

TABLE DES MATIERES

INTRODUCTION _____	2
I. Le projet urbain _____	3
II. Le bourg, un espace de vie à renforcer _____	5
II.1.1 - Affirmer l'identité et la centralité du bourg _____	5
II.1.2 - Un développement maîtrisé du bourg et des hameaux _____	8
III. Faire de la qualité du territoire une dynamique pour le développement local _____	10
III.1. Pérenniser l'image d'un territoire riche de son histoire et de ses paysages _____	10
III.2. ...pour capter et intégrer des habitants de plus en plus soucieux de leur cadre de vie _____	11
III.3. ...et pour favoriser l'émergence d'un tourisme vert favorable à l'économie locale _____	12
III.4. un centre-bourg favorable aux commerces et aux activités _____	12
IV. Un projet urbain pour le centre-bourg _____	14
IV.1. 1 ^{ère} étape : Renforcer l'armature urbaine autour du centre historique _____	14
IV.2. 2 ^{ème} étape : Renforcer le quartier de la mairie et recentrer l'axe église-mairie _____	14
IV.3. 3 ^{ème} étape : Une offre d'équipement accessible et cohérente _____	15
annexe 1 – articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme. _____	16
annexe 2 – articles L.123-1 du code de l'urbanisme. _____	17
annexe 3 – hypothèses de développement de la commune de MEGRIT _____	19

INTRODUCTION

Le **projet d'aménagement et de développement durable** (P.A.D.D.) est une pièce maîtresse du dossier du P.L.U.

Créé par la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains du 13 décembre 2000, le P.A.D.D. permet au P.L.U. de se distinguer du P.O.S. en privilégiant **la prise en compte globale des enjeux et le projet urbain par rapport à une vision uniquement réglementaire.**

Le projet d'aménagement et de développement durable est l'énoncé de la politique municipale en matière d'aménagement et de développement de la commune, fondée sur le diagnostic d'ensemble exposé dans le rapport de présentation.

La politique d'aménagement doit respecter les grands principes d'aménagement édictés par les articles L.110 et L.121.1 du code de l'urbanisme.

La loi relative à l'urbanisme et à l'habitat du 2 juillet 2003 a donné une nouvelle vocation du P.A.D.D. Il n'est plus opposable à toute personne publique ou privée. La loi donne au document **un rôle d'orientations générales avec lesquelles devront être cohérentes les règles générales fixées par le règlement du P.L.U.**

La loi du 2 juillet 2003 a dissocié la partie auparavant facultative du P.A.D.D. pour créer un nouveau document appelé **orientations d'aménagement.** Ces orientations, définies par le troisième alinéa de l'article L.123-1, pourront éventuellement concerner des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

L'article L.123-5 du code de l'urbanisme prévoit désormais que les travaux ou opérations d'aménagement devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et leurs documents graphiques.

I. Le projet urbain

les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune

La loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains rappelle le principe d'équilibre entre **le développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages**, en respectant les objectifs du développement durable (1^{er} al. art. L.121-1 du code de l'urbanisme).

Un autre principe repris par la loi S.R.U. est celui d'une **utilisation économe et équilibrée des espaces naturels**, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature (3^{ème} al. art. L.121-1 du code de l'urbanisme)

L'objectif de la commune de MEGRIT est **d'accompagner le développement que connaît la commune, tout en veillant à préserver son territoire et son identité.**

La politique d'ensemble en matière d'aménagement et de développement durable de la commune de MEGRIT se décline autour des principaux thèmes suivants :

1- Un développement urbain maîtrisé avec :

a- Un aménagement maîtrisé, organisé et qualitatif

Le projet communal a pour intention de trouver des limites à l'extension du bourg, en s'appuyant sur les éléments naturels ou bâtis existants (vallées boisées encadrant le bourg à l'est et à l'ouest, haies bocagères...) ou en créant des limites cohérentes, là où elles n'existeraient pas.

Il s'agira d'être sensible à assurer la greffe des extensions du bourg avec l'urbanisation existante et de respecter la silhouette de l'agglomération depuis les espaces naturels.

b- La valorisation du centre-bourg.

Le centre-bourg de MEGRIT est remarquable par deux aspects :

- par la qualité patrimoniale et architecturale de son bâti, notamment autour de l'église, donnant à l'espace public une identité qu'il conviendra de préserver et de mettre en valeur,
- par l'étroite relation existant entre le bâti et l'espace naturel dans lequel il s'insère. Il conviendra de garder l'esprit d'un bourg en fort contact avec la nature.

c- L'accompagnement de la croissance démographique

La commune a longtemps subi l'exode rural. Aujourd'hui, elle doit profiter du regain d'intérêt pour les communes dans la périphérie de l'agglomération dinannaise.

Le P.L.U. s'appuie sur **une hypothèse** pour les dix prochaines années **d'une croissance démographique annuelle de 1,0%**, soit **5 logements** neufs par an. Cette hypothèse se base sur la tendance constatée lors de la révision du P.L.U.

2- La diversification de l'offre en logements en proposant des logements locatifs ou en accession en centre-bourg, en complément des projets de logements individuels.

3- La sécurisation et la valorisation des abords des RD n°19 et 52 aux entrées du bourg, et l'aménagement de la traversée du bourg.

4- La création d'une voie de contournement permettant de soulager le centre-bourg d'une partie des poids-lourds et engins agricoles.

5- Le développement mesuré de la capacité des équipements publics, en adéquation avec les hypothèses du projet communal.

6- La pérennisation des activités agricoles, qui constituent une garantie contre la banalisation des paysages et sont une des composantes de l'identité de MEGRIT.

7- La valorisation des patrimoines bâtis, naturels et paysagers.

8- Favoriser l'émergence d'un tourisme vert profitable au dynamisme de la commune et à l'économie locale.

