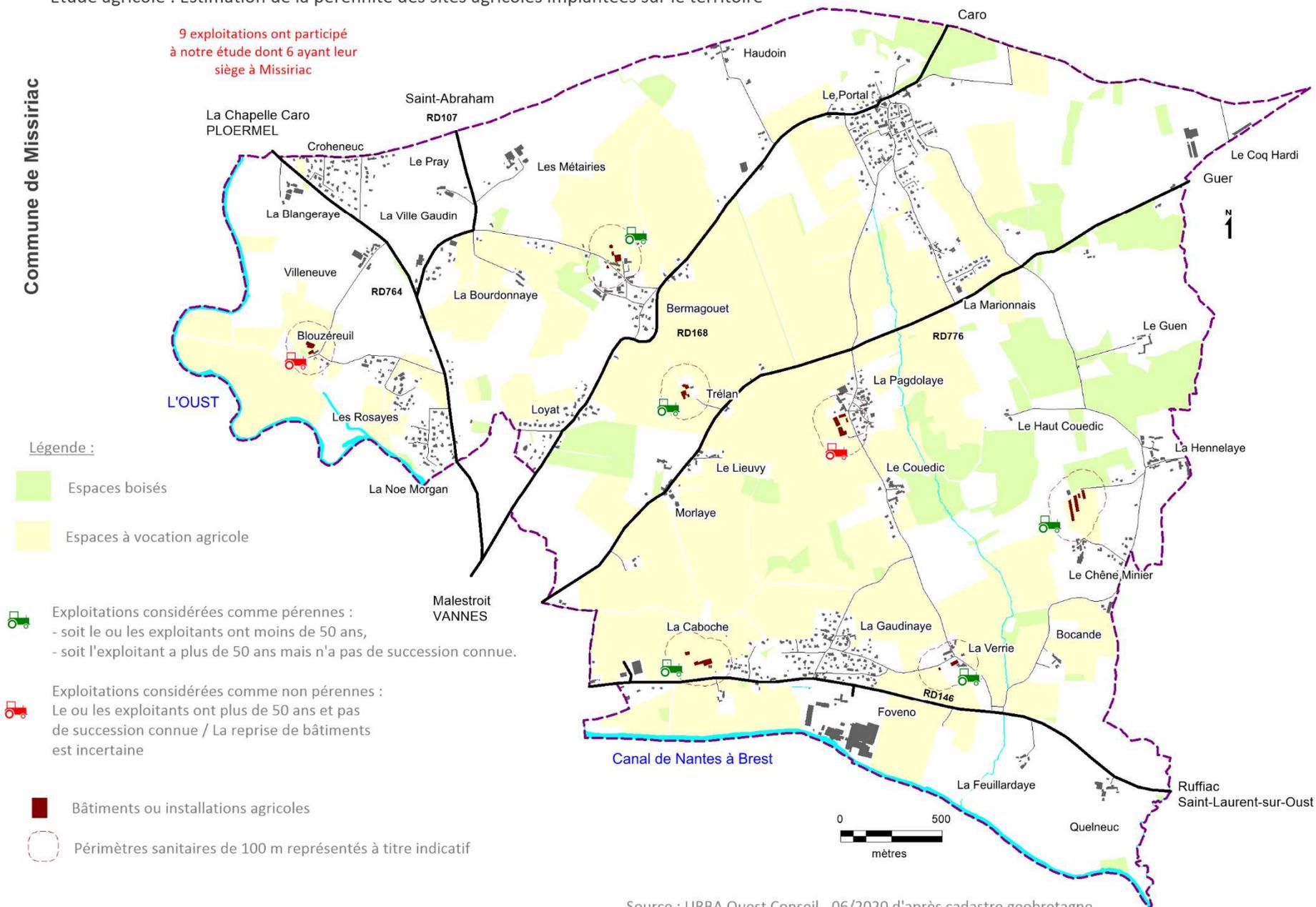
Au cœur des structures agricoles, on recense parfois d'anciens bâtiments agricoles en pierres qui n'ont plus d'usage agricole ou un usage annexe. Si ces derniers ne peuvent être identifiés pour leur permettre un changement de destination pour une vocation résidentielle classique, ils peuvent néanmoins être identifiés soit pour permettre leur transformation en hébergements touristiques permettant ainsi d'offrir à certaines exploitations des possibilités de diversification, soit pour leur permettre de créer un logement de fonction pour le chef d'exploitation s'il n'a pas de logement sur son site de production ou pour un nouvel associé (évite de créer un logement de fonction neuf consommateur de surfaces agricoles).

**Plusieurs exploitants nous ont confié avoir des projets de ce type. Les bâtiments seront pastillés de manière particulière de manière afin de pouvoir ouvrir des possibilités de valorisation du patrimoine agricole traditionnel qui ne répond plus forcément aux besoins actuels.**

Etude agricole : Estimation de la pérennité des sites agricoles implantés sur le territoire

Commune de Missiriac

9 exploitations ont participé à notre étude dont 6 ayant leur siège à Missiriac



Source : URBA Ouest Conseil - 06/2020 d'après cadastre geobretagne et données fournies par les exploitants dans le cadre de l'étude agricole.

## La Charte Agricole

**Rappel** : La charte de l'agriculture et de l'urbanisme n'a pas de valeur juridique. Néanmoins, elle représente un guide précieux pour l'ensemble des acteurs intervenant dans l'aménagement du territoire du département du Morbihan.

### Quelques préconisations de la Charte ...

#### - La consommation du foncier agricole et ses conséquences ...

La consommation de foncier pour l'urbanisation, la création d'infrastructures routières et autres se fait principalement sur la surface agricole, et dans bien des cas sur des terres à fort potentiel agronomique. Ce sont les Pays d'Auray, de Vannes, de Redon et Vilaine les plus concernés.

Les conséquences sur les exploitations agricoles sont bien sûr économiques avec une perte de cultures ou fourrages, d'aides compensatoires... Elles sont aussi d'ordre environnemental avec des réductions de surfaces épandables importantes dans un département d'élevage. Elles peuvent aussi s'exprimer sous forme de difficulté de cohabitation et d'acceptation par les nouveaux habitants de cette activité économique, source potentielle de nuisances ...

*Conséquences sur une exploitation concernée par une perte de surface agricole :*



Source : Charte agricole 56.

#### - Protéger les sièges et bâtiments d'exploitation : périmètre sanitaire de 100 m

Afin de permettre aux exploitations de se moderniser, de se développer et réciproquement pour prémunir les tiers de toutes nuisances inhérentes aux activités agricoles, il est fortement préconisé de systématiser la distance de recul de 100 m pour toutes les constructions nouvelles (habitations...), quelles que soient la dimension et la nature de l'élevage existant.

*Elle implique de définir le périmètre des zones constructibles à plus de 100 mètres du bâtiment d'élevage ou son annexe. Ce dispositif n'est pas applicable à l'extension de bâtiments existants.*

#### - Vers une gestion économe de l'espace et maîtrise de l'urbanisation

Un des moyens existants aujourd'hui pour parvenir à une gestion économe de l'espace consiste à densifier l'habitat. Cela peut passer par la promotion de formes urbaines nouvelles, qui demande une qualité de réflexion du projet d'urbanisation et la reconstruction de nouvelles formes d'habitat dans les secteurs déjà urbanisés.

- Assurer la protection des cours d'eau

La protection des abords de cours d'eau est assurée dans les documents d'urbanisme du Morbihan par une inconstructibilité d'une **bande de 35 mètres** de part et d'autre des berges des cours d'eau.

En interdisant toute construction à 35 mètres des cours d'eau et tout comblement, affouillement, exhaussement de terrains (*sauf création de retenues d'irrigation autorisées dans le respect de la loi sur l'eau et mise aux normes environnementales autorisée*), l'interdiction de construction de cette préconisation complète la réglementation sur les pratiques agricoles et renforce ainsi la protection des cours d'eau.

- Les conditions à respecter pour établir un nouveau logement de fonction :

La construction de bâtiments en zone A est limitée à des fins d'exploitation agricole. ***La construction en zone A d'un logement de fonction pour le chef d'exploitation est une dérogation.***

Dans un contexte de pression foncière importante, les terres agricoles font l'objet de toutes les attentions. Les tentations sont grandes de se prétendre agriculteurs pour bénéficier d'éventuelles dérogations.

***L'exploitant demandeur doit justifier de la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée au fonctionnement de son exploitation agricole.*** L'implantation de la construction ne devra, en aucun cas, favoriser la dispersion de l'urbanisation (*pas de situation de mitage caractérisé*) et apporter pour des tiers une gêne pour le développement d'activités protégées par la zone.

***La création d'un logement de fonction peut être octroyée dans :***

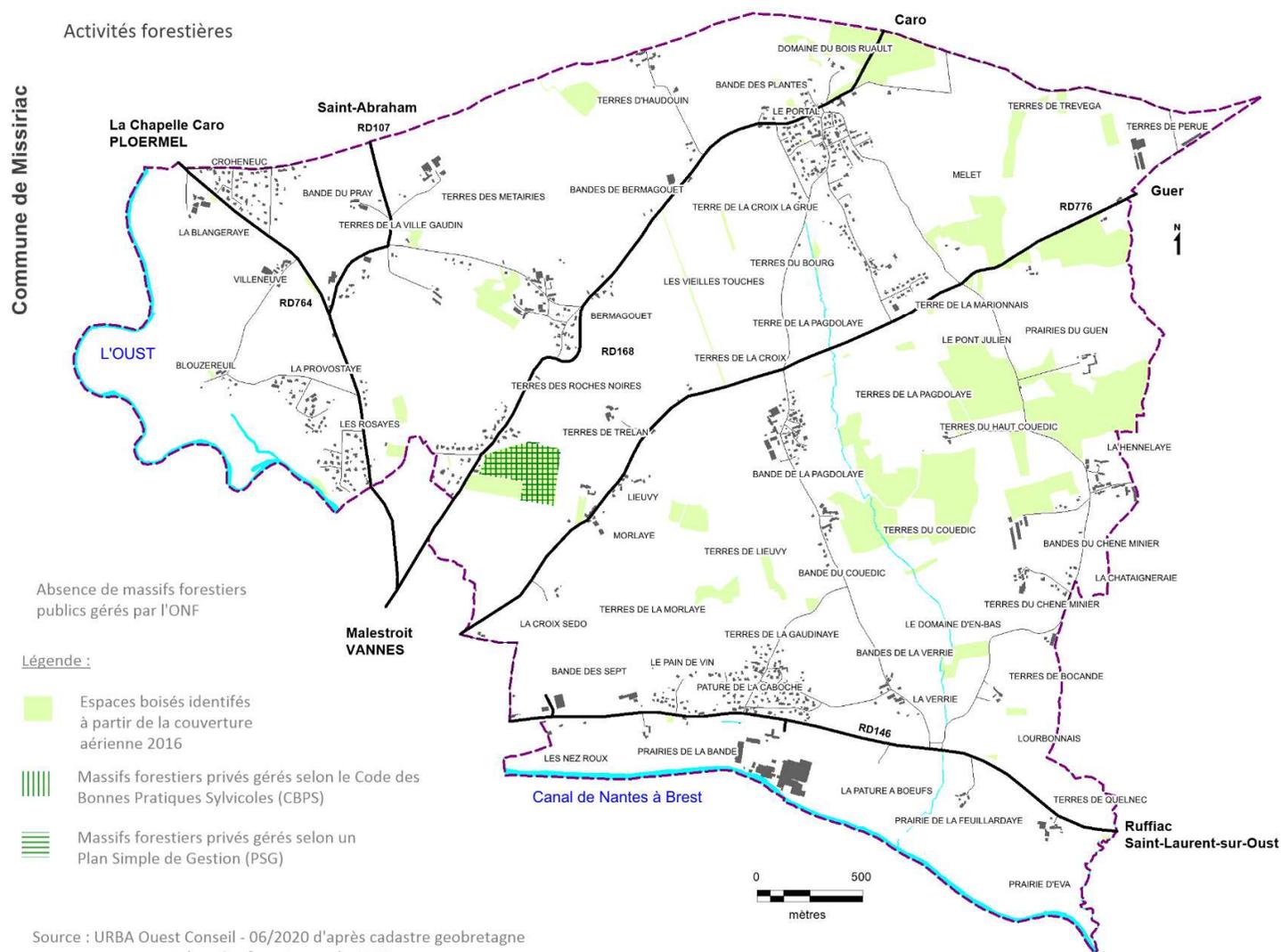
- *la limite d'un seul logement par exploitation individuelle,*
- *au-delà d'un seul logement de fonction pour les exploitations sociétaires,*
- *dans tous les cas, la nécessité de logement de fonction devra être clairement démontrée par le porteur de projet et obtenir un avis favorable de la Chambre d'Agriculture.*

Rappel : La Charte agricole est en cours de révision.

### 3-4 L'exploitation forestière

La couverture boisée du territoire est relativement peu conséquente : elle ne regroupe que 107 hectares, soit un peu moins de 8% de sa surface totale.

Seuls 7 hectares, soit 6,5% de cette surface boisée, sont gérés dans le cadre d'un plan de gestion et selon le code des bonnes pratiques sylvicoles.



## Doctrine de gestion des espaces boisés dans le cadre du PLU :

Au niveau du département du Morbihan, une doctrine (CRPF / DDTM) a été arrêtée pour la prise en compte des boisements dans le cadre des documents d'urbanisme.

Les boisements faisant l'objet d'une gestion durable (CBPS / PSG) peuvent être classés en zone Nf de manière à bien faire apparaître leur caractère boisé et autoriser dans le cadre du règlement les constructions et installations qui seraient nécessaires de développer dans le cadre de l'exploitation forestière.

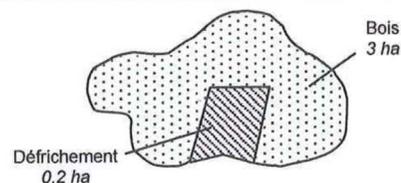
Si les boisements ne font pas l'objet d'une telle gestion, il est conseillé dans le cadre du document d'urbanisme de les protéger, notamment si ces derniers regroupent une surface inférieure à 2,5 hectares. En effet, ces derniers échappent à toute réglementation (*voir tableau récapitulatif ci-dessous*).

**Rappels** : Règles s'appliquant de principe si aucune protection ne leur est imposée dans le cadre du document d'urbanisme

	Situé dans un bois inférieur 2,5 ha	Situé dans un bois supérieur 2,5 ha
COUPE	soumise à autorisation si surface de la coupe > 1 ha ET si volume prélevé > 1/2 du volume des arbres de futaie (L.10 du Code Forestier)	soumise à autorisation si surface de la coupe > 1 ha ET si volume prélevé > 1/2 du volume des arbres de futaie (L.10 du Code Forestier)
DÉFRICHEMENT	libre <sup>(2)</sup>	soumis à autorisation <sup>(3)</sup> (L.311-1, 312-1 du Code Forestier)

<sup>(2)</sup> Sauf pour les bois des collectivités soumis à autorisation expresse.

<sup>(3)</sup> même si le défrichage est réalisé sur moins d'1 ha, le fait d'être dans un bois supérieur à 2,5 ha le soumet à autorisation



Source : PAC – DDTM 56

## 2 types de protection possibles :

### **Au titre des EBC ou Espaces boisés classés au titre des articles L 113 1 et 2 du code de l'urbanisme / « protection forte »**

La protection au titre de l'Espace Boisé Classé, lui, interdit tout changement d'affectation de l'emprise existante : elle interdit donc non seulement la suppression du caractère boisé identifié, mais également de manière indirecte toute construction ou aménagement de nature à compromettre les boisements.

### **Au titre de l'article L 151 19 ou 23 du code de l'urbanisme (plus couramment appelée protection au titre de la loi paysage) / protection souple**

La protection au titre de la loi Paysage, s'attache à protéger l'aspect boisé, mais permet cependant, après déclaration et à condition d'autorisation, la destruction moyennant compensation.

**Tableau de synthèse :**

	Règlement	Peut concerner	Réglementation
LOI PAYSAGE	Code de l'urbanisme Articles L 151.19 et L 151.23	Arbres, haies, talus et autres éléments présentant un intérêt paysager et/ou écologique	La destruction des éléments identifiés est soumise à déclaration préalable au titre des constructions, travaux, installations et aménagements non soumis à permis, comprenant ou non des démolitions.
ESPACE BOISÉ CLASSÉ (EBC)	Code de l'urbanisme Articles L 113.1 et L 113.2	Arbres, haies ou réseaux de haies, alignements remarquables, boisements	La construction, le défrichement et tout changement d'occupation du sol de nature à compromettre les boisements sont interdits.  Les coupes et abattages sont soumis à une déclaration préalable.

**Synthèse :**

Le défrichement des massifs boisés de moins de 2,5 hectares échappant à toute réglementation, il est plutôt convenu de protéger de manière stricte ces boisements de petite taille (au titre des EBC).

Les boisements de plus grande taille peuvent être identifiés au titre de la loi paysage, plus souple dans la gestion à posteriori, puisque cet outil permet des évolutions à la marge sous réserve de la mise en place de mesures compensatoires.

