

Département du Morbihan

Commune de Grand-Champ

REÇU le 11/04/2023



**Déclaration de projet
valant mise en compatibilité du PLU
avec un projet d'intérêt général**
(Ouverture à l'urbanisation du secteur de Lann Guinet)

Enquête publique
13 février 2023 au 15 mars 2023

**RAPPORT ET CONCLUSIONS MOTIVÉES
DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE**

Document n°1 (sur 2) : Rapport

10 avril 2023
Josiane Guillaume
commissaire enquêtrice
Dossier n° E22000197 / 35

Avertissement

Conformément aux dispositions de l'article L123-15 du code de l'environnement, « *le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête rend son rapport et ses conclusions motivées dans un délai de 30 jours à compter de la fin de l'enquête... Le rapport doit faire état des observations et propositions qui ont été produites pendant la durée de l'enquête ainsi que des réponses éventuelles du maître d'ouvrage.* »

Comme prévu par l'article R123-19 du même code, « *le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête établit un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies.*

Le rapport comporte le rappel de l'objet du projet, plan ou programme, la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête, une synthèse des observations du public, une analyse des propositions produites durant l'enquête et, le cas échéant, les observations du responsable du projet, plan ou programme en réponse aux observations du public.

Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête consigne, dans une présentation séparée, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet. »

Le présent document correspond au rapport et constitue donc la partie 1 sur 2 de l'ensemble « Rapport et conclusions de la commissaire enquêtrice ».

Sommaire du rapport :

1 - Cadre et objet de l'enquête publique :.....	5
1 - 1 - Cadre juridique :.....	5
1 - 2 - Objet de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité :.....	6
1 - 2 - 1 - Le projet d'aménagement de Lann Guinet.....	6
1 - 2 - 2 - La procédure de mise en compatibilité du PLU.....	9
1 - 2 - 3 - Les modifications apportées au PLU.....	10
1 - 2 - 4 - L'évaluation environnementale.....	12
2 - Examen conjoint des personnes publiques associées :.....	15
3 - Avis joints au dossier d'enquête (hors examen conjoint): MRAe.....	16
4 - Modalités et déroulement de l'enquête :.....	17
4 - 1 - Contenu du dossier soumis à enquête publique :.....	17
4 - 2 - Organisation et déroulement de l'enquête publique :.....	18
4 - 2 - 1 - Phase préparatoire : réunions, contacts, visite de site	18
4 - 2 - 2 - Publicité de l'enquête :.....	19
4 - 2 - 3 - Permanences de la commissaire enquêtrice :.....	20
4 - 2 - 4 - Clôture de l'enquête et phase postérieure :.....	20
5 - Bilan de l'enquête et observations recueillies :.....	21
5 - 1 - Bilan quantitatif et ambiance de l'enquête :.....	21
5 - 2 - Synthèse et analyse des observations du public :.....	21
5 - 3 - Détail des observations :.....	22
5 - 4 - Demande de précisions complémentaires :.....	25
5 - 5 - Observations en réponse du responsable du projet :.....	26

Pièces jointes au rapport :

- Le dossier original soumis à enquête, tel que déposé en mairie de Grand-Champ du lundi 13 février 2023 à 8h30 au mercredi 15 mars 2023 jusqu'à 19h00 ;
- un registre d'enquête papier de 32 pages, comportant au total une observation écrite, et deux observations reçues par voie électronique dûment annexées ;
- copie du procès-verbal de synthèse des observations en date du 21/03/2023 avec attestation de réception en mairie de Grand-Champ.

Annexes au rapport :

- réponse au procès-verbal de synthèse : courrier de M. le Maire de Grand-Champ du 28/03/2023, reçu le 03/04/2023.

1 - CADRE ET OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE :

1 - 1 - CADRE JURIDIQUE :

La commune de Grand-Champ dispose d'un Plan Local d'Urbanisme en vigueur depuis le 12 janvier 2006 qui a fait l'objet de plusieurs adaptations (3 modifications de droit commun en 2012, 2015 et 2016 et une modification simplifiée en début 2022).

Une procédure de révision du document d'urbanisme a été engagée en 2019 (délibération du 16 mai 2019) mais est « suspendue temporairement », le conseil municipal venant de délibérer en ce sens le 12 janvier dernier au regard des incidences de la Loi Climat et Résilience du 22/08/2021.

La zone de Lann Guinet, qui est concernée par un projet d'aménagement, est classée depuis 2006 en 2AU (secteur destiné à être ouvert à l'urbanisation à moyen et long terme). Ce zonage ayant plus de 9 ans, il n'est plus possible de recourir à une procédure de modification pour permettre l'ouverture à l'urbanisation. La commune fait donc le choix de recourir à la procédure de mise en compatibilité du PLU avec une opération d'intérêt général.

La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU est prévue aux articles L153-54 à L153-59, R153-13 et R153-15 du code de l'urbanisme et permet de faire évoluer le document sans passer par la procédure plus lourde de révision.

