

GRAND CHAMP

Révision du Plan Local d'Urbanisme

Réunion publique

Présentation du projet de PLU

22 avril 2025



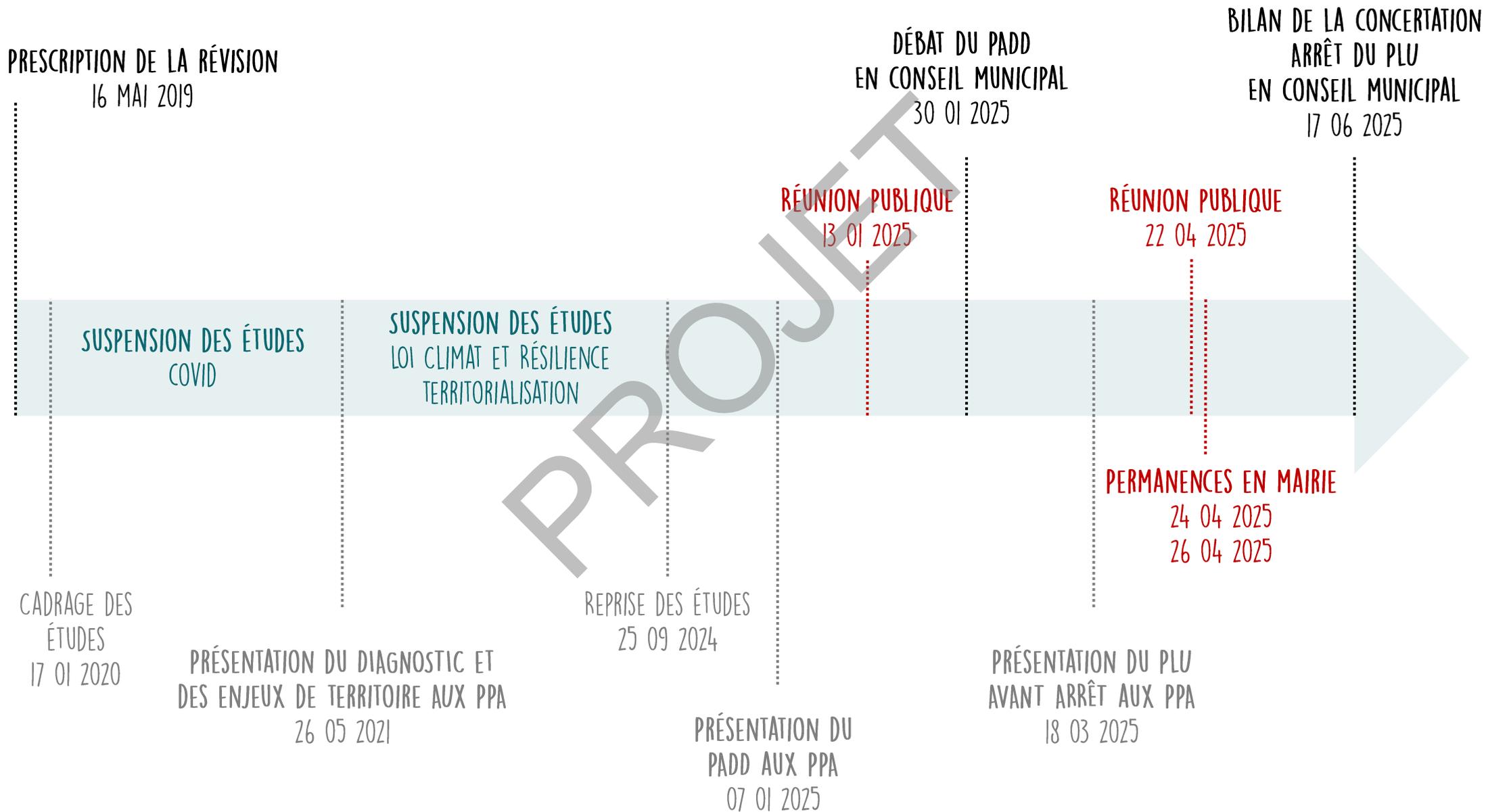
2 DÉROULÉ DE LA RÉUNION

1. Rappel du calendrier
2. Rappel des grandes orientations du PADD
3. Les principales évolutions par rapport au PLU en vigueur
4. Présentation des outils réglementaires
5. Suite de la procédure

RAPPEL DU CALENDRIER

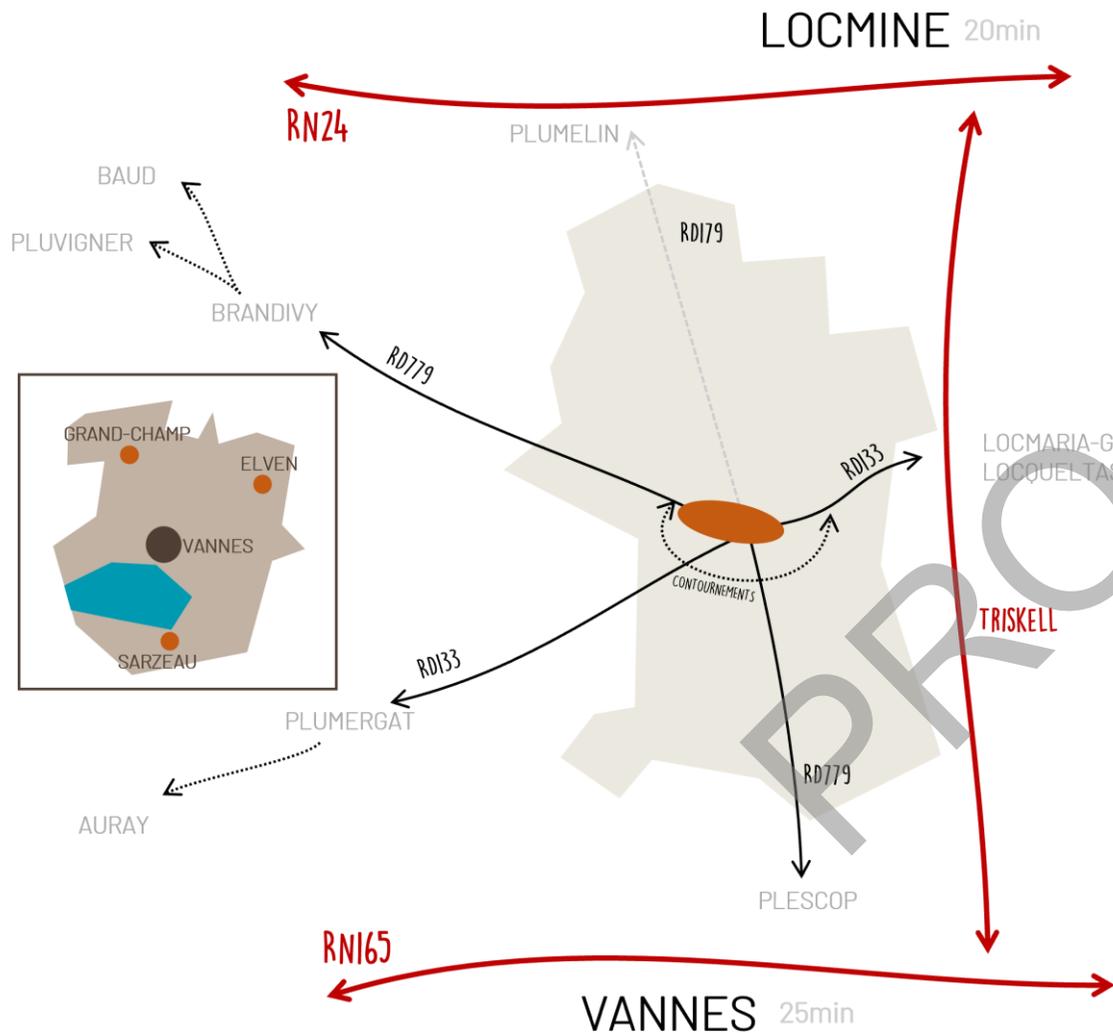
PROJET

RAPPEL DE LA PROCEDURE DE REVISION



LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE
DÉVELOPPEMENT DURABLES

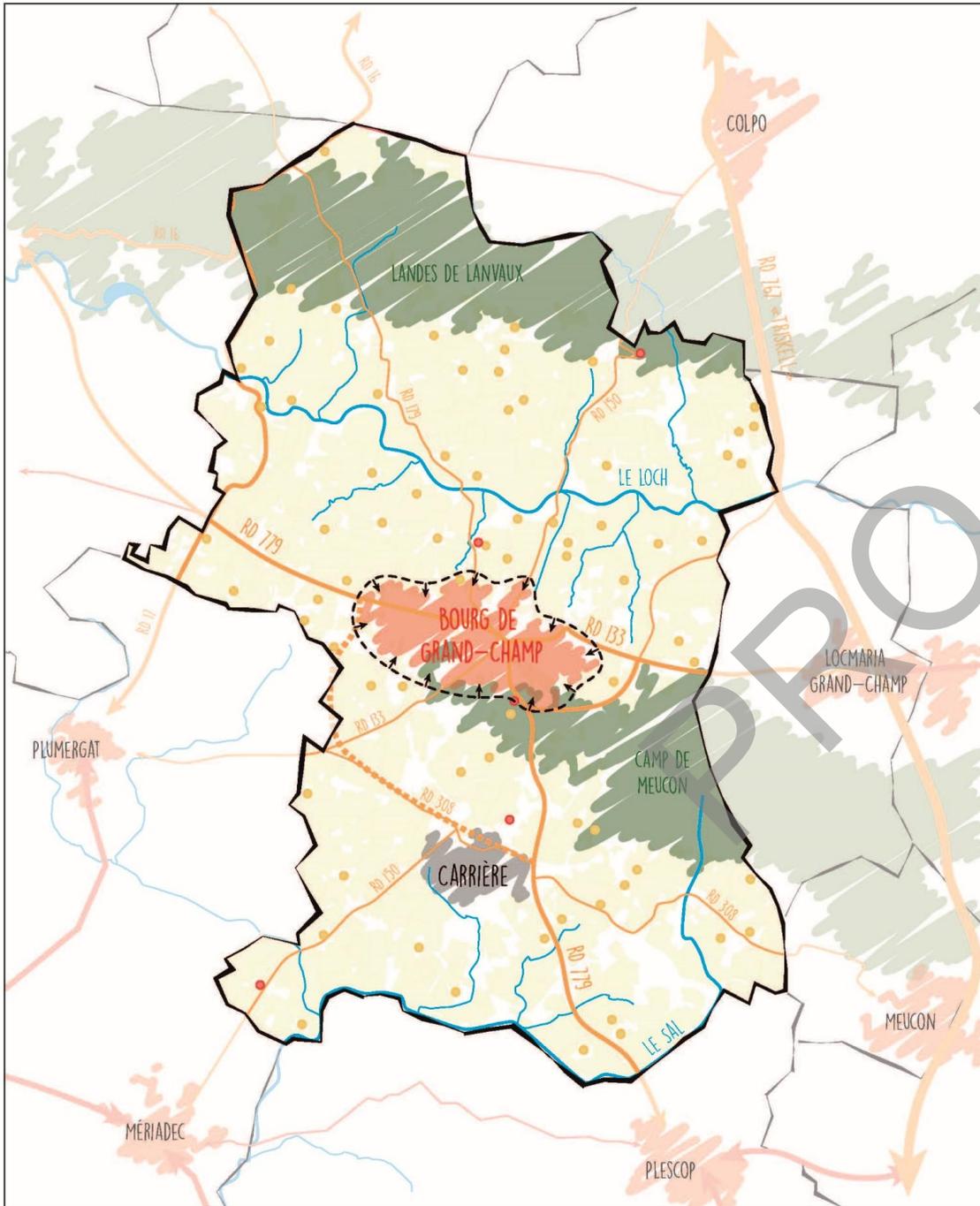
RAPPEL DES GRANDES ORIENTATIONS



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

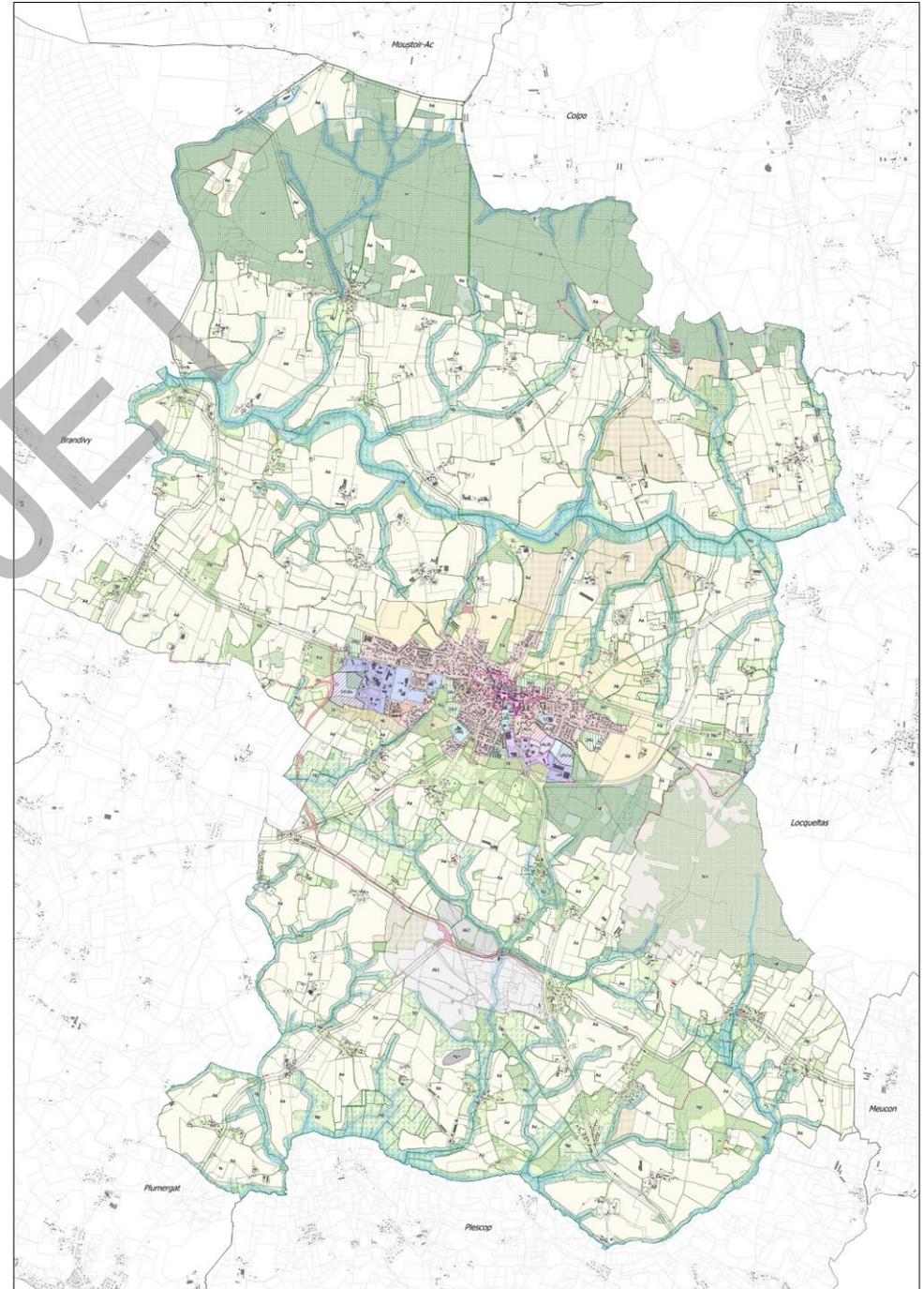
- Consolider un bassin de vie dynamique, pôle entre le littoral et l'arrière-pays morbihannais
- Défendre une ruralité moderne, caractéristique de Grand-Champ
- Valoriser un cadre de vie de qualité, pour les habitants et les visiteurs
- Favoriser un développement resserré autour du bourg, économe en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

