



**TICA**  
ARCHITECTES  
& URBANISTES

## **A - Rapport de présentation**

DOSSIER DE CRÉATION DE  
LA ZONE D'AMÉNAGEMENT  
CONCERTÉ

Commune de Grand-Champ

**Décembre 2018**

## **MAÎTRISE D'OUVRAGE:**

### **Commune de Grand-Champ**

*Place de la mairie  
56390 GRAND-CHAMP  
02 97 66 77 11  
accueilurba.mairie@grandchamp.fr*

## **MAÎTRISE D'ŒUVRE:**

### **TICA architectes & urbanistes**

*2a impasse Brillouet  
44000 Nantes  
02 85 52 46 15  
contact@ticarchitecture.fr*

### **Ceramide ingénierie**

*3 rue Édouard Nignon  
44 300 NANTES  
Tél : 02 40 52 34 86  
Email: contact@ceramide.fr*

### **Campo paysage**

*1bis rue Magdeleine  
44 200 Nantes  
02 51 78 88 60  
www.campopaysage.fr*

### **53 TER Sociologie urbaine & vidéo documentaire**

*SOLILAB - 8 rue St Domingue  
44200 Nantes  
06 71 17 12 26  
beuparlant.claire@wanadoo.fr*

### **Autres intervenant ayant participé aux études :**

*Bureau d'étude SERDB pour les études acoustiques  
Bureau d'étude AXENERGIE pour le volet potentiel en développement des énergies renouvelables  
Barussaud Expertise Territoriale : Emilien Barussaud, naturaliste  
Raphaël Loïc, botaniste*



# SOMMAIRE

## 1 - L'OBJET ET LA JUSTIFICATION DE L'OPÉRATION 5

### Situation de la commune 6

- Grand Champ, pôle d'appui de Vannes Agglomération
- Une structure urbaine héritée de la topographie

### Positionnement de l'étude par rapport aux ambitions territoriales 8

- Charte du développement du pays de Vannes 2012 - 2020 - *source de la charte du pays de Vannes*
- Mettre en relief les centralités *source SCOT - version 01/10/2018*

### Justification du projet au regard des besoins de la commune 10

- Accompagner les parcours résidentiels à l'échelle de la commune
- Maîtriser l'extension urbaine
- Constituer une maîtrise foncière communale

## 2 - DESCRIPTION DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT 14

### Une ZAC, deux quartiers 15

- Contexte topographique et géologique
- Le socle paysager
- Patrimoine naturel
- L'habitat
- Les équipements
- Les déplacements
- Les accès

### Les effets du projet sur l'environnement 22

- Synthèse sur les habitats et la flore

## 3 - RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ÉTÉ RETENU 23

### Un projet qui s'inscrit dans la stratégie urbaine communale 24

- Composition globale et composition par quartier

### Un projet structuré par son environnement 26

- s'inscrire dans les dynamiques paysagères communales
- s'inscrire dans les dynamiques urbaines communales
- Construire dans la pente

### Schéma d'invariant 29

## 4 - PROGRAMME GLOBAL PRÉVISIONNEL 30

### Identification et répartition programmatique 31

# **1 - L'OBJET ET LA JUSTIFICATION DE L'OPÉRATION**

---

# Situation de la commune

## GRAND CHAMP, PÔLE D'APPUI DE VANNES AGGLOMÉRATION

La commune de Grand-Champ se situe au cœur du département du Morbihan (56), à 15 km et à 20 min au nord de Vannes, en deuxième couronne. Elle a rejoint l'intercommunalité Golfe du Morbihan - Vannes agglomération (GMVA) le 1er janvier 2017 (fusion de Vannes aggro, Loc'h Communauté et la Communauté de communes de la presqu'île de Rhuy). Son territoire s'étend sur 34 communes, pour environ 169 000 habitants.

Dans ce nouvel ensemble organisé autour de la zone urbaine vannetaise, des communes se voient confortées dans leur rôle de pôles d'appui territoriaux et Grand-Champ en fait parti.

Ces pôles d'appui sont notamment caractérisés par une centralité historique que la nouvelle organisation territoriale entend conforter.

Cette perspective couplée à la dynamique naturelle du territoire, incitent la commune de Grand-Champ et ses élus à réfléchir à un nouveau modèle de développement urbain plus adapté aux besoins des nouvelles populations et aux enjeux territoriaux. t

1. carte IGN (source Géoportail)



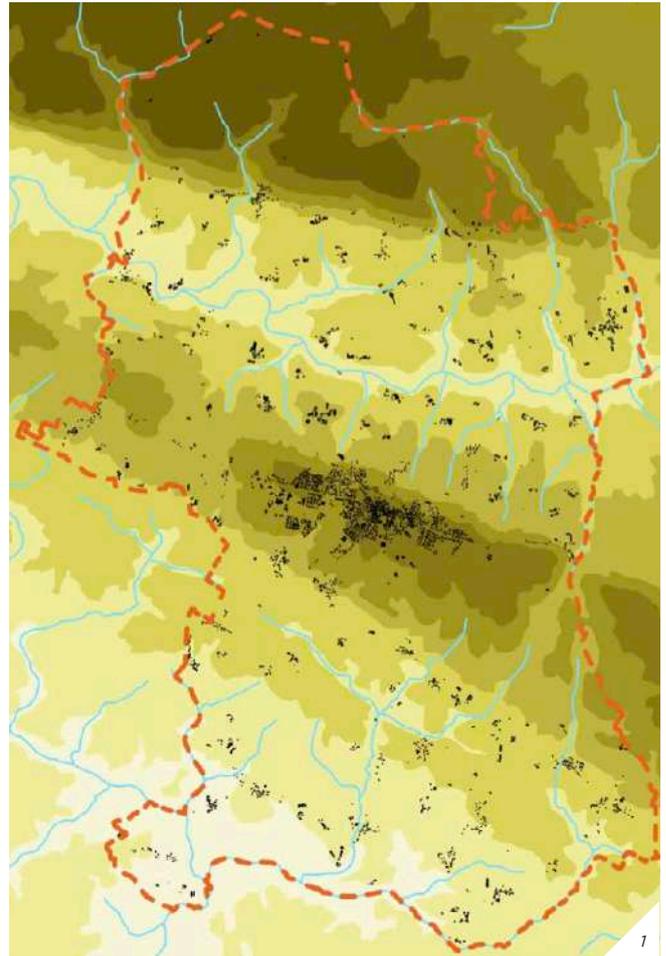
## UNE STRUCTURE URBAINE HÉRITÉE DE LA TOPOGRAPHIE

**La commune de Grand-Champ s'inscrit dans un mouvement géologique constitué parallèlement à la côte, et à proximité de celle-ci. Ce relief instaure une nette frontière entre ambiance océanique d'une part et Bretagne intérieure d'autre part.**

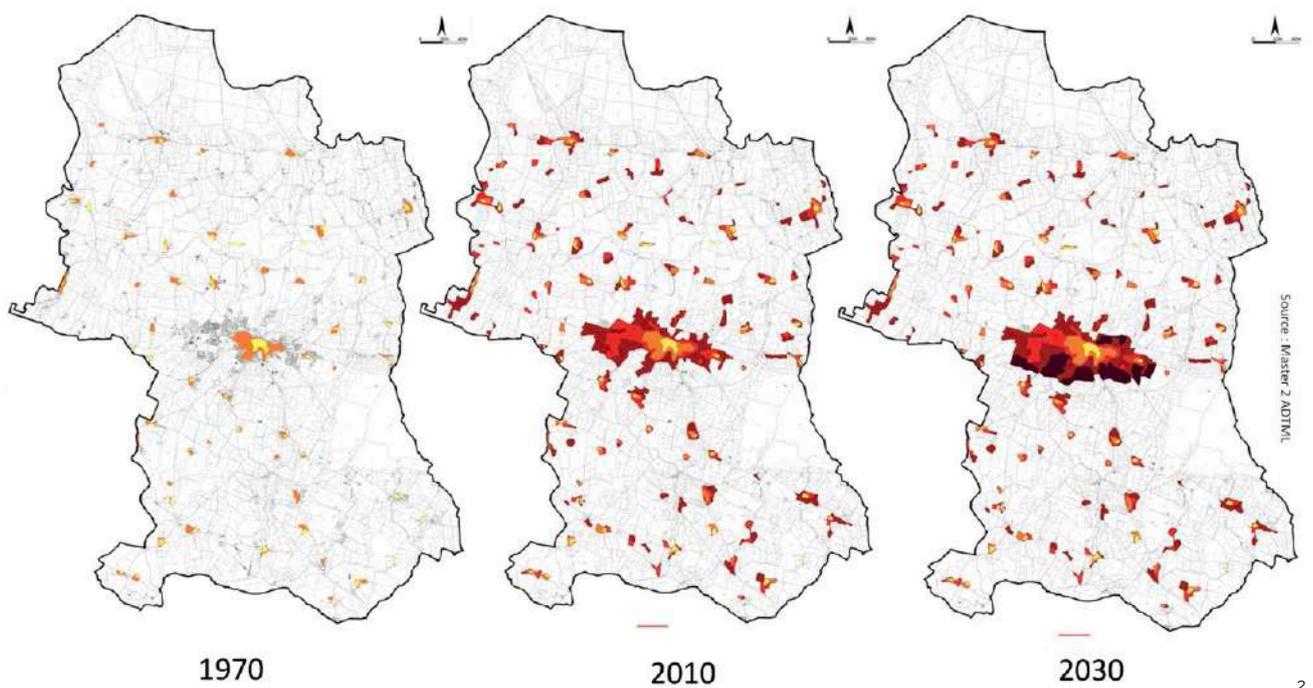
On retrouve sur la carte du relief les grandes orientations géologiques Est - Ouest. Le bourg, situé au cœur du territoire communal, est implanté sur un promontoire et il est tourné vers le large sillon du Loch et de l'Arz. La commune s'étend au Nord jusqu'au Monts de Lanvaux formant le point culminant.

L'église et le bâti ancien se sont développés au centre d'un vaste replat, situé entre 120 et 129 m NGF d'altitude. La commune s'est étirée sur ce promontoire, le long d'une voie routière la traversant d'Est en Ouest.

Plus récemment, le bâti s'est largement diffusé à partir du centre ancien et de façon plus importante sur le Sud de la ville. En effet, profitant d'une très bonne exposition plein sud et d'une pente progressive mais aussi par la proximité de Vannes, le vallon au Sud s'est construit plus rapidement comme le montre les schémas d'extensions de la ville ci-dessous.



