

## **Bilan des actions menées dans le cadre de la concertation :**

### **❖ Réunions publiques :**

- Le 19 novembre 2012 : présentation de la démarche de PLU et du PADD
- Le 24 septembre 2013 : traduction règlementaire du projet de PLU
- Le 26 janvier 2016 : traduction règlementaire du projet de PLU

### **❖ Edition d'articles traitant de la révision du PLU :**

- Article dans le bulletin communal de janvier 2013,
- Article dans le journal Ouest-France du 27 septembre 2013.
- Article dans le Télégramme du 20 septembre 2013
- Article dans le Télégramme du 21 janvier 2016

### **❖ Mise à disposition d'une boîte à idées/registre pour le public en mairie :**

Aucune remarque n'a été faite.

Des personnes sont venues en mairie demander des informations, elles ont été renseignées par les services ou les élus.

Des courriers ont été formulés et enregistrés en mairie. Ils ont été pris en compte dans la mesure des dispositions législatives en vigueur (notamment sur les droits à construire en dehors de l'agglomération) afin de répondre aux attentes des habitants tout en assurant un développement durable et raisonné de la commune.

### **❖ Panneaux de concertation : exposition au public, documents disponibles en mairie**

### **❖ Réunion de présentation du Projet avant arrêt avec les PPA le 24 septembre 2013 puis le 1<sup>er</sup> décembre 2015**

### **❖ Informations sur la procédure de révision du PLU en continu sur le site internet de la Mairie**



# *Panneaux de concertation*





# GRÂCES

## Elaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU)



### Qu'est ce que le Plan Local d'Urbanisme ?

C'est un document écrit et graphique dans lequel le conseil municipal donne :

- les orientations de développement de la commune ,
- les règles pour les constructions à venir.

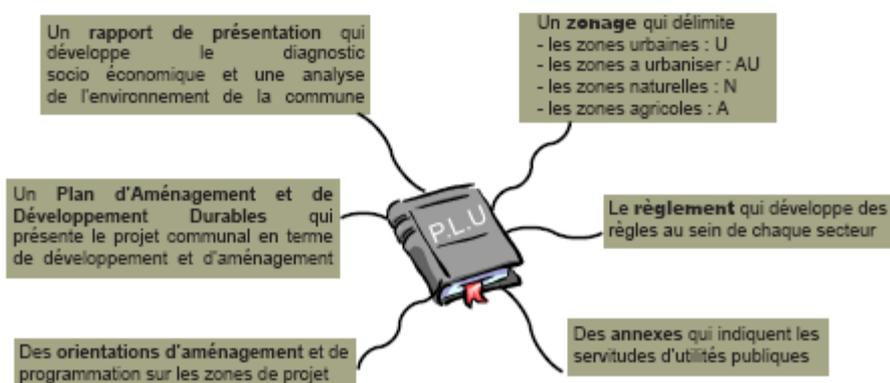
Pour quel usage ?

Pour définir les modalités d'évolution de la commune dans les 10 ans à venir et précise les programmes d'aménagement.

Qu'est-ce qu'il contient ?

- 1 - Un **diagnostic** présente un portait complet de la commune en 2011,
- 2 - Des objectifs : c'est le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** (P.A.D.D.),
- 3 - Des **orientations d'aménagement** et de programmation sur certains secteurs,
- 4 - Des **plans de zonage** qui déterminent la nature et la qualité de chacun des secteurs communaux,
- 5 - Un **règlement** : il fixe les règles s'appliquant à chacun des secteurs.

Le PLU est composé de :



DIAGNOSTIC - JUILLET 2011

**D2L**  
BETALI

PRESENTATION DU DIAGNOSTIC - DECEMBRE 2011



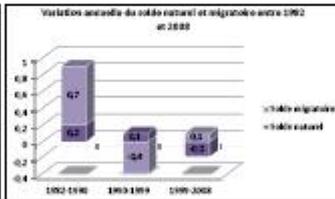
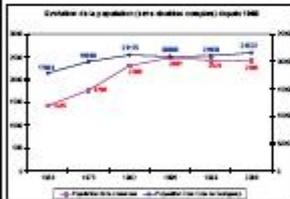
# GRÂCES

## Elaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU)



### La commune est-elle attractive ?

Entre 1968 et 1999, la commune a connu une croissance démographique positive. En revanche, depuis 1999, la population communale diminue.

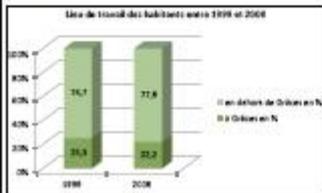


**Quelques définitions :**  
 Le solde naturel est la différence entre le nombre de naissances et de décès.  
 Le solde migratoire est la différence entre les arrivées et les départs.

**Constat :**  
 Le solde naturel a présenté une évolution positive entre 1968 et 1999. Le nombre de naissances était alors plus important que les décès. Cependant, en 2008, celui-ci connaît une croissance négative.  
 Le solde migratoire a évolué de façon déstabilisée ces dernières années. En 2008, celui-ci est toutefois positif mais de façon relativement faible.  
 Globalement, la décroissance démographique de ces dernières années s'explique par une faible variation de l'ensemble des deux soldes.

### Une population active ?

La population active totale représente en 2008, près de 67,5% de la population (comprise entre 15 et 64 ans).



En comparaison, la population active totale représente sur :  
 - la Communauté de Communes : 66,5 %,  
 - le Département des Côtes d'Armor : 70,7%.

En 1999, 74,7% des actifs travaillaient en dehors de la commune. En 2008, ce phénomène, touchant de nombreuses communes, s'est accentué développant une proportion encore plus élevée à hauteur de 77,8%. Toutefois, 22,2% des actifs travaillent encore à Grâces. Il est important de préserver ces emplois locaux.

### Quelle est la santé du parc immobilier ?



Les résidences principales représentent 89,8 % du parc immobilier total en 2008. Celles-ci augmentent progressivement depuis 1968. Les résidences secondaires représentent 3,1 % du parc immobilier. Entre 1999 et 2008, leur effectif est en légère baisse.  
 Le taux de logements vacants connaît une forte variation entre 1999 et 2008. Celui-ci se stabilise, aujourd'hui, autour de 83 unités. Un parc immobilier a besoin de logements vacants pour fonctionner et accueillir de nouveaux habitants.  
 Il existe sur le territoire communal plusieurs logements à caractère social, que ce soit au sein du centre bourg ou encore des lotissements récents.

