



Révision du Plan Local d'Urbanisme

Réunion publique

Présentation du projet de PADD

13 janvier 2025



2 DÉROULÉ DE LA RÉUNION

1. Le PLU : contenu, enjeux, procédure
2. Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)
3. La coordination SCoT / PLU

LE PLU : CONTENU, ENJEUX, PROCÉDURE

Le PLU est le dernier maillon de la chaîne de production des territoires. Il contient à la fois l'expression du projet politique de la municipalité et les règles pour sa mise en œuvre.

... *Penser local, agir global* ...



Calibré pour un pas de temps de 10 ans
Opposable aux autorisations d'urbanisme

PLU approuvé en 2006 = « à une autre époque » en matière d'aménagement



Se doter d'une boîte à outils moderne pour encadrer le développement et l'aménagement du territoire par le droit des sols

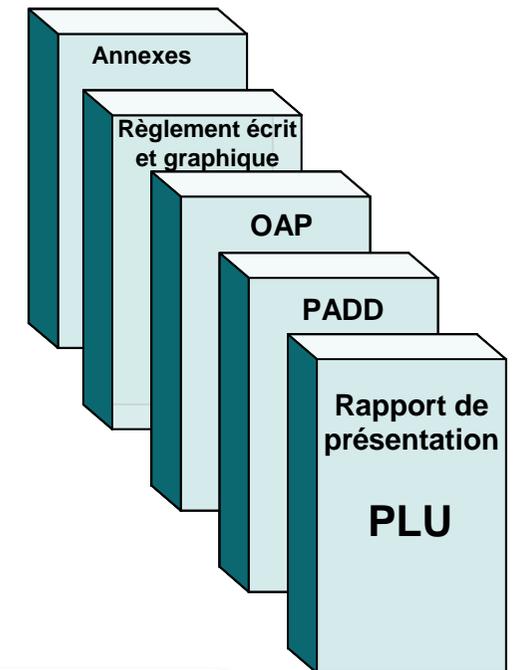
LE RAPPORT DE PRÉSENTATION

Présente le diagnostic et l'état initial de l'environnement
 Présente les enjeux
 Expose le projet de PLU retenu et le justifie au regard des réglementations existantes et des enjeux
 Présente les conséquences prévisibles sur l'environnement

Les dispositions du PLU s'opposent aux autorisations d'urbanisme : DP, permis, permis groupés, permis d'aménager, ZAC, etc.

LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Définit le projet de la commune : quel développement de l'urbanisation dans les 10 prochaines années? croissance de la population envisagée, objectif de réduction de la consommation foncière, préservation de l'environnement ...



Le PADD se traduit dans :



LES RÈGLEMENTS ÉCRITS ET GRAPHIQUES

Cohérents avec le PADD
 Opposables en termes de conformité

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATIONS

Cohérentes avec le PADD
 Opposables en termes de compatibilité

Une procédure menée en plusieurs phases :

PHASE 1 : ELABORER LE PROJET DE PLU

Diagnostic territorial et état initial de l'environnement

⇒ Comprendre les dynamiques en place, identifier les défis à relever

PADD

⇒ Elaborer le projet de territoire à horizon 2035

Traduction réglementaire des objectifs

⇒ Définir les règles de construction et d'aménagement du territoire

Une procédure menée en plusieurs phases :

