

DÉPARTEMENT DES COTES D'ARMOR

COMMUNE DE MEGRIT

Modification du n°3 du Plan Local d'Urbanisme

2. Rapport de présentation

PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) APPROUVÉ LE 09 DÉCEMBRE 2004

RÉVISIONS SIMPLIFIÉES ET MODIFICATION N°1 APPROUVÉES LE 07 SEPTEMBRE 2007

RÉVISION SIMPLIFIÉE ET MODIFICATION N°2 APPROUVÉES LE 25 JUIN 2010

MODIFICATION N°3 DU PLU APPROUVÉE LE 15 JUIN 2015



AGENCE DE ST-JACQUES DE LA LANDE
123 rue du Temple de Blosne
35 136 Saint-Jacques de la Lande
Tél : 02 99 30 12 12 Fax : 02 99 30 40 22

SOMMAIRE

1. PREAMBULE.....	3
2. SITUATION GEOGRAPHIQUE ET INSTITUTIONNELLE.....	4
3. LE CADRE REGLEMENTAIRE	5
3.1 SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCoT)	5
3.2 PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT	6
3.3 PLAN LOCAL D'URBANISME	6
3.4 SDAGE / SAGE	9
4. ETUDE DE DISPONIBILITE FONCIERE DES ESPACES URBANISES DU BOURG.....	10
5. LE CONTEXTE DEMOGRAPHIQUE COMMUNAL	12
5.1 EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE	12
5.2 EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS.....	12
5.3 OBJECTIFS COMMUNAUX.....	14
6. LE SITE D'ETUDE ET SON ENVIRONNEMENT URBAIN, PAYSAGER ET NATUREL.....	15
6.1 SITUATION	15
6.2 DIAGNOSTIC FONCIER	16
6.3 OCCUPATION DU SOL ET USAGES.....	17
6.4 DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL	19
6.5 ENVIRONNEMENT URBAIN ET PAYSAGER.....	22
6.6 LA DESSERTE ROUTIERE	25
6.7 LA DESSERTE PAR LES RESEAUX	26
7. LE PROJET D'AMENAGEMENT.....	30
7.1 JUSTIFICATION DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION.....	30
7.2 LES ENJEUX ET OBJECTIFS D'AMENAGEMENT	30
7.3 L'ADAPTATION DE LA DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	32
8. MODIFICATIONS DU PLU.....	35
8.1 MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE	35
8.2 MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT	36
8.3 MODIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) ..	45
9. JUSTIFICATIONS ET IMPACTS.....	47
9.1 ENVIRONNEMENT	47
9.2 PAYSAGES	47
9.3 AGRICULTURE	47

1. Préambule

La Commune de Mégrit souhaite permettre la création progressive d'un nouveau quartier essentiellement dédié à l'habitat, à proximité immédiate du centre-bourg, sur le secteur des Clos (2,97 hectares).

Ce projet nécessite l'ouverture à l'urbanisation de la zone à urbaniser 2AU correspondante, en faisant évoluer son classement vers une zone 1AU.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) fait ainsi l'objet d'une procédure de modification, conformément à l'article L.123-13-1 du Code de l'Urbanisme, modifié par la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 et ci-après reproduit.

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L. 123-13, le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, la commune envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L.123-6, du maire qui établit le projet de modification et le notifie au préfet et personnes publiques associées mentionnées aux I et III de l'article L.121-4 avant l'ouverture de l'enquête publique ou, lorsqu'il est fait application des dispositions de l'article L. 123-13-3, avant la mise à disposition du public du projet.

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.»

Le dossier de modification comprend le présent rapport de présentation, les pièces du PLU modifiées (règlement écrit et graphique, orientations d'aménagement et de programmation) ainsi que les pièces administratives (délibération du conseil municipal).

Le projet de modification est notifié au Préfet et aux personnes publiques associées mentionnées à l'article L.121-4 du Code de l'Urbanisme, puis est soumis à enquête publique, réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'Environnement.

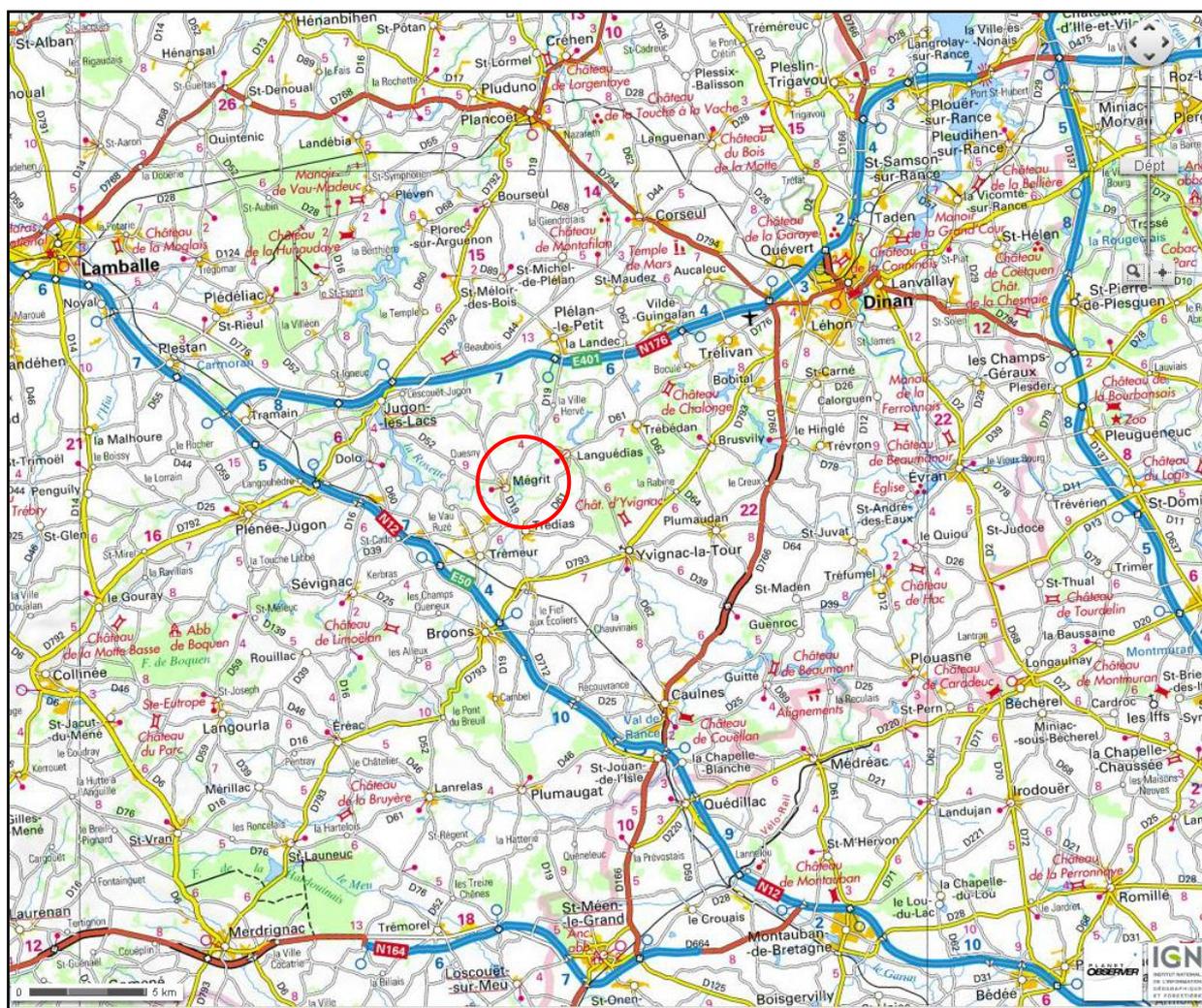
2. Situation géographique et institutionnelle

La Commune de Mégrit (22270) présente une superficie de 20,6 km² et est située dans la partie sud/est du Département des Côtes d'Armor.

Elle est limitrophe des Communes de Jugon-les-Lacs à l'ouest, Sévignac au sud/ouest, Trémeur au Sud, Trédias au sud/est, Languédias à l'est, Plélan-le-Petit au nord/est et Saint-Méloir-des-Bois au nord.

Le bourg de Mégrit est notamment traversé par les routes départementales RD19, reliant Saint-Cast-le-Guido à Saint-Méen-le-Grand et RD52, reliant Mégrit à Erquy.

Situation géographique de la commune (source : Géoportail, IGN)



Mégrit fait partie de la Communauté de Communes du Pays de Dugesclin, regroupant les autres Communes de Broons, Eréas, Lanrelas, Rouillac, Sévignac, Trédias, Trémeur et Yvignac-la-Tour.

3. Le cadre règlementaire

3.1 Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

La Commune de Mégrit est incluse dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Dinan, approuvé le 20 février 2014. Le SCoT regroupe Dinan Communauté et les Communautés de Communes Arguenon Hunaudaye, du Pays de Caulnes, du Pays de Duguesclin, du Pays de Matignon, Plancoët Plélan et Rance Frémur, soit 80 communes au total.

Périmètre du SCoT du Pays de Dinan (source : extrait du tome 2 du rapport de présentation, page 6)



Le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Mégrit doit être compatible avec le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT du Pays de Dinan (article L.122-1-15 du Code de l'Urbanisme).

Doivent notamment être respectées dans ce rapport de compatibilité les prescriptions suivantes :

- Les documents d'urbanisme locaux doivent démontrer la capacité des équipements publics à assurer l'accueil démographique projeté
- Une densité minimale nette¹ définie par famille de communes, soit 15 logements/hectares pour les communes du « maillage communal », dont fait partie Mégrit
- Un taux minimal de logements sociaux de 10% pour les communes du « maillage communal » dont la population dépassera ou approchera les 1000 habitants à l'horizon du SCoT (2032)
- Les orientations d'aménagement relatives aux zones à urbaniser à vocation d'habitat doivent justifier d'une recherche de mixité dans l'offre de logements (proportion entre accession/location, social/ non conventionné, taille des logements)
- L'offre de logements doit proposer des unités adaptées aux personnes âgées et à mobilité réduite
- Prioriser la localisation des extensions urbaines autour des bourgs, avant de chercher à étendre les villages « pôles d'attraction »
- Le positionnement des zones à urbaniser à vocation d'habitat doit respecter les dispositions suivantes :
 - o Localisation en extension du tissu urbain existant (bourgs ou villages pôle d'attraction)
 - o Ne doit pas affecter l'économie agricole par l'enclavement d'exploitations agricoles, par le morcellement significatif du foncier agricole ou par la mise en péril d'une exploitation agricole en activité
 - o Ne doit pas créer de dents creuses
- Le développement d'un réseau de voies douces urbaines permettant un accès aux pôles d'équipements et de services principaux de chaque territoire communal
- Les communes ayant un projet de développement urbain devront démontrer leurs capacités communales de traitement des eaux usées nouvelles induites par cet accroissement de population ; en cas d'insuffisance, la capacité de traitement devra évoluer préalablement à la mise en œuvre du projet de développement

3.2 Programme Local de l'Habitat

La Communauté de Communes du Pays de Dugesclin possède la compétence « Programme Local de l'Habitat » (PLH). Aucun PLH approuvé n'existe actuellement.

3.3 Plan Local d'Urbanisme

La Commune de Mégrit dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), approuvé le 09 décembre 2004 et qui a fait l'objet de révisions simplifiées et de modifications le 07 septembre 2007 et le 25 juin 2010.

3.3.1 Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit le projet communal : « accompagner le développement que connaît la commune, tout en veillant à préserver son territoire et son identité ».

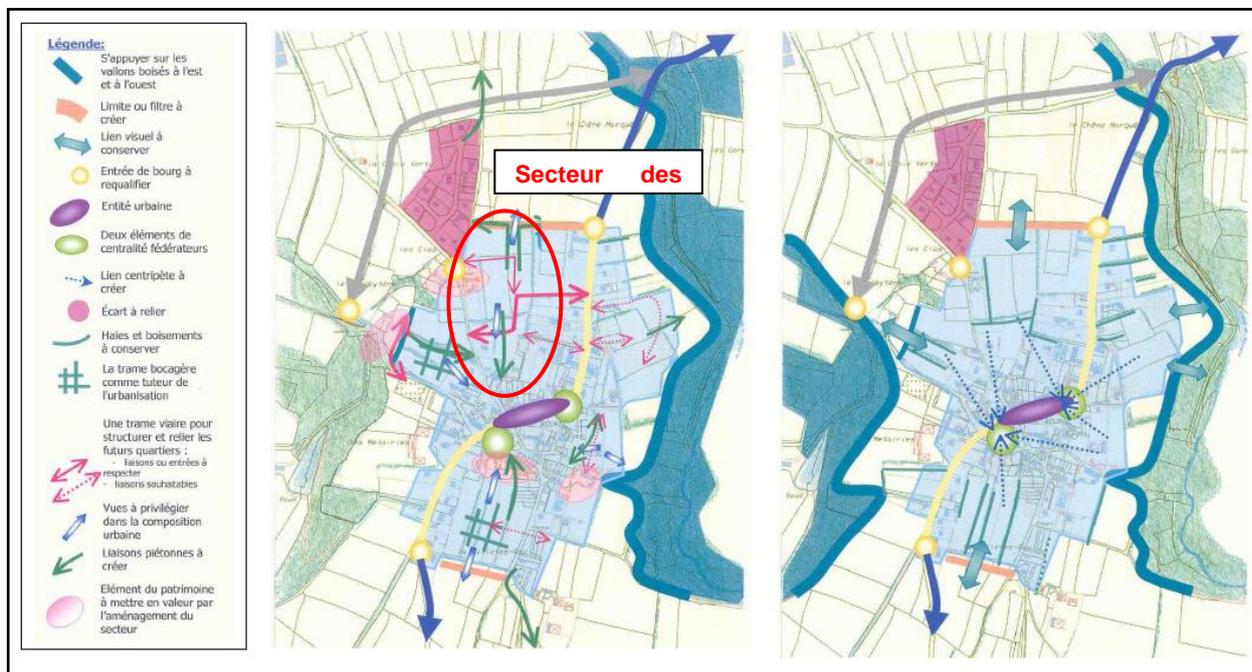
Ce projet est décliné autour des axes suivants :

- Un développement urbain maîtrisé (valoriser le centre-bourg en identifiant des limites à son extension)

¹ Densité ne comprenant pas le foncier voué aux équipements nécessaires à l'aménagement de la zone (voirie, réseaux, rétention pluviale, etc.) qui pourra mobiliser, à maxima, 20% de la superficie du besoin foncier en extension

- La diversification de l'offre en logements
- La sécurisation et la valorisation des abords des RD19 et RD52 aux entrées du bourg, et l'aménagement de la traversée du bourg
- La création d'une voie de contournement
- Le développement mesuré de la capacité des équipements publics
- La pérennisation des activités agricoles
- La valorisation des patrimoines bâtis, naturels et paysagers
- Favoriser l'émergence d'un tourisme vert

Schéma de synthèse du PADD (source : PLU)



L'urbanisation projetée du secteur des Clos ne remet pas en cause l'économie générale du PADD, et s'inscrit dans le cadre du développement maîtrisé du centre-bourg, notamment fondé sur les principes suivants :

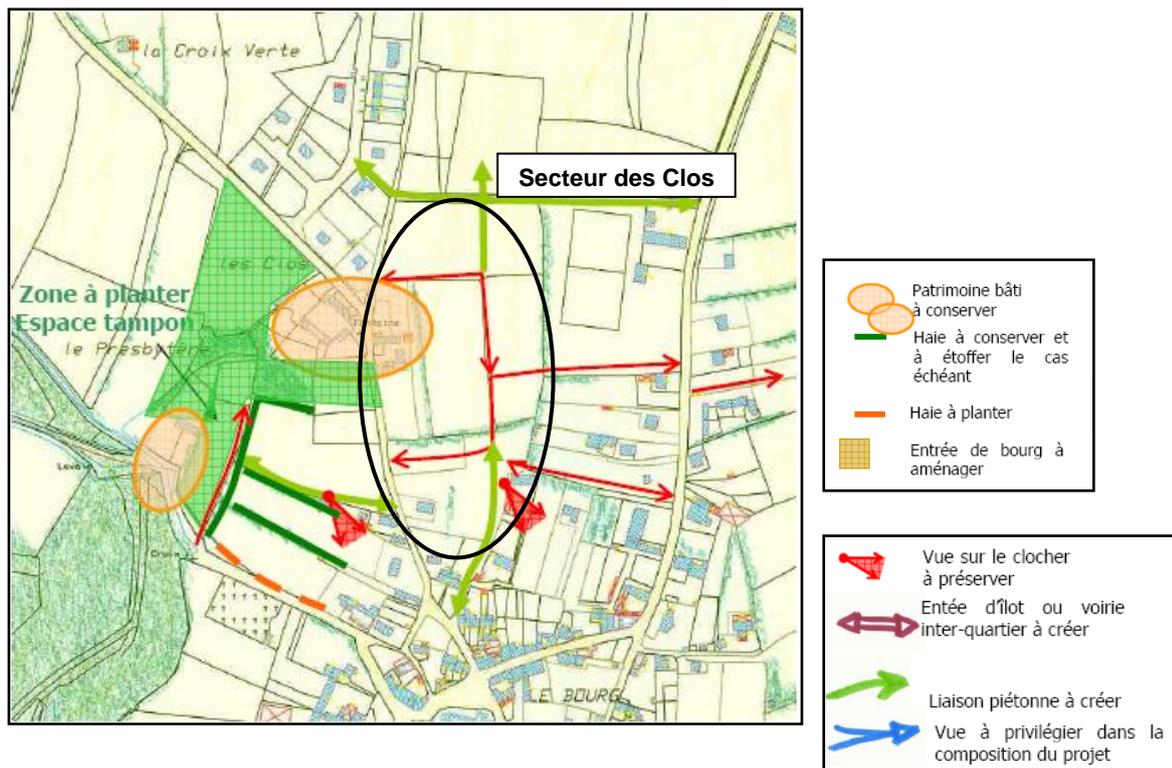
- Substituer une logique d'urbanisation en épaisseur à partir de l'existant à une logique d'urbanisation linéaire ou de mitage
- Urbaniser dans une logique centripète en favorisant les liens visuels et les cheminements en direction du centre
- Organiser le tissu urbain autour d'une trame viaire et piétonne au sein de laquelle s'inséreront les opérations d'aménagement
- Préserver les liens visuels et piétons entre le bourg et les paysages champêtres

