

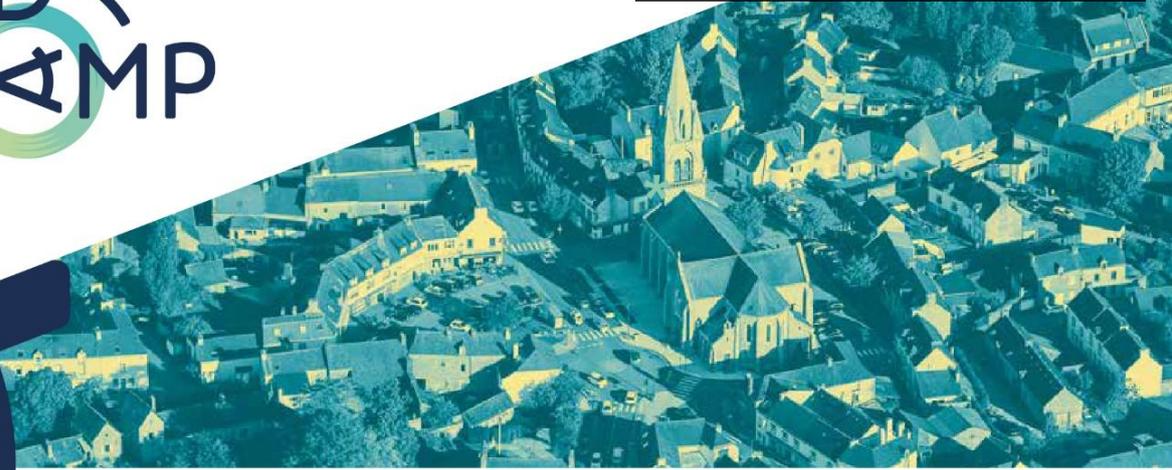
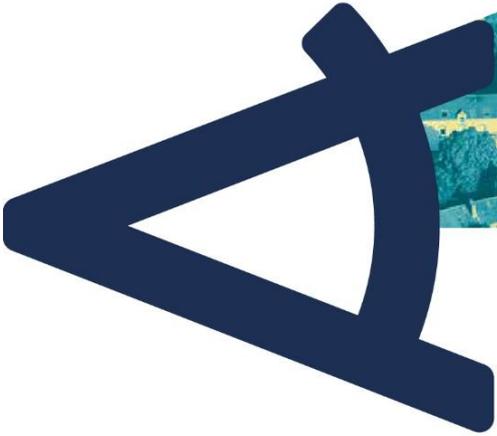
Envoyé en préfecture le 23/06/2025

Reçu en préfecture le 23/06/2025

Publié le

ID : 056-215600677-20250617-2025CM17JUIN08B-DE

GRAND-  
CHAMP



# PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de GRAND-CHAMP (56)

- Rapport de présentation -  
Justifications des choix retenus

Vu pour être annexé à la délibération du  
conseil municipal du 17 juin 2025,

La Maire,

Envoyé en préfecture le 23/06/2025  
Reçu en préfecture le 23/06/2025  
Publié le \_\_\_\_\_  
ID : 056-215600677-20250617-2025CM17JUIN08B-DE

CHAPITRE 1 : PROJET DE TERRITOIRE.....	4
1. Justification des choix retenus en matière de développement démographique.....	4
2. Justification des choix retenus en matière de développement économique.....	10
3. Justification des choix retenus en matière de développement des équipements.....	13
4. Justification des choix retenus en matière de mobilités.....	14
5. Justification des choix retenus en matière de préservation de la trame verte et bleue et du paysage.....	15
6. Justification des choix retenus en matière d'énergie, notamment renouvelables.....	17
7. Justification des choix retenus en matière de développement urbain et de sobriété foncière.....	18
CHAPITRE 2 : CAPACITE D'ACCUEIL DU TERRITOIRE.....	22
1. Méthodologie retenue pour l'évaluation de la capacité d'accueil du territoire.....	22
2. Evaluation de la capacité d'accueil du territoire.....	23
CHAPITRE 3 : OUTILS REGLEMENTAIRES MIS EN OEUVRE.....	32
1. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT.....	32
1.1. Organisation et contenu du règlement écrit.....	32
1.2. Les zones à vocation principale d'habitat et outils complémentaires	33
1.3. Les zones à vocation économiques et outils complémentaires.....	41
1.4. Les zones à vocation d'équipements publics et de services et outils complémentaires.....	46
1.5. Les zones à vocation agricole.....	47
1.6. Les zones à vocation naturelle et outils complémentaires.....	49
1.7. La zone militaire du Camp de Meucon.....	59
1.8. Les autres dispositions applicables.....	60
1.9. Tableau des surfaces.....	63
2. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES OAP.....	65
2.1. Les OAP thématiques.....	65
2.2. Les OAP sectorielles.....	66
CHAPITRE 4 : PRISE EN COMPTE DE LA REGLEMENTATION.....	68
1. Prise en compte des principes généraux de l'urbanisme.....	68
2. Focus sur la loi Climat et Résilience.....	70
3. Compatibilité avec le SRADDET de la Région Bretagne.....	72
4. Compatibilité avec le SDAGE Loire-Bretagne et le SAGE GMRE.....	76
5. Compatibilité avec le PCAET de GMVA.....	77
6. Compatibilité avec le PLH de GMVA.....	78
7. Compatibilité avec le PDU de GMVA.....	79

## CHAPITRE 1 : PROJET DE TERRITOIRE

Au regard des enjeux du territoire identifiés suite au diagnostic réalisé sur la période 2020-2024, le projet de territoire de la commune consiste à consolider son rôle de centralité à l'échelle du bassin de vie des Landes de Lanvaux.

Ce projet s'inscrit dans le prolongement du développement historique de la commune, qui a toujours joué ce rôle. Il est également établi au regard des pressions qui s'exercent sur le littoral du Golfe du Morbihan et par anticipation d'un phénomène de report vers le Nord et l'arrière-pays. En effet, les diverses pressions qui s'exercent aujourd'hui sur la côte et notamment l'état du marché du logement repoussent toujours plus loin une partie des ménages, notamment les familles et les actifs.

L'objectif de Grand-Champ est donc, dans ce contexte, de pleinement jouer son rôle de pôle d'équilibre à l'échelle de GMVA et d'accueillir les ménages, les emplois, les équipements, les visiteurs et d'améliorer le quotidien des habitants du territoire.

La mise en œuvre de ce projet passe par les orientations et objectifs formalisés dans le PADD. Les cinq piliers du projet de territoire son :

- 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.

### 1. Justification des choix retenus en matière de développement démographique

Le projet de développement prévoit une population d'environ 7000 habitants à horizon 2035, ce qui représente environ 1000 habitants supplémentaires et une croissance annuelle moyenne de +1,5% par an.

Cette perspective démographique permet d'envisager une évolution progressive et maîtrisée de la population et de ses besoins, tout en tenant compte des effets du report depuis le littoral vers le Nord.

3 scenarii ont été étudiés, en tenant compte des variables et des constantes suivantes :

- Population des ménages en 2021 (INSEE) : 5 782
- Nombre de personne par ménage en 2021 (INSEE) : 2,4
- Nombre de logements en 2021 (INSEE) : 2 529
- Evolution stable du nombre de personne par ménage sur la période étudiée : -0,4% par an (prévision qui tient compte d'une part du desserrement des ménages et d'autre part de la volonté d'accueillir des familles).
- Evolution stable de la part des logements vacants (5% du parc) et des résidences secondaires (3% du parc).

La variable permettant d'étudier des prévisions démographiques est donc l'évolution du taux de croissance annuel moyen du nombre d'habitants.

Scenario « modéré » : +1,2% de croissance démographique annuel, soit environ 750 habitants supplémentaires et 6 800 habitants en 2035.

SCENARIO « modéré »	2021	2025	2035	Evolution 2025-2035
	<i>INSEE 2021</i>	<i>Projections</i>	<i>Projections</i>	
Population des ménages	5 782	6 065	6 833	+768
Personne/ménage	2,4	2,4	2,3	
Résidences principales	2 297	2 568	3 011	+444
Parc de logements total	2 529	2 817	3 310	+493

Dans ce scénario, l'attractivité de la commune et la capacité à loger les ménages est limitée, potentiellement par une offre en logement qui ne répond pas aux besoins (tant en termes de nombre que de type). C'est un scénario que la commune a d'ailleurs connu sur la dernière décennie avec des opérations de logements qui ont tardé à sortir (zones fermées à l'urbanisation – PLU en vigueur de 2006) et donc une offre en logements inférieure à la demande. Dans cette perspective, le document d'urbanisme devrait être calibré pour produire une cinquantaine de logements par an (dont 15 pour assurer les besoins liés au desserrement des ménages).

Ce scénario ne correspond pas au projet et aux ambitions de la commune. Il est également peu réaliste compte-tenu des pressions sur le Sud du bassin de vie.

Scénario « moyen » : +1,5% de croissance démographique annuel, soit environ 1000 habitants supplémentaires et 7000 habitants en 2035.

SCENARIO « moyen »	2021	2025	2035	Evolution 2025-2035
	<i>INSEE 2021</i>	<i>Projections</i>	<i>Projections</i>	
Population des ménages	5 782	6 161	7 221	+1 060
Personne/ménage	2,4	2,4	2,3	
Résidences principales	2 297	2 609	3 182	+574
Parc de logements total	2 529	2 860	3 488	+629

Il correspond à la tendance démographique historique de la commune (sur la période 1968-2021) et permet d'envisager un accueil progressif des nouveaux habitants et un fonctionnement stable des équipements et services. Il suppose la réalisation d'une soixantaine de logements par an (dont 16 pour assurer les besoins liés au desserrement des ménages).

C'est ce scénario qui est retenu par la commune et transcrit dans son projet de territoire. Il est compatible avec le programme local de l'habitat (PLH de GMVA (voir chapitre dédié (après)).

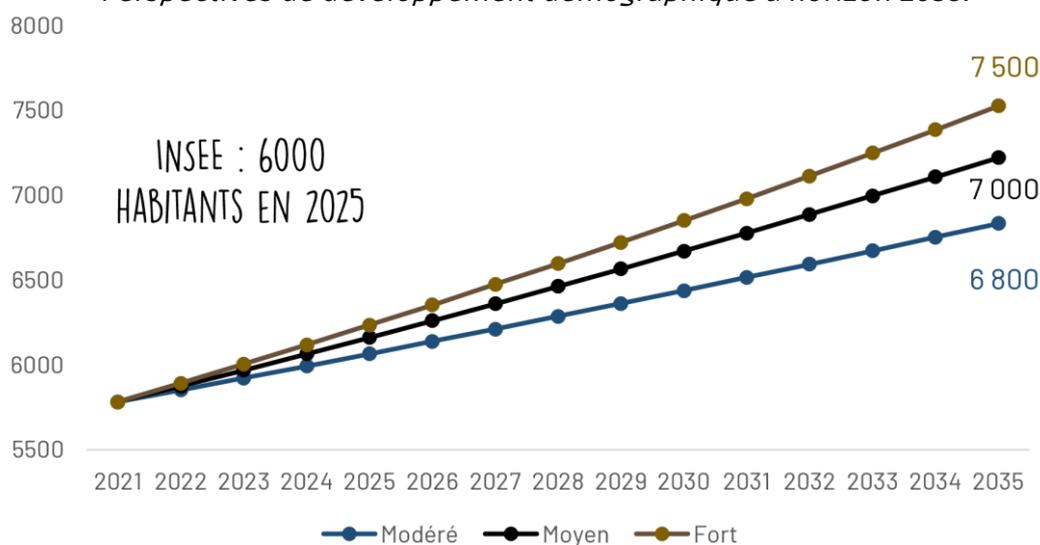
Scenario « fort » : +1,9% de croissance démographique annuel, soit 1300 habitants supplémentaires et 7500 habitants en 2035.

SCENARIO « fort »	2021 <i>INSEE 2021</i>	2025 <i>Projections</i>	2035 <i>Projections</i>	Evolution 2025-2035
Population des ménages	5 782	6 161	7 525	+1 291
Personne/ménage	2,4	2,4	2,3	
Résidences principales	2 297	2 640	3 316	+677
Parc de logements total	2 529	2 981	3 623	+732

Dans ce scénario, l'accueil de nouveaux ménages est intensifié, notamment par la réalisation d'opération de logements. Le risque de déséquilibre entre l'offre et la demande en équipements et services lié à une augmentation importante de la population n'est pas négligeable. D'autant plus que la pérennité de cette attractivité et de ces besoins n'est pas garantie (quid des investissements réalisés en cas de déprise ?).

Ce scénario ne correspond pas à la volonté de la commune de maîtriser la croissance démographique et d'encadrer le développement urbain.

*Perspectives de développement démographique à horizon 2035.*



Le scénario démographique retenu est donc le scénario « moyen », qui permet de maîtriser le développement urbain et la corrélation entre la demande et l'offre en équipements et services. Ce développement suppose la réalisation d'une soixantaine de logements par an. Le PADD affiche la volonté de réaliser entre 600 et 700 logements entre 2025 et 2035.

Cet objectif est plus important que les tendances observées sur la dernière décennie (environ 40 lgt/an). Cela s'explique de deux manières : d'une part, la tendance récente

n'est pas révélatrice de l'attractivité du territoire puisque le PLU datant de 2006 et la majeure partie des zones constructibles étant classées 2AU, une partie des opérations d'aménagement n'ont pas pu se réaliser. Cela se voit également à travers la mobilisation importante des terrains situés dans les zones Nh du PLU de 2006 et qui ont permis de pallier la faible offre dans le bourg.

D'autre part, comme expliqué précédemment, la commune anticipe un report des ménages depuis le littoral (devenu trop contraint pour de multiples raisons) vers le Nord. Cette dynamique (déjà à l'œuvre) justifie une production de logements légèrement supérieure aux tendances récentes. « Légèrement » car la commune souhaite conserver un rythme d'évolution démographique progressif et continu.

La commune a donc programmé le dimensionnement des zones constructibles à vocation d'habitat selon cet objectif de 60 à 70lgt/an pour la période 2025-2035. Le tableau suivant détaille la programmation en logements envisagée selon les secteurs et les types de projets.

	SURFACE	ENAF ha	ZONAGE	LGT	LS
<b>Projets en cours</b>	<b>6,9</b>	<b>3,33</b>		<b>261</b>	<b>144</b>
Lann-Guinet AFUL	3,6	3,33	1AUa	100	30
Balcons de Guenfrou	2,6	0	Uc	111	64
Villa Gregam	0,5	0	Uc	40	40
Maez	0,2	0	Uc	10	10
<b>Chgt Destination</b>	<b>Pondération = 50%</b>		<b>A ou N</b>	<b>70</b>	
<b>Ressource foncière habitat</b>	<b>9,5</b>	<b>1</b>	<b>U</b>	<b>200</b>	
<b>Renouvellement urbain</b>	<b>1,28</b>	<b>0</b>		<b>38</b>	<b>12</b>
Pompiers	0,4	0	Uc	12	4
Gendarmes	0,48	0	Uc	14	4
IME	0,4	0	Uc	12	4
<b>Secteurs stratégiques en densification</b>	<b>8,0</b>	<b>4,2</b>		<b>232</b>	<b>70</b>
Station ELAN	0,85	0	Uc	26	8
Rue de Loperhet	0,82	0,7	Uc	25	7
Lann-Guinet - QG	0,5	0,5	1AUa	15	5
Lann-Guinet - Kercharette	0,57	0,57	1AUa	17	5
Queneah Guen	3,2	0,4	2AU	90	27
Route de Baud	2,06	2,06	2AU	59	18
<b>Extensions d'urbanisation</b>	<b>8,1</b>	<b>6,6</b>		<b>217</b>	<b>65</b>
Rue Nicolazic	2,3	2,3	2AU	43	13
Perrine Samson	4,2	3,1	2AU	126	38
Parc Er Menah	1,6	1,2	2AU	48	14
<b>TOTAL</b>	<b>33,8</b>	<b>15,2</b>		<b>1025</b>	<b>300</b>

La programmation en logement tient compte des éléments suivants :

- Près de 261 logements sont portés par des projets en cours (autorisation d'urbanisme en cours d'instruction, commercialisation démarrée). Il s'agit du projet porté par l'AFUL de Lann-Guinet, du projet des Balcons de Guenfrou (renouvellement urbain sur le site de l'ancienne MAS), du projet de la Villa Gregam et de celui de Maez (renouvellement urbain également). Sur ces 261 logements à

sortir à court terme, 55% sont des logements aidés (location et accession sociale, accession coopérative, FJT).

- Une partie des logements futurs pourra être réalisée par changement de destination d'anciens bâtiments agricoles repérés au règlement graphique. La commune estime que la moitié des bâtiments recensés devrait être mobilisée d'ici 2035. Cela représente environ 70 logements. A noter que le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles est le seul moyen de créer de nouveaux logements en dehors du bourg de Grand-Champ.
- La commune estime également que la moitié de la ressource foncière mobilisable dans les tissus urbains du bourg sera mobilisée par des projets individuels, privés, à horizon 2035. Cela représente environ 9,5ha, soit un potentiel de 200 logements (calcul établi sur la base de 20lgt/ha, densité produite par le marché actuel). C'est la densification par mobilisation des dents creuses et des fonds de jardin (démarche BIMBY, opérations de promotion sur de petites surfaces, ...).  
Il n'est pas possible de prévoir le nombre de logements sociaux que ces projets vont générer puisque cette densification va se faire de manière spontanée, sans maîtrise des programmes. La commune prévoit toutefois que toute opération comptant 10 logements et plus comporte au moins 30% de logements sociaux.
- Trois sites sont prévus pour des opérations de renouvellement urbain, à moyen terme. Ils correspondent aux locaux actuels des Pompiers et des Gendarmes qui ont vocation à déménager dans de nouvelles installations à Lann-Guinet. Le site de l'IME pourrait également recevoir à terme un programme de logements. Ce potentiel de renouvellement urbain représente une quarantaine de logements, dont une douzaine de logements sociaux. Les programmes seront à affiner le moment venu.
- La commune a identifié quelques sites stratégiques pour le développement de l'offre en habitat. C'est le cas de 2 terrains situés dans le secteur de Lann-Guinet, des terrains situés au niveau de la station ELAN à l'arrière (et qui forment un ensemble cohérent), ainsi que d'un grand terrain situé Route de Loperhet. Ces secteurs stratégiques sont couverts par des orientations d'aménagement et de programmation.  
Le terrain de baseball situé à Queneah-Guen représente également un beau potentiel pour réaliser une opération de logements (éventuellement mixte – équipements). Cependant, afin de maîtriser le développement démographique et de privilégier le renouvellement et la densification des sites proches du cœur de bourg, la commune a décidé de conserver le zonage 2AU sur ce secteur.  
Le potentiel total des sites stratégiques est de 232 logements, dont 70 logements sociaux. Il est établi sur une base de 28lgt/ha.
- Enfin, la commune a prévu de mobiliser quelques secteurs en extension d'urbanisation du bourg. Ces secteurs restent fermés à l'urbanisation et sont classés 2AU. Ils ont vocation à être ouverts à l'urbanisation ultérieurement, lorsque les projets en cours et les opérations de renouvellement et de densification auront été réalisés et leurs effets démographiques « absorbés » par le territoire.  
Ces zones en extension représentent 217 logements potentiels, dont 65 logements sociaux. A noter que sur la zone dite « Rue Nicolazic », il est prévu de réserver un tiers du foncier à la transition vers les espaces naturels. Le nombre de logements prévu est donc calculé sur la surface opérationnelle (soit 2/3 de la surface classée à urbaniser).

Au total, le potentiel de production de logements à horizon 2035 est de 1 018 logements (dont 291 logements sociaux). Ce potentiel est supérieur à l'objectif fixé par le PADD. Cependant, la commune attire l'attention sur le fait que ces chiffres constituent des prévisions, établies dans le cadre d'un document de planification. L'évolution des besoins en logements sur le Nord du bassin vannetais pourrait se renforcer.

En conservant un zonage 2AU (tel qu'au PLU en vigueur) sur une partie des zones et notamment celles en extension d'urbanisation, la commune s'assure à la fois le contrôle du rythme de sortie des opérations, la corrélation entre l'offre en logement et les besoins et la maîtrise de la consommation d'espaces naturels et agricoles.

Les zones 2AU représentent 366 logements dont 110 logements sociaux et couvrent 13,36ha dont 9,06ha d'espaces NAF.

Selon le développement du territoire communal et intercommunal, ces zones pourront être ouvertes à l'urbanisation ultérieurement. Ces ouvertures devront tenir compte de la mobilisation de la ressource foncière par renouvellement urbain et densification. La commune devra justifier que les capacités d'urbanisation dans les zones déjà urbanisées ont été exploitées.

La programmation logements opérationnelle à court et moyen terme du PLU est donc de 652 logements dont 181 logements sociaux (28%). Cette programmation correspond donc bien aux objectifs du PADD, tant en termes de nombre (600 à 700 logements) que de type (dont 30% de logements sociaux).

*Les zones à vocation principale d'habitat au PLU*



## 2. Justification des choix retenus en matière de développement économique

Le PADD du PLU affiche clairement la volonté de « conforter le rôle de la commune en tant que pôle d'emploi, afin de limiter les flux pendulaires [...] et d'améliorer la qualité de vie des habitants ». C'est un volet important du projet de développement territorial : relocaliser les entreprises à proximité des actifs.

La commune bénéficie d'une économie diversifiée, portée par de nombreuses entreprises relevant de tous les secteurs d'activités.

Les activités primaires sont particulièrement présentes sur la commune, tant par les activités agricoles que par les activités de la carrière.

En matière d'agriculture, malgré un déclin du nombre d'exploitations et notamment des activités d'élevage, la commune reste très agricole avec près de 4 000 ha occupés par la SAU et 53% du territoire couvert par des zones agricoles au PLU.

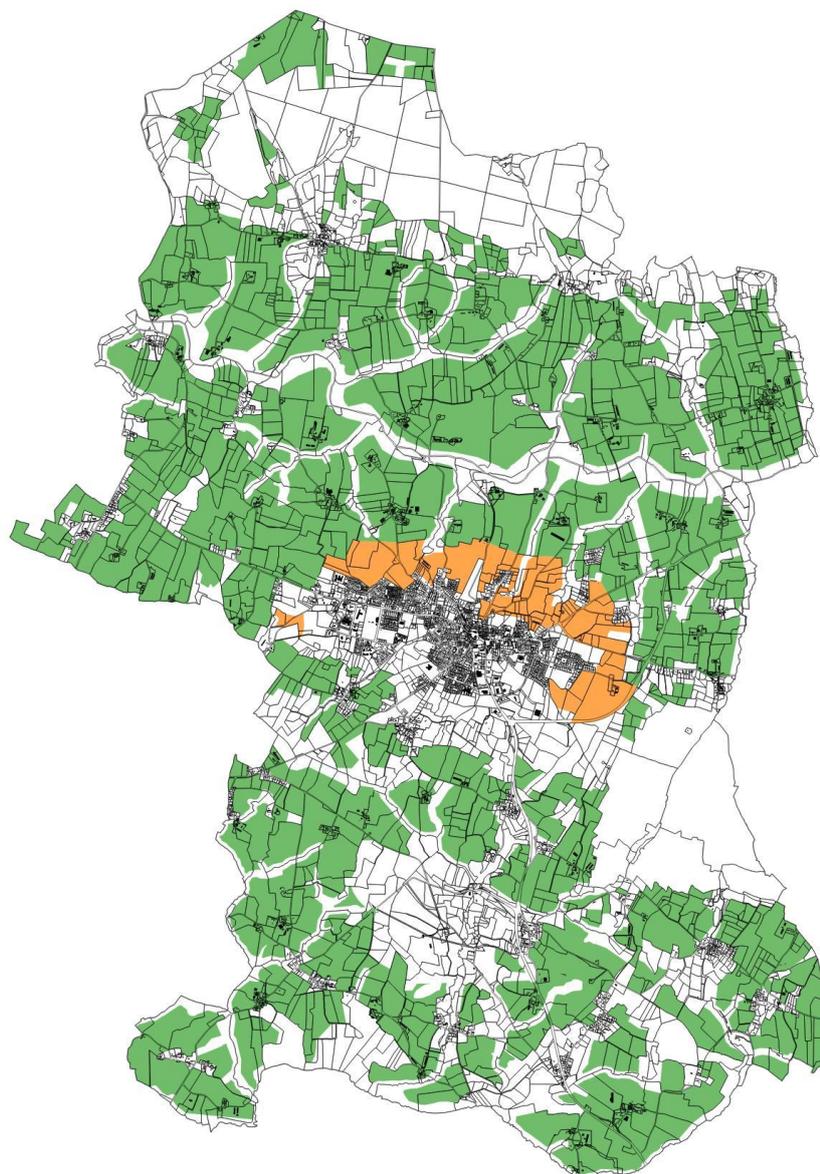
De manière indirecte, le fait de recentrer l'urbanisation sur le bourg démontre la volonté de la commune de limiter les pressions sur l'activité agricole.

De manière directe, les sites et les terres agricoles sont préservés par des zonages dédiés : Aa (dans lesquels les constructions agricoles sont autorisées) et Ab autour du bourg (dans lesquels les nouvelles constructions agricoles ne sont pas permises). Ces zones couvrent plus de la moitié de la commune (une partie des terres agricoles se situe dans ou à proximité des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques et sont donc classées en zone naturelle).

Le diagnostic agricole a mis en évidence les nombreux flux agricoles entre le Nord et le Sud de la commune. Le projet de contournement Ouest du bourg participe à fluidifier et faciliter la circulation des engins agricoles.

Enfin, l'arrivée de tiers à proximité des sites et sièges d'exploitation est limitée puisque seul le bourg peut accueillir de nouveaux logements. En dehors, les possibilités d'installation de nouveaux ménages n'existent que par changement de destination d'anciens bâtiments agricoles. Les commissions départementales (CDPENAF/CDNPS) émettent des avis conformes sur les demandes d'autorisation d'urbanisme nécessaires à ces modifications des bâtiments. Elles veillent à la préservation des intérêts des exploitations et peuvent refuser un projet qui compromettrait le fonctionnement et/ou le développement d'une exploitation.

*Les zones agricoles au PLU : en vert foncé les zones Aa et en orange les zones Ab.*



En matière d'activités liées à l'extraction de matériaux, la commune bénéficie de la présence d'une carrière en fonctionnement. L'autorisation d'exploitation a été renouvelée jusqu'en 2042.

La commune prévoit par son document d'urbanisme les conditions pour poursuivre et développer les activités de la carrière : un zonage dédié aux activités d'extraction est prévu (Nk1) sur la partie exploitée (fosse de Poulmarh et fosse de Kermelin) et sur le gisement potentiel à l'Ouest. La préservation de la ressource et de la capacité à l'exploiter est un volet important du projet de territoire, à prendre en compte dans le document d'urbanisme.

La commune porte également le projet de développement d'activités liées à la production, la valorisation, le recyclage et le réemploi de matériaux issus du BTP, dans le secteur de la carrière. La proximité du gisement de matériaux et la capacité à transformer et valoriser les matériaux issus de la déconstruction représente un potentiel important pour toute la filière, notamment dans un contexte où le renouvellement urbain et la raréfaction des ressources va s'accroître. L'objectif est de pouvoir rapprocher les sites d'extraction, de

transformation et de recyclage des matériaux. La zone Nk2 du PLU est dédiée à l'accueil de ce type d'activité. Un projet est déjà en cours sur la partie Ouest (préfabrication de blocs bétons à partir des matériaux extraits de la carrière).

