



Commune de **GRAND-CHAMP**
Département du **MORBIHAN**

PLAN LOCAL D'URBANISME

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Plan local d'urbanisme approuvé le 12 janvier 2006

Modification n°1 approuvée le 5 juillet 2012

Modification n°2 approuvée le 23 septembre 2015

Modification n°3 approuvée le 10 novembre 2016

Modification simplifiée n°1 approuvée le 1^{er} février 2022

Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU n°1 approuvée le 9 juin 2023

Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU n°2 approuvée le 6 juillet 2023

Modification n°4 approuvée le 17 octobre 2024

2



URBANISME
AMÉNAGEMENT
ENVIRONNEMENT
www.eolurba.fr

PRIGENT & ASSOCIES
atelier d'urbanisme
bureau d'études en aménagement

25 bis, boulevard de la Liberté - 35000 RENNES



TABLE DES MATIERES

INTRODUCTION	3
I. Le projet communal	3
I.1. Le projet communal et la prise en compte de la notion de développement durable.	3
I.2. Les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune	4
II. Faire de la qualité du territoire une dynamique pour le développement local	6
II.1. Pérenniser l'image d'un territoire riche de son histoire et de ses paysages	6
II.2. ...pour capter et intégrer des habitants de plus en plus soucieux de leur cadre de vie	7
II.3. ...et pour favoriser l'émergence d'un tourisme vert favorable à l'économie locale	7
II.4. un centre-bourg favorable aux commerces et aux activités	7
III. Un projet urbain pour GRAND-CHAMP	8
III.1. Un accompagnement de la croissance démographique	8
III.2. Une forme urbaine à contenir	8
Identifier le territoire urbain par le traitement (et la sécurisation) des entrées de bourg	8
III.3. Trouver des limites à l'extension de l'urbanisation	8
Un projet entre ville et nature	9
III.4. Tisser la trame de l'urbanisation future et recoudre les diverses entités qui constituent la ville de GRAND CHAMP	9
Une trame urbaine pour un projet urbain	10
III.5. Recoudre les quartiers avec le cœur de bourg	10
Réorganiser le bourg autour d'« une centralité verte »	10
annexe 1 – articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme.	12
annexe 2 – articles L.123-1 du code de l'urbanisme.	13

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 COMMUNAL

I.1. Le projet communal et la prise en compte de la notion de développement durable¹.

L'article 1^{er} de la loi SRU a réécrit l'article L.121-1 du code de l'urbanisme. Cet article réunit les **principes fondamentaux** qui s'imposent aux documents d'urbanisme :

le principe d'équilibre : 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**.

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*.

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*.

La démarche de projet mise en avant par la loi SRU vise à favoriser **un développement urbain plus équilibré et durable**. Le P.L.U. présente, sur la base d'un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques, le projet d'aménagement et de développement durable présenté par la collectivité.

A l'échelle d'une ou plusieurs communes, le P.L.U. définit, en cohérence avec les orientations du S.C.O.T., le projet territorial des élus. La formalisation d'un **projet commun**, concernant l'évolution du territoire communal dans son ensemble, permet au nouveau document de dépasser une vision uniquement réglementaire vers **une vision globale prospective, définissant un cadre de référence et de cohérence pour les différentes actions d'aménagement engagées par la collectivité**.

I.2. Les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune

La commune de GRAND-CHAMP est un chef-lieu de canton au cœur du pays vannetais. Elle a une histoire de bourg-centre autour duquel gravitaient de nombreux villages et hameaux. L'évolution actuelle tend plutôt à en faire une commune satellite de l'agglomération vannetaise.

Ce constat incite la ville de GRAND-CHAMP, dans le cadre du projet urbain porté par le P.L.U., à **affirmer son rôle de centralité au sein de la communauté de communes du Loc'h et promouvoir une fonction de pôle d'équilibre au sein du pays vannetais**.

Pour ce faire, le ville de GRAND-CHAMP oriente le projet vers deux pistes :

- accompagner le développement urbain et démographique** que connaît la commune,
- veiller à préserver son territoire et son identité**.

