

# Révision n°1

## Pièce n°3 : PADD

### Projet d'Aménagement et de Développement Durables



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

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

Vu pour être annexé à l'arrêté du maire en date du 10 mai 2023

Le Maire :

## Pièce n° 3 : PADD ou Projet d'Aménagement et de Développement durables



## Le contexte

### Contexte réglementaire du PADD

L'article L.151-5 du code de l'urbanisme précise :

« **Le projet d'aménagement et de développement durables définit :**

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune. Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul. »

Source : Legifrance.gouv.fr / article mis à jour loi du 22 août 2021.

## Contexte de la révision du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme actuellement en vigueur a été approuvé en 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 d'élaborer un nouveau document d'urbanisme conforme avec le nouveau cadre juridique (ALUR, LAAAF, loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques dite loi Macron, ELAN, ...) qui nous invitent notamment à un développement raisonné, concerté, durable au sens large du terme, à un développement soucieux des générations futures, et de leur environnement.***

***Elle a également pour but d'élaborer un nouveau document d'urbanisme compatible avec les documents supra-communaux, et notamment le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) du Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne approuvé en décembre 2018.***

Depuis l'approbation du PLU en 2011, en plus du SCOT, de nouveaux documents supra communaux « cadre » ont été élaborés ou sont en cours d'élaboration et ou révision (SRCE, SRCAE, SDAGE, SAGE, PLH, PCAET, SRADDET, ...) aux échelles de la Région, de la Communauté de communes et des bassins versants.

Leur prise en compte, nécessaire, est également pour la collectivité, la garantie d'une meilleure insertion dans des bassins de vie plus importants, indispensable pour s'assurer d'une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux, et ainsi limiter les impacts et son empreinte écologique.

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

### **S'appuyer sur les objectifs de croissance démographique arrêtés dans le cadre du SCOT du Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne**

La collectivité souhaite poursuivre la croissance que la commune enregistre depuis les dernières décennies. Il est envisagé d'atteindre une population de l'ordre de 1 250 habitants à l'horizon 2032-2033, soit 10 ans après l'approbation du PLU révisé, correspondant à un accueil moyen d'environ 10 habitants complémentaires chaque année, et à l'objectif de croissance fixé par le SCOT pour les pôles de proximité comme Missiriac.

Même si le rythme de croissance retenu est inférieur à celui enregistré par la commune sur la dernière période intercensitaire publiée par les services de l'INSEE (2012-2017 : + 1,2%/an), cette projection reste néanmoins cohérente avec le rythme de croissance moyen relevé sur le territoire communal depuis la fin des années 60.

### **Préserver la mixité de population en proposant une offre de logements diversifiée**

Le projet prévoit d'offrir une offre suffisamment diversifiée pour répondre aux besoins du plus grand nombre, et ce, tout au long du parcours résidentiel de ses habitants.

#### ***La collectivité souhaite notamment ...***

*... permettre la création de nouveaux logements en centre-bourg, et dans une plus faible proportion au niveau du hameau de La Gaudinaye,*

*... offrir la possibilité, sous certaines conditions, de transformer d'anciennes granges / étables / dépendances en logements au sein de l'espace rural,*

*... favoriser le réinvestissement de logements vacants de longue date,*

*... permettre l'évolution des logements existants, même en campagne (de manière encadrée), de façon à faciliter l'adaptation des logements aux besoins évolutifs des familles,*

*... poursuivre le développement progressif du parc locatif social, à l'image des 4 logements récemment créés par la collectivité en partie Nord-Est du bourg dans la continuité de la Résidence des Ormes.*

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

### **Accueillir 75 nouveaux logements à l'horizon 2032-2033**

A l'horizon 2032-2033, la commune de Missiriac s'est fixée un objectif d'accueil 75 logements au total. Ce rythme s'inscrit dans la continuité de celui enregistré entre 2010 et 2019. Il doit permettre d'atteindre les objectifs démographiques fixés.

Il est compatible avec les objectifs fixés dans le cadre du SCOT du Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne et du Programme Local de l'Habitat établi à l'échelle d'Oust Brocéliande Communauté pour la commune.

### **Un projet qui privilégie un accueil sur le centre-bourg, sans négliger l'espace rural**

Même si le bourg reste le site d'accueil privilégié pour les nouveaux logements en tant que polarité principale à développer, les élus ont souhaité néanmoins ne pas négliger le reste du territoire.

### **Un projet qui prévoit une offre résidentielle neuve, mais qui fait également place à une valorisation de l'immobilier existant**

Il est prévu d'accueillir de nouveaux logements, mais également, valoriser au maximum le patrimoine bâti existant.

Même si le phénomène de vacance est limité sur la commune de Missiriac (*estimé à une dizaine de logements*), en limitant la délimitation des secteurs constructibles aux stricts besoins d'accueil défini, les élus espèrent favoriser la remise sur le marché d'une partie de ces logements, et donc leur réinvestissement.

Toujours dans un souci de valorisation du patrimoine bâti existant, il est également envisagé d'identifier quelques bâtiments en pierre pour leur permettre un changement de destination. Ainsi, certaines anciennes granges, étables, annexes ou dépendances préalablement identifiées pourront être transformées en logements, après avis conforme soit de la CDPENAF en zone agricole (*commission de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers*), ou de la CDNPS en zone naturelle (*commission départementale de la nature des sites et des paysages*).

Cette identification préalable a été réalisée en tenant compte de critères visant à limiter les impacts de ces transformations, notamment vis-à-vis du monde agricole. Ainsi, aucun bâtiment n'a été identifié à moins de 100 m de bâtiments ou d'installations agricoles existantes. 7 bâtiments ont déjà été retenus.

***A l'horizon 2032-2033, les élus espèrent à minima que 5 logements puissent être, soit réinvestis pour les logements vacants, soit valorisés par un changement de destination, et ce sur l'ensemble du territoire (bourg comme espace rural).***

Parallèlement à ces possibilités, il est également envisagé dans le futur règlement du PLU d'autoriser des évolutions pour les logements existants, même si elles resteront encadrées au niveau de l'espace rural. Ces possibilités permettront l'évolution des logements existants pour les adapter aux besoins évolutifs des familles les occupant, mais également permettre la valorisation de logements vacants parfois difficiles à réinvestir en l'état.