3.3.2 Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le Secteur des Clos fait l'objet d'orientations d'aménagement dans le PLU actuellement opposable, principalement axées sur les notions d'intégration urbaine et paysagère :

- Conservation et renforcement de la trame bocagère
- Lien entre le centre-bourg historique et le manoir des Clos et le lotissement de la Croix Verte
- Cohérence des accès avec le réseau viaire existant et projeté
- Préservation des perspectives sur le centre-bourg et le clocher

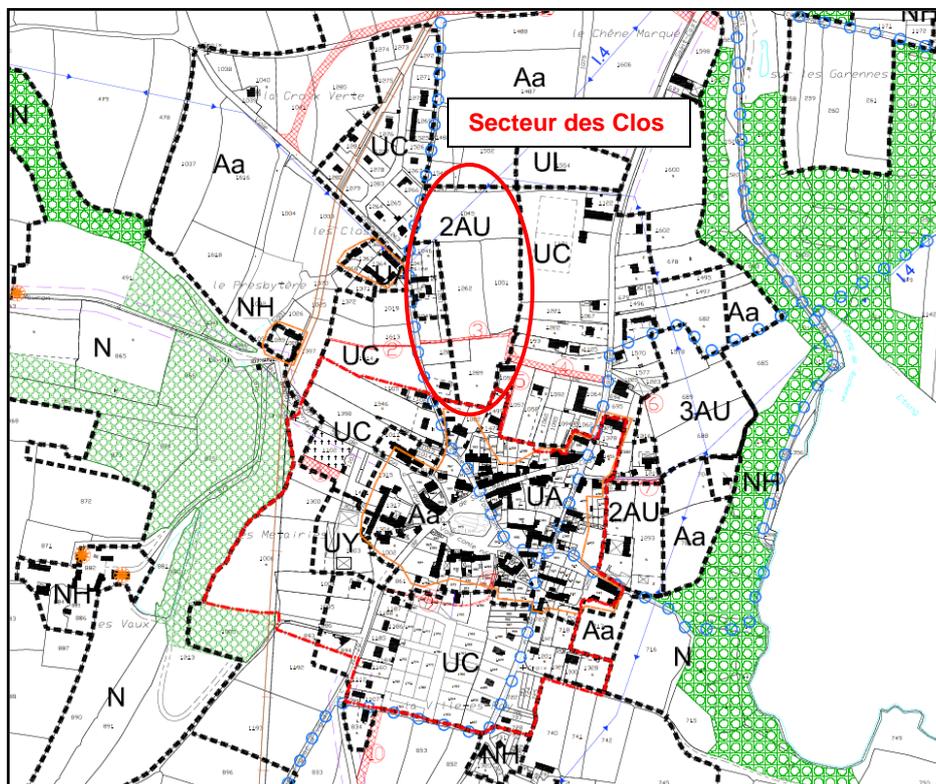
Schéma de principe des orientations d'aménagement – secteur des Clos (source : PLU)



3.3.3 Règlement

Le secteur des Clos est actuellement classé en zone à urbaniser 2AU, définie par le règlement comme destinée à être ouverte à l'urbanisation à moyen terme. « Dans le cas d'une ouverture à l'urbanisation, la réflexion préalable d'aménagement définira et prendra impérativement en compte les contraintes de desserte, d'équipement et de fonctionnement ultérieur du surplus du secteur qui demeure dans l'immédiat non urbanisable » (règlement du PLU, page 44).

Extrait du règlement graphique du PLU actuellement opposable – le bourg (source : PLU)



3.4 SDAGE / SAGE

3.4.1 SDAGE Loire-Bretagne

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) impose la recréation ou la restauration de zones humides équivalentes sur le même bassin versant, ou une compensation à hauteur de 200% de la surface supprimée sans alternative avérée si la compensation est réalisée dans un autre bassin versant.

« 8B-2. Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir, dans le même bassin versant, la recréation ou la restauration de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité.

A défaut, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200 % de la surface supprimée. La gestion et l'entretien de ces zones humides doivent être garantis à long terme. »

Dans toutes les exceptions suivantes, des mesures compensatoires sont mises en place conformément à la disposition 8B-2 du SDAGE et suivant les modalités prévues à la disposition QM-10 du PAGD, après avoir épuisé l'ensemble des scénarios permettant un évitement ou une limitation de la destruction des zones humides.

Un diagnostic au cas par cas des projets soumis aux exceptions précédentes et de leur impact sur les zones humides est possible. Il est réalisé dans les conditions prévues à la disposition QM-6 du PAGD. »

3.4.2 SAGE Arguenon – baie de la Fresnaye

La Commune de Mégrit est comprise dans le périmètre du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Arguenon – Baie de la Fresnaye, approuvé par arrêté préfectoral le 15 avril 2014.

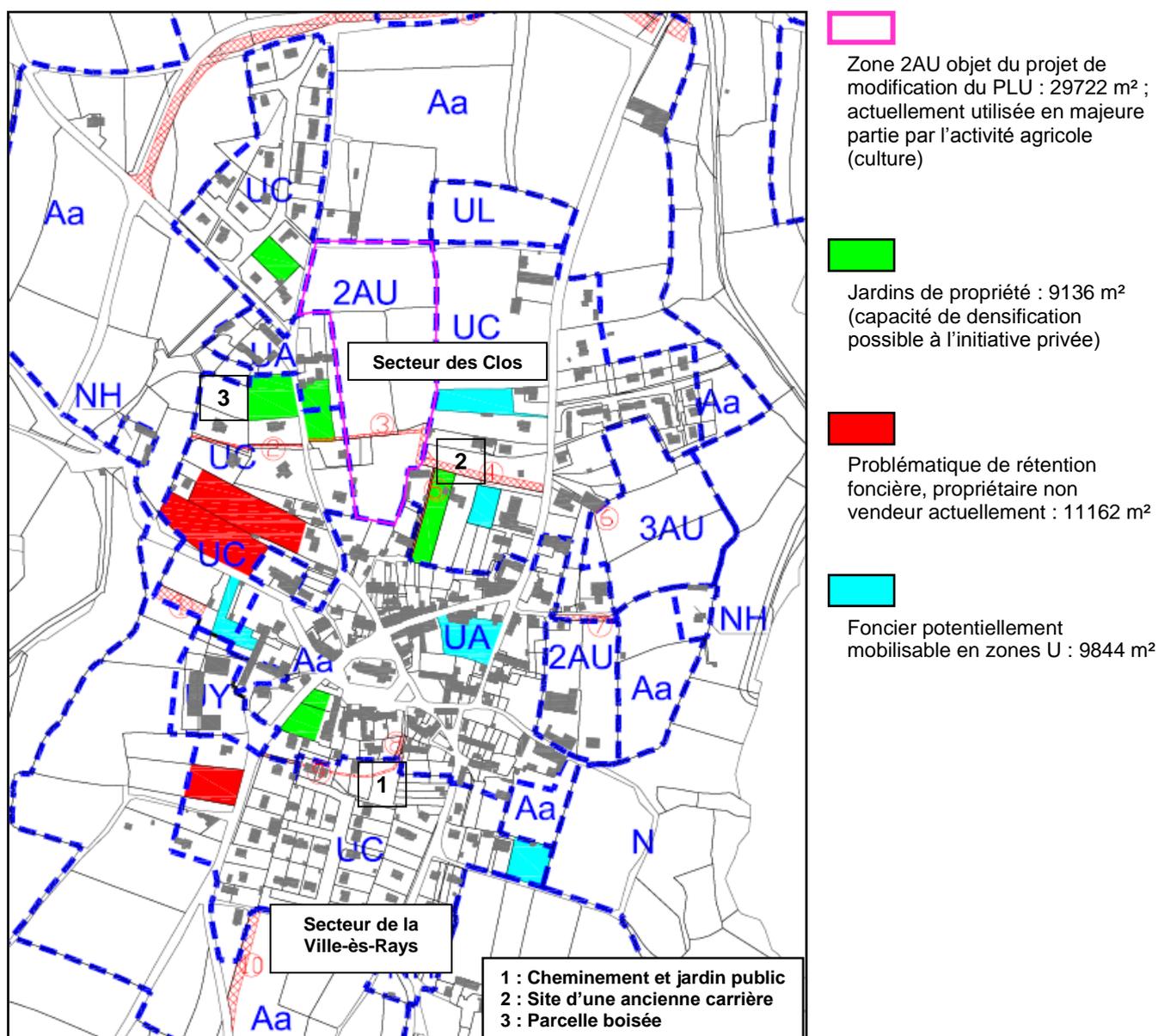
Le PLU de Mégrit doit être compatible, par l'intermédiaire du SCoT du Pays de Dinan, avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le SDAGE Loire-Bretagne, ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par le SAGE Arguenon – baie de la Fresnaye (article L.111-1-1 du Code de l'Urbanisme).

Conformément à l'article L.212-5-2 du Code de l'Environnement, « lorsque le schéma a été approuvé et publié, le règlement et ses documents cartographiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de toute installation, ouvrage, travaux ou activité mentionnés à l'article L.214-2. Les décisions applicables dans le périmètre défini par le schéma prises dans le domaine de l'eau par les autorités administratives doivent être compatibles ou rendues compatibles avec le plan d'aménagement et de gestion durable de la ressource en eau dans les conditions et les délais qu'il précise ».

4. Etude de disponibilité foncière des espaces urbanisés du bourg

« Lorsque le projet de modification [du PLU] porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones » (article L.123-13-1 du Code de l'Urbanisme).

Synthèse des disponibilités foncières en zones urbaines (source : commune, bureau d'études Quarta)



Suite à l'urbanisation récente du secteur de la Ville-ès-Rays (actuellement classé en zone UC), la commune de Mégrit ne dispose plus d'aucune zone à urbaniser 1AU. Le projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du secteur des Clos répond aux enjeux de planification à moyen terme et de maîtrise par la commune du développement du centre-bourg, en proposant une offre de logements à proximité immédiate des commerces et équipements structurants.

L'analyse des capacités d'urbanisation inexploitées dans les zones déjà urbanisées fait apparaître un foncier potentiellement mobilisable de près de 1 hectare, disséminé sur plusieurs sites. Ainsi, les 9 844 m² de foncier libres sont répartis en 6 zones avec des propriétaires différents, ne laissant la possibilité que de 2 à 3 constructions par site au gré des initiatives privées.

Un phénomène de rétention foncière est constaté, immobilisant des terrains classés en zone urbaine. Plusieurs terrains libres, correspondant à de grands jardins intégrés à des unités foncières plus larges, sont par ailleurs identifiés, mais dont la mobilisation reste dépendante de l'initiative privée.

Ainsi, les capacités des zones urbanisées à accueillir un projet urbain s'avèrent limitées et ponctuelles. Elles permettraient au total la réalisation de 10 à 15 logements, ce qui correspond à une période de 2 à 3 années de réponse aux besoins en logements, au regard du rythme de production projeté dans le PLU (voir PADD, page 19).

Le potentiel foncier identifié dans les zones urbanisées ne permet pas d'envisager une opération d'aménagement d'ensemble en cohérence avec les objectifs de développement du projet communal.

Compte tenu de cette situation, l'ouverture à l'urbanisation d'une nouvelle zone est la seule possibilité pour la commune d'avoir une action diversifiée et planifiée en matière d'urbanisme.

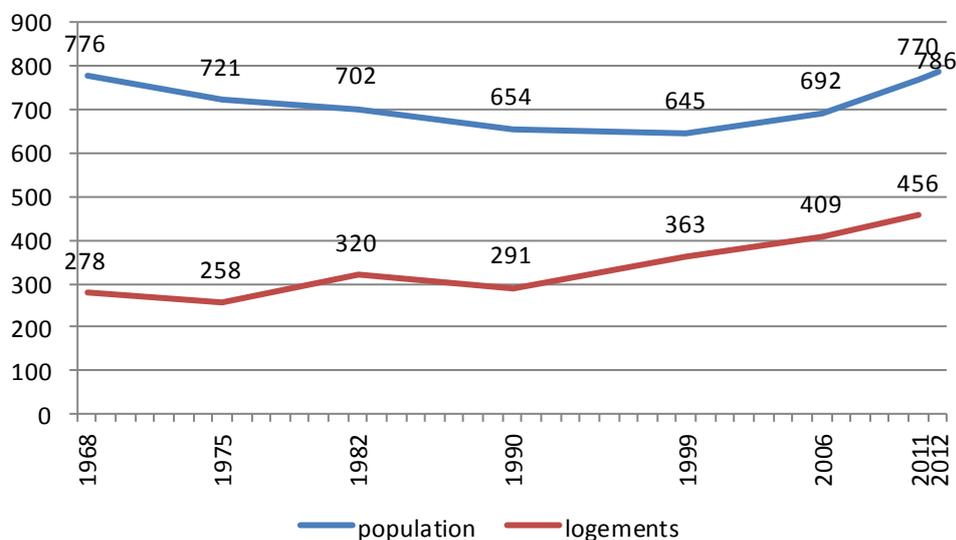
5. Le contexte démographique communal

5.1 Evolution démographique

La commune de Mégrit compte 786 habitants en 2012, selon les derniers chiffres INSEE parus en 2015.

Evolution de la population et du parc de logements

Source : INSEE



Evolution du taux de croissance annuel moyen et des soldes naturels et migratoires

Source : INSEE

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2006	2006 à 2011
Variation annuelle moyenne de la population en %	-1.0	-0.4	-0.9	-0.2	+1.0	+2.2
due au solde naturel en %	+0.2	-0.6	-0.7	-0.8	+0.5	+0.7
due au solde apparent des entrées sorties en %	-1.2	+0.2	-0.2	+0.6	+0.5	+1.5

Alors que la population était en baisse depuis 1975, la commune a renoué avec la croissance démographique à partir de 1999. Ainsi, de 1999 à 2006, la croissance moyenne atteint 1 % par an, puis s'accélère de 2006 à 2011 pour atteindre 2,2 % par an. Cette croissance est liée à la fois à l'augmentation du solde migratoire ainsi qu'à celle du solde naturel qui était négatif de 1975 à 1999.

5.2 Evolution du parc de logements

- **Evolution du parc de logements**

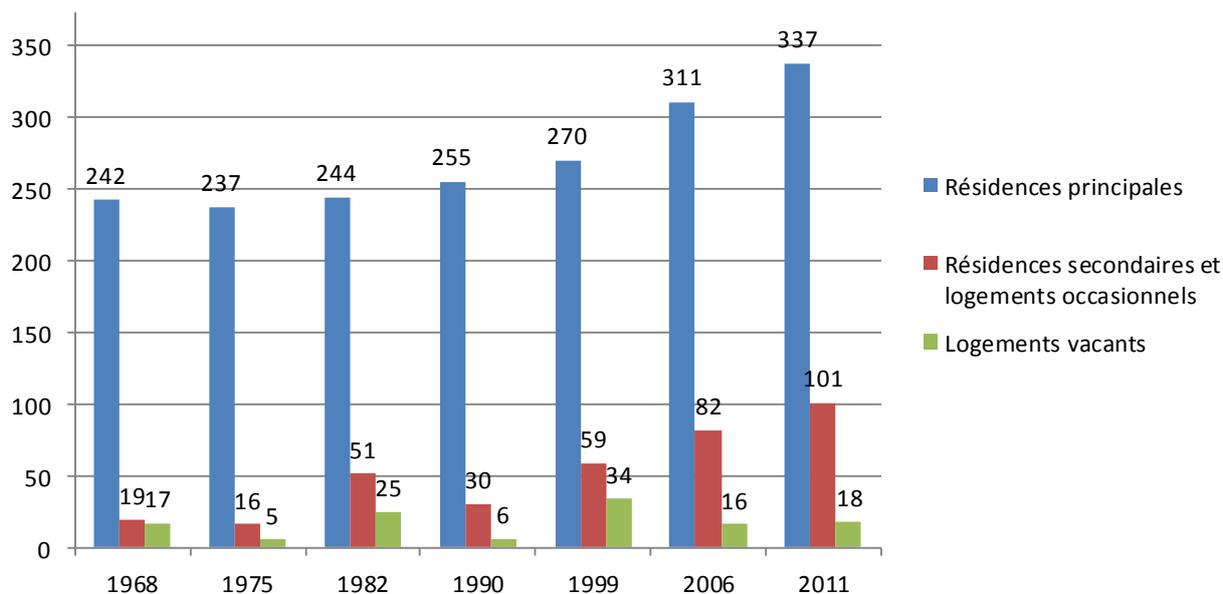
Après plusieurs périodes de diminution de 1968 à 1990, le parc de logements est en hausse régulière depuis 1990.

La faible part de logements vacants (4 % du parc de logements) traduit une certaine pression foncière.

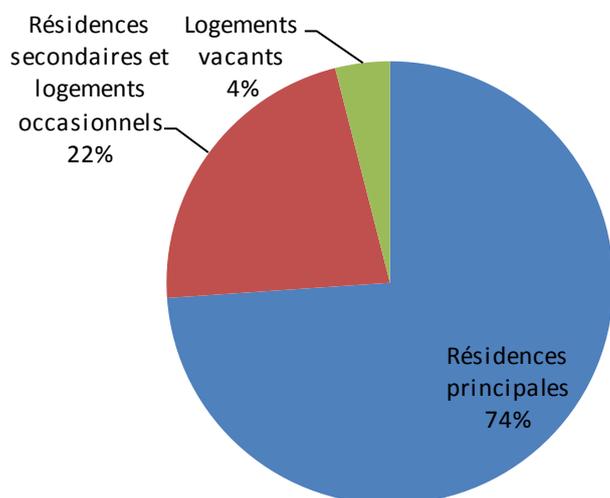
Par ailleurs, le nombre de résidences secondaires a augmenté au fil des années.