Les espaces inclus au sein d'un plan de gestion, pour leur part, n'ont pas forcément besoin d'être identifiés avec l'un des 2 outils puisque leur exploitation est déjà gérée dans le cadre d'un contrat. Néanmoins, le CRPF invite les élus à inscrire ces espaces dans une zone naturelle spécifique (type Nf) de manière à permettre les aménagements et les constructions qui pourraient être nécessaires dans le cadre de leur exploitation.

## Les orientations du SCOT du Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne par rapport aux activités agricoles et sylvicoles

Au travers de ses orientations et recommandations, il est prévu de « Préserver le foncier agricole et sylvicole et pérenniser ses activités diversifiées »

### **Préserver les espaces agricoles et sylvicoles**

- Les documents d'urbanisme devront réaliser des **diagnostics agricoles**, notamment pour mettre en avant les espaces utilisés ou non, et localiser les sièges d'exploitations.
- Les documents d'urbanisme devront délimiter par un zonage spécifique les secteurs dédiés aux activités d'exploitations agricoles ou sylvicoles.
- Les documents d'urbanisme prévoiront une mobilisation adéquate des outils de protection complémentaires (élément protégé au titre du paysage, Espace Boisé Classé...).
- Il est nécessaire de faire en sorte de préserver au maximum les zones d'épandage.
- Afin de préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers, le SCoT a instauré une enveloppe maximale à urbaniser pour les 20 prochaines années.
- Limiter les constructions dans l'espace rural pour limiter les conflits, et maintenir une vocation agricole des sites et espaces dédiés.
- Afin de garantir une protection pérenne des sièges et des sites d'exploitations agricoles et sylvicoles, les collectivités doivent veiller à s'assurer que le changement de destination d'un bâtiment à proximité d'une exploitation ne met pas en péril l'unité de l'exploitation concernée, à court et moyen termes.

### **Pérenniser et diversifier ces activités productives sur le territoire**

- L'objectif est de travailler avec les mondes agricoles et sylvicoles dans le cadre de révision des documents d'urbanisme pour garantir la prise en compte des développements d'activités à court ou à long terme.
- Améliorer la protection des espaces boisés et du bocage pour favoriser sa cohabitation avec des activités agricoles ou sylvicoles.
- Les espaces agricoles devront être analysés comme des composantes qui participent au bon fonctionnement des connexions écologiques et à l'accueil de la biodiversité.
- Faciliter les déplacements des engins agricoles. Les documents d'urbanisme et les opérations d'aménagement futures devront analyser les déplacements des engins agricoles pour ne pas les contraindre, et limiter leur dispersion géographique.
- Les constructions de bâtiments agricoles devront respecter les paysages, l'orientation, la topographie ou encore des volumes adaptés pour favoriser leur insertion dans leur milieu et leur environnement.
- Favoriser la diversification économique des exploitations agricoles et notamment le développement de nouvelles activités (transformation, vente directe, agritourisme...). Le SCoT favorise également le développement des circuits-courts à la fois par des principes de vente directe à la ferme, mais aussi par la valorisation des produits locaux.
- Encourager le développement des activités agricoles au service de la production d'énergies renouvelables.

### 3-5 Le tissu industriel, artisanal, commercial et de services

#### Une zone d'activité : Le « PA des Garmanières » en limite de Malestroit

Sur l'ensemble du territoire d'Oust à Brocéliande communauté, on recense **18 parcs d'activités** dont 5 sites sont aménagés et équipés pour permettre une installation immédiate d'entreprises :

- PA de Tirpen-La Paviotaie, sur les communes de Malestroit et de Saint-Marcel,
- PA de Bel Orient à Bohal,
- PA de Beaurepaire, à Augan,
- PA des Boussard, à La Gacilly
- PA du Val Coric Ouest, à Guer.

Deux parcs font également l'objet de projet d'aménagement (extension)

- PA du Gros Chêne à Sérent,
- PA de Montvollet à Carentoir.

Sur Missiriac, on recense un parc d'activité communautaire, le PA de La Garmanière 2.

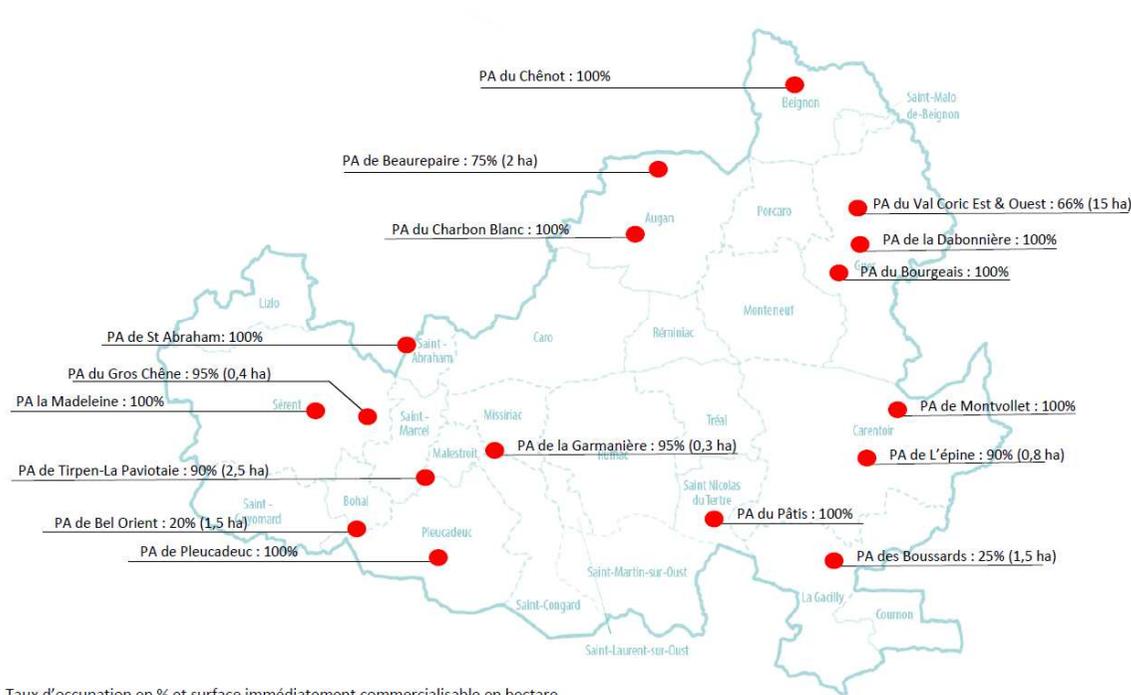
Ce dernier est aujourd'hui complet, le dernier terrain disponible fait l'objet d'un projet d'accueil de nouvelles activités

Dans le cadre du SCOT, ce dernier correspond à un Espace à vocation économique de proximité.

Ces sites ont vocation à accueillir des activités artisanales et de petite industrie sur l'ensemble du territoire, au plus proche des entités urbaines, dans une logique de proximité.

Une enveloppe de 30 hectares par intercommunalité, sans dépasser 2 hectares par commune a été envisagée pour ces zones de proximité. La priorité reste néanmoins la densification et le renouvellement urbain des tissus urbains mixtes et des zones d'activités existantes.

Plan de localisation des parcs d'activités communautaires



Taux d'occupation en % et surface immédiatement commercialisable en hectare

Source : Service Economie d'Oust à Brocéliande Communauté – juin 2020.



PA de La Garmanière 2

### Une particularité du territoire : la présence d'une activité industrielle laitière d'ampleur

L'usine Entremont est implantée sur le territoire de Missiriac depuis plusieurs décennies. Son implantation était motivée par l'accès à l'eau de la rivière. Aujourd'hui cette motivation historique explique son positionnement dans la vallée de L'Oust, et son implantation pour partie en zone inondable.



Site de l'Usine Entremont

Dans le PLU approuvé en 2011, une surface de 9,5 hectares avait été identifiée en partie Est du territoire communal pour permettre à terme une relocalisation du site de production hors zone inondable. Cette délocalisation n'a jamais été réalisée.

### Une centralité commerçante

La proximité de la polarité de Malestroit explique l'offre commerciale limitée enregistrée au niveau du centre-bourg de Missiriac. On n'y recense qu'un bar-tabac et une crêperie.

Le projet de PLU devra veiller à ne pas compromettre le développement des activités en place en centre-bourg de manière à préserver sa « centralité commerciale ».

Rappelons que dans le cadre du futur projet, les réflexions concernant le développement urbain devront se faire en priorité au niveau du bourg de manière à favoriser la pérennisation voire le développement de cette offre.

Des outils de protections peuvent être mis en place dans le cadre du projet de PLU.

Des « linéaires commerciaux » peuvent être identifiés sur le règlement graphique de manière à interdire au niveau règlement écrit l'interdiction de transformer les rez-de-chaussée commerciaux. Cette interdiction peut être définitive ou temporaire.

Un « périmètre de diversité commerciale » peut également être défini au niveau du règlement graphique. Il permet d'interdire l'implantation de nouvelles structures commerciales en dehors du périmètre défini. L'utilisation de cet outil permet de favoriser le maintien de la centralité commerciale existante et éviter entre autres l'implantation de nouvelles structures le long d'axes passants excentrés.

### Un tissu économique diffus qui vient compléter la dynamique économique

La commune regroupe enfin un tissu d'activités implantées de manière diffuse qui se sont implantées au gré des opportunités. On recense notamment une activité de soudure implantée le long de la RD 776, ou encore la présence d'une activité de coopérative le long de la RD 764, ...etc.

Les possibilités d'évolutions pour les activités économiques implantées au sein de l'espace rural devront être étudiées au cas par cas. Cette évolution ne sera possible que dans le cadre de **STECAL** (secteur de taille et de capacités limitées) qui ne peuvent être créés que de « manière exceptionnelle ».

De plus la création de ces STECAL devra être non seulement justifiée mais également être validée par la **CDPENAF** (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers).

### D'importantes surfaces avaient été inscrites pour permettre le développement économique dans le Plu approuvé en 2011

En plus du secteur de 9,5 hectares identifiés en zone 2AU<sub>i</sub> pour permettre une éventuelle délocalisation de l'usine Entremont en dehors de la zone inondable, une zone de 16 hectares avait également été identifiée en zone 1AU<sub>i</sub> pour permettre un développement économique aux abords du projet de contournement de Malestroit.

Le projet de déviation a aujourd'hui été abandonné. Cet important projet économique n'est donc plus forcément justifié.

Rappelons que toute création ou extension de zone d'activités relève désormais de la compétence communautaire, et doit être compatible avec les objectifs du SCOT.

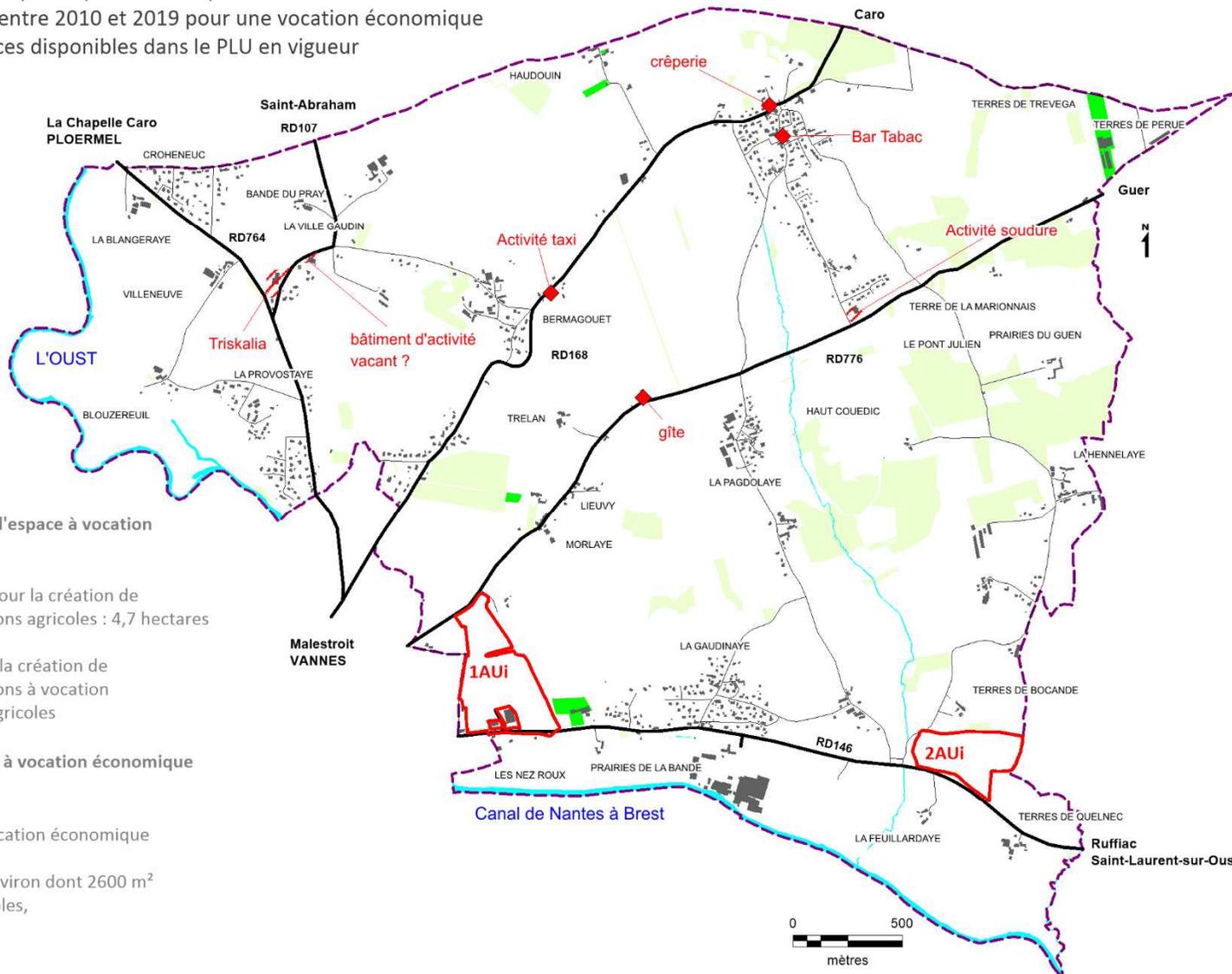
### Consommation d'espace et Bilan des surfaces constructibles du PLU en vigueur

Depuis 2010, aucune nouvelle activité économique n'a été implantée au niveau des zones identifiées. La consommation d'espace entre 2010 et 2019 ne correspond qu'à la création et ou au développement d'activités agricoles.

Commune de Missiriac

### Dynamique Economique

Consommation d'espace entre 2010 et 2019 pour une vocation économique et des surfaces disponibles dans le PLU en vigueur



Légende :

Estimation de la consommation d'espace à vocation économique :

- Emprises consommées pour la création de bâtiments ou d'installations agricoles : 4,7 hectares
- Absence de permis pour la création de bâtiments ou d'installations à vocation économique autres qu'agricoles

Bilan des surfaces constructibles à vocation économique dans le cadre du PLU en vigueur

- Limites des zones à vocation économique inscrites dans le PLU :
  - 1AUi : 16 hectares environ dont 2600 m<sup>2</sup> directement urbanisables,
  - 2 AUi : 9,5 hectares.

Source : URBA Ouest Conseil - 06/2020 d'après cadastre geobretagne et travaux de terrain.

## Le SCOT du Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne

## Par rapport à l'appareillage commercial ...

Le SCoT définit pour chaque type de pôle des priorités. Elles se basent sur les principes de localisations préférentielles et doivent être en accord avec l'armature territoriale.

Pour les pôles de proximité comme Missiriac : il est prévu de privilégier une implantation au sein de la centralité, et de ne pas autoriser d'implantation nouvelle en périphérie.

Le SCoT précise les seuils d'implantations de structures commerciales par type de pôle en inscrivant notamment des minimum ou maximum de surface de plancher (SDP) par bâtiment en fonction des localisations préférentielles, sachant que Missiriac a été identifié comme pôle de proximité.

	Pôle structurant	Pôles d'équilibre principaux	Pôles relais	Pôles de proximité
<b>Centralité*</b>	Implantation sans prescription (recommandations). Cartographie indicative dans le DAAC.		Taille maximum de bâtiment plafonnée sur l'ensemble du pôle à 2 000 m <sup>2</sup> de surface de plancher.	Taille maximum de bâtiment plafonnée sur l'ensemble du pôle à 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
<b>Enveloppe urbaine (diffus)</b>	Implantations possibles sous conditions : maximum de 300 m <sup>2</sup> de SDP, conditions de stationnement et de livraison sur l'unité foncière du projet.	Implantations possibles sous conditions : maximum de 300 m <sup>2</sup> de SDP, conditions de stationnement et de livraison sur l'unité foncière du projet.	Taille maximum de bâtiment plafonnée sur l'ensemble du pôle à 2 000 m <sup>2</sup> de surface de plancher.	Taille maximum de bâtiment plafonnée sur l'ensemble du pôle à 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
<b>Espaces d'activités économiques (hors sites commerciaux)</b>	Conditionner l'implantation de bâtiments commerciaux dans les zones d'activités (hors sites commerciaux identifiés au DAAC) aux seuls cas en lien avec une activité de production industrielle ou artisanale, au-delà de 300 m <sup>2</sup> de SDP.			
<b>Sites commerciaux* (dits périphériques dans la loi ACTPE)</b>	Implantations de bâtiments de plus de 300 m <sup>2</sup> de SDP (sans maximum).	Implantations de bâtiments de plus de 300 m <sup>2</sup> et moins de 4.000 m <sup>2</sup> de SDP pour la réponse aux besoins courants (2.500 m <sup>2</sup> hors besoins courants).	Pas de site de périphérie	Pas de site de périphérie

\* Cartographie indicative dans le DAAC.