## **Développement du parc de logements à l'horizon 2032-2033 : des objectifs chiffrés fixés de répartition entre offre neuve et valorisation de l'existant**

*Dans le cadre de leurs projections, les élus se sont fixés comme objectifs ...*

*... la création de 70 logements neufs répartis entre centre-bourg et le hameau de La Gaudinaye dans de plus faibles proportions,*

*... la création de 5 logements issus d'une valorisation du gisement immobilier sur l'ensemble du territoire (réinvestissement de logements vacants / changements de destination de bâtiments existants). En effet, tous les logements vacants ou tous les bâtiments identifiés pour leur permettre un changement de destination ne seront pas forcément (re)valorisés d'ici les 10 prochaines années.*

Enfin, ces prévisions ne tiennent pas compte de la création d'éventuels nouveaux logements de fonction agricoles, dont le volume ne peut être mesuré en amont.

### **Pour l'accueil de logements neufs en centre-bourg comme au niveau du hameau de La Gaudinaye : une priorité, mettre en valeur le potentiel de densification**

Depuis plusieurs décennies, l'identification d'importantes surfaces constructibles, notamment aux abords du bourg, a conduit à un véritable phénomène d'étalement de l'espace urbanisé qui a parfois laissé des espaces non urbanisés ou « dents creuses ».

Dans l'enveloppe urbaine formée par le centre-bourg, les surfaces encore non urbanisées regroupent environ 1 hectare, et peuvent potentiellement permettre l'accueil à minima de 13 logements (*objectifs du SCOT /respect d'une densité à minima de 13 logements/ha sur l'ensemble des zones de projet*).

Parallèlement à ces espaces de « dents creuses », on recense quelques parcelles de grande taille qui pourraient potentiellement faire l'objet de divisions foncières, et ainsi accueillir de nouveaux logements. Même si ce phénomène n'est pas très répandu sur le bourg de Missiriac, la constructibilité sur la totalité des grandes parcelles en limite de l'enveloppe urbaine pourra être remise en cause pour éviter les divisions anarchiques.

Comme le prévoit le SCOT pour les « hameaux constitués » comme celui de La Gaudinaye, qui rappelons-le est également desservi par un réseau de collecte des eaux usées, il est envisagé de permettre l'urbanisation des derniers espaces encore non urbanisés disponibles au sein de cette entité. Au total, ces espaces regroupent un potentiel d'environ 7 000 m<sup>2</sup>. Leur valorisation pourrait potentiellement permettre l'accueil de 7 à 9 nouveaux logements.

### **Des projets de développement du bourg pour compléter le potentiel issu de la densification du bourg et du hameau de La Gaudinaye**

Parce que les possibilités de densifier les espaces agglomérés du centre-bourg et de La Gaudinaye ne sont pas suffisantes pour permettre l'accueil de logements programmés, il est prévu de compléter cette offre en ouvrant des possibilités de développement en partie Est du bourg dans la continuité de l'opération des 4 logements locatifs récemment créés par la commune et la résidence des Ormes, mais aussi en partie Nord du bourg dans une enclave entourée d'espaces urbanisés (*voir cartographie page suivante*).

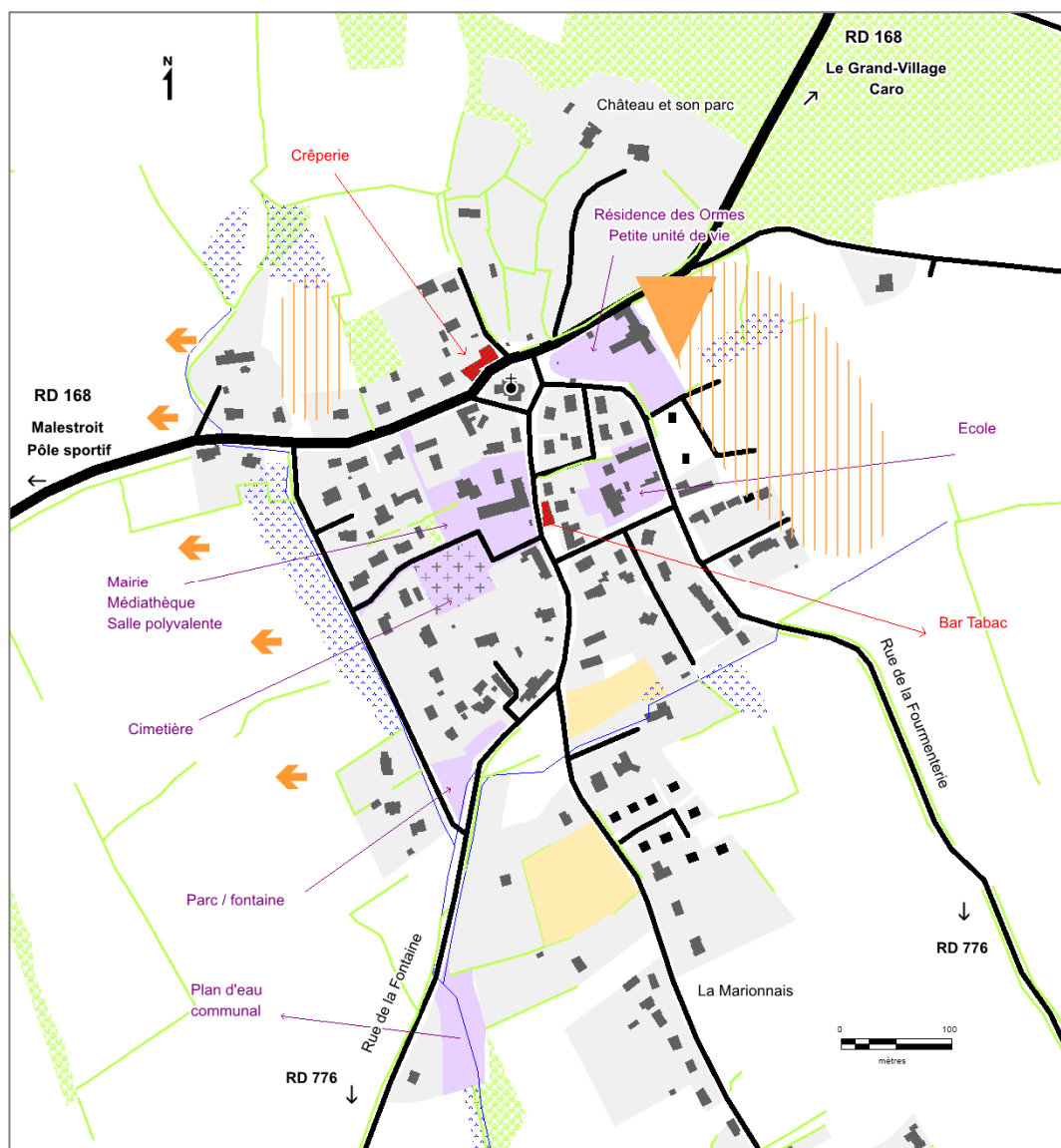
### **Préparer le développement du bourg au-delà de la vie du PLU ...**