PHASE 2 : APPROUVER LE PROJET DE PLU

Consultation des personnes publiques associées et de l'autorité environnementale

⇒ Recueillir les avis

Consultation du public

⇒ Recueillir les observations, remarques, requêtes individuelles

Ajuster et approuver le PLU

⇒ Prendre en compte les avis et remarques

⇒ Rendre applicable le nouveau document d'urbanisme

Rappel du calendrier de la révision



PRESCRIPTION DE LA RÉVISION
16 MAI 2019

SUSPENSION DES ÉTUDES
COVID

SUSPENSION DES ÉTUDES
LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE
TERRITORIALISATION

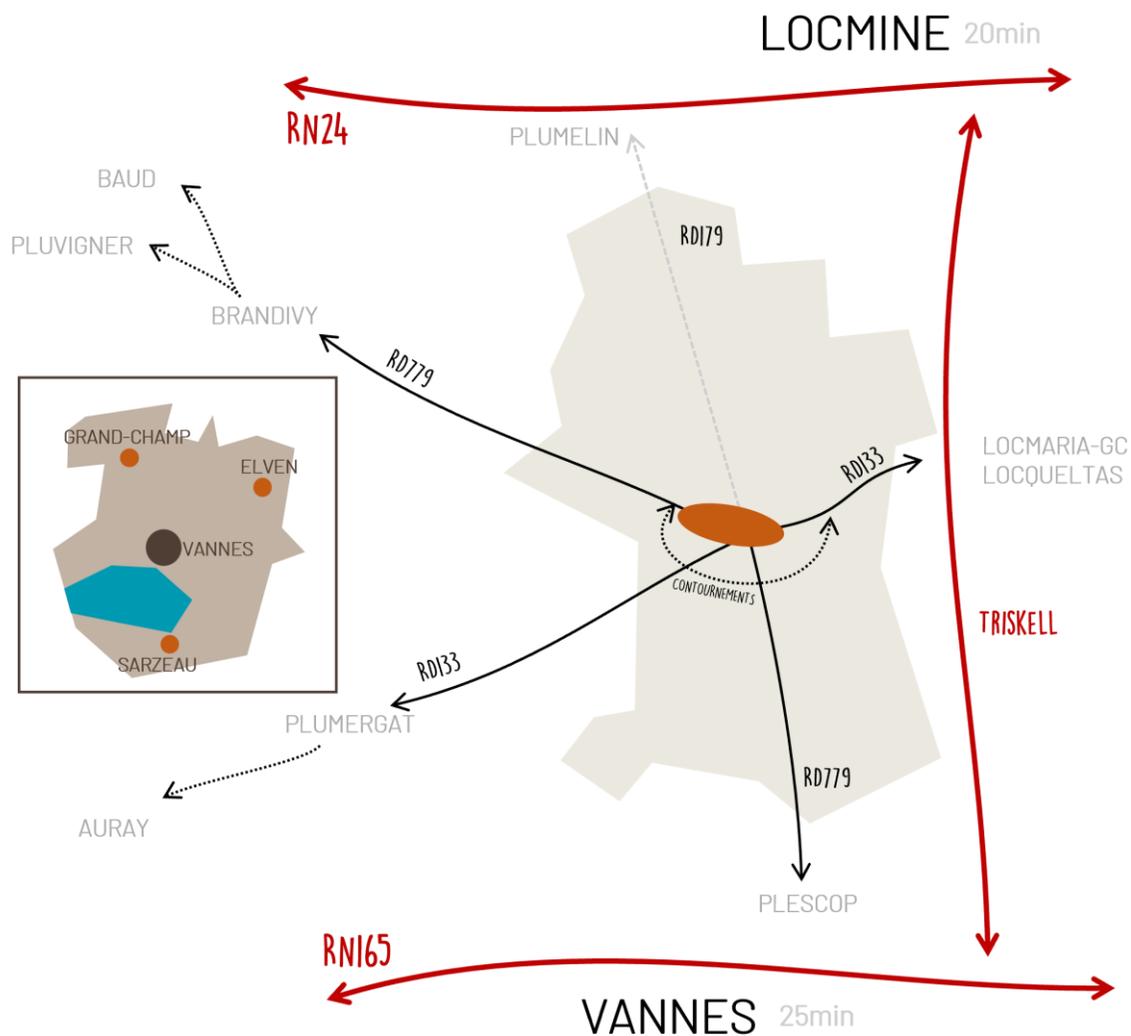
CADRAGE DES ÉTUDES
17 01 2020

PRÉSENTATION DU
DIAGNOSTIC ET DES ENJEUX
DE TERRITOIRE AUX PPA
26 05 2021

REPRISE DES ÉTUDES
25 09 2024

PRÉSENTATION DU
PADD AUX PPA
07 01 2025

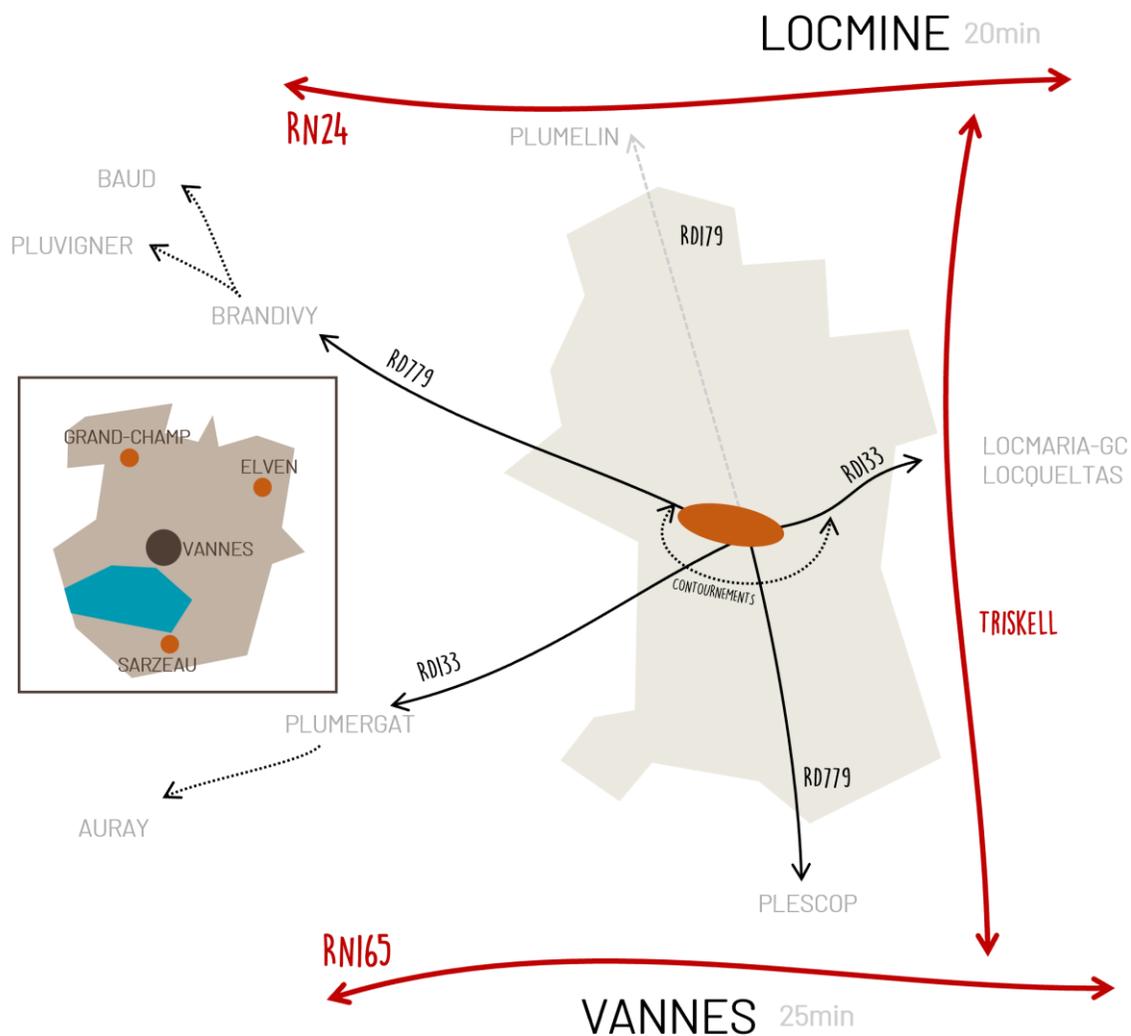
LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES



Le projet : consolider le rôle de centralité de Grand-Champ

⇒ Dans le prolongement de son développement historique // face aux pressions qui s'exercent sur le littoral // en anticipation d'un phénomène de report vers le Nord et l'arrière-pays morbihannais

⇒ Accueillir les ménages, accueillir les emplois, accueillir les équipements, améliorer le quotidien des habitants du territoire, accueillir les visiteurs



Comment ? 5 orientations et de nombreux objectifs

- Consolider un bassin de vie dynamique, pôle entre le littoral et l'arrière-pays morbihannais
- Défendre une ruralité moderne, caractéristique de Grand-Champ
- Valoriser un cadre de vie de qualité, pour les habitants et les visiteurs
- Favoriser un développement resserré autour du bourg, économe en foncier
- Assurer un développement durable du territoire et préserver les ressources

↑ PRESSIONS LITTORALES ↑



5 993 hab. 1er janvier 2025

+ 1,5% /an 2015-2021

1/3 < 30 ans

2,42 p/ménage

+3,6% 60-74 ans

Grand-Champ accueille une population diverse

Grand-Champ accueille notamment les familles et les actifs

⇒ Poursuivre les dynamiques démographiques : continuité et équilibre entre les générations



2 530 logements

+1,6% /an 2015-2021

3,2% RS // 5,9% LV

93,5% de maisons

78,5% de propriétaires

Le parc de logements est principalement composé de maisons, occupées par leurs propriétaires

La diversification du parc est en cours

⇒ Poursuivre les efforts pour permettre à tous les profils de ménages de se loger sur le territoire



1 700 emplois

2 500 actifs

25,5% travaillent à GC

ICE : 67,8

7,8% chômage

Grand-Champ accueille des entreprises et des emplois

La majeure partie des actifs travaillent pourtant dans une autre commune

⇒ Poursuivre l'accueil d'activités économiques pour améliorer encore le rapport entre les actifs et les emplois



1.1. Accueillir les ménages, maîtriser la croissance démographique

Objectif : développer tous les segments du parcours résidentiel

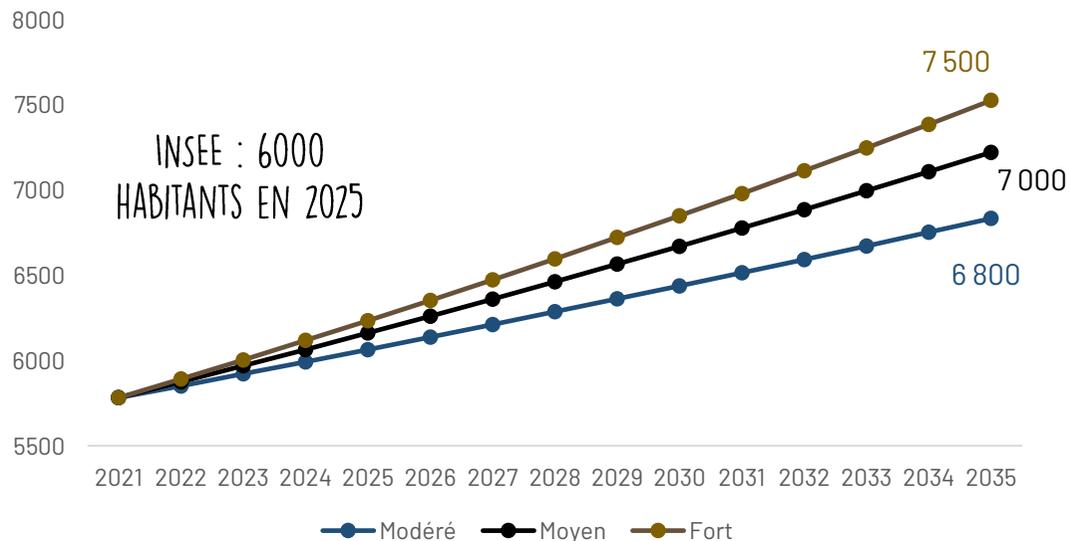
⇒ Produire **une soixantaine de logements par an** sur la période 2025-2035, programmer entre 600 et 700 logements

⇒ Accueillir **environ 1000 habitants supplémentaires**, soit une population d'environ 7000 habitants en 2035

⇒ **Produire des logements aidés** logements locatifs sociaux et logements en accession aidée (location-accession, accession abordable, bail réel solidaire, etc.)

