

Département du Morbihan

Mairie de Grand-Champ

VU	MAIRIE DE GRAND-CHAMP REÇU LE	COPIE
MAIRE		
DGS	01 OCT. 2024	
ADGS	2648	
ST		
	DESTINÉ À A.F.E. LOCAL	

Enquête publique

Enquête publique sur la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Enquête N°24000102 /35

Enquête du lundi 5 août 2024 à 9h00 au vendredi 6 septembre 2024 à 17h30

Partie 2 – Conclusions et avis du commissaire enquêteur

Le présent document fait suite au rapport et constitue donc la partie 2 sur 2 de l'ensemble « Rapport et conclusions du commissaire enquêteur ».



Table des matières

A - CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....	3
1. Rappel du projet présenté.....	3
1.1. Les enjeux.....	3
1.2. La nature du projet.....	3
1.2.1 La modification des hauteurs – balcons de Guenfrou.....	3
1.2.2 La création d'un village de tiny houses.....	4
1.2.3 Mise à jour de la liste des emplacements réservés et mesures concernant le stationnement.....	4
2. Déroulement de l'enquête.....	5
3. Analyse générale de la participation.....	6
3.1. Méthodologie de l'analyse.....	6
3.2. Bilan quantitatif et ambiance de l'enquête.....	6
4 – Analyse thématique des observations, questions et réponses formulées.....	7
4.1. Déroulement de l'enquête publique – qualité du dossier soumis.....	7
4.2. Les balcons de Guenfrou.....	10
Nature et qualité du projet.....	10
4.3. Le Village de tiny houses.....	12
Nature et qualité du projet.....	12
Stationnements - circulation.....	14
4.4. Modification de la liste des emplacements réservés.....	16
Emplacement n°4 I.....	16
4.5. Environnement et qualité de la vie.....	17
B - AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....	19

Une annexe : Mémoire en réponse de la mairie de Grand-Champ

A - CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1. RAPPEL DU PROJET PRÉSENTÉ

1.1. Les enjeux

Située à 15 kilomètres de Vannes, la commune de Grand-Champ compte environ 6 000 habitants dont 2300 actifs. 25 % des résidents en âge de travailler sont employés sur la commune. Alors que la population de cette collectivité est plutôt jeune et composée de familles, la municipalité rencontre de grandes difficultés pour loger ses jeunes actifs et ses habitants dont les ressources sont faibles ou moyennes. Au cours des trois dernières années, les prix de l'immobilier ont augmenté de 30 à 35 %.

1.2. La nature du projet

Afin de créer de nouveaux logements pour y accueillir de jeunes ménages, la municipalité de Grand Champ envisage de mener deux projets qui nécessitent une modification de son plan local d'urbanisme (PLU). Elle profite de cette procédure pour revoir la liste de ses emplacements réservés.

1.2.1 La modification des hauteurs – balcons de Guenfrouit

La commune veut réhabiliter une ancienne friche médico-sociale située à 800 mètres du centre bourg. Baptisé les « Balcons de Guenfrouit », ce projet doit être aménagé par Morbihan Habitat. Il porte sur 111 logements, un foyer de jeunes travailleurs (24 accueils), une maison de quartier et une micro-brasserie. Il est à souligner que ce projet est essentiellement destiné à faciliter l'accès à la propriété des jeunes ménages ou à proposer des locations sociales.

Un îlot de cette ancienne friche doit comporter des bâtiments de trois niveaux pleins avec attiques, soit R+2+A. Il est donc nécessaire de revoir les hauteurs autorisées pour permettre un étage supplémentaire par rapport à ce qui est possible aujourd'hui. A cet effet, la modification n°4 comporte la création d'un sous zonage Ubc spécifique.

La hauteur maximale autorisée est actuellement de 7m à l'égout de toiture et à l'acrotère - de 10m au point le plus haut. Dans le nouveau projet, elle est de 10m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et de 13 m au point le plus haut.

Pour réduire la portée de la modification du PLU, il est envisagé de créer un nouveau sous-zonage Ubc, qui sera limité au groupe de bâtiments susceptibles de comporter trois niveaux. Le reste du secteur des balcons de Guenfrouit et les autres quartiers constructibles restent classés en zone Ubb, ils ne sont pas concernés par la modification.

1.2.2 La création d'un village de tiny houses

De manière complémentaire, la municipalité souhaite installer un village de logements légers de type « tiny houses ». Celui-ci doit être composé de petites maisons en bois écologiques, avec une isolation thermique et des conditions de confort supérieures à celles des mobilhomes. Le porteur de projet entend ainsi développer une offre de logement, peu chère et facilement accessible à ceux qui sont confrontés à la difficulté de trouver un logement.

Ce projet de village de tiny houses doit être implanté sur une parcelle de 7500m² environ, située sur la partie sud du site de l'ancien camping fermé depuis 10 ans.

Le secteur concerné par le projet se situe sur un ancien terrain de camping municipal. Il est aujourd'hui classé UL au PLU car il était à l'origine destiné à l'activité d'hébergement touristique. Il ne permet donc pas l'installation d'habitations permanentes. La création d'une zone Ubr(pour«réversible») est envisagée pour accueillir des habitations légères.



Il est à noter que :

- la bande de terrain située au Sud du projet doit être reversée dans la zone Ubb car elle correspond à un chemin et aux jardins des habitations existantes ;
- la partie Nord de l'ancien camping est désormais gérée par un opérateur. Elle a retrouvé une fonction d'accueil touristique avec la création d'un terrain pour l'accueil de campings cars (20 emplacements).

1.2.3 Mise à jour de la liste des emplacements réservés et mesures concernant le stationnement

La commune souhaite par ailleurs supprimer six emplacements réservés figurant sur les planches graphiques du règlement du PLU. Les projets pour lesquels ces emplacements réservés étaient prévus sont soit réalisés, soit abandonnés.

Numéro	Objet
11	Extension de la mairie (parking)
13	Liaison piétonne entre la rue de la Madeleine et la zone à urbaniser
41	Circuit de randonnée - lieu-dit Gouezac
49	Extension de la mairie (entre la mairie et le crédit agricole)
50	Contournement Est
52	Création d'une liaison douce

2. DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

A la demande de la maire de Grand-Champ, la Conseillère déléguée auprès du tribunal administratif de Rennes m'a désigné, par décision n°E24000102/35 du 4 juin 2024, pour réaliser la présente enquête publique sur le projet de modification n°4 du Plan local d'urbanisme de cette commune.

Les modalités d'organisation et de déroulement de cette enquête ont été fixées par arrêté municipal n° 123/2024 du 26 juin 2024. L'enquête publique s'est déroulée du lundi 5 août 2024 à 8 h 30 au vendredi 6 septembre 2024 à 17h30, soit pendant une durée de 32 jours consécutifs.

L'enquête publique s'est déroulée dans les conditions prévues par l'arrêté municipal. Les pièces du dossier ont été tenues à la disposition du public à la mairie de Grand-Champ. Le dossier était également accessible sur le site internet de la commune.

Un registre papier se trouvait à la disposition des usagers au siège de l'enquête. Il était également possible de participer à l'enquête en utilisant l'adresse internet dédiée ou la voie postale en écrivant à la mairie de Grand-Champ.

Les mesures de publicité ont été effectuées dans les délais et les conditions prévus par le code de l'environnement. Les affiches réglementaires ont été implantées à l'entrée et dans le hall de la mairie et dans douze autres lieux de passage de la commune.