1. carte du relief réalisé par le CAUE 56  
2. carte de l'évolution démographique (master 2 ADTML)



Source : Master 2 ADTML

# Positionnement de l'étude par rapport aux ambitions territoriales

CHARTRE DU DÉVELOPPEMENT DU PAYS DE VANNES 2012 - 2020 - *source de la charte du pays de Vannes*

« La Charte de développement, « Un territoire solidaire pour un développement partagé », élaborée en partenariat avec les élus et les acteurs du territoire, a été approuvée en 2001, au préalable de la création du GIP et du Conseil de Développement du Pays, pour mettre en œuvre une politique d'aménagement et de développement harmonieuse et cohérente sur le territoire.

**Cette Charte actualisée a vocation à entretenir les débats et la cohérence des politiques et projets au service d'un territoire en pleine évolution. Il s'agit de proposer des orientations stratégiques face à des enjeux considérés comme probables et/ou souhaitables. Les actions mentionnées ont ainsi une vocation illustrative. Cependant, en matière de planification territoriale, l'article L.122-1-3 du code de l'urbanisme stipule : « Lorsque le périmètre d'un schéma de cohérence territoriale recouvre en tout ou partie celui d'un pays ayant fait l'objet d'une publication par arrêté préfectoral, le projet d'aménagement et de développement durable du schéma de cohérence territoriale prend en compte la charte de développement du pays.**

Afin d'œuvrer pour une cohérence territoriale, une étude prospective a été menée avec l'aide d'un groupe-projet et d'atelier de concertation. Le bureau du Conseil de développement a retenu comme vision souhaitable du territoire du Pays de Vannes 2030, le scénario de multipolarisation du développement du Pays, préalablement à une dynamique de métropolisation élargie avec le Pays d'Auray

Le choix d'une approche multipolaire et solidaire du territoire doit conforter les efforts qui ont déjà été engagés et répondre aux évolutions démographiques qui s'annoncent. Ainsi, le Pays de Vannes souhaite que les acteurs engagent des réflexions pour maîtriser la qualité et la localisation des activités et de l'urbanisation de manière à éviter de renforcer les risques de congestion dans les déplacements et de disparités sociales. L'enjeu est bien de préserver un équilibre socio-économique pour l'ensemble des communes et communautés, qui composeront le Pays dans les décennies à venir.

Afin d'aller vers la multipolarisation, des communes ont été identifiées pour devenir des pôles structurants (taille critique et volonté de devenir un « pôle urbain ») Se sont les villes suivantes :

- Grand-Champ
- Elven
- Questembert
- Muzillac
- Nivillac/La Roche-Bernard
- Sarzeau
- Malansac/Rochefort-en-Terre

Ce changement de statut engendre de nouvelles responsabilités, charges de centralité, formes d'urbanisation..., et contraignent les villes à accepter une certaine transformation

de leur identité de « gros bourgs ruraux » à « petites villes ». Les orientations et les illustrations concernant la politique de l'habitat et du logement souhaitent aller vers l'amélioration de la qualité de la conception des aménagements selon les principes suivants :

- Généraliser les orientations d'aménagement dans les secteurs nouvellement ouverts à l'urbanisation dans les documents d'urbanisme, afin de concevoir des quartiers plus denses mais agréables à vivre, selon les principes de l'Approche Environnementale de l'Urbanisme ou des écoquartiers.
- Inciter à l'utilisation des outils réglementaires de maîtrise de l'aménagement tels que les Zones d'Aménagement Concerté.
- Densification des espaces construits : redécouvrir la 3e dimension de la construction (= hauteur jusqu'à R+3/4 dans les pôles).
- Engager une politique volontaire de l'habitat.
- Inciter les communes et communautés à constituer des réserves foncières de manière très anticipée, en y consacrant une part régulière de leurs budgets annuels.
- Renforcer la politique de l'habitat dans un souci de diversité de l'offre (parcours résidentiel) et de mixité sociale, de manière raisonnée sur l'ensemble des communes selon leur potentiel d'accueil et de services.
- Développer et équilibrer spatialement l'habitat à loyer modéré (obligation minimale de logement social dans les opérations immobilières privées).
- Développer des programmes d'accession sociale à la propriété. »

**A l'échelle du pays de Vannes et des grandes tendances de multipolarisation, il apparaît justifié que la commune de Grand-Champ envisage de questionner des opérations publiques d'aménagements afin de maîtriser la croissance de la ville.**

## METTRE EN RELIEF LES CENTRALITÉS

source SCOT - version 01/10/2018

Le regroupement des communautés de communes de GMVA ne possède pas encore à ce jour de SCOT, de PLH et de PADD recouvrant l'ensemble des communes. En effet, L'ancienne communauté de commune de Loc'h ne possédait pas de SCOT, ni de PLH.

Le SCOT, valant PLH est en cours d'élaboration et seul le diagnostic a été livré. Il fixera le rythme de développement de la commune. Aujourd'hui, nous pouvons identifier deux caractères essentiels du rapport qui s'inscrivent dans la continuité de la charte du développement du Pays de Vannes et qui impacte le développement de Grand-Champ :

### S'appuyer sur un territoire composé de trois dynamiques complémentaires :

- **Le Golfe et ses îles**
- **Le cœur d'agglomération**
- **Les Landes de Lanvaux.**

Grand-Champ fait partie du territoire des Landes de Lanvaux qui se caractérisent par des milieux variés; de bourgs ruraux, de hameaux agricoles, de villes structurées le long axes dynamiques ou encore d'espaces naturels emblématiques

Selon le SCOT, « le socle agro-naturel contribue grandement aux équilibres du territoire. Il constitue à la fois un espace d'activités économiques (agricoles, forestières et de loisirs), un lieu de vie qui correspond aux aspirations de certains habitants ainsi qu'un lieu de ressourcement (espace calme, zones de fraîcheur, randonnée, etc) et de valeurs identitaires locales, qui s'articule avec les espaces bâtis et artificialisés des centralités. le rôle structurant de ces espaces doit être reconnu et ses qualités préservées. »

### Reconnaitre l'identité multipolaire du territoire en reconnaissant que chaque centralité à un rôle à jouer tout en convenant de responsabilités différenciées, en fonction des armatures urbaines et des secteurs du territoire.

#### A ce titre, trois secteurs sont mis en évidence :

- **Le cœur d'agglomération constitué autour de Vannes**

Vannes et le cœur d'agglomération visent à contenir une majorité de l'attractivité mais pas seulement en accueillant de nouveaux ménages. L'objectif est de performer la réponse en équipements lourds et stratégiques, de favoriser la culture, le tourisme, l'économie de pointe et le tertiaire. C'est la porte d'entrée du territoire par sa gare, son port maritime et son axe routier.

- **Les pôles d'équilibre de Sarzeau, Elven et Grand-Champ**

Les polarités Sarzeau, Elven et Grand-Champ participent à structurer des bassins de vie de proximité et d'offrir une véritable réponse aux besoins courants en milieu rural et littoral. Chacun situé sur un axe majeur, ces pôles

portent la dynamique économique mais jouent aussi un rôle clé dans le parcours résidentiel sur l'ensemble du territoire des Landes de Lanvaux et du Golfe et ses îles.

- **Les centralités de proximité qui doivent offrir pour les habitants un cadre de proximité animé.**

A ces centralités d'échelle territoriale s'ajoutent à un niveau local, des centralités d'hyper-proximité qui répondent à une organisation et logique communale.

**Dans l'attente de la modification de ce document est du PLH associé, la charte est et le diagnostic du SCOT sont les documents qui servent de référence pour la planification territoriale.**

Organisation territoriale - SCOT GMVA



# Justification du projet au regard des besoins de la commune

## ACCOMPAGNER LES PARCOURS RÉSIDENTIELS À L'ÉCHELLE DE LA COMMUNE

La commune de Grand-Champ a subi un accroissement de population qui se répercute logiquement sur la création de nouveaux logements. La création de ces nouveaux logements répond également au phénomène déjà rencontré de décohabitation des ménages.

« Sur les 164 nouvelles résidences principales constatées entre 1990 et 1999, 70 logements correspondent effectivement à la croissance de la population. Près de 100 logements ont été construits pour faire face à la décohabitation des ménages.

On constate que depuis 1995, il y a une augmentation des permis de construire accordés pour des constructions d'habitations neuves. Cependant, après une progression quasi constante entre 1995 et 1999, un ralentissement se produit depuis 2000.

Selon la municipalité de Grand-Champ, les demandes en terrain à bâtir sont plus ou moins satisfaites du fait de la réticence des propriétaires fonciers à se séparer de leur bien. On peut expliquer cette attitude par plusieurs interprétations :

- Le prix est sans doute la première explication. Le prix du foncier devrait augmenter et certains propriétaires ont une attitude spéculatrice.
- L'inorganisation du marché est la deuxième explication. L'absence d'une structure pour organiser l'offre et la demande ne permet pas d'optimiser le devenir des terrains disponibles.
- L'usage est la troisième explication. La majorité des terrains sont à vocation agricole. Le propriétaire exploitant ne cherche pas à se séparer de son outil de production.

Aujourd'hui, l'essentiel du parc de logement est constitué de maisons individuelles ou de fermes. Cette part dans l'ensemble des logements existants sur Grand-champ est en augmentation.

Les maisons individuelles représentaient 91% du parc de logements en 1990 contre 94% en 1999. La part

des résidences principales en immeubles collectifs a fortement augmenté passant de 1.6% en 1990 à 4.2% en 1999, elle reste cependant faible.

Ces chiffres traduisent une évolution vers une diversité dans l'offre de logements. Cet effort devra être maintenu et accentué afin de répondre à la diversité de la demande d'une part (typologies, types de logements, adaptation des espaces privatifs, ...) et pour minimiser l'extension des zones à urbaniser sur la commune d'autre part. »

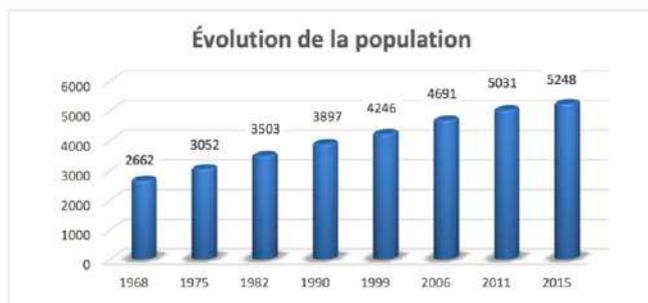
**Ces textes sont extraits du Plan local de l'urbanisme approuvé par délibération en conseil Municipal en date du 12 janvier 2006**

**Pour répondre à cette problématique et accompagner les parcours résidentiels à l'échelle de la commune, Grand-Champ a inscrit un périmètre au Nord de la commune en Zone 2AU correspondant au quartier Perrine Samson. D'autre part, il précise les éléments suivants :**

- Les zones 2AU sont des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à moyen et long terme. Toute occupation ou utilisation du sol qui rendrait ces zones impropres ultérieurement à l'urbanisation sont interdites.
- Dans le cas d'une ouverture à l'urbanisation, la réflexion préalable d'aménagement définira et prendra impérativement en compte les contraintes de desserte, d'équipement et de fonctionnement ultérieur du surplus du secteur qui demeure dans l'immédiat non urbanisable.
- La commune répond bien à une des attentes de la charte qui est de constituer une réserve foncière de manière très anticipée de façon à répondre à cette volonté de multipolarisation à l'échelle du Pays de Vannes

Source : Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 12 janvier 2006.

