



PLAN LOCAL D'URBANISME

2 – PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Projet débattu en conseil municipal le 24/11/2016

Arrêt : DCM du 21 juin 2017

Approbation : Délibération Conseil Municipal du
Délibération Conseil Communautaire du

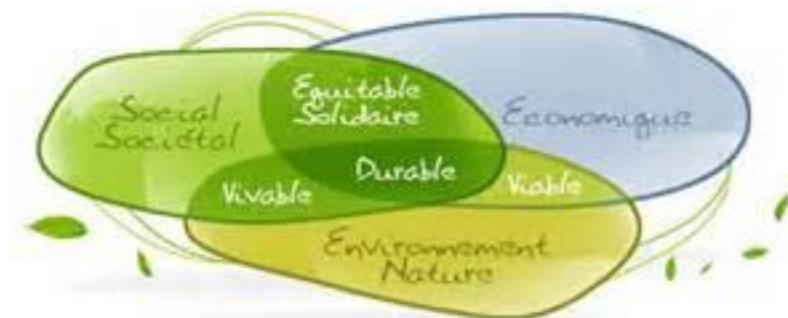


PREAMBULE

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** (PADD) a pour objectif de fixer les orientations du projet d'urbanisme communal.

Il expose un **projet politique** répondant aux besoins et aux enjeux du territoire communal et vise à définir le cadre d'un développement urbain maîtrisé.

Il participe des divers outils permettant de gérer l'existant tout en préparant et en forgeant en permanence l'avenir, dans une perspective de **développement durable**



Trouvant son fondement dans les conclusions du diagnostic territorial, il constitue ainsi la «**clef de voûte**» du **Plan Local d'Urbanisme** et à ce titre, il **guide sa mise en forme réglementaire** au travers du plan de zonage, du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation.

Le Plan Local d'Urbanisme repose donc sur un projet de territoire qui s'articule autour des grands principes énumérés par les articles L.101-1 et L101-2 du Code de l'urbanisme.

Il est établi, en outre, au vu des orientations fixées par les documents supra-communaux que sont le SCoT et le PLH du pays de Quimperlé

Le PADD a pour objet de fixer les grandes orientations du projet communal au sens de l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme issu de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite « loi ALUR ».

« *Le projet d'aménagement et de développements durables définit :*

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en état des continuités écologiques.

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs retenues pour l'ensemble de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain »

Le PADD est un document obligatoire du PLU mais il n'est pas opposable aux autorisations d'occupation des sols.

Il constitue le document de référence de l'ensemble du PLU. L'ensemble des autres pièces du PLU doit être cohérent avec lui. Les règles d'urbanisme qui seront adoptées dans les parties opposables du PLU ne doivent pas forcément répondre de manière systématique aux orientations générales, mais ne doivent pas faire obstacle à sa mise en œuvre.

Lorsque la commune souhaitera modifier le PLU, l'évaluation des modifications à apporter permettra de définir la procédure à engager :

- ❖ si les modifications ne portent pas atteinte aux orientations générales du PADD, une procédure de modification suffit,
- ❖ si les modifications souhaitées remettent en cause les orientations générales, il faut engager une procédure de révision.

Les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement s'appuient sur :

- **les enjeux identifiés durant la phase de diagnostic territorial et d'ateliers participatifs,**
- **une volonté exprimée par la commune en matière de perspectives de développement**

Les orientations du PADD sont issues d'un travail de concertation mené lors du diagnostic territorial, des ateliers participatifs (AEU) et des différentes réunions thématiques du Comité de Pilotage (COPIL) en charge du dossier.

Un inventaire des atouts et faiblesses du territoire communal a permis d'élaborer une liste de « premières orientations ». Ces orientations ont été classées par thème (environnement, économique, social et urbanisme) et une pondération leur a été attribuée (de 1 à 3) pour définir le niveau d'enjeux (« peu important », « assez important », « très important ») perçu dans le cadre de la révision du PLU.