La politique d'ensemble en matière **d'aménagement et de développement durable** de la ville de GRAND-CHAMP se décline autour des principaux

thèmes suivants :

1- Un développement urbain maîtrisé avec :

a. L'accompagnement de la croissance démographique

La ville de GRAND-CHAMP, avec une croissance démographique de 0,9% par an, est à la charnière entre une agglomération vannetaise très dynamique (taux de variation annuelle supérieur à 1%) et un arrière pays où l'évolution démographique reste proche de la moyenne départementale (taux de variation égal à 0.44%/an)

Le P.L.U. se base sur une hypothèse, pour les dix prochaines années, **d'une croissance démographique annuelle de 1,5%, soit une population grégamiste proche de 5 500 habitants à l'horizon 2015²**.

b. Un aménagement maîtrisé, organisé et qualitatif

- Une nouvelle forme urbaine pour le bourg de GRAND-CHAMP.

Le projet urbain vise à substituer une logique d'intégration à une logique de juxtaposition. GRAND-CHAMP s'est développé selon une direction est-ouest, le long de la ligne de crête par la juxtaposition de quartiers pavillonnaires ou d'équipements.

Le projet porté par le P.L.U. vise à promouvoir **une nouvelle organisation urbaine fondée sur l'intégration de nouveaux quartiers**, au sein d'une trame viaire et piétonnière dessinée préalablement dans le cadre d'une démarche globale et cohérente, en assurant la couture et la transition entre le centre-bourg et ses extensions.

- Une forme urbaine à contenir

Le projet communal a pour intention de trouver des limites à l'extension du bourg et des principaux hameaux, en s'appuyant sur les éléments naturels ou bâtis existants (boisements ou haies bocagères le long des deux versants nord et sud de la butte de GRAND-CHAMP) ou en créant des limites cohérentes, là où elles n'existeraient pas.

Le travail sur la limite a pour objet de contenir l'urbanisation et de préserver la silhouette de l'agglomération depuis les espaces naturels.

2- Améliorer le cadre de vie des Grégamistes

- a. Valoriser le centre-ville de GRAND-CHAMP

Le centre-ville de GRAND-CHAMP 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.

- b. Redonner une plus grande place aux piétons et aux circulations douces

Le centre-ville est aujourd'hui un point de passage obligé pour les véhicules empruntant l'axe Vannes-Baud. Le flux important de poids-lourds et d'automobiles nuit à l'urbanité du cœur de ville. Son ambiance est altérée, ce qui nuit aux commerces et à la centralité de l'agglomération.

3- Adapter le plan de circulation aux nouveaux besoins et à tous les modes de déplacement liés à la vie locale.

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

b. **La mise en place de liaisons inter-quartiers** permettant de créer une trame pour la ville de demain.

c. **La sécurisation et la valorisation des entrées du bourg, et l'aménagement de la traversée du bourg.**

4- Diversifier l'offre en logements en proposant des logements locatifs ou en accession en centre-bourg, en complément des projets de logements individuels.

5- Développer de manière mesurée la capacité des équipements publics, en adéquation avec les hypothèses du projet communal.

6- Concilier dans l'espace rural les fonctions d'économie, d'habitat et de loisirs.

a. Préserver le potentiel de développement des exploitations agricoles. L'activité agricole constitue une des composantes de l'identité de GRAND-CHAMP et une garantie contre la banalisation des paysages.

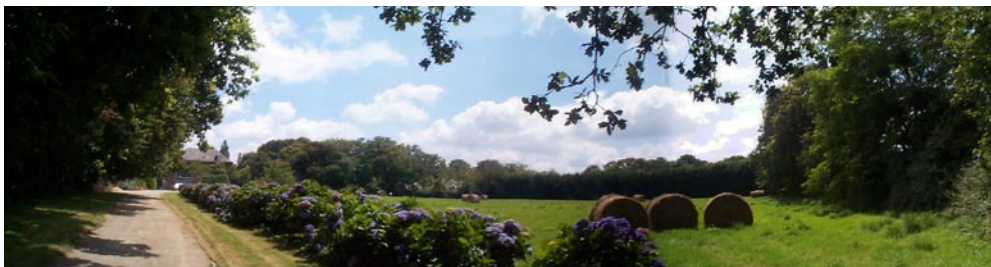
b. Développer modérément l'habitat dans les hameaux, pour préserver l'environnement et les paysages.