1. Évolution de la population de Grand-Champ par tranches d'âge et analyse de la taille des ménages entre 1990 et 1999 - source INSEE



Une diminution de la taille des ménages  
Évolution comparée de la taille des ménages



## MAÎTRISER L'EXTENSION URBAINE

Grand-Champ ne peut plus s'étendre comme la ville l'a fait depuis 50 ans. Son entrée dans GMVA engendre une nouvelle réglementation que la commune souhaite anticiper.

Grand-Champ va devoir répondre au Plan Local de l'Habitat (PLH) qui s'applique sur l'ensemble de l'agglomération. Sa volonté d'accompagnement du développement urbain s'est traduite par la création du quartier des Garennes, en périphérie du centre-bourg. Aujourd'hui il s'agit d'imaginer un nouveau quartier se situant en accroche du centre-bourg afin de densifier le cœur de ville et de proposer tous les types de logements possibles dans un parcours résidentiel.

Le projet de nouveau quartier Perrine Samson au Nord du centre-bourg constitue le projet d'urbanisation de la commune pour la prochaine décennie : d'une superficie d'une quinzaine d'hectares dont 5,28 de propriétés communales, l'aménagement de ce futur quartier doit répondre aux enjeux suivants :

- S'inscrire dans la continuité du centre-bourg et donner de la profondeur à celui-ci en réaffirmant la centralité du cœur de ville.
- Proposer un nouveau quartier ayant sa propre identité
- Proposer une forme urbaine économe de l'espace mais adaptée à la demande d'une population jeune, active, avec des enfants et primo-accédante pour la plupart d'entre elle
- Afficher des ambitions environnementales fortes en matière d'énergie, de gestion de l'eau, de transports et de liaisons douces
- offrir des espaces publics de « vivre ensemble » invitant à la rencontre et à la convivialité.

Au delà de ces enjeux, le choix du secteur Perrine Samson s'appuie sur les éléments suivants :

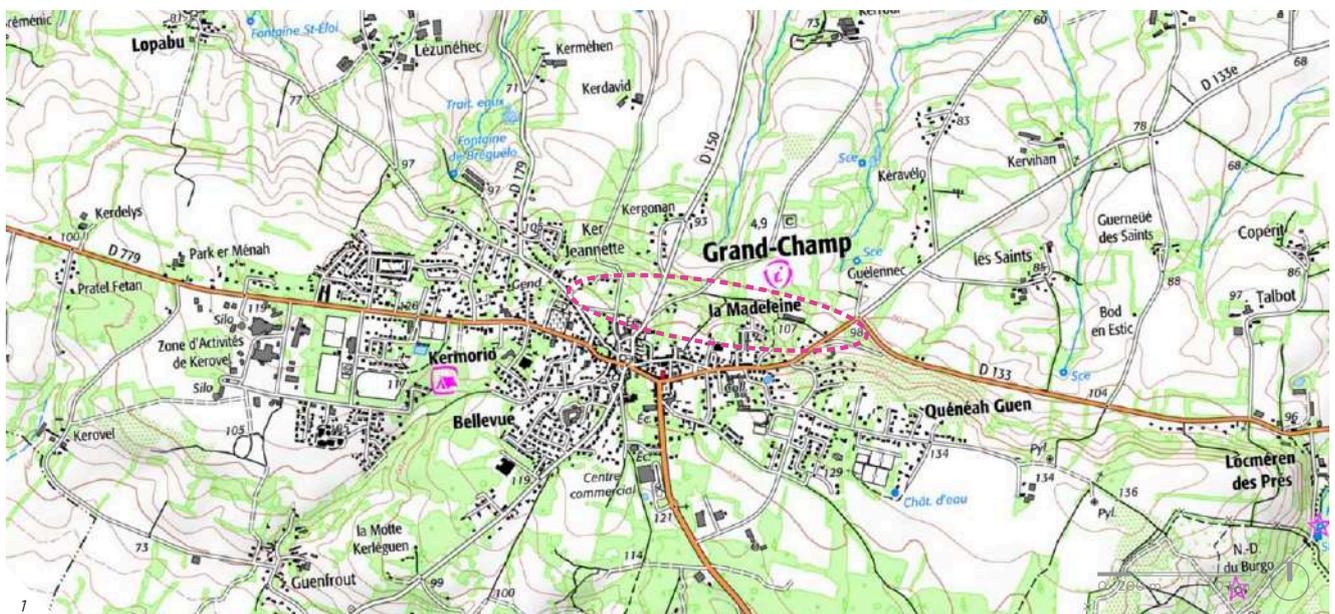
- Ré-équilibrer le Nord et le Sud de la commune.
- Proposer une offre d'habitat dans le centre-bourg, ce que permet le site de part sa proximité
- Connecter les équipements scolaires par la création de liaisons douces sécurisées et directes
- Apporter une qualité à l'habitat en choisissant un secteur qui comporte des qualités de paysages fortes : celle de la vallée du Loc'h.

Les dynamiques du territoire à l'échelle de l'agglomération confirme le diagnostic de la commune et réaffirme les objectifs suivants :

- Accompagner l'attractivité résidentielle du territoire et maîtriser la pression démographique,
- Favoriser un développement homogène et harmonieux du territoire de GMVA.
- Maintenir une dynamique démographique forte en développant un parc de logement adapté au profil des habitants
- Permettre aux habitants de résider sur tout le territoire et développer une offre de logement sociaux et très sociaux (PLH),
- Contenir la pression foncière pour favoriser la mixité sociale et générationnelle.

**Pour mener à bien ce projet et répondre aux enjeux communaux et intercommunaux, la municipalité a pris la décision de faire une opération d'aménagement au Nord de la commune sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concerté.**

1. carte IGN (source géoportail)



**Le périmètre de projet correspond à l'ensemble du secteur en 2AU sur le zonage du PLU de la commune pour environ 15,97 Ha**

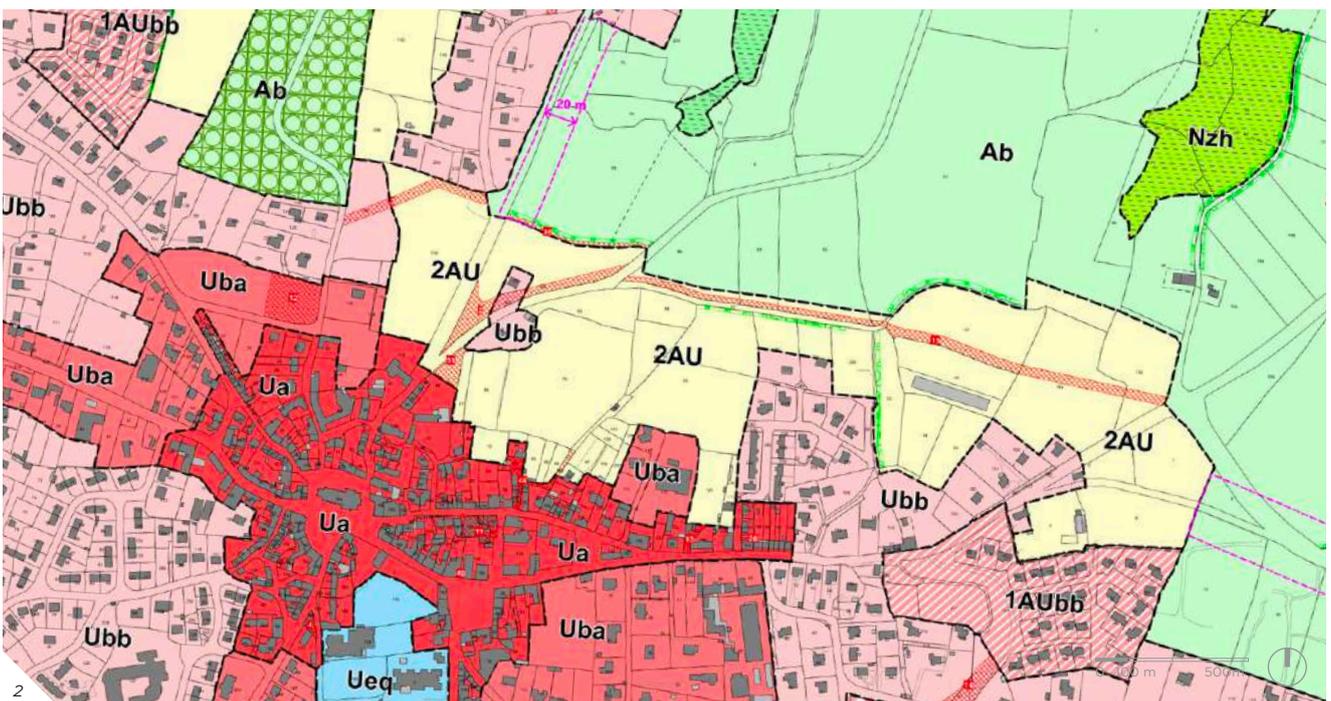
Les limites du projet sont :

- Au Nord, le hameau de Kergonan, le sentier des randonneurs, la voie rurale menant à la ferme de Kerroui et

la D133

- A l'Est, la D133 et le lotissement de la Madeleine
- Au sud, le lotissement de la Madeleine, les constructions le long de l'impasse de la madeleine, le lotissement Victor Hugo, le restaurant scolaire, la rue Perrine Samson et la rue Saint-Yves
- A l'Ouest, la route de Penhoët et le hameau de Kergonan