II. Le bourg, un espace de vie à renforcer

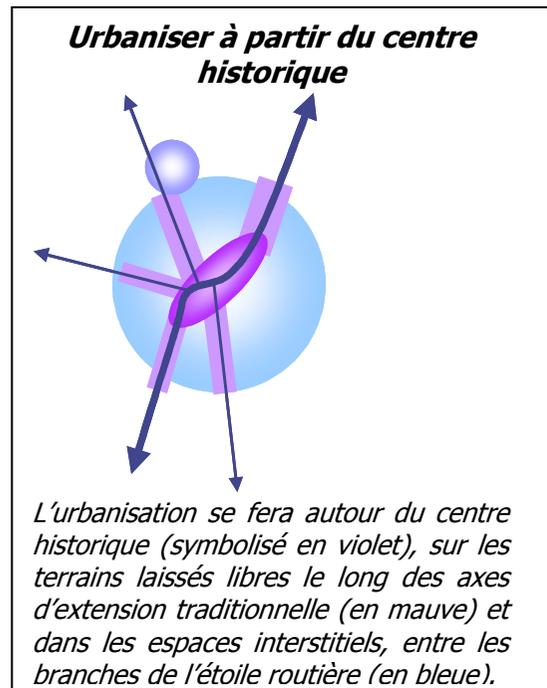
La municipalité de MEGRIT souhaite organiser le développement maîtrisé de la commune principalement autour et au sein des secteurs d'habitation existants du centre-bourg. Elle entend aussi proposer une diversité de l'offre en matière d'habitat : constructions individuelles, semi-individuelles ou petits collectifs.

II.1.1 - Affirmer l'identité et la centralité du bourg

1) Penser le bourg à partir de son noyau historique

Le bourg est localisé sur une hauteur surplombant la vallée de la Rosette. Le centre-bourg est né de l'agglomération de quelques constructions autour de l'enclos paroissial, au centre d'un réseau de chemins desservants les hameaux ou écarts répartis sur le terroir.

L'harmonie du bourg a évolué au XIX^e siècle avec le tracé des voies départementales, qui l'ont amené à se



développer d'une façon assez dense entre l'église et la mairie, donnant au centre-bourg une image très urbaine.

Dans une période plus récente, le tissu urbain du bourg s'est distendu principalement le long du CD n°19. L'aménagement du lotissement de la Croix verte au nord du centre-bourg a également participé à l'effritement du tissu urbain.

Il résulte de ce mode de développement une image du village plutôt floue pour l'automobiliste qui traverse le bourg. Cela a des conséquences sur la perception du centre-bourg et la sécurité des espaces publics le long des voies départementales.

Il est nécessaire de **substituer une logique d'urbanisation en épaisseur à partir de l'existant à une logique d'urbanisation linéaire ou de mitage.**

La commune de MEGRIT a donc choisi de privilégier l'urbanisation future soit au sein des espaces déjà urbanisés, soit dans des espaces limités dans la continuité de l'existant.

Néanmoins, la commune ne souhaite pas se densifier outre mesure, afin de garder son caractère rural et le fort contact existant entre l'habitat et la nature.

L'identité du bourg est pour beaucoup véhiculée par l'image renvoyée par la place de l'église, structurée par un front bâti de qualité, homogène et implanté à l'alignement. Cette place doit devenir le centre à partir duquel les aménagements futurs devront être pensés. La mairie constitue un second pôle fédérateur pour le centre-bourg.

L'axe église-mairie est l'axe fort dont l'ambiance urbaine pourra être mise en valeur, dans le cadre des projets d'aménagement de l'espace public envisagés par la municipalité.

L'urbanisation future devra donc se faire dans **une logique centripète en favorisant les liens visuels et les cheminements en direction du centre.** Dans ce cadre, les vues sur le clocher pourront être privilégiées comme axe de composition

urbaine, car il constitue un véritable repère urbain pour tous les habitants.

Le cœur de bourg deviendra le pivot autour duquel vont s'organiser les nouveaux quartiers qui prendront place dans les espaces interstitiels, à l'arrière du front bâti en bordure des voies de circulation.

Ces différents secteurs seront reliés entre eux par des cheminements ou des voies, donnant une cohérence au tissu urbain. Le projet urbain permet d'évoluer d'un schéma urbain en étoile vers un **tissu urbain organisé par une trame viaire et piétonne au sein de laquelle s'inséreront les opérations d'aménagement.**

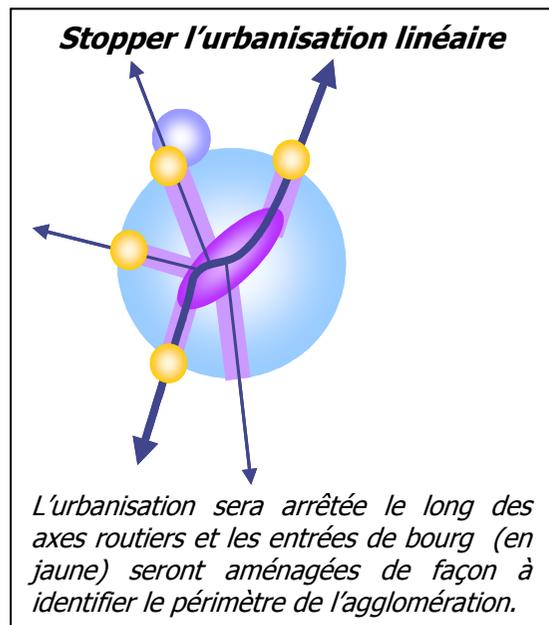
2) *Endiguer la dispersion urbaine le long des axes routiers*

Jusqu'à aujourd'hui, l'urbanisation s'est faite dans une logique linéaire, le long des voies de circulation.