## Concernant le développement économique

-- S'appuyer sur le potentiel existant : Le SCoT s'appuie sur un réseau d'espaces d'activités existants pour améliorer la lisibilité d'implantations des économies sur le territoire.

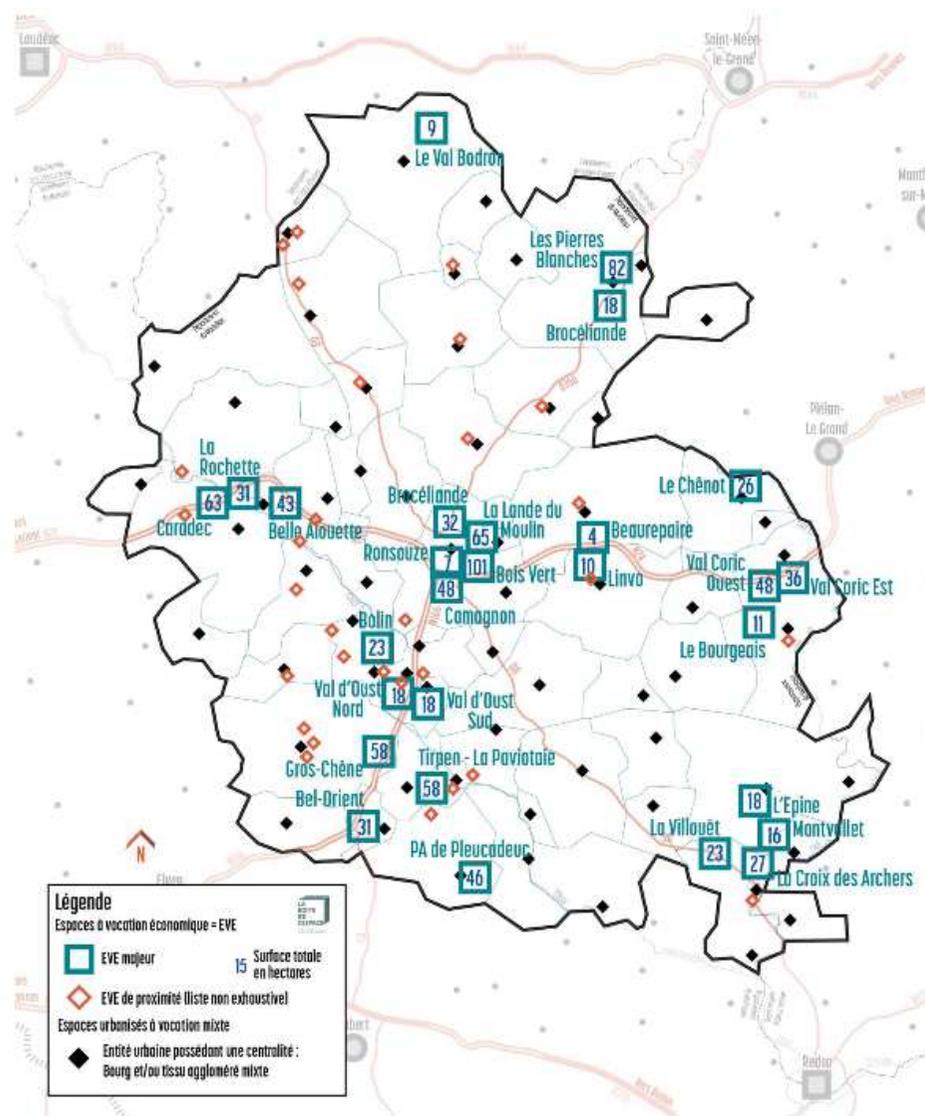
En partant de l'observatoire des espaces à vocation économique (EVE) et de leur hiérarchisation, trois types de parcs sont identifiés :

- **Les Espaces à Vocation Economique Majeurs** : Sites d'intérêt stratégique à l'échelle du Pays et du département voire au-delà, ces parcs sont structurants pour les activités économiques, notamment industrielles et logistiques. Ces espaces peuvent être déconnectés des tissus agglomérés.

- **Les Espaces à Vocation Economique de Proximité** : Ces sites ont vocation à accueillir des activités artisanales et de petite industrie sur l'ensemble du territoire et au plus proche des entités urbaines, dans une logique de proximité.

- **Les Espaces à Vocation Economique Isolés** : Ces sites généralement déconnectés des tissus agglomérés ont pour but d'accueillir des industries lourdes ou autres activités créant des nuisances. Ils permettent de maintenir des entreprises en place hors d'EVE majeurs.

Missiriac n'accueillant qu'un Parc à vocation économique de proximité : elle n'a pas été identifiée sur la carte ci-dessous.



Carte de localisation des Espaces à Vocation Économique sur le Pays de Ploërmel.

Dans le cadre de son orientation « *Maintenir un espace rural dynamique, travaillé, habité et de qualité* », il est demandé de :

-- Conserver un artisanat de proximité dans les centralités.

-- Maintenir l'artisanat dans l'espace rural. Les documents d'urbanisme pourront identifier des espaces spécifiques d'accueil d'entreprises dans l'espace rural et notamment les artisans.

Le PA des Garmanières pourrait potentiellement être étoffé en tant qu'espace à vocation économique de proximité d'autant plus que cette zone ne dispose plus d'aucune disponibilité foncière. En effet, la dernière emprise de 2600 m<sup>2</sup> encore disponible a été acquise en 2022 par un porteur de projet.

A l'échelle de l'intercommunalité une enveloppe d'extension de 30 hectares a été allouée avec un maximum de 2 hectares par commune.

### 3-6 Tourisme / Loisirs

Avec son classement 4 étoiles village fleuri, la commune de Missiriac s'impose comme un des points d'attractivité du paysage touristique du Morbihan. Cette particularité est renforcée par la proximité de Malestroit, et son classement Petite Cité de caractère.

La commune accueille d'ailleurs une offre d'hébergement (gîte / chambres d'hôtes) et de bar restauration (crêperie, bar-tabac).

Le Château du Guen a été racheté il y a quelques années et le nouveau propriétaire souhaite valoriser progressivement les nombreux bâtiments existants pour un usage touristique et de loisirs. Un gîte déjà été aménagé sur ce site.

La mise en œuvre du PLU est une excellente occasion pour réfléchir à un éventuel renforcement des activités touristiques, et compléter l'offre déjà préexistante.

Même si elle n'identifie pas de projet à vocation touristique spécifique, la commune pourra notamment mettre l'accent sur la préservation de son patrimoine au sens large, véritable support de l'activité touristique.

On notera que la réflexion touristique se doit de dépasser le cadre communal et s'intéresser aux projets communautaires, ou voire même ceux du Pays.

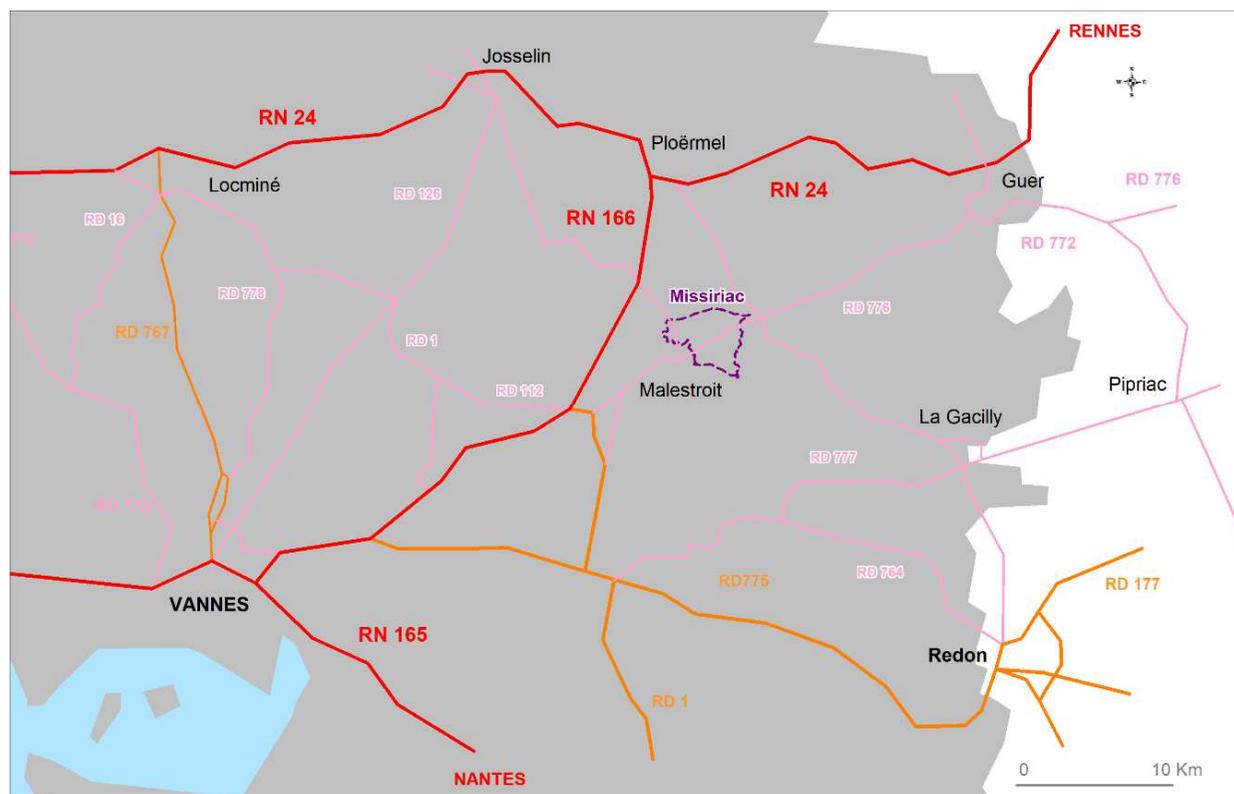
## 4 – Déplacements, Equipements et Réseaux

### 4-1 Les déplacements

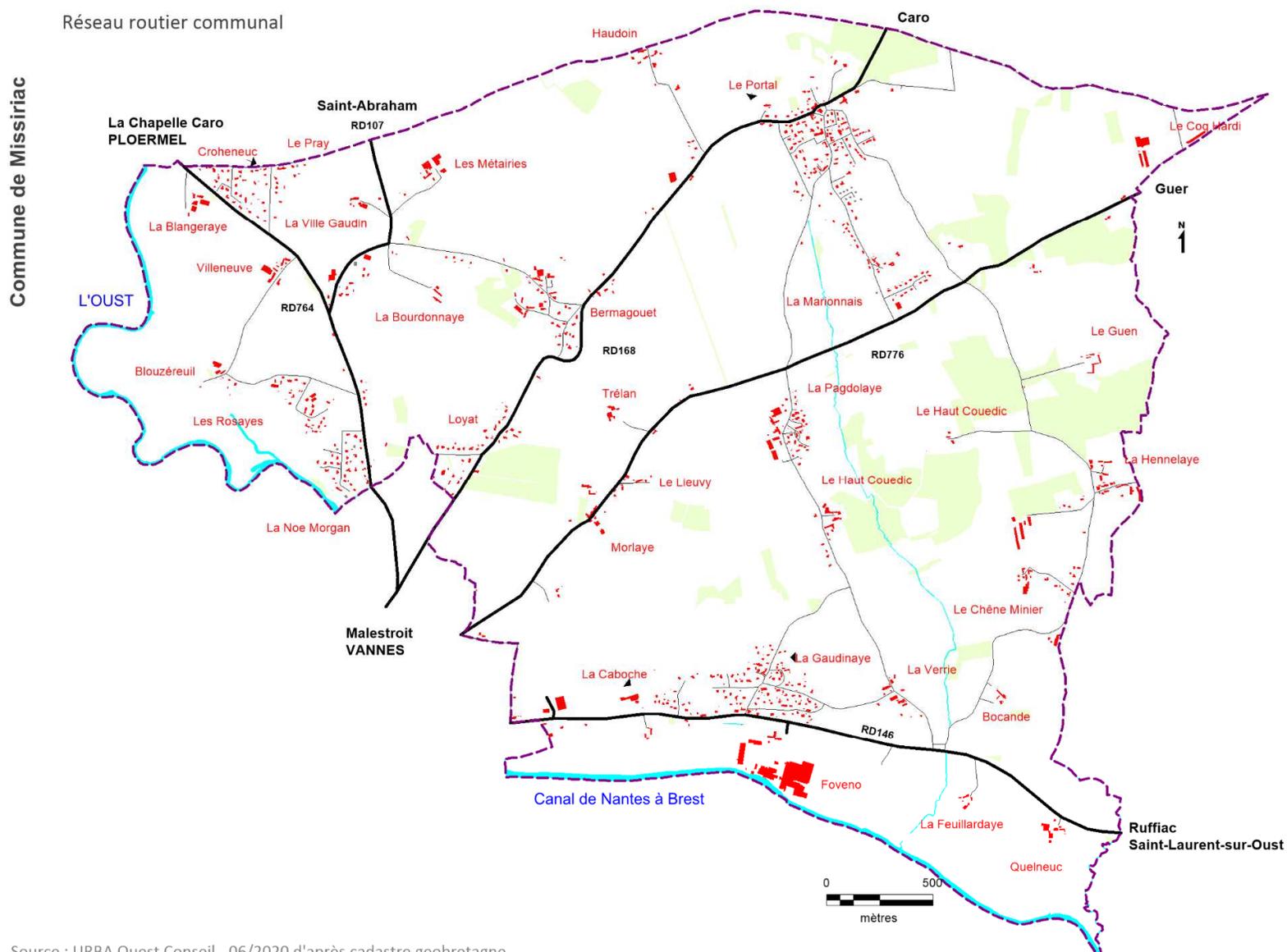
#### Le réseau routier

La commune de Missiriac se trouve à l'écart des grands axes de communication du département (RN 24 et 166). Le territoire est néanmoins traversé par de nombreuses routes départementales (les RD 776, 764, 146, 168, 107) qui convergent vers Malestroit.

Il est important de rappeler que le réseau routier départemental a pour vocation première d'assurer la liaison entre les bourgs du département. Or, l'urbanisation en linéaire le long des routes départementales, largement pratiquée au cours des dernières décennies au niveau du département, mais également de la commune de Missiriac, contribue au phénomène d'étirement de l'espace urbanisé, participe également à une diminution du niveau de services (*aménagements ponctuels pour limiter la vitesse*), et à l'augmentation des risques d'accidents que génèrent les multiples créations d'accès qui en résultent. Enfin, ce type d'urbanisation nécessite souvent de résoudre ensuite des problèmes rencontrés pour les cheminements piétons.



Source : URBA Ouest Conseil - 06/2020.



Aucune des voies desservant le territoire ne correspond à une voie classée à grande circulation. Les abords des voies ne sont pas concernés par des problématiques de bruit.

### Quel que soit le projet retenu dans le cadre du futur PLU, ce dernier devra avoir bien intégré ses éventuelles répercussions sur les déplacements.

- On évitera tout développement linéaire le long des voies, et notamment le long des routes départementales, de manière à limiter les problèmes de sécurité,
- Tout projet de développement respectera systématiquement une distance de 35 m par rapport à l'axe des routes départementales,,
- On vérifiera que les capacités des voies sont suffisantes pour supporter les déplacements générés par les développements urbains programmés dans le cadre du PLU,
- On s'attachera à bien identifier les entrées de l'agglomération afin de les valoriser et éventuellement les sécuriser, ... etc.

#### Quelques-unes des entrées de bourg :



RD 168 – entrée Nord-Est (route de Caro)



RD 168 – Entrée à hauteur du Portal



Une des entrées Sud de Bourg (C5)



Une des entrées Sud de Bourg (C4) / Plan eau

### La sécurité routière

Les choix retenus dans le cadre du projet de développement de la commune ont forcément un impact sur les déplacements, mais aussi sur la sécurité routière.

Aux abords du centre-bourg, et en campagne, l'urbanisation s'est développée parfois de manière linéaire le long de certains axes de communication support d'un trafic parfois assez important : la multiplication des accès directs sur certains de ces axes est un véritable problème augmentant les risques d'accident.

