



COMMUNE DE MOHON


PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROBATION

1 - RAPPORT DE PRESENTATION

Vu pour être annexé à
la délibération du
conseil municipal du
09-01-2007

Visa du Maire *Le Maire,
André ROUILLEAU*



Visa du Préfet



E.A.D.M
Zone du TENENIO
Rue du docteur AUDIC
BP 55
560002 VANNES cedex

l'aquaculture...L'atlas de l'Institution d'Aménagement de la Vilaine (IAV) ne signale aucun site caractéristique sur la commune, la Direction Régionale de l'Environnement (DIREN) ne fait état d'aucune ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique), ni d'arrêté de biotope.

- Conservation du secteur boisé :

Les petits espaces boisés de la commune présentent un potentiel non négligeable dans le domaine des loisirs verts. Un zonage en secteur Na permettra une sauvegarde de la faune et de la flore par classement du massif forestier.

- Restauration des anciens villages agricoles :

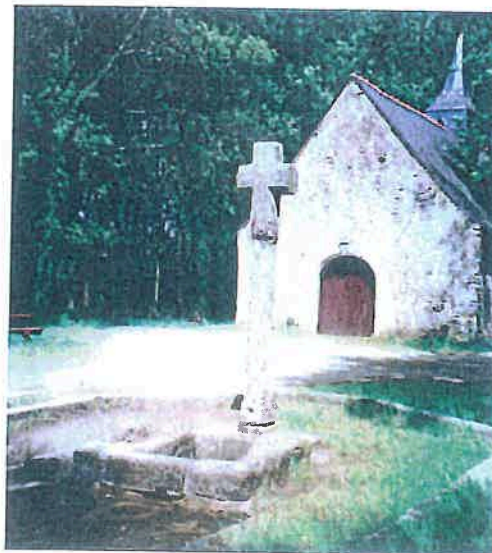
La mise en valeur du patrimoine bâti rural s'effectuera dans un souci de maintien de la fonction résidentielle et d'animation des paysages agrestes. Les éléments patrimoniaux notables (chapelles, puits, calvaires, fontaines) prennent place le plus souvent au sein de groupes d'habitation à valoriser. Des circuits de découvertes permettent une mise en valeur originale, en appui sur les sentiers pédestres.



Ancienne habitation à rénover (Coëtmeur)

- Conservation du petit patrimoine rural

Des petits éléments patrimoniaux notables (croix, puits, fours à pain, lavoirs, calvaires) sont protégés au titre de l'article L.442-2 du Code de l'Urbanisme. Une déclaration préalable de travaux est nécessaire avant d'entreprendre des aménagements qui pourraient compromettre l'intégrité de l'édifice inventorié.



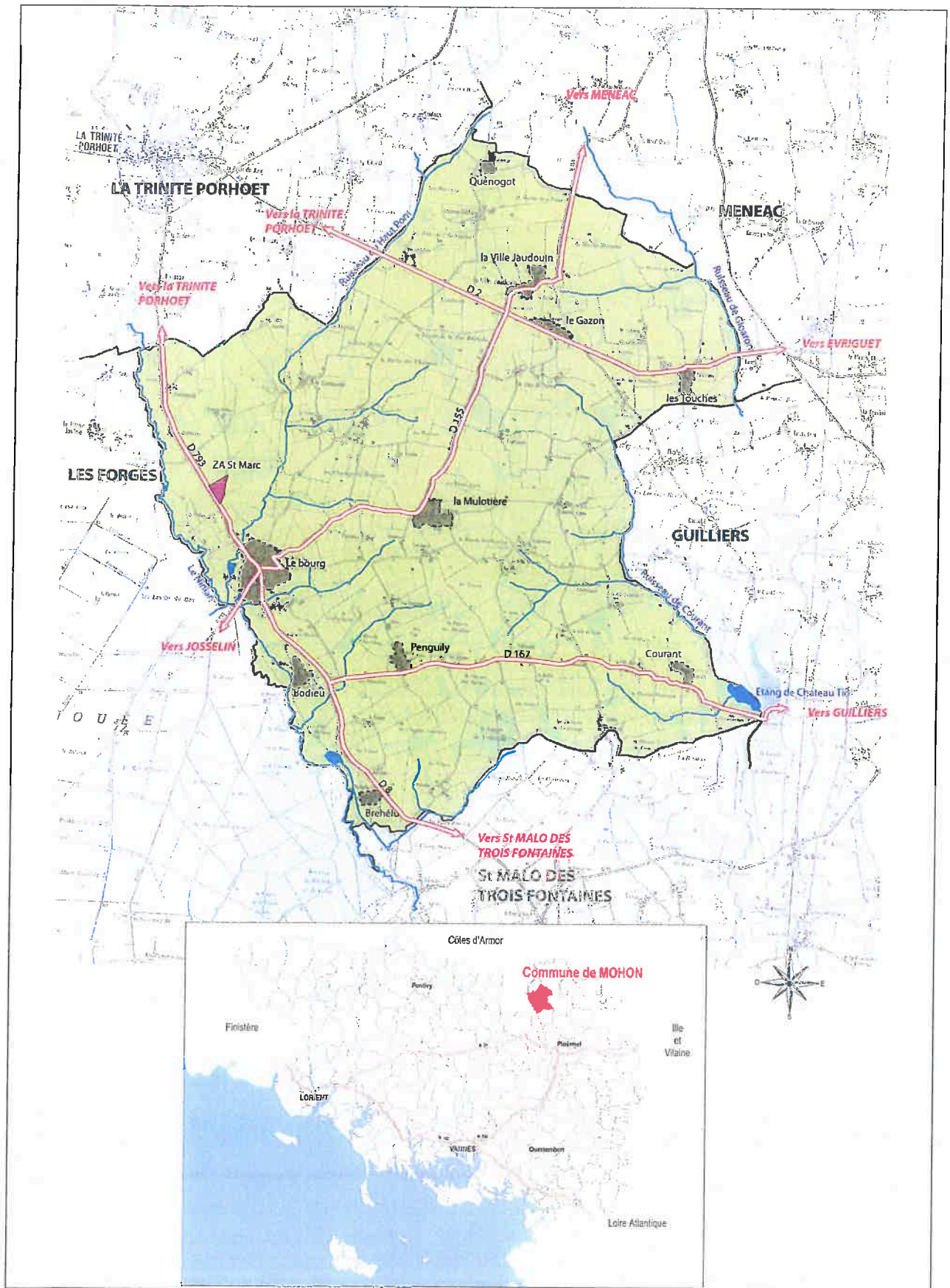
Chapelle St Marc

Pages	
Localisation de la commune de MOHON	4
Présentation du territoire communal	5
I. Diagnostic du territoire communal, analyse des besoins	6
1- <u>Démographie</u>	6
2- <u>Habitat</u>	10
3- <u>Equipements et infrastructures</u>	12
3.1- <u>Les équipements administratifs</u>	
3.2- <u>Les équipements scolaires</u>	
3.3- <u>Les équipements sportifs</u>	
3.4- <u>Les équipements socioculturels</u>	
3.5- <u>Les équipements touristiques</u>	
3.6- <u>L'assainissement</u>	
4- <u>Economie</u>	17
4.1- <u>Evolution de l'emploi</u>	
4.2- <u>Activité agricole</u>	
4.3- <u>Les autres secteurs d'activités</u>	
5- <u>Déplacements</u>	20
5.1- <u>Le réseau départemental</u>	
5.2- <u>Randonnée</u>	
II. Etat initial de l'environnement	22
1- <u>Le cadre morphologique</u>	22
2- <u>Hydrologie</u>	23
3- <u>Hydrogéologie</u>	23
4- <u>Le paysage</u>	24
5- <u>Les zones humides</u>	25
5.1- <u>Pourquoi un inventaire</u>	
5.2- <u>Définition et rôle des zones humides</u>	
5.3- <u>Les zones humides de Mohon</u>	
6- <u>Diagnostic urbain</u>	29
6.1- <u>Naissance de Mohon</u>	
6.2- <u>Structure du bourg</u>	
6.3- <u>L'urbanisation du secteur rural</u>	
III. Dispositions du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)	34
1- <u>Choix du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.)</u>	34
2- <u>Dispositions propres aux zonages</u>	52
2.1- <u>Les zones urbaines (U)</u>	
2.2- <u>Les zones à urbaniser (AU)</u>	
2.3- <u>Les zones agricoles (A)</u>	
2.4- <u>Les zones naturelles (N)</u>	
3- <u>Autres informations utiles</u>	63

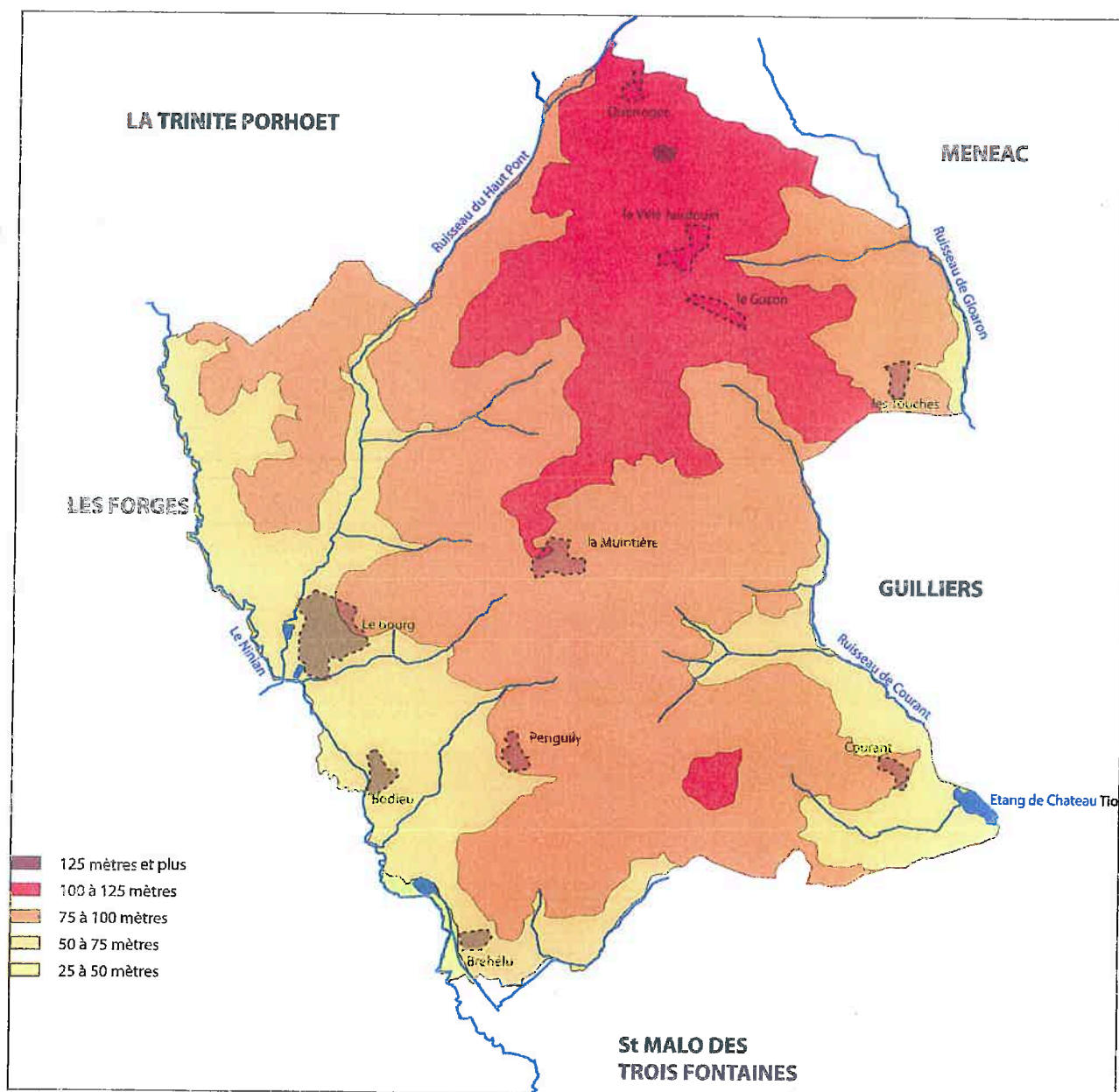
- 3.1- Surfaces des différentes zones
- 3.2- Liste des emplacements réservés
- 3.3- Inventaire des éléments protégés au titre des paysages
- 3.4- Principales servitudes
- 3.5- Informations diverses
- 3.6- Les secteurs de permis de démolir

IV. Incidences des orientations du PLU sur l'environnement	68
1- <u>Analyse de son incidence</u>	68
2- <u>Mesures mises en œuvre</u>	70

LOCALISATION DE LA COMMUNE DE MOHON



PRESENTATION DU TERRITOIRE COMMUNAL



Le territoire de Mohon se situe en centre Bretagne, au Nord-est du département à proximité des Côtes d'Armor, au milieu d'un triangle constitué de Vannes (50 kilomètres), Saint Brieuc (55 kilomètres) et Rennes (65 kilomètres).

Plus localement, la commune est rattachée à la ville phare de Ploërmel dont elle est distante d'une quinzaine de kilomètres.

D'une superficie de 3 783 hectares, le territoire est bordé par 5 communes :

- La Trinité Porhoët et Ménéac au Nord
- Les Forges à l'Ouest
- Guilliers à l'Est
- Saint Malo des Trois Fontaines au Sud

Mohon fait partie du canton de La Trinité Porhoët et participe à la Communauté de Communes du Porhoët qui compte 5 560 habitants. Elle est composée des communes de Guilliers, Ménéac, La Trinité Porhoët, Evriguet, St Malo des 3 Fontaines et Mohon.

I. DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE COMMUNAL, ANALYSE DES BESOINS.

1. Démographie

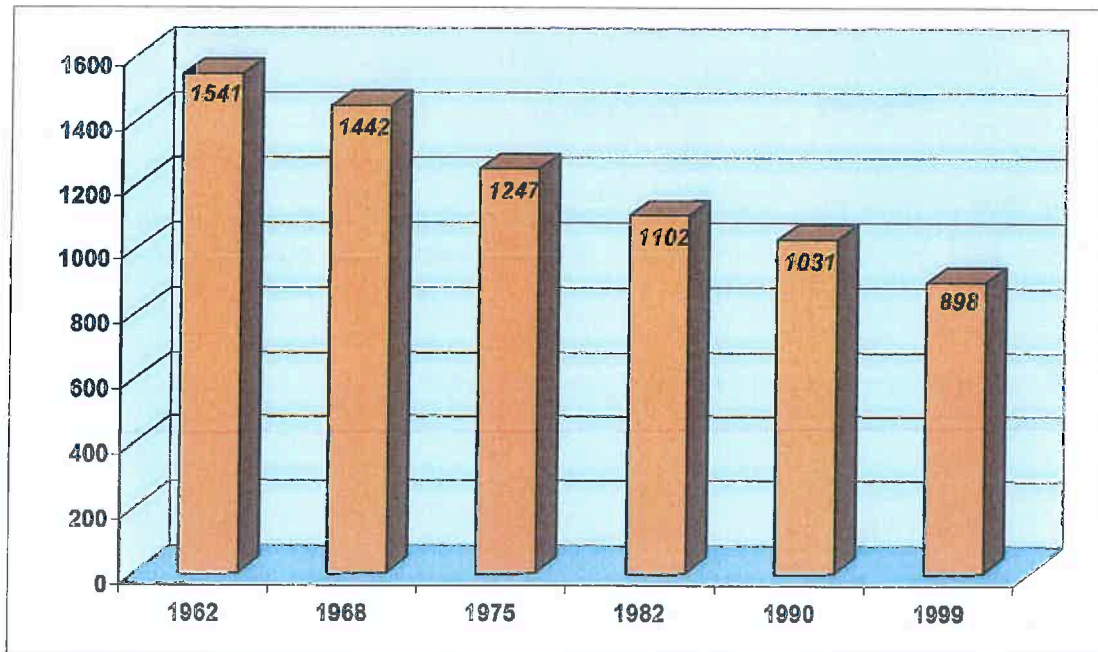
Commune vieillissante, Mohon connaît, depuis plus de 35 ans, une érosion régulière de sa démographie. Cependant, cette érosion serait en train, d'être jugulée, selon les observations de l'équipe municipale. Les chiffres officiels ne seront connus qu'en 2007 lors du recensement complémentaire.

La commune a été touchée de plein fouet par l'exode rural puisque Mohon a connu une baisse de ses effectifs entre 1968 et 1999 de -37,7% soit 544 habitants.

La plus forte baisse est intervenue entre 1968 et 1975 avec une perte de -13,5 % de la population en 8 ans. La seconde est intervenue lors du dernier recensement intercensitaire avec une baisse de -12.9% soit une perte de 133 habitants.

ÉVOLUTION DE LA POPULATION

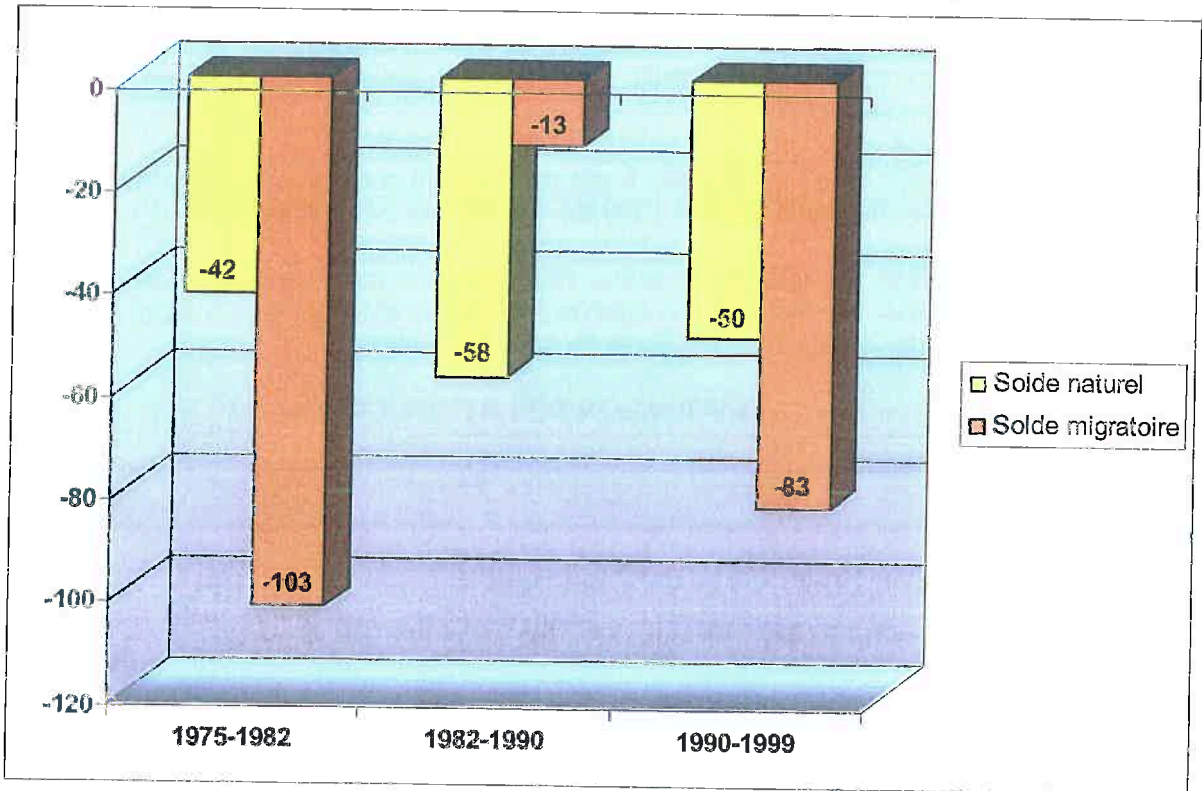
Années	1968	1975	1982	1990	1999
Habitants	1 442	1 247	1 102	1 031	898



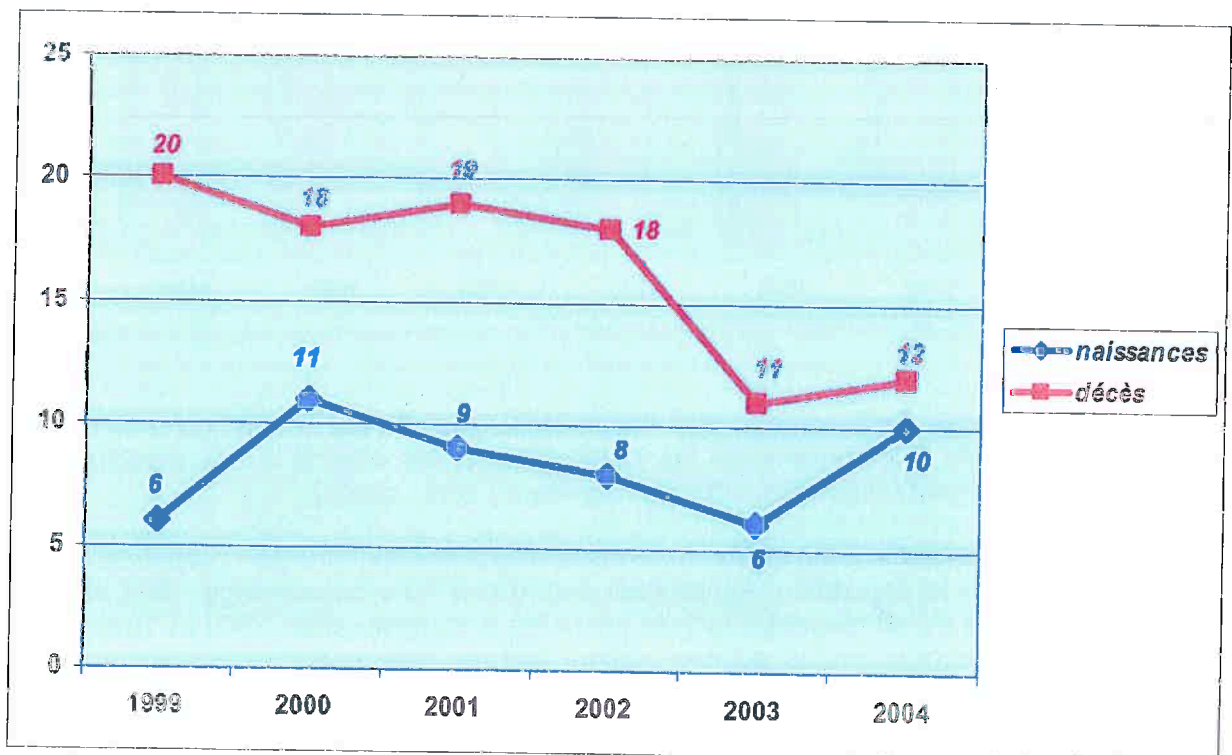
La baisse continue de la démographie depuis les années 60 est le fruit conjugué d'un solde migratoire négatif (différence entre les installations et les départs sur le territoire) et d'un solde naturel négatif (différence entre les naissances et les décès).

