URBACTION

biotope

Révision du Plan Local d'Urbanisme

Merlevenez



Débattu en CM le 8 juillet 2024

2. Le P.A.D.D.

Projet d'aménagement et de Développement Durables

Approbation

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 09 11 2026,

Le Maire,

Urbaction – EURL au capital social de 5000€ // SIRET – 803 956 655 00036 // RCS Lorient 803 956 655 //
1 impasse des Myosotis // 56400 BRECH // Tel : 06.89.74.44.63 / Mail : j.ledireach@urbaction.fr

Enjeux identifiés dans le cadre du diagnostic

Enjeux socio-économiques et démographiques

- Faciliter **l'accueil de ménages avec enfants ou en âge d'en avoir**, afin de contrebalancer le fort vieillissement attendu de la population en place.
- Veille à avoir sur le **desserrement** des ménages
- Proposer une **offre en logement différenciée** pour répondre aux différents besoins de la population (ménages d'une personne, familles monoparentales…) : typologie (petits logements), statuts d'occupation (location), forme (appartements)
- Veille sur le taux de vacance (probablement très faible) et de résidences secondaires
- Anticiper une **accélération forte du vieillissement de la population** dans la politique d'équipements (hébergements, santé, services …) et accompagner le vieillissement de la population à toutes les étapes (de la retraite à la dépendance).
- Prévoir une **mixité sociale et générationnelle** dans les nouveaux quartiers en diversifiant les types de logement, en ayant une politique de construction de logements aidés, tant en location qu'en accession
- Accompagner **les déplacements domicile-travail** en facilitant le covoiturage au départ de la commune
- Pérenniser un **socle de commerces** de proximité / faciliter l'évolution des commerces en place
- **Préserver l'espace agricole** en limitant le mitage / favoriser les circuits courts (vente directe) ; réussir un développement urbain économe en foncier et compatible avec les exploitations

Enjeux identifiés dans le cadre du diagnostic

- Faciliter l'accès aux **transports en commun**
- Faciliter le covoiturage au départ du territoire
- Améliorer **les connexions piétonnes**, notamment avec les communes riveraines.
- Optimiser le **réseau cycle**
- Améliorer les connexions piétonnes inter-quartiers au sein du bourg
- Prévoir du **stationnement vélo** à proximité de l'arrêt de transports en commun, à déplacer vers l'Est / intermodalité
- Limiter la consommation foncière par la voirie, le stationnement et les espaces verts dans les lotissements, en privilégiant les voies mixtes et en mutualisant les stationnements
- Permettre la surélévation des bâtiments existants, autoriser un étage supplémentaire dans le bourg (atteindre le R+1+Combles max)
- Accompagner / encourager la **rénovation énergétique**, en limitant les freins réglementaires
- Introduire plus de diversité des typologies architecturales (plus de collectif, d'intermédiaire) notamment dans le cadre des opérations d'ensemble (en particulier les permis groupés)
- Réussir un développement urbain économe en foncier

Enjeux identifiés dans le cadre du diagnostic

- La **protection des milieux naturels remarquables et de la richesse biologique** de la commune : maillage bocager, abords des cours d'eau ,zones humides, landes , milieux littoraux, marais
- Le renforcement de **la fonctionnalité des corridors écologiques** pour assurer le bon fonctionnement du réseau .
- L'amélioration de la **qualité des masses d'eau** par une gestion efficace de l'assainissement collectif et non collectif ;
- La protection des haies et des zones humides pour améliorer la **qualité des eaux de surface** et limiter le ruissellement.
- **L'anticipation des effets du réchauffement climatique** sur l'amplification des risques naturels
  - Une anticipation à travers les choix d'implantation de nouveaux projets d'extension urbaine et de densification
  - Une anticipation à travers les projets urbains ou d'aménagement
  - Une anticipation à travers la préservation des milieux naturels
- Limiter le rejet d'ordure ménagère
- Une prise en compte et une amélioration de la **connaissance des sites et sols pollués et des nuisances sonores**
- Le développement de l'urbanisation à proximité des commerces services et équipements pour **inciter au déplacement doux**
- Le renforcement des cheminements doux : création de nouveaux cheminements au sein de nouveaux quartiers et/ou afin de desservir les équipements de la commune
- Le déploiement des formes urbaines favorables aux **économies d'énergie**
- **L'utilisation d'énergie renouvelables** : solaire photovoltaïque et solaire thermique, bois énergie, méthanisation …
- L'orientation des bâtiments afin qu'ils bénéficient du maximum d'apport solaire.

