



## Département de LA LOIRE ATLANTIQUE

### Commune de MISSILLAC

## ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

### DOSSIER D'APPROBATION

|                                | Prescrit le | Arrêté le  | Approuvé le |
|--------------------------------|-------------|------------|-------------|
| Révision et élaboration du PLU | 26.03.2010  | 18.12.2012 | 27.09.2013  |

*Vu pour être annexé à la délibération n°2013-095 du  
27 septembre 2013*

*Date et signature*

#### RENNES

Parc d'activités d'Apigné  
1, rue des Cormiers - BP 95101  
35651 LE RHEU Cedex  
Tél. 02 99 14 55 70  
Fax 02 99 14 55 67  
rennes@ouestam.fr

#### NANTES

Le Sillon de Bretagne  
8, avenue des Thébaudières  
44800 SAINT-HERBLAIN  
Tél. 02 40 94 92 40  
Fax 02 40 63 03 93  
nantes@ouestam.fr  
www.ouestam.fr

## PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Débatu en Conseil municipal le 6 juillet 2012

### Pièce n°3



**Ouest am**

Développement et aménagement des territoires

La loi Grenelle 2 élargit l'objet du PADD au regard de celui prévu dans le cadre de la loi SRU, en indiquant dans un nouvel article que le PADD «définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels et agricoles et de prévention ou de restauration des continuités écologiques (...), arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, 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 (...), fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain» (art. L.123-1-3, C. urb.).

Dans le souci d'aborder tous les champs du développement durable d'une part, et de proposer un Projet d'Aménagement et de Développement Durables adapté aux enjeux du territoire Missillacais d'autre part, 12 orientations ont été retenues par la municipalité témoignant de la diversité des fonctions présentes sur la commune notamment. Ces orientations valorisent également la politique foncière menée par la commune sur le long terme : la commune est propriétaire à la Fontaine Saint Jean et à la Salle notamment.

## **Orientation n° 1 : Accueillir de nouveaux habitants dans de bonnes conditions**

---

La commune souhaite renforcer sa fonction résidentielle et prévoit un rythme de production annuel de logements de l'ordre de 50 à 60 unités contre 40 en moyenne sur la dernière période pour accompagner notamment le développement économique du territoire du SCOT.

Conformément aux orientations du SCOT et aux enjeux identifiés dans le cadre du PLH, les logements à produire devront générer une offre variée notamment en taille de lots en vue d'accueillir une population diversifiée. Un objectif de densité minimale de 15 logements par hectare est retenu. Cette offre sera répartie de la manière suivante

- L'offre en terrains constructibles maintenue dans les villages correspond globalement à des grands terrains. Il s'agit d'une offre sur laquelle la commune n'interviendra pas.
- Dans les dents creuses identifiées en zone UA et UB, on retrouve des parcelles en lanière entre deux maisons où la commune n'interviendra pas non plus. Il faut cependant noter que le secteur de la Fontaine Saint Jean s'inscrit dans ce type de dents creuses. Il s'agit d'un secteur dont le foncier est porté par la commune et qui recevra une opération mixte de logements : des logements locatifs sociaux y sont envisagés.
- Le reste de l'offre en logements sera assuré via les extensions de l'agglomération dont l'ouverture à l'urbanisation est organisée par la commune pour maîtriser la consommation foncière. Ces secteurs permettront plus particulièrement de répondre aux enjeux relatifs :
  - à l'adaptation aux besoins liés au desserrement (2.6 personnes par logement aujourd'hui), à la population des personnes de plus de 75 ans (12% de la population en 2008, aux ménages modestes (En 2008, le revenu net imposable moyen est de 19 095 € pour les missillacais contre 19 100 € pour le territoire du SCOT et 23 441 € pour le département. La part des ménages éligibles au parc locatif sociale est importante.)...
  - à la nécessité d'améliorer le parc ancien (53% construit avant 1975 : première réglementation thermique)
  - au développement du parc locatif pour répondre à la diversité des besoins et faciliter les parcours résidentiels (17.8% des résidences principales louées en 2008, 2.4% de logements locatifs sociaux en 2008)
  - à la nécessité d'un calibrage fin de la programmation pour répondre aux besoins sans risquer de déséquilibrer le marché par une offre trop abondante, mais aussi programmer une offre qui correspond sur le plan qualitatif aux caractéristiques de la demande.