Au cours de cette période, j'ai tenu trois permanences :

- le lundi 5 août 2024 de 09h00 à 12h00
- le mercredi 21 août 2024 16h00 à 19h00
- le vendredi 6 septembre 2024 14h00 à 17h00

Le procès-verbal de synthèse et ses annexes ont été remis lors d'une réunion organisée avec Mme Dominique Le Meur, maire de Grand-Champ et Mme Anne-Françoise Etienne, directrice du pôle communal « Service la population », le mardi 10 septembre 2024.

Le mémoire en réponse du maître d'ouvrage m'a été transmis en retour par courrier électronique, le mardi 24 septembre 2024.

3. ANALYSE GÉNÉRALE DE LA PARTICIPATION

3.1. Méthodologie de l'analyse

Dans le Rapport d'enquête, partie 1, après avoir présenté le projet et relaté les conditions de déroulement de l'enquête publique, j'ai synthétisé toutes les dépositions du public (annexes 5 et 6 de cette 1ère partie du rapport) ainsi que les éléments recueillis.

Dans les Conclusions et Avis, partie 2 :

Les chapitres 1 et 2 comportent un rappel des projets et des conditions de déroulement de l'enquête. Le chapitre 3 constitue une analyse générale de la participation. **Le chapitre 4** est consacré à une analyse thématique du projet présenté à l'enquête. Ce travail prend également en compte l'analyse du dossier, mes questions, celles de certains usagers ainsi que les réponses du maître d'ouvrage à ces avis et questions. Pour chaque thématique, je présente **mes appréciations qui sont encadrées et grisées**.

Une synthèse des conclusions et mon avis sont ensuite formulés **dans le chapitre 5**.

3.2. Bilan quantitatif et ambiance de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions. J'estime que le public a été correctement informé de cette dernière. Les affiches déposées par la mairie étaient en nombre suffisant. Les permanences se sont déroulées sans incident.

Les usagers ont été correctement informés par des affiches qui étaient en nombre suffisant et par voie de presse.

La participation des particuliers a été très faible. J'ai tenu trois permanences et reçu trois visiteurs seulement. En dehors des permanences, les agents d'accueil de la mairie n'ont enregistré que très peu de visiteurs.

Cinq observations ont été enregistrées, trois sur le registre papier et deux transmises par courriers électroniques. Quatre dépositions émanent de particuliers et une de l'association syndicale du lotissement le Clos des Oiseaux.

4 – ANALYSE THÉMATIQUE DES OBSERVATIONS, QUESTIONS ET RÉPONSES FORMULÉES

4.1. Déroulement de l'enquête publique – qualité du dossier soumis

Les observations du publics

Réf- rence	Prénom NOM (qualité) Adresse Association/collectif	Résumé de l'observation
M2a	JALICON Christiane ABED Christian Grand Champ	Est-ce efficace de lancer une enquête publique au mois d'août en pleine période de vacances si l'on souhaite réellement recevoir les commentaires des résidents ? Est-ce pertinent que ladite enquête publique concerne des projets dont les travaux sont déjà en cours depuis 2023 ? N'aurait-elle pas dû être anticipée bien en amont des premiers travaux ? Les terrains sont défrichés aux balcons de Guenfrou ? 2 tiny houses sont installées depuis 2023 (terrain défriché et tracés réalisés pour des nouvelles tiny houses).
<p>Réponse de la mairie :</p> <p><i>L'enquête publique s'est tenue du 5 août au 6 septembre 2024, soit durant 32 jours consécutifs, durée qui a permis à un maximum de personne d'en être informées.</i></p> <p><i>Elle s'est d'ailleurs achevée après la rentrée, soit après les vacances.</i></p> <p><i>La communication a été faite bien en amont, puisque les avis d'enquête ont été affichés en mairie, sur les sites concernés et à chaque entrée de la commune les 9 et 11 juillet 2024. Enfin, un avis a également été publié dans les actualités du site internet de la commune dès le 9 juillet 2024 et dans la presse locale (Ouest-France/Le Télégramme) le 11 juillet 2024. Ainsi, chacun a pu avoir connaissance de l'enquête en amont et par des moyens d'information différents.</i></p> <p><i>D'autre part, l'enquête publique concerne un projet de modification n°4 du PLU, dont l'impact reste limité eu égard à la nature même de la procédure.</i></p> <p><i>Des travaux ont en effet été réalisés sur le foncier destiné au village de Tiny-Houses, dans le cadre de son actuelle destination de « Loisirs » (zonage UI), qui permet les installations en lien et la réalisation de travaux d'aménagement (emplacements, réseaux...).</i></p> <p><i>Le projet de village de Tiny-House est venu dans un second temps, il convenait donc de lancer la procédure de modification pour permettre l'installation d'habitats permanents à caractère « léger et réversible ».</i></p>		

Pour le quartier des « Balcons de Guenfrou », à ce jour aucun défrichage n'a été réalisé. Il y a eu un entretien de la parcelle à la demande des riverains.

Seul Morbihan Habitat a fait déconstruire une partie des logements aidés (type T1) rue Jean Marie LA-MENNAIS

Mon appréciation sur la réponse apportée à l'observation M2a portant sur le déroulement de l'enquête

L'observation porte sur les dates choisies pour organiser l'enquête (au mois d'août, pendant la période estivale). L'autorité organisatrice répond que la consultation du public a duré pendant 32 jours, du 5 août au 6 septembre 2024 et qu'elle s'est donc achevée après la rentrée.

Pour ma part je constate que la durée minimale d'une telle enquête peut être réduite à quinze jours lorsque le projet ou plan ne fait pas l'objet d'une évaluation environnementale (code de l'environnement article L 123-9). Dans le cas présent, malgré la dispense d'évaluation environnementale reçue à l'issue de l'examen au cas par cas, la mairie de Grand-Champ a choisi de fixer la durée de l'enquête à plus de 30 jours.

Enfin, je prends acte de la réponse faite par la mairie à propos des travaux réalisés préalablement dans la zone de Guenfrou par Morbihan Habitat (des déconstructions) et dans le terrain de camping (création des emplacements et des réseaux). L'ancien terrain de camping étant classé UI, la mairie déclare que les aménagements réalisés étaient possibles. Je me range derrière cet avis.

Mes questions complémentaires

Certaines dépositions se réfèrent à une réunion publique qui a été organisée à propos des balcons de Guenfrou et du village d'habitations réversibles.

De façon plus précise, comment a été organisée la concertation préalable, avant l'enquête publique, sur ces deux projets immobiliers ?

Réponse de la mairie de Grand-Champ

Ces deux projets ont été évoqués auprès de la population bien en amont de l'enquête publique sur la procédure de modification du PLU.

En effet, la commune a organisé, le 1^{er} juillet 2023, un salon pour les citoyens, sur les projets envisagés sur son territoire, intitulé « Ouvrons grand le champ des possibles ». Le projet de village de Tiny House y était déjà évoqué, ainsi que la réhabilitation du quartier de Guenfrou (stand, panneaux de présentation). La population a ainsi eu connaissance de ces deux futurs projets, qui ont été affinés depuis.

Plus récemment une réunion publique s'est tenue le 15 février 2024 à partir de 19h00, salle Joseph LE CHEVILLER. Les habitants des quartiers mitoyens ont reçu au préalable dans leurs boîtes aux lettres, un document les informant d'une rencontre sur « Les Balcons de Guenfrou ».

Quelles sont les personnes publiques associées qui ont été consultées en dehors des réponses reçues ?

