

COMMUNE DE GRAND CHAMP (56)

PLAN LOCAL D'URBANISME

Mise en compatibilité du PLU avec un projet d'intérêt général :
Ouverture à l'urbanisation du secteur de Lann-Guinet

NOTICE DE PRESENTATION

Vu pour être annexée à la délibération du conseil municipal du 9 juin 2023,
Le Maire,



GRAND
CHAMP

Envoyé en préfecture le 13/06/2023
Reçu en préfecture le 13/06/2023
Affiché le
ID : 056-215600677-20230609-2023CM09JUN09-DE

1. BILAN DES CONSULTATIONS EFFECTUEES	p. 4
2. INTRODUCTION	p. 8
3. RESUME NON TECHNIQUE	p. 9
4. LE PROJET D'AMENAGEMENT DE LANN-GUINET	p. 14
5. LA PROCEDURE DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLU	p. 30
6. MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU	p. 35
7. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA PROCEDURE	p. 48
8. ANNEXES	p. 131

CONSULTATION DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE

Conformément à l'article R104-13 du code de l'environnement, la procédure de mise en compatibilité du PLU avec un projet d'intérêt général a fait l'objet d'une évaluation environnementale.

L'autorité environnementale n'a pas formulé d'observation sur le projet (information n°2022-010256 du 9 février 2023).

CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Conformément à l'article L153-54 du code de l'urbanisme, les dispositions proposées pour la mise en compatibilité du PLU ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de la commune et des personnes publiques associées.

Ce dernier a eu lieu le 25 janvier 2023 à Grand-Champ.

Etaient représentés :

- La commune de Grand-Champ
- La Préfecture du Morbihan
- Golfe du Morbihan-Vannes Agglomération
- La Chambre d'Agriculture du Morbihan

Se sont excusés :

- La Chambre de Commerce et d'Industrie du Morbihan (observations transmises par mail et lues au cours de l'examen conjoint)
- La commune de Plescop
- La commune de Colpo

Seule une remarque formulée par la CCI entraine un ajustement du projet, afin d'améliorer la qualité architecturale et paysagère des aménagements.

Les personnes publiques associées considèrent que l'intérêt général du projet est démontré.

Le compte-rendu de l'examen conjoint était joint au dossier d'enquête publique.

CONSULTATION DU PUBLIC

La procédure de mise en compatibilité du PLU avec un projet d'intérêt général a fait l'objet d'une enquête publique, organisée conformément aux dispositions du chapitre III du titre II du livre I du code de l'environnement. Elle s'est déroulée du 13 février au 15 mars.

3 personnes ont été reçues par la commissaire enquêtrice et 3 observations ont été enregistrées, formulées par les riverains du projet d'aménagement.

Madame la commissaire enquêtrice a émis un avis favorable sur ce projet, en date du 10 avril 2023.

AJUSTEMENTS AVANT APPROBATION

Conformément à l'article L153-43 du code de l'urbanisme, des ajustements peuvent être apportés au projet de mise en compatibilité du PLU avec un projet d'intérêt général, pour tenir compte des avis des personnes publiques associées et du public.

Afin de tenir compte de la remarque de la Chambre de commerce et d'Industrie relative à la qualité architecturale et paysagère des aménagements, il est décidé d'ajouter aux orientations d'aménagement et de programmation les dispositions à ce sujet figurant dans le schéma de cohérence territoriale de Golfe du Morbihan-Vannes Agglomération (document d'aménagement artisanal et commercial). Les éléments ci-dessous sont ajoutés :

« Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Une qualité architecturale suffisante sur tous les angles de vue (4 faces), avec utilisation de la végétalisation des espaces environnants les bâtis pour atténuer les effets de masse, est attendue. Dans le cas où la toiture des bâtiments commerciaux serait directement visible par le dessus à partir de ces axes, ceux-ci devront être végétalisés. Les bâtiments commerciaux créés bénéficieront d'un traitement qualitatif sur l'ensemble des façades (y compris arrières), masquant les zones de stockage de déchets / livraisons... En particulier, les espaces techniques extérieurs ne devront pas être visibles à partir des espaces accessibles au public.

5% des places créées devront être dotées de bornes pour le rechargement des véhicules électriques. 10% des places créées devront être réservées aux personnes à mobilité réduite (handicapés, femmes enceintes, jeunes familles). Des emplacements réservés aux deux-roues motorisés devront être prévues.

Pour la gestion courante des déchets, les bennes devront être accessibles aux camions de ramassage sans effectuer de demi-tour, n'être ni visible ni accessible du public. Le constructeur doit s'engager à réaliser un chantier propre. »

Les autres remarques formulées par les personnes publiques associées et par le public n'entraînent pas de modifications du projet.

Le projet consiste à aménager environ 12,5ha pour accueillir des logements, des activités commerciales, des équipements publics et des activités artisanales et industrielles. La zone concernée est classée 2AU au PLU et nécessite donc d'être ouverte à l'urbanisation. La commune de Grand-Champ fait le choix de recourir à une procédure de mise en compatibilité du PLU avec un projet d'intérêt général pour ce faire. En effet, la zone ayant plus de 9 ans, il n'est pas possible d'utiliser une procédure de modification. La temporalité de la révision du PLU n'est, par ailleurs, pas compatible avec la temporalité du projet d'aménagement : approbation du futur PLU prévue pour mi-2024.

La procédure de mise en compatibilité du PLU ayant les mêmes effets qu'une révision et portant sur plus de 5ha, elle est soumise à évaluation environnementale.

Le projet d'aménagement (opération d'aménagement globale de Lann-Guinet) portant sur plus de 10ha, il est également soumis à évaluation environnementale.

Le code de l'environnement donne la possibilité aux communes de mener une procédure commune au projet d'aménagement et au projet de mise en compatibilité (article L122-14 du code de l'environnement).

La commune de Grand-Champ fait le choix de ne pas mener de procédure commune, pour permettre de gérer de manière plus souple la temporalité de chaque projet : une procédure commune suppose de connaître tous les projets (phase opérationnelle – stade autorisation d'urbanisme) pour produire l'évaluation environnementale globale.

Dans le cas de Lann-Guinet, certains projets sont bien avancés (AFUP pour le logement, caserne des pompiers, projet industriel) mais tous ne sont pas connus ou ne sont pas suffisamment avancés pour que le détail des incidences sur l'environnement puisse être évalué. **L'opération d'aménagement étant composée de plusieurs projets (selon les vocations) et de plusieurs maitrises d'ouvrage, il est trop complexe de mener une procédure commune.** La possibilité offerte par le code de l'environnement n'est pas adaptée dans ce cas précis.

L'évaluation environnementale « projet » est en cours de réalisation et conduit à coordonner et mutualiser les études de chaque maîtrise d'ouvrage. Le rapport final devrait être soumis à l'instruction de l'autorité environnementale mi-2023. Il fixera des prescriptions à respecter par les porteurs de projet, connus ou inconnus pour l'instant.

Dans l'attente, la commune vise une ouverture à l'urbanisation de la zone pour le printemps 2023. Cela lui permet de continuer à discuter et négocier avec les porteurs de projets.

RESUME NON TECHNIQUE

La présente procédure de mise en compatibilité du PLU avec un projet d'intérêt général doit permettre la réalisation de l'opération d'aménagement de Lann-Guinet, sur une zone classée 2AU au PLU en vigueur.

L'opération doit permettre la réalisation d'un nouveau quartier aux fonctions multiples : habitat, activités commerciales, équipements publics, activités artisanales et industrielles, dans un espace interstitiel du bourg encore non aménagé.

L'opération doit permettre de libérer l'offre foncière permettant le développement du territoire, en attendant le futur PLU qui devrait entrer en vigueur en 2024. La pression est forte sur la commune, tant en demande de logements qu'en foncier pour les activités économiques.

La présente procédure de mise en compatibilité du PLU est soumise à évaluation environnementale. L'analyse des incidences des nouvelles dispositions du PLU et les mesures ERC prises pour limiter les impacts pour l'environnement sont détaillées dans la présente notice. L'opération d'aménagement (phase pré-opérationnelle) est soumise à étude d'impact. Cette dernière est en cours de réalisation, elle sera proposée à l'instruction de l'autorité environnementale et au public courant 2023. Elle précisera les incidences de chaque projet sur l'environnement.



Synthèse des enjeux

Thématique	Atouts du site	Contraintes du site	Enjeux identifiés
Milieux Physiques	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Climat océanique favorable à l'installation et aux activités humaines ➤ Projet situé sur un plateau et à distance des principaux cours d'eau de la commune ➤ Pente confortable pour la gestion de l'eau et non contraignante pour la construction 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Sous-sol peu perméable qui ne va pas faciliter l'infiltration des eaux pluviales 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Limiter l'artificialisation des sols ➤ Réguler les rejets d'eaux pluviales vers le milieu naturel
Milieux naturels	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Situé en dehors des réservoirs de biodiversité (échelles régionale et communale) ➤ Terrain en grande majorité occupé par des cultures agricoles (faible niveau de biodiversité) 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Secteur connecté à la trame verte et bleue (échelle communale et régionale) ➤ Situé à proximité immédiate d'un réservoir de biodiversité (ceinture verte du bourg de Grand-Champ) ➤ Présence de haies sur site présentant de forts enjeux environnementaux 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Limiter les incidences du projet sur le milieu naturel ➤ Préserver la trame verte et bleue : conserver les haies et arbres existants, régulation et qualité des rejets d'eaux pluviales vers le milieu naturel
Périmètres de protection réglementaires	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Site hors des périmètres de protection réglementaire 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ ZNIEFF de type 1 à 0,5 km ➤ ZNIEFF de type 2 à 3,5km ➤ PNR à 4,5 km ➤ Site Natura 2000 à 9,8km 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Faible enjeu de préservation de la biodiversité inféodée aux milieux réglementairement protégés
Paysage et cadre de vie	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Commerces à proximité immédiate ➤ Chemins et espaces naturel accessibles depuis le site ➤ Proche du bourg de Grand-Champ et des landes de Lanvaux 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Nombreuses haies d'intérêt paysager et environnemental à préserver ➤ Intégration entre différents quartiers et secteurs de fonction différente à prévoir 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Préservation de la ceinture verte ➤ Intégration des différents pôles (équipement, habitat, activité) entre eux ➤ Traitement des franges, gestion des clôtures ➤ Aménagement de la rue de Lann Guinet

Synthèse des enjeux

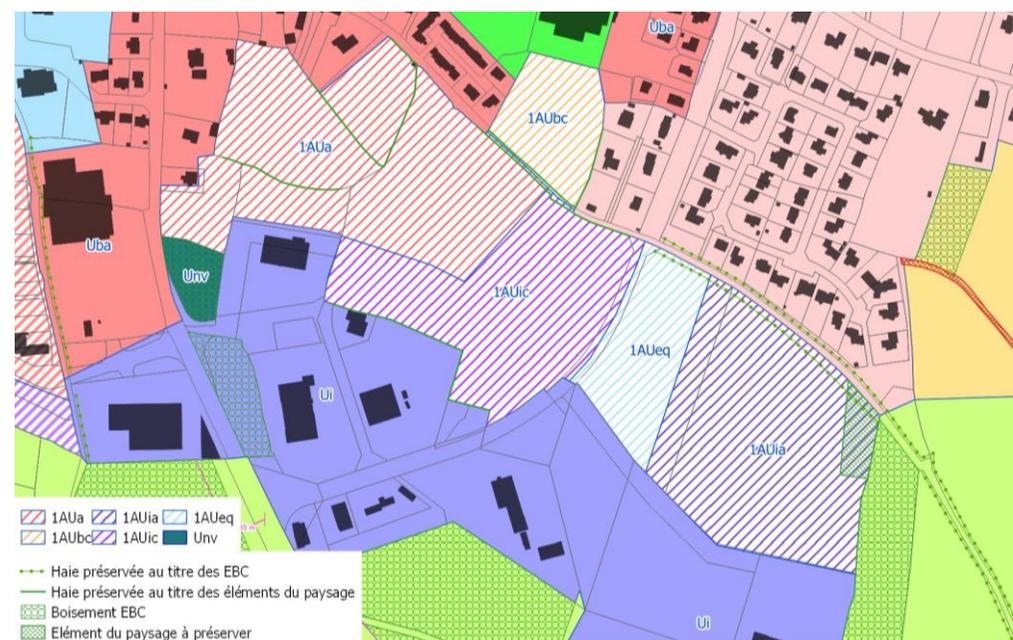
Thématique	Atouts du site	Contraintes du site	Enjeux identifiés
Ressources locales	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Axe de circulation relativement important (RD 779) à proximité ➤ Secteur connecté au maillage de liaisons douces de proximité (déplacements du quotidien) ➤ Chemin de randonnée à proximité ➤ Secteur desservi par les réseaux d'adduction eau potable, assainissement des eaux usées et assainissement des eaux pluviales ➤ Potentiel agronomique des sols important ➤ Compensation agricole déjà effectuée dans le cadre de la mutation du foncier 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Desserte bus à prévoir ➤ Perméabilité modérée des sols ➤ Incompatibilité du projet avec une exploitation agricole des terres 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Sécuriser les accès ➤ Adapter les voies au trafic demandé ➤ Compléter les liaisons piétonnes existantes ➤ Indirect : disponibilité de la ressource de eau potable à long terme (enjeu régional) ➤ Limiter l'imperméabilisation des sols, favoriser un cheminement aérien de l'eau et mutualiser les ouvrages ➤ Assurer la capacité de la STEP à traiter les effluents du futur quartier ➤ Enjeu agricole déjà anticipé
Pollutions, risques et nuisances	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Risques naturels et technologiques faibles 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Cohabitation entre zone d'activité et habitat 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Prendre en compte les futurs nuisances potentiellement générées par les projets (pollution, trafic routier...) afin d'en éviter et/ou limiter les conséquences

Les modifications apportées au PLU concernent le règlement graphique, le règlement écrit et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de Lann-Guinet conduit à créer de nouveaux zonages constructibles (1AU indicés selon les vocations) et des prescriptions permettant de préserver la trame verte du secteur.

Le projet d'aménagement et la création des règles d'urbanisme s'inscrivent dans la séquence ERC « éviter-réduire-compenser » et privilégient le choix du moindre impact environnemental. Aucun autre site sur la commune ne présente meilleurs avantages pour l'accueil du projet, l'intégralité des linéaires bocager est préservée (seuls quelques arbres sont abattus), les réseaux divers sont en capacité de répondre aux besoins à court et moyen terme de l'opération et les règles fixées favorisent l'intégration des projets constituant l'opération avec les tissus urbains environnants.

Le projet d'aménagement de Lann-Guinet et la mise en compatibilité du PLU qui en découle sont une réponse à la pression subie par le territoire (demande en logement, évasion commerciale, qualité du cadre de vie, accueil des entreprises).



Extrait du règlement graphique du PLU modifié - création de zones 1AU de Lann-Guinet

LE PROJET D'AMENAGEMENT DE LANN-GUINET

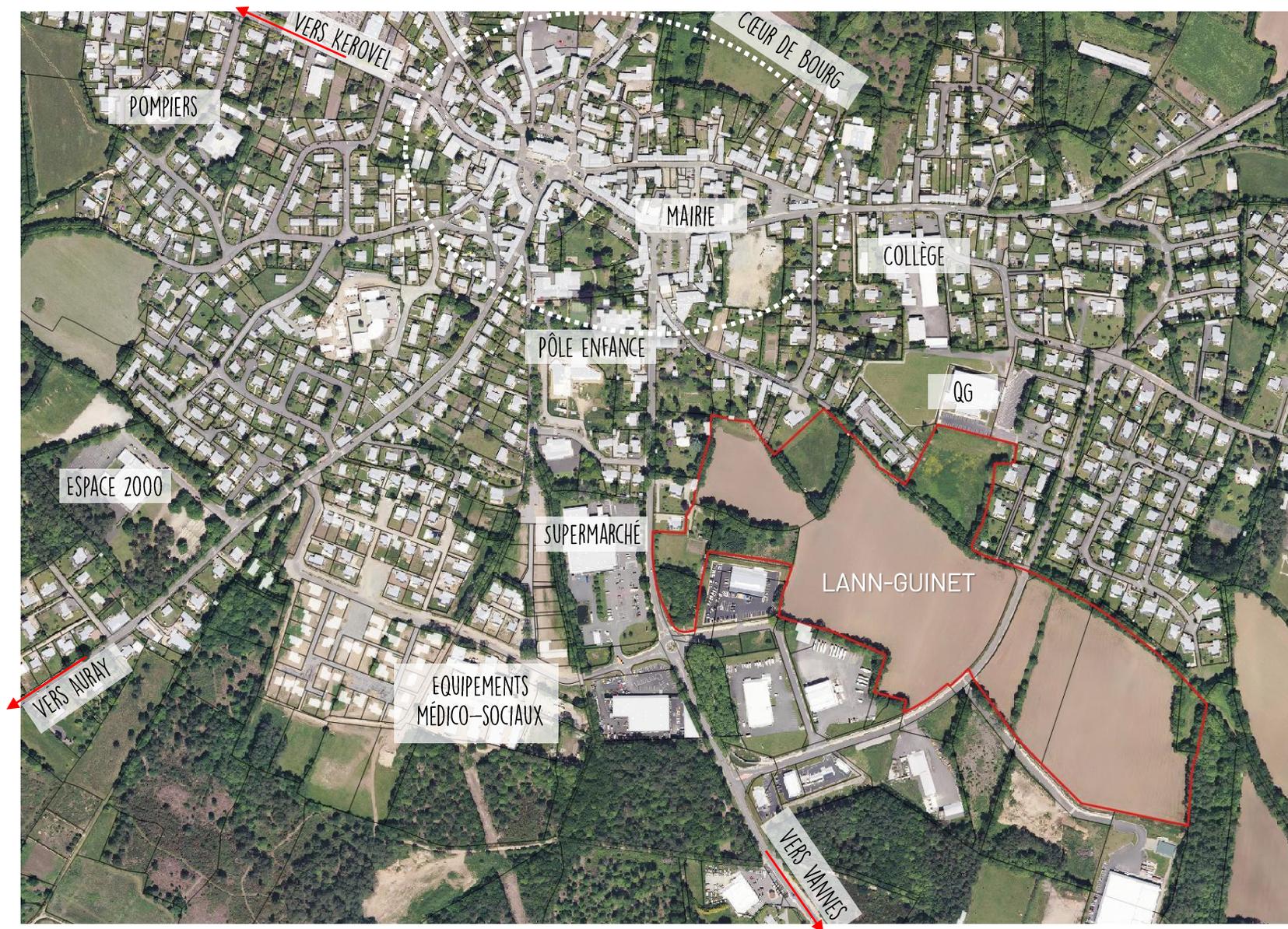
LOCALISATION DU PROJET : AU CŒUR DU BOURG

Le secteur de Lann-Guinet se situe au Sud-est du bourg de Grand-Champ : de part et d'autre de la rue de Lann-Guinet, entre le contournement Est et le centre bourg, entre la route de Vannes et le Chemin de Coulac.

Cette localisation, en continuité de la trame urbaine existante en fait le prolongement naturel du bourg, la localisation préférentielle pour développer un nouveau quartier.



LOCALISATION DU PROJET : AU CŒUR DU BOURG



Le périmètre de projet correspond au périmètre de la zone 2AU de Lann-Guinet inscrite au Plan Local d'Urbanisme.

L'illustration ci-contre montre la proximité du futur quartier avec les commodités du centre-bourg de Grand-Champ.

LOCALISATION DU PROJET : AU CŒUR DU BOURG



Le site se situe au cœur de la trame urbaine du bourg.

Il fait le lien entre les parties centre et Est du bourg.

Il est irrigué par une artère principale : la rue de Lann-Guinet.



Rue de Lann-Guinet



Chemin de Coulac

COMPOSITION DU FUTUR QUARTIER



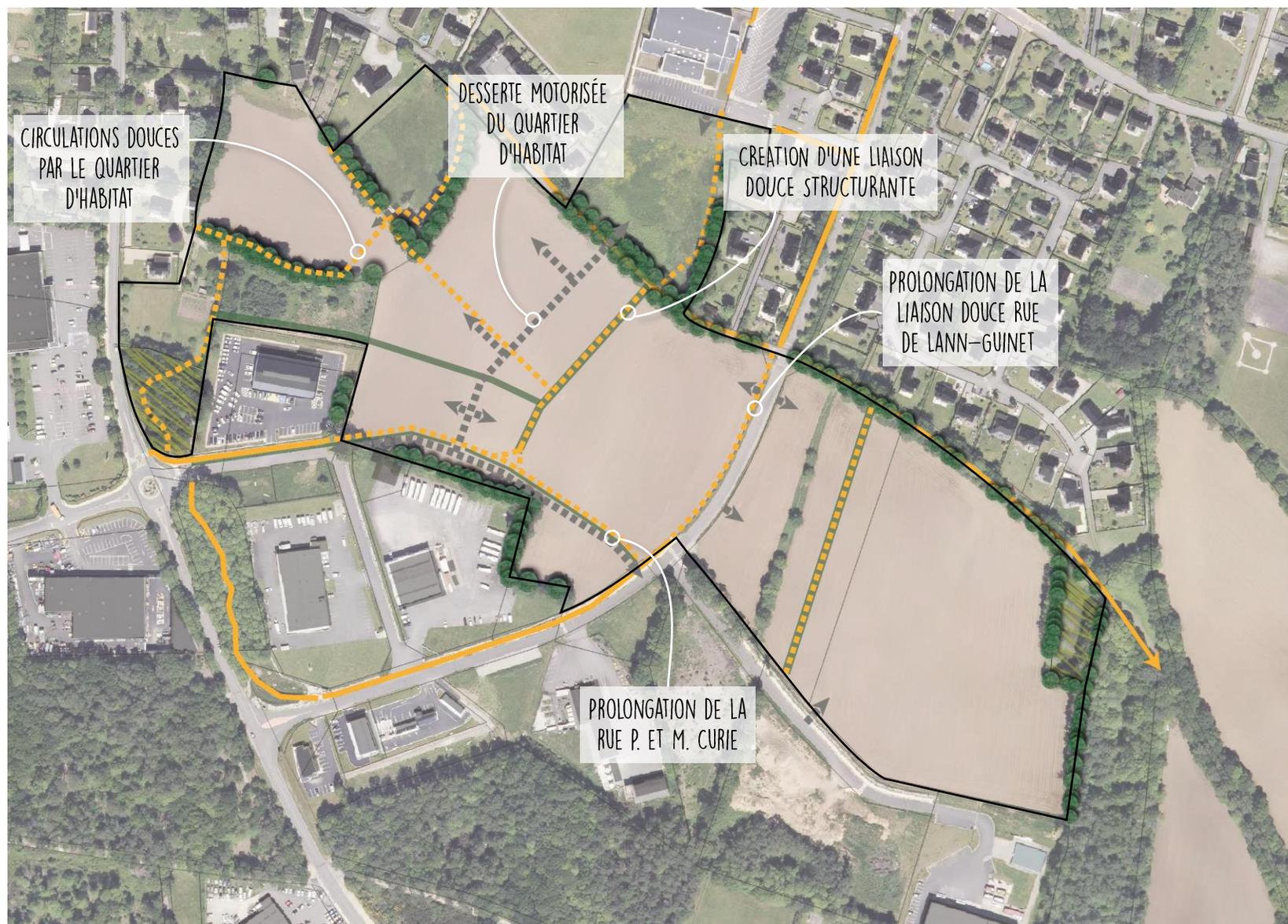
Au-delà de sa localisation en cœur de bourg, le secteur de Lann-Guinet présente un intérêt sur le plan de sa configuration.

En effet, la superficie aménageable est suffisamment importante pour envisager un nouveau quartier aux fonctions urbaines diverses et répondre ainsi aux besoins du territoire en matière :

- de logements
- d'offre commerciale
- d'équipement
- d'activités économiques.

Le futur quartier regroupe l'ensemble de ces vocations et articule les ilots fonciers avec la trame urbaine existante.

COMPOSITION DU FUTUR QUARTIER



Le projet d'aménagement va permettre de tisser la trame viaire du bourg, en prolongeant, connectant et créant de nouvelles liaisons douces et motorisées.

La rue P. et M. Curie va être prolongée par une voie du même gabarit que la partie existante.

A partir de ce nouveau segment, le quartier à vocation d'habitat sera accessible pour les véhicules d'un côté et, de manière isolée et sécurisée de l'autre, par les modes doux.

Il sera également possible pour les piétons/cycles de rejoindre la route de Vannes depuis la rue de Kercharette en passant par le quartier d'habitat.

La liaison douce déjà existante sur la partie Sud de la rue de Lann-Guinet va être prolongée jusqu'au Chemin de Coulac.

UN PROJET D'INTERET GENERAL : ALIMENTER L'OFFRE EN FONCIER CONSTRUCTIBLE SUR GMVA

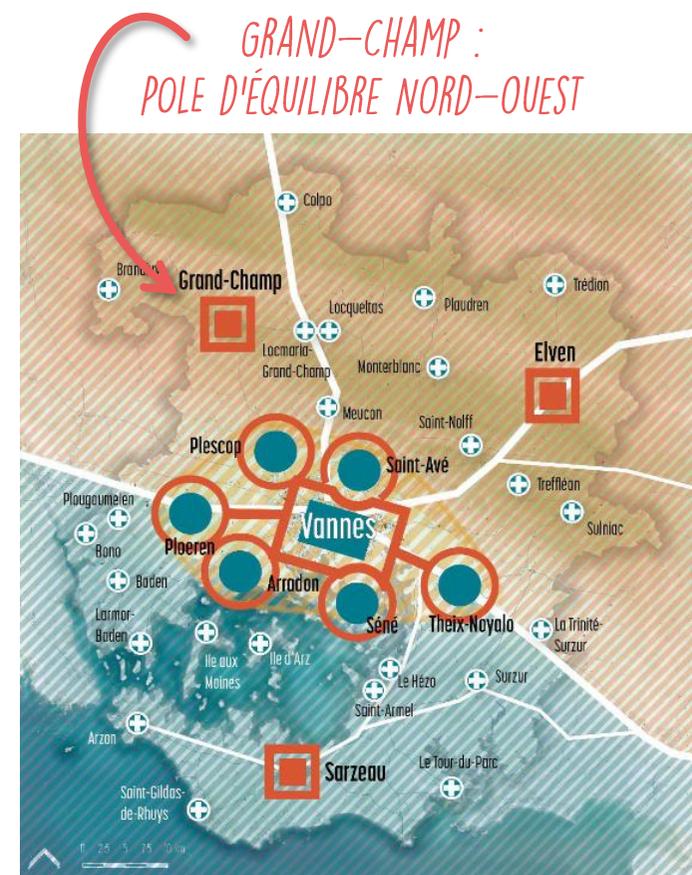
Dans le cadre des études pour la révision du PLU, commencée en 2019, il est apparu clairement que Grand-Champ joue un rôle majeur dans l'organisation territoriale de la communauté d'agglomération.

Le SCoT identifie en ce sens la commune comme « pôle d'équilibre », au même titre que Elven et Sarzeau. Ces pôles ont vocation à rayonner au-delà des limites communales, en terme d'offre en logements, en équipements et services et en offre économique, de manière complémentaire au cœur d'agglomération qui concentre lui, la majeure partie du développement et les équipements lourds et stratégiques.

La commune de Grand-Champ a bien conscience des enjeux que cette position dans l'armature territoriale entraîne des avantages et des inconvénients avec lesquels travailler.

La forte pression qui s'impose sur le littoral depuis longtemps et qui s'est renforcée avec l'arrivée de la LGV et particulièrement développée depuis la crise sanitaire impacte aujourd'hui pleinement Grand-Champ et les territoires retro-littoraux. Un phénomène de report s'opère, avec des ménages, notamment actifs qui sont exclus des marchés immobiliers du littoral et qui se tournent vers les landes de Lanvaux.

La violente montée des prix de l'immobilier, la forte demande en logements et la raréfaction du foncier constructible constituent pour Grand-Champ un défi à relever : accompagner et encadrer le développement du territoire.



LES PÔLES D'ÉQUILIBRE DE SARZEAU, ELVEN ET GRAND-CHAMP

« Les polarités de Sarzeau, d'Elven et de Grand-Champ participent à structurer des bassins de vie de proximité et à offrir une véritable réponse aux besoins courants en milieu rural et littoral. Chacun situé sur un axe majeur, ces pôles portent la dynamique économique mais jouent aussi un rôle clé dans le parcours résidentiel sur l'ensemble du territoire des Landes de Lanvaux et du Golfe et ses îles. »
 Extrait du PADD du SCoT de GMVA

UN PROJET D'INTERET GENERAL : PRODUIRE DES RESIDENCES PRINCIPALES A PRIX MAITRISE

L'aménagement du quartier de Lann-Guinet, parce qu'il offre des fonctions urbaines mixtes, répond pleinement à ce défi. Il va permettre de produire des logements et notamment des résidences principales à prix maîtrisé, dans un marché en tension.

La demande en logement est très forte à l'échelle du bassin vannetais et la raréfaction de l'offre notamment abordable constitue un enjeu social majeur.

Le quartier de Lann-Guinet doit permettre la réalisation de 100 à 150 logements, dont au-moins 30% sous forme de logements aidés. De nouvelles formes d'accès au logements pourront être déployées, comme le bail réel solidaire par exemple (achat de la maison/location du terrain). Les programmes (encadrés par les OAP* du PLU) devront être menés sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble.



Quartier aux formes urbaines mixtes - illustration non contractuelle

Le principal quartier d'habitat, situé entre la rue de Kercharette et la Route de Vannes sera porté par une AFUP** constituée de propriétaires privés, dont la commune. Dans ce quartier, les typologies de logements et les statuts d'occupation seront mixtes : maisons, appartements, en location, en accession, aidées ou non. L'objectif est de pouvoir accueillir tous types de ménages et notamment les ménages, jeunes, actifs, modestes.

Le secteur de Lann-Guinet étant aujourd'hui un des rares secteur opérationnel pour pouvoir accueillir un programme de logements ambitieux (avec la ZAC Perrine-Samson et le projet des Balcons de Guenfrot notamment), il va permettre de conforter le poids démographique de la commune à l'échelle du bassin vannetais et de produire des logements pour la période 2024-2025. Il va prendre la suite du quartier des Garennes, qui a permis l'accueil de nouveaux ménages sur la période 2018-2022. La ZAC Perrine Samson également en études prendra le relais une fois le projet de l'AFUP réalisé.

*OAP : orientations d'aménagement et de programmation

**AFUP : association foncière urbaine de projet

UN PROJET D'INTERET GENERAL : PRODUIRE DES RESIDENCES PRINCIPALES A PRIX MAITRISE

SCoT de GMVA :

Production de logements pour Grand-Champ :

- 75 lgt/an sur 2020-2035
- 28 lgt/ha minimum en extension d'urbanisation
- 25% minimum de logements locatifs sociaux

⇒ Les logements produits sur Lann-Guinet doivent permettre de répondre aux besoins en logements équivalents à deux années

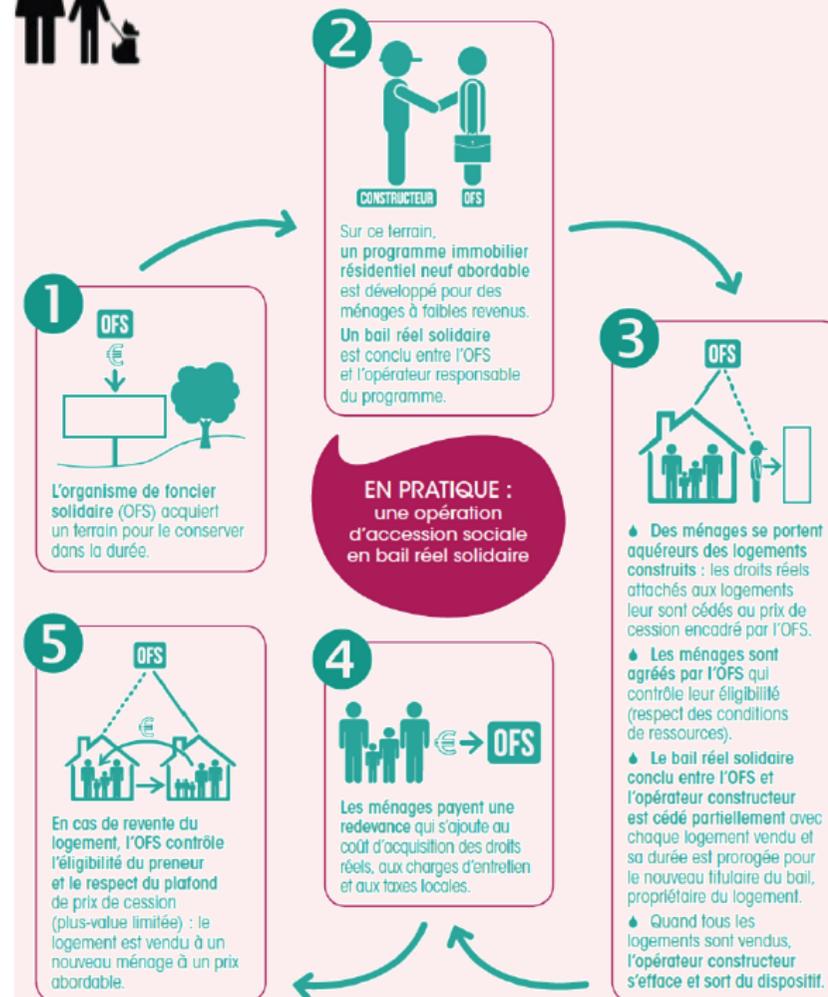
Accès au logement : par quel mode ?

Sur le secteur de Lann-Guinet, les dispositifs d'accès au logement suivants sont envisagés :

- Achat de terrain à bâtir ou de logements en VEFA
- Achat de terrain à bâtir à prix maîtrisé (inférieur au prix du marché)
- Location classique
- Location sociale (bailleurs, CCAS, conventionnés)
- Prêt Social Location-Accession (PSLA)
- Bail réel solidaire



Le Bail Réel Solidaire (BRS)



UN PROJET D'INTERET GENERAL : ACCUEILLIR LES ENTREPRISES ET LES EMPLOIS

L'aménagement du quartier de Lann-Guinet va également permettre de renforcer le rôle économique de la commune et de développer l'offre commerciale et de services dans cette partie Nord-ouest du territoire de GMVA.

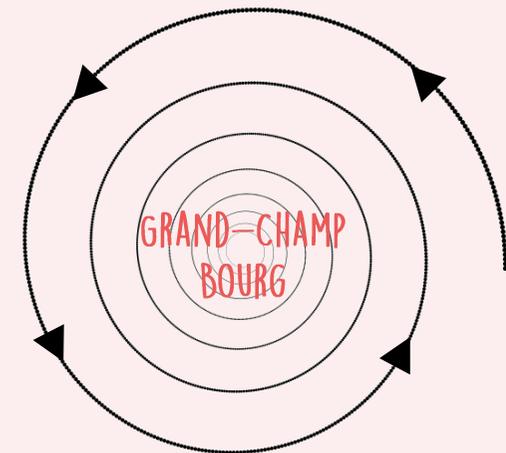
La commune œuvre déjà depuis longtemps dans l'accueil des équipements médico-sociaux liés à la dépendance. Elle a à cœur aujourd'hui de renforcer son rôle dans l'accueil d'entreprises tertiaires, artisanales et industrielles.

Tous les matins, des centaines d'actifs filent le long de la RD779 pour rejoindre leurs postes dans des entreprises implantées au cœur de l'agglomération. Les territoires de Locminé et d'Auray sont également concernés par ces flux domicile-travail. Ces migrations pendulaires ont une forte incidence sur les émissions de gaz à effet de serre et conduisent à la saturation des axes routiers autour des centralités économiques. Combiné à la raréfaction du foncier à vocation économique en cœur d'agglomération, ce contexte offre une véritable opportunité pour la commune de Grand-Champ de développer l'offre foncière à vocation économique pour accueillir les entreprises et rapprocher ainsi les emplois des actifs.

Cette démarche globale et circulaire doit avoir des effets vertueux sur le quotidien des habitants (moins de temps consacrés aux transports) et sur l'environnement (réduction des émissions de gaz à effet de serre).

Dans cette même logique centripète, la commune réserve une partie de ce foncier à vocation économique pour l'accueil d'enseignes commerciales et notamment l'implantation d'une GMS*. La demande est forte et le potentiel commercial suffisamment important pour l'installation d'un deuxième supermarché. Cette nouvelle offre doit permettre de limiter l'évasion commerciale vers Vannes (à hauteur de 63% des achats). Dans ce cas aussi, l'amélioration du cadre de vie guide le parti d'aménagement.

LANN-GUINET : FAIRE RAYONNER
LA COMMUNE AU-DELÀ DE SES
FRONTIÈRES



ACCUEILLIR LES MÉNAGES
ACCUEILLIR LES ACTIFS
FAIRE VENIR LES EMPLOIS
FAIRE VENIR LES COMMERCES

*GMS : grande et moyenne surface

UN PROJET D'INTERET GENERAL : AMELIORER LE FONCTIONNEMENT DES SERVICES DE SECOURS ET DE SECURITE

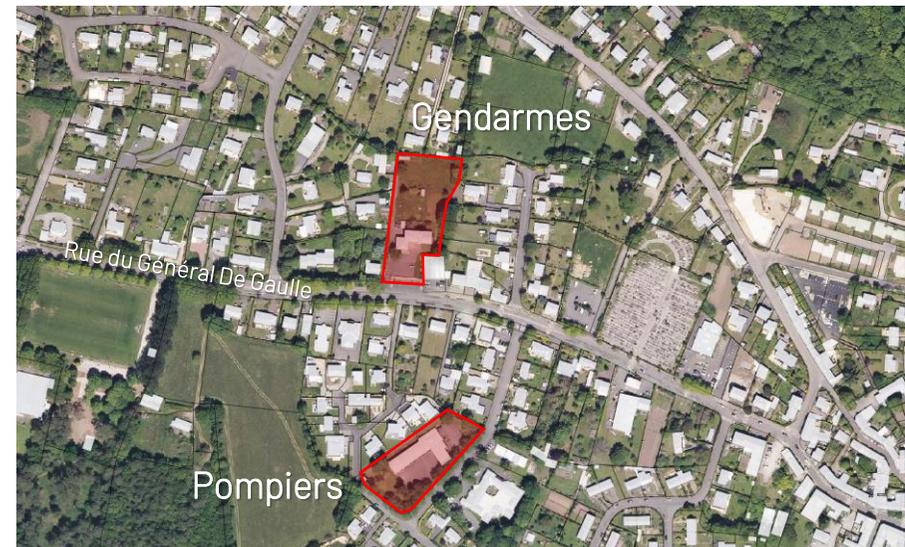
Le projet d'aménagement de Lann-Guinet présente l'avantage, à l'échelle locale, de venir conforter l'urbanisation du bourg de Grand-Champ. En effet, la configuration territoriale de la commune fait que le bourg est la seule centralité offrant des fonctions urbaines diverses et donc le seul pôle susceptible de recevoir des projets d'aménagement importants. Dans ce contexte, l'organisation spatiale du bourg, constituée au fur et à mesure des décennies, a laissé une enclave agro-naturelle au cœur des tissus urbains : La zone de Lann-Guinet (voir illustrations pages 5 à 7).

Le projet d'aménagement va permettre de venir tisser des liens entre les quartiers existants et entre les vocations existantes (habitat, activités, ...). Le confortement de la zone commerciale et de la zone d'activité économique de Lann-Guinet est un objectif majeur de la politique communale, comme expliqué précédemment.

Par le jeu des aménagements, la commune va également pouvoir travailler à libérer du foncier à l'intérieur du bourg et à rapprocher les services de secours et de sécurité des principaux axes de déplacement. Les pompiers et les gendarmes, dont les locaux sont actuellement au cœur des tissus résidentiels du bourg, vont pouvoir bénéficier d'infrastructures modernes et adaptées à Lann-Guinet. Se faisant, les emprises laissées Rue René Cassin et Rue du Général De Gaulle vont pouvoir faire l'objet d'opérations de renouvellement urbain, participant elles-mêmes au développement communal.



Transfert de la gendarmerie et des pompiers sur un site adapté : Lann-Guinet



Ilots à renouveler suite au transfert à Lann-Guinet

UN PROJET D'INTERET GENERAL : UN QUARTIER INTEGRE A LA CENTRALITE

Le projet d'aménagement de Lann-Guinet s'inscrit également dans un objectif de ne pas rompre avec le caractère des tissus urbains environnant, quelle que soit leur vocation.