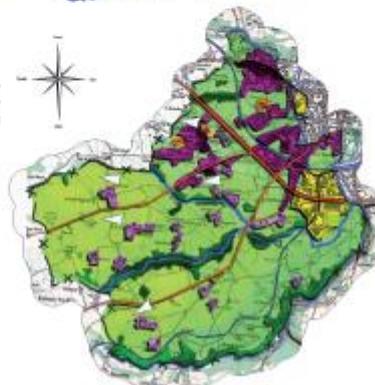


### Connaissez-vous le patrimoine de votre commune ?

La commune possède un patrimoine architectural riche. De nombreux bâtiments ont été identifiés au titre des Monuments Historiques, tels que :  
 - l'église paroissiale Notre-Dame,  
 - le château de Kéranno,  
 - le manoir de Kerurien,  
 - la Croix du XVII<sup>e</sup> ou Croix aux Moines.



### Quels paysages ?



#### CARTOGRAPHIE DES ENTITES PAYSAGERES

- LES ARES DE CONSERVATION :**  
 ZONES DE PROTECTION A L'EGARDE DE GRANDS PAYSAGES  
 ZONES DE PROTECTION  
 LES PROTECTIONS
- LE CHEVILLON HYDROGRAPHIQUE :**  
 Parcours d'éléments naturels remarquables
- LE PAYSAGE URBAIN :**  
 Zones d'habitat individuel de caractère patrimonial  
 Zones d'habitat collectif de caractère patrimonial  
 Zones d'habitat collectif de caractère moderne  
 Zones d'habitat individuel de caractère moderne  
 Zones d'habitat individuel de caractère moderne
- LE PAYSAGE RURAL ET AGRICOLE :**  
 Zones d'habitat individuel de caractère patrimonial  
 Zones d'habitat collectif de caractère patrimonial  
 Zones d'habitat collectif de caractère moderne  
 Zones d'habitat individuel de caractère moderne  
 Zones d'habitat individuel de caractère moderne
- LES BORNES :**  
 Sites remarquables classés au titre des Monuments Historiques
- PERSPECTIVES VERS LES SECTEURS NON ETUDIÉS DU TERRITOIRE**

## Le PADD : écriture d'un projet urbain pour les dix ans à venir !

### Qu'est-ce que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ?

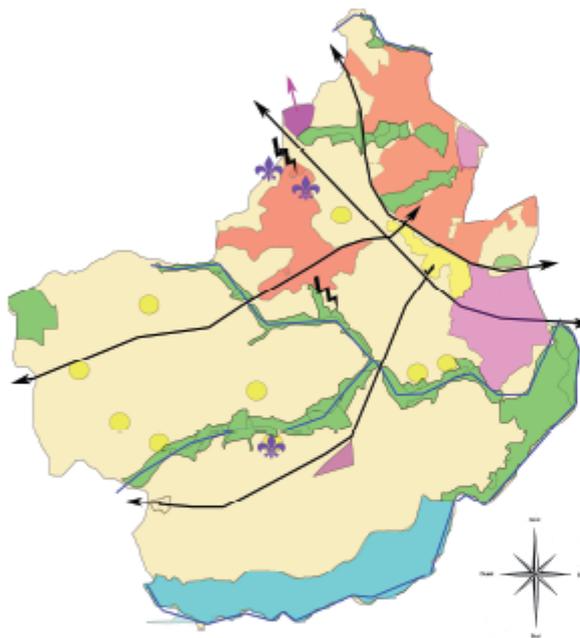
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit les grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune. La réalisation du PADD s'appuie sur les enjeux énoncés lors du diagnostic réalisé précédemment. Les orientations générales du PADD ont été débattues en Conseil Municipal.

Le PADD permet de définir une stratégie de développement et un projet politique. Il est fondé autour d'une dynamique de développement durable.

C'est à partir de ce document que seront délimitées les zones du PLU et définies les règles qui s'y appliqueront.

### Quelles orientations pour la commune de Grâces ?

Synthèse cartographique



Légende

- Favoriser la densification et le renouvellement urbains des pôles
- Maintenir les structures économiques déjà implantées
- Favoriser la mise en place de la ZAC intercommunale
- Préserver et maintenir les espaces agricoles
- Permettre un renouvellement de l'habitat en prenant en compte les nuisances
- Protéger et remettre en valeur le trame verte et bleue
- Protéger la ressource en eau au niveau du périmètre de captage
- Encourager la sauvegarde des sites agricoles
- Renforcer l'accessibilité du territoire
- Maintenir et protéger le patrimoine local
- Aménager les entrées de ville

#### Préparer le territoire à l'accueil de nouveaux ménages dans un souci de mixité sociale et intergénérationnelle

Pour préserver un certain dynamisme sur son territoire, la commune souhaite diversifier son offre de logements afin de répondre aux besoins de la population tout au long de son parcours résidentiel. Il conviendra de maintenir et de pérenniser les équipements publics déjà existants tout en s'adaptant aux futurs besoins.

#### Organiser une urbanisation cohérente et raisonnée sur les deux pôles urbains de Grâces

Dans une logique de diminution des déplacements, de préservation des espaces agricoles et de valorisation des commerces et des équipements publics, les centres bourgs se verront attribuer la totalité des secteurs à urbaniser.

Aucune construction neuve ne sera autorisée dans les hameaux afin de limiter le mitage et la consommation de terres agricoles. Les objectifs sont de combler les dents creuses et de densifier le bâti.

#### Soutenir et diversifier le secteur économique local

Afin de préserver son attractivité et d'offrir des emplois locaux, la commune souhaite maintenir les activités économiques présentes sur son territoire et encourager leur développement par l'intégration de la zone d'activité communautaire dans le projet communal.

De plus, la commune privilégie le maintien des exploitations agricoles ainsi que l'implantation de commerces et d'activités artisanales.

#### Renforcer l'accessibilité et la mobilité sur le territoire

La commune supporte actuellement un trafic routier important, il convient donc de sécuriser les déplacements au sein du bourg et de limiter la vitesse des automobilistes aux entrées et en cœur de bourg.