Parce que l'équipe municipale souhaite se projeter au-delà de la vie du PLU, ils ont d'ores et déjà identifié des sites de développement qui pourraient potentiellement être le support d'un développement à long terme.




Un développement en partie Ouest du Bourg est envisagé, tourné davantage vers le pôle sportif et de loisirs et la ville de Malestroit, même si cette orientation devra composer avec de nombreuses contraintes (*difficultés d'accès, présence de zones humides, sensibilité paysagère, ...*).

Cette projection ne se traduit pas par la création d'un secteur constructible dans le cadre du projet de PLU révisé. Au contraire, il est prévu d'envisager un zonage protecteur en attente d'une future révision du PLU.

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



### L'existant ...

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



### Les projets ...

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




## Permettre la densification du « Hameau constitué » de La Gaudinaye



### L'existant ...

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

### Les projets ...

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

## Modérer la consommation d'espace / Limiter les phénomènes d'étalement urbain

### **Modérer la consommation d'espace en appliquant le respect des densités bâties moyennes imposées par le SCOT sur les zones de projets ...**

Le projet de PLU vise à n'identifier que les surfaces constructibles correspondant aux objectifs démographiques et d'accueil de logements que la collectivité s'est fixée, en tenant compte des objectifs de densité fixés par le SCOT. En effet, ce document a fixé une densité minimale moyenne de 13 logements par hectare à atteindre sur l'ensemble des zones de projets pour les pôles de proximité, comme Missiriac.

### **Une très nette réduction des surfaces constructibles dans le PLU révisé**

Alors que dans le PLU en vigueur, il avait été recensé (en 06/2020) un peu plus de 12 hectares de surfaces constructibles encore disponibles (classées en zones UAb, UB, 1AU et Nh), le projet de PLU révisé prévoit l'inscription d'environ 5 hectares de réserves foncières.

### **Une consommation d'espace qui devrait être très nettement réduite dans les 10 prochaines années suivant l'approbation du PLU**

Alors que la commune de Missiriac a consommé près de 7,76 hectares entre 2010-2019 pour l'accueil de 75 logements neufs, la collectivité prévoit, au travers de son projet révisé établi pour la prochaine décennie, l'accueil de 75 nouveaux logements dont 70 logements neufs, et de ne consommer qu'un peu plus de 5 hectares.

|   | Nombre de logements accueillis / créés | Surface totale consommée | Surface moyenne par logement / densités                              |
|---|--|--------------------------|--|
| <b>Total consommation 2010-2019</b>   | <b>75</b>                              | <b>7,76 ha</b>           | <b>1034 m<sup>2</sup></b><br>9,6 logements/ha                        |
| <b>Estimation consommation 2022-2023 / 2032-2033</b>  |  |                          |  |
| <b>Constructions neuves</b>   | <b>70</b>                              | <b>Environ 5 ha</b>      | 710 m <sup>2</sup> par logement<br>Densité : environ 14 logements/ha |
| <b>Valorisation de constructions existantes :<br/>Rénovations / Changement de destination</b> | <b>5</b>                               | -                        | -  |

Ainsi la consommation d'espace par logement devrait passer d'un peu plus de 1 030 m<sup>2</sup> à 710 m<sup>2</sup> (divisée par 1,45).

## **Limiter le mitage de l'espace et les phénomènes d'étalement urbain**

### **Le projet de PLU révisé ...**

... prévoit que les constructions neuves soient implantées majoritairement en centre-bourg, en privilégiant les derniers espaces de « dents creuses », et en ne prévoyant des extensions de l'espace urbanisé que pour compléter un potentiel de densification insuffisant pour permettre de répondre aux objectifs d'accueil fixés. Les espaces prévus en extension sont donc définis au plus juste,

... prévoit de densifier le seul hameau « constitué » de la commune (répondant aux critères définis par le SCOT) : La Gaudinaye. Sur ce dernier, aucune extension n'est néanmoins envisagée : il s'agit simplement de permettre l'urbanisation des derniers espaces encore non urbanisés au cœur de cette entité (« dents creuses »).

... prévoit de n'identifier que quelques bâtisses pour leur permettre une transformation en logements,

... prévoit d'autoriser de manière encadrée les possibilités d'évolutions des logements existants (possibilité de réaliser des extensions et des annexes) au sein de l'espace rural : l'évolution des emprises créés sera encadrée, une distance à respecter entre le logement et l'annexe à créer sera définie, ... etc.

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

L'offre d'équipements répond aux besoins actuels de la population. Même si des évolutions démographiques sont projetées, à ce jour, il n'est pas envisagé la création de nouveaux équipements.