Réponse de la mairie de Grand-Champ

En dehors des neuf personnes publiques associées qui nous ont transmis leur avis, le projet de modification n°4 du PLU a été transmis au Département du Morbihan, ainsi qu'aux communes riveraines : Brandivy, Locmaria-Grand-Champ, Locqueltas, Meucon, et Moustoir-ac.

A l'origine, une actualisation des règles relatives au calcul des stationnements était prévue dans l'arrêté municipal d'ouverture de l'enquête. Ce sujet n'a toutefois pas été repris dans le projet de modification n°4 du PLU, soumis à enquête.

Ces modifications ont-elles été abandonnées ou seront-elles reprises lors de la prochaine révision générale qui est envisagée ?

Réponse de la mairie de Grand-Champ

Ces points de modification ont été envisagés lors des réunions de travail. Cependant, par manque de temps ils n'ont pas été intégrés à la notice. Ces règles seront mises à jour dans le cadre de la procédure de Révision du PLU qui est en cours.

Mon appréciation sur le déroulement de l'enquête et sur la qualité du projet

J'estime que l'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions. Le public a été correctement informé par les affiches placardées dans un nombre important. Je constate également que les publications dans la presse ont été réalisées dans les conditions fixées par le code de l'environnement et dans les délais impartis. L'accueil en mairie et les dispositions matérielles pour réaliser l'enquête ont été satisfaisants. Malgré tout, l'enquête n'a suscité que très peu d'intérêt.

J'observe avec satisfaction qu'une consultation préalable a été organisée, en 2023 et en 2024 avant l'enquête. Les projets en cours pour les balcons de Guenfrou et pour le village de tiny houses ont été présentés à l'occasion d'un salon et d'une réunion publique.

Je note que d'une manière générale le projet n'a pas suscité d'oppositions. Les quelques observations recueillies auprès du public sont des demandes de précisions sur les projets ou des remarques de forme.

Je constate que les personnes publiques associées ont été consultées comme prévu. Celles qui ont répondu se sont prononcées favorablement ou n'ont émis aucune observation.

Il convient par ailleurs de souligner que la compatibilité du projet de modification n°4 avec le schéma de cohérence territoriale a été vérifiée par le bureau de Vannes agglomération - golfe du Morbihan.

Un projet de modification des règles de stationnement avait été initialement annoncé avant le début de l'enquête mais qu'il n'a pas été repris dans le dossier soumis au public. Je note donc que ce point est exclu du champ d'application de la modification n°4 du PLU. La mairie précise que ce sujet sera abordé lors de la prochaine révision générale du document d'urbanisme de la commune.

4.2. Les balcons de Guenfrou

Nature et qualité du projet

Les observations du publics

Référence	Prénom NOM (qualité) Adresse Association/collectif	Résumé de l'observation
M2c	JALICON Christiane ABED Christian Grand Champ	Concernant les balcons de Guenfrou, que veut-dire R + 2 + A ?
<p>Réponse de la mairie : <i>Le R+2+A, concerne la Hauteur des bâtiments, soit Rez-de-chaussée + deux niveaux + Attique. L'attique est ici un étage carré, souvent en retrait de la façade et dont la surface est plus réduite que l'étage inférieur.</i></p>		
		
R3b	Thierry Poulichot Grand-Champ	La zone naturelle située au sud des balcons de Guenfrou ne semble pas être impactée. Est-ce le cas ? Même si ce point n'est pas affecté par le nouveau zonage, quid du chemin menant au regard des pompiers au sud des balcons de Guenfrou ?
<p>Réponse de la mairie : <i>La zone naturelle située au sud des Balcons de Guenfrou n'est en effet, pas impactée par le projet d'aménagement du futur quartier. Aucune construction n'y est envisagée. Seul un bas-</i></p>		

sin dit « tampon » destiné à stocker les eaux pluviales et à les restituer à débit limité en milieu naturel sera créé au sud de la parcelle AK n°58, car le règlement de la zone NP autorise les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique. L'accès à la station de relevage du réseau d'assainissement des eaux usées sera également préservé.

Mon appréciation sur les réponses apportées ci-dessus

Je prends acte des réponses faites concernant les questions du public sur le projet d'aménagement des balcons de Guenfrou. Des interrogations subsistaient sur la construction des bâtiments (R+2+A) et sur le maintien d'une zone naturelle située au sud du secteur concerné. Je considère que les réponses sont de nature à dissiper les éventuelles incompréhensions.

Mes questions complémentaires

Dans le dossier soumis à enquête, le projet de Morbihan habitat porte sur 98 logements : 18 lots libres, 9 maisons individuelles (PLSA, logements ouverts à la location en vue d'acheter à un prix intéressant, 71 logements collectifs (accession ou location sociale), un foyer pour jeunes travailleurs (24 accueils), une maison de quartier, une micro-brasserie. Il semble que ces prévisions se sont affinées depuis le projet initial.

En l'état actuel du projet, quel est le nombre exact de logements prévus pour ce projet de Morbihan Habitat ? Combien de logements seront créés dans la future zone Ubc, combien d'immeubles collectifs dans cette dernière ?

Réponse de la mairie de Grand-Champ

A ce jour le projet comprend 111 logements, auxquels il faut rajouter les 14 lots communaux. Le projet de Morbihan Habitat sera composé de 87 logements collectifs et 24 logements individuels.

La future zone Ubc accueillera 96 logements, dont 10 logements individuels et 6 petits immeubles de 10 à 25 logements.

Le programme peut encore évoluer selon la taille moyenne des logements à venir.

Mon appréciation sur la nature des modifications envisagées pour réaliser les Balcons de Guenfrou

En son état actuel, je note que le projet de renouvellement urbain des Balcons de Guenfrou vise à réaliser 111 logements auquel il faut ajouter 14 lots communaux, un foyer pour les jeune travailleurs et une brasserie artisanale.

J'estime que la modification envisagée pour ce secteur (hauteur maximale des bâtiments) permettra de répondre en partie aux objectifs de la commune, laquelle souhaite :

- anticiper les dispositions « zéro artificialisation nette » en réhabilitant une friche autrefois occupée par un établissement médico-social ;
- densifier, avec le concours d'un bailleur social (Morbihan Habitat), une zone située à 800m du centre ville, près des établissements sportifs, pour loger des familles et des jeunes actifs ;
- répondre à la hausse de 30 % des prix de l'immobilier constatée au cours des trois dernières années ;
- faciliter enfin l'accèsion à la propriété des résidents.

Parmi les avis formulés par les PPA consultées, j'observe que la chambre des métiers a rappelé que les dirigeants artisanaux rencontrent des problèmes de recrutement en raison du manque de logements. La chambre de commerce motive son avis favorable en rappelant les objectifs de la commune.

Je constate enfin que la création d'une zone Ubc a pour but de permettre la réalisation de constructions en R+2+A. La possibilité d'atteindre une hauteur maximale de 13 mètres restera toutefois limitée au groupe de bâtiments concerné par le projet. Elle ne concerne pas les autres zones Ubb de la commune et le reste du quartier des Balcons de Guenfrou.

4.3. Le Village de tiny houses

Les observations du publics

Nature et qualité du projet

Référence	Prénom NOM (qualité) Adresse Association/collectif	Résumé de l'observation
M2b	JALICON Christiane ABED Christian Grand Champ	30 tiny installées dans un premier temps », ce qui laisse supposer d'autres à venir. Où seraient-elles installées ? 10 emplacements réservés à la commune ... On ne comprend pas leur destination, le projet mentionne que ces tinys seront louées alors que le même projet mentionne qu'elles auront des propriétaires ? Les Tinys sont-elles destinées à des occupations courtes, de longue durée, ou à des installations pérennes ? Peut-on acquérir une Tiny à titre privé ?

