

# DÉPARTEMENT DES COTES D'ARMOR

## COMMUNE DE MEGRIT

### Modification du n°3 du Plan Local d'Urbanisme

#### **3.3. Orientations d'Aménagement et de Programmation**

---

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



## INTRODUCTION

La loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 relative à l'urbanisme et à l'habitat a modifié la composition du dossier de P.L.U.

Le dossier peut éventuellement comporter un nouvel élément appelé **orientations d'aménagement**.

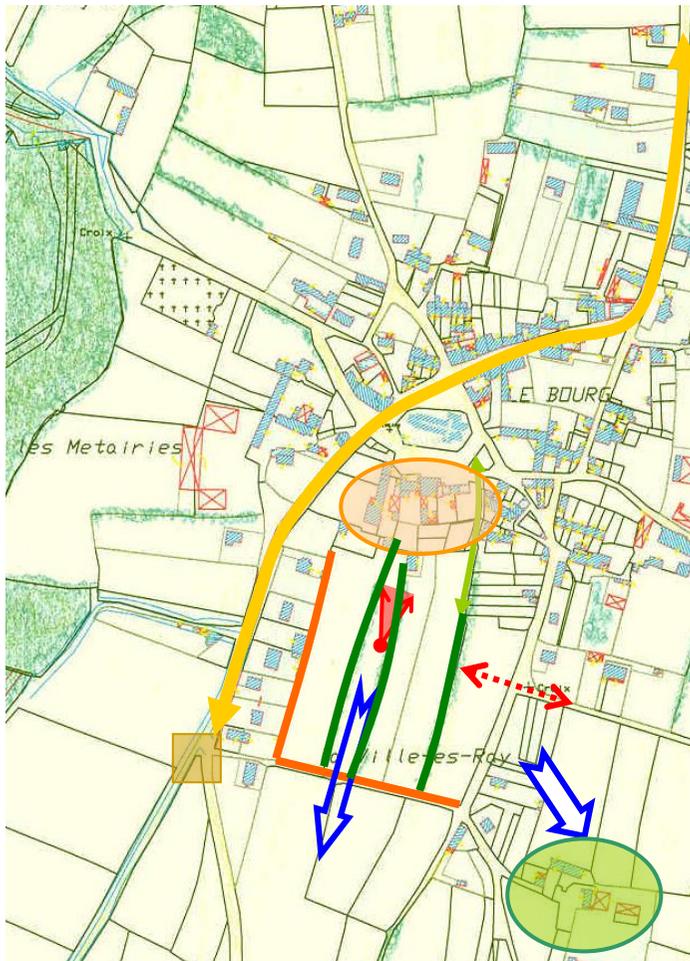
L'article 12 de la loi du 2 juillet 2003 précise que les plans locaux d'urbanisme « *peuvent, en outre, comporter des **orientations d'aménagement** relatives à des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet 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.* »

L'article 19 de la loi du 2 juillet 2003 précise que les travaux ou opérations (les travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, la création de lotissements...) doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement.

Le présent document présente les orientations d'aménagement pour deux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à court terme :

- le secteur de la Ville-ès-Rays,
- le secteur des Clos (partie ouest et est)

## I. Le secteur de la Ville-ès-Rays



-  Patrimoine bâti à conserver
-  Haie à conserver et à étoffer le cas échéant
-  Haie à planter
-  Entrée de bourg à aménager
-  Exploitation agricole à préserver
-  Vue sur le clocher à préserver
-  Entée d'îlot ou voirie inter-quartier à créer
-  Liaison piétonne à créer
-  Vue à privilégier dans la composition du projet

L'aménagement du secteur de la Ville-ès-Rays permettra de donner un arrière-plan aux très belles constructions autour de l'enclos paroissial...

Ce sera également l'opportunité de travailler en épaisseur à l'arrière des constructions déjà implantées le long du RD n°19 et des terrains en cours d'urbanisation le long du chemin de la Ville-ès-Rays.

