



COMMUNE DE MOHON

PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROBATION

2 - P.A.D.D.

Vu pour être annexé à
la délibération du
conseil municipal du
03-01-2007

Le Maire,
Andre' ROUILARD

Visa du Maire



Visa du Préfet

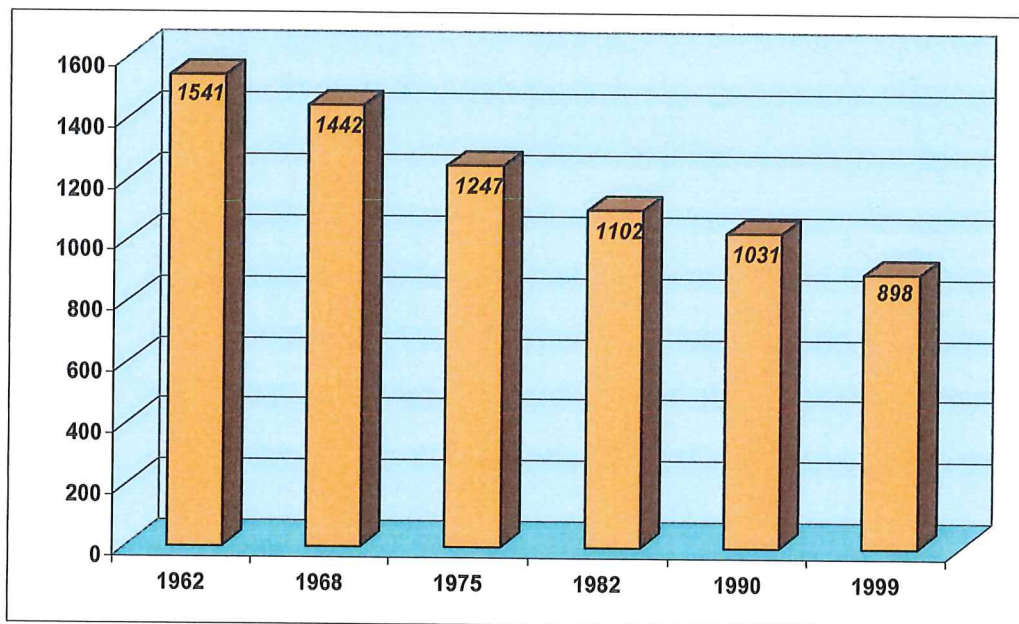


E.A.D.M
Zone du TENENIO
Rue du docteur AUDIC
BP 55
560002 VANNES cedex

A – CONTEXTE

MOHON est une commune de 898 habitants au recensement de 1999 située en centre Bretagne, en limite Nord du Morbihan à proximité des Côtes d'Armor. D'une superficie de 3 783 hectares, le territoire est vaste et maillé de nombreux villages ou hameaux (environ une cinquantaine).

Commune vieillissante, elle connaît depuis plus de 35 ans une érosion régulière de sa démographie. Cependant, bien que les derniers chiffres seront connus en 2007 lors du recensement complémentaire, la commune serait en train de juguler ce phénomène, voire même d'augmenter légèrement sa population.



La diminution de la population Mohonnaise lors des derniers recensements officiels s'explique par des soldes naturels et migratoires négatifs. Le solde naturel est toujours négatif au regard des 6 dernières années mais les tendances semblent s'inverser puisque l'on assiste à une baisse des décès et une augmentation des naissances, mais malgré tout, le solde naturel est toujours négatif. Le solde migratoire est lui aussi négatif, et le phénomène s'est accentué dans la décennie 90 par rapport aux années 80. Les personnes quittent MOHON pour migrer vers les pôles urbains importants où se trouve la majorité du travail, ainsi que les structures scolaires du second degré. L'arrivée importante d'anglais ne compense pas encore ces départs.

L'évolution évoquée par les membres de la municipalité peut être illustrée par l'analyse des effectifs scolaires. En l'espace de 5 ans, le nombre des enfants scolarisés sur MOHON est passé de 52 élèves en 1999 à près de 70 à la rentrée 2005.

Le territoire communal présente un relief ondulé de plateau puisque celle-ci s'inscrit dans le cadre des plateaux de centre Bretagne.

Le plateau est orienté Nord-est / Sud-ouest et est entaillé par quatre cours d'eau qui font office de séparation avec les communes limitrophes :

- Le Ninian, qui est un affluent de l'Oust, délimite le territoire communal à l'Ouest de la commune des FORGES
- Le Ruisseau du Haut du Pont situé au Nord délimite MOHON de la Trinité Porhoët.