Dans le cadre de l'urbanisation des futures zones à urbaniser, un travail de réflexion sur les déplacements doux sera réalisé afin de permettre aux habitants de se déplacer en toute sécurité.

#### Valoriser l'image de la commune par la préservation de son patrimoine naturel et bâti

La commune désire préserver un paysage propre à son identité en maintenant la qualité paysagère et biologique de l'ensemble du territoire. Aussi, plusieurs objectifs ont été soulignés :

- Préserver les boisements, les arbres remarquables et les talus,
- Protéger la ressource en eau et les zones humides,
- Protéger le patrimoine archéologique et identifier le petit patrimoine...

## Que dit le règlement du PLU ?

### Le règlement du PLU en quelques mots

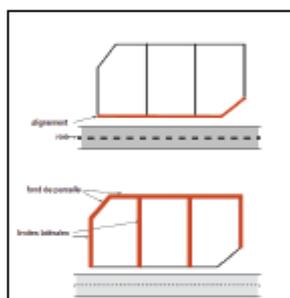
Le règlement est un document écrit qui indique, selon les 16 articles, les modalités d'occupation du sol ou encore les possibilités de construire.

### Quel est le contenu des articles ?

Les 16 articles qui composent le règlement permettent d'indiquer les règles d'urbanisme à respecter au sein de toutes les autorisations d'urbanisme, que ce soit les clôtures, les abris de jardins ou encore la construction d'une maison d'habitation.

### Les 16 articles se déclinent comme suit :

- ARTICLE 1 : Les occupations et utilisations du sol **interdites**
- ARTICLE 2 : Les occupations et utilisations du sol **soumises à des conditions particulières**
- ARTICLE 3 : Les conditions de desserte des terrains par **les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**
- ARTICLE 4 : Les conditions de desserte des terrains par **les réseaux**
- ARTICLE 5 : La **superficie minimale** des terrains constructibles
- ARTICLE 6 : L'**implantation** des constructions **par rapport aux voies et emprises publiques**
- ARTICLE 7 : L'**implantation** des constructions **par rapport aux limites séparatives**
- ARTICLE 8 : L'**implantation** des constructions les unes **par rapport aux autres sur une même propriété**
- ARTICLE 9 : L'**emprise** au sol des constructions
- ARTICLE 10 : La **hauteur maximale** des constructions
- ARTICLE 11 : L'**aspect extérieur** des constructions et l'aménagement de leurs abords
- ARTICLE 12 : Le **stationnement**
- ARTICLE 13 : Les **espaces libres et plantations**
- ARTICLE 14 : Le **coefficient d'occupation du sol**
- ARTICLE 15 : Les **performances énergétiques et environnementales**.
- ARTICLE 16 : Les **infrastructures et réseaux de communications électroniques**.



## Quelles sont les différentes zones réglementaires délimitées sur la commune ?

### Les documents graphiques du PLU en quelques mots

Le plan local d'urbanisme découpe le territoire communal en 4 grands types d'espaces appelés «zones»

- les zones urbaines appelées «U»,
- les zones à urbaniser appelées «AU»,
- les zones agricoles appelées «A»,
- les zones naturelles appelées «N».

Ces zones sont indiquées sur les documents graphiques établis sur la base du cadastre de la commune.

### Chaque zone a une vocation particulière

Zones Urbaines  <b>U</b>	<p>Les zones urbaines se composent de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La zone <b>UA</b> correspondant aux deux centre-bourgs historiques à vocation mixte,</li> <li>- La zone <b>UC</b> correspondant aux extensions des centre-bourgs à vocation mixte,</li> <li>- La zone <b>UD</b> correspondant aux extensions de faible densité bâtie du centre-bourg,</li> <li>- La zone <b>UE</b> destinée aux équipements de services publics ou d'intérêt collectif,</li> <li>- La zone <b>UY</b> correspondant aux secteurs d'activités industrielles et artisanales non compatibles avec l'habitat</li> </ul>
Zones A Urbaniser  <b>AU</b>	<p>Les zones à urbaniser correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation à court ou long terme. Elles se composent de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La zone <b>1AU</b> destinée à accueillir des occupations mixtes à court terme,</li> <li>- La zone <b>1AUY</b> destinée à accueillir des activités économiques à court terme,</li> <li>- La zone <b>2AU</b> destinée à accueillir des occupations mixtes à long terme,</li> <li>- La zone <b>2AUY</b> destinée à accueillir des activités économiques à long terme,</li> </ul> <p>Les zones <b>1AU</b> sont ouvertes à l'urbanisation dans le cadre du présent PLU, alors que les zones <b>2AU</b> ne seront urbanisables qu'à la suite d'une modification ou d'une révision du PLU.</p>
Zones Agricoles  <b>A</b>	<p>Les zones agricoles dites «A» visent à protéger le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les zones A comprennent :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une zone <b>A</b> stricte regroupant les terres et le bâti agricoles ainsi que le logement de fonction de l'exploitant.</li> <li>- Un secteur <b>Ah</b> englobant les constructions implantées en mitage des espaces agricoles,</li> <li>- Le secteur <b>Aa</b> correspondant à des parties du territoire communal équipées ou non dans lesquelles la création de tout bâtiment agricole est strictement interdite,</li> <li>- Le secteur <b>Ae</b> destiné à accueillir le terrain d'accueil des grands rassemblements des gens du voyage,</li> <li>- Un secteur <b>Azh</b> correspondant aux zones humides en milieu agricole.</li> </ul>
Zones Naturelles  <b>N</b>	<p>Les zones naturelles et forestières appelées «N» sont à protéger en raison de leur richesse écologique, paysagère ou historique. Cette zone couvre les sites les plus sensibles de la commune et est destinée à demeurer à dominante naturelle et non constructible. La zone N comprend :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La zone <b>N</b> stricte visant une protection stricte des espaces naturels,</li> <li>- Le secteur <b>Nh</b> correspondant aux hameaux et aux constructions implantées en mitage des espaces naturels,</li> <li>- Le secteur <b>Nzh</b> correspondant aux zones humides en milieu naturel.</li> </ul>

Les documents graphiques comprennent également d'autres données :

- Les **emplacements réservés** destinés à permettre la réalisation de voies et d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ainsi que d'espaces verts,
- Les **Espaces Boisés Classés** qui visent à protéger ou à créer des boisements,
- Les **éléments remarquables protégés au titre de l'article L.123-1-5 7° du CU**
- Les **sites archéologiques**.