1. Orthophoto avec le périmètre de projet  
2. Extrait du plan de zonage du PLU de Grand Champ

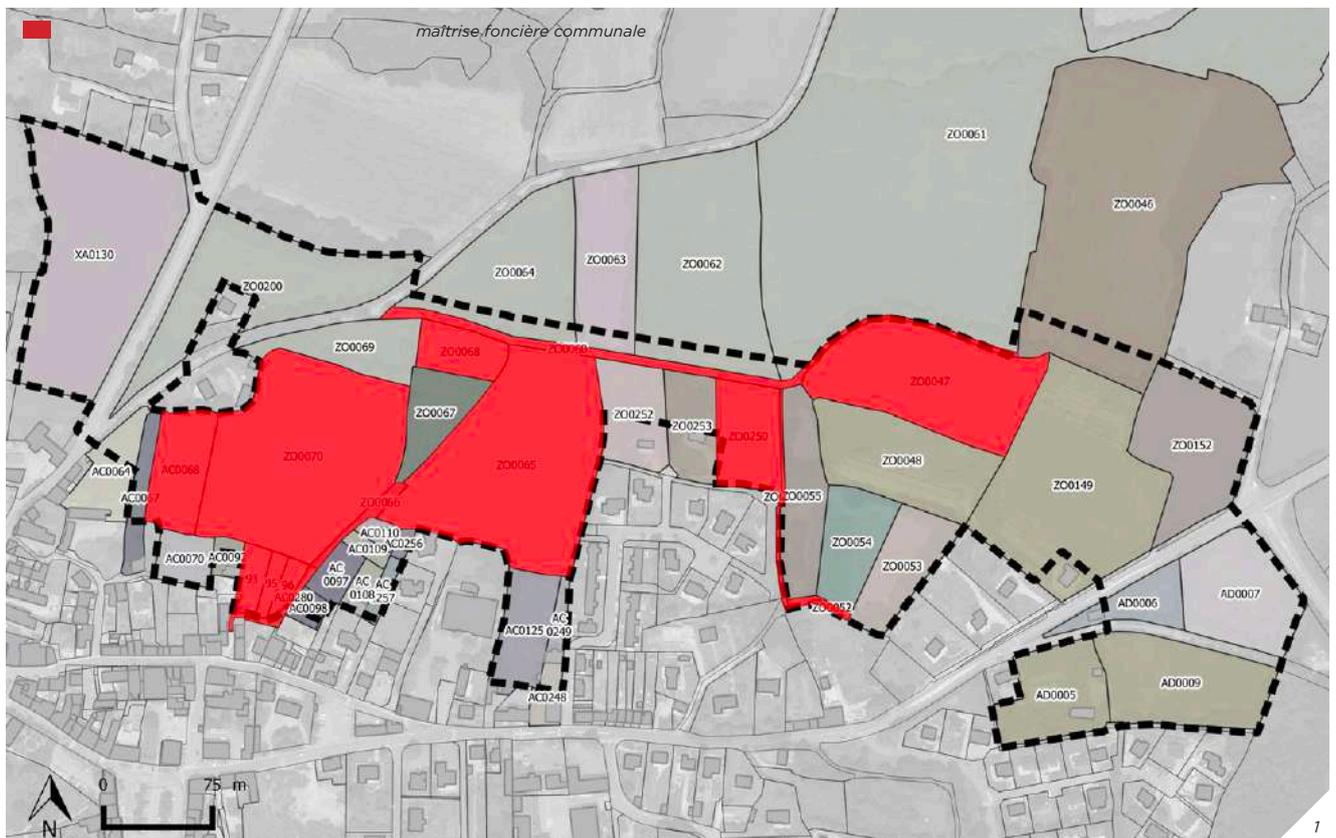


## CONSTITUER UNE MAÎTRISE FONCIÈRE COMMUNALE

**La commune de Grand-Champ possède 5,28 ha de terrain sur l'ensemble de la ZAC ce qui traduit une politique de veille foncière qui s'est mise en place depuis 2006.**

Le périmètre de la ZAC s'appuie sur les terrains maîtrisés et plus largement sur les secteurs situés en zone 2AU. Le reste des propriétés à acquérir sont des parcelles agricoles (blé et zone de pâturage).

1. carte de la maîtrise foncière de la ville sur la ZAC Perrine Samson



# **2 - DESCRIPTION DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT**

---

# Un quartier, deux ambiances

## CONTEXTE TOPOGRAPHIQUE ET GÉOLOGIQUE

**La commune de Grand-Champ se caractérise par un contexte topographique très particulier. Le bourg se positionne sur la ligne de crête séparant la vallée du Loc'h de la vallée du Sal.**

Le futur quartier de Perrine Samson, en limite Nord du bourg, connaît une topographie générale orientée vers le Nord. Si la topographie est peu marquée au contact du bourg avec des pentes en long entre 1 et 5 %, elle s'accroît nettement sur les terrains plus éloignés avec des pentes en long entre 8 et 25 %. Les altitudes varient entre 128 m NGF au point haut au centre du secteur d'étude et 92,50 m NGF à l'extrémité Nord-Est.

De nombreux murets et talus sont présents et participent à la création de terrasses successives (ruptures de pente). Toutes les voies de circulation et chemins sont encaissés par rapport aux parcelles qui surplombent ces axes (différence de niveaux entre 0,85 m et 3 m).

L'ensemble des parcelles d'étude reposent sur un socle géologique identique composé de roches métamorphiques (granites). L'épaisseur de sol est relativement réduite avec

des secteurs où la roche mère est affleurante.

La pente la plus importante se situe au niveau du lotissement Victor-Hugo, au milieu de la ZAC. C'est dû à un remblais important réalisé lors de la création du lotissement et cette spécificité du site marque une rupture dans le paysage entre l'Est et l'Ouest de la ZAC.

1. plan DWG avec calcul des pentes



## LE SOCLE PAYSAGER

**Le paysage est le « socle » du quartier. Les vues, le bocage, les arbres remarquables, la topographie, sont le préalable avant toute volonté de composition urbaine et architecturale.**

**Reconnaître ces spécificités, c'est imaginer un quartier adapté à son contexte et proposer un cadre de vie pleinement intégré à son territoire d'accueil.**

Nous identifions deux entités distinctes dans le site. Une première partie à l'Ouest en contact avec le centre-bourg et une partie à l'Est, en lien avec le lotissement de la Madeleine. Ces deux parties sont reliées par une fine pièce d'articulation, espace fortement boisé dans une des pentes les plus accentuées du site.

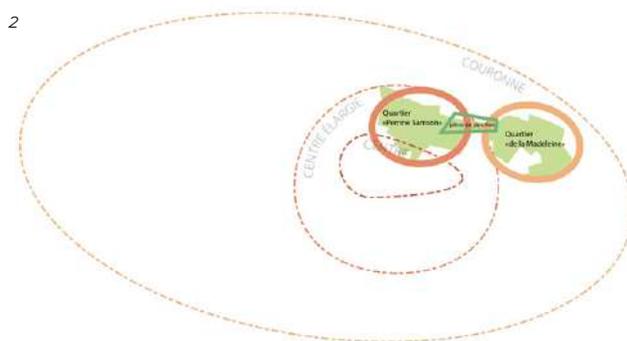
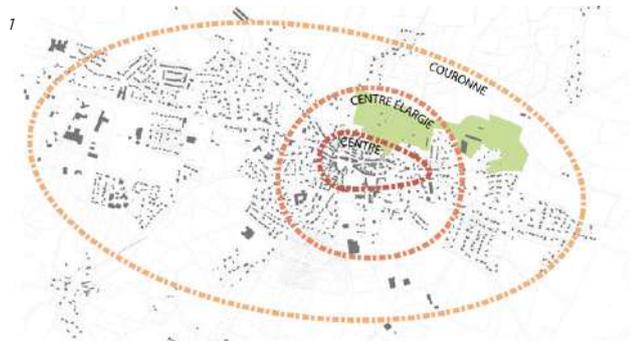
Le maillage bocager qui structure le site est le témoin d'une agriculture traditionnelle encore vivante de mémoire d'habitants. Alors que le bas du coteau, au relief moins prononcé, a été remembré, cette frange qui protège le village est encore largement boisée. Ce motif paysager s'il est correctement respecté et préservé dans la future trame urbaine, témoignera pour toujours de l'existence

d'une autre campagne, faite jadis de petites chambres, à l'échelle intime de l'homme et de l'animal. Ne pas effacer cette trace, c'est préserver l'histoire du village, et donner en même temps du sens à ce quartier nouveau.

Les enjeux qui se dégagent de ce diagnostic sont les suivants :

- Préserver la rupture végétale qui protège et possède les plantations (chênes et chemin creux les plus intéressants du site).
- Penser au plus grand nombre en protégeant des vis à vis
- Proposer une interruption d'urbanisation et un espace public de qualité aux actuels et futurs habitants
- Imaginer deux quartiers distincts, adaptés à leur contexte.

1. Schéma élaboré lors de la phase diagnostic
2. Parti pris de projet lors de la phase scénarii
3. Photo de site prise depuis les parcelles agricoles au Nord de Grand-Champ. Impact de l'urbanisation non maîtrisé sur le ceinture bocagère existante



## PATRIMOINE NATUREL

**L'esprit du site se caractérise par une structuration parcellaire forte, dictée par la pente, des vues sur le lointain depuis les points hauts, et une ambiance boisée remarquable.**

L'arpentage des paysagistes sur le site ont donné lieu à la description du paysage suivant :

Le site présente un paysage unitaire, correspondant à l'emprise d'un coteau, orienté Est - Ouest et en pente vers le Nord. Cette entité est cernée par la ville jusqu'en rebord de plateau et par l'agriculture active en pied de coteau. A l'Est et à l'Ouest, la morphologie se prolonge, mais moins accentuée, elle est franchie par des voies structurantes et par l'étirement de l'urbanisation.

Le site s'inscrit dans une enveloppe végétale qui participe au paysage unitaire perçu. En effet, depuis l'extérieur, une ceinture verte allant du centre-bourg jusqu'au lotissement de la madeleine est très perceptible.

Le site étudié se compose principalement des milieux suivants :

- des chênaies et châtaigneraies dégradées dans l'ensemble avec quelques beaux sujets
- des linéaires de haies qui délimitent les parcelles
- des cultures de maïs dans la partie Est du site
- des jardins privés, potagers et vergers au contact des parcelles habitées
- des fourrés et friches parfois denses

- des prairies qui sont pâturées (moutons notamment), fauchées ou gyrobroyées.