**Le projet de développement de la commune devra s'accompagner d'une réflexion concernant les déplacements : les problématiques actuelles, les problématiques qui vont être accentuées par les prévisions de développement envisagées, les problématiques qui vont en découler, ...**

Ainsi, au niveau de l'espace rural on évitera d'asseoir le développement urbain, on évitera ainsi d'accroître le nombre des zones de danger et l'ampleur de ce danger. Au niveau de l'espace urbain, certaines problématiques et notamment les impacts de la création de nouvelles zones résidentielles, de la densification de certains espaces, ..., doit être étudiée en parallèle du projet de développement.

**Le PADD et les OAP** permettront fixer certains projets : la création de nouvelles voies, l'aménagement de nouveaux carrefours ou de carrefours existants, le développement des axes de déplacements piétons et ou cyclistes, le développement des capacités de stationnement, ...etc.

**Le règlement** est également un bon moyen de prendre en compte l'aspect déplacements et sécurité routière en imposant des reculs minimums, et en définissant les conditions de desserte.

### Les déplacements non motorisés



Il existe quelques liaisons douces au sein du centre bourg dont 1 permet de relier le pôle d'équipements sportifs et de loisirs au reste du bourg.

La continuité entre ces dernières n'est pas toujours assurée. Même s'il existe des trottoirs et des espaces au cœur du centre bourg qui servent de point d'appui aux déplacements non motorisés, il semblerait intéressant de poursuivre le développement de ce réseau de voies douces au niveau du centre bourg.

La révision du PLU est l'occasion de réfléchir à la création de nouveaux cheminements doux en centre-bourg mais également au sein de l'espace rural. Ce réseau permet, en effet, de proposer une alternative aux déplacements motorisés dans le cadre des déplacements de proximité internes à l'agglomération (*vers les écoles et les équipements publics de façon plus générale, vers les commerces et les services ...*). Il est important que ce réseau soit composé de liaisons agréables et sécurisées. Il est important que ces liaisons se raccordent au réseau de trottoirs déjà existants, et puisse emprunter, lorsque cela est possible, les chemins ruraux existants.

### Les transports scolaires

Des ramassages scolaires sont organisés sur l'ensemble du territoire communal à destination des écoles privée et publique (Malestroit), mais aussi vers des collèges de Malestroit, et des lycées de Ploërmel et de Guer.

### La desserte par les transports collectifs

La commune de Missiriac n'est pas desservie par une ligne de transports collectifs BreizhGo. Néanmoins, une navette est organisée vers le marché une fois par semaine vers Malestroit.

### Le co-voiturage

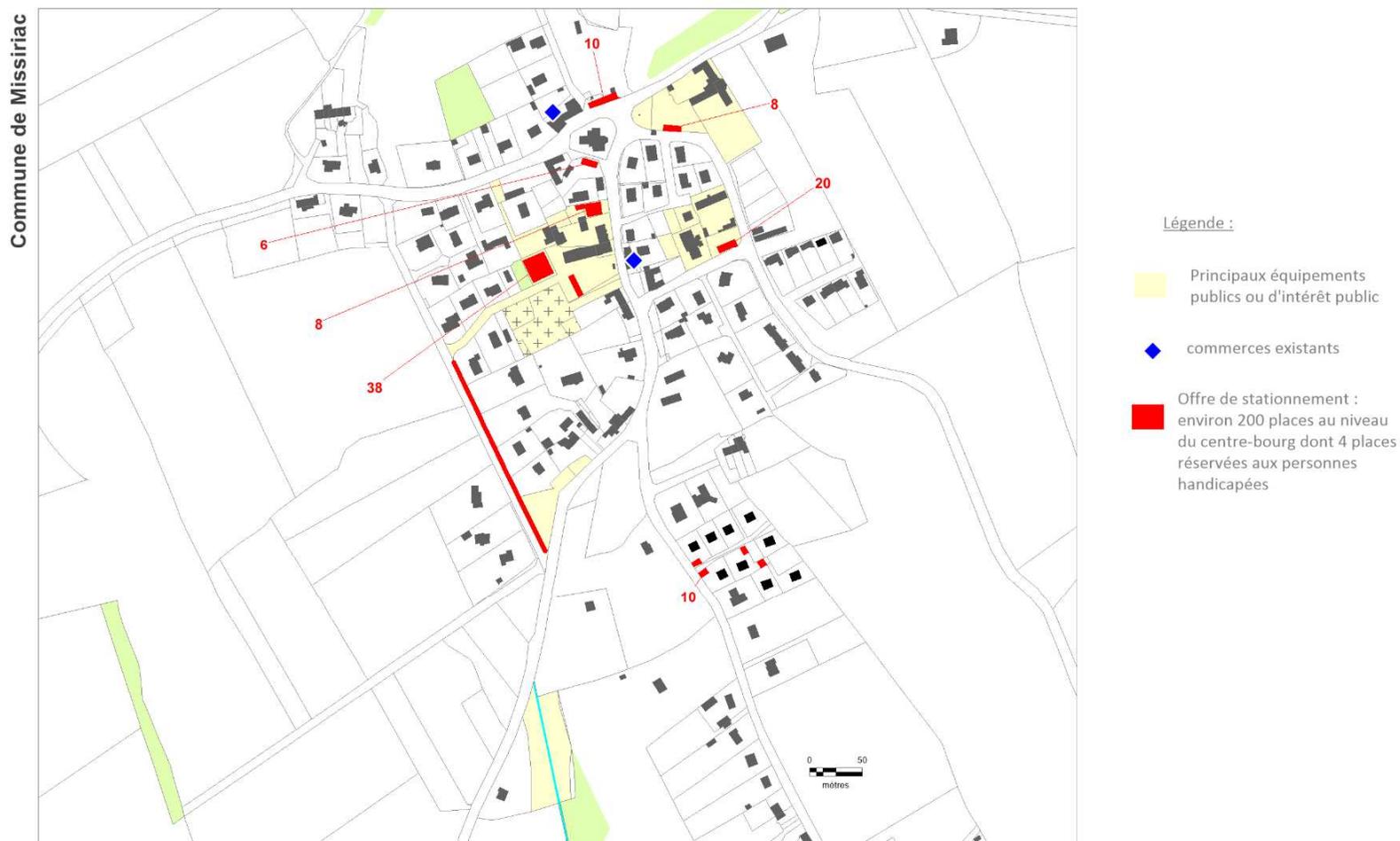
A ce jour il n'existe pas d'aire de covoiturage officielle sur la commune de Missiriac.

Or, rappelons que près de 86 % des actifs résidant sur la commune quittent le territoire pour exercer leur activité professionnelle et que 92 % des actifs de la commune utilisent un véhicule motorisé (*voiture, camion, fourgonnette*) pour se rendre sur leur lieu de travail (*résultats du recensement Insee 2016*).

La majorité des actifs de la commune travaillant à l'extérieur, il serait intéressant de réfléchir à l'opportunité de la mise en place d'un parking de covoiturage officiel. La collectivité souhaite valoriser un espace déjà utilisé pour cet usage le long de la RD 146.

## Les capacités de stationnement publiques

Offre de stationnement publique et ouverte au public



Source : URBA Ouest Conseil - 06/2020 d'après cadastre geobretagne et informations transmises par les services municipaux.

L'offre de stationnement semble suffisante et diversifiée. Elle semble permettre de répondre aux besoins.

## Les déplacements agricoles

Lors du recensement agricole que nous réalisé en mars 2019, les exploitants n'ont pas soulevé de problème spécifique dans leurs déplacements ou du moins pas de difficultés qui puissent être résolues dans le cadre du PLU (*création d'emplacements réservés notamment*).

La révision du PLU est l'occasion pour tenter de résoudre les points noirs rencontrés par les exploitants dans le cadre de leurs déplacements. On pourrait réfléchir à la création d'emplacements réservés pour aménager des carrefours qui posent problèmes, pour créer des « déviations » ou « rocadés agricoles », ... etc.

## 4-2 Les équipements / Les services

### Les équipements publics présents sur le territoire communal

La commune de Missiriac dispose d'un niveau de services et d'équipements publics correspondant à son niveau de population.

Elle accueille notamment :

- *une mairie,*
- *une école privée, un restaurant scolaire,*
- *un vaste complexe sportif et de loisirs (salle de musculation, terrains de tennis, école nature et découverte, observatoire astronomique, ...),*
- *une médiathèque,*
- *une salle des associations et une salle paroissiale,*
- *une église,*
- *un cimetière,*
- *des ateliers communaux,*
- *une aire de jeux et un plan d'eau communal.*

La plupart des équipements publics se concentrent en centre-bourg.

La commune a la particularité d'accueillir son pôle regroupant l'essentiel des équipements sportifs et de loisirs à 500 mètres à l'ouest du bourg. Un cheminement a été aménagé de manière à faciliter le lien entre le bourg et cette polarité.

A ce jour, ces derniers semblent répondre à ce jour aux besoins des habitants de la commune.

Le projet de PLU devra veiller à ce que le niveau des équipements existants soit compatible avec l'accroissement de population projetée (quantitativement et qualitativement), et à bien interconnecter, par le biais de cheminements, les futurs pôles urbains aux équipements.

En ce sens, on optimisera leur fréquentation, leur rentabilité, allant dans le sens d'un développement durable du territoire.



## Les services de santé

Il n'existe pas de maison médicale néanmoins 2 infirmières libérales sont installées sur le territoire communal. Le centre-bourg accueille également une Petite Unité de Vie « La résidence des Ormes » d'une capacité d'accueil de 12 personnes dépendantes (notamment par des personnes atteintes d'Alzheimer).

Cette offre est complétée par une offre constituée de plusieurs praticiens implantés à seulement quelques kilomètres sur la polarité voisine de Malestroit.

## La Gestion des déchets

Le ramassage des déchets et le traitement des déchets est assuré par de **L'Oust à Brocéliande Communauté**, communauté de communes qui résulte de la fusion de 3 anciennes communautés de communes au 1<sup>er</sup> janvier 2017. Sur le territoire de l'ex. communauté de communes du Val d'Oust et de Lanvaux à laquelle adhérait Missiriac, la collecte des ordures ménagères, emballages et journaux-magazines est réalisée en régie.

2 déchèteries à Ruffiac et à Sérent, récemment rénovées desservent le territoire ainsi qu'une plateforme de compostage et de broyage du bois. Une partie de l'évacuation des caissons est assurée en régie, l'autre est géré par un prestataire (Tribord).

### Modalités de collecte sur le secteur de Malestroit :

Les ordures ménagères et les emballages sont collectés en points de regroupement soit en bacs à roulettes, en conteneurs semi-enterrés ou enterrés de 5 000 L (*mis en place pour limiter l'impact visuel des bacs à roulettes dans les zones à forte densité de population ou à proximité de monuments classés*).

Les conteneurs sont différenciés par une couleur suivant leur usage : gris pour les ordures ménagères, jaunes pour les emballages, vert pour le verre.

### Tonnages collectés :

GISEMENT DE DECHETS GLOBAL 2019

Type de déchets	Tonnage	
Déchets issus de la collecte des ordures ménagères		
	EX-CCVOL	EX-CCPLG
Ordures Ménagères	3257	1896
Déchets issus de la collecte sélective		
Emballages	680	369
Verre	1503	
Journaux-magazines	418	
Sous Total collecte sélective	2970	
Déchets issus des déchèteries		
Déchèteries	7214	
Plateforme déchets verts	4060	
Sous Total déchèteries	11 274	
<b>TOTAL</b>	<b>19 397</b>	

### En 2019, un habitant du secteur de Malestroit a produit en moyenne ...

... 192 kg de déchets ménagers,

... 40 kg d'emballages,

... 15,5 kg de journaux et magazines,

... et 56 kg de verre.

Source : rapport annuel 2019.

**Evolution des tonnages depuis 2010 :**

Evolution des quantités de déchets collectées, en tonnes et par catégorie de déchets, sur le territoire d'OBC entre 2010 et 2019 (en tonnes)

Flux	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Verre	1 480	1 556	1 500	1 654	1 555	1 560	1 533	1 529	1 509	1503
JRM	772	800	730	716	489	653	653	519	411	418
Emballages	495	535	550	567	588	595	643	802	862	1049
OMR	5 999	5 967	5 991	5 848	5 980	5 907	5 723	5 621	5 195	5153

Source : rapport annuel 2019.

Globalement depuis 2015, le tonnage des déchets collectés a tendance réduire, notamment celui des ordures ménagères. A l'inverse le volume des emballages tend pour sa part à croître. On est passé de près de 600 tonnes en 2015 à plus de 1000 tonnes en 2019.

**Transfert et traitement**

Les vidages des ordures ménagères et des emballages sont effectués au centre de transfert du SITTOMMI basé à Josselin dans la zone de La Rochette. Le transfert des déchets de Josselin à Pontivy ou au Rheu est pris en charge par le SITTOMMI.

Unité de traitement	Localisation	Exploitant	Filière de traitement	pourcentage
UVE de PONTIVY	Pontivy	CYCLERGIE	Incineration OM et vente vapeur	87%
Unité de tri mécano biologique SITA	GUELTAS	SUEZ	TMB	13%

Source : rapport annuel 2019.

Le tri des emballages est effectué par un prestataire de services : l'entreprise de PAPREC située au Rheu (35). Il effectue le tri et expédie les différents emballages vers les sociétés de valorisation suivantes :

Type d'activités	Déchets concernés	Localisation	Quantités de déchets recyclés en 2018 (incluant la Gacilly à compter de juillet 2018) <sup>1</sup>	Quantités de déchets recyclés en 2019 <sup>2</sup>	
VALORPLAST	Recyclage	Flaconnages plastiques	France	110.128	235.737
SUEZ	Recyclage	Cartonnettes	France	186.634	320.112
SUEZ	Recyclage	Briques alimentaires 5.03	France	17.807	33.333
Guyot Environnement	Recyclage	Emballages Acier	France	36.954	48.753
Guyot Environnement	Recyclage	Emballages Aluminium	France	2.808	13.487
ST GOBAIN	Recyclage	Verre	Cognac	998	1324.94
PAPREC	Recyclage	Gros de Magasin	Allaire	28.952	73.537
CELLULOSES DE LA LOIRE et PAPREC	Recyclage	Papier	Allaire	303	417.98

NB : <sup>1</sup>ce sont des tonnages expédiés vers les recycleurs, il peut inclure le tonnage en stock de l'année n-1 et le centre de tri peut aussi disposer d'un stock qu'il n'expédiera que l'année n+1.

Source : rapport annuel 2019.

**Déchèteries (en tonnes/an) :**

Déchèteries	évolution des tonnages				
	2015	2016	2017	2018	2019
SERENT	3468	5697 (dont 3031 t de DV de la PF)	2331 (hors DV + bois)	2347 (hors DV+Bois)	2615(hors DV+Bois)
RUFFIAC	464	1008	549(hors DV + bois)	526 (hors DV+bois)	730(hors DV+Bois)
CARENTOIR	2855	3100	3322	3737	3869
tonnage total annuel	6787	9805	9287 (incluant la plateforme)	9 675 (incluant la plateforme)	11 274 (incluant la plateforme)

Source : rapport annuel 2019.

**Financement :**

Le service Déchets est financé par le biais de la redevance d'enlèvement des ordures ménagères fixée suivant le nombre de personnes vivant dans le foyer. Le recouvrement de la redevance déchèterie sera assuré par facturation émises périodiquement par la communauté de communes à l'intention des professionnels identifiés sur le site des déchèteries.

Tarifs annuels des ménages appliqués sur les communes du secteur de l'ex-CCVOL :

Foyer 1 personne	95 €
Foyer 2 personnes	142 €
Foyer 3 personnes et plus	167 €
Garde alternée d'enfants (garde reconnue)	Suppression du tarif
Résidences secondaires et gîtes	95 €
Chambres d'hôtes	95 €

Source : rapport annuel 2019.

### 4-3 Les réseaux

#### L'alimentation en eau potable

La distribution de l'eau potable est gérée par le Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable de la région de la Basse Vallée de l'Oust (SIAEP BVO) qui regroupe 15 communes. Il assure la production d'eau potable à partir de la station de pompage de « La Métairie de Bellé » située sur la commune de Saint-Congard et du captage de « Blouzereuil » situé à Missiriac. Le service de l'eau potable est exploité en affermage par la SAUR.

Le captage de Blouzereuil dessert à la fois la commune de Malestroit et 4 villages sur Missiriac. Le captage de La Métairie de Bellé desservant le reste de la commune de Missiriac.

Le nombre d'abonnés sur le territoire est de 9 848 en 2018, (+1% / 2017), soit 33 974 habitants pour une consommation moyenne de 104 l/j/hab.

L'extension de l'urbanisation des zones d'habitat est conditionnée par la desserte suffisante du réseau public. Les besoins futurs, en fonction du zonage du PLU, seront estimés sur cette base. Le PLU fera apparaître le cas échéant les secteurs non desservis par le réseau publique d'eau potable.

Le développement de certains secteurs nécessitera certainement l'extension du réseau et ou son renforcement.