# *Articles de presse*



Bulletin communal, janvier 2013 :



## Grâces à l'horizon 2020 !

**Depuis 18 mois, une commission d'élus et de techniciens des services de l'Etat planche, sous le contrôle technique du cabinet D2L Betali, à l'élaboration du futur plan local d'urbanisme (PLU) appelé à remplacer le POS, devenu obsolète. Tout devra être finalisé avant le 1<sup>er</sup> janvier 2016.**

L'objet du PLU est d'exprimer un projet d'aménagement et de développement durable (PADD) lequel doit satisfaire les besoins définis à partir d'un diagnostic, établis aux regards des prévisions économiques et démographiques.

Cette notion de développement durable vise à répondre aux besoins de développement et de santé des générations d'aujourd'hui sans compromettre la capacité des générations de demain à répondre aux leurs.

S'appuyant sur le code de l'urbanisme le PADD définit les orientations des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Ce PADD arrête aussi les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune. Le PADD a été approuvé à l'unanimité par le conseil municipal et aujourd'hui, le PLU entre dans sa phase de règlement et de zonage.



### Les grandes orientations

**Grâces a su tirer partie, partiellement, de sa position géographique stratégique pour attirer durablement les entreprises et plus largement son tissu économique local.**

Aujourd'hui, le maintien de la population ainsi que l'accueil de nombreux couples actifs sont devenus des enjeux majeurs en lien direct avec le développement économique.

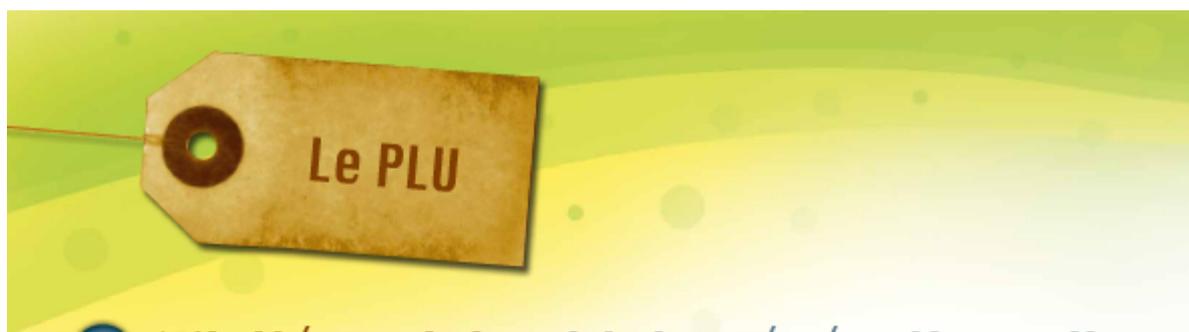
Commune principalement résidentielle (3,1% de résidences secondaires), elle offre cependant une proportion de logements sociaux et locatifs importante (17,5%)

La consommation d'espace générée par la construction de logements à Grâces a été relativement importante du fait d'une urbanisation linéaire (le long des voies)

et étalée (surface par logements élevée). Cela a pu parfois s'avérer préjudiciable pour le paysage rural et représente une menace pour le maintien des activités agricoles.

La commune est dotée d'équipements sportifs et culturels permettant une vie associative dynamique.

Deux écoles (maternelle et primaire) et un collège permettent l'accueil des plus jeunes et représentent des équipements de proximité indispensables à pérenniser et à valoriser.



## Mixité sociale et intergénérationnelle

*Pour préparer le territoire à l'accueil de nouveaux ménages dans un objectif de mixité sociale et intergénérationnelle, s'impose le choix d'une croissance démographique réfléchie et maîtrisée.*

Depuis ces dernières années, la commune connaît une faible croissance démographique et souhaite favoriser la venue de nouvelles populations. Aussi la municipalité voudrait adopter un rythme de croissance raisonnable et raisonnée de l'ordre de 0,40% par an pour atteindre un objectif de 2550 habitants à l'horizon 2022. Ce taux d'évolution annuel a été fixé dans la continuité du développement de Grâces depuis une décennie, en fonction des recommandations du Plan local d'habitat (PLH) et en fonction du projet politique s'appuyant sur les équipements publics.

Compte tenu des évolutions structurelles de la famille qui se traduit par une baisse de la taille des ménages, ainsi qu'en prenant en compte les évolutions du parc de logements, les besoins en logement sont évalués à 140 sur cette même période. Ce choix implique donc

la construction d'environ 14 logements par an pour accueillir cette nouvelle population.

Ce type de construction nécessite d'urbaniser une dizaine d'hectares en prenant une densité de 14 logements par hectare dans une volonté de limiter la consommation actuelle de l'espace. Ce chiffre ne reste qu'un outil de planification et non une doctrine de développement dans le cadre du futur PLU. En clair, cela reviendrait à réduire de plus de 4 fois les surfaces ouvertes au POS (50 hectares).

La commune de Grâces entend modérer la consommation de ces espaces par rapport à son projet démographique, tout en respectant les objectifs de la loi du Grenelle 2 de l'environnement. Le projet communal vise ainsi à organiser, selon les besoins en surface, un développement équilibré et cohérent.