Les orientations en termes de mixité du logement sont traduites dans les orientations d'aménagement et de programmation :

Pour un objectif global annuel de 60 logements neufs par an, soit 360 au total, la déclinaison des la suivante :

- 30 logements locatifs sociaux (PLUS PLA-i)
- Autres locatifs : 20%
- Au moins 70% en accession dont 12 en accession aidée (PSLA).

Au-delà du terme du PLH, soit pour l'horizon 2025, le PLU affiche la nécessité de maintenir une production de logements diversifiée, sans cependant afficher une ventilation entre logements locatifs sociaux, logements locatifs et location accession : 30% minimum du parc nouveau devra être consacré à cet objectif (soit entre 42 et 72 logements)

Outre le programme prévu dans le projet de la Fontaine Saint Jean, les zones 2AU et le secteur de projet sont destinées à mettre en œuvre la politique volontariste de la communauté de communes en termes de mixité sociale. Les orientations d'aménagement et de programmation prévoient qu'elles assurent la production des logements locatifs sociaux, logements locatifs et location accession envisagés ci-dessus.

## **Orientation n°2 : Une nécessaire adaptation de la capacité d'accueil des « villages »**

---

On entend par « village » les ensembles bâtis plus ou moins étendus situés en dehors du bourg qui comprennent aussi des hameaux.

Cette orientation est affichée dans celles du DOG du SCOT. Il prévoit d'arrêter l'urbanisation linéaire. Il s'agit également de limiter les implantations en « double rideau ».

Le PLU prévoit de maintenir un droit à construire sur les parcelles libres et constructibles au POS dans les villages et hameaux, mais de limiter la capacité d'accueil des villages à l'appui des principes suivants :

- Arrêt de l'extension des périmètres des villages
- Maîtriser la consommation foncière et l'interface agriculture, milieu naturel et urbanisation
- Prise en compte de la gestion de la sécurité de la circulation aux abords des routes départementales : dans les secteurs traversés par les routes départementales où la commune ne prévoit pas de gérer le tissu urbain en agglomération au titre du code de la route, les accès à créer sur les routes départementales ne doivent pas présenter de caractère dangereux.
- Développer la capacité d'accueil du bourg = avoir une vision plus équilibrée de la répartition de la population sur le territoire communal.

## **Orientation n°3 : Poursuivre le développement du bourg**

---

La mise en œuvre de l'orientation n°1 implique de prévoir des secteurs de développement de l'habitat en continuité du bourg destinés à assurer la diversité de l'habitat. Le renforcement de la population dans le bourg vise aussi à développer ses fonctions commerciales et de services.

Dans un objectif de maîtrise de la consommation foncière et de développement cohérent du bourg, il s'agit de contenir le développement dans les limites formées par la RN 165 au sud (nuisances sonores), le parc de la Bretesche (qualité visuelle et paysagère) à l'ouest. Au nord et à l'est, il s'agit de favoriser un développement en profondeur et de stopper également l'urbanisation linéaire.

Des secteurs stratégiques ont été identifiés en raison des surfaces disponibles et de leur imbrication entre le bourg et les secteurs pavillonnaires périphériques :

- La Fontaine Saint Jean ;
- La rue des Berganderies ;
- La rue de la Scierie, la rue de la Gargouille, la place du marché ;
- Le secteur situé entre la rue de Govillon et les Herbets ;
- Le secteur de la Salle.