Orientations stratégiques

Orientation 1
Développer les activités économiques et l'emploi

Orientation 2
Structurer un projet urbain économe en foncier axé sur le renforcement de la centralité et l'amélioration du cadre de vie

Orientation 3
Préserver et valoriser la biodiversité et le patrimoine sous toutes ses formes : naturel, paysager et bâti

Orientation 4
Accélérer la transition énergétique et faire de Merlevenez un territoire résilient au changement climatique

Orientations stratégiques

Proposition d'orientations

	Thématiques	Traduction
Orientation 1 **Développer les activités économiques et l'emploi**	Commerce - Marché Economie – Entreprises Agriculture / Diversification Tourisme	Zones commerciales Linéaire commercial Zone d'activités Espaces agricoles Zones de loisirs
Orientation 2 **Structurer un projet urbain économe en foncier axé sur le renforcement de la centralité et l'amélioration du cadre de vie**	Consommation d'ENAF Centralité Equipements-services Démographie Habitat / Formes urbaines	Zones à urbaniser Pôles d'équipements Taux de croissance Production de logements Typologies bâties
Orientation 3 **Préserver et valoriser la biodiversité et le patrimoine sous toutes ses formes : naturel, paysager et bâti**	Paysages Patrimoine Environnement Biodiversité Ressources Milieux	Inventaire du patrimoine Eléments de la TVB / Zones humides Espaces remarquables du littoral Energie, air, eau, sous-sol,
Orientation 4 **Accélérer la transition énergétique et faire de Merlevenez un territoire résilient au changement climatique**	Mobilités Stationnement Transition énergétique / Energie Développement durable	Production énergétique et consommation énergétique Emissions de CO2 Transports, intermodalité Risques et anticipation Nuisances

I. Développer les activités économiques et l'emploi

- Requalifier les ZA de Bellevue et des Eglantiers, et développer la nouvelle zone d'activités des Sources
- Faire de la fibre et de l'internet haut débit un atout pour la création d'emploi où l'occupation d'emploi dans la commune
- Faciliter le développement des activités isolées sur le territoire
- Préserver un socle de commerces de proximité et conforter la dynamique commerciale en centralité
- Pérenniser l'activité agricole et faciliter son développement et son évolution
- S'appuyer sur la fréquentation touristique du territoire pour développer un hébergement marchand compatible avec la capacité d'accueil du territoire

II. Structurer un projet urbain économe en foncier axé sur le renforcement de la centralité et l'amélioration du cadre de vie

- Permettre le renouvellement des générations par l'accueil d'une population nouvelle
- Développer les équipements nécessaires pour la population, des jeunes aux séniors
- Diversifier le parc de logements pour permettre un parcours résidentiel complet sur la commune
- Limiter la consommation foncière d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers et l'artificialisation des sols en intensifiant la ville dans le respect du cadre de vie (ville vivante et vivable)

III. Préserver et valoriser la biodiversité et le patrimoine sous toutes ses formes : naturel, paysager et bâti

- Protéger la biodiversité, préserver et restaurer la trame verte et bleue
- Valoriser le patrimoine bâti, permettre son évolution et lui conférer des usages pour garantir sa pérennité.
- Protéger strictement les espaces remarquables du littoral et les paysages de fond de ria
- Permettre un développement protecteur de la ressource en eau

IV. Accélérer la transition énergétique et faire de Merlevenez un territoire résilient au changement climatique

- Faciliter la production d'énergies renouvelables et limiter les consommations énergétiques
- Développer l'intermodalité et les modes de transports alternatifs à l'usage individuel de la voiture
- Concourir à la réduction des émissions de CO2 par tous moyens (décarboner les transports, la construction, l'économie)
- Anticiper les risques naturels dans la mise en œuvre des projets et l'accueil de population
- Limiter l'exposition des populations aux nuisances

I. Développer les activités économiques et l'emploi

I. Développer les activités économiques et l'emploi

- Requalifier les ZA de Bellevue et des Eglantiers, et développer la nouvelle zone d'activités des Sources

Objectifs :