Lors des recensements intercensitaires le solde migratoire tient une part prépondérante dans la diminution de la population. Après avoir connu une forte baisse entre 1975 et 1982, le solde migratoire s'était résorbé avant de connaître à nouveau entre 1990 et 1999 une forte baisse. De nombreux jeunes adultes quittent Mohon, notamment ceux qui ont suivi une scolarité plus longue et qui restent dans les pôles urbains pour trouver un emploi correspondant mieux à leur qualification. L'arrivée d'actifs anglais ne compense pas encore ces départs.

Le solde naturel quand à lui à depuis les années 75 toujours été négatif, oscillant entre -42 et -58. Les décès étaient plus nombreux que les naissances lors de cette période et il en est de même pour les six dernières années.

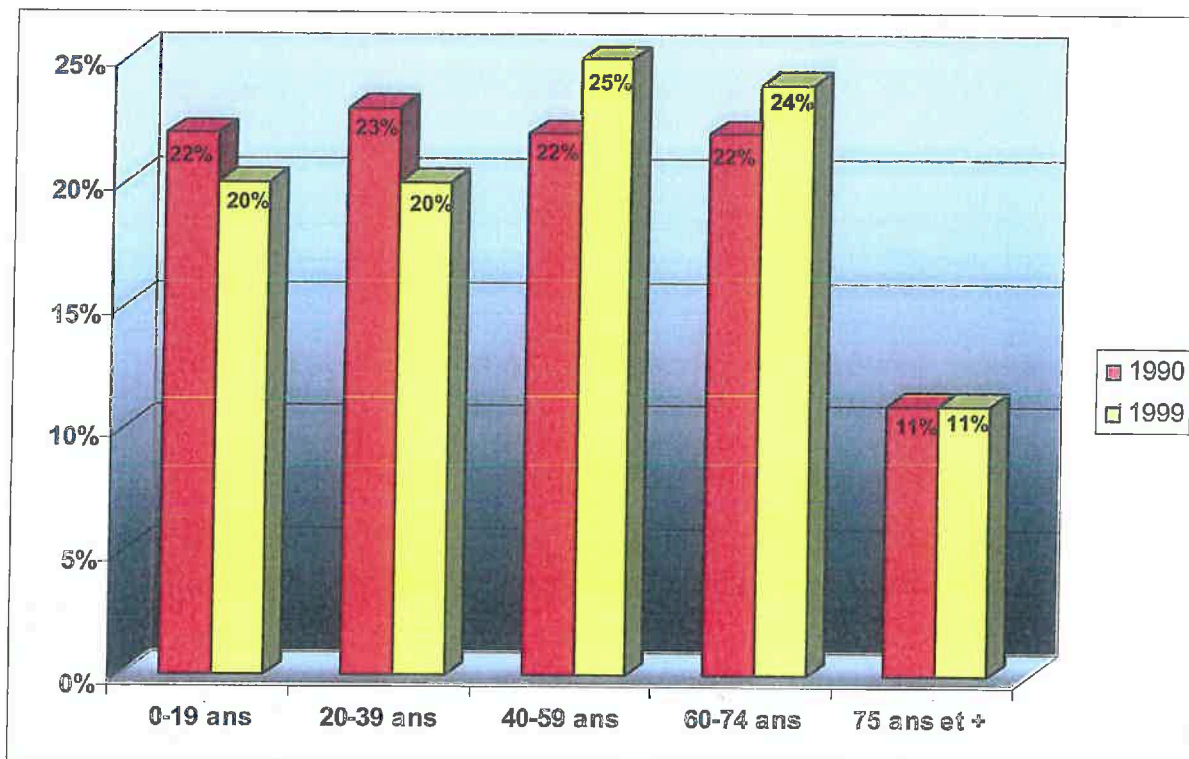


Entre 1999 et 2004, bien que les décès aient baissé passant du nombre de 20 à 12 en 2004, ceux-ci sont toujours plus nombreux que les naissances qui ont-elles baissé avant de remonter en 2004.



L'analyse par classe d'âge démontre qu'entre 1990 et 1999, la commune a connu un vieillissement de sa population. En analysant les chiffres des tranches d'âge, on peut constater que les effectifs qui ont 40 ans et plus ont augmenté. (les plus de 40 ans représentent 60% des effectifs sur la commune) A l'inverse les effectifs des tranches d'âge comprises entre 0-19 ans et 20-39 ont baissé (-2 points pour les 0-19 ans et -3 points pour les 20-39 ans)

La pyramide des âges met en évidence l'importance des classes d'âges plutôt âgées.



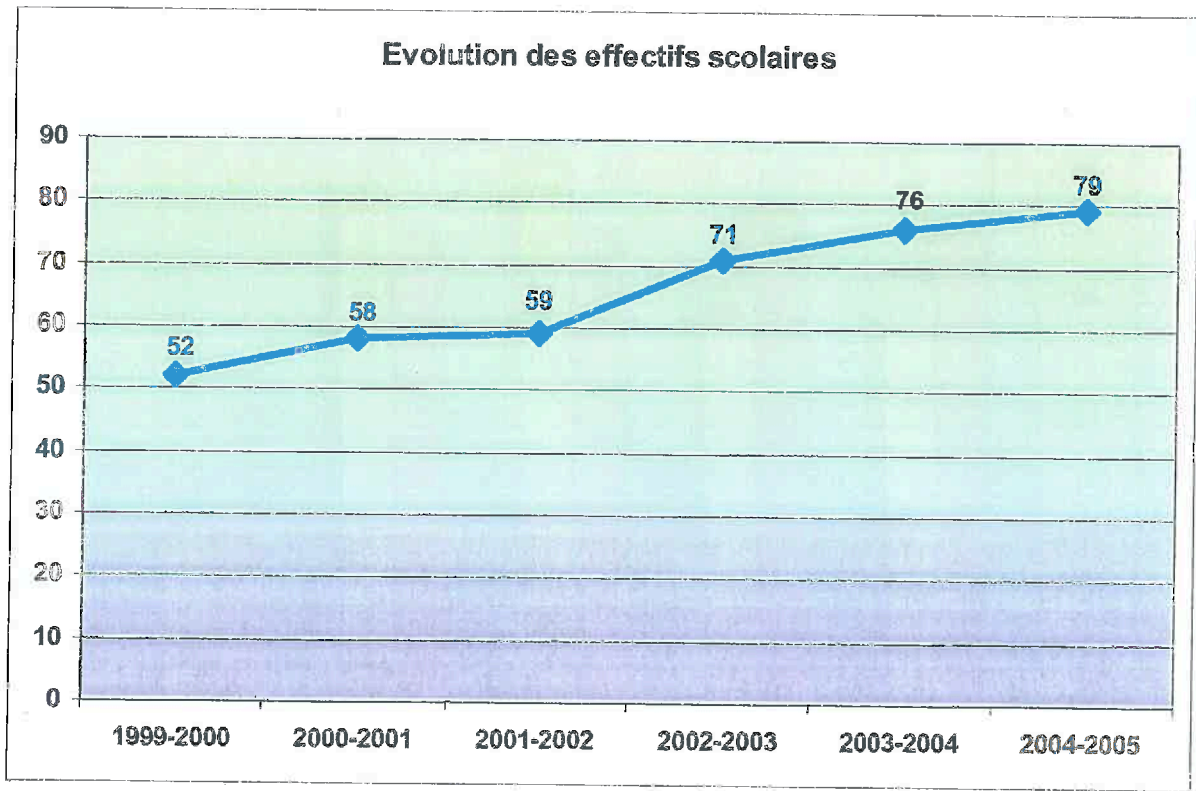
La part des 20-39 ans a baissé entre les deux recensements, mais cette tranche d'âge pourrait augmenter à terme du fait de la localisation géographique de la commune à proximité de plusieurs pôles d'emplois et de la volonté municipale illustrée par l'ouverture de terrains constructibles par l'intermédiaire de lotissements communaux dans le centre bourg.

Tranche d'âge	0-19 ans	20-39 ans	40-59 ans	60-74 ans	75 ans et +
MOHON	19,6%	19,7%	25,6%	24,2%	10,9%
CANTON	21,4%	21,74%	22,5%	21,9%	12,4%
MORBIHAN	24,1 %	25,8 %	25,6 %	16 %	8,5 %

Les catégories d'âge 40-59 ans et 60-74 connaissent des moyennes supérieures respectivement de 3 points et de 2 points par rapport au canton, preuve que la population est vieillissante sur la commune même si la tranche des 75 ans et plus est en dessous de la moyenne du canton de 1,5 point.

Depuis peu, notamment depuis l'année 2000, de jeunes couples viennent s'installer à Mohon.

Les effectifs scolaires se portent bien puisque entre 1999 et 2005, l'école a accueilli 27 enfants supplémentaires, soit une hausse de +52%. A noter qu'une dizaine d'enfants de Mohon était scolarisée sur les communes voisines (Guilliers, Josselin, Ploërmel et la Trinité Porhoët).



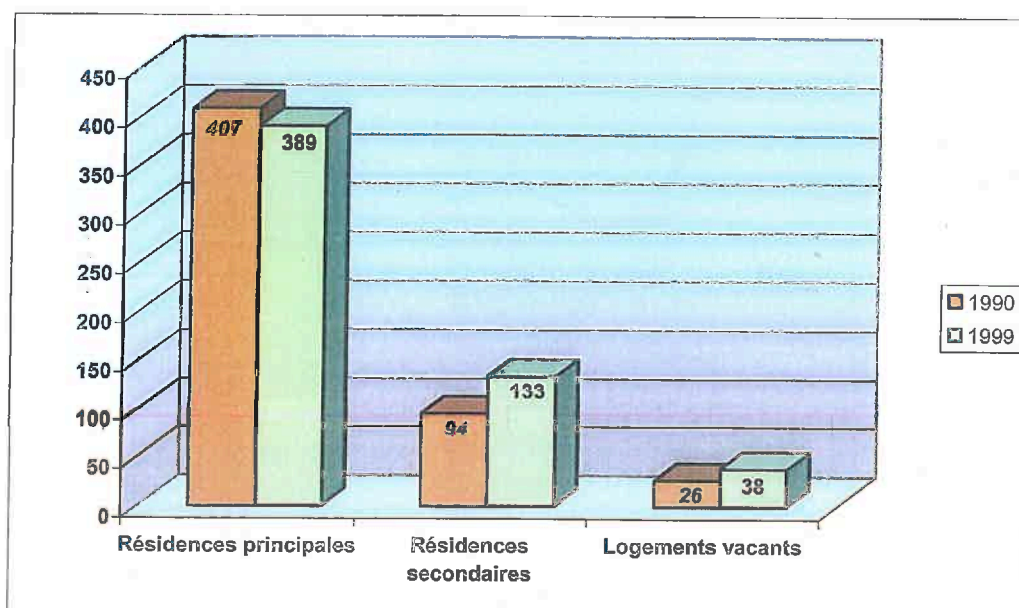
L'objectif du PLU est donc de favoriser la fixation d'une nouvelle population active qui compense la poursuite de la diminution de l'emploi dans l'agriculture qui reste la principale activité économique de la commune.

2. Habitat

Au dernier recensement de 1999, la commune comptait 560 logements, chiffre en évolution : + 6,3 % par rapport à 1990 (+ 33 logements).

On remarque que le nombre des résidences secondaires est en hausse, ce qui prouve que malgré l'érosion de la démographie, la commune attire une nouvelle source de population. On peut d'ailleurs corrélérer cette idée avec le fait que depuis 6 ans, il est restauré plus de vieilles maisons que construites de nouvelles. La présence d'anglais ainsi que l'attrait des citadins pour les communes calmes et reposantes peut expliquer ce phénomène de réhabilitation des vieilles pierres dans les villages. Les constructions neuves concernent des résidents permanents cherchant la proximité du bourg.

	1990	1999
Résidences Principales	407	389
Résidences secondaires	94	133
Vacance	26	38
TOTAL	527	560



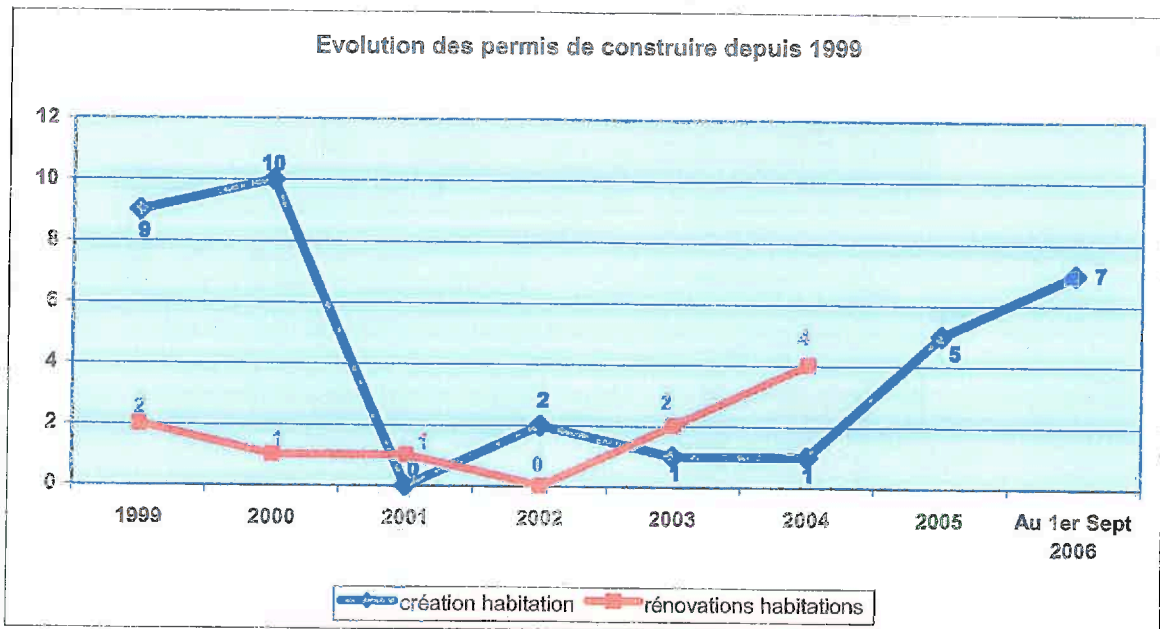
La quasi totalité des résidences principales est constitué de maisons individuelles (98 %). La grande majorité des habitants est propriétaire de son logement (83,5 %).

Le parc est ancien car environ 60 % des habitations ont été construites avant 1945.

Concernant les rénovations d'habitations depuis 1999, la commune oscille entre 2 et 4 permis par an. Le plus grand nombre de maisons rénovées a été établi en 2004 avec 4 rénovations et le plus petit nombre a été enregistré en 2002 avec aucun dépôt de permis en mairie.

Quant aux créations d'habitations, les permis de construire étaient élevés en 1999 et 2000 avec 9 et 10 permis par an. L'année suivante les chiffres ont vertigineusement chutés avec aucun dépôt de permis. Depuis 2004, les chiffres de la construction sont en augmentation et la tendance se poursuit.

Le PLU est ambitieux en terme de secteurs à urbaniser car la demande est de plus en plus forte sur la commune et il semble intéressant pour MOHON de profiter de cette embellie après des années de régression. De nombreuses personnes sont aujourd'hui attirées à MOHON, par le cout réduit des terrains et la relative proximité des pôles d'emplois (Ploërmel et Josselin). Cette tendance est d'ailleurs déjà observée car le dépôt des permis de construire est en hausse depuis peu, tout comme celui des effectifs scolaires. Le dernier lotissement communal en date (Première tranche de BEAUSOLEIL) a fait l'objet d'une commercialisation rapide puisque tous les lots étaient réservés avant même le début des travaux. La deuxième tranche fait même l'objet de réservations. Le développement communal envisagé dans le PLU tient compte de ces nouvelles tendances et justifie le projet de développement envisagé par les élus. De plus, la confortation du bourg respecte les principes de gestion économe et équilibré de l'espace puisque l'urbanisation est organisée selon un épaissement du secteur urbain. Le développement linéaire a été proscrit afin de maîtriser les besoins de déplacement et de la circulation automobile respectant ainsi les objectifs du développement durable



Depuis les années 90, une vingtaine de logements de type habitat social a été réalisée sur la commune permettant une mixité de la population et une diversité de l'offre en assurant une alternative à la propriété qui peut être appréciée d'une population jeune qui débute dans la vie professionnelle.

La municipalité favorise la création de logements neufs par le biais de lotissements communaux.

- Lotissement Beausoleil
- Lotissement des Gabes
- Lotissement La Forêt
- Lotissement la Châtaigneraie
- Lotissement du Verger

Le nombre moyen des occupants des résidences principales est de 2.3 personnes contre 2.5 en 1990. La taille des ménages se tient, malgré les phénomènes de décohabitation sociale (divorces, familles monoparentales ...) et le vieillissement de la population. Ce phénomène suit la tendance du canton de la Trinité Porhoët, où l'on constate des ménages de plus en plus nombreux et de plus petite taille. Même sans augmentation de la population, les besoins en logement sont plus nombreux.

3. Équipements et infrastructures

L'animation du bourg de Mohon repose sur la présence assez complète de commerces, services et équipements de proximité. L'attraction dépasse cependant peu les limites de la commune.

3.1. Les équipements administratifs.

Au Nord de la place de l'église, la mairie, située à l'angle des rues du Porhoët et de la Mairie, offre une façade en pierre de taille rénovée, imposante. Une annexe en continuité du bâtiment fait office de salle du conseil.



Mairie

3.2. Les équipements scolaires.

MOHON dispose d'une école privée d'environ 66 élèves scolarisés en maternelle et en élémentaire.



Ecole privée rue du Paradis

3.3. Les équipements sportifs.

L'équipement comprend un stade composé d'un terrain de plein air pour les grands jeux et un terrain de tennis, ainsi qu'un boulodrome. Ces installations s'inscrivent en sortie Est du bourg et délimitent la fin de l'urbanisation du bourg.

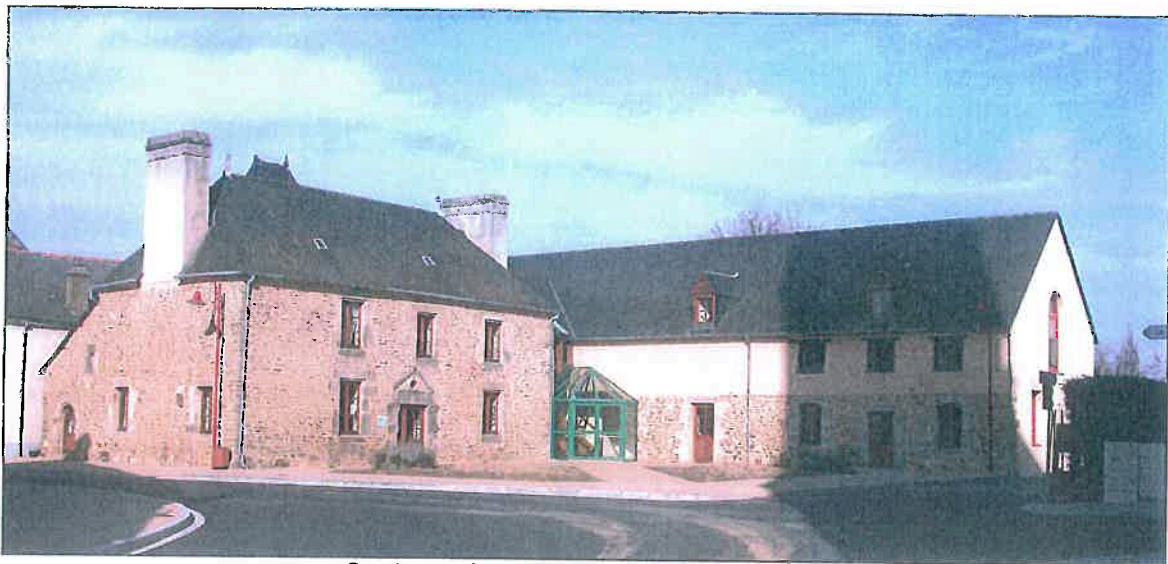
Mohon dispose aussi d'un terrain de moto cross privé à l'Ouest du village de CAMBOUDIN. Cet équipement permet aux jeunes enfants de pratiquer leur activité et de progresser dans des conditions de sécurités optimales.



Vue sur les équipements sportifs.