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

7- Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel et bâti.

II. FAIRE DE LA QUALITÉ DU TERRITOIRE UNE DYNAMIQUE POUR LE DÉVELOPPEMENT LOCAL

II.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 majeure 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 et de la mise en friche.

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

Il 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. Il 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 grégamiste.

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, 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.

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

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 GRAND-CHAMP 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.

- à 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 celle des espaces boisés le long des ruisseaux ou cours d'eau.

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.

II.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 GRAND-CHAMP 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 GRAND-CHAMP.

Les nouveaux habitants sont sensibles à la qualité du site où ils vont s'installer et recherchent une qualité de vie.

Ces nouveaux habitants doivent être intégrés à la vie de la commune. 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.

II.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 grégamiste. Ceci pourrait être facilité par un traitement des cheminements (développer des circuits touristiques, aménager et baliser les sentiers, planter des haies pour agrémenter les cheminements...).

II.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 sera 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 cœur du bourg la majeure partie des poids-lourds et des engins agricoles.

III. UN PROJET URBAIN POUR GRAND-CHAMP

La municipalité de GRAND-CHAMP 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.

III.1. Un accompagnement de la croissance démographique

Les hypothèses de développement permettent d'espérer une population proche de 5 500 habitants à l'échéance 2015.

La ville de GRAND-CHAMP doit donc se structurer et évoluer, non plus comme un bourg centralisé, mais comme une ville avec une logique de quartiers, afin de renforcer son identité par rapport à l'attraction de plus en plus présente de l'agglomération vannetaise.

L'étude démographique a montré que la croissance de la population est largement tributaire du solde migratoire. Depuis les années 1960, la commune s'est développée pour accueillir une nouvelle population, principalement dans les nouveaux lotissements en périphérie du centre-bourg.

La commune doit conserver un rythme de croissance démographique positive. Pour répondre aux besoins des prochaines années, on estime nécessaire environ 500 logements supplémentaires (soit une augmentation de 30% du parc de logements).

III.2. Une forme urbaine à contenir

Le centre-bourg grégamiste est implanté sur un point haut, le long d'une ligne de crête du massif des landes de Lanvaux.

Le bourg s'est développé à l'origine autour de son enclos paroissial, à l'ombre de son clocher. On rencontre l'habitat le plus ancien autour de l'église reconstruite au cours du XIX^e siècle.

Le bourg est devenu bipolaire avec un deuxième centre aggloméré autour de la place de la Mairie.

La majeure partie de l'espace public est occupée par l'automobile, laissant la portion congrue aux piétons et aux circulations douces.

L'ambiance du centre-ville est dégradée par le flux important de véhicules. La centralité de Grand-Champ s'est trouvée altérée par une absence de lisibilité de l'espace urbain...

Malgré l'acquisition par la municipalité d'une propriété en centre-ville, la rue entre les deux places reste un goulot d'étranglement dévolu à la voiture.

- Identifier le territoire urbain par le traitement (et la sécurisation) des entrées de bourg

Le traitement des entrées de l'agglomération permettra d'afficher la volonté de la municipalité d'endiguer l'étalement urbain le long des voies départementales.

Le travail sur les entrées de ville permettra de recoudre la trame des voies départementales aux nouvelles voies tracées dans le cadre du projet porté par le plan local d'urbanisme.

La délimitation du territoire permettra ainsi de signaler aux automobilistes leur entrée dans l'agglomération. La municipalité souhaite renforcer la sécurité routière aux abords de l'agglomération.

III.3. Trouver des limites à l'extension de l'urbanisation

Au fil des années, divers quartiers d'époque et de fonctionnalité différentes se sont juxtaposés. Ils sont souvent issus d'opérations d'aménagement ayant leur propre logique, il n'existe pas pour autant de cohésion d'ensemble.