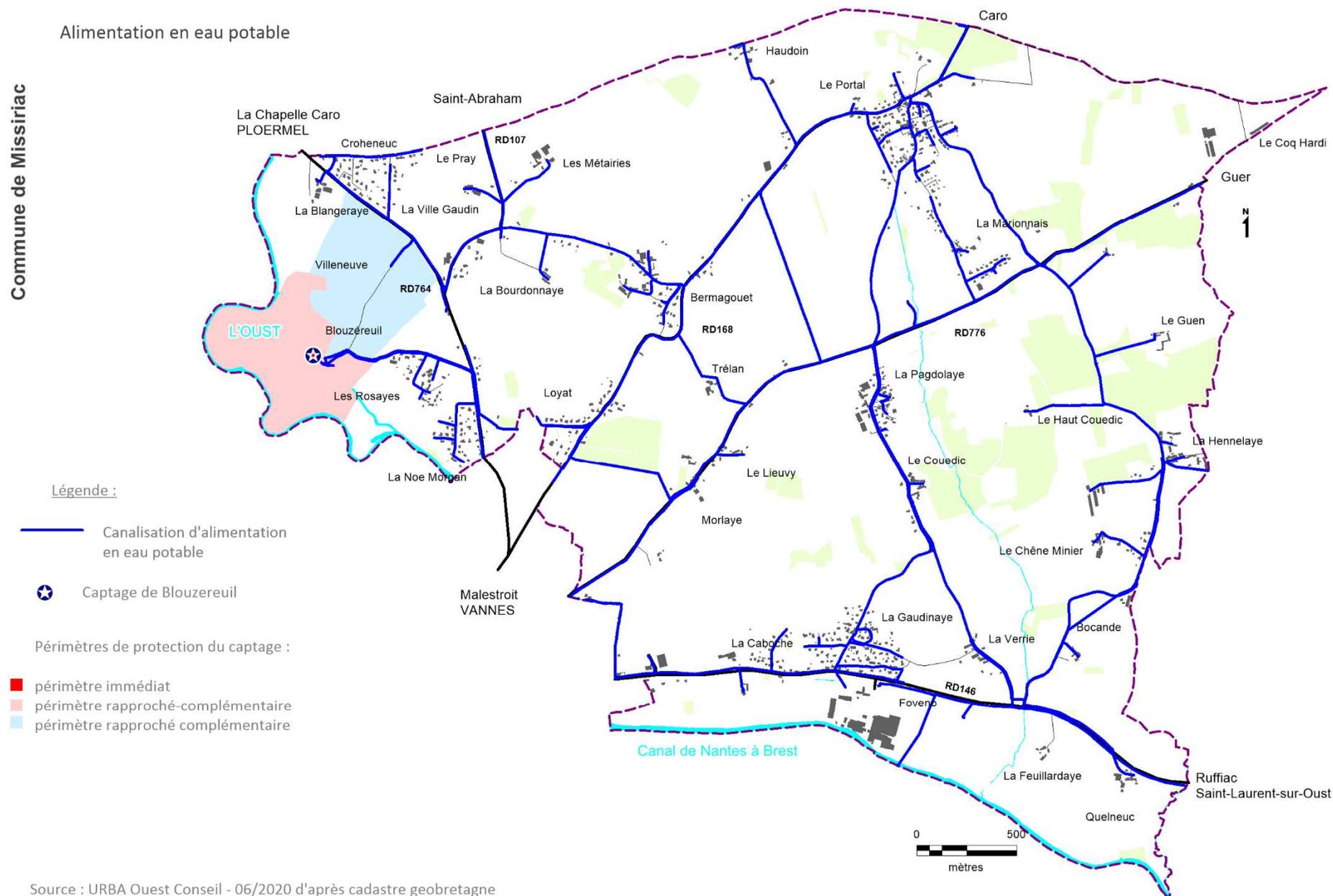
#### Le captage de Blouzèreuil

Le territoire communal accueille un captage qui permet l'alimentation en eau potable de la commune de Malestroit et de 4 villages de Missiriac. Le reste du territoire est alimenté par le captage de La Métairie de Bellé implanté sur la commune de Saint-Congard.

Un arrêté préfectoral détermine les périmètres de protection qui s'appliquent aux abords de ce captage et les règles qui s'applique au sein de chacune de ces zones. Il s'agit d'une servitude d'utilité publique.

Commune de Missiriac

Alimentation en eau potable



Source : URBA Ouest Conseil - 06/2020 d'après cadastre geobretagne et données SIG fournies par la communauté de communes.

### L'assainissement collectif des eaux usées

La station d'épuration pour le Bourg (La Marionnais) est de type « lagunage » d'une capacité nominale de 300 EH (18 Kg de DBO5/j et 45 m3/j). Cet ouvrage a été mis en service en Juin 2000 et sa référence SANDRE est 0456133S0002. Le rejet s'effectue dans le ruisseau du Couëdic. Le réseau est entièrement séparatif.

La station d'épuration, au sud du territoire, est commune à Missiriac, Malestroit et Saint-Marcel. Elle est de type boues activées de capacité nominale de 47 200 EH ( 2 830 kg/j de DBO5 et 3 220m3/j). Cet ouvrage a été mis en service en 1983 et sa référence SANDRE est 0456133S0001. Le rejet s'effectue dans l'Oust. Le réseau est entièrement séparatif. Outre les effluents urbains principalement en provenance de Malestroit et Saint-Marcel, cette station traite les eaux usées de la laiterie Entremont qui représentent environ 80% de la charge traitée sur la **station**.

## Le site de traitement de La Feuillardaye: Synthèse

<b>Exploitant</b>	Régie : VOSA pour STEP SAUR pour réseau
<b>Type de station</b>	Boues activées
<b>Date de mise en service</b>	23/07/1983
<b>Capacité nominale</b>	47200 EH
<b>Charge organique nominale</b> <b>Charge organique 2018</b> <b>Taux de charge organique 2018</b>	2 830 k/j DBO5 1 892 67%
<b>Hydraulique / Capacité nominale</b> <b>Charge hydraulique 2018</b> <b>Taux de charge hydraulique</b>	3 071 m³/jour (dont 2400 laiterie / 671 domestique) 3 229 m³/jour 105%
<b>Marge capacitaire estimée</b>	3000
<b>Nombre de branchement 2018</b>	2 039
<b>Milieu récepteur</b>	Partie canalisée de l'Oust
<b>Performances épuratoires</b>	Bonnes performances Respect des normes fixées
<b>Communes desservies</b>	Missiriac, Malestroit Saint-Marcel
<b>Type de réseaux</b>	100% séparatif 3065 m gravitaire + 1600 m de refoulement
<b>Remarques complémentaires</b>	1 Schéma directeur en 2020

## Le site de traitement de La Marionnais : Synthèse

<b>Exploitant</b>	Régie pour STEP SAUR pour réseau
<b>Type de station</b>	Lagunage
<b>Date de mise en service</b>	2000
<b>Capacité nominale</b>	300 EH
<b>Charge organique nominale</b> <b>Charge organique 2018</b> <b>Taux de charge organique 2018</b>	18 k/j DBO5 6,6 36%
<b>Hydraulique / Capacité nominale</b> <b>Charge hydraulique 2018</b> <b>Taux de charge hydraulique</b>	45 m³/jour Pas de suivi
<b>Marge capacitaire estimée</b>	180
<b>Nombre de branchement 2018</b>	110
<b>Milieu récepteur</b>	Le Couëdic, affluent de l'Oust
<b>Performances épuratoires</b>	Respect des normes
<b>Communes desservies</b>	Bourg Missiriac
<b>Type de réseaux</b>	100% séparatif et gravitaire
<b>Remarques complémentaires</b>	Problème important d'eaux parasites

Source : EF Etudes – Etat initial de l'Environnement.

Les réflexions menées en matière d'urbanisation doivent se faire en tenant compte de la thématique « assainissement » : possibilités de collecte, d'acheminer et de traiter les effluents qui proviendront des nouvelles zones qu'il est prévu d'urbaniser.

Il est souhaitable que le choix des formes urbaines et de leur localisation soient guidées par la recherche d'une maîtrise des coûts induits (*extension des réseaux, contrôles des systèmes d'assainissement autonomes*).

**Avant de valider les projets de développements prévus dans le cadre du futur projet de PLU, les élus devront s'assurer que les stations de traitement existantes soient en mesure de permettre le raccordement et le traitement des eaux usées générées par ces différents projets.**

A ce jour, il n'existe pas d'enjeux ou contraintes liés au traitement des eaux usées sur la commune de Missiriac. Les marges capacitaires des stations restent suffisantes, néanmoins on note d'importants problèmes de surcharges hydrauliques. Des travaux ont déjà été réalisés par le VOSA et sont programmés afin d'améliorer la situation.

### Le zonage d'assainissement

L'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, modifié par la loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006, imposent aux communes de définir, après étude préalable, un zonage d'assainissement qui doit délimiter les zones d'assainissement collectif, les zones d'assainissement non collectif. Un zonage a été approuvé en 2007. Ce dernier a dû être révisé de manière à le rendre compatible avec le projet de PLU révisé.

Il est envisagé de réaliser une enquête unique pour la révision du PLU et du zonage d'assainissement des eaux usées.

### L'Assainissement non collectif

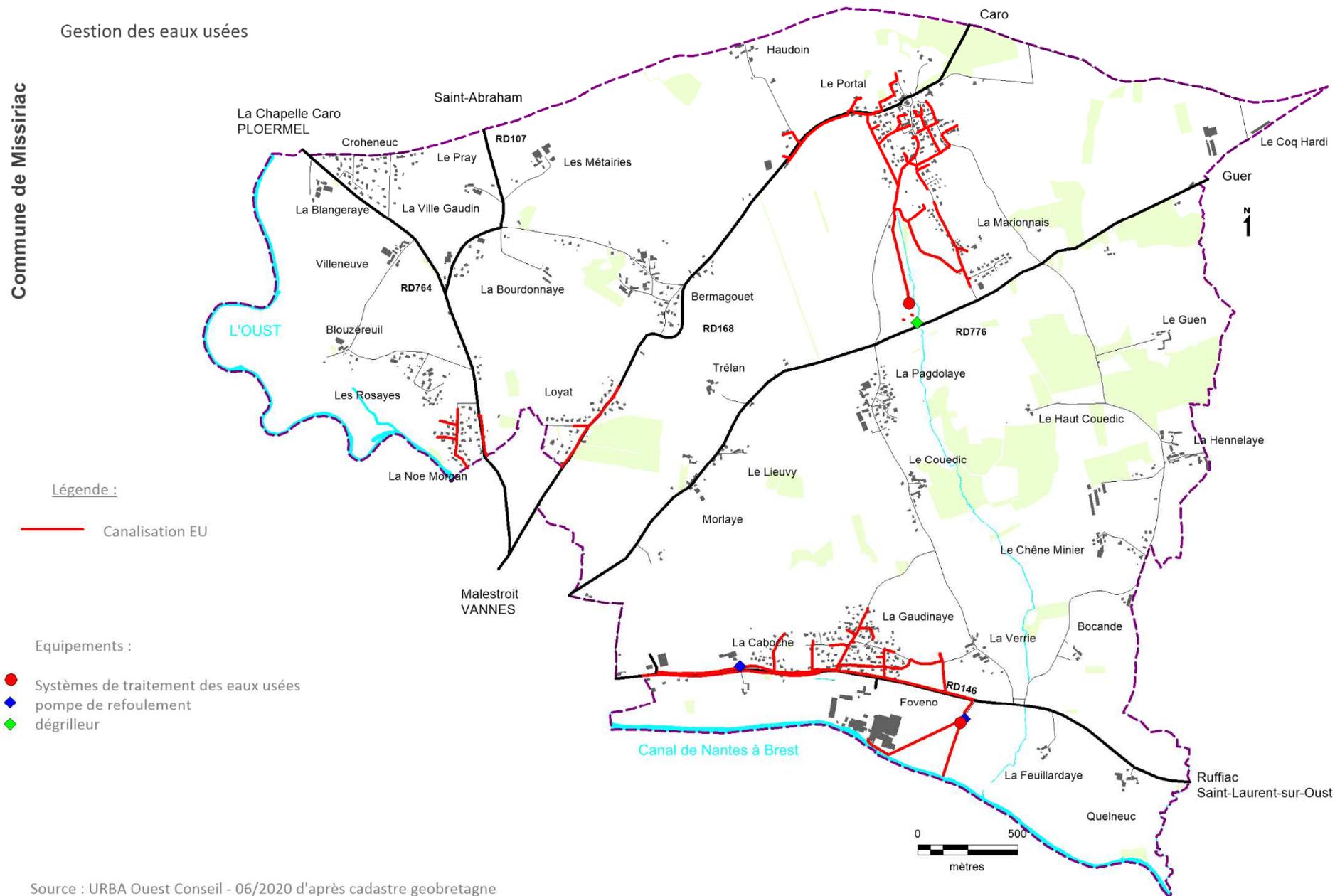
L'assainissement non collectif concerne toutes les habitations non raccordables au réseau collectif. La compétence assainissement non collectif sur Missiriac est assurée par de L'Oust à Brocéliande Communauté. Ce service est assuré en régie.

Sur Missiriac 296 installations d'assainissement non collectif ont été recensées.

5 habitations ne présentaient aucun système et 167 des installations non conformes dont seulement 53 pouvaient générer des risques sanitaires (suivant arrêté de 2012). Progressivement, les installations sont mises aux normes. Déjà 74 logements présentaient des équipements aux normes et 50 installations ont été contrôlées conformes au moment de leur réalisation.

Rappel : Il est important de rappeler que le particulier, dont le logement ne relève pas de l'assainissement collectif, a l'obligation de mettre en place une installation d'assainissement autonome conforme, et d'en assurer l'entretien.

Le recours à l'assainissement non collectif doit être réservé à l'habitat dispersé et les rejets individuels doivent rester limités. Il conviendra de procéder à la mise aux normes des installations individuelles dans le cadre du service public d'assainissement non collectif (SPANC) et de veiller à ce que les nouveaux dispositifs d'assainissement soient conformes.



Source : URBA Ouest Conseil - 06/2020 d'après cadastre geobretagne et données SIG fournies par la communauté de communes.

## La gestion des eaux pluviales

L'urbanisation modifie profondément les territoires et conduit à perturber le cycle naturel de l'eau. L'imperméabilisation des sols (toitures, voiries, parkings...) réduit l'infiltration de l'eau dans le sol et augmente ainsi le volume des eaux de ruissellement qui fait grossir les rivières. Les conséquences sont multiples : érosion des berges, crues plus brutales, ... Les eaux de ruissellement sont parfois chargées de divers polluants tels que les métaux lourds, les hydrocarbures, ... Le mauvais fonctionnement des réseaux peut poser problème et entraîner le dysfonctionnement des stations d'épuration.

La loi sur l'eau précise la nécessité de maîtriser quantitativement et qualitativement les rejets d'eaux pluviales et aujourd'hui, dans les opérations d'aménagement, les coûts des infrastructures liées à l'eau pèsent lourdement dans le bilan final de l'opération.

Un zonage d'assainissement des eaux pluviales a été élaboré parallèlement à la révision du PLU. Les plans des réseaux existants et du zonage sont annexés au PLU (Voir pièce n°7A – Annexes sanitaires). Les coefficients d'imperméabilisation à respecter ont été intégrés dans le règlement écrit du PLU.

Ce zonage fera l'objet d'une enquête unique avec celle de la révision du PLU.

## La défense incendie

**Résultats du contrôle effectué sur les différents poteaux incendie :**

N°	Rue ou lieu-dit	Type	Diamètre canalisation	Pression au débit requis en bar à défaut à 30 m <sup>3</sup> /h	Débit maximum	Volume d'eau minimum disponible en m <sup>3</sup>	Débit sous 1 bar En m <sup>3</sup> / h
1	La Pointe	PI	80	10,3	30	3,1	Non précisé
2	Salle des sports	PI	100	5,1	60	1,1	Non précisé
3	Salle polyvalent	PI	100	6,5	60	3	Non précisé
4	Bourg	PI	100	5,9	60	2,7	Non précisé
5	Le Nelhouët	PI	100	5,2	60	2,5	Non précisé
6	La Hennelaye	PI	100	6,4	60	4,3	Non précisé
7	La Providence	PI	100	8,6	60	7	Non précisé
8	La Verrie	PI	100	12,3	60	11,3	Non précisé
9	Le Couédic	PI	100	7,8	60	5,5	Non précisé
10	La Pagdolaye	PI	100	6,7	60	4,1	Non précisé
11	Foveno / Usine	PI	100	12,4	60	11,7	Non précisé
12	Lotissement communal	PI	100	6	60	2	Non précisé

Source : SAUR arrêté n°2020-03-02 relatif à la défense extérieure contre l'incendie.