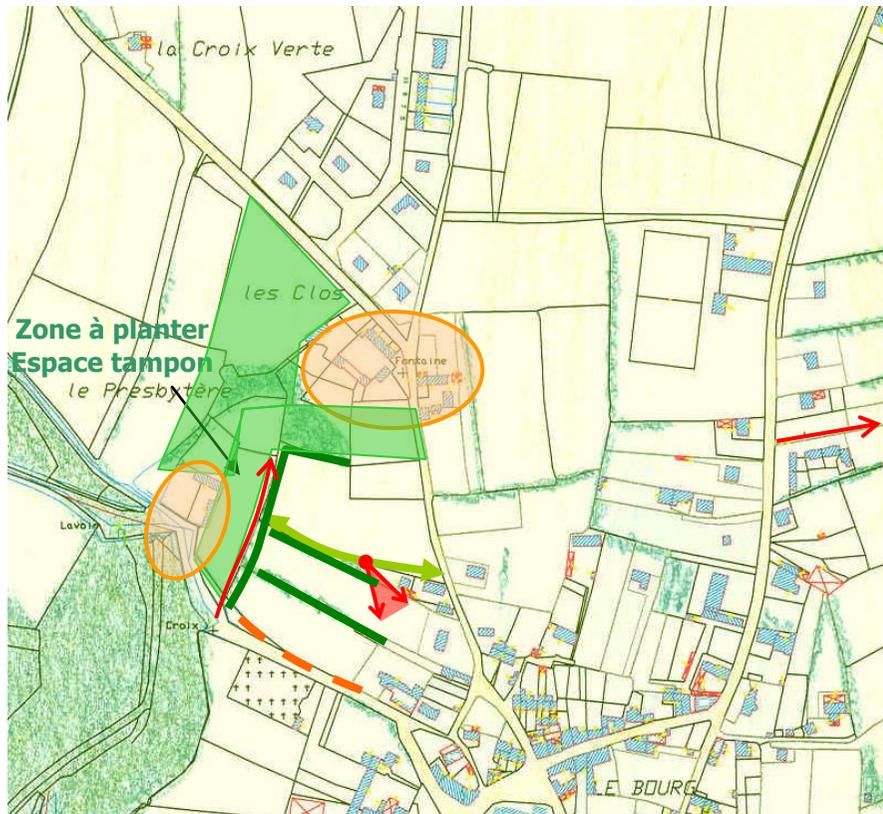
Eu égard à la qualité du bocage structurant le secteur, il sera nécessaire d'avoir une approche globale utilisant les alignements d'arbres pour structurer le projet. Les haies bocagères pourront être complétées et densifiées avec des essences d'arbres similaires à celles qui composent la trame bocagère.

Des cheminements piétons permettront de connecter le futur quartier à la place de l'église.

Par ailleurs, un travail sur la limite aura pour objet de masquer les futures constructions depuis l'extérieur. La composition du projet devra néanmoins privilégier des « **fenêtres sur champ** », permettant aux futurs habitants de dialoguer avec le paysage.

La desserte des futures habitations se fera par une voie interne raccordée au chemin de la Ville-ès-Rays. L'orientation de la voie interne permettra de conserver et d'organiser la perspective qui existe sur le centre-bourg et son clocher.

## II. Le secteur des Clos – partie ouest



- Patrimoine bâti à conserver
- Haie à conserver et à étoffer le cas échéant
- Haie à planter
- Entrée de bourg à aménager
- Vue sur le clocher à préserver
- Entée d'îlot ou voirie inter-quartier à créer
- Liaison piétonne à créer
- Vue à privilégier dans la composition du projet

Un vaste quadrant nord-ouest du bourg est urbanisé de manière très diffuse. Ici l'agglomération a fini par se confondre avec l'écart des Clos. Le lotissement de la Croix Verte, dans les années 1980 a contribué à un étalement urbain qui désorganise la limite de l'agglomération.

C'est un secteur de bocage qui fait la transition entre le centre bourg et le vallon des Vaux où reste isolé l'ancien presbytère.

**La trame bocagère devra donc être conservée et renforcée** afin de servir de tuteur à l'urbanisation future et d'assurer son intégration paysagère. L'urbanisation se fera avec une densité relativement faible pour ne pas « noyer » la trame de haies

originelles et garder une transition qui ira décroscendo entre le bourg et la nature.

L'aménagement du secteur sera l'occasion de relier le centre-bourg historique au manoir des Clos puis au lotissement de la Croix Verte.

Un schéma d'organisation d'ensemble a pour vocation de ne pas enclaver le cœur de l'îlot et d'offrir ainsi une trame cohérente s'insérant dans l'aménagement futur du bourg.

Notamment, l'accès à la zone devra coïncider avec le tracé de la future voie vers le cœur du secteur délimité par le plateau sportif.

A l'ouest, une voie en cours d'achèvement permettra de desservir le secteur. Celle-ci conservera les arbres ou haies qui la bordent, permettant une transition heureuse et un dialogue entre l'habitat et la vallée des Vaux.

Dans cet esprit, un espace tampon sera ménagé entre le futur quartier et l'ancien presbytère au caractère patrimonial remarquable.

Enfin, des perspectives sur le centre et son clocher devront être pris en compte et exploités dans les aménagements futurs.

### III. Le secteur des Clos – partie est



## 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 nette<sup>1</sup> 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.

---

<sup>1</sup> 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 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.

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.).