3.4. Les équipements socioculturels.

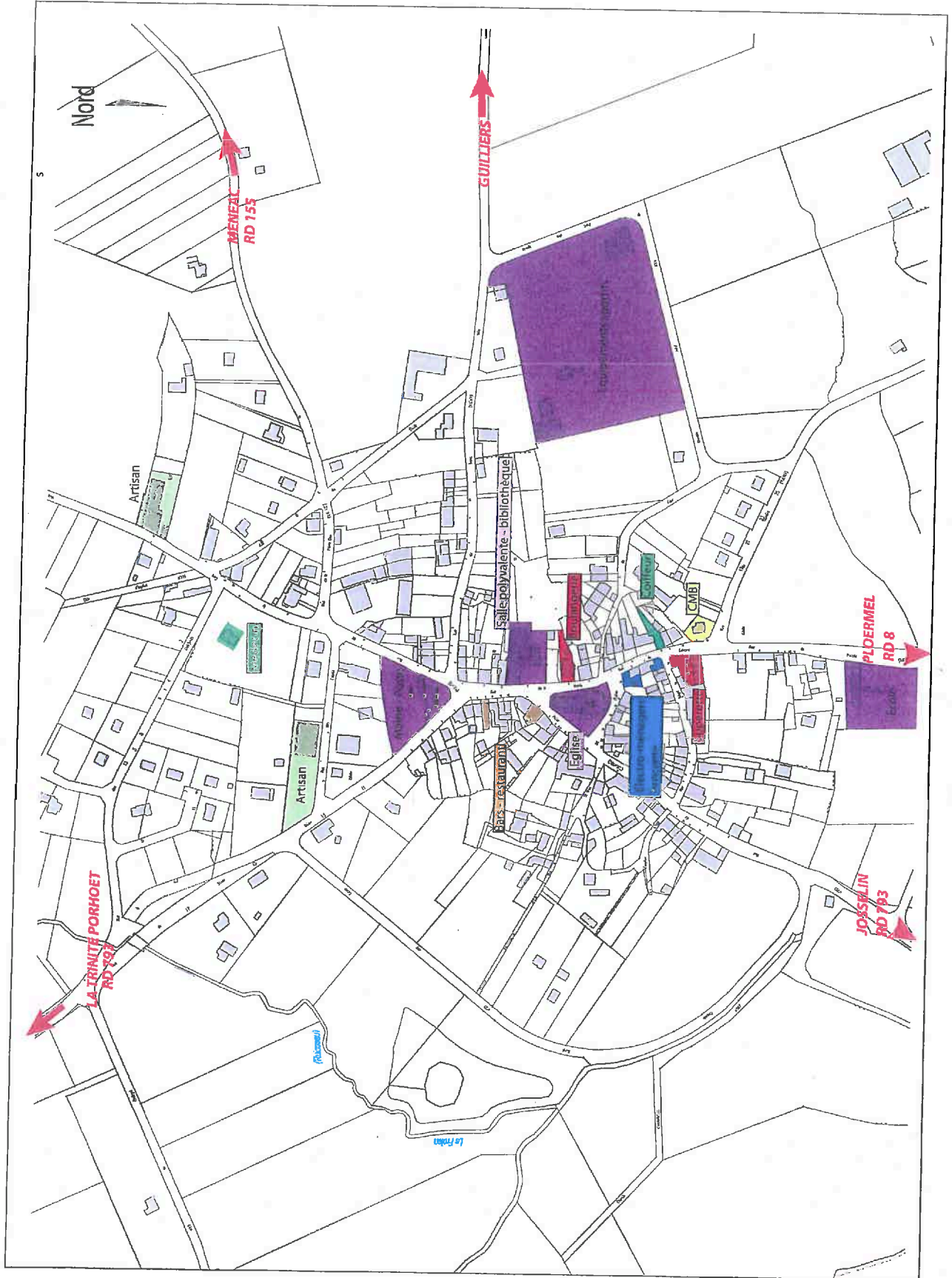
Le centre socioculturel est situé au Sud de la Mairie à proximité de l'église. Le même esprit animant la Mairie a été donné à l'aménagement de l'équipement faisant office de salle polyvalente. Cet équipement accueille en ses locaux la cantine scolaire, la bibliothèque municipale et la salle des fêtes. A l'arrière de la salle, un grand parking permet d'accueillir les utilisateurs de cet équipement. La bibliothèque est aménagée dans l'ancienne maison du Sénéchal. Elle fut construite en 1653 et comme l'indique le décor de la porte d'entrée, la bâtisse fut construite avec les pierres du château de Bodegat une demeure ancestrale établie à l'emplacement du camp principal romain au Nord-Ouest du bourg actuel.



Cantine scolaire, bibliothèque, salle des fêtes

Une salle associative « le mille Club » situé dans l'enceinte sportive, vient compléter les équipements socioculturels.

CARTE DE LOCALISATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS ET DES COMMERCES



3.5. Les équipements touristiques : Le camp des Rouëts.

La commune dispose d'un site archéologique au Sud de son territoire. Le camp des Rouëts est un bel exemple de fortifications de terre au Moyen Age breton. Sauvé de la destruction lors des opérations de remembrement il a été par la suite classé au titre des sites archéologiques en 1975 puis acquis et mis en valeur par le Département du Morbihan. A l'intérieur d'un vaste enclos d'environ 5 hectares, bordé par un talus entourant en partie le village de Bodieu, il comprend une enceinte fortifiée et une motte castrale.



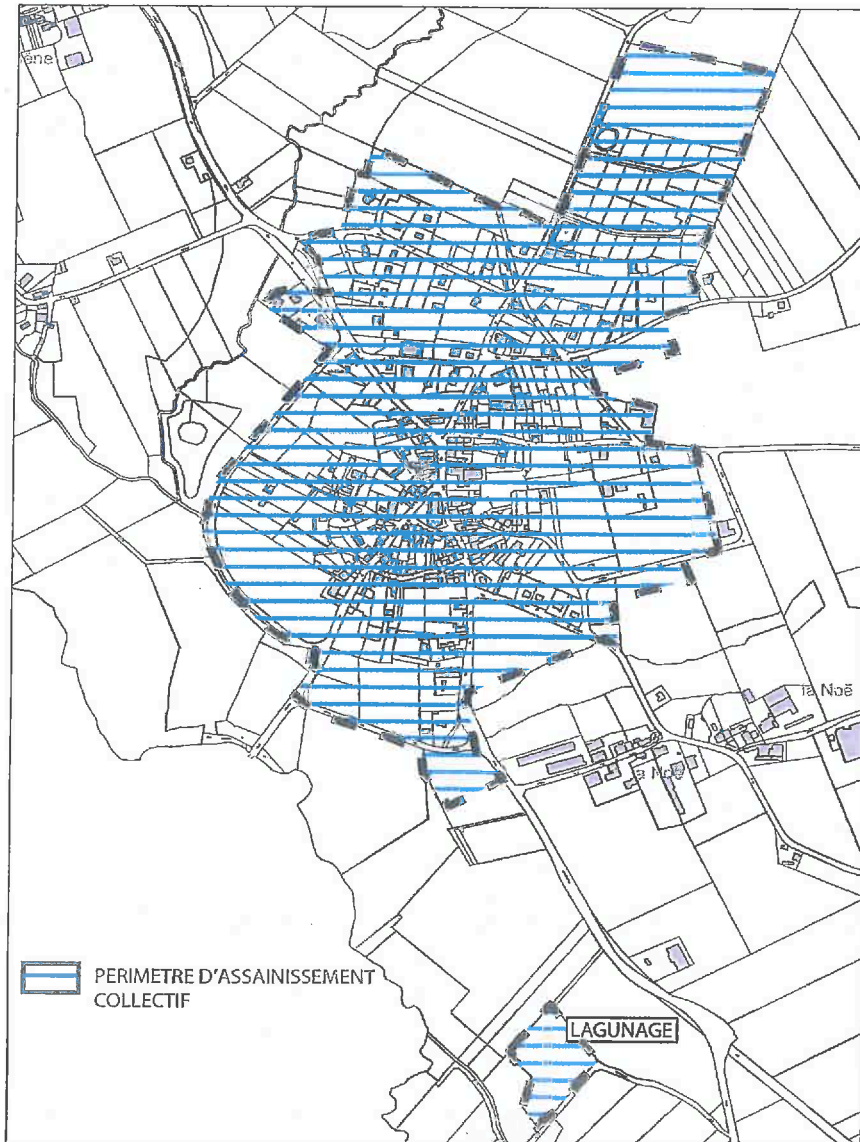
Vue aérienne du camp des Rouëts

3.6. L'assainissement.

La commune de Mohon dispose d'une station de traitement des eaux usées par lagunage naturel, d'une capacité de 500 équivalents habitants et ne collecte que les effluents du bourg. Le rejet des eaux traitées s'effectue dans le Ninian. Utilisée à 80 % de sa capacité, la station d'épuration peut encore recevoir 100 équivalents habitants, soit une capacité de 35 à 40 maisons supplémentaires. Afin de permettre l'urbanisation du lotissement BEAUSOLEIL, la commune doit augmenter ses capacités de traitement des eaux usées. De ce fait, elle a engagé depuis le début de l'année 2006, une étude d'extension de la station d'épuration. Cette extension prévoit la réalisation d'un quatrième bassin à proximité de ceux déjà existants. Elle va permettre aussi d'absorber la totalité des zones classées en urbanisation à court terme prévue dans le P.L.U. L'urbanisation des 16 hectares de zones AU représente environ une centaine de maisons supplémentaires (moyenne de 7 maisons à l'hectare). La réalisation d'un quatrième bassin, et la part non utilisée actuellement, porteront la capacité de la station à environ 115 habitations. L'extension urbaine du bourg prévue dans le PLU est en adéquation avec le projet de développement du système d'assainissement. Les périmètres non couverts par le zonage d'assainissement devront faire l'objet d'une étude complémentaire qui pourra être menée en parallèle à l'extension du lagunage.

L'installation composée de 3 bassins est située en contrebas du bourg au Sud du cimetière.

Périmètre actuel du zonage d'assainissement collectif.



4. Économie

4.1. Évolution de l'emploi.

La population active représentait en 1999, 38,6 % de la population soit un total de 347 actifs. Ce pourcentage est inférieur à la moyenne départementale (41,6%). 6,9 % de la population active était en 1999 demandeurs d'emplois. À la même époque, la moyenne départementale avoisinait le taux de 11,4 %.

Avec seulement 189 emplois localisés sur la commune, dont près de 69,9% directement liés à l'agriculture, MOHON n'exerce pas un rôle de pôle rural.

Lieu de travail des actifs Mohonnais

MOHON	1999
	56,9 %
Hors commune	42,72%
Hors département	14,24%

Source INSEE

42,72 % de la population active travaille hors de la commune et sur cette proportion, 14,24% travaillent hors du département (présence d'un pôle d'emplois tertiaires important sur Merdrignac et industries agroalimentaires dans le Sud Est des Côtes d'Armor). Les principaux pôles d'emplois locaux sont Ploërmel, Josselin, Merdrignac ou encore la Trinité Porhoët

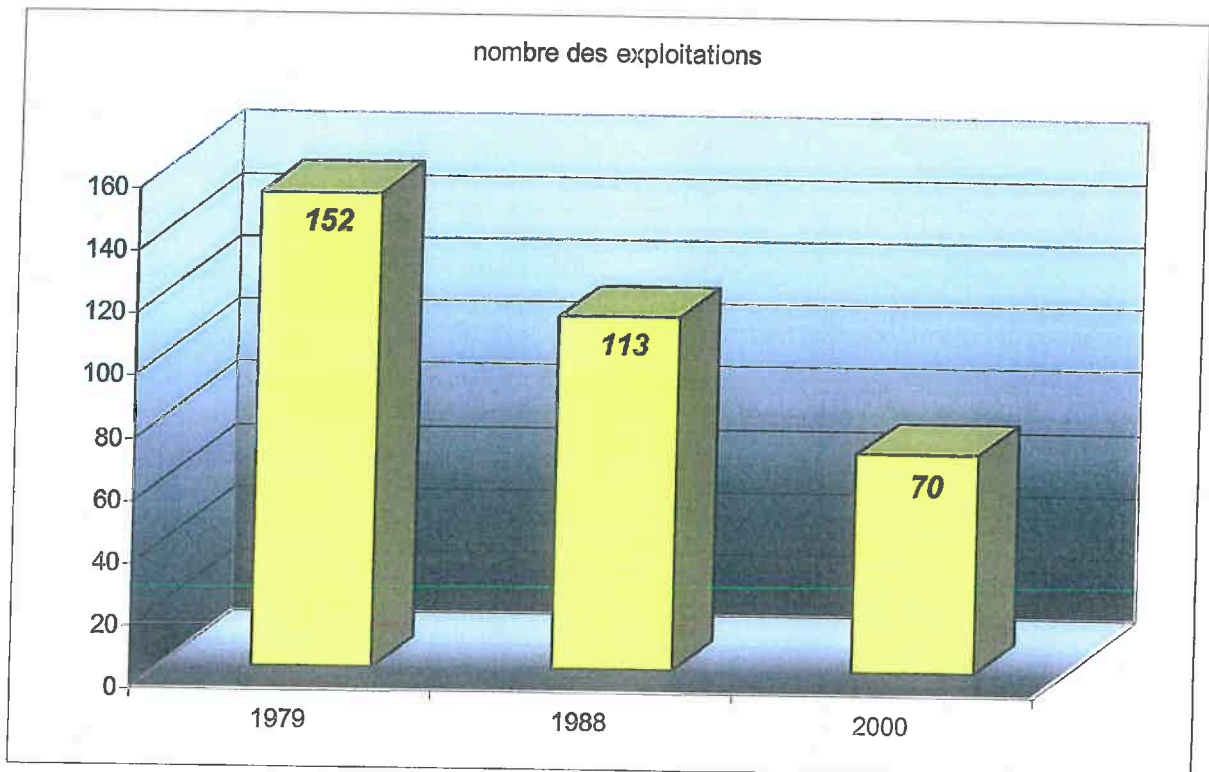
En 1999, environ 69,9% des emplois localisés sur le territoire communal sont en relation directe avec l'agriculture. Véritable atout pour la commune, l'agriculture est aussi une faiblesse au regard du devenir de cette activité en terme de main d'œuvre. En perpétuelle régression depuis des années, l'activité agricole a perdu de nombreux emplois en peu de temps.

4.2. Activité agricole.

D'un point de vue économique, la commune dépend principalement de l'agriculture et de l'aviculture. En effet, plus de 136 emplois relèvent de cette branche. Les terres sont de bonne qualité, les fermes sont bien structurées. Néanmoins, les données fournies par la DDAFF, l'INSEE et la Chambre d'Agriculture du Morbihan démontrent que le secteur agricole est en régression en terme d'emplois

EXPLOITATIONS	1979	1988	2000
Exploitations professionnelles (UTA >0.75 personnes)	102	89	50
Dont exploitations 35 ha et plus	27	33	44
Autres formes d'exploitations	50	24	20
TOUTES EXPLOITATIONS	152	113	70

Source : AGRESTE : Recensement agricole 2000



Source : AGRESTE

Le secteur agricole se concentre : le nombre des exploitations se réduit, en l'espace de 21 ans, le chiffre est passé de 152 unités en 1979 à 70 en 2000. La surface moyenne utilisée par exploitation réalise le chemin inverse en passant de 20 ha en 1979 à 50 ha en 2000.

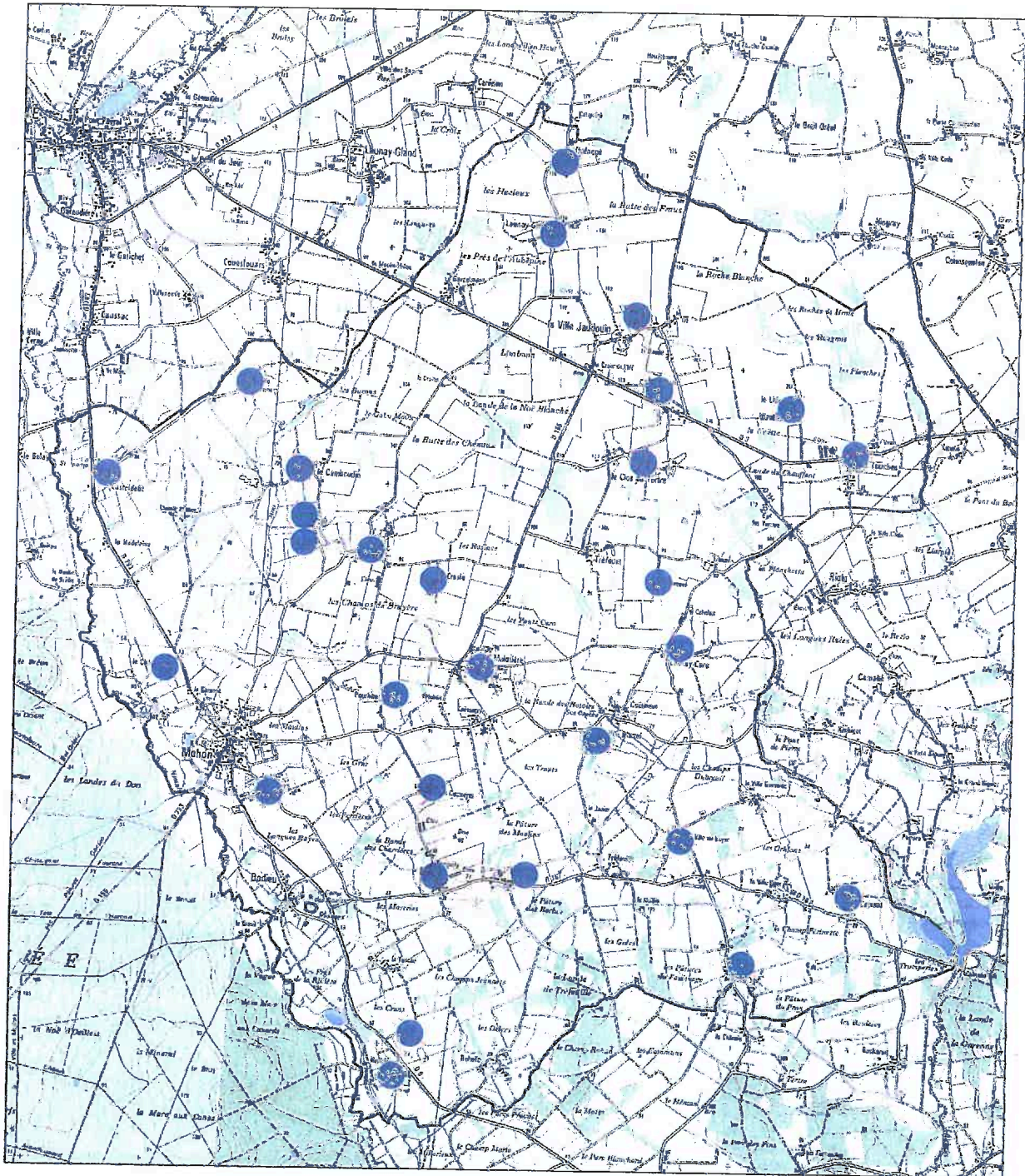
L'activité agricole couvre 91,8% du territoire communal, ce qui est très important.

La tranche d'âge, la plus représentée au niveau de l'âge moyen des chefs d'exploitation et des co-exploitants en 2000, est celle des 40-55 ans.

Les productions principales sont la céréaliculture, l'élevage laitier et la production de viandes. En 2000 près de 16 exploitations assuraient l'élevage de volailles pour environ 139 000 têtes, tandis que 18 exploitations porcines élevaient près de 24 000 porcs.

La majorité de la surface agricole utile est constituée de terres labourables (95,36%), dont 44% sont destinées aux céréales.

CARTE DES EXPLOITATIONS AGRICOLES EN ACTIVITE (janvier 2006)

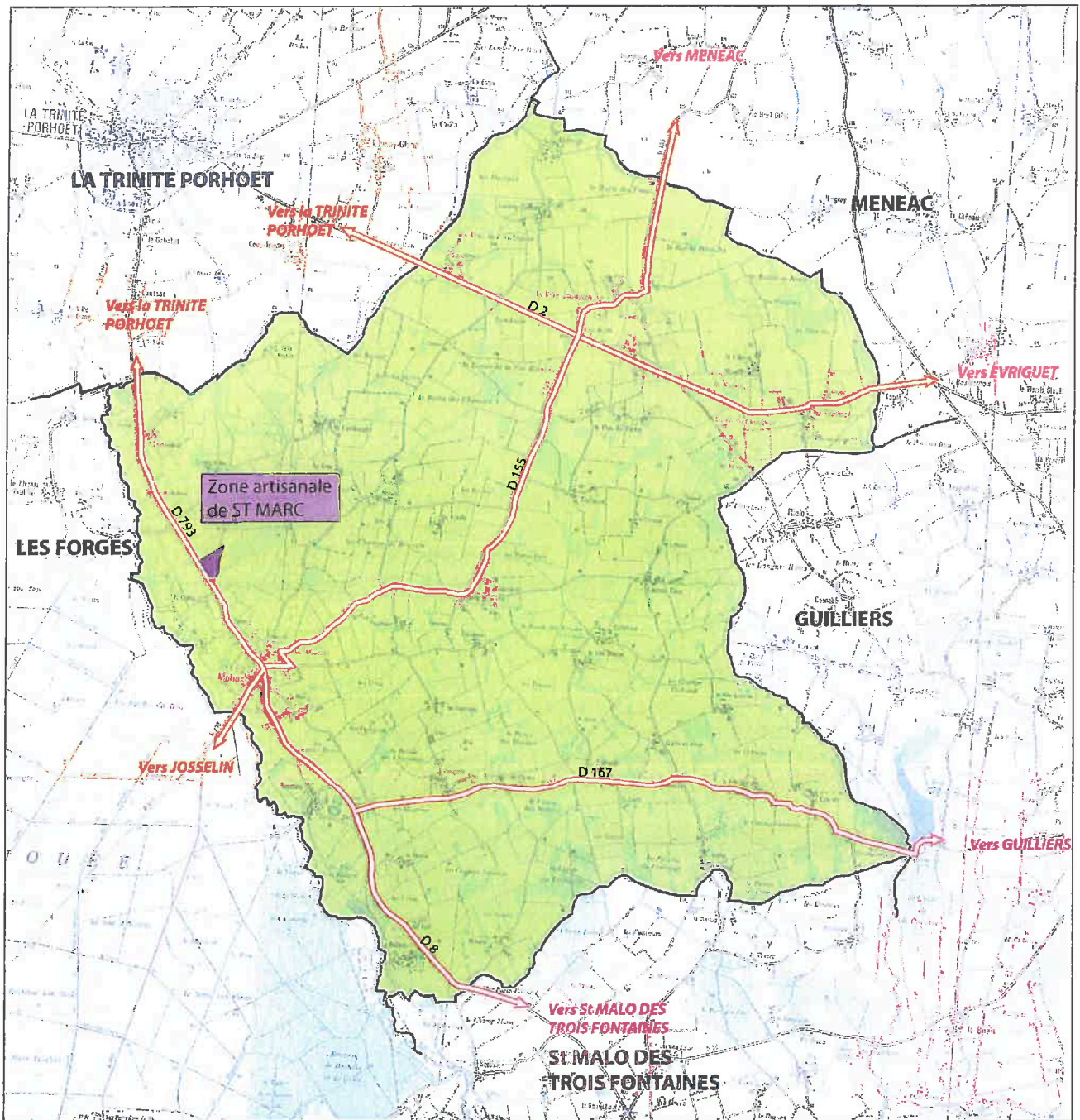


4.3. Les autres secteurs d'activités.

L'attraction du bourg de Mohon est relativement faible malgré son offre commerciale complète. La commune est autonome et n'a quasiment pas de retombées sur les communes voisines, du fait de la localisation du bourg. L'offre commerciale du bourg est principalement localisée autour de la place de l'église et le long de la rue du Calvaire (voir carte page 14). On y retrouve la boulangerie, les bars restaurants, la superette, la banque et le salon de coiffure. L'artisanat représente quelques emplois notamment dans les métiers du bâtiment. Un artisan taxi s'est implanté récemment sur le bourg.