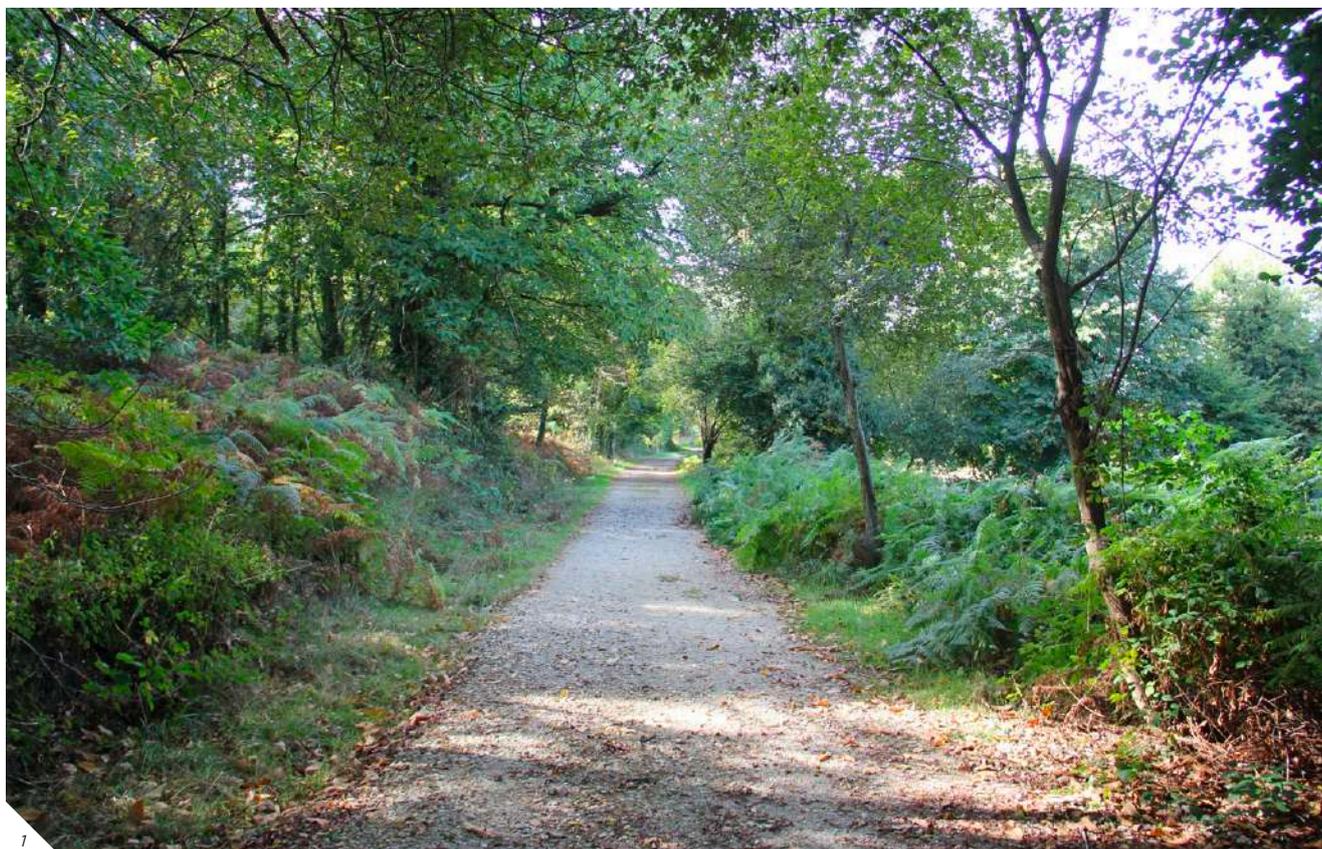
Aucune espèce floristique protégée n'a été observée lors des passages sur sites (3 passages entre juillet et septembre 2016). Les milieux présentent une qualité phyto-écologique dégradée dans la partie Sud à moyenne dans la partie Nord.

Il s'agit globalement de milieux qui n'ont pas d'intérêt patrimonial. La diversité floristique est limitée du fait des anciens usages des parcelles (cultures / vergers dans les années 1950-1960).

Les atouts majeurs du site correspondent à :

- Les chênes et châtaigniers anciens, hêtres et merisiers identifiés principalement au niveau des haies
- La ceinture bocagère enveloppant l'ensemble du site qui est plutôt bien préservée mise à part au niveau du lotissement Victor Hugo.

1. photo de site - voie rurale au Nord de la zone de projet



1

## L'HABITAT

Les grandes tendances de l'évolution de l'habitat s'observent à l'échelle du site. On retrouve à l'Ouest du secteur les constructions les plus anciennes de la commune centrée autour d'église. Bâtisses en pierre, très denses, avec peu de jardin privatif et des pignons très marqués. Ensuite, lors qu'on s'éloigne vers l'Est, nous retrouvons un habitat individuel diffus, hérité des années 1940-1960 qui s'est édifié le long des principaux axes routiers avec un côté rue et un côté jardin marqué. L'Est du site est composé de constructions pavillonnaires regroupées en lotissement qui s'implantent au milieu des parcelles (entre 450 et 750 m<sup>2</sup>) qui sont venues grignoter par plaque les surfaces agricoles.

Les accès principaux existants vers ces constructions se réalisent depuis la rue Saint-Yves (rue traversant le centre-bourg). Les parcelles qui forment la limite du site se sont construites sur une logique résidentielle d'impasses et de grandes parcelles. Un mode d'habiter qui n'avait pas prévu qu'un jour le village s'agrandirait.

Une enclave se distingue dans le site au niveau de la voie Kerfontaine correspondant à deux constructions individuelles.

Un projet de logements mêlant habitat collectif et habitat individuel est en court de construction le long de la rue du 11 Novembre à l'Ouest du Site. C'est la première construction qui mixte ces deux formes d'habitats au sein de la commune.

**L'objectif de construction de logements est double, celui d'élargir le centre-ville en donnant de la profondeur et de la transversalité. Retourner la limite de l'habitat pour offrir sa façade la plus noble aux axes piétons, et non les fonds de jardins. C'est le vivre ensemble qui domine, dans un quartier à densité durable.**

1. Identification des typologies d'habitats en limites de projet
2. Photo du centre historique de Grand-Champ
3. Photo de la rue Saint-Yves et son bâti resserré, à l'alignement de la voie
4. Photo de l'arrière des constructions - côté jardin
5. Photo du lotissement de Victor Hugo se terminant en impasse.



## LES ÉQUIPEMENTS

**Anciennement chef lieu du canton, Grand-Champ possède de nombreux équipements qui ont suivi la croissance progressive de la commune. Ils sont répartis sur les grands axes et en majorité sur la départementale reliant Lorient et Vannes.**

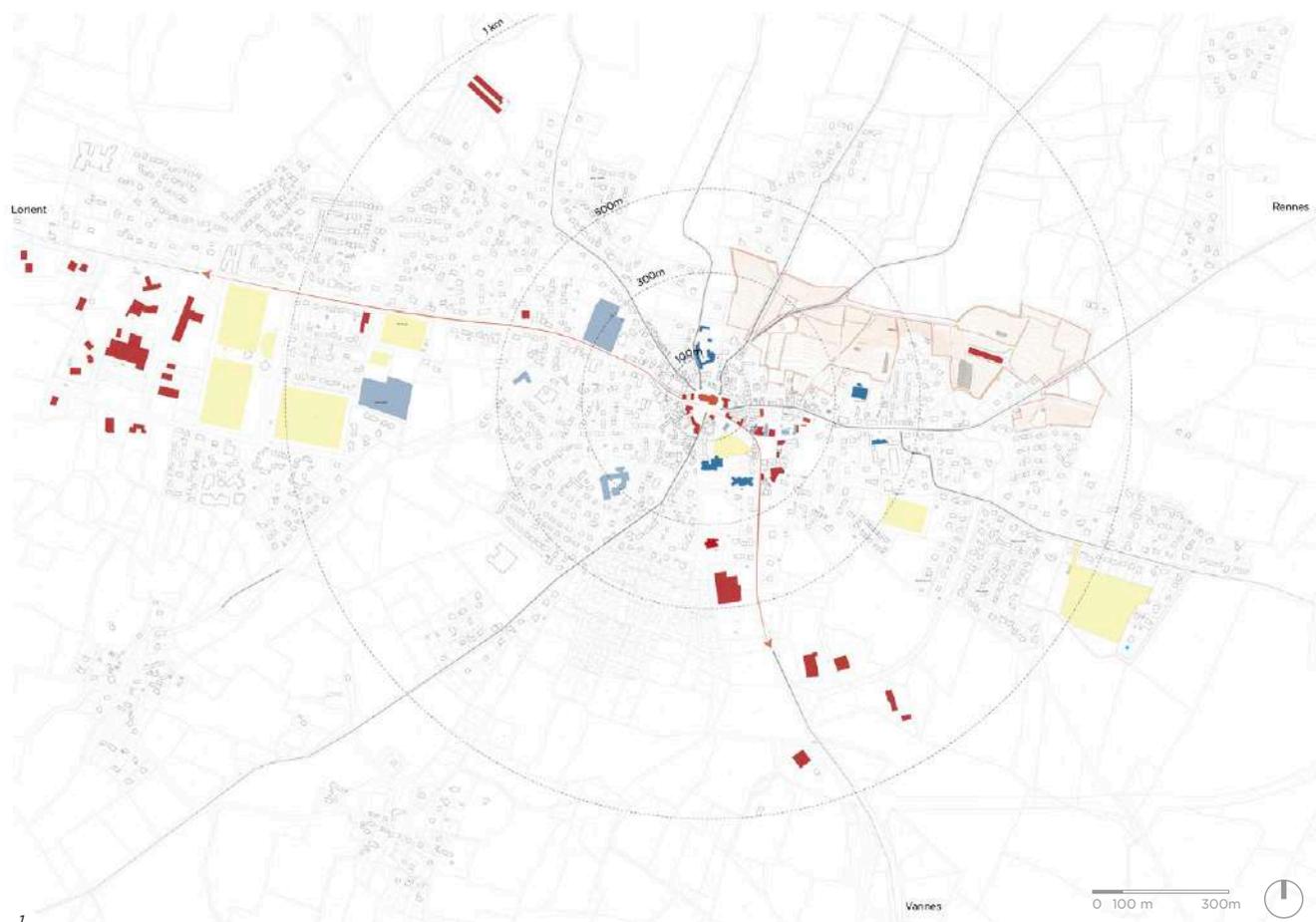
On recense sur la commune les équipements suivants : espace culturel (espace 2000), église, cimetière, poste, bibliothèque, parc municipal, piscine, boulodrome, centre équestre, complexe sportif, salle omnisport, accueil de loisirs, restaurant scolaire, ...

La commune est également dotée d'infrastructures scolaires (public et privée) : école maternelle la souris verte, école primaire Yves Coppens, école maternelle et primaire Sainte Marie et le collège Saint Joseph.

Sur le site de Perrine Samson, il n'existe aucun équipement, en revanche il est en limite du restaurant scolaire, de l'école maternelle et primaire de Sainte-Marie, du collège Saint-Joseph ainsi que de l'ensemble des commerces et des services du centre-bourg.

*En attente de précision*

### 1. Identification des équipements sur la commune



7



## LES ACCÈS

Les accès sur le site depuis la rue Saint-Yves sont répertoriés sur l'axonométrie suivante.

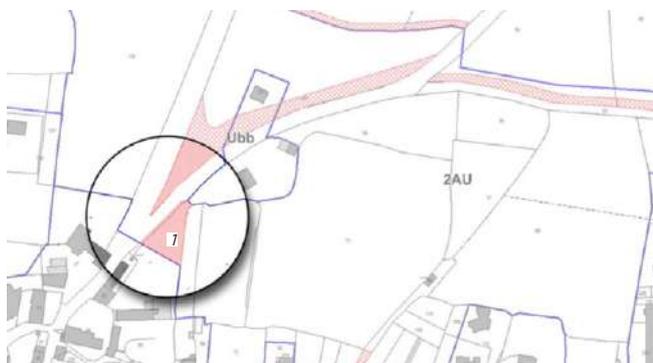
Au Sud (point haut du site), il existe plusieurs accès privés ou publics. Ils sont souvent étroits et en impasse. Au Nord (point bas du site), la voie Kerfontaine se sépare en épis et mène à la ferme de Kerroui d'une part et amorce une voie rurale d'autre part qui devient un accès vers le site.