### Un parc immobilier adapté à tous

*Pour répondre aux besoins de la population tout au long de son parcours résidentiel, la commune vise plusieurs objectifs afin d'adapter son parc de logement :*

- 1. Proposer des tailles de terrains variées afin qu'ils soient accessibles à tous.*
- 2. Dynamiser l'offre en locatif et poursuivre l'effort de construction en logement social (à hauteur de 22% des résidences principales, avec un minimum de 2 logements sociaux produits pour toute nouvelle opération de plus de 8 logements, conformément au PLH) pour mettre en place un véritable parcours résidentiel pour les plus jeunes mais aussi pour les personnes âgées ne pouvant pas ou ne voulant pas accéder à la propriété.*
- 3. Diversifier les formes urbaines afin de préserver l'équilibre social et spatial des populations en proposant divers types de logements : pavillons, individuels groupés, intermédiaires, voire petits collectifs selon la situation des nouveaux quartiers et de leur proximité avec le cœur du bourg.*

## Le centre-bourg espace de référence



*Le bourg de Grâces s'est tout d'abord développé de façon concentrique autour de l'église, puis de façon linéaire en accroche des voiries structurantes. Cet étalement de l'habitat ne permet pas de développer une vie locale et est source de dysfonctionnements incompatibles avec la notion de développement durable.*

Dans une logique de diminution des déplacements, d'économie d'espaces agricoles et de valorisation des commerces et des équipements publics, les futures zones d'habitat devront intégrer une politique de proximité, et le centre-bourg se verra naturellement attribuer la majorité des secteurs à urbaniser. Ainsi, l'objectif principal sera de combler « les dents creuses » en restant dans la limite urbaine actuelle du bourg.

Par ailleurs, une dynamique de construction sera préservée sur les espaces des quartiers à proximité de Guingamp et étant desservis par Axéobus. Le projet majeur est de combler les dents creuses et les terrains sous-utilisés situés à l'est du territoire en conurbation avec Guingamp. Ce choix fort des élus est donc de proposer des zones

d'habitat sur le bourg et les quartiers en conurbation avec Guingamp, proches des équipements, services et commerces de proximité (écoles, collège, mairie, espace multiculturel, commerces...) mais également tout près des lieux de détente et de loisirs afin de conforter et d'animer la vie locale.

Certains secteurs actuellement urbanisables sous le régime du POS seront fermés à l'urbanisation étant donné qu'ils ne correspondent plus aux besoins et aux objectifs de la communauté. Aujourd'hui, le dernier document d'urbanisme fait apparaître une densité moyenne de 10 logements par hectare. Avec cette nouvelle densification du bâti, les opérations d'aménagement devront intégrer au minimum 14 logements par hectare.

## La protection de l'espace agricole

*Pour protéger l'activité agricole sur le territoire et offrir les conditions de pérennité nécessaires aux exploitations, la commune apporte un soin particulier à l'étude des périmètres de cette zone.*

- Limiter la consommation des espaces agricoles lors de futurs projets d'aménagement
- Affirmer le principe d'une zone agricole homogène et cohérente
- Bloquer l'urbanisation diffuse en milieu agricole

Il s'agit de favoriser le maintien d'une activité économique traditionnelle, source de richesse, mais également

d'entretien du paysage et des espaces naturels par :

- La préservation des terres, des bâtiments agricoles et également des habitations des agriculteurs
- L'installation de nouveaux agriculteurs
- La conservation des emplois liés à l'agriculture
- La promotion d'activités complémentaires : vente à la ferme, ferme pédagogique, gîte rural...



Le journal Télégramme, le 20 septembre 2013 :

**RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME.** Réunion publique de concertation, mardi, à partir de 18 h, à l'espace multiculturel de Grâces, avec le cabinet D2L, qui présentera le règlement et la délimitation des zones du Plu, ainsi que les orientations d'aménagement et de programmation sur des secteurs particuliers.

Le journal Télégramme, le 21 janvier 2016 :

**A SAVOIR**

**GRÂCES** Télégramme du 21/01/16

**Révision du Plan local d'urbanisme.** Réunion publique le mardi 26 janvier à partir de 18 h 30 à l'Espace Multiculturel. Le Cabinet Quarta présentera à cette occasion le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ainsi que la traduction réglementaire.

**Vœux du maire.** Les Gracieux, les artisans, les commerçants et les chefs d'entreprise de la commune sont conviés à la cérémonie des vœux de la municipalité qui aura lieu vendredi, à 18 h, à l'Espace Multiculturel.

**Grâces rando.** Dimanche, randonnée à Plouagat, circuit de 10 km, départ du bourg de Grâces à 8 h 30.

Le journal Ouest-France, le 27 septembre 2013 :

Ouest-France / Bretagne / Guingamp / Grâces / Archives du vendredi 27-09-2013

## Urbanisme : réduction des espaces constructibles - Grâces

vendredi 27 septembre 2013



Claire Sévin et Carole Poisson, du cabinet d'urbanisme D2L, et le maire, Monique Guillou.

Peu de monde, mardi soir, à la réunion publique de présentation du projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU). Comme partout, les zones constructibles seront réduites : le nouveau PLU totalisera 10 ha constructibles, contre une cinquantaine précédemment. « **10 ha, c'est 200 maisons si on s'en tient à la densité recommandée de 20 maisons à l'hectare** », commente Bernard Morange, adjoint en charge de l'urbanisme.

Le PLU prévoit la manière dont la commune se développera dans les dix ans à venir : « **Des modifications peuvent intervenir, mais les orientations sont posées et tiennent compte des contraintes réglementaires en terme d'occupation de l'espace et de l'environnement** », pointe Claire Sévin, du cabinet d'études D2L, de Cesson-Sévigné. L'option est de combler les espaces vacants dans les zones déjà urbanisées que sont le bourg et Saint-Jean. « **Il s'agit de trouver un équilibre entre la préservation des terres agricoles et la création de nouvelles zones urbaines** », poursuit l'urbaniste.

Zones humides et bocages seront également préservés. Lors de l'enquête publique, en février, les cartes et plan seront consultables en mairie.

Le journal Ouest-France, le 23 janvier 2016 :

# Plan local d'urbanisme : réunion pour sa révision

Grâces - Modifié le 23/01/2016 à 04:00 | Publié le 21/01/2016 à 01:08

 écouter

 Facebook

 Twitter

 Google+



Achetez votre journal numérique

Lancé voilà plusieurs années, le processus de révision du plan local d'urbanisme a été repris par la nouvelle municipalité, qui a souhaité revoir le projet d'aménagement et de développement durable (PADD). La nouvelle mouture sera présentée en réunion publique par les élus et les urbanistes du cabinet Quarta, qui travaillent sur le projet et répondront aux questions du public, notamment sur la réglementation.

Mardi 26 janvier, à partir de 18 h 30, à l'espace multiculturel.