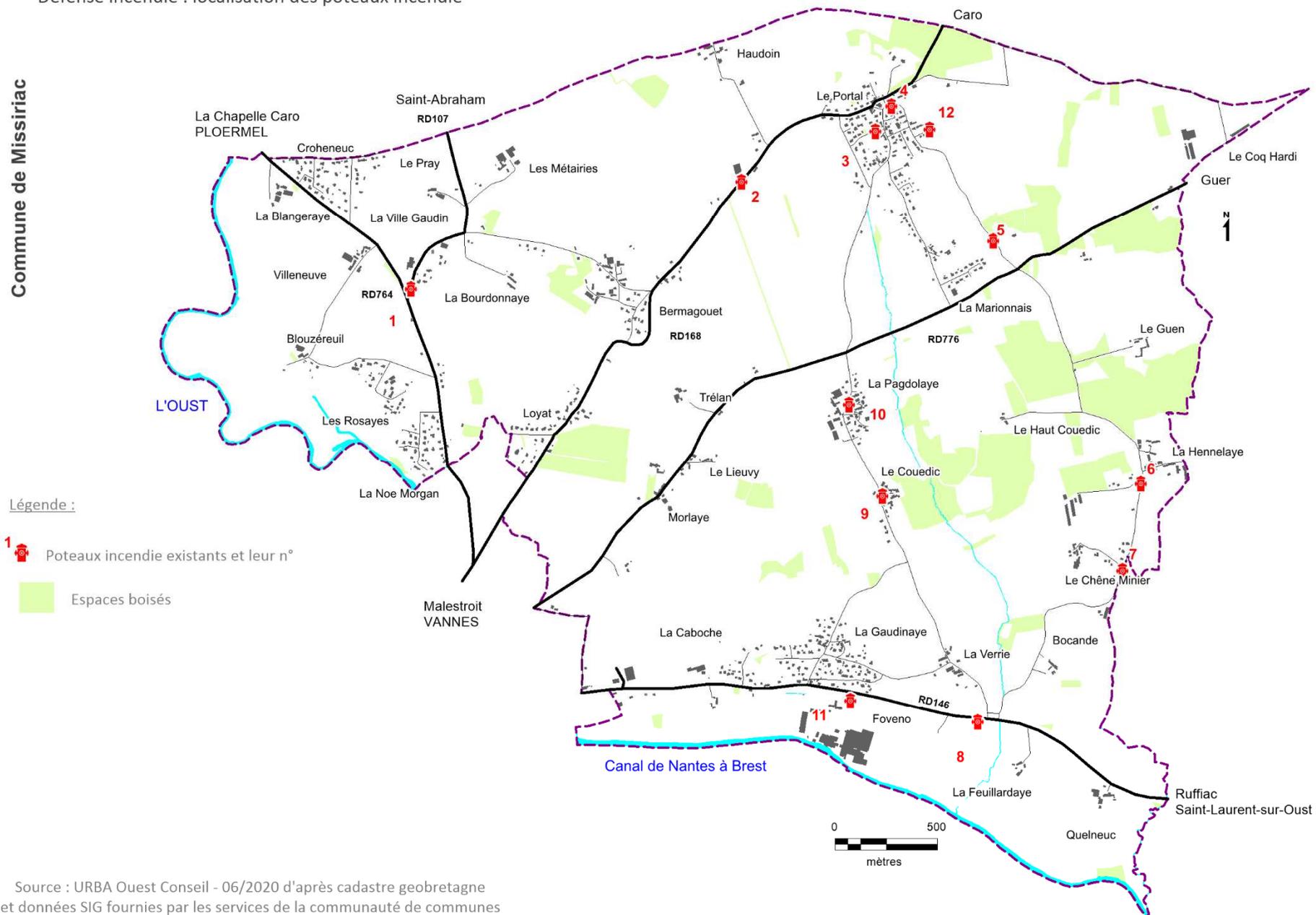
**Rappel :** les normes actuellement en vigueur prévoient que soient déclarés conformes les PI et BI de diamètre 100 mm ayant la possibilité de délivrer un débit 60 m<sup>3</sup>/h à une pression de 1 bar pendant une durée minimale de 2 heures.

La Défense incendie est constitué de 12 PI, tous ont le débit requis.

Tout projet d'urbanisme devra être conçu de telle manière que la protection incendie soit assurée. Lorsque le PLU sera approuvé, la défense incendie dans les zones constructibles est considérée comme acquise. Son absence peut constituer un refus des autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

La responsabilité de la commune peut être engagée si l'extinction d'un incendie est retardée en raison d'une carence des moyens de défense en eau contre l'incendie ou par insuffisance des équipements de voirie pour l'accessibilité des secours. On pourrait éventuellement mettre en place des emplacements réservés sur des terrains destinés à la mise en place de nouveaux équipements de lutte contre l'incendie si le besoin s'en faisait ressentir.

Défense incendie : localisation des poteaux incendie



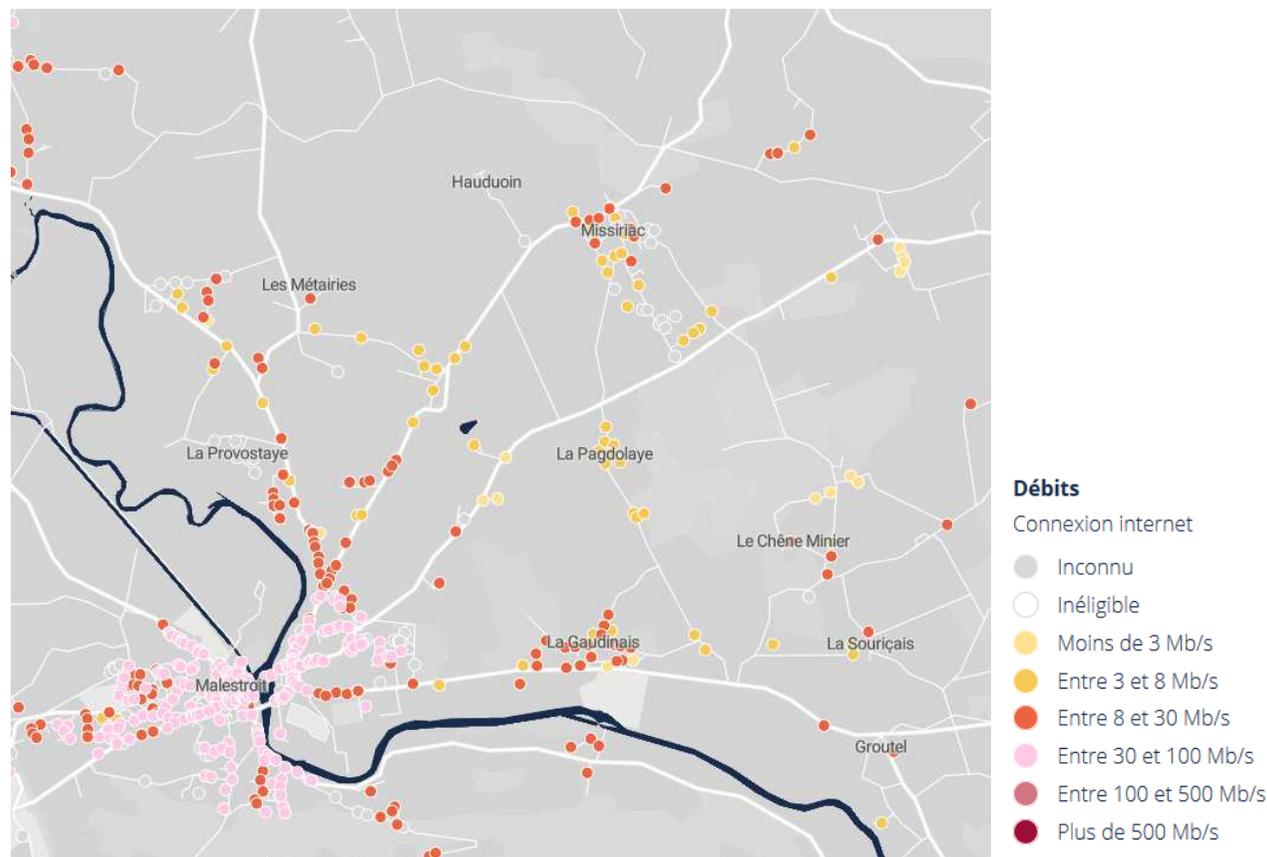
## La couverture par les réseaux de téléphonie mobile

Aucune antenne mobile n'est implantée à Missiriac mais 100% des bâtiments sont couverts en 4G par au moins un opérateur grâce aux antennes localisées dans les communes voisines (source : Ariase – 07/2022).

## Accès au Haut Débit et au Très Haut Débit

Missiriac est une commune où l'accès à internet fixe n'est disponible qu'avec le réseau ADSL.

Seuls 19% des bâtiments de la commune bénéficient malgré tout d'un "bon haut débit" (vitesse internet de 8 Mb/s ou plus). La meilleure vitesse internet sur Missiriac est de 74 MB/s en ADSL (*données chiffrées – juin 2019*).



Source : site ARIASE – 07/2022.

Les lignes téléphoniques des habitants de Missiriac sont raccordées au central (NRA) de Malestroît.

Le débit de la connexion ADSL, l'accès au dégroupage, et la télévision par ADSL dépendent du niveau d'équipement du nœud de raccordement (NRA) sur lequel le logement ou l'activité sont raccordés, et des caractéristiques des lignes téléphoniques.

NRA	Nom	Nombre de lignes	Débit théorique	Dégroupage
56 124 MLT	MALESTROIT	2900	95 MBit/s	Oui / 2 opérateurs (SFR/Free)

Source : site ARIASE – 07/2022.

Le code de l'urbanisme prévoit dorénavant que les documents d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer, sans discrimination, les besoins présents et futurs en matière de communication électronique. Dans ses dispositions réglementaires, le PLU veillera à ne pas instituer de règles susceptibles de constituer un frein au déploiement des infrastructures de communications électroniques aériennes (pylônes, antennes, armoires, ...) ou enterrées (tranchées).

## 5 – Le Paysage

### 5-1 Paysage : Missiriac et l'Atlas des Paysages du Morbihan



Le paysage de la commune de Missiriac s'inscrit au sein de 2 grandes entités paysagères du département du Morbihan :

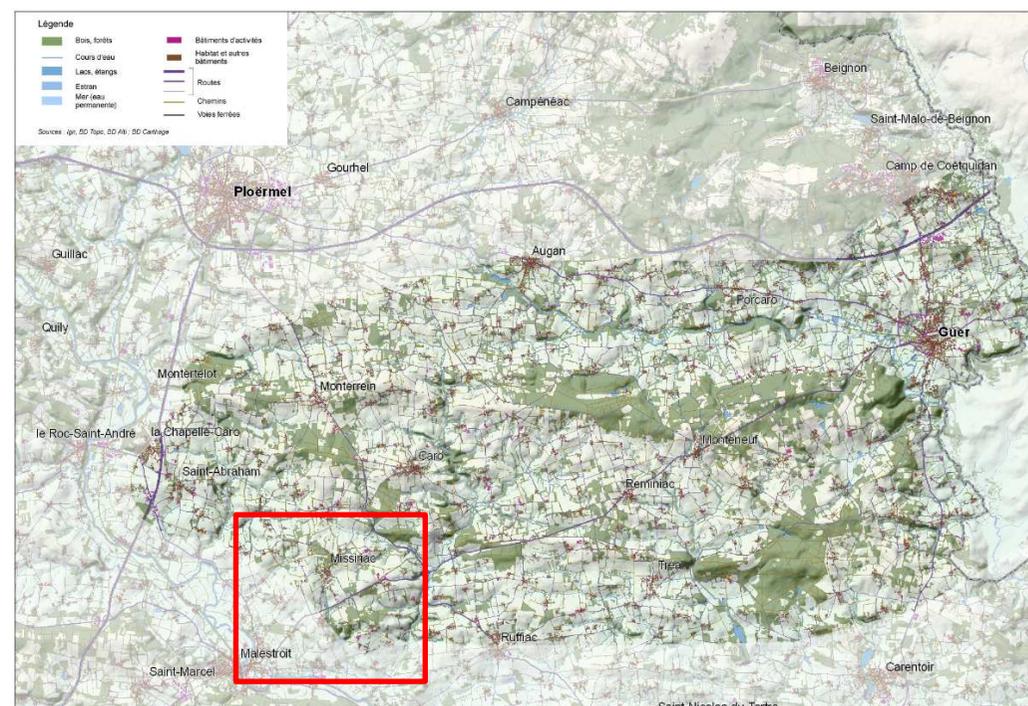
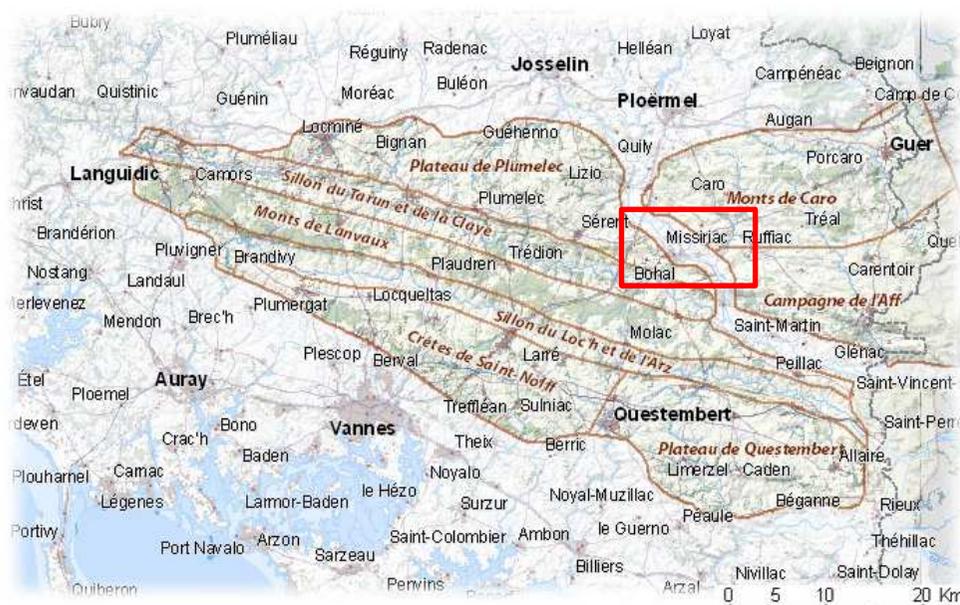
- l'unité des « **Monts de Caro** » qui s'insère dans l'ensemble plus conséquent des reliefs des Landes de Lanvaux. Sur le territoire de Missiriac, cette unité occupe une part importante du territoire. Cette unité mêlant espaces agricoles et boisements présente un relief ondulé qui a tendance à descendre en pente douce vers la vallée de L'Oust. Le Bourg malgré son positionnement sur un point haut n'est que peu perceptible dans le paysage, hormis quelques-uns de ces développements contemporains.
- l'unité de la « **Vallée de L'Oust** » qui s'inscrit pour sa part dans l'ensemble paysager plus vaste des vallées navigables. Cette unité marque les limites Ouest et Sud du territoire communal. Aux abords du cours d'eau, s'étendent de vastes étendues dont le relief assez plane vient en rupture avec le reste du relief communal.

Source : Atlas des paysages du Morbihan.

## Missiriac et l'unité des « Monts de Caro »

## Description de l'unité

## Reliefs des Landes de Lanvaux



L'unité de paysage des « Monts de Caro » se situe en partie nord de l'ensemble des reliefs de « Landes de Lanvaux », au contact du plateau de Pontivy-Loudéac et des rebords de la forêt de Brocéliande, avec lesquels les transitions paysagères sont progressives.

Ce sont les reliefs en creux qui dessinent les rebords de l'unité ; le canal de l'Oust à l'Ouest, la rivière de l'Aff et ses affluents au Sud, et la vallée de l'Oyon au Nord et à l'Est.

L'alternance des monts et sillons est une caractéristique de l'unité, elle rythme le paysage et séquence les parcours.

Au centre, les monts de Caro sont caractérisés par deux alignements est-ouest, marqués avec moins de vigueur que dans le reste de l'ensemble, mais sensibles, par les boisements (*bois de la Grée, bois de la Bourdonnaye, bois de Coetion*) qui les coiffent. Les plaines sont quant à elles davantage dégagées, plus ouvertes.

Au Nord, entre Ploërmel et Guer, une véritable structure paysagère est lisible. La vallée de l'Oyon s'étend largement entre les reliefs de la forêt de Brocéliande et les monts de Caro signalés par leurs boisements. Sur les versants, les routes suivent en parallèle le lit de la rivière, et donnent des vues (à contre-jour) sur les versants cultivés et bocagers de l'Oyon. Les bourgs se sont implantés le long des axes de circulation, en positions hautes sur le paysage (Guer, Porcaro, Augan le long de la D772).

Les bois de la Grée, les landes de la Grée et landes de Monteneuf forment un premier relief entièrement boisé au sud. Les implantations urbaines (et notamment les bâtiments d'élevage) sont adossées en hauteur à la forêt dont elles soulignent les lisières, et dominent le paysage de part et d'autre du relief.