*Les zones Ak1 et Ak2 dédiées aux activités extractives et aux activités artisanales et industrielles en lien avec le BTP :*



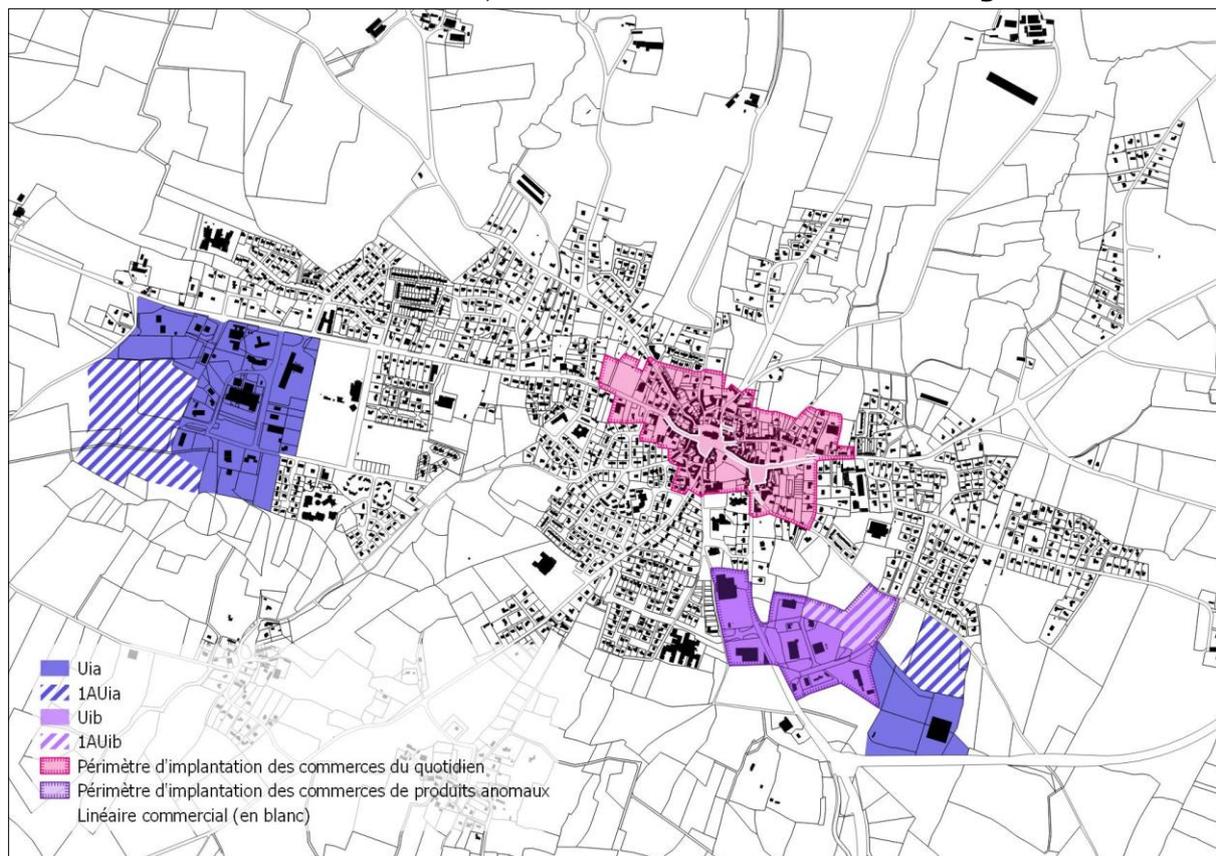
En matière d'activités artisanales et industrielles, de nombreuses entreprises sont installées sur la commune et notamment dans les zones d'activités économiques de Kerovel et Lann-Guinet. Ces deux zones sont bien occupées et font, depuis longtemps déjà, l'objet de projets de densification et d'optimisation de l'utilisation du foncier. La commune et GMVA (entité compétente en matière de développement économique) prévoient donc de les étendre.

Des zonages dédiés à ces activités existantes et à venir permettent d'encadrer les possibilités d'installation : zonages Uia pour les parties existantes et 1AUia pour les extensions prévues. Dans ces zones, seules les activités artisanales et industrielles sont autorisées, notamment celles porteuses d'emplois.

En matière d'activités commerciales et de services, le projet vise à étoffer l'offre pour conforter le rôle de pôle d'équilibre de la commune et conforter le rôle du bourg en tant que centralité. Ces activités sont compatibles avec le voisinage des zones d'habitat et peuvent s'implanter dans les zones à vocation principale d'habitat. Un périmètre de centralité commerciale est également défini pour favoriser l'animation du bourg par l'implantation de nouveaux commerces du quotidien.

Le développement de l'offre en produits anomaux est également prévu, notamment dans la zone d'activités commerciales de Lann-Guinet. Un projet de 2<sup>e</sup> supermarché est d'ailleurs en cours. Les zones Uib et 1AUib sont prévues pour ce type d'activités économiques.

### Les zones à vocation commerciales, artisanales et industrielles du bourg :



En matière de tourisme, la commune bénéficie d'un potentiel de développement des activités économiques liées, notamment celles tournées vers le tourisme vert et l'accueil du public. La fréquentation du territoire par les visiteurs en saison participe également à la vitalité des commerces de proximité et activités de services. Le camping et l'aire d'accueil des camping-cars, situés dans le bourg, ont déjà fait l'objet de travaux de réhabilitation.

Le PLU prévoit un certain nombre d'emplacements réservés pour assurer la continuité des itinéraires de randonnées et pour développer le réseau. Il prévoit également des droits à construire spécifiques pour certaines activités d'hébergement touristique situées en dehors du bourg.

La commune a un vrai rôle à jouer en matière de développement des activités économiques et de l'emploi, tant pour le confort de vie des actifs (moins de temps dans les transports, plus de temps pour les loisirs) que pour la lutte contre les émissions de GES.

### 3. Justification des choix retenus en matière de développement des équipements

La commune joue un rôle important à l'échelle intercommunale en matière d'équipements et services, tant pour répondre aux enjeux liés à la dépendance (vieillesse, handicap) que ceux liés à la sécurité. D'importants projets ont été menés lors de la dernière décennie : construction d'un nouvel EHPAD, construction d'un nouvel EPSM de la Vallée du Loch regroupant les fonctions support, l'IME et la MAS, ... La politique d'inclusion sociale menée par la commune est une réalité. Elle est à la fois porteuse de qualité de vie pour les usagers et porteuse d'emplois pour les actifs. Le développement du pôle d'économie sociale et solidaire de la commune fait partie du projet de territoire.

Elle souhaite poursuivre la politique sociale du territoire, en prévoyant notamment du foncier nécessaire au développement de structures complémentaires à l'offre existante. C'est le cas pour une partie de la zone 2AU de Parc Er Menah, dans le prolongement du terrain de l'EHPAD.

L'amélioration du fonctionnement des services de sécurité incendie et de la gendarmerie fait également partie du projet de la commune. De nouveaux locaux sont prévus à Lann-Guinet et le PLU prévoit une zone spécifique classée 1AUeq. Le permis de construire du nouveau CIS a été accordé le 10 janvier 2025.

A l'échelle communale, les équipements scolaires, culturels, sportifs et de loisirs répondent aux besoins des habitants. Le PLU permet le développement de ces installations dans des secteurs dédiés (Ueq, UL) et prévoit, indirectement, d'anticiper les besoins et de maîtriser la fréquentation en régulant l'augmentation de la population.

#### *Les zones à vocation d'équipement public et d'intérêt collectif :*



#### 4. Justification des choix retenus en matière de mobilités

La commune est à la fois un pôle de déplacements (entrants et sortants) et un point de passage de flux extérieurs. Le bourg est en situation de carrefours entre le Nord du département et le cœur de l'agglomération vannetaise.

Face à cette situation, la politique économique et la politique d'accueil de ménages actifs doivent participer à limiter les flux sortants. Cela doit permettre également de limiter les flux routiers et de développer les déplacements doux (rapprochement entre lieu de vie et lieu de travail des actifs).

Aussi, la politique de déplacements de la commune s'appuie sur plusieurs projets :

- Le développement de l'offre en transports en commun vers le cœur d'agglomération : une deuxième ligne est en expérimentation,
- La réalisation du contournement Ouest du bourg : il doit permettre de réduire le nombre de véhicules traversant la centralité chaque jour (7000 véhicules jours actuellement, dont de nombreux camions),

- Le développement des itinéraires doux pour les déplacements du quotidien, tant au sein du bourg que vers les pôles voisins. La piste cyclable Grand-Champ-Plescop-Vannes est en cours de réalisation.

Le fait de recentrer l'urbanisation future sur le bourg par le biais du PLU permet de concentrer le poids de population à proximité des pôles générateurs de déplacement et à proximité des axes de transports en commun et de liaisons douces.

5. Justification des choix retenus en matière de préservation de la trame verte et bleue et du paysage

Le projet prévoit la préservation de l'ensemble des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques de la trame verte et bleue. Les boisements des Landes de Lanvaux, la vallée du Loch, la ceinture verte du bourg jusqu'au camp de Meucon et la vallée du Sal et ses zones humides associées sont des réservoirs de biodiversité importants, connectés les uns aux autres par le réseau hydrographique et le réseau bocager.

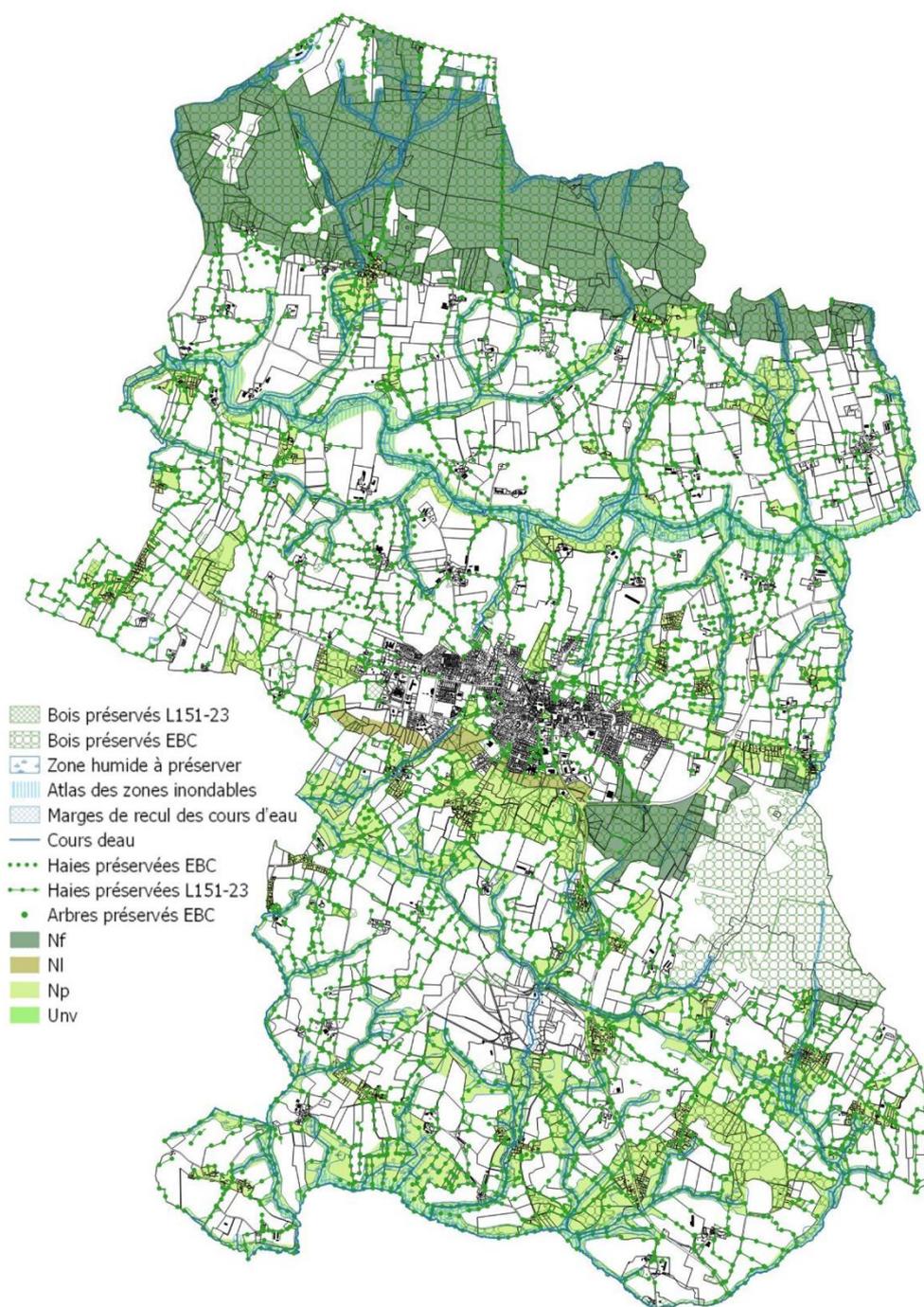
Le PLU déploie tout un panel d'outils pour préserver la trame verte et bleue et les éléments du patrimoine naturel : zonages Nf, Np, Unv, préservation des boisements, des haies, des arbres, des cours d'eau et des zones humides.

Les zones naturelles du PLU dédiées à la préservation des milieux naturels couvrent 37% du territoire.

Le fait de recentrer l'urbanisation sur le bourg et le site de la carrière et de calibrer les zones d'urbanisation future selon les besoins identifiés à horizon 2035 participe indirectement à la préservation de la trame verte et bleue.

Des dispositions sont également prévues au sein du bourg pour limiter les incidences des aménagements sur les éléments de la nature en ville (préservation des arbres, préservation des sols) et pour favoriser une transition douce entre les milieux urbains et les milieux naturels. La zone NL et les OAP thématiques « continuités écologiques » sont notamment prévues à cet effet.

### Les zones et prescriptions prévues pour la préservation de la trame verte et bleue :



La commune a conscience des enjeux liés à la ressource en eau, tant en termes de qualité que de quantité.

En matière d'alimentation en eau potable, le PLU a peu de prise directe sur cet aspect. Les captages d'eau potable présents sur la commune constituent des servitudes d'utilité publique. Des prescriptions s'appliquent pour limiter l'incidence d'éventuels projets sur la ressource. La maîtrise de la croissance démographique est un levier indirect pour la commune, qui limite les pressions sur la ressource et permet d'anticiper les besoins (et donc les réponses à apporter).

En matière d'assainissement des eaux usées, les études menées par la commune sur l'état de la station d'épuration concluent qu'elle est en capacité de fonctionner correctement à moyen terme (2033). Un emplacement réservé est également prévu pour la réalisation d'un nouvel équipement, qui permettra de prendre le relais et de répondre à l'augmentation de la demande de traitement. Il devrait être réalisé pour 2031. Le nombre de nouveaux dispositifs ANC sera limité du fait de recentrer l'urbanisation sur le bourg, majoritairement desservi par le réseau collectif.

#### 6. Justification des choix retenus en matière d'énergie, notamment renouvelables

La commune mène une politique visant à favoriser la production et l'utilisation d'énergies renouvelables, tant par des projets industriels ou portés par des particuliers : les sources de production sont diverses (solaire, éolien, biomasse, géothermie) et la commune fixe dans son PLU des dispositions ouvertes aux projets.

En matière de construction, la rénovation thermique des bâtiments, la conception bioclimatique et/ou de bâtiments à énergie positive ainsi que le recours à des matériaux peu énergivores sont mis en avant, notamment par les OAP thématiques.

En matière de production d'énergie, les dispositifs solaires sont autorisés en toiture. Le PLU prévoit également une zone dédiée à un projet d'installation photovoltaïque au sol, sur un ancien ISDI au Sud de la carrière.

*Localisation du projet d'installation photovoltaïque au sol (zone Apv) sur la plateforme de l'ancien ISDI :*



## 7. Justification des choix retenus en matière de développement urbain et de sobriété foncière

Le projet de territoire a été établi en considérant les enjeux liés à la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et les objectifs de sobriété foncière prévus par la réglementation.

Les discussions et choix en matière de programmation foncière se sont appuyés sur les éléments suivants :

- La réglementation applicable en matière de sobriété foncière : réduction de moitié de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers (ENAF) pour la période 2021-2031 par rapport à la période 2011-2021 (trajectoire ZAN) ;
- La révision/élaboration du SCoT de GMVA et les discussions relatives à la territorialisation des objectifs de sobriété foncière ;
- L'analyse de la consommation foncière et notamment d'ENAF sur la période 2011-2021 à l'échelle de la commune, estimée à 48ha ;
- L'analyse de la ressource foncière hors ENAF, en densification des zones déjà urbanisées ou par mobilisation de terrains déjà artificialisés ;
- L'évaluation des besoins à horizon 2035, toutes vocations confondues (habitat, économique, équipement, infrastructure, ...), considérant notamment que la commune joue un rôle de pôle d'équilibre à l'échelle de son bassin de vie et accueil des fonctions urbaines qui rayonnent au-delà des limites communales.

A partir de ces éléments et en tenant compte de l'ensemble des projets générant potentiellement une consommation d'ENAF, il a été possible d'estimer les surfaces impactées ainsi que les échéances de mobilisation de ces espaces. En effet, il est important de noter que la temporalité du PLU ne correspond ni à celle de la réglementation ni à celle du futur SCoT de GMVA : la réglementation prévoit des échéances par pas de temps de 10 ans à compter de 2021, le SCoT travaille sur les périodes 2021-2031, 2031-2040, 2041-2050 et le PLU est établi pour la période 2025-2035. Les résultats des études menées tiennent compte de ces échéances différentes et de l'incertitude sur la mise en œuvre de certains projets, inhérente au travail de planification urbaine.

La carte et le tableau suivants permettent de localiser et de quantifier la majeure partie des projets, dont ceux entraînant potentiellement une consommation d'ENAF.

Figurent sur la carte les opérations déjà réalisées et les projets en cours, qui consomment des ENAF pour la période 2021-2025.

Figurent également les projets de renouvellement urbain et le potentiel de densification spontanée, tout type de foncier confondu (ENAF ou non).

Les sites stratégiques mentionnés dans le tableau de programmation logement et les secteurs d'extension d'urbanisation (toute vocation confondue) sont également visibles.

Enfin, le fond de plan (aplats colorés) fait apparaître les ENAF (tons verts) et les espaces déjà urbanisés (en orange).

Les projets situés en dehors du bourg ne sont pas localisés mais sont comptabilisés dans le tableau. Il s'agit notamment du projet de contournement Ouest du bourg, de celui de la STEP et de l'accueil d'entreprises artisanales et industrielles dans le secteur de la carrière.



Secteur	type	Vocation principale	Surface totale	Surface ENAF (ha)	Priorité	échéance	Période	Compétence
Kerovel	COUPS PARTIS	activités industrielles		3,06	coups partis	2025	2021-2025	GMVA
Tiny House	COUPS PARTIS	Habitat et activités compatibles		0,90	coups partis	2025	2021-2025	Commune
Les Garennes	COUPS PARTIS	Habitat et activités compatibles		0,16	coups partis	2025	2021-2025	Commune
Impasse des Ajoncs	COUPS PARTIS	Habitat et activités compatibles		0,49	coups partis	2025	2021-2025	Commune
Projets en cours - AFUL	PROJETS EN COURS	Habitat et activités compatibles	6,9	3,5	court terme	2031	2025-2031	Commune
Projets en cours - CIS	PROJETS EN COURS	équipement	0,6	0,6	court terme	2031	2025-2031	CD56
Ressource foncière habitat	RESSOURCE FONCIERE	Habitat et activités compatibles	4,75	0,50	court terme	2021	2025-2031	Commune
Ressource foncière habitat	RESSOURCE FONCIERE	Habitat et activités compatibles	4,75	0,50	moyen terme	2035	2031-2040	Commune
Ressource foncière activité	RESSOURCE FONCIERE	activités industrielles	1,2	1,20	court terme	2031	2025-2031	GMVA
Terrain "Morin" équipement	SITE STRATEGIQUES	équipement	0,46	0,46	court terme	2031	2025-2031	Commune
Terrain "Morin" habitat	SITE STRATEGIQUES	Habitat et activités compatibles	0,5	0,50	court terme	2031	2025-2031	Commune
Rue Nicolazic	SITE STRATEGIQUES	Habitat et activités compatibles	2,33	2,33	moyen terme	2035	2031-2040	Commune
Lann-Guinet « Morio »	SITE STRATEGIQUES	Habitat et activités compatibles	0,57	0,57	moyen terme	2035	2031-2040	Commune
Route de Baud	SITE STRATEGIQUES	Habitat et activités compatibles	2,06	2,06	moyen terme	2035	2031-2040	Commune
Lann-Guinet activités	EXTENSION D'URBANISATION	activités industrielles	3,50	3,50	moyen terme	2035	2031-2040	GMVA
Lann-Guinet - gendarmerie	EXTENSION D'URBANISATION	équipement	0,60	0,60	moyen terme	2031	2025-2031	CD65
Lann-Guinet Commerces	EXTENSION D'URBANISATION	Acti. Commerciales	2,69	2,69	court terme	2031	2025-2031	Commune
Perrine Samson	EXTENSION D'URBANISATION	Habitat et activités compatibles	4,2	3,20	long terme	2035	2031-2040	Commune
Parc Er Menah habitat	EXTENSION D'URBANISATION	Habitat et activités compatibles	1,6	1,20	long terme	2035	2031-2040	Commune
Parc Er Menah équipement	EXTENSION D'URBANISATION	équipement	2,3	2,30	long terme	2035	2031-2040	Commune
Kerovel	EXTENSION D'URBANISATION	activités industrielles	5	5,00	court terme	2031	2025-2031	GMVA
Kerovel	EXTENSION D'URBANISATION	activités industrielles	4	4,00	moyen terme	2035	2031-2040	GMVA
Contournement	AUTRES	infrastructure	11,7	8,5	moyen terme	2031	2025-2031	CD56
STEP	AUTRES	équipement	0,7	0,7	long terme	2031	2025-2031	Commune
Carrière Ak voie ouest	AUTRES	activités industrielles	0,8	0,13	long terme	2035	2031-2040	GMVA
carrière Ak2 - Chausson	AUTRES	activités industrielles	5,6	3,6	moyen terme	2031	2025-2031	GMVA
Carrière Ak2	AUTRES	activités industrielles	5,4	5,4	moyen terme	2031	2025-2031	GMVA
Carrière Ak2	AUTRES	activités industrielles	5	5	long terme	2035	2031-2040	GMVA
<b>TOTAL</b>				<b>62,65 ha</b>				

La quantification précise des surfaces ENAF potentiellement consommées à horizon 2035 permet d'estimer la consommation foncière en cours et à venir à hauteur de 62,65ha. Cela représente environ 10% du territoire.

Cette donnée brute peut être décomposée de la manière suivante : en analysant les projets consommateur d'ENAF selon leur type, selon leur vocation et selon les échéances prévisibles de réalisation des projets. Les tableaux suivants donnent ces informations.

*Analyse de la consommation ENAF par type, pour la période 2021-2035 :*

Type de projet	Surface en ha
Coups partis	4,6ha
Projets en cours	4,1ha
Ressource foncière (densification spontanée)	2,2ha
Sites stratégiques	5,9ha
Extension d'urbanisation	22,5ha
Autres	23,3ha
<b>Total</b>	<b>62,6ha</b>

Le tableau intègre les « coups partis » puisque la réglementation applicable en matière de sobriété foncière fait partir les calculs à compter de 2021 (année d'entrée en vigueur de la loi Climat et Résilience). De même, le tableau inclus les « projets en cours », qui sont des projets pour lesquels les autorisations d'urbanisme ont été délivrées ou sont sur le point d'être délivrées. Le foncier correspondant à ces deux lignes est considéré comme « déjà consommé », cette consommation n'est pas due au nouveau PLU. Sur les 62,6ha, 53,9ha sont réellement imputables aux effets du nouveau PLU.

*Analyse de la consommation ENAF par nature de projet et par période :*

Type de projet	2021-2025	2025-2031	2031-2035+	TOTAL
Activités commerciales	//	2,69ha	//	2,69ha
Activités artisanales et industrielles	3,06ha	15,20ha	12,63ha	30,89ha
Equipements	//	2,36ha	2,3ha	4,66ha
Habitat et activités compatibles	1,55ha	4,5ha	9,86ha	15,91ha
Infrastructures	//	8,5ha	//	8,5ha
<b>TOTAL</b>	<b>4,61ha</b>	<b>33,25ha</b>	<b>24,79ha</b>	<b>62,65ha</b>

Sur la période 2021-2025, les surfaces consommées correspondent à des projets en cours d'aménagement dans la zone d'activité de Lann-Guinet et en densification du bourg.

Sur la période 2025-2031, les surfaces potentiellement consommées correspondent :

- Au projet de supermarché à Lann-Guinet,
- A Kerovel : à la mobilisation des capacités de densification à l'intérieur de la zone et à l'aménagement d'une partie de l'extension (classée 1AUia),
- A l'aménagement d'une partie de la zone AK2 à la carrière,
- A la réalisation du centre de secours (CIS) et de la nouvelle gendarmerie et à la mobilisation de foncier à vocation économique en densification (secteur du QG),
- A la réalisation de la nouvelle station d'épuration
- A la réalisation du projet de logement porté par l'AFUL de Lann-Guinet et à la mobilisation de la moitié de la ressource foncière en densification des tissus urbains,
- A la réalisation du projet de contournement Ouest du bourg.

Sur la période 2031-2035 (voire jusque 2040), les surfaces potentiellement consommées correspondent :

- A la 2<sup>e</sup> tranche de l'extension de la ZAE de Kerovel,
- A l'extension de la ZAE de Lann-Guinet,
- A la 2<sup>e</sup> tranche de la zone Ak2 de la carrière,
- A la mobilisation du foncier prévu pour un équipement à Parc-er-Menah,

- A la mobilisation progressive des secteurs destinés à l'habitat, qu'ils soient en densification ou en extension du bourg (zones classées 2AU).

L'analyse détaillée des surfaces potentiellement consommées d'ici 2035 permet de conclure que sur les 62,65ha comptabilisés, 65% sont destinés à des projets qui répondent à des besoins supra-communaux (activités artisanales et industrielles, contournement Ouest du bourg, projets de CIS et de gendarmerie).

Sur les 22,24ha liés aux besoins communaux (35%), 15,91ha sont prévus pour le logement et plus de la moitié de cette surface n'est pas ouverte à l'urbanisation (classée 2AU). Il existe une possibilité pour que tout ne soit pas mobilisé à échéance prévue.

Si les prévisions de consommation sont supérieures aux objectifs fixés par la loi : 37,86ha sur la période 2021-2031 contre 24ha équivalent à une réduction de 50% de la consommation 2011-2021, on voit bien que ce sont majoritairement les besoins du bassin de vie et non de la commune seule qui entraînent cette consommation d'espace. L'objectif de sobriété foncière attribué à Grand-Champ par le futur SCoT de GMVA devrait soutenir ce développement par les effets de la territorialisation.

Le projet de territoire de la commune a été établi à partir de l'analyse des ressources et des besoins à horizon 2035, y compris sur le plan foncier. Les résultats montrent un réel effort pour calibrer les possibilités de construire et pour limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestier. Le PLU s'inscrit pleinement dans la trajectoire fixée par la loi Climat et Résilience, vers le zéro artificialisation nette à horizon 2050.

## CHAPITRE 2 : CAPACITE D'ACCUEIL DU TERRITOIRE

### 1. Méthodologie retenue pour l'évaluation de la capacité d'accueil du territoire

L'attractivité et le développement du territoire peuvent entraîner des déséquilibres et des pressions, avec des conséquences sur un certain nombre de facettes du territoire.

Si la notion de capacité d'accueil du territoire figure au code de l'urbanisme dans les volets dédiés aux communes littorales ou aux communes soumises à la loi Montagne, les enjeux liés à la consommation des ressources, à l'exposition croissante aux risques naturels et aux incidences du changement climatiques conduisent à procéder à cette analyse pour tous les territoires.

La cour d'appel de Nantes, dans son arrêt n°22NT04125 annulant la délibération d'approbation du schéma de cohérence territorial de Golfe du Morbihan Vannes Agglomération a considéré que la notion de capacité d'accueil du territoire peut s'entendre comme « le niveau maximum de pression exercées par les activités et populations permanentes et saisonnières que peut supporter le territoire des communes littorales ». Cette notion s'applique également aux communes non-littorales.

L'étude des travaux du GIP Littoral, du CGEDD et de l'IGARUN a permis de bâtir une grille d'analyse adaptée au territoire et au projet de Grand-Champ. Etablie à partir des recommandations du GIP Littoral, elle décompose la capacité d'accueil par thématiques :

- La disponibilité et la qualité de la ressource en eau,
- La gestion de la fréquentation sur les milieux naturels,
- La capacité à préserver les espaces NAF et à maîtriser l'extension urbaine,
- Le dimensionnement et l'adaptation des services et équipements collectifs aux variations de la population,
- La vulnérabilité du territoire aux risques naturels et la capacité d'adaptation et de gestion,
- Les conditions d'accessibilité et de desserte.

La grille établie pour le PLU de Grand-Champ présente par thématiques :

- Les indicateurs et l'état des ressources et de la capacité d'accueil en 2025,
- Le projet de territoire et les orientations et objectifs du PADD du PLU,
- Les incidences prévisibles de ce projet sur les ressources et la capacité d'accueil,
- Les mesures prises au niveau du PLU pour limiter ces incidences et garantir le bon état des ressources et de bonnes conditions de vie.