CARACTERISTIQUES LOCALES ET VOLONTE COMMUNALE

LE CONTEXTE DE MELLAC

- un bourg situé à 5 kilomètres du centre-ville de Quimperlé et à 4 kilomètres de la RN 165 (axe Brest-Nantes) qui traverse le sud du territoire communal,
- une extension urbaine du « grand bourg » contrainte spatialement par la présence à proximité de 2 sièges d'exploitation agricole pérenne et du périmètre de captage de Ty Bodel
- un territoire attractif qui bénéficie d'une forte croissance démographique depuis la fin des années 60 (doublement de la population en 40 ans),
- un étalement urbain consommateur d'espaces et un mitage important de l'espace,
- un parc de logements en constante évolution, dominé par la « maison individuelle au milieu de sa parcelle »,
- un tissu économique qui s'organise entre 5 secteurs géographiques aux caractéristiques propres à chaque secteur : Kervidanou 2 (commerce, artisanat), la Magdeleine (petite industrie), la Halte (activités artisanales), le pôle de Ty Bodel (commerces de proximité et services de santé), de compétence communale, et Kervidanou 3 de compétence communautaire,
- une agriculture dynamique et pérenne (26 sièges d'exploitation pour 35 exploitants) qui prédomine dans la partie Nord de la commune,
- un cadre de vie de qualité tant au niveau du bourg par la présence d'espaces de nature reliés par des cheminements doux (parc Mitterrand et cimetière paysagé, site de Feunteun Don...) qu'au niveau de l'espace rural, marqué par la présence du grand espace naturel de la vallée de l'Isole, d'éléments de « nature ordinaire » (cours d'eau et zones humides, prairies bocagères), de 30 kilomètres de sentiers de randonnée,
- une commune bénéficiant d'une desserte partielle urbaine en transport collectif, intégrée au réseau urbain de la communauté de communes.

Par la mise en œuvre de son PLU, la collectivité veut s'inscrire dans une démarche de développement durable. Il s'agit de **renforcer l'attractivité communale tout en proposant un mode de développement** favorisant la qualité environnementale et paysagère, le renforcement du lien social et une dynamique économique.

La collectivité souhaite ainsi définir une stratégie d'aménagement permettant d'affirmer l'identité rurale de la commune et de soutenir son attractivité en poursuivant 3 objectifs prioritaires:

- 1 **Privilégier le « grand bourg » pour maîtriser la consommation foncière et favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle, pour un territoire accueillant**
- 2 **Préserver un environnement de qualité et accessible, pour un territoire attractif et fonctionnel**
- 3 **Accompagner les activités économiques locales, pour un territoire dynamique**

1- Privilégier le « grand bourg » pour maîtriser la consommation foncière et favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle, pour un territoire accueillant

Accompagner le rythme de développement de la commune avec une capacité d'accueil tendant vers 3500 habitants à l'horizon 2027

Trois scénarii de développement ont été mis en perspective pour déterminer les objectifs de développement d'ici à 2027. Le maintien de l'identité de la commune justifie le choix d'un scénario de croissance médian.

Besoins estimés en nouveaux logements selon divers scénarii

	Population légale en vigueur au 1 ^{er} janvier 2017 = population 2014	Variation annuelle de la population (%)	Population 2027	Augmentation de la population 2017-2027	Nombre de logements à construire pour satisfaire le point mort* (a)	Nombre de logements à construire pour 2,1 personnes par logement (b)	Nombre de logements commencés entre 2014 et 2015 (source Sit@del) ©	Nombre total de logements à construire par an pour 2,1 personnes par logement entre 2017 et 2027	Consommation foncière	
									Densité 17 lgts/ha	Densité 22 lgts/ha
Scénario 1 : croissance moyenne prévue sur le territoire de la Quimperlé Communauté	2899	0,8	3131	+232	110	150	69	15/an (150 d'ici 2027)	11 ha	9 ha
Scénario 2 : croissance identique à celle enregistrée dans la période 1999-20012	2899	1,5	3520	+621	110	296	69	30/an (296 d'ici 2027)	19 ha	15 ha
Scénario 3 : taux de croissance identique à la période 1975-1990	2899	2,04	3770	+871	110	414	69	41/an (455 d'ici 2027)	24 ha	19ha