Sur la partie Nord dédiée à l'habitat, les règles d'urbanisme fixées par la présente procédure s'appuient sur les formes urbaines du centre bourg, légèrement plus denses et plus hautes que les quartiers pavillonnaires qui ont pu être réalisés auparavant. Cependant, ce changement d'échelle ne constitue pas une rupture : les règles des nouvelles zones à vocation d'habitat sont les mêmes que celles de la zone Uba voisine (voir page 29).

De même, les règles définies pour les zones à vocation commerciale ou d'activités artisanales et industrielles sont les mêmes que celles de la zone Ui avec laquelle elles sont contigües.

LE PROJET D'AMÉNAGEMENT DE LANN-GUINET, PAR CES MULTIPLES FACETTES PARTICIPENT À CONFORTER LE RÔLE DE GRAND-CHAMP ET DE SON BOURG DANS L'ARMATURE TERRITORIALE DE L'AGGLOMÉRATION.



Illustration commerciale du nouveau projet d'aménagement de Koedig, voisin de Lann-Guinet

UN PROJET D'INTERET GENERAL A FAIBLE IMPACT ENVIRONNEMENTAL

Les éléments présentés précédemment démontrent l'intérêt du projet d'aménagement pour l'ensemble du territoire, du bassin vannetais jusqu'au cœur de bourg.

Projet social, projet économique, l'aménagement de Lann-Guinet est également un projet aux ambitions environnementales fortes.

En effet, la configuration particulière du site, marquée par la présence de haies bocagères importantes, ont conduit à imaginer un nouveau quartier qui s'insère dans cet écrin.

Les principes suivants ont conduits à l'élaboration des orientations d'aménagement et de programmation et à la rédaction des règles d'urbanisme pour les nouvelles zones 1AU :

L'ENSEMBLE DU RÉSEAU BOCAGER EST CONSERVÉ ET PRÉSERVÉ.

Seule la haie située sur le secteur qui accueillera les pompiers et les gendarmes sera abattue. Son intérêt écologique est faible (densité et qualité écologique des arbres relative). Cet abattage sera compensé par la création d'une nouvelle haie un peu plus à l'Est, orientée Nord-Sud pour relier le chemin de Coulac à la trame boisée du Sud de Lann-Guinet.

Quelques arbres vont également être abattus : pour permettre le prolongement de la Rue Pierre et Marie Curie (3 arbres concernés) et pour permettre l'accès aux habitations du secteur situé au Nord du chemin de Coulac (1 arbre). Mais de manière générale, la future trame viaire utilise des passages déjà existants dans les haies.



Le réseau bocager



Le Chemin de Coulac

UN PROJET D'INTERET GENERAL A FAIBLE IMPACT ENVIRONNEMENTAL

LE BOISEMENT OUEST ET LA PRAIRIE EST SONT PRÉSERVÉS.

Ils constituent des réservoirs de biodiversité et des puits de carbone à l'échelle du quartier et sont connectés à la trame verte et bleue de la commune. Ils pourront supporter des usages sociaux (liaisons douces, espaces de loisirs, ...) mais ne pourront être construits.

LA TOPOGRAPHIE DU SITE EST RESPECTÉE

Le site est relativement plat, marqué par une très légère pente vers le Sud. Cette configuration sera respectée, aucun mouvement de terrain important ne sera réalisé.

Cette configuration est également favorable à la gestion des eaux pluviales.

LES EAUX PLUVIALES SERONT TRAITÉES GLOBALEMENT ET INDIVIDUELLEMENT

L'imperméabilisation des sols et la gestion des eaux pluviales est un enjeu fort des projets d'aménagement, notamment dans le contexte actuel de perturbations climatiques et d'augmentation des pluies d'orage.

La gestion des eaux pluviales sur Lann-Guinet sera conçue à l'échelle du quartier, en s'appuyant sur les courbes topographiques existantes (orientées Est-ouest) et sur des dispositifs en aérien (création de noues, recours à des matériaux perméables, ...). Des dispositifs devront également être aménagés dans chaque projet individuel.



UN PROJET D'INTERET GENERAL A FAIBLE IMPACT ENVIRONNEMENTAL

DES MESURES COMPENSATOIRES AUX AMÉNAGEMENTS

De manière complémentaire aux dispositions présentées précédemment, la présente procédure prévoit la mise en œuvre de mesures de compensation des aménagements réalisés. Ainsi, les règles du PLU prévoient pour les nouvelles zones 1AU de Lann-Guinet :

- La création de bandes plantées (strate végétale plutôt basse) en accompagnement des voies et en limite de secteurs : elles permettent la circulation des espèces et peuvent être utilisées pour la gestion des eaux pluviales.
- La compensation des abattages d'arbres à hauteur de 100% : un arbre abattu = 1 arbre planté. La commune rappelle que seule une petite dizaine d'arbres devraient être concernés au total.
- La plantation d'un arbre de haute tige pour 200m² de terrain non bâti : ces plantations pourront être réalisées de manière groupée, pour créer des îlots de fraîcheur à l'intérieur du futur quartier.

CONFORMÉMENT AU CODE DE L'URBANISME ET AU CODE DE L'ENVIRONNEMENT, LA PROCÉDURE DE MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU EST SOUMISE À ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE.

LE DOSSIER COMPLET AINSI QUE L'AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE SERONT CONSULTABLES LORS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE, QUI AURA LIEU EN 2023.

UN PROJET D'INTERET GENERAL A FAIBLE IMPACT ENVIRONNEMENTAL



LA PROCEDURE DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

CHOIX DE LA PROCEDURE

Lorsque la commune a souhaité réviser son document d'urbanisme dans les années 2014-2015, il lui a été conseillé d'**attendre l'entrée en vigueur de la loi ALUR** (Accès au Logement et Urbanisme Rénové) en 2014 et sa mise en application.

Lorsque la commune a souhaité réviser son document d'urbanisme dans les années 2015-2016, il lui a été conseillé d'**attendre la fusion** de Loch Communauté avec Vannes Agglomération (création de Golfe du Morbihan Vannes Agglomération) qui a eu lieu en 2017 et l'élaboration du schéma de cohérence territoriale (SCoT) qui a été approuvé en 2020.

La procédure de révision du PLU a pu enfin être engagée en 2019.

Hélas, **elle a pris du retard avec la crise sanitaire et avec l'entrée en vigueur de la loi Climat et Résilience** (21 août 2021). Dans l'attente de l'aboutissement de ce dossier, envisagé pour 2024, **il n'y a plus de foncier disponible pour mener des opérations d'envergure sur la commune**. Le quartier des Garennes se termine et les autres zones à urbaniser au PLU ne sont pas ouvertes à l'urbanisation.

Pour faire face aux pressions foncières et immobilières que connaît le territoire, il est donc nécessaire de répondre aux besoins en logements, en équipements et en développement économique. **La commune a besoin de « libérer » du foncier pour permettre la réalisation d'un nouveau projet d'aménagement.**

CHOIX DE LA PROCEDURE

Au Plan Local d'Urbanisme en vigueur, **le secteur de Lann-Guinet est classé 2AU**. Cela signifie qu'il est « à urbaniser » mais qu'une procédure doit être menée pour le rendre effectivement constructible.

Le code de l'urbanisme prévoit que les zones 2AU puissent être ouvertes à l'urbanisation par une procédure de modification, si cette dernière a lieu dans les 9 ans suivant l'approbation du PLU.

Le document d'urbanisme de Grand-Champ ayant été approuvé en 2006, il n'est plus possible de recourir à une procédure de modification. Deux choix sont alors possibles pour la collectivité :

- **Une révision** du document d'urbanisme : elle est engagée mais sa temporalité (approbation prévue pour 2024) n'est pas compatible avec les besoins du territoire
- **Une mise en compatibilité** du PLU avec un projet d'intérêt général.

La demande en logements et en foncier constructible pour les activités étant telle dans le bassin Vannetais qu'il semble pertinent à la commune d'engager dès maintenant l'ouverture à l'urbanisation de Lann-Guinet, sans attendre la révision du PLU.

La composition du projet, constitué de fonctions urbaines mixtes, s'insérant en cœur de bourg et limitant les incidences des aménagements sur l'environnement, justifie son intérêt général.

Ce contexte permet à la commune de Grand-Champ de mener une procédure de mise en compatibilité du PLU avec un projet d'intérêt général.

DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

L'article L153-54 du code de l'urbanisme permet de **mettre en compatibilité les dispositions du PLU avec un projet d'intérêt général**.

Cette procédure est possible sous réserve que l'enquête publique porte à la fois sur l'intérêt général du projet et les évolutions apportées au PLU, et que les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité soient présentées aux personnes publiques associées au cours d'une réunion.

La présente procédure a été initiée en mars 2022 et devrait être approuvée au premier trimestre 2023.

Lorsque la phase d'élaboration du projet sera terminée, le dossier sera transmis à l'autorité environnementale dans le cadre d'une **évaluation environnementale**. Il sera également présenté pour avis aux **personnes publiques associées (PPA)** au cours d'une réunion.

Ces observations et avis recueillis seront adjoints au dossier qui sera consultable lors de **l'enquête publique**.

Avant approbation, le projet de mise en compatibilité pourra être ajusté afin de tenir compte des éventuelles observations formulées.

MISE EN COMPATIBILITE DU PLU AVEC UN PROJET D'INTERET GENERAL

PROCEDURE SOUMISE A ENQUETE PUBLIQUE

L153-54 à L153-59 du code d'urbanisme

Le démarrage de la procédure ne nécessite ni délibération ni arrêté
 La déclaration de projet requise par la procédure peut être la délibération d'approbation

Permet d'adapter les dispositions du document d'urbanisme à un projet d'intérêt général.
 Toutes les pièces du PLU peuvent être ajustées, toutes les dispositions réglementaires peuvent être modifiées pour permettre la réalisation du projet.

Elaboration du projet

Justification du projet et de son intérêt pour le territoire
 Validation des ajustements à apporter en fonction du projet
 Préparation de la notice de présentation // Modification des pièces du PLU

ou Évaluation
 Environnementale d'office
 si incidences sur l'environnement prévisibles

Consultation MRAe : examen au cas par cas

Mission régionale d'autorité environnementale - 2 mois d'instruction

+ Consultation CDPENAF
 Si incidences sur l'agriculture

Dispense d'évaluation environnementale
 OU
 Obligation d'évaluation environnementale
 3 mois d'instruction

Examen conjoint des PPA

Personnes publiques associées

Organisation de l'enquête publique :
 • Saisine Tribunal Administratif : nomination commissaire enquêteur
 • Arrêté d'ouverture de l'enquête publique
 • Avis d'enquête publique

Les avis des personnes publiques associées et de l'autorité environnementale sont joints au dossier d'enquête publique

Tenue de l'enquête publique

Procès verbal de synthèse
 Mémoire en réponse au commissaire enquêteur
 Rapport et conclusions du commissaire enquêteur



Ajustements éventuels
 Suite aux remarques formulées

Approbation de la mise en compatibilité

Délibération du conseil municipal



Mesures de publicité
 Dont publication sur le portail national de l'urbanisme

UNE PROCEDURE SOUMISE A CONCERTATION

Le conseil municipal a également défini les objectifs et les modalités de **concertation du public** sur ce projet, par délibération du 23 juin 2022. Les modalités suivantes ont été fixées :

- **Publication en ligne** du présent dossier de concertation dédié au projet, portant sur l'intérêt général de celui-ci et sur les évolutions apportées au PLU ;
- Mise à dispositions d'une **adresse mail** permettant au public de formuler ses observations en ligne ;
- Mise à disposition **en mairie de Grand-Champ du présent dossier de concertation**, en version papier, accessible aux jours et heures d'ouverture de la mairie ;
- Mise à disposition **en mairie de Grand-Champ d'un registre** permettant au public d'enregistrer ses observations, accessible aux jours et heures d'ouverture de la mairie ;
- Affichage en mairie de Grand-Champ d'un **panneau d'information** relatif au projet et à la procédure ;

Deux courriels d'observations ont été transmis à la mairie. Ils font état de remarques sur les enjeux de l'insertion architecturale et environnementale des constructions à venir et sur la conservation du maillage doux.

⇒ Un bilan positif de cette concertation a été tiré par délibération du conseil municipal en date du 27 octobre 2022.

LANN-GUINET

Mise en compatibilité du PLU avec un projet d'intérêt général
Aménagement du quartier de Lann-Guinet

Le quartier de Lann-Guinet...

Lann-Guinet présente des caractéristiques qui en font une localisation préférentielle pour le développement urbain :

- Proximité immédiate avec le cœur de bourg, notamment par la rue de Kercharretto
- Secteur déjà desservi par les réseaux, en capacité de répondre aux besoins à venir
- Emprise foncière d'ampleur (environ 13 ha), suffisante pour envisager un projet complexe et mixte
- Foncier maîtrisé par la collectivité : soit directement, soit en partenariat par les propriétaires

...Un projet d'intérêt général

1. Conforter le rôle de pôle de proximité de Grand-Champ dans l'armature urbaine de GMIK. Produire des logements dans un contexte de forte demande
 - Répondre aux objectifs des documents supra-communaux : Le SCOT de GMIK prévoit pour Grand-Champ la création d'environ 970 logements sur la période 2022-2035
 - Permettre la réalisation de 340 logements (soit : 15% de l'objectif du SCOT)
 - Favoriser la mixité sociale et la construction de logements abordables, en location et en accession
2. Urbaniser une enclave agro-naturelle dans un tissu urbain constitué
 - Conforter la zone commerciale et la zone d'activités économiques (ZAE) de Lann-Guinet
 - Extraire du cœur de bourg les services de secours (pompiers) et de sécurité (gendarmarie)
 - Concevoir des opérations de logements intégrées aux logements existants
 - Améliorer et sécuriser les circulations, notamment piétonnes et cycles
3. Élaborer un projet à faible impact environnemental
 - Préserver le patrimoine naturel existant : trame bocagère, boisement, prairie
 - Limiter l'imperméabilisation des sols et assurer une gestion des eaux pluviales vertueuse
 - Respecter la topographie initiale du terrain

Choix de la procédure

La procédure de mise en compatibilité du PLU, entrée en vigueur le 13/06/2023, est la plus adaptée et la plus favorable au respect de la loi Climat et Résilience. Dans l'attente de l'adoption de la loi Climat et Résilience pour 2024, il n'y a pas de fondement juridique pour envisager d'appliquer la procédure de mise en compatibilité du PLU avec un projet d'intérêt général. Le quartier de Lann-Guinet est un secteur à urbaniser au PLU et ne peut pas bénéficier de la procédure de mise en compatibilité du PLU.

La commune justifie l'urgence à l'adoption de la zone ZAE de Lann-Guinet par une problématique de mixité et de diversité des logements, en adéquation avec le développement économique. La commune a l'ambition de créer du lien et de favoriser la mixité sociale d'un nouveau projet d'aménagement.

La commune justifie l'urgence à l'adoption de la zone ZAE de Lann-Guinet par une problématique de mixité et de diversité des logements, en adéquation avec le développement économique. La commune a l'ambition de créer du lien et de favoriser la mixité sociale d'un nouveau projet d'aménagement.

Les modifications apportées au PLU

TYPE	DESCRIPTION	Surface (ha)
Urb	Prévoir des zones d'activités économiques	0,20%
MAcc	MAcc	1,7%
MAcc	MAcc	0,2%
MAcc	Zone d'activités économiques (ZAE)	0,2%
MAcc	Zone commerciale	2,0%
MAcc	Emplacement public	1,7%
TOTAL		13,8%

Calendrier prévisionnel

Phase de travail : Juin, Juillet, Août, Septembre, Octobre, Novembre, Décembre, Janvier 2023, Février 2023, Mars 2023

Examen conjoint des PPA : Septembre

Instruction de l'évaluation environnementale : Octobre, Novembre, Décembre

Approbation : Mars 2023

Tenue de la concertation : Juin, Juillet, Août, Septembre

Bilan de la concertation : Octobre

Enquête publique : Janvier 2023, Février 2023

Informez vous et participez

EN LIGNE
 Consulter le dossier de concertation sur : www.grandchamp.fr
 Envoyez vos observations à : concertation-dp-plu@grandchamp.fr

EN MAIRIE
 Consulter le dossier de concertation sur place
 Enregistrez vos observations sur le registre à votre disposition

GRAND-CHAMP

Panneau d'information affiché en mairie lors de la phase de concertation - Document EOL

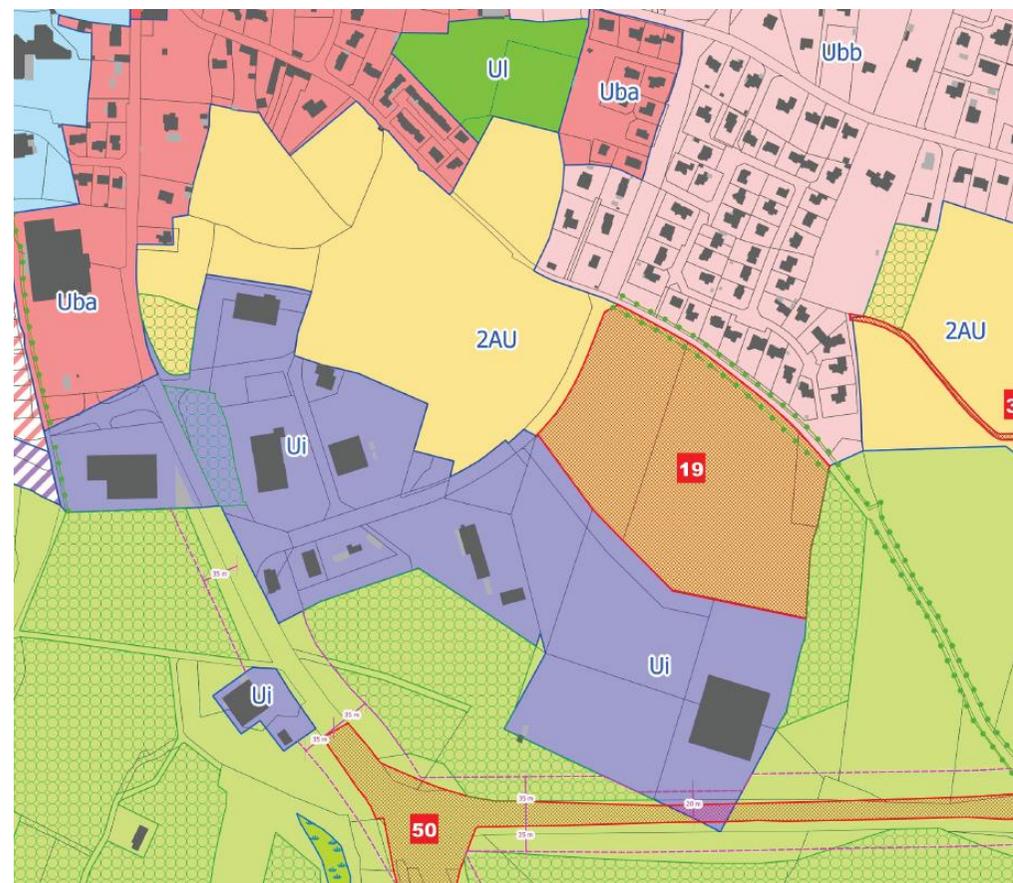
MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

Au PLU en vigueur, le secteur de Lann-Guinet est classée 2AU, soit dans les faits, non constructible : une procédure doit être menée pour ouvrir à l'urbanisation ce secteur.

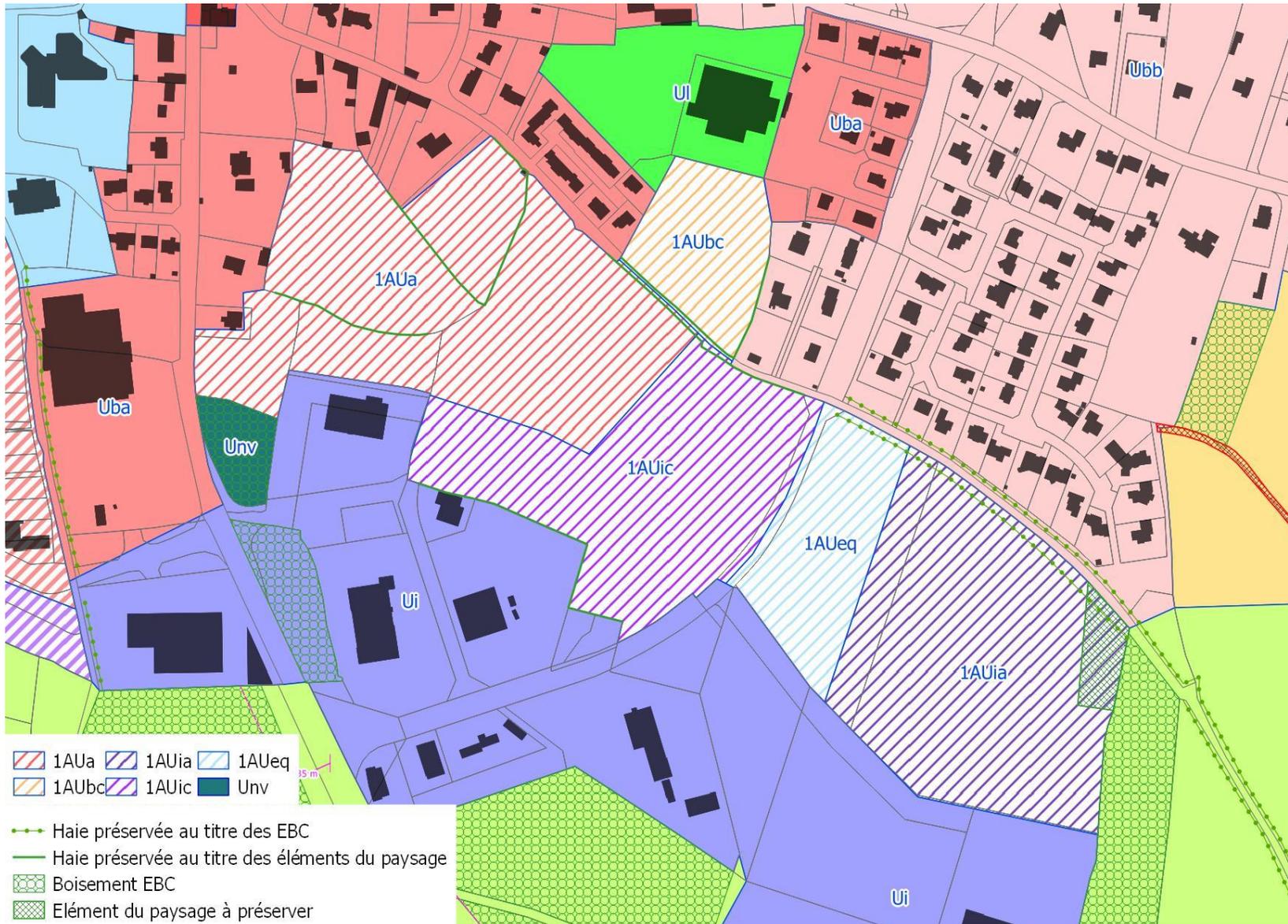
La présente procédure a donc pour objet de créer des droits à construire sur la zone, adaptés au projet d'aménagement et à ces différentes composantes.

Les modifications suivantes sont donc apportées :

- Création de zones constructibles dédiées aux différentes fonctions urbaines : 1AUa pour le principal quartier d'habitat, 1AUbc pour la partie habitat/équipements, 1AUic pour la zone commerciale, 1AUia pour la zone d'activités économiques, 1AUeq pour les équipements publics, Unv « nature en ville » pour préserver le boisement Route de Vannes.
- Création de droits à construire spécifiques à chaque secteur et permettant d'assurer l'intégration dans les tissus urbains existants : règles d'implantation, hauteurs, emprises au sol, aspects extérieurs des constructions, traitement de leurs abords, ...
- Création d'orientations d'aménagement et de programmation, pour assurer une vision globale du futur quartier et encadrer les projets d'aménagement.
- Préservation des haies bocagères, du boisement Ouest et de la prairie située à l'Est.
- Suppression de l'emplacement réservé n°19 : la commune a acquis le foncier.



Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur - zone 2AU de Lann-Guinet



Extrait du règlement graphique du PLU modifié - zones 1AU de Lann-Guinet

L'extrait ci-contre montre bien le découpage des fonctions urbaines, issu des études préalables d'aménagement.

Les droits à construire de chaque zone sont résumés page suivante et détaillés en annexe.

Figurent également sur l'illustration ci-contre les outils de préservation du patrimoine naturel local : les haies existante à l'intérieur du site et le long du chemin de Coulac, le boisement Ouest et la prairie située à l'Est.

A noter que la moitié Est de la haie bordant le chemin de Coulac est déjà préservée au titre des EBC au PLU en vigueur.

MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE : TABLEAU DES SURFACES

ZONES	AVANT	APRES	EVOLUTION
ZONES A URBANISER			
1AUa		4,27	4,27
1AUba	5,63	5,63	
1AUbb	2,55	2,55	
1AUbc		0,91	0,91
1AUc	1,44	1,44	
1AUeq		1,21	1,21
1AUi	20,47	20,47	
1AUia		3,50	3,50
1AUic		2,81	2,81
2AU	68,25	55,28	-12,98
ZONES URBANISEES			
Ua	11,59	11,59	
Uba	21,72	21,72	
Uba2	1,13	1,13	
Ubb	114,49	114,49	
Ueq	10,74	10,74	
Ui	33,06	33,06	
UI	12,42	12,42	
Unv		0,28	0,28

ZONES	AVANT	APRES	EVOLUTION
ZONES AGRICOLES			
Aa	3478,33	3478,33	
Ab	196,96	196,96	
Azh	211,91	211,91	
ZONES NATURELLES			
Nh	94,48	94,48	
Nha	7,24	7,24	
Nk	145,20	145,20	
Np	1750,73	1750,73	
Nr	30,02	30,02	
Nzh	514,40	514,40	

LES 12,98HA DE ZONE 2AU OUVERTE À L'URBANISATION SE DÉCOMPOSENT EN PLUSIEURS ZONAGES IAU ET UNV.

LA PROCÉDURE N'A AUCUNE INCIDENCE SUR LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES DU PLU.

Le code de l'urbanisme fixe les destinations et sous-destinations des constructions et installations qu'un PLU peut gérer (articles R151-27 à R151-29). Le tableau ci-dessous résume les droits à construire de chaque zone :

ZONE	VOCATION	CE QUI PEUT Y ÊTRE IMPLANTÉ	CE QUI Y EST INTERDIT
1AUa	Habitat	Des logements Des activités commerciales, de service et tertiaires	Les activités incompatibles avec l'habitat
1AUbc	Habitat et équipements publics	Des équipements publics (sports, loisirs, ...)	
1AUia	Zone d'activités économiques	Des activités artisanales et industrielles Des showrooms/magasins d'usine (sdp* < 300m ²)	L'habitat Les commerces (sauf showroom), activités de services et tertiaires
1AUic	Zone commerciale	Des activités commerciales sdp = [300 - 4500m ²] Des activités tertiaires	L'habitat Les commerces sdp < 300m ² et sdp > 4500m ² Les activités artisanales et industrielles
1AUeq	Équipements publics	Des équipements publics et d'intérêt collectif	Tout sauf les équipements publics
Unv	Préservation de la nature en ville	Des aménagements de liaison douce	Tout sauf l'aménagement des liaisons douces

*sdp : surface de plancher

Dispositions participant à la préservation de l'environnement

Article 13 du règlement des nouvelles zones 1AU :

- L'abattage d'arbre, si autorisé, devra être compensé à 100% par de nouvelles plantations
- Un recul inconstructible est fixé à 5,00m au droit du pied des arbres
- Les projets devront prévoir la plantation d'1 arbre par tranche de 200m² de terrain non bâti

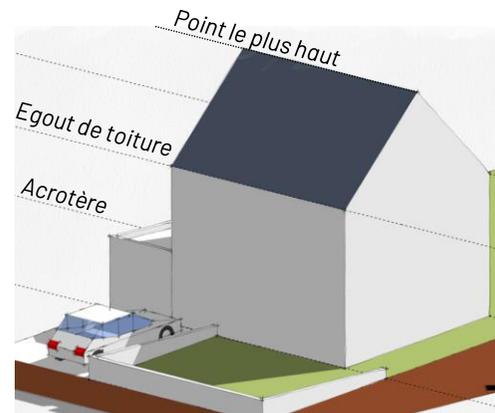
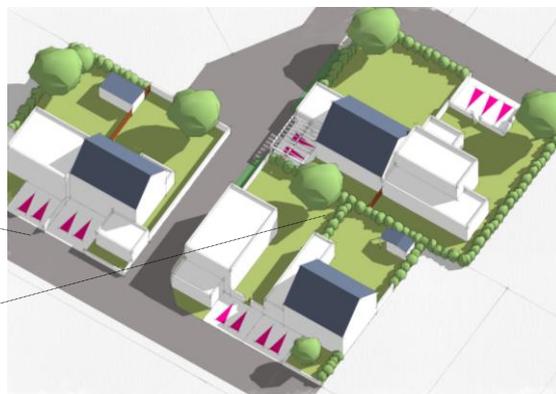


Le tableau suivant résume les règles d'implantation et de gabarit fixées au PLU dans les nouvelles zones 1AU de Lann-Guinet :

ZONE	IMPLANTATION SUR VOIE ET EMPRISE PUBLIQUE	IMPLANTATION EN LIMITE SÉPARATIVE	COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL	HAUTEUR MAXIMUM AUTORISÉE
1AUa	En limite ou en retrait d'au moins 3,00m	En limite ou en retrait d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur sans pouvoir être inférieure à 1,90m	60% du terrain d'assiette du projet	Égout de toiture : 9,00m Point le plus haut : 12,00m Acrotère : 9,00m
1AUbc			50%	Égout de toiture : 7,00m Point le plus haut : 10,00m Acrotère : 7,00m
1AUia	En limite ou en retrait d'au moins 5,00m	En limite ou en retrait d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur sans pouvoir être inférieure à 3,00m	60%	12,00m
1AUic				
1AUeq	En limite ou en retrait d'au moins 5,00m	En limite ou en retrait d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur sans pouvoir être inférieure à 3,00m	-	Égout de toiture : 9,00m Point le plus haut : 12,00m Acrotère : 9,00m
Unv	-	-	-	-

Voies et emprises publique

Limites séparatives



Le tableau suivant résume les règles complémentaires aux règles de constructions.

ZONE	ASPECTS EXTERIEURS	CLOTURES	STATIONNEMENTS	ESPACES VERTS
1AUa	Volumes simples, unité d'aspect, harmonie des couleurs	1,50m sur rue + 5m depuis la rue pour la limite séparative 1,80m en limite séparative	Habitat collectif : 1 place par logement + 1 place banalisée pour 2 logements Habitat individuel : 2 places en aérien par logements + 1 place banalisée pour 4 logements Logement locatif social avec prêt aidé par l'Etat : 1 place par logement Autres vocations : adaptés aux besoins de l'activité	Compensation 100% arbres abattus Recul inconstructible 5,00m au pied des arbres 1 arbre par tranche de 200m ² de terrain non bâti
1AUbc		<ul style="list-style-type: none"> • Mur pierre ou enduit • Mur bahut pierre ou enduit, surmonté dispositif à claire-voie • Grille/grillage +/- haie • Dispositif ajouré +/- haie + liste matériaux interdits		
1AUia	Volumes simples	Grillage 2,00m max Sauf besoins spécifiques liés à l'activité	Adaptés aux besoins de l'activité	
1AUic	Gestion des enseignes		Mutualisation possible	
1AUeq	Gestion des stockages		Perméabilité des matériaux recommandés	
Unv	-	-	-	-

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) s'imposent aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de compatibilité. Les études préalables à l'aménagement de la zone de Lann-Guinet ont conduit à l'élaboration d'OAP.

Elles permettent de garder une vision globale du futur quartier, qui sera aménagé selon des maîtrises d'ouvrage et de temporalités différentes.

Elles fixent des programmes de construction et des principes d'aménagement à respecter.

Figurent ci-après les OAP prévues pour les nouvelles zones 1AU de Lann-Guinet.

GRAND PRINCIPES D'AMENAGEMENT DE LANN-GUINET :

PREMIER PRINCIPE : OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Les autorisations d'urbanisme devront porter sur au-moins 80% des périmètres identifiés aux OAP. Ils ne sera pas possible de réaliser des projets individuels, de découpe de petites enveloppes foncières. L'aménagement global est la norme, il s'appuiera sur la constitution d'une trame viaire hiérarchisée et connectée aux voies existantes.

DEUXIÈME PRINCIPE : PRODUIRE DES LOGEMENTS ADAPTÉS AUX BESOINS DES TERRITOIRES

Les opérations d'aménagement à vocation d'habitat devront comporter au-moins 25% de logements locatifs sociaux. Le nombre de logement à réaliser devra correspondre à un objectif de 28 lgt/ha minimum. Les programmes de logements devront être mixtes, tant en typologie d'habitat (maisons individuelles, en bandes, appartements), qu'en statut d'occupation : en location, en accession, aidée ou non.

TROISIÈME PRINCIPE : PRÉSERVER LE PATRIMOINE NATUREL

Les études préalables ont fait ressortir la possibilité d'aménager le nouveau quartier en préservant au maximum les arbres existants. Quelques sujets devront être abattus pour permettre le passage des voies motorisées et cyclables, mais dans l'ensemble, les réseaux de haies bocagères sont préservées, ce qui limite fortement les incidences du projet sur l'environnement.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LANN-



Envoyé en préfecture le 13/06/2023

Reçu en préfecture le 13/06/2023

Affiché le

ID : 056-215600677-20230609-2023CM09JUN09-DE

-  Secteur opérationnel
-  Accès motorisé à créer (emplacement indicatif, nombre obligatoire)
-  Accès motorisé possible (emplacement et nombre indicatifs)
-  Accès liaison douce à créer (emplacement indicatif, nombre obligatoire)
-  Traversée du chemin de Coulac par la liaison douce (emplacement obligatoire)
-  Voie primaire à créer
-  Principe de voie motorisée, selon le projet, une autre desserte pourra être envisagée
-  Liaison douce existante
-  Liaison douce à créer
-  Liaison piétonne existante
-  Continuité piétonne à aménager
-  Haie bocagère à préserver (recul inconstructible d'au-moins 5,00m au droit du pied des arbres)
-  Patrimoine naturel à préserver
-  Bande plantée (seule ou en accompagnement des liaisons douces)
-  Emprise à réserver pour le passage d'une voie motorisée

PROGRAMMATION SELON LES PERIMETRES SOUMIS A OAP

Le secteur a vocation à accueillir un programme de logements.

Il devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, portant soit sur le périmètre identifié aux OAP, soit sur un des secteurs opérationnels délimités aux OAP.

- 1 L'autorisation d'urbanisme devra porter sur au-moins 80% du foncier, sous réserve, le cas échéant, du désenclavement du reliquat de terrain. L'aménagement du reliquat se fera d'un seul tenant, sans seuil de superficie.

Le programme de logements devra correspondre à une densité moyenne de 28lgt/ha minimum.

Le programme de logements devra comporter au-moins 30% de logements aidés, dont 25% de logements locatifs sociaux

- 2 Le secteur a vocation à accueillir un programme de logements et/ou un programme d'équipements publics et d'intérêt collectif.
Il devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, portant sur au-moins 80% du foncier identifié aux OAP, sous réserve, le cas échéant, du désenclavement du reliquat de terrain. L'aménagement du reliquat se fera d'un seul tenant, sans seuil de superficie.

Le programme de logements devra correspondre à une densité moyenne de 28lgt/ha minimum, appliquée à l'emprise dédiée au logement dans le cadre d'un programme mixte

Le programme de logements devra comporter au-moins 30% de logements aidés, dont 25% de logements locatifs sociaux

- 3 Le secteur a vocation à accueillir des activités économiques, dont des activités commerciales.
Il devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, portant soit sur le périmètre identifié aux OAP, soit sur un ou plusieurs secteurs opérationnels délimités aux OAP.

L'autorisation d'urbanisme devra porter sur au-moins 80% du foncier, sous réserve, le cas échéant, du désenclavement du reliquat de terrain. L'aménagement du reliquat se fera d'un seul tenant, sans seuil de superficie.

- 4 Le secteur a vocation à accueillir des équipements publics et d'intérêt collectif (gendarmerie, pompiers).

Le secteur a vocation à accueillir des activités économiques.

- 5 Il devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, portant sur au-moins 80% du foncier identifié aux OAP, sous réserve, le cas échéant, du désenclavement du reliquat de terrain. L'aménagement du reliquat se fera d'un seul tenant, sans seuil de superficie.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Accès et desserte

Principes d'accès : les OAP déterminent le type d'accès autorisé selon les secteurs.

Les « accès motorisé à créer » et les « accès liaison douce » à créer sont obligatoires. Le nombre est fixé par les OAP mais leur emplacement est à déterminer par les projets d'aménagement.

Les « accès motorisés possibles » concernent principalement le secteur dédié à l'accueil de la gendarmerie et des pompiers. Le nombre d'accès et leur emplacement est à déterminer par le projet. Dans le cas du secteur 2, l'emplacement indiqué aux OAP est à respecter, il correspond à un passage où seulement un arbre serait à abattre.

La traversée du chemin de Coulac entre le secteur 1 et 2 est possible pour les liaisons douces, à l'emplacement indiqué aux OAP, qui correspond à un segment de talus sans arbre.

Aucun accès motorisé ne sera autorisé depuis le Chemin de Coulac et le secteur 1a. Ce secteur devra être desservi par le Sud.

Gestion des stationnements et des voiries

Le calibrage des voiries et le choix des matériaux devront répondre aux besoins des activités de la zone (dont circulation et manœuvres des poids lourds). Le recours à des matériaux perméables dans le traitement des aires de stationnement et des voiries devra être privilégié.

Voies primaires à créer : une voie structurante est à créer entre la rue Pierre et Marie Curie et la rue de Lann-Guinet, dans la poursuite du profil de la voie existante. Le secteur à vocation d'habitat sera desservi depuis cette voie, le profil de voie pourra être adapté.

Voies secondaires : les voies secondaires seront à déterminer par les projets.

Dans le cas d'un aménagement par secteur opérationnel, l'aménagement du secteur 1 devra prévoir le désenclavement du secteur opérationnel situé au Nord (1a).

Stationnements : les aires de stationnement pourront être mutualisées pour répondre aux besoins des différents secteurs.

Réseau de liaisons douces

Liaisons douces : les liaisons douces existantes doivent être complétées par un réseau structuré et adapté, permettant de circuler entre les différents secteur et vers les quartiers environnants.

Une liaison douce structurante devra être aménagée entre le secteur 1 et le secteur 3. Elle permettra de relier de manière sécurisée la rue Pierre et Marie Curie et le QG et le collège par des modes de déplacements doux.

La traversée du chemin de Coulac se fera par des percées existantes, sans abattage d'arbre et en évitant au maximum de modifier le profil des talus.

Sur le secteur 2, l'accès liaison douce depuis le QG devra être dans l'axe du cheminement existant, circulant à travers la gare routière vers le collège.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT (suite)

Réseau de liaisons douces

Le réseau de liaisons douces devra participer à la préservation des haies bocagères, en constituant des espaces communs inconstructibles le long de ces dernières, tel que défini sur le schéma des OAP.

Dans le secteur 4, la liaison douce existante sera déplacée vers l'Est, entre le secteur 4 et le secteur 5. Elle permettra de circuler entre le chemin de Coulac et la rue de CFP.

Liaisons piétonnes : la liaison piétonne existante le long de la rue de Lann-Guinet sera poursuivie le long du secteur 3.

Qualité environnementale

Préservation du patrimoine naturel existant : le boisement situé à l'Ouest le long de la route de Vannes est préservé au titre des espaces boisés classés. La prairie située à l'Est le long du chemin de Coulac est préservée au titre des éléments du paysage.

Le réseau bocager existant doit être intégralement préservé et peut être complété de nouveaux linéaires de haies. Aucun abattage d'arbre ne sera autorisé.

