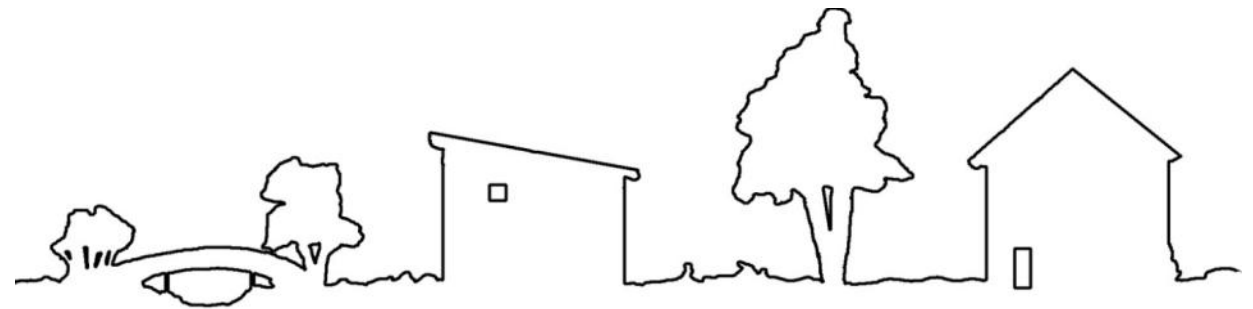


Projet d'aménagement et de développement durables



Élaboration du PLU approuvée le 16 janvier 2017

Modification simplifiée n°1 approuvée le 6 décembre 2023

Vu pour être annexé à la délibération municipale du 6 décembre 2023

Le Maire,

Locoal-Mendon est traditionnellement une commune agricole et ostréicole, qui a pu donner le sentiment d'être coupée en deux : une partie tournée vers la mer avec comme bourg, Locoal ; une partie plus terrienne avec comme bourg Mendon. Ces pôles ne sont pas très importants car l'urbanisation est particulièrement dispersée avec un nombre important de noyaux bâtis répartis sur tout le territoire.

Depuis le début des années 2000, la commune évolue avec l'arrivée d'une nouvelle population et la commune se « résidentialise ». Grâce à la proximité d'axes routiers (RN 165 notamment), de nouveaux habitants viennent s'installer sur Locoal-Mendon tout en travaillant sur les pôles urbains de Lorient, Vannes et Auray.

L'arrivée de cette nouvelle population a profité au bourg de Mendon et au village de Lapaul, ainsi qu'à la campagne avec de nouvelles constructions dans les hameaux. Parallèlement, le bourg de Mendon se renforce avec la présence de nombreux équipements, services et commerces.

L'enjeu pour les 10 prochaines années est d'arriver à terminer cette transition en intégrant cette nouvelle dimension du territoire. En plus de conserver son identité agricole et ostréicole, la commune doit assumer son statut de commune périurbaine : accueillir une nouvelle population de manière maîtrisée pour entretenir la convivialité sur la commune. Par ailleurs, le développement urbain qui s'est disséminé sur le territoire doit se recentrer sur les pôles de la commune et principalement sur le bourg de Mendon.

► **Orientation 1 : Assurer un développement maîtrisé**

- 1 – Assurer une croissance démographique maîtrisée et régulière
- 2 – Mettre un œuvre un développement urbain durable
- 3 – Soutenir et accompagner le développement de l'économie locale

► **Orientation 2 : Promouvoir un cadre de vie agréable en s'appuyant sur les richesses et spécificités du territoire**

- 1 – Préserver et poursuivre la mise en valeur des espaces naturels
- 2 – Développer les déplacements alternatifs à la voiture.
- 3 – Conserver une vie locale dynamique.

Orientation n° 1 : Assurer un développement maîtrisé

La commune a connu une forte croissance de sa population ces dernières années. Si la commune souhaite poursuivre cette croissance, elle l'envisage de manière plus modérée. L'accueil de cette nouvelle population sera également l'occasion de revoir le développement urbain sur la commune en respectant le SCOT et le contexte règlementaire. Après des années de développement réparti entre les bourgs, villages et hameaux sur tout le territoire, le futur développement sera recentré et se fera principalement sur le bourg de Mendon.