* Le point mort permet de déterminer le nombre de logements à produire pour maintenir la population constante sur le territoire afin de répondre aux mutations structurelles de la population et du parc de logements

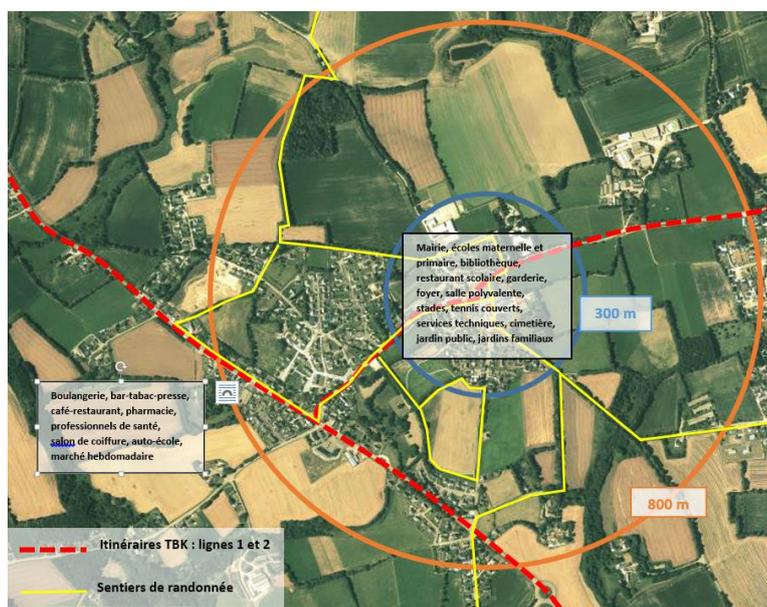
Atteindre une population d'environ 3500 habitants en 2027, c'est produire 337 logements supplémentaires soit une trentaine par an.

La production de nouveaux logements indiquée est quelque peu supérieure aux objectifs du SCoT qui indique une moyenne par catégories de commune. Ceci souligne les différences de chiffres retenus pour l'élaboration du SCoT et la dynamique réelle de la commune attestée par le nombre de PC enregistrés et le nombre de nouvelles constructions retenu. Cependant, dans le Document d'Orientations Générales, il est indiqué «les PLU classeront une superficie raisonnable en zone AU correspondant aux besoins à 10 ans environ et en référence à l'argumentaire qui sera présenté dans le diagnostic prospectif du document d'urbanisme.» Ainsi, le dépassement est admis. Les objectifs du PLU ici présentés restent conformes avec ceux du SCoT.

Renforcer et accompagner le développement du territoire en faveur du « grand bourg » pour maîtriser la consommation foncière

La notion de « grand bourg » a été identifiée dans le cadre des ateliers participatifs et retenue par le comité de pilotage du PLU, englobant dans un périmètre élargi Ty Bodel, La Croix et le bourg historique, comme le présente la carte ci-après. Tous les services, équipements et commerces sont accessibles dans un rayon de 300 à 800 mètres autour de l'église

Le « grand bourg », espace respectueux des contraintes environnementales, est marqué par la présence des services, des équipements publics et des commerces de proximité dans un rayon de 800 mètres autour de l'église et par des entrées de bourg bien identifiées qui pour certaines affirment, en même temps, le caractère rural de la commune.



- Limitier la consommation foncière en mobilisant les «dents creuses», en proposant des opérations de renouvellement urbain et des opérations d'aménagement d'ensemble respectant les préconisations du SCoT en matière de densité (17 à 22 logements/ha). A contrario, la densification en linéaire, le long de voies sera proscrite. Une densification « en épaisseur » sera évaluée au moment du règlement pour les secteurs les plus pertinents.

D'ici à **2027**, 15 à 19 hectares (à raison d'une densité de 17 à 22 logements à l'hectare en application des dispositions du SCoT) seront nécessaires pour répondre au scénario de développement retenu misant sur une croissance démographique annuelle de 1,5%.