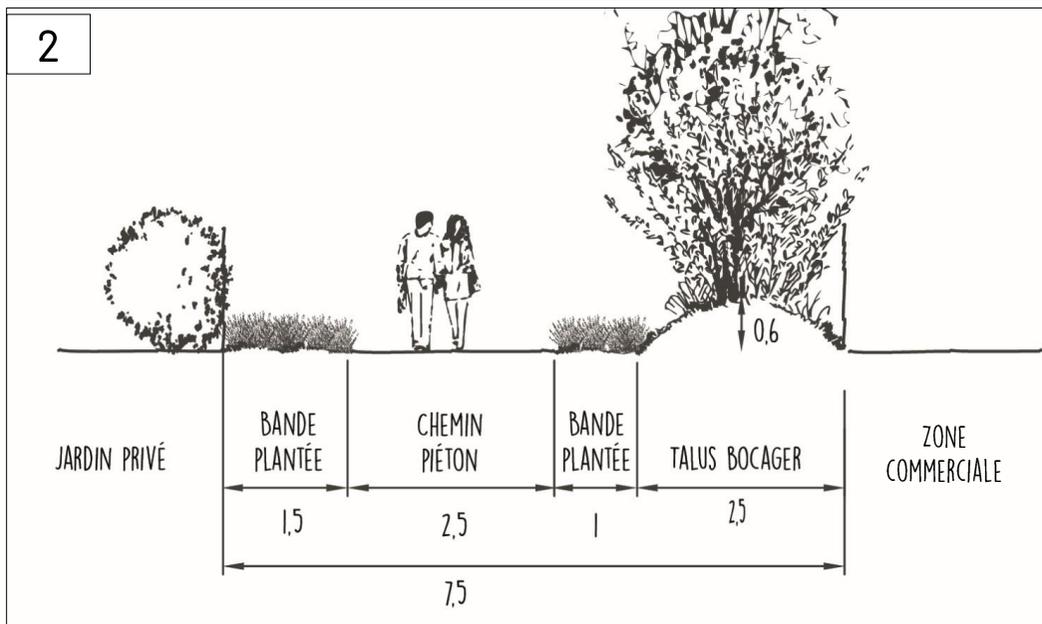
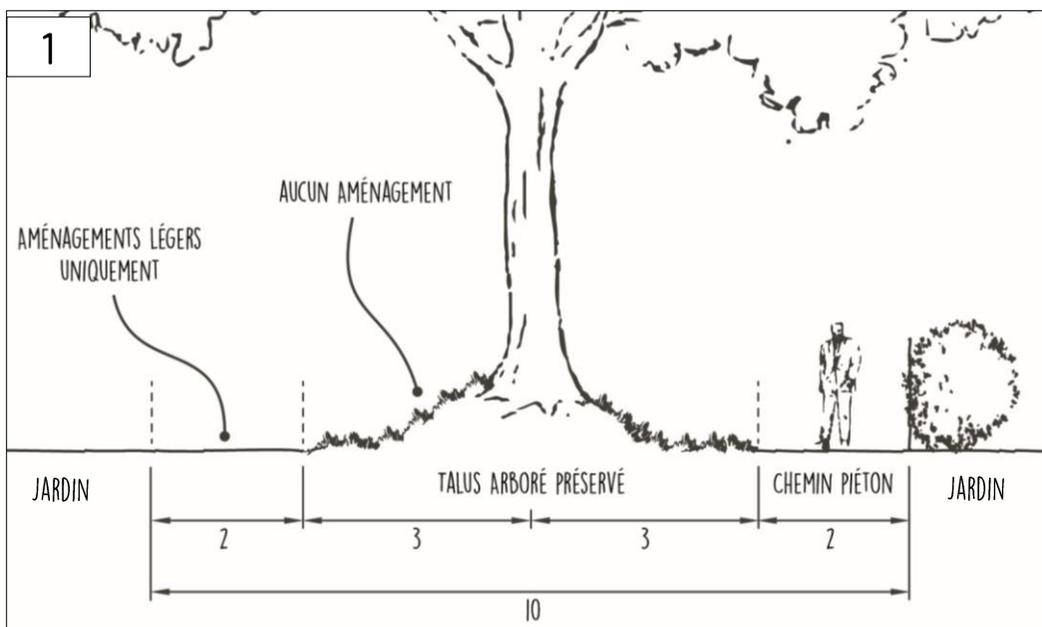
Bandes plantées : des bandes plantées sont à créer entre les différents secteurs. Elles sont végétalisées et peuvent être arborées. Elles peuvent être utilisées pour la gestion des eaux pluviales. Elles peuvent être situées dans les espaces communs ou dans les espaces privés (jardins). Elles constituent des transitions entre les différentes vocations de la zone.

Gestion des eaux pluviales : les eaux de ruissellement devront être collectées et dirigées vers un ou plusieurs ouvrages de stockage. Le recours à des fossés, noues et autres solutions paysagées et aériennes pour recueillir le ruissellement, en accompagnement des voiries ou de manière isolée, devra être privilégié.

Les ouvrages de gestion des eaux pluviales devront être dimensionnés pour une occurrence de pluie décennale avec un débit de fuite limité à 3l/s/ha maximum (0,5L/s minimum). Des dispositifs permettant la dépollution des eaux de pluie avant rejet au milieu (séparateur hydrocarbures, ...) devront être prévus par le projet.

Performances énergétiques

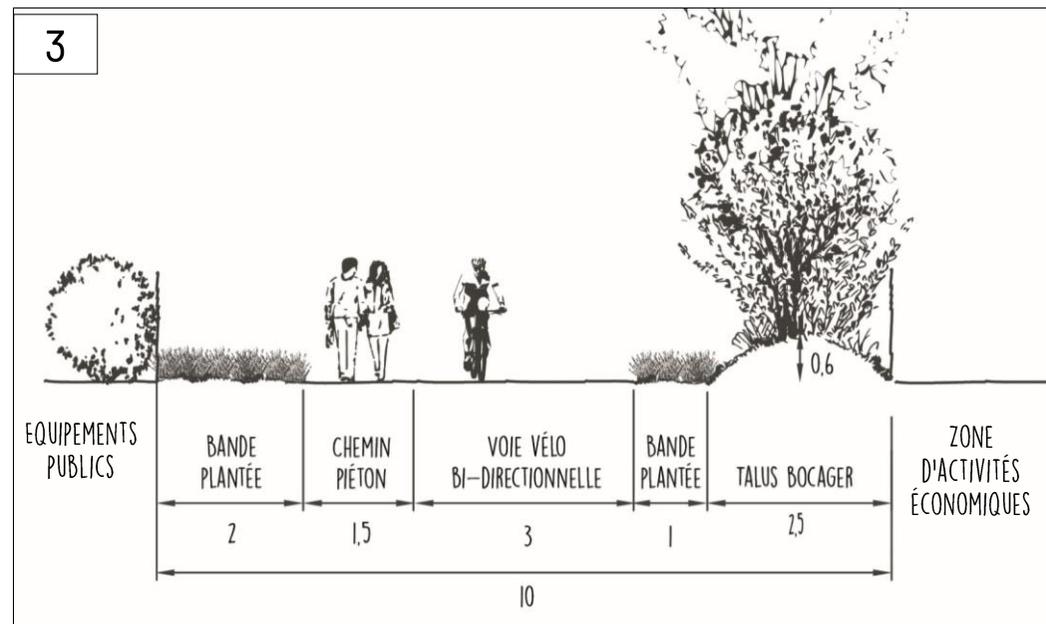
La performance énergétique des constructions et installations sera recherchée. Le projet devra proposer des solutions de sobriété et d'efficacité énergétique, tant dans le choix des formes urbaines (densité, compacité, ...), que par une approche bioclimatique dans la conception des bâtiments. Le recours à des dispositifs de production d'énergie renouvelable sera privilégié (dispositifs solaires sur les bâtiments et les aires de stationnement).



PRINCIPES D'AMENAGEMENT DES LIAISONS DOUCES

1. Liaisons douces à réaliser en accompagnement des haies bocagère du secteur 1
2. Liaison douce structurante à réaliser entre le secteur 1 et le secteur 3
3. Liaison piétonne à réaliser entre le secteur 4 et le secteur 5

Les bandes plantées, chemins piétons et voie-vélo bidirectionnelle devront être réalisées sur tranchées drainantes.



EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Champ d'application	p. 49
Etat initial de l'environnement	p. 52
Perspectives d'évolution et scénarii d'aménagement	p. 107
Incidences prévisibles sur l'environnement et mesures ERC	p. 113
Articulation du projet avec les autres plans et programmes	p. 118
Indicateurs de suivi	p. 128

Le décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 a clarifié les obligations de réaliser ou non une évaluation environnementale des procédures d'urbanisme.

Ainsi, l'article R104-13 du code de l'urbanisme dispose maintenant que **les procédures de mise en compatibilité du PLU avec un projet d'intérêt général ayant les mêmes effets qu'une révision doivent être soumises à évaluation environnementale.**

La présente procédure, vise bien à mettre en compatibilité le PLU de Grand-Champ avec le projet d'intérêt général de Lann-Guinet et a bien les mêmes effets qu'une révision : elle ouvre à l'urbanisation une zone 2AU de plus de 9 ans.

L'article R104-11 confirme que les révisions des PLU sont soumises à évaluations environnementales d'office lorsqu'elles portent sur une ou plusieurs aires comprises dans le territoire, pour une superficie totale supérieure à un millième de ce territoire et/ou supérieure à 5ha. Le projet de Lann-Guinet porte sur près de 13ha, soit près de 2 millièmes du territoire, **la présente procédure de mise en compatibilité du PLU est donc bien soumise à évaluation environnementale.**

Article R104-13 - (Modifié par Décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 - art. 6)

Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de leur mise en compatibilité :

1° Lorsque celle-ci permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

2° Lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision, au sens de l'article L. 153-31, et que cette révision concerne l'un des cas mentionnés au I de l'article R. 104-11 ;

3° Dans le cadre d'une procédure intégrée prévue à l'article L. 300-6-1, lorsqu'en application des conditions définies au V de cet article l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence des dispositions concernées sur l'environnement.

Article R104-11 - (Modifié par Décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 - art. 6)

I.-Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur élaboration ;

2° De leur révision :

a) Lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

b) Lorsque l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune décide de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

c) **Dans tous les autres cas où une révision est requise en application de l'article [L. 153-31](#), sous réserve des dispositions du II.**

II.-Par dérogation aux dispositions du c du 2° du I, les plans locaux d'urbanisme font l'objet, à l'occasion de leur révision, d'une évaluation environnementale après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, s'il est établi que cette révision est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, lorsque :

1° L'incidence de la révision porte sur une ou plusieurs aires comprises dans le territoire couvert par le plan local d'urbanisme concerné, pour une superficie totale inférieure ou égale à un millième (1 ‰) de ce territoire, dans la limite de cinq hectares (5 ha) ;

2° L'incidence de la révision porte sur une ou plusieurs aires comprises dans le territoire couvert par le plan local d'urbanisme intercommunal concerné, pour une superficie totale inférieure ou égale à un dix-millième (0,1 ‰) de ce territoire, dans la limite de cinq hectares (5 ha).

1. Présentation résumée des objectifs du document, de son contenu et de son articulation avec les autres documents d'urbanisme et les autres plans et programmes avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;
2. Analyse de l'état initial de l'environnement et des perspectives de son évolution, caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du document ;
3. Analyse exposant :
 - Incidences notables probables de la mise en œuvre du document sur l'environnement ;
 - Problèmes posés par l'adoption du document sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement et notamment les zones Natura 2000 ;
4. Exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement et les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables ;
5. Présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et si possible, compenser s'il y a lieu les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document ;
6. Définition des critères, indicateurs et modalités retenus pour suivre les effets du documents sur l'environnement ;
7. Un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Contenu de l'évaluation environnementale de la procédure :

Le PLU de Grand-Champ ayant été approuvé en 2006, les incidences du document d'urbanisme sur l'environnement sont peu développées, la réglementation de l'époque ne prévoyant pas d'évaluation environnementale du document d'urbanisme.

La présente procédure de mise en compatibilité du PLU étant circonscrite à la zone de Lann-Guinet, l'évaluation environnementale porte uniquement sur le projet d'aménagement et sur le secteur concerné.

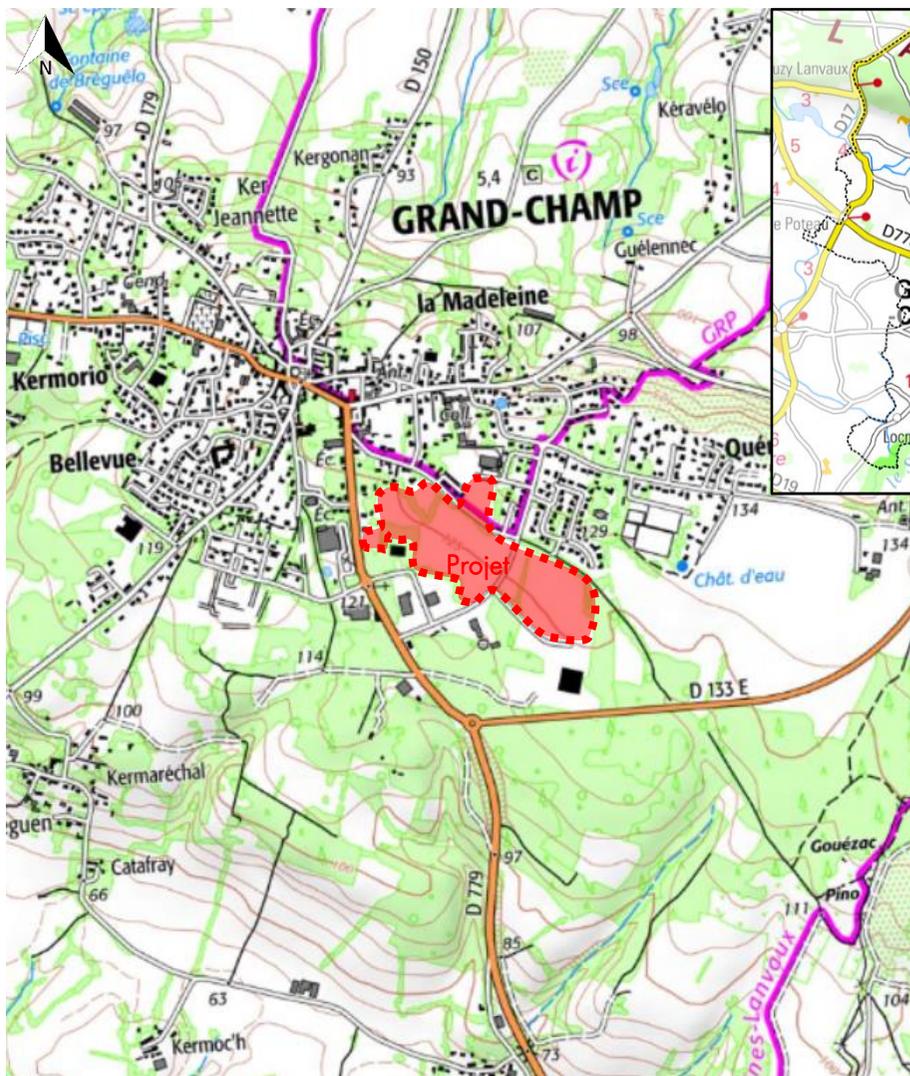
Une étude d'impact est en cours de réalisation sur le volet opérationnel du projet (opération d'aménagement de Lann-Guinet) et La révision du PLU fait également l'objet d'une évaluation environnementale.

Les informations données ci-après sont donc un premier volet d'analyse et de mesures des incidences et de présentation des outils mobilisés pour éviter, réduire et compenser les impacts.

Situation géographique

Le présent projet se situe sur la commune de Grand-Champ, en continuité Sud-Est du bourg.

Le terrain à aménager se situe en continuité de quartiers résidentiels et d'équipements. La Rue de Lann Guinet traverse et partage le secteur en deux. La zone d'activité de Lann Guinet est implantée au sud du projet.



Document EOL : Scan25 IGN



Document EOL : Ortho-photo 2019 IGN

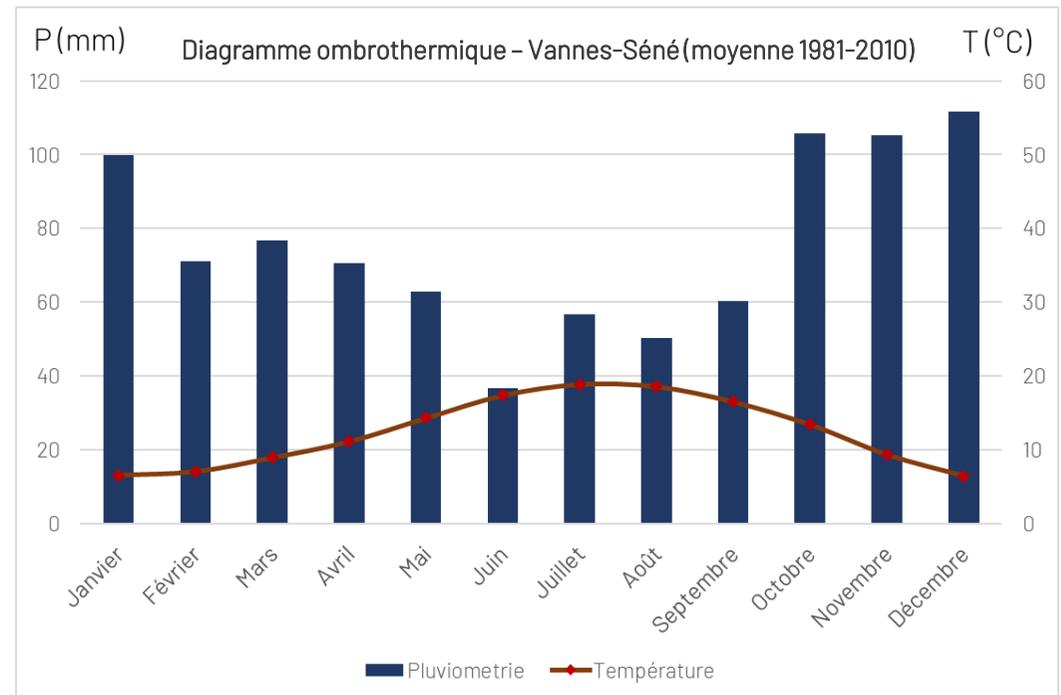
Milieux physique : le climat

Les données climatiques développées par la suite s'appuient sur les données Météo-France de la station de **Vannes -Séné**, station représentative la plus proche, pour la période 1981-2010 (dernières données disponibles).

Le climat du Morbihan appartient au type «**tempéré océanique**». La forte influence maritime modère les variations saisonnières, tant du point de vue des précipitations que des températures.

D'une manière générale les **températures sont modérées**, la moyenne annuelle est de 12,4°C et les **variations de température sont relativement faibles**. Les températures moyennes sont comprises entre 6,4 et 18,9°C et il ne gèle qu'une trentaine de jours par an en moyenne. Les périodes de forte chaleur sont rares, environ 5 jours par an affichent des températures supérieures à 30°C.

Les **précipitations sont relativement importantes**, 908mm en moyenne par an. La période avec les plus fortes précipitations est d'octobre à janvier. Les précipitations étant relativement importantes et la température douce, **aucune période de sécheresse n'est généralement recensée**.



Document EOL
 Source des données : Météo France

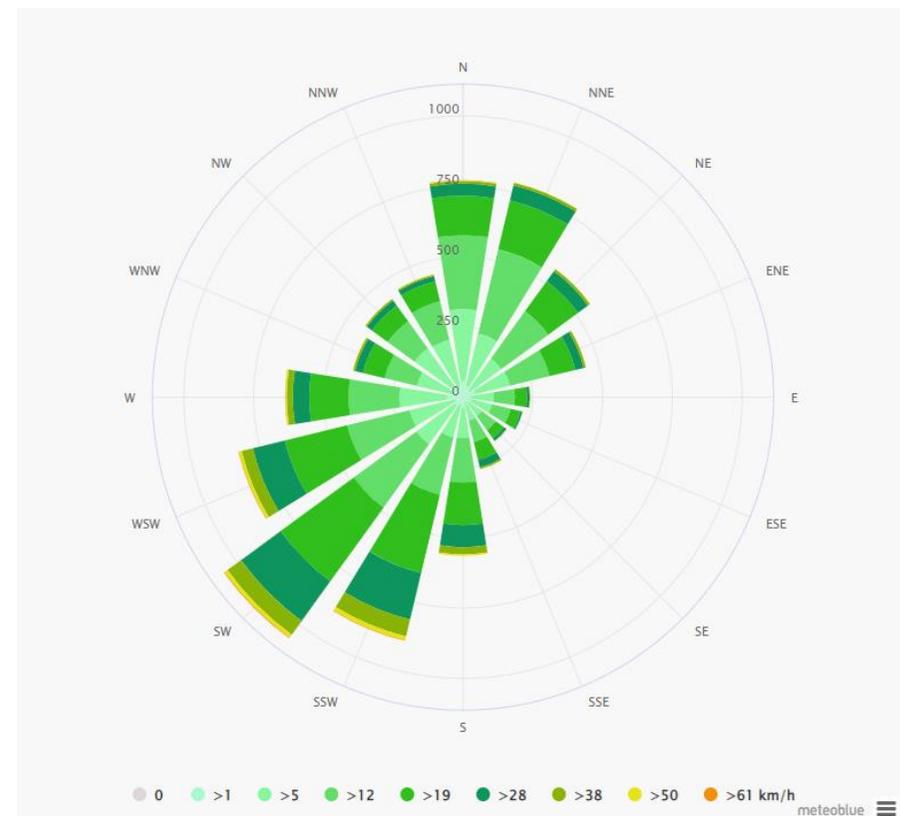
NB : les nouvelles données climatiques, liées au réchauffement ne sont pas prises en compte dans ce graphique. Les risques d'augmentation des périodes de sécheresses sont importants.

Milieux physique : le climat

La Rose des Vents ci-contre à droite indique le nombre d'heures par an de vent dans chaque direction. On remarque que les vents les plus forts (supérieur à 28km/h) proviennent du **sud-ouest**.

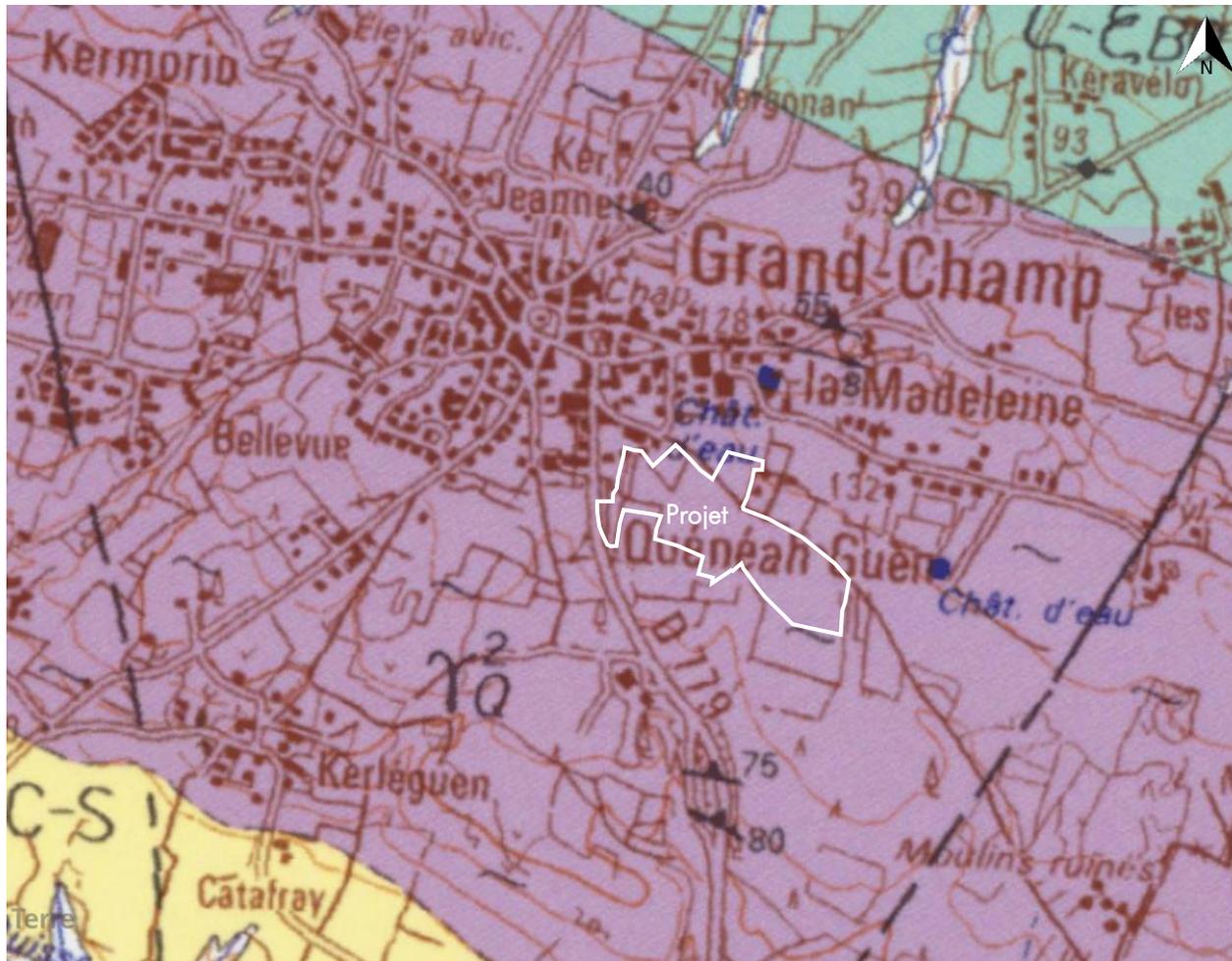
A Vannes, sur la période 1998-2010 la température moyenne annuelle était de 12,4°C et les précipitations de 907,9 mm/an. Sur la période 2011-2021 la température moyenne est de 13,1°C et les précipitations de 977,2 mm/an. On constate donc, sur une échelle de 10 ans, une **augmentation des température (+ 0,7°C) et des précipitations(+ 69,3mm/an)**.

La commune de Grand-Champ est exposée à des vents Sud-Ouest pouvant influencer sur la pluviométrie en véhiculant les précipitations océaniques. Le climat est tempéré, les amplitudes thermiques sont faibles et les précipitations relativement importantes. Le territoire ne connaît pas de période de sécheresse. Le présent projet d'urbanisation doit prendre en compte les enjeux environnementaux actuels et contribuer localement à lutter contre les changements climatiques.



Source : Meteoblue - moyenne sur 30 ans - 1985-2015

Milieux physiques : la géologie du site



Source BRGM (Info Terre)

Y2Q : Socle Varisque - domaine Varisque Ligéro-Séna (Centre) - Les plutons varisques - Massif granitique de Questembert - Granite à grain moyen - grossier, mylonitique, à muscovite >> biotite

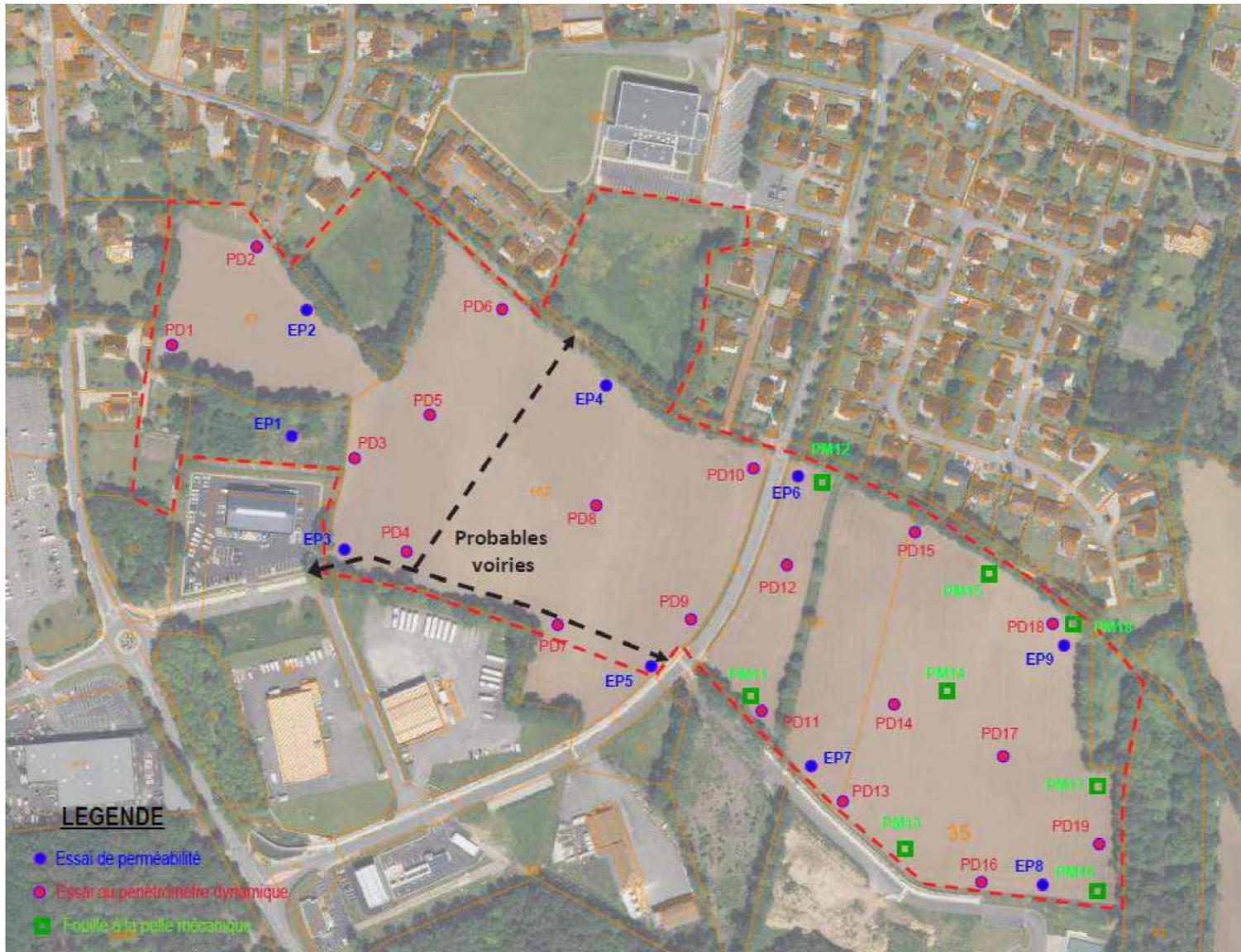
Source: BRGM (Info Terre)

L'aire d'étude repose sur des formations granitiques dures. Les contraintes liées aux caractéristiques mécaniques du sous-sol devront être précisées à la suite des études géotechniques.

En prévision de l'aménagement de la zone, la commune a fait réaliser des études géotechniques, permettant de connaître de manière fine la nature du sol et donc la capacité d'infiltration des eaux pluviales. Des extraits du rapport sont présentés aux pages suivantes. Le rapport complet est en annexe de la présente notice. *Crédit : GINGER*

Milieux physiques : la géologie du site

Envoyé en préfecture le 13/06/2023
 Reçu en préfecture le 13/06/2023
 Affiché le
 ID : 056-215600677-20230609-2023CM09JUN09-DE



La totalité du site a été analysée : soit pour des tests de perméabilité soit pour des tests de résistance de la roche (à la pelle mécanique ou au pénétromètre dynamique).

En matière hydrogéologie, il est à noter qu'aucune arrivée d'eau n'a été observée lors des sondages d'avril 2022. Des arrivées ponctuelles ne sont pas à exclure en cas de précipitations. De plus, le secteur n'est pas soumis au risque inondation.

Plan des sondages pédologiques réalisés sur le site *Crédit : GINGER*

Milieux physique : la géologie du site

4.1. Modèle géologique général

4.1.1. Lithologie

Cette synthèse devra être confirmée dans la mission d'étude géotechnique de conception G2.

A noter que la profondeur des formations est donnée par rapport au terrain tel qu'il était au moment de la reconnaissance (avril 2022).

L'analyse et la synthèse des résultats des investigations réalisées ont permis de dresser la coupe géotechnique schématique suivante :

Formation n°1 : Formation de couverture correspondant à de la terre végétale.

Profondeur de la base : de 0.2 à 0.55 m/TA au droit de nos sondages.

Caractéristiques géotechniques :

- Résistance dynamique de pointe (qd) : < 3 MPa

Formation n°2 : Limons plus ou moins sableux.

Profondeur de la base : de 0.5 à 1.6 m/TA au droit de nos sondages.

Caractéristiques géotechniques :

- Résistance dynamique de pointe (qd) : 3 à 5 MPa

Commentaire : cette formation n'a pas été mise en évidence au droit des sondages PD10 PM11/PD11 et PM12/PD12, PD15, PD16/PM16 et PD17/PM17.

Formation n°3b : Granite altéré à compact +/- fracturé

Profondeur de la base : supérieure à la base des sondages.

Caractéristiques géotechniques :

- Résistance dynamique de pointe (qd) : de 5 à > 25 MPa (refus)

Commentaire : les caractéristiques mécaniques de cet horizon ont mené les essais au pénétromètre et les fouilles au tracto-pelle systématiquement au refus.

Le sol apparaît constitué de formations limoneuses plus ou moins sableuses, recouvrant du granite plus ou moins altéré à environ 1 m de profondeur, pouvant engendrer un refus (roche dure).

Extrait du rapport d'études géotechniques. Crédit : GINGER

Milieux physique : la géologie du site

La perméabilité des limons sableux est globalement bonne (aux alentours de 10^{-5} m/s à 90 cm de profondeur), permettant d'envisager l'infiltration dans les horizons superficiels (jusqu'à 1 m de profondeur).

Extrait du rapport d'études géotechniques. Crédit : GINGER

4.2.4. Perméabilité

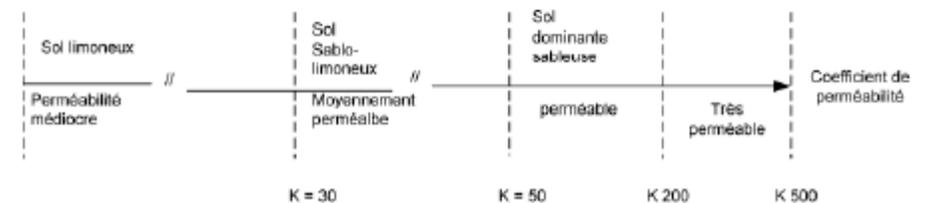
Afin d'estimer la perméabilité des terrains en place, des essais de perméabilité de type Porchet ont été réalisés. Les résultats de ces essais de perméabilité sont donnés dans le tableau ci-dessous :

Désignation de l'essai	Formation	Nature du sol	Profondeur de l'essai (en m/TA)	Coefficient de perméabilité K (m.s ⁻¹)	Coefficient de perméabilité K (mm.h ⁻¹)
EP1	2	Limons sableux	0.75/0.9	1.3×10^{-5}	48
EP2	2	Limons sableux	1.0/0.85	5.0×10^{-5}	187
EP3	2	Limons sableux	0.75/0.9	4.0×10^{-6}	14
EP4	2	Limons sableux	0.7/0.85	4.0×10^{-6}	14
EP5	2	Limons sableux	0.75/0.9	9.0×10^{-6}	31
EP6	2	Limons sableux	0.55/0.7	2.5×10^{-5}	90
EP7	2	Limons sableux	0.55/0.7	1.9×10^{-5}	66
EP8	2	Limons sableux	0.65/0.8	1.1×10^{-5}	40
EP9	2	Limons sableux	0.75/0.9	9.0×10^{-6}	31

Remarques importantes :

- nous rappelons qu'il s'agit d'essais ponctuels mesurant la perméabilité sur une surface très limitée par rapport au terrain étudié. Des variations latérales ne sont donc pas exclues,
- par ailleurs, dans l'hypothèse de rabattement provisoire ou permanent de la nappe, les essais entrepris permettent uniquement d'estimer des débits prévisibles. Seul un essai de pompage intégrant la perméabilité en grand du massif permettra d'obtenir une estimation raisonnable des débits à prévoir.

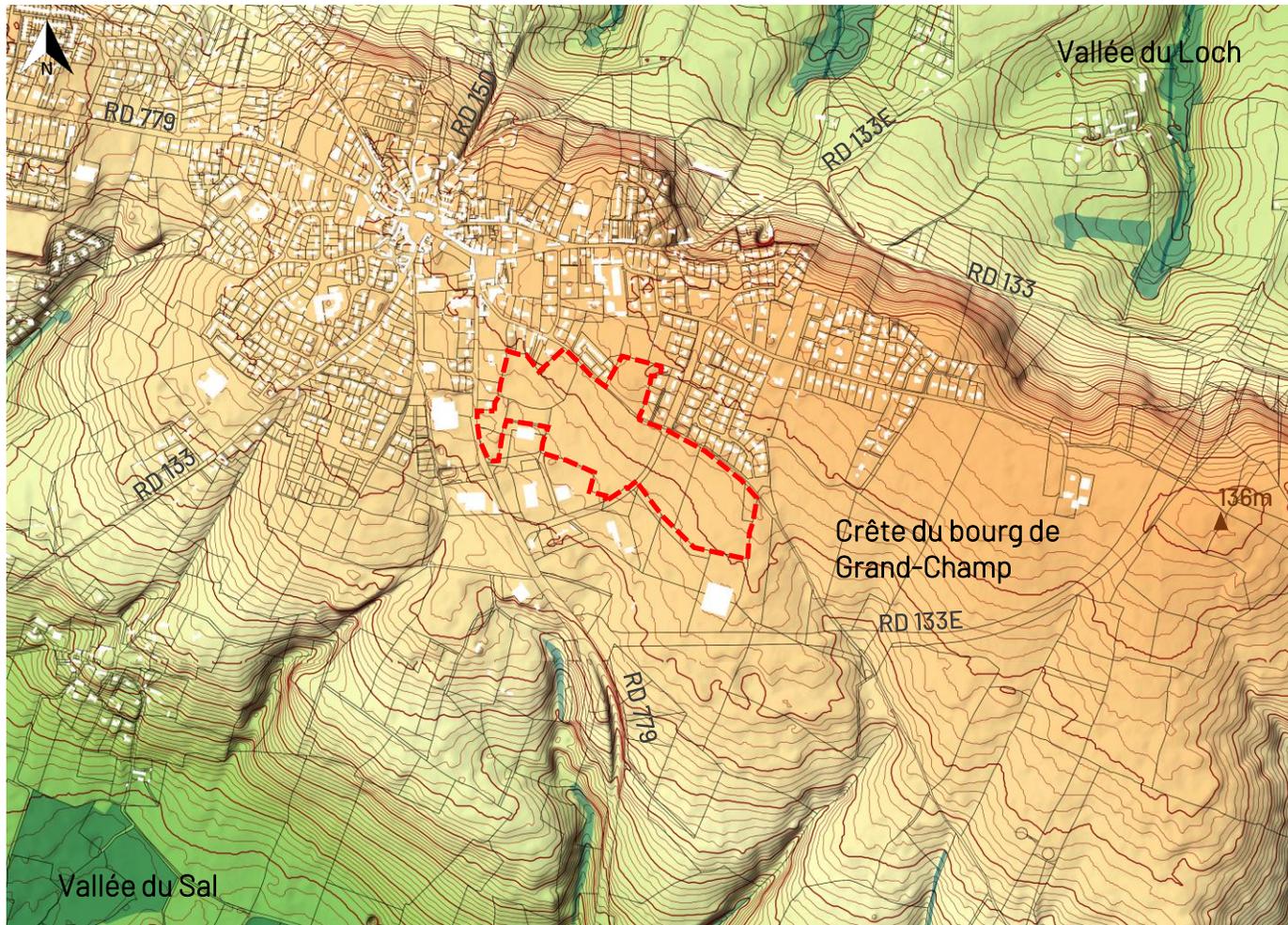
Les termes utilisés dans ce paragraphe sont ceux utilisés dans la norme XP DTU 64.1 P1-1 : Mise en œuvre des dispositifs d'assainissement non collectif, dont le tableau récapitulatif est présenté ci-dessous (k exprimé en mm/h).



La formation 2 correspond à des limons plus ou moins sableux est considérée comme "moyennement perméable" à "perméable".

Milieux physiques : le relief

Topographie générale



Document EOL. Topographie, cours d'eau et axes de circulation issus des bases de données de l'IGN

Le centre-bourg de Grand-Champ est installé sur un vaste plateau, la crête du bourg de Grand-Champ, qui s'étire de Grand-Champ à Questembert en passant par Treffléan et St Nolff.

Le Loch s'étire au Nord du bourg, coïncé entre la crête de Grand-Champ et les crêtes des Landes de Lanvaux.

Au sud, la topographie est moins marquée et l'altimétrie descend progressivement vers le ruisseau du Sal qui vient marquer la limite sud de la commune. Une vaste plaine dite « plaine de Sainte Anne d'Auray » prend place au sud du bourg de Grand-Champ.