Réponse de la mairie :

Le projet d'habitats légers et réversibles est prévu sur une seule parcelle d'environ 7500 m². Il n'est prévu la création que d'un seul zonage au PLU permettant l'installation de ce type d'habitat. Ce projet d'aménagement prévoit la création de 30 emplacements uniquement, sur ce foncier.

L'usage de ces 30 emplacements sera réparti comme suit :

- *10 emplacements seront occupés par des Tiny appartenant à Morbihan Habitat, qui les mettra en location conformément aux règles applicables au logement social (emplacements mis à disposition par la commune)*
- *10 emplacements, ou moins selon la demande, pourront être mis à disposition d'entreprises qui seront propriétaires de leur Tiny, et qui pourront les mettre à disposition de leurs salariés, pour lesquels trouver un logement dans le secteur est souvent difficile dans un premier temps. Ils pourront être réorienter vers des propriétaires de tiny, si les demandes des entreprises étaient moins nombreuses.*
- *Les 10 autres seront mis à disposition de propriétaires de Tiny, directement par la commune, selon les règles d'occupation du domaine public.*

Dans tous les cas le foncier restera propriété de la collectivité. Les mini maisons resteront propriété soit du bailleur social, soit des personnes privées (entreprises ou particuliers).

L'objectif de ce projet est de permettre à des personnes qui ont le besoin de se loger sur la commune de pouvoir s'installer ou de louer, en parallèle des modes de logements classiques existants. C'est une offre plus souple et moins chère, qui serait d'avantage destinée à de jeunes actifs souhaitant s'installer pour un temps donné, des étudiants en alternance ou en stage... La convention de mise à disposition prévoit une durée d'occupation maximale de 5 ans, par occupant.

Ces mini maisons peuvent tout à fait appartenir à un propriétaire privé, qui viendra les installer sur le foncier qui lui sera loué et les retirera à son départ.

R3a	Thierry Poulichot Grand-Champ	Concernant les tinys, quid du local collectif évoqué lors de la réunion publique.
---------------------	----------------------------------	---

Réponse de la mairie :

Le projet de salle collective pouvant accueillir une salle polyvalente, une chambre d'amis et une buanderie, n'est pas supprimé. Cette construction sera envisagée dans un second temps.

Mon appréciation sur les réponses aux observations portant sur la nature du projet de village de tiny houses.

Lors de l'enquête, des précisions ont été apportées sur le projet de village de tiny houses (questions M2b et R3a). Ce projet prévoit la création de 30 emplacements. Je note qu'un bailleur social installera 10 maisonnettes, que des entreprises bénéficieront de 10 places pour leurs salariés et que 10 propriétaires de tiny houses pourront s'y implanter.

Je constate que ce projet de village vient donc en complément des « Balcons de Guenfrouit » pour permettre d'accueillir des jeunes actifs sur la commune. Il est donc en conformité avec la politique de logement affiché par la commune.

Stationnements - circulation

Réf- erence	Prénom NOM (qualité) Adresse Association/collectif	Résumé de l'observation
M1	Association syndicale du lotissement Clos des Oiseaux - Grand Champ	L'ASL demande : le lieu d'entrée du futur village de tiny houses ? Cette entrée se fera-t-elle par le camping ou la résidence des pins ? Lors de la réunion publique, il était question d'une entrée par le boulevard. Que devient la cabane d'accueil du camping ? Le lieu de stationnement des résidents ?
<p>Réponse de la mairie : <i>L'accès au village de Tiny est prévu par la rue Camille Muffat, jusqu'à l'accès situé en limite Ouest du terrain. Le village est situé au n°175. Le local d'accueil édifié conformément au permis d'aménager, sera conservé. Son usage pourra évoluer, la question n'est pas encore tranchée. Les stationnements ont été prévus en partie ouest et nord du terrain, au nombre de 30, soit une place par logement.</i></p>		
R2	GAULTIER Martine Grand-Champ	Ma mère est voisine du futur village de tiny houses. Je souhaiterais avoir des précisions sur les emplacements de stationnement qui seront attribués aux futurs résidents.
<p>Réponse de la mairie : <i>Les stationnements ont été prévus en partie Ouest et nord du terrain, au nombre de 30, soit une place par logement</i></p>		
R3a	Thierry Poulichot Grand-Champ	Concernant les tinys, quid des places de parking évoqués lors de la réunion publique.
<p>Réponse de la mairie : <i>Les stationnements ont été prévus en partie ouest et nord du terrain, au nombre de 30, soit une place par logement.</i></p>		

Mon appréciation sur les réponses aux observations sur les stationnements et la circulation dans le village de tiny houses

Des réponses ont été apportées aux interrogations des riverains, notamment sur les places de stationnement et sur l'accès au village. La commune s'est engagée à créer 30 places de stationnement dans le village, une par tiny house. 3 observations sur 5 traitent de ce sujet.

Mes questions complémentaires

Des tiny houses sont déjà installées dans le futur village.

Avez-vous constaté lors de l'élaboration du projet, un engouement pour ce type d'habitat ?

Une liste d'attente existe-t-elle déjà ?

Réponse de la mairie de Grand-Champ

Dans le cadre de l'élaboration du projet et lors de sa communication, un grand nombre de personnes a contacté le service Aménagement de la Commune pour connaître les conditions d'installation et les délais d'aboutissement. La forte demande de logements sur le secteur et leur coût, explique certainement cet intérêt.

Une liste d'attente a été constituée, d'une douzaine de candidatures. Par ailleurs, nous disposons d'une centaine de contacts intéressés par le projet.

Est-il possible et envisageable par la suite d'aller au-delà d'un projet des 30 emplacements annoncés ? D'autres secteurs destinés à accueillir des tiny houses sont-ils déjà existants dans le secteur géographique couvert par le SCot ?

Réponse de la mairie de Grand-Champ

A ce jour seul ce foncier est destiné à accueillir cette forme d'habitat. Le futur zonage Ubr ne s'appliquera qu'à ce foncier.

Dans le cadre de la procédure de révision du PLU et selon l'occupation et la réussite du Village de Tiny House déjà en fonctionnement, d'autres réflexions pourront être menées sur l'installation de mini maisons dans d'autres secteurs de la commune.

A notre connaissance une autre commune de GMVA est en réflexion sur un projet de hameau d'habitats légers. Il s'agit de la commune de Brandivy

Le camping municipal de Grand-Champ accueille-t-il des résidents à l'année ?

Réponse de la mairie de Grand-Champ

La commune a confié par convention la gestion de son aire d'accueil de camping-car et de ses emplacements du camping à la société CAMPING-CAR-PARK.

L'aire destinée aux camping-car est ouverte toute l'année et l'accès et la gestion se fait par un automate installé à l'entrée du camping.

Les emplacements destinés aux campeurs (caravanes, vans, toiles de tente) ne sont eux accessibles qu'en haute saison, lorsque le bloc sanitaire est ouvert, soit du 1er mai au 30 septembre de chaque année.

Il n'y a pas de résidents à l'année.

Mon appréciation sur le projet de village

Là encore, j'estime que ce projet de village correspond aux objectifs annoncés par les élus, notamment dans la délibération du conseil municipal qui prévoit de réaliser la modification n°4 du plan local d'urbanisme. Il est totalement cohérent.