- Recentrer l'urbanisation dans le « grand bourg », densifier et diversifier l'offre en logements dans l'enveloppe du « grand bourg »

La survalorisation, toujours actuelle, de la « maison individuelle isolée dans son jardin privé » est ressortie des ateliers AEU (p.13 charte AEU). Par ailleurs, le diagnostic a montré la faible offre en logements locatifs et un taux de vacance soulignant l'état tendu du marché immobilier.

L'objectif de recentrer l'urbanisation dans le «grand bourg» implique une densification qui pourrait s'accompagner d'une diversification des formes urbaines (semi-collectif, habitat intermédiaire...) et d'une éventuelle opération de renouvellement urbain.

Les projets alternatifs à la maison individuelle sont à encourager afin de répondre à de nouveaux besoins de la population dus au desserrement des ménages, à l'augmentation des familles monoparentales ainsi qu'aux demandes des séniors et des primo accédants. L'objectif de production de logements sociaux sera maintenu à 4 logements par an en conformité avec le PLH.

- Relancer la cohésion territoriale et d'usage du « grand bourg »

Cette orientation pourra s'exprimer à travers l'implantation d'une ou de plusieurs unités de logements collectifs. Il convient ici de développer une réflexion sur la répartition et la qualité des espaces publics existants ou à créer, pour conforter l'enjeu de mixité sociale et intergénérationnelle.

Le deuxième axe d'action de cette orientation est d'améliorer la lisibilité des cheminements existants permettant de relier les différents pôles de vie du « grand bourg » (commerces et services de Ty Bodel, mairie, école, église, cimetière, équipements sportifs et culturels) à travers une mise à jour et une harmonisation de la signalétique.

La qualité des espaces communs, qui contribue à l'acceptabilité de la densité urbaine souhaitée, est également un enjeu important du PADD.

- Valoriser le patrimoine existant en zones rurale et naturelle

Permettre une réutilisation du bâti qui n'engendre pas de consommation foncière supplémentaire en autorisant la valorisation du patrimoine bâti existant par la création de nouveaux logements (changement de destination). Le changement de destination sera autorisé pour les bâtiments désignés au document graphique du PLU après réalisation d'un inventaire préalable (Lois ALUR et LAAAF).

Identifier et protéger les éléments du petit patrimoine qui participent à la qualité paysagère.

- Favoriser la transition énergétique dans les zones urbaines actuelles et futures en favorisant l'exposition sud des bâtiments, en autorisant l'usage d'énergies renouvelables tout en veillant à l'intégration architecturale et paysagère des dispositifs techniques.

- Renforcer les coupures d'urbanisation :

- éviter la conurbation entre le bourg et la zone urbanisée de Kerféles, ainsi qu'entre le bourg et le secteur urbanisé de Ty Lann/La Pépinière,
- limiter l'étalement urbain des zones urbanisées de Kerféles, Ty Lann/La Pépinière et Kerflec'h vers le Sud c'est-à-dire vers Quimperlé, pour favoriser le recentrage de l'habitat dans le bourg.

2- Préserver un environnement de qualité et accessible, pour un territoire attractif et fonctionnel

Préserver tous les espaces de nature et paysager afin de maintenir un cadre de vie de qualité

La qualité de l'environnement et des paysages est un atout essentiel de Mellac et participe largement à son identité. Le bourg bénéficie de la présence d'espaces de nature reliés par des cheminements doux : périmètre de captage de Feunteun Don et jardins familiaux, espace F. Mitterrand, cimetière paysager.

La vallée de l'Isole constitue, à l'Est de la commune, un espace naturel non fragmenté et à forte valeur écologique. Le manoir de Kernault et son parc offre un espace de promenade et de découverte du patrimoine naturel et culturel d'intérêt départemental. En plus de ces espaces remarquables, les éléments de "nature ordinaire" (cours d'eau et zones humides, prairies bocagères) sont bien représentés sur la commune malgré les dégradations localisées du bocage et la présence d'obstacles à la circulation des espèces (infrastructures de transport, mitage urbain).