⇒ **Echelonner l'arrivée des nouveaux ménages** pour assurer un fonctionnement continu et équilibré des équipements publics : phaser les opérations d'aménagements

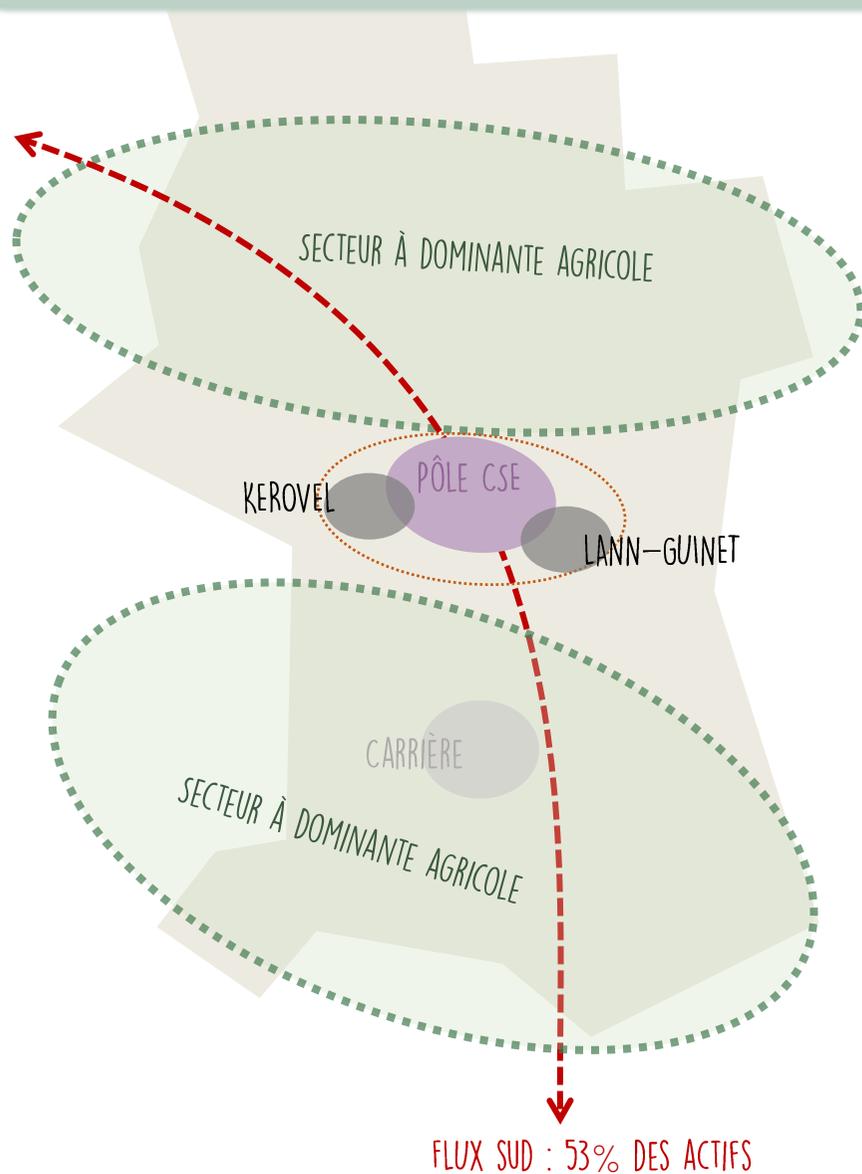
Projections démographiques 2025-2035





LANDES DE LANVAUX

ENTITÉ TOURISTIQUE



1.2. Relocaliser les emplois près des actifs

Objectif : limiter les flux pendulaires, améliorer le quotidien des habitants

Les entreprises ont vocation à s'installer :

⇒ **Dans le bourg** lorsque les activités sont compatibles avec l'habitat (commerces, services, etc.).

⇒ **Dans les zones d'activités économiques (ZAE) de Kerovel et Lann-Guinet.** Les zones existantes sont complètes car un travail de requalification et de densification a été réalisé. C'est principalement dans les extensions de ces ZAE que l'accueil d'entreprises sera possible.

⇒ **Auprès de la carrière,** en lien avec l'activité extractive et la filière des matériaux et du réemploi, pour la construction de la ville sur la ville. Création d'une zone d'activité thématique (BTP). La préservation des activités de la carrière est un enjeu majeur pour la commune.



1.3. Préserver le parc d'équipements existants et accueillir les équipements supracommunaux pour consolider la centralité

La commune joue un rôle majeur dans **l'accueil et l'accompagnement des personnes dépendantes** et tient à poursuivre cette politique sociale indispensable au territoire de GMVA et au-delà.

Elle prévoit donc le foncier nécessaire au **développement de structures complémentaires** à l'offre existante.

Elle veut également **améliorer le fonctionnement des services de sécurité incendie et de la gendarmerie**.

L'implantation de **nouvelles infrastructures** est prévue à **Lann-Guinet**. Le foncier libéré par ces transferts permettra la réalisation d'opérations en **renouvellement urbain**.

Le parc d'équipements répondant à des besoins locaux pourra évoluer dans les tissus urbains existants, sans consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.



Projet de SDIS à Lann-Guinet - Kraft Architectes

1.4. Assurer les connexions de la commune au grand territoire

Le territoire de Grand-Champ est un **lieu de carrefour** entre les flux Sud-est (Pays de Vannes), Sud-ouest (Pays d'Auray) et Nord (Pays de Locminé, secteur de Baud et de Pluvigner).