En conséquence, **la limite du bourg tend à s'étioler**, notamment le long du RD n°19.

C'est pourquoi le projet urbain cherchera à travailler en épaisseur, dans les espaces situés entre les branches de l'étoile formée par les voies radiales.

D'autre part, l'identification du territoire urbain pourra se faire **par le**



traitement des entrées de bourg. Leur aménagement doit contraindre l'automobiliste à adapter sa vitesse, lui signalant son entrée dans l'agglomération. Actuellement, rien ne différencie dans le traitement de la voirie et de ses abords, les sections urbaines de celles limitées à 90 km/h.

3) *Trouver des limites à l'extension du bourg*

Dans le cadre du projet urbain, il convient de fixer des limites à l'étalement urbain. Celles-ci s'appuieront sur le « déjà-là » : les éléments bâtis ou paysagers.

Le projet respectera donc sur les haies, les boisements, alignements... qui seront éventuellement densifiés.

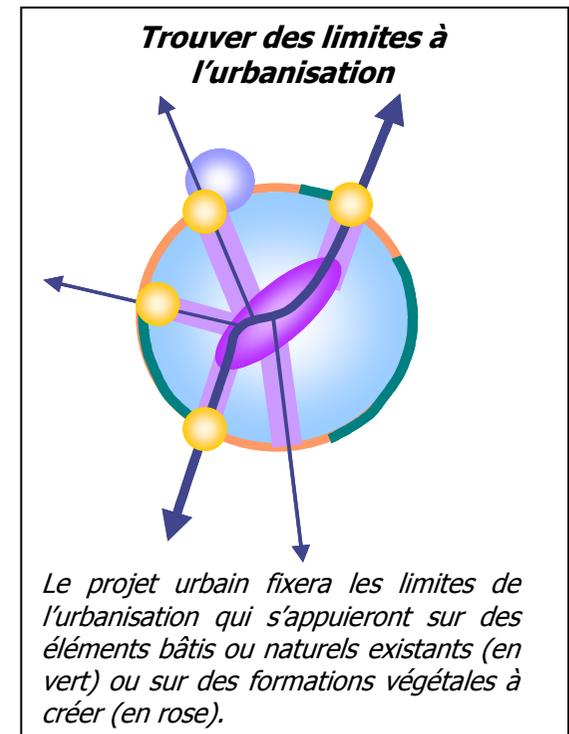
Les vallons boisés des Vaux et du Port Renault.

Aux endroits où des éléments du paysage ne permettent pas de fixer la future limite, celle-ci sera créée par la plantation d'une haie, d'un boisement, d'alignements ou le tracé d'une voie...

La limite retenue dans le cadre du projet urbain a pour objet de contenir l'urbanisation et d'éviter l'étalement.

Ces aménagements paysagers permettront de

traiter et de mettre en valeur la silhouette du bourg. Une limite telle



une haie ou un boisement crée une transition et autorise, par sa transparence, des vues, un dialogue entre l'espace naturel et l'habitat. **Cela permet au plus grand nombre de profiter du paysage naturel.**

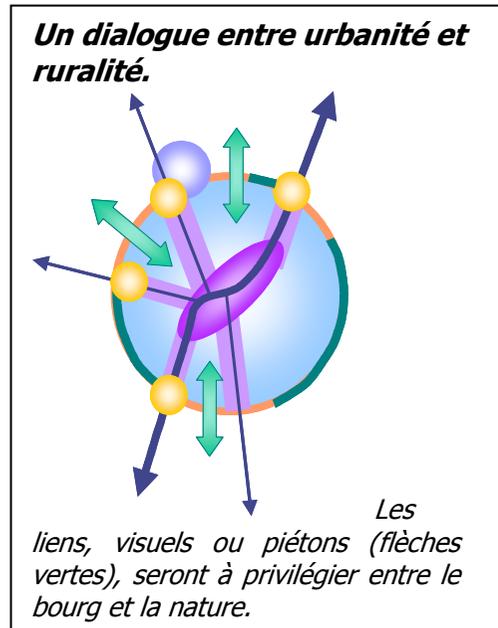
4) Garder l'esprit d'un bourg en étroite relation avec la nature

Le nord et le sud du bourg du centre-bourg bénéficient de vues très ouvertes vers le grand paysage. La trame bocagère encore très présente guide les vues vers la nature et permet une heureuse transition entre le bourg et le paysage. Ce réseau de haies doit être préservé, et l'urbanisation devra continuer à s'inscrire au sein de celle-ci.

Les projets d'aménagement veilleront à préserver **les liens visuels et piétons entre le bourg et les paysages champêtres**, notamment la vallée de la Rosette et le tertre de Quéларon.

La même attention sera apportée pour conserver des vues vers les ripisylves¹ des vallons des Vaux et du Port Renault.

Le traitement de la limite permettra de préserver la silhouette d'un bourg perché sur une ligne de crête.



Le réseau de chemins creux sera maintenu pour **favoriser les interpénétrations et les échanges entre le bourg et la nature.**

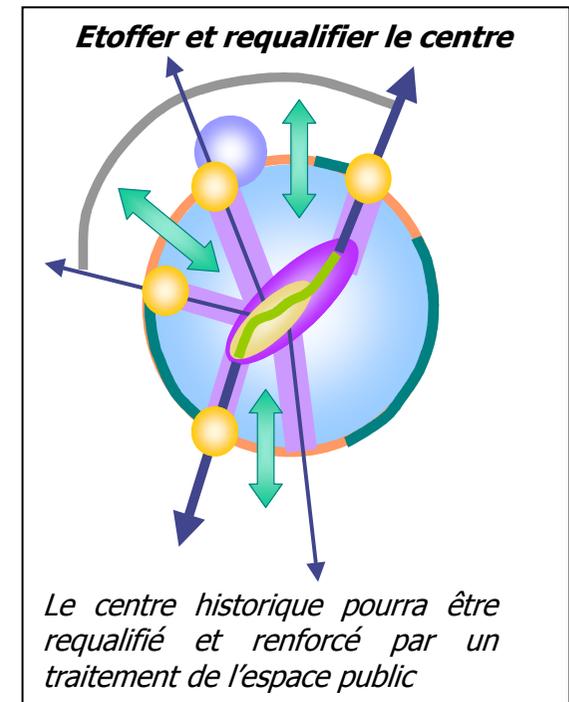
Cette volonté s'inscrit dans l'ambition de la municipalité de préserver et d'enrichir le réseau de chemin de randonnées convergeant vers le bourg.