LES PRINCIPALES EVOLUTIONS PAR RAPPORT AU PLU EN VIGUEUR

PROJET

Socle du PLU : 4 types de zones

- U : urbanisées
- AU : à urbaniser
- A : agricoles
- N : naturelles



Zonage du PLU

 1AUa	 Ab	 Nf	 Ueq
 1AUb	 Ae	 Nl	 Uia
 1AUeq	 Ai1	 Nm	 Uib
 1AUia	 Ai2	 Np	 UL
 1AUib	 Ak1	 Ua	 Unv
 2AU	 Ak2	 Ub	 Ur
 Aa	 Apv	 Uc	

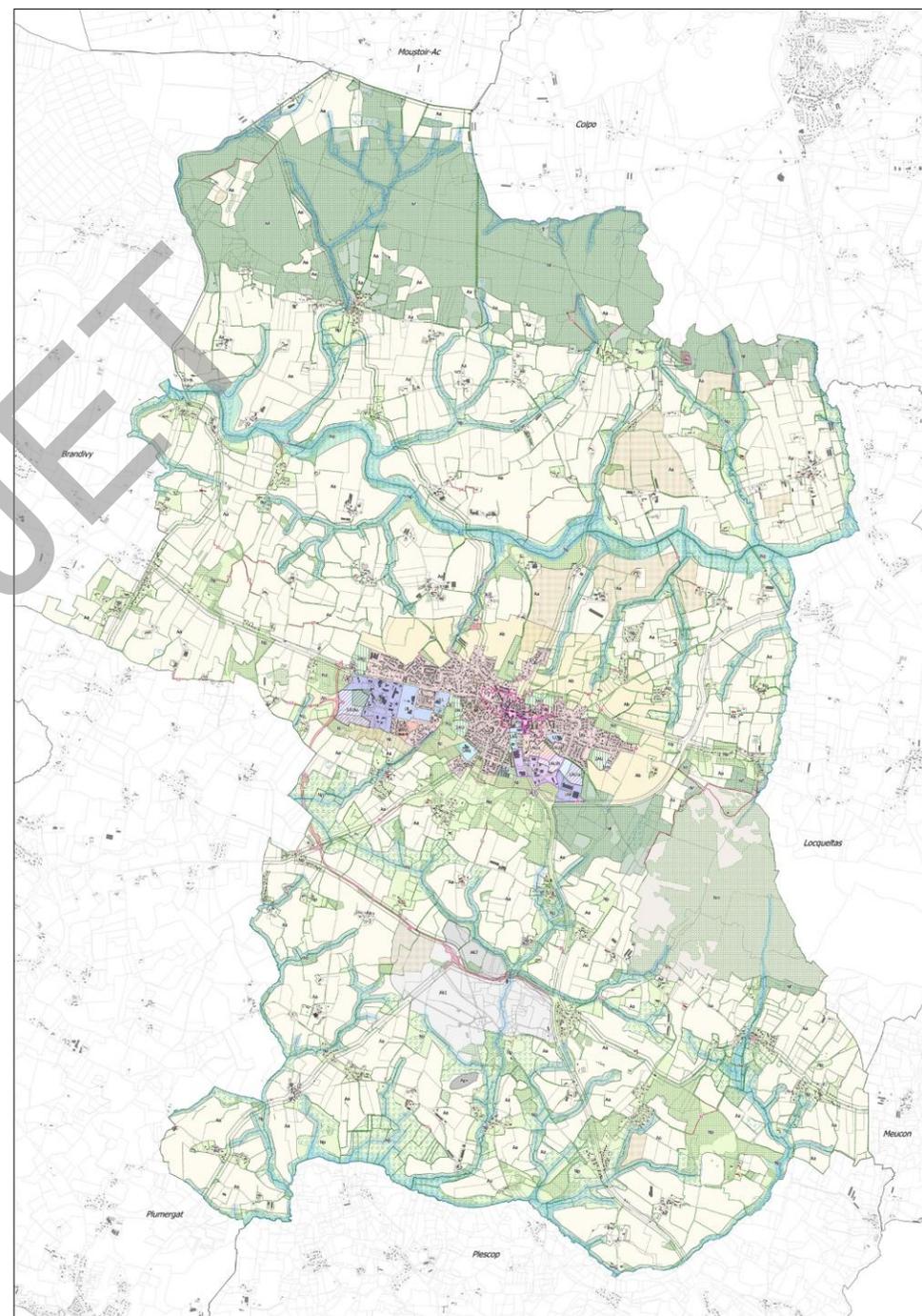
-  Emplacement réservé
-  Secteur soumis à OAP
-  Périmètre d'implantation commerciale périphérique
-  Périmètre de centralité commerciale
-  Linéaire commercial
-  Marge de recul des routes départementales

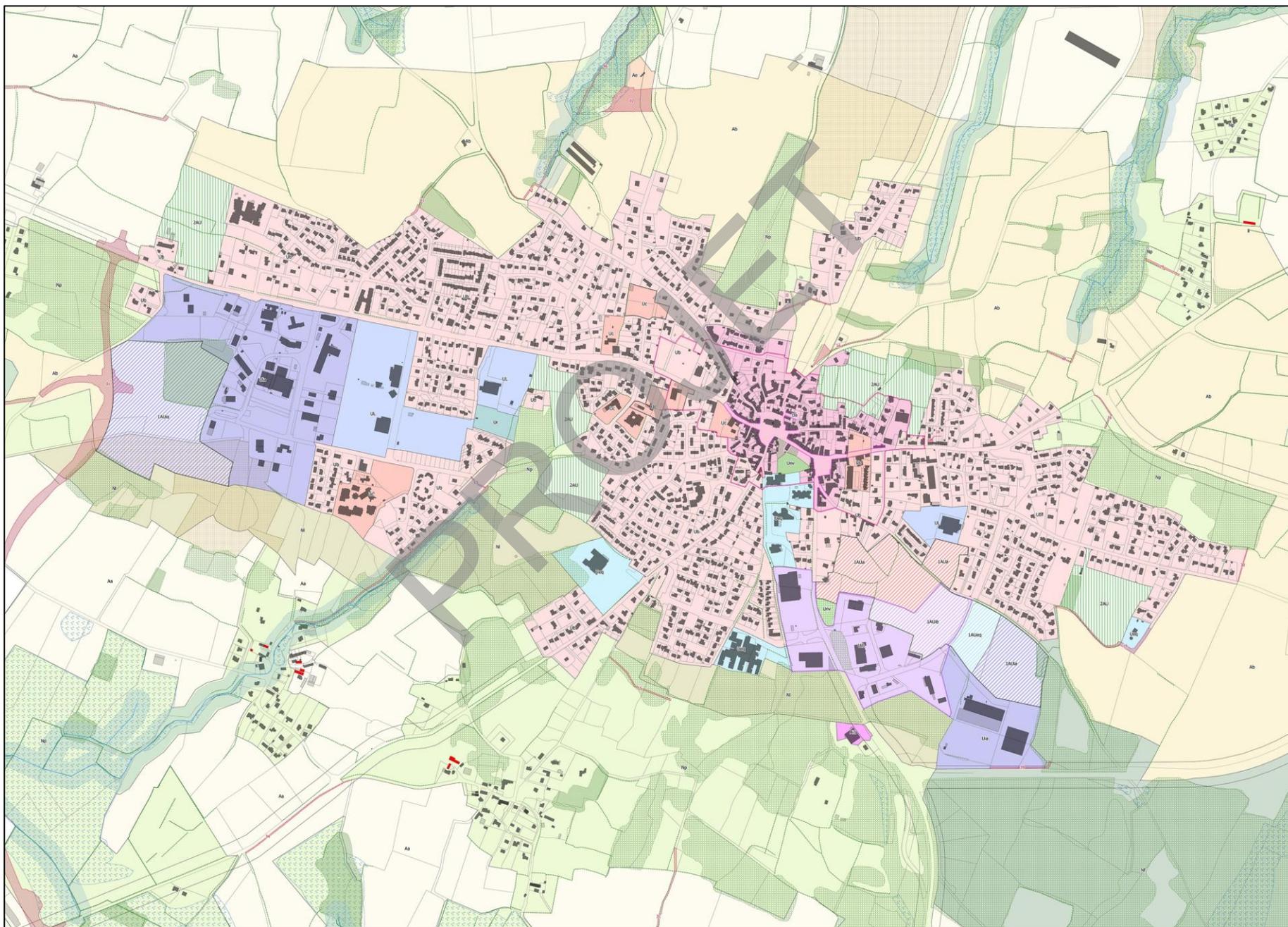
Eléments naturels à protéger, mettre en valeur ou requalifier

-  Arbre préservé au titre des Espaces Boisés Classés
-  Haies et alignements d'arbres préservés au titre des Espaces Boisés Classés
-  Haies et alignements d'arbres préservés au titre des éléments du paysage
-  Boisements et espaces verts préservés au titre des éléments du paysage
-  Boisements préservés au titre des Espaces Boisés Classés
-  Zone humide à préserver
-  Zones concernées par l'atlas des zones inondables
-  Marge de recul des cours d'eau
-  Cours d'eau à préserver

Eléments bâtis à protéger, mettre en valeur ou requalifier

-  Zone de présomption de prescriptions archéologiques
-  Bâtiment pouvant faire l'objet d'une demande de changement de destination
-  Élément de patrimoine à préserver





TYPE DE ZONE	ZONAGE	VOCATION PRINCIPALE	SURFACES
HABITAT	Ua	Habitat et activités compatibles	12,3ha
	Ub	Habitat et activités compatibles	136,7ha
	Uc	Habitat et activités compatibles	7,1ha
	Ur	Habitat réversible	0,8ha
	1AUa	Habitat et activités compatibles	5,3ha
	2AU	Habitat et équipements publics	13,9ha
ACTIVITES	Ui	Zones d'activités économiques	35,3ha
	1AUi	Activités économiques	16,6ha
	Ak1/Ak2	Activités extractives et industrielles	148,6ha
	Ai	Activités économiques et de loisirs	1,8ha
EQUIPEMENT	Ueq	Equipements publics	7,4ha
	UL	Activités sportives et de loisirs	11,9ha
	1AUeq	Equipements publics	1,5ha
	Ae	Equipements publics	1,2ha
	Apv	Production d'énergie	3,1ha
	2AU	Equipements publics	2,3ha
AGRICULTURE	Aa/Ab	Agriculture	3568,9ha
PATRIMOINE NATUREL	Np	Préservation des milieux naturels	1580,1ha
	Nf	Préservation des milieux naturels	855,7ha
	NL	Pratiques douces dans les espaces naturels	34,1ha
	Unv	Préservation de la nature en ville	0,6ha
Défense	Nm	Activités militaires	279,1ha

ZONES		PLU EN VIGUEUR	PLU FUTUR	EVOLUTION
U	Urbanisées	205,4 ha	212,1 ha	+6,6 ha
AU	À urbaniser	98,1 ha	39,5 ha	-58,5 ha
A	Agricoles	3881,3 ha	3723,7 ha	-157,7 ha
N	Naturelles	2547,9 ha	2749 ha	+201,1 ha