- Accompagner la requalification des ZA de Bellevue et des Eglantiers
- Développer la nouvelle zone d'activités des Sources, et y permettre la réalisation d'un village d'artisans
- Anticiper l'extension future de cette zone et intégrer les nuisances potentielles dans son aménagement

I. Développer les activités économiques et l'emploi

- Faire de la fibre et de l'internet haut débit un atout pour la création d'emploi où l'occupation d'emploi dans la commune

Objectifs :

- Développer une économie basée sur le télétravail : coworking, tiers-lieux
- Séduire des entreprises par la fibre et les autres atouts de la commune (cadre de vie, accessibilité, environnement, desserte RN165 et TGV à proximité, aéroport de Lorient…)
- Faciliter le développement d'une offre d'hébergement à la soirée/ à la semaine destinée aux salariés

I. Développer les activités économiques et l'emploi

- Faciliter le développement des activités isolées sur le territoire

Objectifs :

- Prévoir la création de STECAL pour les activités non agricoles historiquement installées en dehors de l'agglomération



I. Développer les activités économiques et l'emploi

- Préserver un socle de commerces de proximité et conforter la dynamique commerciale en centralité

Objectifs :

- Identifier un périmètre de centralité commerciale destiné à accueillir prioritairement les commerces de surface modeste
- Flécher les commerces de grande taille vers la zone d'activités
- Instaurer un linéaire commercial garantissant la pérennité des locaux commerciaux existants dans le centre-ville
- Développer l'activité commerciale en cœur de ville : halles, marché, nouveaux locaux, …





I. Développer les activités économiques et l'emploi

- Pérenniser l'activité agricole et faciliter son développement et son évolution

Objectifs :

- Identifier les sites agricoles au travers du diagnostic agricole, et protéger les sièges pérennes
- Faciliter les évolutions bâtimentaires et les implantations nouvelles en dehors des espaces remarquables du littoral et des espaces proches du rivage
- Protéger les terres et les espaces agricoles et donner d'avantage de visibilité sur leur vocation à long terme
- Faciliter l'évolution des pratiques agricoles par un règlement adapté : transformation et vente directe, gîte ou camping à la ferme, valorisation énergétique …



I. Développer les activités économiques et l'emploi

- S'appuyer sur la fréquentation touristique du territoire pour développer un hébergement marchand compatible avec la capacité d'accueil du territoire

Objectifs :

- Développer une offre de gîtes touristiques
- Faciliter l'accueil des camping-caristes, permettre la création d'une aire naturelle de stationnements dédiée ou d'une aire de camping-service

II. Structurer un projet urbain économe en foncier axé sur le renforcement de la centralité et l'amélioration du cadre de vie

II. Structurer un projet urbain économe en foncier axé sur le renforcement de la centralité et l'amélioration du cadre de vie

- Permettre le renouvellement des générations par l'accueil d'une population nouvelle

Objectifs :

- Accompagner l'accueil d'environ 240 habitants supplémentaires à horizon du PLU
- Freiner le vieillissement de la population
- Limiter le desserrement des ménages
- Faciliter l'accès au logement des jeunes ménages
- Limiter la consommation foncière nouvelle d'ENAF – Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers - à échéance du PLU à 1,95ha, dont 1,21ha d'ici 2031 et 0,74ha sur la période courant de 2031 à 2035.

	Scénario retenu
	Période 2024-2035
Population des ménages	**3472** TCAM = 0,59%
Variation de la population	236,6
Taille moyenne des ménages	2,349
Augmentation du nombre de ménages :	**+170**
dûe au desserrement	*+69*
dûe à l'aug. de la pop.	*+101*
Nombre de logements	1658
dont Résidences Principales	1519
dont Résidences Secondaires	62
dont Logements vacants	77
Augmentation du nombre de logements	**+185**
dont aug. Résidences Principales	+170
dont aug. Résidences Secondaires	+7
dont aug. Logements vacants	+8