Il résulte de ces différentes phases d'aménagement un urbanisme en tâche d'huile, marqué par un mitage organisé le long des voies principales. Le développement de l'agglomération s'est fait de proche en proche le long de la route de Baud, au détriment d'espaces interstitiels proches du centre.

Le projet urbain cherche à endiguer la dispersion urbaine en définissant le territoire urbain du bourg. Pour ce faire, il s'appuie sur les limites naturelles et bâties existantes. Aux endroits où ces limites n'existent plus, il convient de recréer une trame bocagère qui assurera la transition avec l'espace naturel.

Ce travail sur la limite du territoire urbain a pour objectif de corriger la dispersion actuelle de l'habitat en urbanisant les espaces interstitiels. Ces objectifs visent à préserver les espaces naturels et agricoles en les excluant du champ de la spéculation immobilière.

- Un projet entre ville et nature

Le projet communal prévoit de privilégier l'urbanisation des espaces interstitiels restés libres entre les corridors construits le long des voies radiales.

Cette démarche demande de la part de la collectivité un volontarisme pour

mettre fin à l'étalement urbain, notamment le long de la route de Baud où se sont succédé de nombreuses opérations d'aménagement depuis plusieurs années.

La commune devra nécessairement être interventionniste pour permettre aux terrains enclavés d'être urbanisés.

III.4. Tisser la trame de l'urbanisation future et recoudre les diverses entités qui constituent la ville de GRAND CHAMP

Les études ont montré des besoins importants en logements pour les années à venir. On estime aujourd'hui la population grégamiste à environ 5 500 habitants à l'horizon 2015.

Pour répondre aux besoins futurs en logements, la commune doit prévoir de nouveaux terrains urbanisables.

D'une part, le futur plan local d'urbanisme devrait autoriser une densification du centre-ville autour du cœur du bourg.

D'autre part, de nouvelles zones devraient être ouvertes au fur et à mesure des besoins. Ces zones viendront s'insérer dans une nouvelle trame viaire recherchant à lier les futurs quartiers aux quartiers existants. La municipalité cherche à créer un réseau de nouvelles voies qui permettront de désenclaver les zones à urbaniser situées le plus souvent en arrière plan des quartiers existants.

Le plan de voirie permettra de définir une stratégie pour les 10-15 ans. Les voies qui seront ouvertes seront les colonnes vertébrales des futurs quartiers.

Cette approche permet d'avoir une vision prospective. Dès maintenant, la commune va réserver dans le P.L.U. les emplacements nécessaires à la réalisation et à la jonction de ces boulevards avec les voies existantes.

- Une trame urbaine pour un projet urbain

La commission chargée de la révision du plan d'occupation des sols a donc retenu le principe de dissocier les logiques urbaine et extra urbaine.

Le projet d'aménagement et de développement durable du futur plan local d'urbanisme devrait retenir la première idée d'une trame viaire qui structurera les futures zones à urbaniser.

Il est en effet possible d'accompagner le P.A.D.D. par des orientations d'aménagement. Le code de l'urbanisme précise⁵ que ces orientations d'aménagement peuvent « *prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics* ».

Le projet communal de GRAND-CHAMP va donc dessiner le squelette des futurs quartiers. Autour de cette armature viendront s'agglomérer l'habitat, les activités..., dans un souci de mixité sociale et fonctionnelle.

Cette logique remet l'espace public au cœur du projet urbain. Il devient le lien entre les quartiers, le socle commun sur lequel grandissent et évoluent les habitants.

III.5. Relier les quartiers avec le cœur de bourg

Par ailleurs, on profitera des chemins à caractère piéton existants et de leur qualité paysagère exceptionnelle pour créer un réseau vert, de manière à faire entrer la nature dans la ville.

Les chemins constituent le lien entre le cœur de bourg et les espaces naturels et agricoles autour de l'agglomération.

La municipalité cherche à privilégier la logique de développement durable. Le P.L.U. cherchera à conserver les boisements et les haies en place pour appuyer, limiter et organiser la composition urbaine et faire du paysage un espace public.