Ces secteurs stratégiques recevront des opérations d'aménagement destinées à créer des logements (cf orientation n°1). Ils auront une finalité plus globale en vue de répondre aux objectifs suivants :

- Accueillir des activités, des commerces et des équipements structurants destinés à étoffer les services marchands et non marchands offerts sur la commune ;
- Générer des extensions produisant un paysage urbain de qualité et en cohérence avec le tissu existant (éco-quartiers) ;
- Faciliter les liaisons douces vers les pôles générateurs de déplacement : être « perméable » aux échanges inter quartiers ;
- Compléter, diversifier le plan de circulation pour accéder aux commerces, aux équipements.

Des orientations d'aménagement développeront ces objectifs en complément du règlement écrit et graphique du PLU.

Des servitudes de projet et les orientations d'aménagement et de programmation seront des outils complémentaires destinés à garantir la faisabilité de l'orientation.

## **Orientation n°4 : Accompagner le développement en adaptant et diversifiant les équipements**

---

Les perspectives de développement de la commune impliquent d'anticiper les besoins notamment en ce qui concerne les eaux usées, les équipements sportifs. Leur localisation répond à une nécessité technique (assainissement) ou à des exigences en termes de cohérence et de fonctionnalité (équipements sportifs, de loisirs, scolaires et périscolaires). Parmi les équipements à prévoir à plus ou moins long terme, ont été identifiées les structures suivantes :

- La modernisation de l'unité de traitement des eaux usées ;
- L'assainissement semi-collectif dans les principaux villages ;
- Le cimetière ;
- Le renforcement du pôle d'équipements publics et collectifs (sports, loisirs, scolaire et périscolaire...) ;
- La desserte numérique du territoire.

Pour ce dernier point, il s'agira essentiellement d'anticiper sur le passage de réseaux souterrains destinés à permettre à terme l'installation de réseaux à haut débit.

Concernant les équipements publics et collectifs : la commune dispose d'un pôle bien identifié aux Herbets. La stratégie doit être de conserver la possibilité de répondre aux nouveaux besoins en étoffant ce pôle. La confortation du pôle permet de mettre en œuvre progressivement un schéma de circulation pérenne, notamment en termes de déplacements doux. On peut aussi imaginer la mutualisation de certains équipements tels que les stationnements.

Concernant l'assainissement des villages, ceux de Perno, Bergon, l'Angle Bertho, Coulement, Biou et Tournoly seront desservis à terme.

## **Orientation n°5 : Accompagner le développement en développant l'offre commerciale**

---

Le développement de l'offre commerciale vise à limiter l'évasion des habitants hors de la commune et à développer une dynamique sociale et économique de proximité : le tissu commercial est facteur de lien social.

Les objectifs en la matière sont de :

- Permettre des créations de commerces et services complémentaires à ceux existants ;
- Dynamiser le tissu commercial en vue qu'il assure une offre concurrentielle par rapport aux grandes surfaces des communes alentours ;

- Accompagner le développement démographique ;
- Infléchir les besoins en déplacements via une offre de proximité la plus complète possible.

La démarche repose sur deux principaux aspects : une confortation du pôle du centre-bourg via notamment la valorisation d'opportunités foncières et la possibilité de développer à plus long terme l'offre au plus près des quartiers soit à l'est et au sud du bourg, vers la Salle.

## **Orientation n°6 : Accompagner le développement de l'activité économique**

---

Le développement économique est un axe fort du SCOT du Pays de Pontchâteau – Saint Gildas des Bois. Il vise à accroître le rayonnement du territoire et à maintenir une population sur place. Le SCOT prévoit une complémentarité dans l'offre et dans l'organisation du territoire ; ainsi le développement d'un espace économique en lien avec l'échangeur de Beaulieu est-il affiché pour Missillac.

La zone de la Pommerais constitue le pôle d'accueil des activités économiques qui ne peuvent trouver place dans les secteurs d'habitat de la commune. Le PLU prévoit son extension malgré l'existence de sites naturels sensibles telles que des zones humides, plutôt que de créer un nouvel espace qui aurait abouti à « consommer » de l'espace agricole sur un autre secteur de la commune.