La Commune de Mohon possède une zone d'activités intercommunale sur la RD 793 en direction de la Trinité Porhoët. Dénommée zone d'activités artisanales de St Marc, elle couvre une superficie de 6 hectares et n'est pas marquée par une spécialisation économique. Elle accueille des bâtiments destinés à la location ainsi qu'une menuiserie. Un artisan d'art spécialisé dans la moulure de bronze possède un atelier situé dans le bourg.

CARTE DES SITES D'ACTIVITES ECONOMIQUES DE LA COMMUNE



Ploërmel est le principal centre d'attraction en ce qui concerne les fréquentations des supermarchés et des commerces et des services de centre ville, des services hospitaliers, des établissements d'enseignement secondaire et les possibilités d'emploi. Josselin attire aussi quelques habitants de Mohon par l'existence de ses commerces et services plus proche que ceux de Ploërmel (12 kms contre 18 kms).

5. Déplacements

5.1. Le réseau départemental.

La commune dispose d'un réseau routier composé de nombreux axes départementaux, mais ne comporte pas de passage d'axe à fort trafic, celui ci passe à Ploërmel (commune distante d'une vingtaine de kilomètres - RN 24). Cependant deux voies ont été inscrites au schéma routier départemental (RD 8 et RD 793), nécessitant la mise en place d'une marge de recul de 50 mètres de part et d'autre de la chaussée. Les autres routes départementales bénéficient d'une marge de recul de 35 mètres de part et d'autre de la chaussée. La voie la plus empruntée sur la commune est l'axe entre la Trinité Porhoët et Le bourg de Mohon (RD 793).

Par ordre d'importance, le relevé des flux moyens journaliers des véhicules est le suivant par axe :

RD 793 en direction de La Trinité Porhoët	1 845 passages
RD 8 en direction de Ploërmel	1 208 passages
RD 2 voie entre La Trinité Porhoët et Evriguet	599 passages
RD 154 entre Le Gazon et Guilliers	220 passages
RD 167 entre Mohon et Mauron	149 passages
RD 155 vers Ménéac	84 passages

Les axes principaux que sont la D793 et la D8 sont assez linéaires et peuvent entraîner une vitesse excessive en entrée de bourg. Cependant, les emprises publiques assez larges permettent d'assurer la continuité du passage des piétons parallèlement à la chaussée, les difficultés se situent plus dans la traversée de la voie, notamment au droit de la sortie de l'école.

5.2. Randonnée

La commune dispose d'un sentier référencé intitulé « circuit des Rouëts ». D'une longueur de 15 kilomètres le circuit permet de découvrir la campagne Mohonnaise en passant à proximité de la forêt de Lancuée, en longeant le Ninian et en s'arrêtant au camp des Rouëts.



II ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1. Le cadre morphologique

Le territoire communal de Mohon est peu vallonné puisque l'amplitude topographique est de 77 mètres avec un point culminant à 126 mètres au Nord de Mohon au lieu dit Launay Geoffray, et un point bas à 49 mètres dans la vallée de la rivière le Ninian au Sud Ouest du bourg.

Sur les parties Ouest et Sud-est, à proximité de la vallée du ruisseau du Courant, des ruisseaux du Haut Pont et du Ninian, la topographie est relativement mouvementée avec de nombreuses petites vallées encaissées dans lesquelles s'écoulent des ruisseaux temporaires, affluents du Ninian ou du ruisseau du Courant. Au centre de la commune, sur le plateau, la topographie est moins marquée et les pentes beaucoup plus faibles.

La commune de Mohon se situe au sein du Massif Armoricain. Les formations géologiques présentes sur la commune sont essentiellement représentées par un plateau de schistes **imperméables**, alternant avec des **bandes gréseuses**. Ce sont des formations sédimentaires, les plus anciennes connues en Bretagne, désignées sous le terme de Briovérien (X^{a,b}). Localement, on retrouve du Pliocène, constitué de sables et galets sur les hauteurs ou sur les flancs de vallées.

Deux formations géologiques sont principalement représentées :

Les Phyllades de Saint-Lô (Briovérien inférieur) : on les retrouve sur les deux tiers Nord de la Commune. Ce sont des schistes argileux gris verdâtre ou gris bleuâtre, s'altérant en vert jaune, alternant avec des grès micacés et feldspathiques.

Les Grès et Poudingues de Gourin : ils sont constitués de petits galets de poudingue blanc et de phanites noirs et forment plusieurs bancs, interstratifiés dans les schistes argileux. On les retrouve sur le tiers Sud de la commune.

Localement, on note la présence de :

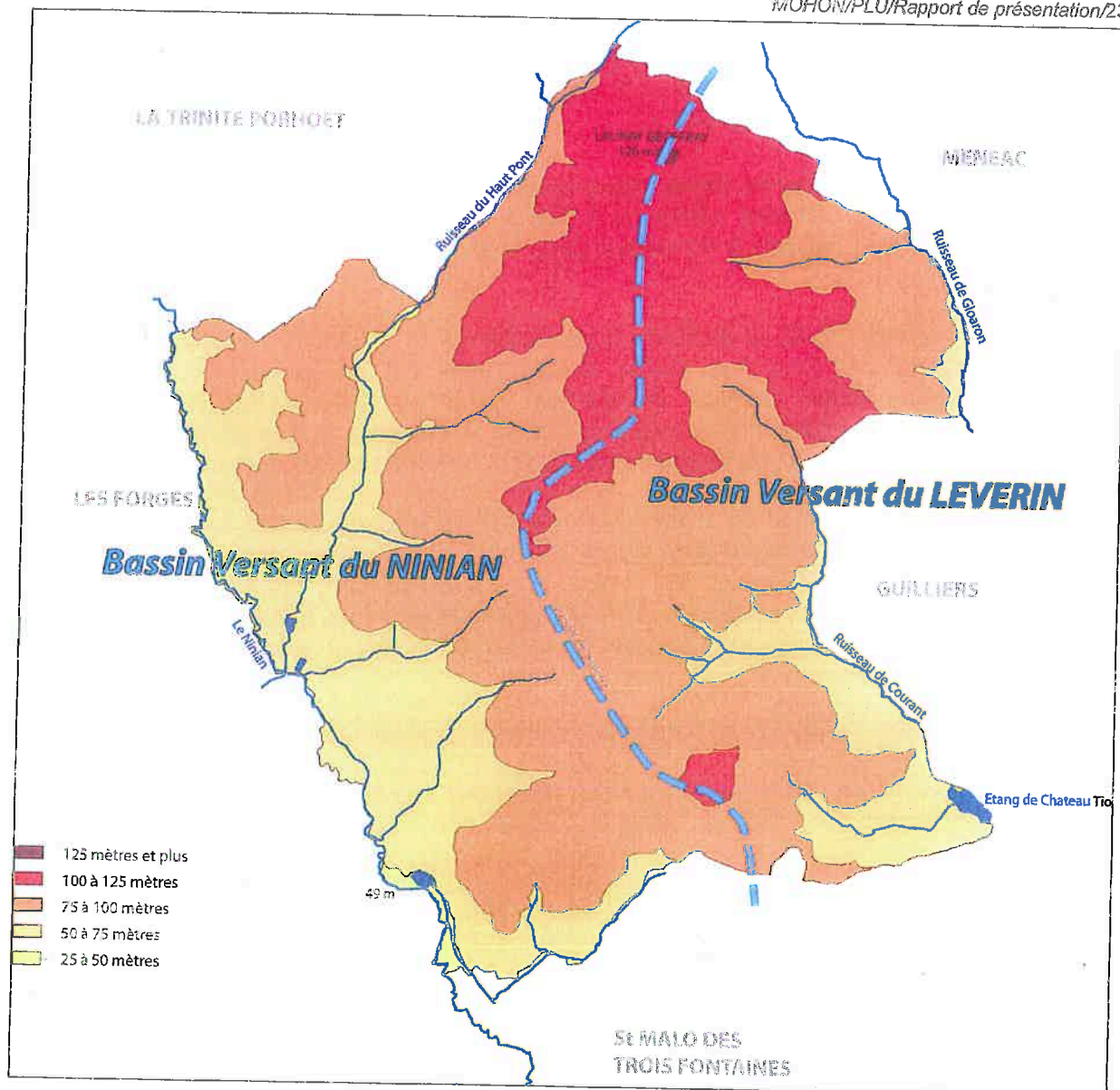
Pliocène : sables et galets des hauteurs : ce sont des sables jaunes, argiles grises sableuses et micacées, avec lits de graviers et galets roulés de quartz, présents dans les hauteurs ou sur les flancs des vallées.

Ils sont présents dans le secteur du Bourg, de Casteldeuc – La Chapelle Saint Marc – La Ville Jeanne et au Nord de Bodieu.

A proximité des cours d'eau, on note la présence d'alluvions modernes, dépôts récents argilo-sableux de fonds de vallées.

Cette diversité géologique décrite ci-dessus va bien évidemment contribuer à une diversité de sols qui présentera des aptitudes variables à l'assainissement individuel par épandage superficiel.

Les formations de socle primaire (schistes) sont généralement peu propices à la présence de sols favorables à l'épandage. En effet, ces formations sont souvent altérées en formations argileuses. C'est uniquement quand le socle peu altéré (en formation à dominante sableuse) que les perméabilités pourront être compatibles avec l'épandage superficiel. Seule la cartographie des sols par secteur permettra de confirmer ou d'infirmer ces quelques remarques.



2. Hydrologie

Pour la moitié Ouest de son territoire, Mohon se situe sur le bassin versant de la rivière le Ninian, qui circule en limite Sud-Ouest de la Commune. Le ruisseau du Haut Pont limite l'Ouest de la commune et regagne le Ninian à proximité du bourg.

La partie Est de la Commune est quant à elle concernée par le bassin versant du Léverin, par le biais du ruisseau de Courant (limite Sud-est) et du ruisseau de Gloaron (limite Nord-Est). Le Léverin et le Ninian confluent à proximité de Taupont et rejoignent l'Oust. Plus de 62 kilomètres de cours d'eau ont été recensés sur la commune.

3. Hydrogéologie

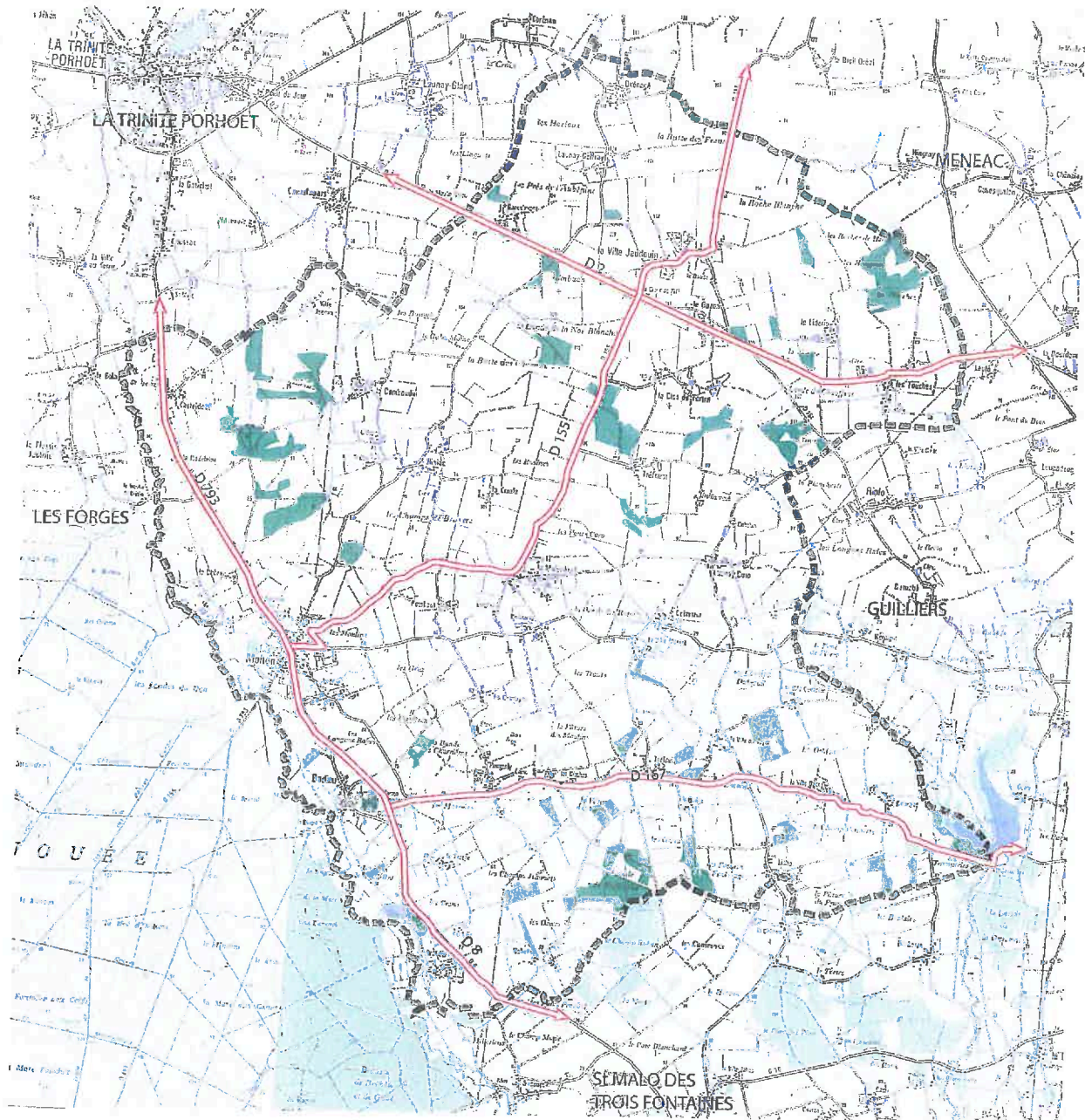
Le captage en eau souterraine présent sur la Commune de Mohon à Casteldeuc a une capacité de production de 24 m³/h. Il dessert la Commune de Mohon et de La Trinité Porhoët.

Depuis quelques années, ce captage n'est pas utilisé pour la production d'eau potable, les excès en nitrates étant trop fréquents. La commune est donc alimentée par le Syndicat d'Eau de Ploërmel.

4. Le paysage

Du fait du remembrement et de la mutation des cultures, le maillage du bocage s'est élargi selon les besoins pour dégager de plus grands labours. Ne demeurent en place que les haies maîtresses et les haies subventionnées. Le P.L.U. permet la protection de haies les plus significatives.

Si Mohon jouxte la forêt de Lanouée à l'Ouest, par contre sur son territoire, il n'existe pas de grands massifs forestiers. Les bois les plus remarquables se situent autour de la Chapelle ST Marc, aux Hingrais, au Nord de Tréfouet et entre le Rohello et le Linho. Ailleurs, il ne s'agit que de bosquets disséminés çà et là sur le territoire communal. Avec 300 hectares, les bois et les landes recouvrent 8% du territoire communal.



5. Les zones humides

5.1. Pourquoi un inventaire ?

Dans le cadre du SAGE Vilaine et plus généralement de la loi sur l'eau, il est demandé de prendre en compte les zones humides dans les documents d'urbanisme afin de les protéger et d'assurer leurs rôles dans le fonctionnement hydraulique des bassins versants mais aussi dans le maintien de la biodiversité.

L'association du grand bassin de l'Oust a procédé à un inventaire minutieux des zones humides. Ce travail a permis de définir avec précision les secteurs sensibles et de les protéger dans le cadre du P.L.U. L'essentiel des informations suivantes est issu de cet inventaire.

5.2. Définition et rôle des zones humides

Les zones humides se caractérisent par la présence permanente ou temporaire d'eau disponible, en surface ou à faible profondeur. Elles se distinguent par une faible profondeur d'eau, des sols hydromorphes ou non évolués et/ou une végétation composée de plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année.

Les zones humides se répartissent sur toute la longueur d'un cours d'eau et donc sur toute l'étendue d'un bassin versant. On distingue trois localisations différentes :

- Les zones humides d'émergence autour des sources des cours d'eau
- Plus en aval, des zones humides longitudinales se créent en bordure du lit mineur
- Enfin, à proximité des confluent, peuvent apparaître des zones humides de diffusion où les eaux s'étalent avant de rejoindre un autre cours d'eau.



Ruisseau le Léverin

Les zones humides étant elles mêmes très variées, elles abritent une grande diversité d'espèces végétales et animales qui ont besoin de ce type de milieu pour se reproduire. La préservation des zones humides et des liens entre elles est donc primordiale pour maintenir la diversité des espèces, des habitats et des paysages.

Les zones humides occupent une place stratégique entre le versant et le cours d'eau où des mécanismes de sédimentation, de dénitrification et d'absorption leur confèrent un rôle d'épuration de l'azote et de rétention de phosphore et de micropolluants (métaux et, sous conditions, pesticides).

Les zones humides ont un rôle "d'éponge". Elles stockent de l'eau en période d'abondance et la restituent progressivement en période sèche. Elles permettent donc, dans une certaine mesure, de soutenir le niveau des cours d'eau mais aussi de prévenir les inondations.

5.3 Les zones humides de Mohon

Les zones humides inventoriées sur la commune couvrent une surface de 396.93 ha. Mohon s'étend sur 3 783 ha. Les zones humides représentent donc environ 9 % de la surface communale, soit une part significative du territoire de la commune.

398 zones humides distinctes ont été inventoriées et cartographiées. En moyenne, chacune d'elle couvre 1 ha (minimum : 0,02 ha, maximum : 5,57 ha).

Ces zones sont réparties sur l'ensemble du territoire communal, aux bords du Ninian et des cours d'eaux principaux comme les ruisseaux de Courant, du Haut Pont, de Frolan, du Gloaron et autres ruisseaux sans nom.

La quasi-totalité des zones humides de Mohon sont en situation tampon (longitudinal) par rapport au cours d'eau. Les zones de diffusion et d'émergence (source) sont, de loin, les moins représentées.

Il apparaît que 63 % des zones humides sont des prairies. Cependant, 22 % de la surface de zone humide de la commune est occupée par des cultures annuelles. Cette occupation remet en cause le rôle épurateur des zones humides évoqué précédemment.

La très grande majorité des zones humides recensées à Mohon sont hydroclines. Les zones hygrophiles couvrent 1.79 ha de la surface inventoriée, elles font figure d'exception. La plupart des zones humides de Mohon connaissent donc des périodes humides alternées, sur un rythme annuel, avec des périodes plus sèches où le niveau de l'eau descend sous l'horizon de surface.

89 % des zones humides de MOHON ont été transformées ou ont un usage agricole et sont donc, en ce sens, classées comme "artificielles".

Les zones humides "naturelles" sont en majorité des zones de bois mais aussi un certain nombre de prairies, landes et marécage.

Prairies artificielles hydroclines 249.72 ha

Les prairies artificielles hydroclines sont à 95 % en position longitudinale. L'inventaire a révélé la présence d'espèces végétales caractéristiques des milieux humides. Il s'agit le plus fréquemment de jonc mais on a également trouvé souvent des renoncules et des houlques et plus rarement des lotiers, lycopes, menthes et phragmites.

Ces prairies ne sont pas suffisamment humides pour interdire le passage d'engins agricoles ou le pâturage des bovins. Cependant, l'exploitation et la récolte de fourrage sur des prairies

classées en zone humide ne sont pas forcément incompatibles avec le bon fonctionnement de ces zones.

Au contraire, les récoltes de foin ou d'ensilage et le pâturage induisent l'exportation de quantités non négligeables de nutriments contenus dans les végétaux. Toutefois, la gestion de ces espaces doit rester suffisamment extensive pour éviter de dégrader la couverture végétale du sol. Il est également important que la couverture végétale puisse approvisionner le stock de matière organique du sol indispensable à la dénitrification.

Cultures annuelles hygroclines **84.5 ha**

Les parcelles humides recevant des cultures annuelles sont principalement en situation longitudinale par rapport au cours d'eau.

Il s'agit, pour la plupart de parcelles de maïs. Cette culture ayant besoin d'eau en période estivale, elle trouve dans ces zones un milieu qui lui permet d'exprimer son potentiel et d'atteindre de bons résultats techniques et économiques.

Le maïs n'offre pas au niveau du sol, une végétation suffisamment dense pour retenir les eaux de ruissellement. Par ailleurs, le sol de ces parcelles est travaillé plus ou moins profondément chaque année. Cela provoque des bouleversements et une mise à nu de la surface du sol qui ne permettent pas à ces parcelles de jouer leur rôle épurateur. De plus, les itinéraires techniques des cultures implantées sur ces parcelles comprennent le plus souvent, une fertilisation (au moins minérale) et l'utilisation de produits phytosanitaires. Ces parcelles n'ont pas le pouvoir de retenir et d'épurer les excédents de ces apports directs en plus de ceux provenant du ruissellement des parcelles en amont.

La démarche de préservation des zones humides doit donc faire de la conversion de ces parcelles en prairies extensives une priorité. Cependant, une action de ce type se heurtera nécessairement à des contraintes économiques et techniques (approvisionnement des cheptels en fourrage, etc...) difficiles à résoudre pour les exploitations agricoles.

En outre, il est à noter que ces parcelles cultivées sont fréquemment séparées du réseau hydrographique par une bande enherbée large de 5 à 10 m. Si celle-ci est pérennisée, elle remplira un rôle épurateur certain mais partiel compte tenu de sa faible largeur.

Bois hygroclines **54.63 ha**

Il s'agit de boisements où on recense saules, aulnes, frênes, et se trouve souvent dans une zone de bas fonds ou autour des sources.