Aucune réserve foncière n'a été identifiée de manière complémentaire, les emprises identifiées actuellement ayant vocation à accueillir ou développer les équipements étant largement suffisantes pour répondre à d'éventuels besoins.

## **Envisager des travaux sur les réseaux de collecte d'eaux usées / résoudre les intrusions d'eaux parasites**

Si les sites de traitement des eaux usées disposent de capacités de raccordement suffisantes pour imaginer le raccordement des différents projets envisagés par la collectivité, on relève régulièrement des problématiques d'eaux parasites et /ou de surcharges hydrauliques.

Suite à des passages caméras, quelques points de dysfonctionnements ont été identifiés. Des travaux ont été programmés pour résoudre les problèmes identifiés.

## **Une évolution des équipements / services qui minimise la consommation d'espace**

Les projets envisagés n'ont aucune conséquence sur la consommation d'espace.

## **Maintenir la dynamique économique du territoire / Intégrer les choix communautaires**

### **Maintenir et développer l'emploi sur le territoire**

La volonté de maintenir et développer l'emploi, tous secteurs d'activités confondus, reste l'une des priorités essentielles des acteurs de la vie locale.

### **Soutenir l'offre commerciale de proximité**

Pour la collectivité, soutenir l'appareillage commercial et de services, même s'il est aujourd'hui limité du fait de la grande proximité de la ville de Malestroit, reste néanmoins une nécessité.

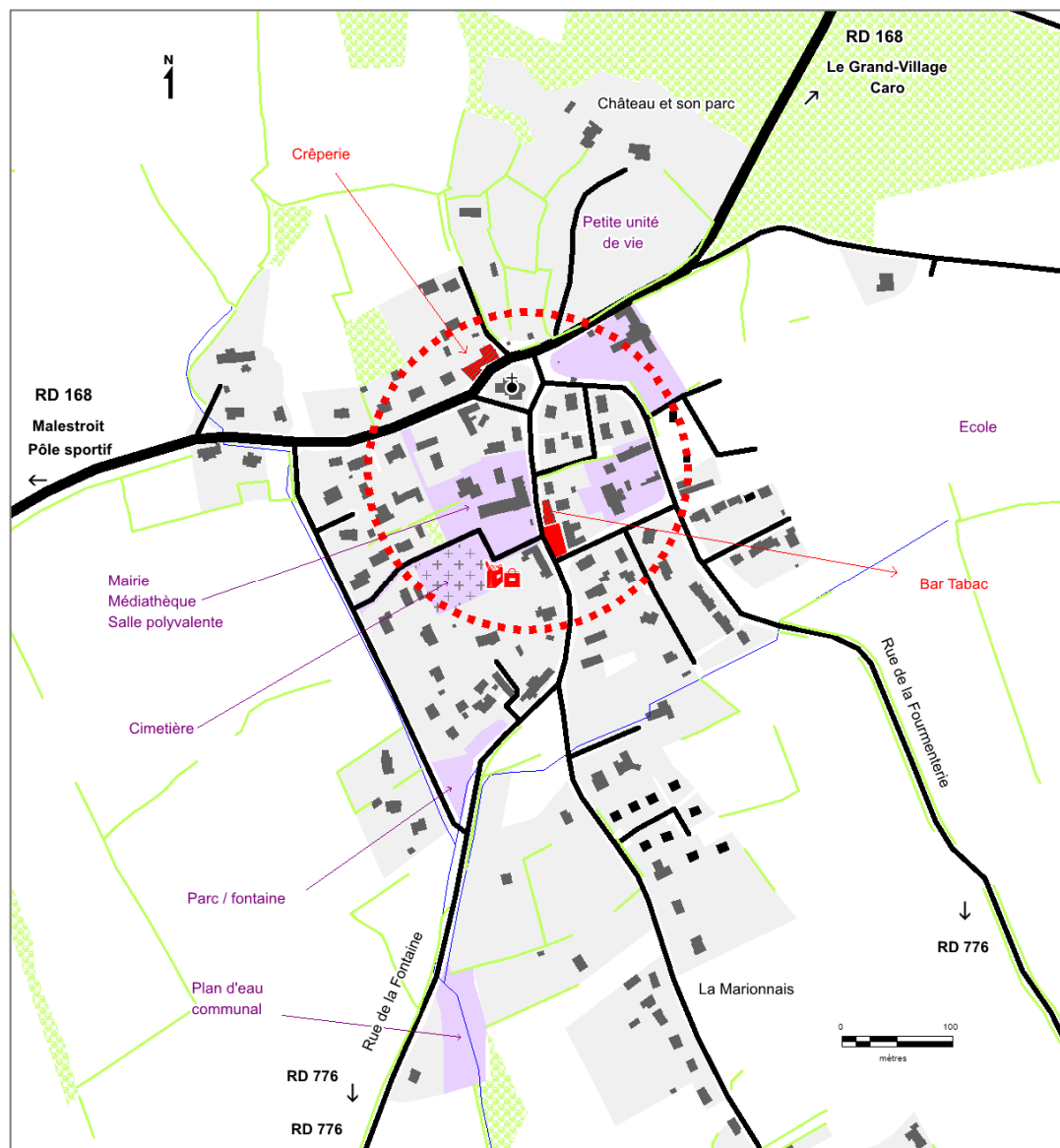
#### ***Dans son projet, la collectivité souhaite ...***

*... identifier un périmètre de diversité commerciale de manière à canaliser l'implantation de nouvelles surfaces commerciales de proximité. La collectivité ne souhaite pas qu'une surface commerciale de ce type puisse s'implanter ou être aménagée (par changement de destination) le long des axes fréquentés reliant Malestroit, et notamment au niveau de La Gaudinaye (le long de la RD 146).*


*... faire en sorte de préserver la vocation commerciale du local accueillant aujourd'hui l'activité de Bar – Tabac (dernier commerce présent sur le centre-bourg avec la crêperie mais dont le local est propriété communale) en interdisant un éventuel changement de destination au moins à court et moyen termes.*

*... Faire en sorte d'acquérir l'espace formant une petite placette au Sud du Bar-Tabac actuellement constituée de terrains privés, cet espace ayant vocation à devenir public de manière à permettre son éventuel aménagement, et surtout à conserver les capacités de stationnement facilitant la fréquentation d'un de ses derniers commerces de proximité.*


## Soutenir l'offre commerciale





### L'existant ...

 Surfaces commerciales existantes

### Les projets ...

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

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

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

## **Etoffer le Parc d'Activités de La Garmanière**

Sur son territoire, la commune ne dispose plus de terrain permettant l'accueil et l'implantation de nouvelles activités économiques. De manière à pouvoir proposer une offre foncière, il est prévu d'étoffer de manière modérée le PA de la Garmanière. Il s'agit de permettre de répondre aux besoins d'activités locales, plutôt à vocation artisanale.