Mellac compte 35 km environ de sentiers de randonnée mais l'accessibilité à la nature n'est pas répartie de façon homogène sur le territoire.

Les objectifs sont :

- Préserver les grands espaces non fragmentés et arrêter le mitage résidentiel en priorisant l'urbanisation dans le « grand bourg »
- Maintenir et renforcer la trame verte (bocage et bois) et bleue (cours d'eau, zone humides, plans d'eau) en préservant les principaux réservoirs de biodiversité (Vallée de l'Isole notamment qui inclut la propriété communale du Moulin Blanc), en favorisant le maintien d'espaces de transition au sein des espaces agricoles
- Recoudre le paysage dans les secteurs les plus dégradés (reconnecter les haies isolées)
- Eviter l'effet vitrine de la zone de Kervidanou, vue depuis la voie rapide N165 en appliquant les préconisations du paysagiste-conseil de la DDTM dans la continuité de l'opération Qualiparc. Pour rappel, une étude paysagère de ce site a déjà été réalisée au moment de l'élaboration du POS, en application de la loi n° 95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, dite « loi Barnier ».
- Permettre l'exploitation de la ressource naturelle dans le respect de la biodiversité, en particulier le captage d'eau de Feunteun Don et l'exploitation des fonds de vallée qui sont enrichés
- Identifier et protéger les éléments du paysage remarquable (arbres, talus à rôle paysager, hydraulique et écologique) et du patrimoine
- Proposer une palette végétale pour les futures opérations d'urbanisation (espèces végétales locales favorisant la biodiversité à préconiser et espèces invasives à proscrire)
- Préserver un espace fonctionnel de part et d'autre des talus dans les zones à urbaniser
- Prévoir un outil de gestion des fonds de vallées
- Préserver les entrées de bourg déjà bien identifiées et améliorer le marquage des entrées le long de la RD765 (Ty Bodel)

Accompagner le développement des transports alternatifs

Les sentiers de randonnées représentent près de 35 km sur la commune. Considérés comme des voies de communication douce, ils relient le bourg à la vallée de l'Isole ou au Dourdu. Des liaisons douces existent également dans la partie plus «urbaine» (3 ou 4 km) permettant une circulation autour du grand bourg et des connexions avec Feunteun Don. Cependant, il n'existe aucune voie verte ni piste cyclable sur la commune. Les ateliers AEU ont mis en avant l'existence de plusieurs points dangereux au niveau des axes routiers, ainsi que les axes piétons et cycles à privilégier selon les usages actuels et dans un souci de connexion du bourg au reste du territoire communal.

Concernant les transports en commun, Mellac devrait bénéficier de la réorganisation du réseau de bus de Quimperlé Communauté, dans le sens d'extension du réseau TBK.

Les objectifs sont :

- Aménager des pistes cyclables au sud du territoire communal le long des principaux axes routiers (VC7, RD765, RD123). Quimperlé communauté a signé une convention avec le Département pour élaborer un schéma directeur. Les projets de liaisons douces de Mellac pourront s'insérer dans ce programme.
- Conforter le statut de chemins de randonnées. Il n'est pas retenu l'idée de développer des accès dans la partie Nord de la commune dans un souci de limiter la pression anthropique sur les espaces naturels et de préserver les activités agricoles des nuisances possibles.
- Prévoir des liaisons douces dans les futures zones d'urbanisation
- Améliorer la desserte en transport en commun.
- Maintenir le gabarit routier (largeur de voie...) de la départementale qui peut servir au CG29, de déviation, si nécessaire, et qui doit permettre le déplacement des engins agricoles.

3 - Accompagner les activités économiques locales, pour un territoire dynamique

Préserver l'espace agricole et maintenir les conditions du développement de l'activité agricole

Le diagnostic agricole, réalisé en 2013 par la Chambre d'Agriculture, a mis en évidence le dynamisme de l'activité agricole qui se caractérise par :

- une SAU de 2134 ha soit 81% de la surface communale
- 26 exploitations professionnelles comportant 35 exploitants.