Missillac accueille une activité d'extraction de matériaux au lieu-dit la Métairie Neuve qui sollicite une extension de son périmètre d'exploitation en raison de la demande soutenue en matériaux liée au contexte du développement régional. L'activité existe déjà et l'extension doit satisfaire à des obligations de maîtrise des impacts directs et indirects de son activité sur l'environnement. Le PLU permet la confortation de cette activité sous réserve que toutes les mesures d'intégration et de gestion des risques de nuisances liées à l'exploitation soit mises en œuvre. La prise en compte des effets sur l'agriculture est un enjeu pour ce type d'activités.

## **Orientation n°7 : Intégrer les préoccupations en termes de déplacements de manière systématique dans les réflexions d'aménagement**

---

Le PLU doit permettre d'étoffer l'offre de déplacements notamment les modes doux de proximité dans le bourg. Les opérations d'aménagement qui verront le jour par étape doivent intégrer la dimension déplacements et circulation en s'insérant dans le tissu urbain existant.

Les orientations pour les villages qui arrêtent leur étirement le long des voies visent à réduire leur capacité d'accueil et donc réduire les besoins en déplacements. La sécurité des déplacements nécessite d'être vigilant : des dispositions particulières sont prises visant à limiter la création de nouveaux accès sur les départementales.

## **Orientation n°8 : Préserver les sols agricoles et les sites et sièges d'exploitation**

---

Les besoins en surface urbanisables ont été finement identifiés tant sur le plan quantitatif qu'en termes de localisation en vue de minimiser les effets sur l'économie agricole et la consommation d'espaces agricoles.

Les « villages » sont explicitement cantonnés dans leurs limites actuelles en vue de ne pas augmenter les surfaces de contact entre l'espace agricole et les tiers : cela donne de la lisibilité à l'économie agricole.

Les extensions de l'agglomération qui permettent de l'étoffer en développant les transitions entre centre-bourg et secteurs pavillonnaires existants s'écartent des secteurs agricoles : en effet l'essentiel du développement sera situé entre le bourg et la route de la Pommeraie devenu aujourd'hui une sorte d'enclave au sein d'espaces bâtis, avec un foncier en partie maîtrisé par la commune notamment du côté de la Salle.

Il subsiste des tiers aux abords des sites et sièges d'exploitation : les possibilités d'évolution du bâti non agricoles sont limitées à la confortation de l'existant et évite la création de logements de tiers supplémentaires.

Ces éléments donnent donc de la lisibilité à long terme aux acteurs de l'économie agricole. Quelques secteurs sont cependant identifiés en continuité du bourg et de quelques villages comme non pérennes à long terme pour permettre soit la réalisation d'un équipement collectif tel qu'une unité de traitement des eaux usées ou parce que leur vocation agricole est déjà fragilisée par la proximité du bourg.

## **Orientation n°9 : Permettre la gestion et la protection des espaces naturels et forestiers, préserver les continuités écologiques, favoriser leur restauration**

---

Le territoire de Missillac s'inscrit dans un réseau de milieux naturels remarquables à plus d'un titre : au sud de la commune, on trouve les marais de Coulement et de Bergon qui appartiennent au vaste ensemble des Marais de Brière. Le massif boisé de la Bretesche constitue aussi un ensemble aux potentialités évidentes en termes de biodiversité, les massifs boisés d'importance étant rares en Loire Atlantique. L'inventaire des zones humides réalisé dans le cadre du SAGE a révélé une armature de zones humides à l'appui des cours d'eau.

Le territoire communal dispose d'une mosaïque de milieux favorables à la biodiversité. Ces milieux contribuent également à la régulation hydrique (bocage, zone humide, marais...). Ces milieux génèrent des paysages de qualité et emblématiques à Missillac.



Il est nécessaire d'avoir une gestion cohérente de cette trame à une échelle qui dépasse celle des limites communales. Toutefois, une gestion à plus grandes échelles est également nécessaire : les enjeux en zone agricole sont notamment différents de ceux de la trame verte et bleue dans l'espace urbanisé. L'ambition dans le bourg sera de préserver et de renforcer une armature végétale susceptible de contribuer au maintien de la diversité biologique.