## **S'adapter aux besoins du tissu local déjà implanté sur le territoire communal**

### ***Offrir des possibilités de développement encadrées à une activité de soudure de manière isolée***

Cette activité implantée le long de la RD 776 en partie Sud du bourg a été reprise récemment. Le nouveau dirigeant souhaiterait pouvoir développer son activité et sa production. Pour permettre l'évolution de cette activité économique, l'équipe municipale prévoit d'accorder des possibilités d'évolutions pour cette structure. Elles seront néanmoins volontairement encadrées de manière à en limiter les éventuels impacts.

### ***Soutenir un projet touristique sur le site du château du Guen***

Le propriétaire de ce site regroupant un manoir et de nombreuses dépendances (*anciens chenils, anciennes écuries, ...*) formant un ensemble patrimonial remarquable et qui s'inscrit, de plus, au sein d'un site naturel préservé, souhaite progressivement le rénover et le valoriser pour un usage touristique et / ou de loisirs.

Il est envisagé de soutenir le porteur de projets. D'importants travaux de rénovation ont déjà été entrepris mais d'autres sont encore nécessaires pour valoriser cet ensemble.

Il est prévu d'identifier la propriété en STECAL ou secteur de taille et de capacité limitées de manière à autoriser le changement de destination des différents bâtiments. Jugeant que le site regroupe déjà un important potentiel, il n'a pas été jugé opportun de permettre la création de nouvelles emprises.

### ***Envisager, à terme, une possible relocalisation hors zone inondable du site industriel de la laiterie d'Entremont***

La laiterie Entremont, implantée depuis les années 50 en bordure de l'Oust, se trouve pour partie en secteur inondable. Un secteur de 9,5 ha avait été identifié lors de l'élaboration du PLU de manière à permettre l'éventuelle délocalisation sur le territoire communal de ce site industriel hors zone inondable.

La collectivité aurait souhaité pouvoir réinscrire cette possibilité dans le PLU révisé. Or, elle a bien conscience que l'inscription d'un tel projet est trop hâtive. Aucune étude opérationnelle n'a notamment été menée pour vérifier la compatibilité du site identifié avec un tel projet.

La collectivité reste néanmoins ouverte à l'inscription future d'un tel projet. En effet, si l'entreprise manifestait un projet, un besoin de relocalisation sur son territoire hors zone inondable, elle souhaite pouvoir l'accompagner dans cette démarche, notamment en procédant à une évolution partielle de son document d'urbanisme.

## Maintenir une économie agricole forte et diversifiée

Locomotive de la dynamique territoriale, elle se décline sous de multiples facettes (*polyculture/élevage, élevage, céréaliculture, ...*). Sa préservation, sa mise en valeur, sa diversification et son développement tous secteurs confondus, constituent un axe important de la politique économique communale, d'autant que ce secteur reste pourvoyeur d'un nombre non négligeable d'emplois directs et indirects.

**A cet égard, des objectifs stratégiques ont été précisés :**

**-- Donner une parfaite lisibilité des espaces de production et des structures d'exploitations au sein du document d'urbanisme.**

*Une identification appropriée de ces derniers par une zone agricole « exclusive » sera proposée dans le cadre de la mise en œuvre du PLU. Ce classement s'appuiera sur les données recueillies auprès de chacune des structures ayant participé au recensement agricole organisé en début de procédure.*

**-- La partition entre les zones dites « agricoles et naturelles » intégrera au mieux les enjeux environnementaux et agricoles de chaque secteur. Un juste équilibre sera recherché entre la nécessité de préserver, mettre en valeur l'Environnement et les besoins réels d'une agriculture en mutation.**

**-- Proposer une politique d'urbanisation visant une moindre consommation d'espaces et intégrant les nouveaux enjeux agricoles.** Ainsi, la collectivité souhaite favoriser la reprise des outils de production existants et l'installation de jeunes exploitants.

*Par sa politique de développement, elle souhaite aller dans ce sens ou faire en sorte de porter atteinte le moins possible à des exploitations existantes. Le choix des sites de développement urbains et l'identification des bâtiments pour leur permettre un changement de destination pour les dix prochaines années intègre largement ces derniers enjeux.*

**-- Offrir de réelles possibilités de diversification de l'activité agricole et favoriser lorsque cela est envisageable son orientation vers des circuits plus courts.**

*Le règlement veillera à favoriser les activités de diversification (vente directe, magasins de producteurs, agritourisme ...).*

*Les activités d'hébergement touristique (gîte, chambres d'hôtes, table d'hôtes, ...) s'inscrivant dans le prolongement de l'agriculture ne seront néanmoins autorisés que dans le cadre de la transformation du patrimoine bâti traditionnel.*

**-- Permettre une ouverture de l'agriculture vers des productions en lien avec une gestion économe de nos énergies, avec la valorisation de certains effluents, (production de biomasse, création d'unité de méthanisation, ...).**

**-- Accompagner l'installation de petites structures tournées vers des productions spécialisées (maraîchage, arboriculture, culture fruitière, culture biologique, ...).** En ce sens, lorsque certains sites de production de petite ou de taille moyenne sont amenés à cesser, parfois sans repreneur (du moins pour le corps d'exploitation) un maintien en zone agricole pourra néanmoins être proposé.