Bois hygrophiles **1.79 ha**

Ce sont des espaces relativement remarquables car on y observe des résurgences, même en période très sèche. Ces résurgences apparaissent plutôt sur des plateaux assez éloignés du fond de vallée.

6. Diagnostic urbain

6.1. Naissance de Mohon

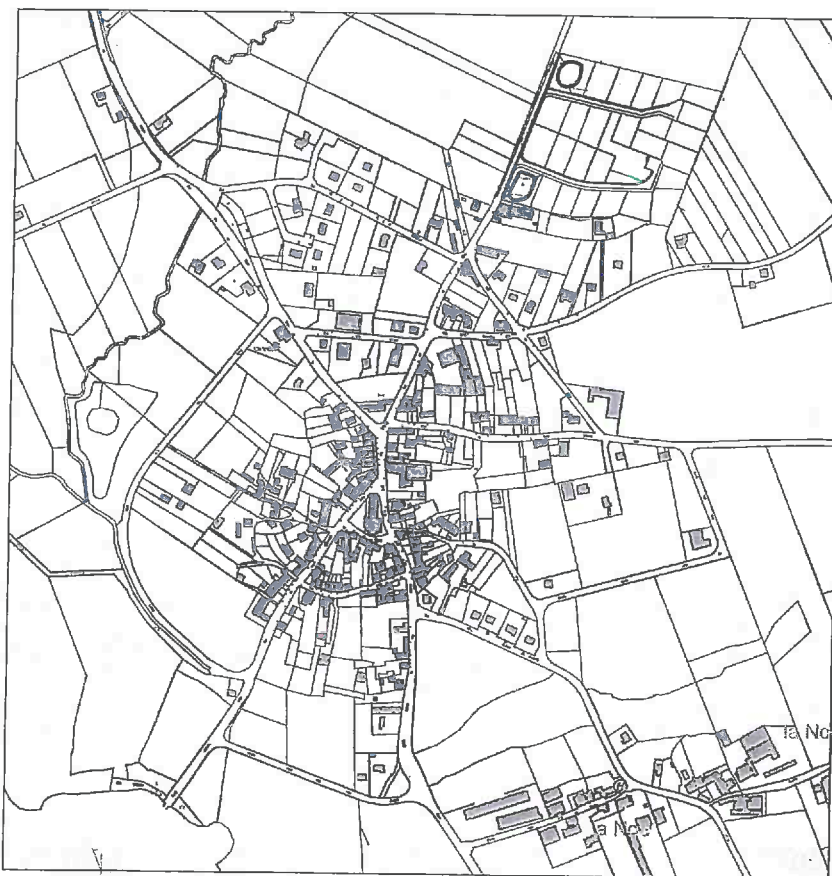
Le nom de Mohon est mentionné pour la première fois en 1055 dans le cartulaire de Redon. La toponymie serait d'origine bretonne, *Moc'h* signifiant porc. L'histoire rapporte que les habitants de la contrée faisaient jadis assez grand commerce de ces animaux qu'ils nourrissaient avec des glands produits dans les forêts toutes proches.

Le développement de Mohon peut être dû à sa situation de carrefour matérialisé à cet endroit par l'intersection de plusieurs voies romaines, Nantes – Coz Yaudet, Corseul – Vannes et Quimper – Rennes, et dont les tracés correspondent à peu près aux itinéraires locaux actuels, c'est-à-dire Josselin et Ploërmel vers la Trinité Porhoët.

Quant au site, Mohon est à la fois édifié dans une clairière qui a été abondamment défrichée vers l'Est alors qu'à l'Ouest, la lisière de la forêt de Lanouée est à environ 1 kilomètre.

6.2. Structure du bourg

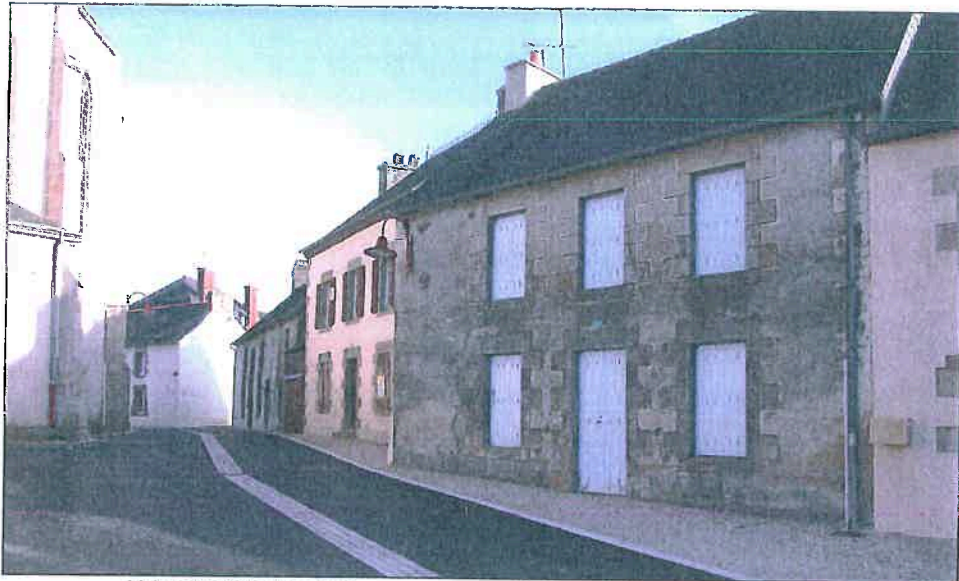
Le village originel s'est donc développé à la croisée de plusieurs voies dont l'église centrale marque le point de convergence. Cette dernière remplace depuis 1181 une chapelle vétuste. La structure du centre ancien est de type radio-concentrique axé sur une place centrale occupée par l'église. La trame des rues individualise les îlots d'habitat. L'urbanisation ancienne, autour de l'église, présente des formes traditionnelles avec des maisons hautes (Rez de chaussée + 1 étage + combles mettant l'égout de toiture autour de 7 mètres). Les implantations s'effectuent en limite d'emprise des voies, l'église occupe tout l'espace central avec une place centrale située à l'Ouest.



La partie ancienne autour de la place de l'église est très dense, mais au-delà les réalisations sont éclatées, sous des formes très diverses : urbanisation linéaire sur la route principale vers La Trinité Porhoët, lotissements accrochés au bourg ou encore croissance de villages anciens agricoles (BODIEU).

L'urbanisation récente s'est développée le long des principaux axes de communications et plus particulièrement le long de la RD 8 en direction de Ploërmel, ainsi que le long de la départementale 793 en direction de la Trinité Porhoët. Ce type d'habitat se caractérise par une localisation de l'habitation au milieu de la parcelle le long des voies. Ce type d'urbanisation étire les réseaux (assainissement, électricité, eau...) et entraîne des coûts pour la collectivité. A l'arrière de ce linéaire bâti, les parcelles sont rarement urbanisées car les parcelles construites se suivent côte à côte et aucune amorce de desserte n'a été prévue pour urbaniser le secteur en profondeur.

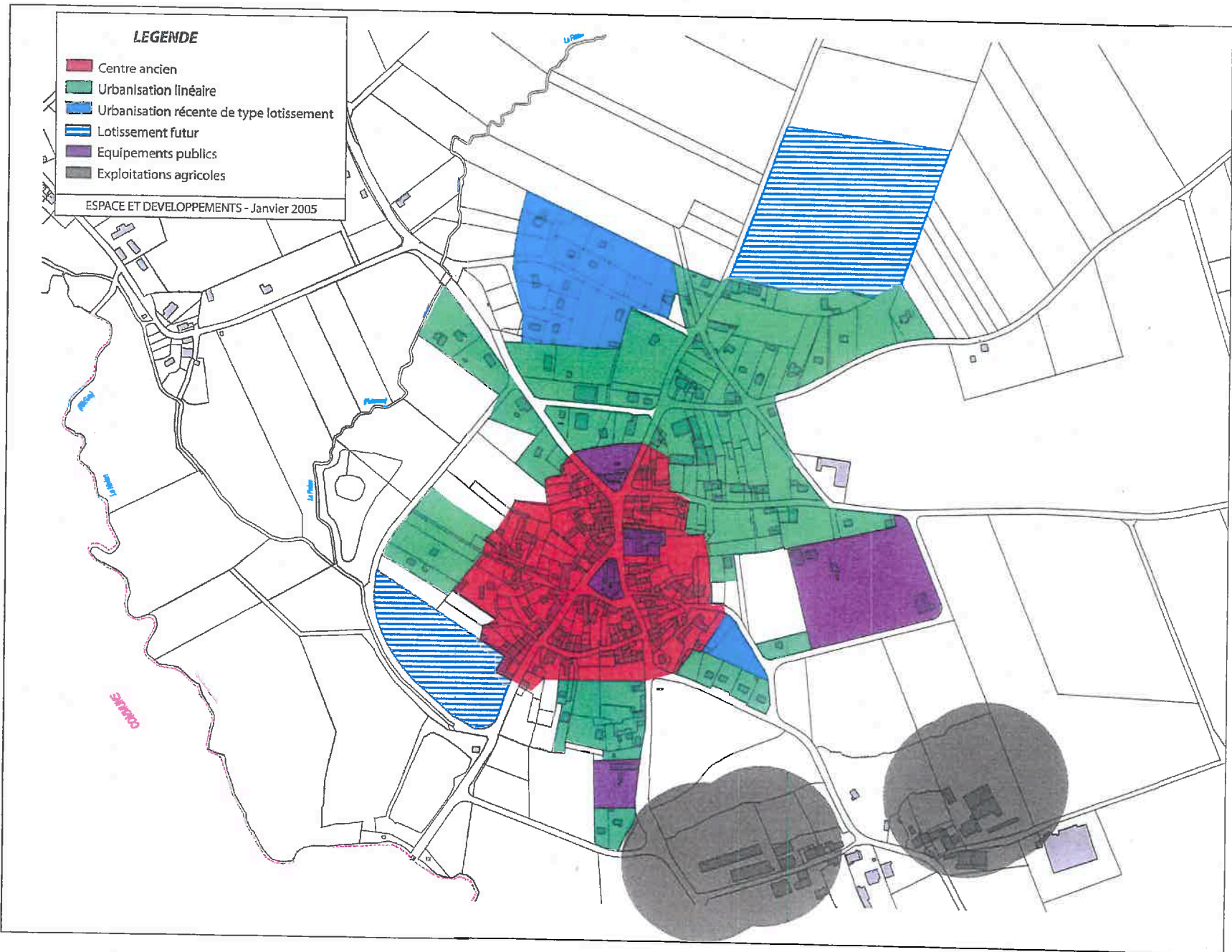
La dernière forme urbaine présente sur le secteur du bourg est le lotissement. On retrouve sur le bourg, 5 lotissements communaux soit en cours de commercialisation ou commercialisés. La commune est à l'origine de ce développement urbain par la mise sur le marché de terrains constructibles à très bas prix.



Urbanisation dense du centre bourg (autour de la place de l'église)



Urbanisation récente de type lotissement (rue des Cierjorets)



6.3. L'urbanisation du secteur rural

L'habitat éparé

Il se caractérise par un type d'habitat construit en pierre, couvert en ardoise de schiste et bâti sur une base rectangulaire. Les volumes sont généralement simples et intègrent habitat, écuries et granges lorsqu'il s'agit de bâtiments anciens. Pour les bâtiments les plus récents, chaque fonction est séparée.

Ce type d'habitat est dispersé sur l'ensemble du territoire communal selon une structure allant des gros hameaux groupés (Bodieu, Bréhélu, La Ville Jaudouin) à l'habitat isolé (Garnoué, Cohalan ; Les Courrayes).

Gros hameau groupé



Village de Bodieu



Village de Bréhélu

Habitat isolé



Habitats isolés au Garnoué, à Trémen et à Cohalan

III DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU).

1. Choix du projet d'aménagement et de développement durable

Les objectifs retenus dans le cadre du PADD sont :

A - CONFORTATION DU BOURG DE MOHON

- ⇒ Poursuite de la réhabilitation des bâtiments vacants en centre bourg pour en faire des logements destinés aux jeunes et aux personnes âgées et renforcer ainsi le poids démographique du bourg et améliorer son attraction
- ⇒ Maintien et développement de l'offre commerciale sur le bourg
- ⇒ Poursuite de l'accueil des artisans sur la zone d'activités intercommunale
- ⇒ Renforcer les équipements structurants, notamment le site du complexe sportif. Repenser l'aménagement des continuités du pôle sportif à la salle polyvalente en centre bourg.

B – DIVERSIFICATION DE L'OFFRE FONCIERE ET D'HABITAT Ouverture à l'urbanisation de nouveaux quartiers vers le Nord du bourg de part et d'autre de la rue de la gare

- ⇒ Ouverture à l'urbanisation de nouveaux quartiers vers l'Est à proximité du des équipements sportifs
- ⇒ Réservation d'espaces pour l'éventuelle confortation d'équipements (Habitat pour personnes désorientées – maison de retraite)
- ⇒ Changement de destination de certaines zones dans le cadre du P.L.U. afin de permettre une densification du bâti en proximité immédiate du bourg.

C – AMÉLIORATION DU CADRE DE VIE

- ⇒ Poursuite de la mise en valeur des abords des équipements publics
- ⇒ Traitement de la voie principale afin de réduire la vitesse des véhicules en entrée de bourg (Réaménagement des rues du Calvaire et de la Mairie)
- ⇒ Création de liaisons douces entre les équipements publics, les quartiers d'habitations, les ruisseaux et la forêt de Lanouée.
- ⇒ Anticiper les futures circulations inter quartiers au Nord-est du bourg (desserte locale des riverains)

D – CONSERVATION DES ESPACES AGRICOLES

- ⇒ Le territoire communal reste destiné à une vocation agricole majeure. La transmission des sièges agricoles existants et la pérennité de l'outil de travail doivent être assurées.

E – PRÉSERVATION DE L'ENVIRONNEMENT, DES PAYSAGES ET DU PATRIMOINE BATI

- ⇒ Préservation de la ressource en eau et maintien des prairies humides
- ⇒ Protection des boisements secondaires, haies et talus (notamment les haies subventionnées)
- ⇒ Transformation du bâti de qualité architecturale dans les villages n'ayant plus d'activités agricoles
- ⇒ Protection du patrimoine des hameaux et villages et des petits édifices d'accompagnement non protégés (puits, fours...)
- ⇒ Mise en valeur du camp des Rouëts (nettoyage du site, visites guidées, exposition permanente).

CONFORTATION DU BOURG DE MOHON

Poursuite de la réhabilitation des bâtiments vacants en centre bourg pour en faire des logements destinés aux jeunes et aux personnes âgées et renforcer ainsi le poids démographique du bourg et améliorer son attraction

Maintien et développement de l'offre commerciale sur le bourg

Poursuite de l'accueil des artisans sur la zone d'activités intercommunale

Renforcer les équipements structurants, notamment le site du complexe sportif. Repenser l'aménagement des continuités du pôle sportif à la saie polyvalente en centre bourg.

L'attraction de Mohon est relativement faible malgré sa localisation de carrefour entre la Trinité Porhoët et Ploërmel.

La commune est autonome et n'a quasiment pas de retombées sur les communes voisines du fait de ses grandes dimensions.

Le bourg, un peu à l'écart des grands axes, comporte un niveau satisfaisant en matière d'équipements et de commerces.

Cependant la municipalité désire maintenir et développer l'offre commerciale afin de dynamiser son centre bourg.

La confortation du centre bourg passe aussi par le réaménagement de la rue principale qui pourra donner un nouveau souffle au centre bourg, en rendant plus agréable sa fréquentation.

Ceci pourra aussi se faire par la poursuite de la réhabilitation des bâtiments vacants dans le bourg afin de permettre l'implantation de jeunes couples et de personnes âgées, renforçant par la même occasion le poids démographique du centre névralgique de Mohon.

Des réservations d'espaces (ilaisons piétonnes), ainsi que le réaménagement du pôle sportifs renforceront l'attraction du bourg.

Le secteur d'activités de St Marc est confirmé afin d'accueillir de nouveaux artisans et favoriser la création d'emplois proches du bourg.

DIVERSIFICATION DE L'OFFRE FONCIERE ET D'HABITAT

Ouverture à l'urbanisation de nouveaux quartiers vers le Nord du bourg de part et d'autre de la rue de la gare

Ouverture à l'urbanisation de nouveaux quartiers vers l'Est à proximité des équipements sportifs

Réservation d'espaces pour l'éventuelle confortation d'équipements (Habitat pour personnes désorientées – maison de retraite)

Changement de destination de certaines zones dans le cadre du P.L.U. afin de permettre une densification du bâti en proximité immédiate du bourg.

Mohon est une grande commune rurale où l'habitat s'est organisé de façon très diffuse sur l'ensemble du territoire avec une cinquantaine de hameaux et villages.

L'enjeu pour les prochaines années est de poursuivre la confortation du noyau urbain par le développement de l'offre résidentielle : création de lotissements pour l'accession à la propriété de jeunes ménages, offre locative voire programme spécifique pour les personnes âgées.

La commune, forte de l'expérience de l'opération d'urbanisation des Clerjorets et du Verger, souhaite voir la population augmenter.

La configuration actuelle de l'urbanisation doit permettre la réalisation de nouveaux quartiers en continuité des constructions existantes en priorité au Nord et à l'Est du bourg. L'idée est de conforter le bourg et de lui maintenir sa forme cohérente. Ce programme de développement s'appuiera sur la réalisation de nouvelles voies facilitant les liaisons inter quartiers.

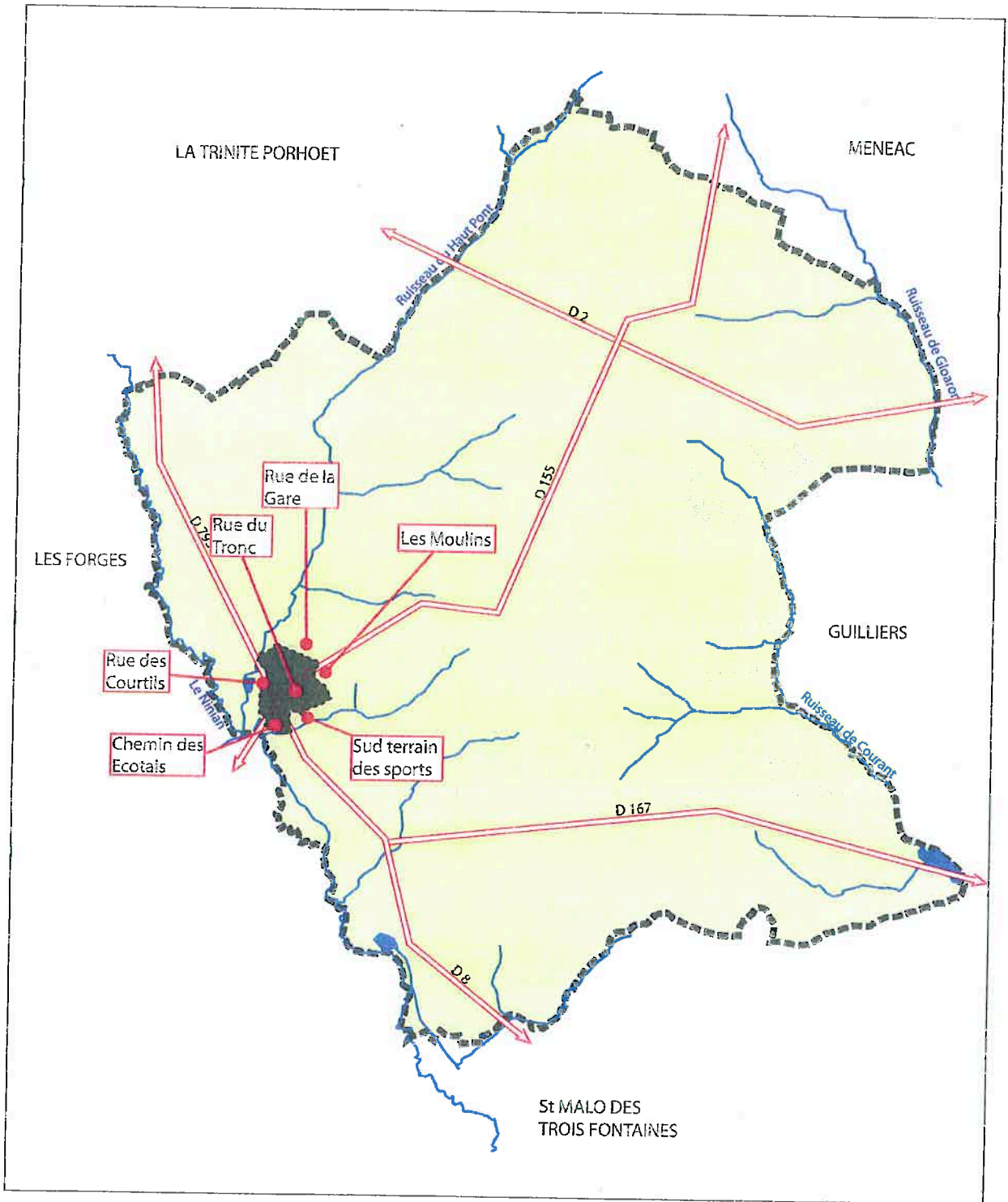
La confortation urbaine est nécessaire pour apporter un certain rééquilibrage en faveur du bourg. La grande diffusion de l'habitation en périphérie du territoire pourrait le fragiliser en raison de sa localisation légèrement excentrée. La restauration du bâti existant sera privilégiée dans le secteur rural à l'écart des grandes exploitations agricoles.

Aussi les secteurs constructibles autour du bourg ont été confortés notamment dans les secteurs de :

- ⇒ La rue de la Gare (de part et d'autre de la rue)
- ⇒ Les Moulins à l'Est du bourg, à proximité des équipements sportifs
- ⇒ Au Sud des équipements sportifs
- ⇒ Le chemin des Ecotais
- ⇒ La rue des Courtils
- ⇒ Au sud de la rue du Tronc

Ces secteurs devront faire l'objet d'opérations d'aménagement prévoyant la réalisation de travaux de viabilisation actuellement manquant dans certains secteurs.