- Réorganiser le bourg autour d'« une centralité verte »

Le diagnostic a mis en évidence que le centre-ville grégamiste est organisé autour de ses deux places : la place de l'église et la place de la mairie. En dépit des efforts d'aménagement de l'espace public, l'ambiance du centre-ville est peu favorable aux piétons, en raison du peu de place laissée au passant entre la place de la mairie et la place de l'église.

Le projet communal prévoit de réorganiser le centre-ville autour d'une « centralité verte » s'appuyant sur le parc de la maison Jomier.

Entre les places de l'église et de la mairie, la municipalité a acquis une ancienne propriété du XIX^{ème} siècle. Cette acquisition a permis d'élargir la voirie le long de la grand'rue.

Il subsiste de cette propriété la maison de maître et le parc. La maison, rebaptisée *Ti Kreiz Ker*⁶, accueille des expositions temporaires et l'office du tourisme.

Le parc paysager est dominé par la silhouette d'un cèdre du Liban, d'un thuya géant et d'un if commun. Il constitue au cœur du bourg un îlot vert, qui se prolonge vers le sud par une succession de jardins puis de champs. Cette continuité verte forme le trait d'union entre le centre-ville et la campagne grégamiste.

Les premières réflexions dans le cadre de la révision du P.O.S. ont montré la nécessité pour GRAND-CHAMP de développer le bourg dans une direction nord-sud pour équilibrer l'extension urbaine observée le long de la ligne de crête depuis plus de 30 ans.

La commission préconise d'organiser le futur centre-ville autour d'un axe nord-sud. Le vaste espace vert à l'arrière de *Ti Kreiz Ker* serait conçu comme un lieu de centralité le long duquel viendraient se greffer les équipements existants (école primaire, école maternelle) et les équipements à venir (maison de l'enfance, éventuellement médiathèque...).

Le supermarché Champion⁷ se situera dans la continuité de cet espace vert. Ainsi, le renforcement du réseau de circulations douces devrait permettre de conserver dans une certaine mesure le caractère urbain du supermarché.

Celui-ci prendrait le statut d'équipement structurant au même titre que les écoles ou les équipements culturels.