**Garder une agriculture forte, en limitant les dysfonctionnements et les potentiels conflits d'usage, c'est aussi limiter ...**

*... les projets de développement urbain et les réserves foncières constructibles en extension des espaces urbanisés au strict nécessaire,*

*... l'identification d'anciennes bâtisses pour permettre leur transformation en logements aux abords des structures agricoles exploitées,*

*... les possibilités d'évolution du bâti des tiers au sein de l'espace rural, afin de ne pas conduire à une multiplication du nombre des logements dans un espace dédié à la production.*

*... enfin, c'est aussi proposer que les règles de création de nouveaux logements de fonction pour les exploitants agricoles soient également établies dans un souci de modération de consommation de l'espace, de moindres impacts sur l'activité agricole (respect des exploitations voisines) et de l'environnement.*

## Un projet économique qui s'inscrit dans la modération de la consommation d'espace

Le fait que la commune ...

... limite le développement du Parc d'activités de La Garmanière,

... ne permette qu'un développement limité d'une seule activité isolée, et limitée à son emprise foncière,

... permette la valorisation d'un château et de ses dépendances pour un usage touristique et ou de loisirs mais uniquement par changement de destination des bâtiments existants,

... conduit de fait à minimiser surfaces agricoles et ou naturelles.

Les surfaces consommées liées à l'implantation de nouvelles activités économiques se limiteront à l'extension envisagée du Parc de La Garmanière (environ 1,5 ha).

Le reste des projets correspond soit à l'utilisation de locaux existants, soit à l'urbanisation de parcelles déjà urbanisées. En ce sens, on peut considérer qu'en dehors des activités agricoles, qui ont la possibilité de se développer en zone agricole, la commune ne devrait pas enregistrer de consommation d'espace pour une vocation économique.

## **Mobilité et déplacements : Limiter les déplacements motorisés et individuels**

La commune de Missiriac est le théâtre de nombreux déplacements : internes à la commune, car une part non négligeable de la population habite en dehors du bourg, mais aussi vers l'extérieur notamment pour les déplacements à vocation économique (*achats, travail, ...*), ou permettant l'accès à certains services ou équipements.

S'il est impossible de s'affranchir de tout déplacement, pour autant, la collectivité peut faire en sorte de mener une politique visant à tendre vers « moins de déplacements motorisés », et vers « moins de déplacements individualisés », afin notamment de limiter son empreinte écologique.

Pour les années à venir, il est prévu de proroger la politique d'aménagement et de développement favorisant la réduction des déplacements motorisés. Le projet de développement vise également à ne pas remettre en cause les cheminements existants, notamment en centre-bourg.

La réflexion d'aménagement de chaque site de projet intègre la thématique « déplacements doux ». Ainsi s'il y a un intérêt, la création de cheminements, de liaisons pourra être imposée dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation qui seront définies sur les différentes zones de projets et qui s'imposeront en matière de compatibilité aux aménageurs, qu'ils soient publics ou privés.

Enfin en recentrant l'essentiel des développements résidentiels au niveau du centre-bourg, en faisant en sorte que l'offre commerciale et de services reste sur ce dernier, on favorise les déplacements non motorisés qui sont plus faciles à entrevoir à l'échelle du centre-bourg, qu'à l'échelle communale.

## **Préserver la richesse écologique du territoire / Préserver les Ressources / Valoriser le cadre de vie**

Missiriac souhaite affirmer, au travers de son PLU, la préservation et la valorisation des espaces naturels remarquables, de la ressource en eau, de son patrimoine paysager et bâti. Elle souhaite également trouver le juste équilibre entre la préservation / la mise en valeur au sens large, et la nécessité d'opérer un développement raisonné de son territoire.

### **Préserver l'organisation générale du paysage**

D'une manière générale, en intégrant parfaitement les différentes composantes du paysage communal dans ses futurs choix de zonage, la commune souhaite s'assurer une préservation du paysage général de son territoire.

Ainsi, les espaces de production agricole et les structures qui les animent conserveront un zonage agricole.

A contrario, les vallées (*L'Oust, ses affluents et notamment Le Couedic*), les différents ensembles boisés, les secteurs bocagers denses notamment celui s'inscrivant en partie Nord du bourg, le parc des différents châteaux et manoirs, les secteurs de prairies aux abords du captage de Blouzéruil, ... dépourvus d'urbanisation seront identifiés comme des espaces parfaitement naturels à préserver.

### **Préserver les zones sources de biodiversité et maintenir les continuités écologiques à l'échelle communale**

Les principaux corridors écologiques reposent essentiellement sur le réseau hydrographique, le réseau bocager, et d'espaces boisés. En protégeant *les abords des cours d'eau, les éléments de la trame boisée (boisements, réseau bocager, ...), ... les zones humides*, on assure le maintien des principales continuités.

### **Préserver et valoriser la trame verte et bleue au sein du bourg**

Les élus souhaitent également protéger la trame verte et bleue présente au sein du centre-bourg. L'identification de ce véritable réseau a pour but de préserver le caractère naturel de ces espaces (*zones humides, abords de cours d'eau, ...*). En tant que coulées vertes, elles pourront servir de support à l'étoffement du réseau des cheminements.

De nouvelles acquisitions foncières sont envisagées par la collectivité de manière à poursuivre la valorisation de ces ensembles. Ainsi, il est prévu d'acquérir de mettre en valeur une zone humide en partie Ouest du bourg, les abords du ruisseau reliant la fontaine à la rue de la Fourmenterie, ... etc.

### **Préserver la ressource en eau**

La protection et la valorisation de la ressource en eau, tant du point de vue qualitatif que quantitatif constituent un des objectifs majeurs de la stratégie de protection de l'Environnement.