LOCALISATION DES SECTEURS A URBANISER (AU)



LE SECTEUR 1AU DE PART ET D'AUTRE DE LA RUE DE LA GARE

Type d'occupation : Habitat et activités compatibles avec l'habitat

Localisation : Nord du bourg

Superficie : 3,6 hectares

Capacité d'accueil : Basée sur le futur lotissement de Beausoleil soit : 6 logements à l'hectare : 25 logements

Etat initial :

Occupation : Secteur agricole exploité sur la partie Ouest.

Végétation : Espace agricole ouvert.

Topographie : Légère pente vers le Nord-ouest, qui permettra une récupération des eaux usées pour un raccordement à l'assainissement collectif de façon gravitaire.

Desserte voirie : Voie communale (rue de la Gare) de faible emprise. Desserte de la partie Ouest à partir des accès disponibles depuis le lotissement des Clerjorets.

Options d'aménagements :

La partie située à l'Est de la rue de la Gare est réservée pour l'aménagement du lotissement communal Beausoleil en cours de réalisation. La partie Ouest pourrait à terme accueillir une opération du même type. L'accès à la zone pourra se faire par les accès existants depuis le lotissement des Clerjorets, ainsi que par un accès depuis la rue de la Gare. Des écrans de végétations pourront être réalisés sur les franges Nord afin de réduire l'impact visuel des habitations sur la campagne. Un réseau de cheminements piétons pourra être réalisé afin de permettre aux futurs habitants de circuler de façon sécurisée entre les différents quartiers, le centre bourg et les équipements sportifs. Un accès depuis la rue Pierre Bise pourra desservir le lotissement de Beausoleil en évitant de passer par la rue de la Gare. Un emplacement a d'ailleurs été réservé par la commune pour permettre cette option.

LE SECTEUR 1AU : LES MOULINS

Type d'occupation : Habitat et activités compatibles avec l'habitat

Localisation : Est du bourg entre les rues Pierre Bise et du tronc

Superficie : 3,2 hectares

Capacité d'accueil sur la base de 7 logements à l'hectare : 22 logements

Etat initial :

Occupation : Espace agricole.

Végétation : Prairie naturelle ouverte vers l'Est.

Topographie : Légère pente vers le Sud-ouest, qui permettra un raccordement à l'assainissement collectif existant de façon gravitaire.

Desserte voirie : La zone est desservie au Nord par la rue Pierre Bise (RD 155) et au Sud par la rue du Tronc.

Options d'aménagements :

Secteur situé à l'Est du bourg entre les équipements sportifs et le Sud de la rue Pierre Bise. Les accès à la zone pourront se faire depuis les rues Pierre Bise et du Tronc. Une voie de desserte interne à la zone servant de support à l'urbanisation pourra relier les deux rues. Cette voie ne sera pas rectiligne afin d'éviter la prise de vitesse dans ce nouveau quartier et assurer ainsi la sécurité des futurs habitants. Une ligne d'arbre pourra être implantée sur la partie Est de la parcelle afin de « fermer » l'urbanisation et réduire l'impact visuel des futures habitations sur la campagne mohonnaise. Enfin un cheminement piéton pourra s'appuyer sur cette future ligne d'arbre relier le secteur aux équipements sportifs, tandis qu'un second chemin pourra relier la rue du Stade et ainsi desservir la future zone d'Ouest en Est.

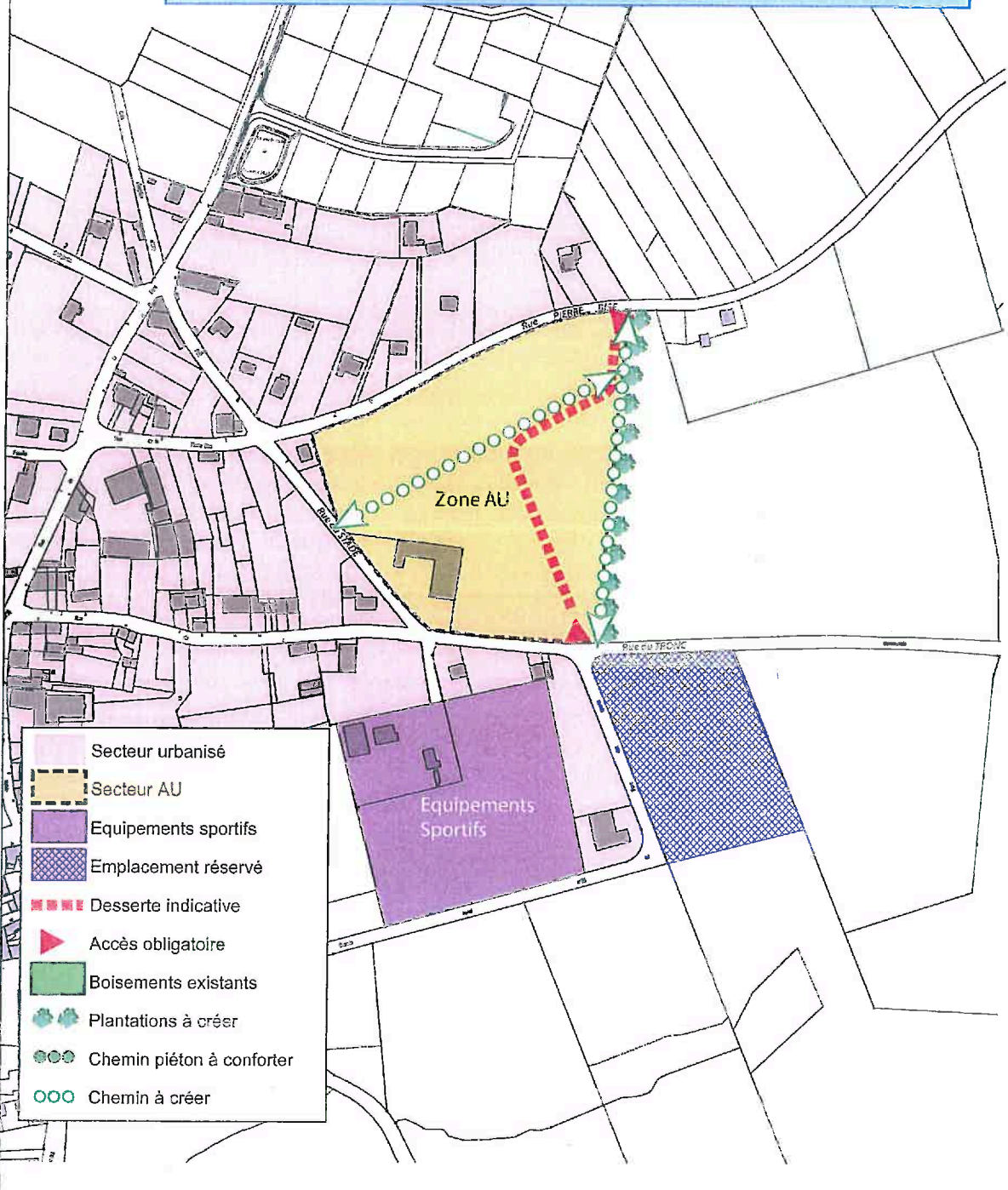
La zone pourra accueillir une vingtaine de logements de type différents (collectifs et individuels) participant à la mixité sociale. Dans cette éventualité, un projet pour personnes âgées pourra y voir le jour.

COMMUNE DE MOHON

Révision du P.L.U.

SECTEUR A URBANISER : LES MOULINS

Espace & Développements - Mars 2006



LES SECTEURS 1AU et 2AU AU SUD EST DU BOURG

Type d'occupation : Habitat et activités compatibles avec l'habitat

Localisation : Au Sud du bourg, face à l'école privée et au Sud des équipements sportifs

Superficie : 1,6 hectares pour parcelle située aux angles des rues du Paradis et du Calvaire. 1,8 hectares pour la zone 1AU située au Sud des équipements sportifs et 1,06 hectares pour le secteur 2AU au Sud des services techniques.

Capacité d'accueil sur la base de 7 logements à l'hectare : 24 logements pour les deux zones 1AU (11 logements pour la parcelle située aux angles des rues du Paradis et du Calvaire et 13 logements pour l'ancien site municipal de stockage des gravats) et 7 logements sur la zone 2AU. Total de 31 logements. Possibilité de réaliser un équipement pour personnes âgées

Etat initial :

Occupation : Secteur agricole utilisé pour la culture du maïs sur la parcelle située en entrée de bourg. Ancien secteur agricole aujourd'hui non exploité mais utilisé pour le stockage municipal de matériaux divers sur les parcelles situées au Sud des équipements sportifs. Prairie naturelle agricole encore utilisée pour la zone 2AU au Sud des services techniques.

Végétation : Maïs sur la parcelle située en entrée de bourg. Prés naturels pour le reste des secteurs.

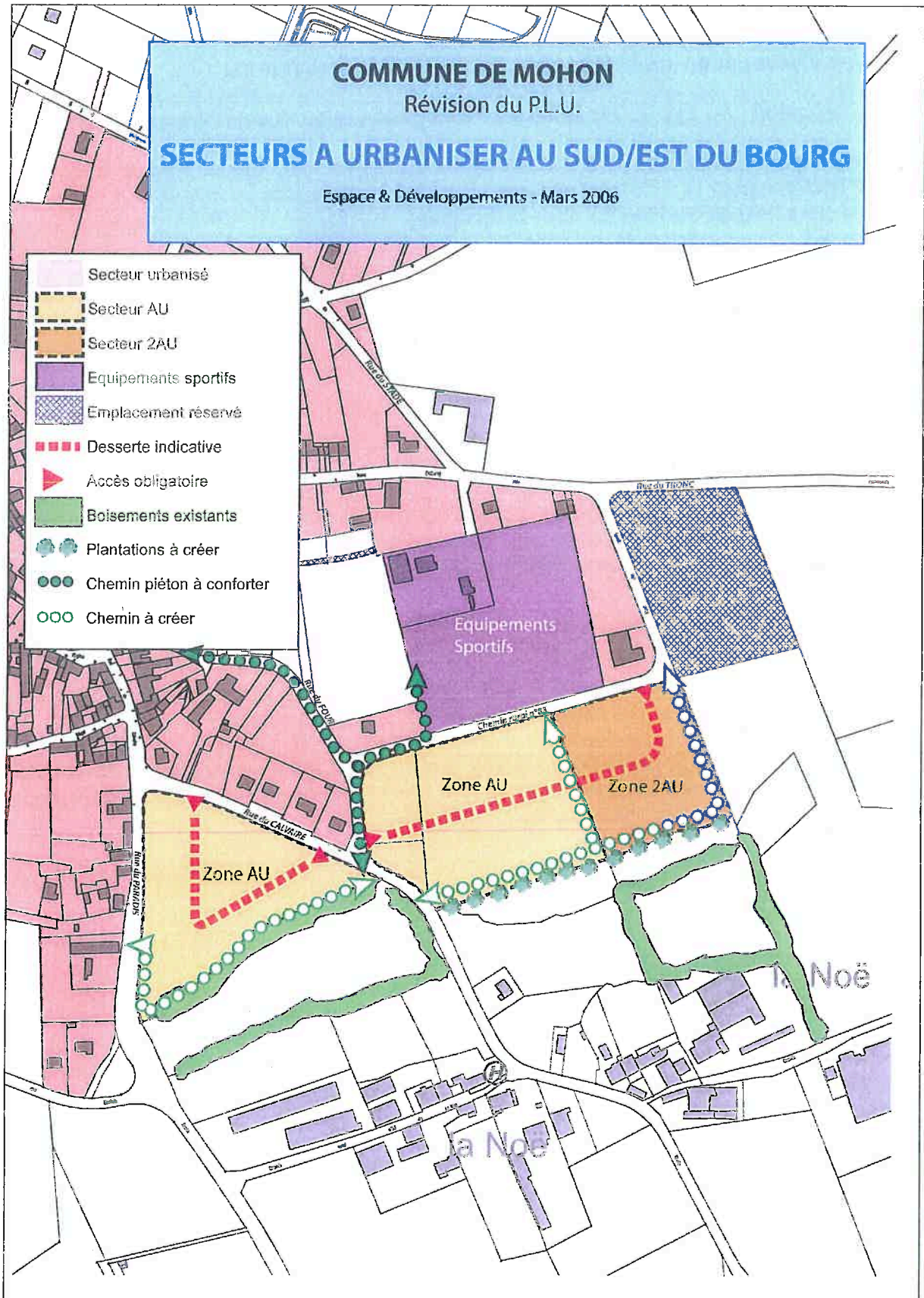
Topographie : Légère pente vers le Sud, qui permettra une récupération des eaux usées pour un raccordement à l'assainissement collectif de façon gravitaire.

Desserte voirie : La zone située en entrée Sud du bourg est desservie par la RD 8 et la rue du Calvaire, tandis que la zone située au Sud des équipements sportifs est desservie par le chemin rural n°65 du parc des sports.

Options d'aménagements :

Le premier secteur, situé entre le lotissement du Verger et la rue du Paradis, pourra être desservi depuis la rue du Calvaire par deux accès. La voie pourra servir de support à l'urbanisation et autoriser l'implantation de maisons le long de la rue du Paradis. Cette densification du bâti sur ce secteur là permettra de bien identifier l'entrée de bourg. Le reste des maisons pourra en partie s'appuyer sur la haie végétale existante au sud de la parcelle. Il sera intéressant d'adosser les jardins à cette ligne végétale afin de participer au maintien de la biodiversité des haies bocagères. Un cheminement piétonnier pourra s'appuyer sur cette ligne d'arbre et relier l'école aux équipements sportifs.

Le second secteur situé au Sud des équipements sportifs comprend deux zones distinctes. La partie Ouest est en 1AU tandis que la partie Est est destinée à une urbanisation à plus long terme obligeant la commune à une modification de son PLU. Un accès à proximité du lotissement du Verger pourra voir le jour et déboucher à proximité des locaux techniques. Une ligne végétale sera à créer sur le Sud de la zone afin de « réduire » l'impact visuel sur les bâtiments d'exploitation situés sur le village de la Noë. Enfin des cheminements piétonniers pourront irriguer la future zone en s'appuyant sur cette future ligne d'arbre, tandis que d'autres cheminements pourront ramener les flux du futur quartier vers les équipements sportifs.



LE SECTEUR 1AU DU CENTRE DU BOURG (RUE DU TRONC)

Type d'occupation : Habitat et activités compatibles avec l'habitat.

Localisation : Entre les équipements sportifs et la salle polyvalente.

Superficie : 1,6 hectares

Capacité d'accueil sur la base de 7 logements à l'hectare : 8 logements pour la partie Sud de la zone puisque la partie Nord pourra être envisagée pour une opération de logement pour personnes âgées.

Etat initial :

Occupation : Zone enclavée au milieu de la zone urbaine. Ancien secteur agricole aujourd'hui non exploité puisqu'en friche

Végétation : Prairie naturelle entourée de jardins et arrières de parcelles.

Topographie : Légère pente vers le Sud. La zone est déjà dans le périmètre raccordable à l'assainissement collectif.

Desserte voirie : La zone située entre les équipements sportifs et la salle polyvalente est desservie au Nord par la rue du tronc et par le Sud par la rue du Four.

Options d'aménagements :

Secteur situé dans le centre bourg, entre la salle polyvalente et les équipements sportifs. Cette zone stratégique permettrait de relier de façon cohérente les équipements publics entre eux. L'accès à la zone pourra se faire par la réalisation d'une voie sans issue desservant le sud de la zone. La partie Nord pourra être desservie depuis la rue du Tronc. Il est envisageable de voir la réalisation d'une opération de logement pour personnes âgées sur cette partie de la zone. Situé à proximité immédiate du bourg, cet équipement serait bien localisé à proximité immédiate des équipements publics et des commerces. La partie Sud pourrait accueillir un lotissement. Un cheminement piétonnier reliant le parc des sports et la salle polyvalente scindera en deux cette future zone 1AU et permettra un accès sécurisé aux équipements publics et aux commerces.

LE SECTEUR 1AU A L'OUEST DU BOURG

Type d'occupation : Habitat et activités compatibles avec l'habitat.

Localisation : Rue des Ecotais à l'Ouest de l'école privée.

Superficie : 1,3 hectares

Capacité d'accueil sur la base de 7 logements à l'hectare : 8 logements.

Etat initial :

Occupation : Ancien secteur agricole aujourd'hui non exploité puisqu'en friche

Végétation : Prairie entourée de jardins et arrières de parcelles.

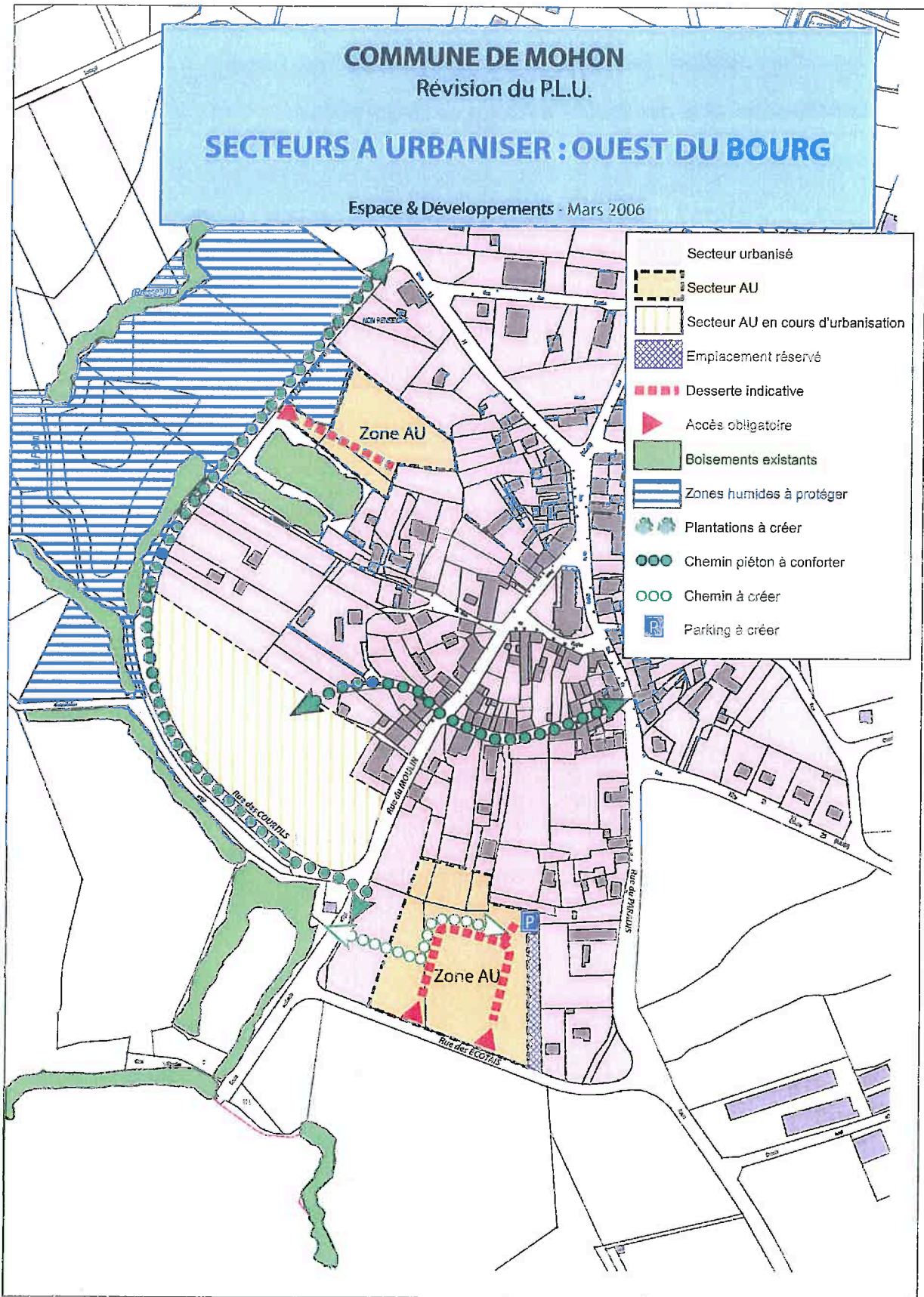
Topographie : Légère pente vers le Sud Ouest. La zone est déjà dans le périmètre raccordable à l'assainissement collectif.

Desserte voirie : La zone est desservie par le sud par la rue des Ecotais.

Options d'aménagements :

Le futur lotissement communal des Gabes étant en cours de chantier, aucune il est nécessaire de rappeler que le long de la rue des Courtils, une petite zone humide est à protéger. L'urbanisation se fera donc à l'arrière de cette zone humide, tandis que l'accès se fera sur le Sud de la parcelle dans un endroit plus sec.

Pour ce qui est de la zone AU située rue des Ecotais, il est possible d'envisager la réalisation de deux accès pour desservir la zone. Cette voie servira de support à la future urbanisation. La zone pourrait aussi accueillir un parking dans sa partie Nord à l'arrière de l'école afin de sécuriser son accès. Celui-ci ne se ferait plus par la rue du Paradis qui est assez roulante et dangereuse. Un cheminement piétonnier pourra desservir l'école et déboucher sur la rue des Courtils afin de relier les futurs lotissements communaux.



AMÉLIORATION DU CADRE DE VIE

Poursuite de la mise en valeur des abords des équipements publics

Traitement de la voie principale afin de réduire la vitesse des véhicules en entrée de bourg (Réaménagement des rues du Calvaire et de la Mairie)

Création de liaisons douces entre les équipements publics, les quartiers d'habitations, les ruisseaux et la forêt de Lanouée.

Anticiper les futures circulations inter quartiers au Nord-est du bourg (desserte locale des riverains)

L'attractivité de la commune et principalement du centre bourg, passe par une amélioration du cadre de vie.

L'aménagement de la voie principale du centre bourg, permettra une sécurisation des déplacements des habitants Mohonnais. Cette voie actuellement très passante (Axe Ploërmel – Trinité Porhöet) présente des dangers au niveau de la Mairie, de la place de l'église et de l'école. Cette sécurisation pourra être la pierre angulaire de la réalisation d'un réseau de cheminements doux (piétons et cycles) dans le centre bourg. Ces alternatives aux déplacements motorisés concourent aussi à la résorption des pollutions.

CONSERVATION DES ESPACES AGRICOLES

Le territoire communal reste destiné à une vocation agricole majeure. La transmission des sièges agricoles existants et la pérennité de l'outil de travail doivent être assurée

Depuis de nombreuses années la mutation agricole a entraîné une forte diminution des sièges d'exploitations dans le milieu rural.

