



0 - Délibérations et arrêtés

1- Rapport de présentation

**2a- Projet d'aménagement
et de développement durable**

2b- Orientations d'aménagement

3 - Règlement

4 - Documents graphiques

5 - Documents annexes

6 - Avis des personnes
associées et consultées

7 - Enquête publique

8 - Modifications suite aux
avis et à l'enquête

2.a

Projet d'aménagement et de développement durable

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil Municipal
du 15 juin 2012

le Maire

SOMMAIRE

I.	PROTEGER LES SITES LITTORAUX REMARQUABLES ET LES ESPACES NATURELS	4
	<i>I.1. Protéger les sites et les espaces naturels d'intérêt écologique et paysager</i>	<i>4</i>
	<i>I.2. Préserver des coupures d'urbanisation entre les différents espaces urbanisés</i>	<i>4</i>
	<i>I.3. Pérenniser et développer la trame verte par une prise en compte spécifique des différents types de boisements</i>	<i>6</i>
	<i>I.4. Protection de la ressource en eau</i>	<i>6</i>
II.	MAITRISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN	7
	<i>II.1. S'appuyer sur une dynamique plus équilibrée en faveur de l'habitat permanent</i>	<i>7</i>
	<i>II.2. Permettre un développement coordonné de l'habitat et des équipements</i>	<i>7</i>
	<i>II.3. Renforcer le centre bourg et requalifier son entrée Sud</i>	<i>9</i>
	<i>II.4. Assurer une prise en compte spécifique des espaces urbanisés en façade littorale</i>	<i>11</i>
	<i>II.5. Organiser une évolution du bâti respectueuse des spécificités architecturales des villages</i>	<i>12</i>
III.	FAVORISER LA DIVERSITE DES FONCTIONS URBAINES ET LA MIXITE SOCIALE	13
	<i>III.1. Assurer la diversité des fonctions urbaines en développant les nouvelles zones d'habitat dans les espaces proches des équipements publics</i>	<i>13</i>
	<i>III.2. Développer la mixité de l'habitat en mettant en œuvre des opérations d'ensemble qui privilégient le développement du bourg</i>	<i>13</i>
	<i>III.3. Favoriser un développement démographique durable en organisant des opérations d'habitat à destination des populations jeunes ou vieillissantes</i>	<i>14</i>
IV.	PERENNISER ET DIVERSIFIER LES ACTIVITES ECONOMIQUES	15
	<i>IV.1. Soutenir l'activité touristique et Permettre l'adaptation des sites d'hébergement de plein air</i>	<i>15</i>
	<i>IV.2. Organiser les activités économiques maritimes</i>	<i>15</i>
	<i>IV.3. Délimiter les espaces agricoles pérennes</i>	<i>16</i>
	<i>IV.4. Permettre la création d'activités économiques nouvelles</i>	<i>16</i>
V.	FACILITER ET SECURISER LES DEPLACEMENTS	18
	<i>V.1. Améliorer le réseau de Voirie</i>	<i>18</i>
	<i>V.2. Développer les Liaisons piétonnes et cyclables</i>	<i>18</i>

Le projet d'aménagement et de développement durable définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune, dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme.

Ce document exprime donc des choix dans les domaines de l'aménagement et de l'urbanisme.

Le règlement et les documents graphiques du Plan Local d'Urbanisme devront être cohérents avec ces choix.

Le projet d'aménagement et de développement durable de Mesquer est construit autour des principes suivants :

- Renforcement de la protection du patrimoine naturel et préservation du patrimoine bâti,
- Maîtrise du développement urbain, avec cette volonté d'augmenter la population à l'année, en renforçant autant que possible la mixité des formes de l'habitat et la mixité sociale,
- Développement harmonieux et équilibré de l'habitat, des équipements collectifs, des activités économiques,
- Maintien des activités maritimes et touristiques.

Ce PADD établit le projet d'urbanisme et d'aménagement de la commune pour une durée d'environ 12 ans ; toutefois, il peut également permettre d'anticiper sur des tendances plus lourdes afin de préserver l'avenir.