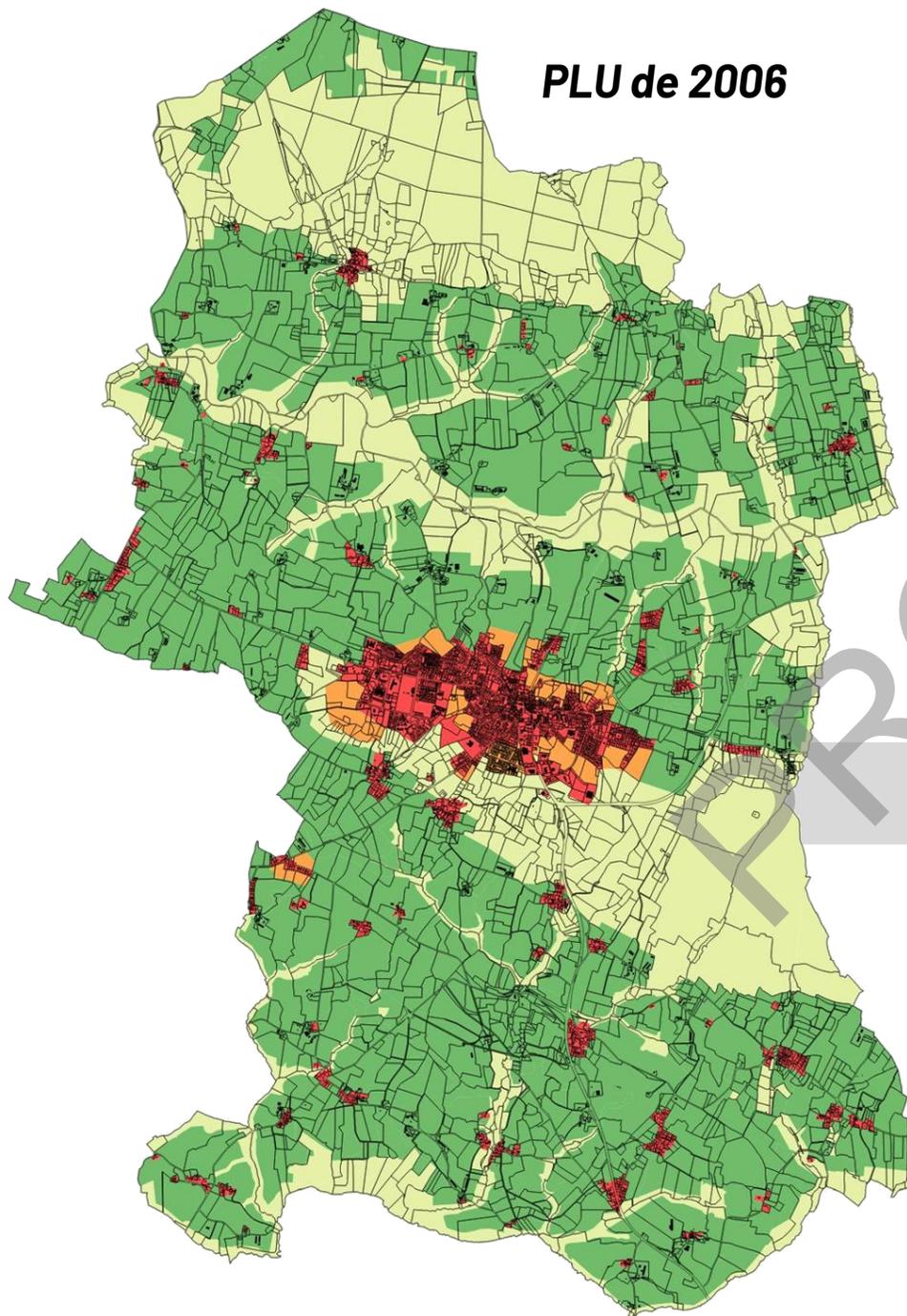
Principales évolutions :

- Suppression des zones Nzh/Azh
- Suppression des zones Nh/Nr
- Diminution des zones à urbaniser

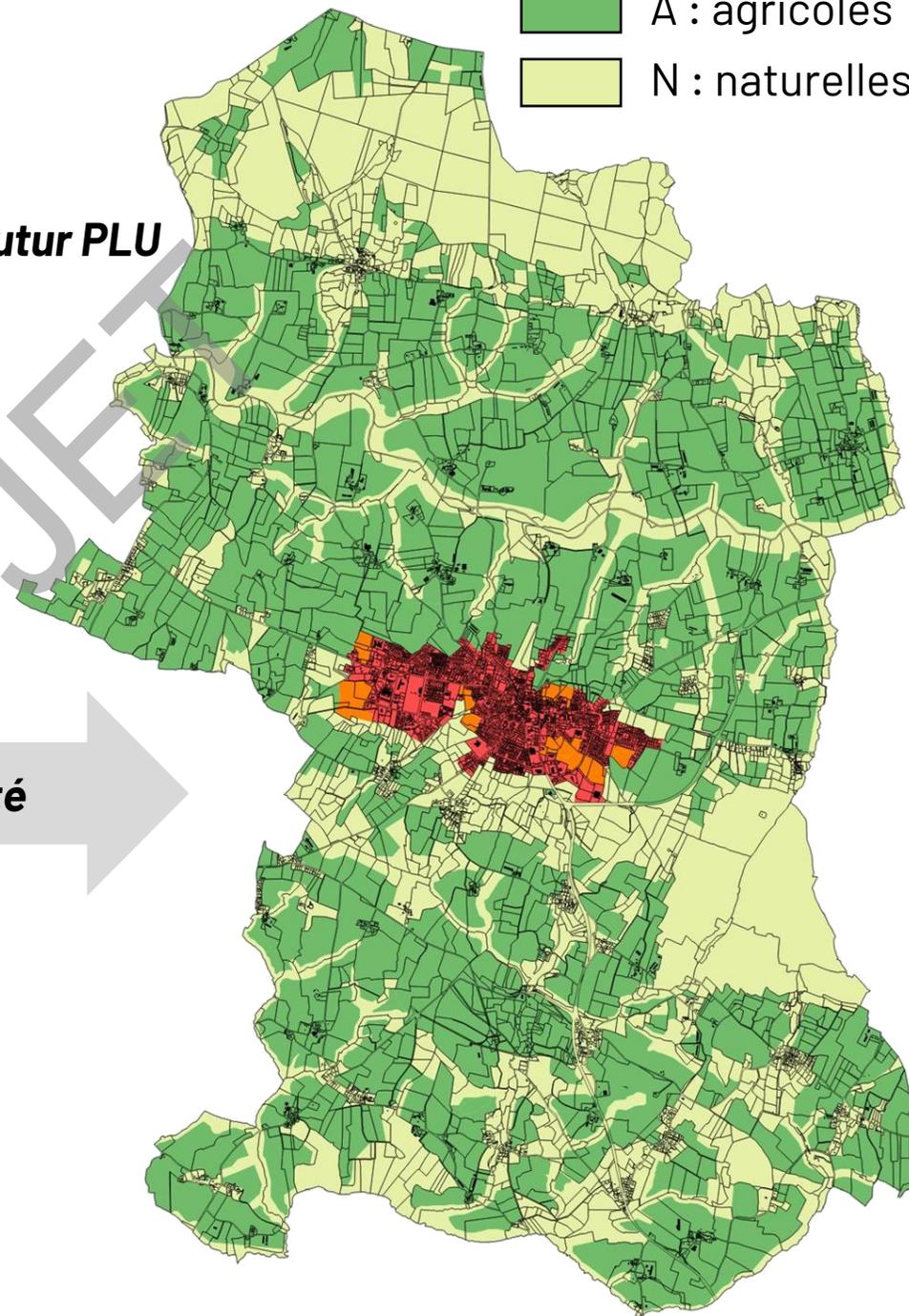
DES EVOLUTIONS SIGNIFICATIVES

- U : urbanisées
- AU : à urbaniser
- A : agricoles
- N : naturelles

PLU de 2006



Futur PLU



Sobriété

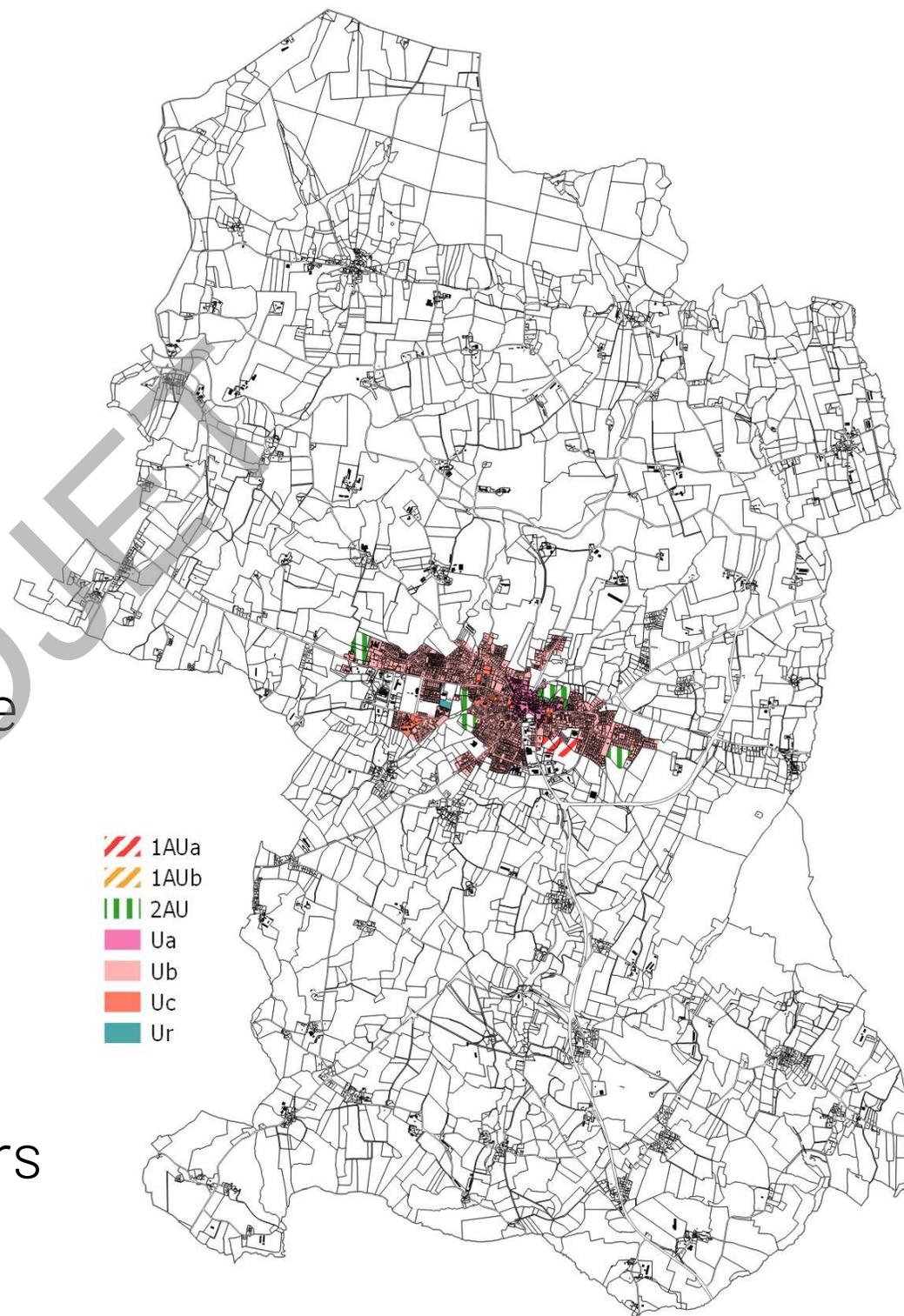
PRESENTATION DES OUTILS
REGLEMENTAIRES

LES ZONAGES, LES REGLES, LES OAP

ZONAGE	VOCATION PRINCIPALE	SURFACES
Ua	Centre ancien du bourg	12ha
Ub	Tissus pavillonnaires du bourg	136,7ha
Uc	Secteurs stratégiques du bourg	7,1ha
Ur	Village de tiny houses - Habitat réversible -	0,8ha
1AUa	Extensions de l'urbanisation du bourg	5,3ha
2AU	Urbanisation à long terme	13,9ha

⇒ Seul le bourg peut recevoir de nouvelles constructions à vocation d'habitat

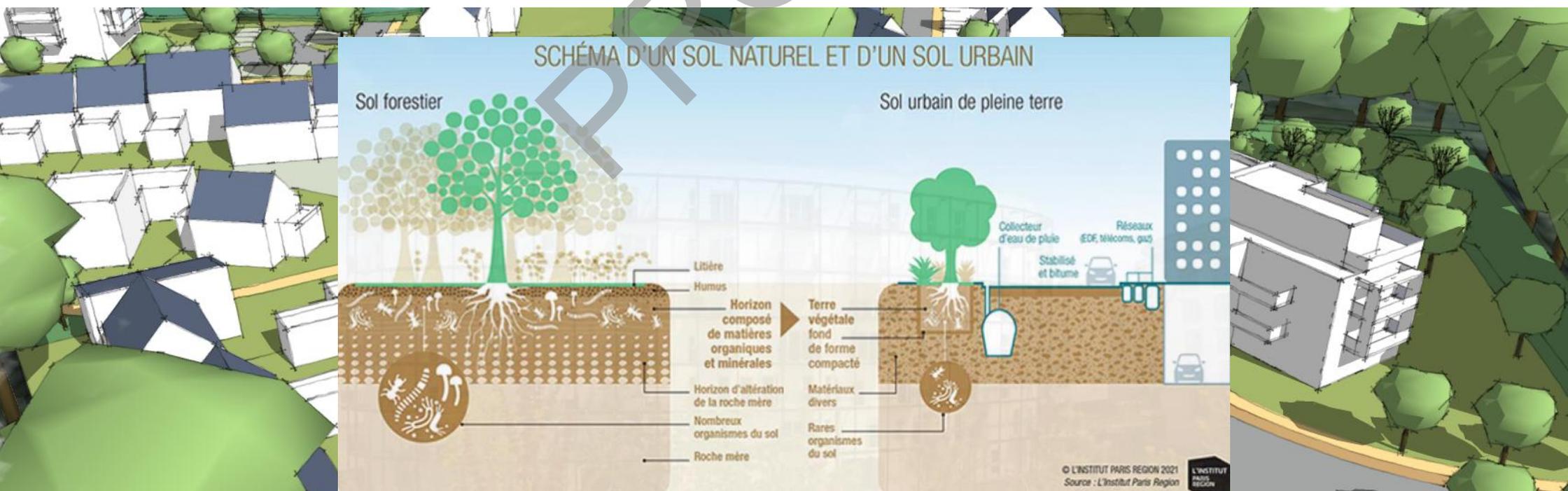
⇒ Le phasage des ouvertures à l'urbanisation permet d'absorber les projets en cours et de s'adapter aux besoins