- Le ruisseau du Courant sur la partie Est délimite MOHON de Guilliers
- Le ruisseau de Gloaron sur le Nord-est délimite la commune avec Ménéac.

Commune à dominante agricole, très peu de boisements ont été conservés du fait du remembrement, seule ne demeurent en place que les haies maîtresses.

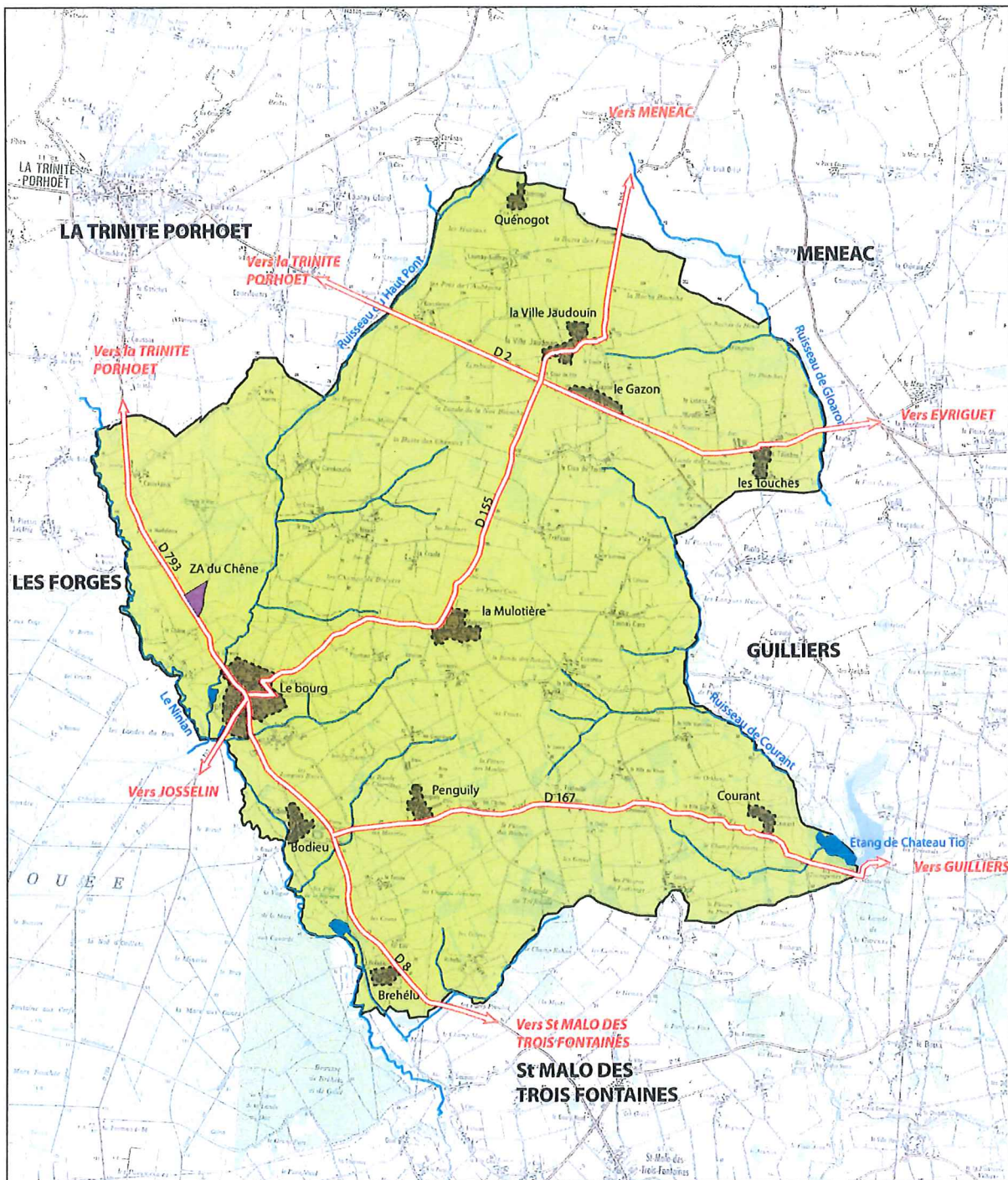
Le territoire communal s'étire sur près de 8.7 kilomètres du Nord au Sud et sur 7.8 kilomètres d'Est en Ouest. Le bourg est excentré par rapport aux limites administratives puisqu'il se trouve à l'extrême Ouest de la commune à proximité immédiate de la commune des FORGES. La commune est assez éloignée des grands axes de circulation (RN24 distante de 20 minutes depuis Ploërmel).