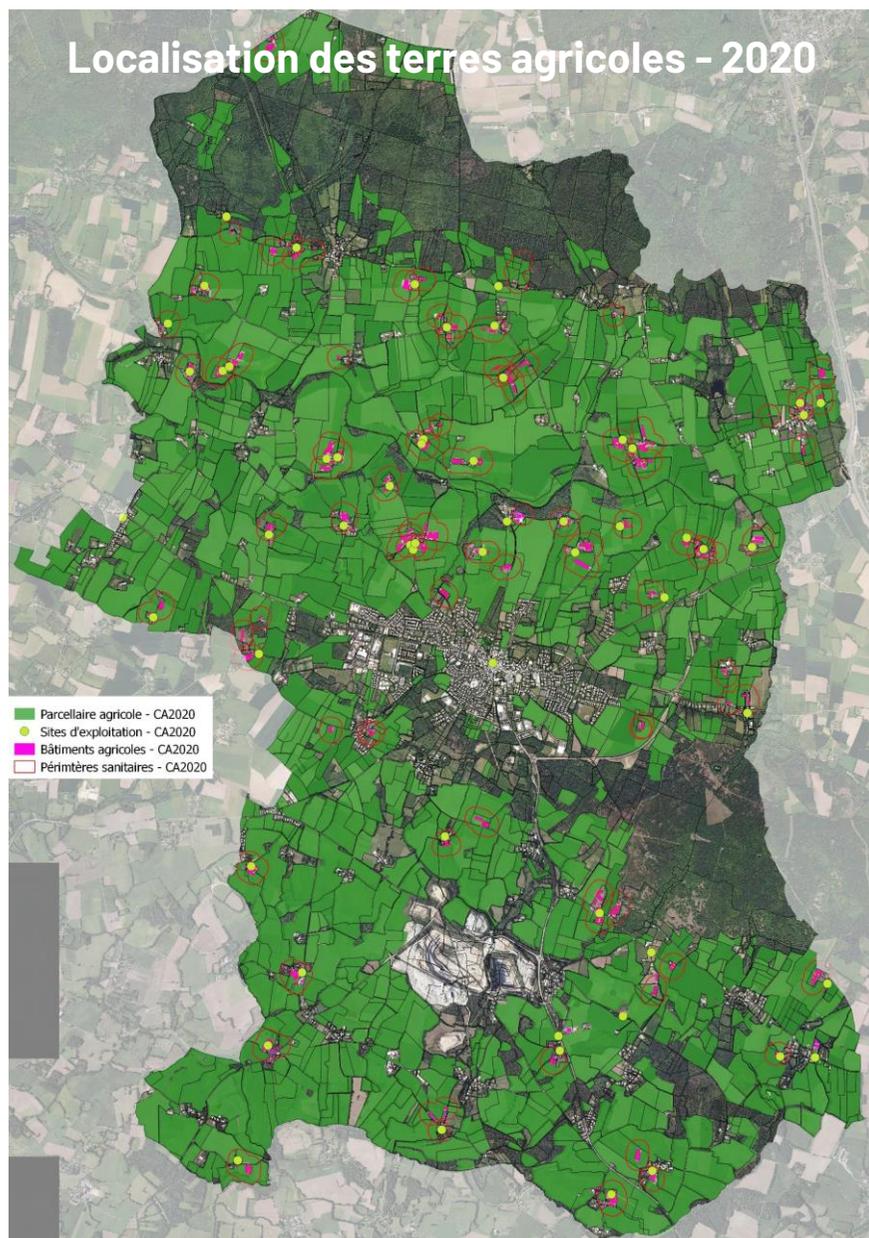


La commune souhaite que la **traversée quotidienne** du territoire par des flots de véhicules soit **améliorée** par la **réalisation du contournement** de la route départementale (RD779). Cette infrastructure départementale doit permettre de répondre aux enjeux de mobilités interterritoires et apaiser les circulations motorisées dans le bourg.

La commune veut également **améliorer la desserte en transport en commun** du territoire, en confortant le poids démographique du bourg et en favorisant les opérations à proximité des pôles générateurs de déplacements (équipements scolaires, sportifs, ...).

Développer également les connexions douces (piétonnes et cyclables) entre Grand-Champ et les communes voisines. L'axe Grand-Champ - Plescop - Vannes est d'ores et déjà en travaux.





2.1. Préserver le monde agricole

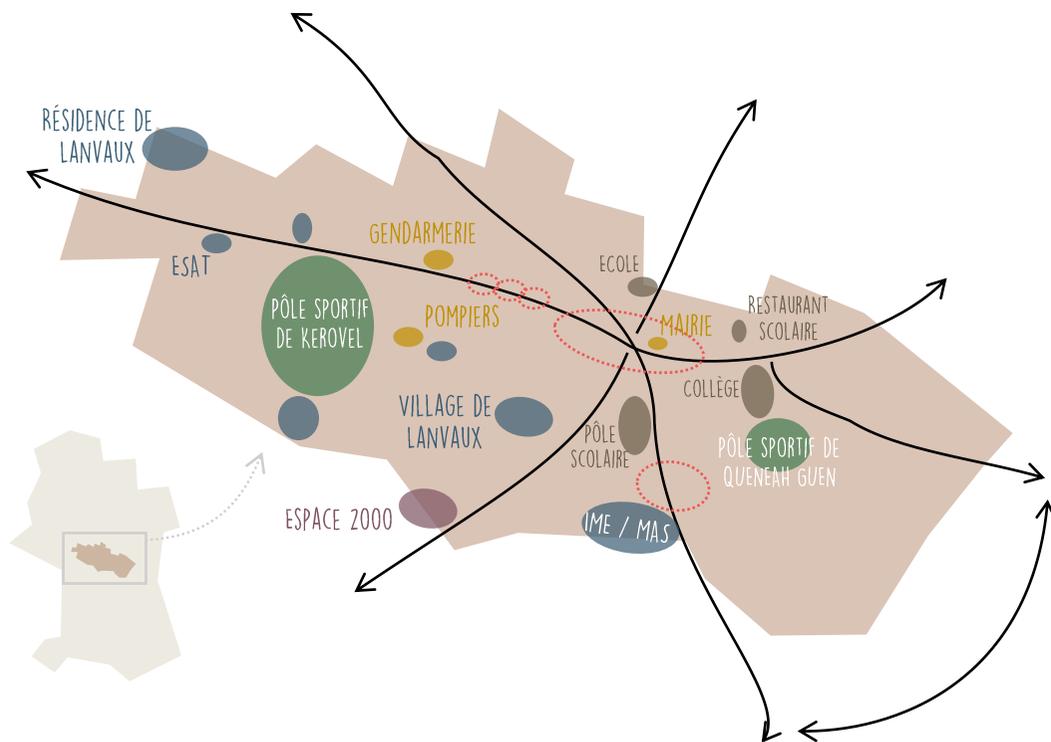
Le territoire est encore très agricole et la commune veut **préserver cette activité**, qui occupe près de 60% de la surface communale et marque les paysages.

La commune veut également **favoriser l'adaptation de l'activité** aux besoins nouveaux (agriculture urbaine, demande en produits locaux, ...) et la **diversification des exploitations** (hébergement touristique, vente des produits sur l'exploitation, ...).

Enfin, la commune veut mener une **politique de mobilisation des friches agricoles bâties**, notamment dans une perspective de compensation de l'artificialisation des sols et en accompagnant lorsque possible la réutilisation de ces infrastructures.

Diagnostic agricole 2020 :

- 4000ha de terres agricoles PAC
- 96 actifs sur 68 exploitations
- 44% des exploitations en élevage bovin
- 52 ans en moyenne : 1/4 de la SAU en transmission dans les 5 ans

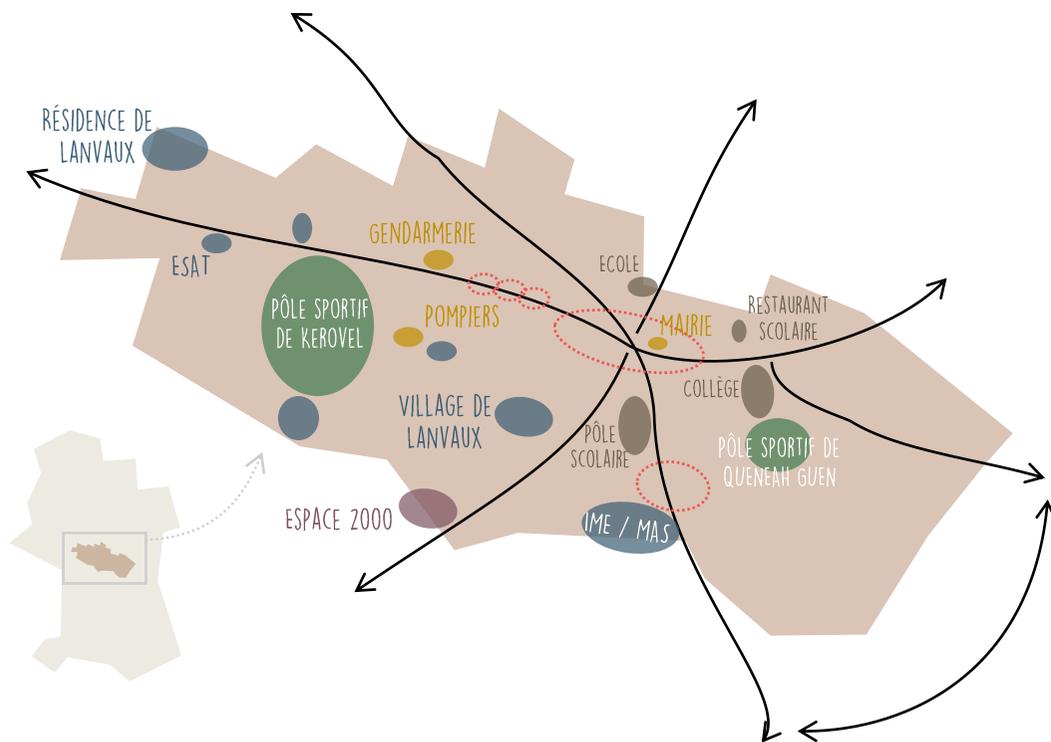


2.2. Améliorer le quotidien des habitants : les avantages de la ville à la campagne, le rôle de la centralité.

La commune veut **déployer l'offre en commerces et services** à destination des habitants, afin de limiter l'évasion commerciale et de proposer **dans le bourg** une offre de proximité complète et concurrentielle (accueil d'un deuxième supermarché, développement de l'offre en produits spécialisés anomaux, préservation des petits commerces existant en cœur de bourg et accueil de nouvelles enseignes).