Evolution du parc de logements

Source : INSEE

**Répartition du parc de logements en 2011**

Source : INSEE



- **La construction neuve**

Depuis 1995, la commune de Mégrit a réalisé plusieurs programmes ayant mené à une augmentation de la population :

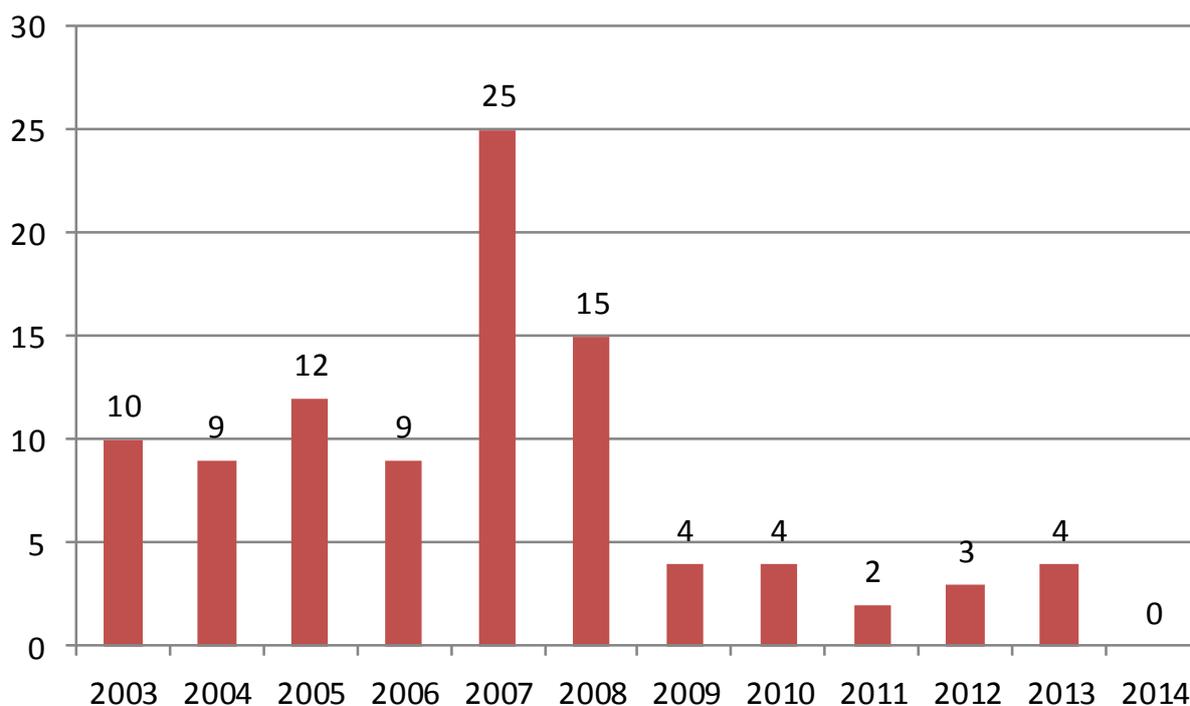
- Vente au franc symbolique des 4 derniers lots du lotissement la croix Verte en 2000
- Création de 4 pavillons sociaux (T3 et T4) au lotissement de La Croix Verte en 1997
- Réhabilitation de 3 logements (T 5 et T3) dans le centre bourg - rue des Granitiers en 1998
- Réhabilitation de 4 logements (Studio et T3) dans le centre bourg – rue des Clos- en 2010
- Création de 10 pavillons accessibles aux personnes à mobilité réduite – résidence La Vallée en 1998
- Création de lotissements dans le bourg : 8 pavillons rue de la Ville es Rays en 2006, 7 pavillons résidences La Vallée en 2006 et 2012, 18 pavillons résidence Les Perrières en 2007.

- Ouverture à l'urbanisation de parcelles situées dans quelques hameaux (dents creuses) en 2004 (9 maisons)
- Réhabilitation d'un ancien café pour la création d'une boulangerie / multiservices en 1996, dont le bail commercial vient d'être reconduit.
- Construction d'un bâtiment pour la création d'une épicerie / dépôt de gaz, journaux en 2002
- Création d'un cyberspace en 2001
- Ouverture d'une médiathèque en 2007 (antenne de la médiathèque intercommunale de Broons).

Le nombre de permis de construire pour la construction d'une maison individuelle ou pour la réhabilitation complète d'une ancienne maison depuis 2003 se répartit comme suit :

Evolution du nombre de permis de construire (construction neuve ou réhabilitation de logement)

Source : commune et Ministère (syntadel)



Ainsi, 97 permis de construire ont été autorisés sur la commune en 12 ans, soit 8 logements par an.

5.3 Objectifs communaux

La commune a souhaité répondre à plusieurs offres en matière d'habitation. Dans ce cadre, elle envisage deux axes principaux :

- la redynamisation du centre bourg avec pour objectif la réhabilitation d'anciennes maisons
- la création d'un lotissement par plusieurs phases dans le secteur des Clos (objet de la modification du PLU).

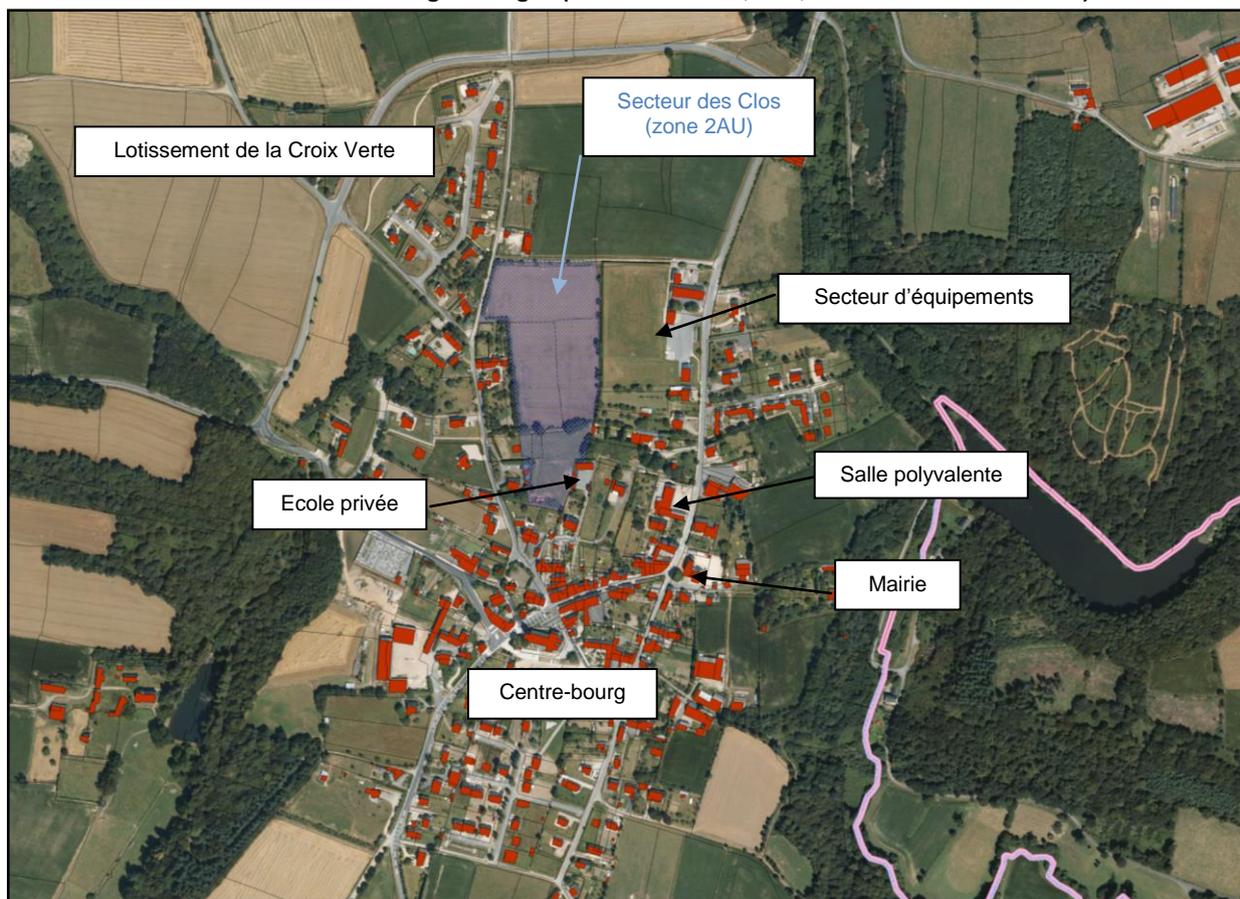
Le rythme croissance démographique et de construction a été un peu plus rapide que les objectifs inscrits au PADD du PLU approuvé en 2004 (objectif de croissance de 1 % par an et de production de 5 logements par an). Néanmoins, seules les zones 1AU ont été urbanisées à ce jour, les zones AU non ouvertes à l'urbanisation (2AU et 3AU) n'ayant pas été consommées. Ainsi, la commune a permis la création d'une offre diversifiée de logements en réhabilitation, en densification, en renouvellement et en extension urbaine.

6. Le site d'étude et son environnement urbain, paysager et naturel

6.1 Situation

Le site d'étude correspond à la zone 2AU du secteur des Clos. Il est situé au nord du centre-bourg historique, entre le lotissement de la Croix Verte au nord/ouest et le secteur d'équipements à l'est, regroupant l'école publique, le plateau sportif (stade Emile Poilvé et « city stade »), un point d'apport volontaire et une supérette. La distance la plus grande entre la mairie et le point le plus éloigné du secteur des Clos, par la route et/ou le réseau de cheminement piéton, s'élève à 600 mètres.

Le secteur des Clos au sein du bourg de Mégrit (source : DGFIP, IGN, bureau d'études Quarta)

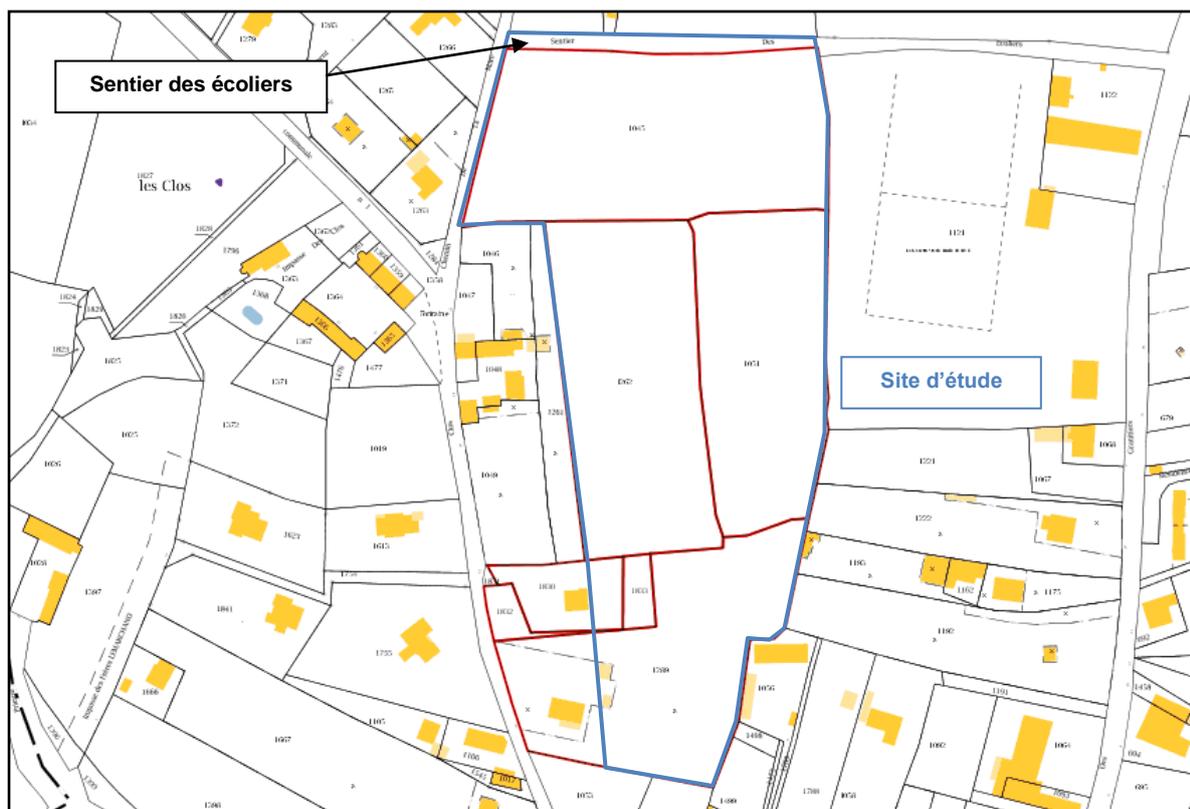


6.2 Diagnostic foncier

Le site d'étude correspond à un vaste cœur d'îlot présentant un caractère agricole et naturel. L'un des enjeux du développement de ce secteur renvoie au principe, exposé dans le PADD, de privilégier une urbanisation en profondeur à partir de l'existant, moins consommatrice de foncier et d'équipements (voirie et réseaux divers).

Il est composé des parcelles cadastrées C1045 (9120 m²), C1051 (6020 m²), C1262 (7169 m²), C1833 (364 m²), des parties de parcelles cadastrées C1289 (environ 5470 m² sur 6928 m²), C1830 (environ 400 m² sur 1268 m²), C1832 (environ 5 m² sur 353 m²) ainsi que d'une partie du chemin piétonnier « le sentier des écoliers » (domaine public communal) au nord de la zone. La superficie totale du site d'étude est de 29722 mètres carrés.

Les parcelles du site d'étude (source : cadastre.gouv.fr)



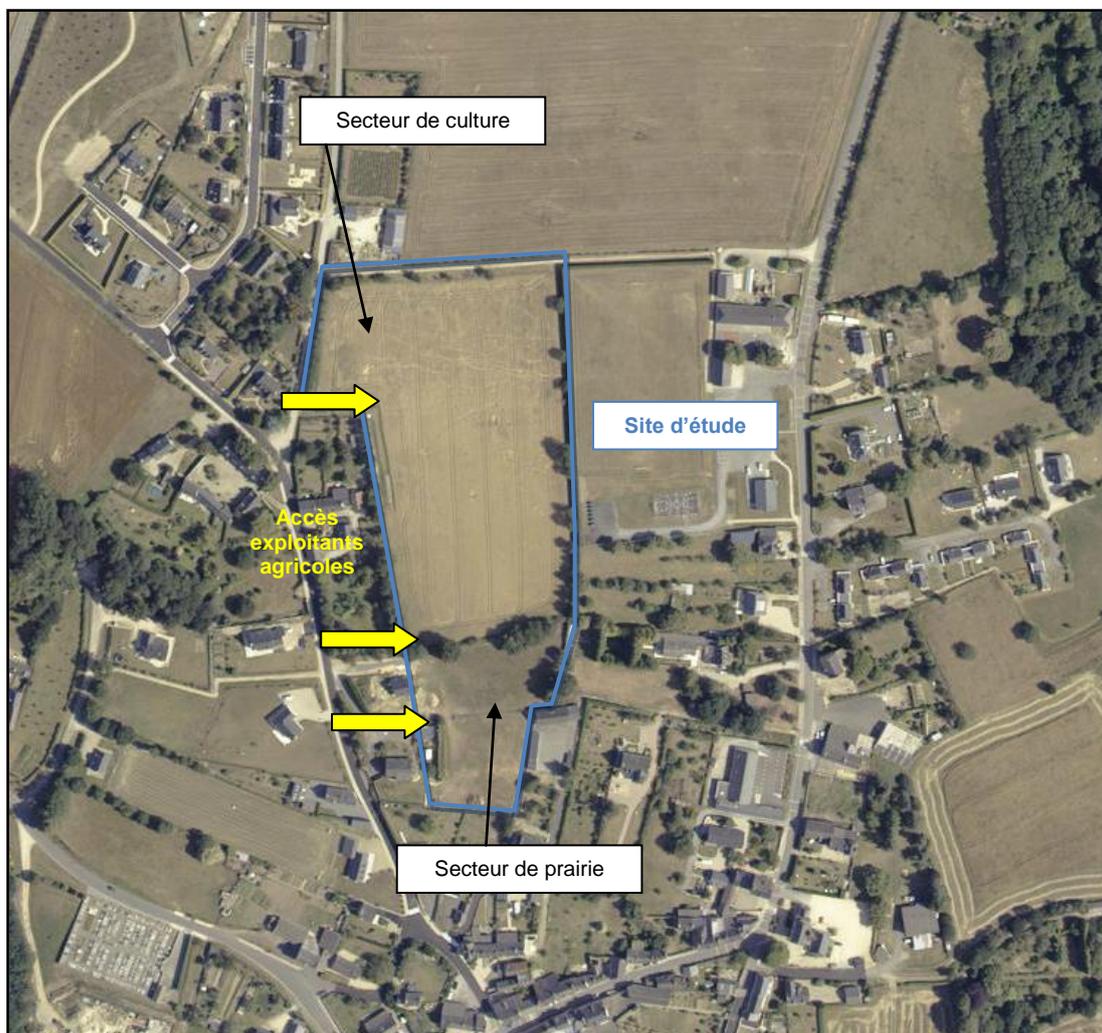
6.3 Occupation du sol et usages

La majeure partie du site (environ 22000 mètres carrés), au nord, est actuellement à usage de culture (maïs), la partie sud étant en prairie enherbée. Les exploitants agricoles disposent de trois accès à partir de la rue et le chemin des Clos.