La commune exerce une certaine attraction vis à vis des communes voisines, par la présence de certains commerces, mais la satisfaction de nombreux besoins sont éclatés vers d'autres pôles, comme Josselin et Ploërmel (supermarchés, services médicaux, administrations, lycées...)

L'organisation de l'habitat sur la commune se caractérise par :

- Un noyau ancien groupé autour de l'église avec un étalement récent de l'urbanisation le long des voies de desserte.
 - Le noyau central est structuré par une urbanisation en ordre continu. Cette entité urbaine s'est organisée à la croisée de plusieurs voies dont l'église centrale marque le point de convergence. L'habitat est structuré par des maisons de ville implantées en limite de voies. Les habitations sont composées d'un rez-de-chaussée + un étage avec, pour la plupart, des combles aménagés et présentent des aspects minéraux marqués.
 - Le développement urbain récent est de type pavillonnaire, il se structure sous forme diffuse sur le linéaire des voies qui convergent vers le centre bourg ou sous forme de lotissement formant des écarts à la frange des espaces agricoles. Les constructions individuelles s'implantent souvent en milieu de grandes parcelles (+ 2000 m²) mais n'excèdent pas le rez-de-chaussée + un étage.
- Un habitat éparé selon une structure allant du gros hameau à l'habitat isolé. L'habitat se caractérise par des constructions en granit, couvert de schiste et bâti sur une base rectangulaire. Les volumes sont souvent simples et intègrent habitat, écuries et granges pour les constructions anciennes tandis que dans les maisons neuves chaque fonction est séparée.

PRESENTATION DU TERRITOIRE DE MOHON



B - ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT

Le mouvement moyen de l'urbanisation est, depuis 7 ans, d'environ 6 logements par an (neuf et ancien confondus), avec une prépondérance pour la restauration de vieilles bâtisses. La qualité architecturale des bâtiments sur MOHON a poussé bon nombre de personnes à investir dans ces restaurations, notamment les Anglais qui sont arrivés en grand nombre sur la commune. Le rythme de constructions neuves, après avoir connu un niveau élevé (10 permis en 2000) puis un niveau extrêmement bas l'année suivante (0 permis), se ressaisit puisque nous observons une reprise des demandes de permis neuf.

Afin soutenir son développement, la collectivité souhaite poursuivre la mise en place de terrains constructibles par le biais de son PLU. Environ 16 hectares de terrains à urbaniser à court terme ont été mobilisés afin de répondre à cet engouement. Aux vues des récents indicateurs d'urbanisation la surface envisagée pour les dix années à venir n'est pas inadaptée à la commune. Actuellement, 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). La politique volontariste de la commune sur le prix du m² en lotissement (2 euros pour la première tranche du lotissement BEAUSOLEIL), attire notamment une population de jeune primo-accédant. Cette initiative a aussi pour effet de doper les chiffres des effectifs scolaires. Au-delà de l'implantation de jeunes ménages, la politique municipale permet aussi à certaines personnes âgées de se rapprocher du bourg et de tous ses services. 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 et que la deuxième tranche fait même l'objet de réservations. Les capacités d'assainissement sont actuellement revu afin de permettre la réalisation du lotissement BEAUSOLEIL et d'ouvrir sans problèmes les 16 hectares de secteur 1AU prévus dans le cadre du PLU. Il est projeté de doter la station d'épuration d'un quatrième bassin et d'étendre le zonage d'assainissement aux secteurs ouverts dans le PLU et non couverts actuellement.