La commune souhaite en effet créer de nouveaux logements au profit des jeunes foyers qui rencontrent des difficultés pour s'implanter localement. En choisissant de transformer une partie d'un ancien terrain de camping pour recevoir 30 habitations réversibles, elle diversifie les possibilités d'hébergement et propose des logements plus abordables financièrement.

Je constate que ces petites maisons en bois disposent d'une isolation thermique et offrent des conditions de confort supérieures à celles des mobilhomes.

Ce type d'habitation répond à une réelle attente. Douze emplacements sont d'ores et déjà réservés. Malgré tout peu d'initiatives de ce genre ont pour l'instant été prises dans le périmètre de la région Vannetaise.

4.4. Modification de la liste des emplacements réservés

Les observations du publics

Emplacement n°41

Référence	Prénom NOM (qualité) Adresse Association/collectif	Résumé de l'observation
R1	PRONO Fernand - Gouezac à Grand-Champ	Je constate que l'emplacement N°41 (parcelle ZK89) sera supprimé lorsque la modification n°4 sera effective. Je suis satisfait de cette suppression et demande qu'elle se fasse car cet emplacement n'a plus aucune utilité.

Réponse de la mairie :

Une nouvelle voirie ayant été aménagée plus au nord, le passage du chemin de randonnée pourra emprunter cette nouvelle voie. Il n'y a donc plus lieu de maintenir ledit emplacement réservé sur cette parcelle privée.

Mon appréciation sur la réponse ci-dessus

Je prends acte de la réponse faite, qui rassurera l'auteur de l'observation R1.

Mes questions complémentaires

Parmi les six emplacements réservés qui ont été supprimés, lesquels correspondent à des projets abandonnés ?

Réponse de la mairie de Grand-Champ

Seul l'emplacement réservé n°13 n'a pas été réalisé et ne le sera pas.

L'ER n°13 concerne un projet de liaison piétonne entre la rue de la Madeleine et la zone à urbaniser. Compte tenu du positionnement de l'ER, qui chevauche plusieurs propriétés et de l'existence d'autres liaisons possibles vers cette zone, il a été décidé de ne pas concrétiser cette acquisition.

Mon appréciation sur la suppression des emplacements réservés

Je note que le projet de la modification du PLU comporte la suppression de 6 emplacements réservés. 5 d'entre eux ont été réalisés et ne présentent donc plus aucune utilité. L'emplacement réservé n°13 n'est plus d'actualité car une autre solution a été trouvée pour réaliser cette liaison piétonne initialement envisagée.

Je prends acte de ces suppressions.

4.5. Environnement et qualité de la vie

Les observations du public

Référence	Prénom NOM (qualité) Adresse Association/collectif	Résumé de l'observation
M2d	JALICON Christiane ABED Christian Grand Champ	Cette première entorse à la règle des zonages UBB (jusqu'à 10 m) n'ouvre-t-elle pas la porte à de futurs zonages du même type modifiant ainsi définitivement le paysage de la commune et dérivant vers une bétonisation qui ne serait pas sans conséquence sur l'environnement et la qualité de vie ?
<p>Réponse de la mairie : <i>La modification du zonage Ub en terme de hauteur, permet de densifier et de répondre ainsi à la demande de logements. La loi Climat et Résilience impose de consommer progressivement</i></p>		

moins de foncier. Pour répondre à cette règle tout en continuant à produire du logement, les collectivités n'auront d'autre choix que de densifier. Cependant, cette densification peut se faire en s'adaptant au tissu urbain existant et en limitant les gabarits des constructions neuves.

Par ailleurs, dans le présent projet, la déclivité du terrain permettra d'atténuer la hauteur du bâti.

Mon appréciation sur la réponse apportée à l'observation M2d

Je prends acte de cette réponse et estime qu'elle est satisfaisante.

Mon appréciation sur l'impact environnemental et sur la qualité de vie du projet de modification n°4

La commune estime que les créations des zonages Ubc et Ubr ne sont pas susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement. Il en est de même pour la modification des emplacements réservés. J'ai pris connaissance des éléments apportés dans le dossier concernant les incidences prévisibles sur l'environnement et je me satisfais des arguments présentés.

Pour ma part, j'observe que la création d'une zone Ubc va permettre la construction de bâtiments R+2+A (hauteur maximale 13 mètres au lieu de 10 dans les zones Ubb). Je pense que la portée de cette modification est minime d'autant plus que le terrain est en pente, ce qui limite l'impact de la modification sur le paysage. La surface de la zone Ubr est par ailleurs réduite au strict minimum pour construire les bâtiments du projet. Je constate enfin que cette modification permet d'effectuer, dans le cadre d'un renouvellement urbain, de la densification dans une friche.

J'estime par ailleurs que la création d'une zone Ubr pour implanter un village de tiny houses aura également un impact limité. Ce nouveau zonage se trouve sur un terrain de camping actuellement classé UI (loisirs).

En outre, je note qu'après l'examen au cas par cas, la MRAe a estimé de son côté qu'il n'était pas nécessaire de soumettre le projet de modification n°4 à une évaluation environnementale.

B - AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Après avoir :

- visité les lieux et étudié le dossier de façon approfondie ;
- conduit l'enquête publique du lundi 5 août 2024 à 9h00 au vendredi 6 septembre 2024 à 17h30 ;
- rencontré une personne qui me paraissait utile de consulter ;
- m'être tenu à la disposition du public, tenu trois permanences et rencontré trois visiteurs ;
- analysé les cinq participations du public ;
- dressé le procès-verbal de synthèse, remis à Mme Dominique Le Meur, maire de Grand-Champ, le mardi 10 septembre 2024 ;
- demandé diverses précisions complémentaires et obtenu tous les renseignements nécessaires auprès du maître d'ouvrage.

pris en compte :

- l'ensemble du dossier soumis à l'enquête,
- les éléments complémentaires fournis par les porteurs de projet,

en m'appuyant sur mes convictions personnelles acquises pendant l'enquête,

je rends l'avis suivant.

Synthèse et avis :

Sur le déroulement de l'enquête, sur le dossier et sur la qualité du projet

J'estime que l'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions. Celle-ci a duré 32 jours alors qu'elle aurait pu être réduite à quinze jours en raison de la dispense d'évaluation environnementale qui a été accordée à la commune.

Le dossier présenté me paraît complet. Le public a été correctement informé par les affiches et par les publications dans la presse. L'accueil en mairie et les dispositions matérielles pour réaliser l'enquête ont été satisfaisants.

Malgré tout, l'enquête n'a suscité que très peu d'intérêt. Cinq observations ont été recueillies seulement. Je constate que d'une manière générale, le projet n'a pas suscité d'oppositions de la part de la population de la commune ou de la part d'autres usagers.

Les personnes publiques associées ont été consultées comme prévu. Celles qui se sont prononcées ont donné un avis favorable ou n'ont émis aucune observation.

Je constate que la compatibilité du projet de modification n°4 avec le ScoT a été vérifiée par le bureau de Vannes agglomération - golfe du Morbihan.

J'observe avec satisfaction qu'une consultation du public avait été préalablement organisée en 2023 et 2024 pour les balcons de Guenfrou et pour la village de tiny houses.