5) Inscrire la centralité du bourg dans un espace public de qualité

Au-delà des simples considérations esthétiques, l'espace public est le lien entre les différents constituants du bourg. Il est vecteur de l'unité du centre-bourg et participe à son identité.

Un espace public de qualité, respectant l'architecture et l'histoire du lieu, permet de révéler la richesse d'un centre-bourg.

Une requalification de l'espace public pourrait être le point de départ d'une mise en valeur du centre-bourg et de son patrimoine. L'espace public pourra être **le socle des investissements à venir, notamment pour l'installation des équipements culturels ou festifs envisagés par la commune.**



¹ ripisylve : corridor végétal le long des cours d'eau

II.1.2 - Un développement maîtrisé du bourg et des hameaux

Le dernier recensement de la population² a révélé pour la commune de MEGRIT une relative stabilité démographique après une longue période de déclin démographique.

A l'instar de la tendance constatée sur la période 1999-2003, on peut espérer une évolution positive de la population pour les prochaines années.

MEGRIT est située à la frange ouest de l'aire de Dinan. Cette proximité occasionne une forte demande locale de logements et en particulier de terrains à bâtir de la part de personnes travaillant dans le bassin d'emploi de Dinan, mais également de Lamballe. La RN 12 (axe Rennes - Saint-Brieuc) est également un atout, on constate depuis quelque temps l'installation de ménages dont un des membres travaille à Saint-Brieuc ou à Rennes. Le cadre champêtre et la qualité de vie qu'offre MEGRIT en font aujourd'hui un lieu recherché pour y construire des pavillons. On retiendra comme hypothèse pour le projet communal une croissance démographique égale à 1% par an (soit une population évaluée à 760 hab. en 2015 – cf. annexe 2)

Il convient d'éviter la dispersion et le mitage des espaces naturels tout en favorisant la diversité et la mixité de l'habitat. La dispersion de l'habitat est néfaste pour l'environnement et l'agriculture et entraîne un alourdissement des charges communales.

C'est pour cette raison que la commune de MEGRIT entend piloter son développement en ouvrant à l'urbanisation des zones limitées. Certaines zones seront donc classées en 1AU, de façon à autoriser une urbanisation à court terme, suivant les orientations d'aménagements (art. L.123-1 3^oal.). D'autres espaces seront réservés pour un phasage à moyen ou long terme, avec un

classement 2AU ou 3AU, nécessitant au préalable une modification du P.L.U.