Elle veut favoriser le **développement de nouveaux modes de consommation** (horaires adaptés aux actifs, consommation nomade, ...), selon une gestion des implantations commerciales qui ne nuise pas aux petits commerces implantés en cœur de bourg et qui permette de **conforter l'offre existante sur Lann-Guinet**.

La commune prévoit également de **développer les communications numériques**, afin d'améliorer le quotidien des habitants et l'accès aux services en ligne.



2.3. Poursuivre la politique d'inclusion sociale

La commune joue un rôle majeur et exemplaire en matière d'inclusion sociale et d'accueil de personnes dépendantes.

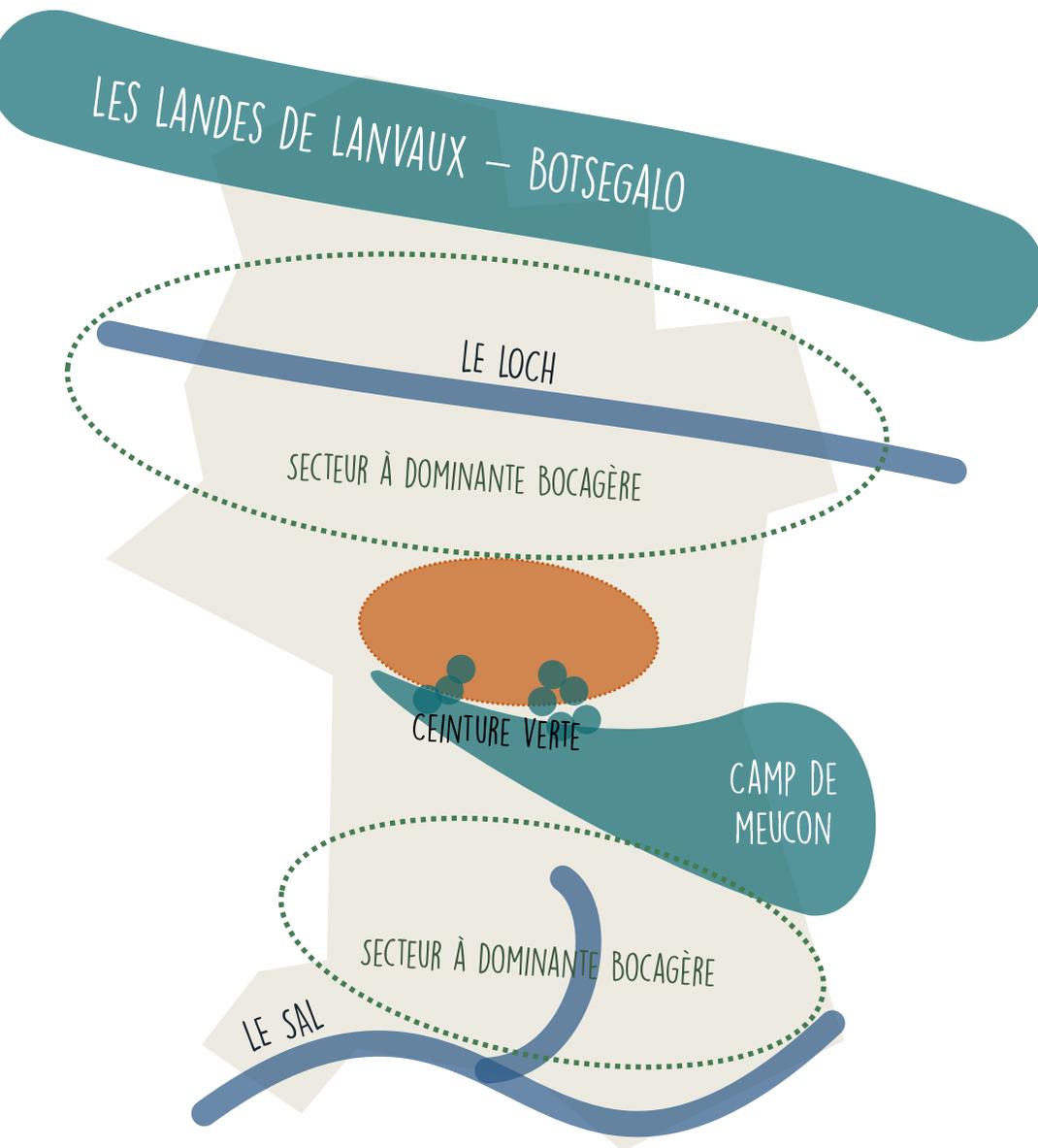
La commune veut **poursuivre cette politique spécifique**, notamment par la production de logements adaptés, de solutions de soutien à domicile et le développement du pôle ESS existant.

L'inclusion fait également partie du projet de **rayonnement touristique** de la commune.



Manoir de Keroliard | Gîte pour tous





3.1 Préserver la trame verte et bleue et les paysages, préserver le patrimoine bâti

La commune veut **préserver l'ensemble des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques** de la trame verte et bleue. Le développement urbain doit permettre de **limiter au maximum les incidences des aménagements sur le patrimoine naturel** : choix dans la localisation des secteurs pour éviter les incidences, partis d'aménagement réduisant les impacts environnementaux, mesures de compensation le cas échéant.

La commune veut également **préserver les paysages emblématiques des Landes de Lanvaux** et notamment les **vues lointaines** depuis le bourg vers la campagne.

La commune veut par ailleurs **préserver et consolider la ceinture verte au Sud du bourg**, en tant qu'espace naturel utilisé pour des pratiques de loisirs des habitants (liaisons douces, jardins familiaux, ...).

La commune veut enfin **assurer l'insertion urbaine, architecturale et paysagère des projets d'aménagement**, préserver le patrimoine bâti et le patrimoine vernaculaire et **permettre le changement de destination** et la rénovation de certains bâtiments agricoles

3.2. Poser les conditions d'une densification urbaine de qualité

La nécessaire densification des tissus urbains ne doit pas se faire au détriment de la qualité de vie des habitants.

La commune prévoit de **définir des règles d'urbanisme** qui assurent à la fois la densification urbaine, le bien-vivre ensemble et la préservation du cadre de vie.

La préservation du **patrimoine naturel, des sols et de la trame noire** dans le bourg, le **développement des liaisons douces** de proximité et la constitution **d'espaces publics de qualité** font partie des leviers à mobiliser.



3.3. Assurer les connexions entre l'espace urbain et les espaces naturels et agricoles

La commune veut **préserver les éléments de nature en ville**, favoriser l'intégration environnementale et paysagère des projets (notamment ceux situés en frange d'urbanisation) et assurer une **transition de qualité entre l'espace urbain et l'espace agro-naturel** (notamment au Sud du bourg).

Le projet de ceinture verte autour du bourg participe à cette transition entre zone urbaine et campagne.