Le projet s'insère en continuité Sud-Est du bourg de Grand-Champ. Il prend place sur le versant sud-ouest du plateau formé par la crête du bourg de Grand-Champ.

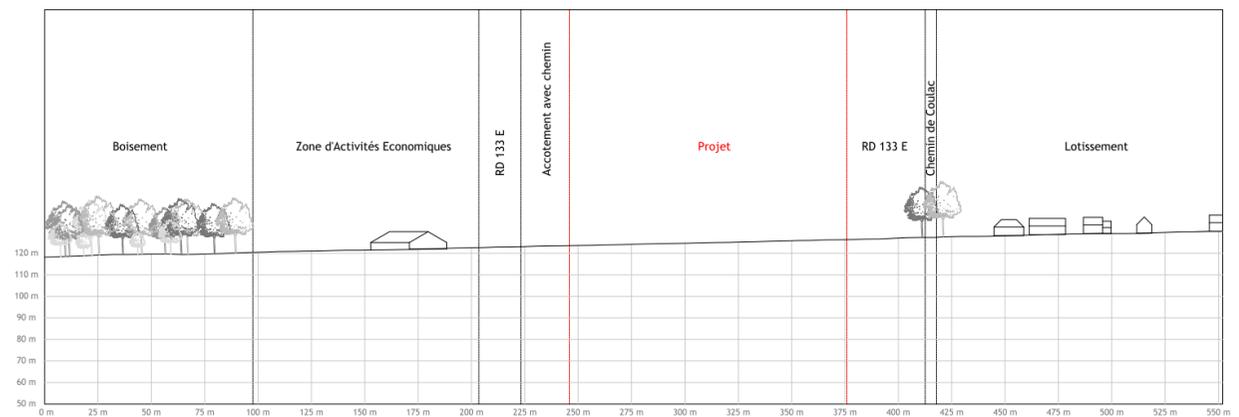
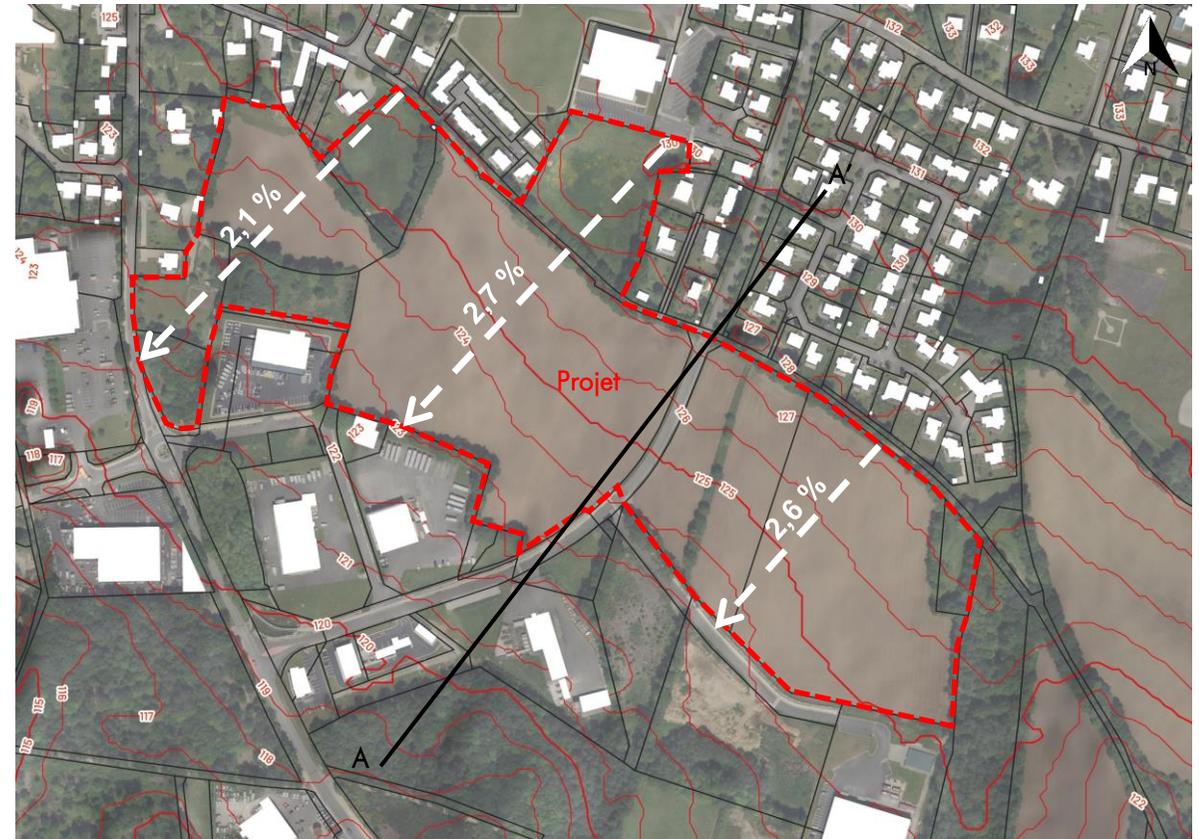
Milieus physiques : le relief

Topographie du site support du projet

Le site support du projet est relativement plat. Il présente une pente moyenne de l'ordre de 2,5% orientée du Nord-Est vers le Sud-Ouest. Cette topographie permet un écoulement satisfaisant des eaux de pluie sans être une contrainte forte en terme de construction.

La topographie de l'environnement proche est assez régulière et suit la tendance du projet. Un lotissement se situe en léger surplomb par rapport au projet et légèrement en contrebas on retrouve la Zone d'Activités Economiques de Lann Guinet.

Le terrain présente une pente moyenne confortable, non contraignante pour les futures constructions et permettant un écoulement satisfaisant de l'eau.

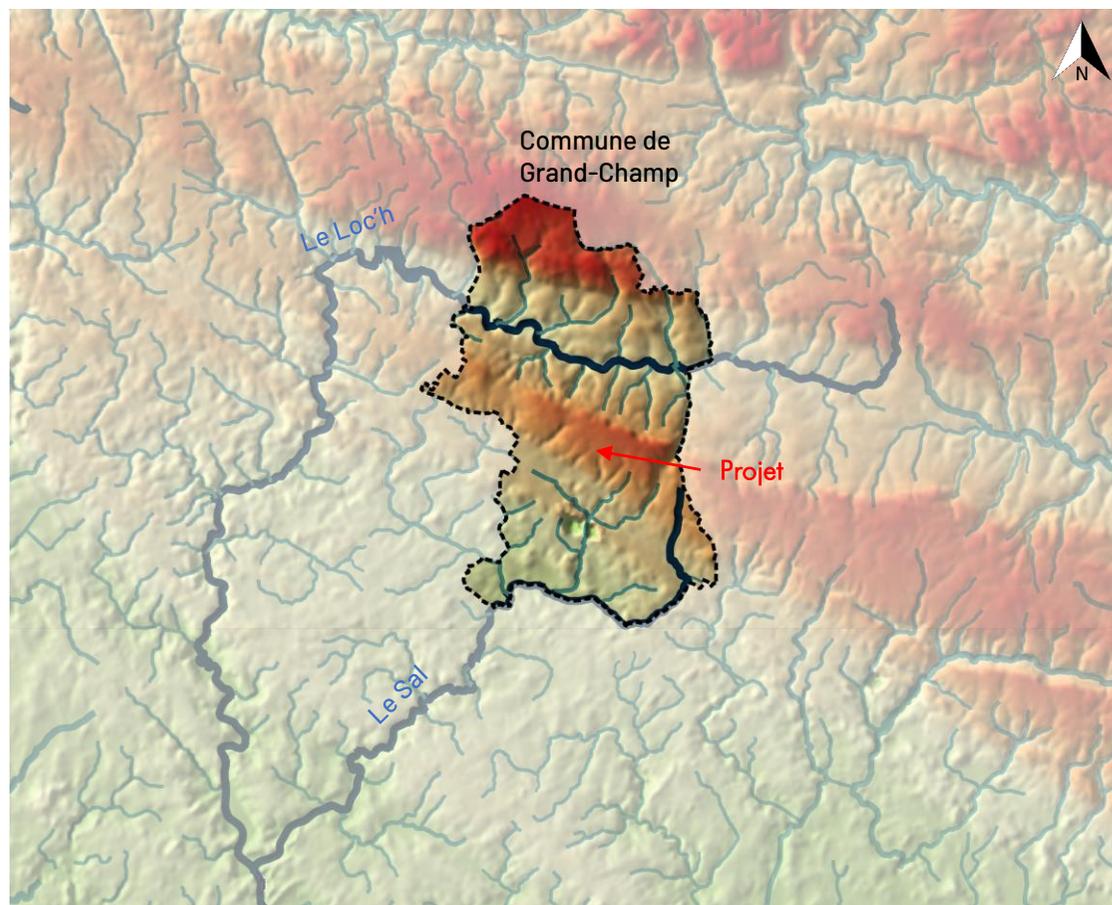


A Documents EOL, topographie IGN

A'

Milieux physiques : hydrographie

Contexte général



Document EOL. Topographie et cours issus des bases de données de l'IGN

Le Loc'h et son bassin versant

Le Loc'h est un cours d'eau sillonnant 45 km dans le département du Morbihan, depuis sa source à 137 m d'altitude sur la commune de Plaudren jusqu'à la rivière d'Auray. Le bassin versant du Loc'h s'étend sur onze communes, il représente ainsi une superficie de 235 km².

Le Sal et son bassin versant

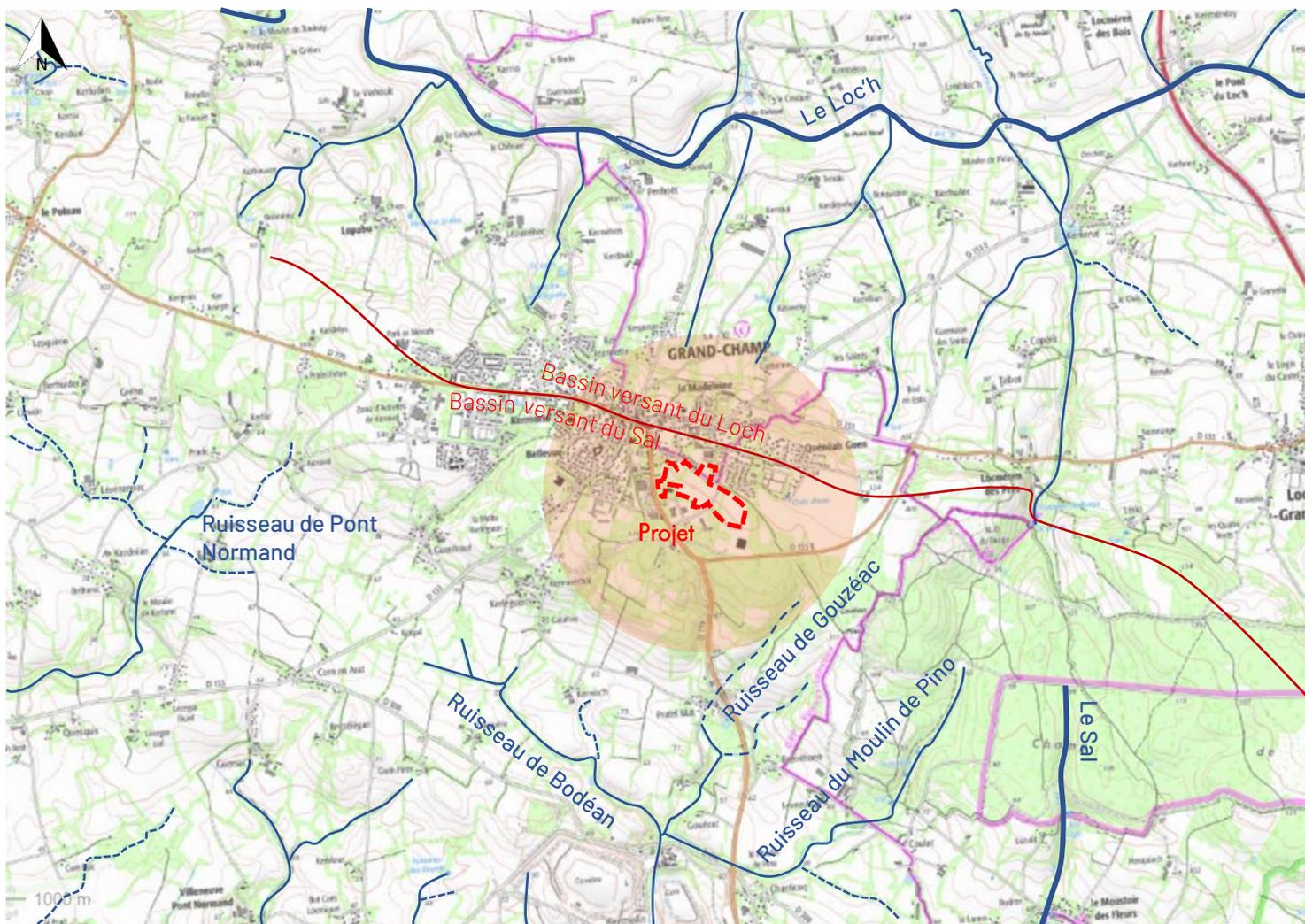
Le Sal est un cours d'eau sillonnant 25 km dans le département du Morbihan, depuis sa source à 96 m d'altitude sur la commune de Grand-Champ (au nord du hameau du Moustoir des fleurs) jusqu'à l'estuaire de la rivière d'Auray. Le bassin versant du Sal s'étend sur sept communes, il représente ainsi une superficie de 115 km². La rivière prend le nom de rivière du Bono au niveau de l'estuaire en aval de la RN165.

Le Loc'h et le Sal rejoignent ainsi la même vallée ennoyée, dénommée rivière d'Auray, qui constitue la principale source d'alimentation en eau douce du Golfe du Morbihan.

Le projet se situe sur le bassin versant de la rivière du Sal.

Milieux physiques : hydrographie

Bassins versants



Le secteur étudié se situe au sud de la ligne de crête du bourg de Grand-Champ qui partage les eaux entre le bassin versant du Loch et du Sal.

Il se rattache aux bassins versants du ruisseau de Gouziéac et du Moulin de Pino, des affluents de la rivière du Sal.

Le projet se situe en dehors des principaux cours d'eau.

 Cercle orange = 1km

Source : Etat initial de l'environnement du projet de contournement ouest de Grand-Champ - Althis

Milieux physiques : hydrographie

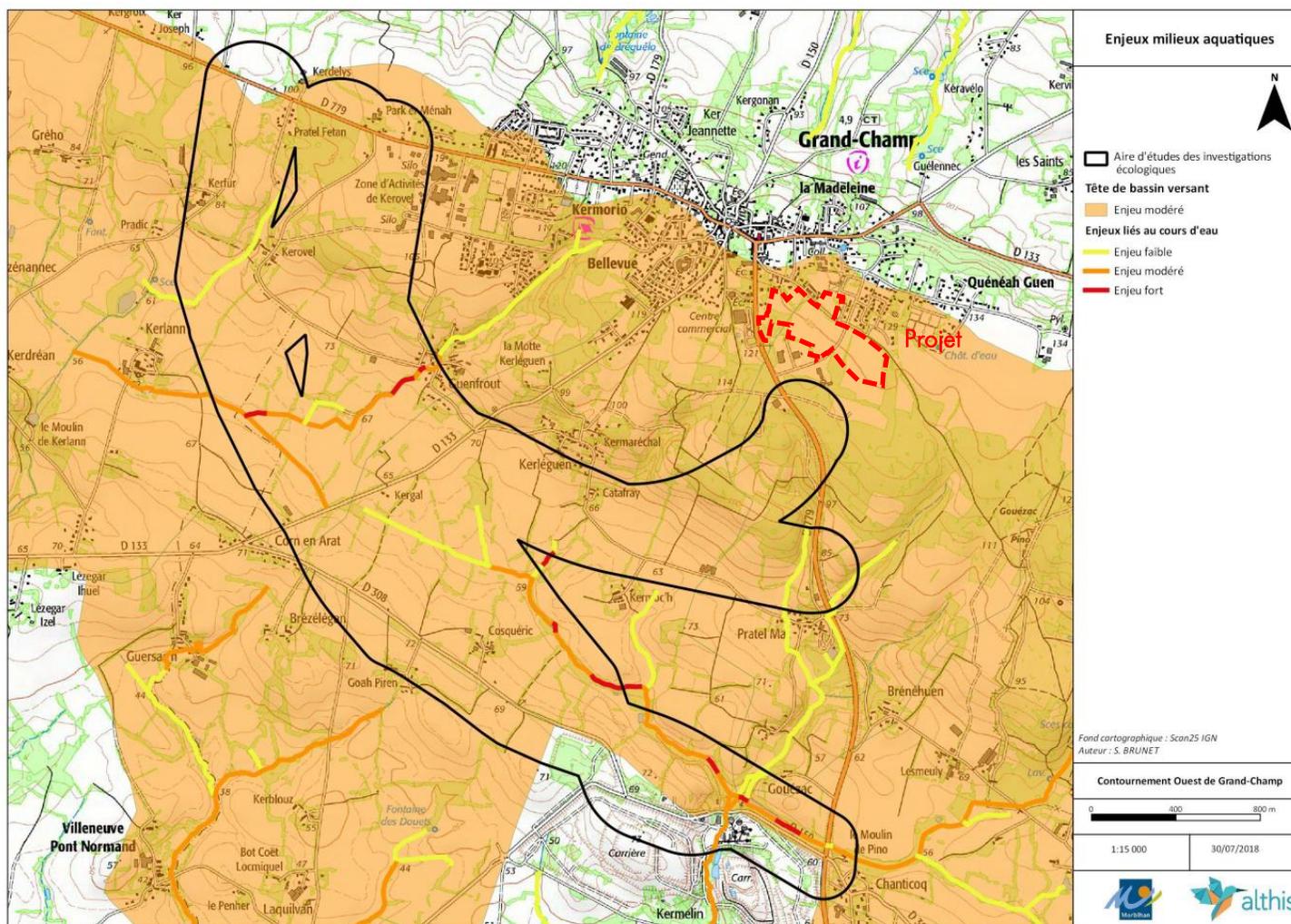
Enjeux hydrographiques

Envoyé en préfecture le 13/06/2023

Reçu en préfecture le 13/06/2023

Affiché le

ID : 056-215600677-20230609-2023CM09JUI09-DE



Althis, dans son état initial de l'environnement du contournement de Grand-Champ, apprécie le niveau d'enjeu à partir des critères suivants :

- Enjeu faible : Cours d'eau temporaire. Les potentialités écologiques des cours d'eau sont limitées en raison des faibles débits et de leur caractère temporaire.
- Enjeu modéré : Cours d'eau permanent. Les débits au sein des cours d'eau permettent l'accueil d'une faune plus riche.
- Enjeu fort : zone potentielle de frayère. Les linéaires pouvant potentiellement accueillir la reproduction de salmonidés sont à protéger de toute dégradation.

Le projet se situe à distance des cours d'eau et les ruisseaux les plus proches présentent des enjeux environnementaux faibles.

Source : Etat initial de l'environnement du projet de contournement ouest de Grand-Champ - Althis

Milieux naturels : les continuités écologiques

Généralités

La notion de trame verte et bleue a été instaurée dans le droit français par la loi « Grenelle 1 » du 3 août 2009.

Elle part du constat que les divers périmètres de protection (parcs nationaux, parcs naturels régionaux, zones Natura 2000...) aboutissent à la création d'îlots préservés, **réservoirs de biodiversité**, mais sans interactions possible entre eux. Le concept de trame verte et bleue vise à enrayer ce phénomène, en préservant et en restaurant des réseaux de milieux naturels, appelés **corridors écologiques**, qui permettent aux espèces de circuler et d'interagir.

La trame verte fait référence aux milieux naturels terrestres tandis que la trame bleue fait référence aux réseaux aquatiques et humides.

La préservation de La trame verte et bleue permet de lutter contre la fragmentation des milieux naturels et participe à la préservation de la biodiversité.

A l'échelle régionale elle se traduit par le SRCE : Schéma Régional de Cohérence Ecologique.

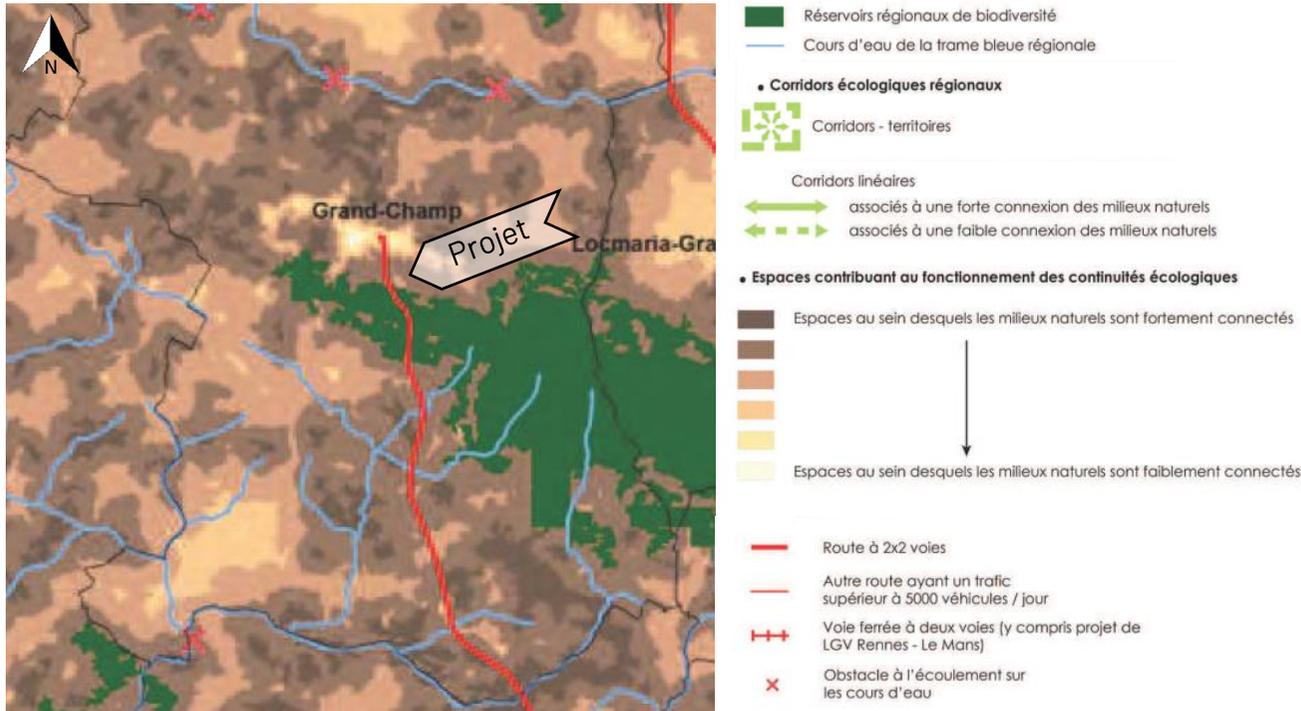


*La ceinture verte de Grand-Champ
Crédit photo : EOL*

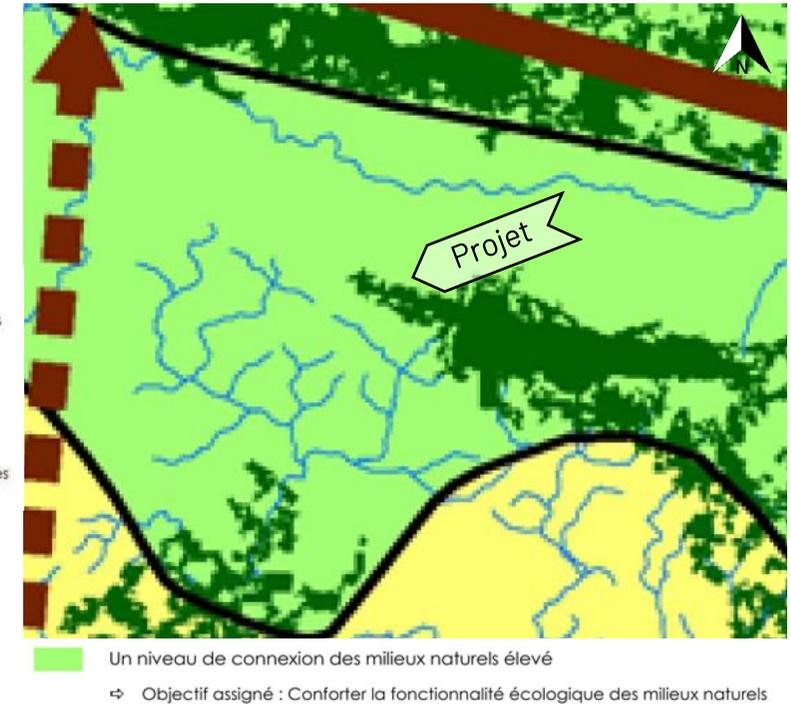
Milieux naturels : les continuités écologiques

La trame verte et bleue à l'échelle du Schéma Régional de Cohérence Écologique

Réservoir de biodiversité et corridors écologiques régionaux
 (Source : SRCE)



Objectifs de préservation ou de remise en bon état de la trame verte et bleue régionale (Source : SRCE)

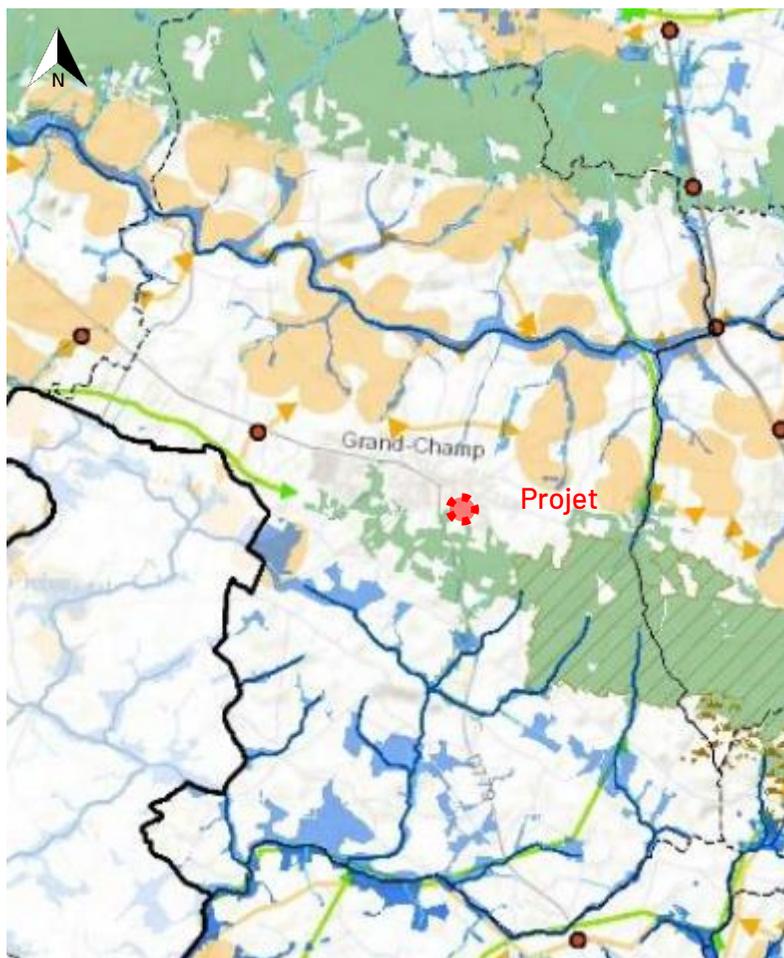


A l'échelle de la région, le site se situe en dehors des réservoirs régionaux de biodiversité et en dehors des corridors écologiques. Il se trouve dans un espace au sein duquel les milieux naturels sont assez fortement connectés. L'objectif assigné à cet espace est la confortation de la fonctionnalité écologique des milieux naturels.

Au sud du projet se trouve la ceinture verte de grand-Champ identifiée comme réservoir régional de biodiversité.

Milieux naturels : les continuités écologiques

La trame verte et bleue à l'échelle du SCoT de GMVA



- Trame aquatique régionale
- trame_aquatique
- RB littoraux
- RB majeurs
- RB humides stricts
- RB milieux landes
- RB bocagers
- RB boisés stricts
- Corridors bois
- Corridors écologiques bocagers
- Principaux points de conflits

Le projet se situe au nord d'une grande continuité boisée, la ceinture verte de Grand-Champ, intégrée à l'est à un périmètre de protection (ZNIEFF).

A l'échelle de l'agglomération le site se situe en dehors des principales continuités boisées (landes de Lanvaux) ou aquatiques (Loch et affluents du Sal).

Extrait du SCoT de GMVA

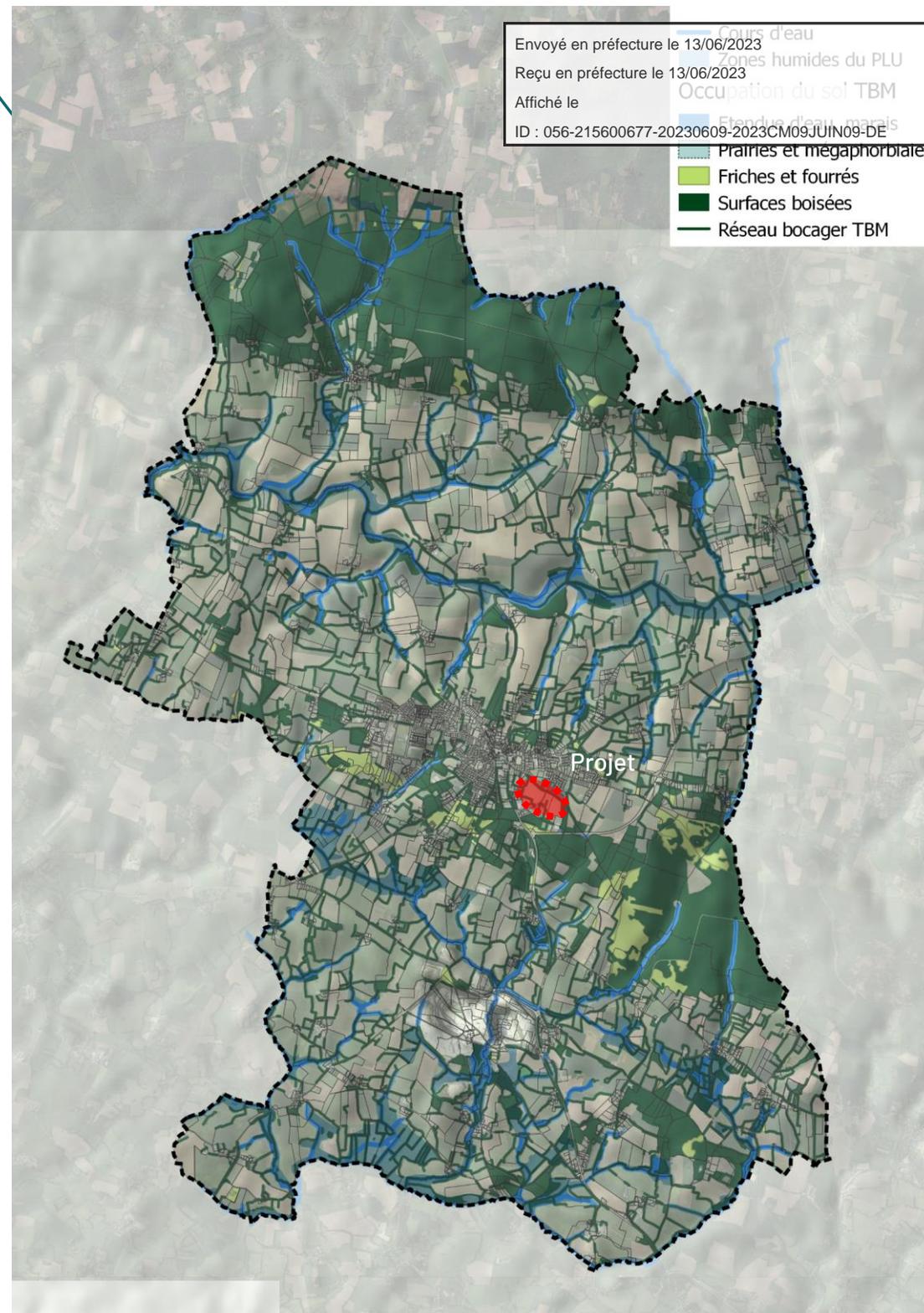
Milieux naturels : les continuités écologiques

La trame verte et bleue à l'échelle du PLU de Grand-Champ

La cartographie ci-contre s'appuie sur les inventaires réalisés par le cabinet TBM Environnement, dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune.

A l'échelle communale, le projet est entouré de haies bocagères et est en continuité d'un réservoir de biodiversité : la ceinture verte du bourg de Grand-Champ.

Il n'est pas au contact de la trame bleue (cours d'eau, zones humides, ...).



Milieux naturels : les continuités écologiques

La trame verte et bleue dans le paysage proche



Document EOL, occupation du sol de l'IGN

A l'échelle locale un vaste réservoir de biodiversité, « la ceinture verte », s'étend au sud du bourg de Grand-Champ. Il s'agit de la pointe ouest du boisement du camp de Meucon qui s'étire d'un côté sur le haut du plateau de la crête de Grand-Champ et de l'autre vers Guenfrou et Kerovel.

Le projet est en contact direct avec ce corridor écologique. En effet au Sud-Est du périmètre d'étude un réseau de petits boisements et haies, faisant partie de la ceinture verte, s'immiscent au sein de la zone d'activités et viennent en contact avec le projet.

Le projet s'insère dans le tissu urbain du bourg mais est en contact avec un corridor écologique d'importance régionale, la ceinture verte du bourg de Grand-Champ.

Milieux naturels : les continuités écologiques

La trame verte et bleue à l'échelle du projet



- Haie directement connectée à la ceinture verte (enjeux forts)
- Haie d'intérêt mais non connectée à la ceinture verte (enjeux modérés)
- Haie présentant un faible intérêt écologique

A l'échelle de la zone, en plus de la ceinture verte, une continuité écologique d'importance émerge au Nord du projet. Il s'agit de la haie bocagère sur talus bordant les deux cotés du chemin de Coulac. Celle-ci est également connectée aux haies refermant les parcelles ZS0034 à l'Est et AE0209 à l'ouest. De même au sud un reliquat de haies séparant les parcelles de la ZAE est connecté à la ceinture verte.

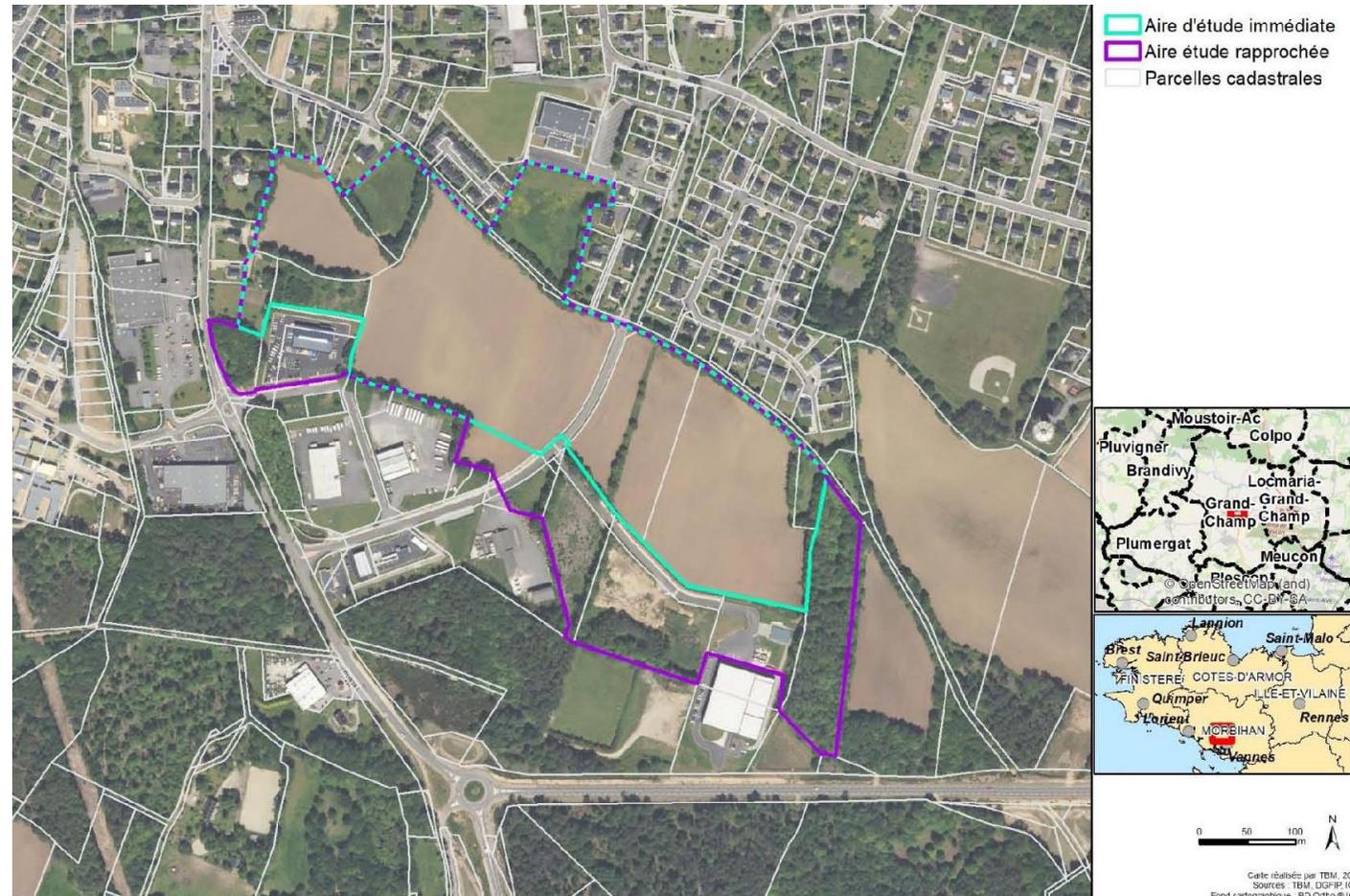
Les haies présentant un enjeu modéré sont des haies de belle qualité paysagère, comportant de vieux arbres avec un intérêt écologique avéré mais n'étant pas directement reliées au réservoir de biodiversité que constitue la ceinture verte. La haie et le chemin séparant le secteur Est en deux présente un enjeu faible car l'alignement d'arbres n'est pas stricte, il n'y a pas de talus et la continuité arborée est d'une faible longueur.



Milieux naturels : inventaire faune flore

En prévision de l'aménagement de la zone de Lann-Guinet et des diverses études environnementales à réaliser, la commune de Grand-Champ a missionné le cabinet TBM Environnement pour réaliser un inventaire faune-flore 4 saisons. Cet inventaire permet de rendre compte de décrire l'état initial du site sur le plan de la biodiversité et donc son intérêt écologique.

7 passages ont été réalisés entre avril et juillet 2022 sur la zone de Lann-Guinet, soit les passages « printemps » et « été » de l'inventaire 4 saisons. Les passages « automne » et « hiver » sont programmés pour novembre et décembre 2022 et janvier 2023. Les résultats devraient être connus rapidement.



Localisation de l'aire d'étude - TBM Environnement

Le pré-rapport d'inventaire est annexé à la présente notice. Les informations présentées ci-après en sont extraites.



Milieux naturels : Habitats

Quatre grands types de milieux regroupant 19 espèces d'habitats ont été identifiés au sein de l'aire d'étude :

- Milieux arbustifs et boisés
- Fourrés et ourlets
- Prairies
- Milieux fortement influencés par l'homme

On voit sur la carte de synthèse ci-contre que la majeure partie de la zone (63%) concernée par le projet d'aménagement est composée de « milieux fortement influencés par l'homme » puisque les terres sont exploitées par l'agriculture.

En périphérie de la zone de projet les sensibilités sont plus fortes avec la présence de haies.

Aucun habitat répertorié ne fait l'objet d'une protection particulière.