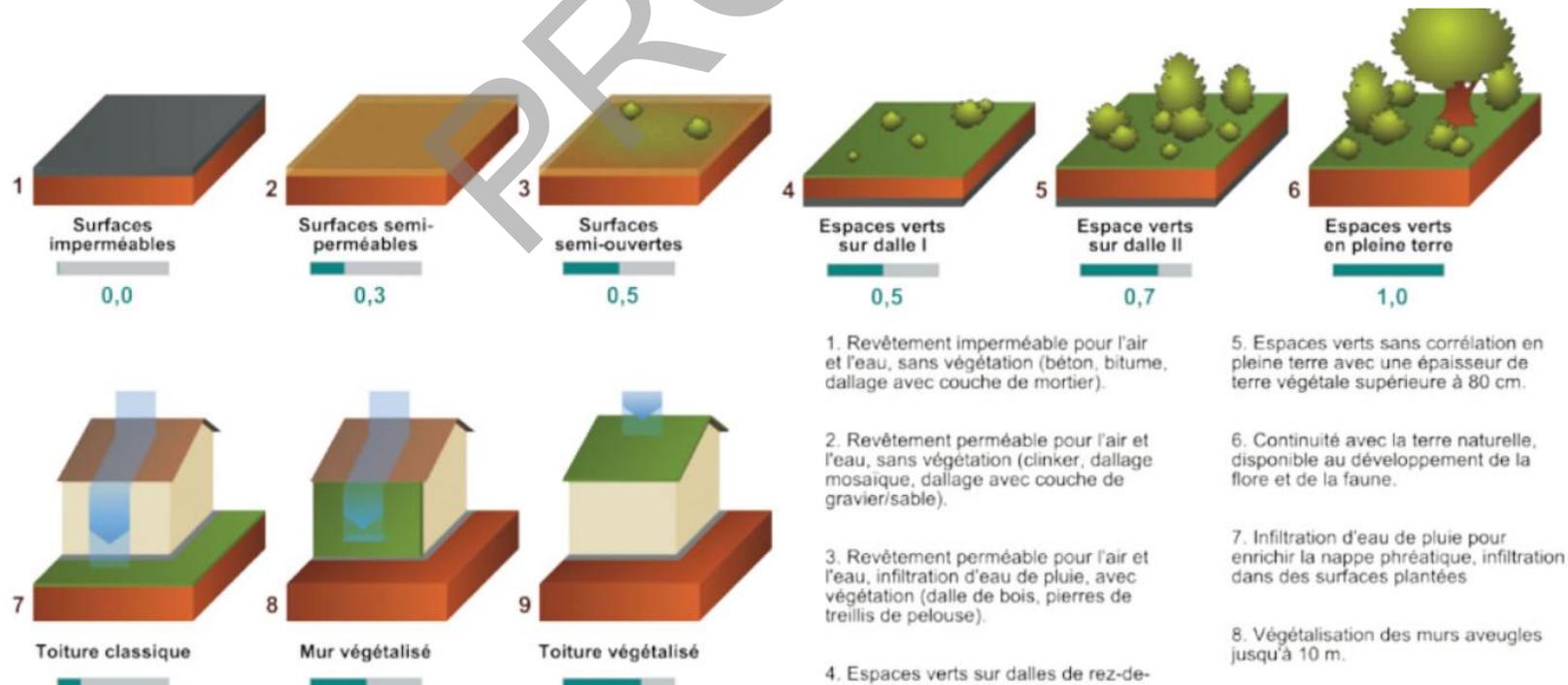
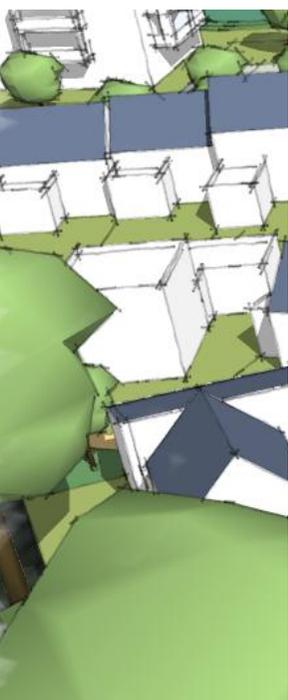
Selon les secteurs, le PLU définit des règles d'implantation et de volumétrie à respecter :

- Implantations par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives
- Hauteurs maximum autorisées
- Coefficient de pleine terre et coefficient de biotope par surface



Selon les secteurs, le PLU définit des règles d'implantation et de volumétrie à respecter :

- Implantations par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives
- Hauteurs maximum autorisées
- Coefficient de pleine terre et coefficient de biotope par surface





Dispositions en faveur de la mixité sociale :

Toute opération de 10 logements et plus doit comporter 30% de logements aidés, dont 20% de logements locatifs sociaux

Dispositions en faveur de la densification :

Hors OAP sectorielles, tout projet d'aménagement et de construction à vocation d'habitat doit respecter les objectifs de densité ci-dessous :

- Terrain d'assiette du projet compris entre 1000m² et 3000m² : 20 lgt/ha mini
- Terrain d'assiette du projet > 3000m² : 25 lgt/ha mini

Les OAP sectorielles prévoient un objectif de densité de 30 lgt/ha minimum

- + Principes d'implantation des constructions permettant des découpages ultérieurs
- + Principes d'aménagement en faveur de la qualité urbaine



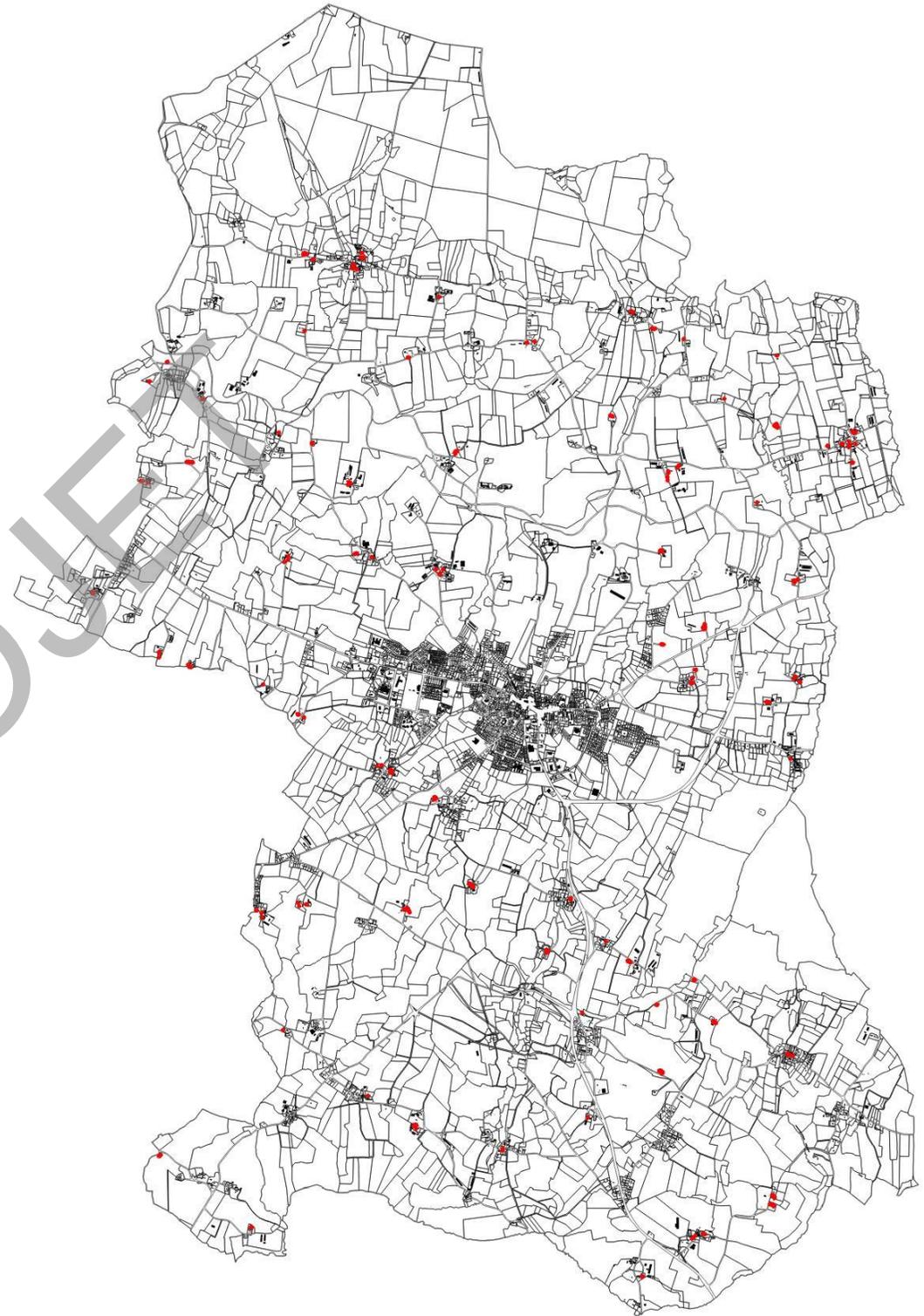
Habiter dans les zones agricoles et naturelles

Droits à construire pour les habitations existantes :

- Sans changement de destination : la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans
- L'extension des habitations existantes, dans la limite de 50% de l'emprise au sol du bâtiment étendu et 50m² max
- La réalisation d'une annexe, dans la limite de 40m² d'emprise au sol

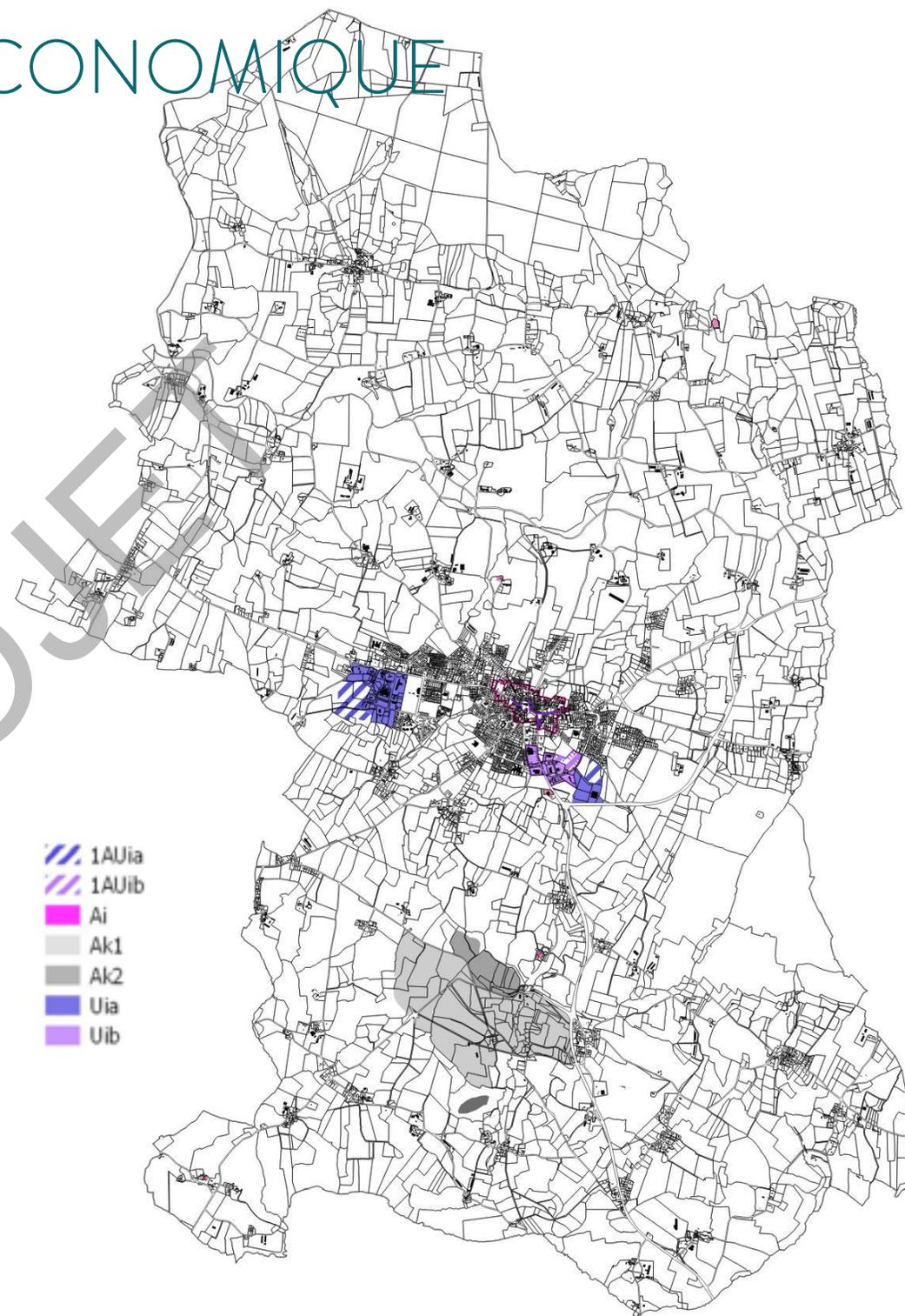
Changements de destination :

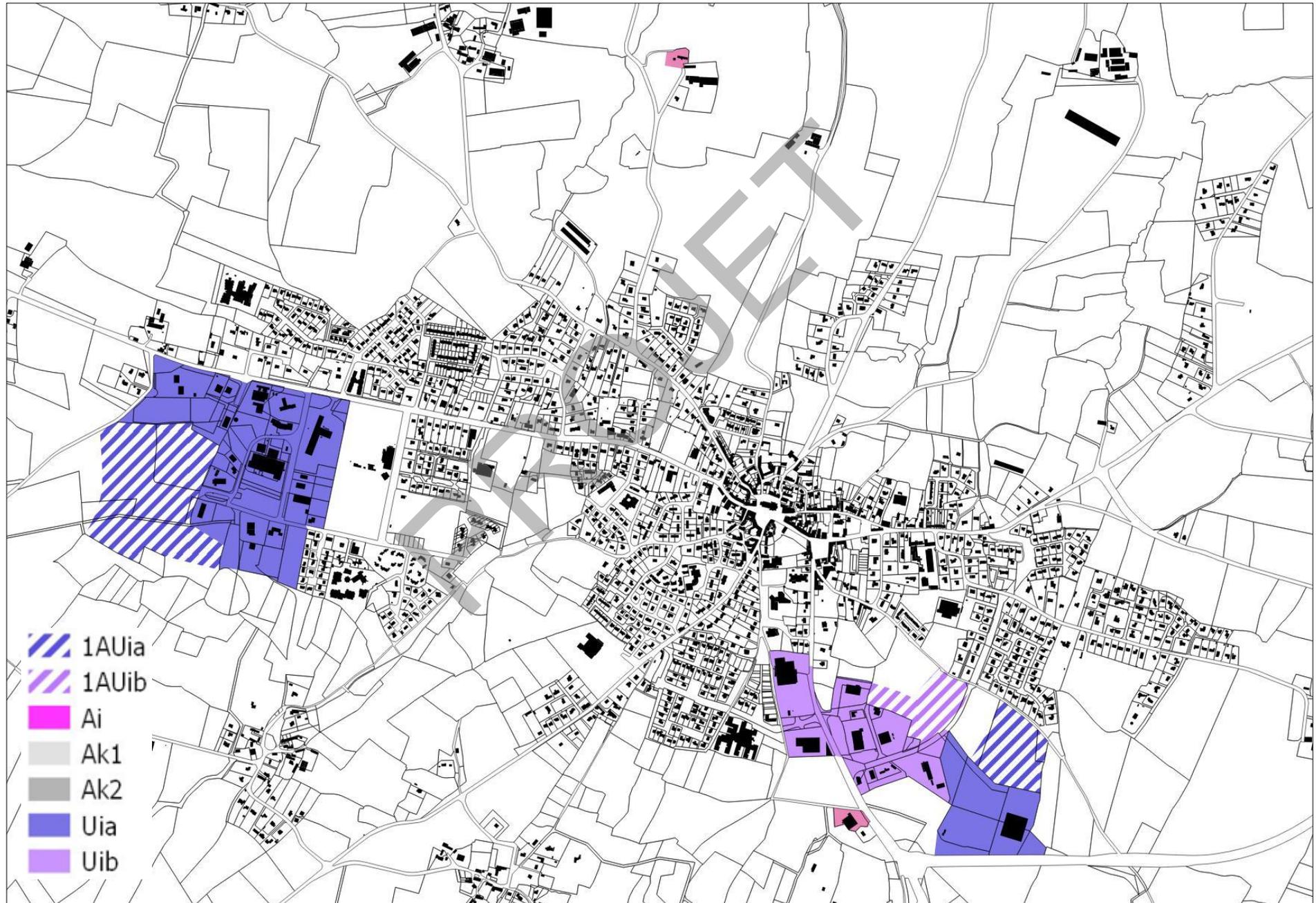
+/- 140 bâtiments susceptibles de changer de destination sur la commune