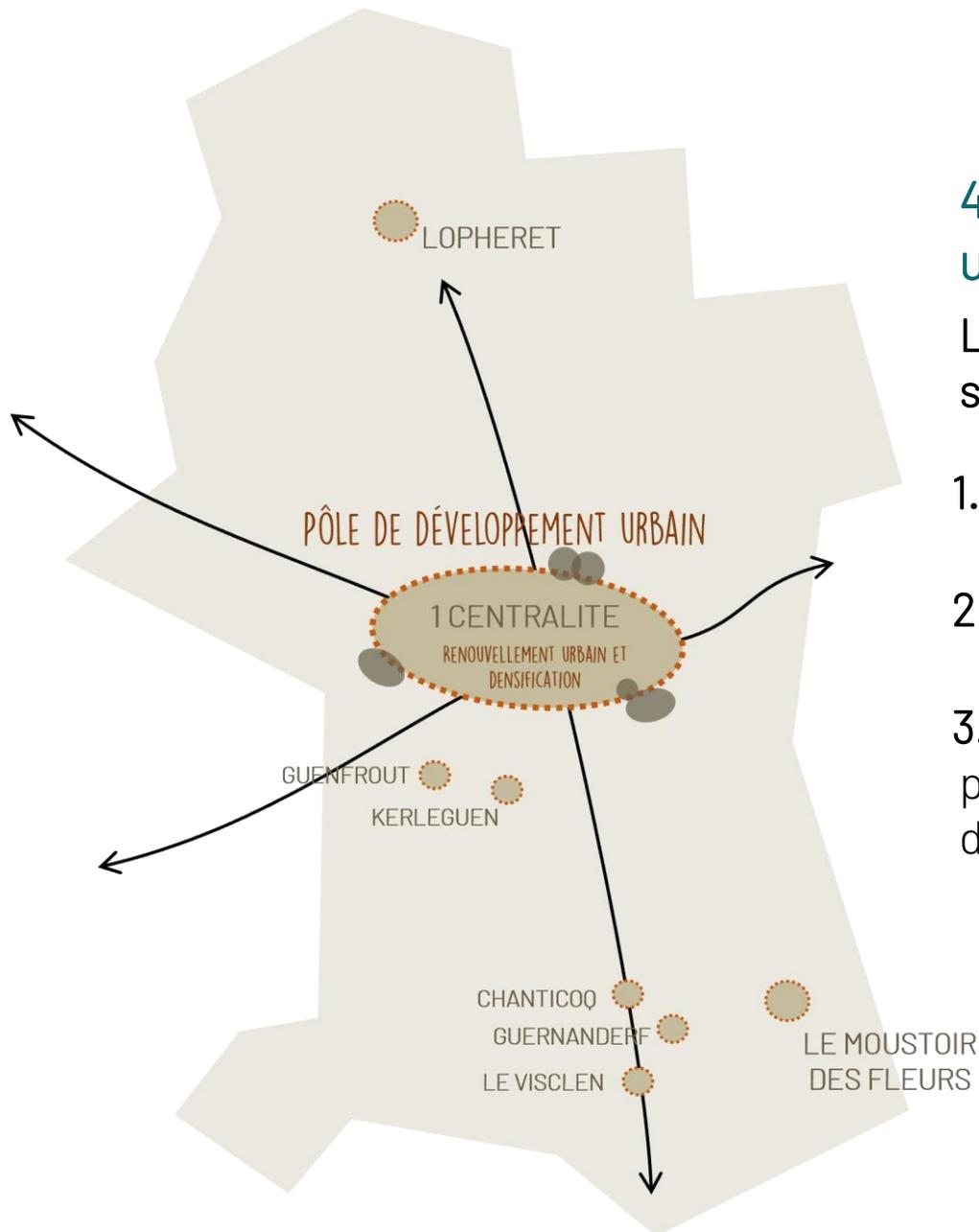


3.4. Développer le tourisme vert liés aux Landes de Lanvaux, capter les visiteurs

La commune veut **développer l'offre touristique** du territoire. La **diversification de l'offre en hébergement** est importante et déjà engagée (réhabilitation du camping et aménagement de l'aire d'accueil des camping-cars). La commune souhaite permettre les **projets de reconversion de certains sites** permettant notamment l'accueil de groupes.

Le **développement des itinéraires de randonnée** et la **préservation du patrimoine bâti** sont également des leviers pour répondre à la demande en **tourisme raisonné** (tourisme vert, slow tourism, ...).





4.1. Limiter l'étalement urbain et mettre en œuvre une politique de sobriété foncière

La stratégie d'aménagement de la commune est basée sur trois piliers :

1. Une seule centralité, le bourg
2. La densification des tissus urbains existants, en cours
3. Mieux consommer le foncier, en intensifiant la production (nombre et types de logements, création d'emplois, surface de plancher commerciale, ...)

FAVORISER UN DÉVELOPPEMENT RESSERRÉ

La commune privilégie le **renouvellement et la densification** des tissus urbains. La démarche est déjà en cours, avec de nombreux projets : Koedig, les Balcons de Guenfrou, la Villa Gregam, etc.

De cette manière, le développement urbain sur des espaces agricoles, naturels et forestiers est fortement limité. La commune s'inscrit ainsi dans les **objectifs de réduction de la consommation foncière portés par le SCoT de GMVA**. Elle tient compte de la territorialisation des 426ha d'espaces agricoles, naturels et forestiers mobilisables par les communes de l'agglomération d'ici 2031.

Les zones à urbaniser du PLU correspondent aux **stricts besoins identifiés pour la période 2025-2035**, tant pour le logement que pour les activités économiques, les activités de loisirs et les équipements publics. Elles répondent pour partie à des **besoins supracommunaux** (accueil des entreprises, développement des équipements tournés vers la dépendance, services de secours).

Les principes d'aménagement et les programmes urbains attendus sur les secteurs qui seront ouverts à l'urbanisation permettent de mieux utiliser et aménager l'espaces, dans une optique de **sobriété foncière** : augmentation des densités bâties et optimisation de l'espace, pour l'habitat, les activités économiques et les équipements.



5.1. Assurer la capacité d'accueil du territoire

La commune regarde avec vigilance les **capacités du territoire** et notamment des réseaux à **répondre aux besoins d'une population et d'activités en expansion**. Eau, énergie, déchets, voirie, chaque pilier support du développement doit se faire dans des conditions satisfaisantes, tant en termes de qualité qu'en terme de quantité.

La **qualité et la disponibilité de la ressource en eau** sont des enjeux majeurs dont la commune a conscience. Des études sur la qualité et la capacité des réseaux d'approvisionnement et d'assainissement sont en cours et des programmes de travaux sont élaborés afin qu'ils répondent aux besoins des habitants et des projets d'aménagement de la prochaine décennie. La réalisation d'une **nouvelle station d'épuration** est prévue, de même que la **protection des captages d'eau potable** et l'intégration des dispositions des **zonages d'assainissement** eaux usées et eau pluviale.

La gestion des **flux de déplacements** et la gestion de la **densification urbaine** (liés au développement démographique et au développement du territoire intercommunal) sont également des leviers pour **limiter la saturation du territoire**.

La commune entend mener une politique d'encadrement des projets, telle que présentée précédemment. Elle a notamment pour objectif de rapprocher les emplois des actifs pour limiter les flux pendulaires et de renforcer l'urbanisation du bourg, à proximité des axes de transports en commun.

5.2. Préserver la ressource en eau

En matière de gestion de l'eau, la **préservation des cours d'eau et des milieux aquatiques** et une **gestion économe de la ressource** sont des enjeux forts qui doivent guider le développement du territoire.

La préservation de la trame verte et bleue, l'intégration du règlement de service de GMVA et du zonage d'assainissement des eaux pluviales ainsi que la prise en compte des zones soumises au risque inondation y participent.