- Aire d'étude immédiate
- Aire étude rapprochée
- Milieux arbustifs et boisés**
 - Boisements de feuillus
 - Boisements de feuillus X Ronciers
 - Boisements mixtes
 - Plantations de résineux
 - Haies arborées
- Fourrés et ourlets**
 - Fourrés divers
 - Ronciers
 - Ronciers X Friches prairiales
- Prairies**
 - Prairies mésophiles
 - Prairies mésophiles fauchées de bord de chemin
 - Friches prairiales
 - Fossés et prairies de bords de route
- Milieux fortement influencés par l'homme**
 - Cultures
 - Sols régulièrement remaniés
 - Espaces verts régulièrement entretenus
 - Jardins privés, potagers, vergers
 - Plantations horticoles
 - Routes
 - Chemins
 - Bâtis divers



Carte réalisée par TDM, 2022
 Sources : TBM 2022
 Fond cartographique : BD Ortho 2019 © IGV

Habitats naturels - TBM Environnement



Milieux naturels : zones humides

Des investigations spécifiques aux zones humides ont été menées.

Aucun habitat caractéristique des zones humides n'a été identifié sur l'aire d'étude.

Des sondages pédologiques ont été réalisés en complément : aucun ne présente de trace d'hydromorphie sur les 50 premiers cm (critère fixé par la réglementation).



- Aire d'étude immédiate
- Aire étude rapprochée
- Sondages pédologiques non humides
- Zone non humide



Carte réalisée par TBM, 2022
 Sources : TBM, 2022
 Fond cartographique : BD Ortho 2019© IGN

Délimitation des zones humides et localisation des sondages pédologiques - TBM Environnement



Milieux naturels : diagnostic arboricole

Un diagnostic arboricole des haies a été réalisé, pour confirmer notamment l'intérêt de ces linéaires et des sujets qui les composent pour les chauves-souris et le Grand-Capricorne. Les haies sont majoritairement composées de chênes et de châtaigniers, favorables à ces espèces.

La présence avérée de chauves-souris n'a pu être mise en évidence lors des passages réalisés au premier semestre 2022, y compris sur les linéaires de haies présents au sein de l'étude. Cette expertise est difficilement exhaustive (gîtes/cavités hautes et non visibles).

Des investigations complémentaires seront menées lors des passages automne et hiver.

A noter qu'un arbre gîte pour les chauves-souris a été repéré à proximité du site du projet : côté Nord du Chemin de Coulac, devant la résidence Doaren Vras.



- Aire d'étude immédiate
- Aire étude rapprochée
- ★ Arbres remarquables pour les Chiroptères
- Enjeux arboricoles**
- Très forts
- Forts
- Assez forts
- Moyens
- Faibles



Carte réalisée par TBM, 2022
 Sources : TBM 2022
 Fond cartographique : BD Carthage 2019 © IGN

Localisation des haies à enjeux écologiques - TBM Environnement



Milieux naturels : faune

Plusieurs espèces animales ont été repérées sur le site, dont certaines sont protégées : l'écureuil roux, la mésange huppée, le bouvreuil pivoine, le verdier d'Europe, la linotte mélodieuse, l'hypolaïs polyglotte, le lézard à deux raies et le lézard des murailles.

La plupart ont été contactées aux franges de la zone voire en dehors du périmètre de projet. Elles sont principalement rattachées aux boisements situés à proximité (Est et Sud).

Aucune espèce de mammifère ne présente d'enjeu particulier au sein de l'aire d'étude (enjeu faible pour l'écureuil roux).

Aucun amphibien et aucun insecte protégé n'a été répertorié dans l'aire d'étude.

La taille de la zone d'étude ne favorise pas l'accueil d'une diversité avifaunistique importante. Cependant, ce secteur offre des habitats de reproduction, de repos, de gagnage et/ou de halte migratoire relativement paisibles pour l'avifaune. Les milieux boisés (situés en périphérie du site) profitent à de nombreuses espèces comme les passereaux insectivores (fauvettes, pouillots, roitelets...) et frugivores (merles, ...) qui viennent s'y nourrir et y trouver refuge.



Localisation de la faune patrimoniale et/ou protégée - TBM Environnement

Envoyé en préfecture le 13/06/2023

Reçu en préfecture le 13/06/2023

Affiché le

ID : 056-215600677-20230609-2023CM09JUIIN09-DE

 Aire d'étude immédiate

 Aire étude rapprochée

Enjeux

Très forts

Forts

Assez forts

Moyens

Faibles

 Avifaune patrimoniale

Avifaune	Bp	Bouvreuil pivoine - <i>Pyrrhula pyrrhula</i>	Assez fort
	Hp	Hypolaïs polyglotte - <i>Hypolaïs polyglotta</i>	Moyen
	Lme	Linotte mélodieuse - <i>Linaria cannabina</i>	Moyen
	Mh	Mésange huppée - <i>Lophophanes cristatus</i>	Moyen
	VE	Verdier d'Europe - <i>Chloris chloris</i>	Moyen

 Mammifère protégé

Mammifères	Er*	Écureuil roux - <i>Sciurus vulgaris</i>	Faible
------------	-----	---	--------

 Reptile protégé

Reptiles	Lm*	Lézard des murailles - <i>Podarcis muralis</i>	Faible
	Lr*	Lézard à deux raies - <i>Lacerta bilineata</i>	Faible



Cette réalisation par TBM 2022
Sources: TBM 2022
Fond cartographique: BD Carthage 2019 © IGN



Milieux naturels : étude faune-flore – bilan des enjeux

Les enjeux les plus importants sont concentrés au niveau des haies bocagères délimitant les deux parcelles cultivées ainsi que les boisements situés de part et d'autre l'aire d'étude. (voir carte de synthèse page suivante).

L'aire d'étude présente une certaine diversité d'habitats avec notamment des zones arbustives, bocagères et de boisements. Cette mosaïque est indispensable à la réalisation du cycle biologique complet de nombreuses espèces animales et végétales.

Au niveau de la flore, sur les 155 espèces répertoriées, 5 espèces exotiques envahissantes et 2 espèces considérées « à surveiller » en région Bretagne ont été notées. Aucune observation d'espèce patrimoniale et/ou protégée n'a été relevée.

Concernant le volet faune, sur les 53 espèces animales recensées, 24 bénéficient d'une protection nationale et 5 d'entre elles d'un enjeu moyen à assez fort (Bouvreuil pivoine). Certaines haies bocagères présentent un enjeu assez fort à fort pour le groupe des Chiroptères mais sont également favorables pour certaines espèces ayant un enjeu plus modéré (faible – moyen).

Ces espèces peuvent être retrouvées dans des habitats variés : cultures, prairies, boisements, friches, milieux landicoles, etc.

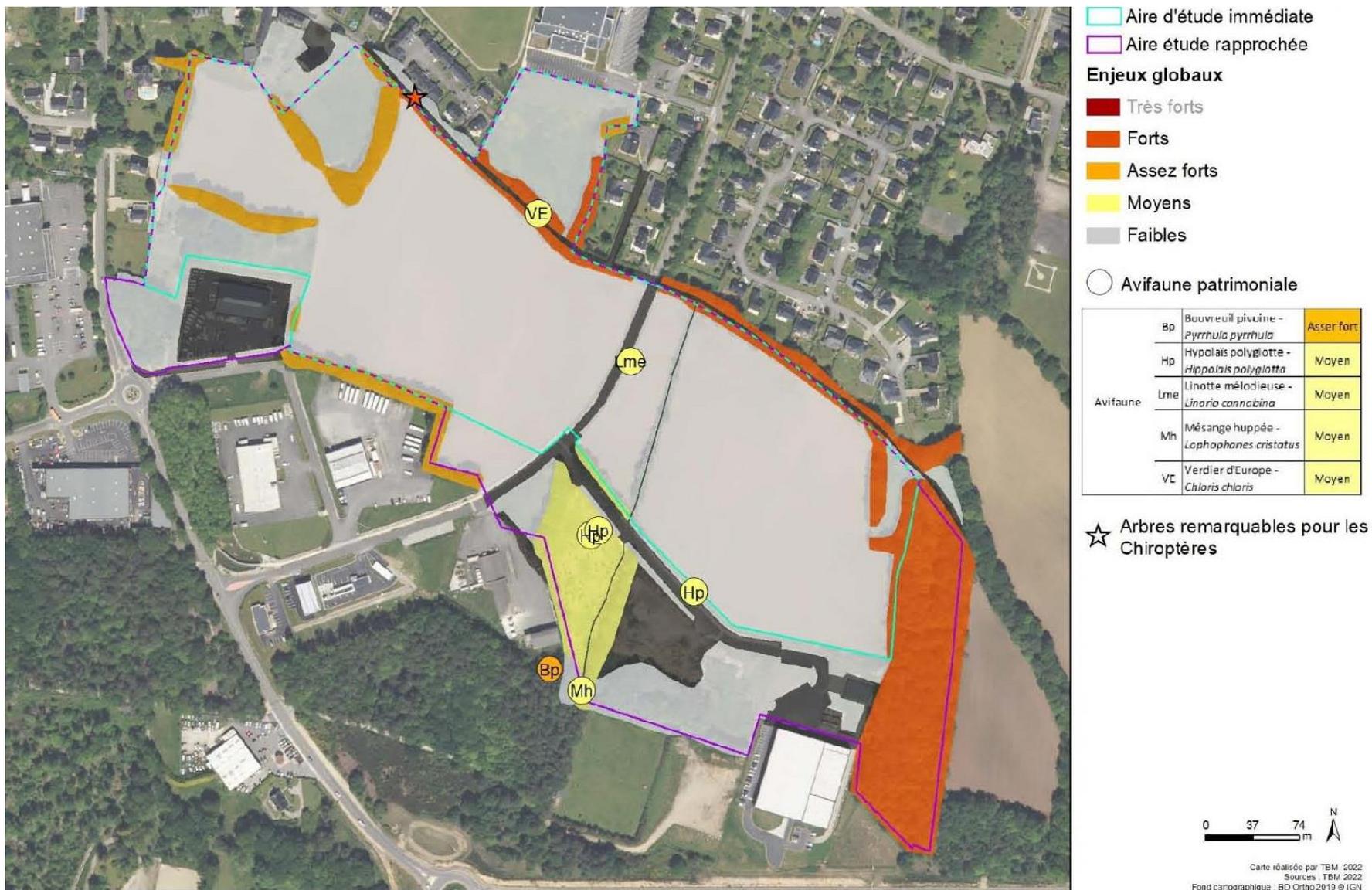
Ainsi, à l'exception des parcelles agricoles et des voies et chemins, l'aire d'étude présente un enjeu écologique moyen à localement fort pour le bocage environnant proche (Cf. carte 8) et pour son rôle d'îlots de refuge pour la biodiversité au sein d'une matrice cernée de tissu urbain.

Crédit : TBM Environnement



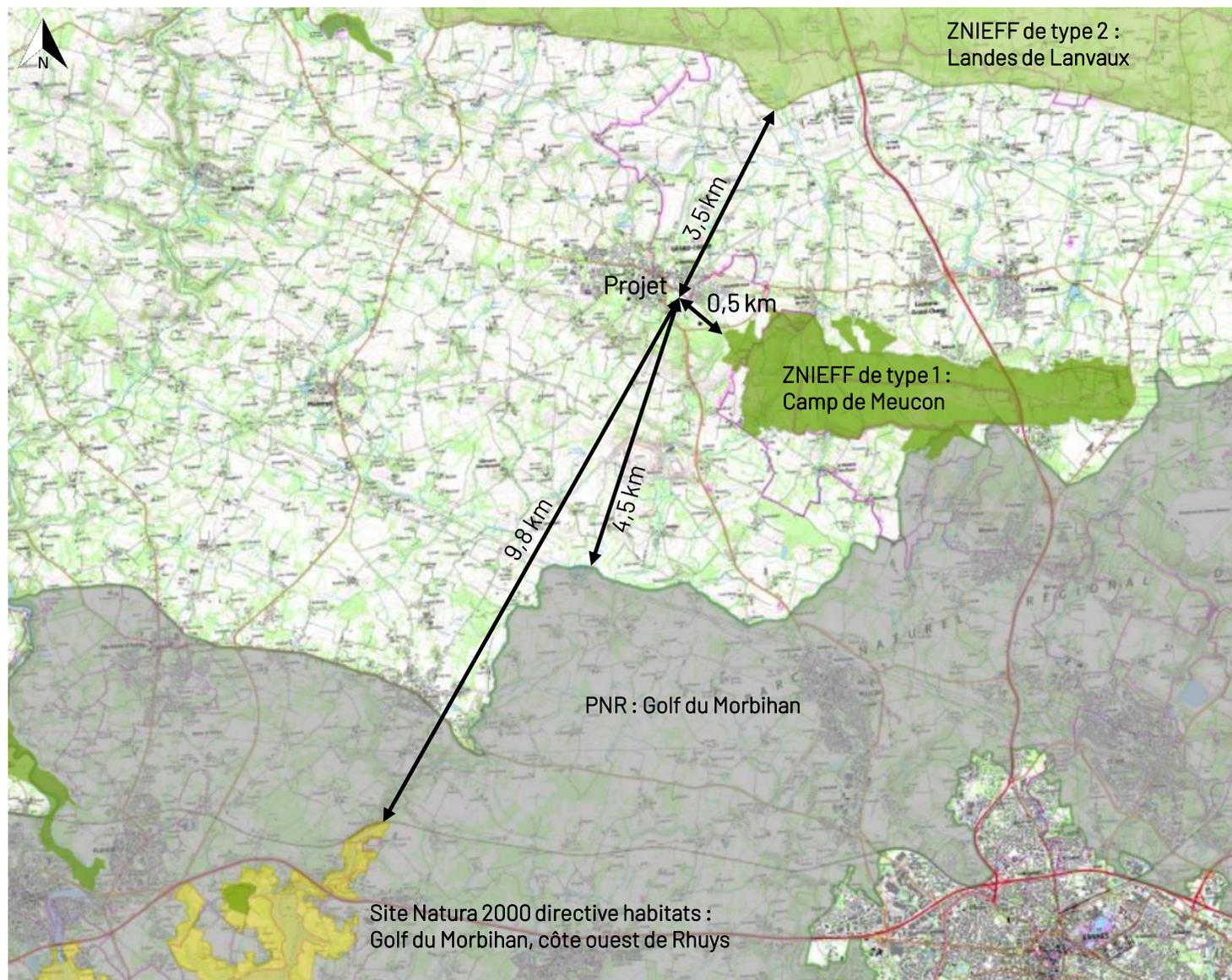


Milieux naturels : étude faune-flore – bilan des enjeux



Bilan des enjeux - TBM Environnement

Milieux naturels : sites naturels protégés et inventoriés



Le terrain d'assiette du projet ne se situe pas dans un site naturel ou inventorié. Il se trouve :

- A 0,5 km de la ZNIEFF de type 1 du camp de Meucon
- A 4,5 km du Parc Naturel Régional du Golfe du Morbihan
- A 3,5 km de la ZNIEFF de type 2 des Landes de Lanvaux
- A 9,8 km du Site Natura 2000 (directive habitat) du Golfe du Morbihan

Source : Géoportail

Diagnostic paysager : les unités paysagères



Document EOL, occupation du sol de l'IGN

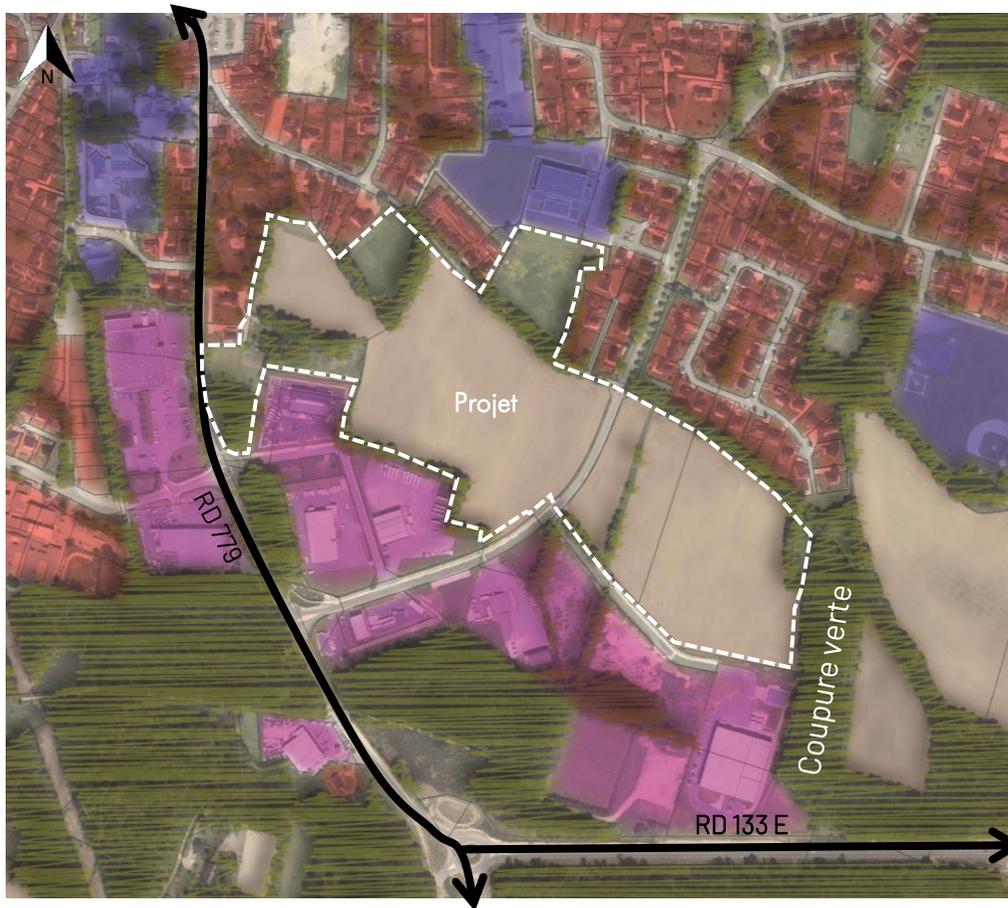
Le bourg de Grand-Champ s'insère sur un plateau, la **crête de Saint Nolff** qui culmine à plus d'une centaine de mètres. Ce relief barre la vue et marque une limite structurelle très nette dans le paysage.

Au sud se développe la vaste plaine de Saint-Anne d'Auray.

La transition entre ces deux paysages est assurée par une ligne de crêtes secondaires, d'une soixantaine de mètres d'altitude. Le vallon entre ces deux lignes de crêtes est sillonné par le ruisseau de Bodéan.

Le projet s'implante donc sur un plateau, la ligne de crête du bourg de Grand-Champ. Il est bordé au nord par la vallée du Loch et au sud par le vallon du ruisseau de Bodéan.

Diagnostic paysager : analyse du paysage environnant



Document EOL

- Habitat
- Equipements
- Activités économiques et commerces

La crête de Saint-Nolff abrite en son centre le bourg de Grand-Champ situé donc en hauteur et tourné vers le sillon du Loch. Du fait de cette orientation et de la présence d'une frange boisée (la ceinture verte du bourg de Grand-Champ), le bourg n'est que peu visible depuis le sud. Il s'est particulièrement développé dans le secteur du projet : zones d'activités, habitats et équipements participent au phénomène d'urbanisation. La zone 2AU de Lann-Guinet constitue une vaste dent creuse dans la partie Est du bourg. Un des enjeux de l'aménagement dans ce secteur est bien la conservation de la ceinture verte qui intègre le bourg dans le grand paysage et le rend peu perceptible depuis le sud.

Le site s'insère dans une dent creuse formée par l'urbanisation rapide du bourg. Il est bordé au Sud par la zone d'activités économiques de Lann Guinet, au Nord par des quartiers d'habitation (lotissements) ainsi que par le complexe sportif « Le QG » et à l'Ouest par un tissu pavillonnaire lâche. Sa frange Est n'est pas urbanisée et est bordée par un petit boisement se rattachant à l'ensemble boisé de la ceinture verte.

Les enjeux portent sur la préservation de la coupure verte à l'est, faisant partie intégrante de la ceinture verte ainsi que sur la transition entre le futur quartier et les habitations existantes au Nord. Le chemin de Coulac offre une belle coupure physique et arborée à exploiter pour cette couture urbaine.

Diagnostic paysager : sensibilité des paysages et des enjeux au regard du projet



Document EOL

A l'échelle locale, les franges du site sont régulièrement marquées par des haies bocagères, sur talus et/ou muret comportant de vieux chênes. **Leur préservation présente un intérêt paysager**, on pense notamment à l'ambiance de chemin creux du chemin de Coulac.

A l'échelle du grand paysage le site est intégré à son environnement. La ceinture verte du bourg de Grand-Champ, reliée au camp de Meucon, intègre le projet mais également tout le sud du bourg. La frange Est du site est bordée par un boisement faisant partie de la ceinture verte et marquant une coupure entre les parcelles agricoles à l'est et le secteur d'étude du projet. Au Nord et à l'Ouest le site s'insère dans la trame bâtie existante (équipements et habitat) du bourg de Grand-Champ. **La ceinture verte joue un rôle prépondérant dans l'insertion du site et plus globalement du bourg dans le grand paysage. Sa préservation constitue donc un enjeu paysager majeur.**

La rue Thomas Edison a fait l'objet d'un traitement paysagé sur sa frange Nord, (frange en contact avec le site), une haie sur talus a été récemment plantée. Seule la placette d'accès à l'entreprise CPF conserve une vue directe vers le site.

La parcelle au Sud du QG est totalement visible depuis les parkings bus et de la salle de sport.

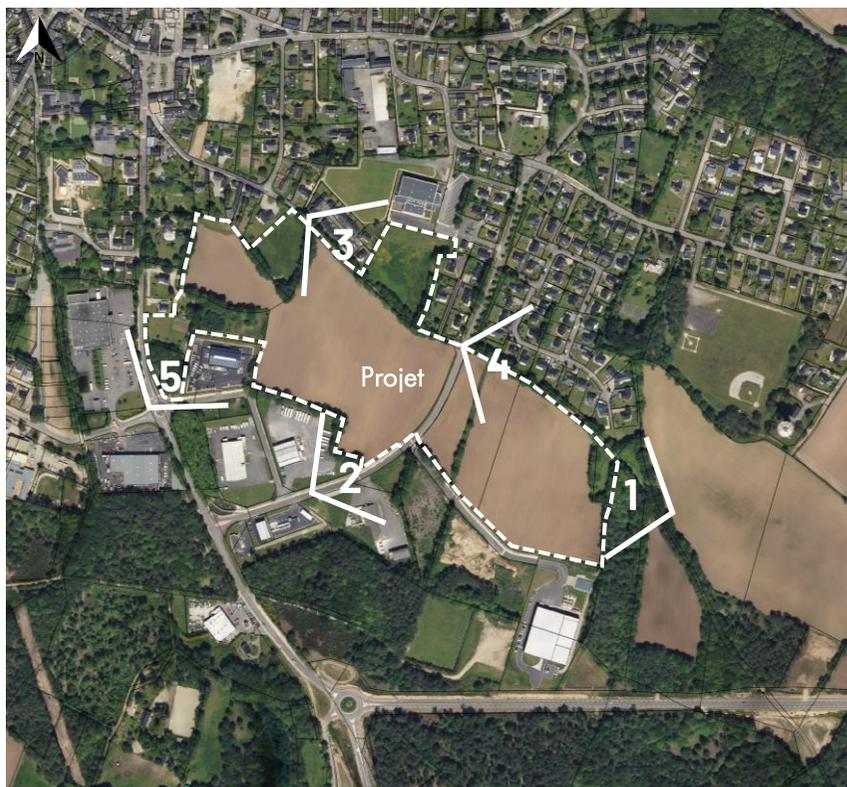
Un peu plus à l'est, des fonds de jardin donnent directement sur les parcelles du projet. Une intégration et/ou requalification de ces clôtures sera à prévoir.

Depuis la RD 779 le site est peu visible. Une première frange bâtie s'est constituée au Nord, et au Sud un petit bois intègre le projet.

Enfin, depuis la rue de Lann Guinet, le paysage est ouvert et l'on découvre la majeure partie des deux secteurs du projet.

Les enjeux de l'insertion paysagère du projet portent sur l'aménagement de la rue de Lann Guinet et sur le traitement des clôtures en périphérie du projet.

Diagnostic paysager : sensibilité des paysages et des enjeux au regard du projet



Diagnostic paysager : les ambiances au sein du terrain à aménager



1 : Parcelle en friche au Nord du garage Peugeot



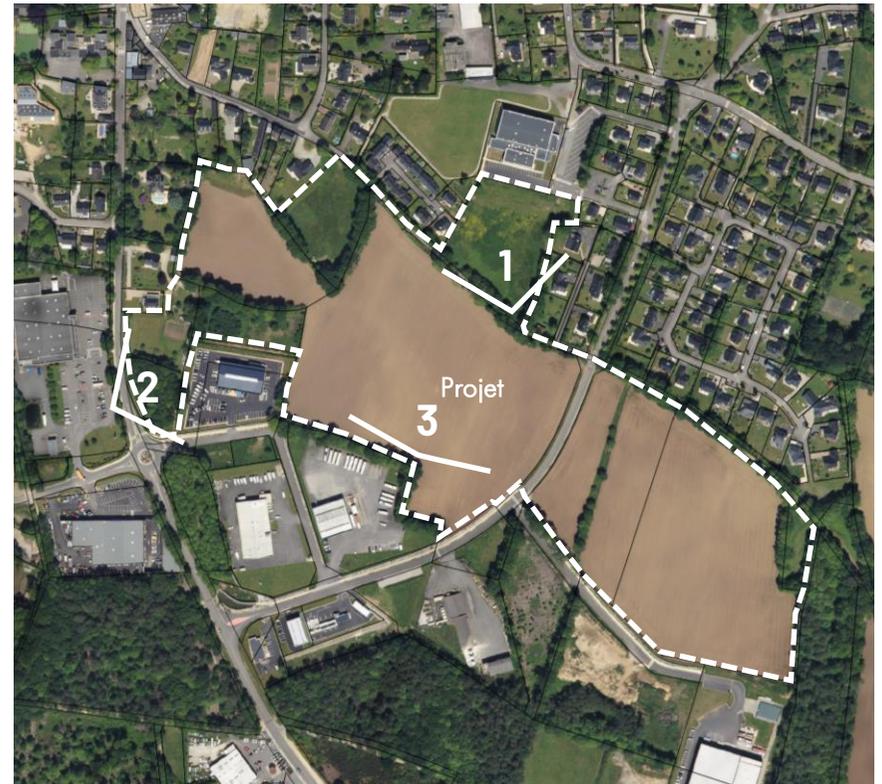
2 : Grand jardin privé bordé de haies bocagères



3 : Vue d'ensemble de la parcelle ZS0057 en culture et bordée sur plusieurs de ses côtés de haies bocagères



Diagnostic paysager : les ambiances au sein du terrain à aménager



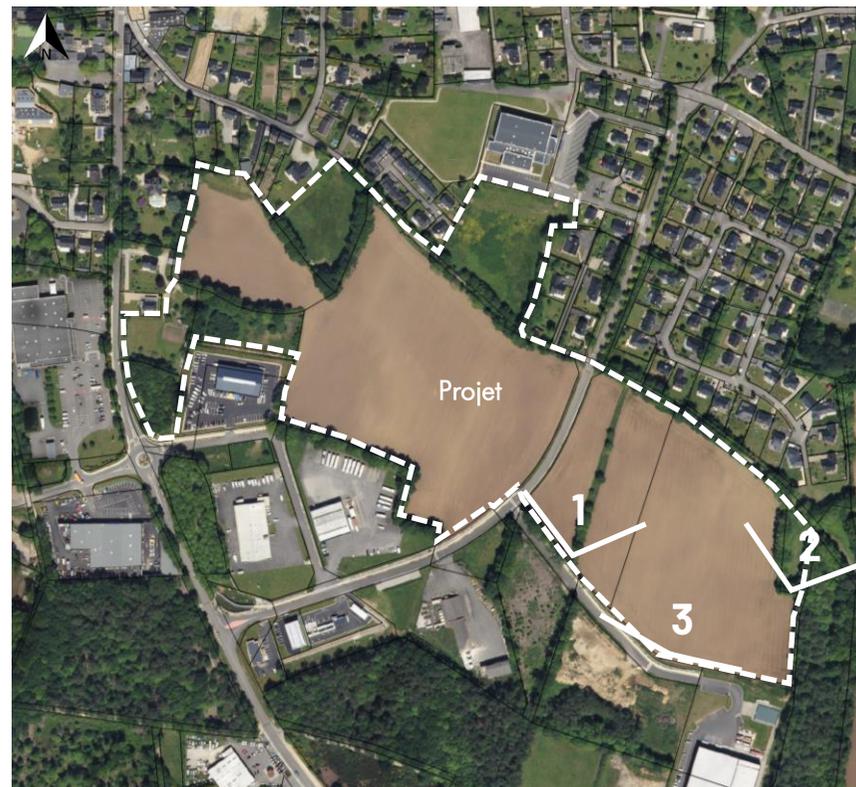
Diagnostic paysager : les ambiances au sein du terrain à aménager



1 : Parcelle ZS0192 sur laquelle se trouve un résidu de haie accompagné d'un chemin



2 : Petite parcelle bordée de haies bocagères à l'extrémité Est de la zone d'étude



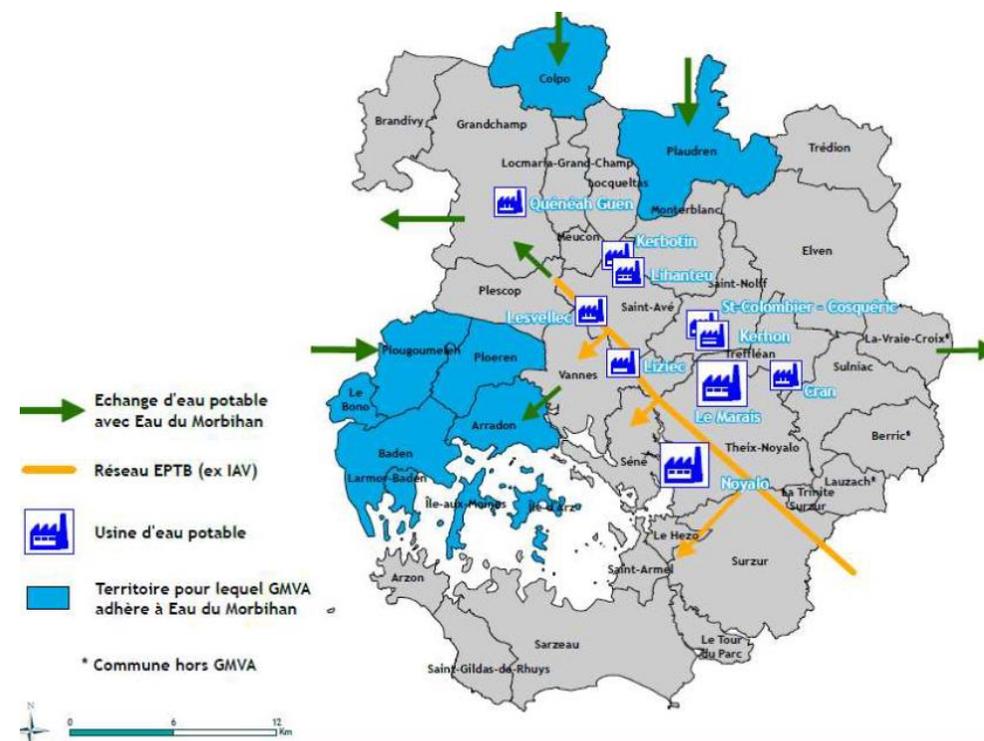
3 : Tout à gauche, espèce indigène (non identifiée) observée sur site le 17/03/2022. Vue d'ensemble des parcelles ZS0191 et ZS0192 en culture. Un boisement marque la frange Est du terrain

Ressources locales : adduction en eau potable

La compétence eau potable – « production, transport » est exercée par GMVA sur 24 communes : Arzon, Brandivy, Elven, Grand-Champ, La Trinité Surzur, Le Hézo, Le Tour du Parc, Locmaria-GrandChamp, Locqueltas, Meucon, Monterblanc, Plescop, Saint Armel, Saint Avé, Saint Gildas de Rhuys, Saint Nolff, Sarzeau, Séné, Sulniac, Theix-Noyal, Trédion, Tréfflean, Vannes. Sur les 10 communes d'Arradon, Ile d'Arz, Ile aux Moines, Larmor-Baden, Baden, Le Bono, Plougoumelen, Ploeren, Colpo et Plaudren, la compétence Production - transport a été transférée au syndicat Eau du Morbihan.

Les informations suivantes sont extraites du rapport annuel sur le prix et la qualité du service de l'eau potable, consultable sur le site de GMVA.

- Une prise d'eau existe sur Grand-Champ, dans le secteur de Locmeren des Prés.
- Une usine de traitement existe dans le secteur de Quénéah Guen, avec un réservoir permettant le stockage de 1500m³ d'eau. La qualité de l'eau potable produite à l'échelle de GMVA est conforme à 100% par rapport à la réglementation.
- 450 000m³ d'eau potable ont été produits sur la commune en 2020 (soit 5% de la production à l'échelle de l'agglomération). Un volume équivalent a été prélevé dans le milieu naturel.
- Environ 262 000m³ ont été importés sur le territoire de l'ex-SIAEP de Grand-Champ et environ 194 000m³ exportés.
- 2614 abonnés étaient enregistrés en 2020 sur la commune, soit 3,8% de plus qu'en 2019.

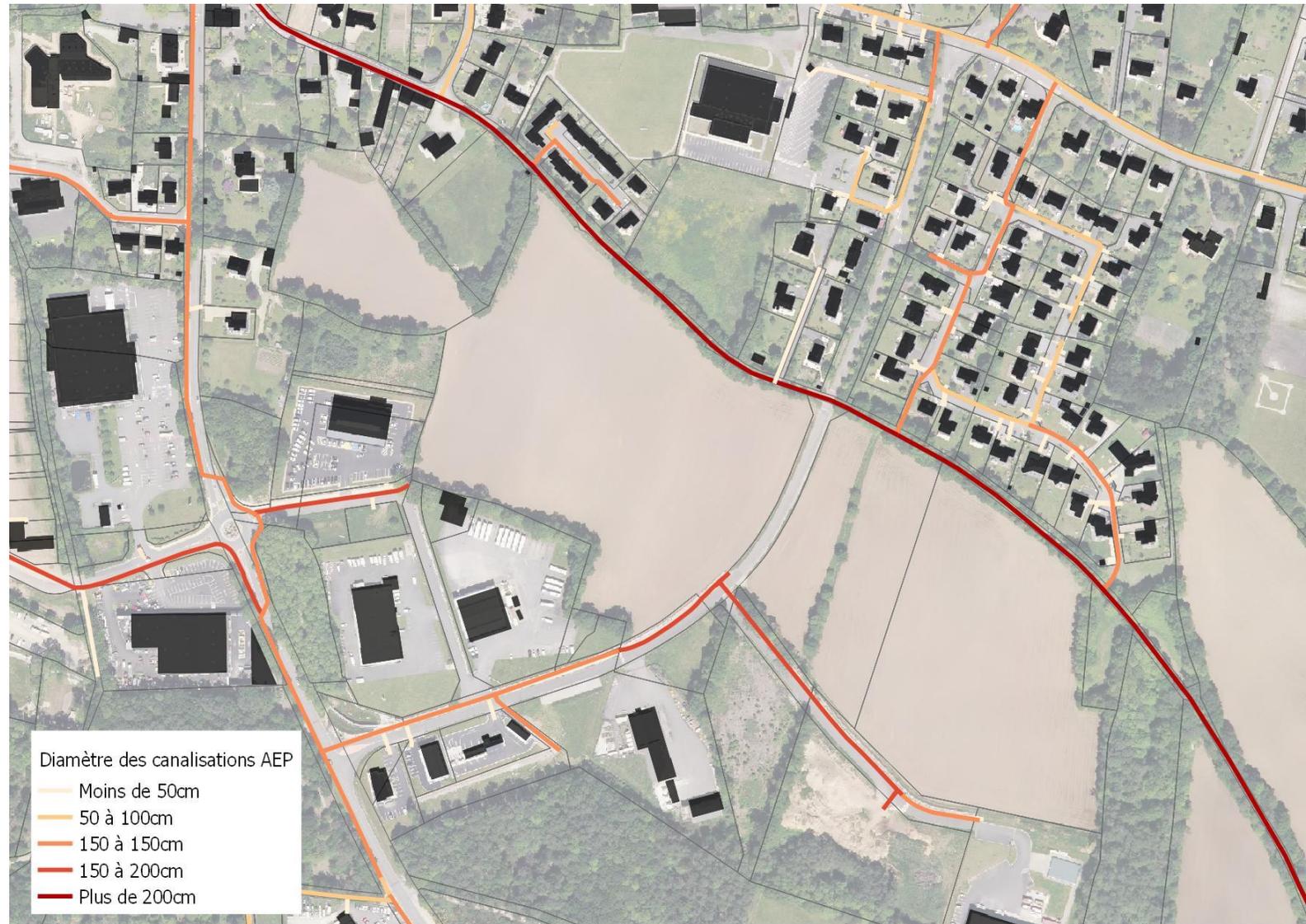


Organisation territoriale de la production – transport d'eau potable – Crédit GMVA – 2021

A L'ÉCHELLE RÉGIONALE, LA QUESTION DE LA DISPONIBILITÉ EN EAU POTABLE CONSTITUE UN ENJEU MAJEUR, SUR LEQUEL LA COMMUNE A PEU DE PRISE. L'ANTICIPATION, LA VIGILANCE ET LA SOBRIÉTÉ DOIVENT GUIDER LES CONSOMMATIONS POUR LIMITER LES PRÉLÈVEMENTS.

Ressources locales : adduction en eau potable

La zone de Lann-Guinet est desservie par le réseau d'alimentation en eau potable, de dimension suffisante pour alimenter les besoins liés à l'opération.



Document EOL : localisation et dimensionnement du réseau d'adduction en eau potable

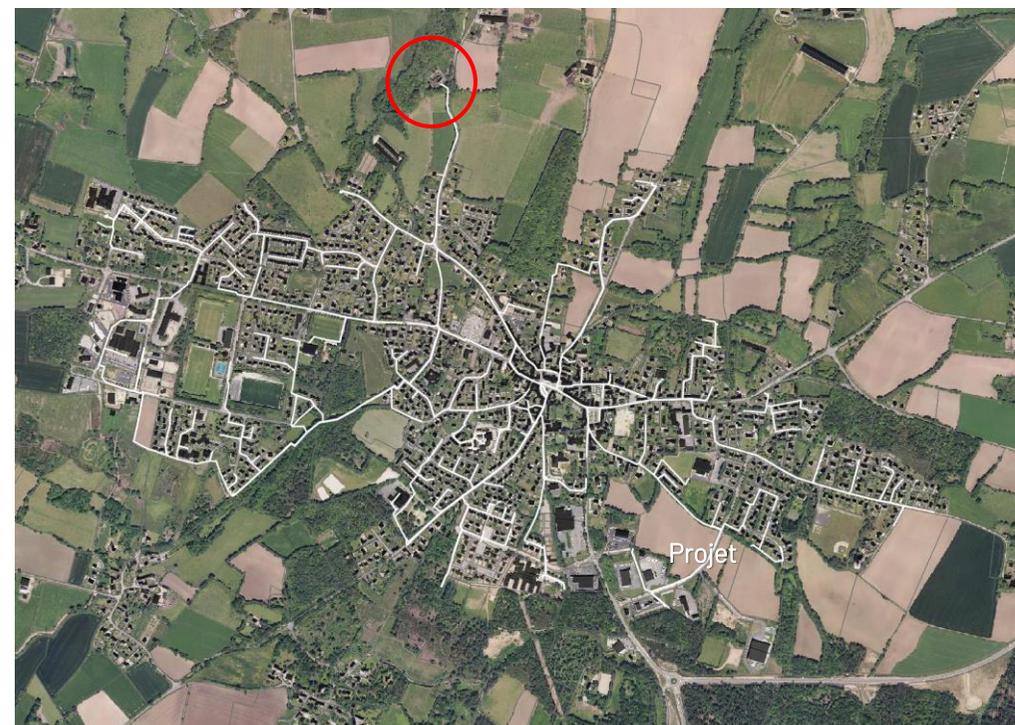
Ressources locales : gestion des eaux usées

Dans le cadre de la révision du PLU, prescrite en 2019, la commune a missionné le cabinet SAFEGE pour réaliser une étude sur le fonctionnement de la station d'épuration (STEP) et sur l'acceptabilité du milieu récepteur.