Projet d'aménagement et de développement durable

Protéger les sites littoraux remarquables et les espaces naturels

- Coupoles d'urbanisation
- Espaces Proches du Rivage
- Marais salants et prés salés
- Secteurs naturels à protéger
- Coupoles d'urbanisation à préserver et espaces verts
- Boisements à pérenniser et à étendre

Maîtriser le développement urbain

- Secteur aggloméré
- Façade littorale urbanisée
- Opérations urbaines projetées
- Sites de renouvellement urbain à valoriser
- Secteur d'extension urbaine (habitat, équipement, services)
- Secteur agricole non constructible
- Equipements collectifs en projet

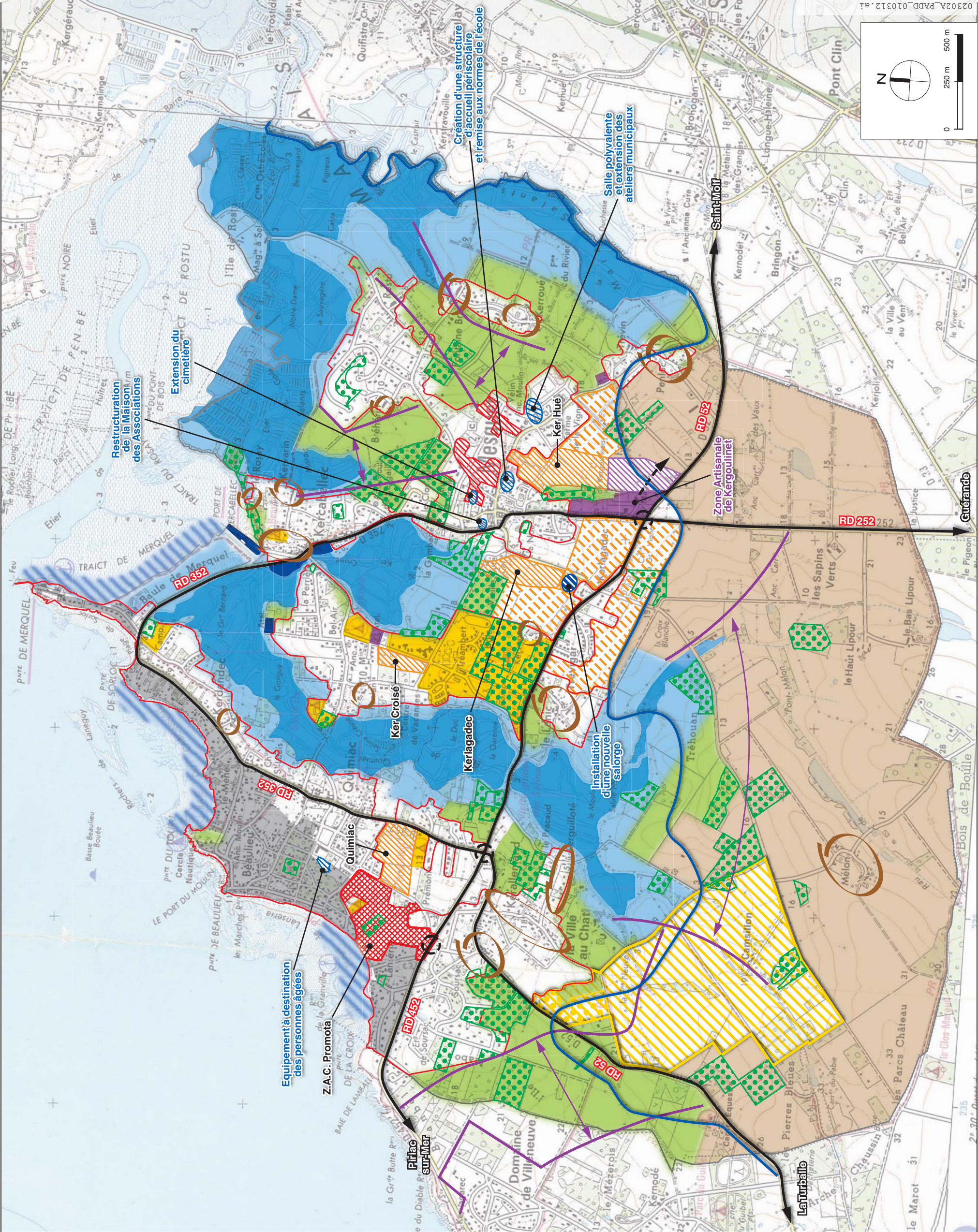
Evolution des villages dans le respect des caractéristiques architecturales

Organiser et pérenniser les activités économiques

- Activités économiques
- Extension des zones d'activités
- Activités maritimes
- Nouvelles activités maritimes
- Zone naturelle maintenant une activité portuaire
- Sites d'hébergement touristique de plein air
- Activités parahôtelières en lien avec le golf
- Projet de golf
- Espaces à dominante agricole à pérenniser

Faciliter les déplacements

- Réseau de voirie majeur
- Voie à créer
- Giratoires en projet
- Retraitement de voirie



I. PROTÉGER LES SITES LITTORAUX REMARQUABLES ET LES ESPACES NATURELS

I.1. PROTÉGER LES SITES ET LES ESPACES NATURELS D'INTERET ECOLOGIQUE ET PAYSAGER

A. LES INVENTAIRES NATURELS

- Une série d'inventaires réalisés par le Conservatoire des Sites met l'accent sur la sensibilité et la biodiversité des milieux naturels du territoire communal (les traicts et marais salants du bassin de Mes, dune de Lanséria....) ;
- Les abords des marais ;
- Les sites d'Intérêt Communautaire (SIC) et Zones d'Importance pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) au titre de la Directive "Habitat" ;
- L'inventaire des zones humides réalisé par Cap Atlantique ;
- Les relevés dans le cadre de l'évaluation environnementale du P.L.U.