Le Loch à Kerberhuet | AAPPMA du Loch

5.3. Limiter les émissions de gaz à effet de serre

La **lutte contre les émissions de gaz à effet de serre** est également un enjeu majeur pour les territoires. La commune souhaite mettre en œuvre les différents leviers possibles à son échelle pour limiter le réchauffement climatique. Certains sont des **leviers directs, d'autres indirects** : rénovation thermique des bâtiments, favoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture, relocaliser les emplois près des actifs, etc.

5.4. Favoriser la production et l'utilisation d'énergies renouvelables

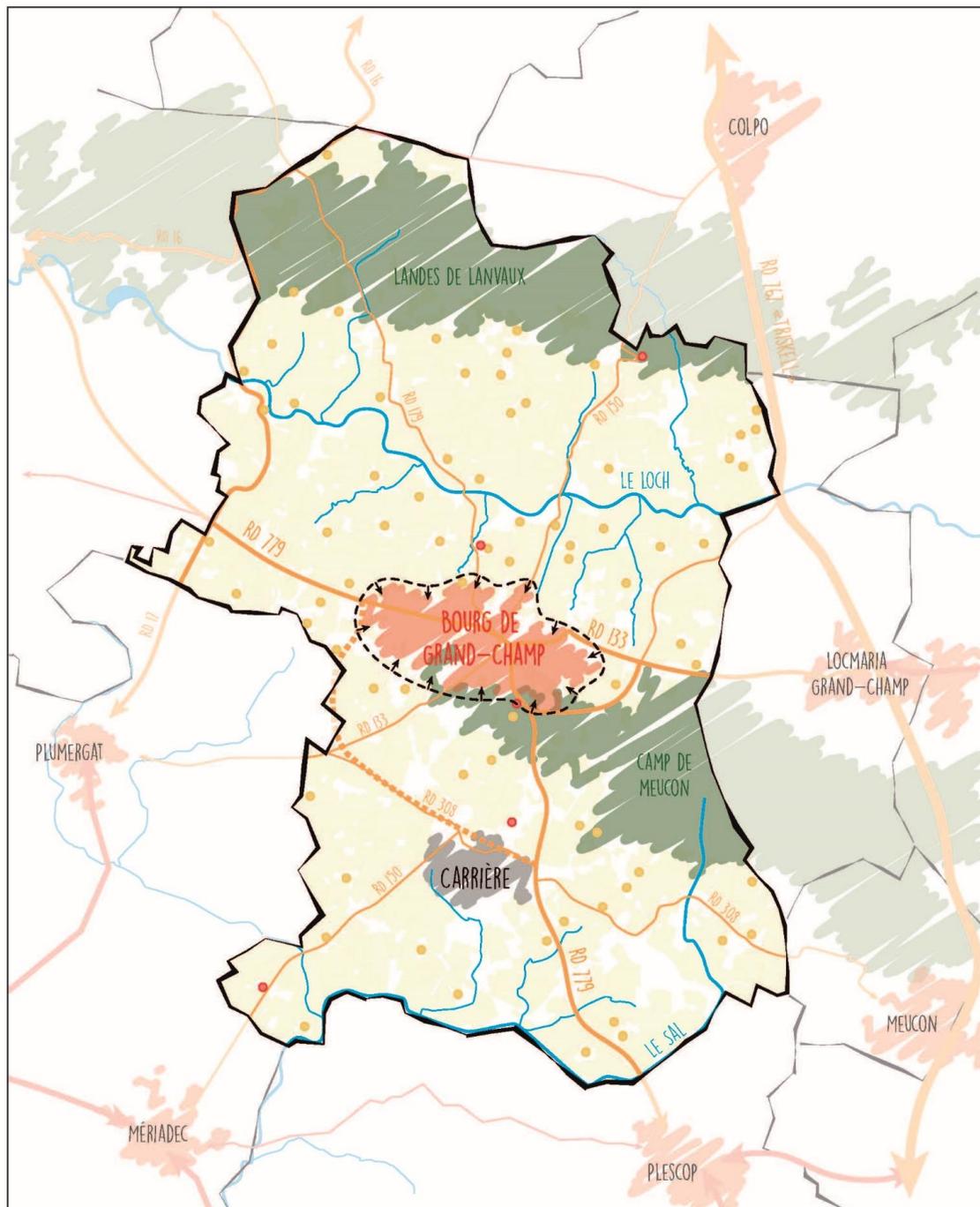
La commune veut autoriser les projets liés au développement des énergies renouvelables, qu'ils soient industriels ou portés par des particuliers. **L'énergie solaire et l'éolien** sont des ressources renouvelables et facilement mobilisables, que la commune souhaite privilégier, de même que la **biomasse** (boisements, bocage) et **l'énergie thermique** (géothermie).

5.5. Préserver les activités de la carrière, la ressource en matériaux

Le territoire bénéficie de l'existence de la **carrière**, qui joue un **rôle majeur dans l'activité du BTP** à l'échelle régionale. La commune souhaite que cette activité puisse être pérennisée.

5.6. Développer les projets liés au recyclage, notamment dans la filière du BTP, l'économie et l'urbanisme circulaire

À Kerovel, sur la carrière et de manière générale à l'échelle de la commune et du grand territoire, Grand-Champ conduit des **projets modernes et intégrés autour de la filière de construction et de emploi des matériaux**. Cette démarche doit être poursuivie, notamment dans le contexte actuel de forte demande.



Préserver le monde agricole

 Protéger les terres exploitées et utilisées par l'agriculture

 Protéger les sièges et les sites d'exploitation agricole

Préserver certaines activités particulières installées en dehors de la centralité

 Activités particulières isolées (hébergement, loisirs, ...)

Préserver les grands ensembles de la trame verte et bleue

 Ensemble à dominante boisée

 Réseau hydrographique principal

Concentrer le développement urbain sur le bourg

 Alimenter l'offre en logements abordables
Relocaliser les emplois près des actifs
Améliorer le quotidien des habitants en développant l'offre en commerces, services et équipements

Assurer les connexions de la commune au grand territoire

 Axe régional (Triskell)

 Axe départemental (primaire et secondaire)

 Projet de contournement du bourg

Préserver les activités de la carrière

 Développer un pôle d'économie circulaire autour de la filière du BTP

SCHEMA DE SYNTHESE DU PADD



Préserver le monde agricole

-  Protéger les terres exploitées et utilisées par l'agriculture
-  Protéger les sièges et les sites d'exploitation agricole

Préserver les grands ensembles de la trame verte et bleue

-  Ensemble à dominante boisée
-  Elements de nature en ville à préserver : espaces verts
-  Réseau hydrographique à préserver
-  zone naturelle à usage récréatif, «ceinture verte» du bourg

Concentrer le développement urbain sur le bourg

-  Centralité à conforter et à développer
-  Secteur à vocation principale d'habitat
-  Zones d'activités économiques existantes
-  Principaux équipements communaux

-  Secteur stratégique pour développer l'habitat
-  Secteur stratégique pour accueillir les équipements, commerces et services (prioritaire)
-  Secteur stratégique pour accueillir les équipements, les activités et le renouvellement urbain (en dehors du coeur de bourg)
-  Secteur stratégique pour accueillir les activités artisanales et industrielles
-  Secteur stratégique pour les équipements publics
-  Projet de Renouvellement urbain