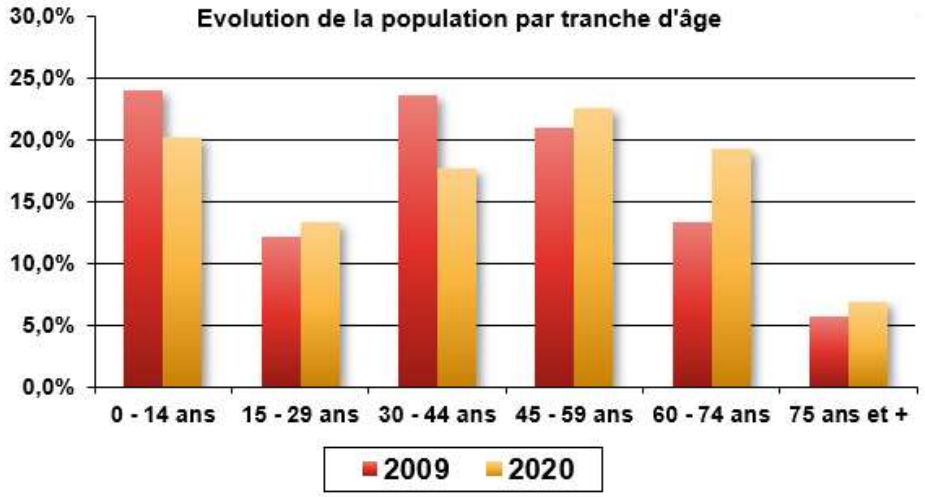
- TCAM population des ménages : 0,59 % par an (similaire à la période 2009-2020)
- Réduction de la taille des ménages (desserrement) : - 0,40 % par an
- Part des Logements Vacants : 4,7% du parc total de logements
- Part des Résidences secondaires : 3,8% du parc total de logements

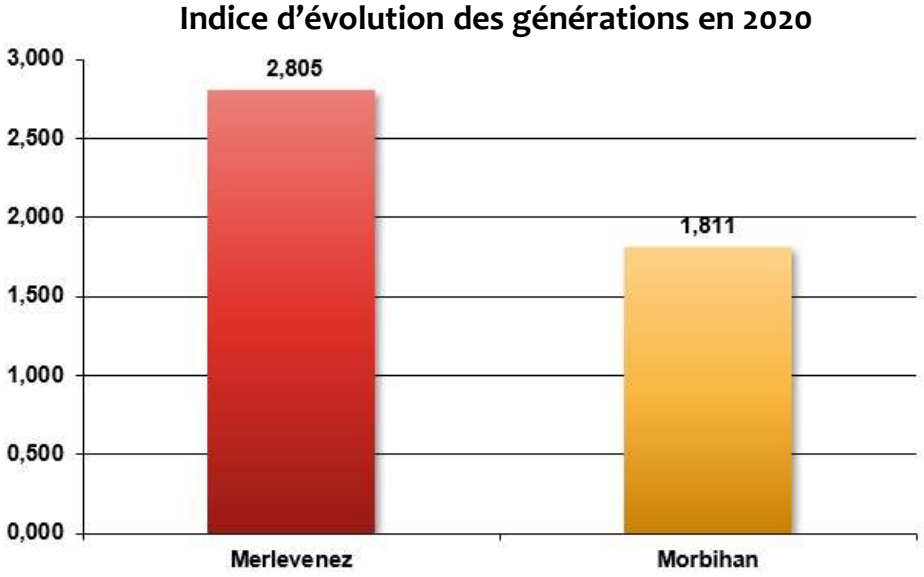
II. Structurer un projet urbain économe en foncier axé sur le renforcement de la centralité et l'amélioration du cadre de vie

- Développer les équipements nécessaires pour la population, des jeunes aux séniors

Objectifs :

- Développer un véritable pôle santé humaine et animale sur la commune
- Regrouper les équipements périscolaires, culturels au sein d'un pôle à conforter
- Offrir les services nécessaires à une population de 3500 habitants





II. Structurer un projet urbain économe en foncier axé sur le renforcement de la centralité et l'amélioration du cadre de vie

- Diversifier le parc de logements pour permettre un parcours résidentiel complet sur la commune

Objectifs :

- Edifier une résidence senior partagée ou une résidence intergénérationnelle
- Edifier plus de logements collectifs ou intermédiaires, construire des logements de plus petite taille, plus d'appartements, plus de logements en location ou en accession aidée
- Expérimenter l'accueil d'habitats légers (de type tiny house)





II. Structurer un projet urbain économe en foncier axé sur le renforcement de la centralité et l'amélioration du cadre de vie

- Limiter la consommation foncière d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers et l'artificialisation des sols en intensifiant la ville dans le respect du cadre de vie (ville vivante et vivable)

Objectifs :