B. LES ZONES DE PREEMPTION

- La commune de Mesquer est concernée par une zone de préemption, délimitée au titre des **Espaces Naturels Sensibles**, (TDENS) à l'intérieur de laquelle le Département a un droit de préemption ainsi que, en deuxième et troisième lieu, le Conservatoire de l'Espace Littoral et des Rivages Lacustres et la commune par substitution.

C. LES ESPACES REMARQUABLES EN APPLICATION DE LA LOI « LITTORAL »

- La protection des **Espaces Remarquables** est maintenue et renforcée. Les espaces naturels remarquables, au sens de l'article L.146.6 de la loi littoral, localisés sur Mesquer correspondent :
 - au Marais de Mès et de Quimiac et à leurs pourtours,
 - au littoral entre Brandel et la pointe du Touru.

I.2. PRÉSERVER DES COUPURES D'URBANISATION ENTRE LES DIFFÉRENTS ESPACES URBANISÉS

- Le principe de **non constructibilité** est respecté à l'intérieur des quatre coupures d'urbanisation définies **entre les secteurs agglomérés** :
 - o de Branbel entre Lanséria et le Domaine de Villeneuve,
 - o de Rostu à Kérhoué,
 - o de Kercabellec à Bréhérin,
 - o de l'étier de Quimiac vers le lieu-dit des Sapins Verts.

- **Valorisation des qualités paysagères et environnementales en périphérie immédiate du centre bourg** afin de constituer un « écrin » d'espaces naturels :
 - o Les espaces libres situés à l'interface entre les marais et l'urbanisation sont préservés en secteurs naturels, de manière à limiter l'étalement de l'urbanisation,
 - o Mise en œuvre de dispositions spécifiques en entrée d'agglomération,
 - o Prise en compte des boisements qui ponctuent les espaces proches du centre,
 - o Maintien de coupures dans l'extension de l'urbanisation afin de préserver l'identité des différents secteurs urbanisés de la commune,
- La Commune prend le parti d'insuffler des **espaces verts** semi-naturels au sein de sa zone agglomérée :

Ainsi, elle prévoit :

- o de créer des espaces tampons entre les secteurs d'habitat et ceux d'activités : coulée verte entre l'extension urbaine de Ker Hué et la zone artisanale de Kergoulinet et son extension,
- o de réaliser des espaces verts communs au sein des opérations d'aménagement d'ensemble (20 %),
- o d'intégrer de nouveaux équipements autour du complexe sportif en préservant l'ambiance verte.



Kervarin

I.3. PERENNISER ET DEVELOPPER LA TRAME VERTE PAR UNE PRISE EN COMPTE SPECIFIQUE DES DIFFERENTS TYPES DE BOISEMENTS

Bon nombre de boisements font d'ores et déjà l'objet d'une protection au titre de leur classement en **Espaces Boisés Classés**, les prévenant ainsi strictement de tout arrachage intempestif.

Les bois et les haies, comme éléments paysagers les plus intéressants, sont protégés par le régime des **espaces boisés classés (L130.1 du Code de l'Urbanisme)** ou en tant qu'**élément de paysage à préserver (L.123-1.5.7° du code de l'urbanisme)**:

- Espaces Boisés significatifs (L130.1),
- Plantations en bordure de la RD 52, au Sud du bourg de Mesquer,
- Bois de Quimiac (L130.1 et L123.1.5.7°),
- Haies intéressantes et arbres remarquables, notamment dans les secteurs d'extension de l'agglomération et sur la frange urbaine (L123.1.5.7°).

I.4. PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU

- La prise en compte des modalités du SAGE de la Vilaine,
- Protection du réseau hydrographique et des marais par un zonage naturel,
- La mise à jour du zonage d'assainissement participe également au dispositif global de protection de la ressource en eau,
- La quasi-totalité des nouveaux logements seront raccordés au réseau d'assainissement collectif,
- Protection spécifique des marais par la limitation des eaux pluviales induites par les nouveaux projets d'urbanisation : réflexion à mener sur la gestion intégrée des eaux pluviales au sein des programmes d'aménagement d'ensemble et à la parcelle,
- Préservation des zones humides par les dispositions réglementaires ou par les dispositions des orientations d'aménagement.

II. MAITRISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN

II.1. S'APPUYER SUR UNE DYNAMIQUE PLUS EQUILIBREE EN FAVEUR DE L'HABITAT PERMANENT

L'évolution de la commune se démarque de manière récente par rapport aux tendances jusqu'ici enregistrées. En effet, si la population permanente a évolué de manière régulière jusqu'aux dernières données disponibles de recensement (2008), l'augmentation en parallèle du nombre de logements ne permettait pas d'établir un meilleur équilibre entre résidences principales et secondaires.

Une politique plus volontariste en faveur de la mixité sociale (19 logements sociaux créés en collectif au bourg de Mesquer – 2010) ainsi qu'un intérêt plus marqué des résidents principaux pour le programme de la ZAC de Promota (aidé en grande partie par la politique communale de subvention aux primo-accédants) et celui du lotissement de La Noé commencent à démontrer qu'une autre orientation est possible.

Le P.L.U. s'appuie sur ces expériences notamment en introduisant une servitude de secteur à projet pour renforcer la maîtrise des opérations sur les secteurs où les enjeux pourraient échapper à cette logique et en créant des orientations d'aménagement sur les zones AU plus exigeantes en matière de densité, une manière d'orienter la configuration du projet vers plus de mixité sociale et donc une meilleure résidentialisation. Des orientations sont créées également sur deux secteurs en U, de manière à en optimiser le potentiel foncier.

II.2. PERMETTRE UN DEVELOPPEMENT COORDONNE DE L'HABITAT ET DES EQUIPEMENTS

A. CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE ET BESOIN EN LOGEMENTS

1) ACCOMPAGNER LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

- En 2009, la population s'élevait à 1 710 **habitants** (+ 208 hab. depuis le recensement de 1999, soit près de 28 par an).
- Le rythme de croissance entre 1999 et 2007 s'élève à + 2 % / an.

→ L'objectif est d'accompagner la croissance sur les 12 prochaines années en rééquilibrant la production annuelle de logements en faveur des résidences principales, et en se tenant à une progression de l'ordre de 2 % annuels.

La population de Mesquer atteindra environ **2 188 habitants** dans douze ans, soit une progression de 500 habitants supplémentaires environ.

2) BESOINS EN LOGEMENTS

L'objectif de **20 nouvelles résidences principales par an**, correspond à une croissance démographique annuelle de 2 %, soit un objectif de + 500 habitants permanents d'ici 12 ans.

En considérant que **60 % des constructions seront destinés à la progression du parc de résidences principales** (28,7 % du parc en 2008), il faut donc prévoir environ une trentaine de logements nouveaux chaque année, soit :

- **240 nouveaux logements** nécessaires pour accueillir les habitants supplémentaires et compenser le phénomène de décohabitation,
- **95 logements** considérés comme résidences secondaires.

B. RENFORCER LE NIVEAU D'EQUIPEMENTS

Les équipements sont tous regroupés au sein des deux pôles urbains de Mesquer et Quimiac.

- 1) *EQUIPEMENTS ADMINISTRATIFS ET TECHNIQUES*
 - Extension des ateliers municipaux est à prévoir dans les 10 prochaines années
- 2) *EQUIPEMENTS SCOLAIRES, PERISCOLAIRES ET PETITE ENFANCE*
 - Remise aux normes de l'école publique,
 - Réalisation d'une à deux classes supplémentaires,
 - Création d'un bâtiment d'accueil périscolaire et de loisirs sans hébergement (ALSH),
 - Réflexions pour le transfert du local jeune au complexe sportif de La Vigne
 - Réflexions sur la restructuration de la maison des Associations
- 3) *EQUIPEMENTS PERSONNES AGEES*
 - **Réflexion** pour la réalisation d'une structure d'accueil et d'hébergement derrière la place de Quimiac.
- 4) *EQUIPEMENTS SPORTIFS ET DE LOISIRS*
 - **Salle polyvalente** en projet au sein du pôle de loisirs constitué par le complexe sportif de La Vigne.
 - Volonté de rééquilibrer les équipements sportifs et de loisirs entre les 2 pôles de Mesquer et Quimiac, au profit de ce dernier.
- 5) *EQUIPEMENTS SANITAIRES*
 - Extension du cimetière
 - Création de WC publics aux accès plages
 - Actualisation du zonage d'assainissement collectif

II.3. RENFORCER LE CENTRE BOURG ET REQUALIFIER SON ENTREE SUD

Le centre bourg doit pouvoir se développer pour l'accueil notamment de l'habitat, mais également des autres composantes de la vie de la commune : services, équipements, activités économiques.