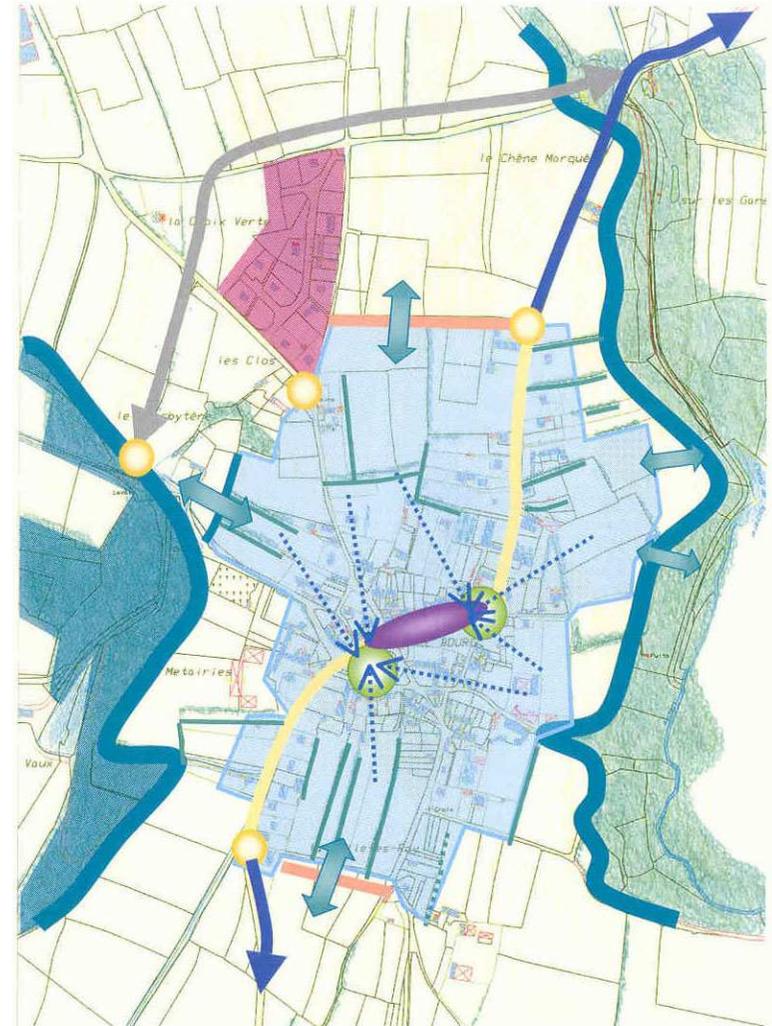
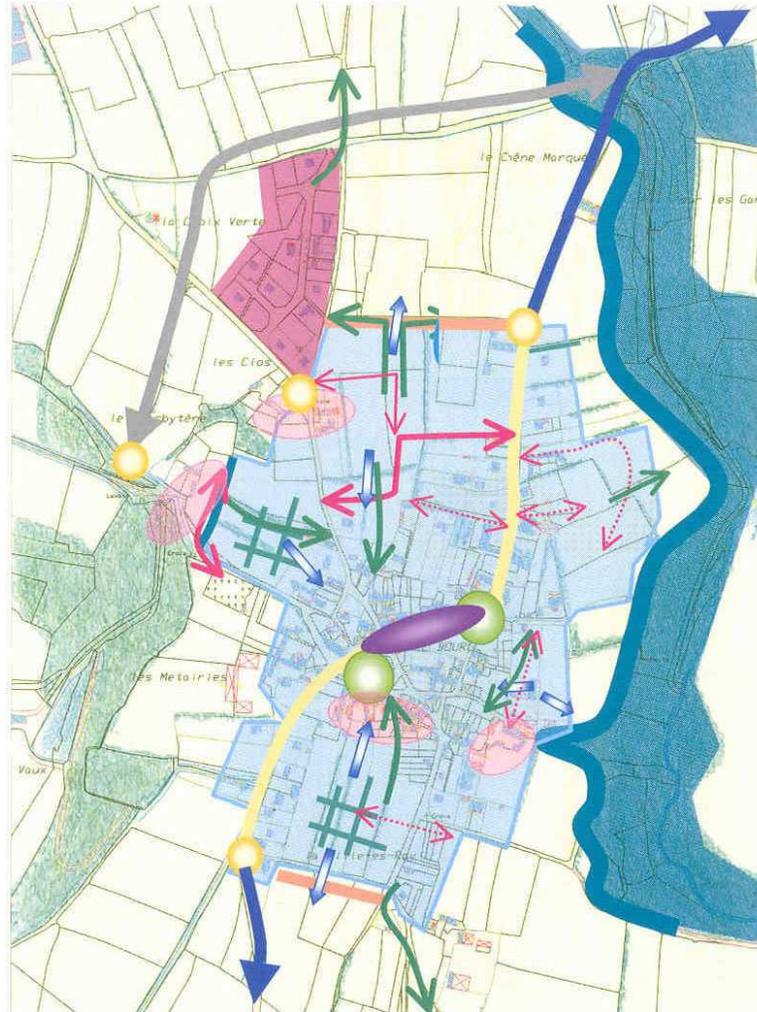
Dans le respect de l'esprit de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains, afin **d'éviter l'éparpillement de l'habitat et sa concurrence avec l'agriculture, seuls les hameaux présentant une structure suffisamment cohérente et étoffée pourront accueillir de nouvelles constructions**, en nombre restreint et dans le respect de l'esprit des lieux et du paysage.

² INSEE – RGP 1999

commune de **MEGRIT**
un projet pour une commune entre **urbanité** et **ruralité**

Légende:

-  S'appuyer sur les vallons boisés à l'est et à l'ouest
-  Limite ou filtre à créer
-  Lien visuel à conserver
-  Entrée de bourg à requalifier
-  Entité urbaine
-  Deux éléments de centralité fédérateurs
-  Lien centripète à créer
-  Écart à relier
-  Haies et boisements à conserver
-  La trame bocagère comme tuteur de l'urbanisation
- Une trame viaire pour structurer et relier les futurs quartiers :
 - liaisons ou entrées à respecter
 - liaisons souhaitables
-  Vues à privilégier dans la composition urbaine
-  Liaisons piétonnes à créer
-  Élément du patrimoine à mettre en valeur par l'aménagement du secteur



III. Faire de la qualité du territoire une dynamique pour le développement local

III.1. Pérenniser l'image d'un territoire riche de son histoire et de ses paysages

1) Assurer la pérennité et le développement de l'activité agricole

L'activité agricole constitue une activité économique pour la commune. Les récentes mutations ont entraîné une diminution du nombre des exploitations implantées sur le territoire communal et de celui des actifs travaillant dans le secteur agricole.

Néanmoins, l'agriculture tient une place importante par son occupation de l'espace et son impact sur l'évolution et l'entretien du paysage. La préservation des zones agricoles est une garantie contre la banalisation et la fermeture du paysage, conséquence du mitage, de la déprise, de la friche et du boisement.

Le projet communal doit permettre à l'agriculture de se développer et se diversifier.

Le projet communal cherchera à éviter les conflits d'usage entre l'activité agricole et l'habitat. Dans cet esprit, des zones Aa (secteurs de la zone agricole où les activités nuisantes sont interdites) seront définies autour des pôles d'habitat, notamment du centre-bourg.

Le projet urbain devra également permettre à l'agriculture de se diversifier. Le projet urbain devra autoriser l'agriculture à se tourner vers d'autres activités à l'instar du tourisme vert, de la transformation et la vente de produits fermiers...

2) Mettre en valeur l'héritage architectural et préserver l'esprit des lieux

La commune a la volonté de préserver et de mettre en valeur le patrimoine mégritien.

Le règlement du P.L.U. définit, notamment par son article 11, des règles sur l'aspect extérieur des constructions. Des prescriptions sont définies de manière à conserver un style architectural en harmonie avec les constructions existantes : aspect des matériaux, couleurs, volumes, implantations.

Les immeubles existants, répertoriés³ comme étant les plus intéressants du point de vue du patrimoine architectural local, sont à conserver. Les travaux d'aménagement et d'amélioration de ces immeubles doivent être réalisés dans le respect des caractéristiques architecturales traditionnelles et respecter certaines prescriptions complémentaires énumérées à l'article 11.