- Augmenter la densité dans la centralité en diversifiant la production immobilière
- Limiter la consommation d'ENAF
- Faciliter la mobilisation des espaces fonciers résiduels (dents creuses) en agglomération, et le renouvellement urbain par la mobilisation des friches et la surélévation de certains bâtiments
- Anticiper la mutation des lotissements anciens, notamment de la Madeleine
- Concilier densité et cadre de vie :
    - concevoir un PLU garantissant le maintien de l'intimité et de la sécurité
    - des espaces publics de qualité, diversifiés et accessibles à tous, favorisant le lien social (ex : jardins partagés)
    - réaliser des opérations apportant un soin particulier à la transition entre espaces publics et espaces privés.



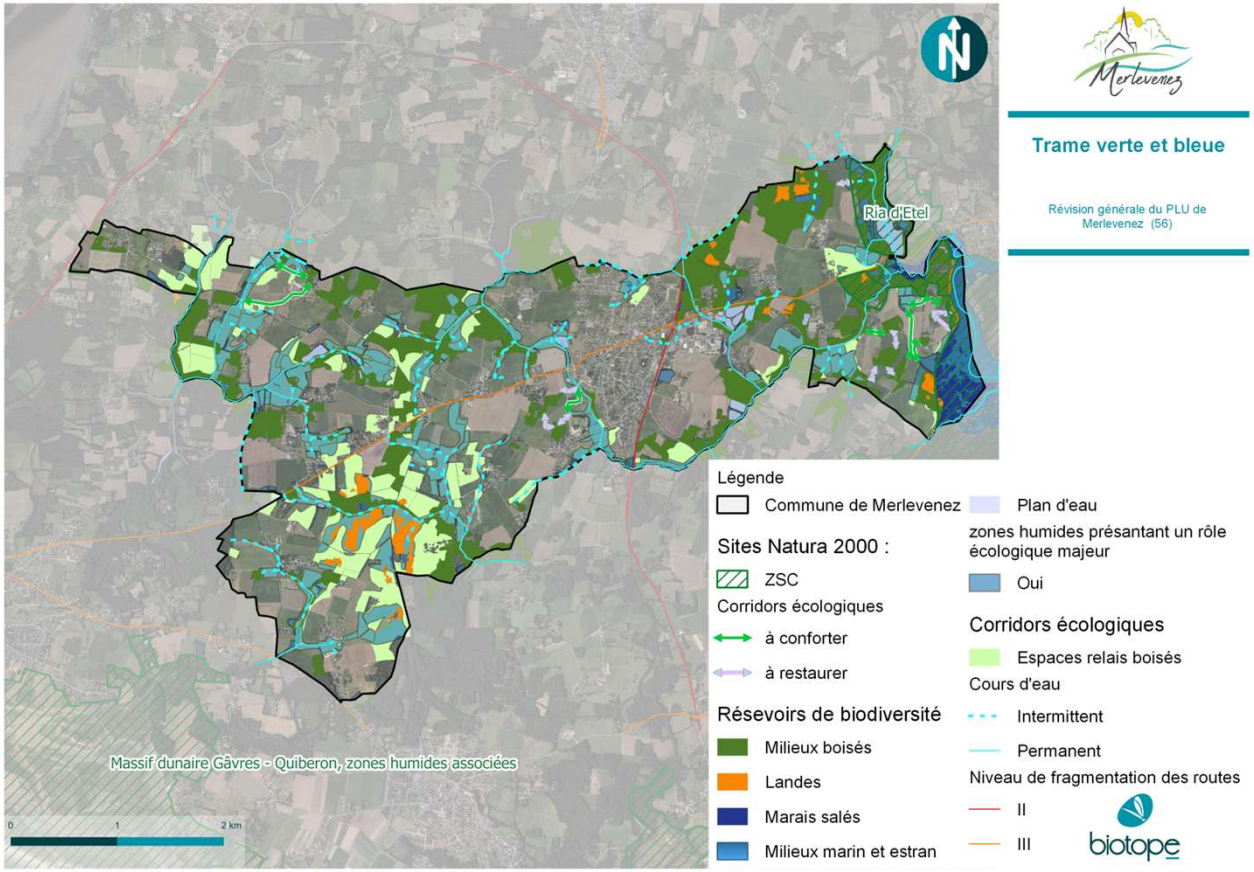
III. Préserver et valoriser la biodiversité et le patrimoine sous toutes ses formes : naturel, paysager et bâti