A. VALORISATION DE SITES NON BATIS AU SEIN DU TISSU URBAIN

Quelques constructions neuves possibles sur des parcelles encore vierges en continuité du bourg :

- Possibilité de création d'une vingtaine de logements, rue du Mès, à l'Est du cimetière,
- A proximité, à l'angle de la rue du Mès et de la rue du Velin, une opération vouée à renforcer la mixité sociale de la commune permettra d'accueillir une vingtaine de logements,
- De part et d'autre de rue du Velin, plusieurs parcelles vierges permettront la construction d'environ 20 logements supplémentaires.

A ces potentialités importantes, viennent s'ajouter quelques parcelles encore vierges réparties sur l'ensemble de la zone agglomérée. En particulier, un secteur d'une contenance de presque 1 ha, localisée à Quimiac, est placée en secteur à projet avec la volonté d'y accueillir un projet d'habitat dense. Deux secteurs, respectivement de moins d'1 ha et localisés en UB et UD, sont soumis à orientations d'aménagement. Leur potentiel est au total d'environ quinze logements, sous réserve d'une connaissance plus approfondie des milieux.

Au total, une centaine de logements pourraient être créés dans la zone urbaine.

B. LES EXTENSIONS DE L'AGGLOMERATION

La valorisation du foncier disponible passe par l'organisation de projets d'ensemble où la commune fixe les modalités d'urbanisation en fonction de ses besoins, de ses capacités (notamment en matière d'équipement public) et des orientations qu'elle a préalablement fixées.

La définition des zones d'urbanisations futures repose, par ailleurs, sur les observations des principaux **critères** suivants :

- loi Littoral
- les zones de risques et de nuisances,
- la proximité du centre et des services,
- la qualité des paysages et l'appui sur leur rôle structurant,
- l'impact sur l'activité agricole,
- la topographie et l'état initial du site



Quimiac

Plusieurs **espaces d'extensions urbaines** ont été identifiés :

nom	Positionnement du site dans le tissu urbain	Surface (ha)	Projets/enjeux
Kerlagadec	Secteur en continuité Ouest du lotissement communal de La Noë,	3,9 ha	Urbanisation à court terme
Ker Croisé	Secteur en continuité de l'urbanisation, situé entre les marais et les pôles de Mesquer et de Quimiac	2 ha	Urbanisation à court terme, Volonté de développer les logements locatifs
Ker Hué	Secteur en entrée de ville au Sud du bourg de Mesquer Proximité des équipements sportifs de La Vigne	8 ha	Urbanisation à moyen et long terme, Commerces le long de l'accès avenue de Bretagne, et renforcement de la mixité urbaine sociale dans le secteur le plus proche du centre-bourg. A prévoir : -Liaison piétonne entre le futur quartier, le centre bourg et la zone artisanale, -Tampon végétal avec la zone d'activité de Kergoulinet (0.5 ha en espace boisé classé dans la zone 2AU à déduire des 8 ha pour l'aménagement)
Quimiac L'Ile du Fin	Secteur situé au Sud du bourg de Quimiac, en « seconde ligne » du littoral	5,84 ha	Urbanisation à moyen et long terme, Mixité sociale recherchée dans l'aménagement du secteur

Les 335 logements pourront être créés essentiellement dans ces secteurs d'extension urbaine qui représentent 19,74 hectares, ainsi que sur le secteur à projet de 1 ha à Quimiac et les secteurs soumis à orientations en UB et UD. Les densités moyennes iront de 17 à 20 logements à l'hectare selon les secteurs, en AU. En U, excepté le secteur à projet de Quimiac, les densités seront plus faibles car les secteurs sont plus contraints.

Il est à noter que ces extensions ne représentent pas entièrement une consommation de zone agricole car elles existaient déjà au P.O.S. au moins partiellement pour certaines, complètement pour d'autres, et représentaient d'ailleurs bien plus de surface en cumul :

- Quimiac - L'Ile du Fin : 14.9 ha en NA au POS, soit une diminution de 56%,
- Ker Croisé : surface identique en NA au POS,
- Kerlagadec : 26.5 ha en NA au POS (une fois déduit le lotissement de La Noë), soit une diminution de 85%,
- Ker Hué : 2 ha en UB au POS, soit une augmentation de 300%.

Au total, les zones AU pour l'habitat représentent aujourd'hui une réelle diminution de consommation puisque, globalement, rien que pour ces secteurs, la baisse est de 55%.