En parallèle des grands programmes de protection de cette ressource (*Directive Cadre sur l'Eau, Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux, ...*), plusieurs types d'actions vont être menées (*ou favorisées*) au niveau de la révision du PLU pour améliorer la qualité de l'eau et la gestion de cette ressource :

- *en préservant les zones humides et le réseau bocager tant dans leurs rôles fonctionnels que pour leurs qualités écologiques. Des investigations complémentaires ont été menées sur les zones de projets potentielles : ces dernières ont permis d'identifier de nouvelles zones humides qui seront elles-aussi identifiées et protégées dans le cadre du projet.*

- *en préservant les cours d'eau et leurs abords,*

- *en protégeant les abords du captage d'eau potable de Blouzéruil,*

- en s'assurant que les sites de traitement des eaux usées (site de La Marionnais traitant les eaux usées du bourg, et sur site de La Feuillardaye) disposent de capacités résiduelles suffisantes pour traiter les eaux usées issus des projets définis,
- en projetant des travaux (via le VOSA ou Vallon d'Oust - Syndicat d'Assainissement qui regroupe les communes de Malestroit, Missiriac et Saint-Marcel) sur les réseaux de collecte des eaux usées de manière à réduire les intrusions d'eaux parasites, et ou les surcharges hydrauliques au niveau des équipements épuratoires,
- en lançant l'élaboration d'un zonage d'assainissement des eaux pluviales,
- et en prévoyant un agrandissement du bassin de gestion des eaux pluviales existant en partie Sud-Est du bourg ... etc.

### **Préserver la trame boisée**

Support même de la trame verte, le couvert boisé et le réseau bocager constituent des éléments essentiels tant au niveau de la structuration du paysage, de la qualité du cadre de vie, des échanges biologiques et écologiques. Ils ont également un rôle anti érosif, participent à l'amélioration de la qualité des eaux, servent de lieux d'habitat, de lieux d'alimentation, ....

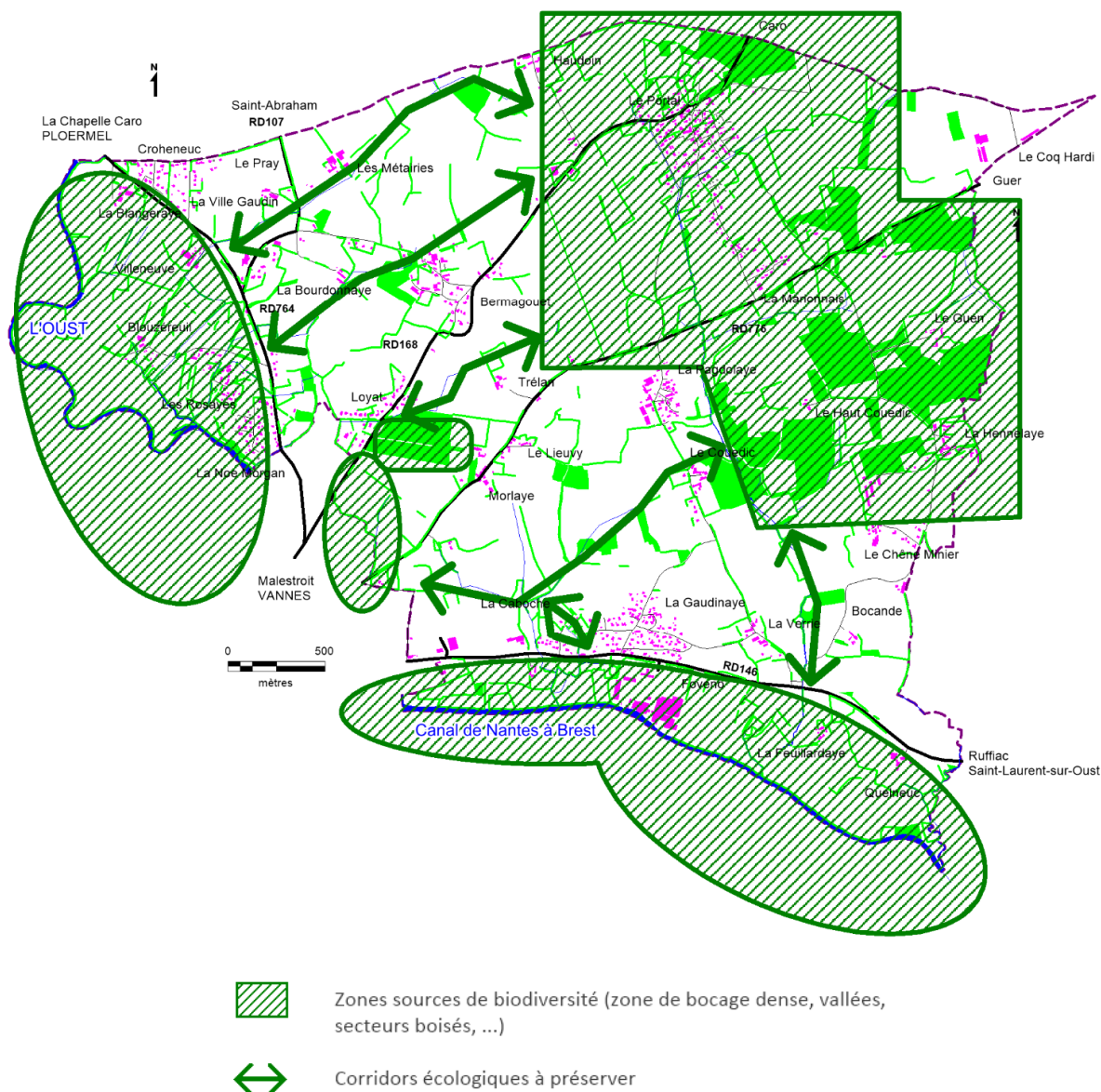
Dans le cadre du PLU, il est notamment prévu d'identifier et de protéger en application de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme le réseau bocager et les espaces boisés.