• Tags : [Grâces](#)

# Compte-rendu réunion PPA avant arrêt





**COMMUNE DE GRACES**  
**Compte-rendu de la réunion n° 22**  
**Révision Générale du PLU – Réunion des PPA**  
24 septembre 2013

**Présents :**

Mme Monique GUILLOU, Maire  
Mme Anne SIDANER, Sous-Préfecture de Guingamp,  
Mme Aurore LEBRUN, Sous-Préfecture de Guingamp,  
Mme LE TORREC, CG 22,  
Mr SIMIER, agence technique, CG 22,  
M. Yves GUILLOU, DDTM 22,  
M. Loïc ANDRE, DDTM/UT Guingamp  
M. François DELAVENNE, CAUE 22  
M. Régis DUBEE, Guingamp Communauté, responsable service développement économique  
Mme PERLETTA, Chambre d'agriculture 22  
Mme Isabelle CORRE, Adjointe  
M. Bernard MORANGE, Adjoint,  
Mme LE FAUCHEUR, Conseillère Municipale,  
M. Yannick NOGRE, Conseiller municipal.  
Mme Nathalie REAUDIN, secrétaire générale,  
Mme Claire SEVIN, Chargée d'affaires, D2L  
Mme Carole POISSON, Chargée d'études, D2L.

L'objet de la réunion est de présenter la traduction règlementaire du projet communal aux Personnes Publiques Associées (PPA) avant l'arrêt du projet de PLU et de prendre en compte les remarques émises lors de cette réunion afin de finaliser le document en vue de son arrêt en Conseil Municipal. La présentation se fait avec le support d'une vidéo projection jointe au présent compte-rendu.

Mme le Maire introduit la réunion en remerciant l'ensemble des participants et laisse la parole à Claire SEVIN sur la présentation du projet de PLU de la commune.

Les remarques émises lors de cette réunion sont les suivantes :

**Les OAP :**

M. DELAVENNE précise que les OAP notamment des zones à urbaniser proches du centre-bourg sont indicatives. Elles pourraient faire l'objet d'une étude urbaine plus spécifique.  
M. MORANGE explique que pour la zone 1AU3 le projet est déjà élaboré et s'intègre dans le paysage du centre-bourg historique. L'intégration des nouvelles opérations d'aménagement est la priorité des élus.  
> Ces études seront menées ultérieurement lors des études préalables (AVP, AVS, PA...) pour chaque projet d'aménagement.

**Les zones à urbaniser :**

Mme PERLETTA s'inquiète du nombre important de zones à urbaniser à court et à moyen termes sur la commune.  
Le BE précise que les zones à urbaniser se trouvent être desservies par les réseaux et proches du centre-bourg, ce qui justifie leur classement en 1AU. Toutefois, afin de maîtriser l'urbanisation future de la commune, un échancier a été défini par les élus et sera intégré au projet du plan local d'urbanisme de la commune, soit au sein du rapport de présentation, soit au sein des OAP.

Mme PERLETTA rappelle que le rapport de présentation n'est pas opposable.

M.MORANGE rappelle tout de même toute la difficulté de définir un tel phasage de l'urbanisation de la commune étant donné qu'il est difficile de programmer et de connaître les initiatives privées.

> L'échéancier défini par les élus sera intégré au document des OAP pour être opposable.

M. DUBEE précise que la zone 2AUY au Nord de la commune destinée à l'extension de la zone économique intercommunale à long terme est plus importante que le périmètre qui figure sur les documents graphiques du règlement.

> Les documents graphiques seront modifiés en fonction du périmètre que fournira Guingamp Communauté.

### **Les zones humides :**

Mme PERLETTA s'interroge sur le zonage des zones humides qui n'est pas obligatoire à la lecture du SAGE. Il alourdit et rend difficile la lisibilité des documents graphiques.

Carole POISSON précise que ce point avait été soulevé avec le SAGE et qu'il avait été convenu de mettre en place un zonage des zones humides.

> Aucune modification ne sera apportée.

### **Préservation des éléments naturels de la commune :**

Mme LE TORREC s'inquiète du manque de cohérence entre le PADD et les documents graphiques. En effet, le PADD préconise la préservation du bocage et aucun boisement ou haie n'est repéré au titre de la loi Paysage. Claire SEVIN explique que l'inventaire du bocage n'a pas encore été validé et que le BE est dans l'attente de ces documents pour compléter les documents graphiques du PLU.

Mme le Maire précise que la réunion de validation du bocage est prévue le 2 octobre prochain.

> Les documents graphiques du règlement seront donc complétés par l'inventaire du bocage.

Mme LE TORREC indique que dans les dispositions générales du règlement, il est précisé que le maillage bocager doit être considéré comme étant à protéger et donc soumis à déclaration préalable. Le BE explique que cela avait été mis dans l'attente de l'inventaire du bocage.

> Cette disposition sera supprimée.

Mme PERLETTA regrette l'absence du SMEGA. Elle souhaite prévenir la commune quant aux préconisations du SMEGA parfois trop restrictives. Des avis défavorables ont été délivrés par la Chambre d'Agriculture en raison de préconisations trop strictes comme l'interdiction de construire dans un rayon de 10m autour des haies repérées.

Claire SEVIN rappelle que la prise en compte des préconisations du SMEGA relève d'un choix politique de la commune.

### **Le règlement**

Un débat s'organise suite au message de Mme QUERO concernant les hauteurs en zone UA.

> Il est convenu de règlementer la hauteur maximum des constructions en zone UA à 12m au faitage et 3,5m à l'acrotère.

Concernant les dispositions générales du règlement, Mme PERLETTA souhaite que le chapitre relatif aux zones humides soit modifié afin de reprendre les dispositions du SDAGE, le SAGE n'étant pas approuvé.

> Le deuxième paragraphe de l'article 5 dans les dispositions générales sera supprimé.

Mme LE TORREC explique qu'il serait intéressant de faire des rappels dans les dispositions générales concernant la réalisation de déclaration préalable pour la modification et l'abattage des éléments naturels repérés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme.

> Des rappels seront réalisés au sein du règlement.

Mme PERLETTA s'interroge sur les mesures compensatoires définies pour les éléments naturels repérés. Claire SEVIN précise qu'une commission se mettra en place après l'approbation du PLU afin de définir pour chaque déclaration préalable les mesures compensatoires en fonction de la qualité, du linéaire et de l'impact écologique et hydrologique de la suppression de chaque haie.