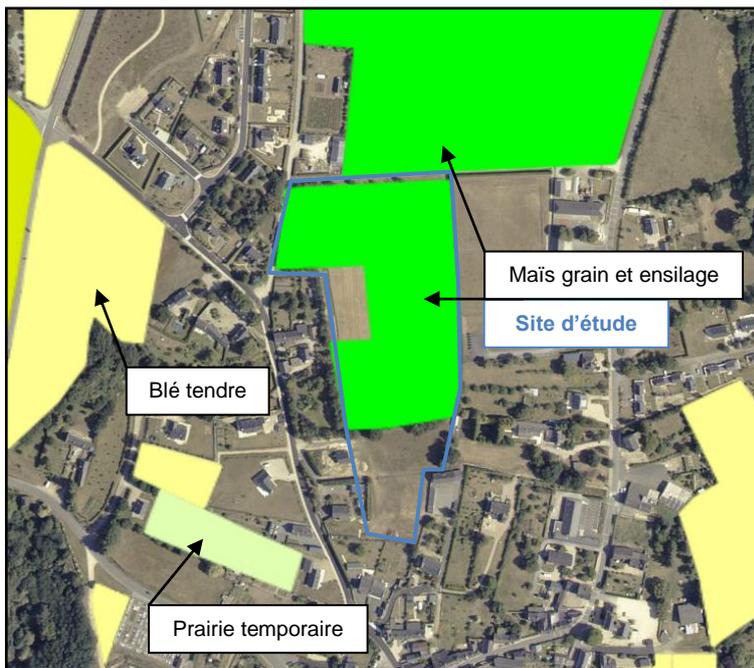
Les aspects agricoles et naturels du site d'étude (source : Quarta, photographies janvier 2015)



Les usages actuels du site d'étude (source : Géoportail, orthophotographie 2012)



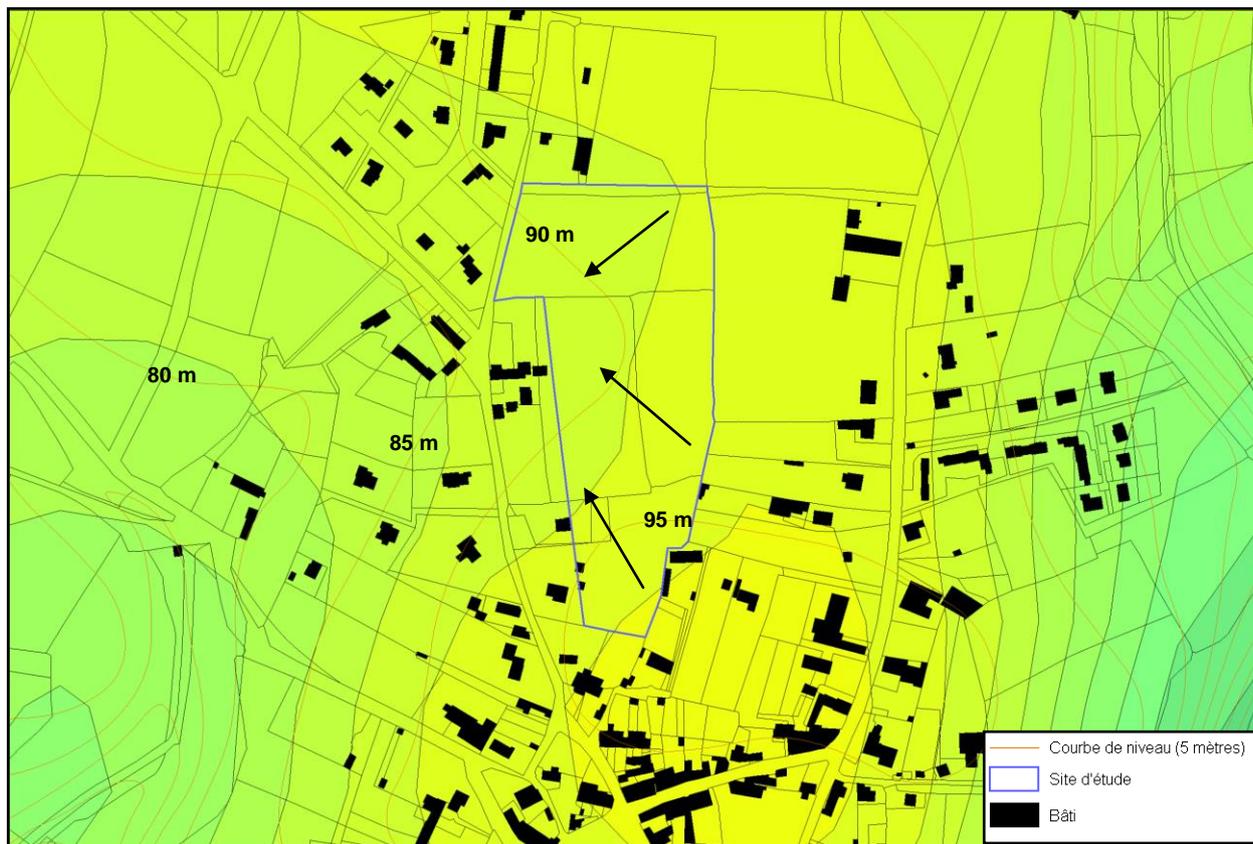
**Extrait du Registre Parcellaire Graphique 2012 – zones de culture déclarées par les exploitants
(source : Géoportail)**



6.4 Diagnostic environnemental

Le site d'étude présente une altitude comprise entre 88 mètres, dans sa partie ouest, et 95 mètres dans sa partie sud.

Topographie du site d'étude (source : IGN)



Un inventaire des cours d'eau et des zones humides a été effectué en octobre 2013, dans le cadre de la mise-en-œuvre du SAGE. Aucune zone humide n'est identifiée sur ou à proximité immédiate du secteur des Clos.

Extrait de la carte de synthèse de l'inventaire des cours d'eau et des zones humides (source : Quarta)



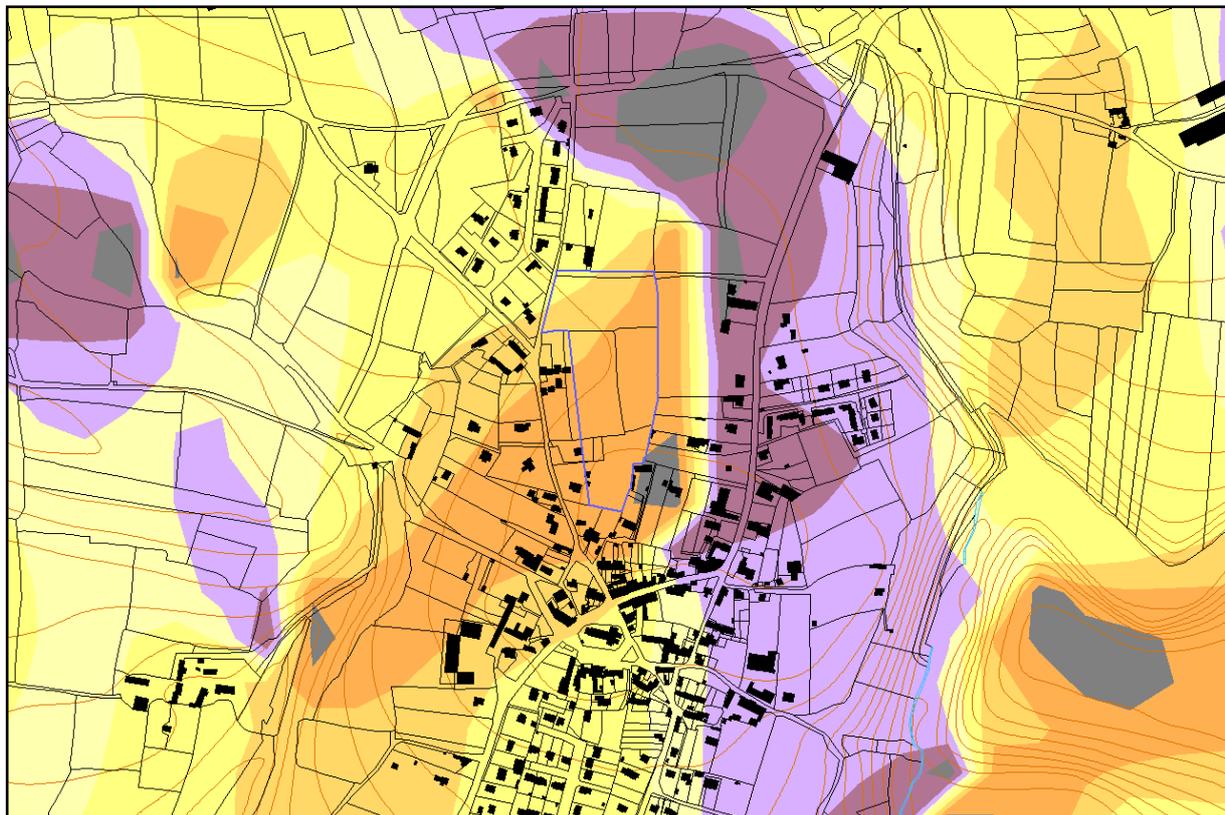
On observe également une trame bocagère, plus ou moins densément constituée et délimitant le secteur de culture. Le linéaire bocager à l'est est doublé par une large haie de thuyas encadrant le plateau sportif.

Les éléments boisés du site d'étude (source : Géoportail, orthophotographie 2012 ; Quarta, photographies janvier 2015)



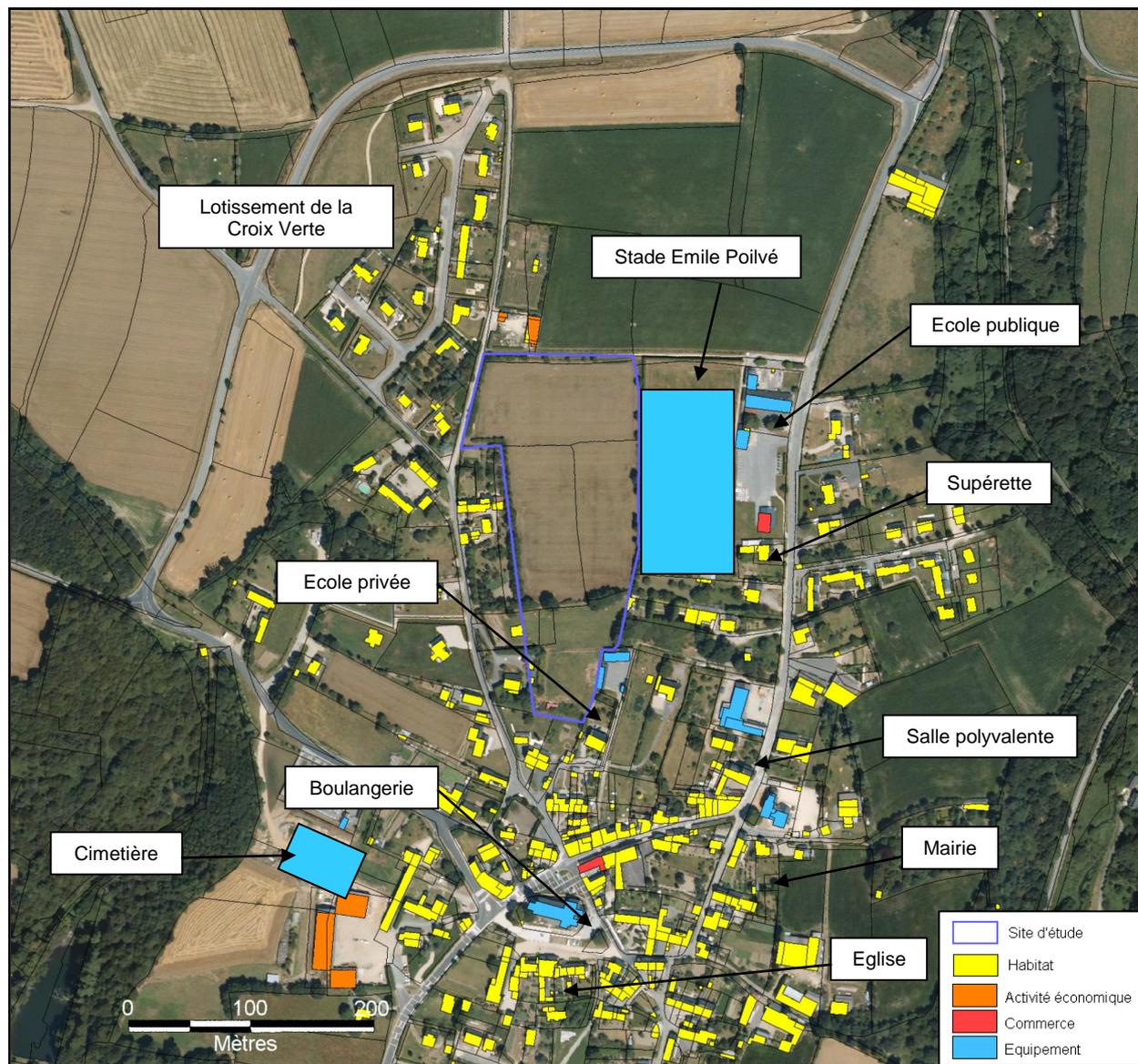
Le système des pentes du site d'étude, globalement orienté à l'ouest / sud/ouest, lui permet de bénéficier d'une exposition à l'ensoleillement favorable. Les couleurs chaudes (jaune à orange) indiquent des orientations des pentes comprises entre le sud/est et le nord/ouest.

Orientation des pentes / exposition à l'ensoleillement (source : IGN)



6.5 Environnement urbain et paysager

Le site d'étude est intégré au tissu urbain du nord du centre-bourg, à proximité immédiate des équipements principaux de la commune (mairie, écoles publique et privée, stade Emile Poilvé, salle polyvalente, église, cimetière) et des commerces (boulangerie et supérette).



Directement à l'ouest, le secteur d'équipements regroupe l'école maternelle publique (les classes élémentaires sont assurées par les communes de Languédias et Trédias), le plateau sportif, le point d'apport volontaire et une supérette.



Au nord-ouest, le lotissement de la Croix Verte, urbanisé dans les années 1980, « a contribué à un étalement urbain qui désorganise la limite de l'agglomération » (rapport de présentation du PLU, page 69). La densité est relativement faible, les parcelles présentant une superficie moyenne supérieure à 1000 mètres carrés.



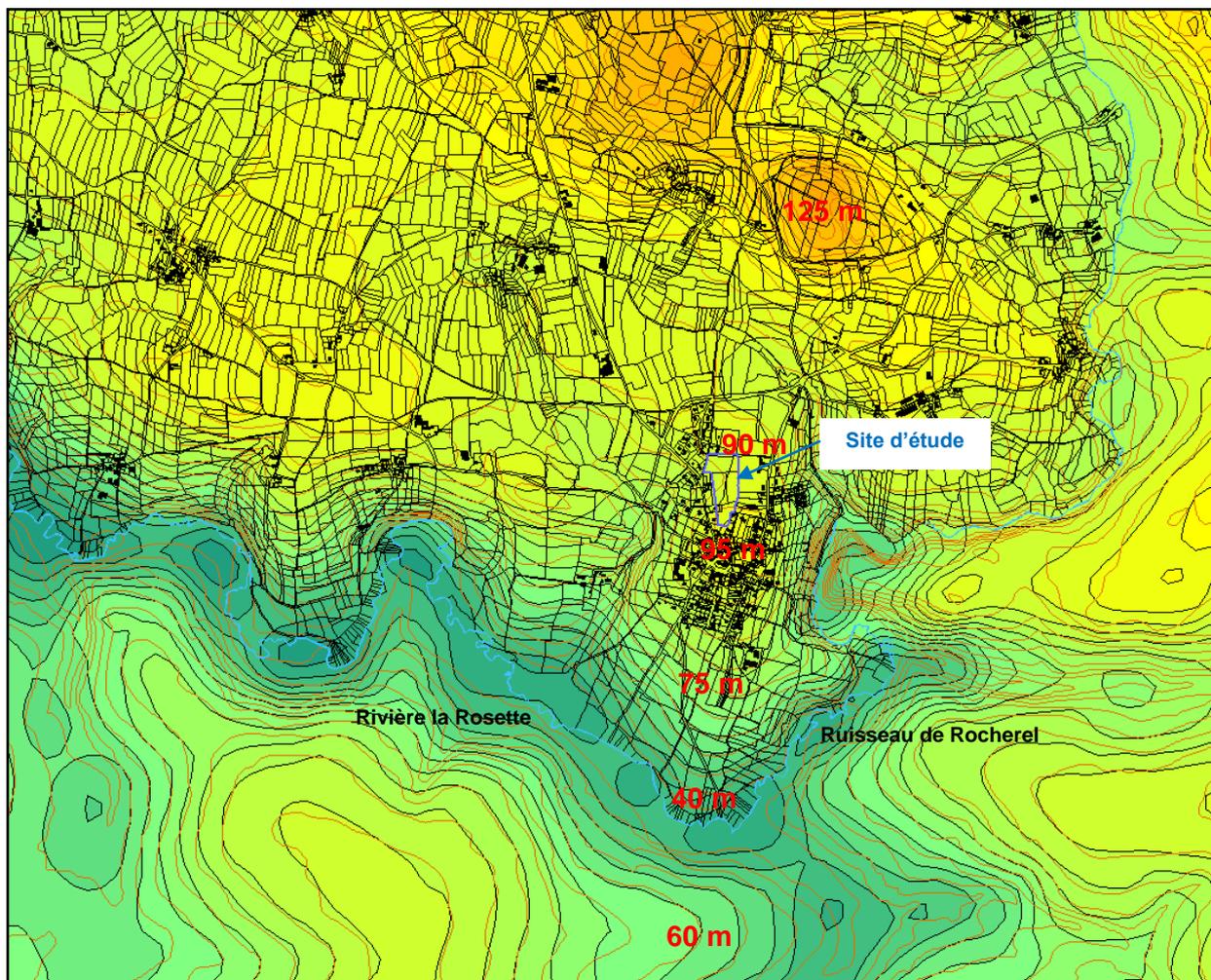
Le centre-bourg de Mégrit, au sud, est structuré entre les deux polarités que constituent la mairie et l'église, reliées par la rue Francis Guinard. Le tissu bâti est caractérisé par une certaine densité, une implantation à l'alignement et une ambiance minérale prononcée (présence de nombreuses carrières de granit dans le passé, dont on put bénéficier les constructions locales – source : rapport de présentation du PLU, page 28 ; la SA Carrières de Brandefert exploite encore actuellement une carrière à ciel ouvert d'arène granitique sur la commune).



Le long des rues des Granitiers et des Clos, le tissu urbain est beaucoup plus diffus et lâche, la densité peu élevée et le parcellaire laniéré.

Le centre-bourg de Mégrit s'inscrit en situation de promontoire, à l'intersection des vallées formées par le ruisseau de Rocherel à l'est et la rivière la Rosette au sud.

Topographie autour du centre-bourg de Mégrit (source : IGN)



Au regard du grand paysage, les vues directes sur le site d'étude sont limitées, du fait de sa situation de cœur d'îlot intégré à la partie nord de la zone agglomérée du centre-bourg.