Un code couleur permet de caractériser l'état des ressources en 2025 et l'état prévisible par effets du PLU à horizon 2035.

Etat de la ressource/capacité		Evolution de la ressource/capacité par application du PLU	
Riche et préservée		Durablement améliorée	
Riche mais fragile		Maintenue, préservée	
Restreinte et limitée		Altérée	
Saturée, dégradée		Dégradée	

## 2. Evaluation de la capacité d'accueil du territoire

CAPACITE A EVITER LA MISE EN PERIL DE LA RESSOURCE	INDICATEURS CAPACITE A L'ETAT INITIAL	Etat de la capacité et qualité de la ressource	PADD ET PROJET DE PLU AU REGARD DE LA CAPACITE D'ACCUEIL	INCIDENCES PREVISIBLES DU PROJET SUR LES RESSOURCES ET LA CAPACITE D'ACCUEIL	MESURES PREVUE AU PLU POUR LIMITER LES INCIDENCES DU PROJET SUR LES RESSOURCES ET LA CAPACITE D'ACCUEIL	Evolution de la capacité et qualité de la ressource
<b>MAINTIEN ET RENOUVELLEMENT DES POPULATIONS</b>						
Capacité à assurer le maintien et le renouvellement des populations	Nb d'habitants permanents : 5782 hab (2021)		Accueillir environ 1000 habitants supplémentaires Produire une soixantaine de logements par an, soit une croissance démographique de +1,5%/an Accueillir les familles	Augmentation de la population et de ses besoins Augmentation de l'utilisation des ressources	Le rythme de croissance démographique correspond aux tendances historiques de la commune. Il permet de limiter les pics, d'anticiper les besoins et d'assurer le bon fonctionnement des équipements Une des parties des futurs logements doit être dédiée au logement aidé : 30% minimum pour toute opération comportant 10 logements et plus Echelonner l'arrivée de nouveaux arrivants en encadrant le rythme de sortie des opérations par des OAP ou par un zonage 2AU	
Capacité à maintenir et diversifier les emplois	Part et évolution de la population active : 68,8%		Accueillir les actifs Accueillir les entreprises dans le bourg, dans les ZA Kerovel et Lann-Guinet, à la carrière	Installation de nouvelles entreprises Augmentation de l'emploi Augmentation de l'utilisation des ressources	L'accueil d'entreprises vise notamment à limiter les flux vers les pôles voisins, ce qui participe à décongestionner l'entrée du cœur d'agglomération aux heures de pointe et limite les émissions de GES Le PLU prévoit trois zones pour les activités artisanales et industrielles, et deux zones pour les activités commerciales. Ces zones sont déjà en partie équipées (U ou 1AU en cours d'aménagement)	
	Migrations pendulaires : 74,5% des actifs qui travaillent en dehors de la commune					
	Nb emplois sur le territoire : 1 964					
	Indice de concentration d'emplois : 67,8					

CAPACITE A EVITER LA MISE EN PERIL DE LA RESSOURCE	INDICATEURS CAPACITE A L'ETAT INITIAL	Etat de la capacité et qualité de la ressource	PADD ET PROJET DE PLU AU REGARD DE LA CAPACITE D'ACCUEIL	INCIDENCES PREVISIBLES DU PROJET SUR LES RESSOURCES ET LA CAPACITE D'ACCUEIL	MESURES PREVUE AU PLU POUR LIMITER LES INCIDENCES DU PROJET SUR LES RESSOURCES ET LA CAPACITE D'ACCUEIL	Evolution de la capacité et qualité de la ressource
<b>DISPONIBILITE DE LA RESSOURCE EN EAU</b>						
Capacité à assurer l'alimentation en eau potable	Gestion GMVA, interconnexion avec Eau du Morbihan et EPTB Vilaine 2689 abonnés sur Grand-Champ (2022)		Assurer la capacité à satisfaire les besoins en eau dans des conditions satisfaisantes, tant en termes de qualité que de quantité	Augmentation de la consommation d'eau potable, dans un contexte de raréfaction de la ressource lié au réchauffement climatique	Alimentation en eau potable gérée à une échelle supra-communale = le PLU n'a pas de prise direct sur cet aspect La maîtrise de la croissance démographique est un levier indirect, qui limite les pressions sur la ressource et permet d'anticiper les besoins (et donc les réponses à apporter) Les captages d'eau potable constituent des servitudes d'utilité publique, qui sont annexées au PLU. Des prescriptions s'appliquent pour limiter l'incidence d'éventuels projets sur la ressource	
	Captage de Locmeren des Bois préservé Usine de traitement de l'eau potable de Queneah Guen 1600m <sup>3</sup> /jour + réservoir de 1500m <sup>3</sup>					
Capacité à préserver la qualité de la ressource en eau	Bon état écologique des masses d'eaux souterraines Etat écologique médiocre et état chimique bon des eaux superficielles		Capacité à préserver une qualité de l'eau compatible avec les différents usages du bassin versant	Augmentation des besoins en gestion des eaux usées Augmentation des charges de la station d'épuration	Les études menées par la commune sur l'état de la STEP concluent qu'elle est en capacité de fonctionner correctement à moyen terme (2033). Un emplacement réservé est prévu pour la réalisation d'un nouvel équipement, qui permettra de prendre le relais et de répondre à l'augmentation de la demande de traitement. Il devrait être réalisé pour 2031. Le nombre de nouveaux dispositifs ANC sera limité du fait de recentrer l'urbanisation sur le bourg, majoritairement desservi par le réseau	
Capacité à assurer le traitement des eaux usées	STEP de 1976 calibrée pour 7500EqH Bon fonctionnement et rejet conforme					

	Etat des dispositifs ANC : 90% conformes en 2022 sur les communes ex-CC LOCH			collectif. Le suivi des installations autonomes sera assuré.	
Capacité à gérer les eaux pluviales	Le bourg est sur un point haut et rocheux, ce qui influe sur la capacité d'infiltration des eaux pluviales Le réseau de collecte des eaux pluviales est développé dans le bourg GMVA porte la révision du schéma directeur et le zonage d'assainissement des eaux pluviales		Augmentation de l'imperméabilisation des sols, diminution des capacités d'infiltration de l'eau dans le sol, augmentation du ruissellement	Le PLU prévoit plusieurs outils pour réduire les effets de l'imperméabilisation des sols : urbanisation nouvelle uniquement sur le bourg et la carrière, priorité au renouvellement urbain sur des terrains déjà imperméabilisés et à la densification, application d'un coefficient de pleine terre aux opérations d'aménagement et de construction, obligation de recourir à des matériaux perméables pour certains aménagements, ...	

CAPACITE A EVITER LA MISE EN PERIL DE LA RESSOURCE	INDICATEURS CAPACITE A L'ETAT INITIAL	Etat de la capacité et qualité de la ressource	PADD ET PROJET DE PLU AU REGARD DE LA CAPACITE D'ACCUEIL	INCIDENCES PREVISIBLES DU PROJET SUR LES RESSOURCES ET LA CAPACITE D'ACCUEIL	MESURES PREVUE AU PLU POUR LIMITER LES INCIDENCES DU PROJET SUR LES RESSOURCES ET LA CAPACITE D'ACCUEIL	Evolution de la capacité et qualité de la ressource
<b>GESTION DE LA FREQUENTATION DES MILIEUX NATURELS</b>						
Capacité à préserver la faune et la flore	1 489ha de boisements + 387,4 kml de haies		Préserver l'ensemble des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques Limiter les incidences des aménagements sur les milieux naturels	Augmentation des pressions sur les milieux naturels et la biodiversité	Le PLU préserve les éléments de la trame verte et bleue, par des zonages adaptés (Nf, Np, NL) et/ou par des prescriptions spécifiques : EBC, éléments du paysage à préserver (L151-23 du code de l'urbanisme). Une zone de défend (5,00m) au droit des arbres est prévue, qu'ils constituent une haie ou qu'ils soient isolés, une marge de recul inconstructible de 35m de part et d'autre des cours d'eau et de 10m autour des zones humides sont également imposée par le PLU. Les zones naturelles dédiées à la préservation des milieux naturels couvrent 37% du territoires. les zones agricoles participes également à la préservation de la trame verte et bleue, elles représentent 53% de la commune.	
Capacité à préserver la trame verte et bleue	771 ha de zones humides + 107,6 kml de CE					
Capacité à entretenir voire restaurer les continuités écologiques	2 ZNIEFF (Botségalo et Camp de Meucon)					
Capacité à maîtriser la fréquentation des espaces naturels	50 212 visiteurs/an sur 2 compteurs 77km de linéaires de randonnées		Assurer les connexions entre l'espace urbain et les espaces naturels et agricoles, transition douce assurée par la ceinture verte Développer le tourisme vert lié aux Landes de Lanvaux, capter les visiteurs Développer les itinéraires de randonnée	Augmentation de la fréquentation des espaces naturels	La ceinture verte du bourg a vocation à assurer un accès direct aux habitants du bourg aux espaces naturels. Elle est préservée par un zonage NK qui n'admet que les aménagements réversibles à vocation de loisirs. Cela permet de limiter les pressions sur les milieux naturels situés en frange de la centralité.	

CAPACITE A EVITER LA MISE EN PERIL DE LA RESSOURCE	INDICATEURS CAPACITE A L'ETAT INITIAL	Etat de la capacité et qualité de la ressource	PADD ET PROJET DE PLU AU REGARD DE LA CAPACITE D'ACCUEIL	INCIDENCES PREVISIBLES DU PROJET SUR LES RESSOURCES ET LA CAPACITE D'ACCUEIL	MESURES PREVUE AU PLU POUR LIMITER LES INCIDENCES DU PROJET SUR LES RESSOURCES ET LA CAPACITE D'ACCUEIL	Evolution de la capacité et qualité de la ressource
<b>CAPACITE A PRESERVER LES ENAF ET A MAITRISER L'URBANISATION</b>						
Capacité à préserver le potentiel agronomique des sols et les outils de production	3 985ha de terres agricoles déclarée à la PAC en 2020 81 exploitations dont 68 exploitations professionnelles Diminution rapide du nombre d'exploitation et notamment des élevages		Préserver les terres, sites et sièges d'exploitation Permettre le développement et la diversification des productions	Augmentation des pressions sur la capacité du territoire à produire des denrées agricoles Capacité de la commune à répondre aux enjeux de la déprise agricole	Le fait de recentrer l'urbanisation sur le bourg démontre la volonté de limiter les pressions sur l'activité agricole. L'ensemble des terres exploitées est directement préservé par un zonage Aa ou Ab dédiés aux exploitations et aux productions agricoles. Ils couvrent plus de la moitié de la commune. La réalisation du contournement Ouest participe à fluidifier la circulation des engins agricoles entre le Nord et le Sud, et réduit les nuisances générée dans le bourg. Le PLU établi également des dispositions pour permettre la diversification des productions et des exploitations La possible arrivée de tiers à proximité des sites et sièges d'exploitation par changement de destination de certains bâtiments est encadrée par des commissions départementales (CDPENAF/CDNPS).	
Capacité à limiter l'étalement urbain	Conso ENAF 2011-2021 : 48ha		Limiter l'étalement urbain et mettre en œuvre une politique de sobriété foncière Recentrer le développement urbain sur le bourg Calibrer les zones constructibles en fonction des besoins identifiés	Augmentation de la consommation d'espaces agricoles liée au développement urbain, y compris dans certains cas par densification du bourg	La définition des besoins du territoire à horizon 2035 permet de calibrer le dimensionnement des zones constructibles au plus proche. Les zones urbanisées représentent seulement 3,2% du territoire et les zones ouvertes à l'urbanisation (1AU+Ak2) seulement 0,6%. La maîtrise de l'urbanisation permet d'inscrire le projet dans la trajectoire ZAN, la consommation d'espaces NAF à horizon 2031 est estimée à 37,86ha.	
	Ressource foncière pour l'habitat en densification : 9,5ha					
	Surface disponible dans les ZAE en					

	densification : 1,2ha		Privilégier le renouvellement urbain et la densification			
	Espaces NAF dans les zones urbanisées : 21,3ha		Poser les conditions d'une densification urbaine de qualité			
<b>CAPACITE A EVITER LA MISE EN PERIL DE LA RESSOURCE</b>	<b>INDICATEURS CAPACITE A L'ETAT INITIAL</b>	<b>Etat de la capacité et qualité de la ressource</b>	<b>PADD ET PROJET DE PLU AU REGARD DE LA CAPACITE D'ACCUEIL</b>	<b>INCIDENCES PREVISIBLES DU PROJET SUR LES RESSOURCES ET LA CAPACITE D'ACCUEIL</b>	<b>MESURES PREVUE AU PLU POUR LIMITER LES INCIDENCES DU PROJET SUR LES RESSOURCES ET LA CAPACITE D'ACCUEIL</b>	<b>Evolution de la capacité et qualité de la ressource</b>
<b>DIMENSIONNEMENT ET ADAPTATION DES SERVICES ET EQUIPEMENTS COLLECTIFS AUX VARIATIONS DE POPULATION</b>						
Capacité à garantir le bon accès à l'eau et à préserver la qualité de la ressource : Voir partie dédiée						
Capacité à maintenir des conditions de vie acceptables	2 écoles (1 publique et 1 privée) + 1 collège privé		Accueillir les équipements supracommunaux liés à la dépendance et à la sécurité Poursuivre la politique d'inclusion sociale Améliorer le quotidien des habitants en développement les commerces et services	Augmentation de la fréquentation et de la demande en équipements publics	Maîtrise la croissance démographique et le rythme de sortie des opérations permet à la commune de limiter les pressions sur les équipements et d'anticiper les besoins.	
Capacité à adapter les équipements à l'augmentation de population	7 médecins + 5 infirmières + 1 psy + 2 ostéo + 8 kinés + 3 orthophonistes + 2 podologues + 2 psychomotriciennes + 1 diététicienne 1EHPAD + EPSMS 2 réflexologues + 1 hypnothérapeute + 1 sophrologue + 1 constellation familiale					
	Espace 2000 + salle Le Chevalier + ludothèque + médiathèque + 2 bibliothèques de rue					

<p>Espace 2000 (Dojo, boulodrome, carrière équestre) + QG + salle omnisport et terrains Kermorio + piscine + terrain baseball + centre de tir</p>					
<p>Compétence GMVA Déchèterie sur Locmaria-Grand-Champ</p>		<p>Limiter la production de déchets                  Favoriser le recyclage et le réemploi des matériaux                  Impulser des dynamiques d'économie et d'urbanisme circulaire</p>	<p>Augmentation de la production de déchets</p>	<p>La commune porte le projet de développement d'activités liées à la production, la valorisation, le recyclage et le réemploi de matériaux issus du BTP, dans la zone de la carrière. Les zones Ak1 et Ak2 sont dédiées à ce projet. Des dispositions en faveur d'une réduction de la production de déchets figurent au PLU, notamment les déchets verts liés aux plantations (en annexe du PLU). Des recommandations figurent également aux OAP thématiques sur le recours aux matériaux biosourcés, locaux, issus du recyclage.</p>	
<p>Consommation et production d'énergie (cf PCAET) : 97GWh consommés en 2010 // 14,747 GWh d'EnR produits en 2010</p>		<p>Favoriser la production et l'utilisation des énergies renouvelables</p>	<p>Augmentation de la consommation d'énergie</p>	<p>Le PLU permet le recours aux énergies renouvelables, que ce soit pour des projets individuels ou liés à des activités : photovoltaïque en toiture, réseau de chaleur, ...                  Une zone Apv située au Sud de la carrière est également prévue pour un projet d'installation photovoltaïque au sol.</p>	

CAPACITE A EVITER LA MISE EN PERIL DE LA RESSOURCE	INDICATEURS CAPACITE A L'ETAT INITIAL	Etat de la capacité et qualité de la ressource	PADD ET PROJET DE PLU AU REGARD DE LA CAPACITE D'ACCUEIL	INCIDENCES PREVISIBLES DU PROJET SUR LES RESSOURCES ET LA CAPACITE D'ACCUEIL	MESURES PREVUE AU PLU POUR LIMITER LES INCIDENCES DU PROJET SUR LES RESSOURCES ET LA CAPACITE D'ACCUEIL	Evolution de la capacité et qualité de la ressource
<b>VULNERABILITE DU TERRITOIRE FACE AUX RISQUES ET NUISANCES ET CAPACITE D'ADAPTATION</b>						
Capacité à garantir la qualité de l'air et à limiter ou réduire les GES	Augmentation globale des polluants dans l'air Qualité de l'air globalement bonne sur GMVA				A l'échelle communale, la lutte contre les émissions de GES passe par : le fait de recentrer l'urbanisation sur le bourg pour limiter les flux locaux, une politique d'accueil d'activités économiques pour limiter les flux vers l'extérieurs, le calibrage des zones constructibles en fonction des besoins et la maîtrise des ouvertures à l'urbanisation. La rénovation des bâtiments, le renouvellement urbain et le recours à des matériaux de seconde vie participent également à limiter les émissions de GES	
	46 617 teqCO2 emis en 2010, principalement liées à l'agriculture, au transport de voyageurs et au secteur résidentiel		Limiter les émissions de GES	Augmentation des émissions de GES		
Capacité à se prémunir contre les risques	Inondation par débordement des cours d'eau : AZI + PPRi bassin vannetais => peu de personnes et de biens exposés		Eviter les secteurs soumis aux risques naturels Encadrer les activités génératrices de nuisances	Augmentation des vulnérabilités face aux risques	Le principal risque naturel impactant le territoire est le risque inondation : aucun projet n'est autorisé dans les zones concernées, pour ne pas augmenter l'exposition des personnes et des biens face au risque. Les risques technologiques et industriels liés aux activités installées ou amenées à s'installer sur la commune sont encadrés par la réglementation (ICPE notamment)	
	Commune exposée aux risques aléa*gonflement des argiles, mouvement de terrain, cavités souterraines, sismique, radon					

CAPACITE A EVITER LA MISE EN PERIL DE LA RESSOURCE	INDICATEURS CAPACITE A L'ETAT INITIAL	Etat de la capacité et qualité de la ressource	PADD ET PROJET DE PLU AU REGARD DE LA CAPACITE D'ACCUEIL	INCIDENCES PREVISIBLES DU PROJET SUR LES RESSOURCES ET LA CAPACITE D'ACCUEIL	MESURES PREVUE AU PLU POUR LIMITER LES INCIDENCES DU PROJET SUR LES RESSOURCES ET LA CAPACITE D'ACCUEIL	Evolution de la capacité et qualité de la ressource
<b>CONDITIONS D'ACCESSIBILITE ET DE DESSERTE DU TERRITOIRE</b>						
Capacité à maintenir des conditions de vie acceptables	Lignes 25 Kicéo : 6 arrêts // 6 A/R quotidiens (5 le samedi) Lignes 27 Kicéo : 1 arrêt // 8 A/R quotidiens		Assurer les connexions de la commune au grand-territoire Améliorer et sécuriser les conditions de circulation dans le bourg par la réalisation du projet de contournement Améliorer la desserte par les transports en commun et les liaisons douces (déplacements du quotidien, réalisation de la piste cyclable Grand-Champ/Plescop/Vannes )	Augmentation des flux sur la commune Augmentation des flux depuis/vers la commune	A l'échelle commune, le fait de recentrer l'urbanisation sur le bourg va limiter l'augmentation des flux vers la centralité. Le développement des liaisons douces inter quartiers doit permettre aux habitants de circuler à pied ou à vélo de manière sécurisée. A l'échelle du bassin de vie, la politique économique de la commune et le développement de l'offre en transport en commun et en itinéraires cyclables doivent permettre de réduire les flux vers les pôles voisins et de décongestionner l'entrée du cœur d'agglomération aux heures de pointes.	
Capacité à adapter les équipements à l'augmentation de population	Armature réseau routier développée et hiérarchisée					
	Armature liaisons douces développée et hiérarchisée					
	" + de 1500 places publiques dont 46 PMR" + 9 bornes de recharge pour véhicules électriques					

## CHAPITRE 3 : OUTILS REGLEMENTAIRES MIS EN OEUVRE

Les éléments présentés ci-après permettent d'expliquer les outils mobilisés par le PLU pour mettre en œuvre les orientations et objectifs fixés par le PADD.

Pour bien comprendre les règles applicables sur un terrain il faut :

- Localiser le terrain sur le règlement graphique pour connaître la zone dans laquelle il se situe,
- Se reporter au règlement écrit pour connaître les dispositions en vigueur, qu'elles soient générales, applicables à toutes les zones ou particulières à la zone où se situe le terrain,
- Consulter les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), dont certaines s'appliquent à l'ensemble du territoire (OAP thématiques)
- Consulter les annexes du PLU, notamment le plan des servitudes d'utilité publique.

### 1. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

#### 1.1. Organisation et contenu du règlement écrit

Le règlement écrit du PLU est organisé en 3 parties :

Les dispositions générales : cette première partie donne les informations ayant trait à la réglementation générale comme le champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme, le guide d'utilisation du Plan Local d'Urbanisme, la portée du règlement et les autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols, la division du territoire en zones, les adaptations mineures et dérogations possibles, la reconstruction à l'identique, les ouvrages spécifiques et la réglementation ICPE.

Les dispositions applicables à toutes les zones : elles s'appliquent à toutes les zones mais pas forcément à tous les terrains. C'est dans cette partie qu'on retrouve par exemple les dispositions en faveur de la préservation du patrimoine naturel et du patrimoine culturel.

Sont listés ci-dessous les sujets traités (le détail est présenté ci-après, par thématique) :

- Définition des termes employés
- Préservation du patrimoine naturel et paysager
- Préservation du patrimoine culturel
- Prévention contre les risques connus
- Destinations et sous-destinations des constructions
- Implantation des constructions et installations – *règles générales*
- Volumes des constructions – *règles générales*
- Orientations d'aménagement et de programmation
- Mixité sociale, production de logements aidés
- Gestion des implantations commerciales
- Emplacements réservés
- Stationnements
- Desserte par les voies publiques ou privées
- Desserte par les réseaux
- Edification des clôtures – *règles générales*

Les dispositions applicables à chaque zone : chaque terrain de la commune est concerné par un zonage figurant au règlement graphique, relevant soit de la zone U (urbanisée), AU (à urbaniser), A (agricole) ou N (naturelle). Pour chaque zonage, des dispositions

particulières s'appliquent. La structure des dispositions applicables à chaque zone est la suivante :

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

⇒ *Cette partie précise ce qui peut être construit et/ou aménagé dans la zone*

Article 1 : Destination et sous-destination

Article 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

Article 2.1 : Sont interdits

Article 2.2 : Sont autorisés sous conditions

Article 3 : Mixité fonctionnelle et mixité sociale

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

⇒ *Cette partie précise comment doivent être réalisés les constructions et les aménagements*

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

Article 4.1 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Article 4.2 : Implantation par rapport aux limites séparatives

Article 4.3 : Coefficient d'emprise au sol

Article 4.4 : Hauteurs maximales autorisées

Article 4.5 : Densités de construction

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Article 5.1 : Performance environnementale et énergétique des bâtiments

Article 5.2 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Article 6.1. : Plantations existantes et plantations à réaliser

Article 6.2 : Coefficient de pleine terre, coefficient de biotope par surface

Article 6.3 : Réalisation d'espaces verts

Article 7 : Stationnement

Section 3 : Equipements et réseaux

⇒ *Cette partie précise comment doivent être desservies les constructions et les aménagements.*

Ce sont les dispositions applicables à toutes les zones qui s'appliquent.

Les annexes : le règlement écrit contient également un certain nombre d'annexes, qui viennent compléter les dispositions applicables :

- Annexe 1 : Palette paysagère
- Annexe 2 : Guide des bonnes pratiques pour la gestion des haies

## 1.2. Les zones à vocation principale d'habitat et outils complémentaires

Les zones à vocation principale d'habitat sont exclusivement situées dans le bourg de Grand-Champ. Elles sont composées des zones déjà urbanisées Ua, Ub, Uc, Ur et les zones à urbaniser 1AUa, 1AUB et 2AU.

La délimitation des zones s'est appuyée sur les critères suivants :

La configuration géographique du bourg et la présence de potentiels éléments de rupture en limite avec les espaces naturels et agricoles, tels qu'une route, un chemin, un talus, une haie, ...

La délimitation des zones U et AU au PLU de 2006. Dans certains cas, la limite entre la zone U/AU et la zone A ou N a été ajustée pour mieux tenir compte de l'usage des sols et des projets.

Le parcellaire et l'implantation du bâti. Dans la plupart des cas, les limites extérieures des zones s'appuient sur le parcellaire. Cependant, dans quelques cas de grands terrains s'étendant vers les espaces agricoles et naturels, la limite est définie par un tampon de 5 à 10m autour du bâti situé en périphérie (distance permettant de faire des aménagements, une extension ou une terrasse par exemple).



Le PLU comprend 4 types de zones urbanisées à vocation principale d'habitat :

La zone Ua : elle correspond au centre ancien du bourg de Grand-Champ, depuis le restaurant scolaire à l'Est jusque à la Villa Gregam à l'Ouest, la rue de Kercharette au Sud et la résidence Equilibre au Nord. La trame urbaine du centre ancien est marquée par un tissu bâti dense, implanté sur rue avec les constructions les plus hautes, notamment autour de l'église.

Cette zone a vocation à se densifier, notamment par des opérations de renouvellement urbain.

Les zones Ub : elles correspondent aux tissus pavillonnaires du bourg, déjà constitués et particulièrement étendus. Ces tissus présentent des diversités sur le plan des densités et de la trame urbaine, selon qu'ils ont été aménagés par opération d'aménagement d'ensemble ou par des projets individuels. Elles ont en commun leurs formes urbaines, principalement marquées par l'habitat individuel (pavillonnaire).

Ces zones ont vocation à se densifier, par des projets de renouvellement urbain et par comblement des dents creuses et des fonds de jardins.

Les zones Uc : elles correspondent aux secteurs stratégiques pour l'urbanisation du bourg. Une partie des zones fait déjà l'objet de projets, réalisés (Koedig) ou en cours (Maez, Villa Gregam, Balcons de Guenfrou).

Les autres secteurs correspondent aux sites de renouvellement urbain de la gendarmerie et des pompiers (amenés à s'implanter à Lann-Guinet), ainsi que de l'ancien IME. Sont également classés UC, les terrains situés au niveau et à l'arrière de la station ELAN ainsi qu'un grand terrain situé rue de Loperhet.

Les zones Uc ont vocation à accueillir des projets d'ensemble, en promotion ou opérations d'aménagement. Celles qui ne sont pas encore en projet sont couvertes par des OAP sectorielles.

La zone Ur : correspond au village de Tiny houses. Elle constitue un cas particulier et a été créée par la modification n°4 du PLU de 2006. La délimitation correspond à la stricte emprise du projet, dans lequel seules les installations réversibles et les constructions nécessaires au fonctionnement du village sont autorisées.

Le PLU prévoit 1 seule zone 1AU à vocation d'habitat. Elle correspond à la partie « habitat » du projet d'aménagement de Lann-Guinet, dont l'ouverture à l'urbanisation a été menée par une procédure de mise en compatibilité du PLU de 2006 avec un projet d'intérêt général, approuvée en 2023.

La zone 1AUa : elle est donc déjà ouverte à l'urbanisation et couverte par des OAP. Elle correspond à une enclave non urbanisée dans l'enveloppe du bourg, située entre la zone d'activité et le quartier de Queneah-Guen. Au total, 132 logements sont prévus sur cette zone.

Un permis d'aménager, porté par l'AFUL de Lann-Guinet est en cours d'instruction. Il prévoit la réalisation d'une centaine de logements. Sur le terrain situé au Nord de la rue de Kercharette, un projet est également à l'étude. Le terrain situé au Sud et non inclus au projet de l'AFUL pourra être aménagé ultérieurement, une fois desservi par le lotissement.

Les zones 2AU : elles correspondent pour la plupart à des zones déjà classées 2AU au PLU de 2006 et doivent répondre aux besoins à moyen et long terme en logement. Elles sont fermées à l'urbanisation, notamment parce que les réseaux les desservant ne sont pas suffisamment dimensionnés pour satisfaire les besoins liés à leurs aménagements.

Lors de l'ouverture à l'urbanisation, le règlement écrit et les OAP seront modifiées pour intégrer les dispositions applicables à ces secteurs.