Au Sud de l'unité, la structure est beaucoup moins lisible, les ruisseaux du Rahun et de Bodel se ramifient largement dans le sillon dont le relief se gaufré. Le fond de vallée est globalement plus ouvert, à l'image des autres sillons. Cependant, en l'absence de structure paysagère lisible dans ces dépressions, les implantations urbaines s'organisent de manière aléatoire, sans relation spécifique à la charpente naturelle. Le relief de Caro s'associe à celui du massif forestier de la Bourdonnaye pour constituer le versant sud du sillon, entrecoupé perpendiculairement par les ruisseaux de Baudel et du Rahun.

Les villages de Caro et de Monteneuf suivent l'implantation "classique" en position de rebord de crête, adossée aux boisements, dans une structure de clairière habitée.

## Enjeux et pistes d'actions

### Proposer des structures urbaines en relation avec leur charpente naturelle

Valoriser les positions de rebords boisés, tout en évitant des continuum urbains lâches entre les villages initiaux.

Intégrer les bâtiments d'élevage dans leur paysage, éviter les positions en crête (bois de la Grée) et favoriser la constitution de clôtures végétales d'essences caduques, en évitant les haies monospécifiques de conifères.

### Valoriser les structures de "clairière habitée"

A Caro, Monterrein, Réminiac, Monteneuf, les bourgs s'inscrivent dans des structures paysagères identifiables, des clairières habitées. L'articulation des lisières avec les agglomérations doit être davantage travaillée, notamment dans la relation à l'espace public (constitution de chemins) et dans les transitions d'espaces (bâti – jardins – cultures – forêt) qui doivent être respectés.

Source : Atlas des paysages du Morbihan.

Quelques clichés de l'unité paysagère « Les Monts de Caro » sur le territoire de Missiriac



Paysage ondulé et boisé / à hauteur du plan d'eau communal / depuis La Marionnais / à hauteur de Bermagouet



Paysage ondulé depuis La Hennelaye

## Missiriac et l'unité de « La Vallée de L'Oust »

### Images

La vallée de L'Oust est également identifiée en tant que paysage sous le vocable de canal de Nantes à Brest. La navigation et le chemin de halage permettent une pratique touristique appréciée, occasionnant de nombreuses images qui viennent compléter le tableau des sites côtiers. A la fois dans les terres et reliée aux côtes par la navigation, la vallée constitue un remarquable lien du territoire.

Des sites singuliers et des petites villes ponctuent le parcours (Île-aux-Pies, cluse de Saint-Congard, Saint-Vincent-sur-Oust, Bains-sur-Oust, Josselin, Rohan...), la vallée constituant un des paysages les plus attachants du département.

### Limites et voisinages

L'unité de paysage concerne la partie canalisée de la vallée, depuis Saint-Samson en amont, jusqu'à la Vilaine, en aval. En amont de Saint-Samson, l'Oust est une rivière qui s'inscrit, comme d'autres, dans le plateau de Pontivy-Loudéac et traverse la limite entre le Morbihan et les Côtes-d'Armor.

De Saint-Samson à Redon, la vallée de l'Oust traverse deux grands ensembles : le plateau de Pontivy Loudéac dont elle délimite les deux unités de paysage (Plateau de l'Yvel et plateau de l'Evel), et les reliefs des Landes de Lanvaux. Dans cet ensemble, la vallée voisine un grand nombre d'unités de paysage dont elle constitue le plus souvent les limites. La qualité de la relation de la vallée de l'Oust aux paysages qui la voient est variable. Elle est déterminée davantage par la présence de la végétation de berge que par le profil de ses versants, peu accentués. La perception est ainsi souvent limitée au fond de vallée, mais c'est une perception réversible qui dépend des modalités d'entretien de la végétation. Hormis certains sites singuliers aux caractéristiques physiques plus marquées dans la traversée des Landes de Lanvaux (cluses...), la vallée est dans son ensemble assez peu sensible dans les ondulations des reliefs morbihannais

## **Composantes**

Entre Saint-Samson et Redon, la vallée s'étire sur 95 km (le canal a une longueur totale de 364 km) et comprend 37 écluses. L'ensemble a été construit durant la première moitié du XIXe siècle. Canal et rivière sont le plus souvent confondus mais se distinguent sur certaines séquences où le canal recoupe les méandres de l'Oust, comme à Malestroit, créant des paysages d'une grande variété.

### **Plusieurs séquences de paysages**

Dans sa traversée du plateau de Pontivy-Loudéac, la vallée apparaît comme un sillon faiblement creusé, mais dont la perception est renforcée par la végétation arborée qui souligne les formes du relief.

Ensuite, l'Oust emprunte un des sillons des reliefs des Landes de Lanvaux. La rivière a dû, en outre, pour trouver son chemin jusqu'à la Vilaine, creuser dans les monts de Lanvaux les deux cluses étonnantes de Saint-Congard et de l'Île-aux-Pies.

### **Une succession de petites villes**

Alors que le plateau de Pontivy-Loudéac est peu urbanisé, la vallée rassemble de petites villes le long de son cours ; Rohan, Josselin, la Chapelle-Caro, Malestroit se succèdent et constituent pour une grande partie l'armature urbaine du plateau. La structure et les espaces publics de ces villes se sont organisés et ont tiré parti de la charpente naturelle de la vallée.

### **Un parcours ponctué d'écluses**

Les ouvrages de maçonnerie des écluses ponctuent régulièrement le parcours. La diminution du trafic fluvial de marchandises fait qu'elles sont essentiellement perçues aujourd'hui comme des éléments de patrimoine vernaculaire et touristique. Elles aident encore, au quotidien, les bateaux de plaisance à franchir le dénivelé d'environ 65 mètres qui sépare Saint-Samson de Redon.

### **Hameaux et infrastructures à l'écart du cours d'eau**

La perception de la vallée est directement influencée par les modalités de parcours : alors que le chemin de halage permet de longer l'Oust sur l'ensemble de son cours et de le percevoir de "l'intérieur", les routes ne s'approchent que rarement de la rivière, hormis pour la franchir.

La plupart des hameaux qui voisinent l'Oust sont situés légèrement en rebord de versant et sont fréquemment tenus à l'écart de la rivière par un ourlet boisé de rive qui empêche toute relation avec elle.

### **Quatre séquences de paysages le long de la rivière**

-- de Rohan à Saint-Congard, le canal dans le plateau de Pontivy-Loudéac

Dans les perceptions lointaines, la vallée de l'Oust est discrète, les versants sont souples, très peu marqués et quasi invisibles dans le relief général ondulant du plateau. La présence des boisements sur certaines séquences signale cependant le canal au creux du relief.

De "l'intérieur", dans l'espace du canal, les perceptions sont plus agréables : les berges sont aménagées, les chemins offrent des possibilités de promenades d'une grande qualité, accompagnées de beaux alignements d'arbres. Par endroits, les boisements ont tendance à refermer le paysage sur lui-même, mais offrent cependant, par leur volume, des épaulements qui cadrent de magnifiques perspectives.

-- La cluse de Saint-Congard

L'Oust franchit les reliefs des Landes de Lanvaux à Saint-Congard dans un effet de baïonnette, à la confluence avec la Claie. Les boisements de conifères marquent fortement les hauteurs des versants et renforcent l'intensité du lieu. La ville de Saint-Congard est située dans un site singulier qui mérite cependant d'être mis encore en valeur, notamment en dégagant davantage de points de vue.

-- La traversée des reliefs des Landes de Lanvaux

De Saint-Congard à Saint-Vincent-sur-Oust, le canal est inscrit dans un des sillons des reliefs des Landes de Lanvaux au fond très plat sur cette séquence, et dont les versants boisés et sombres lui confèrent une "structure" plus affirmée. Alors que cette séquence se déroule dans un environnement cultivé, le canal reste cependant difficilement accessible et perceptible, dissimulé derrière son écran de boisements.

-- L'Ile-aux-Pies

Deuxième cluse dans le parcours de l'Oust, en limite départementale avec l'Ille-et-Vilaine, il s'agit d'un site remarquable par ses falaises rocheuses qui culminent à 50 m au-dessus du cours d'eau. L'attractivité du lieu est renforcée par des réseaux de randonnées pédestres qui offrent de bonnes conditions de visite autour de l'Ile-aux-Pies et par les pratiques sportives sur la rivière (canoë).

### **Perception, valeurs et sensibilités**

-- Une vallée navigable dans un environnement agricole productiviste

La vallée apparaît de plus en plus comme un site touristique réputé pour la qualité de ses promenades. Mais l'Oust traverse aussi des territoires agricoles de type « Bretagne intérieure » dont l'économie est fondée sur la production agro-alimentaire, peu propice au tourisme. La vallée en devient, par contraste, d'autant plus attractive.

### **Enjeux et pistes d'action**

Le canal est clairement identifié en tant que paysage accueillant des pratiques touristiques et de loisirs, complétant à l'intérieur des terres l'économie touristique de la côte. Cette fonction implique une attention particulière aux qualités paysagères et à leur gestion.

Les dynamiques d'évolution sensibles concernent en priorité les espaces de transitions, en limite d'unité paysagère, au contact avec les cultures du plateau. On note ainsi une nette tendance à la densification des boisements de berge.

Aux abords des agglomérations, le développement urbain nécessite une attention particulière vis-à-vis de la vallée. Cette dernière doit échapper aux effets de banalisation de l'étalement urbain et s'inscrire dans les projets de développement comme espace public majeur.

#### **Maintenir le charme de la vallée**

Une grande part de la qualité paysagère repose sur les écluses, les chemins de halage, les arbres d'alignement... Tout ce patrimoine du canal mérite une attention précise, un entretien soigné.

#### **Contre le phénomène d'enfouissement de la vallée**

Les enjeux concernent donc principalement le maintien d'une possibilité d'accès et de découverte de la vallée et d'une gestion appropriée organisée par les groupes qui en ont l'usage. Pour cela, il est nécessaire d'organiser les actions de gestion intercommunales, de sorte à unifier la démarche et homogénéiser les actions sur l'ensemble de la vallée (accords entre collectivités locales, agriculteurs, association de randonneurs, associations de pêche et de chasse...)

**Favoriser les ouvertures sur les versants**

La relation de la vallée avec les paysages alentours est à valoriser en mettant davantage en contact, par des ouvertures, les espaces cultivés et les ambiances naturelles du cours d'eau.

Des relations visuelles entre les paysages sont à imaginer par des jeux de transparences avec les unités voisines et en conservant, par exemple, uniquement les strates arborées des rives.

**Constituer des parcours paysagers en réseau**

Des réseaux de parcours sont à associer au chemin de halage, en utilisant notamment la structure bocagère et les chemins agricoles existants et en y incluant les cœurs des localités.

**Maîtriser l'urbanisation en rapport avec la vallée**

Chaque petite ville occupe un site spécifique avec lequel la vallée entretient des relations d'espace faisant paysage. Dans chaque cas, il est nécessaire de penser le développement urbain en intelligence avec le site de vallée, avec les objectifs suivants :

- ▶ Inscrire la rivière, le canal, comme espace public majeur, y compris au contact des sites d'activité ;
- ▶ Valoriser tout le patrimoine lié à la rivière et au canal : écluses, ponts, petits ports, îles, moulins...
- ▶ Eviter l'étalement urbain sur les versants ;
- ▶ Ne pas banaliser l'environnement de la rivière par des formes urbaines et architecturales standardisées ;
- ▶ Marquer nettement les limites des séquences urbaines et naturelles dans le déroulement de la vallée.

**Quelques clichés de l'unité paysagère « La Vallée de L'Oust » sur le territoire de Missiriac**

Un cours d'eau qui a façonné le relief mais difficile d'accès / peu perceptible dans le paysage



La Noe Morgan



Villeneuve



Vue sur les Prairies de La Feuillardaye



Vue sur le secteur de Foveno

## 5-2 Les enjeux plus spécifiques à la commune de Missiriac

### Des éléments identitaires à préserver ...

► L'espace rural est ponctué de massifs boisés, de haies bocagères, de talus entourant les voies communales et des chemins riaux, de bosquets, de mares, ... qui, en plus de leur intérêt écologique, participent réellement à la rythmique paysagère. Ces divers éléments participent à marquer l'identité du territoire tout comme le patrimoine bâti.



Les Métairies



Loyat



Bourg : des espaces de projets potentiels présentant un cadre remarquable à préserver

**Maintenir une agriculture diversifiée / Maintenir une ambiance de « campagne préservée » / Maintenir une ambiance de « village préservé »**

- ▶ Favoriser le maintien d'une agriculture diversifiée,
- ▶ Maintenir la trame boisée (alignements, haies, arbres remarquables, espaces boisés ...),



Un bourg qui s'inscrit dans un écrin de verdure

- ▶ Préserver, notamment en partie Nord du bourg, l'écrin de verdure dans lequel le bourg s'inscrit.
- ▶ Être vigilant à l'intégration des nouveaux bâtiments agricoles présentant souvent des volumes conséquents / éviter les implantations en position de crête. Proposer systématiquement l'utilisation de matériaux discrets et un traitement paysager des abords,



Malgré l'important volume des bâtiments agricoles, ces derniers se fondent dans le paysage du fait : on note l'importance du maintien de la trame boisée à leurs abords

- ▶ Éviter la banalisation des paysages par l'intrusion de pavillons sans rapport avec l'architecture traditionnelle (implantation / composition / matériaux).



Exemple de construction contemporaine établie en sortie de bourg sans lien avec le reste de l'entité



Rupture entre habitat traditionnel et développements récents (aspect architectural mais aussi modes d'implantation)

Un exemple : Villeneuve / Blouzereuil

## 6 – Le Patrimoine

### 6-1 Les éléments de patrimoine protégés officiellement

#### Les zones de protections au titre de l'archéologie

Le service régional de l'archéologie de la DRAC nous a transmis la carte et la liste des zones de protections demandées au titre de l'archéologie dans le cadre du projet de PLU.

N° de Zone	Nature de la zone demandée	Parcelles	Identification de l'EA
1	2	2020 : ZC.25;ZC.57;ZC.106	19313 / 56 133 0018 / MISSIRIAC / LA CROIX, SUD DE LA PARCELLE / LA CROIX TELAN / exploitation agricole ? / Age du fer ?
			2239 / 56 133 0001 / MISSIRIAC / TERRES DE LA CROIX / BERMAGOUËT / thermes / villa / Gallo-romain
2	1	2020 : ZE.6 ; ZE.10 . ZE.101	16460 / 56 133 0015 / MISSIRIAC / LE NELHOUËT / LE NELHOUËT / habitat ? / parcelle ? / Age du fer ?
			2830 / 56 133 0002 / MISSIRIAC / TERRE DE PERNE / TERRE DE PERNE / parcelle ? / habitat ? / Gallo-romain
3	1	2020 : AB.28	26896 / 56 133 0024 / MISSIRIAC / LOURME / LOURME / stèle funéraire ? / Age du fer ?
			2835 / 56 133 0007 / MISSIRIAC / LE BOURG / LE BOURG / occupation / Gallo-romain
4	1	2020 : ZL.7;ZL.60;ZL.100	12194 / 56 133 0009 / MISSIRIAC / LE LIEUVY / LA MORLAYE / exploitation agricole ? / Age du fer - Gallo-romain ?
5	1	2020 : ZA.114	2833 / 56 133 0005 / MISSIRIAC / CROHENNEUC / CROHENNEUC / occupation / Gallo-romain
6	1	2020 : ZB.47	2834 / 56 133 0006 / MISSIRIAC / TERRAIN DE SPORTS / BERMAGOUËT / exploitation agricole ? / Gallo-romain
7	1	2020 : ZD.1;ZD.2;ZD.3;ZD.5;ZD.6;ZD.7	10865 / 56 133 0008 / MISSIRIAC / PORTAL- LA CROIX GRUE / PORTAL- LA CROIX GRUE / exploitation agricole ? / Gallo-romain ?
			20750 / 56 133 0019 / MISSIRIAC / VOIE ARZAL/MISSIRIAC / Section unique de Haudouin à Loyat / route / Epoque indéterminée
8	1	2020 : ZI.112;ZI.133	9857 / 56 133 0010 / MISSIRIAC / TERRE DE BOCANDE / BOCCANDE / exploitation agricole ? / Age du fer ?
9	1	2020 : ZL.33;ZL.46	21846 / 56 133 0020 / MISSIRIAC / LE LIEUVY / LE LIEUVY / parcelle ? / Gallo-romain - Période récente ?