La commune de Mohon n'a pas fait d'exception à cette tendance.

Le nombre des exploitations a fortement diminué, mais les surfaces agricoles utiles restent stables.

Malgré ces tendances, l'activité agricole sur la commune reste importante, tant au niveau économique, que « d'entretien » des espaces naturels.

L'exploitation des richesses naturelles notamment par les activités agricoles est un objectif majeur pour la commune de Mohon.

Dans ce secteur, seules seront admises les constructions liées et nécessaires à l'activité agricole.

Dans une perspective de développement durable les lois SRU et Urbanisme et Habitat, donnent une impulsion forte pour protéger ces milieux naturels afin de créer les conditions pour la pérennisation de ces milieux.



Exploitation agricole à proximité de Bodieu

PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT, DES PAYSAGES ET DU PATRIMOINE **BATI**

Préservation de la ressource en eau et maintien des prairies humides

Protection des boisements secondaires, haies et talus (notamment les haies subventionnées)

Transformation du bâti de qualité architecturale dans les villages n'ayant plus d'activités agricoles

Protection du patrimoine des hameaux et villages et des petits édifices d'accompagnement non protégés (puits, fours...)

Mise en valeur du camp des Rouëts (nettoyage du site, visites guidées, exposition permanente).

Dans le cadre des dispositions du P.L.U., dans le prolongement des dispositions du P.O.S., la commune a souhaité protéger les sites et paysages les plus intéressants, tant pour leur valeur paysagère, écologique voire touristique.

Ainsi de vastes espaces ont été classés en secteurs de protection totale où aucune construction nouvelle ne sera admise.

Les zones humides ont été recensées par l'association du grand Bassin de l'OUST et protégées au titre du SAGE Vilaine dans le P.L.U.

Les haies et autres boisements ont été préservés afin, de maintenir les équilibres écologiques pour la faune et la flore, de réduire les effets du vents ou encore favoriser l'écoulement des eaux de ruissellement et éviter l'érosion des terres.

La commune dispose d'un site inscrit et classé au titre des monuments historiques. Le camp des Rouëts situé à proximité du village de Bodieu est une trace de la civilisation ancienne en Bretagne. Le P.L.U. va permettre sa protection et sa mise en valeur.

Le petit patrimoine local, véritable histoire de la commune sera mis en valeur dans le cadre du P.L.U. La municipalité aura un droit de regard concernant ce petit patrimoine en cas de volonté de déplacement ou de destruction de la part de leurs propriétaires.

La commune de Mohon, comme de très nombreuses commune en Bretagne, à un milieu rural parsemé de nombreuses habitations. La mutation agricole a favorisé le regroupement des terres et des exploitations, de ce fait un grand nombre de villages qui étaient autrefois le siège de fermes ont perdu leur prédominance agricole. Le PLU permet la confortation de ces villages en autorisant dans certains cas la réalisation de constructions nouvelles (Nh) et dans d'autre le changement de destination et la réhabilitation du bâti (Nr).

2. Dispositions propres aux zonages

2.1. Les zones urbaines (U)

Elles regroupent 3 zones :

- **La zone Ua** est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnelle, dense et généralement en ordre continu dans une logique de centralité du bourg ancien. L'emprise au sol des constructions n'est pas limitée et la hauteur maximale peut prendre en référence celle des bâtiments voisins au sommet du plan vertical de la façade ou au faitage. Afin de permettre la réutilisation des locaux existants, il est décidé de ne pas exiger un minimum de places de stationnement. Les aires publiques de stationnement peuvent satisfaire les besoins.

- **La zone Ub** correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu, sans caractère central marqué, disposant des équipements essentiels.

Elle comporte les secteurs :

- Uba destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat,
- Ubs destiné aux équipements collectifs, notamment ceux à vocation sportive et de loisirs y compris de plein air.

La zone **Uba** est délimitée pour accueillir un habitat plus ou moins dense en continuité du centre bourg. Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées à au moins 5.00 m des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques.

L'emprise au sol ne peut excéder 50 %

La hauteur des installations et constructions dans ce secteur ne peut excéder 4 mètres à l'acrotère ou au plan vertical de la façade et 9 mètres au faitage au point le plus haut.

La zone **Ubs** est délimitée pour la réalisation, la construction et l'installation d'équipement d'intérêt collectif notamment ceux et nécessaires à des activités sportives et de loisirs.

La hauteur de la construction à usage de loge du gardien ne peut excéder 4 mètres à l'acrotère et 9 mètres au faitage au point le plus haut.

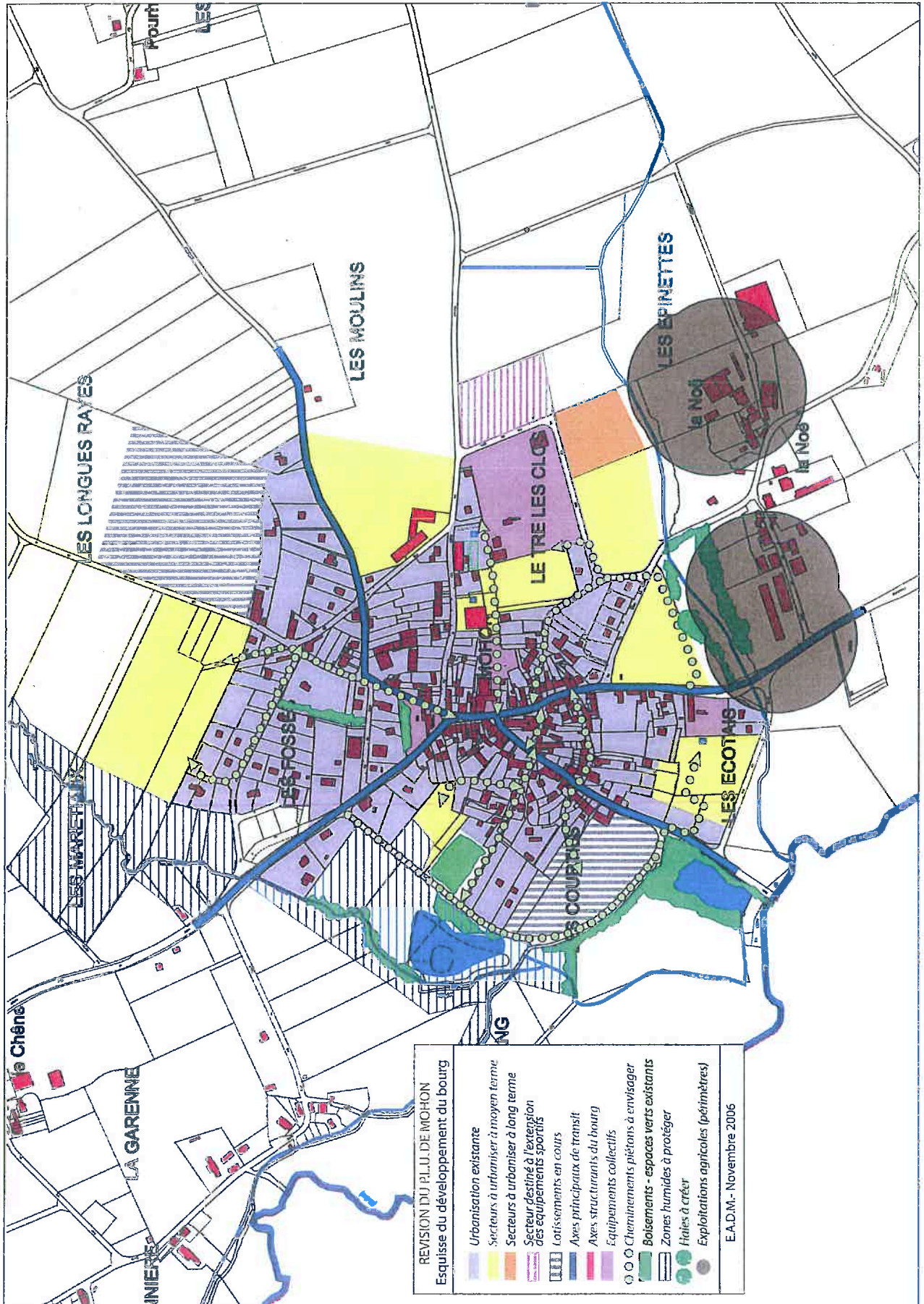
Il n'est pas fixé de limitation à l'emprise au sol et à la hauteur des constructions d'intérêt collectif.

- La zone **Ui** est destinée aux activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat. Elle correspond à la partie aménagée de la zone artisanale de St Marc située sur la RD 793 en direction de la Trinité Porhoët. Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès directement sur la RD 793. L'accès à la zone se fait par un chemin communal. La zone d'activités artisanales a bénéficié d'une réduction de la marge de recul de la RD 793 de 50 mètres à 15 mètres. L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80 % de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par le projet de construction. Pour des impératifs techniques, il n'est pas fixé de hauteur maximale aux bâtiments d'activités admis.



La zone artisanale intercommunale de ST MARC

SCHÉMA INDICATIF DE CROISSANCE DU BOURG



Zonage	Localisation	Typologie	Spécificités réglementaires (extraits)
Ua	Centre ancien de MOHON	Urbanisation dense centrale, bâtiments anciens en ordre continu, mixité des fonctions.	<p>Les constructions peuvent être implantées à la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques.</p> <p>De même, les constructions peuvent être implantées en ordre continu, en jouxtant les limites séparatives.</p> <p>Ces prescriptions peuvent être imposées pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.</p> <p>Hauteur : 7 m à l'égout de toiture et 11 m au faîtage ou hauteur des constructions voisines mitoyennes.</p> <p>Pas de CES ni de COS.</p>
Uba	Extensions urbaines en continuité du bourg ancien	<p>Habitat pavillonnaire récent, ancien et pavillonnaire.</p> <p>Type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu, sans caractère central marqué, disposant des équipements essentiels.</p>	<p>L'emprise au sol ne peut excéder 50 %.</p> <p>Hauteur : 4 m du plan vertical de la façade, 9 m au faîtage.</p> <p>Réservation de 10 % d'espaces communs récréatifs pour les opérations comportant plus de 10 lots ou 10 logements.</p>
Ubs	Installations sportives de plein air	Terrain d'honneur, terrains de tennis.	<p>Pas de COS.</p> <p>Pas de limitation des hauteurs pour les constructions d'intérêt collectif.</p>
Ui	- SAINT MARC	Zone d'activités économiques existantes.	<p>Emprise au sol limitée à 80 %</p> <p>Pas de CES ni COS.</p> <p>Pas de limitation des hauteurs pour des raisons d'impératifs techniques.</p>

2.2. Les zones à urbaniser (AU)

Les zones **AU** correspondent aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate des secteurs **1AU** ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble du secteur. La destination de ces secteurs est l'habitat et les activités compatibles.

Quant aux zones **2AU** elles n'ont pas de capacité suffisante pour desservir les futures constructions, leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du Plan Local d'Urbanisme pour intégrer les futurs schémas d'organisation pour un aménagement cohérent.

Secteur 1AU destiné à l'urbanisation à dominante pavillonnaire pour la confortation du bourg. L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie totale de la parcelle lorsqu'elle relève d'un assainissement collectif. L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie totale de la parcelle lorsqu'elle ne relève pas d'un assainissement collectif. Lorsque le projet de construction présente une façade au moins égale à 25 mètres, la hauteur maximale peut atteindre 11 mètres au faîtage sur 30% du bâtiment.

Secteur 2AU destiné à l'urbanisation reportée à plus long terme puisque les éléments de viabilisation ne sont pas présents. Ceci concerne une partie du terrain situé au Sud des équipements sportifs.

2.3. Les zones agricoles (A)

La zone A correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle se compose de 2 secteurs spécifiques :

La zone Aa délimite les parties du territoire affectées aux activités agricoles ou extractives et au logement d'animaux incompatibles avec les zones urbaines.

Les règles de réciprocité vis à vis des élevages relevant des installations classées sont à respecter de façon impérative.

La possibilité d'installer des éoliennes n'est pas exclue sous respect de la réglementation spécifique en vigueur.

L'extension des constructions existantes dont l'usage n'est pas strictement lié aux activités agricoles ou extractives est possible mais de façon mesurée pour améliorer le confort des résidences notamment dans la limite de 30 % de l'emprise au sol du bâtiment d'origine sans pouvoir excéder 30 m² au sol.

Le siège d'exploitation où réside l'agriculteur peut être construit dans la zone A à condition que celui-ci ne soit pas constitutif de mitage et s'installe à moins de 50 mètres d'un hameau existant.

La zone Ab sera développé autour du camp des Rouéts. L'implantation de bâtiments d'élevage relevant de la réglementation sanitaire sur les installations classées y est interdite en raison de la proximité avec le site inscrit.

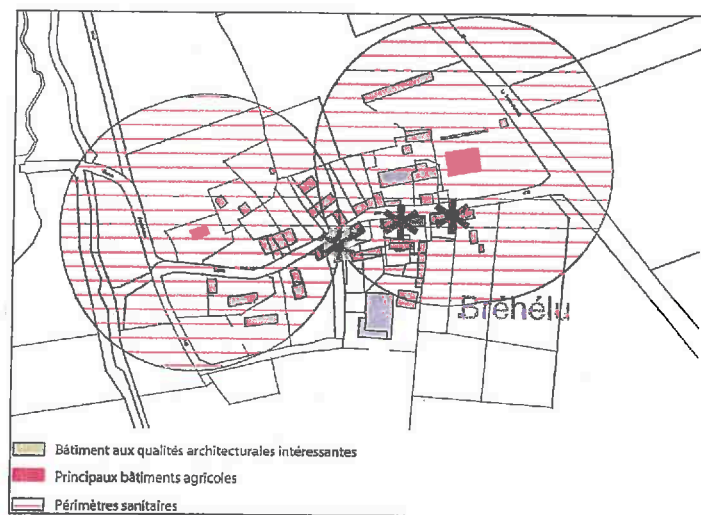
Dans le secteur Agricole (A), les villages disposant en leur sein d'une exploitation agricole en activité ne peuvent prétendre aux rénovations et aux changements de destination de leurs bâtiments de caractères.

Des périmètres sanitaires sont institués autour des bâtiments agricoles, afin d'interdire l'implantation de personnes tierces à l'exploitation, pour protéger cette dernière et lui permettre son développement.

Les bâtisses de qualité architecturale situées dans les périmètres de réciprocité peuvent être rénovées et transformées uniquement si l'exploitant agricole est aussi le propriétaire des bâtiments concernés.

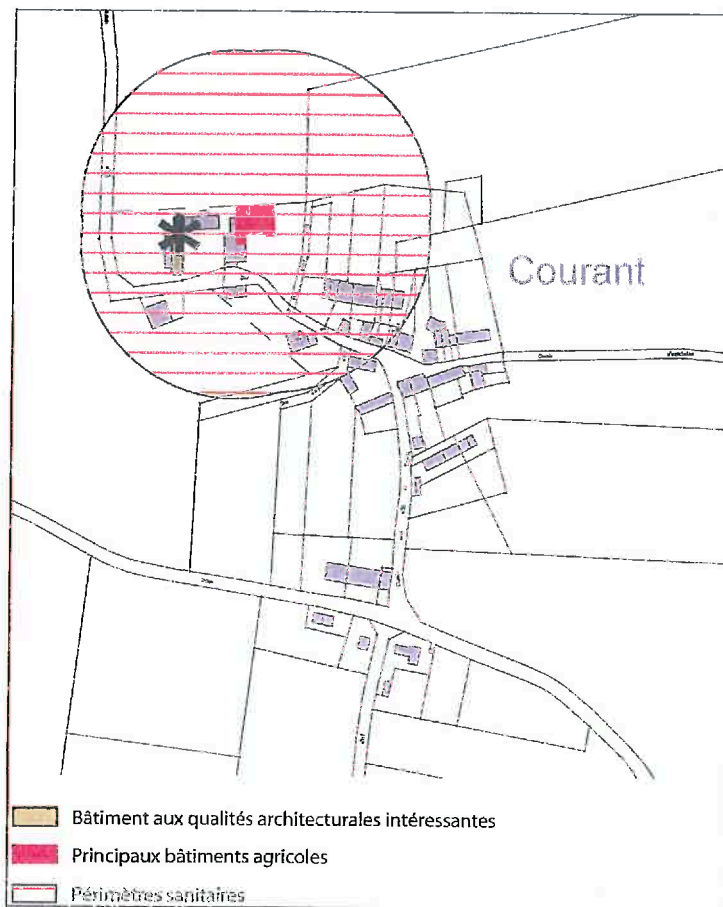
Il est possible pour une tierce personne de rénover et changer de destination un bâtiment de caractère situé dans le périmètre sanitaire d'un bâtiment agricole. Les bâtiments visés devront cependant bénéficier d'une éminente qualité architecturale. Une localisation par une étoile sur les planches graphiques permettra de localiser les bâtiments dont la mutation est soumise à l'institution d'une servitude établie devant notaire intitulée « servitude de non recours ». Cet acte engage l'exploitant et le futur propriétaire à ne pas se gêner outre mesure. Cet acte signé devant notaire deviendra une servitude et suivra donc les bâtiments en cas de reventes. Deux villages ont bénéficiés de cette identification spécifique. Il s'agit de trois bâtiments au village de BREHELU et d'une bâtisse au village de COURANT. Tous ces bâtiments aux qualités architecturales reconnues se trouvent dans le périmètre sanitaire d'une ou plusieurs exploitations.

BREHELU (parcelles 104-105-188-198)



Bâtisses étoilées à Brehélou

COURANT (13 d)



Bâtisse étoilée au hameau de Courant

Zonage	Localisation	Typologie	Spécificités réglementaires (extraits)
Zones à urbaniser			
1AU	<ul style="list-style-type: none"> - Partie Ouest de la rue de la Gare - Secteur des Moulins - Sud Est du bourg à proximité des équipements publics - Centre bourg (rue du Tronc) - Ouest du bourg (Ecotais, Les Courtils, Les Gabes) 	Lotissements et groupes d'habitation à créer.	<p>Hauteur : 4 m au plan vertical de la façade, 9 m au faîtage. L'emprise au sol des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie totale de la parcelle lorsqu'elle relève d'un assainissement collectif. - L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie totale de la parcelle lorsqu'elle ne relève pas d'un assainissement collectif.
2AU	<ul style="list-style-type: none"> - Secteur situé au Sud Est des équipements sportifs. 	Réserve future pour l'urbanisation	A définir lors d'une modification ultérieure du PLU notamment en relation avec l'extension du réseau d'assainissement collectif.
Zones agricoles			
Aa	<ul style="list-style-type: none"> - Partie agricole de la commune 	Activité agricole, installations nécessaires à un service d'intérêt collectif (dont éoliennes). Installation liée à des activités de carrières.	<p>La hauteur des bâtiments agricoles n'est pas limitée.</p> <p>Pas de CES ni de COS.</p> <p>Respect des règles de réciprocité entre les installations classées (élevage) et les maisons d'habitation.</p>
Ab	<ul style="list-style-type: none"> - Secteur agricole situé à proximité du camp des Rouëts (Bodieu) 	Activité agricole à l'exclusion des activités d'élevage relevant de la réglementation sanitaire sur les installations classées.	Aménagement et extension mesurée des bâtiments non liés à la vocation principale de la zone.

2.4. Les zones naturelles (N)

La zone Na est destinée à être protégée en raison de la qualité des sites naturels et paysagers ou de la présence de milieux naturels intéressants.

Elle intègre donc les principaux secteurs boisés, les zones humides et les abords des cours d'eau, conformément aux préconisations du SAGE VILAINE.

Les comblements, affouillements et exhaussements du terrain naturel sont interdits, de plus dans les zones humides reportées au document graphique les drainages seront interdits.

Les constructions existantes peuvent bénéficier d'extension à condition de ne pas dépasser 50 % de l'emprise au sol du bâtiment d'origine dans la limite de 50 m². Ces possibilités permettent, le cas échéant, la réalisation de dépendances (garage, détaché du bâtiment principal) à condition de respecter l'environnement immédiat, de rechercher les meilleures conditions d'intégration, lorsque l'aménagement dans la continuité du bâtiment principal n'est pas possible (limite de propriété, topographie...).

La zone Nh correspond aux villages pouvant recevoir des constructions de taille et de capacité d'accueil limitées dans un souci de préservation du patrimoine bâti et paysager.

Les hameaux et villages concernés relèvent du secteur dont le raccordement à l'assainissement collectif n'est pas projeté. Les constructions neuves viendront s'inscrire en continuité d'habitations existantes, en vis à vis ou sur le terrain mitoyen dans un souci de gestion économe de l'espace. Ces zones Nh ont été délimitées en tenant compte de l'activité agricole pour éviter de réduire les secteurs d'épandage et ne développer exclusivement que des villages où il n'y a plus d'exploitation agricole. La réalisation des dispositifs d'assainissement individuel devra s'effectuer à l'intérieur du périmètre Nh.

La zone Nl peut accueillir des activités de loisirs de plein air dans des secteurs de la commune présentant un caractère d'espace naturel. Les constructions et installations liées à la gestion ou à l'ouverture au public des ces espaces sont autorisées (sanitaires publics, aires de jeux, ouvrages nécessaires à la sécurité du public...). Ce secteur a été délimité pour le site du moto cross aux abords du village de Camboudin.

La zone Nr permet le changement de destination de bâtiments du secteur rural dont la restauration assure une remise en état du patrimoine sans porter atteinte aux activités agricoles ou à l'intérêt paysager du secteur.

Ce classement assure un réemploi de bâtiment en pierre correspondant à d'anciennes étables dans le prolongement de la cellule initiale d'habitation, puisque les constructions en longère sont souvent observées sur le territoire communal.

Dans certains villages, les granges sont réalisées en ordre discontinu et s'installent en bordure de l'ancienne cour commune. Ces bâtiments restaurés peuvent aussi constituer des dépendances appréciables. Une attente forte de valorisation des bâtiments anciens conduit à inventorier le patrimoine mutable là encore dans des secteurs où il n'y a plus de sièges agricoles.