#### Densification et mixité sociale :

En matière d'habitat, les objectifs poursuivis par la commune sont multiples :

- Encadrer la densification des tissus urbains : permettre la mobilisation des fonds de jardins et des dents creuses et permettre les opérations de renouvellement, tout en préservant la qualité de vie, les sols et le patrimoine naturel présent dans le bourg. Chaque m<sup>2</sup> n'a pas forcément vocation à être aménagé.
- Favoriser la diversification du parc de logements : permettre des formes urbaines plus denses que l'habitat pavillonnaire et d'autres types de logements (mitoyenneté, intermédiaire, collectifs, ...). Tous les nouveaux logements ne seront pas forcément des maisons individuelles.
- Favoriser la mixité sociale et à l'accès au logement : réaliser différents types de logements (en location, en accession, au prix du marché, par des dispositifs de logement social).

Pour atteindre ces objectifs, la commune utilise plusieurs outils :

Les outils de mixité sociale : le règlement écrit impose que toute opération portant sur 10 logements et plus comporte au moins 30% de logements sociaux, dont 25% de logements locatifs sociaux. Ces dispositions sont également reprises dans les OAP sectorielles.

Les outils pour encadrer la diversification : le règlement écrit établi les règles d'urbanisme pour les zones U et 1AU à vocation d'habitat selon les principes suivants : prendre en compte à la fois les caractéristiques des tissus urbains existants et la nécessité d'intensifier l'urbanisation, distinguer les projets individuels des opérations d'ensemble et favoriser les projets d'ensemble, distinguer les maisons individuelles des logements intermédiaires et collectifs et favoriser les types les moins consommateurs d'espace. Ainsi, les règles d'urbanisme du futur PLU peuvent être résumées de la manière suivante :

Dans la zone Ua, les constructions doivent être implantées en limite de voie et emprise publique et sur au-moins une limite séparative.

Dans les zones Ub, Uc et 1AUa, les constructions peuvent s'implanter en limite de voie et emprise publique ou en recul d'au-moins 3,00m et en limites séparatives ou en recul d'au-moins 3,00m.

La hauteur des maisons individuelles est limitée à 3 niveaux (R+1+C), avec 7,00m au sommet de façade et 10,00m au point le plus haut. Cette règle permet d'encadrer le gabarit des maisons et d'éviter d'avoir des constructions disproportionnées (hautes et peu larges).

La hauteur des autres types de construction (logements intermédiaires, collectifs) est fixée à 3 niveaux en zone Ub (R+1+C) et 4 niveaux en zone Ua, Uc et 1AUa (R+2+C). Ces règles limitent la possibilité de réaliser des constructions hors gabarit dans les tissus pavillonnaires mais d'optimiser l'utilisation de l'espace dans le centre ancien et les secteurs stratégiques.

L'emprise au sol des constructions n'est pas limitée en zone Ua (tissu déjà constitué), est limitée à 50% de la surface de terrain d'assiette du projet en zone Ub et 60% en zone Uc et 1AUa. A noter que le calcul de l'emprise au sol se fait à l'échelle du projet et qu'elle peut être répartie entre les lots d'une opération d'aménagement. A noter également que l'emprise au sol des maisons individuelles est limitée à 30% du terrain d'assiette du projet lorsqu'elles sont réalisées hors opération d'aménagement d'ensemble.

Le règlement écrit prévoit également des dispositions pour préserver les sols, favoriser la présence de la biodiversité en ville et gérer les eaux pluviales :

- Il prévoit un coefficient de pleine terre de 10% en zone Ua, Uc et 1AUa et 30% en zones Ub. Cela signifie qu'une partie des terrains doit rester en pleine terre et ne peut être aménagé.
- Il prévoit également un coefficient de biotope par surface de 30% (dont 10% de pleine terre) en zone Uc et en zone 1AUa. Cela permet aux porteurs de projets dense de recourir à des dispositifs complémentaires à la pleine terre (toitures végétalisées, ...).

Ces dispositions permettant d'encadrer la densification sont complétées des outils de préservation du patrimoine naturel, ainsi que des dispositions des OAP sectorielles et thématiques, présentées ci-après.

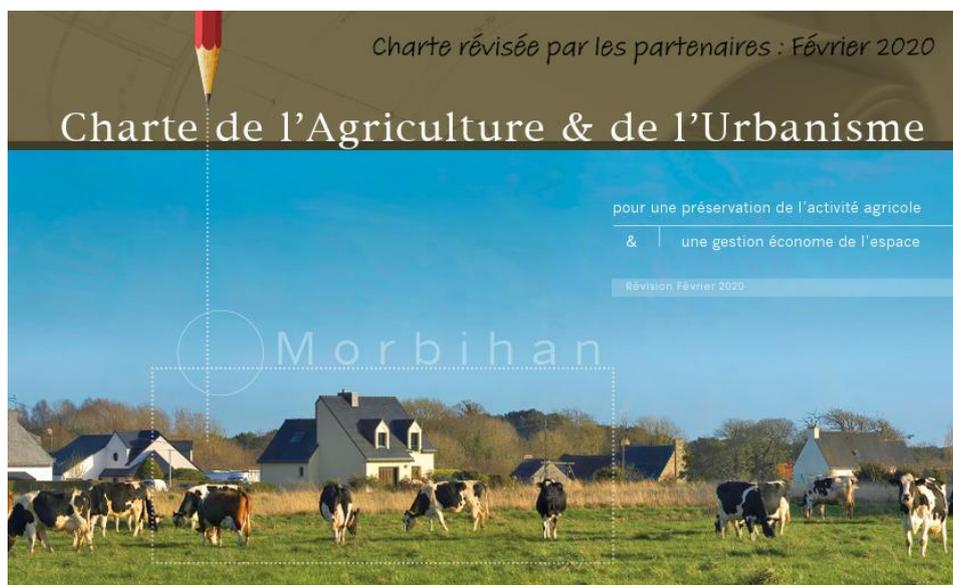
### Cas des habitations existantes situées dans les zones A et N :

Le PLU tient compte de la présence de nombreuses habitations en campagne et préserve pour ces constructions existantes des droits à construire.

Ainsi, en zone agricole Aa/Ab et en zone naturelle Np et Nf, les habitations existantes peuvent :

- Sans changement de destination, être restaurées s'il existe l'essentiel des murs porteurs ;
- Être reconstruites à l'identique si le bâtiment a été détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement ;
- Faire l'objet d'extension, à condition :
  - de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
  - que l'extension ne dépasse pas 50% de l'emprise au sol du bâtiment étendu à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 50m<sup>2</sup> ;
  - que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, et sans création de logement nouveau ;
  - que cette extension se fasse dans le respect des règles de réciprocité définies à l'article L111-3 du code rural et de la pêche maritime.
- Faire l'objet d'une annexe, à condition :
  - qu'elle soit implantée à moins de 20m de la construction principale ;
  - que cette annexe ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
  - qu'elle ne crée pas de nouveau logement ;
  - que son emprise au sol soit limitée à 40m<sup>2</sup> et sa hauteur limitée à 3,50m au point le plus haut.

Ces dispositions sont reprises de la Charte Agriculture et Urbanisme du Morbihan, révisée en 2020.



### Création de logements par changement de destination d'anciens bâtiments agricoles :

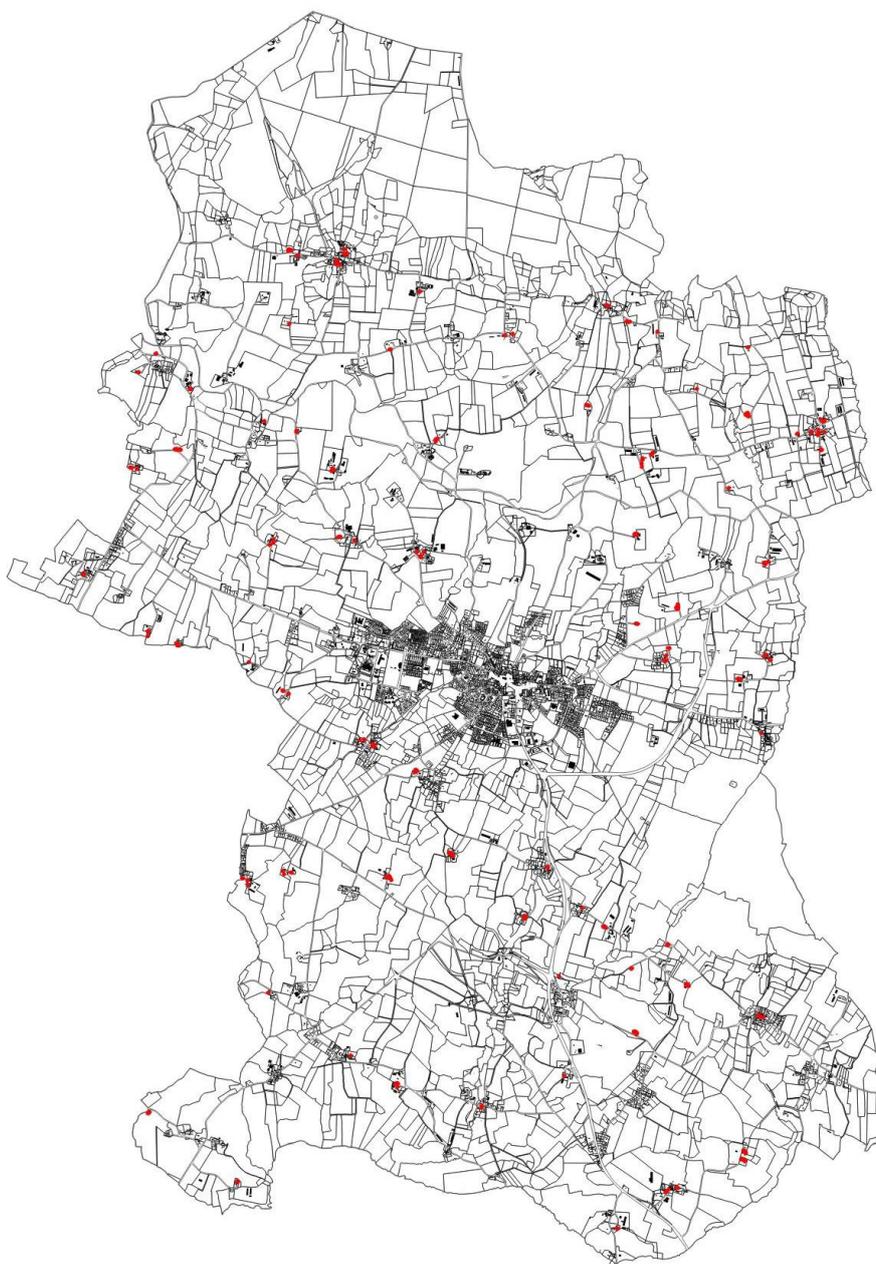
La création de nouveaux logements en zones agricoles et naturelles est également possible, par changement de destination des bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural et qui sont repérés au règlement graphique.

Les autorisations d'urbanisme nécessaires au changement de destination (DP ou PC) doivent recueillir l'avis conforme de la CDPENAF (lorsque situé en zone A) et CDNPS (lorsque situé en zone N).

147 bâtiments sont repérés au règlement graphique. La commune estime qu'environ la moitié devrait être transformée d'ici 2035.

Des prescriptions architecturales s'appliquent en cas de travaux, afin de préserver le cachet et le caractère patrimonial de ces bâtiments.

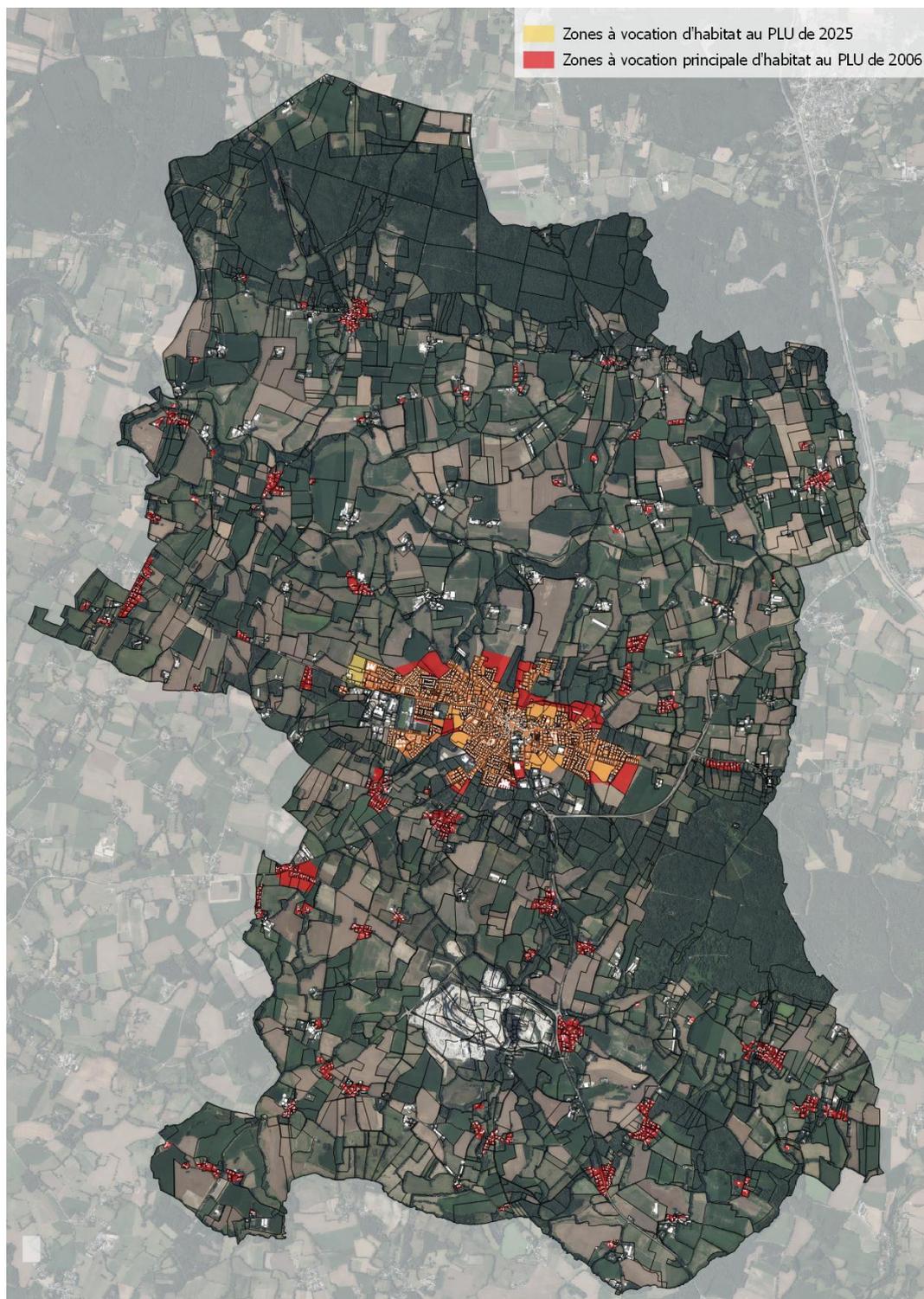
#### *Localisation des bâtiments susceptibles de changer de destination :*



## Evolutions par rapport au PLU de 2006

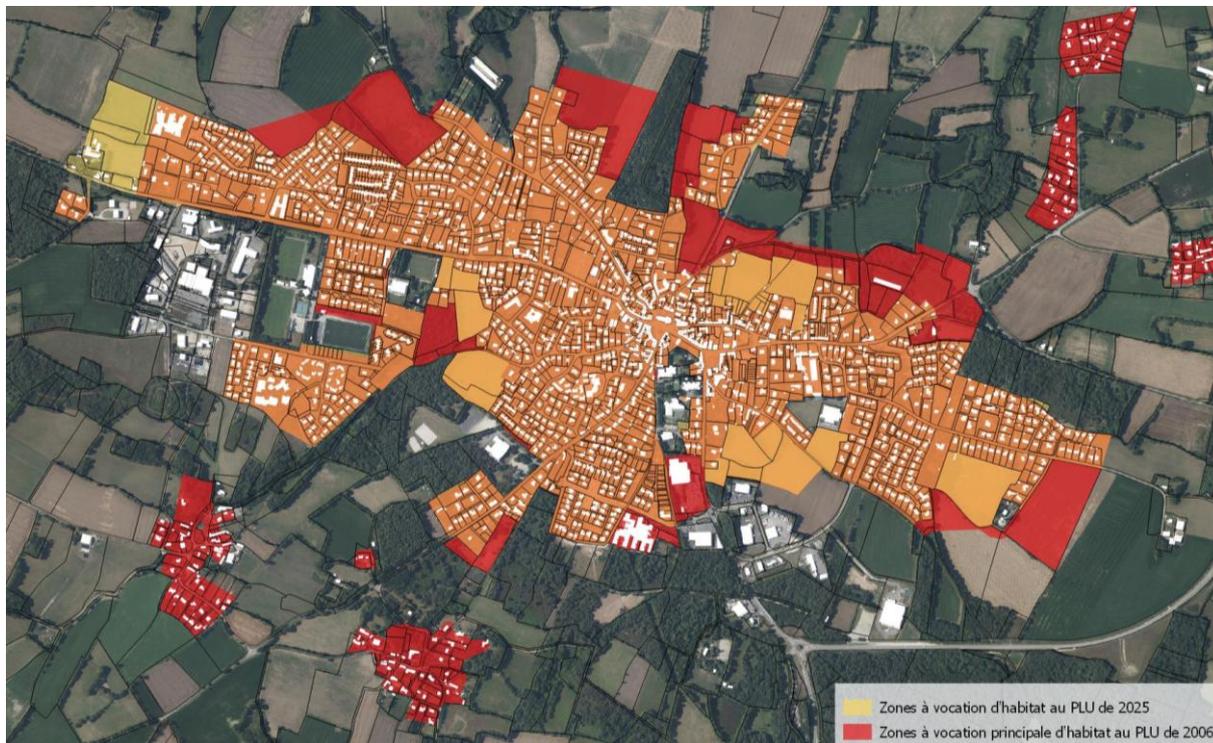
L'évolution majeure par rapport au PLU de 2006 en matière d'habitat est la suppression des zones Nh et la concentration de l'urbanisation future sur le bourg, à proximité des équipements, services et axes de transport.

La carte ci-dessous permet de visualiser l'évolution des zones entre les deux documents d'urbanisme :



Par effet de transparence, on voit sur la carte page précédente les zones à vocation principale d'habitat non reconduites au PLU (en rouge), les zones U et 1AU conservées (en orange) et la zone créée dans le secteur de Parc Er Menah (en jaune).

On remarque nettement les effets de la suppression des zones Nh et Nr. On remarque également, à l'échelle du bourg, la suppression d'une partie des zones 2AU.



En termes de surfaces, les évolutions apportées aux zones à vocation principale d'habitat sont les suivantes :

PLU 2006	SURFACE	TOTAL	PLU 2025	SURFACE	TOTAL	Evolution
Ua	11,6	351,7	Ua	12,3	178,4	0,7
Uba	21,7		Ub	136,7		115,0
Uba2	1,1		Uc	7,1		6,0
Ubb	112,0					-112,0
Ubc	2,6					-2,6
Ubr	0,8		Ur	0,8		0,0
1AUa	4,3		1AUa	5,3		1,0
1AUba	5,6					-5,6
1AUbb	2,5					-2,5
1AUbc	0,9					-0,9
1AUC	1,4					-1,4
2AU	55,3		2AU	16,2		-39,0
Nh	94,5					-94,5
Nha	7,2					-7,2
Nr	30,0			-30,0		

Les zones à vocation d'habitat diminuent de -173,3ha, dont 170,7ha liés à la suppression des zones Nh et Nr et à la réduction des zones 2AU. Cela traduit l'effort réalisé par la commune pour dimensionner ce type de zones aux stricts besoins identifiés à horizon 2035.

### 1.3. Les zones à vocation économiques et outils complémentaires

En matière de développement économique, le PLU flèche deux secteurs pour l'accueil des entreprises et le développement de l'emploi : le bourg et le secteur de la carrière.

Au bourg, plusieurs zones sont dédiées aux activités commerciales, artisanales et industrielles.

Les zones Uia : elles correspondent aux parties existantes des zones d'activités économiques de Kerovel et Lann-Guinet. Elles sont dédiées à l'accueil d'entreprises artisanales et industrielles. Elles sont déjà bien occupées et ont fait l'objet de densification. L'optimisation de l'espace est la seule possibilité pour accueillir de nouvelles structures, il ne reste pas de terrains vacants.

La zone Uib : elle correspond à la zone commerciale de Lann-Guinet, située en entrée de bourg depuis Vannes. Elle s'étend du supermarché jusqu'à la jardinerie. De nouveaux locaux ont été récemment construits, par densification des lots existants.

NB : les commerces sont une activité compatible avec le voisinage des zones d'habitat et sont donc autorisés dans les zones à vocation principale d'habitat présentées précédemment. Des dispositions spécifiques s'appliquent, notamment pour préserver le commerce de détail. Voir ci-après.

Les droits à construire des zones Uia et Uib sont d'ailleurs souples, afin de faciliter ce travail de densification : les implantations ne sont pas réglementées (sauf par rapport aux zones à vocation d'habitat), les hauteurs sont limitées à 12,00m au point le plus haut et l'emprise au sol est exprimée en minimum : 30% de la surface du terrain d'assiette du projet.

Les zones 1AUia : elles constituent les extensions des zones d'activités de Lann-Guinet et Kerovel et doivent permettre d'accueillir de nouvelles entreprises artisanales et industrielles à moyen et long terme. Ces zones sont déjà ouvertes à l'urbanisation au PLU de 2006. Côté Lann-Guinet, le périmètre 1AUia correspond au périmètre créé par la mise en compatibilité du PLU avec un projet d'intérêt général, approuvée en 2023. Côté Kerovel, l'emprise de la zone est réduite pour éviter les incidences des aménagements sur les habitats naturels et les espèces installées au Sud de la zone et pour tenir compte de l'emprise du contournement Ouest du bourg.

La zone 1AUib : elle est située à Lann-Guinet et est ouverte à l'urbanisation depuis 2023. Elle doit permettre l'accueil d'activités commerciales et notamment l'implantation d'un second supermarché. Le périmètre est le même que celui créé en 2023.

Les droits à construire dans ces zones sont les mêmes qu'en zone Ui, sauf en 1AUia où les hauteurs autorisées sont plus importantes afin d'encourager à l'optimisation du foncier.

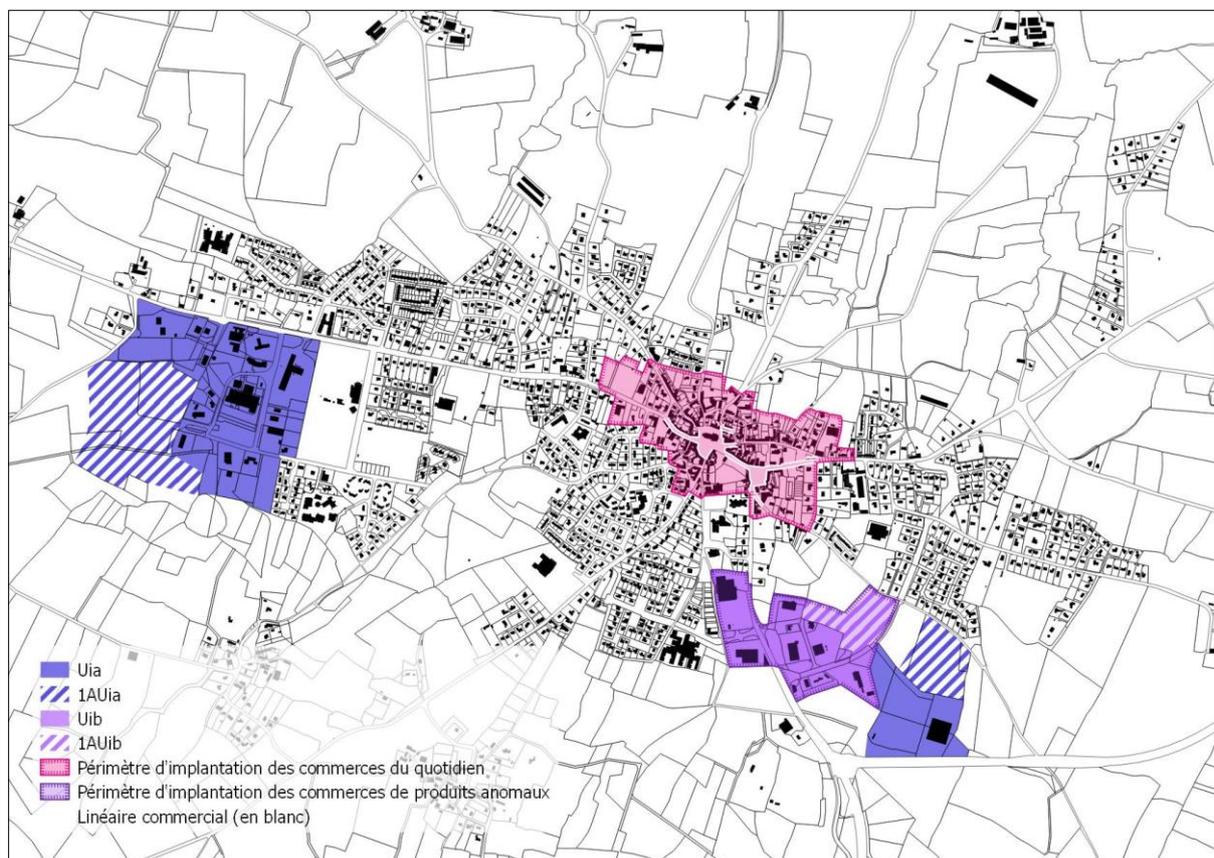
De manière complémentaire aux divers zonages du bourg, le PLU mobilise des outils de gestion des implantations commerciales. Ils ont vocation à encadrer les nouvelles implantations et à préserver la vitalité et l'animation du cœur de bourg.

Le périmètre de centralité commerciale : les nouveaux commerces doivent s'implanter en priorité dans ce périmètre. Il correspond au centre bourg et a été établi à partir du périmètre défini dans l'ORT (opération de revitalisation du territoire).

Le périmètre d'implantation périphérique : il concerne la zone de Lann-Guinet (zones Uia et 1AUib) et est prévu pour les commerces qui ne pourraient s'implanter dans le périmètre de centralité commerciale. Leur surface de plancher doit être comprise entre 300 et 4 500m<sup>2</sup>. Les locaux commerciaux dont la surface de plancher est supérieure ont vocation à s'implanter dans le cœur d'agglomération de GMVA.

En dehors de ces périmètres, les commerces existants peuvent être étendus dans la limite de 20% de l'emprise au sol du bâtiment existants. Les magasins d'usine et les showrooms sont également autorisés, dans les zones d'activités économiques de Kerovel et Lann-Guinet sous réserve que les produits commercialisés soient issus des activités productives implantées dans la zone.

La carte ci-dessous localise les zones à vocation économiques et les outils de gestion des implantations commerciales, dans le bourg de Grand-Champ :



Par ailleurs, le PLU préserve les rez-de-chaussée commerciaux des locaux installés dans le cœur de bourg. Les linéaires concernés figurent en blancs ci-dessus. Les locaux commerciaux situés sur ces linéaires ne peuvent changer de destination, ils doivent rester des commerces.

Enfin, le PLU prévoit quelques zones Ai pour des activités économiques (et de loisirs) situées de manière isolées en dehors du bourg. 5 secteurs sont concernés : le garage automobile situé en entrée de bourg depuis Vannes, le manoir de Gouezac, le gîte de Keroliard, l'activité d'accueil de public et d'hébergement à Kermehin et le stand de tir.

Dans ces secteurs, seules les extensions de constructions existantes à vocation d'activité sont autorisées, dans la limite de 50% du bâtiment étendu.

Les zones Ai constituent des STECAL : secteurs de taille et de capacité d'accueil limités. Conformément à l'article L151-13 du code de l'urbanisme, le PLU délimite des secteurs dans lesquels les projets sont autorisés pour des vocations autres que celles prévues par le code pour les zones agricoles et naturelles.

Le caractère exceptionnel des STECAL du PLU de Grand-Champ réside dans le fait que leur nombre est limité et correspond à des activités déjà installées. Le règlement écrit précise

les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions. Elles sont rappelées ci-dessous :

- Les extensions seront forcément implantées dans la continuité des bâtiments étendus, ce qui indirectement, régleme les implantations.
- L'emprise au sol est limitée à 50% de l'emprise au sol du bâtiment étendu, ce qui permet de définir des densités de construction qui respectent le cadre réglementaire.
- La hauteur des extensions est limitée à la hauteur des bâtiments étendus. Dans le cas de construction de 2 niveaux différents, la surélévation de la partie la plus basse est autorisée.