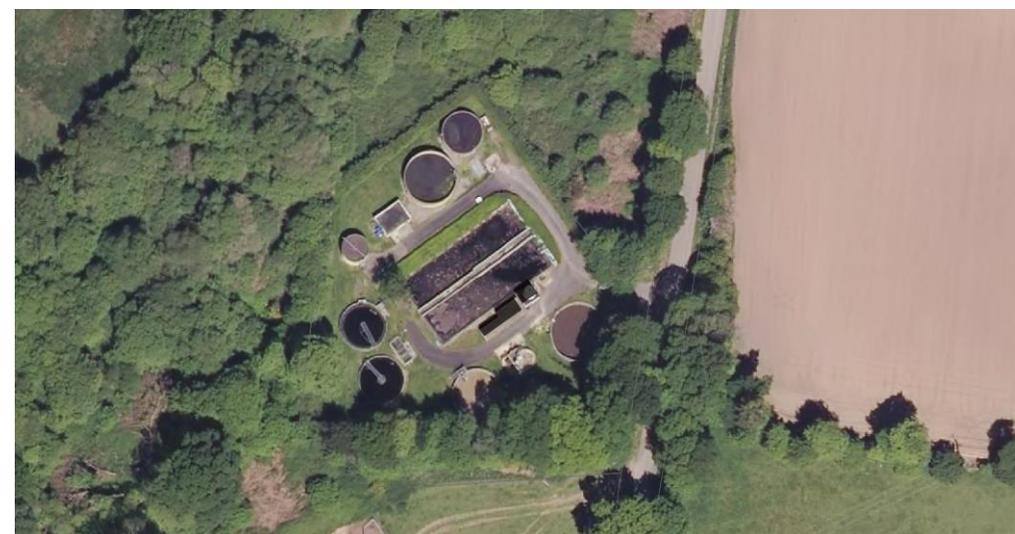
Les premières restitutions ont eu lieu en 2020 et 2021, les rapports sont en annexes de la présente notice.

La STEP de Grand Champ se situe au Nord du bourg près du lieu-dit de Kermelin (moins de 2km de Lann-Guinet). Elle est dimensionnée pour 7 500 équivalent habitants.

Les analyses montrent que la STEP fonctionne aujourd'hui à 41% de sa capacité nominale, 64% en période de pointe. La capacité de traitement est conforme à la réglementation. Le génie civil est globalement bon même si des points de fragilité ont été repérés (passerelle, bassin d'aération). Des analyses complémentaires sont en cours pour définir précisément les travaux de génie civil à réaliser la durée de vie résiduelle de l'ouvrage.



Localisation de la STEP (cercle rouge). En blanc, le réseau EU - Document E0L



La STEP vue du ciel

Masse d'eau	Objectif état écologique		Objectif état chimique		Objectif état global	
	Objectif	Délai	Objectif	Délai	Objectif	Délai
FRGR0104 Le Loc'h et ses affluents depuis la source jusqu'à l'estuaire	Bon état	2021*	Bon état	ND	Bon état	2021*

Etat écologique du milieu récepteur : le ruisseau de Breguelo, affluent du Loch. Crédit : SAFEGE

Ressources locales : gestion des eaux usées

Dans le cadre du PLU, des prévisions à horizon 2035 ont été réalisées, pour évaluer la nécessité d'augmenter la capacité de traitement. Les scénarii travaillés tablent sur des hypothèses d'augmentation en charges domestiques et en charges industrielles.

La prospective se base sur deux paramètres : examiner les adaptations à prévoir sur la STEP actuelle en cas de charges supplémentaires et évaluer les contraintes du milieu récepteur et les implantations performantes sur la STEP.

La réserve de capacité selon le scénario 1 prévoit un dépassement de la capacité nominale de la station à horizon 2030-2031. Cette échéance laisse le temps à la commune et à GMVA de programmer les études et travaux d'adaptation de l'ouvrage au développement futur.

La commune étudie actuellement la possibilité de réserver du foncier à cette fin dans le secteur de la STEP actuelle, hors zone humide et hors massif boisé. Un emplacement réservé sera inscrit au PLU pour permettre la maîtrise foncière du site.

	charges actuelles	scénario 1	scénario 2a
Volume (m³/j)	532	862	1162
Qmoyen horaire (m³/h)	22	36	48
Qpte horaire (m³/h)	55	90	121

Perspective d'évolution de charges EU - crédit : SAFEGE

Horizon 2035

Horizon 2035
+ industriel

SCENARII :

⇒ **Scenario 1 : augmentation de la population horizon 2035 (base SCoT/PLH)**

- Conservation potentielle du prétraitement
- Réhabilitation du bassin existant ou refonte globale de la biologie
- Conservation file boues (avec pérennisation de l'étape d'épaississement)

⇒ **Scenario 2a : augmentation de la population et raccordement d'un industriel (type avec des charges de moyen terme-horizon 2035)**

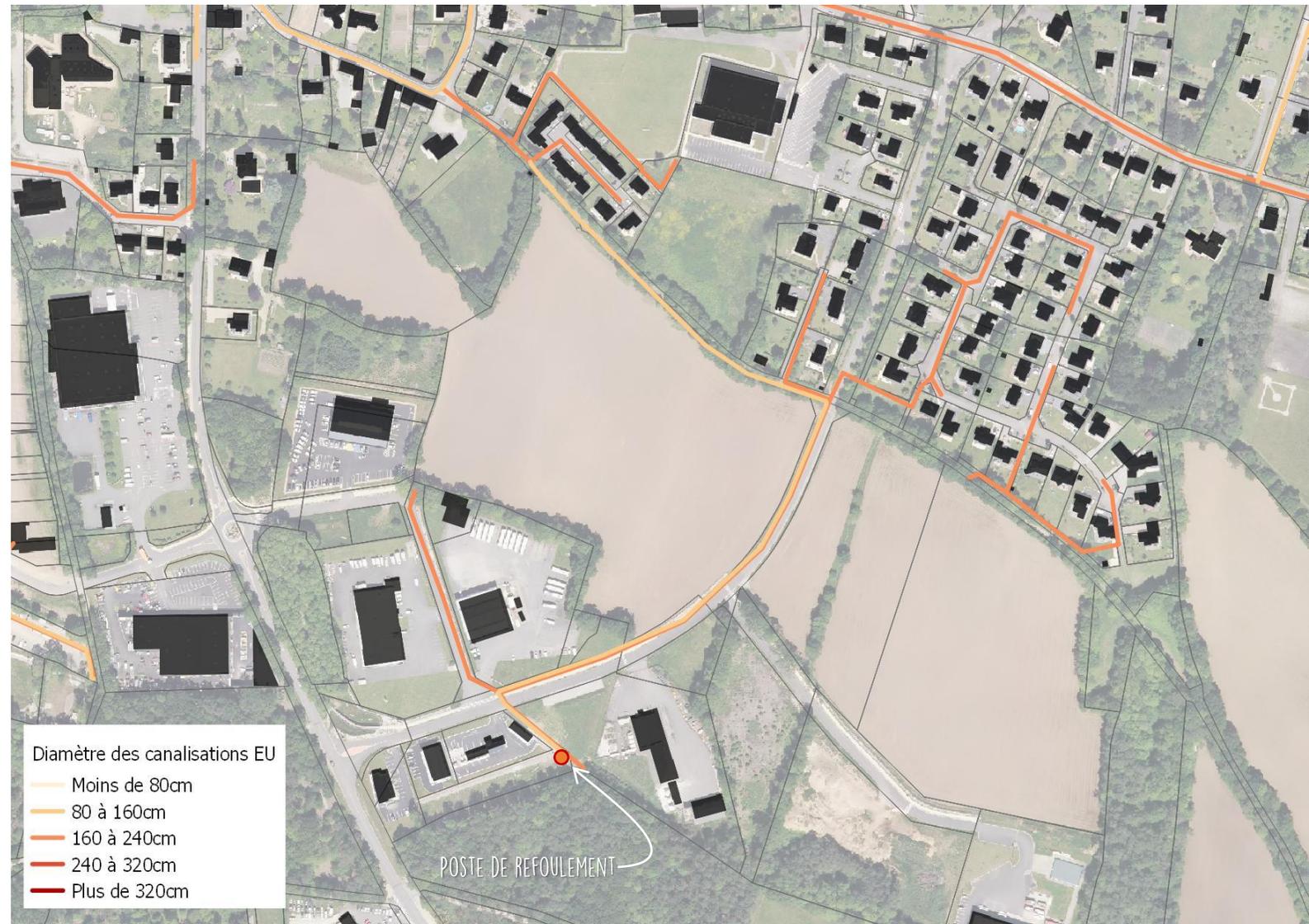
- Nécessité d'augmenter la capacité des prétraitements et du traitement biologique

Scenarii de fonctionnement de la STEP à horizon 2035 - Document SAFEGE

Ressources locales : gestion des eaux usées

La zone de Lann-Guinet est desservie par le réseau d'assainissement des eaux usées, de dimension suffisante pour absorber les besoins liés à l'opération.

A noter, l'assainissement se fait par refoulement le long de la rue de Lann-Guinet, la STEP étant située au Nord de la commune au pied du plateau du bourg.



Document EOL : localisation et dimensionnement du réseau d'assainissement des eaux usées

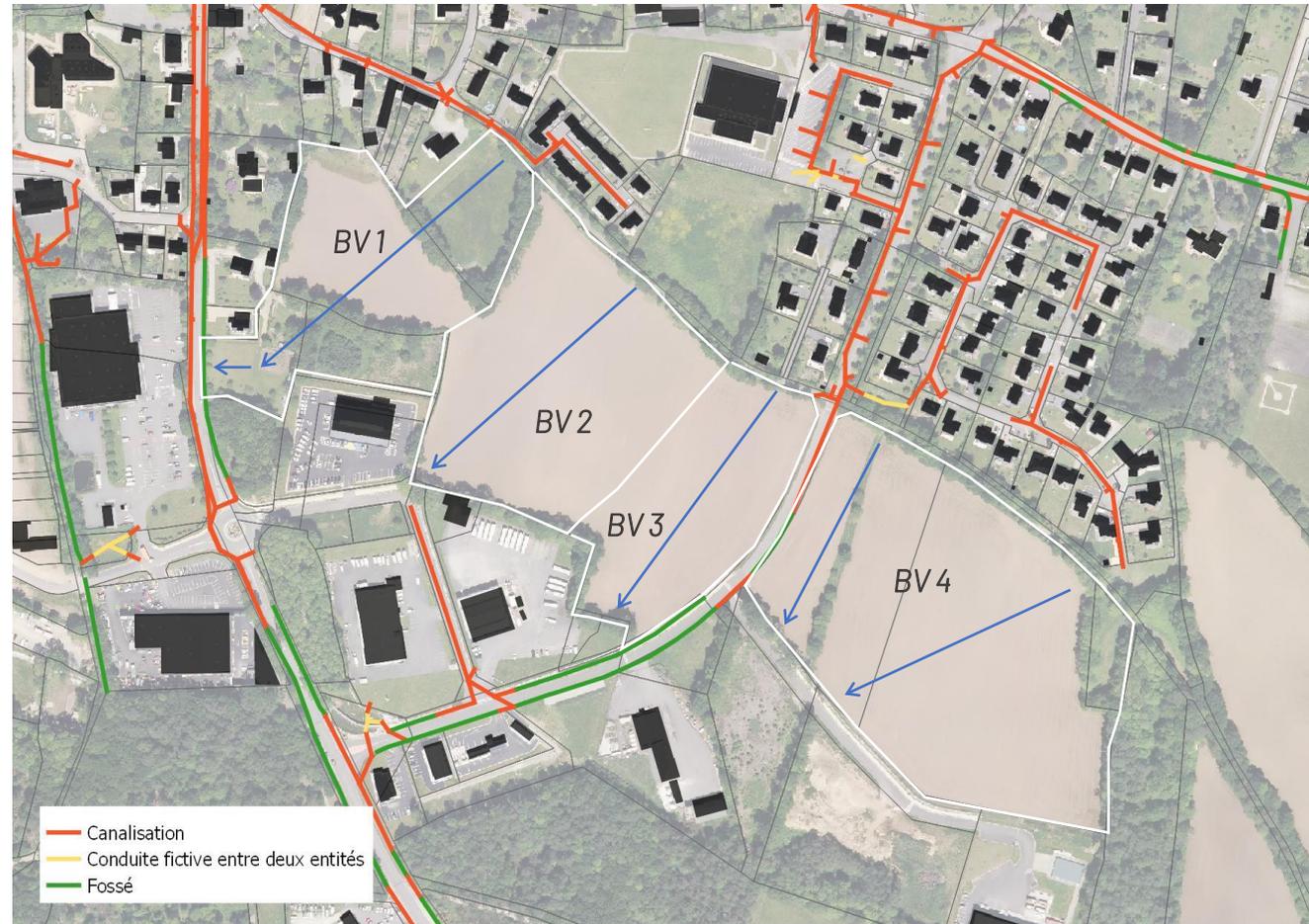
Ressources locales : gestion des eaux pluviales

La zone de Lann-Guinet est desservie par le réseau d'assainissement des eaux pluviales. Des ouvrages de gestion existent au niveau de la zone d'activité existante. À noter qu'un fossé (non répertorié ci-contre) cours le long de la rue Thomas Edison, au Sud du bassin versant 4.

La topographie (2% de pente) et la qualité des sols permettent d'envisager une infiltration jusqu'à 1m de profondeur.

Le secteur de projet s'inscrivant à l'intérieur de l'enveloppe urbaine du bourg, les eaux pluviales amont sont déjà interceptées par le réseau communal. Elles ne seront pas à traiter par le projet.

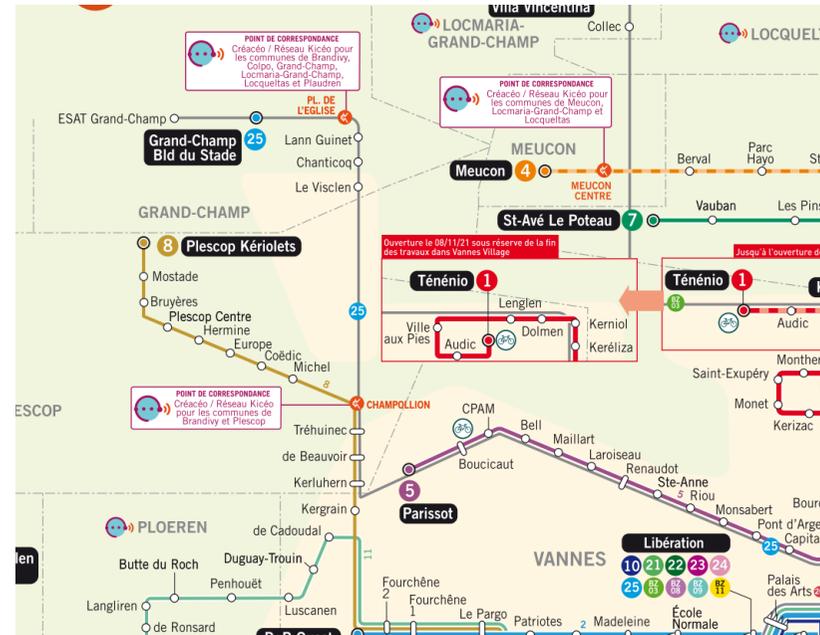
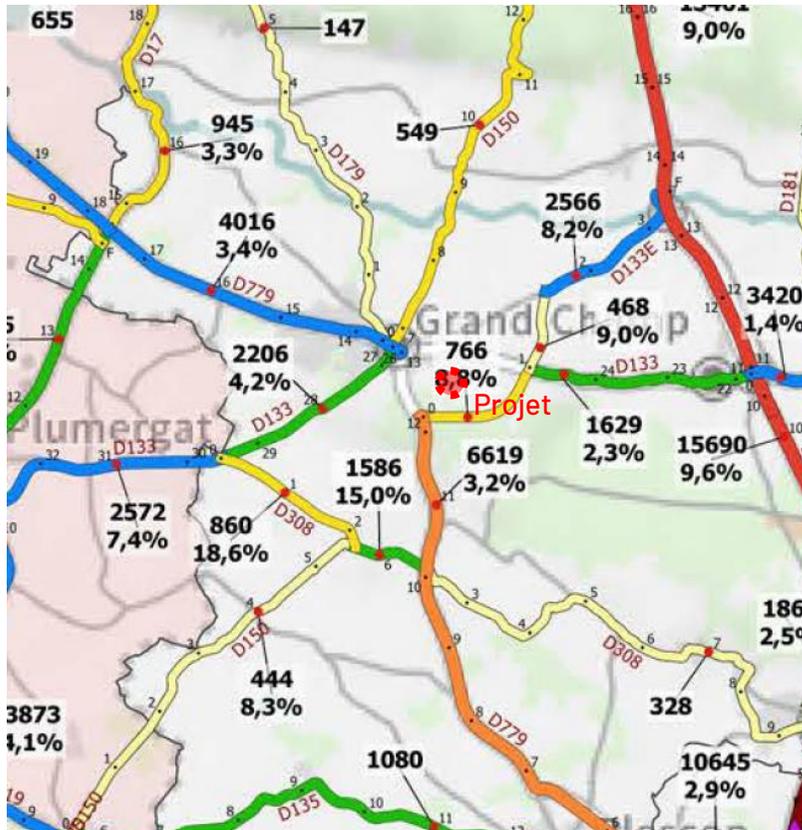
BASSIN VERSANT	SURFACE
1	2,13
2	2,62
3	1,87
4	4,53



Document EOL : localisation et dimensionnement du réseau d'assainissement des eaux pluviales + bassins versants internes et sens des pentes

NB : L'aménagement de Lann-Guinet prévoit une gestion globale et mutualisée des eaux pluviales, y compris avec les équipements existants (bassins EP). Les modalités détaillées de cette gestion seront définies dans le dossier Loi Sur l'Eau, commun aux différents secteurs composant le futur quartier.

Ressources locales : déplacements et accessibilité



La RD 779, reliant Vannes à Camors est l'axe à proximité du projet le plus fréquenté, en particulier sur sa portion sud orientée vers Vannes (6619 véhicules/jour).
 La RD 133 qui permet une traversée Sud-Ouest/Nord-Est du bourg de Grand-Champ apparaît comme un axe de circulation secondaire (environ 2500 véhicules/jour).
 Le contournement de Grand-Champ (RD 133E) passant au sud du projet est récent et n'est pour le moment (les comptages routiers datent de 2019) pas encore très fréquenté (766 véhicules/jour).

La commune est desservie par la ligne de bus n°25 du réseau de bus Kicéo. Un arrêt de bus est présent à Lann guinet, au niveau du Carrefour Market, à 150 m du projet.

Le projet se situe à proximité des grands axes de communication de la commune.

Ressources locales : desserte et accès au site

La desserte du site se fait depuis l'ouest par la RD779 Vannes/Plescop/Grand-Champ. Un tourne-à-gauche permet l'entrée dans la zone d'activités économique via la rue de Lann Guinet. Cette voie dessert alors les deux secteurs, Est et Ouest.

La rue Thomas Edison longe le Sud du secteur Est et pourra desservir cette partie du futur quartier.

Le chemin de Coulac passant au Nord du projet est carrossable et permet une desserte éventuelle du secteur Ouest.

Au niveau du rond point de Lann Guinet une voie de desserte de la zone d'activité débouche dans l'angle du terrain.

La route longeant le site à l'ouest pourrait potentiellement permettre de desservir le site. Cependant un accès à ce niveau (contour rouge) nécessiterait une étude approfondie pour permettre la mise en place d'un carrefour sécurisé, cette départementale étant assez fréquentée et l'accès potentiel situé dans une courbe.

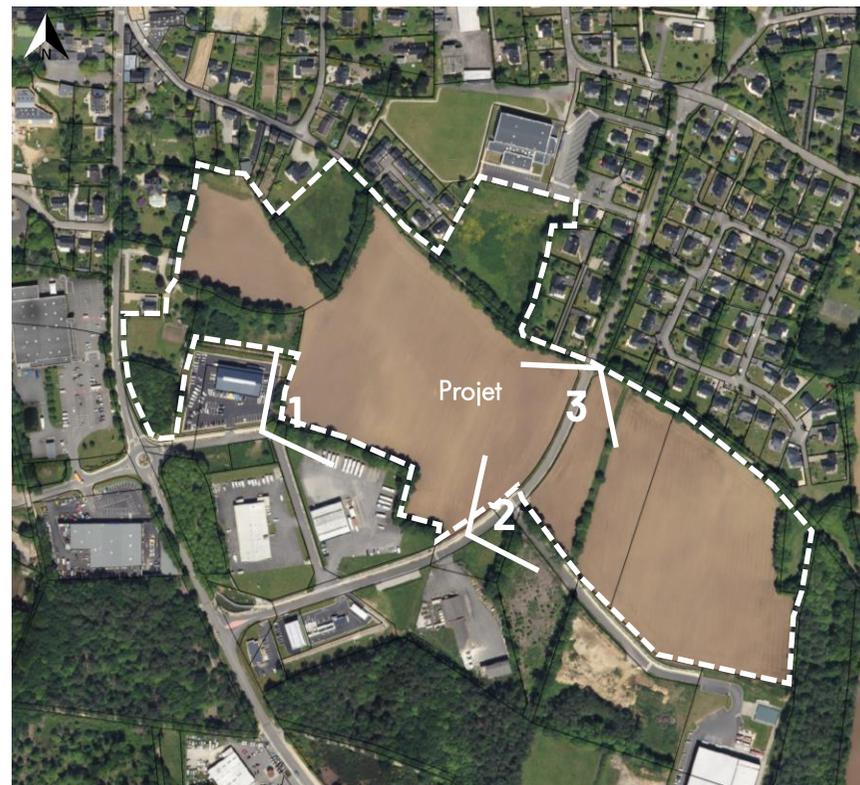
Le site se situe à proximité d'un axe de communication relativement important, la RD779, bien intégrée aux grands axes locaux (RN165 et 166 au sud et RN24 au Nord via la RD767).

Plusieurs accès à la zone sont possibles.



Document EOL : en jaune les voies motorisées

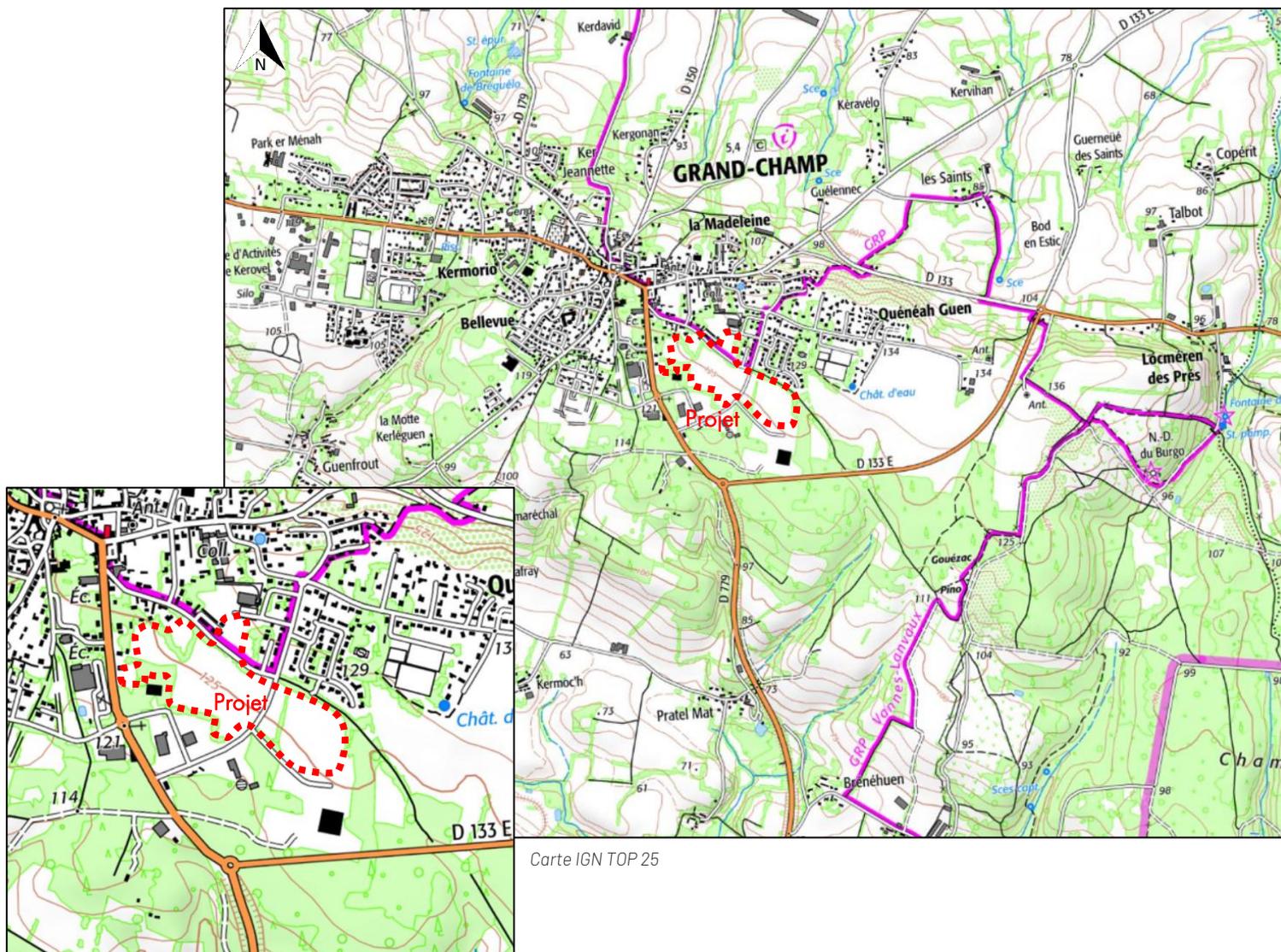
Ressources locales : desserte et accès au site



Ressources locales : desserte et accès au site



Ressources locales : circulations douces



Carte IGN TOP 25

À l'échelle communale, Les réseaux de déplacements doux sont essentiellement tournés vers les loisirs avec deux circuits équestres, proposés par Equibreizh, trois circuits cyclables appelés Vélopromenade et de nombreux circuits de randonnées pédestres.

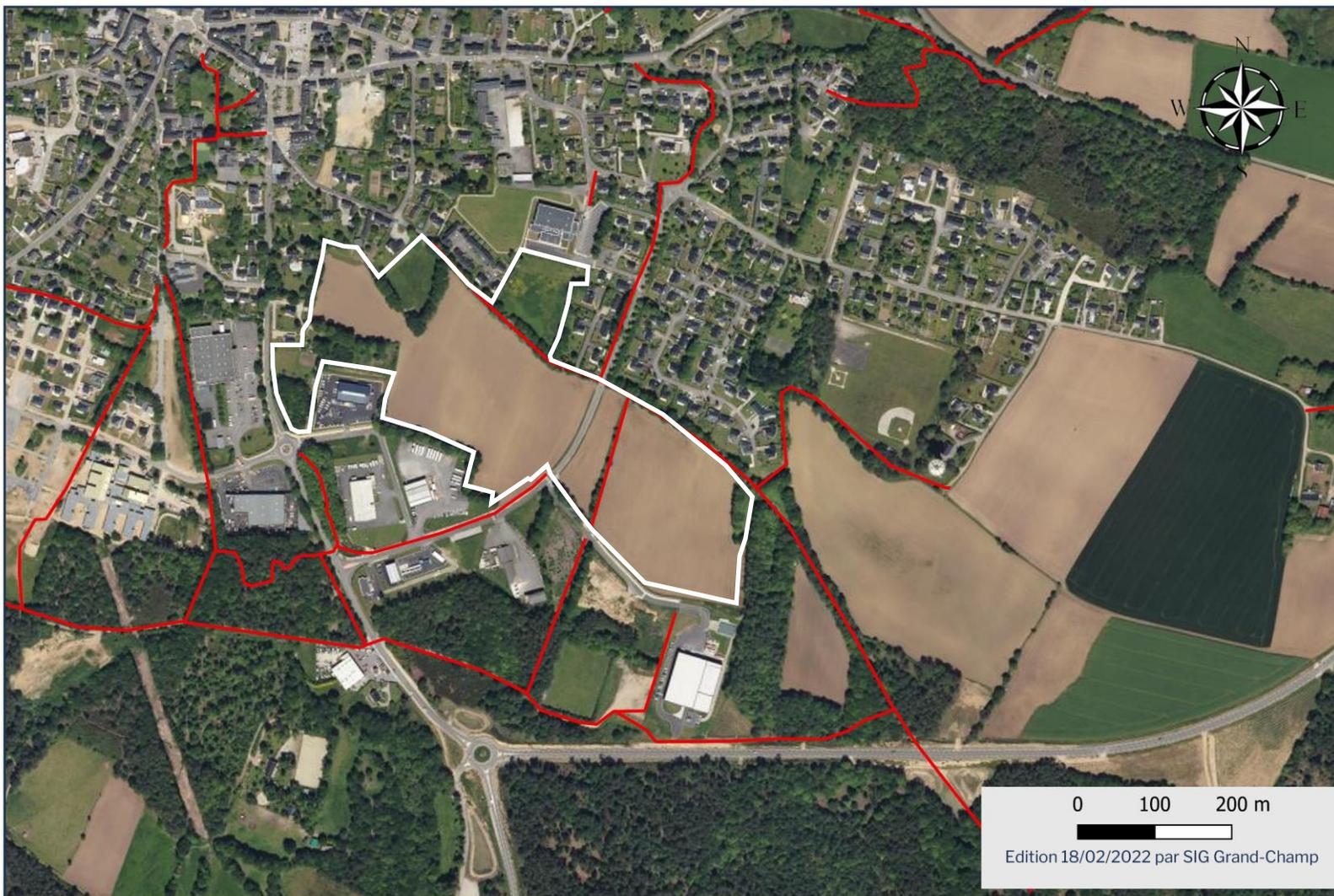
À l'échelle du projet, le chemin de Coulac passant au Nord du projet fait parti du GRP Vannes-Lanvaux, une longue boucle de randonnée de 200 km permettant la découverte de l'arrière pays Vannetais (Landes de Lanvaux, Questembert, Rochefort en Terre...).

En terme de circulation douce l'enjeu porte sur la préservation de la continuité douce du chemin de Coulac.

Ressources locales : circulations douces

GRAND-
CHAMP

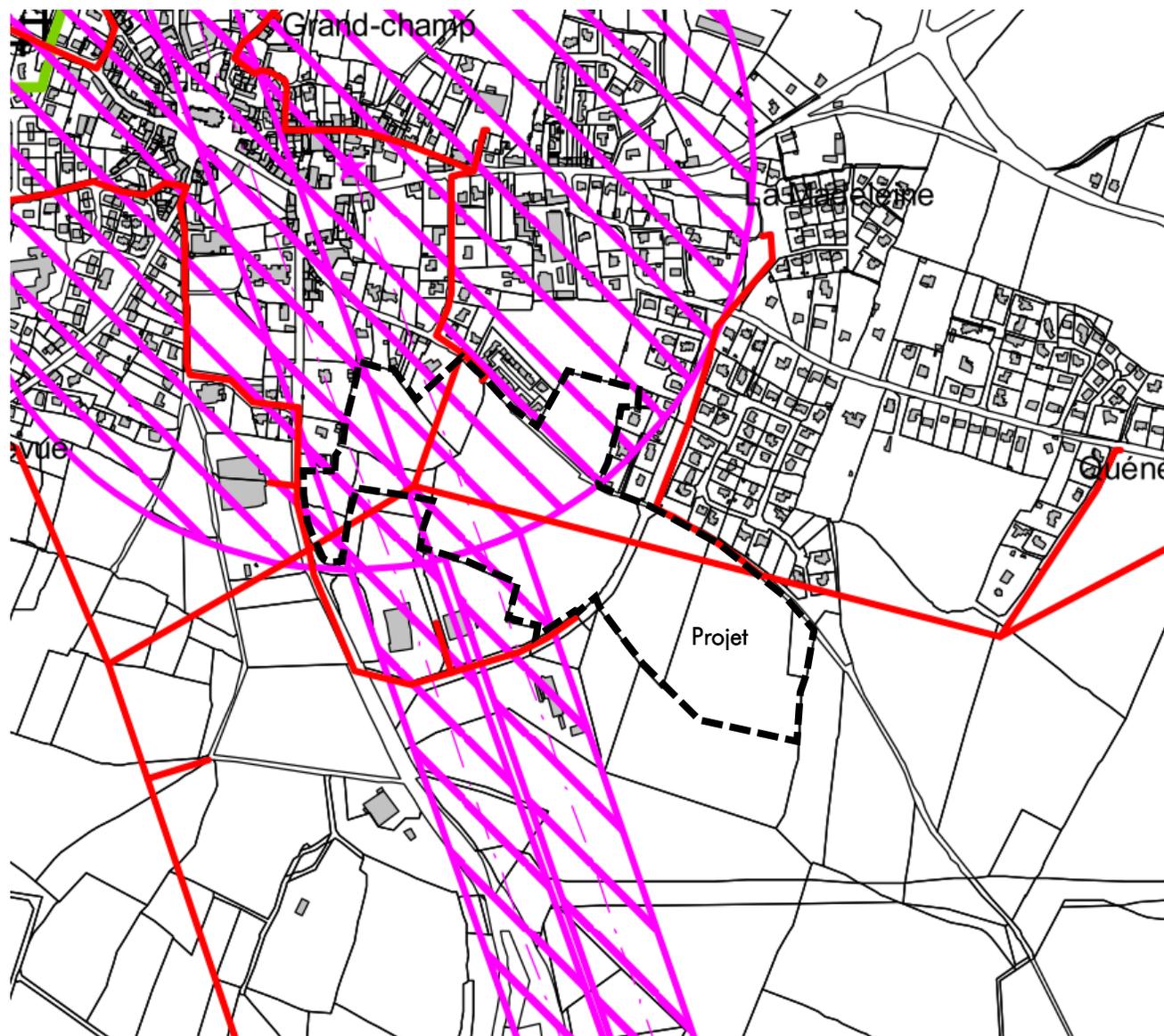
Localisation des cheminements doux autour de Lann Guinet à Grand-Champ



Le réseau de liaisons douces dans le secteur de Lann-Guinet est existant mais incomplet.

L'aménagement du futur quartier peut être l'occasion d'améliorer le maillage doux : vers le centre bourg, vers le QG, vers la ceinture verte au Sud, vers les Garennes.

Ressources locales : réseaux et servitudes d'utilité publique



Le Nord et l'Ouest du site est concerné par une servitude relative aux transmissions radio-électriques et à la liaison hertzienne Vannes Marne-Grand-Champ Vannes Marne-Moustoir-Ac.

Des lignes de distribution d'énergie électrique de moyenne tension parcourent le site. Ces lignes ont vraisemblablement été enterrées lors des travaux de réalisation de la zone d'activité économique de Lann Guinet, en témoigne le poteau électrique présent chemin de Coulac (*photo ci-dessous*) mettant fin au réseau aérien.



Crédit photo : EOL

Source : Plan des servitudes d'utilité publiques - PLU de Grand-Champ

Ressources locales : potentiel agronomique des sols

L'agriculture est une activité importante sur la commune, encore marquée par un fort caractère rural.

Dans le cadre de la révision du PLU en cours d'études, la Chambre d'Agriculture du Morbihan a réalisé un diagnostic agricole, dont les résultats ont été présentés au cours d'une réunion en janvier 2021.

Les principales données à retenir sont les suivantes :

- 3 985 ha PAC* : 59% de la commune
- 68 exploitations agricoles ont leur siège sur la commune
- 44% des exploitations en élevage bovin
- 52 ans en moyenne : 1/4 de la SAU en transmission dans les 5 ans
- 96 actifs

Pour la commune, les principaux enjeux identifiés pour l'agriculture sont les suivants :

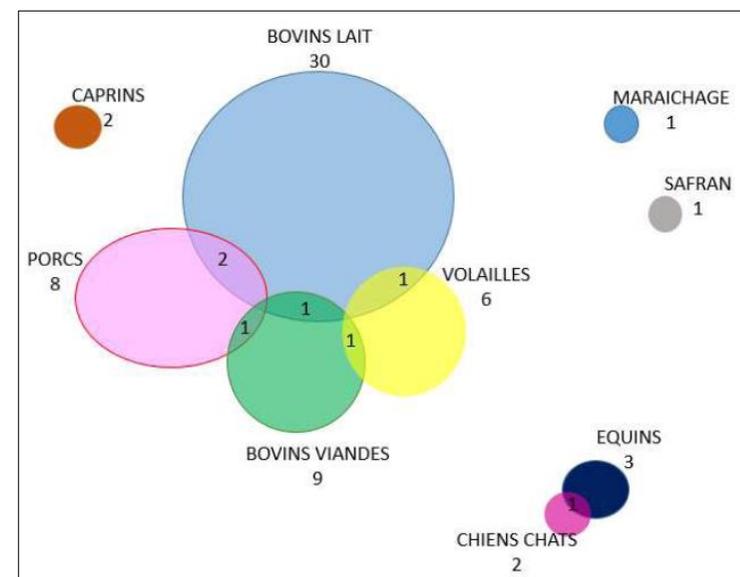
- Evolution des productions : moins d'élevages
- Reprise des exploitations
- Déplacements des engins agricoles
- Cohabitation avec les néo-ruraux

⇒ Ils sont travaillés dans le cadre de la révision du PLU.

Les cartes page suivante localisent le foncier agricole sur la commune, ainsi que les sièges et sites d'exploitation.