Vue sur le centre-bourg de Mégrit, depuis le versant sud de la vallée de la Rosette



6.6 La desserte routière

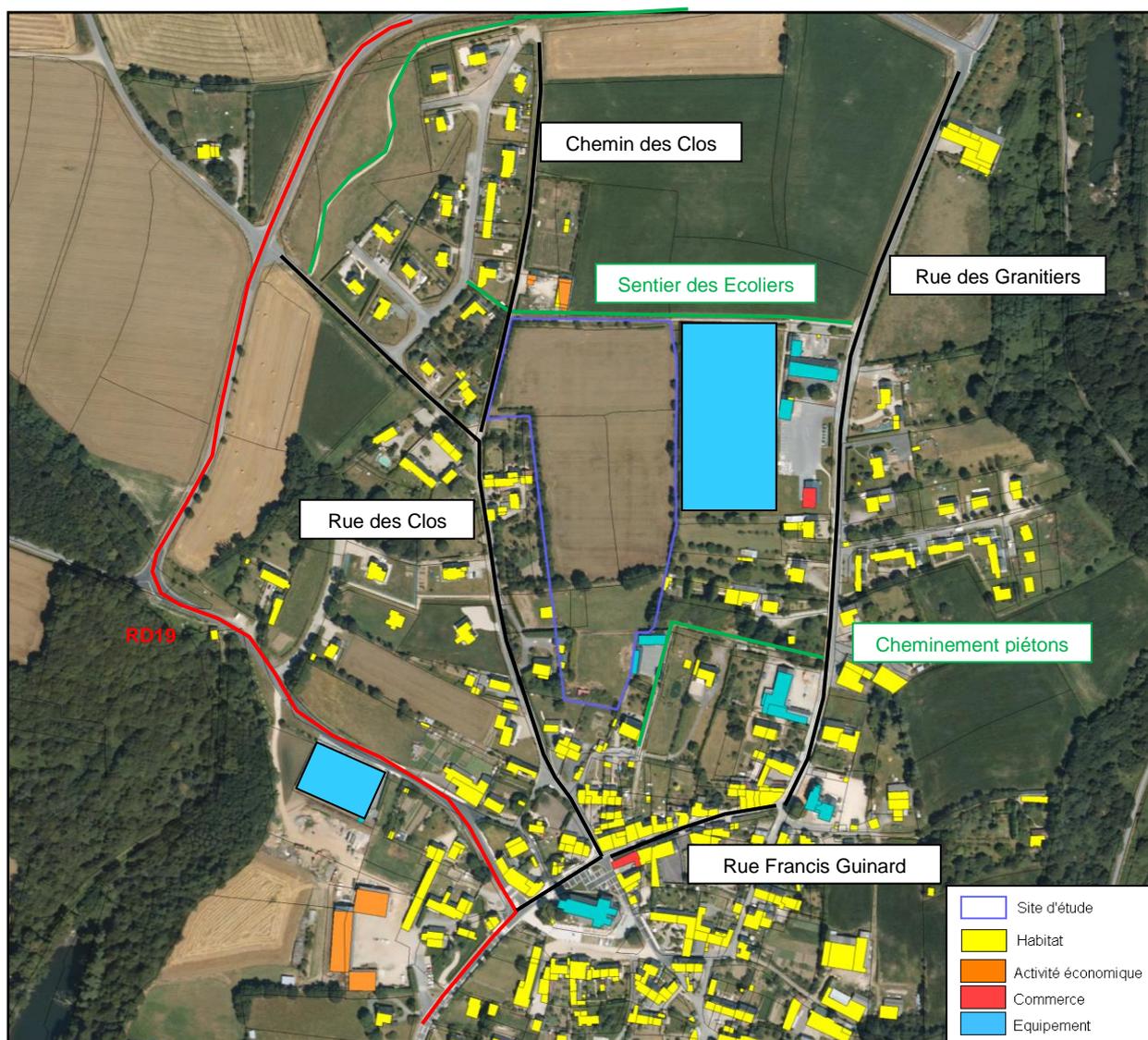
Le site d'étude est directement desservi à l'ouest, depuis la rue des Clos, par le chemin des Clos, qui rejoint la partie nord du lotissement de la Croix Verte.

Un emplacement réservé (n°4) est inscrit au PLU pour la « création d'une voie d'accès à la zone 2AU du Clos », depuis la rue des Granitiers.

Le réseau de cheminements piétons est bien développé dans et autour du site, permettant de rejoindre les différents secteurs d'équipements et de commerces.

Un emplacement (n°3) est également réservé au PLU pour la « création d'un cheminement piétons », reliant les rues des Granitiers et des Clos et s'appuyant sur le cheminement existant permettant notamment la desserte de l'école privée.

Le bourg de Mégrit n'est desservi par aucune ligne de transport en commun.



6.7 La desserte par les réseaux

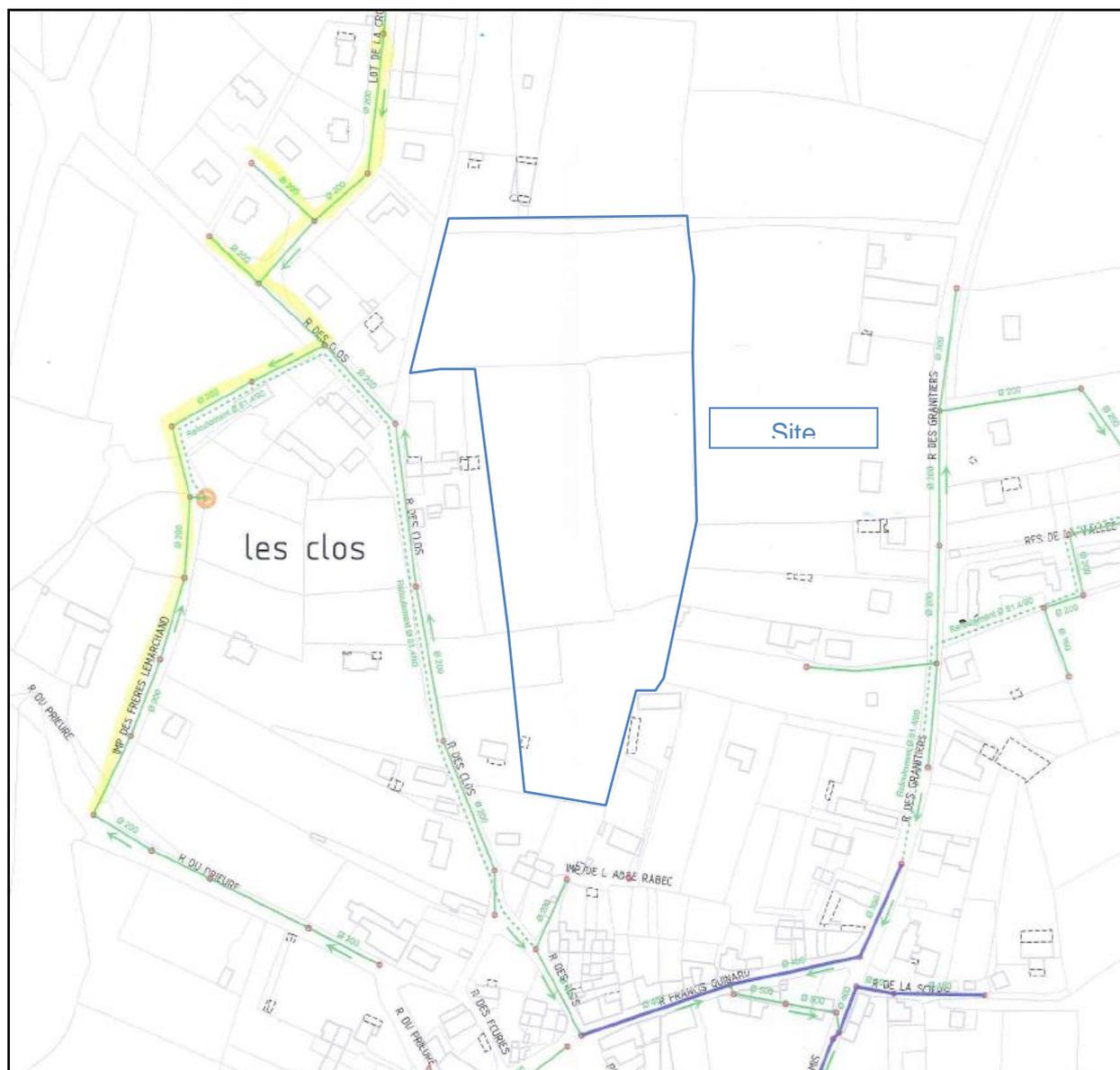
L'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales

La commune ne dispose pas de schéma directeur d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales.

Les eaux usées sont traitées par la lagune naturelle du Moulin d'Yvignac, exploitée en régie par la commune et d'une capacité nominale de 360 équivalent-habitant (EQH), située au sud du centre-bourg. Le réseau est à 53% unitaire, notamment au niveau du centre-bourg et du secteur de la Ville-ès-Rays, et à 47% séparatif. La population raccordée s'élève à 376 personnes en 2013, dont 340 en résidence principale et 36 en résidence secondaire (en incluant les rejets du restaurant scolaire, de la salle polyvalente et des autres équipements et commerces, l'équivalence en habitant atteint 404), pour une charge théorique admise en entrée de station de 75% en hydraulique et de 84% en organique (SATESE 22, rapport annuel d'assistance technique 2013).

Le site d'étude n'est actuellement pas desservi directement par le réseau d'assainissement collectif des eaux usées. Une canalisation d'un diamètre de 200 mm est existante à proximité, le long des rues des Clos et des Granitiers.

Extrait du plan du réseau d'assainissement collectif (source : commune)

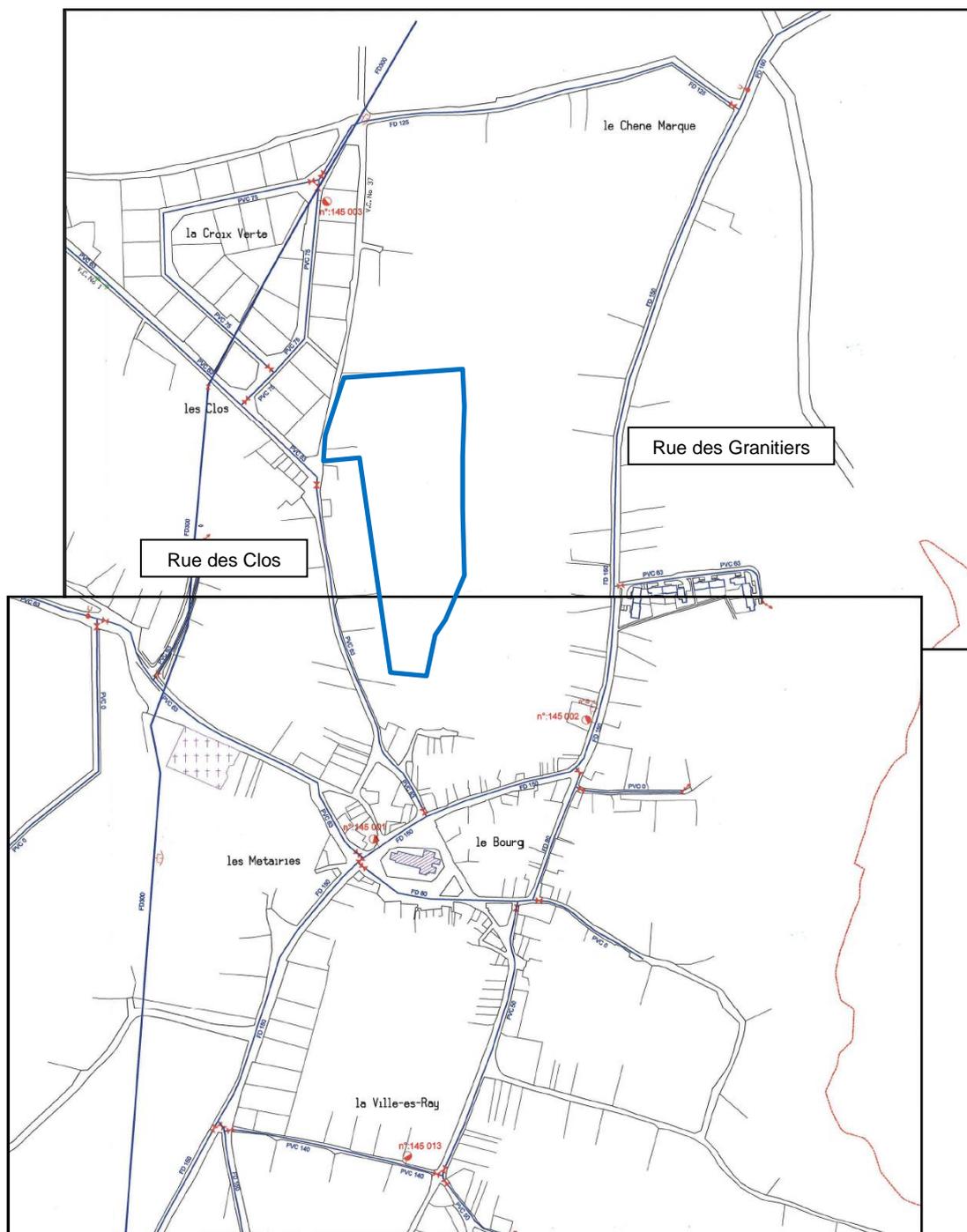


L'alimentation en eau potable

Le Syndicat Intercommunal des Eaux de Quelaron assure l'alimentation en eau potable pour 17 communes, l'exploitation du réseau étant confiée à la société SAUR France.

Le site d'étude n'est actuellement pas desservi directement par le réseau d'alimentation en eau potable. Une canalisation en fonte ductile 150 mm est existante à proximité, le long de la rue des Granitiers, et une canalisation PVC 63 mm le long de la rue des Clos.

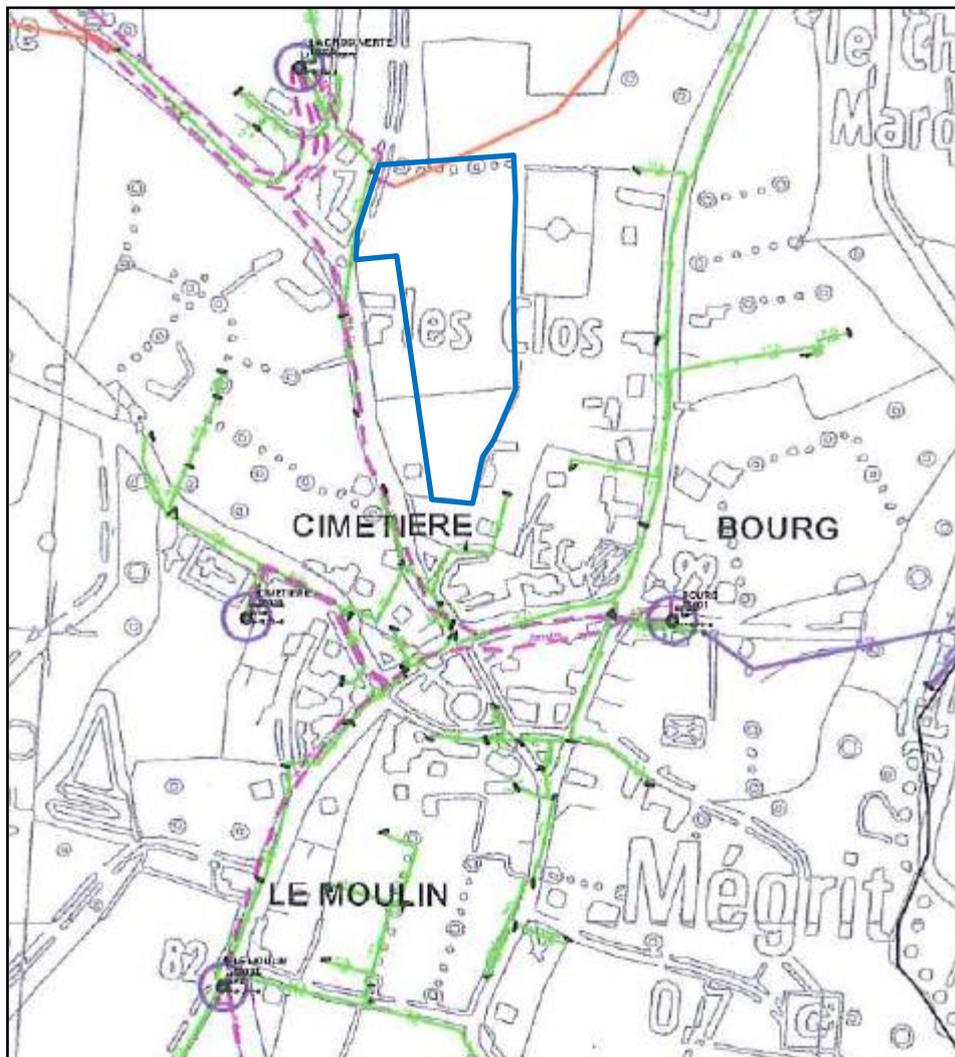
Extrait du plan du réseau d'alimentation en eau potable (source : commune)



La desserte en électricité

Une ligne haute tension (en orange sur le plan) existe au nord du site, alimentant le réseau haute tension (violet) et basse tension (vert) souterrain. Une ligne basse tension souterraine est notamment existante le long du chemin des Clos.

Extrait du plan du réseau électrique (source : commune)



La gestion des déchets

Mégrit fait partie du secteur est du plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés, approuvé par arrêté préfectoral en date du 09 juillet 1996. Le syndicat mixte de Plancoët – Plélan-le-Petit assure le traitement des déchets par incinération à l'usine de Taden.

La gestion des ordures ménagères s'effectue par des conteneurs collectifs.

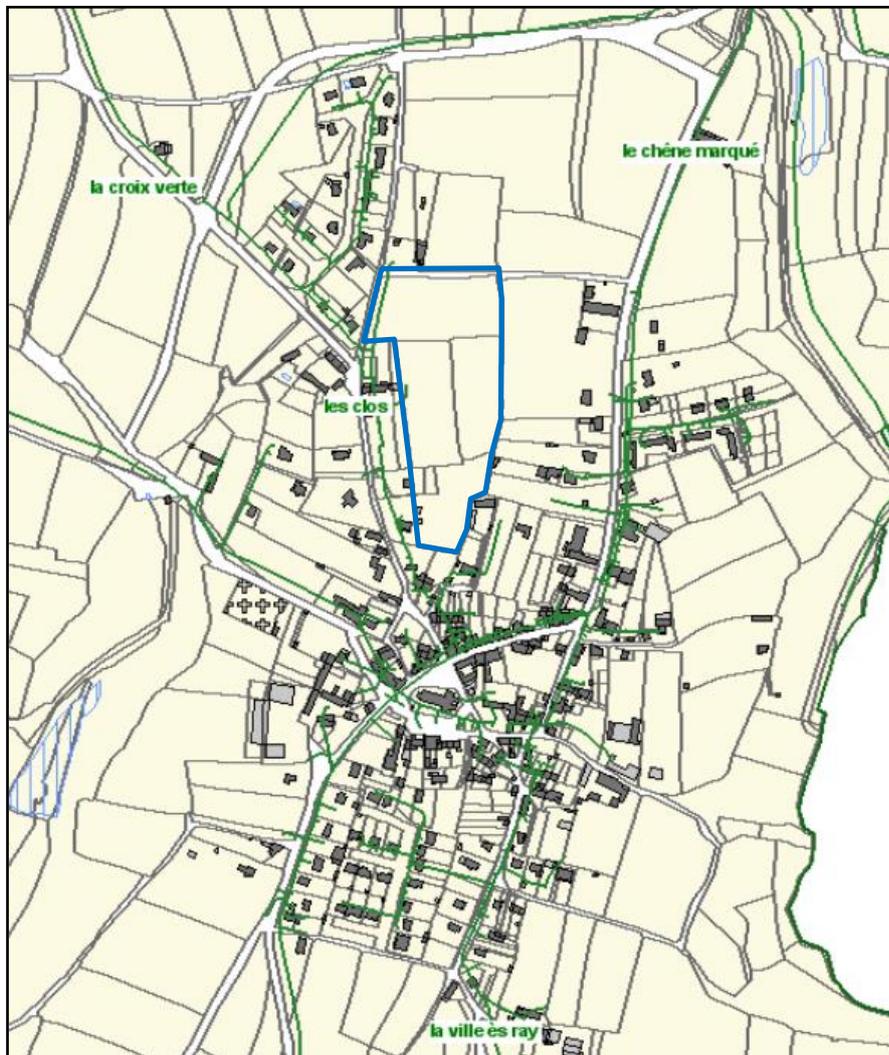
La communauté de communes gère une déchetterie communautaire dans la zone artisanale du Chalet à Broons.