Enfin, la commune souhaite anticiper son développement futur à très long terme. Pour cela, des secteurs agricoles inconstructibles sont définis en lisière méridionale de la zone agglomérée afin de ne pas y donner une orientation agricole pérenne, du fait d'une fragilisation qui pourrait s'opérer au contact de l'agglomération.

II.4. ASSURER UNE PRISE EN COMPTE SPECIFIQUE DES ESPACES URBANISES EN FAÇADE LITTORALE



Place de Quimiac

- **Quimiac et ses abords**, tout en restant un secteur qui peut disposer d'un certain développement urbain, doit bénéficier d'une prise en compte spécifique dans le cadre de la révision du POS/PLU, avec un traitement paysager d'interface entre le littoral et les marais (jonction avec la coulée verte de la ZAC Promota) prescrit par des orientations d'aménagement.
- Attention particulière des boisements, et notamment le **bois de Quimiac**, sur lequel une trame est créée au titre de la protection des boisements (L123.1.5.7).
- Possibilités d'évolution du **patrimoine de villas balnéaires**, dans le cadre de dispositions réglementaires visant à préserver la qualité et la diversité architecturale, et à limiter les possibilités de densification, qui remettent en cause la trame urbaine originelle,
- **Préservation** de toute urbanisation nouvelle des espaces bâtis en contact direct avec le **rivage**,
- **Limitation de l'urbanisation** des espaces emblématiques.



Bois de Quimiac

II.5. ORGANISER UNE EVOLUTION DU BATI RESPECTUEUSE DES SPECIFICITES ARCHITECTURALES DES VILLAGES

- L'évolution des villages est envisageables, par **construction neuve** sur les quelques parcelles encore disponibles **ou réhabilitation** ...
... en respectant un des objectifs majeurs de la Loi SRU : **maîtriser le développement des villages**.
- La préservation de la **qualité architecturale** des villages par un règlement approprié est recherchée, permettant une protection efficace et des mutations des bâtiments existants :
 - o Le Lany,
 - o Kerdandec,
 - o Rostu,
 - o Bréherin,
 - o Kervarin,
 - o Pen Lan,
 - o Keralmen,
 - o Fontaine Bras,
 - o Keroué,
 - o Pen Loc,
 - o Bourg,
 - o Kerdandec,
 - o Melson,
 - o Quimiac,
 - o Kervaguet,
 - o Kerguilloté,
 - o Kerro
 - o Kercabellec.
- Protection des éléments du patrimoine bâti ponctuel (puits, fontaines, moulins, murs en pierre dans les villages...).

III. FAVORISER LA DIVERSITE DES FONCTIONS URBAINES ET LA MIXITE SOCIALE

III.1. ASSURER LA DIVERSITE DES FONCTIONS URBAINES EN DEVELOPPANT LES NOUVELLES ZONES D'HABITAT DANS LES ESPACES PROCHES DES EQUIPEMENTS PUBLICS

- **Fonctions compatibles avec les logements** dans les zones d'habitat existantes et futures : équipements collectifs, commerces et autres services, professions libérales et artisans ne générant pas de nuisances vis-à-vis des riverains.
- Recherche de **proximité** entre les zones d'habitat, les activités et les équipements collectifs permettant **une accessibilité** aisée aux habitants et aux professionnels, certes en voiture, mais également à pied ou à vélo.
- Une **capacité d'accueil** pour l'habitat volontairement plus importante auprès du bourg de Mesquer qu'auprès du village de Quimiac, ce dernier, bien qu'actif toute l'année étant jugé d'un attrait plus résidentiel et touristique que le premier. La commune souhaite en effet privilégier la population permanente et la création de résidences principales (60% à produire dans les nouvelles opérations), ce qui nécessite d'assurer une proximité avec les équipements et les services et plaide plutôt en la faveur des secteurs directement connectés au bourg de Mesquer. C'est ainsi que sur les secteurs réservés aux opérations d'habitat, on aura à Quimiac 5,84 ha (desquels il conviendra de s'assurer du potentiel complet en raison d'une zone humide) alors qu'au bourg de Mesquer, il s'agira de 14 ha environ, sans compter sur le bourg les secteurs en U dédiés à la mixité sociale.
- **L'extension de l'urbanisation en espaces proches** du rivage reste modérée puisqu'elle ne progressera que de 6% par rapport à la zone urbaine actuelle.
- Limiter la densification des secteurs éloignés des pôles d'animation qui de plus se seraient organisés sur des trames volontairement desserrées.