N° de Zone	Nature de la zone demandée	Parcelles	Identification de l'EA
10	1	2020 : ZH.194	2832 / 56 133 0004 / MISSIRIAC / LE HAUT COUEDIC / LE HAUT COUEDIC / occupation / Gallo-romain
11	1	2020 : ZB.172;ZB.175;ZB.18	17066 / 56 133 0017 / MISSIRIAC / LA VILLE GAUDIN / LA VILLE GAUDIN / Age du fer - Gallo-romain ? / enclos, fossé
12	1	2020 : A.477.	15359 / 56 133 0014 / MISSIRIAC / LA BOURDONNAYE / LA BOURDONNAYE / occupation / Second Age du fer ?
13	1	2020 : ZK.348;ZK.69;ZK.72 ; ZL.129;ZL.130;ZL.131;ZL.132;ZL.51;ZL.58	15356 / 56 133 0011 / MISSIRIAC / LE COUEDIC / LE COUEDIC / parcellaire ? / Gallo-romain
			22482 / 56 133 0021 / MISSIRIAC / LA VERRIE / LA VERRIE / habitat ? / chemin ? / Age du fer - Gallo-romain ?
14	1	2020 : AB.30	26893 / 56 133 0022 / MISSIRIAC / EGLISE NOTRE DAME / BOURG / église / cimetière / Moyen-âge classique - Epoque moderne
15	1	2020 : D.501à D.504;ZE.25;ZE.43;ZE.44	16461 / 56 133 0016 / MISSIRIAC / PERUE / PERUE / exploitation agricole ? / Age du fer - Gallo-romain ?
16	1	2020 : B.335;B.502;B.516;B.587;B.595;B.611;B.613;B.614;B.617;B.630;B.631;B.633;B.634;ZB.46;ZB.47;ZB.49;ZB.50;ZB.65;ZC.106;ZC.15;ZC.21 à 25;ZC.31;ZC.32;ZC.34;ZC.35;ZC.44;ZC.55;ZC.56;ZC.61;ZC.62;ZC.92;ZC.97;ZD.209;ZD.212;ZD.232;ZD.262;ZD.263 à 269;ZD.4	20750 / 56 133 0019 / MISSIRIAC / VOIE ARZAL/MISSIRIAC / Section unique de Haudouin à Loyat / route / Epoque indéterminée
17	1	2020 : ZB.33;ZB.39;ZB.41;ZB.259;ZD.136;ZD.153;ZD.154;ZD.161;ZD.197 à 199;ZE.1;ZE.11;ZE.13;ZE.15 à 21;ZE.26;ZE.31 à 39;ZE.57 à 59;ZE.62 à 64;ZE.68;ZE.69;ZE.77;ZE.78;ZE.94;ZE.96;ZE.98;ZE.103;ZE.106;ZE.108	20684 / 56 035 0046 / CARO / VOIE ANGERS/CARHAIX / section Ouest de Bodel à Crohenneuc / route / Age du fer - Période récente
18	1	2020 : B.409; B.508; B.509; B.626	26894 / 56 133 0003 / MISSIRIAC / MANOIR DE LA MORLAYE / LA MORLAYE / manoir / Bas moyen-âge - Epoque contemporaine
19	1	2020 : ZH.50 ; ZH.56 ; ZH.87 ; ZH.132 ; ZH.152	15357 / 56 133 0012 / MISSIRIAC / LA HENNELAYE / LA HENNELAYE / exploitation agricole ? / occupation ? / Gallo-romain
20	1	2020 : ZL.115;ZL.29;ZL.107	15358 / 56 133 0013 / MISSIRIAC / LIEUVY - MORLAYE / LE LIEUVY / exploitation agricole ? / Second Age du fer ?
21	1	2020 : ZB.239	26910 / 56 133 0025 / MISSIRIAC / BERMAGOUET 2 / BERMAGOUET / ferme ? / Moyen-âge ?

La plupart des zones identifiées correspondent à des sites de niveau 1. Dans le cadre du projet de PLU, seuls les sites de niveau 2 doivent obligatoirement être protégés à l'aide d'un zonage N (zone naturelle), néanmoins les autres sites seront néanmoins identifiés sur les plans de zonage et annexés au PLU.

Dans cette annexe, il sera notamment rappelé que tout projet sur ces ensembles devra faire l'objet d'une saisine du Préfet de Région.

**Rappel :**

**Information sur les procédures d'archéologie préventive conformément à la législation en vigueur :** Sur l'ensemble du territoire national, tout projet d'aménagement dont la surface est égale ou supérieure à 3 ha doit être envoyé par le service instructeur pour avis au Service Régional de l'Archéologie (SRA).

**Les protections au titre des Monuments historiques****Monuments inscrits ou classés**

On ne recense aucun élément protégé au titre des monuments historiques sur le territoire de Missiriac, néanmoins le territoire de Missiriac est concerné de manière très superficielle par un périmètre de protection s'exerçant autour d'un élément protégé sur un territoire voisin (Chapelle de la Madeleine).

Une servitude d'utilité publique pour la protection des monuments historiques (type AC1) s'applique donc sur la commune mais de manière très limitée (voir cartographie).

**Quelques Rappels :****-- La protection de l'immeuble classé ou inscrit.**

Il ne peut être détruit, déplacé ou modifié, même en partie, ni être l'objet d'un travail de restauration ou de réparation, sans l'accord préalable du ministère chargé de la Culture (DRAC). Les travaux autorisés s'effectuent sous la surveillance de son administration (Article L.621-9 du code du patrimoine). Qu'il y ait ou non demande de subvention de l'Etat, les travaux sont soumis à déclaration.

Aucune construction neuve ne peut être adossée à un immeuble classé sans une autorisation spéciale du ministre chargé de la Culture. Les immeubles classés sont imprescriptibles.

L'immeuble classé ne peut être cédé sans que le ministère chargé de la Culture en soit informé, il ne peut s'acquérir par prescription et ne peut être exproprié sans que le ministère ait été consulté.

**-- La protection des abords de ces immeubles.**

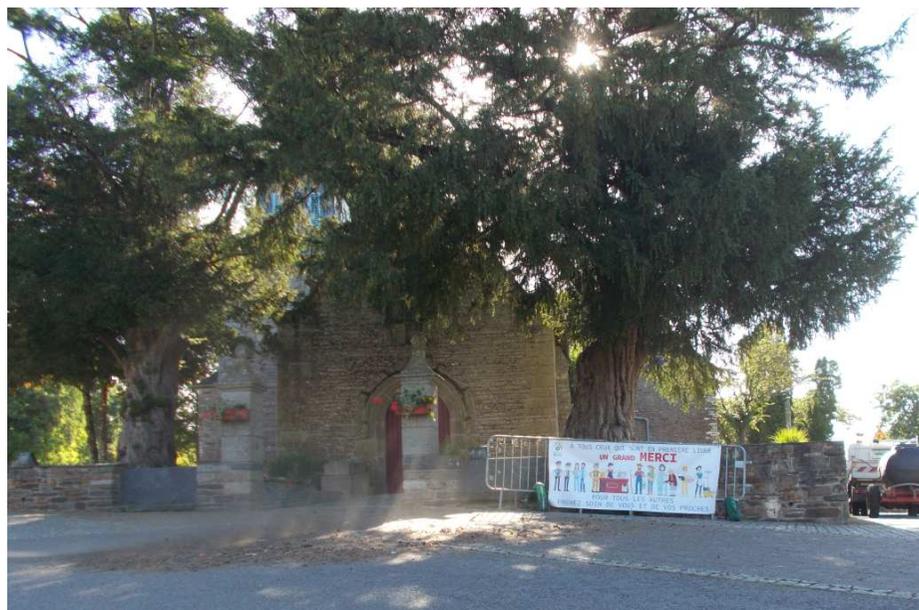
Les collectivités sur lesquelles sont identifiés de tels monuments font l'objet de servitudes d'utilités publiques relatives à la protection des abords des Monuments Historiques et des Sites.

En effet, un périmètre de protection est une servitude d'utilité publique qui s'applique autour de chaque édifice inscrit ou classé au titre des monuments historiques : «Lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé au titre des monuments historiques ou inscrit, il ne peut faire l'objet, tant de la part des propriétaires privés que des collectivités et établissements publics, d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect, sans une autorisation préalable.» (art. L. 621-31 du code du Patrimoine.)

Par ailleurs, la loi du 25 février 1943 instaure l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France sur toute demande d'autorisation de travaux à l'intérieur d'un périmètre de protection de 500 mètres de rayon autour des monuments historiques, qu'ils soient classés ou inscrits.

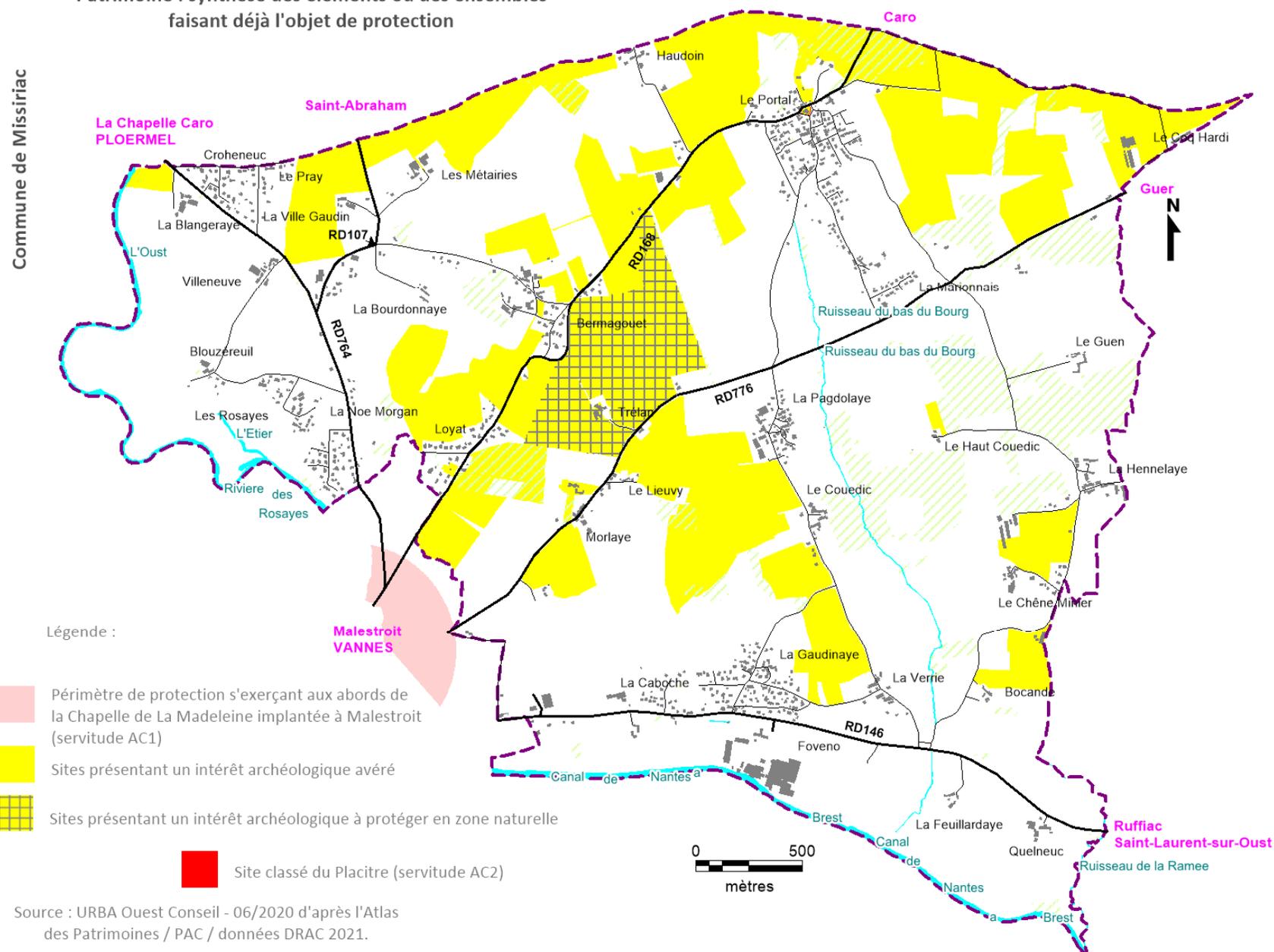
## Sites inscrits ou classés

La commune de Missiriac accueille un site classé : le placître.



Le territoire est donc concerné par des servitudes de protection des sites et monuments naturels (AC2).

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



## 6-2 Des éléments de patrimoine non protégés officiellement

Certaines constructions, certains éléments, mais aussi certains ensembles architecturaux ne font l'objet d'aucune protection. Certains de ces éléments et de ces bâtiments mériteraient une identification dans le cadre du projet de PLU afin de les protéger (*au titre de l'article 151-19 du code de l'urbanisme*).

*On recense notamment plusieurs châteaux et manoirs, quelques calvaires ou croix, vieilles bâtisses, des éléments du patrimoine vernaculaire ...*



Châteaux des Lourmes



Manoir La Morlaye (photos extraites de l'inventaire du patrimoine culturel de Bretagne)



Manoir du Guen



La Fourmanterie



Les Métairies



Le Guen



Le Haut Couëdic



La Verrie

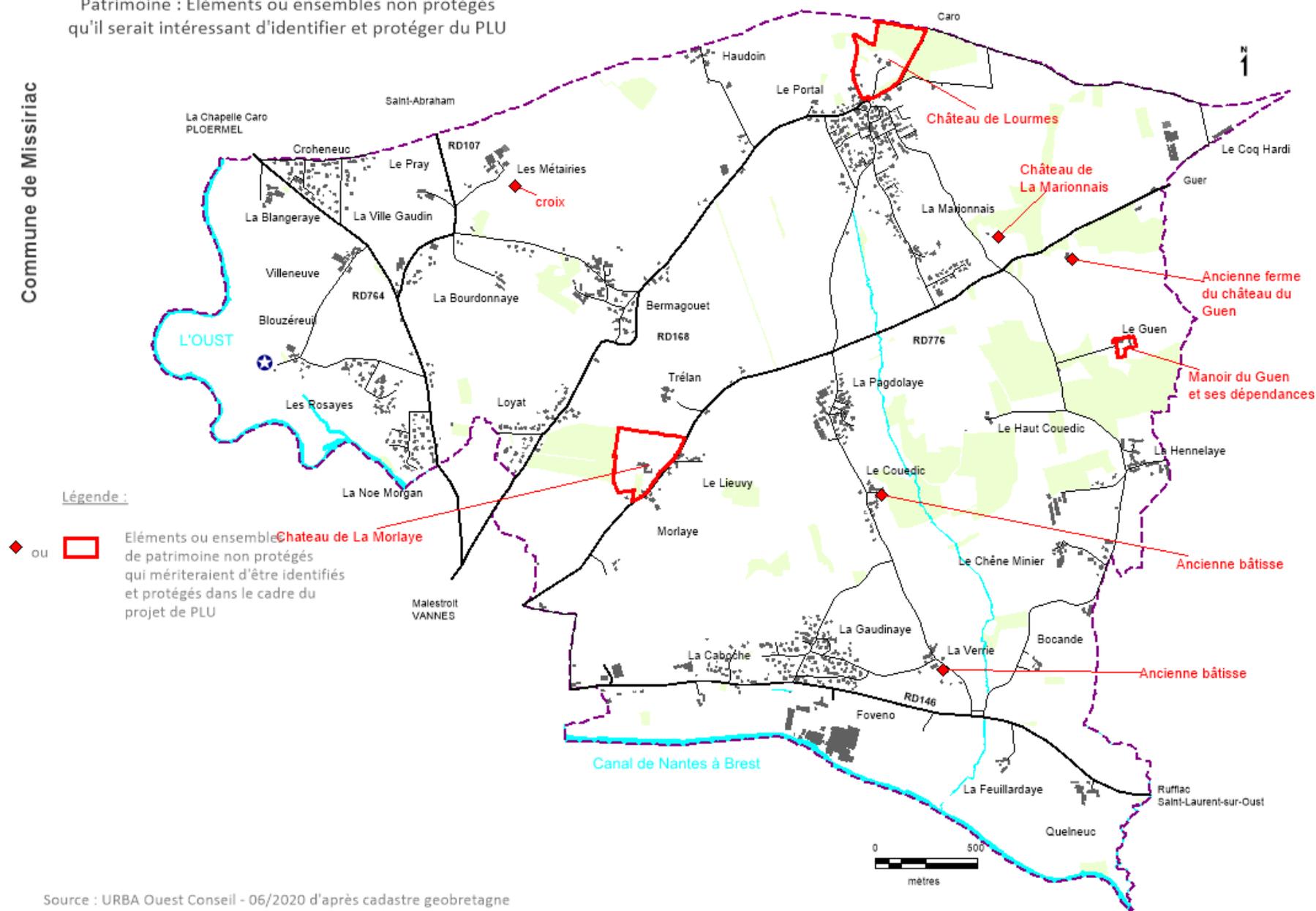
Le projet de PLU pourra identifier et protéger des ensembles immobiliers (un quartier, un îlot, un hameau ou une partie de hameau, ...), des bâtiments, ou des éléments jugés intéressants et représentatifs du patrimoine local au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme. Cette protection peut aller jusqu'à l'instauration d'un permis de démolir.

Le permis de démolir peut également être instauré sur l'ensemble du territoire communal.

Tout projet pouvant porter atteinte aux éléments identifiés devra faire l'objet d'une déclaration préalable, et toute destruction d'une construction identifiée nécessitera l'obtention d'un permis de démolir.

Patrimoine : Éléments ou ensembles non protégés qu'il serait intéressant d'identifier et protéger du PLU

Commune de Missiriac



Source : URBA Ouest Conseil - 06/2020 d'après cadastre geobretagne et données SIG fournies par la communauté de communes.