



**Projet de modification n°1
du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de GRACES
approuvé le 7 mars 2017**

Objet de la procédure de modification :

- Identification de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone A du PLU de Grâces

Pièces constitutives du dossier :

- I- Rapport de présentation (notice explicative)
- II- Liste des bâtiments identifiés

Pièces annexes

- Arrêté n°2018/46 du Président de la communauté d'agglomération Guingamp-Paimpol Armor-Argoat Agglomération du 28 juin 2018 prescrivant une procédure de modification du PLU de Grâces.

I- **Rapport de présentation du projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Grâces approuvé le 7 mars 2017**

1. Exposé des motifs et objectifs poursuivis

Le Code de l'Urbanisme, par l'article L151-11 permet, sous conditions, d'identifier les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination en zones A et N. L'objectif est notamment de préserver le bâti traditionnel et de permettre, par exemple, une offre de logements dans des bâtiments existants, à l'inverse de la construction neuve, consommatrice de foncier. Ces dispositions peuvent également permettre aux agriculteurs de diversifier leur activité par l'aménagement d'un gîte rural.

Le PLU de Grâces, approuvé en Conseil communautaire le 7 mars 2017, identifie dans son Rapport de Présentation, plusieurs maisons et fermes d'intérêt patrimonial « qui méritent d'être conservées ». Ces bâtiments sont reportés au règlement graphique du PLU.

En application de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme, le règlement écrit du PLU de Grâces autorise le changement de destination des bâtiments désignés sur les documents graphiques du règlement sous réserves cumulatives (Article A2 : Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières en zone A).

Par délibération du 6 avril 2018, le conseil municipal de Grâces a sollicité Guingamp-Paimpol Armor-Argoat Agglomération afin d'intégrer au PLU de la commune de nouveaux bâtiments d'intérêt patrimonial pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

Ces bâtiments sont les suivants :

- 4 bâtiments situés au lieu-dit Kerbost,
- 2 bâtiments situés au lieu-dit Kerheré Izellan,
- 1 bâtiment situé au lieu-dit Gouargaer,
- 2 bâtiments situés au lieu-dit Le Derff,
- 1 bâtiment au 30 rue du Brugou Bras,
- 1 bâtiment situé à Pors Cadec.

Ainsi, il est proposé de donner la possibilité à ces bâtiments de changer de destination en les identifiant au PLU de Grâces.

2. Présentation du contexte communal

A. Localisation

La commune de Grâces se situe à 5 kilomètres à l'est de Guingamp et 35 kilomètres au sud-ouest de Saint-Brieuc. Localisée dans la partie Ouest du département, elle fait partie de l'arrondissement et du canton de Guingamp. Grâces connaît aujourd'hui une attractivité importante.

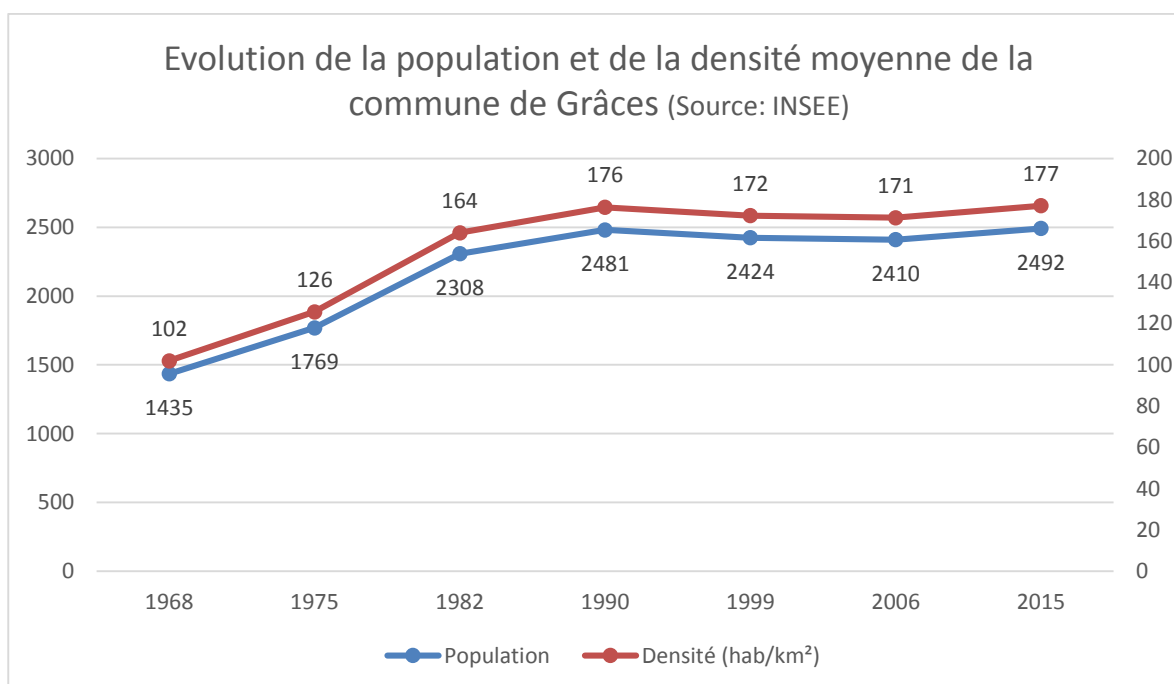
D'une superficie de 14,07 km², la commune de Grâces se situe dans la partie ouest du département des Côtes d'Armor, à proximité de Guingamp. Elle est limitrophe de :