III.2. DEVELOPPER LA MIXITE DE L'HABITAT EN METTANT EN ŒUVRE DES OPERATIONS D'ENSEMBLE QUI PRIVILEGIENT LE DEVELOPPEMENT DU BOURG

La mise en œuvre d'une démarche visant à assurer des possibilités de constructions pour l'ensemble des catégories de population passe en priorité par des opérations d'ensemble où la commune intervient au tant

qu'opérateur principal, mais pas seulement :

- **Formes urbaines et de densités variées** dans les **nouveaux quartiers** résidentiels : maisons de villes, pavillons, individuels groupés, petits collectifs.
- **Constructions plus denses dans la zone urbaine**, (maisons de ville, habitat groupé) pouvant être réalisées sur plusieurs niveaux, permettant de limiter la consommation des terres agricoles et naturelles sur le territoire communal.

III.3. FAVORISER UN DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE DURABLE EN ORGANISANT DES OPERATIONS D'HABITAT A DESTINATION DES POPULATIONS JEUNES OU VIEILLISSANTES

Le nombre de logements sociaux ou aidés sur la commune s'élève aujourd'hui à 75 logements, soit environ 10,5 % du parc de résidences principales. En lien avec le PLH intercommunal, la Commune souhaite :

- **Maintenir ce taux en insérant une proportion de logements sociaux dans toutes les nouvelles opérations d'aménagement d'ensemble**, soit une proportion minimum de **3 logements sociaux pour 25 à 30 constructions neuves privées**,
- **Rééquilibrer** la proportion des **résidences principales** à 60 % des constructions neuves, contre 27 % actuellement,
- **Favoriser l'accession à la propriété** dans ce contexte de mixité sociale, notamment à destination des jeunes ménages actifs,
- **Réserver un secteur** en centre bourg destiné une opération **en faveur de la mixité sociale** (à l'angle de la rue du Mès et de la rue du Velin),
- **Renforcer la mixité sociale dans le cœur historique de Mesquer**, dans le cadre d'un réaménagement de la Maison des Associations
- **Renforcer l'accueil des personnes âgées** par la création d'une structure d'hébergement à moyen et long terme.

IV. PERENNISER ET DIVERSIFIER LES ACTIVITES ECONOMIQUES

IV.1. SOUTENIR L'ACTIVITE TOURISTIQUE ET PERMETTRE L'ADAPTATION DES SITES D'HEBERGEMENT DE PLEIN AIR

- La commune souhaite **conserver une offre d'accueil satisfaisante en hébergement de plein air**. Les dispositions permettant l'accueil d'activités des campings-caravanings, parcs résidentiels de loisirs et hôtels seront maintenues.
- L'activité touristique sera confortée par la protection des paysages et sites naturels ainsi que le développement des pistes cyclables et chemins de randonnée sur le territoire de la commune (cf : chapitre V.2).
- La commune est classée "commune touristique" par arrêté préfectoral du 11 mai 2009. Une nouvelle procédure de classement en « station de tourisme » vient d'être lancée (délibération du conseil municipal du 7 juin 2010), en application du décret n°2008-884 du 2 septembre 2008.

IV.2. ORGANISER LES ACTIVITES ECONOMIQUES MARITIMES

A. PERMETTRE L'INSTALLATION ET L'AMELIORATION DES INSTALLATIONS PORTUAIRES

Maintien des dispositions permettant la présence des activités portuaires, et notamment les équipements d'infrastructures liés au **mouillage**, tout en préservant l'environnement littoral.

B. FACILITER LE MAINTIEN ET LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES AQUACOLES

Maintien des dispositions permettant la présence des activités aquacoles et leur extension spatiale : notamment les activités de **saliculture**, **ostréiculture**, élevage de palourdes

Réflexions sur la **création d'une zone réservée à l'accueil des activités salicoles et ostréicoles**, dans le prolongement du village de Rostu.

IV.3. DELIMITER LES ESPACES AGRICOLES PERENNES

La volonté communale est de maintenir l'activité agricole.

A. PROTECTION DES TERRAINS AGRICOLES

L'urbanisation en secteur agricole est limitée afin de **maintenir les terres agricoles** et possibilités d'épandage.

La partie Sud du territoire communal sera classée en **zone destinée à l'agriculture**.

B. LIMITATION DE LA CONSOMMATION DES TERRES AGRICOLES

Les secteurs d'urbanisation future sont situés dans le prolongement de la **zone agglomérée**.

Le projet urbain a été établi dans le souci de recherche de l'adéquation entre besoins et extensions urbaines (**en l'attente, les terrains restant demeurent « exploitables »**).

C. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX BATIMENTS D'ELEVAGE

Pas de nouvelle habitation (construction ou changement de destination) à **moins de 100 mètres** d'un bâtiment d'élevage ...