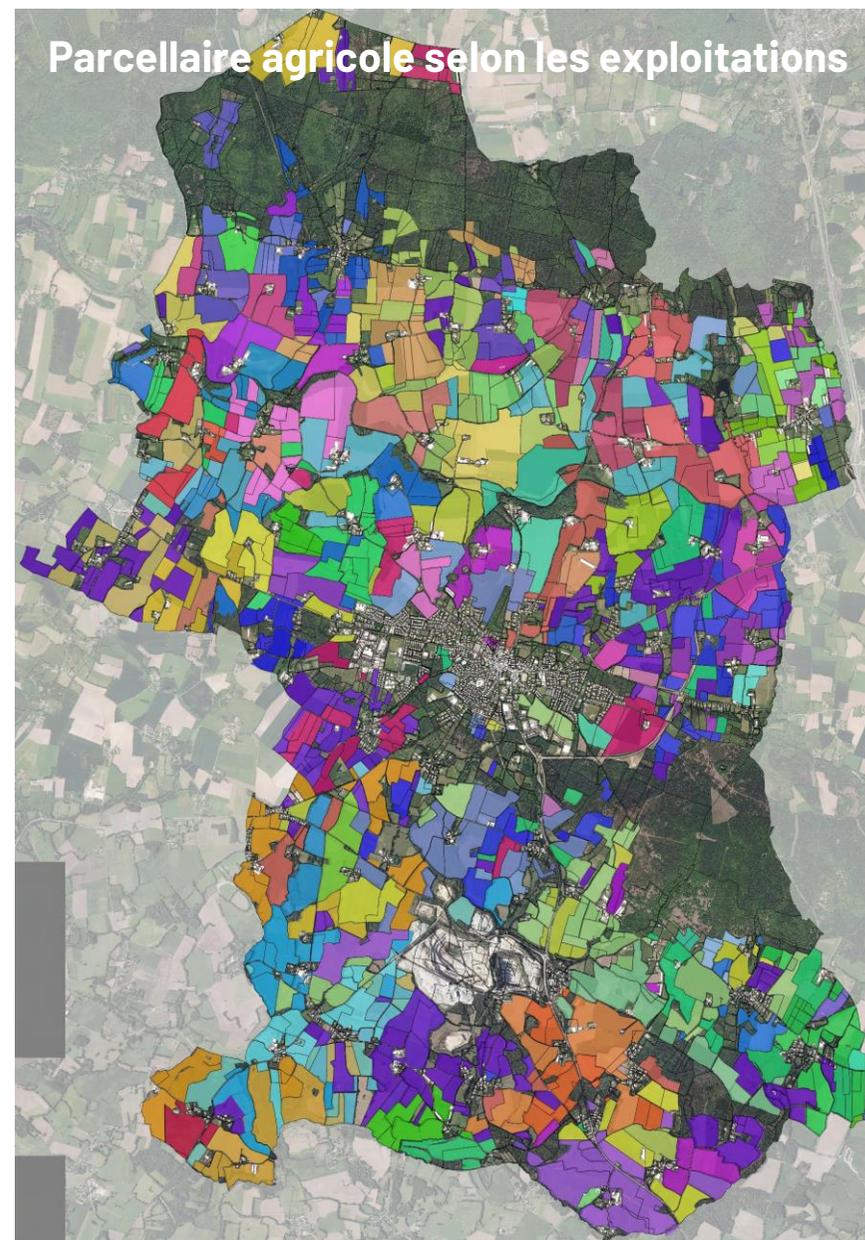
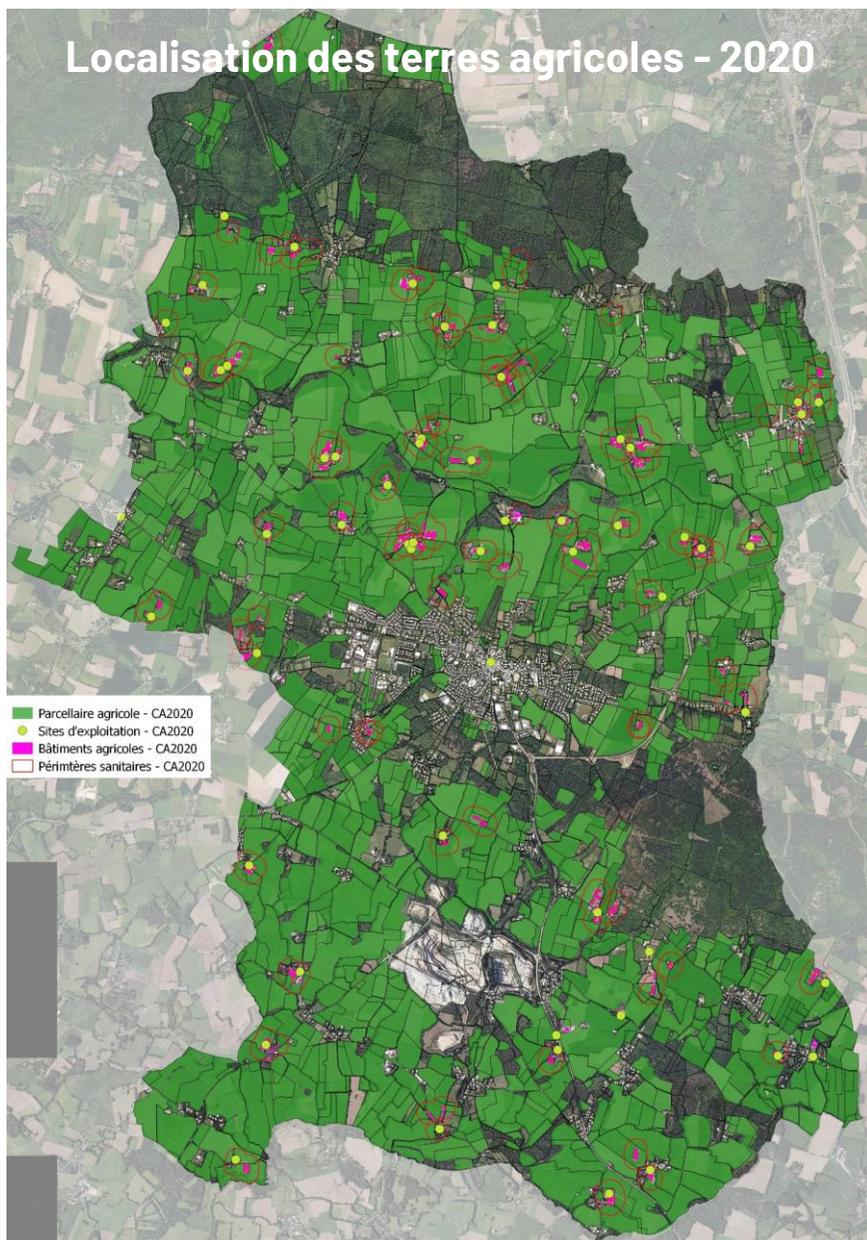
*Politique Agricole Commune

2000 : 140 exploitations agricoles
2010 : 98 exploitations agricoles
2020 : 68 exploitations agricoles
2030 : ?



Répartition des exploitations selon les productions. Chambre d'agriculture 56

Ressources locales : potentiel agronomique des sols



Ressources locales : potentiel agronomique des sols

Sur les 12,5ha de projet à Lann-Guinet, 9,7ha sont des terres agricoles déclarée à la PAC (2021). Elles sont enregistrée en 2021 en « maïs, grain, ensilage ».

Le foncier est exploité par le GAEC Roussel (EARL au diagnostic agricole), dont le siège est situé à Lesmeully(à environ 2km de Lann-Guinet).

L'EARL exploite environ 128ha, répartis principalement sur le quart Sud-est du territoire communal. Le projet de Lann-Guinet impacte donc environ 7% du foncier de l'exploitation

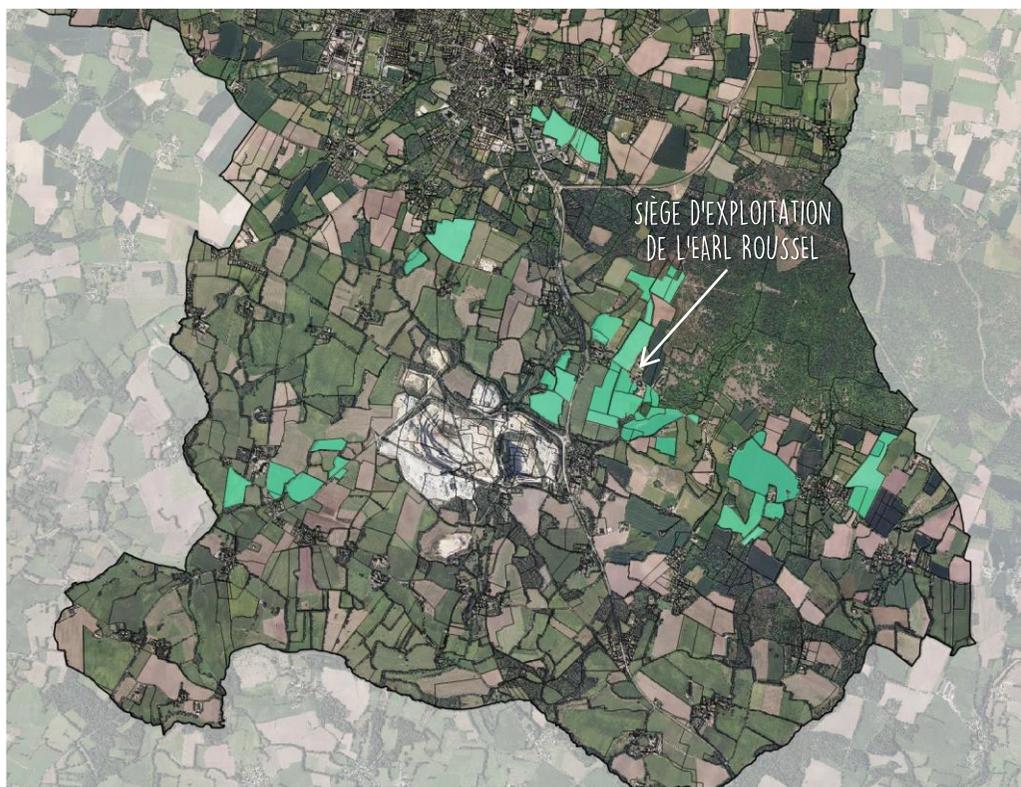


Foncier agricole déclaré PAC 2021 - géoportail

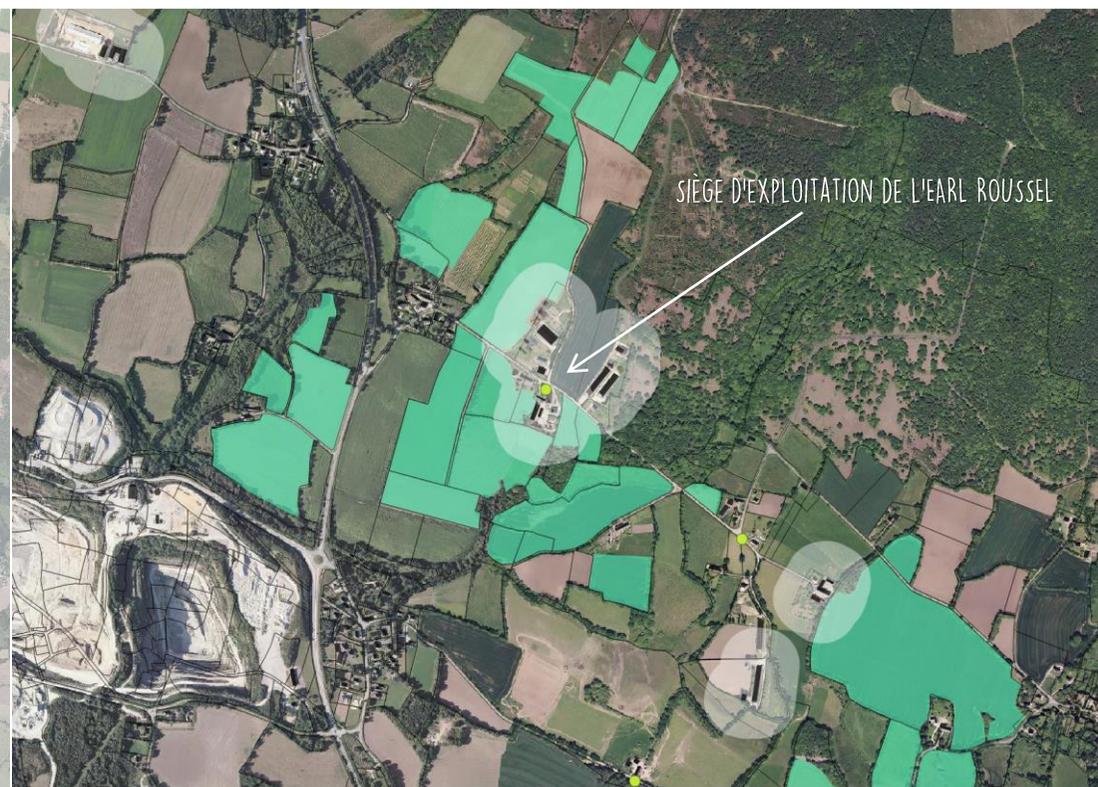
Exploitation	EARL Roussel
Type de production	Élevage laitier Légumes en plein champ
Foncier PAC	128,26ha
Foncier PAC impacté	9,71
Part foncier impacté	7,6%

Données issues du diagnostic agricole. Source : Chambre d'agriculture - 2021

Ressources locales : potentiel agronomique des sols



Localisation du foncier de l'EARL Roussel - source Chambre d'agriculture 2020 - Document EOL



Localisation du siège d'exploitation de l'EARL Roussel - source Chambre d'agriculture 2020 - Document EOL

Ressources locales : potentiel agronomique des sols

La réglementation prévoit que lorsque les projets d'aménagement affectent du foncier exploité par l'agriculture depuis moins de 3 ans (en zone AU) et pour une surface supérieure à 5ha, une étude de « compensation agricole collective » soit réalisée (article L111-1-3 du code rural et de la pêche maritime et décret n°2016-1190 du 31 août 2016).

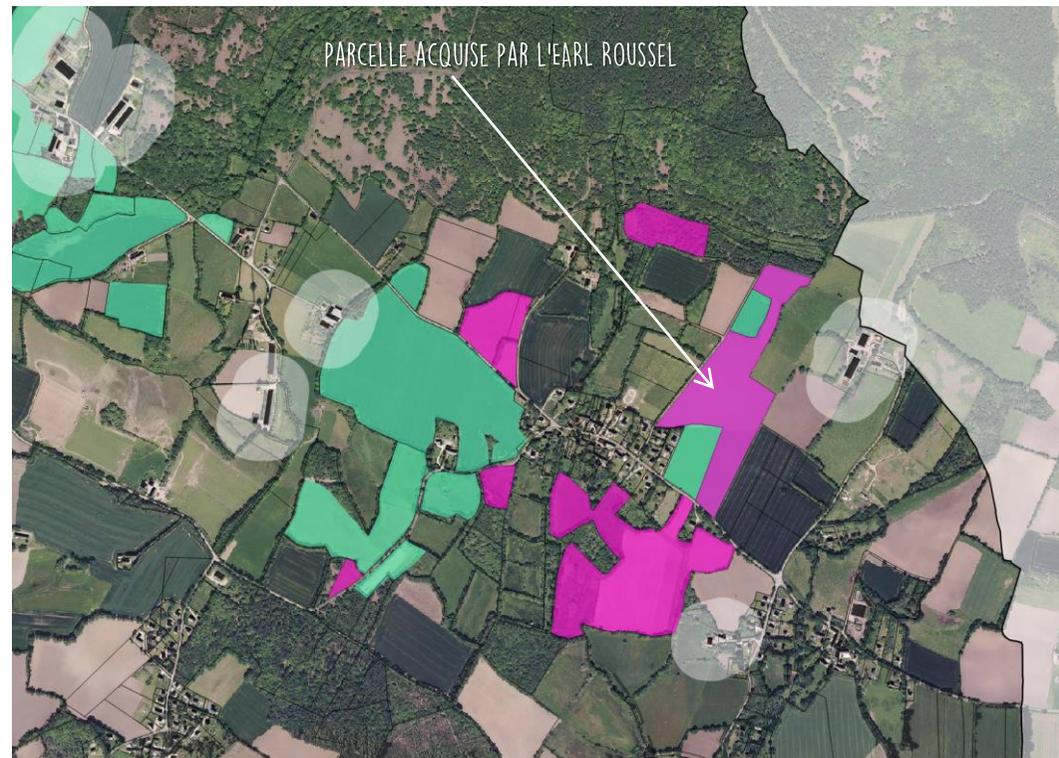
Dans le cas de Lann-Guinet, bien que le projet réponde aux critères fixés par la réglementation, une telle étude n'est pas à réaliser.

En effet, la commune de Grand-Champ a déjà procédé à des acquisitions foncières, en accord avec la SAFER, pour pouvoir, le cas échéant, échanger du foncier ou compenser les projets.

Par délibération du conseil municipal en date du 18 mai 2017, la commune a effectivement acquis 19,5ha de foncier agricole dans le secteur du Moustoir des Fleurs.

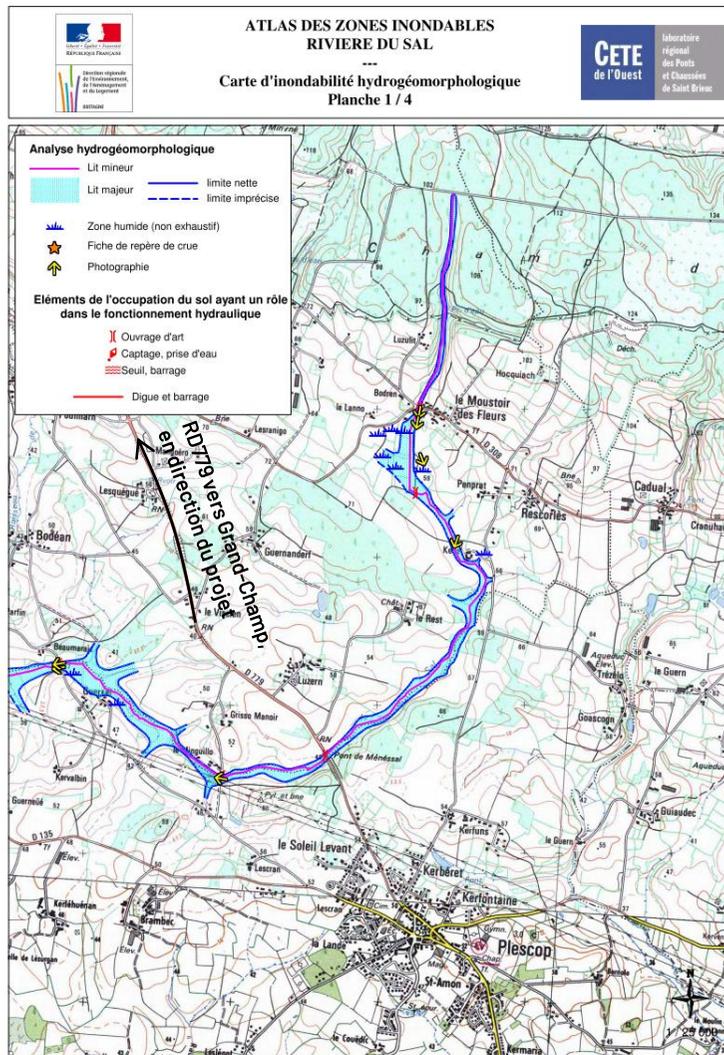
Dans le cadre des transactions avec la SAFER, une parcelle de 8,5ha de foncier a été achetée directement par l'EARL Roussel, en compensation des aménagements prévus à Lann-Guinet.

Cette surface a été considérée à l'époque par l'exploitant comme suffisante en matière de compensation pour répondre aux besoins de l'exploitation.



Localisation du foncier acquis auprès de la SAFER (en rose) pour compensation et constitution de réserves foncières - Document EOL

Pollutions, risques et nuisances



Extrait de l'atlas des zones inondables du Sal

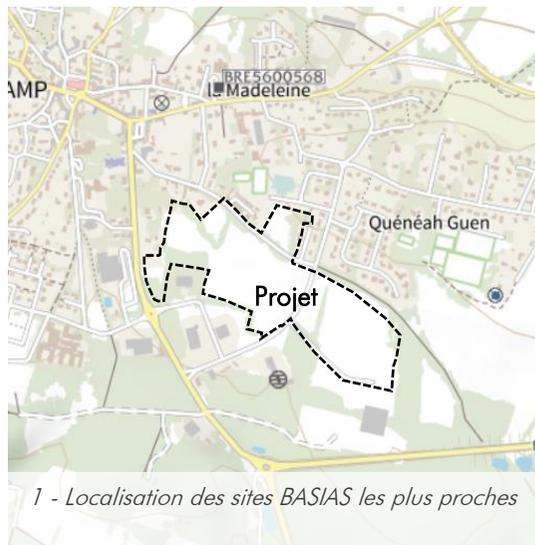
RISQUES NATURELS

La commune de Grand-Champ (selon le site Géorisques) est concernée par les risques majeurs suivants :

- **Feu de forêt** : La commune abrite plusieurs massifs boisés importants qui justifient l'identification d'un risque lié au feu de forêt.
- **Inondations** : La commune est concernée par le PPRi (Plan de Prévention des Risques d'Inondation) des bassins versants vannetais. Cependant, aucune zone d'aléa n'est recensée sur le territoire communal. La commune est également concernée par l'Atlas des Zones Inondables (AZI) du Loc'h et du Sal. Les zones inondables identifiées sont situées le long de la rivière du Loc'h et du Sal.
- **Mouvements de terrain** (tassements différentiels) : le site n'est pas exposé au risque de retrait-gonflement des argiles.
- **Phénomènes météorologiques** (tempête et grains - vent)
- **Séisme** : La commune comme l'ensemble du département est située en zone de sismicité faible (2/5).
- **Cavité souterraines** : souterrain de Kerméno (situé à 2,8 km du site)
- **Radon** : potentiel Radon fort (3/3)

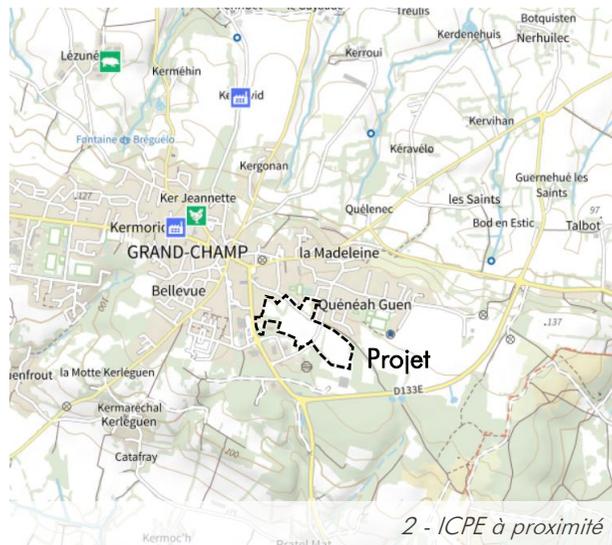
Le projet n'est pas soumis à des risques naturels majeurs. Il est exposé au Radon et à un faible risque sismique comme la grande majorité du territoire Breton. Le projet se situe à proximité d'une zone boisée potentiellement sujette au risque incendie. Il n'est pas assujéti aux zones d'aléa inondation.

Pollutions, risques et nuisances



1 - Localisation des sites BASIAS les plus proches

Source : Géorisque



2 - ICPE à proximité

Source : Géorisque



3 - Canalisations de transport de gaz

Source : Géorisque

Le registre français des émissions polluantes (Irep) a répertorié une installation émettrice de polluants atmosphériques sur la commune de Grand-Champ. Il s'agit de la carrière CMGO dont l'activité consiste en l'exploitation de gravières et sablières, et l'extraction d'argiles et de kaolin. Les émissions de poussières totales ont été estimées à 108 000 kg/an de poussières totales (en 2020) et la production de déchets dangereux à 2,3T/an (2020).

RISQUES TECHNOLOGIQUES

Un ancien site industriel potentiellement pollué est recensé dans un rayon de 1000 m du projet dans la base de données BASIAS (carte n°1). Il s'agit de l'ancienne station service du bourg de Grand-Champ LE PEVEDIC, DLI.

Aucune installation communale n'est classée SEVESO.

Quatre installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont présentes à moins de 2000m du projet (carte n°2) :

- CFP (Clôture Fermeture Production) : fabrication de produits métalliques
- SARL Le Ray Olivier
- Baron Dominique
- SARL Cainjo

Une canalisation de Gaz (carte n°3) est recensée à 1,5km au Sud du terrain mais n'affecte pas le projet.

Le site d'étude n'est vraisemblablement pas concerné par les enjeux liés aux risques technologiques.

Synthèse des enjeux

Thématique	Atouts du site	Contraintes du site	Enjeux identifiés
Milieux Physiques	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Climat océanique favorable à l'installation et aux activités humaines ➤ Projet situé sur un plateau et à distance des principaux cours d'eau de la commune ➤ Pente confortable pour la gestion de l'eau et non contraignante pour la construction 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Sous-sol peu perméable qui ne va pas faciliter l'infiltration des eaux pluviales 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Limiter l'artificialisation des sols ➤ Réguler les rejets d'eaux pluviales vers le milieu naturel
Milieux naturels	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Situé en dehors des réservoirs de biodiversité (échelles régionale et communale) ➤ Terrain en grande majorité occupé par des cultures agricoles (faible niveau de biodiversité) 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Secteur connecté à la trame verte et bleue (échelle communale et régionale) ➤ Situé à proximité immédiate d'un réservoir de biodiversité (ceinture verte du bourg de Grand-Champ) ➤ Présence de haies sur site présentant de forts enjeux environnementaux 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Limiter les incidences du projet sur le milieu naturel ➤ Préserver la trame verte et bleue : conserver les haies et arbres existants, régulation et qualité des rejets d'eaux pluviales vers le milieu naturel
Périmètres de protection réglementaires	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Site hors des périmètres de protection réglementaire 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ ZNIEFF de type 1 à 0,5 km ➤ ZNIEFF de type 2 à 3,5km ➤ PNR à 4,5 km ➤ Site Natura 2000 à 9,8km 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Faible enjeu de préservation de la biodiversité inféodée aux milieux réglementairement protégés
Paysage et cadre de vie	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Commerces à proximité immédiate ➤ Chemins et espaces naturel accessibles depuis le site ➤ Proche du bourg de Grand-Champ et des landes de Lanvaux 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Nombreuses haies d'intérêt paysager et environnemental à préserver ➤ Intégration entre différents quartiers et secteurs de fonction différente à prévoir 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Préservation de la ceinture verte ➤ Intégration des différents pôles (équipement, habitat, activité) entre eux ➤ Traitement des franges, gestion des clôtures ➤ Aménagement de la rue de Lann Guinet

Synthèse des enjeux

Thématique	Atouts du site	Contraintes du site	Enjeux identifiés
Ressources locales	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Axe de circulation relativement important (RD 779) à proximité ➤ Secteur connecté au maillage de liaisons douces de proximité (déplacements du quotidien) ➤ Chemin de randonnée à proximité ➤ Secteur desservi par les réseaux d'adduction eau potable, assainissement des eaux usées et assainissement des eaux pluviales ➤ Potentiel agronomique des sols important ➤ Compensation agricole déjà effectuée dans le cadre de la mutation du foncier 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Desserte bus à prévoir ➤ Perméabilité modérée des sols ➤ Incompatibilité du projet avec une exploitation agricole des terres 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Sécuriser les accès ➤ Adapter les voies au trafic demandé ➤ Compléter les liaisons piétonnes existantes ➤ Indirect : disponibilité de la ressource de eau potable à long terme (enjeu régional) ➤ Limiter l'imperméabilisation des sols, favoriser un cheminement aérien de l'eau et mutualiser les ouvrages ➤ Assurer la capacité de la STEP à traiter les effluents du futur quartier ➤ Enjeu agricole déjà anticipé
Pollutions, risques et nuisances	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Risques naturels et technologiques faibles 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Cohabitation entre zone d'activité et habitat 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Prendre en compte les futurs nuisances potentiellement générées par les projets (pollution, trafic routier...) afin d'en éviter et/ou limiter les conséquences

Afin d'estimer les incidences du projet, il apparaît pertinent d'imaginer l'évolution du site et du contexte territorial en l'absence d'aménagement à moyen et long terme. Ainsi peut être esquissé un scénario de référence dit « au fil de l'eau » partant de l'hypothèse qu'aucun aménagement ne serait réalisé sur site.

Si le projet d'aménagement de Lann-Guinet n'est pas mis en œuvre, les conséquences pour le territoire sont de deux ordres :

- **Conséquences environnementales maîtrisées** : le site reste en l'état, exploité par l'agriculture, activité de moindre impact environnemental par comparaison à l'aménagement d'un quartier aux fonctions urbaines mixtes. Un risque de potentiel enrichissement existe si l'exploitation des terres venait à cesser.
- **Conséquences socioéconomiques négatives** : aucune autre zone au PLU actuel ne permet la réalisation de l'opération d'aménagement dans son ensemble, ni la réalisation des projets individuels (quartier résidentiel, zone d'activités commerciales, équipements publics, zones d'activités économiques). La raréfaction du foncier sur l'ensemble du territoire morbihannais et particulièrement sur le territoire de GMVA fait que chaque opération d'aménagement d'ampleur est une soupape dans l'offre foncière.

L'opération d'aménagement de Lann-Guinet est un des outils de mise en œuvre du projet de territoire de la commune :

- **Elargir la gamme de logements du parcours résidentiel** pour accueillir les ménages et notamment les actifs : la diversité des logements prévus sur le quartier résidentiel doit permettre de répondre à un large profil de ménages.
- **Eviter l'évasion commerciale vers les centralités voisines** en développant l'offre de proximité : la zone commerciale prévue au projet doit permettre de booster l'offre, notamment par l'implantation d'une seconde GMS.
- **Rapprocher les emplois du bassin de vie des actifs** en accueillant les entreprises : la partie dédiée à l'accueil d'activités artisanales et industrielles va permettre d'alimenter l'offre en foncier à vocation économique.
- **Améliorer le fonctionnement des services de secours et de sécurité**, intervenant sur le Nord du territoire de l'agglomération.

Les perspectives socioéconomiques portées par le projet sont donc non négligeables, dans un territoire touché par l'emballement des prix de l'immobilier et la raréfaction du foncier. Les enjeux de cette offre nouvelle rayonnent au-delà des simples limites communales, à l'échelle de GMVA et de l'arrière-pays morbihannais.

Analyse des solutions de substitution raisonnables : justifications du choix du site

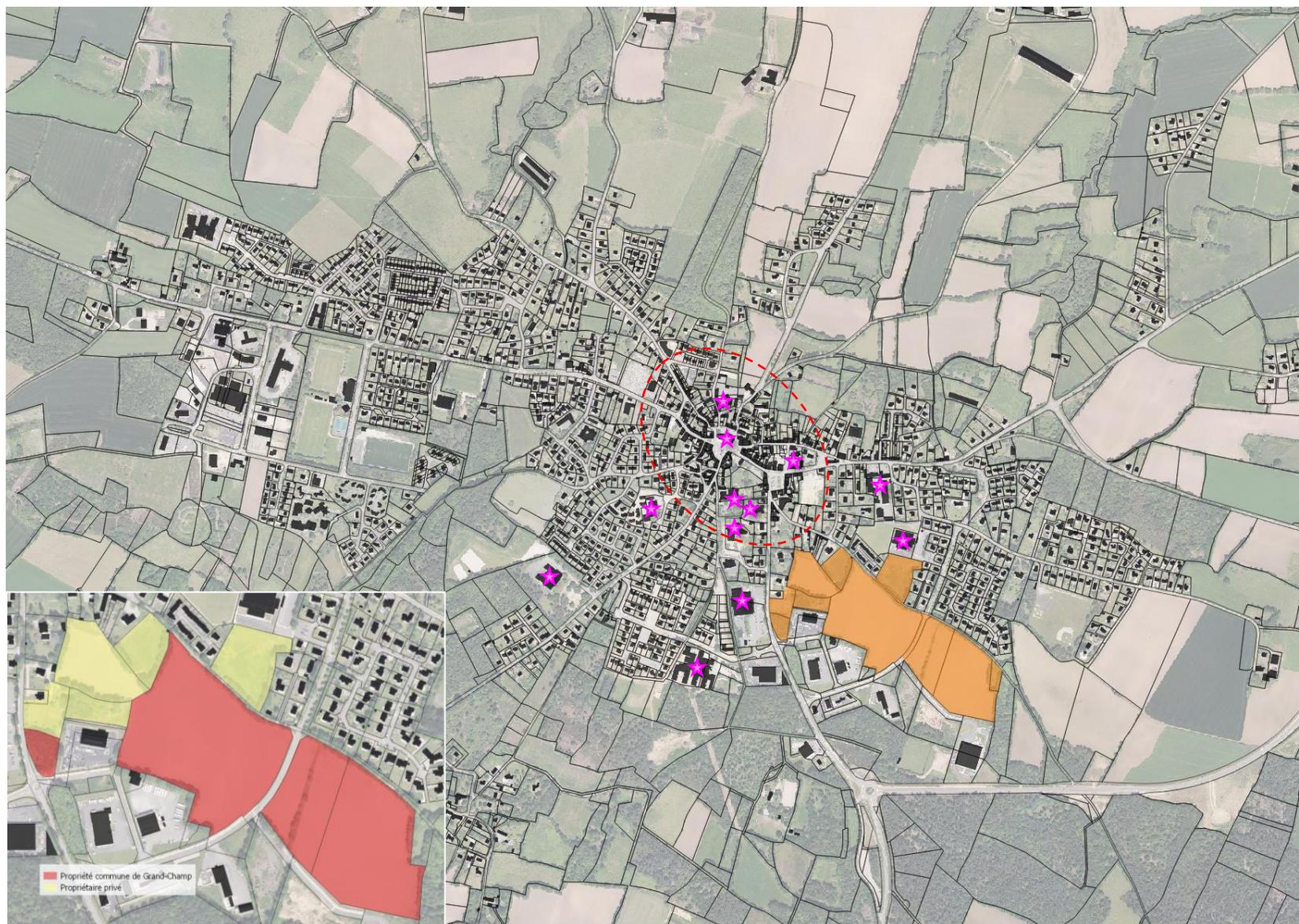
La localisation géographique du secteur de Lann-Guinet est particulièrement intéressante pour la réalisation d'une opération d'aménagement, car l'emprise foncière se situe **en accroche du cœur de bourg**, dans un cœur d'îlot résiduel entre des quartiers d'habitat et la zone d'activité économique.

Les surfaces offertes par ce secteur constitue également une opportunité pour réaliser une **opération d'aménagement d'ampleur** aux vocations mixtes (12,5ha).

La zone est **déjà desservie par les réseaux** en capacité d'assurer les besoins de l'opération.

Le **foncier est maîtrisé** par la collectivité, soit directement soit en partenariat avec les propriétaires privés dans le cadre de l'AFUP.

Ces critères particuliers font du secteur de Lann-Guinet un **site prioritaire à aménager**.



Localisation du projet, localisation des équipements (étoiles) et de la centralité (cercle rouge). Maîtrise foncière communale. Document EOL

Analyse des solutions de substitution raisonnables : justifications du choix du site

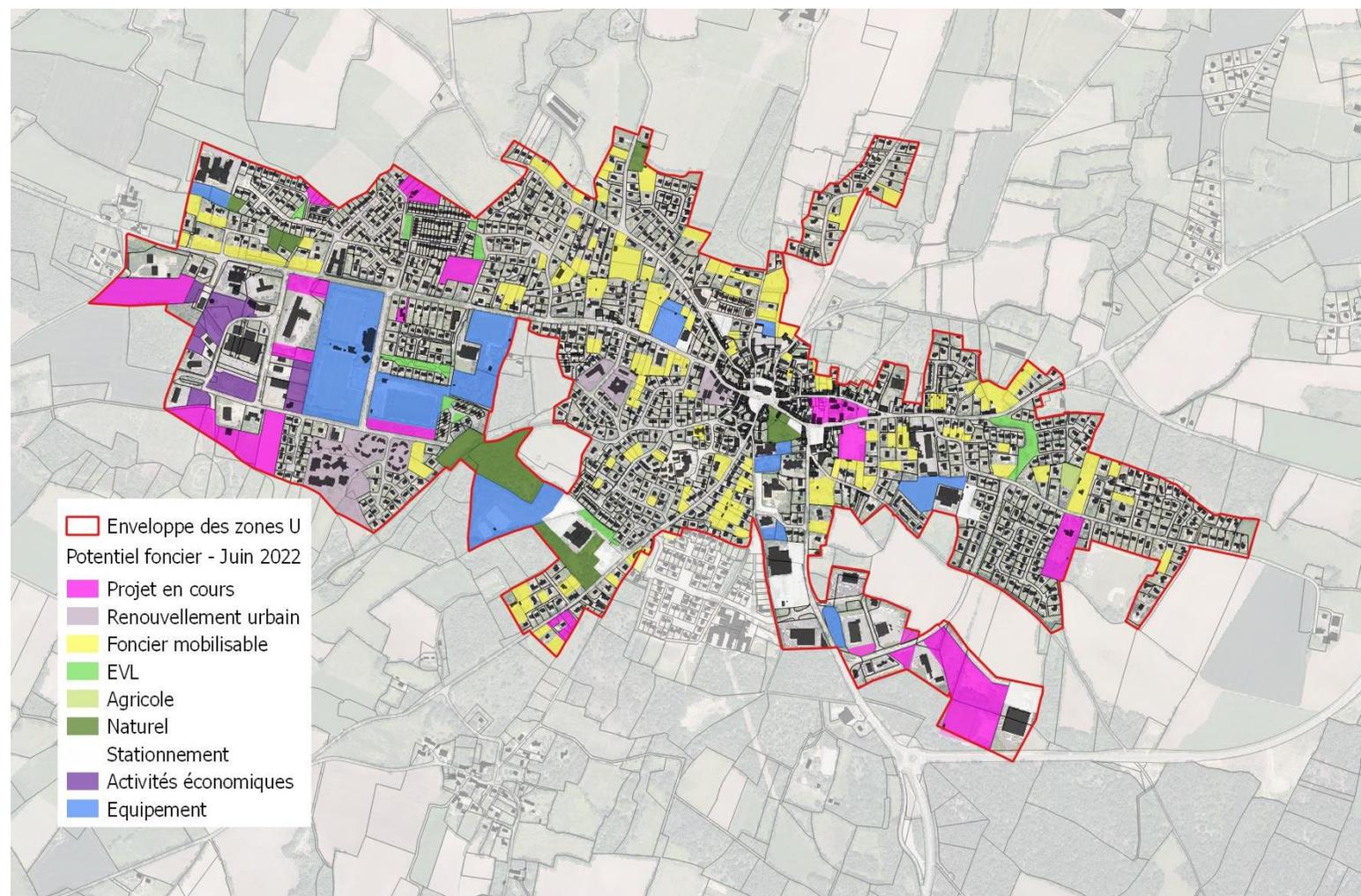
Dans le cadre de la révision du PLU, une analyse du foncier résiduel en densification de l'enveloppe urbaine a été réalisée.

Il apparaît qu'aucune zone à l'intérieur des zones U du PLU en vigueur n'est en capacité d'accueillir le projet.

La zone d'activité de Lann-Guinet est déjà complète, les derniers projets vont prochainement être réalisés. Il en va de même pour la zone d'activité de Kerovel à l'Ouest qui fait l'objet d'un travail de densification approfondi.

Le secteur des équipements sportifs (en bleu près de Kerovel) n'a pas vocation à muter à moyen ou long terme.

Le foncier potentiellement mobilisable ne permet pas la réalisation d'un projet d'ampleur comme celui porté à Lann-Guinet.



Analyse du foncier résiduel dans l'enveloppe urbaine - révision du PLU. Document EOL

En jaune, le foncier potentiellement mobilisable : peu, petit et dispersé

⇒ Pas d'emprise majeure en zone U susceptible d'accueillir un tel projet

Analyse des solutions de substitution raisonnables : justifications du choix du site

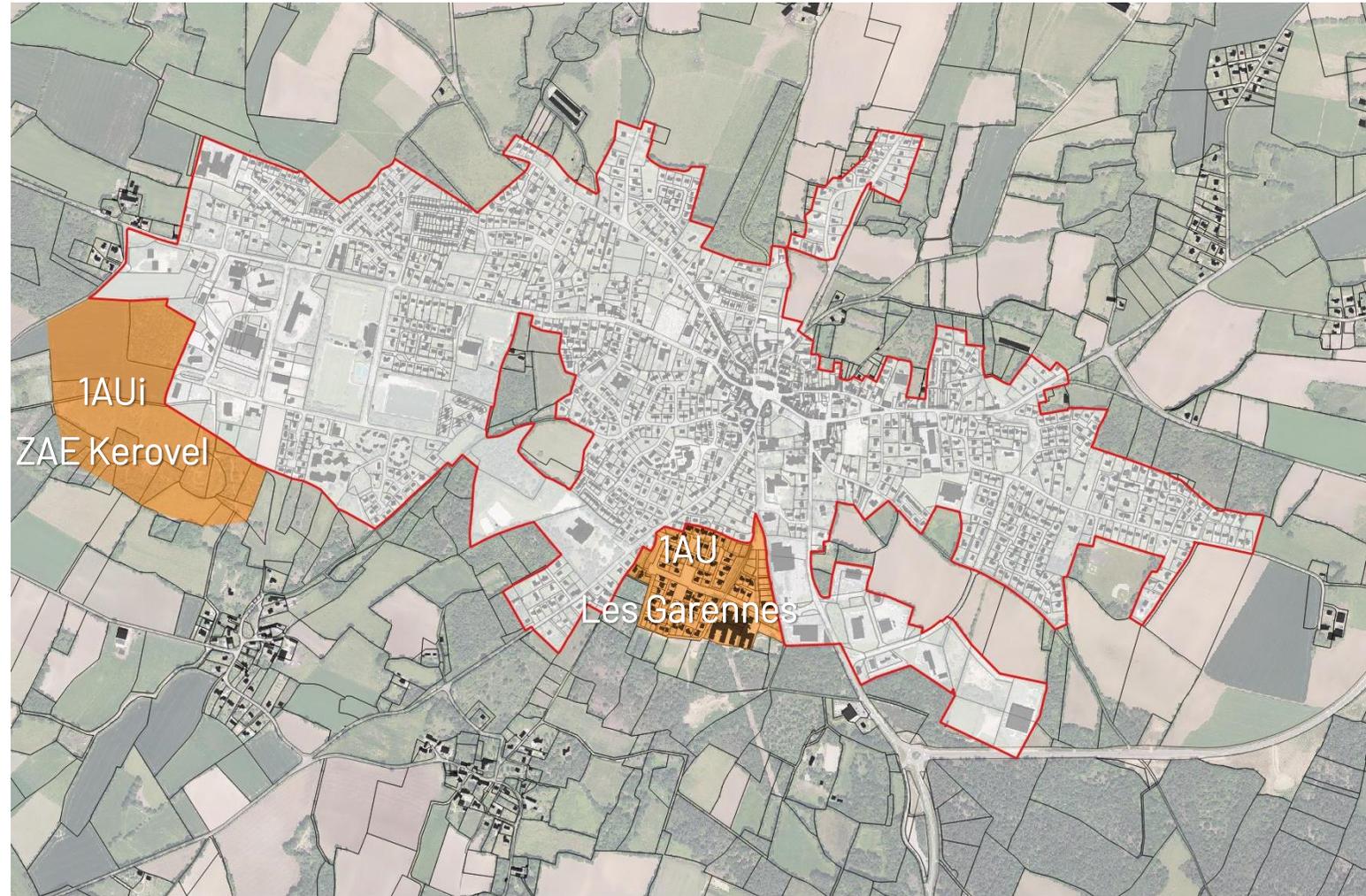
Le PLU compte deux zones à urbaniser constructibles : la zone 1AU des Garennes et la zone 1AUi de Kerovel.