« Un emplacement réservé à été identifié au PLU afin de desservir le quartier. En effet, il apparaît essentiel pour la collectivité de prévoir un accès complémentaire pour les véhicules, permettant de répondre aux problématiques de sécurité et de fluidité du trafic. Ainsi, un nouvel emplacement réservé, d'une emprise de 731 m<sup>2</sup>, est envisagé sur la parcelle cadastrée AC n°64. » Extrait du PLU

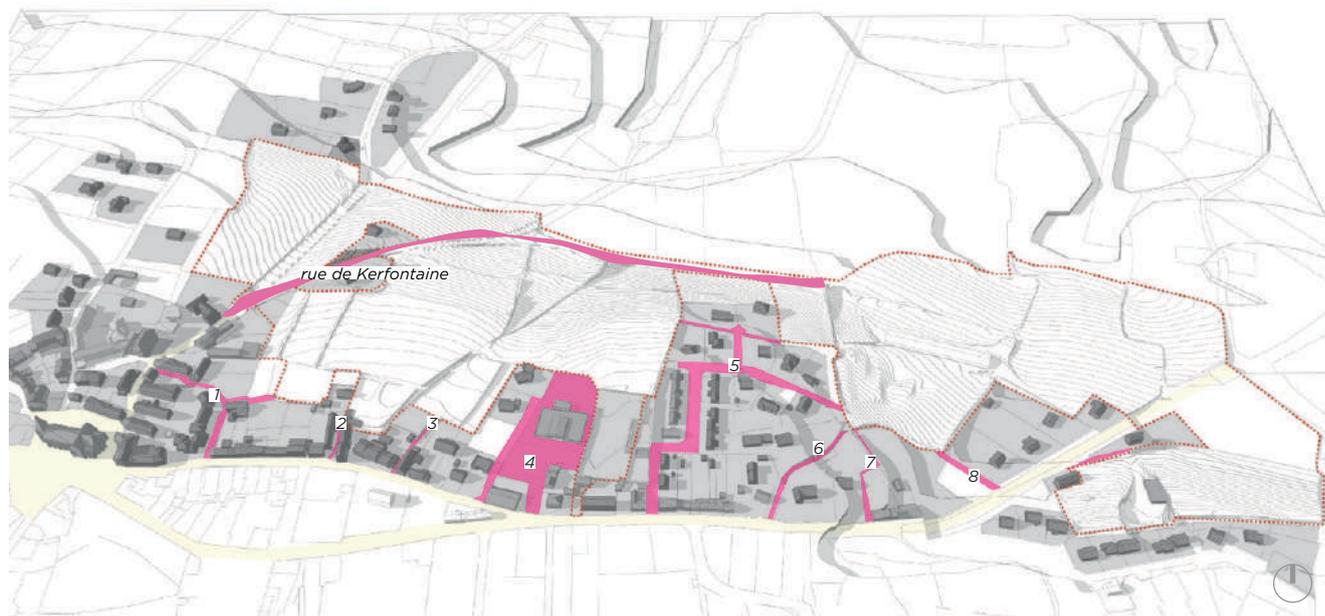
Cette parcelle vierge de toute construction, située rue de Kerfontaine, permettra la desserte de l'aménagement d'ensemble futur.

**L'enjeu est de pouvoir réfléchir à une logique plus large des traversés et des liens à pérenniser avec les accès existants pour imaginer une forme de bouclage piéton et voiture à l'échelle du site.**

1. Emplacement réservé pour desservir le quartier Perrine samson



1. Voie Perrine Samson
2. Impasse du Radic
3. voie privée vers jardins potagers
4. Parking du restaurant scolaire et centre médical
5. Lotissement Victor Hugo
6. Impasse de la Madeleine
7. Voie privée
8. Voie privée



# Les effets du projet sur l'environnement

## SYNTHÈSE SUR LES HABITATS ET LA FLORE

Espace en grande partie perturbé ou délaissé, la zone d'étude ne présente pas d'intérêt floristique. D'un point de vue faunistique, les enjeux du site se concentrent sur les linéaires de haie et le vieux muret au Sud où ont été observés des reptiles.

Le maillage bocager ancien a été relativement bien préservé. De nombreuses espèces protégées à affinités forestières fréquentent ces grands arbres : Pic épeiche, Roitelet à triple-bandeau, Mésanges, Écureuil roux, chiroptères, etc. Ces vieilles haies, parfois doublées d'un chemin creux, assurent également la continuité en direction d'autres boisements de la commune, notamment le Camp de Meucou au sud-est et les Landes de Lanvaux, au nord.

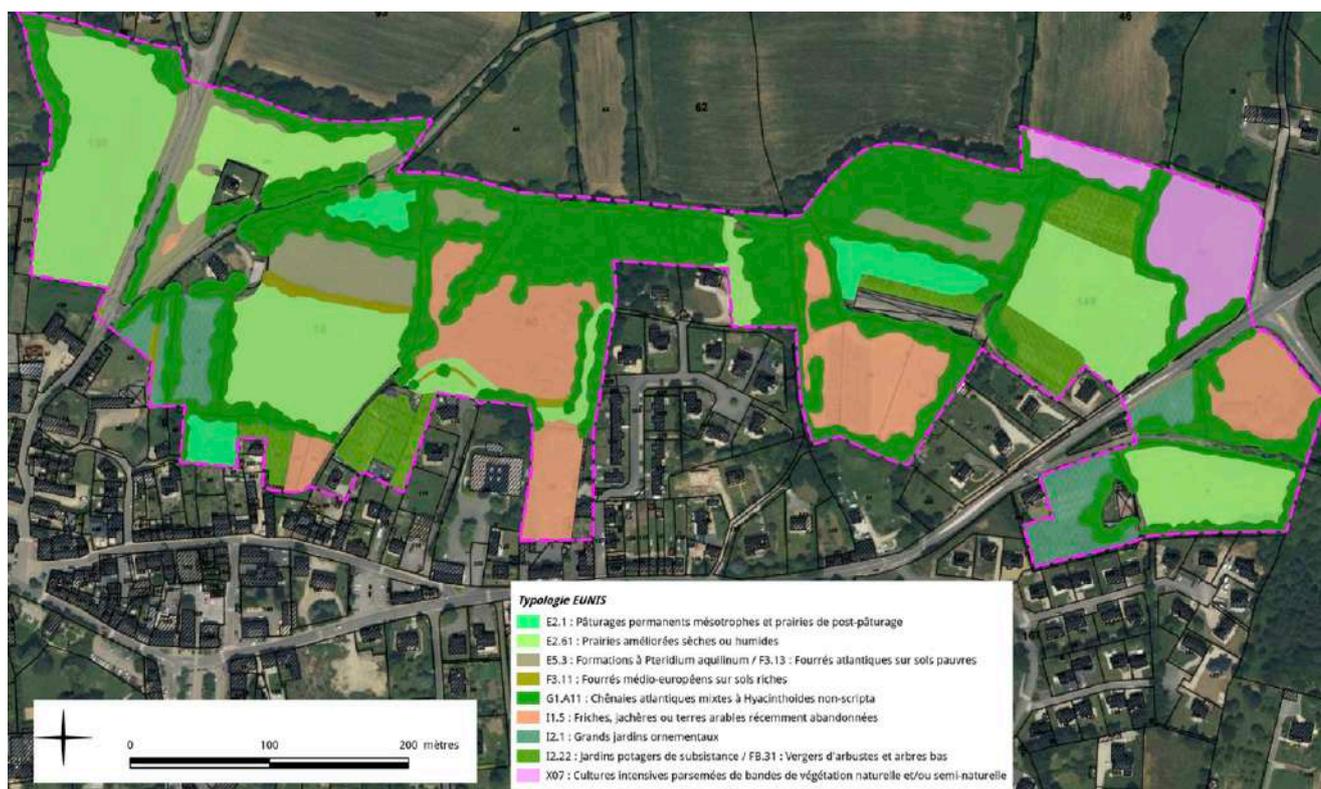
L'absence de zones humides et l'exposition au nord limitent fortement l'intérêt de la zone pour les reptiles (seulement 2 individus observés) et les batraciens (aucune observation). Si beaucoup d'espèces faunistiques sont protégées (29 sur les 46 identifiées), les enjeux de conservation espèce par espèce restent limités, avec seulement 3 espèces présentes sur les listes rouges :

- le Serin cini, le Verdier d'Europe : deux espèces d'oiseaux « vulnérables » à l'échelle nationale mais en « préoccupation mineure » à l'échelle de la Bretagne,
- le Lapin de garenne, considéré comme « quasi-menacé » mais non protégée à l'échelle nationale.

Pour le Serin cini et le Verdier d'Europe, même des milieux largement anthropisés tels que les bourgs, les zones d'activités, les zones pavillonnaires ou les parcs urbains peuvent être favorables, à condition que quelques grands arbres soient maintenus ainsi que des zones où la végétation herbacée peut se développer : jachères fleuries, jardins, talus, etc. Concernant le Lapin de garenne, sa présence est essentiellement liée à celle de friches agricoles, des fougères et des broussailles, milieux de transition qui disparaîtraient sur le long terme, au profit de boisements.

*Se référer à l'étude d'impact*

1. Transcription EUNIS des différents habitats naturels et semi naturels



# **3 - RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ÉTÉ RETENU**

---

# Un projet qui s'inscrit dans la stratégie urbaine communale

## COMPOSITION GLOBALE ET COMPOSITION PAR QUARTIER

L'équipe d'étude propose de réfléchir à des scénarios qui imaginent des géométries de projet et des stratégies d'implantations. Ces principes d'aménagements se déclinent en 3 scénarios. Ils suggèrent des continuités vertes, des futures implantations bâties, l'organisation viaire, la mise en scène de parcours piétons, ...

Le premier scénario (*voir page suivante*) est spatiophage (consommateur d'espace) et étire le projet le long de la voie de contournement (conforme à l'emplacement réservé au PLU). Il a cependant l'avantage de s'appuyer sur une structure de voirie en partie existante et d'être en retrait des constructions existantes.

- A l'Ouest, le quartier s'organise autour d'une place centrale qui s'implante à l'emplacement du vieux chêne.
- A l'Est, le projet se structure autour de petits hameaux entourés d'importantes haies bocagères.

Le parti pris du second scénario est de proposer des quartiers indépendants construits au regard du site d'implantation. L'avantage de ce scénario est d'avoir un coût d'infrastructure moins important et de préserver une masse boisée au cœur du projet. Les accès au site se réalisent depuis les voies existantes (Kerfontaine, Madeleine, ...) et les liaisons douces sont privilégiées au contact du centre-ville.