### **Préserver le patrimoine et l'histoire locale**

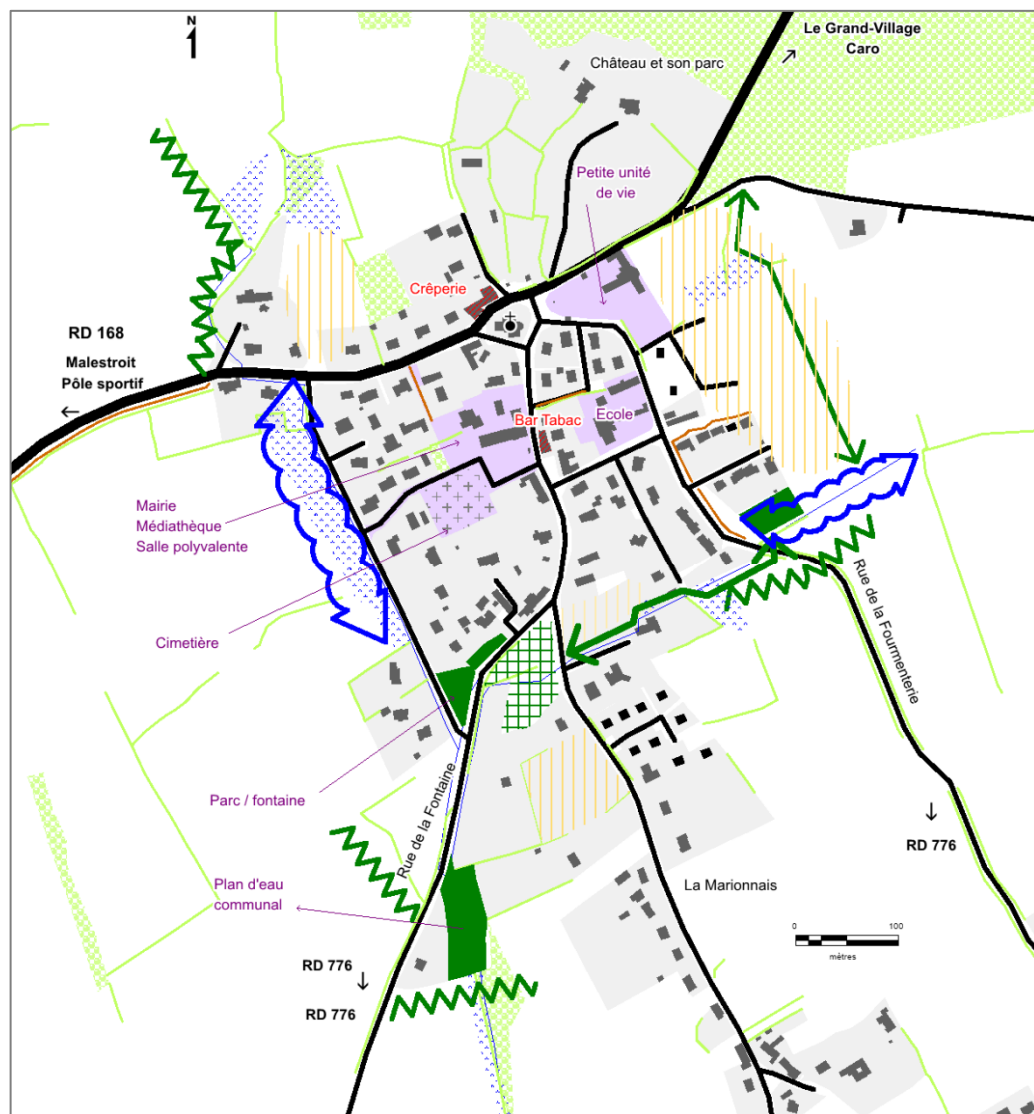
Dans le cadre du projet communal, il est notamment prévu :

- de soumettre l'ensemble du territoire communal au permis de démolir,
- de protéger au maximum les sites présentant un intérêt archéologique de tout développement urbain,
- de protéger strictement les abords de certains éléments de patrimoine qui ne font à ce jour l'objet d'aucune protection officielle (château des Lourmes, Manoirs du Guen, de La Morlaye, et de La Fourmanterie, ...).




## Un environnement et un cadre de vie à préserver






## Un environnement à préserver même au sein du bourg



### L'existant ...

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

### Les projets ...

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

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

Au niveau territorial, un certain nombre de risques sont présents avec des degrés d'importance et d'incidences variables (*risques inondations, sismicité, retrait et gonflement des argiles, radon, canalisation de transport de matière dangereuse, ligne électrique très haute tension, présence d'activités agricoles ou industrielles ...*).

**Dans le cadre du projet communal, il est notamment prévu :**

- *D'informer les pétitionnaires concernés sur la nature des risques existants, leur dangerosité, et les dispositions particulières à prendre en cas de projet,*
- *D'éviter la mise en place ou le développement des projets dans les zones les plus sensibles aux risques, et aux sources de nuisances,*

Enfin, la définition du projet communal a été établie de manière à respecter une distance à minima de 100 mètres par rapport aux bâtiments ou installations agricoles en activité, ou susceptibles d'être repris, ces activités pouvant potentiellement générer des nuisances pour leur voisinage (*bruit, odeurs, ...*).

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

Le territoire communal n'est actuellement pas encore desservi par la fibre. L'accès internet fixe n'est disponible qu'avec le réseau ADSL. Seuls 37% des bâtiments bénéficient d'un débit correct (vitesse 8 Mb/s ou +). Dans le cadre du PLU, il est convenu de favoriser l'optimisation de la desserte sur l'intégralité du territoire, même si la collectivité n'est pas forcément un acteur direct sur le sujet.

### **Offrir à tous l'accès aux moyens de communication numériques, dans des conditions de débit satisfaisantes**

Il est prévu que l'intégralité du territoire puisse bénéficier de l'accès suffisant aux moyens de communication numériques, et de favoriser la montée en débit. Dans les prochaines années, la commune devrait progressivement être desservie par la fibre.

### **Anticiper le développement des nouvelles technologies dans les sites en devenir**

Concernant, les secteurs destinés à la mise en place des projets, ils seront tous desservis au fur et à mesure de l'avancement de la viabilisation par les réseaux de communication à haut débit, ou tout au moins prés équipés pour accueillir ces derniers.

En conclusion, il n'existe pas de projet particulier à l'égard des réseaux d'énergie sur le territoire communal.