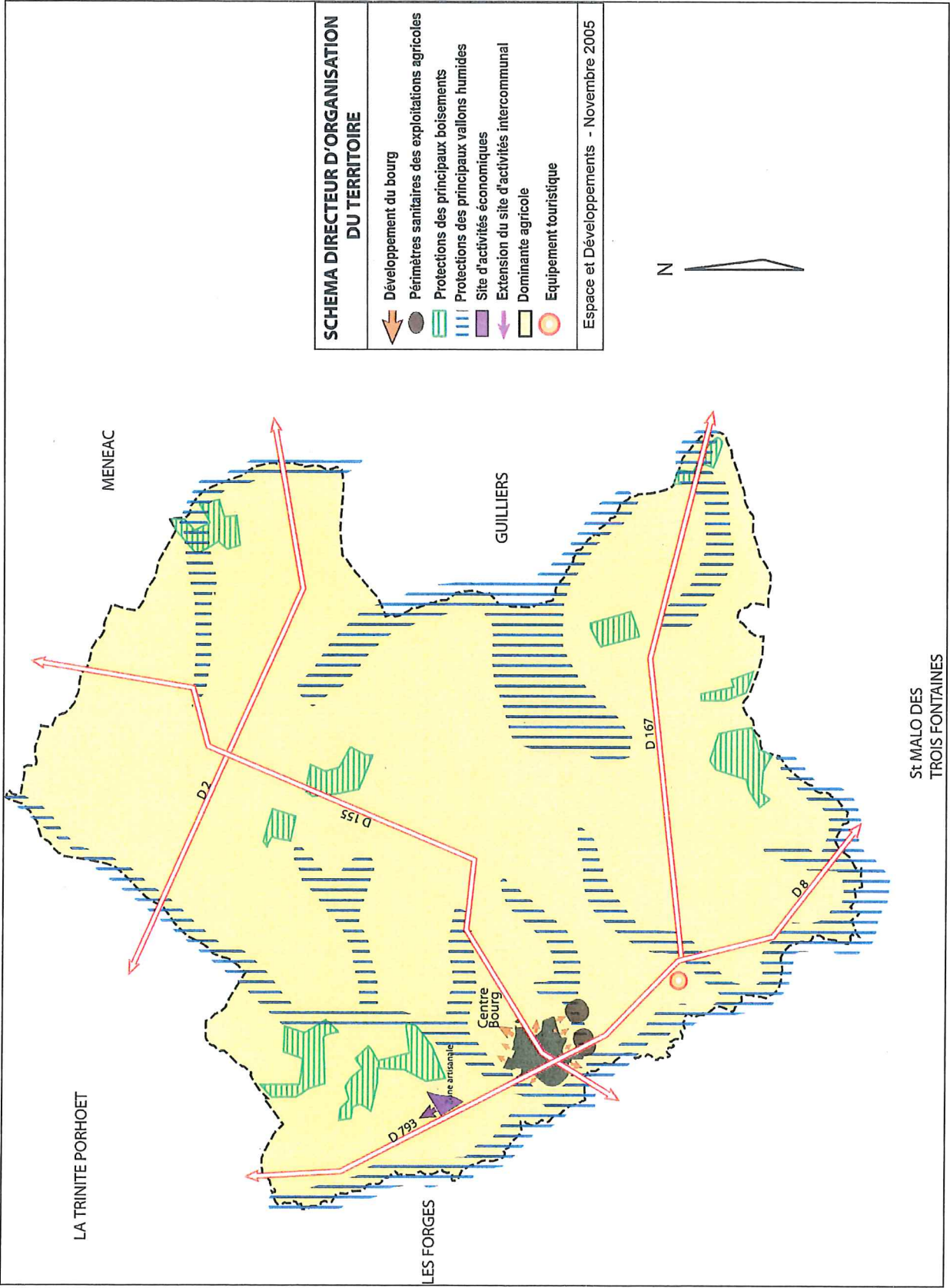
La configuration du site du bourg devrait permettre la réalisation de nouveaux quartiers en opérant par une confortation de l'urbanisation et en interdisant toute urbanisation linéaire consommatrice d'espace et incompatible avec la notion de développement durable prôné par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (S.R.U.).