Toute nouvelle construction réalisée à proximité devra avoir des caractéristiques telles qu'elle ne puisse nuire à l'intérêt de l'ensemble.

³ Les P.L.U. peuvent identifier et localiser les éléments du paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, , sites et secteurs à protéger, à mettre en valeurs ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection. (art. L.123-1)

La municipalité souhaite aller au-delà d'un aspect strictement réglementaire en apportant des recommandations en complément des règles du plan local d'urbanisme. Dans cet esprit, un cahier de recommandations architecturales et paysagères complète le dossier de plan local d'urbanisme.

3) Préserver les paysages et l'environnement

La commune de MEGRIT souhaite préserver la variété et la qualité de ses paysages caractéristiques.

La commune sera vigilante quant :

- au contrôle de la construction en milieu naturel, par le biais d'un zonage protecteur et d'un règlement adapté. La commune veillera à la restauration ou l'extension harmonieuse des anciennes demeures et à l'intégration dans le paysage des nouvelles constructions.
- l'intégration des nouvelles constructions à la protection des vues remarquables et des sites caractérisés par leur intérêt environnemental ou paysager (préservation des cônes de vues, des zones boisées ou humides de qualité par un classement protecteur),
- à la préservation de la trame bocagère et des ripisylves le long des ruisseaux ou cours d'eau.

En application du 7° al. de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage, notamment les haies et talus du maillage bocager, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des travaux et installations diverses.

Jouant un rôle de rideau ou de filtre entre l'espace naturel et l'espace bâti, le maillage bocager doit faire l'objet d'une protection

particulière aux abords du bourg. Aussi, une attention sera portée aux haies contiguës aux parcelles ouvertes à l'urbanisation.

Les éléments du paysage seront pris en compte dans l'instruction des permis de construire. Les éventuels dommages à l'environnement devront être compensés par des plantations. Dans ce même esprit, le plan d'aménagement des zones AU intégrera la protection et la mise en valeur des éléments du paysage existant.

III.2. ...pour capter et intégrer des habitants de plus en plus soucieux de leur cadre de vie

Les nouveaux habitants d'une commune telle que MEGRIT recherchent un contact privilégié avec la campagne.

Le projet communal doit viser à offrir de nouveaux terrains à bâtir de qualité et un habitat diversifié. Pour conserver la qualité de vie de tous et pour une intégration rapide des constructions, les éléments végétaux existants seront préservés dans les zones d'extension du bourg. Les zones à urbaniser feront l'objet d'un accompagnement paysagé avec la plantation de nouvelles haies filtrant les vues entre les zones d'habitat et le paysage.

Par ailleurs, le projet communal doit chercher à préserver la silhouette du bourg qui contribue à l'identité de MEGRIT

Les nouveaux habitants sont sensibles à la qualité du site où ils vont s'installer et recherchent une qualité de vie pour eux et leur famille. Ces nouveaux habitants doivent être intégrés à la vie de la « cellule villageoise ». C'est en partie ce rôle fédérateur que joueront les cônes de vue sur le clocher, les cheminements centripètes et l'intégration urbaine des zones d'extension futures.

III.3. ...et pour favoriser l'émergence d'un tourisme vert favorable à l'économie locale

Les richesses de la commune sont autant d'atouts pour l'émergence d'un tourisme vert et culturel.

La mise en valeur du patrimoine rural est une condition pour développer le concept de tourisme à la ferme ou de tourisme vert.

Les retombées du tourisme peuvent bénéficier à l'ensemble du territoire, notamment les hameaux ou écarts. Cette nouvelle activité permet de restaurer et mettre en valeur le patrimoine, les longères, les anciennes fermes et le petit patrimoine : puits, fours... L'activité touristique apporte de nouvelles ressources et offre des pistes supplémentaires au secteur agricole pour se diversifier et éventuellement écouler une partie de la production de l'agriculture locale.

Pour ce faire, il convient de recréer une cohérence entre les différents pôles d'intérêt constituant le territoire mégritien. Ceci pourrait être facilité par un traitement des cheminements (développer des circuits touristiques, aménager et baliser les sentiers pour les marcheurs, planter des haies pour agrémenter les cheminements...).

III.4. un centre-bourg favorable aux commerces et aux activités

La valorisation du centre-bourg devrait permettre de créer une ambiance favorable à une pérennisation du commerce et des activités existantes.