Un point d'apport volontaire pour le tri sélectif est installé au niveau du stade Emile Poilvé, en limite est du site d'étude, et au lieu-dit « la Forge ».

La desserte téléphonique et internet

Le réseau France Télécom est existant le long du chemin des Clos et des rues des Clos et des Granitiers.

Extrait du plan du réseau France Télécom (source : commune)



En matière de desserte internet, les débits descendant actuels sont relativement faibles, entre 2Mo et 4Mo. Mégrit ne figure pas parmi les communes et secteurs prioritaires dans le cadre du projet de déploiement du très haut débit (zones d'activités et zones blanches dans un premier temps).

7. Le projet d'aménagement

7.1 Justification de l'ouverture à l'urbanisation

Au regard des évolutions démographique et du parc de logements, la commune sollicite une ouverture à l'urbanisation de l'ensemble de la zone 2 AU des Clos sur 2,97 ha au regard :

- De l'absence de terrains disponibles permettant la réalisation d'une opération de logements,
- De la difficulté pour la commune, d'envisager une urbanisation diversifiée et planifiée sur les 6 parcelles de petite taille identifiées dans le bourg
- De la dynamique de l'évolution de la construction et de la population sur la commune depuis plus de 10 ans.
- De la proximité de Mégrit de plusieurs zones d'activité génératrices d'emplois.

Sur la base de l'hypothèse du PLU de 5 logements/an et avec une densité de 15 logements/hectare, l'urbanisation de la totalité de la zone 2 AU des Clos envisagée, permettrait la réalisation de 45 logements sur 9 ans. Mégrit pourra ainsi poursuivre sa croissance démographique et le renouvellement de sa population.

7.2 Les enjeux et objectifs d'aménagement

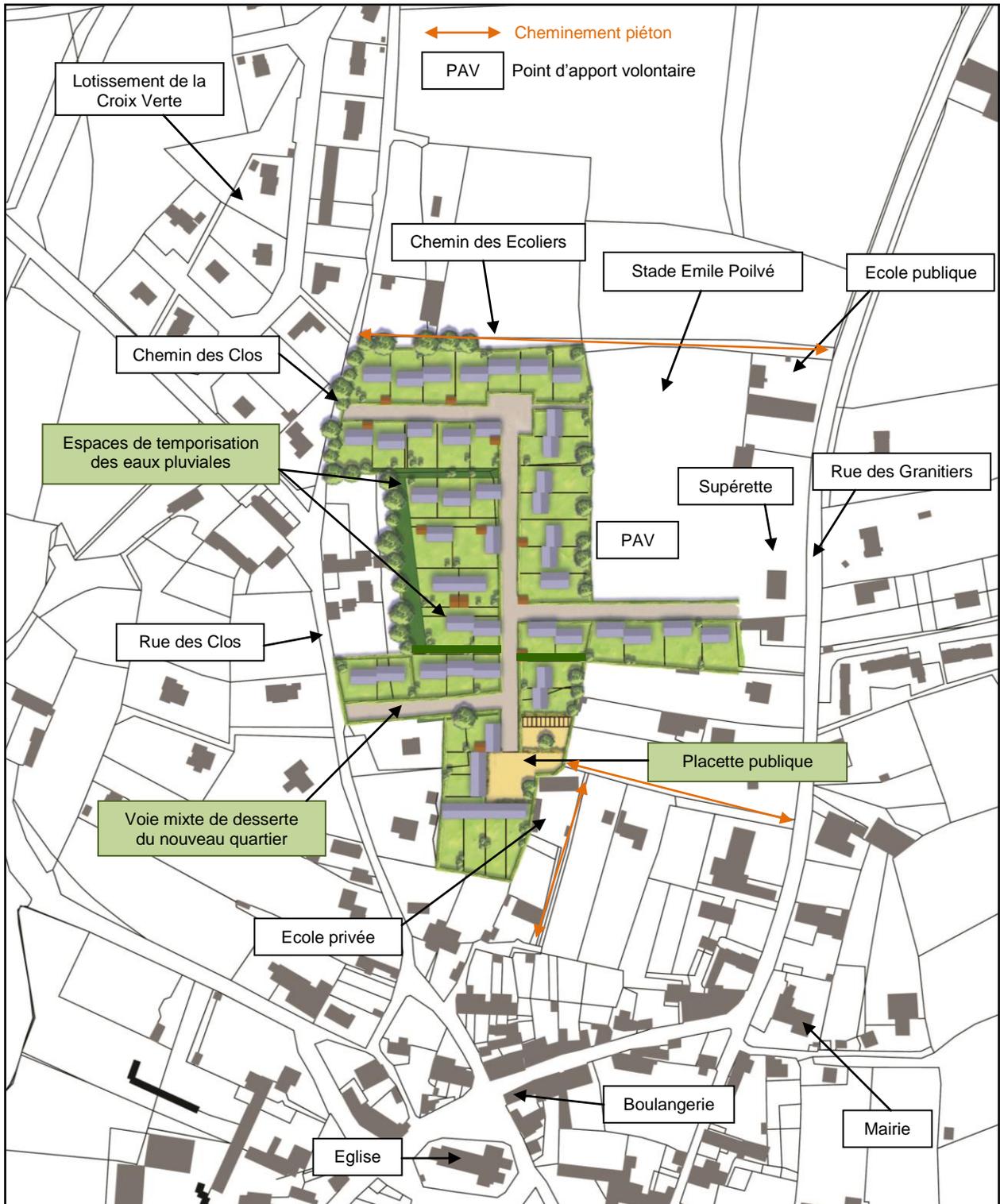
Le projet d'aménagement du secteur des Clos répond aux enjeux suivants, dans le respect des principes du PADD :

- Planifier à court et moyen terme afin de conserver une capacité d'accueil et de mobilité résidentielle des populations :
 - o Proposer une offre de logements diversifiée
 - o Réaliser l'opération en plusieurs phases
- Maîtriser et valoriser le développement du centre-bourg :
 - o Créer un nouveau secteur d'habitat intégré dans son environnement urbain et paysager
 - o Privilégier les mobilités et déplacements doux
 - o Favoriser le maintien, voire le développement, des commerces et équipements
 - o Limiter les coûts d'extension des réseaux dans le cadre d'une urbanisation en profondeur et non plus linéaire
- Limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles :
 - o Développer et conforter les principaux secteurs déjà urbanisés

Le projet d'aménagement poursuit les objectifs suivants :

- Créer un nouveau secteur d'habitat affirmant l'identité de Mégrit et présentant une densité minimale nette² de 15 logements/hectare
- Connecter le nouveau quartier d'habitat au secteur d'équipements (école publique, stade Emile Poilvé, etc.), à l'école privée, aux rues des Clos et des Granitiers, ainsi qu'au réseau de cheminements piétons
- Intégrer la trame bocagère et les éléments boisés d'intérêt recensés à la composition paysagère du nouveau quartier
- Préserver et valoriser les perspectives visuelles sur le centre-bourg et notamment le clocher de l'église
- Articuler urbanisation progressive et poursuite de l'activité agricole sur le site, en conservant notamment les accès au secteur de culture

² Densité ne comprenant pas le foncier voué aux équipements nécessaires à l'aménagement de la zone (voirie, réseaux, rétention pluviale, etc.) qui pourra mobiliser, à maxima, 20% de la superficie du besoin foncier en extension



L'esquisse ci-dessous illustre une hypothèse d'aménagement du site d'étude, étendue aux parcelles adjacentes qui bénéficieraient d'une desserte routière, encourageant ainsi la densification urbaine.

La configuration et la topographie du site permettent d'envisager des implantations nord/sud et est/ouest, favorisant ainsi les apports solaires. Une densité plus importante des constructions autour de l'école privée et de la placette, ainsi que des implantations à l'alignement, concourent à renforcer l'ambiance recherchée de bourg rural de Mégrit.

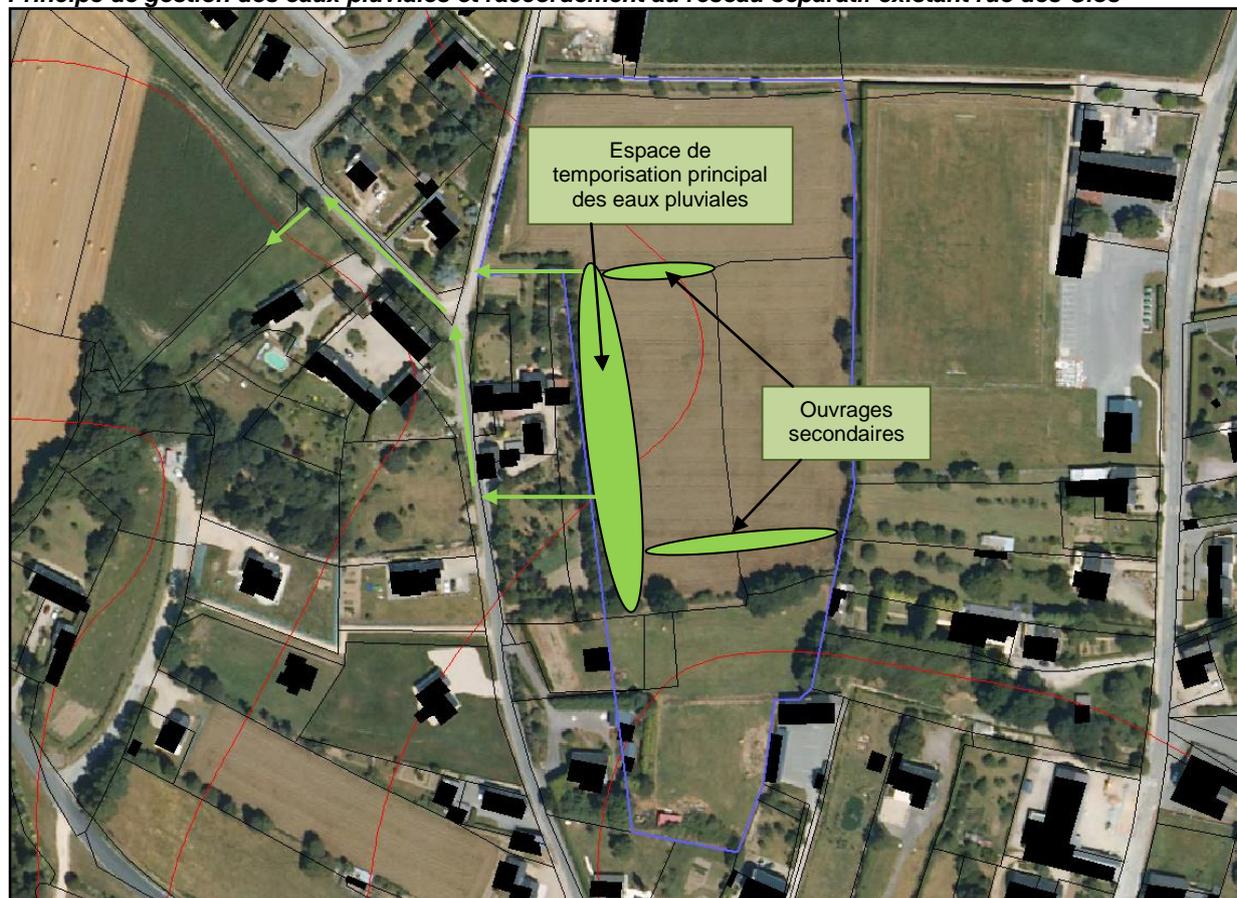
7.3 L'adaptation de la desserte par les réseaux

L'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales

En ce qui concerne les eaux usées, le réseau sera collectif et séparatif, raccordé aux canalisations des rues des Clos et des Granitiers. Au regard des capacités de traitement résiduelles du lagunage naturel du Moulin d'Yvignac (charge maximale observée en entrée de 300 EQH en 2013, pour une capacité nominale de 360 EQH ; la charge théorique observée en entrée est de 75% en hydraulique et de 84% en organique), la commune n'envisage pas à court terme son extension.

L'aménagement du site favorisera une gestion alternative des eaux pluviales. L'espace de temporisation principal sera privilégié le long de la limite ouest du site d'étude, et accompagné d'ouvrages latéraux secondaires (orientés est/ouest) limitant ainsi les rejets. L'ensemble des ouvrages projetés (espace de temporisation principale et ouvrages secondaires) devra présenter une surface d'environ 2000 m².

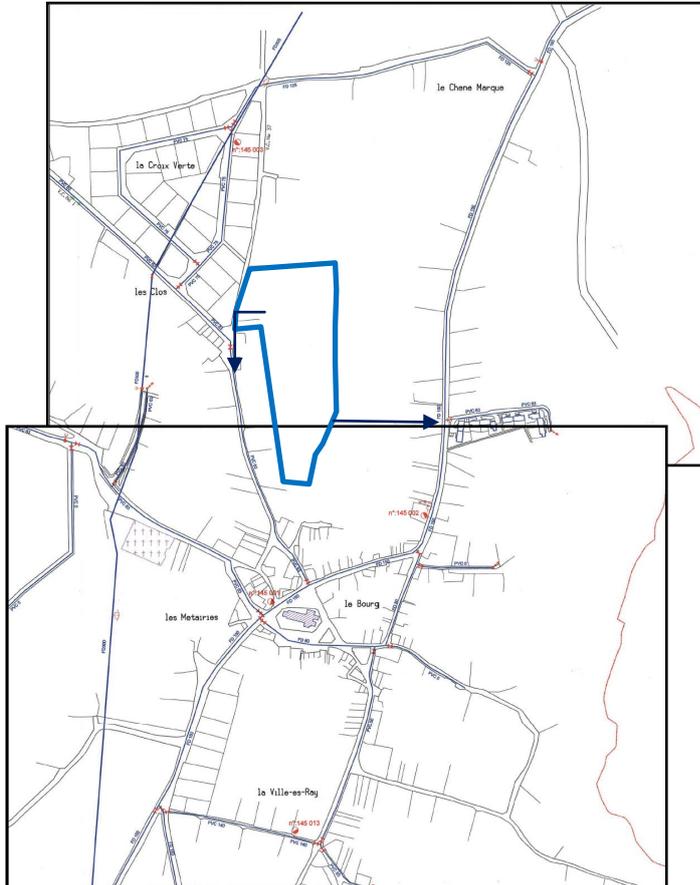
Principe de gestion des eaux pluviales et raccordement au réseau séparatif existant rue des Clos



L'alimentation en eau potable

Les raccordements dimensionnés aux besoins des constructions projetées seront préalablement réalisés, suivant le phasage opérationnel retenu, depuis la canalisation de la rue des Granitiers. Un bouclage du réseau peut être envisagé entre la rue des Granitiers et la rue des Clos.

Hypothèse de raccordement au réseau d'alimentation en eau potable

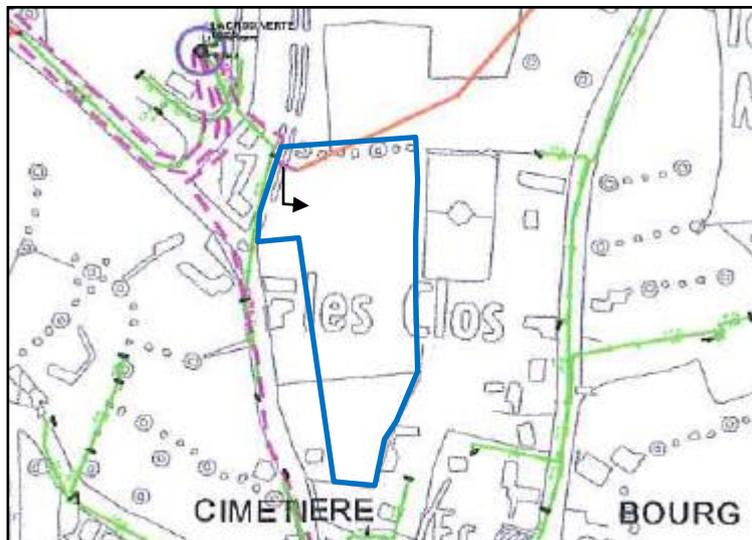


Un ou plusieurs poteaux de défense incendie seront installés pour les besoins de l'opération. En cas de pression insuffisante du réseau actuel pour alimenter ces poteaux, une réserve incendie (enterrée ou aérienne) serait nécessaire.

La desserte en électricité

Le raccordement s'effectuera à partir du réseau existant au nord le long du chemin des Clos. Un poste de transformateur est susceptible d'être installé pour les besoins de l'opération.

Hypothèse de raccordement au réseau électrique



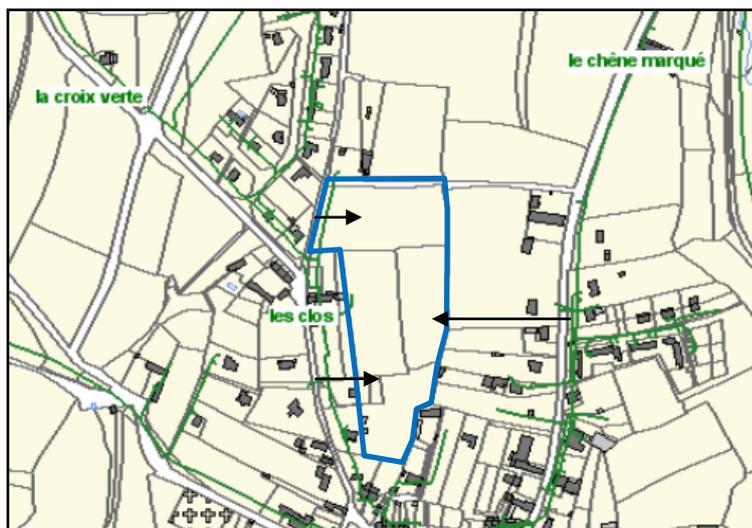
La gestion des déchets

Il n'est pas prévu de modification des principes de gestion des déchets. Le nouveau quartier d'habitat bénéficiera de la proximité du point d'apport volontaire situé au niveau du stade Emile Poilvé.