Evolution par rapport au PLU de 2006 :

La carte ci-dessous permet de visualiser les évolutions apportées entre les deux documents d'urbanisme, en matière de délimitation des zones à vocation économique :



Les zones rouges correspondent aux emprises Ui non reconduites entre le PLU de 2006 et le PLU révisé. On voit bien la réduction du périmètre de la zone de Kerovel, opérée afin d'éviter les incidences du projet sur les réservoirs de biodiversité au Sud.

Les zones orange sont les zones Ui conservées entre les deux documents d'urbanisme ;

Les zones jaunes correspondent aux zones Ui créées par le PLU révisé. On trouve le supermarché existant et l'ajustement de la zone Uia de Lann-Guinet par rapport au contournement Est du bourg.

PLU 2006	SURFACE	TOTAL	PLU 2025	SURFACE	TOTAL	Evolution
Ui	33,1	205,1	Uia	25,9	202,5	-7,2
			Uib	9,4		9,4
1AUi	20,5		1AUia	13,8		-6,7
1AUia	3,5		1AUib	2,8		-0,7
1AUic	2,8					-2,8
			Ai1	1,2		1,2
			Ai2	0,6		0,6

Les zones à vocation économiques diminuent de -6,1ha entre les deux documents d'urbanisme. C'est notamment le fait de la réduction du périmètre de la zone de Kerovel et l'intégration du supermarché existant dans la zone Uib.

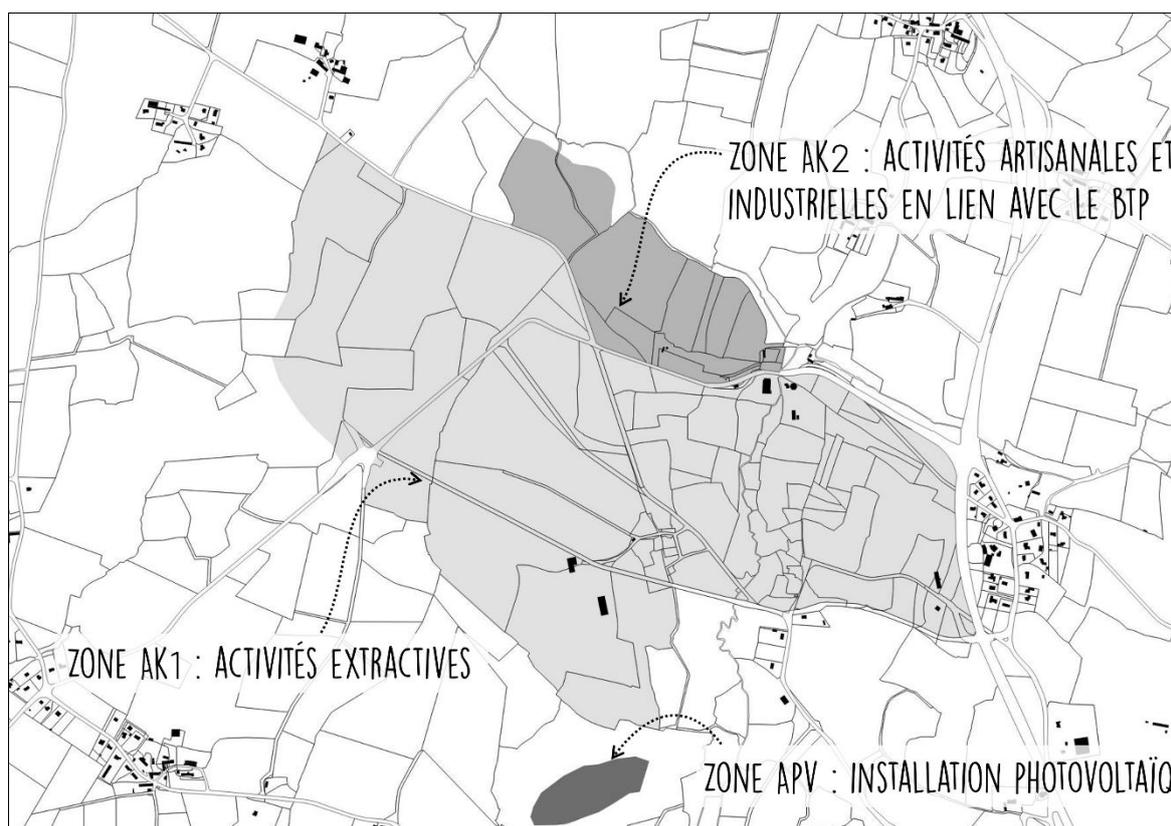
Le secteur de la carrière est le second site d'activités économiques de la commune. Le PLU prévoit trois zonages différents sur ce secteur :

La zone Ak1 : elle correspond au périmètre d'activité de la carrière, qui comprend la fosse de Poulmarh (en cours de comblement), la fosse de Kermelin (en cours d'exploitation) et le gisement situé à l'Ouest (qui constituera le site d'extraction à long terme).

Dans la zone Ak1, seules les activités liées à l'exploitation de la carrière sont autorisées, ainsi que les ouvrages et aménagement nécessaires.

La zone Ak2 : elle correspond au périmètre dédié à l'accueil d'entreprises artisanales et industrielles en lien avec les activités de la carrière. Les constructions et installations artisanales et industrielles sont autorisées. Cette zone correspond à la zone Nk2 du PLU de 2006 (prévue pour l'accueil d'une activité de préfabrication de blocs béton) et est étendue à l'Est jusque l'ancienne centrale à béton.

Cette zone est complémentaire à la zone Ak1 et doit permettre le développement d'une économie circulaire autour des matériaux du BTP : extraction, transformation, valorisation, recyclage, enfouissement.



La zone Apv : elle se trouve également dans ce secteur et est dédiée à un projet d'installation photovoltaïque au sol sur une ancienne ISDI. Le projet est en cours de préparation. Il n'affectera ni les sols ni l'activité agricole car il devra répondre aux exigences du décret n°2023-1408 du 29 décembre 2023 (réversibilité des installations). Sa surface est de 3,11ha.

Evolution par rapport au PLU de 2006 :

Le tableau ci-dessous montre que l'évolution des surfaces dédiées aux activités de la carrière est peu significative et principalement issue d'un basculement d'une partie de la zone Nk du PLU de 2006 en zone Ak2 au PLU révisé.

PLU 2006	SURFACE	TOTAL	PLU 2025	SURFACE	TOTAL	Evolution
Nk	145,3		Ak1	129,0		-16,3
Nk2	5,8		Ak2	19,8		14,1

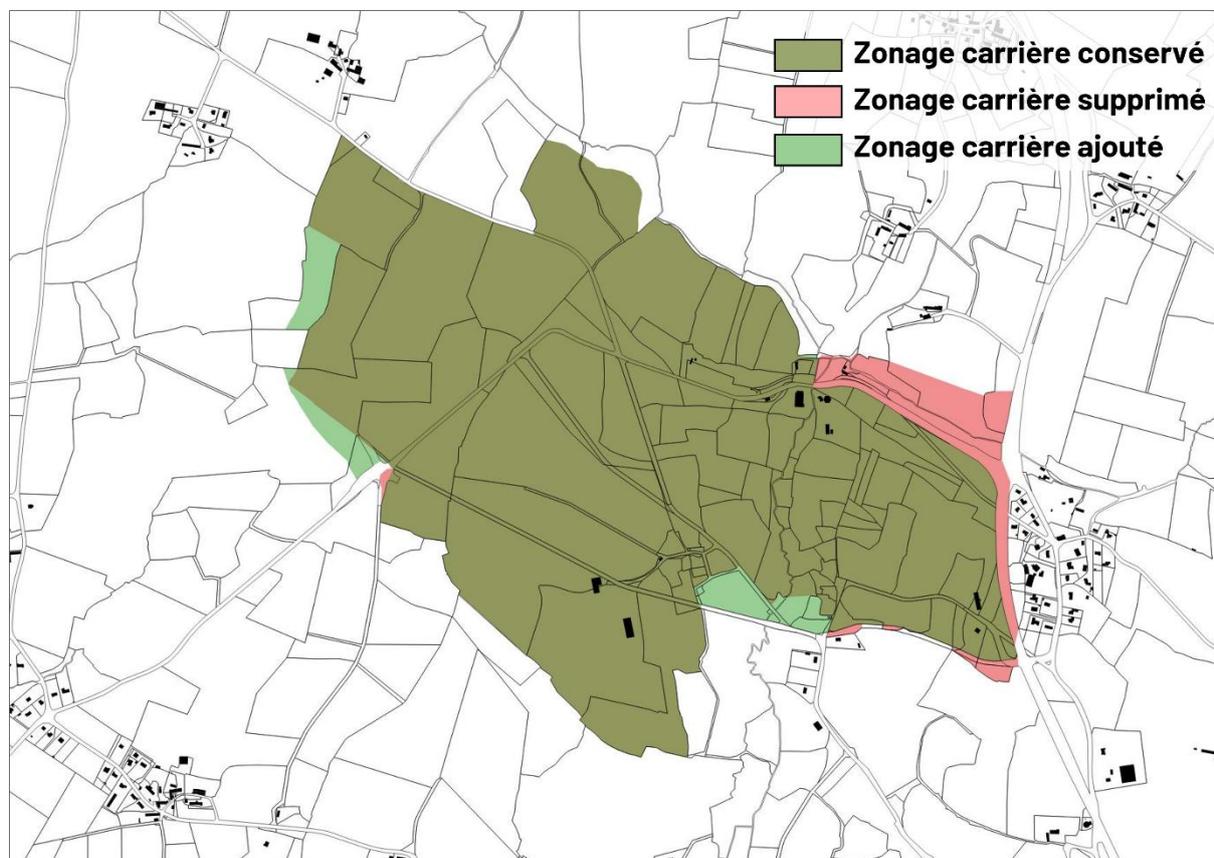
Au total, les zones dédiées à la carrière diminuent de -6,8ha entre les deux documents d'urbanisme.

Dans la partie Est, le foncier correspondant à la voie et situé hors périmètre d'exploitation est exclu de la zone Ak1. Ce secteur (en rouge ci-dessous) correspond également à un corridor écologique préservé par les dispositions relatives à la trame verte et bleue (cours d'eau et milieu naturels associés).

Au Sud, une partie de la carrière incluse dans le périmètre d'exploitation mais exclue de la zone Nk du PLU de 2006 est réintégré dans le bon zonage. Ces terrains font partie du site.

A l'Ouest, le périmètre de la zone Ak1 est légèrement étendu. Il est prévu d'y réaliser un merlon paysager (préservation des riverains contre les nuisances générées par la carrière) et une voie (création d'un barreau entre la RD150 et la RD308, une amorce est prévue au giratoire existant). Cette emprise constitue la limite Ouest de la carrière, son « dernier » développement. La demande de renouvellement de l'autorisation d'exploitation incluant ce foncier est en préparation.

La carte ci-dessous permet de voir l'évolution des périmètres :



#### 1.4. Les zones à vocation d'équipements publics et de services et outils complémentaires

Le PLU comprend plusieurs zones réservées aux équipements publics et de services.

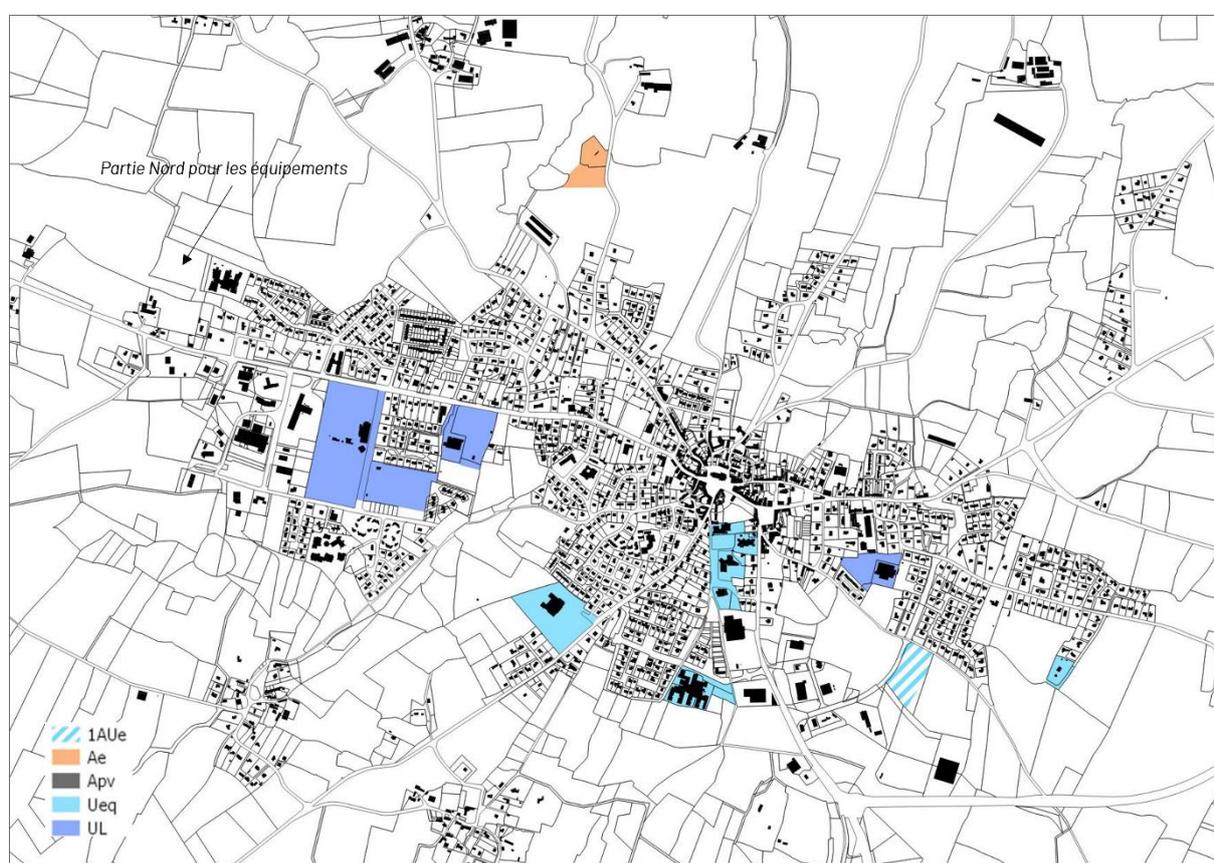
Les zones Ueq correspondent aux secteurs de Kerloustic, à l'Espace 2000 et aux nouveaux locaux de la MAS et de l'IME.

Les zones UL correspondent au complexe sportif de Kermorio, à la piscine et au camping, et à la salle de sport du QG.

La zone 1AUeq correspond à l'emprise prévue pour l'accueil des pompiers et des gendarmes à Lann-Guinet. Cette zone a été ouverte à l'urbanisation dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU avec un projet d'intérêt général de 2023. Le périmètre a été très légèrement modifié, pour répondre aux besoins de la gendarmerie et des pompiers.

Une partie de la zone 2AU de Parc Er Menah est prévue pour l'accueil d'un équipement. Elle sera ouverte à l'urbanisation ultérieurement, sous réserve de justifier des besoins.

Une zone Ae est créée par le PLU, elle correspond à l'emprise nécessaire pour la réalisation de la future station d'épuration.



Le PLU prévoit également la possibilité de déroger aux règles d'urbanisme pour les projets d'équipement, afin de ne pas compromettre la réalisation des projets.

Le PLU prévoit une cinquantaine d'emplacements réservés, qui assurent à la commune que les terrains concernés ne feront l'objet d'aménagement compromettant la réalisation des projets d'intérêt général. Ces emplacements donnent un droit de délaissement aux propriétaires

Le principal emplacement réservé est prévu pour la réalisation du contournement Ouest du bourg. Le projet de nouvelle station d'épuration fait également l'objet d'un

emplacement réservé. Quelques emplacements sont prévus pour des aménagements de voirie. La majeure partie doivent servir à assurer la continuité des liaisons douces. Ils sont principalement un outil de maîtrise foncière et non d'aménagement puisque dans la plupart des cas les chemins existent déjà.

Localisation d'une partie des emplacements réservés et notamment celui prévu pour le contournement Ouest du bourg.



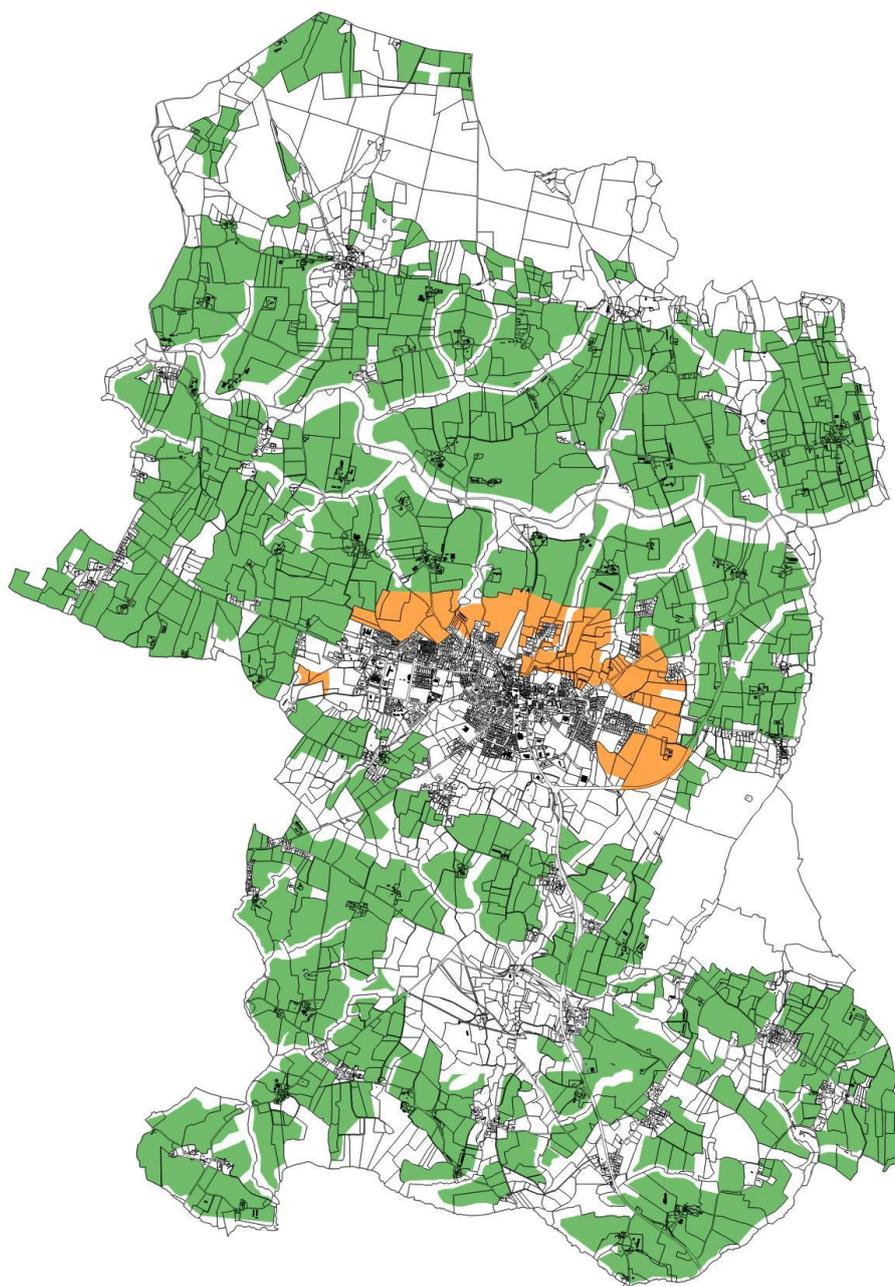
### 1.5. Les zones à vocation agricole

Les zones dédiées à la préservation des terres agricoles, des sites et sièges d'exploitation sont les mêmes qu'au PLU de 2006. Elles sont de deux sortes : les zones Aa dans lesquelles de nouvelles constructions agricoles sont autorisées et les zones Ab, situées autour du bourg (partie Nord) et dans lesquelles les nouvelles constructions agricoles ne sont pas autorisées.

Les zones Aa correspondent aux zones exploitées par l'agriculture (selon le diagnostic agricoles) et situées en dehors des réservoirs de biodiversité, des marges de recul des cours d'eau et des zones boisées. Les lieux-dits comportant des bâtiments agricoles en activités sont inclus à la zone Aa. Elles couvrent 3 380,3ha.

La zone Ab correspond aux zones exploitées par l'agriculture et situées à proximité du bourg. Elles se situent également en dehors des réservoirs de biodiversité. Elles couvrent 188,6ha.

La carte ci-dessous permet de localiser les zones agricoles du PLU révisé : en vert foncé les zones Aa et en orange les zones Ab.



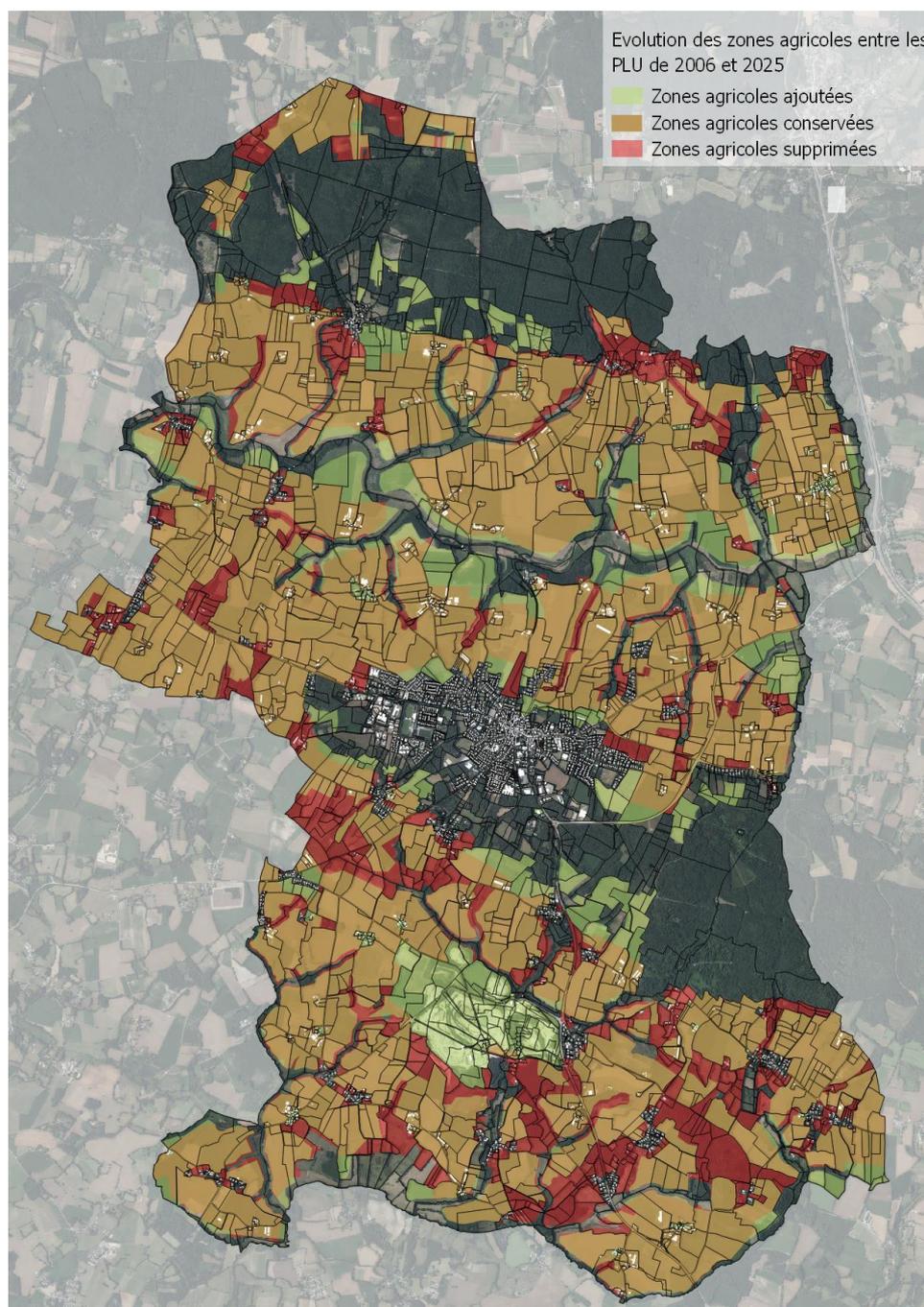
Evolution par rapport au PLU de 2006 :

Les principales évolutions sont dues au classement en zone N d'une partie des anciennes zones Azh.

PLU 2006	SURFACE	TOTAL	PLU 2025	SURFACE	TOTAL	Evolution
Aa	3472,5	3669,4	Aa	3397	3568,9	-75,5
Ab	197,0		Ab	188,6		-8,4

Les zones à vocation agricoles diminuent de 75ha. Les surfaces supprimées sont principalement classées en zone naturelles et correspondent à des secteurs de réservoirs de biodiversité ou de corridors écologiques.

La carte ci-dessous permet de voir l'évolution des zones agricoles entre le PLU de 2006 et le PLU révisé :



### 1.6. Les zones à vocation naturelle et outils complémentaires

Les outils mobilisés par le PLU pour préserver la trame verte et bleue sont nombreux et de diverse nature. Aux zones naturelles se superposent des prescriptions. Ces outils sont présentés en détail ci-dessous.

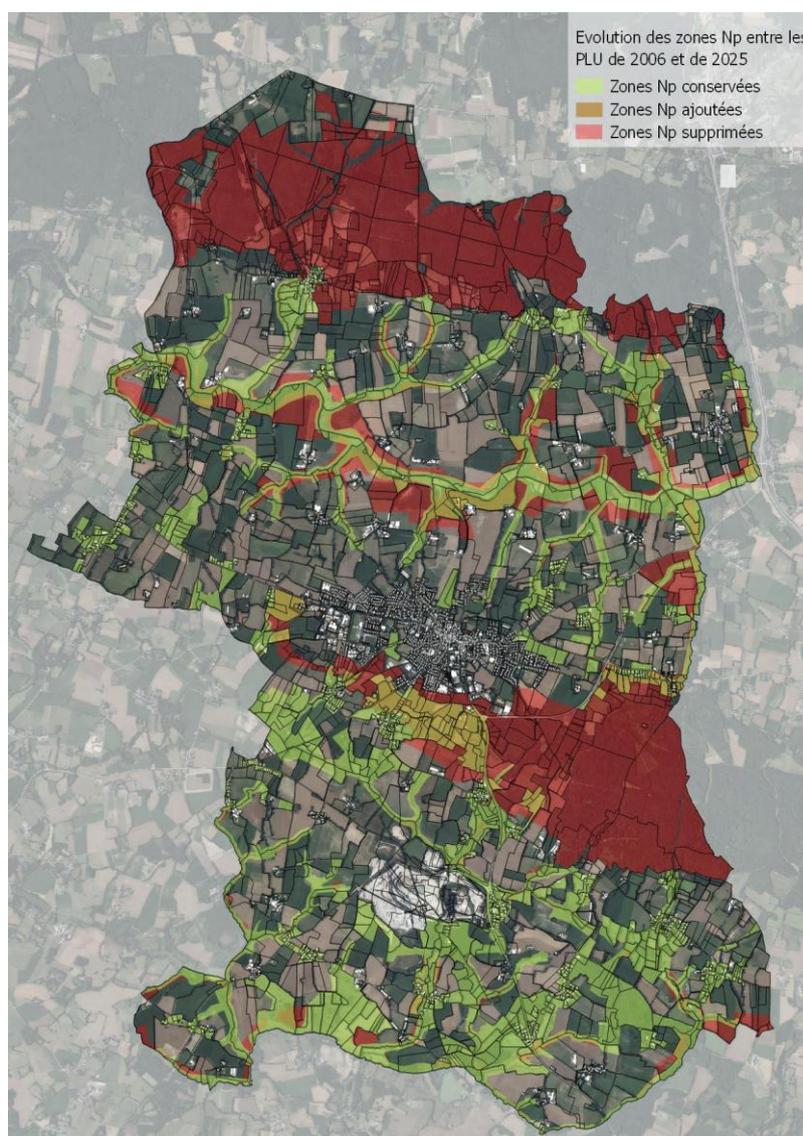
Les zones Np : comme au PLU de 2006, le PLU révisé classe en zone Np les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques. Ces zones sont réservées à la préservation des milieux naturels et à la circulation des espèces ainsi qu'à la préservation des paysages.