Il apparait qu'aucune de ces deux zones ne permet la réalisation du projet d'aménagement.

La zone 1AU des Garennes a été aménagée. Un quartier d'habitation et le regroupement de la MAS et de l'IME y ont été réalisés. Les derniers logements sont en cours de constructions, ils devraient être livrés rapidement.

La zone 1AUi de Kerovel n'est pas aménagée mais ne présente pas le même niveau d'intérêt que le secteur de Lann-Guinet :

- Le PLU flèche ce secteur à vocation économique uniquement. Il n'est pas possible d'y réaliser une opération de logements.
- Le secteur est éloigné de la centralité.
- Le périmètre aménageable est grevé d'enjeux archéologiques et environnementaux qu'ils convient de traiter dans le cadre de la révision complète du PLU.



Localisation des zones 1AU du PLU en vigueur. Document EOL

1AU Les Garennes : déjà réalisé, opération en voie d'être terminée

1AU Kerovel : enjeux de périmètre au Sud (archéo + contournement Ouest)

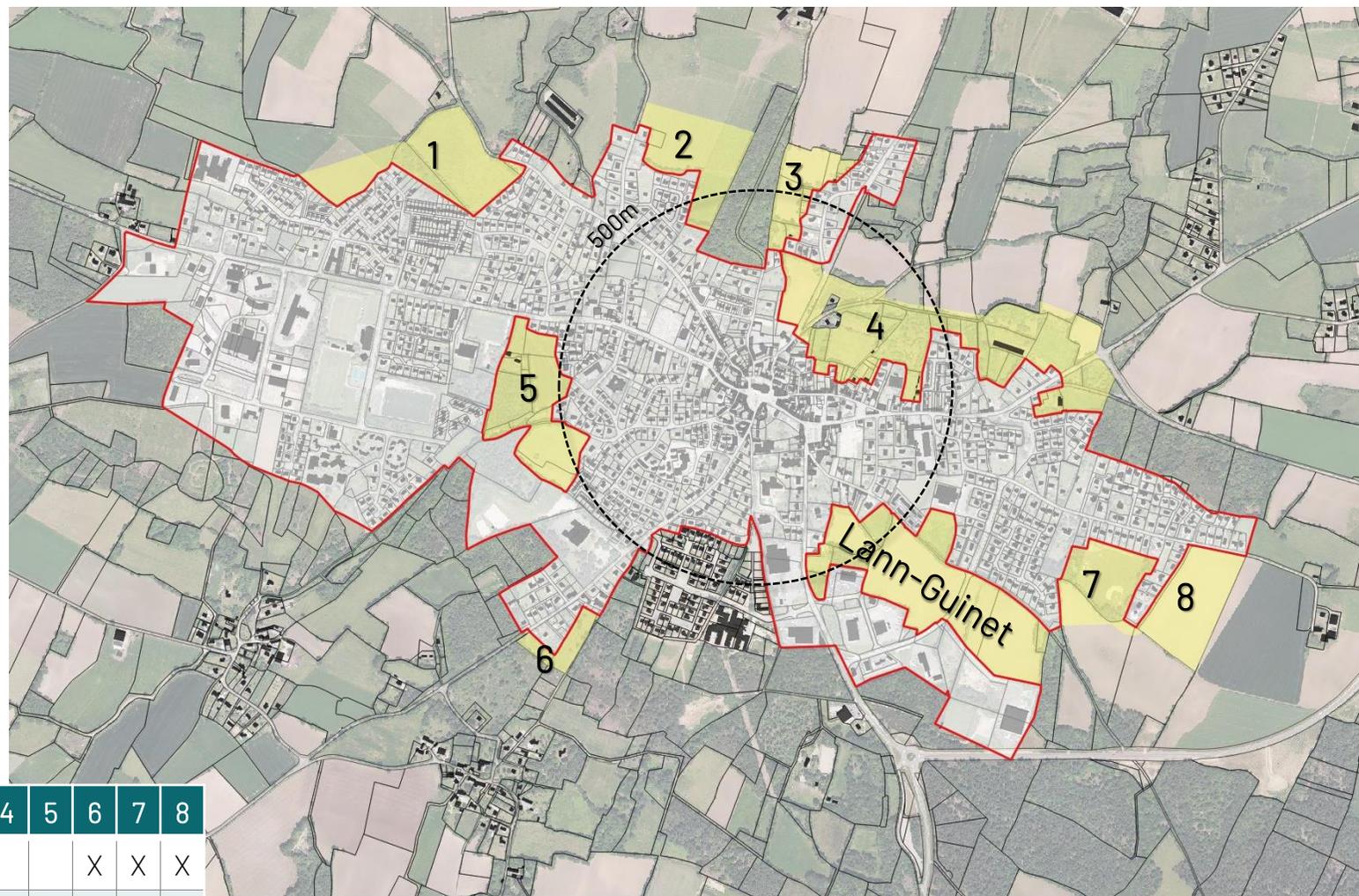
Analyse des solutions de substitution raisonnables : justifications du choix du site

Au PLU en vigueur, 9 zones 2AU existent autour du bourg. Elles sont fléchées comme « à urbaniser » au PLU mais ne sont pas, dans les faits, constructibles. Elles doivent être ouvertes à l'urbanisation par une procédure de révision.

L'intérêt à l'égard du projet de chacun d'entre elle a été étudiée, dans le cadre de la révision du PLU et de la présente procédure.

Aucune de ces zones ne présente le même niveau d'intérêt que celle de Lann-Guinet : proximité avec la centralité, maîtrise foncière, disponibilité des réseaux, emprise foncière aménageable.

A noter que le secteur 4 fait l'objet d'un projet en cours d'études : la ZAC Perrine-Samson.



Localisation des zones 2AU du PLU en vigueur. Document EOL

Secteurs	1	2	3	4	5	6	7	8
Eloignement centralité	X	X				X	X	X
Absence maîtrise foncière	X	X	X		X	X	X	X
Absence réseaux	X	X	X			X		
Emprise foncière limitée		X	X		X	X	X	X
Projet en cours				X				

La zone 2AU de Lann-Guinet est donc la zone présentant le plus d'intérêt pour la réalisation du projet d'aménagement.

A noter que la majorité des zones 2AU ne seront pas reconduites dans le PLU révisé

La démarche d'évaluation environnementale a permis d'aboutir à un projet d'aménagement très satisfaisant, puisque c'est le parti d'aménagement favorisant le moindre impact environnemental qui a été retenu.

La séquence « éviter, réduire, compenser » a été le fil conducteur du projet d'aménagement et de mise en compatibilité du PLU.

Les informations figurant ci-après détaillent (selon les thématiques des enjeux identifiés) comment le projet évite, réduit ou compense les potentiels impacts sur l'environnement qu'il génère.

- ❑ Milieux physiques
- ❑ Milieux naturels
- ❑ Protections réglementaires
- ❑ Paysages et cadre de vie
- ❑ Ressources locales
- ❑ Pollutions, risques et nuisances

La séquence ERC : éviter, réduire, compenser

1. **EVITER** : la conception du projet et les choix mis en œuvre permettent d'éviter les incidences dommageables du projet. Les mesures d'évitement peuvent porter par exemple sur le choix du lieu d'implantation d'un aménagement. Si cette étape ne suffit pas à supprimer ces incidences, l'étape suivante doit être activée.
2. **REDUIRE** : Des mesures visant à réduire les impacts interviennent dans un second temps, dès lors que les impacts négatifs sur l'environnement n'ont pu être pleinement évités. Ces impacts doivent alors être suffisamment réduits, notamment par la mobilisation de solutions techniques de minimisation de l'impact à un coût raisonnable, pour ne plus constituer que des impacts négatifs résiduels les plus faibles possibles.
3. **COMPENSER** : Les mesures compensatoires ont pour objet d'apporter une contrepartie aux impacts résiduels négatifs du projet qui n'ont pu être évités ou suffisamment réduits. Elles sont conçues de manière à produire des impacts qui présentent un caractère pérenne et sont mises en œuvre en priorité à proximité fonctionnelle du site impacté. Elles doivent permettre de maintenir, voire le cas échéant d'améliorer, la qualité environnementale des milieux naturels concernés à l'échelle territoriale pertinente.

MILIEUX PHYSIQUES

Rappel des enjeux : Limiter l'artificialisation des sols, limiter l'imperméabilisation des sols, réguler les rejets d'eaux pluviales vers le milieu naturel

Evitement : dans le cadre du projet d'aménagement, l'évitement n'est pas possible.

Réduction : la gestion des eaux pluviales est pensée à l'échelle de toute la zone, avec une mutualisation des objectifs et des moyens. A ce titre, un dossier « Loi sur l'Eau » global va être déposé. Il fixera les prescriptions d'imperméabilisation des sols et de gestion des eaux pluviales qui seront à respecter par les projets de construction. Le projet de gestion des eaux pluviales tiendra également compte du règlement de service de GMVA entré en vigueur en septembre 2022. ce règlement prévoit notamment : la prise en compte d'une pluie d'occurrence décennale, l'imperméabilisation des sols à 40% maximum, de favoriser au maximum l'infiltration et de limiter les rejets au réseau.

Les règles du PLU fixées par la présente procédure prévoient également de réduire les incidences sur les milieux physiques par une gestion des eaux pluviales effectuée à la parcelle. Les orientations d'aménagement et de programmation prévoient une gestion en aérien, en accompagnement des voiries. elles imposent la création de bandes plantées et de noues permettant la circulation de l'eau. Les règles du PLU favorisent également le recours à des matériaux perméables dans la constitution des voiries, des stationnements et des espaces communs.

MILIEUX NATURELS

Rappel des enjeux : préserver la trame verte et bleue, conserver les haies et arbres existants, réguler et assurer la qualité des rejets d'eaux pluviales vers le milieu naturel.

Evitement : sur la gestion de l'eau, le paragraphe précédent démontre qu'il n'est pas possible d'éviter les incidences du fait de l'artificialisation et de l'imperméabilisation des sols.

Sur le plan de la biodiversité, le boisement situé à l'Ouest le long de la Route de Vannes et la prairie située à l'Est le long du chemin de Coulac sont intégralement préservés par les nouvelles dispositions du PLU : zonage Unv sur le bois, préservation au titre des éléments du paysage sur la prairie.

Réduction : le projet atteint presque l'évitement total des incidences sur le réseau bocager présent sur le site. Quelques arbres devront toutefois être abattus, pour permettre la poursuite de la rue Pierre et Marie Curie et la construction des casernes des pompiers et des gendarmes. La traversée potentielle du chemin de Coulac entraînerait l'abattage d'un unique arbre à terme. L'illustration page 25 localise les arbres concernés. Les OAP prévoient sinon que les circulations motorisées et douces utilisent des percées déjà existantes.

Afin d'assurer la préservation du réseau bocager hors abattages connus, tous les linéaires sont préservés au titre des éléments du paysage. Le chemin de Coulac dans sa moitié Sud est préservé en tant qu'espace boisé classé, cette protection est maintenue.

Ces mesures de réduction des incidences sont également garanties par le fait que le règlement écrit du PLU prévoit une bande inconstructible de 5,00m de large de part et d'autre des arbres constituant les haies bocagères afin de préserver le système racinaire.

Compensation : les incidences des aménagements sur la circulation des espèces seront compensées par la création de bandes plantées en accompagnement des voiries (circulation de l'eau également), par le fait qu'un arbre devra être planté pour tout arbre abattu et par le fait que les projets de construction devront prévoir la plantation d'un arbre par 200m² de terrain non bâti.

PROTECTIONS REGLEMENTAIRES

Rappel des enjeux : Faible enjeu de préservation de la biodiversité inféodée aux milieux réglementairement protégés.

Evitement : le projet ne porte atteinte ni aux espèces ni aux habitats des espaces protégés réglementairement. Ils sont trop éloignés du site pour pouvoir être concernés par les incidences.

PAYSAGE ET CADRE DE VIE

Rappel des enjeux : préservation de la ceinture verte, intégration des différents pôles (habitat, activités commerciales, équipements, activités artisanales et industrielles) entre eux, traitement des franges, gestion des clôtures, insertion architecturale des constructions, aménagement de la rue de Lann Guinet

Evitement : l'urbanisation d'une enclave agro-naturelle dans le bourg va modifier de manière significative le paysage local. Il n'y a pas d'évitement possible.

Cependant, la ceinture verte du bourg, au contact de la zone à aménager n'est pas affectée par le projet. Son intégrité est préservée.

Réduction : Les principaux marqueurs de ce paysage sont les haies bocagères très présentes sur le site et sa périphérie. La préservation stricte de ces linéaires bocagers permet de réduire les incidences du projet sur le paysage. La préservation du boisement à l'Ouest et de la prairie à l'Est y participe également.

La création de bandes plantées en accompagnement des voiries et la création de franges paysagères entre les secteurs (habitat, activités, équipements) participe à l'intégration du futur quartier dans son environnement.

Les règles de constructions (gabarits, prospectes, aspects architecturaux) assurent une continuité de registre entre le futur quartier et les tissus urbains existants alentour. Sur le futur quartier résidentiel, les bâtiments les plus hauts (R+2+comble ou attique) seront localisés au centre de l'opération, à l'arrière de Peugeot. Les franges Nord du secteur au contact du Chemin de Coulac seront réservés à l'implantation de formes urbaines plus basses : R+1 à R+1+comble ou attique.

Sur la partie réservée aux activités, le règlement écrit prévoit des mesures pour traiter les enseignes des entreprises.

RESSOURCES LOCALES

Rappel des enjeux : assurer la sécurité et la fluidité des déplacements motorisés et doux, garantir la disponibilité de la ressource en eau et le fonctionnement des réseaux d'assainissement.

Evitement : le projet d'aménagement va forcément avoir des incidences sur les thématiques citées précédemment. Des mesures d'évitement ne sont pas envisageables.

Réduction : en matière de circulations motorisées, les orientations d'aménagement et de programmation prévoient que les voies motorisées à créer soient limitées en nombre et calibrées selon les strictes besoins des secteurs. Dans le quartier résidentiel, la priorité sera donnée aux circulations douces et à une circulation motorisée apaisée (vitesse très réduite).

Les orientations d'aménagement prévoient également que les flux VL/PL, habitat/activités économiques/véhicules de sécurités) soient dissociés et ramenés vers la rue de Lann-Guinet déjà existantes et calibrée pour un flux important (15m de large).

En matière de circulation douces, le projet doit permettre de créer une artère douce sécurisée entre le QG et la route de Vannes.

En matière d'assainissement des eaux usées, le fait que la STEP soit en capacité de répondre aux besoins liés à l'opération permet de réduire les incidences liées à l'augmentation des besoins.

Compensation : en matière de compensation des incidences liées à l'augmentation des flux de circulation, des travaux de sécurisation devront être réalisés, hors périmètre d'aménagement au niveau du raccordement de la Rue de Lann-Guinet et de la Route de Vannes.

En matière d'assainissement, des travaux sont programmés sur la STEP à moyen terme pour que la commune puisse continuer à se développer. Cette mesure de compensation est indirectement liée au projet, qui n'est pas compromis à court terme.

Des travaux de renforcement de réseau pourront être réalisés le cas échéant pour assurer les besoins liés au développement du bourg.

POLLUTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Rappel des enjeux : anticiper les futures nuisances potentiellement générées par les constructions (pollution, trafic routier...) afin d'en éviter et/ou limiter les conséquences

Evitement : aucune vocation attendue sur la zone n'est génératrice de pollution, de risque ou de nuisance. La partie la plus sensible sur ce point est la zone 1AUia à vocation artisanale et industrielle. On sait dès à présent que le projet industriel porté sur ce secteur n'est pas classé ICPE (installation classée pour l'environnement).

Le quartier résidentiel et les activités commerciales ne sont pas générateurs de pollutions, risques ou nuisances. Les services de secours peuvent générer des nuisances sonores (sirènes), de manière ponctuelle.

Réduction : en matière de lutte contre les émissions de gaz à effet de serre et le réchauffement climatique, le projet va conduire à une augmentation des déplacements à l'échelle locale mais à une réduction des déplacements à l'échelle intercommunale, en relocalisant sur la commune des emplois susceptibles d'être occupés par des grégamistes.

Compatibilité avec la loi Climat et Résilience

La loi Climat et Résilience, promulguée le 21 août 2022, prévoit notamment une réduction des surfaces artificialisées et de la consommation foncière.

Le texte indique qu'à l'échelle nationale, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers soit être réduite de moitié d'ici 2031 par rapport à la consommation observée entre 2011 et 2021.

Le « zéro artificialisation nette » est une trajectoire visée d'ici 2050.

Bien que les objectifs territorialisés n'aient pas encore été fixés aux échelles supra communales, on peut présenter ici une première analyse des incidences foncières de l'opération sur le territoire.

L'analyse de la consommation foncière observée sur la dernière décennie fait état d'environ 52ha urbanisés depuis 2010.

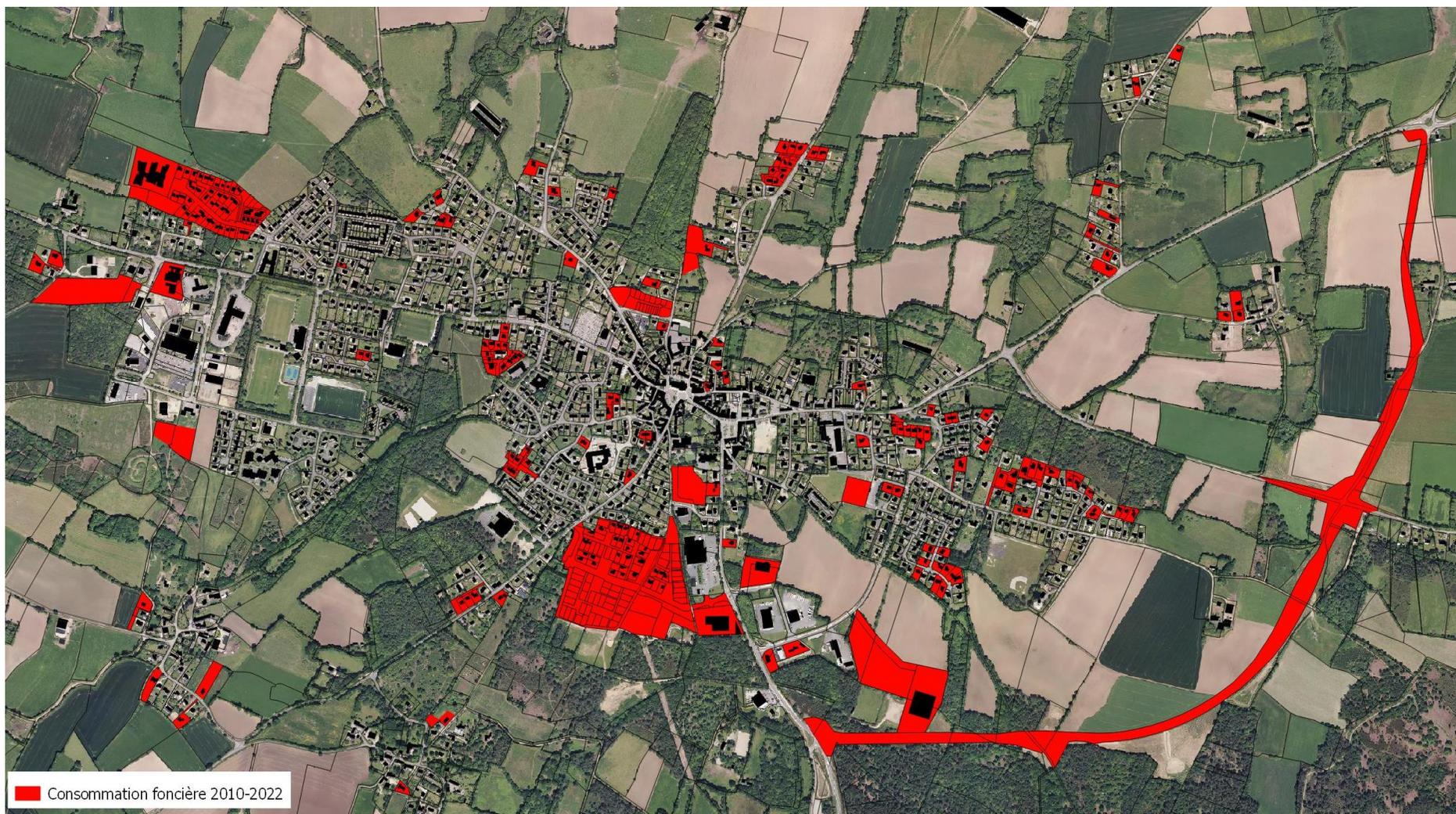
Cette analyse a été réalisée dans le cadre de la révision du PLU, par traitement des données cadastre et orthophoto, à l'échelle de toute la commune. Elle a été mise à jour avec les chiffres précis du contournement Est, transmis par le conseil départemental en juin 2022.

Les données fournies par le portail national de l'artificialisation des sols ne sont pas exploitables pour la commune de Grand-Champ. En effet, ces informations sont issues des données fiscales sur les mutations foncières, qui sont calculées à l'échelle de la parcelle. Dans quelques cas, de très grandes parcelles ont été intégrées aux calculs alors qu'une toute petite partie a muté. Cette méthode est faussée et ne reflète pas la réalité de l'aménagement du territoire : le portail enregistre plus de 124ha consommés entre 2009 et 2021.

Le tableau ci-dessous détaille l'urbanisation observée sur la période 2010-2022 :

	Densification	Extension	Total
Bourg	9,53 ha	28,56 ha	38,09 ha
Activités économiques	1,34 ha	3,51 ha	4,85 ha
Equipement	1,42 ha	3,02 ha	4,44 ha
Habitat	6,76 ha	8,25 ha	15,02 ha
Routier		13,78 ha	13,78 ha
Campagne	5,70 ha	8,36 ha	14,06 ha
Total	15,23 ha	36,92 ha	52,15 ha

Compatibilité avec la loi Climat et Résilience



Localisation du foncier urbanisé entre 2010-2022. Quelques projets ont été réalisés en campagne mais ils ne sont pas significatifs (nombre et emprise). Document EOL

Compatibilité avec la loi Climat et Résilience

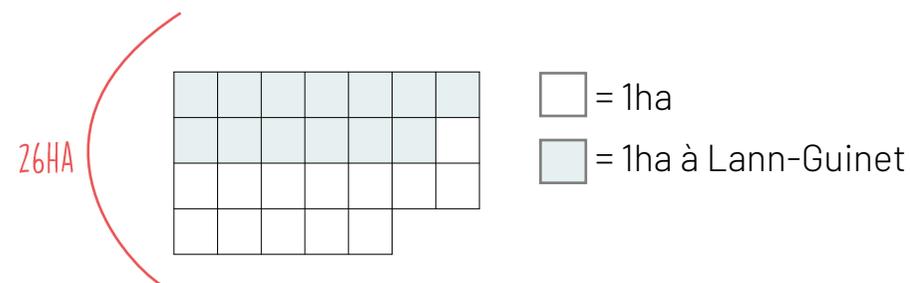
Dans le cadre de la révision du PLU, des discussions sont en cours pour définir les scénarii de développement du bourg. Ce qui est sûr, c'est que le bourg est déjà en cours de densification et qu'il n'est pas possible d'assurer le développement du territoire sans consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Les discussions portent actuellement sur le choix des secteurs susceptibles de supporter le développement à horizon 2035. **Lann-Guinet est un invariant du projet de territoire. Son aménagement entre dans le calcul de réduction de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers, dont l'objectif chiffré sera donné prochainement par le PADD***.

L'enveloppe foncière de Lann-Guinet représente environ la moitié de l'enveloppe affectable à la commune (hors territorialisation des objectifs). La répartition tant géographique que programmatique de l'autre moitié est analysée dans le cadre des travaux qui sont en cours.

*Projet d'aménagement et de développement durables : pièce du PLU contenant les orientations et objectifs du projet de territoire.

- +/-52ha urbanisés depuis 2010
- Potentiel d'environ 26ha pour 2021-2031
- « Package » complet pour tous les projets, toutes les vocations (habitat, équipements, loisirs, activités économiques)



Lann-Guinet = moitié de l'enveloppe foncière mobilisable

Autre moitié : à traiter dans le cadre révision du PLU = objectif et répartition à déterminer dans le PADD

Compatibilité avec les documents supracommunaux : le SCoT de GMVA

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Golfe du Morbihan-Vannes Agglomération (GMVA) a été approuvé en février 2020. Il est compatible avec le contexte réglementaire récent (hors loi Climat et Résilience) et les autres documents supracommunaux que sont le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de la région Bretagne, le Programme Local de l'Habitat (PLH), le Plan de Déplacements Urbain (PDU) et le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) de GMVA.

Démontrer qu'un projet est compatible avec le SCoT, c'est démontrer qu'il tient compte de l'ensemble de la réglementation en matière d'aménagement du territoire. C'est le cas ici.

Figurent ci-dessous les orientations du SCoT de GMVA :

1. Assurer un développement équilibré et respectueux du territoire
2. Promouvoir une offre de logements équilibrée et un urbanisme durable
3. Organiser des mobilités durables
4. Renforcer la qualification de destination d'exception par la qualité des aménagements et des paysages
5. Traduire localement les dispositions de la loi Littoral
6. Conforter les espaces agricoles et naturels au cœur du projet
7. Se donner les moyens d'une exemplarité environnementale et énergétique
8. Accompagner les évolutions démographiques et sociales par les équipements et les services
9. Conforter l'attractivité économique au service de l'équilibre du territoire
10. Document d'aménagement artisanal et commercial (DAAC)

Les informations données ci-après démontrent en quoi le projet d'aménagement de Lann-Guinet et la mise en compatibilité du PLU de Grand-Champ sont compatibles avec ces orientations et leurs objectifs

Compatibilité avec les documents supracommunaux : le SCoT de GMVA

Assurer un développement équilibré et respectueux du territoire

- Organiser et valoriser les complémentarités des 3 composantes principales de l'intercommunalité
- Assurer un développement équilibré modérant la consommation foncière
- Une organisation territoriale qui privilégie les centralités locales

Le SCoT identifie Grand-Champ comme pôle d'équilibre du secteur des Landes de Lanvaux. Il prévoit également que le développement et l'aménagement du territoire privilégie les centralités. Le projet de Lann-Guinet s'inscrit pleinement dans cette orientation : il renforce le rôle de Grand-Champ à l'échelle des Landes de Lanvaux et conforte l'urbanisation de la centralité, le bourg.

Promouvoir une offre de logements équilibrée et un urbanisme durable

- Organiser la production de logements selon l'armature territoriale
- Diversifier l'offre en logements
- Mettre en œuvre un urbanisme durable

Le SCoT, en compatibilité avec le PLH, fixe un objectif de production de 75 logements par an pour Grand-Champ, dont 25% de logements locatifs sociaux. Il est également prévu que 60% de ces logements se réalisent en densification de l'enveloppe urbaine et que les besoins en extension d'urbanisation se limitent à environ 17ha. Le SCoT prévoit également que les opérations de logements réalisées en extension d'urbanisation soient conçues selon une densité moyenne de 28 logements par hectare. Le projet de Lann-Guinet intègre ces objectifs : il est prévu aux OAP que les secteurs à vocation d'habitat correspondent à une densité moyenne minimum de 28 lgt/ha minimum et intègre au moins 25% de logements locatifs sociaux. Les OAP fixe un objectif plus ambitieux encore en matière de mixité sociale puisque c'est 30% de logements aidés qui sont attendus : une partie sera à réaliser sous forme d'accession aidée.

Par ailleurs, l'aménagement du quartier de Lann-Guinet est également intégré dans les études pour la révision du PLU. Environ 135 logements sont attendus dans ce secteur, soit à peu près deux ans d'équivalent logements. Ces logements à venir à court terme font partie du programme de logements prévu au PLU. Ils sont complétés par le programme prévu dans le secteur de la ZAC Perrine-Samson en cours d'études, et par les logements qui seront réalisables en densification des tissus urbains. L'objectif de 17ha maximum en extension d'urbanisation sera respecté, Lann-Guinet en fait partie.

Compatibilité avec les documents supracommunaux : le SCoT de GMVA

Organiser des mobilités durables

- Engager une politique cyclable et piétonne ambitieuse
- Optimiser les transports collectifs urbains et interurbains
- Développer le potentiel multimodal du territoire

L'aménagement du quartier de Lann-Guinet doit permettre d'améliorer les circulations douces, notamment entre les quartiers Sud-ouest et le secteur du collège et du QG. Les enfants qui vivent aux Garennes doivent pouvoir se rendre en toute sécurité au collège ou à la salle de sports. Une artère douce est d'ailleurs prévue à cet effet, en complément du maillage doux prévu, qui doit permettre de lier le futur quartier (lieu de vie, lieu de travail) au cœur de bourg.

L'aménagement du quartier, parce qu'il renforce le poids démographique sur la centralité, participe à l'optimisation du transport collectif. La localisation du développement urbain à proximité des arrêts de bus doit favoriser l'usage des transports en commun.

Renforcer la qualification de destination d'exception par la qualité des aménagements et des paysages

- Mettre en valeur la richesse et la diversité paysagère qui fait du territoire une destination d'exception
- Valoriser tous les patrimoines
- Mettre en œuvre des cadre de vie de qualité

Le projet participe à la valorisation du cadre de vie : de nombreuses dispositions sont prévues au PLU pour préserver le paysage local (préservation des haies bocagères) et pour faciliter l'insertion architecturale et paysagère des futures constructions (implantations des bâtiments les plus haut en cœur d'opération, gestion des franges, prescriptions architecturales à respecter).

Traduire localement les dispositions de la loi Littoral

La commune n'est pas concernée par les dispositions de la loi Littoral

Compatibilité avec les documents supracommunaux : le SCoT de GMVA

Conforter les espaces agricoles et naturels au cœur du projet

- Assurer une politique d'accompagnement des activités primaires
- Diffuser la biodiversité en s'appuyant sur la trame verte et bleue
- Renforcer la nature en ville
- Prévoir et anticiper les risques naturels et technologiques

Les OAP du PLU assurent la préservation de la trame verte présente sur le secteur concerné par le projet : l'intégralité des haies bocagères, le boisement à l'ouest et la prairie à l'Est sont préservés. Les dispositions du règlement écrit relatives à l'aménagement des espaces non bâtis participent également à renforcer la nature en ville (plantation d'un arbre pour 200m² de terrain non bâti notamment).

Le secteur n'est pas concerné par les risques naturels et technologiques.

Se donner les moyens d'une exemplarité environnementale et énergétique

- Assurer une politique qui anticipe les transitions énergétiques
- Préservation et gestion des ressources
- Une politique de valorisation des déchets

Le projet participe à la politique générale de réduction des émissions de GES : il permet à de nouvelles entreprises de s'installer sur le territoire à proximité du gisement d'actifs. Les flux pendulaires et donc les émissions de GES liés aux circulations automobiles devraient diminuer. De plus, les dispositions du PLU permettent l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable et le code de la construction et de l'habitat prévoit également des obligations pour les bâtiments d'activités supérieurs à 1000m² d'emprise au sol.

L'analyse de la capacité du territoire à répondre aux besoins de l'opération et la disponibilité des ressources à été étudiée et intégrée dans la conception des aménagements. La ressource en eau potable à long terme reste une inconnue sur laquelle la commune n'a pas la main.

La gestion des déchets sera étudiée lors de l'étude d'impact en phase pré opérationnelle. Au stade de la mise en compatibilité du PLU, il est difficile de fixer des prescriptions.

Compatibilité avec les documents supracommunaux : le SCoT de GMVA

Accompagner les évolutions démographiques et sociales par les équipements et les services

- Permettre les grands projets d'équipements et de services
- Anticiper les équipements et services de proximité
- Déployer les réseaux de communications électroniques

Le déménagement des pompiers et de la gendarmerie depuis le centre bourg vers Lann-Guinet participe à améliorer la desserte du territoire par les services de secours et de sécurité. La surface réservée au PLU pour ces équipements est d'environ 1ha, elle fait partie de l'enveloppe de 15ha attribuée par le SCoT au secteur des Landes de Lanvaux.

Conforter l'attractivité économique au service de l'équilibre du territoire

- Animer les centralités par les économies
- Promouvoir le développement de l'économie productive
- Développer les fonctions tertiaires et supérieures du cœur d'agglomération
- Optimiser le foncier économique dédié
- « Développer l'offre touristique quatre saisons »

Le projet de Lann-Guinet est compatible avec les nombreuses dispositions du SCoT relatives au développement économique :

D'une part, les dispositions du PLU permettent l'installation d'activités économiques qui ne génèrent pas de nuisance dans les zones à vocation principale d'habitat (1AUa et 1AUbc), afin de prioriser les implantations dans les centralités.

D'autre part, le projet participe à la différenciation des conditions d'accueil des activités : à Lann-Guinet, en continuité de la zone d'activités économiques existante, le PLU permet l'implantation d'activités artisanales et industrielles (1AUi) et d'activités commerciales spécifiques (1AUic réservée à une GMS et aux produits anomaux). Ces activités n'ont pas leur place en centralité, le PLU flèche les zones dédiées.

De plus, les dispositions du PLU garantissent que l'offre commerciale déployée à Lann-Guinet ne soit pas en concurrence avec le commerce de proximité du cœur de bourg et répondent à l'objectif du SCoT de créer une offre complémentaire entre le cœur d'agglomération et les pôles de proximité : la surface de plancher des commerces autorisés à Lann-Guinet doit être comprise entre 300 et 4 500m².

Compatibilité avec les documents supracommunaux : le SCoT de GMVA

Enfin, le SCoT prévoit l'optimisation du foncier à vocation économique sur le territoire. Il faut rappeler ici que la zone d'activité de Kerovel est en cours de densification et qu'il n'existe plus de possibilité d'y réaliser de nouvelles constructions. L'offre en foncier à vocation économique à Lann-Guinet doit permettre d'alimenter l'accueil des entreprises sur le bassin Nord de GMVA. Dans le cadre de la révision du PLU, la définition des besoins fonciers pour le développement économique à moyen et long terme (post-Lann-Guinet) est en cours d'analyse. Le dimensionnement des enveloppes tiendra compte des réalisations à Lann-Guinet.

Document d'aménagement artisanal et commercial - DAAC

- [Armature commerciale : centralités et « sites d'implantation périphériques »](#)

Le paragraphe précédent justifie de la compatibilité du projet de Lann-Guinet avec le DAAC (gestion des implantations commerciales). Les études et dispositions afférentes seront complétées dans le cadre de la révision du PLU.

Compatibilité avec le PADD du PLU

La zone de Lann-Guinet étant classée 2AU, elle a été prévue comme secteur à urbaniser lors des études pour la révision du PLU et est donc compatible avec les orientations du PADD.

Lors de la révision du PLU, le projet de territoire a été bâti dans une logique urbaine d'intégrer les nouveaux quartiers, notamment sur la base d'une trame viaire permettant les liaisons interquartiers. Les OAP du PLU créées pour Lann-Guinet par la présente procédure intègre bien ces principes d'irriguer le futur quartier depuis et vers les quartiers périphériques et la centralité.

La préservation du paysage et de l'environnement est également une priorité affichée au document. La préservation « *des éléments végétaux existants dans les zones d'extension du bourg* » est un objectif participant à la conservation de la qualité du cadre de vie. La conception du futur quartier, traduite dans les OAP, répond à cet objectif en définissant les mesures pour préserver le réseau bocager.

La gestion des implantations commerciales et la valorisation des liaisons douces existantes (notamment le chemin de Coulac) doivent concourir à valoriser le centre bourg. Ces objectifs sont traduits dans les dispositions des zones AU de Lann-Guinet créées par la présente procédure.

Le PADD prévoit également de privilégier l'urbanisation des espaces interstitiels » de la trame urbaine restés libres et d'ouvrir au fur et à mesure les nouvelles zones selon les besoins. Lann-Guinet est un espace interstitiel de la trame urbaine par essence, contrairement à la majeure partie des autres zones 2AU du PLU en vigueur et il a été démontré dans la présente notice qu'il est temps aujourd'hui de l'aménager pour libérer l'offre en foncier permettant de répondre aux besoins.

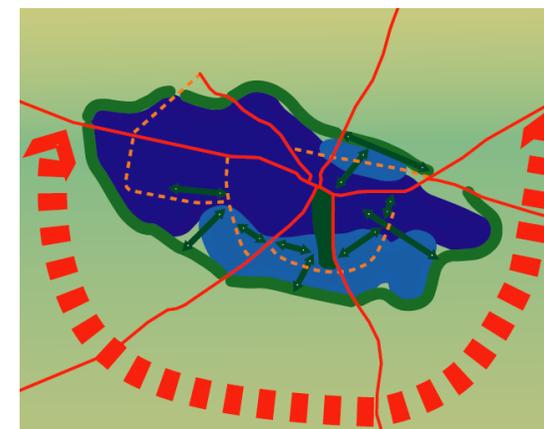


Schéma de synthèse du PADD - extrait du PLU en vigueur

-  Enveloppe actuelle du bourg dans laquelle il convient de combler les "dents creuses"
-  Zone d'extension du bourg
-  Centralité verte
-  Voie de contournement du centre bourg
-  Maillage urbain à créer
-  Pénétrante et maillage "vert"
-  Limite paysagère à renforcer ou à créer

Les indicateurs de suivi permettent de suivre l'évolution et les effets de l'opération d'aménagement sur le territoire et son environnement. *NB : ces indicateurs pourront être repris, ajustés et complétés dans le cadre de la révision du PLU.*

	Mesure	Indicateur	Mise en compatibilité du PLU - 2023	N+3	N+5
Urbanisme	Actes administratifs	Permis de construire instruits sur l'opération	0		
		Permis de construire délivrés sur l'opération	0		
Démographie	Population	Population DGF sur la commune	5 552 (INSEE 2009)		
		Nombre de personnes par ménages sur la commune	2,43 (INSEE 2009)		
		Variation annuelle moyenne sur la commune	+1,2% (2013-2019 - INSEE2019)		
		Part des enfants de moins de 14 ans sur la commune	20,4% (INSEE 2019)		
		Nombre d'habitants sur l'opération	0		
	Logement	Âge moyen de la personne de référence des ménages sur l'opération	0		
		Nombre d'enfants de moins de 14 ans sur l'opération	0		
		Nombre de logements sur l'opération	0		
		Nombre de résidences principales sur l'opération	0		
		Part de résidences principales sur la commune	90,8% (INSEE 2019)		
Economie	Emplois	Nombre de m ² de surface de plancher commerciale	0		
		Nombre de m ² de surface de plancher tertiaire	0		
		Nombre de m ² de surface de plancher artisanale	0		
		Nombre de m ² de surface de plancher industrielle	0		
		Nombre d'emplois créés	0		
Equipements	Equipements	Nombre de m ² de surface de plancher d'équipement public	0		

Thématiques	Mesure	Indicateur	Mise en compatibilité du PLU - 2023	N+3	N+5
Trame viaire	Déplacements	Linéaire de voie motorisée créé en mètre linéaire	0		
		Linéaire de voie douce créé en mètre linéaire	0		
		Linéaire de voie mixte créé en mètre linéaire	0		
Consommation foncière	Urbanisation	Surface artificialisée en m ² sur l'opération	0		
		Part de l'artificialisation des sols liée à l'opération par rapport aux 10 dernières années sur la commune	0		
Milieu biologique	Trame verte et bleue	Linéaire de haie préservée en mètre linéaire	1 400		
		Linéaire de haie plantée en mètre linéaire	0		
		Surface en m ² de bois	2 800		
		Surface en m ² de prairie	2 000		
		Part des espaces perméables sur l'opération	0		
		Nombre d'arbres plantés sur les espaces non bâti	0		
Ressources	Eau / énergie	Nombre de branchement AEP sur l'opération	0		
		Nombre de branchement EU sur l'opération	0		
		Nombre d'installation en faveur de la récupération des EP	0		
		Nombre d'installation de production d'énergie renouvelable	0		
Pollutions	Déchets	Volumes de déchets ménagers collectés sur l'opération	0		
		Nombre de véhicules thermiques par ménages	0		
		Nombre de bornes de recharge électriques installées sur l'opération	0		

ANNEXES