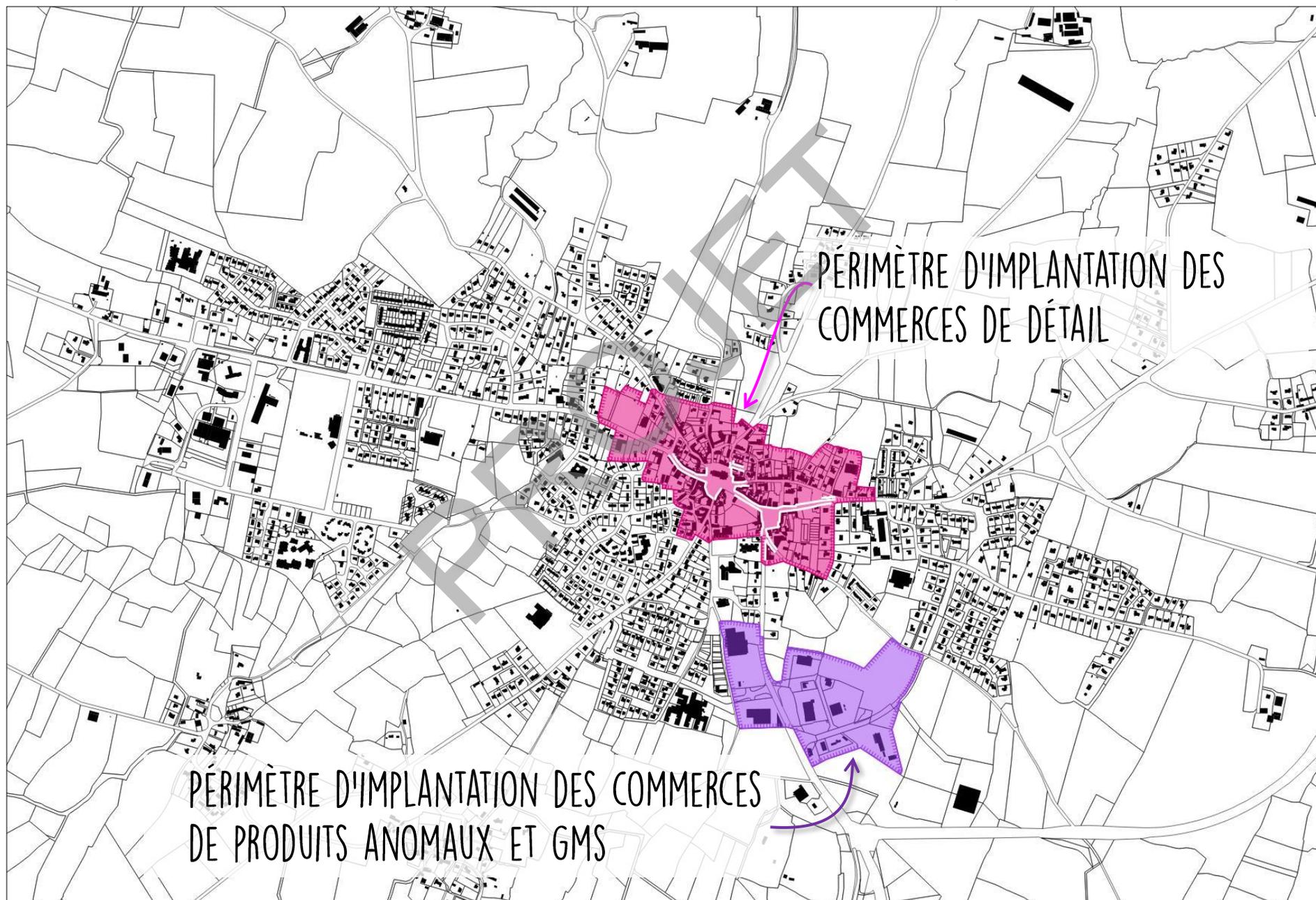


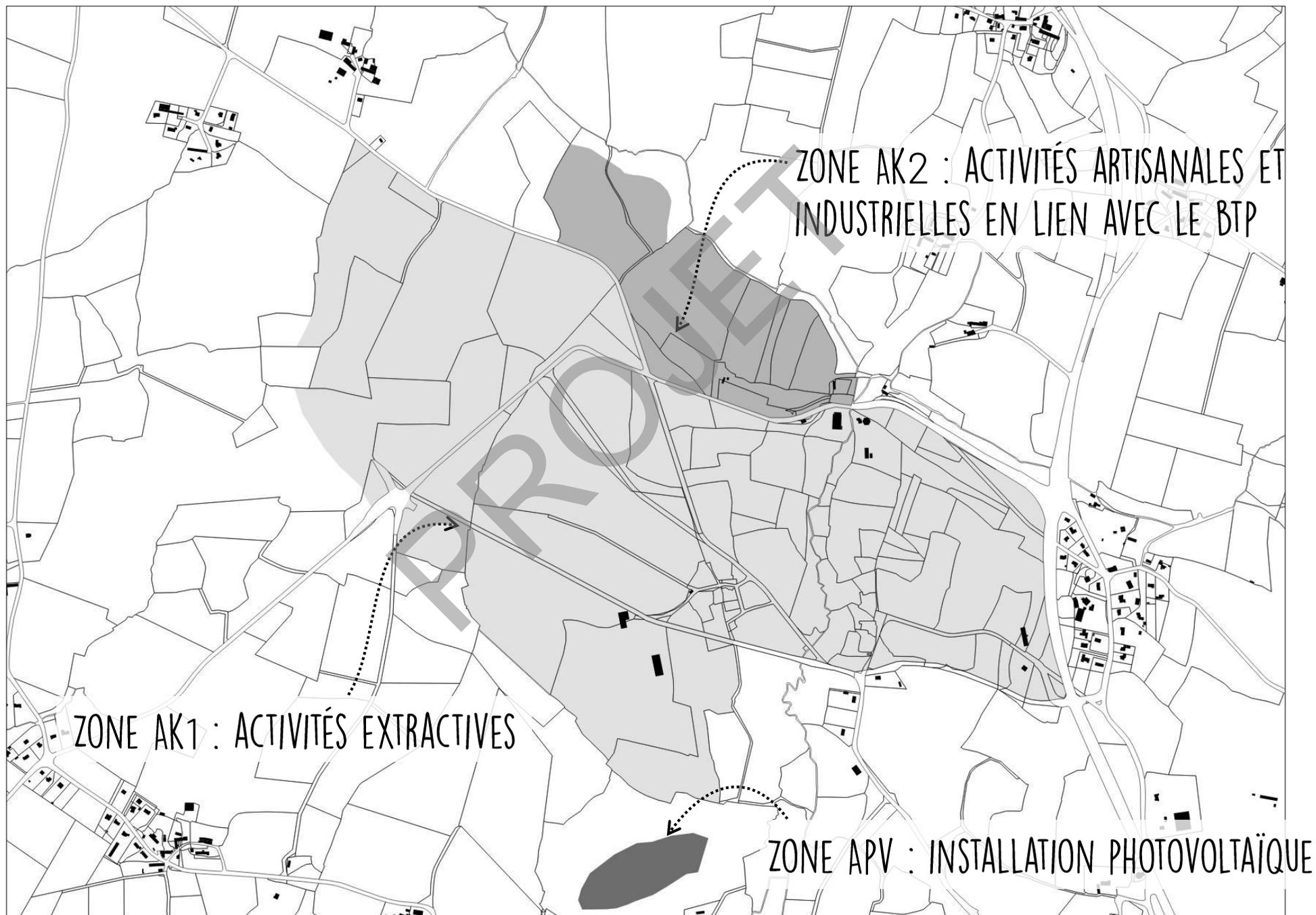
ZONAGE	VOCATION PRINCIPALE	SURFACES
Uia	Activités artisanales et industrielles Kerovel + Lann Guinet	25,9ha
Uib	Activités commerciales - Lann Guinet -	9,4ha
1AUia	Extensions d'urbanisation Activités artisanales et industrielles Kerovel + Lann-Guinet	13,8ha
1AUib	Extensions d'urbanisation Activités commerciales - Lann Guinet -	2,8ha
Ak1	Activités extractives	128,8ha
Ak2	Activités industrielles et artisanales liées aux activités extractives	19,8ha
Ai	STECAL éco, loisirs et hébergement touristique	1,8ha

⇒ Le bourg, la carrière,
quelques STECAL

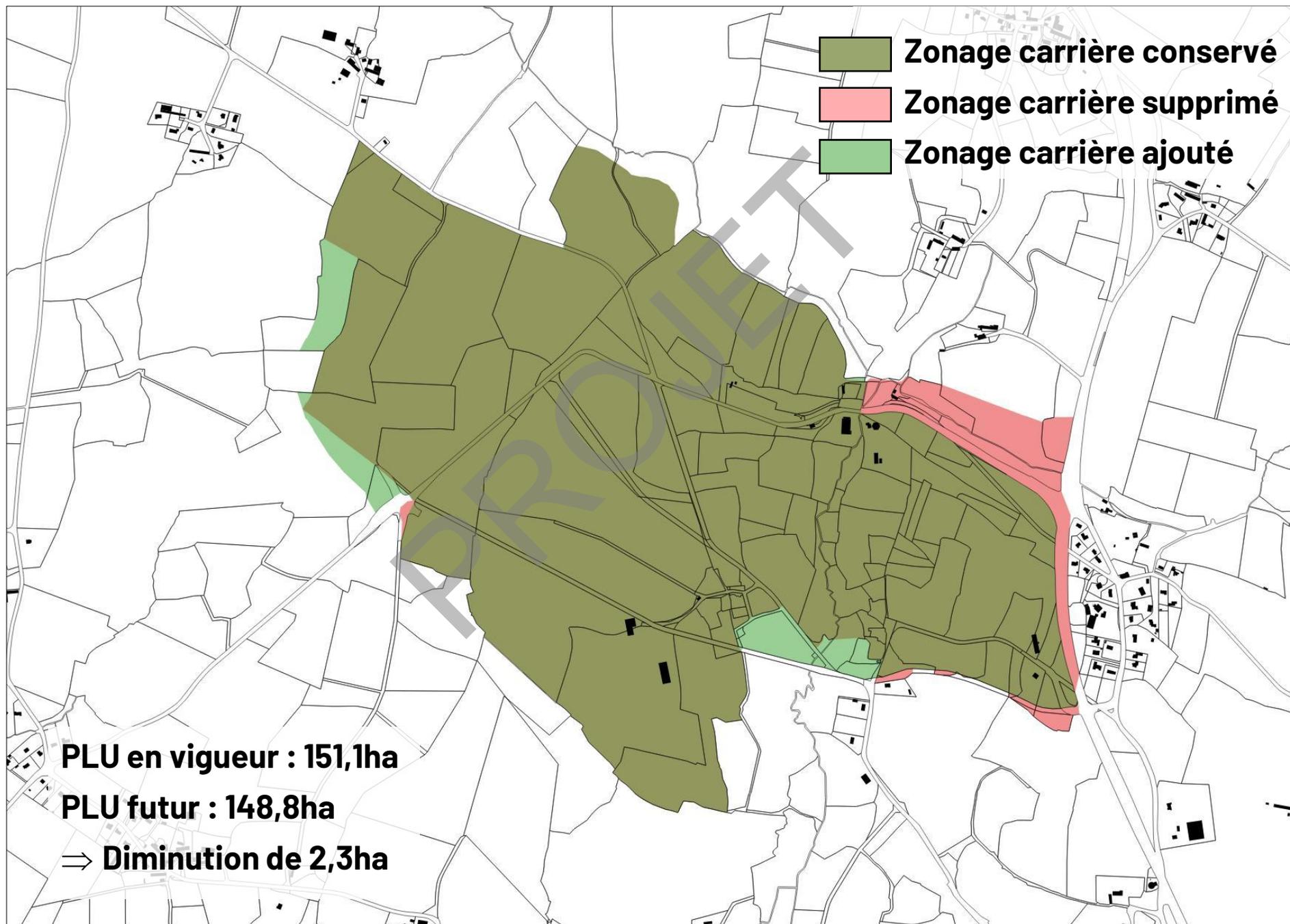


Zones à vocation principale d'activités économiques

Gestion des implantations commerciales







Les activités de la carrière font l'objet d'un suivi régulier par la DREAL et l'inspection du travail

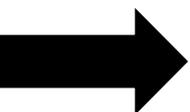
- ⇒ Aucun enjeu majeur identifié, aucune mise en demeure formulée par l'administration
- ⇒ Tous les documents sont en ligne sur le site de la préfecture du Morbihan

L'extension du périmètre à l'Ouest correspond à la localisation d'un gisement potentiellement exploitable