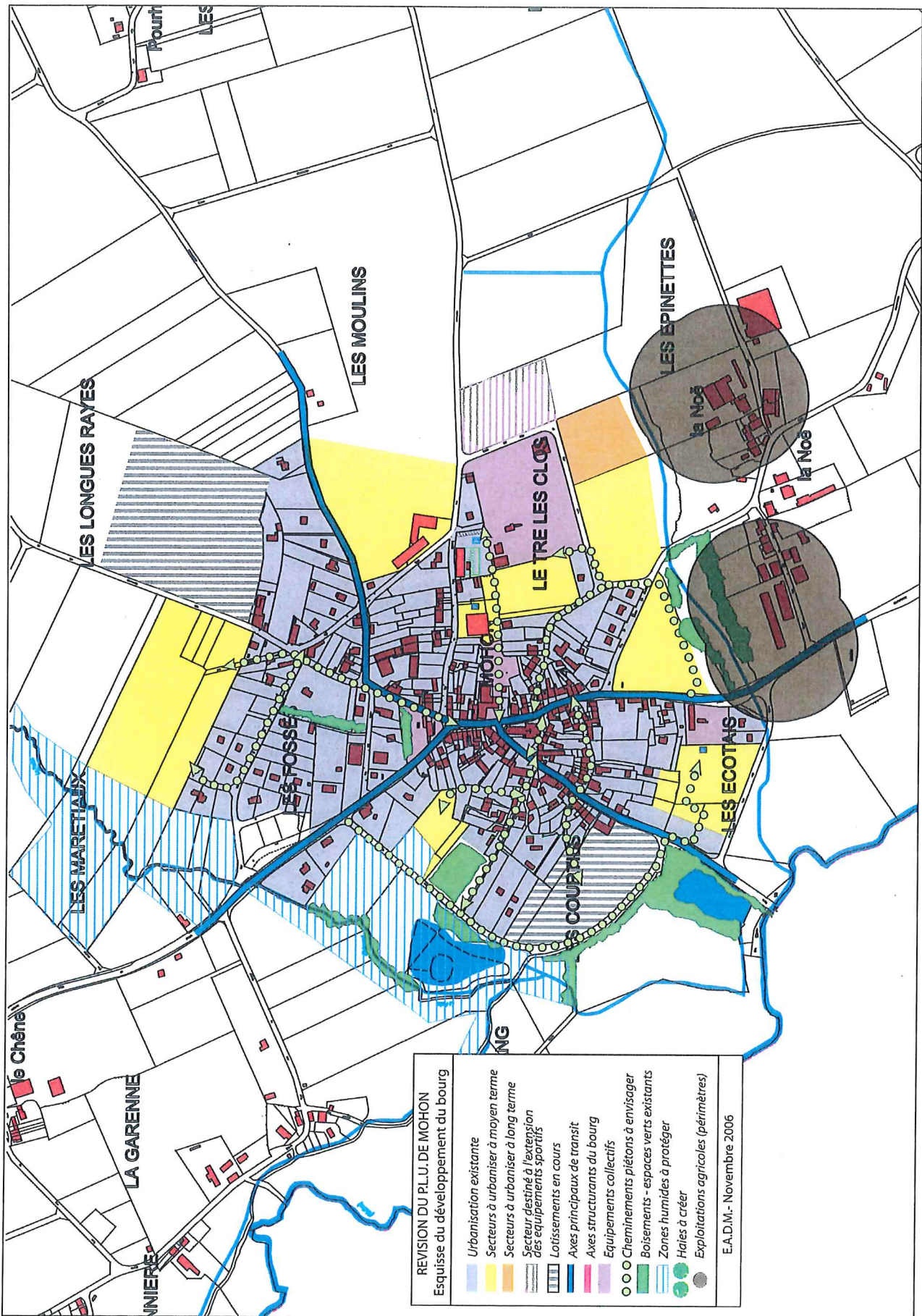
Les équipements publics de MOHON sont regroupés dans le tissu bâti principalement le long de la rue de la Mairie et de la rue du Calvaire et pourront sans problèmes accueillir le développement urbain envisagé. L'école est localisée en sortie Sud du bourg, la mairie, l'église, la salle polyvalente ainsi que la bibliothèque agissent comme les locomotives du bourg, tandis que le complexe sportif est implanté à l'Est et sert de limite à l'urbanisation actuelle.

La voie principale du bourg, reliant Ploërmel à la Trinité Porhoët (rues de la Mairie et du Calvaire), a fait l'objet d'un traitement spécifique. Cette nouvelle configuration va, à terme, recomposer le centre bourg en sécurisant les déplacements des habitants et va accroître l'attractivité des commerces et des équipements existants. L'offre commerciale est principalement regroupée comme les équipements publics sur les rues de la Mairie et du Calvaire. La commune dispose d'un linéaire commercial intéressant pour une bourgade de 900 habitants puisque l'on y trouve un coiffeur, une boulangerie, un café restaurant, un café, une banque, une superette, un magasin d'électro-ménager et une brocante.

La mise en œuvre du PLU assurera une plus grande cohésion du secteur aggloméré du bourg en comblant les espaces libres entre les constructions existantes et en privilégiant les parcelles proches des équipements : écoles, terrains de sports.

Le renforcement du pôle urbain s'accompagne d'une volonté de valoriser le patrimoine bâti des villages où les possibilités de restauration des constructions sont maintenues sous réserve de ne pas gêner l'activité agricole.





C. ORIENTATIONS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

➤ 1 - 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.

➤ 2 – 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.

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

➤ 4 – 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

➤ **5 – PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT, DES PAYSAGES ET DU PATRIMOINE BÂTI**

- 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 ROUETS (nettoyage du site, visites guidées, exposition permanente).