- la commune de Plouisy au nord,
- la commune de Moustéru à l'ouest,
- la commune de Guingamp et de la commune de Ploumagoar à l'est,
- la commune de Coadout au sud.

Son territoire est irrigué par différentes routes départementales telles que la RD n°54 et la RD n°787 qui traversent la commune sur un axe est-ouest. L'axe principal, la RN 12, situé à proximité du bourg, qui relie Rennes à Brest en passant notamment par Lamballe, St-Brieuc, Guingamp, traverse la commune sur un axe nord-est. La voie ferrée Paris-Brest traverse la commune au nord, sur environ 2,5 km. De même, la ligne Guingamp - Carhaix-Plouguer est présente sur l'est du territoire.

B. Evolution démographique

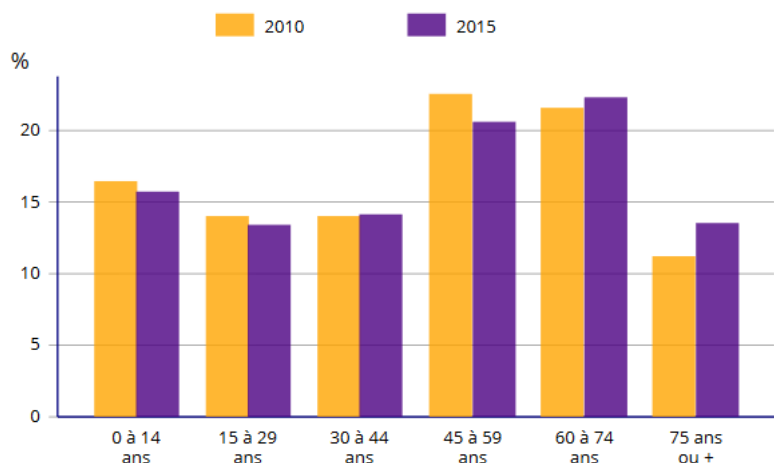
La population de Grâces atteint 2492 habitants en 2015. La commune a connu une importante croissance démographique entre 1968 et 1990 (+72,9%) puis une légère baisse jusqu'en 2006(-2,9%). Elle connaît un regain depuis cette période (+3,4% entre 2006 et 2015). Sur une superficie de 14.07km², la commune de Grâces approche une densité moyenne de 177 habitants par km².



Année	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2015
Population	1435	1769	2308	2481	2424	2410	2492
Densité (hab/km ²)	102	126	164	176	172	171	177
Taux d'évolution		23,3	30,5	7,5	-2,3	-0,6	3,4

La population de Grâces suit une tendance vieillissante. Les classes d'âge des 0-14 ans, 15-29 et 45-59 ans diminuent entre 2010 et 2015 tandis que celles des 60-74 ans et 75 ans et plus augmentent de manière significative.