Elles sont par essence inconstructibles, même si certains projets d'intérêt général ou des aménagements dédiés à l'ouverture au public de ces espaces peuvent être autorisés.

La délimitation des zones Np inclue les zones humides majeures, les zones inondables (selon l'atlas des zones inondables – AZI), les espaces proches des cours d'eau (marge de recul de 35m), les parcelles non exploitées par l'agriculture (selon le diagnostic agricole). Sont également classés Np les lieux-dits ne comportant pas de bâtiment agricole actif et les zones boisées non classées Nf.

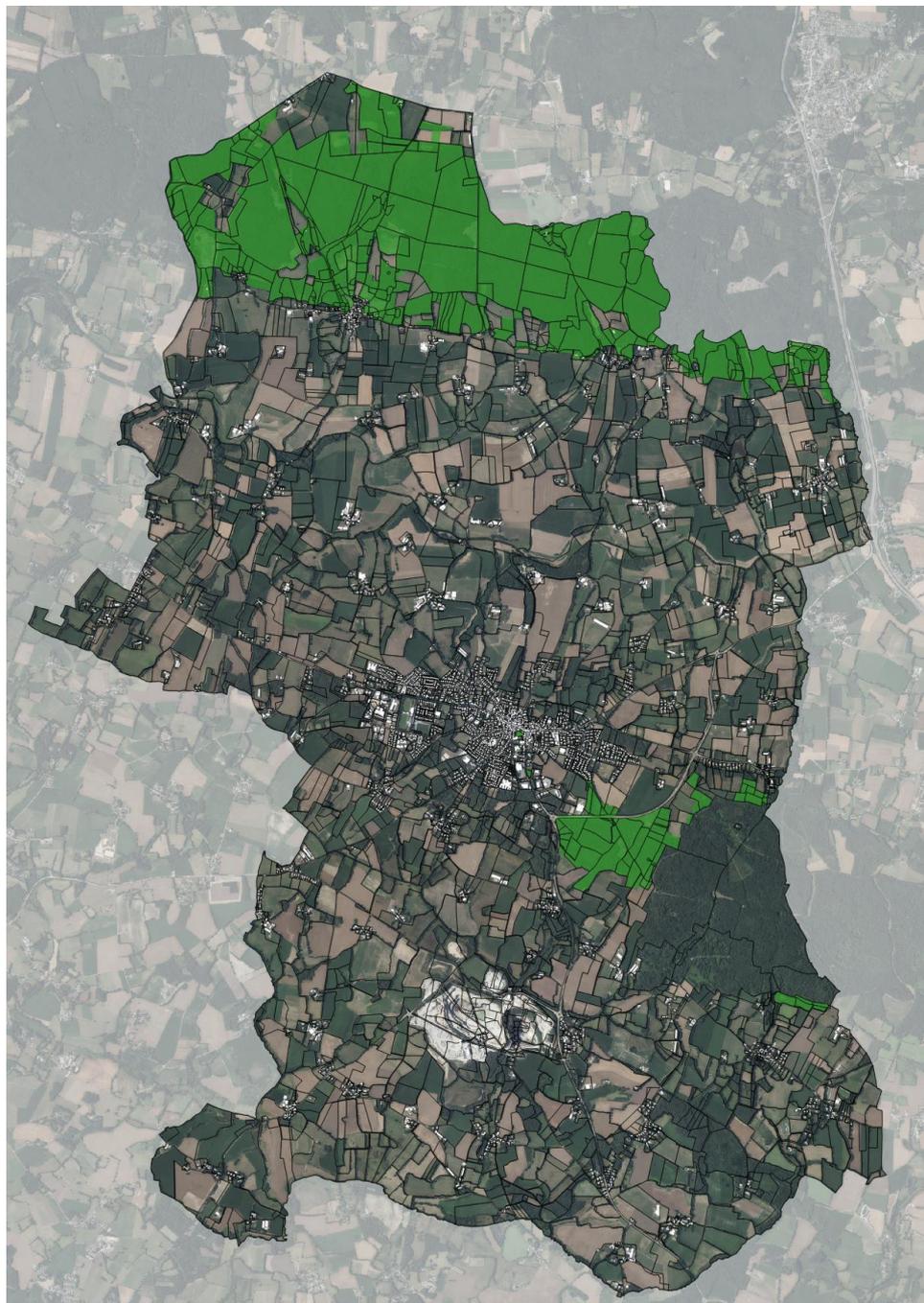
Evolution par rapport au PLU de 2006 :

La carte ci-dessous permet de voir l'évolution de la zone Np entre les deux documents d'urbanisme. En vert les zones Np du PLU révisé (et donc ajoutées), en rouge les zones Np de 2006 (et donc supprimées) et par transparence, en marron les zones Np conservées entre les deux documents.



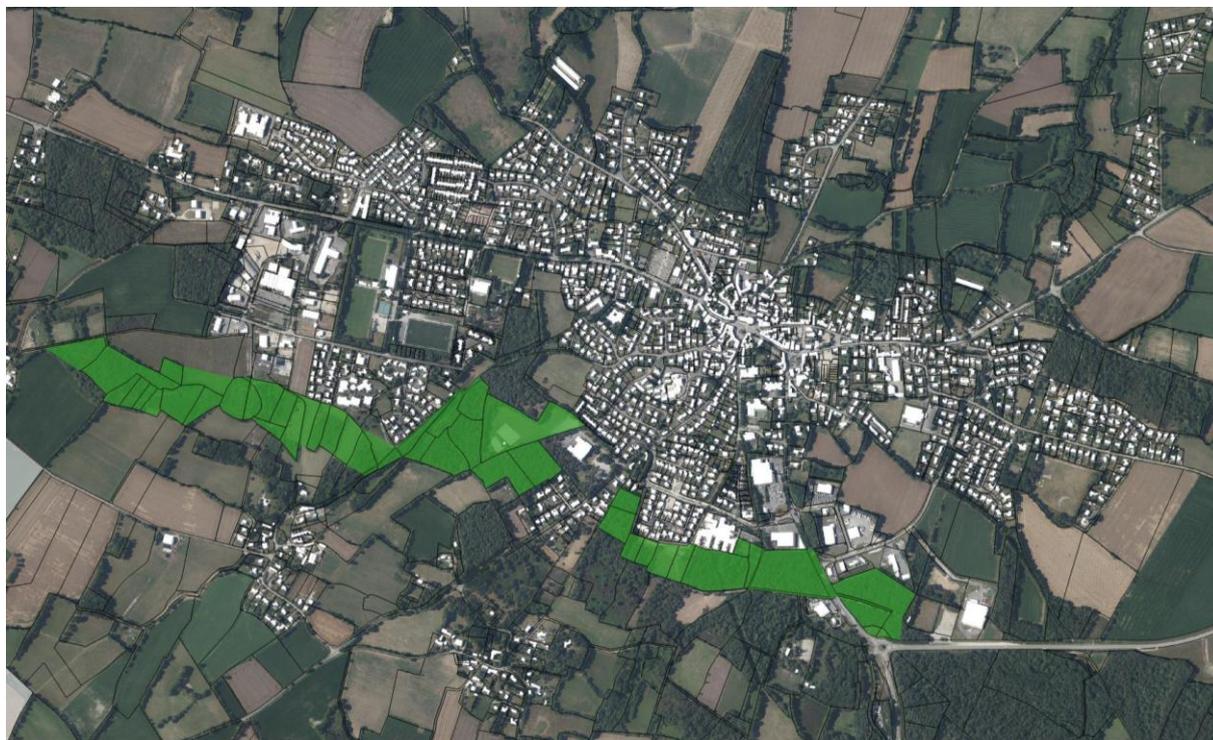
Les zones Nf : les zones Nf sont dédiées à la préservation des massifs boisés situés dans des ZNIEFF : les massifs des Landes de Lanvaux et celui du Camp de Meucon (hors zone militaire). Elles sont réservées à la préservation et l'exploitation des boisements. Ces zones sont créées par le PLU révisé.

Les zones Nf sont localisées en vert sur l'illustration ci-dessous.



La zone NL : elle correspond à la ceinture verte du bourg et à une double vocation : préserver les milieux naturels concernés (boisements, landes) et permettre les usages récréatifs réversibles. Elles doivent permettre aux habitants du bourg d'accéder facilement aux espaces de natures et compenser ainsi la densification des tissus urbains. Cette zone est créée par le PLU révisé.

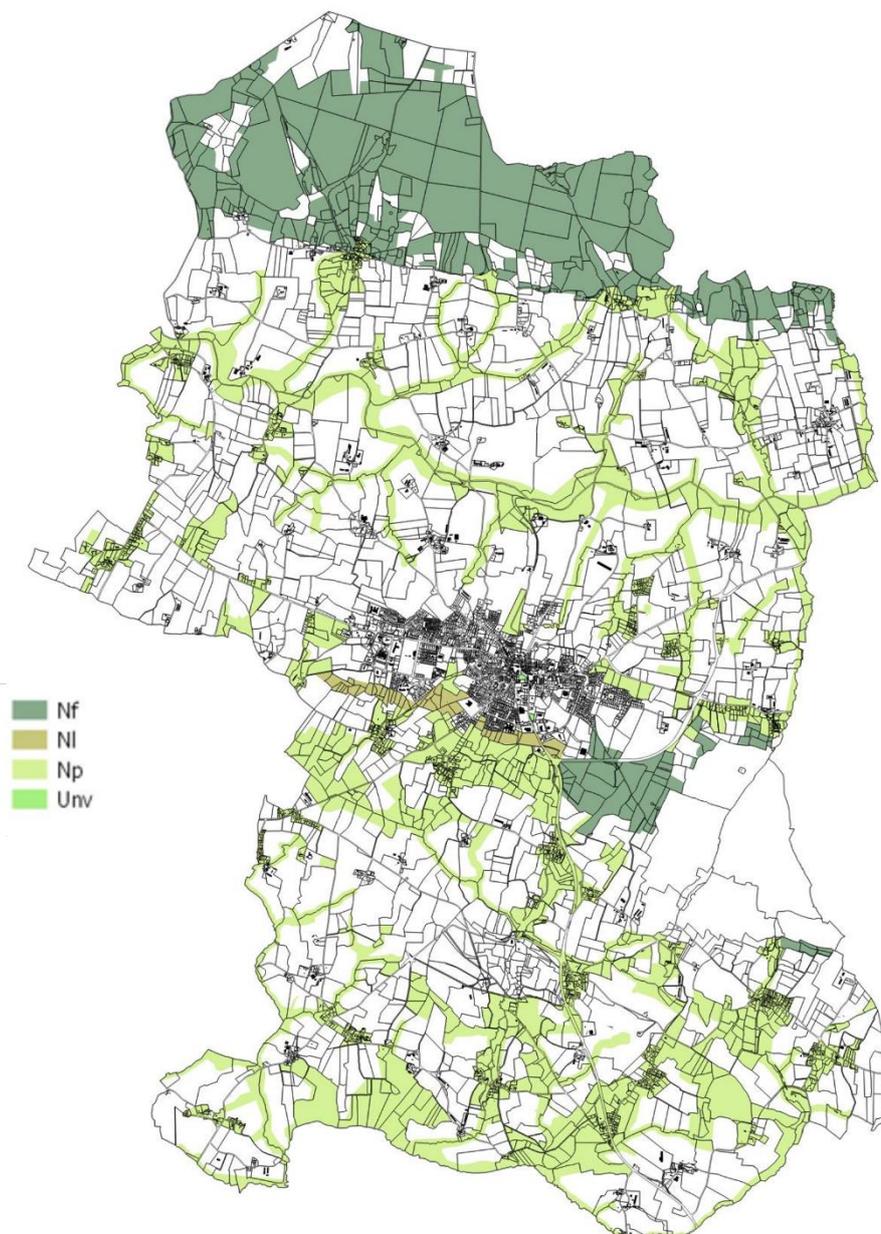
La zone NL est localisée en vert sur l'illustration ci-dessous.



Les zones Unv : le PLU compte deux zones de nature en ville (dont une créée par la DPMEC de Lann-Guinet en 2023), à Lann-Guinet et au niveau de Ty Kreiz Ker. Ces espaces sont préservés pour leur caractère naturel. Seul l'aménagement de liaisons douces est autorisé. Ils sont localisés en vert sur l'illustration ci-dessous (dans les rectangles).



La carte ci-dessous localise l'ensemble des zonages dédiés à la préservation de la trame verte et bleue :



En termes de surfaces, les évolutions apportées aux zones dédiées au patrimoine naturel sont les suivantes :

PLU 2006	SURFACE	TOTAL	PLU 2025	SURFACE	TOTAL	Evolution
Np	1750,7	2477,3	Np	1580,1	2470,5	-170,6
			Nf	855,7		855,7
			Nl	34,1		34,1
Nzh	514,4					-514,4
Azh	211,9					-211,9
Unv	0,3		Unv	0,6		0,4

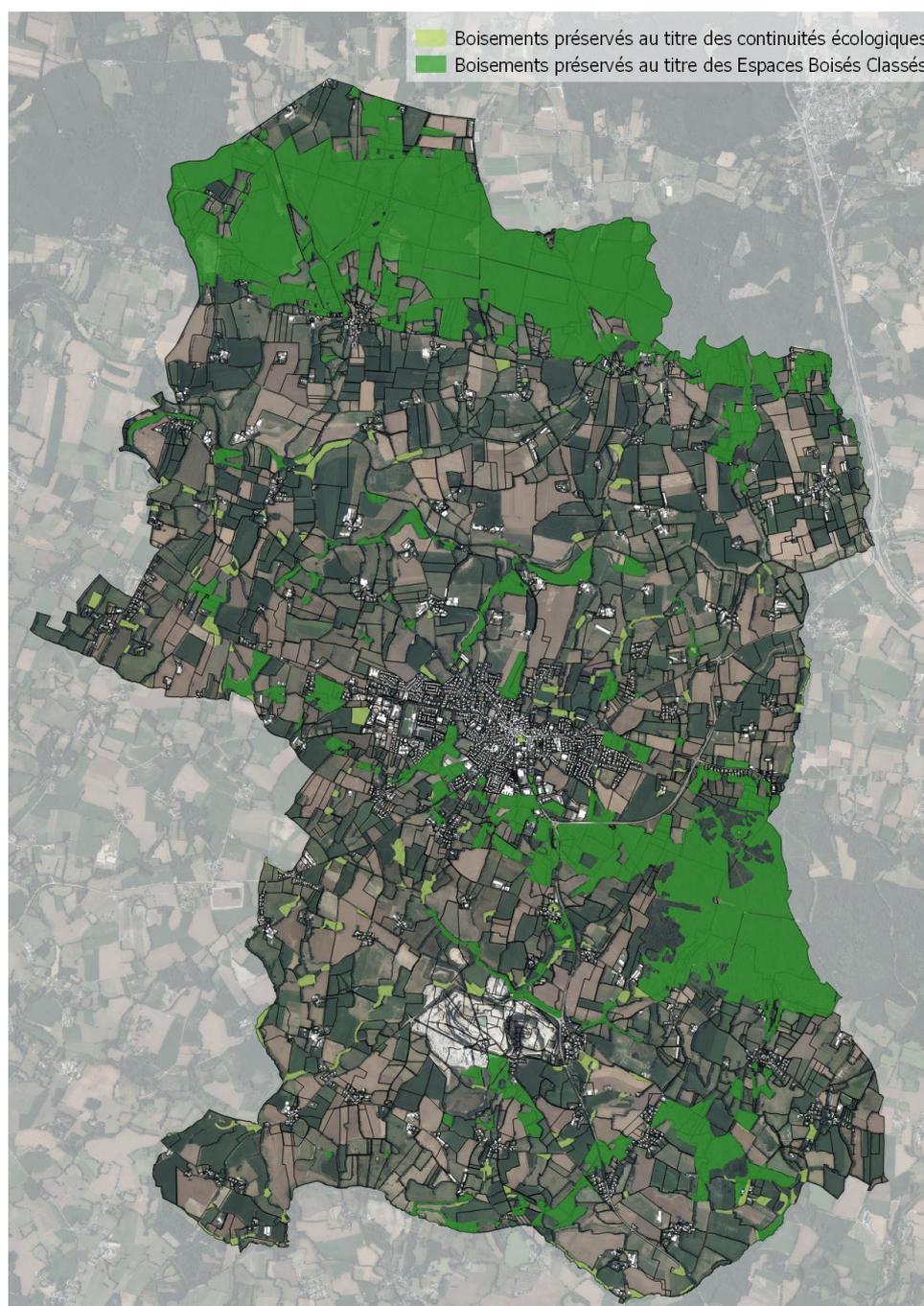
Les zones dédiées à la préservation de la trame verte et bleue diminuent de 6,8ha. Cela s'explique notamment par le fait de passer la protection des zones humides d'un zonage à une trame. Une partie des zones Np a pu également basculer dans la zone agricole. Les zones de la trame verte et bleue couvrent près de 37% du territoire.

Se superposent aux zonages du PLU un certain nombre d'outils prévus par le code de l'urbanisme, permettant d'assurer la préservation de la trame verte et bleue :

Les prescriptions relatives à la préservation des boisements : outre les zones Nf, le PLU utilise deux types d'outils pour préserver les boisements. Il s'agit d'une part de la protection au titre des espaces boisés classés (L113-1 du code de l'urbanisme) et d'autre part, de la protection au titre des éléments de continuité écologiques (L151-23 du code de l'urbanisme).

Sont préservés au titre des EBC les bois situés dans des ZNIEFF et ceux constituant des réservoirs de biodiversité significatifs. Cette protection concerne 1 115,7ha de bois.

Sont préservés au titre des continuités écologiques les boisements situés hors ZNIEFF et ne constituant pas de réservoirs de biodiversité significatifs. Cette protection concerne 91,3ha de bois



Les prescriptions relatives à la préservation du bocage, des alignements d'arbres et des arbres isolés : elles sont complémentaires aux zonages et aux protections des boisements. Dans ce cas également les deux niveaux de protections sont utilisés :

Sont préservées au titre des EBC les haies situées dans les ZNIEFF, les réservoirs de biodiversité et le long du Chemin de Coulac dans le bourg. 142,9km de haies sont concernés par cette protection.

Sont préservées au titre des continuités écologiques toutes les autres haies inventoriées. 244,5km de haies sont concernés par cette protection.



La protection au titre des EBC est stricte : tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements est interdit. Les coupes et abattages et les défrichements sont soumis à autorisation, selon la réglementation spécifique.

La protection au titre des continuités écologiques est également forte et suppose une demande d'autorisation en cas de travaux sur les éléments préservés. Des mesures de compensation en cas de coupes et abattages autorisés sont prévues. Un recul inconstructible de 5,00m au droit des troncs est également prévu.

Evolution par rapport à 2006 : au PLU de 2006, 1 136,2ha de bois sont préservés au titre des EBC et 0,2ha de bois sont préservés au titre des continuités écologiques. L'actualisation des protections s'est faite à partir du travail de recensement présenté dans le chapitre « état initial de l'environnement ».

Au PLU de 2006, 0,9km de haies sont préservées au titre des EBC et 64,5km de haies sont préservées au titre des continuités écologiques. L'actualisation des protections s'est faite à partir du travail de recensement présenté dans le chapitre « état initial de l'environnement ».

Tableau de synthèse :

	PLU de 2006	PLU de 2025	Evolution
Boisements EBC	1 136,2ha	1 115,7ha	-20,5ha
Boisements L151-23	0,2ha	91,3ha	+91,1ha
TOTAL	1 136,4ha	1 207ha	+70,6ha
Haies EBC	0,9km	142,9km	+142km
Haies L151-23	64,5km	244,5km	+180km
TOTAL	65,4km	387,4km	+322km

Le PLU identifie de manière plus détaillée le maillage bocager et le réseau de boisements, ce qui permet de mieux préserver ces éléments du patrimoine naturel.

Les prescriptions relatives à la préservation des cours d'eau :

L'inventaire des cours d'eau a été réalisé par le bureau d'études Althis en 2010 et mis à jour ensuite dans le cadre de la modification simplifiée n°1 du PLU de 2006. Le rapport et la cartographie ont été validés par délibération du conseil municipal du 21 octobre 2021.

Les cours d'eau sont préservés au titre des continuités écologiques (L151-23 du code de l'urbanisme). Depuis, une marge de recul inconstructible de 35m préserve leurs abords. Elle est réduite à 10m en zone U (vallon de Guenfrou) et n'est pas appliquée au cours d'eau situé au Sud-ouest de la carrière : celui-ci se situe sous la plateforme, la marge de recul n'a donc pas d'effet.

Au total, 107,6km de cours d'eau sont repérés au règlement graphique.

Figure également au règlement graphique la zone soumise au risque inondation dans la vallée du Loch et figurant à l'atlas des zones inondables (AZI).

Les prescriptions relatives à la préservation des zones humides :

L'inventaire des zones humides a été réalisé par le bureau d'études Althis en 2010 et mis à jour ensuite dans le cadre de la modification simplifiée n°1 du PLU de 2006. Le rapport et la cartographie d'inventaire ont été validés par délibération du conseil municipal conseil municipal du 21 octobre 2021.

Réglementairement, alors qu'au PLU de 2006 les zones humides sont protégées par un zonage adapté (Nzh et Azh), elles sont protégées au PLU révisé par une trame se superposant au zonage. Les prescriptions données par cette trame répondent à la

nécessaire protection de ces milieux. Le choix de faire figurer ces éléments sous forme de trame sur les planches graphiques du règlement facilite, le cas échéant, l'intégration dans le document d'urbanisme d'une mise à jour de cet inventaire.

Une marge de recul inconstructible de 10,00m de la limite des zones humides est également instaurée dans le but de protéger l'ensemble de l'écosystème.

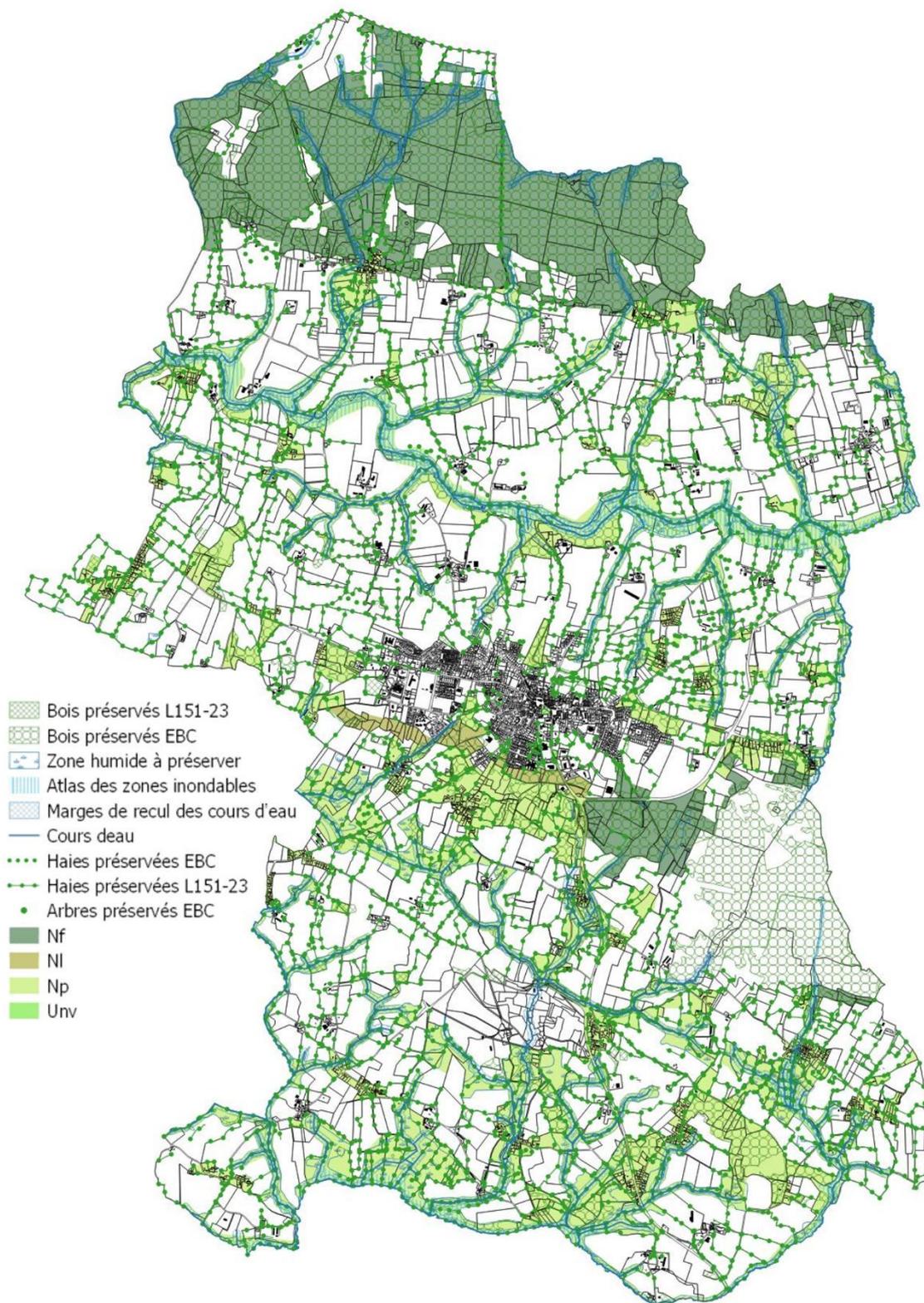
Les zones humides inventoriées représentent 771ha.

La carte ci-dessous localise les éléments de la trame bleue préservés par le PLU.

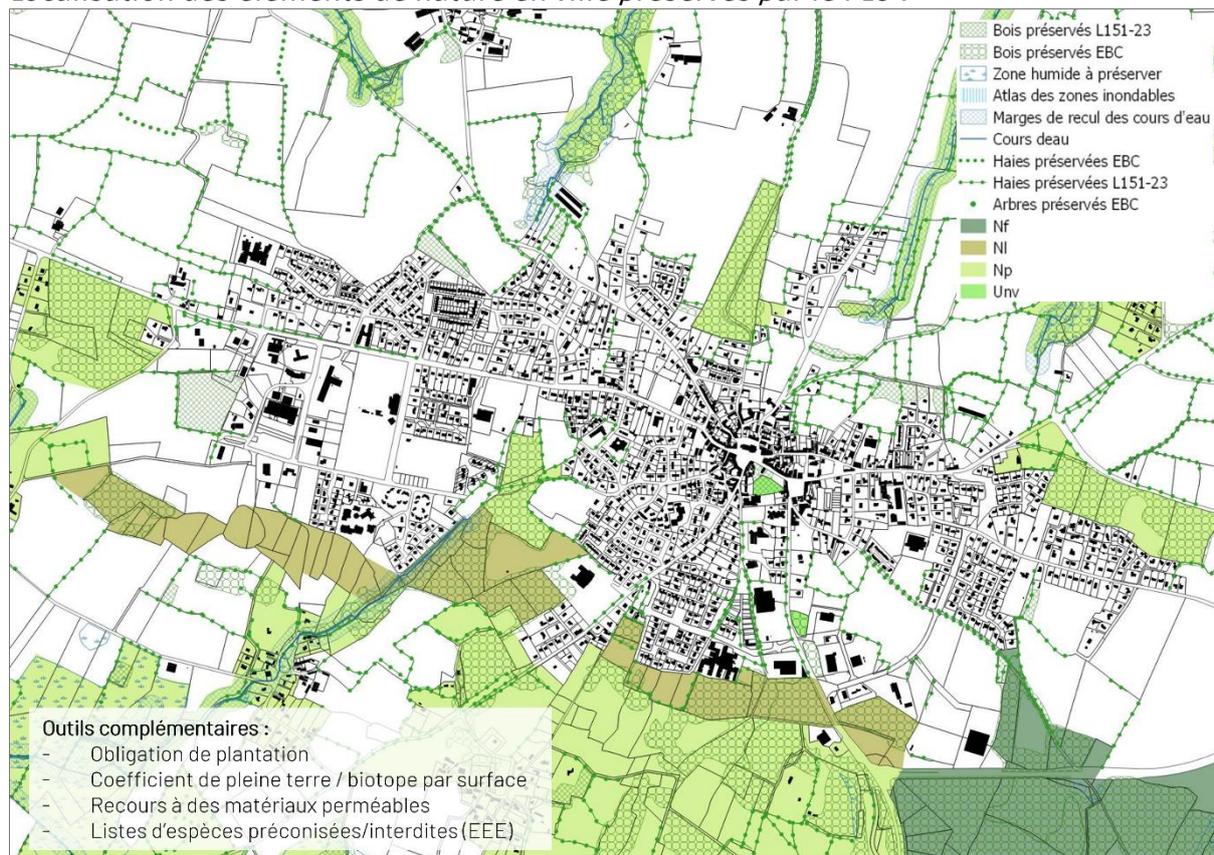


En synthèse, les cartes ci-dessous permettent de visualiser l'importance des outils réglementaires mobilisés en faveur de la préservation de la trame verte et bleue, à l'échelle de la commune et à l'échelle du bourg.