Objectif

Actions

1 – Assurer une croissance démographique maîtrisée et régulière

1.1 – Accueillir une nouvelle population :

La commune s'est fixée comme objectif d'accueillir environ 700 habitants d'ici 2028. Cela correspond à une croissance de 1,6%/an, croissance infléchie par rapport aux années précédentes afin de ralentir le rythme et mieux maîtriser l'accueil de nouveaux habitants. Pour cela la commune envisage de réaliser 558 logements soit 46,5/an.

1.2 – Répondre aux différents besoins de la population en diversifiant le parc de logements.

Même si la maison individuelle reste le produit recherché sur la commune, il faudra également diversifier les programmes de construction dans les futures opérations afin de permettre un parcours résidentiel complet sur le territoire.

En lien avec les prescriptions du SCOT, les programmes de construction devront prévoir 20% de logements dédiés au locatif social.

Afin d'anticiper le vieillissement de la population, la commune entamera une réflexion sur les besoins en logements adaptés en centre bourg pour l'accueil de personnes âgées autonomes et encouragera les projets intergénérationnels.

1.3 – Réaliser un échelonnement de ces logements

La commune souhaite que ces logements soient réalisés de manière échelonnée sur toute la durée du PLU. L'objectif est d'éviter des pics de constructions mettant en difficulté les équipements, notamment les équipements scolaires.

Orientation n° 1 : Assurer un développement maîtrisé

Objectif

2 – Mettre un œuvre un développement urbain durable

Actions

2.1 - Recentrer l'urbanisation sur le bourg

La majorité des équipements, services et commerces sont situés sur le bourg. Afin de réduire les déplacements et dans un souci d'animation sociale, il est préférable que ce soit le bourg qui se développe en priorité. Lapaul et Locoal constituent des pôles secondaires où le développement urbain sera plus restreint, notamment sur Locoal où la géographie et les protections environnementales laissent peu de possibilités d'urbanisation.

Conformément aux lois littoral et ALUR, seules les densifications seront autorisées sur les secteurs urbanisés de densité significative de la commune et dans les éventuels STECAL que la commune aura définis.

2.2 - Réduire la consommation foncière

Face à la forte consommation foncière entre 1999 et 2009 (88ha), la commune souhaite réduire cette consommation d'au moins 30% et atteindre les objectifs du SCOT de 20 logements/ha en extension.

- En densifiant les enveloppes bâties existantes de manière raisonnable. Ces densités seront variables selon le contexte environnant.*
- En mettant en place des outils pour favoriser le renouvellement urbain.*
- En permettant les changements de destination, notamment des bâtiments patrimoniaux en campagne (anciens corps de fermes, granges, etc.).*
- En limitant les extensions d'urbanisation aux besoins définis pour l'habitat, les activités économiques et les équipements. Sur le bourg de Mendon, les extensions pour l'habitat se feront en priorité sur les franges est et sud-est de l'agglomération. Ces choix ont été faits en prenant en compte les impacts sur l'agriculture, l'environnement et les déplacements.*

Orientation n° 1 : Assurer un développement maîtrisé

Objectif	Actions
<p>2 – Mettre un œuvre un développement urbain durable</p>	<p><u>2.3 - Promouvoir un développement de qualité et durable</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Avoir une réglementation permettant les économies d'énergie et limitant les émissions de gaz à effet de serre : implantation des constructions, compacité des constructions, énergies renouvelables, architecture contemporaine... - Intégrer les espaces naturels dans les projets d'aménagement notamment dans le bourg. - Mettre en place les règles nécessaires à une gestion de l'eau plus qualitative. <p><u>2.4 - Valoriser le centre bourg de Mendon</u></p> <p>L'image renvoyée par le bourg de Mendon ne correspond pas à la taille, au dynamisme de la commune ainsi qu'à la convivialité ressentie par les habitants. Un des objectifs pour la prochaine décennie est de valoriser les aménagements urbains du centre bourg en :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mettant en valeur les espaces publics existants, - En requalifiant les entrées de bourg et la rue principale.
<p>3 - Soutenir et accompagner le développement de l'économie locale</p>	<p><u>3.1 - Mettre en œuvre les conditions nécessaires au maintien et développement de l'activité ostréicole et aquacole</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - préservation des sites en terre comme en mer, qu'ils soient en activités ou en veille, - lutter pour l'amélioration de la qualité de l'eau en améliorant la gestion des eaux pluviales et usées, en préservant les zones humides et les haies, etc.