POP G2 - Population par grandes tranches d'âges

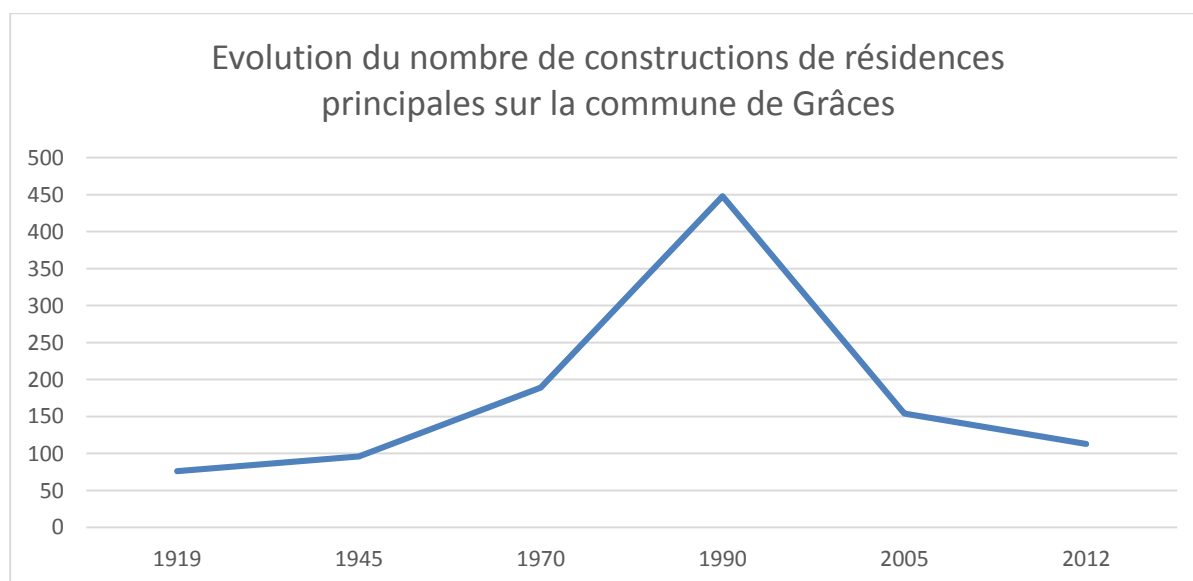


Sources : Insee, RP2010 (géographie au 01/01/2012) et RP2015 (géographie au 01/01/2017) exploitations principales.

C. Evolution du parc de logements

Le parc de logements de la commune de Grâces est composé de 1280 unités en 2015 contre 1198 en 2010. La part de logements principaux et secondaire reste équilibrée tandis que la part de logements vacants a connu une hausse, de 7,8% à 9,5% entre 2010 et 2015, habituelle sur cette période.

Par ailleurs, le nombre de constructions, sur la commune de Grâces, de résidences principales connaît une forte diminution depuis le début des années 1990.



Pour autant, en 2015, 25,2% des ménages étaient installés depuis 9 ans ou moins sur la commune. Celle-ci est donc attractive pour des installations de ménages. Ainsi, le projet présenté propose d'ouvrir une nouvelle possibilité de réponse à la demande en logements sur la commune de Grâces.

3. Choix de la procédure

Le Code de l'Urbanisme régit les procédures d'évolution du PLU.

A. L'article L153-31 définit le champ d'application de la procédure de révision du PLU

Cette procédure est à retenir dans les cas suivants :

1. Le changement des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
2. La réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière ;
3. La réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

La modification ici envisagée ne relève pas de cette procédure.

B. L'article L153-36 définit le champ d'application de la procédure de modification du PLU

Cette procédure est à retenir dans les cas suivants :

Pour les cas où la procédure de révision ne s'impose pas en application de l'article L153-31 et lorsque la commune envisage de modifier :

1. Le règlement
2. Les orientations d'aménagement et de programmation
3. Le programme d'orientations et d'actions

Dans tous les cas, le projet de modification sera notifié au préfet, aux personnes publiques associées, mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 du Code de l'Urbanisme et ce avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition au public du projet. Conformément à l'article L151-12, les dispositions modifiées du règlement seront soumises également à l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

4. Effets de la modification sur le PLU

Le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme est modifié.

- Sont ajoutés à la liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone A :
 - o Kerbost : 4 bâtiments (parcelles B 461, B 1888, B 465)
 - o Kerhervé-Illizan : 2 bâtiments (parcelle B 789)
 - o Gouargaer : 1 bâtiment (parcelle B 903)
 - o Le Derff : 2 bâtiments (parcelle B 1998)
 - o 30 rue du Drugou Bras : 1 bâtiment (parcelle AS 113)
 - o Pors Cadec : 1 bâtiment (parcelle B 385)

Le règlement graphique est modifié en conséquence.

Les autres pièces du PLU demeurent inchangées.

5. Compatibilité avec les autres documents d'urbanisme

La présente modification est compatible avec les documents de normes supérieures.