Dans les 5 à 10 ans, le nombre d'exploitations agricoles devrait rester stable. Si les moyens de production permettent aujourd'hui le maintien du plus grand nombre d'entreprises, celles-ci supporteraient plus difficilement une perte importante du foncier qu'elles mettent en valeur.

A l'horizon 2025, les objectifs sont :

- Empêcher le mitage résidentiel en priorisant l'urbanisation dans le « grand bourg » et les espaces déjà urbanisés
- Maintenir les surfaces consacrées à l'agriculture et les conditions d'exploitations autour des sièges
- Encourager les pratiques alternatives telles que les initiatives de ventes de proximité et de circuits courts
- Mettre en place une veille foncière par le biais du dispositif Vigifoncier (partenariat Collectivité-SAFER)

Renforcer l'offre de commerces et de services du pôle de Ty Bodel

Les espaces de commerces et de services contribuent à l'attractivité et au dynamisme du « grand bourg ». Aussi y a-t-il lieu de maintenir le tissu économique de proximité qui s'est développé à Ty Bodel, voire de le renforcer en y accueillant également davantage de commerces ambulants.

L'attractivité devrait être également renforcée par la création du récent pôle de santé dans les locaux de l'ancienne supérette.

Une réflexion devrait être engagée sur la requalification future de la portion de la route départementale qui coupe ce pôle de commerces et de services afin de sécuriser les déplacements piétons et accroître la convivialité de cet espace.

L'objectif évoqué précédemment de créer des conditions favorables pour les déplacements doux favorise en outre l'attractivité des commerces et services du « grand bourg ».

Poursuivre l'accueil de nouvelles entreprises industrielles, artisanales et commerciales dans les zones d'activité

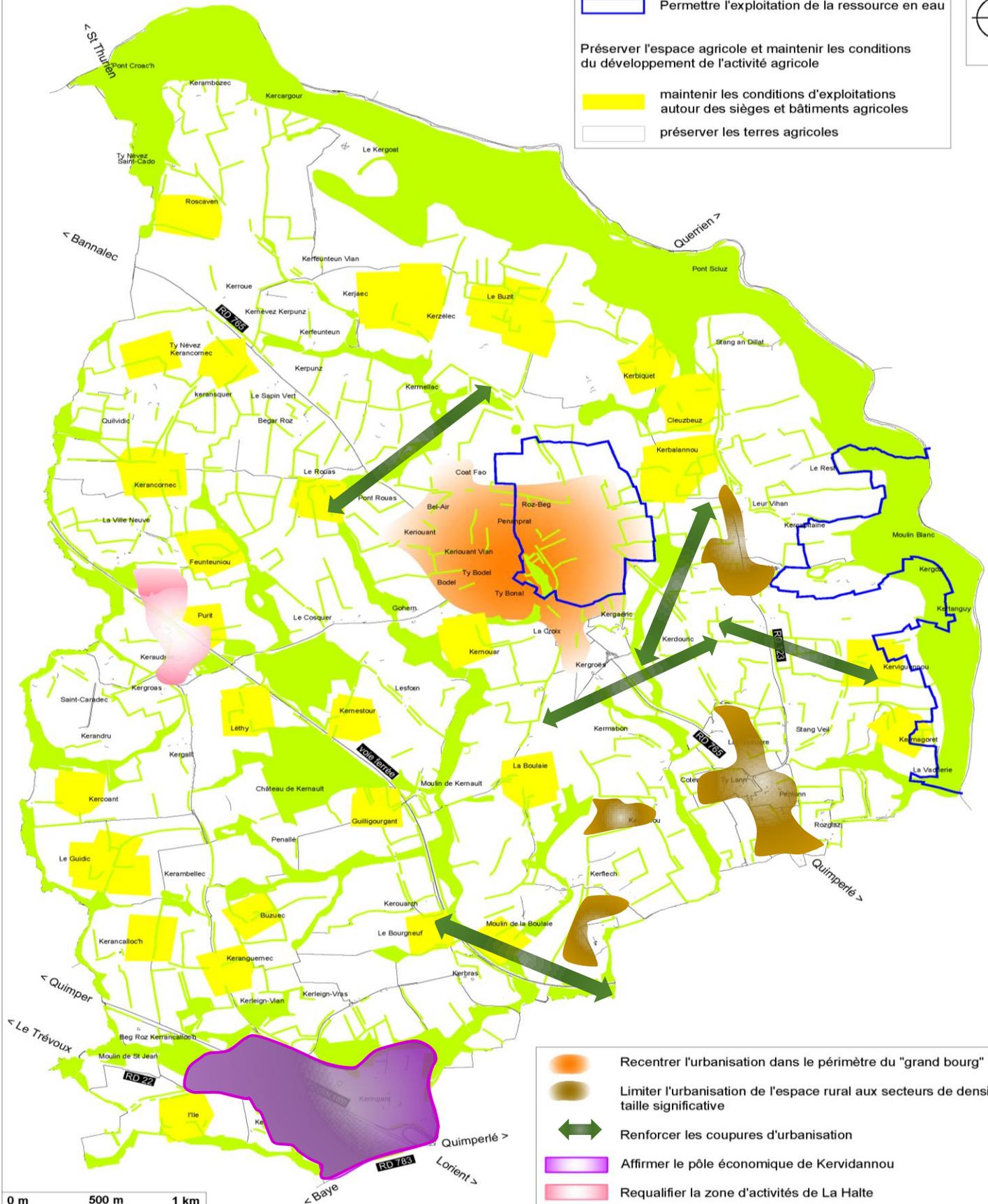
- Affirmer le rôle de pôle économique de la commune avec le parc d'activités économiques de Kervidanou, communal et communautaire.
- Requalifier la zone d'activités de La Halte par des aménagements légers tels que la constitution de haies vives, afin d'améliorer l'aspect de friche industrielle.