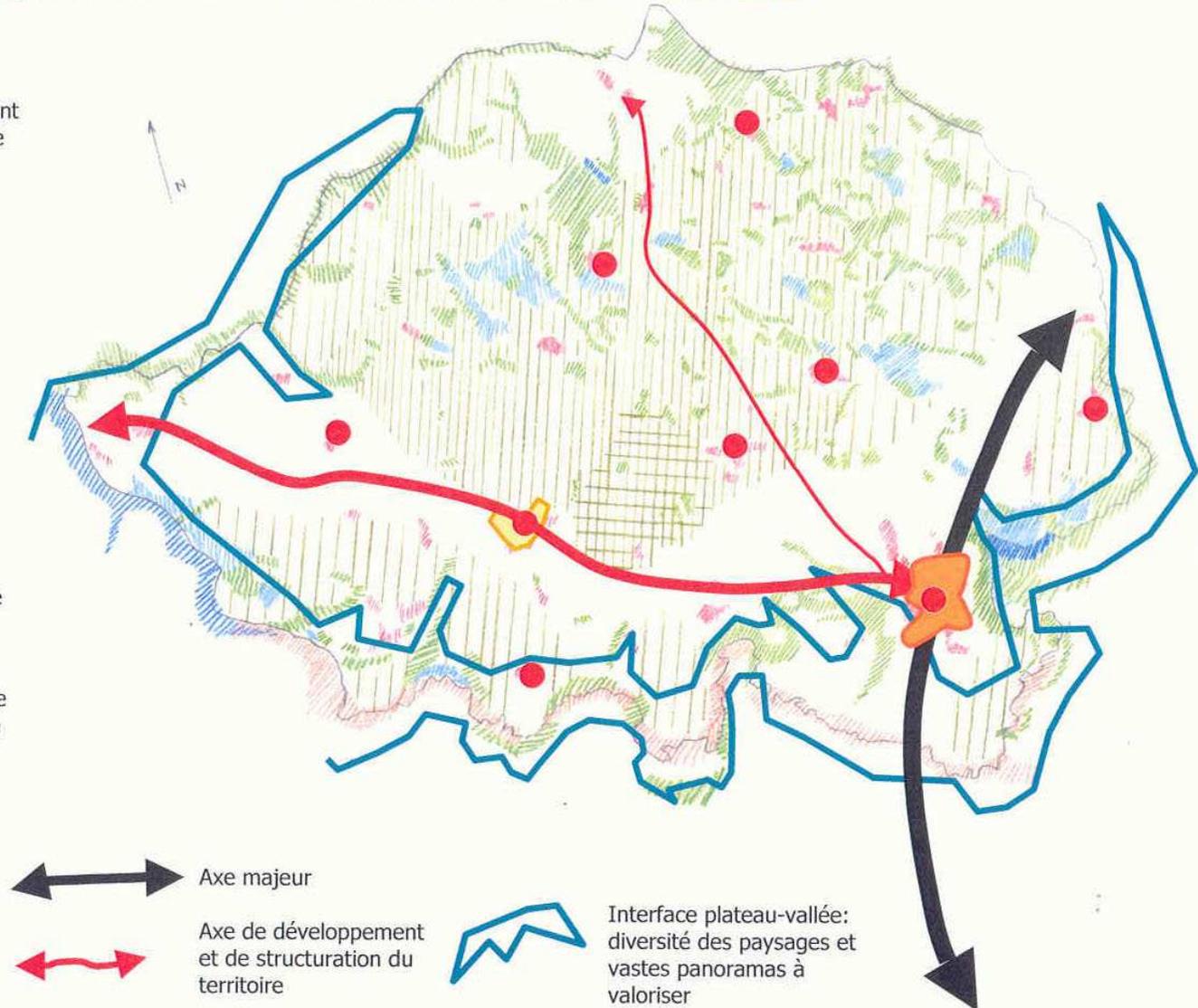
L'aménagement du centre-bourg sera une première étape vers cet objectif. Par ailleurs, une réflexion devrait être engagée pour l'amélioration d'une offre de stationnement à proximité immédiate des commerces et des équipements publics.

La valorisation ou la création de cheminements piétons entre le cœur historique et les futurs quartiers est aussi une condition indispensable pour que les futurs habitants participent à l'animation du centre-bourg.

Une condition préalable à l'aménagement des espaces publics est la mise en service d'un contournement routier visant à exclure du bourg la majeure partie des poids-lourds et des engins agricoles empruntant l'axe église-mairie.

Un territoire à développer autour de ses richesses naturelles et culturelles

-  Les vallées boisées, élément essentiel de l'identité et de l'attrait de MEGRIT
-  La lande, une richesse écologique et paysagère
-  Les milieux humides et aquatiques, des espaces riches et fragiles qui ne manquent pas d'intérêt touristique
-  Les clairières, véritables « respirations » dans le paysage forestier
-  Le bocage à ragosses, une particularité locale à conserver
-  Un patrimoine bâti rural de qualité typique du pays de Dinan
-  Le bourg; principal pôle d'urbanisation future
-  Les hameaux les plus importants pourront recevoir quelques constructions dans le respect de leur identité



Interface plateau-vallée:
 diversité des paysages et
 vastes panoramas à
 valoriser

IV. Un projet urbain pour le centre-bourg

L'urbanisme est une pratique spatiale et temporelle. Le plan local d'urbanisme doit tenir compte de ces deux dimensions.

Le plan local d'urbanisme prévoit un phasage dans l'ouverture à l'urbanisation des zones AU.

- Les zones 1AU sont des zones à urbaniser destinées à être ouverte à l'urbanisation à court terme. Les règles d'urbanisation sont définies dans le cadre d'un schéma d'organisation.
- Les zones 2AU ou 3AU sont des zones d'urbanisation à moyen ou long terme. Ces zones sont inconstructibles jusqu'à l'entrée en vigueur d'une modification du plan local d'urbanisme.

L'urbanisation des ces zones et des interstices du tissu urbain permettra à la commune :

- de renforcer, dans un premier temps, son armature autour de son centre historique;
- de développer, dans un second temps, les quartiers du Pingy et des Clos, permettant de donner plus d'épaisseur au bourg le long de l'axe départemental;
- de mettre en place une offre d'équipements accessible et cohérente, allant dans le sens d'une affirmation de la centralité du bourg.

IV.1. 1^{ere} étape : Renforcer l'armature urbaine autour du centre historique

L'étude a montré une demande accrue de terrains à bâtir. Afin de répondre à la demande de futurs habitants, une zone située au sud de l'enclos paroissial (la Ville-ès-Rays) et à l'ouest du bourg (le Presbytère) dans la continuité directe du centre historique seront ouvertes à l'urbanisation dans un premier temps.

Les projets devront conserver la trame bocagère. Par ailleurs, on veillera à maintenir au site leur relation privilégiée avec la nature.

L'aménagement de ces deux secteurs se fera en privilégiant les liens visuels et physiques avec le centre historique afin de l'étoffer et d'assurer une transition progressive avec l'espace naturel.