- A l'Ouest, deux espaces d'urbanisations sont identifiés et reliés par la végétation existante.
- A l'Est, les îlots bâtis sont intégrés aux chambres bocagères et le chemin creux avec ses vieux chênes sont conservés et non dénaturés.

Le troisième scénario s'organise autour d'une voie « de coteau », s'appuyant sur les infrastructures en place. (Victor Hugo et impasse de la Madeleine). Fluidité et rationalité sont les principales caractéristiques de cette option.

- Cette voie haute à l'Ouest permet de densifier la barrière naturelle du Nord du site.
- A l'Est des passages sont imaginés allant de chambres bocagères en chambres bocagères.

**Les discussions de ces scénarios avec les riverains ont permis de soulever des questionnements et d'affiner le travail de scénarisation. C'est donc un scénario de synthèse, mêlant les trois scénarios qui a été retenu par la municipalité dont les principes invariants sont les suivants :**

- **Deux quartiers en autonomie qui se greffent aux structures de voiries existantes**
- **Voie rurale en bas du site dont les dimensions permettent le contournement du centre-bourg par les engins agricoles**
- **Préservation maximum des haies bocagères existantes formant la ceinture verte du site et protections des arbres remarquables**
- **Renforcement des chemins piétons existants et préservation en l'état.**
- **Intégration des îlots bâtis aux chambres bocagères**
- **Préservation d'une masse boisée importante au cœur**

**du projet.**

- **Favoriser à l'Est un développement en hameau**
- **Apporter une plus forte densité dans les espaces en proximité du centre-bourg**
- **Adapter les formes urbaines à la topographie en imaginant des constructions qui s'insèrent dans la pente et tiennent compte du contexte.**

Ces invariants de projet qui semblent intéressants de développer dans le cadre de l'étude seront déclinés jusqu'à mesurer leur réalisme spatiale, technique et économique.



# Un projet structuré par son environnement

## S'INSCRIRE DANS LES DYNAMIQUES PAYSAGÈRES COMMUNALES

Les enjeux à l'échelle de la ville sont les suivants :

- **Préserver et révéler les éléments emblématiques du paysage dans l'intervention proposée**
- **Intégrer des connexions douces reliant les équipements aux abords du site mais aussi imaginer des liaisons pour les actuels et futurs habitants du centre-bourg (échange à prévoir avec le plan de référence).**
- **Intervenir avec courtoisie le long des franges bâties**
- **Mailler le réseau viaire du projet avec la structure existante de la ville**

Nous avons pour répondre à ces enjeux recensé les espaces boisés importants, les zones où se développent les espèces animales et végétales à préserver et les lieux emblématiques du quartier. Nous avons ensuite identifié les « spots », lieux d'observations où la perspective sur le grand paysage est dégagée. Nous avons pour finir identifié les parcours empruntés quotidiennement par les habitants en identifiant trois catégories :

- Le chemin des écoliers reliant le restaurant scolaire à l'école primaire
- Chemins des randonneurs, s'appuyant sur les chemins piéton existants (comme l'ancien chemin de kerfontaine) et allant jusqu'à l'EBC
- La voie rurale longeant le site du projet, liaison douce

pacifiée pouvant supporter le passage des tracteurs

Ces invariants répondent également à la volonté intercommunale identifiées dans la charte du pays de Vannes :

**Le Pays de Vannes est riche de nombreux espaces de qualité dont il faut assurer la préservation et la mise en valeur. Il convient de faire de cet environnement un facteur de renforcement d'identité, de qualité de vie, d'attractivité résidentielle du territoire.**

1. Schéma d'invariants - mobilités douces et paysages



## S'INSCRIRE DANS LES DYNAMIQUES URBAINES COMMUNALES

**Sur ce secteur la programmation envisagée est principalement du logements :**

- **Maisons individuelles en RDC, R+1 ou R+1+A**
- **Des logements intermédiaires ou logements superposés en R+1 et R+1+A**
- **Des petits collectifs allant jusqu'au R+2+A**

L'enjeu est de pouvoir proposer des typologies de logements différentes qui s'adaptent aux souhaits des futurs habitants. Le projet s'attache à répondre à des demandes toujours plus personnalisables et adaptés à un parcours de vie évolutif. Nous avons donc imaginé des ambiances différentes au sein du futur quartier.

Des espaces plus collectifs et denses en proximité du centre-bourg pour :

- Répondre aux demandes de logements « seniors » qui cherchent la proximité des commerces et des services
- S'adapter à l'évolution des modes d'habiter, avec des familles monoparentales, ou des plus petits ménages qui chercheraient à vivre en appartement ou sur des parcelles plus petites. Des espaces privatifs extérieur nécessitant moins d'entretien mais trouvant en contre partie des espaces publics ouverts sur le grand paysage et de qualités
- Etre conforme aux réglementations sur le logement social et proposer différentes réponses (appartements dans des collectifs, appartements individualisés en logements intermédiaires et accession abordable en maisons individuelles).
- Répondre aux besoins des nouveaux arrivants (actifs ou non) sur la commune qui chercheront à construire du lien à s'inscrire dans les dynamiques locales, « des engagés » pour qui des espaces partagés, lieux de rencontre et de convivialités sont à imaginer.
- Des urbains qui souhaiteront retrouver des services en proximité (vie de village/ville : commerce, loisirs,...)

Des espaces moins denses en limite d'opérations :

- Apporter une transition de la ville à la campagne en préservant les haies bocagères qui entourent la ZAC
- Marquer les entrées de ville par la construction progressive
- Répondre à la demande de primo-accédant ou d'une population qui recherche un espace extérieur plus important pour jouer, jardiner, ...
- Des actifs, bi-actifs peu présents en semaine mais qui souhaiteront trouver le calme (pouvoir être tranquille chez eux, anonymat, individuation) le week-end.
- Des inactifs qui apprécieront de se rendre quotidiennement dans le bourg à pieds, de pouvoir facilement accéder à des itinéraires de balade.

**Nous avons donc identifié sur le schéma d'invariant des zones de densités foncés (plus dense) et clairs (moins dense) qui ont été déterminées par la proximité du centre-ville, des zones de polarités autour des**

**« spots » et de la dimension des masses boisés afin de limiter l'impact de l'urbanisation depuis la vallée.**

**Cette synthèse a été effectuée suite à la rencontre de professionnel de l'immobilier ainsi que du forum du logement qui a eu lieu à Grand-Champ en 2017**

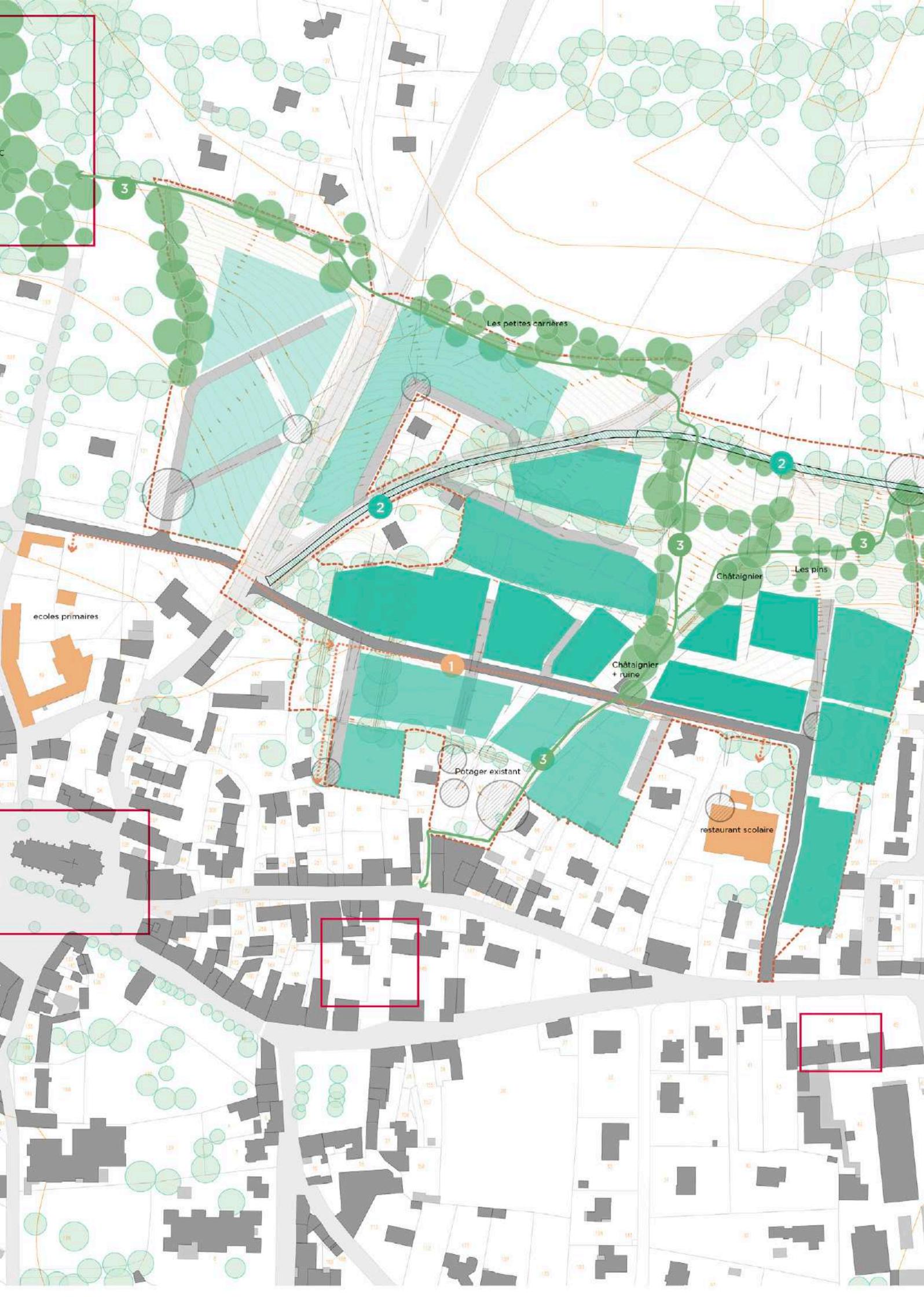
## CONSTRUIRE DANS LA PENTE

**Le quartier Perrine Samson doit intégrer une double contrainte : un paysage qui s'ouvre sur une orientation Nord et une topographie importante qui limite l'apport solaire.**

Face à ces contraintes importantes, une réflexion a été menée pour les intégrer dans le projet.