*Localisation des éléments de la trame verte et bleue préservés par le PLU :*

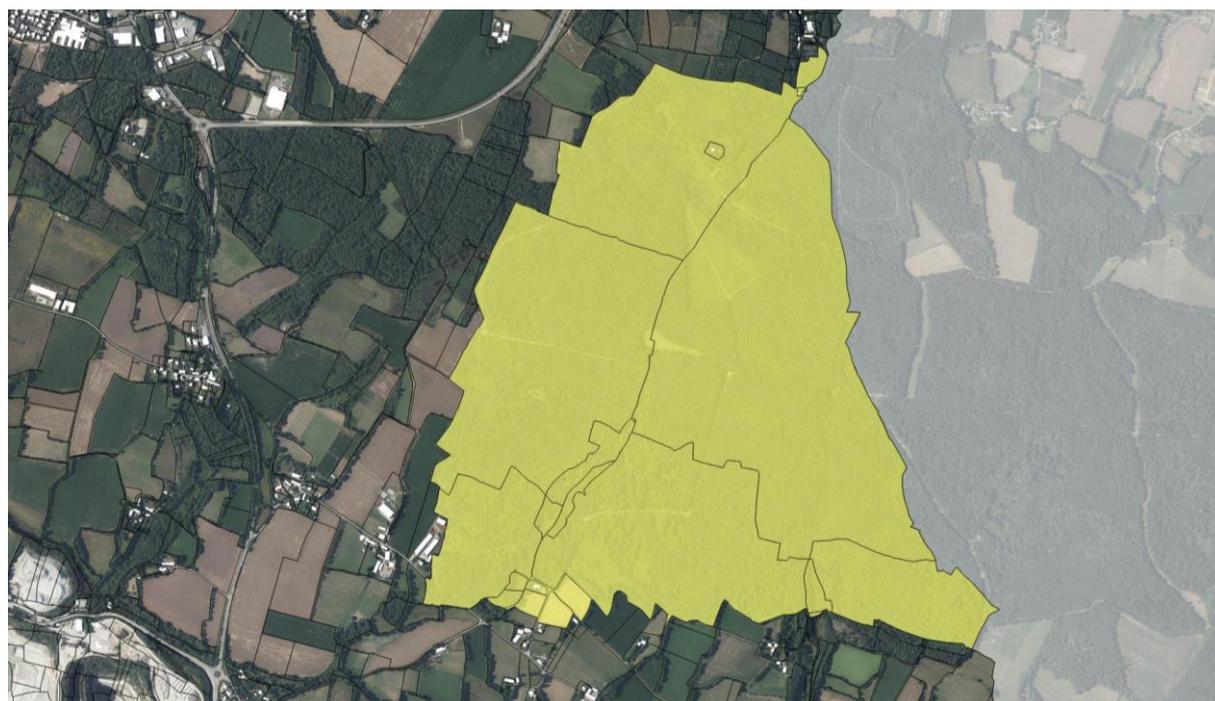


### Localisation des éléments de nature en ville préservés par le PLU :



#### 1.7. La zone militaire du Camp de Meucon

Une zone dédiée aux activités militaires est créée par le PLU. Elle est dénommée Nm et correspond à l'emprise du Camp de Meucon située sur la commune de Grand-Champ. Elle couvre 279,1ha.



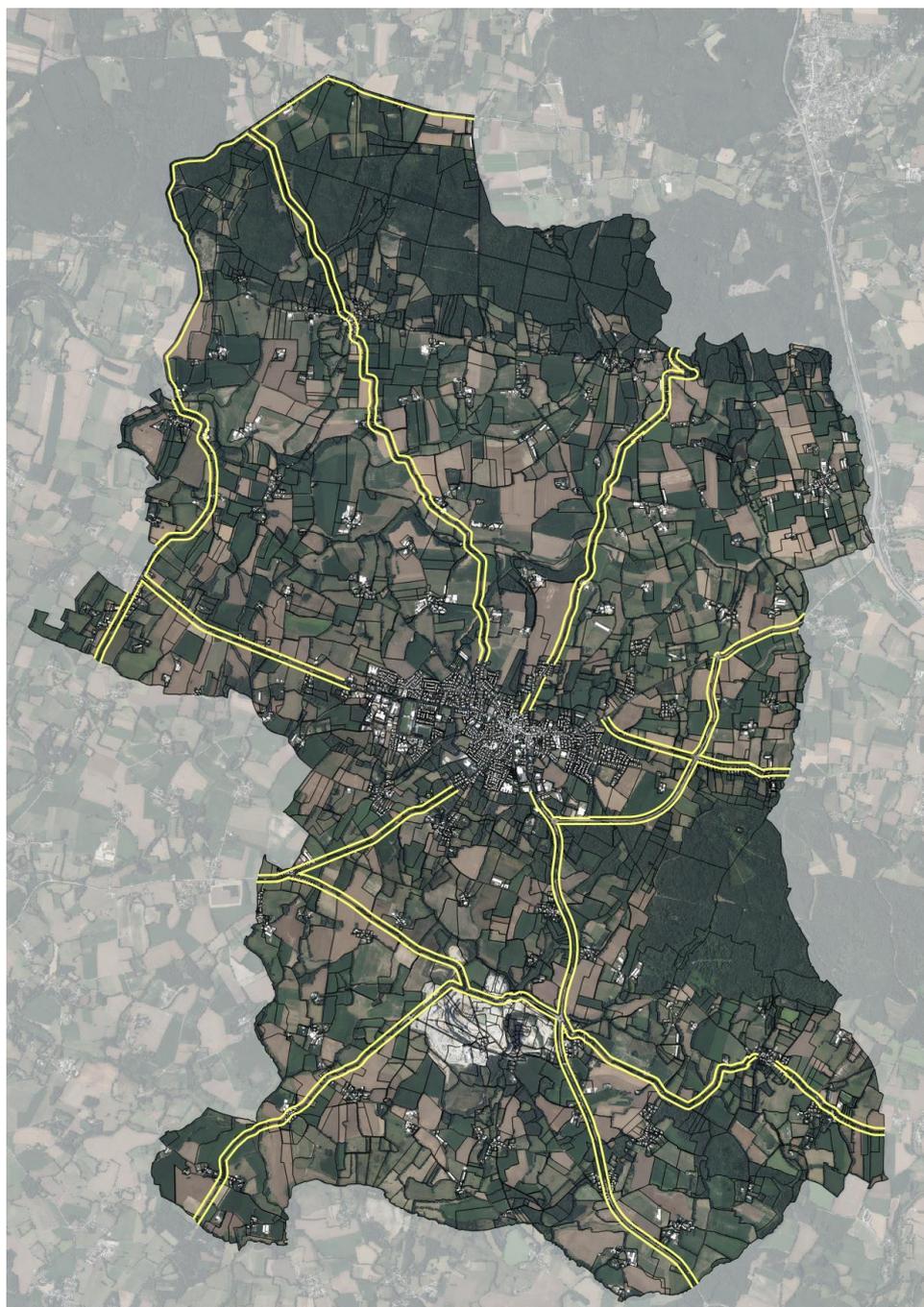
Seules les activités militaires y sont autorisées. Le PLU ne prévoit pas de droit spécifique.

Evolution par rapport au PLU de 2006 : le site était classé Np au PLU de 2006, zonage correspondant aux réservoirs de biodiversité. Il est vrai que le site est riche en faune et flore du fait des activités particulières qui s'y déroulent, il est classé comme ZNIEFF.

### 1.8. Les autres dispositions applicables

Marges de recul des RD : Grand-Champ est traversé par plusieurs routes départementales. Conformément au règlement départemental de voirie, des reculs inconstructibles de 35m de part et d'autre de la chaussée figurent au règlement graphique. Ce recul est ramené à 0m dans l'agglomération du bourg.

La carte ci-après localise les marges de recul des RD figurant au règlement graphique.



Elément de patrimoine : un certain nombre d'éléments du patrimoine local a été repéré sur les plans. Il s'agit de chapelles, calvaires, ... ce patrimoine doit être entretenu et pourra être démoli, les abords devront mettre en valeur l'édifice repéré.

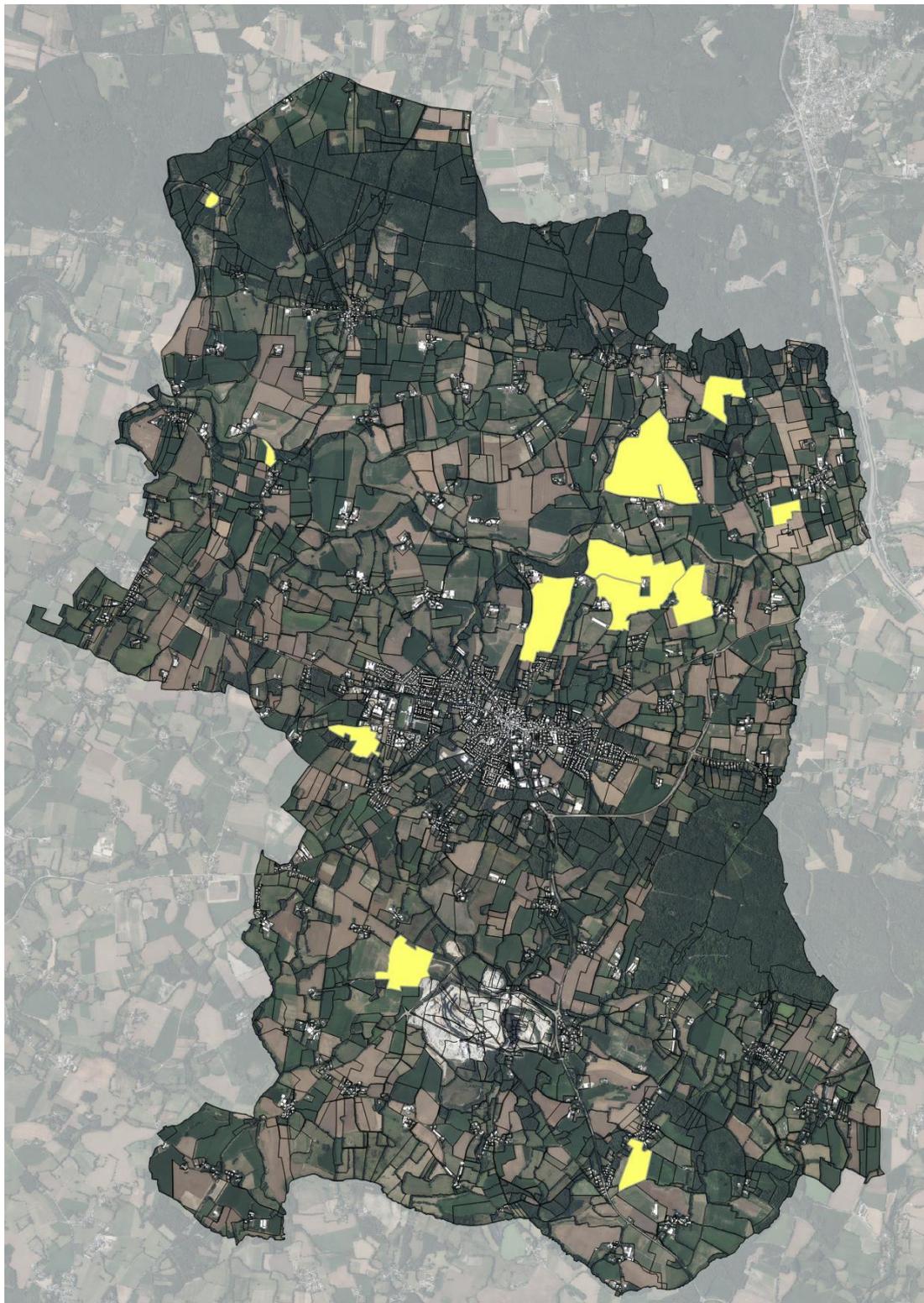
La carte ci-dessous localise ces éléments.



Zones de présomption de prescriptions archéologiques : elles sont définies par arrêté préfectoral et figurent en annexe du PLU et au règlement graphique. En cas de projet sur

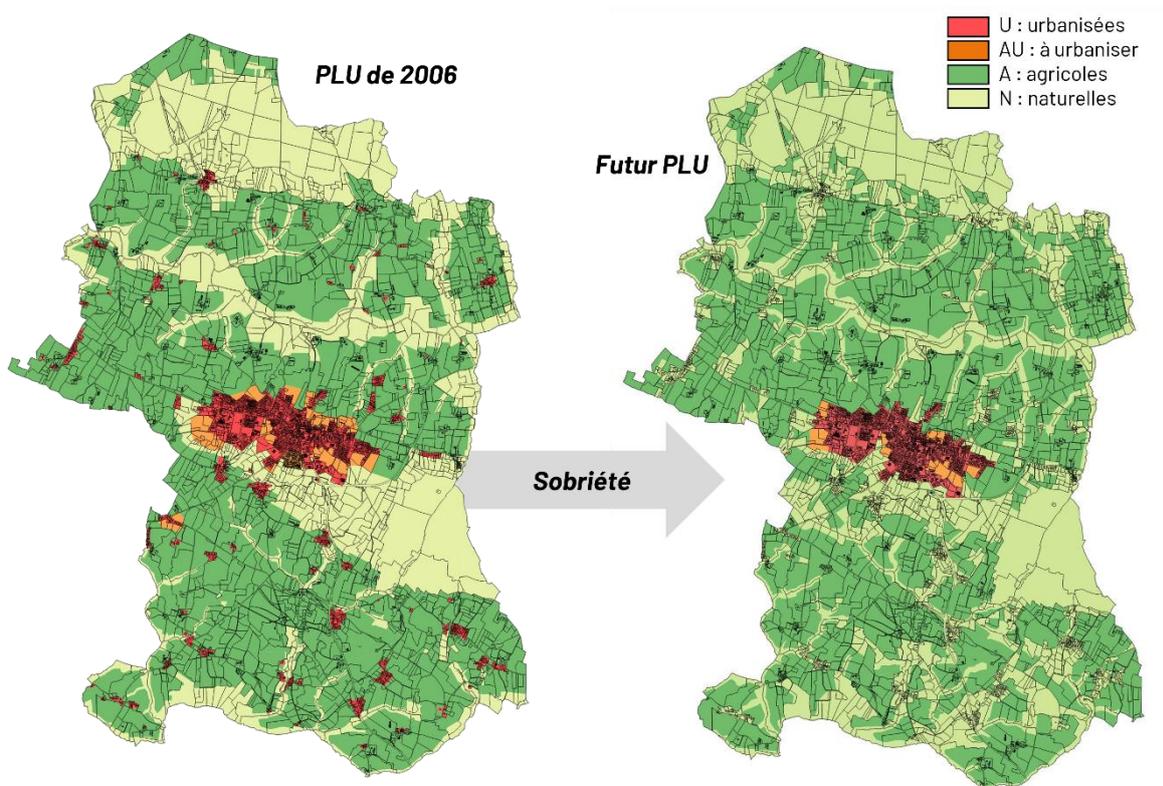
ces zones, la DRAC doit être saisie afin que les services concernés puissent évaluer l'opportunité de réaliser des fouilles archéologiques préventives.

La carte ci-dessous localise les zones concernées.



## 1.9. Tableau des surfaces

Les cartes ci-dessous permettent de visualiser l'évolution entre le PLU de 2006 et celui de 2025, par grand type de zones.



Le tableau ci-dessous reprend les éléments déjà présentés et synthétise par type de zone l'évolution des surfaces entre les deux documents d'urbanisme :

Evolution des zones urbanisées (U) :

PLU 2006	SURFACE	TOTAL	PLU 2025	SURFACE	TOTAL	EVOLUTION
Ua	11,6	<b>205,4</b>	Ua	12,3	<b>212,1</b>	0,7
Uba	21,7		Ub	136,7		115,0
Uba2	1,1		Uc	7,1		6,0
Ubb	112,0					-112,0
Ubc	2,6					-2,6
Ubr	0,8		Ur	0,8		0,0
Ui	33,1		Uia	25,9		-7,2
			Uib	9,4		9,4
Ueq	10,7		Ueq	7,4		-3,4
UL	11,5		UL	11,9		0,4
Unv	0,3		Unv	0,6		0,4

La surface des zones urbanisées augmente seulement de 6,6ha entre les deux PLU. Cette augmentation est principalement due à l'intégration en zone U du secteur des Garennes classé 1AU au PLU de 2006 et aménagé récemment.

Il n'y a pas de création de nouvelle zone mais une prise en compte différente des secteurs à vocation d'habitat (4 zones au PLU révisé contre 6 auparavant).

Les zones U couvrent seulement 3,2% du territoire communal.

## Evolution des zones à urbaniser (AU) :

PLU 2006	SURFACE	TOTAL	PLU 2025	SURFACE	TOTAL	EVOLUTION
1AUa	4,3	<b>98,1</b>	1AUa	5,3	<b>39,5</b>	1,0
1AUba	5,6					-5,6
1AUbb	2,5					-2,5
1AUbc	0,9					-0,9
1AUC	1,4					-1,4
1AUi	20,5		1AUia	13,8		-6,7
1AUia	3,5		1AUib	2,8		-0,7
1AUic	2,8					-2,8
1AUeq	1,2		1AUeq	1,5		0,3
2AU	55,3		2AU	16,2		-39,0

La surface des zones à urbaniser diminue de manière importante, de -58,5ha. Cela s'explique par le travail effectué par la commune pour calibrer les zones à urbaniser en fonction des besoins identifiés à horizon 2035.

Dans le détail, on sait que le secteur des Garennes a été classé en zone urbanisée, que seuls les zones déjà ouverte à l'urbanisation de Kerovel et Lann-Guinet sont conservées et que les zones 2AU du PLU de 2006 étaient surdimensionnées. Elles diminuent d'ailleurs de près de 40ha, ce qui est un effort important en faveur de la lutte contre l'étalement urbain.

Les zones à urbaniser couvrent 0,6% du territoire communal.

## Evolution des zones agricoles (A) :

PLU 2006	SURFACE	TOTAL	PLU 2025	SURFACE	TOTAL	EVOLUTION
Aa	3472,5	<b>3881,3</b>	Aa	3397	<b>3723,9</b>	-75,5
Ab	197,0		Ab	188,6		-8,4
Azh	211,9					-211,9
			Ai1	1,2		1,2
			Ai2	0,6		0,6
			Ak1	129,0		129,0
			Ak2	19,8		19,8
			Ae	1,2		1,2
			Apv	3,1		3,1

La surface des zones agricoles diminue de 140,8 ha entre les deux PLU. Cette évolution globale masque les subtilités : le secteur de la carrière bascule de la zone N à la zone A (catégorie mieux adaptée aux activités extractives) et le zonage Azh est supprimé au profit d'une trame. Les zones humides concernées sont classées soit en zone agricole soit, pour la majeure partie en zone naturelle.

Les zones agricoles couvrent 55,4% du territoire communal.

## Evolution des zones naturelles (N) :

PLU 2006	SURFACE	TOTAL	PLU 2025	SURFACE	TOTAL	EVOLUTION
Np	1750,7	<b>2547,9</b>	Np	1564	<b>2749,0</b>	-186,7
			Nf	855,7		855,7
			Nl	34,1		34,1

Nzh	514,4					-514,4
Nk	145,3					-145,3
Nk2	5,8					-5,8
Nh	94,5					-94,5
Nha	7,2					-7,2
Nr	30,0					-30,0
			Nm	279,1		279,1

La surface des zones naturelles augmente de 201,1ha. Cela est notamment due comme expliqué précédemment, à la suppression des zones Azh et Nzh, dont une partie est reversée dans un zonage N et à la suppression des zones Nh. Les transferts de zonage entre Np et Nf n'ont pas d'incidence sur le total.

Les zones naturelles couvrent 40,9% du territoire communal.

## 2. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES OAP

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU de Grand-Champ sont composées de deux types : les OAP thématiques et les OAP sectorielles. Ces dispositions, qu'elles soient thématiques ou sectorielles, complètent les dispositions du règlement écrit et graphique.

Les projets doivent être instruits dans un rapport de compatibilité avec les dispositions inscrites au document des OAP (contre un rapport de conformité avec le règlement écrit).

### 2.1. Les OAP thématiques

Elles s'appliquent à tous les projets de construction, qu'ils soient individuels ou d'ensemble et à tous les secteurs de la commune. Elles sont de quatre types :

OAP thématiques relatives à la densité de logement et l'optimisation du foncier :

Afin d'encadrer la densification des tissus urbains du bourg, des densités minimum de logement doivent être respectées en cas de projet :

- Pour les opérations portant sur des terrains dont la surface est comprise entre 1000 et 3000m<sup>2</sup> : 20lgt/ha minimum.
- Pour les opérations portant sur des terrains dont la surface supérieure à 3000m<sup>2</sup> : 25lgt/ha minimum.

Les densités de logements inscrites sont des densités brutes, elles incluent le foncier destiné aux espaces publics, aux voiries et stationnements communs, emprises liées à l'implantation d'équipements/services publics, etc.

Le document des OAP précise les modalités d'application de cette disposition, et notamment le fait qu'elle s'applique à la surface du terrain d'assiette du projet, qu'il porte sur une parcelle entière ou qu'il soit issu d'une division foncière.

OAP thématiques relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère des projets :

Les dispositions de cette OAP thématique ont pour objectifs de produire des projets d'aménagement cohérents, de qualité et intégrés à leur environnement (bâti, voirie, paysage, ...). Elles jouent un rôle pédagogique auprès des porteurs de projets mais permettent également, via le rapport de compatibilité des autorisations d'urbanisme avec ces dispositions, de donner matière à la commune pour négocier sur des projets qui ne lui paraîtrait pas suffisamment qualitatifs.

OAP thématiques relatives à la performance énergétique et le développement des énergies renouvelables :

La performance énergétique et le développement des énergies renouvelables sont des sujets prégnants notamment face à la raréfaction des ressources et à l'augmentation de leurs coûts, ainsi que pour lutter contre le dérèglement climatique.

Cette OAP thématique a pour but de faire entrer dans les projets d'aménagement et de constructions une démarche de conception basée sur le bioclimatisme et d'inciter à l'isolation thermique des bâtiments, à l'utilisation de matériaux locaux adaptés et à l'utilisation d'énergies renouvelables pour répondre aux objectifs de sobriété énergétique actuels.

OAP thématiques relatives aux continuités écologiques et à la biodiversité :

Afin de prendre en compte les continuités écologiques et la biodiversité du territoire notamment en lien avec les dispositions du SCoT, il est demandé de favoriser la circulation de l'eau mais aussi des espèces.

La préservation de la nature en ville entre également dans cette démarche de continuités à préserver et participe à maintenir un cadre de vie de qualité (préservation la trame noire, stockage de carbone, apport de fraîcheur, ...).

## 2.2. Les OAP sectorielles

Elles s'appliquent aux zones Uc (secteurs stratégiques) qui ne sont pas encore en projet et sur les zones classées AU (Article R151-20 du code de l'urbanisme).

Les orientations d'aménagement et de programmation imposent un principe de base : la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble. Cette disposition favorise la réalisation de projets urbains cohérents et limite la construction de terrains au coup par coup, sans logique d'aménagement global.

Ces opérations doivent porter sur tout ou partie des périmètres identifiés, par secteur ou par sous-secteur, sous réserve du désenclavement du reliquat du terrain. Cela permet notamment de limiter le risque de blocage foncier, dans le cas où un ou plusieurs propriétaires ne souhaiteraient pas participer à l'opération.

Les OAP fixent des principes d'aménagement à respecter : accès, desserte, liaisons douces, patrimoine naturel à préserver, etc. et des programmes de constructions, établis selon les secteurs. Un objectif de densité de logements minimum de 28lg/ha, densité qui doit favoriser des opérations d'aménagement diversifiées proposant plusieurs types de logements et formes urbaines (individuel, intermédiaire, collectif). Les règles de mixité sociale s'appliquent également (30% de logements sociaux dont 25% de logements aidés).

Les zones 1AU de Kerovel et Lann-Guinet sont couvertes par des OAP. Dans le secteur de Lann-Guinet, les dispositions prévues lors de l'ouverture à l'urbanisation en 2023 sont reconduites dans le PLU révisé. A Kerovel, les OAP sont créées par la révision du PLU.

Les zones 2AU ne sont pas couvertes par des OAP. Celles-ci seront définies ultérieurement, lors de l'ouverture à l'urbanisation des secteurs. Elles seront établies en fonction des besoins et des projets.

Au total, 4 secteurs sont soumis à OAP sectorielles, dont 2 zones Uc.



Le tableau ci-dessous synthétise les programmes attendus selon les secteurs.

NOM DE LA ZONE	ZONAGE	VOCATION PRINCIPALE	SURFACE	ECHEANCIER
« STATION ELAN »	Uc	Habitat et activités compatibles	0,81ha	Moyen terme
RUE DE LOPERHET	Uc	Habitat et activités compatibles	0,82ha	Court terme
LANN-GUINET	1AUa	Habitat et activités compatibles	5ha	Court terme
LANN-GUINET	1AUib	Activités commerciales	2,69ha	Court terme
LANN-GUINET	1AUeq	Équipements publics	1,2ha	Court terme
LANN-GUINET	1AUia	Activités artisanales et industrielles	3,5ha	Long terme
KEROVEL 1	1AUia	Activités artisanales et industrielles	5ha	Court terme
KEROVEL 2	1AUia	Activités artisanales et industrielles	4ha	Long terme
NK2 OUEST	Nk2	Activités artisanales et industrielles en lien avec la carrière	5,7ha	Court terme

Les OAP sectorielles fixent également un échéancier permettant de maîtriser le rythme de sortie des opérations. Les échéances pour délivrer les autorisations d'urbanisme sont les suivantes :

- Court terme : entre 0 et 2 ans à compter de la date d'approbation du PLU
- Moyen terme : entre 3 et 5 ans à compter de la date d'approbation du PLU
- Long terme : au-delà de 5 ans à compter de la date d'approbation du PLU

## CHAPITRE 4 : PRISE EN COMPTE DE LA REGLEMENTATION

### 1. Prise en compte des principes généraux de l'urbanisme

Sept lois structurent l'approche territoriale en matière de planification, à savoir :

- La loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) du 13 décembre 2000,
- La loi portant engagement national pour l'environnement, dite loi Grenelle du 12 juillet 2010,
- La loi pour un accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014,
- La loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF) du 13 octobre 2014.
- La loi pour l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) du 23 novembre 2018
- La loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite loi « Climat et Résilience »
- La loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale, dite loi « 3DS »

Les principaux objectifs visés sont les suivants :

- Assurer une plus grande cohérence des politiques urbaines à travers les outils d'aménagement,
- Simplifier les procédures et améliorer la sécurité juridique,
- Renforcer le dialogue et la concertation et assurer la transparence des règles d'urbanisme,
- Mettre en oeuvre une politique de déplacements au service du développement durable,
- Renforcer la solidarité urbaine,
- Assurer une offre d'habitat diversifié et de qualité,
- Engager la transition écologique des territoires,
- Lutter contre l'habitat indigne,
- Préserver et valoriser les terres agricoles,
- Lutter contre l'artificialisation des sols en divisant par deux la consommation d'espaces naturels sur les dix prochaines années, le zéro artificialisation nette devant être atteint en 2050.

L'article L 101-2 du code de l'urbanisme réunit l'ensemble des principes fondamentaux qui s'imposent aux documents d'urbanisme, à savoir :

*« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences. En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. »*

*« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :*

*1° L'équilibre entre :*

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;*

- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;*
- e) Les besoins en matière de mobilité ;*

*2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*

*3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, notamment les services aux familles, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;*

*4° La sécurité et la salubrité publiques ;*

*5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;*

*6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;*

*6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;*

*7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;*

*8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales. »*

Le PLU de Grand-Champ participe aux atteintes des objectifs du développement durable. Il est le reflet d'un projet de territoire adapté à la situation actuelle et défini sur mesure.