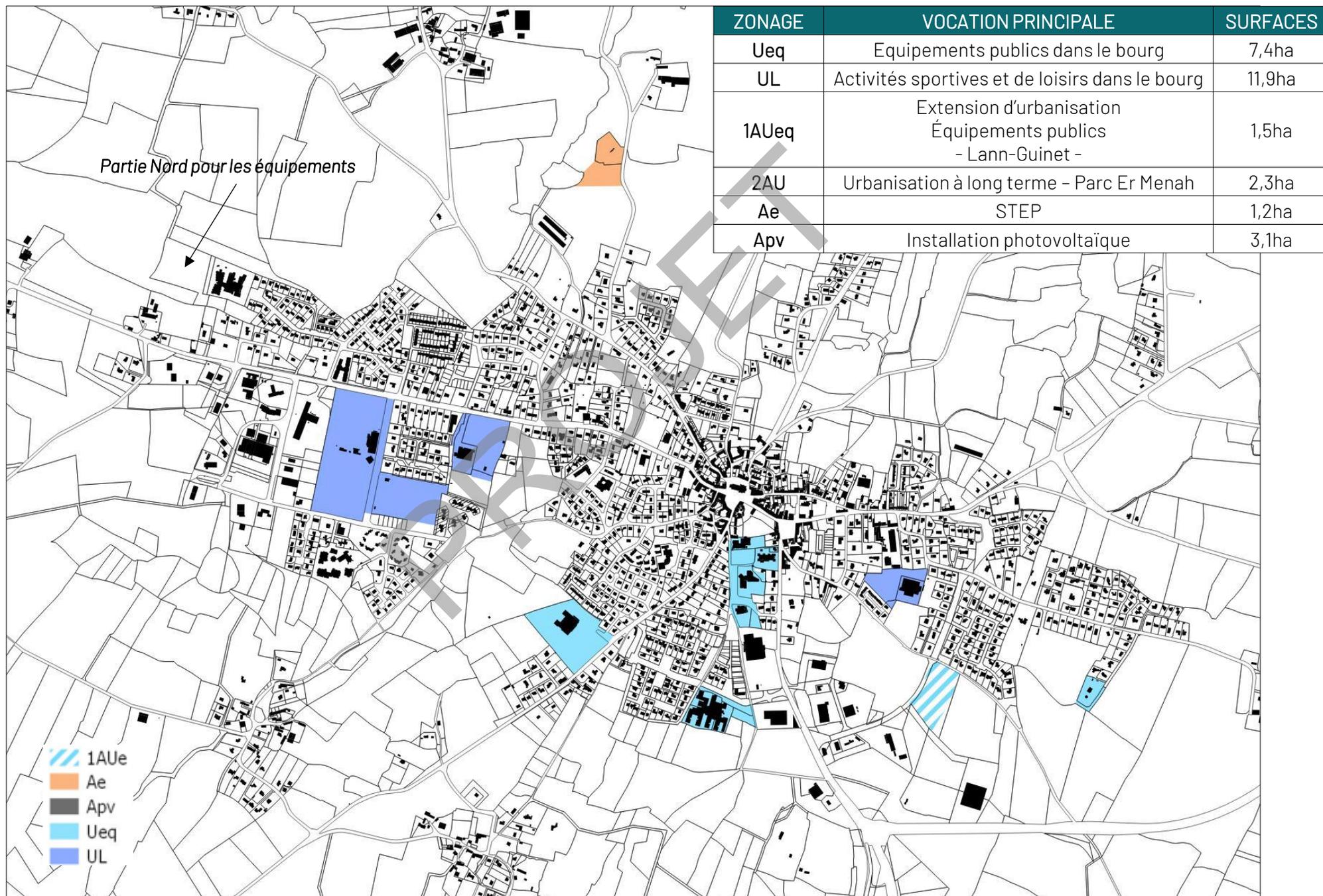
- ⇒ Fera l'objet d'une demande de renouvellement de l'autorisation d'exploiter
- ⇒ Permettrait de répondre aux besoins de construction de la commune et de GMVA

La zone Ak2 permet d'installer des activités en lien avec la construction/TP

- ⇒ Il n'y a pas d'autre projet connu à ce stade que celui de l'entreprise « Chausson »
- ⇒ La centrale à béton « Lafarge » a été démantelée et ne sera pas remplacée
- ⇒ Il n'y a pas d'autre projet connu de centrale béton ou enrobé
- ⇒ Un zonage qui permet de répondre aux enjeux de demain



Le PLU est un outil de planification au service du territoire : il ne constitue pas une autorisation d'exploitation/de construire



Autres dispositions en faveur des équipements publics :

Ils sont autorisés dans toutes les zones du PLU

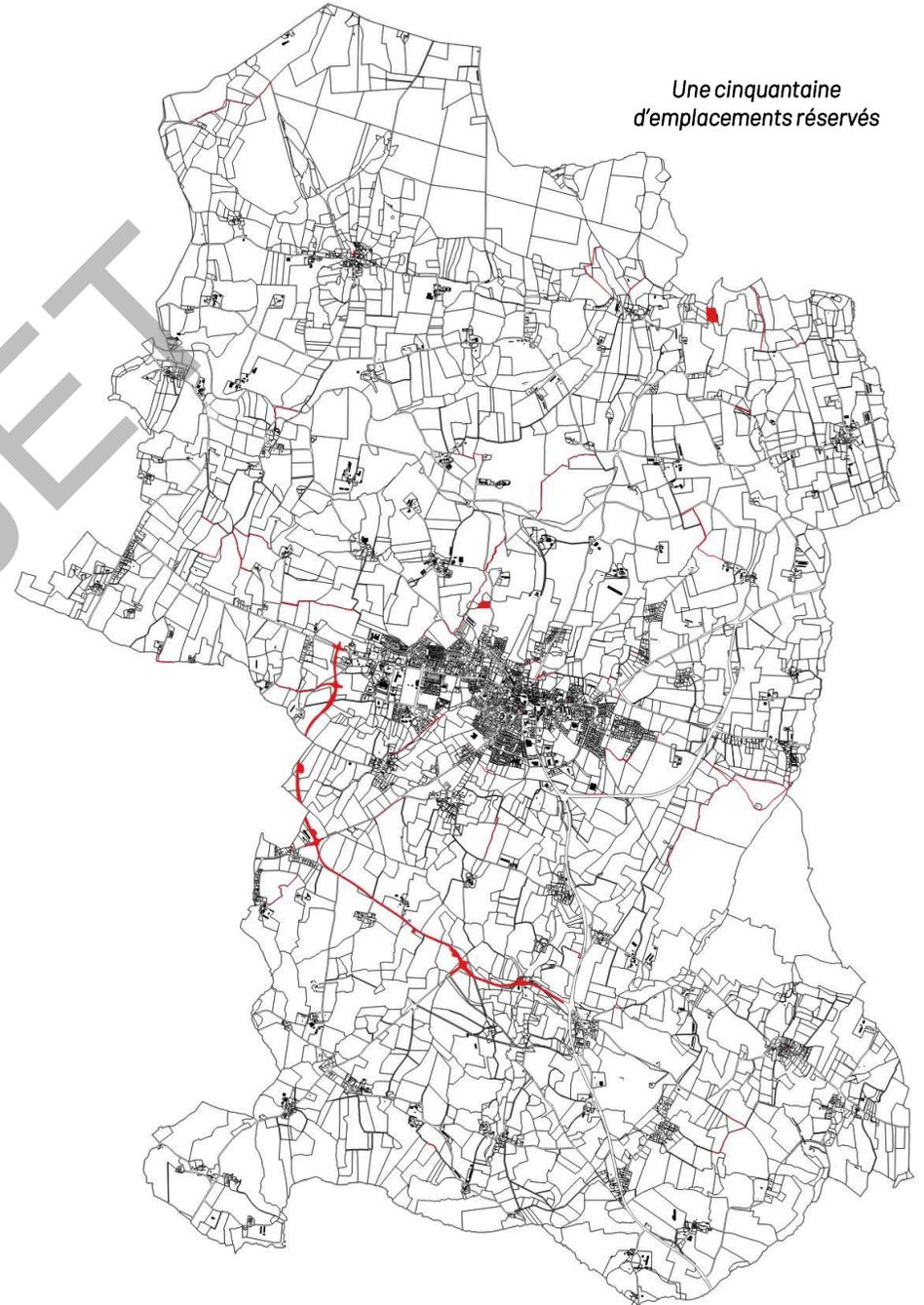
Sauf dispositions spécifiques : emprise au sol non limitée (sauf coefficient de pleine terre)

Nombreux emplacements réservés, notamment pour liaisons douces

Autres dispositions du PLU en faveur du développement des énergies renouvelables :

- Installation de panneaux solaires en toiture autorisées dans toutes les zones (sous réserve avis ABF)
- OAP sectorielles dédiées à la thématique : bioclimatisme, isolation thermique des bâtiments, recours à des matériaux locaux et adaptés, utilisation des énergies renouvelables

Une cinquantaine
d'emplacements réservés

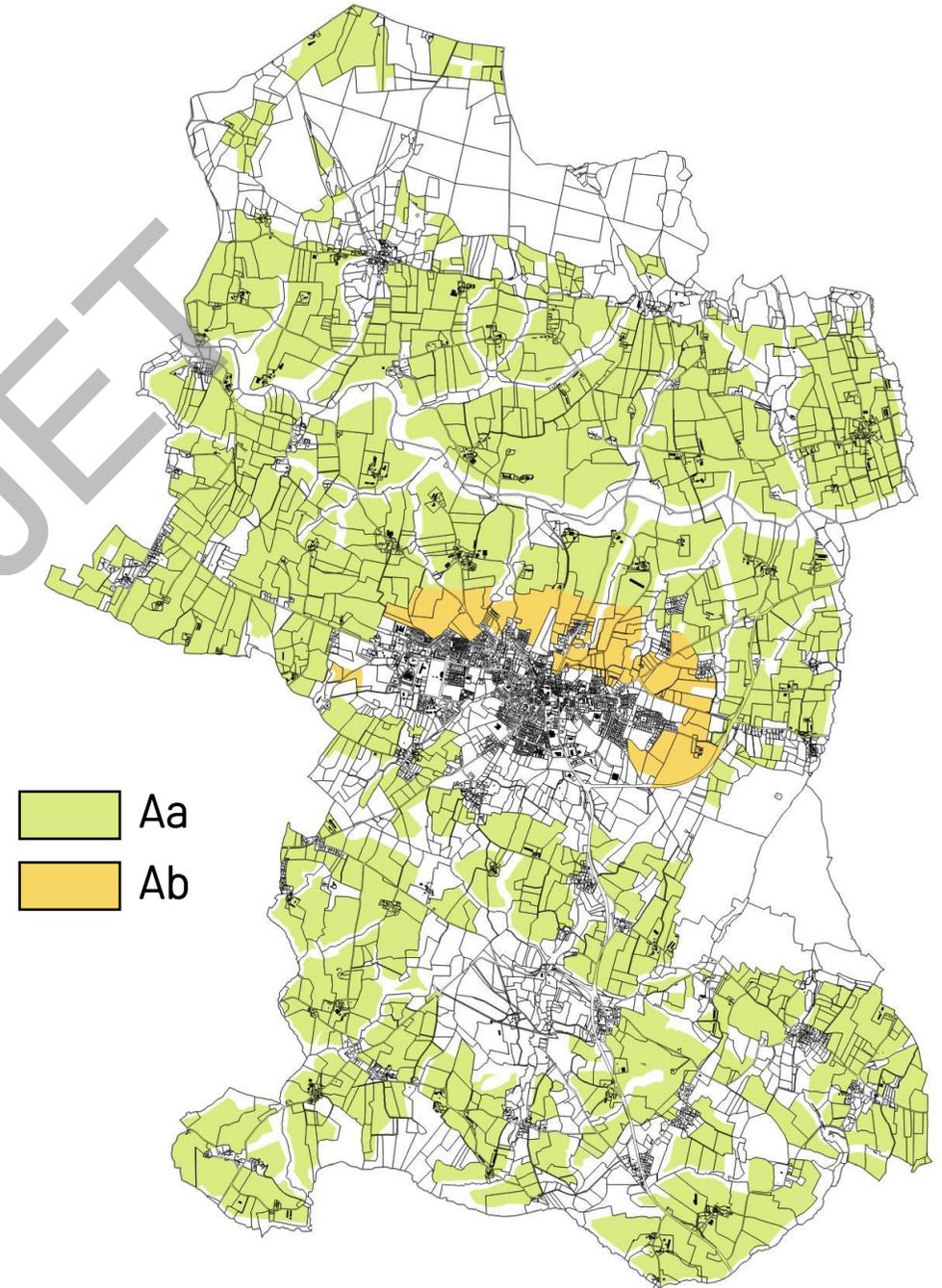


ZONAGE	VOCATION PRINCIPALE	SURFACES
Aa	Zones agricoles dans lesquelles les constructions agricoles sont autorisées	3380,3ha
Ab	Zones agricoles situées près du bourg, dans lesquelles seules les extensions de bâtiments agricoles sont autorisées	188,6ha

⇒ Les zones sont calées sur le foncier exploité (base diagnostic agricole 2020).