Il existe aujourd'hui une coupure marquante constituée par la RN 165 qui a nécessité notamment des ouvrages hydrauliques sur plusieurs cours d'eau. Il convient de ne pas aggraver indirectement les effets de cette coupure notamment en portant une attention particulière à la qualité de l'eau des effluents qui se déversent dans les bassins versants des ruisseaux concernés.

Le PLU limite au maximum les emprises artificielles sur les milieux naturels les plus emblématiques et fait en sorte de conserver aux différents milieux leur rôle en termes de réservoir de biodiversité ou de corridor écologique.

## **Orientation n°10 : Préserver la diversité des paysages et du patrimoine communal**

---

Les paysages de la commune sont essentiellement des paysages agricoles semi-ouverts avec des éléments remarquables tels que la forêt de la Breteche, son parc, le château et les dépendances, le manoir de la Briandais, la Haie Eder...

Une gestion attentive des abords de ces ensembles patrimoniaux est effectuée en vue de ne pas altérer les principaux points de vue sur ces sites.

Le patrimoine communal comprend également des éléments communs tels que les calvaires, moulins, fours... ce petit patrimoine mérite une attention particulière également.

La qualité du cadre de vie communal repose avant tout sur la qualité des espaces urbains qui sont encore davantage fréquentés : une attention particulière doit être portée à la localisation des secteurs de développement urbain, aux conditions d'accroche de ces nouveaux quartiers à l'existant par le biais d'un plan de circulation cohérent et hiérarchisé, de formes bâties et urbaines diversifiées, du traitement des espaces publics en vue qu'ils soient réellement pratiqués par les riverains et non dédiés uniquement à la voiture (circulation, stationnement).

## **Orientation n°11 : Etre cohérent pour un développement durable**

---

La commune de MISSILLAC a conduit l'élaboration de son PLU dans l'esprit d'une "approche environnementale de l'urbanisme" sur l'ensemble de son territoire.

### ***Concernant les enjeux climatiques :***

Le PLU prend en compte ces potentiels, et favorise le développement des énergies renouvelables, notamment au plan individuel (solaire, petit éolien, géothermie...)

### ***Concernant les enjeux en matière d'économie d'espace :***

Les possibilités d'extension de l'agglomération sont très contraintes, et il n'est plus possible de poursuivre le développement urbain en systématisant le modèle « lotissement – 800m<sup>2</sup> par parcelle ».

- Les espaces susceptibles de se libérer dans le centre-bourg (locaux d'activités et autres espaces en cours de mutation) constituent une opportunité pour réaliser ici un type de logements plus denses, avec deux effets :
  - Répondre à une attente sociale en développant du locatif permettant aux futurs primo-accédants de se fixer dans la commune,
  - Répondre à une exigence d'économie d'espaces en densifiant ce secteur central proche des équipements scolaires.
- Dans les secteurs périphériques aptes à recevoir une urbanisation nouvelle, les enjeux sont de concilier trois nécessités :
- Economiser les sols, donc atteindre une certaine densité,
- Prendre en compte les attentes de la population nouvelle en matière d'intimité et d'aération,
- Faire en sorte que la densification n'accentue pas les problèmes d'évacuation des eaux pluviales.

### ***Concernant les enjeux énergétiques :***

L'essentiel des déplacements domicile travail s'effectuent par le biais de la voiture particulière.