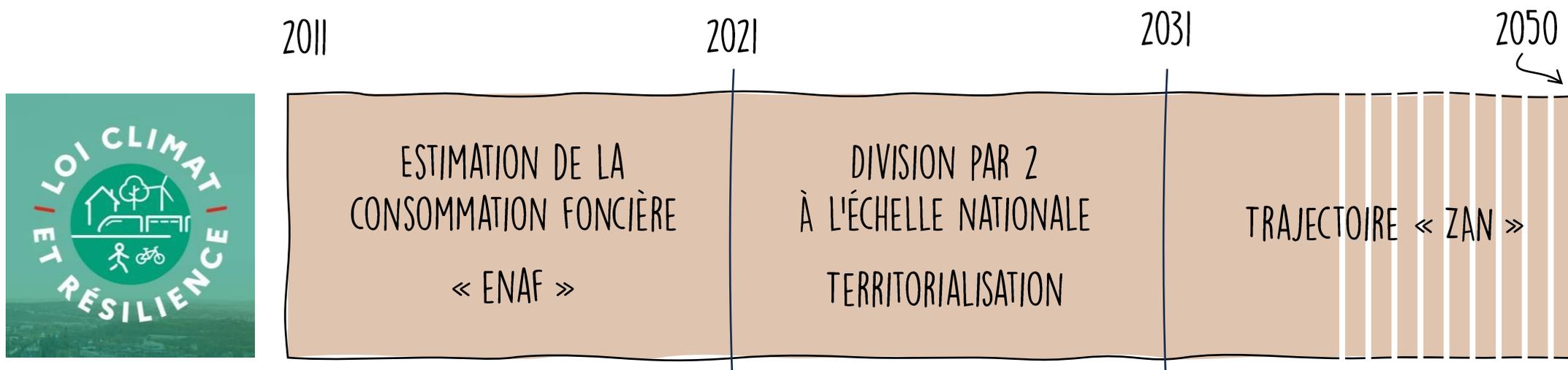
Assurer des connexions communes avec le grand territoire

-  Axes départementaux : le bourg en situation de carrefour
-  Projet de contournement Ouest du bourg

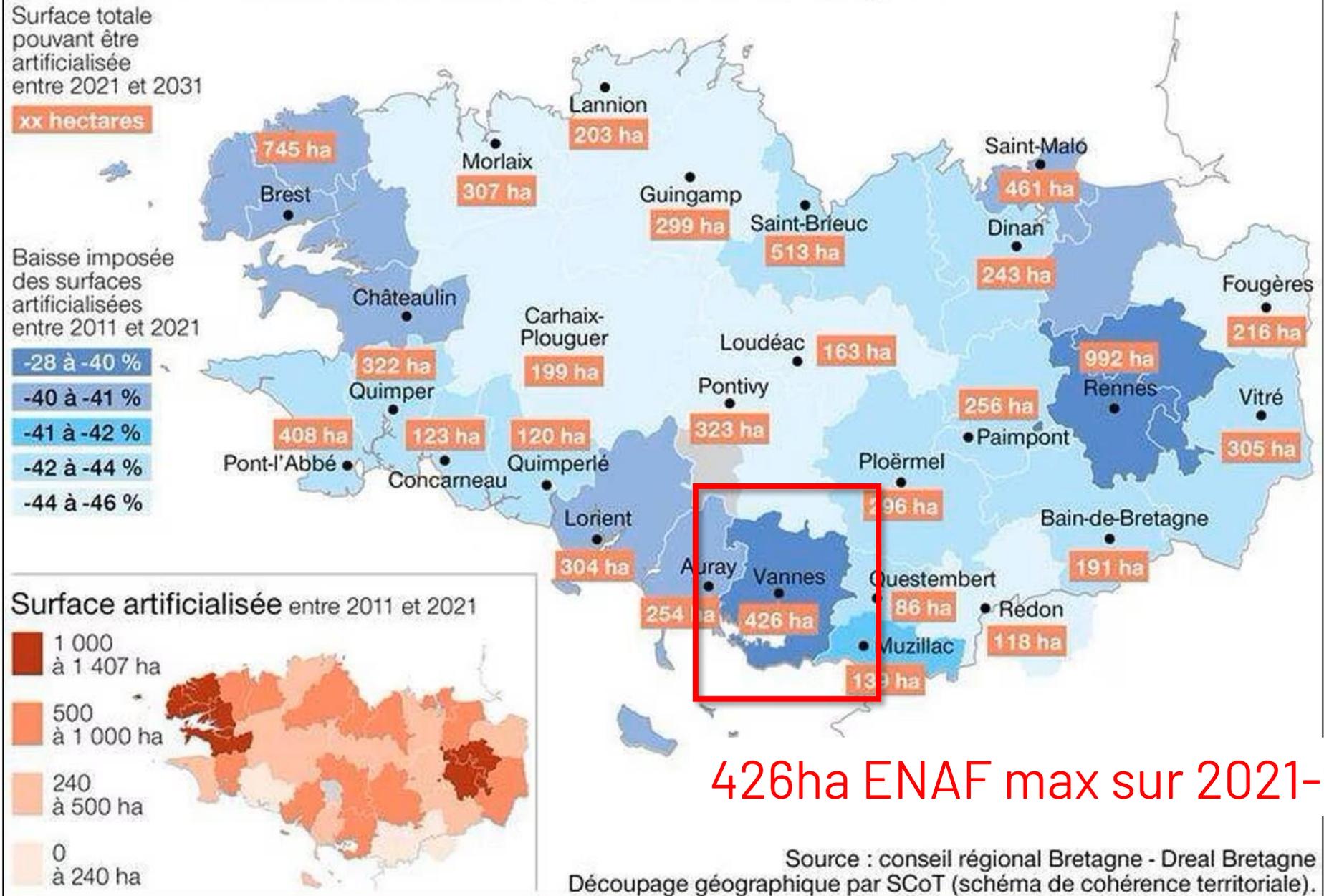
COORDINATION SC_oT / PLU

Le SCoT-AEC de GMVA : le document cadre

- ➔ Il fixe les orientations en matière d'aménagement à horizon 2040
- ➔ Il territorialise les objectifs de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers



Où pourra-t-on continuer à construire en Bretagne ?



Le SCoT-AEC de GMVA : le document cadre

**SCoT en révision : arrêt prévu
pour fin 2025**

Validation de la territorialisation : mai 2025



Consommation ENAF 2011-2021 à l'échelle communale :



48,08 ha

Surface consommée entre 2011 et 2021



5,5 %

Evolution de la surface urbanisée totale entre
2011 et 2021



-0,79 %

Evolution de la surface ENAF totale entre 2011
et 2021



RÉVISION DU SCOT

PRÉPARATION DE LA
TERRITORIALISATION

— JANVIER 2025 —

PREMIER SEMESTRE 2025

VALIDATION DE LA
TERRITORIALISATION

— MAI 2025 —

13 JANVIER 2025

30 JANVIER 2025

18 MARS 2025

22 AVRIL 2025

22 MAI 2025

RÉVISION DU PLU

PRÉSENTATION DU PADD
AU PUBLICDÉBAT DU PADD EN
CONSEIL MUNICIPAL

FINALISATION DU DOSSIER

PRÉSENTATION DU PLU
AU PUBLICPRÉSENTATION DU PLU
AUX PERSONNES
PUBLIQUES ASSOCIÉESARRÊT DU PLU EN
CONSEIL MUNICIPAL



Rappel du calendrier de la révision

ARRÊT DU PLU
22 MAI 2025

CONSULTATION DE
L'ADMINISTRATION

CONSULTATION DU PUBLIC

FINALISATION
DU DOSSIER

AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE
PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES
COMMISSIONS DÉPARTEMENTALES
— ÉTÉ 2025 —

ENQUÊTE PUBLIQUE
— RENTRÉE 2025 —

APPROBATION DU PLU
JANVIER 2026

Réunion publique le 22 avril 2025, 19h00 à l'Espace 2000

Permanences au public :

salle de réunion des Services techniques

Jeudi 24 avril 2025, de 16h00 à 20h00

Samedi 26 avril 2025, de 8h30 à 12h00

Registre d'observations est disponible à l'accueil de la mairie

Adresse mail dédiée : revision.plu@grandchamp.fr

LA CONCERTATION A LIEU JUSQUE FIN AVRIL

MERCI DE VOTRE ATTENTION