Il se base notamment sur les principes suivants :

- Stratégie démographique et mixité sociale : pérennité et maîtrise de l'évolution démographique ;
- Stratégie économique locale : mise en place de mesures pour préserver les activités primaires, développer les activités commerciales et de services et les activités artisanales et industrielles, développer l'emploi ;
- Stratégie environnementale intégrée : utilisation économe du foncier, préservation des milieux naturels et du cadre de vie, prise en compte de la capacité d'accueil du territoire.

Les choix retenus pour établir le PLU révisé entrent dans le cadre de l'application de ces articles. Ils se résument comme suit :

- Réduction de la consommation foncière en s'appuyant d'abord sur le foncier mobilisable en densification du tissu urbain existant et sur les zones déjà ouvertes à l'urbanisation, ainsi qu'en intensifiant les densités moyennes de logements en fonction des secteurs ;
- Programmation foncière établie en fonction des besoins identifiés (logements, activités économiques, équipements et infrastructures, ...) ;
- Satisfaction des besoins en logements présents et futurs en fixant des objectifs d'accueil de population et de production de logements (une soixantaine par an, dont 30% de logements sociaux) ;
- Préservation et développement des activités économiques par des zonages et des prescriptions adaptées, afin d'attirer les entreprises et de développer les emplois à proximité des actifs ;
- Encadrement du développement urbain par des orientations d'aménagement et de programmation thématiques (densité, qualité urbaine, architecturale et paysagère, performance énergétique et développement des énergies renouvelables, continuités écologiques et biodiversité) ;
- Préservation des outils de production des exploitations agricoles par des zonages adaptés ;
- Préservation de la trame verte et bleue par des zonages et des prescriptions spécifiques ;
- Préservation du patrimoine culturel, architectural et bâti par des prescriptions adaptées ;

Il est important de noter qu'au moment de rédiger la présente partie du rapport de présentation, le SCoT de GMVA a été annulé par décision de la cour administrative d'appel de Nantes, le 18 mars 2025 (CAA N° 22NT04125 du 18 mars 2025).

Si le PLU révisé a été construit en compatibilité avec ce document qui jouait un rôle intégrateur de l'ensemble de la réglementation, il ne peut plus s'appuyer sur ses orientations et objectifs pour justifier le respect des règles applicables en matière d'urbanisme.

Les éléments présentés détaillent donc comment le PLU est compatible avec l'ensemble du cadre réglementaire et notamment supra-communal.

## 2. Focus sur la loi Climat et Résilience

La loi n°2021-1104 du 22 août 2021 possède un volet « urbanisme » qui porte notamment sur la lutte contre l'artificialisation des sols. Ses dispositions ont été actualisées par la loi du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux.

Volet « lutte contre l'artificialisation des sols » :

La loi fixe les modalités de déclinaison des objectifs de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) et de lutte contre l'artificialisation des sols dans les documents d'urbanisme régionaux (SRADDET), intercommunaux (SCoT) et communaux (PLU). Elle fixe également le calendrier pour intégrer ces objectifs : février 2027 pour les SCoT et février 2028 pour les PLU (délais valables au printemps 2025, sous

réserve d'être modifiés par des évolutions législatives à venir). En cas de non-respect de ces délais, l'article 194 de la loi prévoit qu'aucune autorisation d'urbanisme ne pourra être délivrée dans les zones à urbanisées du PLU, jusqu'à « climatisation » du document d'urbanisme.

La loi Climat et Résilience, parmi ses nombreux articles, renforce le rôle du PADD et étend les obligations et possibilités à traiter dans les OAP :

Ainsi, le PADD doit afficher les objectifs chiffrés de modération de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Il doit également comporter une étude de densification des zones déjà urbanisées pour justifier les ouvertures à l'urbanisation.

Les résultats de l'étude de densification sont présentés dans la partie I chapitre 2 titre 5. Les besoins à horizon 2035 ont été évalués et le dimensionnement des zones constructibles permet de limiter les ouvertures à l'urbanisation et la consommation d'ENAF.

Les éléments présentés au chapitre 1 de la présente partie, titre 7 « Justification des choix retenus en matière de développement urbain et de sobriété foncière » détaillent comment la commune a travaillé avec l'objectif de sobriété foncière, les enjeux de la territorialisation et de la trajectoire ZAN tout au long de la révision de son document d'urbanisme.

Pour rappel, si l'ensemble des projets prévus sont bien mis en œuvre à horizon 2035, 62,65ha d'ENAF seront consommés, dont 53,9ha réellement imputables aux effets du PLU révisé et dont 37,86ha seront consommés sur la période 2021-2031. Ce sont majoritairement les besoins du bassin de vie qui entraînent cette consommation d'espace. L'objectif de sobriété foncière attribué à Grand-Champ par le futur SCOT de GMVA devrait soutenir ce développement par les effets de la territorialisation.

Le projet de territoire de la commune a été établi à partir de l'analyse des ressources et des besoins à horizon 2035, y compris sur le plan foncier. Les résultats montrent un réel effort pour calibrer les possibilités de construire et pour limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Le PLU s'inscrit pleinement dans la trajectoire fixée par la loi Climat et Résilience, vers le zéro artificialisation nette à horizon 2050.

Concernant les OAP, la loi prévoit :

Qu'elles définissent les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques. Ces dispositions figurent aux OAP thématique « continuités écologiques » du PLU.

Qu'elles puissent définir les conditions dans lesquelles les projets situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés. Les OAP thématiques « qualité urbaine, architecturales et paysagères » prévoient des dispositions en ce sens.

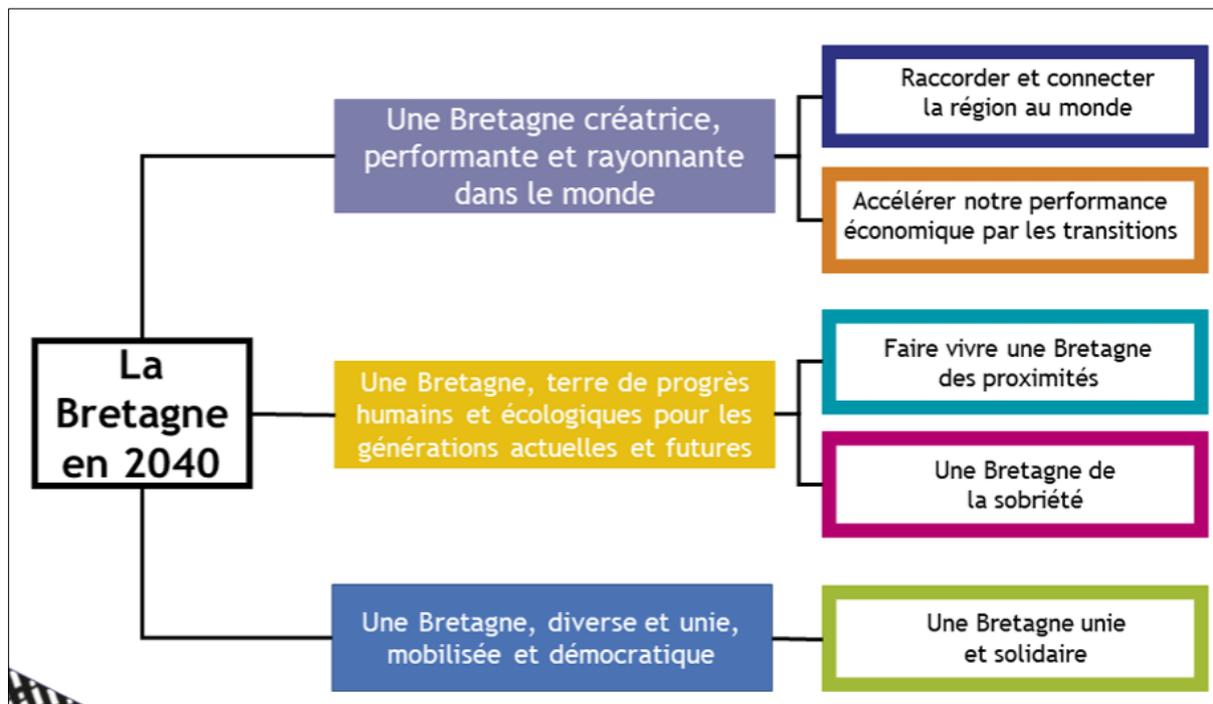
Qu'elles puissent définir des dispositions pour les secteurs à renaturer. Ce point n'a pas été traité, le sujet ne constituant pas un enjeu majeur à horizon 2035.

Qu'elles définissent un échéancier prévisionnel des ouvertures à l'urbanisation et de la réalisation des équipements correspondant à chacun d'entre elles. Les OAP sectorielles du PLU prévoient un calendrier prévisionnel des ouvertures à l'urbanisation à court, moyen et long terme.

### 3. Compatibilité avec le SRADDET de la Région Bretagne

En l'absence de SCOT, le PLU doit être compatible avec les orientations du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de la Région Bretagne.

Le schéma ci-après présente les grandes orientations du SRADDET, elles-mêmes déclinées en nombreux objectifs et sous-objectifs :



SRADDET BRETAGNE – fascicule des règles

Le tableau ci-dessous synthétise les règles du SRADDET opposables aux PLU (en l'absence de SCOT).

Ces règles sont issues du document intitulé « fascicule » et qui concerne les objectifs pour lesquels les documents de planification ou d'urbanisme ont un impact significatif, et prévu par la loi. Sur bien des points, le PLU révisé est compatible avec les autres objectifs du SRADDET Bretagne.

Les informations détaillées sur la manière dont le projet de territoire et le PLU de la commune participent à l'atteinte de ces objectifs sont présentés dans l'ensemble de la présente partie du rapport de présentation. Les informations contenues dans le tableau sont synthétiques et renvoient aux chapitres dédiés.

Thématique, orientation, objectif	Intégration dans le PLU
<b>EQUILIBRE DES TERRITOIRES</b>	
Vitalité commerciale des centralités Conforter, dynamiser et animer les centralités urbaines, périurbaines et rurales	Le PLU intègre la nécessité d'encadrer les implantations commerciales pour éviter la dévitalisation du centre bourg. Chapitre 1 titre 2 Justification des choix retenus en matière de développement économique et au chapitre 3 titre 1.3 Les zones à vocation économique et outils complémentaires

<p><b>Production de logements locatifs abordables et mixité</b> Favoriser la mixité sociale et la fluidité des parcours individuels et collectifs par le logement</p>	<p>Le PLU prévoit bien des outils en faveur de la mixité sociale et notamment l'obligation pour toute opération de 10 logements et plus de comporter au-moins 30% de logements sociaux, dont 25% de logements locatifs sociaux</p> <p>Chapitre 3 titre 1.2 Les zones à vocation principale d'habitat et les outils complémentaires</p> <p>Le projet prévoit également de rapprocher les emplois des actifs et donc les activités des lieux de vie.</p> <p>Chapitre 1 titre 2 Justification des choix retenus en matière de développement économique</p>
<p><b>Développement des polarités</b> Conforter une armature territoriale au service d'un double enjeu d'attractivité et de solidarité</p>	<p>Le projet est bien établi sur le rôle de Grand-Champ dans l'armature urbaine locale et sur la nécessité de le consolider, en tant que pôle d'équilibre du Nord du bassin vannetais.</p> <p>Chapitre 1 préambule</p>
<p><b>Identité paysagère du territoire</b> Stopper la banalisation des paysages et de l'urbanisme en Bretagne</p>	<p>Le PLU prévoit bien des dispositions sur la qualité architectural et urbaine des projets. La concentration de l'urbanisation dans le bourg permet indirectement de limiter les incidences du développement sur le paysage.</p>
<p><b>Itinéraires et sites touristiques</b> Faire de la Bretagne la région du tourisme durable</p>	<p>Le PLU recense l'ensemble des itinéraires sur la commune et prévoit des outils pour assurer leur continuité.</p> <p>Chapitre 1 titre 4 Justification des choix retenus en matière de mobilité</p>
<p><b>Habitat des actifs du tourisme</b> Favoriser une nouvelle occupation des espaces rapprochant activités économiques et lieux de vie et de résidence</p>	<p>La commune est peu concernée par cette thématique, qui concerne surtout le logement des saisonniers sur le littoral.</p>
<p><b>Protection des terres agricoles et secteurs prioritaires de remise en état agricole</b> Faire de la Bretagne la Région par excellence de l'agro-écologie et du « bien manger »</p>	<p>Les terres agricoles et les sièges et sites d'exploitations sont préservés au PLU.</p> <p>Chapitre 1 titre 2 Justification des choix retenus en matière de développement économique et chapitre 3 titre 1.5 Les zones à vocation agricole</p>
<p><b>Réduction de la consommation foncière</b> Mettre un terme à la consommation d'espaces agricoles et naturels <i>Le SRADDET attribue à GMVA une enveloppe foncière de 426ha, à territorialiser entre les communes de l'agglomération à travers le SCoT.</i></p>	<p>Le projet a été établi dans une optique de réduction de la consommation foncière et de dimensionnement des secteurs constructibles aux strictes besoins identifiés sur la période 2025-2035.</p> <p>Chapitre 1 titre 7 Justification des choix retenus en matière de sobriété foncière et chapitre 4 titre 2 Focus sur la loi Climat et Résilience</p>

BIODIVERSITE ET RESSOURCES	
<p>Identification des continuités écologiques et secteurs prioritaires de renaturation écologique</p> <p>Protection et reconquête de la biodiversité</p> <p>Préserver et reconquérir la biodiversité en l'intégrant comme une priorité des projets de développement et d'aménagement</p>	<p>L'ensemble des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques sont préservés par le PLU.</p> <p>Chapitre 1 titre 5 Justification des choix retenus en matière de préservation de la trame verte et bleue et du paysage et chapitre 3 titre 1.6 les zones à vocation naturelle et outils complémentaires</p>
<p>Espaces boisés et reboisement</p> <p>Accélérer l'effort breton pour l'atténuation du changement climatique</p>	<p>Les boisements sont préservés par le PLU, par plusieurs outils.</p> <p>Chapitre 1 titre 5 Justification des choix retenus en matière de préservation de la trame verte et bleue et du paysage et chapitre 3 titre 1.6 les zones à vocation naturelle et outils complémentaires</p>
<p>Projets de développement, ressource en eau et capacités de traitement</p> <p>Intégrer les enjeux de l'eau dans tous les projets de développement et d'aménagement</p>	<p>La préservation de la ressource en eau tant en qualité qu'en quantité est au cœur du projet de PLU. Les besoins liés à l'alimentation en eau potable et en assainissement ont été évalués et les mesures pour s'adapter ont été prises.</p> <p>Chapitre 2 Capacité d'accueil du territoire</p>
<p>Déchets et économie circulaire</p> <p>Atteindre le 0 enfouissement puis viser le 0 déchet à l'horizon 2040</p>	<p>La commune a peu de prise directe sur la gestion des déchets mais participe à la politique intercommunale de réduction des déchets.</p> <p>Le projet d'économie circulaire autour de la carrière et de la filière BTP s'inscrit également dans cette démarche.</p> <p>Chapitre 1 titre 2 Justification des choix retenus en matière de développement économique et au chapitre 3 titre 1.3 Les zones à vocation économique et outils complémentaires</p>
CLIMAT ET ENERGIE	
<p>Secteur de production d'énergie renouvelable</p> <p>Accélérer la transition énergétique en Bretagne</p>	<p>Le PLU prévoit des dispositions en faveur de la production d'énergie renouvelable et notamment dédiée à une installation photovoltaïque au sol.</p> <p>Chapitre 1 titre 6 Justification en matière d'énergie, notamment renouvelable et chapitre 3 titre 2.1 Les OAP thématiques</p>
<p>Performance énergétique des nouveaux bâtiments</p> <p>Transition</p>	<p>Le PLU prévoit des dispositions en faveur de la performance énergétique des bâtiments, notamment par le biais des OAP thématiques.</p> <p>Chapitre 1 titre 6 Justification en matière d'énergie, notamment renouvelable et chapitre 3 titre 2.1 Les OAP thématiques</p>

<p>Réhabilitation thermique Lutter contre la précarité énergétique</p>	<p>Le PLU prévoit des dispositions en faveur de la réhabilitation thermique des bâtiments, notamment par le biais des OAP thématiques. Chapitre 1 titre 6 Justification en matière d'énergie, notamment renouvelable et chapitre 3 titre 2.1 Les OAP thématiques</p>
<p>Mesures d'adaptation au changement climatique Déployer en Bretagne une réelle stratégie d'adaptation au changement climatique</p>	<p>La combinaison des outils mobilisés par le PLU participe à l'adaptation au changement climatique. C'est le cas des outils de préservation de la trame verte et bleue, de préservation de la nature en ville, de préservation des sols, des OAP thématiques sur l'énergie, ...</p>
<b>MOBILITES</b>	
<p>Intégration des mobilités aux projets d'aménagement Aménagement et mobilités</p>	<p>Le projet prévoit le développement des transports en commun (polarisation de l'urbanisation sur le bourg) et des liaisons douces comme alternative aux déplacements motorisés. Chapitre 1 titre 4 Justification des choix retenus en matière de mobilité</p>
<p>Développement des aires de covoiturage Inventer les nouvelles mobilités de demain pour une réelle proximité d'usages et réduire le parc automobile breton</p>	<p>Il existe plusieurs aires de covoiturage sur la commune. De nouvelles pourront être créées, fonction des besoins.</p>

#### 4. Compatibilité avec le SDAGE Loire-Bretagne et le SAGE GMRE

Le SAGE Golfe du Morbihan-Ria d'Étel a été approuvé 2020 et le SDAGE Loire-Bretagne a été adopté en 2022. Ces deux documents encadrent les politiques en matière de gestion de l'eau et fixent des objectifs qui doivent être pris en compte dans les PLU. Le SAGE doit être compatible avec le SDAGE.

Le tableau ci-dessous récapitule comment les outils réglementaires mis en œuvre par le PLU de Grand-Champ participe à l'atteinte des objectifs fixés par le SAGE GMRE.

Objectif du SAGE GMRE	Prise en compte dans le PLU de GRAND-CHAMP
Protéger les éléments du paysage qui limite le transfert des pollutions vers les milieux aquatiques	Ces éléments de paysage sont notamment les haies et talus. Ils ont été exhaustivement recensés sur le territoire et sont protégés au titre des continuités écologiques (L151-23 du code de l'urbanisme) et dans quelques cas au titre des EBC. En cas de coupe et abattage de haies repérées au règlement graphique au titre du L151-23 du code de l'urbanisme, des compensations sont attendues et définies (annexes du règlement écrit).
Intégrer la gestion des eaux pluviales	Le PLU prévoit des dispositions en faveur d'une gestion des eaux pluviales raisonnées, permettant de limiter les pollutions et de lutter contre le risque inondation. Ainsi, le règlement écrit du PLU renvoie au règlement de service de gestion des eaux urbaines de GMVA, qui privilégie une gestion en surface et sur site des eaux qui précipitent (« zéro rejet »). Les dispositions des OAP thématiques ainsi que le zonage d'assainissement des eaux pluviales annexé au PLU complètent ces règles.
Intégrer et préserver les cours d'eau et les ripisylve	L'inventaire des cours d'eau a été actualisé en 2021. Il est intégré au PLU. Les cours d'eau et leurs abords (marge de 35m de part et d'autre du lit mineur, 10m en zone U) sont préservés au titre des continuités écologiques (L151-23 du code de l'urbanisme).
Intégrer les trames vertes et bleues et la continuité écologique	L'ensemble de la trame verte et bleue est préservé au PLU, par le règlement et par des OAP dédiées. Les mesures ont été présentées aux chapitres précédents.
Intégrer les zones humides	L'inventaire des zones humides a été actualisé en 2021. Les secteurs de projets ne sont pas concernés par les zones humides potentielles repérées par le SAGE GMRE et/ou ont fait l'objet d'expertises complémentaires (Lann-Guinet, Kerovel). Toutes les zones humides sont préservées : elles sont inconstructibles et seulement certains aménagements spécifiques sont autorisés. Afin de tenir compte du caractère vivant de ces milieux naturels, une marge de recul de 10,00m inconstructible est appliquée autour des zones humides.
Intégrer les économies d'eau	Des mesures en faveur des économies d'eau sont prévues aux OAP thématiques du PLU. A noter que le PLU n'est pas l'outil le plus adéquate pour mettre en œuvre cet objectif, qui passe avant tout par la sensibilisation du public.
Intégrer les risques d'inondation et de submersion marine	Les outils mobilisés pour préserver le bocage, les zones humides et les cours d'eau participent à la prévention contre les inondations.
Intégrer les zones d'expansion de crue	Les abords des cours d'eau sont préservés par un recul inconstructible de 35m, afin de tenir compte des zones d'expansion de crue. La zone d'expansion de crue du Loch identifié à l'Atlas des zones inondables est repérée au règlement graphique.

## 5. Compatibilité avec le PCAET de GMVA

Le plan climat air énergie territorial (PCAET) de GMVA a été approuvé le 13 février 2020. Il est composé de 4 axes, déclinés en 47 actions à déployer sur la période 2020-2025. Il est en cours de révision, dans le cadre de l'élaboration du SCoT-AEC de GMVA.

Les 4 axes sont les suivants :

- Un territoire innovant et solidaire
- Un territoire sobre et efficace en énergie
- Un territoire qui anticipe les changements climatiques à venir, préserve ses ressources et stocke le carbone
- Un territoire producteur d'énergie

Les éléments présentés en partie III chapitre 1 détaille les orientations et objectifs du PLU pour atteindre ces objectifs.

Sur les 45 actions du PCAET, 3 s'appliquent directement au PLU :

Action n°1 : optimiser la gestion de l'énergie dans les opérations d'aménagement, intégrer les enjeux air, énergie, climat dans les documents d'urbanisme. Créer un lien entre les questions énergétiques et climatiques, afin d'intégrer les enjeux de transition énergétique et du changement climatique.

Le projet de territoire et les dispositions pour le mettre en œuvre ont été élaborées par le prisme des enjeux liés au climat et à la transition énergétique. Les OAP thématiques « performances énergétiques et développement des énergies renouvelables » témoignent de cette volonté de faire évoluer les pratiques de l'aménagement et de la construction face à ces enjeux.

De même, la politique de développement économique (rapprocher les emplois des actifs pour limiter les flux pendulaires) couplée à celle des mobilités (développer les transports en commun et les liaisons douces) doivent participer à limiter la pollution de l'air et les émissions de gaz à effet de serre lié au trafic routier.

Action n°2 : redonner une place à la nature et à l'eau dans l'espace urbain.

L'ensemble des mesures prises pour préserver la trame verte et bleue, pour préserver la nature en ville, pour préserver les sols urbains et favoriser une gestion des eaux pluviales intégrée montre que cet enjeu est pleinement pris en compte dans le PLU révisé.

Action n°3 : Prendre en compte la santé, en lien avec le changement climatique, dans les opérations d'aménagement.

Les outils de préservation et de développement de la nature en ville prévus au règlement et aux OAP ainsi que les mesures prises pour améliorer la qualité de l'air (liaisons douces notamment) participent à atteindre cet objectif.

Action n°40 : proposer une offre touristique rétro-littorale. Construction d'une offre touristique autour des mégalithes dans les Landes de Lanvaux.

Si la thématique « mégalithes » n'est pas directement fléché par la politique touristique de la commune, le PLU participe bien à développer l'offre touristique en arrière-pays. Le camping et l'aire de stationnement des camping-cars bénéficient d'un zonage dédié (UL), certaines activités d'hébergement touristiques sont concernées par un zonage Ai et de nombreux emplacements réservés sont prévus pour assurer la continuité et le développement des itinéraires de randonnée.

Les autres actions concernent principalement GMVA, elles ne sont pas opposables aux PLU.

## 6. Compatibilité avec le PLH de GMVA

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de GMVA est élaboré pour la période 2019-2024. Il a été adopté le 27 juin 2019 et est en cours de révision.

Il fixe les orientations suivantes :

- Organiser la production neuve selon les équilibres territoriaux du SCOT
- Réduire la consommation foncière et renforcer l'intensification urbaine
- Poursuivre une politique foncière ambitieuse
- Assurer une production locative sociale dynamique
- Diversifier l'offre de logements, renforcer l'accession abordable pour l'accueil des actifs et des familles, intégrer la mutation de la production locative privée
- Mobiliser et entretenir le parc ancien
- Répondre aux besoins des publics spécifiques
- Observer et évaluer la politique publique de l'habitat

Il détermine des objectifs de productions de logements pour la commune, pour la période 2019-2024. *Dans l'attente du PLH révisé et du futur SCOT-AEC, ces objectifs sont repris pour la période 2025-2035 du PLU.*

Le PLH détermine les objectifs de production par secteur et par commune. Pour le secteur des Landes de Lanvaux, il est précisé : *« Le secteur des Landes de Lanvaux propose une offre de logements à même de répondre aux besoins engendrés par la dynamique démographique familiale dans des conditions de qualité de vie et d'offres de commerces, services, équipements. Il a vocation à accueillir 30-35 % de la croissance démographique envisagée par une offre de logements familiaux en accession et le renforcement d'une offre locative sociale, soit environ 375 logements par an, tant durant le PLH que sur la durée globale du SCOT. »*

Objectif total de logements pour la commune de Grand-Champ : 450 logements soit environ 75 logements par an, dont 20% de logements locatifs sociaux.

Les éléments présentés en partie III chapitre 1 titre 1 justification des choix retenus en matière de développement démographique explique comment la commune a pris en compte ces objectifs pour bâtir le PLU révisé. Les objectifs de production de logements établis à une soixantaine de logements par an dont 30% de logements sociaux sont compatibles avec le PLH de GMVA.

Le PLH prévoit également que 40% des futurs logements se réalisent en intensification des tissus urbains.

Les logements potentiellement réalisables dans les zones 2AU et les logements prévus par l'AFUL de Lann-Guinet sont les seuls constituant des extensions d'urbanisation. Ils représentent au total 45% de la programmation du PLU. Ce ratio est donc compatible avec les objectifs du PLH. D'autant plus que d'une part, les secteurs de Lann-Guinet et de la route de Baud constituent plus des enclaves dans le tissu urbain que des extensions d'urbanisation, et d'autre part, que toutes les zones 2AU pourraient ne pas être mobilisées d'ici 2035.

## 7. Compatibilité avec le PDU de GMVA

Le plan de déplacements urbains (PDU) de GMVA a été approuvé le 13 février 2020 et fixe des orientations stratégiques de mobilités pour le territoire intercommunal à horizon 10 ans. Il est en cours de révision (Plan des Mobilités).

Les 4 orientations majeures du PDU sont :

- Développer les modes actifs et en particulier l'usage du vélo,
- Développer les aménagements en faveur des transports collectifs,
- Encourager et poursuivre les actions en faveur de l'intermodalité,
- Développer un plan de mobilité touristique.

Ces orientations sont déclinées en 6 axes :

- Axe 1 : Engager une politique cyclable ambitieuse
- Axe 2 : Optimiser les transports collectifs urbains et interurbains
- Axe 3 : Encourager et poursuivre les actions en faveur de l'intermodalité
- Axe 4 : Mettre en place un plan de mobilité touristique à l'échelle du territoire
- Axe 5 : Communiquer sur les mobilités alternatives
- Axe 6 : S'engager dans l'innovation

Les informations détaillées en partie III chapitre 1 titre 4 Justification des choix retenus en matière de mobilités montrent que bien que ce sujet relève peu de la compétence communale, la commune de Grand-Champ travaille à améliorer les conditions de desserte et de circulation de son territoire :

- Le développement de l'offre en transports en commun vers le cœur d'agglomération : une deuxième ligne est en expérimentation,
- La réalisation du contournement Ouest du bourg : il doit permettre de réduire le nombre de véhicules traversant la centralité chaque jour (7000 véhicules jours actuellement, dont de nombreux camions) et permettre la mise en place des actions prévues au schéma directeur des mobilités restitué en 2024.
- Le développement des itinéraires doux pour les déplacements du quotidien, tant au sein du bourg que vers les pôles voisins. La piste cyclable Grand-Champ-Plescop-Vannes est en cours de réalisation.

Le fait de recentrer l'urbanisation future sur le bourg par le biais du PLU permet de concentrer le poids de population à proximité des pôles générateurs de déplacement et à proximité des axes de transports en commun et de liaisons douces.