Le mode de déplacement est donc particulièrement énergivore à MISSILLAC, ce qui amène deux réflexions :

- Il faut réduire l'utilisation du véhicule particulier, notamment pour la relation domicile travail, donc :

- Inciter à l'utilisation du transport en commun, ce qui implique l'extension des lignes de TC, ce qui n'est pas du ressort du PLU mais des intercommunalités et du Conseil Général : connecter le réseau Lila et le réseau STRAN, faciliter les liaisons vers les gares de Ponchâteau et de Savenay ;
- Accompagner le succès du covoiturage en optimisant l'aire de la Chinoise qui empiète sur le parking de l'office du tourisme et le parking privé de l'Angle Bertho ;
- Développer l'activité sur place, et accrocher le/les sites d'activités aux quartiers d'habitation par des continuités piétonnes sécurisées.
- La croissance démographique est majoritairement due à la forte immigration de ménages « nantais » et « nazairiens » venant chercher du foncier abordable à MISSILLAC : les mouvements pendulaires vont se poursuivre notamment depuis les villages : il y a donc nécessité absolue de maîtriser la capacité en logements nouveaux dans les villages.

### ***Concernant les enjeux en matière de pollutions sonores :***

La RN 165 est une source de nuisances sonores importante.

Le PLU peut contribuer à ne pas exposer plus de population aux nuisances routières :

- En privilégiant le développement urbain en continuité du bourg et en limitant l'extension des zones d'habitat au sud de la rue de la Pommeraie à une frange éloignée de la route nationale ;

Par ailleurs, le PLU fait en sorte que la mixité urbaine n'aboutisse pas à la création de nuisances nouvelles dans les quartiers d'habitation, en n'y autorisant pas les activités susceptibles de porter atteinte à la salubrité et à la quiétude de ces espaces résidentiels.

### ***Concernant les enjeux hydrauliques et hydrologiques :***

Le réseau de collecte des eaux pluviales dans le bourg est structuré et partiellement enterré. Le bourg n'est pas sujet à des inondations fréquentes. Le PLU met en place des types d'urbanisation favorisant la percolation des eaux et non le ruissellement. Le zonage d'assainissement pluvial et le schéma directeur associé donnent une vision globale des enjeux et des solutions techniques à prévoir.

Ainsi, dans les nouvelles opérations périphériques, il sera fait en sorte que les eaux de ruissellement issues des parcelles privées soient tamponnées avant d'être rejetées dans le réseau collecteur.

Concernant les débits des cours d'eau, les étiages sont secs : les risques de pollution sont donc importants, et il est impératif de protéger les bassins versants, quantitativement en régulant les apports dus au ruissellement, et qualitativement en proscrivant toutes utilisations du sol génératrices de pollution.

La protection des zones humides vient compléter la gestion des eaux pluviales car elles régulent les débits des cours d'eau et constituent autant de filtres vis-à-vis des polluants et des diverses matières en suspension.

## **Orientation n°12 : les objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain**

---

Les orientations retenues pour les villages arrêtent l'étirement des constructions le long des voies et réduisent les périmètres constructibles pour les nouveaux logements.

Le POS a prévu des possibilités importantes d'extension dans les villages. L'implantation des constructions s'est réalisée au gré des opportunités foncières. L'enveloppe urbaine ainsi générée dispose encore de nombreuses parcelles libres en dent creuse. L'étendue de cette enveloppe urbaine ne permet pas de réduire significativement la capacité d'accueil dans les villages.

L'objectif du PLU est cependant de renforcer le dynamisme du bourg en corrélant son développement démographique, son développement commercial et économique. Il s'agit donc de privilégier la création de nouveaux logements, de nouveaux équipements, commerces, services et activités économiques dans l'agglomération.

La superficie des extensions urbaines de l'agglomération à des fins d'habitat a été définie en tenant compte des disponibilités des villages, et de celles des dents creuses du bourg. Les extensions urbaines envisagées s'appuient sur les secteurs prévus au POS, mais non encore urbanisés. Ils seront dotés d'objectifs de densités dans les orientations d'aménagement et de programmation. Les densités minimales de 12 à 15 logements par hectare sont supérieures à celles pratiquées aujourd'hui.

Les extensions retenues pour le présent PLU ont été comparées selon l'importance de leurs effets sur l'activité agricole et sur les continuités écologiques, ainsi que sur les zones humides.

Cette réflexion a contribué à réduire les superficies des zones d'extension à vocation d'habitat par rapport à celles prévues au POS.