> Les mesures compensatoires seront donc précisées dans le rapport de présentation afin de sensibiliser la population sans rendre opposable une mesure compensatoire précise.

Mme LE TORREC note l'absence de légende pour les Espaces Boisés Classés dans les documents graphiques du règlement.

> La légende des documents graphique sera complétée et les précisions concernant la trame des EBC seront supprimées dans les dispositions générales du règlement.

En raison de la difficile compréhension du dernier paragraphe de l'article N13, ce dernier sera supprimé.

### **Compatibilité du PLU avec le PLH**

M. DUBEE souhaite que les préconisations du PLH apparaisse clairement dans le règlement du PLU. Carole POISSON rappelle qu'un PLU et qu'un PLH n'ont pas la même durée de vie et qu'il est difficile d'afficher clairement les préconisations du PLH. Il est préférable de faire référence au « PLH en vigueur » afin de ne pas engendrer de modification du PLU pour la commune quand ce dernier change.

M. DUBEE rappelle que seule son inscription dans le règlement permet de rendre applicable le PLH  
> L'article 2 des zones urbanisées (UA, UC, UD) et à urbaniser (AU) sera complété.

### **Terrain d'accueil des grands rassemblements des gens du voyage**

Un débat s'organise autour du terrain d'accueil des grands rassemblements des gens du voyage.

> Il est convenu de conserver cet espace en zone agricole en raison de son utilisation temporaire et afin de ne pas modifier l'équilibre général du PADD. Un secteur Ae sera créé pour afficher la vocation de la zone à recevoir des équipements. Un règlement spécifique à cette zone sera défini.



**COMMUNE DE GRACES**  
**Compte-rendu de la réunion n° 30**  
**Révision Générale du PLU**  
1<sup>er</sup> décembre 2015 - réunion des PPA

---

**Présents :**

**Elus :**

M. Yannick LE GOFF, Maire  
Mme Victoria GIRONDEAU, Conseillère Déléguée  
M. Jean-Yves PERU, Adjoint  
M. Alain LACHIVER, Adjoint,  
Mme Sylvie SALIOU, Conseillère municipale  
Mme GUILLOU, Conseillère municipale  
Mme CORRE, Conseillère municipale

**Personnes publiques associées (PPA) :**

M. GUILLOU, DDTM 22  
M. Loïc ANDRE, DDTM 22  
M. KERLOGOT, Conseiller départemental et vice-président Guingamp Communauté  
M. DUBEE, Guingamp Communauté - service développement économique  
Mme LEBRUN, sous-préfecture de Guingamp  
Mme PERLETTA, chambre d'agriculture  
M. LE SAINT, adjoint au maire de Ploumagoar  
M. POGAM PIRIOU, adjointe au maire de Guingamp

**Marie de Grâces :**

Mme Nathalie REAUDIN, Mairie de Grâces, secrétaire générale  
Mme MAZEVET, Mairie de Grâces, adjointe administrative

**Bureau d'études (BE)**

Mme Claire SEVIN, Chargée d'affaires, Quarta

**Excusés :**

Mme TELLIER, DDTM22  
M. LE GALL, SAGE  
ARS  
M. HERVE, maire de Moustéru

---

**L'objet de la réunion est d'échanger avec les PPA sur le projet de PLU de Grâces.**

*Les documents du projet de PLU ont été transmis aux PPA avant la réunion  
Le compte-rendu expose les principaux points débattus au cours de la réunion.  
La réunion s'appuie sur une vidéo-projection jointe au présent compte rendu.*

M. le Maire introduit la séance et remercie la présence des participants.

**Extension du lotissement**

M. le Maire expose le projet d'extension du lotissement non prévu au projet de PLU puisque les terrains sont classés en zone A. La 1<sup>ere</sup> tranche a été réalisée (1,3 ha en partie nord classée en zone UC au projet de PLU) et se commercialise rapidement (1 terrain vendu /

mois). La tranche 2 est prévue sur 1,3 ha et la tranche 3 sur 1,5 ha. Un permis d'aménager (PA) a été déposé sur l'ensemble des tranches en 2013.



M. GUILLOU explique que le PA peut geler les droits à construire pendant 5 ans à condition que les travaux ne soient pas arrêtés pendant plus d'1 an. Un autre PA devra a priori être déposé.

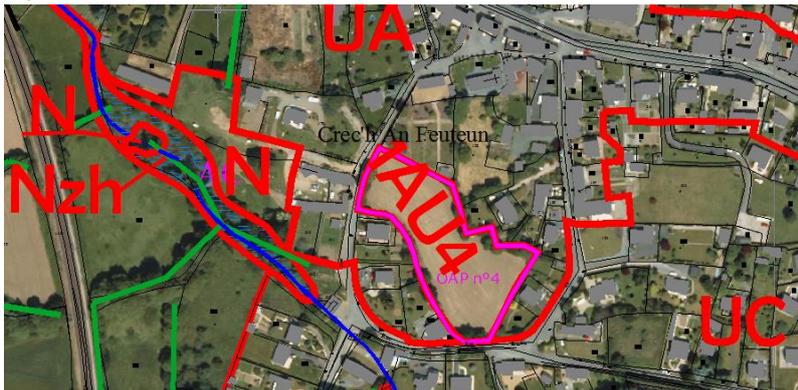
Mme SEVIN explique que les élus peuvent sursoir à statuer sur le projet ou adapter le PLU pour permettre sa réalisation. Dans ce cas, les surfaces supplémentaires prévues sur ce site devront être otées ailleurs pour assurer la cohérence du projet de PLU.

Mme PERLETTA souligne que le classement dépend du choix politique des élus. Cette parcelle agricole enclavée au sein des espaces urbanisés est vouée à être un jour urbanisée. Si le terrain bascule en zone AU, il faut prévoir les 2 tranches pour ne pas laisser un reliquat agricole.

M. DUBEE s'interroge sur la densité du projet.

M. le Maire explique qu'il s'agit de parcelles de 550 m<sup>2</sup> environ.

La suppression de la zone 1AU4 est proposée. Selon Mme PERLETTA, il s'agit d'une terre agricole enclavée qui peut difficilement être classée en zone A



M. GUILLOU indique que le classement de la zone A en zone U ne nécessitera pas un nouveau débat en Conseil Municipal.

Mme SEVIN indique qu'aucun coefficient de rétention foncière n'a été appliqué sur les dents creuses.