Développer le numérique

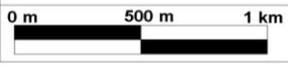
La téléphonie mobile et l'internet haut débit sont devenus incontournables pour accueillir des ménages et des entreprises. Il s'agit d'anticiper les équipements nécessaires pour accéder au haut débit et très haut débit dans les futures opérations d'urbanisme et d'améliorer l'accès, lorsque cela est possible, en cas de travaux sur la voirie et les réseaux.

PADD - proposition

- Protéger les milieux naturels, maintenir et renforcer la trame verte et bleue
 - Permettre l'exploitation de la ressource en eau
- Préserver l'espace agricole et maintenir les conditions du développement de l'activité agricole
- maintenir les conditions d'exploitations autour des sièges et bâtiments agricoles
 - préserver les terres agricoles

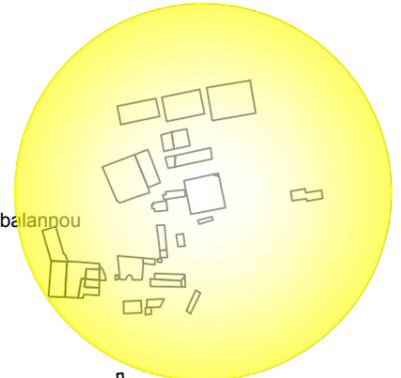
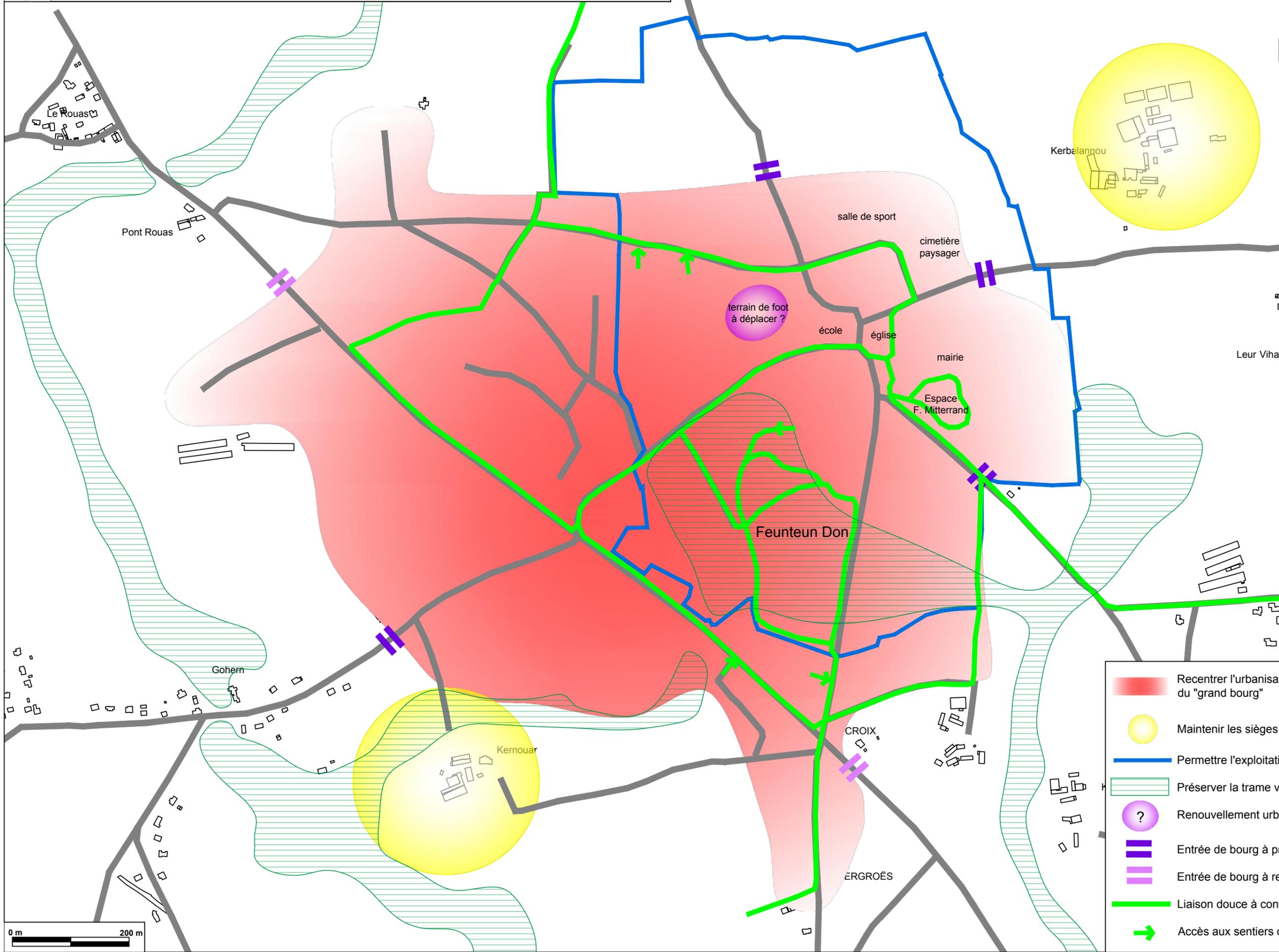


- Recentrer l'urbanisation dans le périmètre du "grand bourg"
- Limiter l'urbanisation de l'espace rural aux secteurs de densité et taille significative
- Renforcer les coupures d'urbanisation
- Affirmer le pôle économique de Keridannou
- Requalifier la zone d'activités de La Halte



fond : cadastre

Mellac
PADD - proposition : zoom sur le centre-bourg



-  Recentrer l'urbanisation dans le périmètre du "grand bourg"
-  Maintenir les sièges d'exploitation agricole
-  Permettre l'exploitation de la ressource en eau
-  Préserver la trame verte et bleue
-  Renouvellement urbain
-  Entrée de bourg à préserver
-  Entrée de bourg à requalifier
-  Liaison douce à conforter
-  Accès aux sentiers de randonnée à conforter