Concernant les hauteurs des balcons de Guenfrou

Je considère que la modification envisagée va permettre de répondre aux objectifs suivants, souhaités par les élus, qui ont été annoncés au préalable :

- une anticipation du « zéro artificialisation nette » par une densification d'un secteur anciennement construit ;
- la réalisation de deux projets qui vont faciliter l'accueil de familles et de jeunes actifs, avec le concours du bailleur social Morbihan Habitat ;
- l'ouverture de facilités pour les jeunes ménages qui souhaitent accéder à la propriété, malgré un contexte local difficile sur le plan des acquisitions foncières.

J'estime que la modification des hauteurs autorisées pour construire des bâtiment collectifs, lors de la future réalisation des Balcon de Guenfrou, est parfaitement cohérente avec la politique de logement de la commune. Il s'agit d'optimiser un projet de renouvellement urbain sur l'emplacement de la friche laissée par un ancien établissement médico-social.

Ce projet vise à réaliser 111 logements auquel il faut ajouter 14 lots communaux, un foyer pour les jeune travailleurs et une brasserie artisanale.

A ce sujet, il convient de rappeler que la chambre des métiers a souligné les difficultés de recrutement rencontrés à cause du manque de logements.

La création d'une zone Ubc va permettre la réalisation de constructions en R+2+A. Je constate que la surface concernée par ce nouveau zonage est limitée au strict nécessaire.

Concernant le village de tiny houses

Là encore, j'estime que ce projet de village répond aux objectifs de la municipalité et qu'il est totalement cohérent. Je constate effectivement que ce village permettra, en complément des « Balcons de Guenfrou », d'accueillir des jeunes actifs sur la commune. D'une façon plus générale, il constitue une nouvelle possibilité de logement, ouverte à ceux qui recherchent ce type d'habitat.

Je constate que de son côté, la chambre de commerce partage la volonté de la commune qui souhaite produire une offre diversifiée de logements et expérimenter une solution innovante d'hébergement.

L'installation de ce village vise à accueillir 30 maisonnettes en bois. En choisissant de transformer une partie d'un terrain de camping, la commune propose des logements plus abordables financièrement.

La répartition des emplacements me semble vertueuse puisqu'un bailleur social installera 10 maisonnettes, que des entreprises bénéficieront de 10 places pour leurs salariés et que 10 propriétaires de tiny houses pourront s'y implanter.

Ces petites maisons en bois disposent d'une isolation thermique et offrent des conditions de confort supérieures à celles des mobilhomes. Je note en outre que ce type d'habitation répond à une réelle attente. Douze emplacements sont d'ores et déjà réservés.

Il considère enfin qu'il convient d'encourager l'implantation de ce type de maison, qui est novateur mais peu répandu. Très peu d'initiatives de ce genre ont pour l'instant été prises dans le périmètre de la région Vannetaise.

Concernant la modification des emplacements réservés

Le projet de modification du PLU comporte la suppression de 6 emplacements réservés. Cinq d'entre eux ont été réalisés et n'ont donc plus aucune raison d'être identifiés comme tels dans le PLU.

La commune précise que l'emplacement réservé n°13 n'est plus d'actualité car une autre solution a été trouvée pour réaliser la liaison piétonne initialement envisagée. Je prends note de cette explication.

Concernant les incidences des projets sur l'environnement

La commune estime que les évolutions apportées dans la modification n°4 du PLU ne sont pas susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement. J'ai pris connaissance des éléments développés à ce sujet dans le dossier et me satisfais des arguments présentés.

La création d'une zone Ubc va permettre la construction de bâtiments R+2+A (hauteur maximale de 13m) dans un secteur bien précis et limité. Le terrain concerné est en pente. Je considère donc que l'impact de cette mesure sur l'environnement et sur le paysage est peu important. Je constate également que cette modification permet d'effectuer de la densification dans une friche.

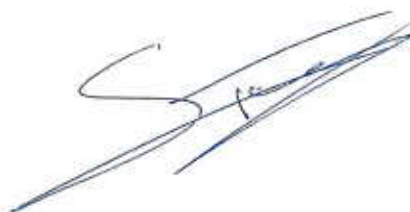
J'estime par ailleurs que la création d'une zone Ubr pour implanter un village de tiny houses présente également un impact limité. Ce nouveau zonage se trouve sur un terrain de camping actuellement classé UI (hébergement de loisirs).

J'observe qu'au terme de l'examen au cas par cas, la MRAe a estimé de son côté qu'il n'était nécessaire de soumettre le projet de modification n°4 à une évaluation environnementale.

Aussi et pour les différents motifs évoqués ci-dessus, j'émet **un avis favorable** au projet de modification n°4 du PLU.

Fait à Plouhinec, le mardi 1^{er} octobre 2024

Le commissaire enquêteur

A handwritten signature in blue ink, consisting of several fluid, overlapping strokes that form a stylized, somewhat abstract shape.

Annexe

Mémoire en réponse

**A l'attention de Monsieur Stéphane SIMON
Commissaire Enquêteur**

Affaire suivie par :
Mme Anne Françoise ETIENNE
Direction Pôle Population
admin.generale@grandchamp.fr / 02.97.66.45.43

N/Réf : DLM – CQ - AFE
OBJET : Modification n°4 du PLU, réponse de la Commune.

REPONSE AU PV DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

PV DE SYNTHESE ANNEXE N°2

SYNTHESE THEMATIQUE

1°) Enquête publique : qualité du dossier- organisation

Référence	Prénom NOM (qualité) Adresse Association/collectif	Résumé de l'observation
M2a	JALICON Christiane ABED Christian Grand Champ	Est-ce efficace de lancer une enquête publique au mois d'août en pleine période de vacances si l'on souhaite réellement recevoir les commentaires des résidents ? Est-ce pertinent que ladite enquête publique concerne des projets dont les travaux sont déjà en cours depuis 2023 ? N'aurait-elle pas dû être anticipée bien en amont des premiers travaux ? Les terrains sont défrichés aux balcons de Guenfrout ? 2 tiny houses sont installées depuis 2023 (terrain défriché et tracés réalisés pour des nouveaux tiny houses).

Réponse de la mairie :

L'enquête publique s'est tenue du 5 août au 6 septembre 2024, soit durant 32 jours consécutifs, durée qui a permis à un maximum de personnes d'en être informées. Elle s'est d'ailleurs achevée après la rentrée, soit après les vacances.

La communication a été faite bien amont, puisque les avis d'enquête ont été affichés en mairie, sur les sites concernés et à chaque entrée de la commune les 9 et 11 juillet 2024. Enfin, un avis a également été publié dans les actualités du site internet de la commune dès le 9 juillet 2024 et dans la presse locale (Ouest-France/Le Télégramme) le 11 juillet 2024. Ainsi, chacun a pu avoir connaissance de l'enquête en amont et par des moyens d'information différents.

D'autre part, l'enquête publique concerne un projet de modification n°4 du PLU, dont l'impact reste limité eu égard à la nature même de la procédure.

Des travaux ont en effet été réalisés sur le foncier destiné au village de Tiny-Houses, dans le cadre de son actuelle destination de « Loisirs » (zonage U1), qui permet les installations en lien et la réalisation de travaux d'aménagement (emplacements, réseaux...).

Le projet de village de Tiny-House est venu dans un second temps, il convenait donc de lancer la procédure de modification pour permettre l'installation d'habitats permanents à caractère « léger et réversible ».

Pour le quartier des « Balcons de Guenfroot », à ce jour aucun défrichement n'a été réalisé. Il y a eu un entretien de la parcelle à la demande des riverains.