> Il est convenu d'appliquer un coefficient de rétention foncière sur les dents creuses et de justifier le dépassement des surfaces urbanisables en exposant les caractéristiques de la commune. L'ensemble des projets de développement sont en effet prévus sur des terrains

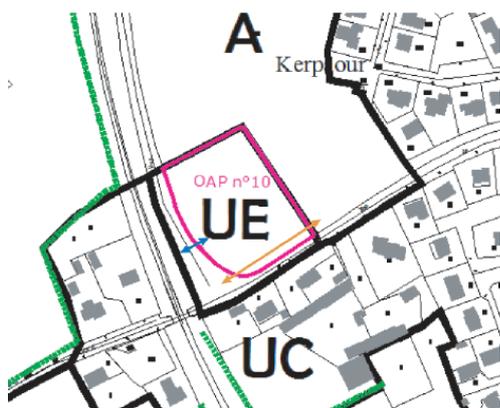
en dents creuses. Pour préciser la programmation des zones dans le temps, les zones 1AU2, 1AU7 et 1AU8 seront classées en zone 2AU. De même, la tranche 2 du lotissement sera classée en zone 1AU et la tranche 3 en zone 2AU.

### Les zones humides

Mme PERLETTA indique la difficulté de lire le plan de zonage, le classement des zones humides en Nzh ou Azh alourdissant le plan. Elle indique qu'à St-Jean, une zone Nzh est manquante.

Mme SEVIN indique que cette traduction règlementaire a été faite à la demande du SMEGA.  
> le zonage sera corrigé.

### OAP10 - maison médicale



M. KERLOGOT rappelle que l'orientation du projet de Maison Médicale prévu à l'échelle intercommunale ne s'oriente pas vers le site de Grâces.

Mme PERLETTA s'interroge sur le positionnement de la zone. Il paraît plus intéressant de l'implanter à proximité des lotissements voisins, plus à l'est. Elle précise que la destination « équipements » est peu précise et permettrait de réaliser d'autres constructions qu'une maison médicale. Enfin, elle s'étonne du classement en zone UE alors que le projet n'est pas défini et que le site se place en dehors des parties urbanisées de la commune. Un classement en zone 2AU aurait été plus adapté.

M GUILLOU indique que dans une logique de limitation de la consommation d'espace la surface urbanisable prévue paraît sur-dimensionnée.

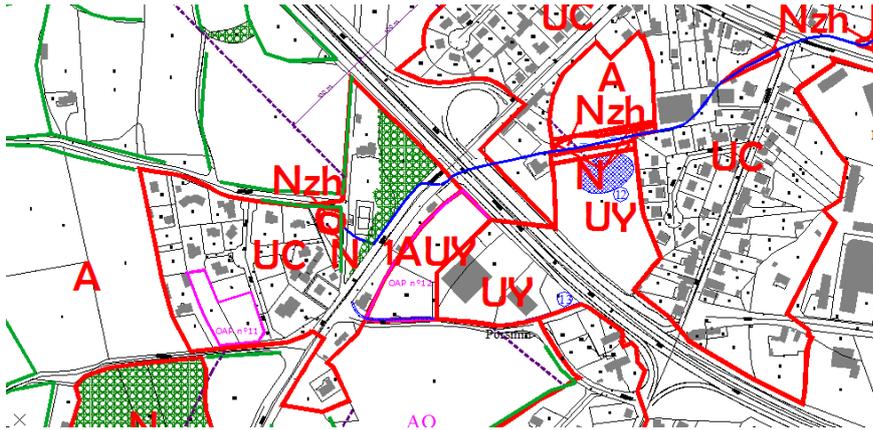
M. le Maire explique que les surfaces ont été définies au regard de projets répondant à des besoins semblables en terme de stationnement notamment. Il explique que le projet est imminent et validé par l'ARS, c'est pourquoi un classement en zone U a été envisagé. Il rappelle que le terrain est à la propriété de la commune.

Mme SEVIN explique que l'implantation le long de la voie ferrée était prévu pour privilégier à plus long terme un projet d'habitat entre la maison médicale et les habitations existantes, et limiter les nuisances. En outre l'accès peut être envisagé sur la rue de Traou Feuten plus aisé que depuis la rue de Kerpaour.

> il est convenu de préciser la destination socio-médicale du site dans l'OAP.

### Marges de recul par rapport à la RN12

M. GUILLOU s'étonne qu'aucune marge de recul ne s'applique sur la zone 1AU7. Le site est soumis à l'application de la loi Barnier du fait de la proximité de la RN12.



Mme SEVIN explique que le site a été considéré comme situé au sein des espaces urbanisés de la commune puisqu'il est bordé sur 3 de ses côtés par des espaces urbanisés et qu'il ne représente qu'une largeur de 45 m. Elle indique que la parcelle classée en zone UY de l'autre côté de la RN12 accueillant un projet de la DIR Ouest n'a pas fait l'objet d'un dossier Loi Barnier pour réduire la marge de recul alors qu'il jouxte également des terres agricoles. De même, les espaces urbanisés voisins (cuisines Caradec, boucherie...) n'ont pas fait l'objet d'une dérogation loi Barnier.

M. GUILLOU indique que le PLU doit au moins intégrer une marge de recul dans le prolongement des constructions voisines.

M. ANDRE explique que d'autres marges de recul semblent mal reportées sur les plans.

M. DUBEE souligne qu'il serait intéressant de poursuivre cette marge de recul sur la zone UY.

> il est convenu d'instaurer, sur les zone 1AUJ et UY, des marges de recul graphiques d'environ 50 mètres depuis l'axe de la RN12 et en fonction des constructions existantes.

### **Impacts agricoles**

Les élus indiquent que la parcelle de la zone UE à propriété de la commune est exploitée par M. Le Meur.

> Ce point sera modifié dans le rapport de présentation.

### **Planning prévisionnel**

Retour de l'avis de l'autorité environnementale : mi-décembre

Réunion de concertation : 26 janvier 2016