Orientation n° 1 : Assurer un développement maîtrisé

Objectif	Actions
<p>3 - Soutenir et accompagner le développement de l'économie locale</p>	<p><u>3.2 – Soutenir l'activité agricole en limitant au maximum les impacts du développement urbain sur l'activité</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Préservation des terres agricoles et des sièges d'exploitation avec un zonage adapté.</i> - <i>Définition au plus juste des espaces proches du rivage.</i> - <i>Prendre en compte les impacts de l'urbanisation sur l'activité et les sièges d'exploitation.</i> - <i>Encourager le développement de ventes directes à la ferme et pourquoi pas envisager le regroupement de producteurs sur un même site de vente.</i> <p><u>3.3 – Permettre l'installation ou le développement d'activités artisanales et industrielles afin de maintenir des emplois sur la commune</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Pérenniser le site de Kerlys</i> - <i>En lien avec AQTA, requalifier la ZA du Poulvern.</i> - <i>Permettre l'extension de la ZA pour développer les activités existantes et l'installation de nouvelles entreprises</i> - <i>Permettre aux nombreux artisans présents sur tous le territoire de développer leur activité.</i> <p><u>3.4 Poursuivre la politique d'aménagement numérique du territoire (très haut débit) pour favoriser notamment le télétravail</u></p>

Orientation n° 2 : Promouvoir un cadre de vie agréable en s'appuyant sur les richesses et spécificités du territoire

Locoal-Mendon bénéficie d'un cadre de vie de qualité reconnu par ces habitants. Il repose d'abord sur la présence d'un environnement naturel riche. En effet, nichée sur les bords de la ria d'Etel, la commune bénéficie d'espaces naturels remarquables et de paysages emblématiques. Elle est traversée par de nombreux cours d'eau et zones humides. Associés au maillage bocager, ces différents éléments rythment les paysages agricoles. Par ailleurs, la commune est également reconnue pour son dynamisme associatif et ses équipements générant une convivialité appréciée de ces habitants.

Objectif

1 – Préserver et poursuivre la mise en valeur des espaces naturels

Actions

1.1 Préserver ces espaces naturels

- Protection de la TVB : cours d'eau zones humides, haies bocagères, bois, etc.
- Protéger les sites spécifiques identifiés dans le cadre de Natura 2000 et les espaces remarquables du littoral.
- Participer à l'amélioration de la qualité de l'eau notamment avec une gestion qualitative des eaux pluviales et un suivi régulier des eaux usées.

1-2 Partager le patrimoine naturel et bâti en l'ouvrant sur le reste du territoire

- Autoriser des aménagements légers pour découvrir les milieux naturels en développant des parcours d'interprétation ou des circuits thématiques.
- Favoriser les interconnexions entre les espaces bâtis et les espaces naturels
- Permettre le changement de destination des anciens bâtiments agricoles ayant un intérêt patrimonial.

Orientation n° 2 : Promouvoir un cadre de vie agréable en s'appuyant sur les richesses et spécificités du territoire

Objectif

Actions

2 – Développer les déplacements alternatifs à la voiture.

1-3 Anticiper la hausse de la fréquentation sur le littoral

La mise en place de la servitude de passage pour les piétons sur le littoral va entraîner une hausse de la fréquentation sur les abords de la ria. Par ailleurs, la commune se trouve en arrière des communes faisant partie du projet de classement UNESCO. Il faut donc anticiper sur une hausse de la fréquentation en :

- *Organisant l'accès à ces espaces littoraux avec l'aménagement d'aires naturelles de stationnement.*
- *Gérant l'accueil de camping car.*

2.1 – Réduire les besoins en déplacement

Afin de réduire les besoins en déplacements, le développement urbain devra se faire en priorité sur le bourg de Mendon où sont présents les équipements, services et commerces.