Seul Morbihan Habitat a fait déconstruire une partie des logements aidés (type T1) rue Jean Marie LAMENNAIS

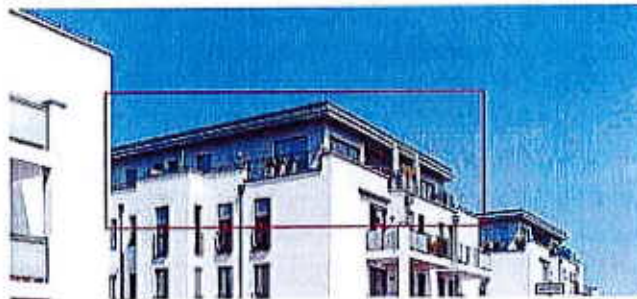
2°) Les balcons de Guenfroot

21 - Nature et qualité du projet

Référence	Prénom NOM (qualité) Adresse Association/collectif	Résumé de l'observation
M2c	JALICON Christiane ABED Christian Grand Champ	Concernant les balcons de Guenfroot, que veut-dire R + 2 + A ?

Réponse de la mairie :

Le R+2+A, concerne la Hauteur des bâtiments, soit Rez-de-chaussée + deux niveaux + Attique. L'attique est ici un étage carré, souvent en retrait de la façade et dont la surface est plus réduite que l'étage inférieur.



R3b	Thierry Poulichot Grand-Champ	La zone naturelle située au sud des balcons de Guenfroot ne semble pas être impactée. Est-ce le cas ? Même si ce point n'est pas affecté par le nouveau zonage, quid du chemin menant au regard des pompiers au sud des balcons de Guenfroot ?
---------------------	----------------------------------	---

Réponse de la mairie :

La zone naturelle située au sud des Balcons de Guenfroot n'est en effet, pas impactée par le projet d'aménagement du futur quartier. Aucune construction n'y est envisagée. Seul un bassin dit « tampon » destiné à stocker les eaux pluviales et à les restituer à débit limité en milieu naturel sera créé au sud de la parcelle AK n°58, car le règlement de la zone NP autorise les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.

L'accès à la station de relevage du réseau d'assainissement des eaux usées sera également préservé.

22- Environnement et qualité de la vie

Référence	Prénom NOM (qualité) Adresse Association/collectif	Résumé de l'observation
<u>M2d</u>	JALICON Christiane ABED Christian Grand Champ	Cette première entorse à la règle des zonages UBB (jusqu'à 10 m) n'ouvre-t-elle pas la porte à de futurs zonages du même type modifiant ainsi définitivement le paysage de la commune et dérivant vers une bétonisation qui ne serait pas sans conséquence sur l'environnement et la qualité de vie ?
<p>Réponse de la mairie :</p> <p><i>La modification du zonage Ub en terme de hauteur, permet de densifier et de répondre ainsi à la demande de logements. La loi Climat et Résilience impose de consommer progressivement moins de foncier. Pour répondre à cette règle tout en continuant à produire du logement, les collectivités n'auront d'autre choix que de densifier. Cependant, cette densification peut se faire en s'adaptant au tissu urbain existant et en limitant les gabarits des constructions neuves.</i></p> <p><i>Par ailleurs, dans le présent projet, la déclivité du terrain permettra d'atténuer la hauteur du bâti.</i></p>		

3°) Village de tiny houses

31 - Nature et qualité du projet

Référence	Prénom NOM (qualité) Adresse Association/collectif	Résumé de l'observation

M2b	JALICON Christiane ABED Christian Grand Champ	30 tiny installées dans un premier temps », ce qui laisse supposer d'autres à venir. Où seraient-elles installées ? 10 emplacements réservés à la commune ... On ne comprend pas leur destination, le projet mentionne que ces tinys seront louées alors que le même projet mentionne qu'elles auront des propriétaires ? Les Tinys sont-elles destinées à des occupations courtes, de longue durée, ou à des installations pérennes ? Peut-on acquérir une Tiny à titre privé ?
-----	---	--

Réponse de la mairie :

Le projet d'habitats légers et réversibles est prévu sur une seule parcelle d'environ 7500 m². Il n'est prévu la création que d'un seul zonage au PLU permettant l'installation de ce type d'habitat. Ce projet d'aménagement prévoit la création de 30 emplacements uniquement, sur ce foncier.

L'usage de ces 30 emplacements sera réparti comme suit :

- 10 emplacements seront occupés par des Tiny appartenant à Morbihan Habitat, qui les mettra en location conformément aux règles applicables au logement social (emplacements mis à disposition par la commune)
- 10 emplacements, ou moins selon la demande, pourront être mis à disposition d'entreprises qui seront propriétaires de leur Tiny, et qui pourront les mettre à disposition de leurs salariés, pour lesquels trouver un logement dans le secteur est souvent difficile dans un premier temps. Ils pourront être réorienter vers des propriétaires de tiny, si les demandes des entreprises étaient moins nombreuses.
- Les 10 autres seront mis à disposition de propriétaires de Tiny, directement par la commune, selon les règles d'occupation du domaine public.

Dans tous les cas le foncier restera propriété de la collectivité. Les mini maisons resteront propriété soit du bailleur social, soit des personnes privées (entreprises ou particuliers).

L'objectif de ce projet est de permettre à des personnes qui ont le besoin de se loger sur la commune de pouvoir s'installer ou de louer, en parallèle des modes de logements classiques existants. C'est une offre plus souple et moins chère, qui serait d'avantage destinée à de jeunes actifs souhaitant s'installer pour un temps donné, des étudiants en alternance ou en stage... La convention de mise à disposition prévoit une durée d'occupation maximale de 5 ans, par occupant.

Ces mini maisons peuvent tout à fait appartenir à un propriétaire privé, qui viendra l'installer sur le foncier qui lui sera loué et la retirera à son départ.

R3a	Thierry Poulichot Grand-Champ	Concernant les tiny, quid du local collectif évoqué lors de la réunion publique.
-----	----------------------------------	--

Réponse de la mairie :

Le projet de salle collective pouvant accueillir une salle polyvalente, une chambre d'amis et une buanderie, n'est pas supprimé. Cette construction sera envisagée dans un second temps.

32 - Stationnements - circulation

Référence	Prénom NOM (qualité) Adresse Association/collectif	Résumé de l'observation
<u>M1</u>	Association syndicale du lotissement Clos des Oiseaux - Grand Champ	L'ASL demande : le lieu d'entrée du futur village de tiny houses ? Cette entrée se fera-t-elle par le camping ou la résidence des pins ? Lors de la réunion publique, il était question d'une entrée par le boulevard. Que devient la cabane d'accueil du camping ? Le lieu de stationnement des résidents ?
<p>Réponse de la mairie :</p> <p><i>L'accès au village de Tiny est prévu par la rue Camille Muffat, jusqu'à l'accès situé en limite Ouest du terrain. Le village est situé au n°175.</i></p> <p><i>Le local d'accueil édifié conformément au permis d'aménager, sera conservé. Son usage pourra évoluer, la question n'est pas encore tranchée.</i></p> <p><i>Les stationnements ont été prévus en partie ouest et nord du terrain, au nombre de 30, soit une place par logement.</i></p>		
<u>a1</u>	GAULTIER Martine Grand- Champ	Ma mère est voisine du futur village de tiny houses. Je souhaiterais avoir des précisions sur les emplacements de stationnement qui seront attribués aux futurs résidents.
<p>Réponse de la mairie :</p> <p><i>Les stationnements ont été prévus en partie Ouest et nord du terrain, au nombre de 30, soit une place par logement.</i></p>		
<u>R3a</u>	Thierry Poulichot Grand-Champ	Concernant les tinys, quid des places de parking évoqués lors de la réunion publique.
<p>Réponse de la mairie :</p> <p><i>Les stationnements ont été prévus en partie ouest et nord du terrain, au nombre de 30, soit une place par logement.</i></p>		