La desserte téléphonique et internet

Le raccordement au réseau France Télécom pourra s'effectuer à partir de la rue et du chemin des Clos, ainsi qu'à partir de la rue des Granitiers.

Hypothèse de raccordement au réseau France Télécom

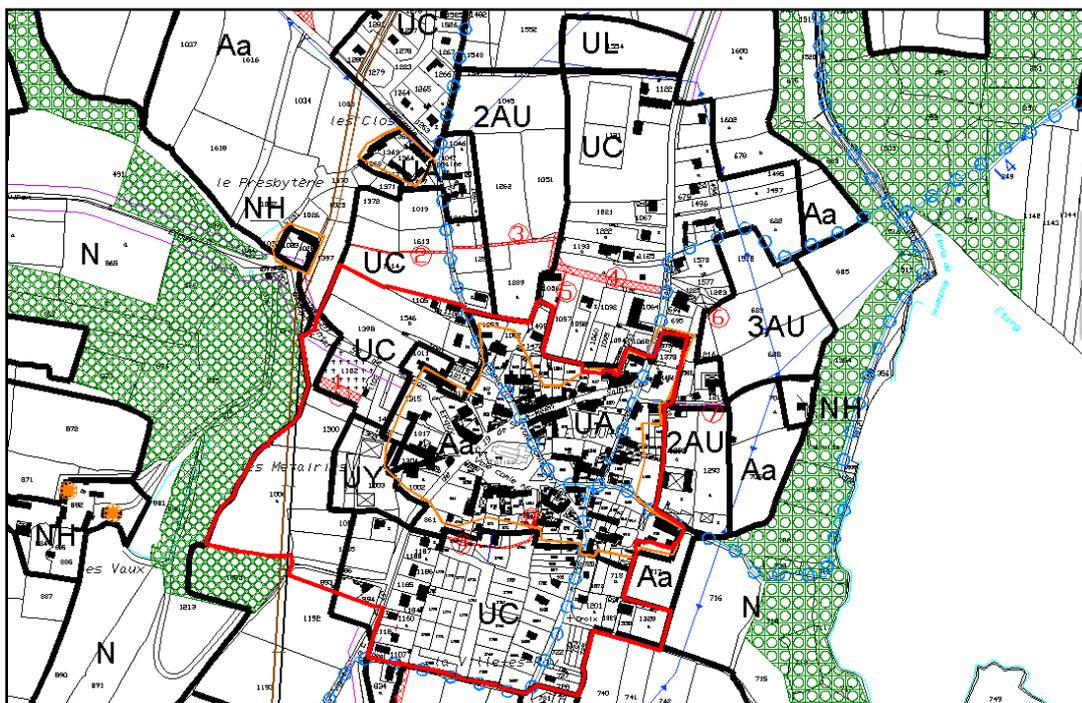


8. Modifications du PLU

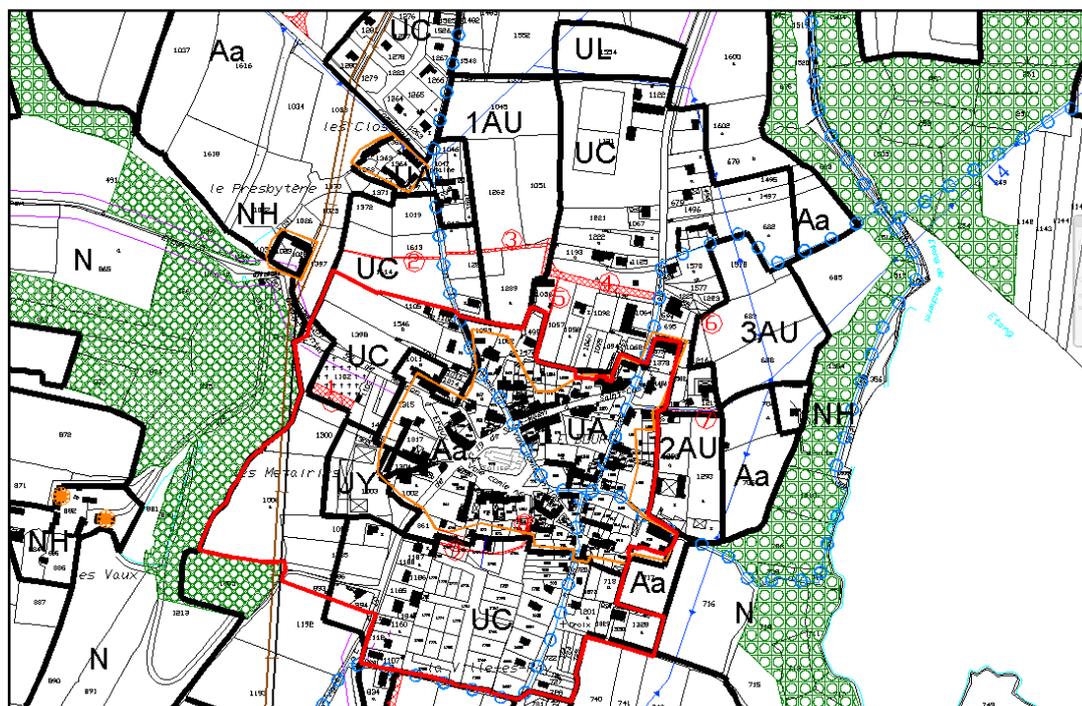
8.1 Modification du règlement graphique

Dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du secteur des Clos, il convient de modifier le règlement graphique du PLU. Le présent projet de modification fait ainsi évoluer le classement de cette zone de 2AU (zone d'urbanisation à long terme) à 1AU (zone d'urbanisation à court ou moyen terme).

Extrait du règlement graphique du PLU actuellement opposable



Projet de modification du règlement graphique du PLU



8.2 Modification du règlement écrit

Le projet de modification du règlement graphique s'accompagne d'une modification du règlement écrit pour la zone 1AU (ne s'applique pas actuellement du fait qu'il n'existe plus de zone 1AU au PLU en vigueur). Les règles proposées s'appuient pour partie sur la réglementation actuellement opposable de la zone UC (« zone de construction en ordre discontinu à densité moyenne, où se côtoient habitat et équipements publics correspondant aux extensions du centre-bourg », règlement écrit, page 10), et suppriment la logique d'écriture réglementaire consistant en un renvoi aux zones urbaines pour l'application des règles en zone 1AU.

La réglementation de la zone 1AU du PLU en vigueur et celle projetée sont présentées ci-après, accompagnées des éléments de justification.

Extrait du règlement graphique du PLU actuellement opposable, page 42

REGLEMENT DES ZONES A URBANISER (AU)

La zone 1AU est une zone équipée ou insuffisamment équipée, où l'urbanisation est prévue à court terme. L'objectif est d'y réaliser des opérations d'ensemble permettant un développement rationnel et harmonieux de l'urbanisation.

L'urbanisation de tout ou partie de la zone ne pourra s'effectuer qu'après la réalisation des équipements primaires donnant aux terrains un niveau d'équipement identique à celui de la zone U affectée du même indice, ou aux conditions particulières prévues par le présent règlement.

Lorsque ces conditions sont remplies, les règles de construction applicable aux différentes zones 1AU portées au plan sont globalement celles des zones urbaines affectées du même indice :

- règles de la zone UA pour la zone 1AU_A,
- règles de la zone UC pour la zone 1AU_C,
- règles de la zone UL pour la zone 1AU_L,
- règles de la zone UH pour la zone 1AU_H,

Projet de modification du règlement écrit du PLU

REGLEMENT DES ZONES A URBANISER (AU)

La zone 1AU est une zone équipée ou insuffisamment équipée, où l'urbanisation est prévue à court terme.

L'objectif est d'y réaliser des opérations d'ensemble permettant un développement rationnel et harmonieux de l'urbanisation.

Justification : le projet de modification prévoyant de ne plus effectuer de renvoi réglementaire aux zones urbaines, la rédaction du préambule aux zones AU est modifiée en conséquence. Il s'agit d'adapter les règles de la zone 1AU au projet envisagé, en cohérence avec l'orientation d'aménagement et de programmation.

Extrait du règlement graphique du PLU actuellement opposable, page 43

Chapitre 1 – Zone 1AU

Caractère du territoire concerné

Les zones à urbaniser, dites zones 1AU sont des secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation. Il convient d'y éviter les occupations et utilisations du sol qui les rendraient impropres à une urbanisation cohérente.

Lorsque des orientations d'aménagement couvrent une zone AU, l'aménagement de celle-ci doit être compatible avec elles.

L'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant, identique à celui de la zone U correspondante, ou répondant aux conditions particulières prévues par le présent règlement.

L'utilisation du sol est toutefois subordonnée à l'établissement d'un schéma d'aménagement d'ensemble accompagné d'une étude de faisabilité comprenant notamment la définition des caractéristiques des différents réseaux et phasages de leur réalisation.

Les opérations d'aménagement doivent s'intégrer dans une organisation d'ensemble de la zone et respecter la cohérence urbaine et la continuité des équipements publics (voirie, réseaux divers, espaces publics).

Ces documents doivent être établis pour des ensembles fonciers d'une superficie suffisante, et approuvés par la Commune.

La vocation de chaque secteur de la zone AU est définie par un indice. Lors de l'urbanisation, si les conditions visées ci-dessus sont réalisées, les règles de construction applicables aux différents secteurs délimités au plan sont celles des secteurs urbains affectés du même indice (ex : 1AUc = UC).

Projet de modification du règlement écrit du PLU

Chapitre 1 – Zone 1AU

Caractère du territoire concerné

Les zones à urbaniser, dites zones 1AU sont des secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation. Il convient d'y éviter les occupations et utilisations du sol qui les rendraient impropres à une urbanisation cohérente.

L'aménagement d'une zone doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation correspondantes.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, en une ou plusieurs tranches, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Justification : le projet de modification prévoyant de ne plus effectuer de renvoi réglementaire aux zones urbaines, et la zone 1AU projetée n'étant pas affectée d'un indice particulier, la rédaction du préambule à la zone 1AU est modifiée en conséquence. La rédaction proposée reprend pour partie celle de l'article R.123-6 du Code de l'Urbanisme.

Extrait du règlement graphique du PLU actuellement opposable, page 43

Article 1AU 1 – Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

- Les types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits sur la zone U correspondante.
- Les types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés dans la zone U correspondante mais susceptibles de compromettre un aménagement cohérent ou les possibilités techniques ou financières futures du site à des fins urbaines.

Projet de modification du règlement écrit du PLU

Article 1AU 1 – Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

- les types d'occupation ou d'utilisation du sol susceptibles de compromettre un aménagement cohérent ou les possibilités techniques ou financières d'utilisation future du site à des fins urbaines,
- les nouveaux bâtiments agricoles ou l'extension des bâtiments agricoles existants,
- les installations classées et l'extension des installations classées existantes, autres que celles admises sous les conditions fixées à l'article 1AU 2,
- le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées
- les habitations légères de loisirs, et les terrains destinés à leur accueil,
- les terrains de camping et de caravanage,
- les nouvelles constructions et installations à usage industriel, d'entrepôts commerciaux, de stationnement, de dépôts et de décharge.
- les installations et travaux divers suivants, lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois :
 - les dépôts de véhicules
 - les parcs d'attraction ouverts au public

Justification : le projet de modification prévoyant de ne plus effectuer de renvoi réglementaire aux zones urbaines, la rédaction de l'article 1 de la zone 1AU est modifiée en conséquence. La rédaction proposée reprend pour partie celle de l'article 1 de la zone UC.

Extrait du règlement graphique du PLU actuellement opposable, page 43

Article 1AU 2 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions spéciales

Les types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions spéciales sur les zones AU sont ceux de la zone U correspondant à la zone AU où il est situé.

Dans l'ensemble des zones, sont admis, sous réserve que ne soient compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques ou financières d'utilisation future du site à des fins urbaines, conforme en zone AU à celle de la zone U correspondante :

- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations agricoles.
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation, à condition qu'ils soient nécessaires à une amélioration du confort sanitaire ou à la construction d'un garage d'une seule place pour voiture individuelle sur un terrain n'en possédant pas.
- La reconstruction, sur le même terrain, sans changement d'usage et pour une surface de plancher équivalente, de constructions détruites par un sinistre.
- Les installations, équipements et locaux techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, gaz, télécommunications).

Projet de modification du règlement écrit du PLU

Article 1AU 2 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions spéciales

Sont admis, sous réserve que ne soient compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques ou financières d'utilisation future du site à des fins urbaines :

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation
- Les installations, équipements et locaux techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, gaz, télécommunications).
- Les constructions à usage de commerce ou d'artisanat, ainsi que les installations classées compatibles avec le caractère de la zone, à condition que :
 - des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et tous risques pour le voisinage (nuisances, incendie, explosions, incommodité),
 - les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes, les autres équipements collectifs et d'une manière générale avec le caractère de la zone.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments, conformément aux dispositions de l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme

Lorsqu'ils ne sont pas accolés à l'habitation, l'implantation des bâtiments annexes peut être autorisée, sous réserve :

- que leur surface globale n'excède pas 35 m²,
- que leur hauteur soit inférieure à 4,5 mètres au faitage,
- que le projet s'intègre à l'architecture locale.

Justification : le projet de modification prévoyant de ne plus effectuer de renvoi réglementaire aux zones urbaines, la rédaction de l'article 2 de la zone 1AU est modifiée en conséquence. La rédaction proposée reprend pour partie celle de l'article 2 de la zone UC, et encadre les constructions annexes à l'habitation.

Extrait du règlement graphique du PLU actuellement opposable, page 44

Articles 1AU 3 à 1AU 13

Les constructions susceptibles d'être autorisées au regard de la section 1 doivent respecter les règles de la zone U correspondante.

Projet de modification du règlement écrit du PLU

Article 1AU 3 – Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les principes de liaisons et d'accès définis dans les orientations d'aménagement et de programmation sont à respecter impérativement.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche de véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules de faire demi-tour par manœuvre pour des linéaires de voie inférieurs à 50 mètres, par retournement sur placette dans les autres cas.

Justification : le projet de modification prévoyant de ne plus effectuer de renvoi réglementaire aux zones urbaines, la rédaction de l'article 3 de la zone 1AU est modifiée en conséquence. La rédaction proposée reprend celle de l'article 3 de la zone UC. L'exigence du respect des principes de liaisons et d'accès des orientations d'aménagement et de programmation est également rappelée.

Projet de modification du règlement écrit du PLU

Article 1AU 4 – Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.

Assainissement

- Eaux usées

Le raccordement au réseau public est obligatoire lorsque celui-ci existe.

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement doit être conforme aux règlements en vigueur (notamment au code de la santé publique et au règlement sanitaire départemental).

- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif s'il existe ou dès que celui-ci se réalise.

A défaut de réseau public, l'aménagement ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux. Le propriétaire doit, à sa charge, réaliser les dispositifs de collecte rendus nécessaires par l'aménagement envisagé.

Electricité -Téléphone

La création, l'extension des réseaux de distribution existants ainsi que les nouveaux raccordements seront réalisés soit en souterrain, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

Dans les opérations groupées, les réseaux d'électricité et de téléphone seront réalisés en souterrain.

Justification : le projet de modification prévoyant de ne plus effectuer de renvoi réglementaire aux zones urbaines, la rédaction de l'article 4 de la zone 1AU est modifiée en conséquence. La rédaction proposée reprend celle de l'article 4 de la zone UC.

Projet de modification du règlement écrit du PLU

Article 1AU 5 – Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règles.

Justification : le projet de modification prévoyant de ne plus effectuer de renvoi réglementaire aux zones urbaines, la rédaction de l'article 5 de la zone 1AU est modifiée en conséquence. La Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Loi ALUR) a supprimé la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles.

Projet de modification du règlement écrit du PLU**Article 1AU 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions s'implanteront :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques ou des cours communes sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon ;
- soit en retrait de 5 mètres maximum des voies et emprises publiques ou des cours communes.

Les annexes détachées de la construction principale s'implanteront :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques ou des cours communes sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon ;
- soit en retrait des voies et emprises publiques ou des cours communes.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- pour tenir compte de la configuration de la parcelle,
- pour prolonger le retrait d'une construction voisine significative (de plus de 20 m² d'emprise au sol), de qualité, et en bon état,
- pour répondre à des objectifs de développement durable (orientation, ensoleillement...)
- pour assurer la préservation d'une haie ou d'un boisement existant

Justification : le projet de modification prévoyant de ne plus effectuer de renvoi réglementaire aux zones urbaines, la rédaction de l'article 6 de la zone 1AU est modifiée en conséquence. La rédaction proposée reprend pour partie celle de l'article 6 de la zone UC. La définition d'une implantation à l'alignement ou en retrait de 5 mètres maximum, offre une certaine souplesse tout en favorisant les implantations en avant de la parcelle, structurantes à l'échelle de la rue (présentation d'un front bâti, sans imposer un effet de linéarité). Le retrait jusqu'à 5 mètres permet également d'utiliser l'espace à des fins de stationnement, ou de le réserver pour des extensions futures. Les annexes à la construction principale suivent une règle de retrait moins contraignante, afin de permettre, notamment, leur implantation en fond de parcelle.

Projet de modification du règlement écrit du PLU**Article 1AU 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions s'implanteront :

- soit en limite séparative
- soit en retrait d'au moins 3 mètres

Les annexes détachées de la construction principale s'implanteront :

- soit en limite séparative
- soit en retrait

Toutefois, des dispositions différentes pourront être admises ou imposées pour permettre l'extension limitée, l'aménagement ou le changement de destination d'un bâtiment existant dans le prolongement de celui-ci.

Des dispositions différentes pourront également être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc.), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Justification : le projet de modification prévoyant de ne plus effectuer de renvoi réglementaire aux zones urbaines, la rédaction de l'article 7 de la zone 1AU est modifiée en conséquence. La rédaction proposée reprend pour partie celle de l'article 7 de la zone UC. La définition d'un retrait minimum de 3 mètres permet de conserver un espace suffisamment généreux pour pouvoir utiliser l'espace à des fins de stationnement, ou le réserver pour des extensions futures. Les annexes à la construction principales suivent une règle de retrait différente, afin de ne pas contraindre, notamment, l'organisation des fonds de parcelle.