... mais seulement des **constructions agricoles, gîtes ruraux, réhabilitation** et **extension** des maisons existantes.

IV.4. PERMETTRE LA CREATION D'ACTIVITES ECONOMIQUES NOUVELLES

A. REALISATION D'UN PROJET DE GOLF

Un emplacement est prévu pour l'aménagement futur d'un terrain de golf de 18 trous, ainsi qu'un complexe para-hôtelier et club house. Le contenu du programme reste à définir.

B. LES COMMERCES

Regroupés **dans les centres urbains de Mesquer et Quimiac**, les commerces permanents sont de petite taille.

- La **supérette** de Mesquer bourg, très fréquentée et vectrice de **centralité, s'est déplacée** en entrée de ville, dans la zone d'activités de Kergoulinet. Elle ne pouvait s'étendre, en raison du tissu urbain dense du centre bourg et rencontre un succès de fréquentation depuis qu'elle est déplacée en ayant une zone de chalandise agrandie au-delà de Mesquer même.
- Développement de **l'urbanisation en continuité de la zone agglomérée à destination prioritaire de résidents permanents**, afin

de favoriser le commerce local par l'accroissement de la demande potentielle.

C. LA ZONE D'ACTIVITE DE KERGOULINET

Il s'agit d'une **zone artisanale communale**.

Il convient de prévoir **une extension de son périmètre** vers l'Est, en lisière Sud de la zone agglomérée, sur environ 4 hectares. Cernée par les extensions de l'urbanisation, le périmètre actuel est saturé et la Commune fait l'objet de nombreuses demandes d'installation d'artisans locaux (électriciens, couvreurs, etc.).

Située en entrée de ville, le long de la RD 52, celle-ci bénéficie de **l'effet vitrine**. Une large bande naturelle sera prévue à l'interface avec les secteurs résidentiels, afin de limiter les nuisances liées aux activités.

De manière complémentaire, l'intégration paysagère de cette extension sera recherchée afin de requalifier et valoriser l'entrée de ville de Mesquer.

Cette extension constitue un prolongement de l'action économique déjà bien engagée sur le territoire communal avec, à ce jour, une implantation d'un supermarché ouvert toute l'année dans ce secteur (délocalisé du centre) qui nécessite de pouvoir s'étendre.

Cette poursuite du **développement des activités économiques** vise à renforcer le tissu économique de la commune, à diversifier ses fonctions et à soutenir les entreprises locales.

En secteur aggloméré ou dans les hameaux, les activités existantes pourront continuer à se développer tant qu'elles n'émettent pas davantage de nuisances qu'aujourd'hui.

V. FACILITER ET SECURISER LES DEPLACEMENTS

V.1. AMELIORER LE RESEAU DE VOIRIE

A. RESEAU

- Création de plusieurs **giratoires** sur les RD 52 et RD 452 :
 - o Réaménagement de l'entrée de ville au Sud de Quimiac, intégré dans le projet de ZAC de Promota,
 - o Réaménagement à plus long terme du carrefour entre la RD 352 et la RD 452, afin de sécuriser cette intersection, en lien avec les déplacements générés par l'arrivée de nouveaux résidents dans le secteur de l'Ile du Fin.
- La portion de la RD 452, dite **Route du Pays Blanc**, comprise dans le secteur d'extension urbaine de l'Ile du Fin sera réaménagée en **boulevard urbain**, de manière à faciliter et sécuriser les traversées au Nord et au Sud de la route.
- Les zones d'urbanisations futures devront intégrer un réseau de desserte interne adapté et favorisant les **échanges inter quartiers**.

B. STATIONNEMENT

Evolution des règles de stationnement dans les futures opérations d'aménagement d'ensemble (nombres de places par logement et stationnements visiteurs).

V.2. DEVELOPPER LES LIAISONS PIETONNES ET CYCLABLES

- Développement du réseau piéton, notamment le long du littoral et des marais par l'application des servitudes de passage,
- Création de liaisons pour relier les quartiers existants, avec les opérations futures d'habitat, la zone artisanale, les équipements et services du centre bourg. Un effort de proximité en distance temps est porté pour chacun des secteurs envisagés et dans la mesure du possible, une mise en cohérence est faite avec le maillage existant.



Mesquer

- Création de continuités piétonnes et cyclables internes aux nouveaux quartiers résidentiels,
- Sécuriser les cheminements piétons le long des routes principales (Route de Bel Air, Route de Kerlagadec notamment) par des aménagements protégés, à l'image des réalisations Rue du Mès.
- Volonté de relier les tronçons de pistes cyclables, et notamment relier le réseau communal aux tronçons intercommunaux et au parcours Vélocéan (Route de Piriac notamment).