III. Préserver et valoriser la biodiversité et le patrimoine sous toutes ses formes : naturel, paysager et bâti

- Protéger la biodiversité, préserver et restaurer la trame verte et bleue

Objectifs :

- Protéger et connaitre les éléments supports de la trame verte et bleue et la biodiversité
- Identifier les ruptures et discontinuités de la trame verte et bleue, et dans la mesure du possible les restaurer
- Opter pour une politique active d'acquisition foncière des espaces naturels, seule à même de garantir durablement leur préservation / leur intégrité
- Protéger la nature en ville et y développer de nouveaux supports de biodiversité
- Adopter des pratiques vertueuses dans les projets de construction et d'aménagement.
- Valoriser l'identité rurale de la commune en protégeant ses espaces naturels, agricoles et forestiers



III. Préserver et valoriser la biodiversité et le patrimoine sous toutes ses formes : naturel, paysager et bâti

- Valoriser le patrimoine bâti, permettre son évolution et lui conférer des usages pour garantir sa pérennité

Objectifs :

- Identifier et protéger le petit patrimoine
- Identifier et protéger le patrimoine bâti
- Permettre sous condition le changement de destination des bâtiments patrimoniaux
- Promouvoir la qualité architecturale et des principes respectueux tant en rénovation qu'en construction neuve



III. Préserver et valoriser la biodiversité et le patrimoine sous toutes ses formes : naturel, paysager et bâti

- Protéger strictement les espaces remarquables du littoral et les paysages de fond de ria

Objectifs :

- Recourir à un zonage adapté de protection de ces espaces
- Valoriser ces espaces au travers d'itinéraires de découverte, en interconnexion avec les communes riveraines de Nostang et de Sainte-Hélène





III. Préserver et valoriser la biodiversité et le patrimoine sous toutes ses formes : naturel, paysager et bâti

- Permettre un développement protecteur de la ressource en eau

Objectifs :

- Protéger la ressource en eau, support de multiples usages : eau conchylicole, eau de baignade, eau potable, irrigation
- Limiter l'imperméabilisation pour réduire les pollutions, et privilégier l'infiltration
- Développer prioritairement les secteurs raccordés à l'assainissement collectif
- Poursuivre en lien avec le SPANC la résorption des assainissements non collectifs défectueux

IV. Accélérer la transition énergétique et faire de Merlevenez un territoire résilient au changement climatique

IV. Préserver et valoriser la biodiversité et le patrimoine sous toutes ses formes : naturel, paysager et bâti

- Faciliter la production d'énergies renouvelables et limiter les consommations énergétiques

Objectifs :

- Développer la production photovoltaïque sur les équipements publics
- Faciliter l'installation de panneaux solaires en toiture des constructions à usage d'habitation
- Faciliter la rénovation énergétique en levant les freins règlementaires
- Développer les formes urbaines denses et compactes, propices à la réduction des consommations énergétiques par le bâti et les transports
- Mobiliser les SIS à des fins d'installations photovoltaïques
- Diversifier les outils de productions énergétiques sur le territoire (panneaux, méthanisation) et les énergies : électricité solaire, eau chaude solaire, biogaz.



IV. Préserver et valoriser la biodiversité et le patrimoine sous toutes ses formes : naturel, paysager et bâti

- Développer l'intermodalité et les modes de transports alternatifs à l'usage individuel de la voiture

Objectifs :

- Développer le covoiturage et implanter de nouvelles aires
- Développer le maillage d'itinéraires doux en centralité
- Dans le prolongement du plan de mobilité simplifié :
  - Améliorer la connexion cycle avec les communes riveraines,
  - Rendre plus performante et accessible l'offre de transports en communs du territoire







PRIORISATION DES ITINÉRAIRES

3 niveaux de priorité

- ✓ Court-terme
- ✓ Moyen-terme
- ✓ Long-terme

Une priorité définie en fonction du potentiel de report modal sur les itinéraires

Kilomètres de linéaire à aménager selon le niveau de priorité



IV. Préserver et valoriser la biodiversité et le patrimoine sous toutes ses formes : naturel, paysager et bâti

- Concourir à la réduction des émissions de CO2 par tous moyens (décarboner les transports, la construction, l'économie)

Objectifs :