II- Ajout des pièces au Rapport de Présentation du PLU (3.2.4 LES ZONES AGRICOLES)

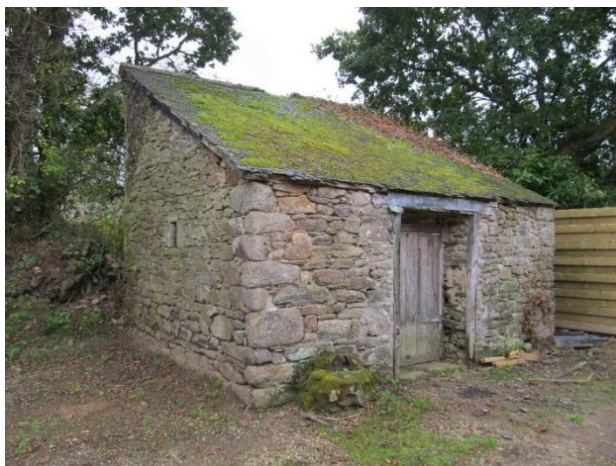
KERBOST



1



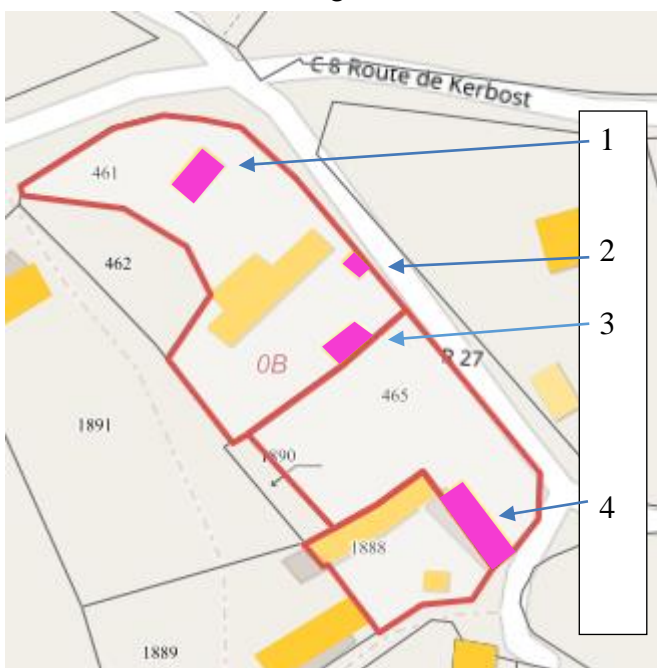
2



3



4



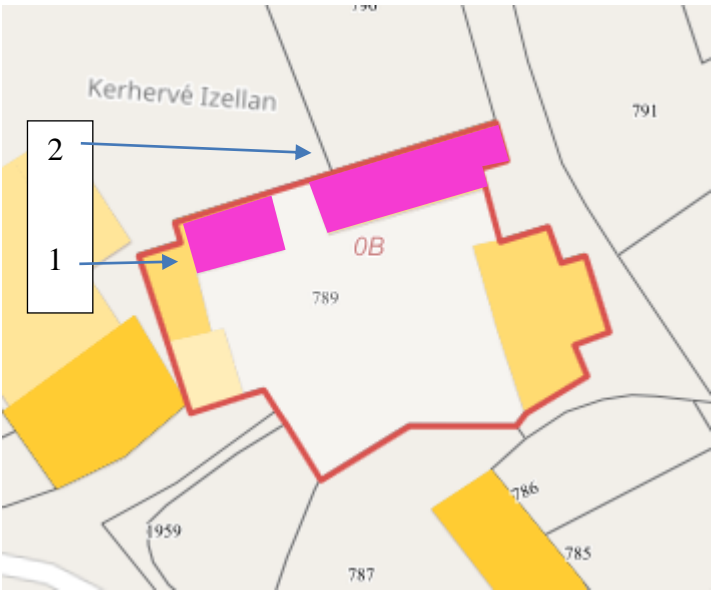
KERHERVE IZELLAN



1



2



GOUARGAER



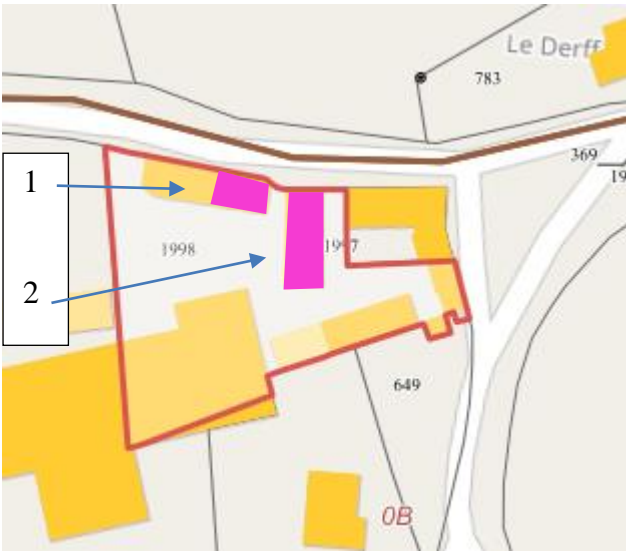
LE DERFF



1



2



BRUGOU BRAS



PORS CADEC



1

PORS CADEC

1



1