Projet de modification du règlement écrit du PLU**Article 1AU 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règles.

Justification : le projet de modification prévoyant de ne plus effectuer de renvoi réglementaire aux zones urbaines, la rédaction de l'article 8 de la zone 1AU est modifiée en conséquence. Le fait de ne pas réglementer cet article favorise la densification, et permet de diminuer les contraintes d'implantation pour les parcelles présentant une faible superficie. Les hauteurs relativement peu élevées définies à l'article 1AU 10 ne justifient également pas l'écriture d'une règle spécifique.

Projet de modification du règlement écrit du PLU**Article 1AU 9 – Emprise au sol**

Il n'est pas fixé de règles.

Justification : le projet de modification prévoyant de ne plus effectuer de renvoi réglementaire aux zones urbaines, la rédaction de l'article 9 de la zone 1AU est modifiée en conséquence. Le fait de ne pas réglementer cet article favorise la densification.

Projet de modification du règlement écrit du PLU**Article 1AU 10 – Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions à usage d'habitation doit être, dans la mesure du possible, en harmonie avec les constructions avoisinantes, sans toutefois excéder 12 mètres au faîtage et 8 mètres au niveau de l'égout du toit ou de l'acrotère.

Toutefois, en fonction du bâti environnant et dans le cadre d'une réhabilitation, une hauteur au faîtage supérieure pourra être autorisée.

Justification : le projet de modification prévoyant de ne plus effectuer de renvoi réglementaire aux zones urbaines, la rédaction de l'article 10 de la zone 1AU est modifiée en conséquence. La rédaction proposée reprend pour partie celle de l'article 10 de la zone UC. Les règles définies permettent la réalisation de constructions traditionnelles (toiture à deux pans) ou plus contemporaines (hauteur limitée à l'acrotère dans le cas de toiture terrasse), sans dépasser les hauteurs des secteurs plus anciens du centre-bourg. La hauteur à l'acrotère est réglementée pour encadrer la perception des façades dans le paysage urbain.

Projet de modification du règlement écrit du PLU**Article 1AU 11 – Aspect extérieur**

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que le patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté, de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

Volumétrie

L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées dans la mesure du possible de façon à ne pas faire saillie au volume du bâti. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

Toitures et leurs matériaux

Les toitures terrasses ou à faible pente sont autorisées, à la condition d'une intégration à l'environnement bâti et paysager.

Pour toutes les constructions, le matériau utilisé pour les toitures devra être de teinte ardoise, zinc ou bois.

Pour les vérandas, les toitures translucides pourront être admises.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

Les matériaux d'aspect tuile sont proscrits pour les toitures et couvertures. Ces matériaux pourront toutefois être autorisés sur les constructions existantes ou leurs extensions quand ce matériau préexiste sur la construction principale.

Matériaux de façade et couleurs

Les couleurs des enduits sont de ton pierre ou sable de pays. Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

On peut également autoriser le bois ou un revêtement en bois pour tout ou partie des constructions, si l'architecture du projet s'insère dans l'environnement urbain et paysager.

Les façades latérales et arrières des bâtiments, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façade principale, doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celle-ci. Les pignons et murs mitoyens laissés à nu, sans traitement esthétique, à la suite d'une démolition sont interdits.

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit ;
- l'utilisation de matériaux économiques tels que la tôle ondulée.

Clôtures

Les clôtures **sur les voies publiques** et dans les marges de recul imposées en bordure de celles-ci devront être constituées :

- soit d'un muret de pierre n'excédant pas 1,20 m ;
- soit d'un mur bahut recouvert d'un enduit de teinte neutre clair n'excédant pas 1 m de hauteur maximale qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.), pour une hauteur totale maximale de 1,50 m ;
- soit d'une haie végétale pouvant être doublée d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.), d'une hauteur totale maximale de 1,50 m.

Les clôtures **en limites séparatives** ne devront pas dépasser une hauteur totale maximale de 2 m.

Sur l'ensemble des clôtures, les panneaux préfabriqués béton sont interdits.

Vitrines, publicité

Les vitrines, les stores et auvents, ainsi que les enseignes et les dispositifs publicitaires devront respecter l'ordonnement des façades dans lesquelles ils s'intègrent.

Justification : le projet de modification prévoyant de ne plus effectuer de renvoi réglementaire aux zones urbaines, la rédaction de l'article 11 de la zone 1AU est modifiée en conséquence. La rédaction proposée reprend pour partie celle de l'article 11 de la zone UC, les modifications concernant essentiellement la hauteur des dispositifs de clôtures.

Projet de modification du règlement écrit du PLU

Article 1AU 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations. Le constructeur doit respecter les dispositions suivantes :

- Pour les constructions à usage d'habitations collectives, il sera exigé au minimum une place par logement + une place supplémentaire par tranche de 80 m² de surface de plancher créée.
- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, deux places de stationnement par logement devront être aménagées sur le terrain de la construction, du lotissement ou de l'opération valant division.
- Pour les hôtels et restaurants, une place de stationnement pour une chambre et une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.
- Pour les bureaux et pour les professions libérales, une place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de plancher affectée à l'usage professionnel.

Aux surfaces aménagées pour le stationnement des véhicules de transport de personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires et les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention des véhicules utilitaires.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Justification : le projet de modification prévoyant de ne plus effectuer de renvoi réglementaire aux zones urbaines, la rédaction de l'article 12 de la zone 1AU est modifiée en conséquence. La rédaction proposée reprend pour partie celle de l'article 12 de la zone UC.

Projet de modification du règlement écrit du PLU

Article 1AU 13 – Espaces libres, plantations

Conformément aux dispositions de la loi n°93-24 du 8 janvier 1993 dite « loi Paysage », l'insertion du projet de construction dans l'environnement et le traitement de ses accès et abords devront être précisés.

Les arbres de haute tige existants avant le dépôt du permis de construire et en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, seront maintenus ou remplacés par des plantations d'essences locales en nombre et en surface au moins équivalents, sauf contrainte technique spécifique.

Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des aires de jeux et de loisirs seront végétalisés sur 70 % minimum de leur superficie.

Les principes de paysagement (arbres, haies, espaces paysagers...) définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation seront impérativement respectés.

Les aires de stationnement devront comprendre un arbre par tranche entière de 4 emplacements.

Des écrans végétaux, ou en bois, doivent être réalisés autour des aires de stockage, des installations techniques et de collecte des déchets.

Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les plantations seront nécessairement composées d'essences locales.

De plus la plantation de certaines essences, en limite de voirie de desserte et en limite latérale de lot sont déconseillées. Il s'agit :

- du laurier palme (*Prunus laurocerasus*) ;
- des conifères (*Cupressus*, *Thuyas*, *Chamaecyparis* et *X Cupressocyparis*).

Justification : le projet de modification prévoyant de ne plus effectuer de renvoi réglementaire aux zones urbaines, la rédaction de l'article 13 de la zone 1AU est modifiée en conséquence. La rédaction proposée reprend pour partie celle de l'article 13 de la zone UC. La définition d'un pourcentage minimum d'espace végétalisé (70%), au sein des espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des aires de jeux et de loisirs, vise à favoriser l'infiltration à la parcelle des eaux pluviales, ainsi que l'intégration paysagère des projets de construction dans leur environnement.

Extrait du règlement graphique du PLU actuellement opposable, page 44

Article 1AU 14 – Coefficient d'occupation des sols

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans cette zone. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

Projet de modification du règlement écrit du PLU

Article 1AU 14 – Coefficient d'occupation des sols

Il n'est pas fixé de règles.

Justification : le projet de modification consiste en une simplification de l'écriture réglementaire pour cet article. La Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme

renové (Loi ALUR) a supprimé la possibilité de fixer un ou des coefficients d'occupation des sols.

Projet de modification du règlement écrit du PLU

Article 1AU 15 – Performances énergétiques et environnementales

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), la géothermie et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Justification : le projet de modification ajoute un nouvel article 1AU 15, conformément à la possibilité prévue par l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme, modifié par l'article 25 du décret n°2012-290 du 29 février 2012 relatif aux documents d'urbanisme et pris pour l'application de l'article 51 de la loi n° 2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche. Il s'agit d'encourager le recours aux principes de développement durable dans les projets.

Projet de modification du règlement écrit du PLU

Article 1AU 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L 332-15 du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

Justification : le projet de modification ajoute un nouvel article 1AU 16, conformément à la possibilité prévue par l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme, modifié par l'article 25 du décret n°2012-290 du 29 février 2012 relatif aux documents d'urbanisme et pris pour l'application de l'article 51 de la loi n° 2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche. Il s'agit de prévoir le raccordement au réseau internet très haut débit lorsqu'il desservira la commune.

8.3 Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le présent projet de modification du PLU a pour objet de faire évoluer les orientations d'aménagement actuelles du secteur des Clos, relativement à la définition du projet d'urbanisation sur le site d'étude et conformément à l'article R.123-6 du Code de l'Urbanisme, partiellement reproduit ci-après.

« Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. »

Le schéma ci-dessous retranscrit de façon règlementaire (opposable dans un rapport de compatibilité aux déclarations et autorisations d'urbanisme) les principaux éléments de composition du projet d'aménagement.

Les orientations graphiques de l'OAP :



Les orientations d'aménagement actuelles du secteur des Clos seront réduites aux éléments ne concernant pas le site d'étude. Le schéma présenté ci-dessus constitue une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation pour le site d'étude.

L'OAP a été modifiée pour imposer la réalisation de l'opération d'aménagement en plusieurs phases. Cette orientation vise à répartir l'arrivée de population sur plusieurs années afin de maîtriser les impacts sur les équipements publics. En outre, il s'agit de limiter la consommation d'espace et de prévoir un rythme de construction en cohérence avec les objectifs inscrits dans le PADD (5 logements par an), à l'échelle de la taille de la commune de Mégrit et de l'attractivité d'une commune rurale.

Cette OAP vise à encadrer le projet d'aménagement et à assurer sa compatibilité avec le SCoT. Elle définit ainsi des orientations en matière de densité, de fonctionnement urbain (liaisons mixtes et douces), de paysage (trame bocagère, perspectives, transitions paysagères, etc.) et de gestion environnementale.

Les orientations écrites de l'OAP :

Programmation

L'aménagement de ce secteur vise à créer un nouveau quartier à vocation essentiellement d'habitat, à proximité immédiate du centre-bourg et de ses principaux équipements et commerces. La densité nette¹ moyenne des constructions à destination d'habitation doit être au minimum de 15 logements par hectare. Le projet sera réalisé en plusieurs tranches dans le respect du caractère global de l'orientation d'aménagement et de programmation.

Principes de fonctionnement

Trois principes de liaisons sont définis, permettant la desserte du nouveau quartier à partir de la rue et du chemin des Clos, à l'ouest, et s'appuyant sur la voie existante au sud du stade Emile Poilvé, rejoignant la rue des Granitiers à l'est.

Le centre-bourg de Mégrit disposant d'un réseau de cheminements piétons, permettant notamment l'accès aux écoles (publique et privée), des connexions sont à réaliser au nord, donnant sur le chemin des Ecoliers, et au sud/est, le long de l'école privée.

Dans le prolongement du cheminement desservant l'école privée, la réalisation d'un espace public, sous forme de placette connectée aux voies de desserte, permettra d'améliorer l'accessibilité à cet établissement, tout en constituant un marqueur du nouveau quartier.

¹ Densité ne comprenant pas le foncier voué aux équipements nécessaires à l'aménagement de la zone (voirie, réseaux, rétention pluviale, etc.) qui pourra mobiliser, à maxima, 20% de la superficie du besoin foncier en extension

La gestion alternative des eaux pluviales sera de plus favorisée en limitant l'imperméabilisation des sols, par la végétalisation au maximum des espaces non bâtis et non affectés à la circulation, aux aires de stationnement, de jeux et de loisirs.

Des constructions étant implantées en limite et à l'intérieur du site au sud/ouest, une transition paysagère suffisamment dimensionnée sera à aménager.

Principes urbains

Le projet vise à poursuivre les formes urbaines traditionnelles du bourg de Mégrit (continuité bâtie sur la rue, rapport à l'espace public, rythme des « pleins » et des « vides », hiérarchie des voies, etc.), tout en permettant l'architecture contemporaine et en encourageant les pratiques innovantes sur le plan environnemental (ensoleillement, énergies renouvelables, toiture végétalisée, développement de la biodiversité dans les espaces publics et privés, au niveau des clôtures, etc.).

commune de MEGRIT orientations d'aménagement et de programmation

La desserte interne se composera de voies mixtes (piétons, cycles, véhicules motorisés) aux aménagements adaptés, favorisant le partage de l'espace et une circulation apaisée (type voie 30).

Principes environnementaux et paysagers

L'aménagement de ce nouveau quartier s'appuiera notamment sur la trame bocagère caractéristique du site (entourant le secteur de culture), qu'il s'agit de valoriser en tant qu'élément de composition paysagère. Un chêne remarquable repéré au sud est à préserver.

La trame bocagère à l'est du site sera requalifiée dans le cas où la haie de thuyas bordant le terrain de football est arasée.

La composition interne du nouveau quartier devra conduire à dégager une ou plusieurs perspectives visuelles vers le cœur du centre-bourg au sud, particulièrement l'église et son clocher.

Au niveau du point bas du site, situé sur sa limite ouest, un espace de temporisation des eaux pluviales sera aménagé (en conservant un ou des accès suffisants pour son entretien), recueillant la majeure partie des eaux de ruissellement avant rejet dans le réseau collectif et séparatif. Cet espace participera également de la structuration du cadre paysager, en articulation avec les ouvrages secondaires, qui seront à réaliser au fur et à mesure de l'aménagement progressif du secteur.

Le projet valorisera ces espaces de gestion des eaux pluviales, par des perspectives et des axes de composition.

commune de MEGRIT orientations d'aménagement et de programmation

9. Justifications et impacts

9.1 Environnement

La qualité de l'air

La création d'un nouveau quartier d'habitat générera une hausse des besoins en chauffage. L'augmentation des dépenses énergétiques induites sera néanmoins limitée par des implantations des constructions essentiellement nord/sud et est/ouest, favorisant ainsi les apports solaires. Les déperditions de chaleur pourront également être limitées par le recours à des formes urbaines compactes (simplicité des volumes, maisons de ville en bande, mitoyenneté).

La situation du site, intégré à la partie nord du centre-bourg et à proximité immédiate des principaux équipements et commerces, contribue de plus à limiter les déplacements motorisés et à favoriser les déplacements doux.

La qualité de l'eau

Le nouveau quartier d'habitat sera raccordé au réseau d'assainissement collectif et séparatif.

L'infiltration naturelle des eaux pluviales sera favorisée par l'aménagement d'espaces de temporisation et de noues paysagères.

La qualité des sols

Les principes de gestion des eaux pluviales envisagés, ainsi que les règles définies aux articles 1AU 9 et 1AU 13 du règlement écrit, conduiront à limiter l'imperméabilisation des sols.

Continuité écologique et biodiversité

L'occupation du sol en partie nord (secteur de culture) est peu favorable au développement de communautés végétales diversifiées, la végétation naturelle se limitant essentiellement à la haie bocagère entourant le secteur de culture.

Le projet vise également à requalifier la haie bocagère en limite est du site d'étude.

9.2 Paysages

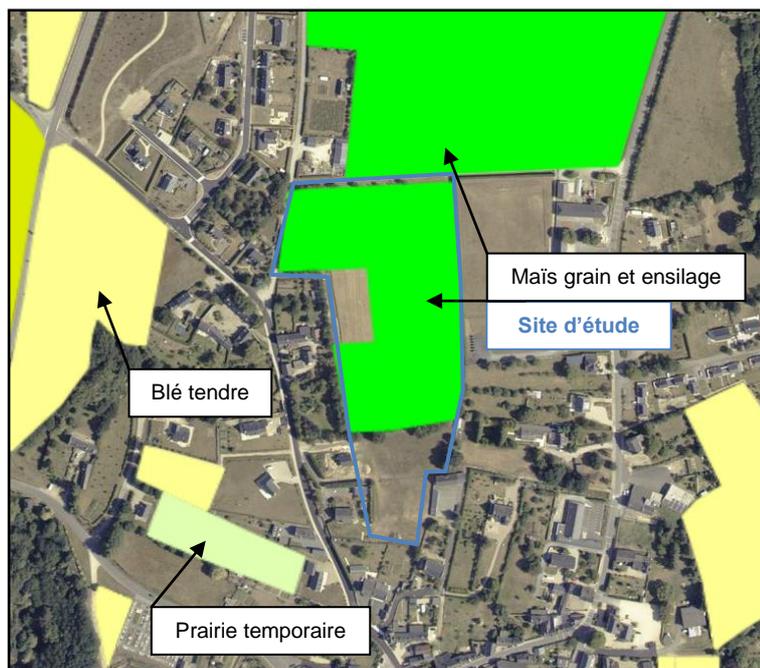
Le site d'étude correspond à un vaste cœur d'îlot agricole et naturel, intégré à la zone agglomérée du centre-bourg, et est peu perceptible de ce fait dans le grand paysage (altitudes légèrement inférieures aux points hauts du centre-bourg, entre l'église et la mairie).

Les impacts paysagers seront de plus limités par la préservation et la valorisation de la trame bocagère entourant l'actuel secteur de culture.

9.3 Agriculture

Le site d'étude est déclaré comme culture de maïs grain et ensilage à la PAC en 2012, et est bordé à l'ouest, au sud et à l'est par des parcelles urbanisées.

Il est actuellement exploité (fermage) dans sa partie nord par l'EARL de La Ville es Rays dont l'activité principale est la production laitière (exploitation laitière, maïs et autres céréales). La surface utile de l'exploitation est de 71,91 ha.



L'urbanisation du site conduira à terme à réduire la surface agricole utile de l'exploitation. La modification du PLU impacte 2,28 ha de terres agricoles, soit 3 % de la SAU globale. Aussi, la pérennité de l'exploitation n'est pas remise en cause. Sa localisation limite les conséquences sur l'exploitation, les terrains ne pouvant être utilisés pour des usages agricoles non compatibles avec la proximité immédiate de lieux d'habitation.

En outre, la viabilisation des parcelles par phases successives permettra à l'agriculteur de disposer des terres agricoles jusqu'à la réalisation des lots à construire. Les terrains non concernés par les lots pourront être exploités par l'agriculteur.