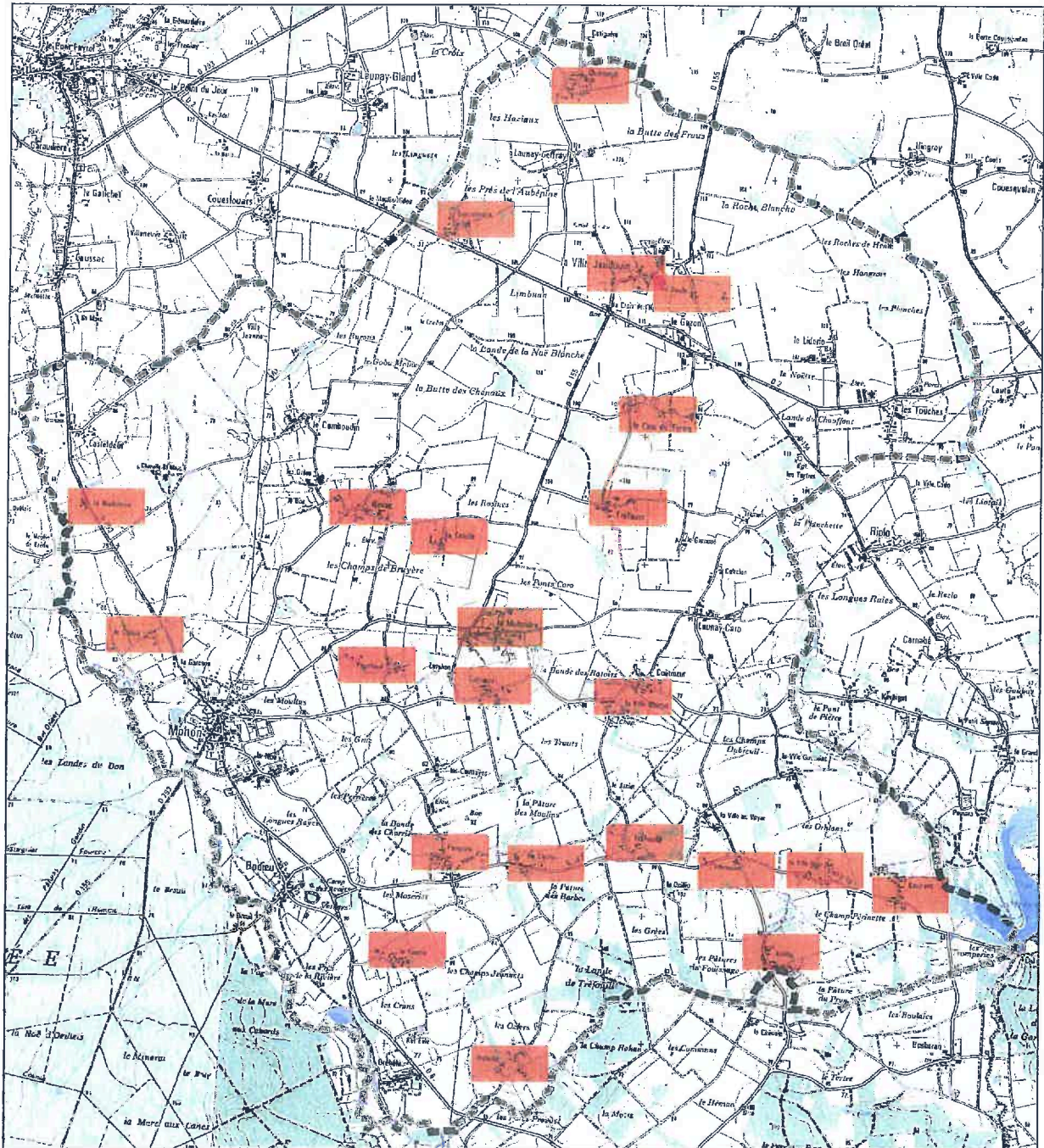
La mise en place du système autonome d'assainissement devra s'effectuer à l'intérieur du périmètre Nr défini par le zonage.

Zonage	Localisation	Typologie	Spécificités réglementaires (extraits)
Zones naturelles			
Na	<ul style="list-style-type: none"> - Espaces boisés - Principaux vallons et zones humides 	Espaces de protection de la faune et de la flore, des paysages et des boisements.	<p>Changement de destination des bâtiments existants présentant un intérêt architectural ou historique reconnu.</p> <p>La hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur de la construction qu'elle viendrait jouxter.</p> <p>Pas de CES ni de COS (respect des autres prescriptions du règlement).</p>
NL	<ul style="list-style-type: none"> - Moto cross de Camboudin 	Espace naturel à vocation de loisirs.	<p>Construction et installations liées à l'exploitation du parcours de moto cross, réalisation de bâtiments pour la sécurité et l'accueil du public.</p>
Nh	<ul style="list-style-type: none"> - Bodieu 	Village destiné à recevoir de nouvelles constructions de taille et de capacité d'accueil limitées pour respecter le niveau d'équipement existant.	<p>Hauteur des nouvelles constructions à usage d'habitation : 4 m à l'acrotère ou plan vertical de la façade, 9 m au faîtage.</p> <p>Hauteur des extensions : elle ne peut excéder la hauteur de la construction qu'elle viendra jouxter.</p> <p>Celle des dépendances détachées de la construction principale ne peut excéder 6 m au faîtage.</p> <p>Emprise au sol maximale : 60 % du terrain (y compris les annexes ou dépendances).</p> <p>Pas de COS (respect des autres prescriptions du règlement).</p>
Nr	<ul style="list-style-type: none"> - (Voir liste page suivante) 	Villages où seul le changement de destination des bâtiments existants est autorisé (intérêt patrimonial : constructions traditionnelles en pierre), sous réserve des règles de réciprocité avec les bâtiments d'élevage.	<p>Hauteur des extensions : elle ne peut excéder la hauteur de la construction qu'elle viendrait jouxter.</p> <p>Emprise au sol maximale : 50 % du bâtiment existant dans la limite de 50 m² supplémentaires.</p> <p>Pas de COS (respect des autres prescriptions du règlement).</p>

Liste des villages classés en Nr :

QUENOGE	GARCELMONT	LA VILLE JAUDOIN	LA DAUDE
LE CLOS DU TERTE	TREFOUET	LA CRÔLE	HINIAC
LA MADELEINE	LA VILLE MARTEL	COETSERVY	LA MULOTIERE
LE PETIT POURHAUT	LE CHÊNE	LA TOUCHE	PINGUILLY
LES CLECHES	TREFOUILLE	VILLENEUVE	LA VILLE OGER
LINHO	COURANT	ROHELLO	

CARTE DE LOCALISATION DES VILLAGES CLASSES Nr



3 Autres informations utiles

3.1. Surface des différentes zones

		En ha
Zones Urbaines (U)	Secteur Ua	6.05
	Secteur Uba	25.64
	Secteur Ui	6.08
	Secteur Ubs	3.76
	TOTAL	41.53 ha
Zones à Urbaniser (AU)	Secteur 1AU	15.52
	Secteur 2AU	1.06
	TOTAL	16.58 ha
Zone Agricole (A)	Secteur Aa	2 900.63
	Secteur Ab	5.34
	TOTAL	2 905.97 ha
Zones Naturelles (N)	Secteur Na	788.42
	Secteur NL	2.67
	Secteur Nh	6.42
	Secteur Nr	21.41
	TOTAL	818.92 ha
TOTAL GLOBAL		3 783 hectares

dont Espaces Boisés Classés : 151.37 hectares.

3.2- Liste des emplacements réservés

N°	Désignation des opérations	Surface approximative en m ²	Collectivité concernée
1	Amélioration du virage sur le VC 4 (Coetmeur)	200 m ²	Commune
2	Extension des équipements sportifs (Bourg)	12 000 m ²	Commune
3	Aménagement du cimetière (parking + accès)	343 m ²	Commune
4	Cheminement piéton entre la salle polyvalente et les équipements sportifs	282 m ²	Commune
5	Cheminement piéton entre l'école et le chemin des Courtils	160 m ²	Commune
6	Accès depuis le lotissement de Beausoleil sur de la rue Pierre Bise	600 m ²	Commune
7	Voie à l'arrière de l'école privée pour desservir un futur parking	885 m ²	Commune

3.3. Inventaire des éléments protégés au titre des paysages

L'article L123-1.7 du Code de l'Urbanisme prévoit la mise en place d'un régime d'autorisation préalable pour protéger les éléments paysagers ou le petit patrimoine local non protégé au titre des Monuments Historiques ou des Sites.

Les éléments répertoriés sont largement visibles depuis l'espace public, ils présentent un intérêt patrimonial ou esthétique.

CALVAIRES		CROIX		FONTAINES	
A	Tréfouet	C	St Marc	L	St Marc
B	Les Tertres	D	Le Chêne	M	Coëtmeur
		E	Garcelmont	N	Bodieu
		F	Croix de l'IFF	O	Trefouille
		G	Hiniac		
		H	La Noe		
		I	La Touche		
		J	Les Clèches		
		K	Villeneuve		
		Z	Les Touches		

LAVOIRS		PUTTS		FOURS	
P	La Touche	R	Hiniac	U	Coëtservy
Q	Les Clèches	S	Pourhaut	V	Bodieu
		T	La Touche	W	La Touche
				X	Brehelu

3.4. Principales servitudes

Les servitudes d'utilité publique sont de plusieurs ordres, elles visent aussi bien la conservation du patrimoine historique que l'application de règles relatives à l'exploitation d'infrastructures et de réseaux divers.

AC - 2 - Servitude de protection des Monuments naturels et sites

- Camp des « Rouëts », en bordure de la RD 8 site **classé**. Parcelles 967 à 969, 1039 à 1041, section G.
Ancienne trace d'une fortification romaine le site comprend une enceinte fortifiée et une motte castrale sur environ 5 hectares.
- Camp des « Rouëts », en bordure de la RD 8 site **inscrit**. Parcelles 959 à 962 bis, 963 à 966, 970 à 976, 1031p à 1033p, 1036à 1038 et 1042 à 1046. La délimitation des parcelles en partie 1031, 1032, 1033 est une ligne fictive. Section G, feuille n°3 du cadastre.

I - 4 - Servitude relative à l'établissement des canalisations électriques.

- Réseau de transport d'électricité : ligne 63 000 Volts JOSSELIN-MERDRIGNAC

AS – 1 - Servitude relative à la protection des eaux potables.

- Le périmètre de protection du captage de « Casteldeuc » a été déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral du 13 février 1998.

A – 5 - Servitude relative à la pose de canalisations publiques.**3.5. Informations diverses**Recul sur les routes départementales

Le Conseil Général a fixé sa politique en matière de marge de recul le long des routes départementales lors de sa session du 25 janvier 1991 et modifiée en commission permanente le 25 juin 1993. Celles-ci sont établies dans un souci de protection des usagers de la route, et des utilisateurs des bâtiments bordant ces voies, et afin d'améliorer à plus ou moins long terme ces itinéraires pour d'éventuels travaux.

Les marges sont les suivantes le long des RD 2, 154, 155, 167 et 793 (section Sud ouest) :

- 35 mètres par rapport à l'axe de la chaussée au droit des zones naturelles et agricoles.
- 20 mètres par rapport à l'axe de la chaussée au droit des zones constructibles hors agglomération.

Les autres voies du réseau départemental, les RD 8 et RD 793 (section Nord du bourg) sont inscrites au schéma routier départemental avec une marge de recul de 50 mètres. Cette interdiction n'est toutefois pas opposable :

- aux constructions et installations liées aux infrastructures routières
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- aux bâtiments d'exploitation agricole
- aux réseaux d'intérêt public
- à la réfection de l'extension des constructions situées dans cette bande de recul.

Protections archéologiques

Le service régional de l'Archéologie a répertorié quarante cinq sites sur le territoire communal.

Lieu dit	Périodes	Structures	Degré de protection
Camp des ROUETS	Age de Bronze	Enceinte	2
GARCELMONT	Indéterminée	Enclos	1
LAUNAY GEFFRAY	Indéterminée	Enclos	1
LES TOUCHES 1	Indéterminée	Enclos	1
LES TOUCHES 2	Indéterminée	Enclos	1
QUILLIO	Indéterminée	Enclos	1
LE GAZON	Indéterminée	Enclos	1
LE CLOS DU TERTRE	Age de Fer	Parcellaire + ensemble enclos	1
LA NOE	Indéterminée	Ensemble enclos	1
LE CHAILLOT	Indéterminée	Enclos	1
LA ROCHE BLANCHE 1	Indéterminée	Enclos	1
LA ROCHE BLANCHE 2	Gallo-romain	Enclos + parcellaire	1

Lieu dit	Périodes	Structures	Degré de protection
HINIAC	Indéterminée	Ensemble enclos	1
ROHELLO	Indéterminée	Enclos	1
LES COURRAYES	Indéterminée	Gallo-romain	1
TREFOUET	Indéterminée	Enclos + voie	1
LA MULOTIERE	Indéterminée	Enclos	1
LIDERIO	Indéterminée	Enclos + parcellaire	1
LA VILLE AU VOYER	Indéterminée	Enclos	1
HINIAC 1	Indéterminée	Enclos	1
LAUNAY CARO	Gallo-romain	Gallo-romain	1
BODEGAT	Moderne	Edifice religieux	1
GARNOUE	Gallo-romain	Gisement de surface	?
LE QUILLIO 2	Gallo-romain	Ensemble enclos	?
TREMEN	Gallo-romain	Enclos	?
LA VILLE JAUDOIN	Gallo-romain	Enclos	?
LES CLECHES	Gallo-romain	Enclos	?
LES TOUCHES	Gallo-romain	Voie	1
GARNOUE	Gallo-romain	Parcellaires, enclos, voie	1
LES TOUCHES	Age de fer 2	Souterrain	Pour information
LA DAUDE	Indéterminée	Enclos	1
LA VILLE GUESNIAC	Indéterminée	Enclos	1
GERCELMONT 2	Indéterminée	Ensemble d'enclos	1
LA VILLE JAUDOIN	Indéterminée	Ensemble d'enclos	1
COURANT	Indéterminée	Ensemble d'enclos	1
LE GAZON	Indéterminée	Enclos	1
LA NOE	Indéterminée	Enclos	1
LE LIDEVIO	Indéterminée	Enclos	1
LES TOUCHES 2	Indéterminée	Enclos	1
LES TOUCHES 3	Indéterminée	Enclos	1
LE LIDERIO	Indéterminée	Enclos	1
POURHAUT	Indéterminée	Enclos	1
COURANT	Indéterminée	Enclos	1
LA VILLE GUESNIAC	Indéterminée	Enclos	1
TREFOUET	Indéterminée	Enclos	1

Le degré de protection n° 2 nécessite un maintien du site en l'état pour sa conservation.

Risques majeurs

La commune de MOHON est répertoriée dans le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM), comme commune à risque présumé en ce qui concerne les séismes.

3.6 Les secteurs de permis de démolir

Le Permis de Démolir est une autorisation administrative qui doit être obtenue préalablement à la démolition partielle ou totale de tout bâtiment. Le permis de démolir constitue une forme de sauvegarde du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et sites, Art L 430-1. Les règles de compétence en matière d'instruction de demande de permis de démolir sont les mêmes que pour les demandes de permis de construire mais les procédures sont indépendantes. L'octroi du permis de démolir peut être assorti de réserves ou de prescriptions spéciales.

Cinq secteurs ont été répertoriés sur la commune en raison de leurs qualités patrimoniales et architecturales :

- COURANT – Ensemble bâti de qualité situé autour d'une cour centrale. Présence d'un Manoir avec des dépendances.
- LA VILLE GUESNIAC – Ancienne seigneurie avec un patrimoine fort intéressant.
- COETMEUR – Village dense au patrimoine ancien homogène
- LA VILLE MARTEL – Ancienne seigneurie dont l'affirmation du pouvoir s'est manifestée par l'édification d'une chapelle.
- BODIEU – Premier foyer d'habitation occupé par les Bretons. Ancien habitat protégé par la motte féodale.



Ancienne seigneurie de la ville Guesniac



Ancienne seigneurie de la ville Martel

IV. INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

1. Analyse de son incidence écologique, paysagère, des risques de nuisances et des effets positifs

La notion de développement durable inscrit les opérations d'aménagement dans un cadre de préservation des espaces naturels et des paysages.

Le PADD est un outil qui vise avant tout à limiter les effets négatifs de la croissance urbaine sur l'environnement. Les incidences en terme de pollution sont à minimiser afin de maintenir la qualité de vie aux générations suivantes. Les objectifs de la révision du PLU de Mohon contenus dans le PADD intègrent les grands enjeux du développement durable, à savoir, gérer de façon économe l'espace communal, mettre en valeur le cadre naturel et le patrimoine bâti, assurer le maintien de l'agriculture, développer les circulations douces et diversifier l'offre de logements en continuité des espaces bâtis, assurer la qualité des ressources naturelles telles que l'eau et les boisements.

Accueil de nouveaux habitants

La croissance résidentielle implique une augmentation des surfaces bâties à plus ou moins long terme, en priorité dans les espaces situés en continuité du bourg. Le développement des surfaces urbanisées et des réseaux bitumés (voies de desserte des lotissements) génère une imperméabilisation des sols et offre une résistance à l'écoulement des eaux de surface. L'obligation faite de prévoir des infrastructures de collecte des eaux pluviales pour pouvoir ouvrir à l'urbanisation de nouveaux secteurs permet d'éviter une surcharge sur les points sensibles. La station de lagunage présente des capacités suffisantes pour permettre l'extension des secteurs 1AU conformément à l'étude de zonage d'assainissement. Une augmentation des capacités de traitement sera toutefois nécessaire dans le futur.

L'accroissement des déplacements par véhicule particulier reste inévitable (augmentation des trajets domicile/travail) malgré la volonté publique de développer les alternatives (sentiers piétons, pistes cyclables). L'aménagement du parking à l'arrière de la salle polyvalente a permis de limiter le stationnement désordonné des voitures dans le centre.

La recherche d'une diversité dans les formes bâties en alternant les constructions individuelles et les ensembles collectifs (sous forme de maisons de ville), associée au respect des formes architecturales du centre bourg, protégera la morphologie urbaine traditionnelle tout en assurant une croissance équilibrée de l'habitat contemporain. A l'identique, la réduction du mitage pavillonnaire aura pour conséquence une plus grande cohérence paysagère des espaces ruraux et une limitation du développement linéaire des constructions, consommation d'espace et source de perturbation pour l'organisation de l'activité agricole.

Développement des déplacements doux :

Ils garantissent l'entretien des sentiers, la préservation des haies, encouragent une diminution des déplacements automobiles et conséquemment concourent à la résorption des pollutions

Limitation du mitage pavillonnaire :

Par resserrement des constructions autour du noyau urbain, le PLU participe à la protection des sols agricoles et des paysages ruraux. La gestion économe du territoire peut aussi s'apprécier par le réemploi de bâtiments inventoriés en Nr où la réalisation de logement pourrait se conjuguer avec la conservation du patrimoine.

Conservation des espaces agricoles

La préservation de l'activité agricole, garantissant la pérennité de l'emploi rural, engendre des nuisances spécifiques sur les territoires, qu'elles soient olfactives ou paysagères. Le PADD doit donc intégrer les effets des documents supra communaux de limitation de la pollution agricole:

- La Directive Nitrate (Zones d'Excédent Structurel) qui cartographie les espaces en excédent de nitrate (>170 mg/L)
- Le SAGE Vilaine et le SDAGE Loire/Bretagne (Schéma Directeur d'Aménagement de la Gestion des Eaux) fixent les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau, et préconise la sauvegarde des cours d'eau et des zones humides par des bandes de zones naturelles Na où les comblements et les affouillements sont interdits. A l'intérieur de ces zones naturelles, les zones humides répertoriées ne devront pas faire l'objet de drainage.

Préservation des vallons et de certaines haies :

Le PADD contribue au maintien des espèces animales sur place. Les haies constituent un lieu de nidification apprécié des oiseaux qui y trouvent une source non négligeable de nourriture (baies, insectes...). Elles forment également des espaces de rétention des eaux de ruissellement en évitant une érosion trop prononcée des sols et en absorbant les excédents en nitrate (à l'origine du processus d'eutrophisation de certains plans d'eau).



Ligne d'arbres à protéger à proximité de Coëtmeur

2. Les mesures mises en œuvre par le PADD

Dans sa logique d'aménagement, le PADD favorise indirectement la protection des espaces naturels. Il n'existe pas de mesures propres à leur préservation, mais les orientations fixées permettent l'intégration des espaces fragiles ou à conserver.

- Développement des déplacements doux :

Ils garantissent l'entretien des sentiers, la préservation des haies, encouragent une diminution des déplacements automobiles et conséquemment concourent à la résorption des pollutions.

- Limitation du mitage pavillonnaire :

Par resserrement des constructions autour du noyau urbain, le PADD participe à la protection des sols agricoles et des paysages ruraux. La gestion économe du territoire peut aussi s'apprécier par le réemploi de bâtiments inventoriés en Nr où la réalisation de logement pourrait se conjuguer avec la conservation du patrimoine.

- Préservation des vallons et de certaines haies :

Le PADD contribue au maintien des espèces animales sur place. Les haies constituent un lieu de nidification apprécié des oiseaux qui y trouvent une source non négligeable de nourriture (baies, insectes...). Elles forment également des espaces de rétention des eaux de ruissellement en évitant une érosion trop prononcée des sols et en absorbant les excédents en nitrate (à l'origine du processus d'eutrophisation de certains ruisseaux) issus de l'amendement agricole. Le maintien de haies favorise la continuité des couloirs écologiques essentiels pour les passages de la faune (avifaune, petits mammifères). Il est souhaitable que les sentiers piétonniers et les jardins des pavillons environnants s'adosent sur ces éléments de végétation.



Vallée du Léverin

Milieus essentiels pour la gestion équilibrée de l'eau et des milieux aquatiques, ainsi que pour le maintien de diverses activités économiques, elles offrent une grande richesse biologique et remplissent d'importantes fonctions naturelles : accueil de multiples populations d'oiseaux et reproduction de nombreux poissons, contribution à la régularisation du régime des eaux en favorisant la réalimentation des nappes souterraines, prévention des inondations et auto-épuration des milieux.

D'autre part, elles jouent un rôle économique non négligeable par leur attrait touristique mais aussi en tant que support pour des activités telles que l'agriculture, la pêche,