IV.2. 2^{eme} étape : Renforcer le quartier de la mairie et recentrer l'axe église-mairie

L'urbanisation se portera par la suite sur les terrains situés au nord et à l'est du bourg.

L'aménagement de ces secteur permettra à l'urbanisation d'offrir à la mairie un écrin urbain constitutif d'un véritable quartier.

L'intérêt du choix de ces terrains est d'offrir la possibilité, à long terme, de faire émerger d'une centralité organisée autour de l'axe église-mairie.

L'urbanisation de ces terrains permettra d'organiser une diversité de l'offre, en terme de taille des parcelles et d'habitat, propre à assurer la mixité sociale.

IV.3. 3^{eme} étape : Une offre d'équipement accessible et cohérente

La municipalité entend accroître son offre d'équipement au cours de la période de validité du P.L.U.

Le secteur du plateau sportif forme une interface directe entre l'espace naturel et le plein cœur du bourg. La salle des fêtes, l'école publique et les équipements sportifs sont réunis sur un même site

Ce vaste espace pourra servir de lieu préférentiel pour accueillir de futurs équipements. La situation en plein centre-bourg leur assure une très bonne accessibilité.

annexe 1 – articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme.

Article. L.110 - **Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.** Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, **les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.**

Article. L.121-1 (L. n°2000-1208, 13 déc. 2000, art. 1er, A, II) - Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

- 1° **L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;**
- 2° **La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural,** en prévoyant des capacités de construction et de

réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

- 3° **Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux,** la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Les dispositions des 1° à 3° sont applicables aux directives territoriales d'aménagement visées à l'article L.111-1-1.

annexe 2 – articles L.123-1 du code de l'urbanisme.

art. L.123-1 : Les plans locaux d'urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

*Ils comportent un **projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune***⁴.

*Ils peuvent, en outre, comporter des **orientations d'aménagement** relatives à des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour **mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune**. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.*⁵

⁴ art. 12 de la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 relative à l'**urbanisme** et à l'**habitat**.

⁵ art. 12 de la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 relative à l'**urbanisme** et à l'**habitat**.

Les plans locaux d'urbanisme couvrent l'intégralité du territoire de la commune en cas d'élaboration par la commune ou, en cas d'élaboration par un établissement public de coopération intercommunale compétent, l'intégralité du territoire de tout ou partie des communes membres de cet établissement ou l'intégralité du territoire de ce dernier, à l'exception des parties de ces territoires couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur. Toutefois, dans les communes couvertes par un schéma de cohérence territoriale qui identifie les secteurs d'aménagement et de développement touristique d'intérêt intercommunal, un plan local d'urbanisme partiel couvrant ces secteurs peut être élaboré par un établissement public de coopération intercommunale sous réserve que chaque commune concernée couvre sans délai le reste de son territoire par un plan local d'urbanisme et recueille l'avis de l'établissement public de coopération intercommunale sur la compatibilité de son projet d'aménagement et de développement durable avec celui de l'établissement public de coopération intercommunale.

Les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L.121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, ils peuvent :

1° Préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être fait ou la nature des activités qui peuvent y être exercées ;

2° Définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ;

3° ...

4° Déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant ;

5° Délimiter les zones ou parties de zones dans lesquelles la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants pourrait, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie, nonobstant les règles fixées au 13o ci-dessous, et fixer la destination principale des îlots ou immeubles à restaurer ou à réhabiliter ;

6° Préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public et délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus ;

7° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;

8° Fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ;

9° Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ;

10° Délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;

11° Délimiter les zones visées à l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales ;

12° Fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;

13° Fixer un ou des coefficients d'occupation des sols qui déterminent la densité de construction admise :

- dans les zones urbaines et à urbaniser ;
- dans les zones à protéger en raison de la qualité de leurs paysages et de leurs écosystèmes pour permettre, dans les conditions précisées par l'article L. 123-4, des transferts de constructibilité en vue de favoriser un regroupement des constructions.

Les documents graphiques du plan local d'urbanisme peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique.

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat.

Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, les dispositions du plan local d'urbanisme sont applicables jusqu'à la révision de ce document, qui doit être achevée avant le terme d'un délai de trois ans.

annexe 3 – hypothèses de développement de la commune de MEGRIT

Données :

- **Objectif : +1,0%** de croissance annuelle sur les 12 prochaines années (2003-2015). Il s'agit de maintenir la croissance actuelle et répondre à la pression foncière actuelle.
- **Population en 1999** : 645 hab. (INSEE - RGP 1999)
- **Population estimée en 2003** : 675 hab. (soit un taux de croissance annuelle égal à 1,5%)
- **Population en 2015 avec une croissance de 1% par an** : 760 hab.
- **Potentiel de logements en réhabilitation** : env. 30.
- **Nombre moyen de personnes par ménage** : 2,38 (INSEE – RGP 1999)

soit :

- **Population nouvelle à accueillir : 85 hab.**
- **Logements nouveaux nécessaires** : $50^6 + 35^7 = 85$
- **Réhabilitations estimées sur la période 2003-2015** : 30
- **Logements nouveaux à construire : 55**

D'où **5 constructions nouvelles** à prévoir chaque année.

⁶ décohabitation des ménages (évolution nulle de la pop.)

⁷ correspondant à 2.38 hab. / logt

Avec une moyenne de 1 000 m² par logement, ce sont donc 55 000 m² de terrains qui seront nécessaires pour atteindre l'objectif démographique fixé par la commune.

Afin d'autre part de tenir compte de la rétention foncière, il est nécessaire d'appliquer à ces valeurs un coefficient de 1,8.

Le **plan local d'urbanisme de MEGRIT** doit donc dégager environ **9,9 hectares** de zones constructibles (0,48% de son territoire).