⇒ Les zones naturelles restent exploitables

⇒ 53% du territoire sont dédiés à l'agriculture

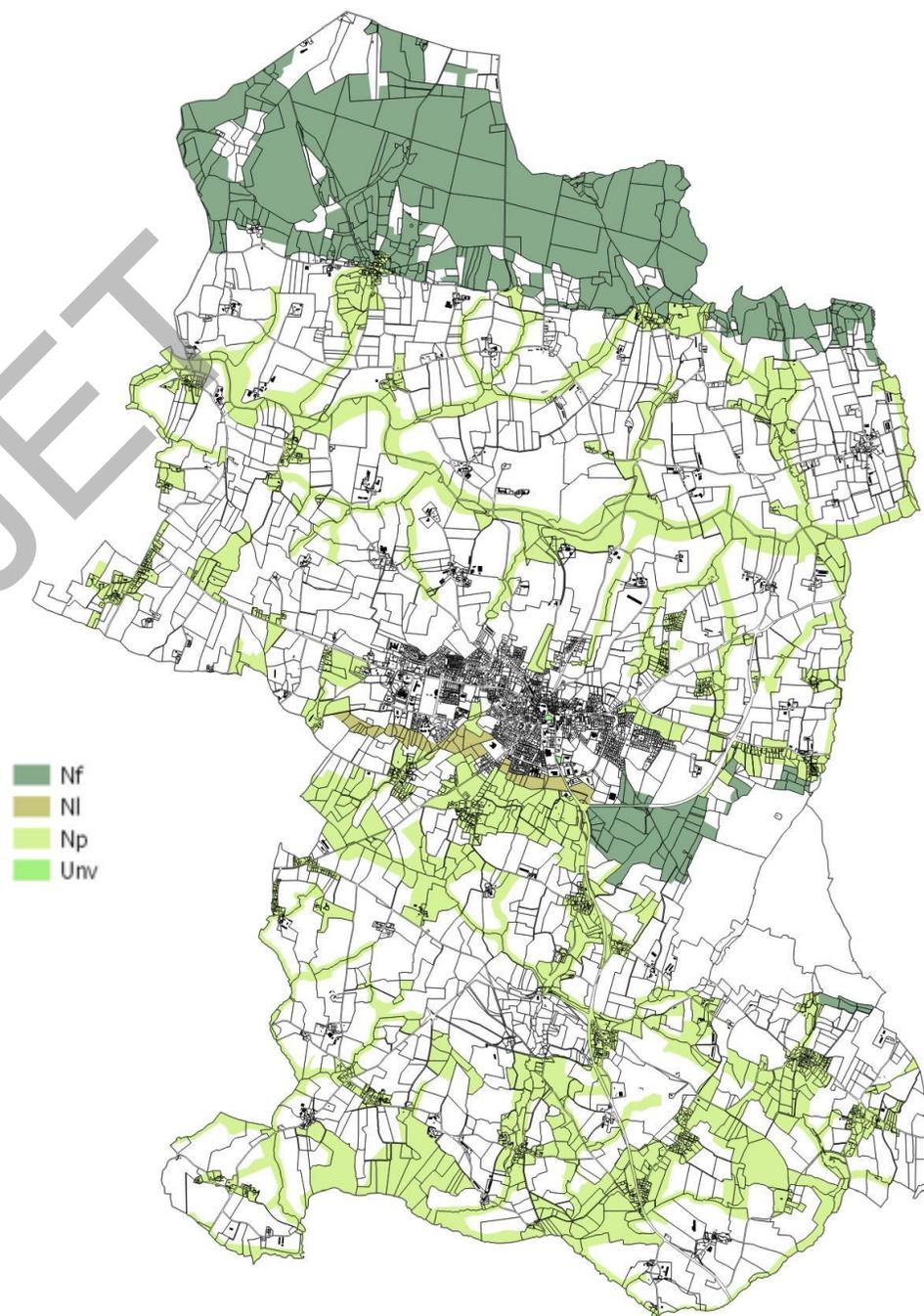


ZONAGE	VOCATION PRINCIPALE	SURFACES
Np	Préservation des milieux naturels	1580,1ha
Nf	Préservation des milieux boisés	855,7ha
NL	Ceinture verte du bourg Installations réversibles	34,1ha
Unv	Préservation de la nature en ville	0,6ha

⇒ Les zones sont calées sur les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques

⇒ Les zones naturelles restent exploitables

⇒ 37% du territoire sont dédiés à la préservation des milieux naturels



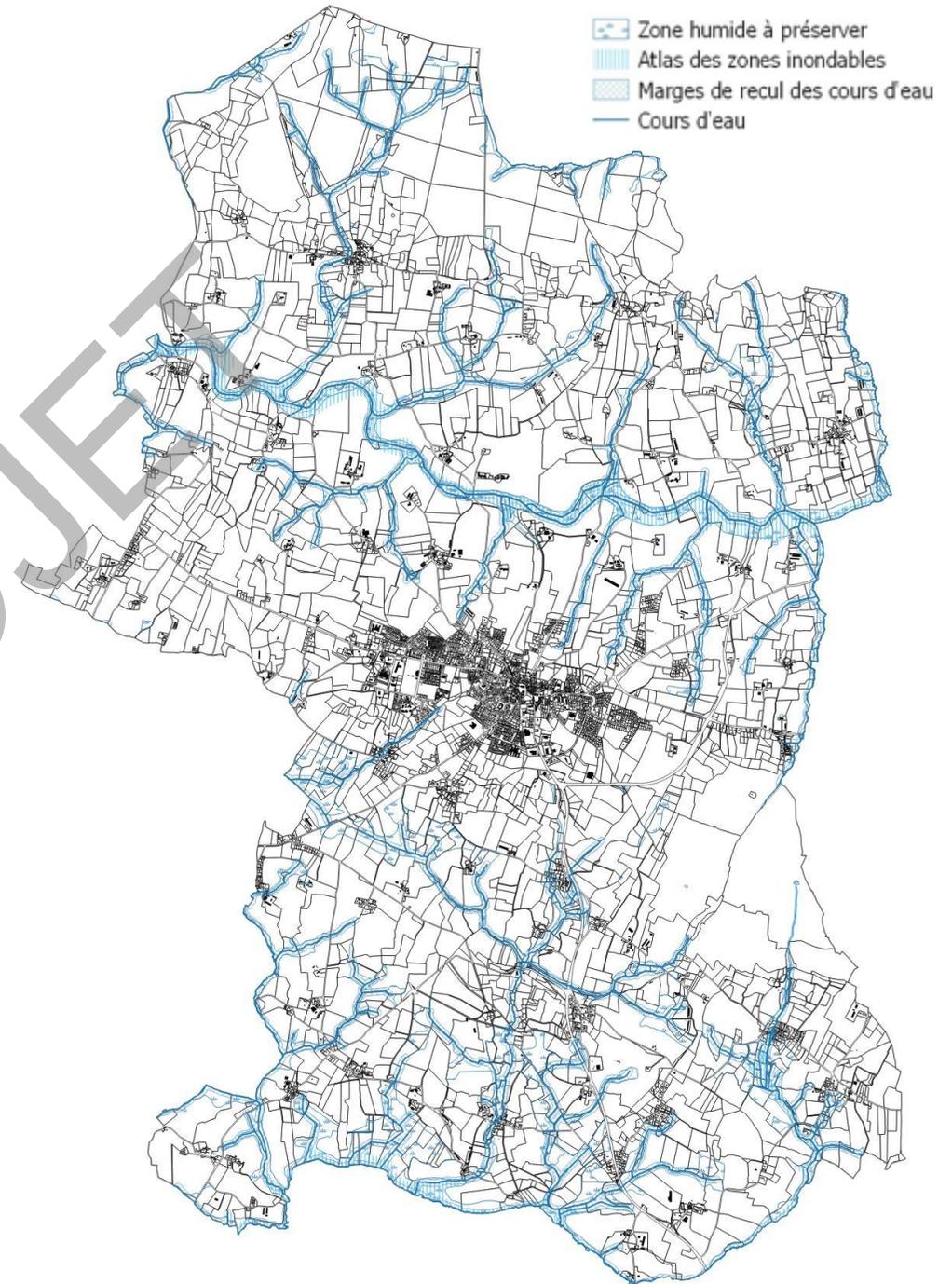
Un certain nombre d'outils complémentaires se superposent aux zonages pour assurer la préservation de la trame verte et bleue

La protection des zones humides : elles sont repérées au règlement graphique et strictement préservées, au titre du L151-23 (continuités écologiques). **771ha de zones humides identifiés**

Une marge de recul de 10,00m s'applique : aucune construction ou installation

La protection des cours d'eau : ils sont repérés au règlement graphique et strictement préservés au titre du L151-23. **107,6km de linéaire de cours d'eau**

Une marge de recul de 35m s'applique, sauf en zone U où elle est réduite à 10m



Préservation des boisements :

Classement Nf : 855,7ha

⇒ Bois couverts par ZNIEFF

Classement EBC : 1115,7ha

⇒ Bois ZNIEFF + réservoirs de biodiversité

Classement L151-23 : 91,3ha

⇒ Bois hors ZNIEFF + hors réservoirs de biodiversité

Préservation des haies :

Classement EBC : 142,9km

⇒ Haies situées dans ZNIEFF + réservoirs de biodiversité +
Chemin de Coulac

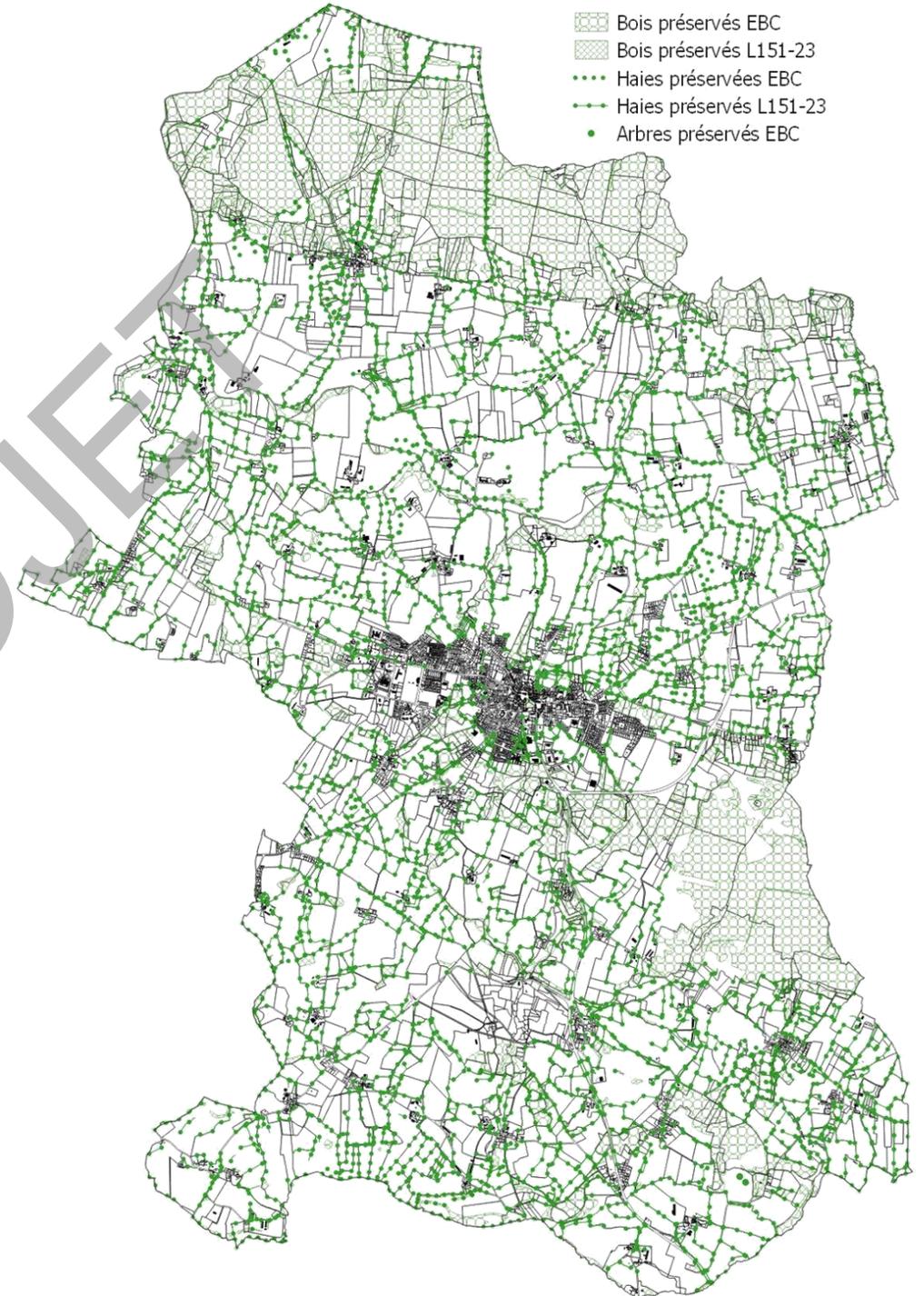
Classement L151-23 : 244,5km

⇒ Autres haies

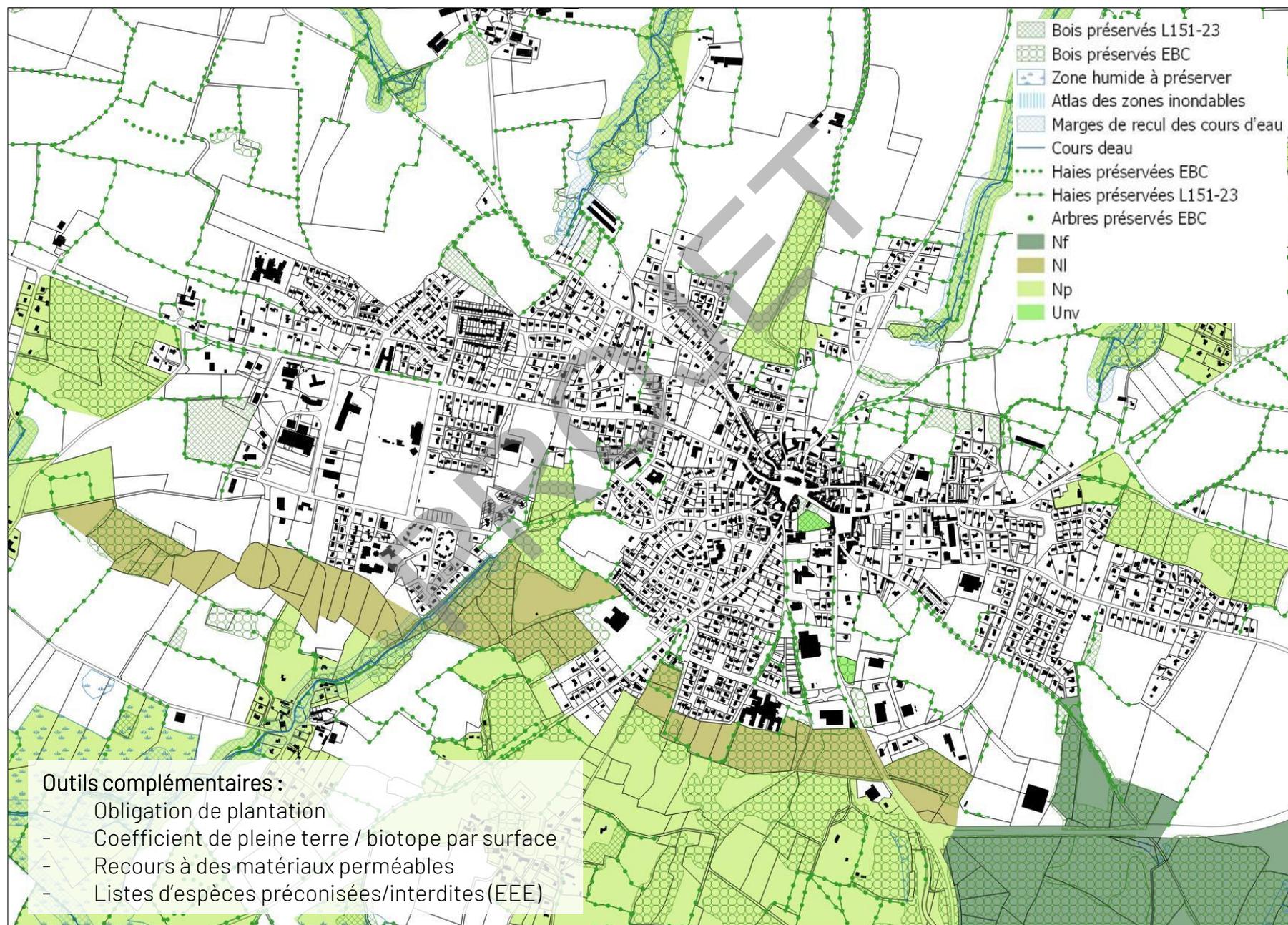
+ Compensation 1 pour 1 en cas d'abattage + guide gestion
des haies (SMLS)