- Encourager les modes doux (piétons, cyclistes)
- Développer l'emploi local pour réduire les migrations pendulaires
- Faciliter les circuits courts, la vente directe
- Privilégier les constructions recourant aux matériaux biosourcés





IV. Préserver et valoriser la biodiversité et le patrimoine sous toutes ses formes : naturel, paysager et bâti

- Anticiper les risques naturels dans la mise en œuvre des projets et l'accueil de population

Objectifs :

- Intégrer les risques connus et prévisibles dans la conception des projets d'aménagements et l'identification des zones constructibles : risque de submersion marine, d'érosion du trait de côte, de feu d'espaces naturels, risque radon
- Anticiper les épisodes futurs de canicule en privilégiant un meilleur confort thermique de la ville en été grâce à des solutions fondées sur la nature : plus d'aménagements végétalisés, moins d'aménagements minéraux, …



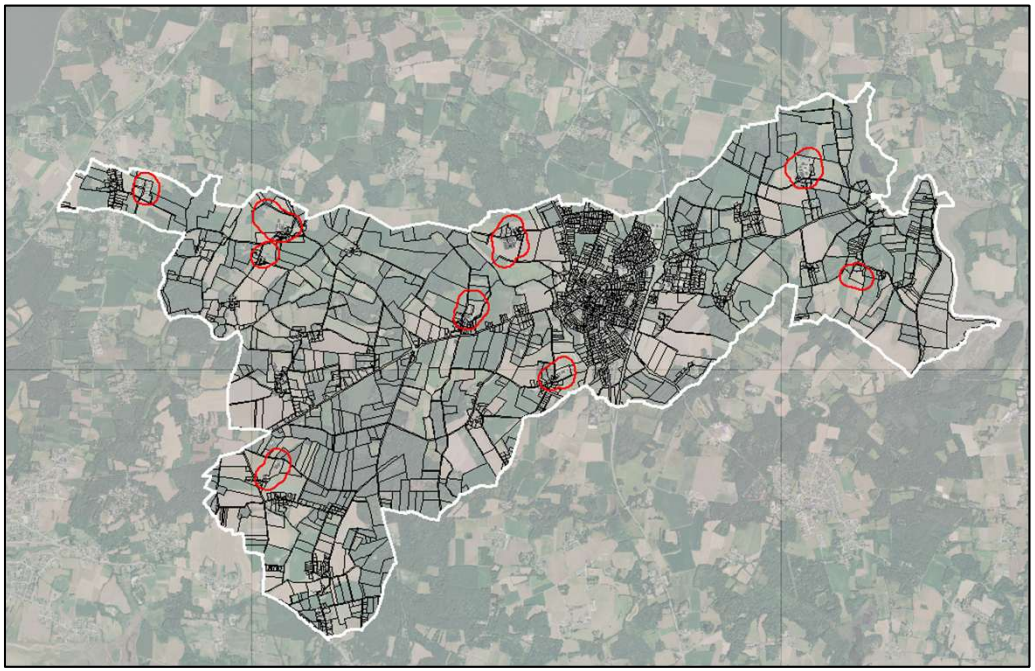


IV. Préserver et valoriser la biodiversité et le patrimoine sous toutes ses formes : naturel, paysager et bâti

- Limiter l'exposition des populations aux nuisances

Objectifs :

- En évitant d'urbaniser de nouveaux quartiers dans les secteurs exposés aux nuisances sonores
- En identifiant et respectant scrupuleusement les périmètres sanitaires.



Carte de synthèse du Projet d'Aménagement et de Développement Durables - **P.A.D.D.**

Légende :

- Agglomération du centre-ville à densifier en limitant la consommation d'ENAF
- Zones d'activités à conforter
- Noyaux bâtis autorisant uniquement les extensions bâtimentaires limitées et les changements de destination sous conditions
- Centralité mixte et fonctionnelle à renforcer
- Liaisons douces et/ou en transports collectifs vers les communes voisines à renforcer
- Itinéraires cyclables à aménager en priorité
- Pratique du covoiturage à développer
- Zones humides inventoriées dont l'alimentation en eau doit être préservée
- Bois à préserver
- Cours d'eau
- Espaces à dominante naturelle
- Espaces à dominante agricole
- Sièges d'exploitation agricoles dont les capacités de développement doivent être préservées
- STECAL visant à permettre l'extension bâtimentaire des activités isolées