La stratégie développée sur le projet est la suivante :

- Dans les parties les moins pentues :
  - Implantation au Nord de la parcelle pour dégager un espace extérieur plein sud
  - Accéder par la façade Nord de la parcelle
  - Limiter la densité pour éviter d'importantes ombres portées
- Dans les parties les plus pentues
  - Favoriser une implantation Est/Ouest en peigne
  - Intégrer du stationnement semi-enterrés
  - Réserver les haies bocagères permettant de pallier à l'écoulement de l'eau
  - Créer des voies de circulations de coteau (parallèle à la pente)
  - Imaginer les constructions par pallier progressif afin de libérer les vues sur le grand paysage (en escalier).
  - Offrir des construction à l'échelle du paysage et aménager des promenades sur la ligne de crête
  - Établir des perméabilités entre l'intérieur du quartier et les espaces naturels offrant des vues plongeantes et des grandes perspectives sur le lointain
  - Réfléchir à l'implantation des bâtis pour tirer parti du relief en permettant d'offrir des points de vue à chacun des habitants



3

Les petites carrières

2

2

3

3

Châtaignier

Les pins

écoles primaires

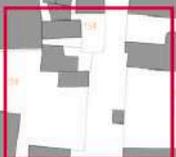
Châtaignier + ruine

Potager existant

restaurant scolaire

1

3



# Schéma d'invariant

## Densité bâti : de la ville vers la campagne et intensification des espaces de polarités

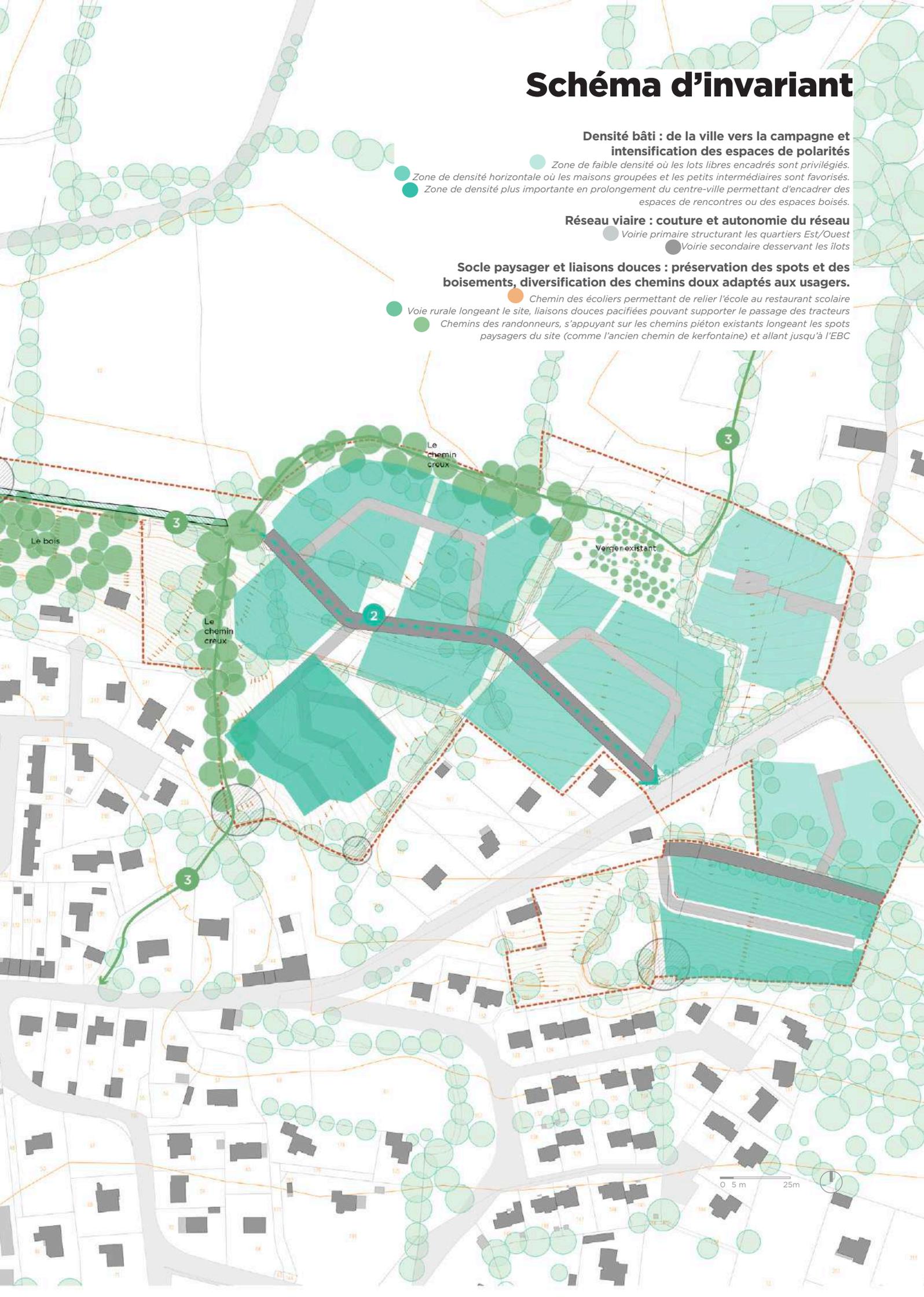
- Zone de faible densité où les lots libres encadrés sont privilégiés.
- Zone de densité horizontale où les maisons groupées et les petits intermédiaires sont favorisés.
- Zone de densité plus importante en prolongement du centre-ville permettant d'encadrer des espaces de rencontres ou des espaces boisés.

## Réseau viaire : couture et autonomie du réseau

- Voirie primaire structurant les quartiers Est/Ouest
- Voirie secondaire desservant les îlots

## Socle paysager et liaisons douces : préservation des spots et des boisements, diversification des chemins doux adaptés aux usagers.

- Chemin des écoliers permettant de relier l'école au restaurant scolaire
- Voie rurale longeant le site, liaisons douces pacifiées pouvant supporter le passage des tracteurs
- Chemins des randonneurs, s'appuyant sur les chemins piéton existants longeant les spots paysagers du site (comme l'ancien chemin de kerfontaine) et allant jusqu'à l'EBC



# **4 - PROGRAMME GLOBAL PRÉVISIONNEL**

---

# Identification et répartition programmatique

Le projet de la ZAC Perrine Samson concerne 15,97 ha. Il est prévu :

- **Préservation d'un paysage : espace structurant contenant les lieux emblématiques du paysage, les chemins existants et le bois au Nord pour une surface d'environ 3,0 ha à préserver.**

- **Programmation : 310 logements (+/- 15%)** soit entre 264 et 356 logements dont 25% en locatif social ou en accession abordable pour **une surface cessible comprise entre 63 500 m<sup>2</sup> et 85 800 m<sup>2</sup> et une surface plancher comprise entre 28 000 m<sup>2</sup> et 32 000 m<sup>2</sup>**. Ils seront répartis de la façon suivante :

- environ 90 lots libres

majoritairement situé à l'Est du site

- environ 80 maisons de villes et opérations

groupées majoritairement situées à l'Ouest du site

- environ 140 logements intermédiaires et collectifs répartis majoritairement à l'Ouest du site

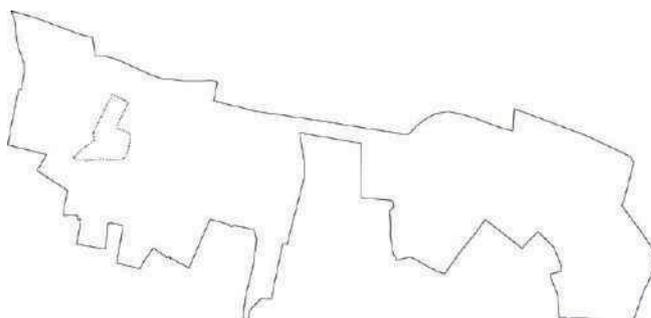
Des activités compatibles avec l'habitat pourront être envisagées en connexion avec les polarités du site.

- Des espaces publics comprenant les voies de dessertes carrossables, piétonnes, les placettes, stationnements et jardins partagés dans les îlots d'environ 3,4 ha

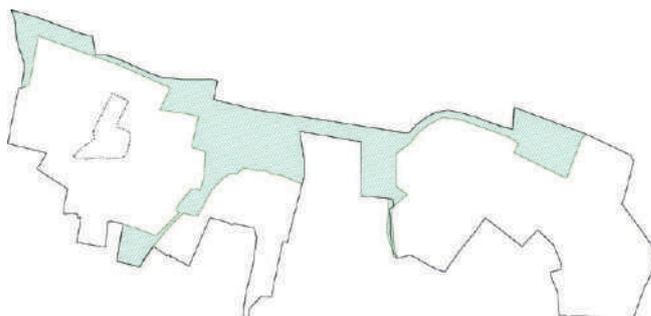
- Les voies carrossables d'intérêt public pour la ZAC ainsi que les bassins de rétention d'environ 2,2 ha

- **Densité : Le quartier d'environ 13 ha (périmètre opérationnel hors espaces verts préservés) a une densité brute d'environ 23,8 logements par hectare. A titre indicatif, la densité nette (surface cessible) est d'environ 40 logement par hectare.**

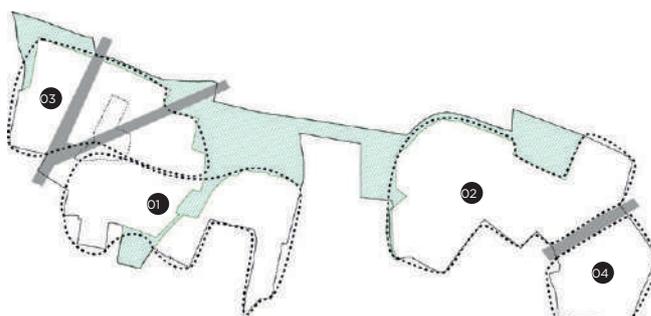
Périmètre Opérationnel de ZAC  
15,97 ha



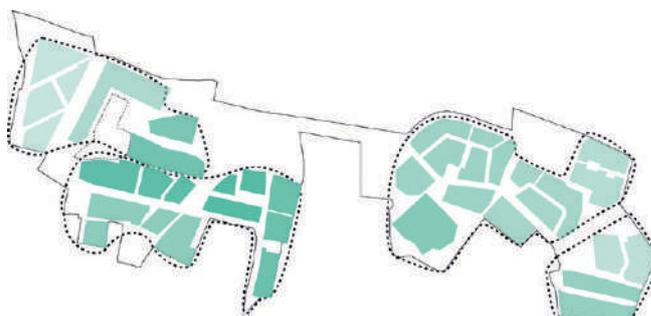
Espaces paysagers à préserver  
3,0 ha



Phases opérationnelles  
10,8 ha



Densité des surfaces cessibles  
7,4 ha





**TICA**  
ARCHITECTES  
& URBANISTES

2a impasse Brillouet  
44 000 NANTES

02 85 52 46 15  
[contact@ticarchitecture.fr](mailto:contact@ticarchitecture.fr)