2.2 – Encourager les déplacements doux

Que ce soit pour les promeneurs ou les habitants au quotidien, la commune souhaite développer les déplacements doux :

- *Accompagner la mise en place de la servitude de passage pour les piétons sur le littoral*
- *Mettre en place un réseau de chemins de randonnées pédestres et cyclables. Pour cela il est nécessaire de conserver les chemins ruraux existants, car ils constituent une base pour les circuits futurs.*
- *Créer des liaisons sécurisées entre les différents pôles urbains de la commune pour développer des déplacements cyclables quotidiens.*
- *Améliorer la signalétique entre les différents équipements dans le centre bourg*

Orientation n° 2 : Promouvoir un cadre de vie agréable en s'appuyant sur les richesses et spécificités du territoire

Objectif	Actions
<p>3 – Conserver une vie locale dynamique.</p>	<p><u>3.1 - Proposer une offre en équipements répondant aux besoins de la population</u> <i>Concernant les équipements scolaires, sportifs et culturels, la ville est aujourd'hui bien équipée. Elle veillera au renforcement, à l'entretien et à la modernisation de ces équipements. Elle devra également réfléchir à l'aménagement d'un multi-accueil pour la petite enfance même si la réalisation d'un tel équipement ne dépend pas que de la commune. Enfin, la commune envisage d'aménager un square avec une aire de jeux pour les plus jeunes dans le centre bourg.</i></p> <p><u>3.2 - Maintenir le tissu associatif</u> <i>La commune de Local-Mendon est reconnue pour le dynamisme de son tissu associatif. La commune souhaite s'appuyer sur ce tissu pour attirer une nouvelle population et l'intégrer à la vie locale.</i></p> <p><u>3.3 - Soutenir le développement des commerces de proximité nécessaires à l'animation du centre bourg</u> <i>Afin de dynamiser la vie de la commune, celle-ci compte s'appuyer sur les commerces et services de proximité présents au bourg. Le renforcement du poids de population sur le bourg devrait permettre le maintien de ces commerces de proximité.</i></p>

Orientation 1 : Assurer un développement maîtrisé

- Bourg
- Village
- Secteur urbanisé
- ZA
- Recentrer l'urbanisation sur le bourg et définir des extensions ajustées au besoin
- Assurer une densification respectueuse de l'environnement sur Loccal
- Limiter les extensions autour de Lapaul
- Encourager les projets intergénérationnels et l'accueil des personnes âgées autonomes
- Accueillir une nouvelle population et poursuivre la croissance démographique
- Préserver les sites ostréicoles en terre et en mer
- Préserver les terres agricoles
- Pérenniser le site de Kerlys
- Requalifier et permettre l'extension de la zone d'activité

Orientation 2 : Promouvoir un cadre de vie agréable en s'appuyant sur les richesses et spécificités du territoire

- Protéger les sites identifiés dans le cadre Natura 2000, les sites du conservatoire du littoral et les espaces remarquables : Réservoir de biodiversité (bois, cours d'eau, zones humides)
- Corridor écologique
- Participer à l'amélioration de la qualité de l'eau, avec une gestion qualitative des eaux pluviales, et un contrôle des eaux usées
- Favoriser les interconnexions entre les espaces bâtis et les espaces naturels
- Permettre le changement de destination des anciens bâtiments agricoles ayant un intérêt patrimonial
- Organiser l'accès aux espaces littoraux avec l'aménagement d'aires naturelles de stationnement
- Circuits de déplacements doux en projet
- Circuits de déplacements doux existant
- Encourager les déplacements doux
- Proposer une offre en équipement répondant aux besoins de la population (renforcement, entretien, modernisation)
- Square avec aire de jeux
- maintenir l'offre commerciale

0 1 2km