4°) Modification de la liste des emplacements réservés

41 – Emplacement n°41

Référence	Prénom NOM (qualité) Adresse Association/collectif	Résumé de l'observation
R1	PRONO Fernand - Gouezac à Grand-Champ	Je constate que l'emplacement N°41 (parcelle ZK89) sera supprimé lorsque la modification n°4 sera effective. Je suis satisfait de cette suppression et demande qu'elle se fasse car cet emplacement n'a plus aucune utilité.
Réponse de la mairie : <i>Une nouvelle voirie ayant été aménagée plus au nord, le passage du chemin de randonnée pourra emprunter cette nouvelle voie. Il n'y a donc plus lieu de maintenir ledit emplacement réservé sur cette parcelle privée.</i>		

2°) Les balcons de Guenfrout

▶ Dans le dossier soumis à enquête, le projet de Morbihan Habitat porte sur 98 logements : 18 lots libres, 9 maisons individuelles (PLSA, logements ouverts à la location en vue d'acheter à un prix intéressant, 71 logements collectifs (accession ou location sociale), un foyer pour jeunes travailleurs (24 accueils), une maison de quartier, une micro-brasserie. Il semble que ces prévisions se sont affinées depuis le projet initial. **En l'état actuel du projet, quel est le nombre exact de logements prévus pour ce projet de Morbihan Habitat ? Combien de logements seront créés dans la future zone Ubc, combien d'immeubles collectifs dans cette dernière ?**

Réponse de la mairie de Grand-Champ

A ce jour le projet comprend 111 logements, auxquels il faut rajouter les 14 lots communaux. Le projet de Morbihan Habitat sera composé de 87 logement collectifs et 24 logements individuels.

La future zone Ubc accueillera 96 logements, dont 10 logements individuels et 6 petits immeubles de 10 à 25 logements.

Le programme peut encore évoluer selon la taille moyenne des logements à venir.

3°) Le village de tiny houses

▶ Des tiny houses sont déjà installées dans le futur village.

Avez-vous constaté lors de l'élaboration du projet, avez-vous constaté un engouement pour ce type d'habitat ? Une liste d'attente existe-t-elle déjà ?

Réponse de la mairie de Grand-Champ

Dans le cadre de l'élaboration du projet et lors de sa communication, un grand nombre de personnes a contacté le service Aménagement de la Commune pour connaître les conditions d'installation et les délais d'aboutissement. La forte demande de logements sur le secteur et leur coût, explique certainement cet intérêt.

Une liste d'attente a été constituée, d'une douzaine de candidatures. Par ailleurs, nous disposons d'une centaine de contacts intéressés par le projet.

▶ Est-il possible et envisageable par la suite d'aller au-delà d'un projet des 30 emplacements annoncés ? D'autres secteurs destinés à accueillir des tiny houses sont-ils déjà existants dans le secteur géographique couvert par le SCoT ?

Réponse de la mairie de Grand-Champ

A ce jour seul ce foncier est destiné à accueillir cette forme d'habitat. Le futur zonage Ubr ne s'appliquera qu'à ce foncier.

Dans le cadre de la procédure de révision du PLU et selon l'occupation et la réussite du Village de Tiny House déjà en fonctionnement, d'autres réflexions pourront être menées sur l'installation de mini maisons dans d'autres secteurs de la commune.

A notre connaissance une autre commune de GMVA est en réflexion sur un projet de hameau d'habitats légers. Il s'agit de la commune de Brandivy.

ANNEXE 3 DU PV DE SYNTHÈSE

DEMANDE DE PRÉCISIONS COMPLÉMENTAIRES

1)° Elaboration du projet de modification n°4 et organisation de l'enquête publique :

- ▶ Certaines dépositions se réfèrent à une réunion publique qui a été organisée à propos des balcons de Guenfrou et du village d'habitations réversibles.

De façon plus précise, comment a été organisée la concertation préalable, avant l'enquête publique, sur ces deux projets immobiliers ?

Réponse de la mairie de Grand-Champ

Ces deux projets ont été évoqués auprès de la population bien en amont de l'enquête publique sur la procédure de modification du PLU.

En effet, la commune a organisé, le 1^{er} juillet 2023, un salon pour les citoyens, sur les projets envisagés sur son territoire, intitulé « Ouvrons grand le champ des possibles ». Le projet de village de Tiny House y était déjà évoqué, ainsi que la réhabilitation du quartier de Guenfrou (stand, panneaux de présentation). La population a ainsi eu connaissance de ces deux futurs projets, qui ont été affinés depuis.

Plus récemment une réunion publique s'est tenue le 15 février 2024 à partir de 19h00, salle Joseph LE CHEVILLER. Les habitants des quartiers mitoyens ont reçu au préalable dans leurs boîtes aux lettres, un document les informant d'une rencontre sur « Les Balcons de Guenfrou ».

- ▶ Quelles sont les personnes publiques associées qui ont été consultées en dehors des réponses reçues ?

Réponse de la mairie de Grand-Champ

En dehors des neuf personnes publiques associées qui nous ont transmis leur avis, le projet de modification n°4 du PLU a été transmis au Département du Morbihan, ainsi qu'aux communes riveraines : Brandivy, Locmaria-Grand-Champ, Locqueltas, Meucon, et Moustoir-ac.

▶ A l'origine, une actualisation des règles relatives au calcul des stationnements était prévue dans l'arrêté municipal d'ouverture de l'enquête. Ce sujet n'a toutefois pas été repris dans le projet de modification de modification n°4 du PLU, soumis à enquête.

Ces modifications ont-elles été abandonnées ou seront-elles reprises lors de la prochaine révision générale qui est envisagée ?

Réponse de la mairie de Grand-Champ

Ces points de modification ont été envisagés lors des réunions de travail. Cependant, par manque de temps ils n'ont pas été intégrés à la notice. Ces règles seront mises à jour dans la cadre de la procédure de Révision du PLU qui est en cours.

- Le camping municipal de Grand-Champ accueille-t-il des résidents à l'année ?

Réponse de la mairie de Grand-Champ

La commune a confié par convention la gestion de son aire d'accueil de camping-car et de ses emplacements du camping à la société CAMPING-CAR-PARK.

L'aire destinée aux camping-car est ouverte toute l'année et l'accès et la gestion se fait par un automate installé à l'entrée du camping.

Les emplacements destinés aux campeurs (caravanes, vans, toiles de tente) ne sont eux accessibles qu'en haute saison, lorsque le bloc sanitaire est ouvert, soit du 1er mai au 30 septembre de chaque année.

Il n'y a pas de résidents à l'année.

4°) Liste des emplacements réservés

- Parmi les six emplacements réservés qui ont été supprimés, lesquels correspondent à des projets abandonnés ?

Réponse de la mairie de Grand-Champ

Seul l'emplacement réservé n°13 n'a pas été réalisé et ne le sera pas.

L'ER n°13 concerne un projet de liaison piétonne entre la rue de la Madeleine et la zone à urbaniser. Compte tenu du positionnement de l'ER, qui chevauche plusieurs propriétés et de l'existence d'autres liaisons possibles vers cette zone, il a été décidé de ne pas concrétiser cette acquisition.

GRAND-CHAMP

Le 24 septembre 2024

Le Maire,

Dominique LEMEUR