+ Recul de 5,00m au droit des arbres/haies/talus

+ Ouvertures dans les haies possibles si justifié et limité à
3,50m de large



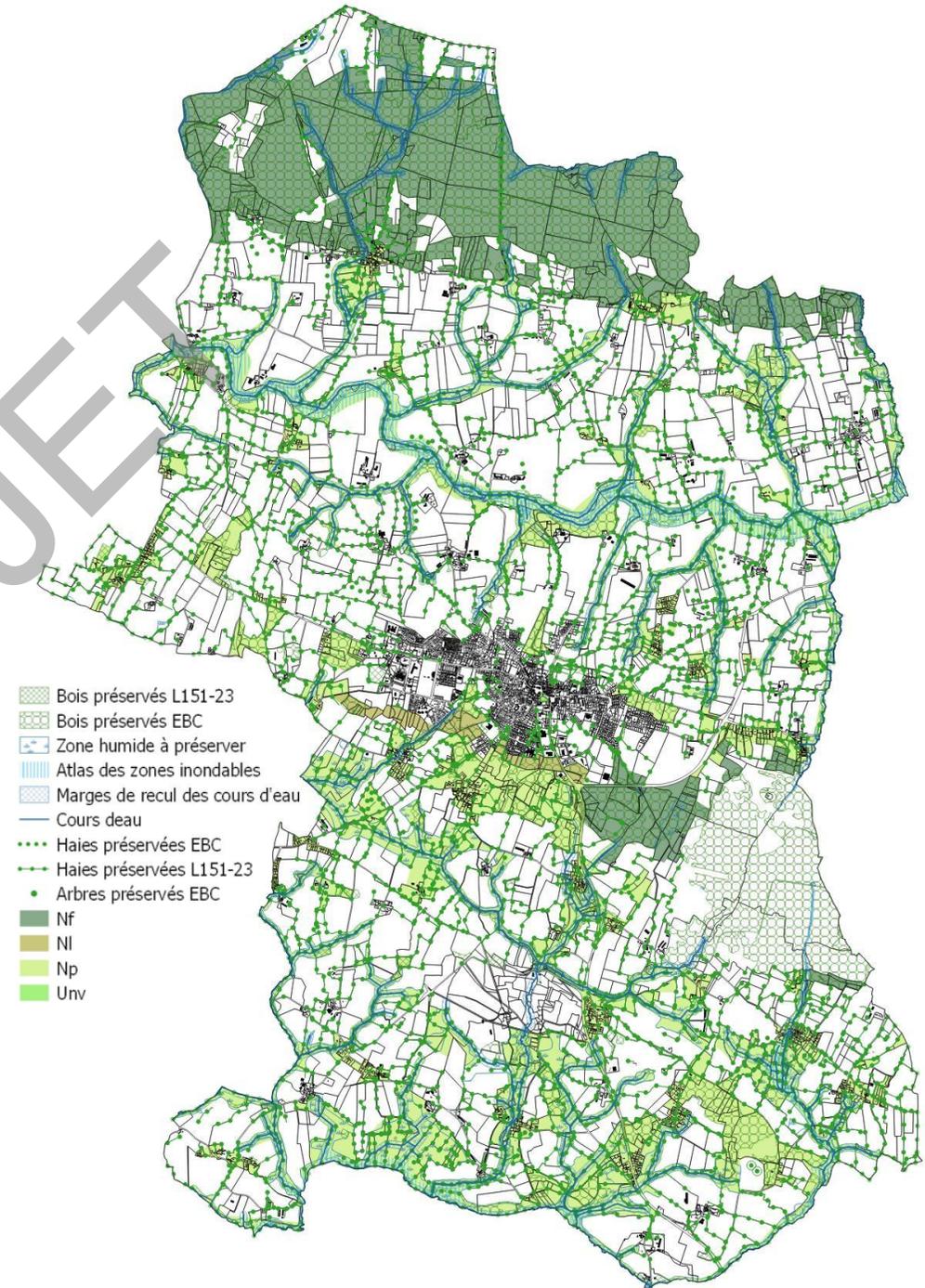
Outils de préservation de la nature en ville



Les OAP « continuités écologiques » complètent les nombreuses dispositions déjà intégrées au PLU pour préserver le patrimoine naturel.

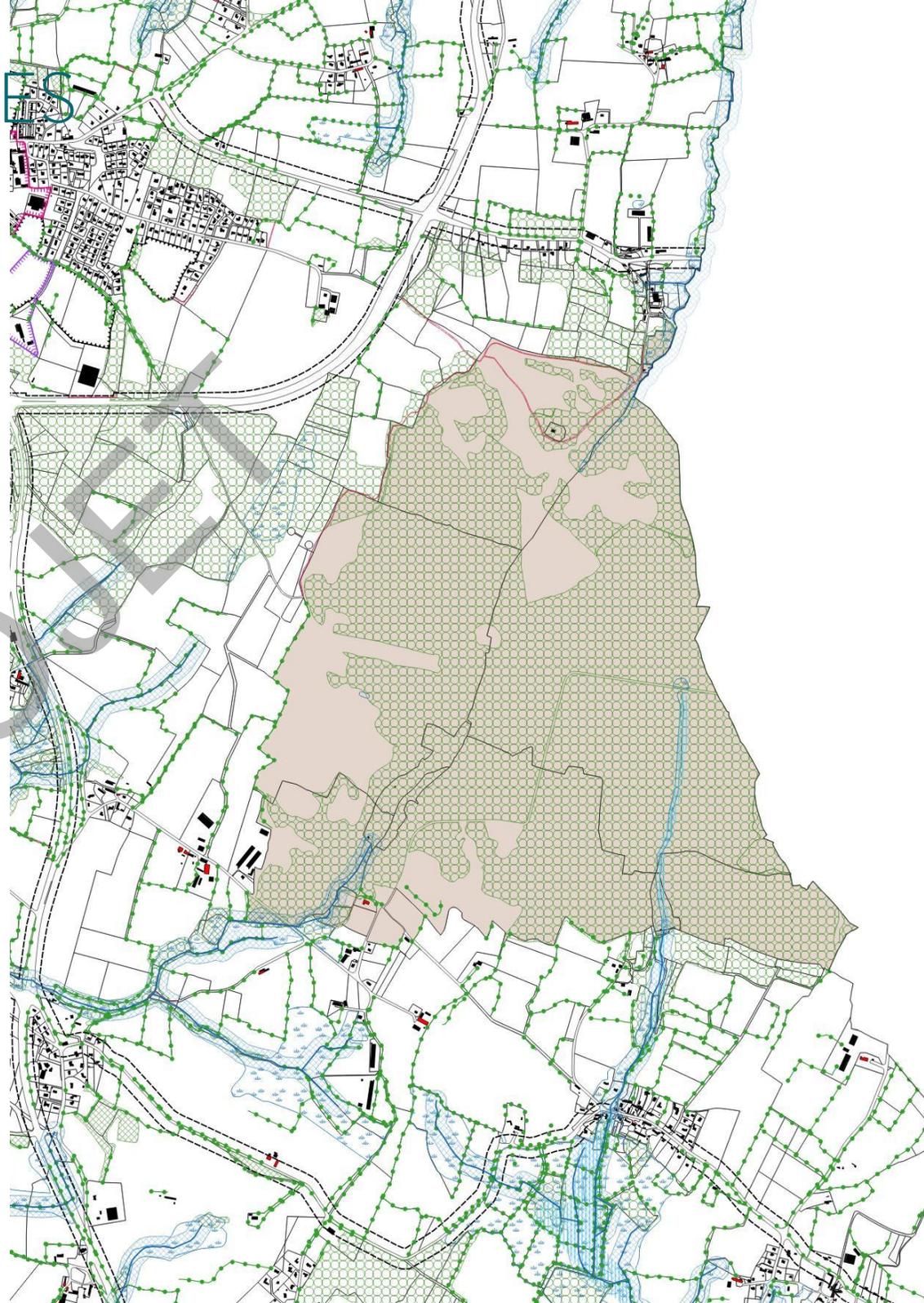
Des dispositions particulières sont prévues pour :

- Favoriser la circulation de l'eau
- Favoriser la circulation des espèces
- Préserver la nature en ville
- Lutter contre la pollution lumineuse



ZONAGE	VOCATION PRINCIPALE	SURFACES
Nm	Activités militaires du Camp de Meucon	279,1ha

⇒ Pas de disposition particulière hormis réserver la zone aux activités militaires



Accueil de population et production de logements

Développement de l'emploi et dynamisme économique

Satisfaction des besoins d'une population croissante

Performance énergétique et production d'énergies renouvelables

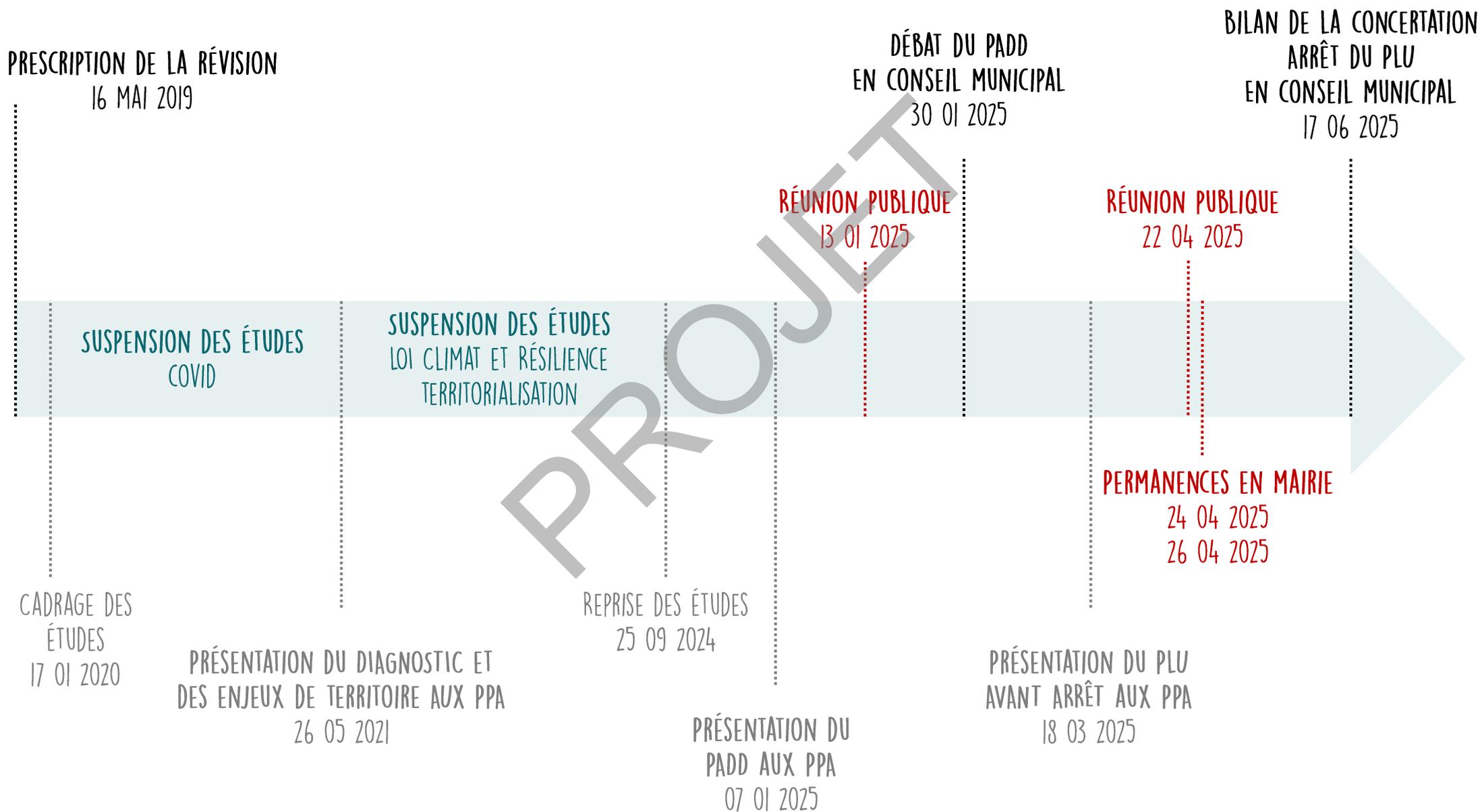
Préservation des capacités de productions agricoles

Préservation de la trame verte bleue

➔ Toutes les composantes du territoire sont prises en compte

Un panel d'outils complets pour faire
face à des enjeux complexes

SUITE DE LA PROCEDURE



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

Un **registre d'observations** est disponible à l'accueil de la mairie

Adresse mail dédiée : revision.plu@grandchamp.fr

LA CONCERTATION A LIEU JUSQU'AU 30 AVRIL

Rappel du calendrier de la révision



ARRÊT DU PLU
17 06 2025

CONSULTATION DE
L'ADMINISTRATION

AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE
PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES
COMMISSIONS DÉPARTEMENTALES
— ÉTÉ 2025 —

CONSULTATION DU PUBLIC

ENQUÊTE PUBLIQUE
— AUTOMNE 2025 —

FINALISATION
DU DOSSIER

APPROBATION DU PLU
JANVIER 2026

MERCI DE VOTRE ATTENTION