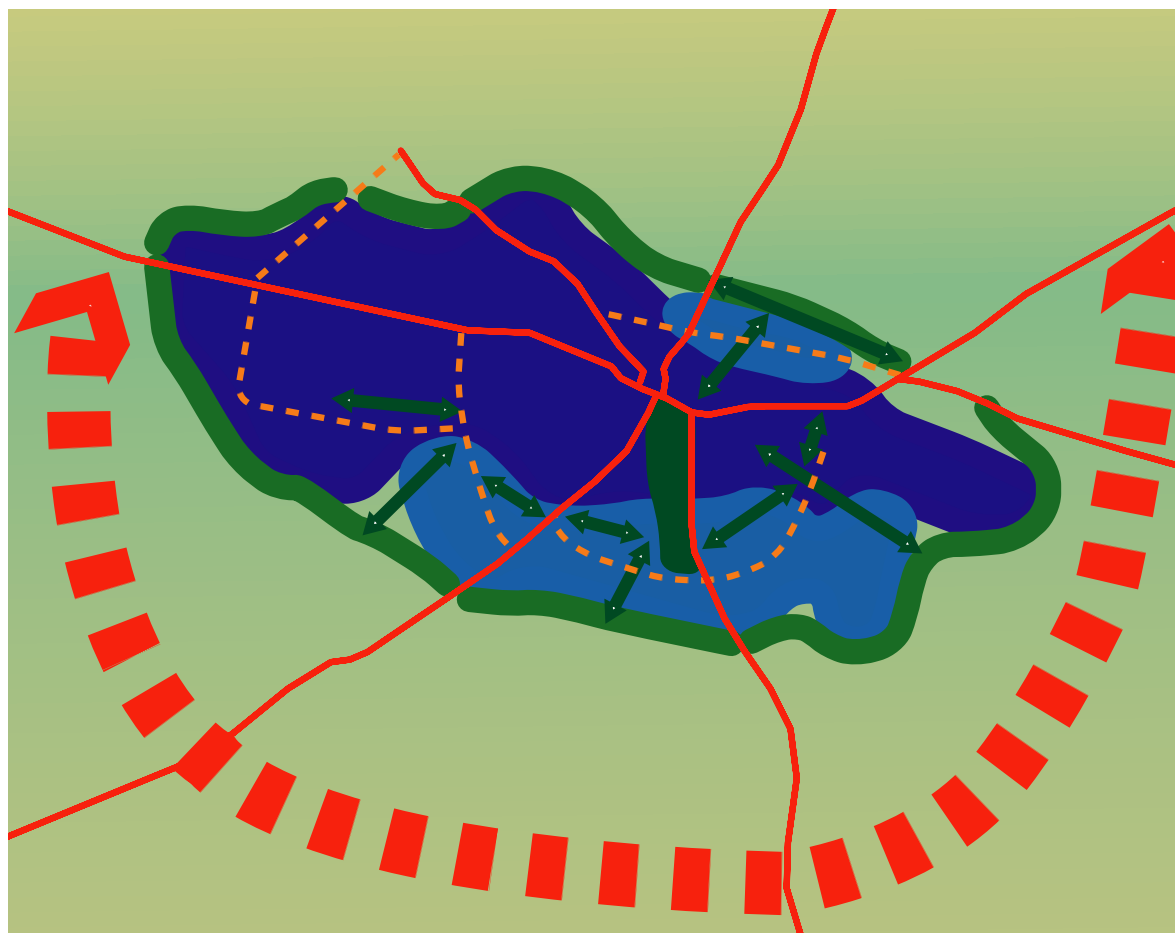
La centralité verte sera aménagée sous la forme d'un parc urbain. Le mobilier, les essences végétales, les matériaux... respecteront une charte qui sera également appliquée dans le projet d'aménagement du supermarché Champion.








Cette centralité verte se prolongera au sud par le chemin de Kermoc'h. Ce chemin est un des plus beaux exemples des chemins creux rayonnant à partir du bourg.

La municipalité travaille depuis plusieurs années à la préservation et à la mise en valeur de ces chemins aujourd'hui intégrés au réseau des chemins de randonnées répertoriés par la communauté de communes.

De nombreux chemins creux bordés de haies d'une grande qualité paysagère pénètrent jusqu'au centre de GRAND-CHAMP et amènent la nature dans la ville.

Partout dans le bourg, des haies de cette ancienne trame bocagère structurent le bâti agrégé autour du centre ancien.



-  Enveloppe actuelle du bourg dans laquelle il convient de combler les "dents creuses"
-  Zone d'extension du bourg
-  Centralité verte
-  Voie de contournement du centre bourg
-  Maillage urbain à créer
-  Pénétrante et maillage "vert"
-  Limite paysagère à renforcer ou à créer

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***⁸.

*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.*⁹

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 130 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.

¹ le projet d'aménagement et de développement durable du P.L.U., Ministère de l'Équipement, des Transports et du Logement, DGUHC- CERTU, avril 2002

² soit +880 hab. par rapport aux estimations de 2003

⁴ la P.V.N.R. est remplacée par la loi portant diverses dispositions relatives à l'urbanisme, à l'habitat et à la construction par une participation pour voies et réseaux (P.V.R.) pouvant être utilisée pour les réseaux, indépendamment des travaux de voirie.

⁵ dans sa version modifiée par le projet de loi portant diverses dispositions relatives à l'urbanisme, à l'habitat et à la construction

⁶ la « maison du centre-ville »

⁷ le supermarché Champion localisé jusqu'à aujourd'hui au cœur du bourg rue de la poste projetée de se délocaliser à la périphérie du bourg, route de Vanes.

⁸ art. 12 de la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 relative à l'**urbanisme** et à l'**habitat**.

⁹ art. 12 de la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 relative à l'**urbanisme** et à l'**habitat**.