Dans ce cadre, l'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers.

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

Le projet d'aménagement global de Lann Guinet portant sur plus de 10 hectares est également soumis à évaluation environnementale.

Le code de l'environnement (article L122-14) prévoit la possibilité, dans de telles conditions, de mener une procédure commune de participation du public portant à la fois sur le projet d'aménagement et la mise en compatibilité du document d'urbanisme. La commune de Grand-Champ a fait le choix de ne pas retenir cette procédure, afin de pouvoir gérer de manière plus souple la temporalité de chaque projet, certains étant plus ou moins avancés et les maîtrises d'ouvrage n'étant pas toutes les mêmes.

En conséquence, la présente enquête ne porte donc que sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, et non sur le projet d'aménagement lui-même.

Par délibération du 23 juin 2022, le conseil municipal de Grand-Champ a approuvé l'engagement d'une procédure de mise en compatibilité du PLU pour la réalisation et l'aménagement du quartier de Lann Guinet et fixé les modalités de concertation. Le bilan de cette concertation, qui s'est déroulée du 15/07/2022 au 15/09/2022, a été tiré par délibération du 27/10/2022.

M. Le Maire de Grand-Champ a, par lettres enregistrées les 7 et 12 décembre 2022 auprès du Tribunal Administratif de Rennes, demandé dans un premier temps la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique conjointe ayant pour objets « Déclaration de projet valant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme avec 1°) l'ouverture à l'urbanisation du secteur de Lann Guinet et 2°) le projet d'intérêt général relatif à l'installation d'une usine de fabrication de blocs de béton à Poulmarh ».

Par décision n° E22000197/35 en date du 22 décembre 2022, le conseiller délégué par Monsieur le président du Tribunal Administratif de Rennes m'a désignée en qualité de commissaire enquêtrice pour l'enquête publique correspondante.

Dans un second temps, la commune de Grand-Champ a demandé au Tribunal Administratif, par courriel du 11/01/2023, que l'enquête ne porte que sur l'ouverture à l'urbanisation du secteur de Lann Guinet. L'objet de l'enquête, et donc de la désignation, a été modifié en ce sens par décision du conseiller délégué du Tribunal Administratif en date du 17/01/2023.

Par arrêté en date du 19 janvier 2023, M. le maire de Grand-Champ a, en application du code de l'environnement et notamment des articles L123-1 et suivants, R123-1 et suivants, défini les modalités de l'enquête publique correspondante.

Cette enquête s'est effectivement déroulée du lundi 13 février 2023 à partir de 8h30 au mercredi 15 mars 2023 à 19h00 inclus en mairie de Grand-Champ.

1 - 2 - OBJET DE LA DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ :

(données reprises pour l'essentiel de la notice de présentation incluse au dossier soumis à l'enquête)

Le projet consiste à aménager environ 12,5 ha 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 dans ce but. En effet, la zone ayant plus de 9 ans, il n'était plus possible d'utiliser une procédure de modification. La temporalité de la révision du PLU (lancée en 2019) n'est, par ailleurs, pas compatible avec la temporalité du projet d'aménagement : l'approbation du futur PLU était prévue pour mi-2024 mais la révision est actuellement « temporairement suspendue » (délibération du conseil municipal du 12/01/2023).

Le projet nécessite de plus l'ajustement de certaines parties du document d'urbanisme approuvé (règlements écrit et graphique, création d'OAP) n'entrant pas dans le cadre d'une modification.

Enfin, la procédure de mise en compatibilité du PLU, ayant les mêmes effets qu'une révision et portant sur plus de 5 ha, était soumise à évaluation environnementale (le résumé ci-après ne concerne que l'évaluation environnementale de la procédure de mise en compatibilité et non le projet d'aménagement lui-même comme cela a déjà été évoqué en page précédente).

1 - 2 - 1 - LE PROJET D'AMÉNAGEMENT DE LANN GUINET

La présente procédure de mise en compatibilité du PLU avec un projet d'intérêt général doit donc permettre la réalisation de l'opération d'aménagement de Lann Guinet, sur une zone classée 2AU au PLU en vigueur. Il s'agit de créer 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 vise aussi à 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.

- **Localisation du projet : au sein 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. Il fait le lien entre les parties Centre et Est du bourg et est irrigué par une artère principale : la rue de Lann Guinet.

Le périmètre de projet correspond au périmètre exact de la zone 2AU de Lann Guinet telle que délimitée au PLU.



Illustration extraite de la notice de présentation

- **Composition du futur quartier**

Au delà de sa localisation au sein du 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 regroupera l'ensemble de ces vocations et articulera les îlots fonciers avec la trame urbaine existante. Il va permettre de tisser la trame viaire du bourg, en prolongeant, connectant et créant de nouvelles liaisons douces et motorisées.



Illustration extraite de la notice de présentation

- **Un projet d'intérêt général**

- Alimenter l'offre en foncier constructible sur Golfe du Morbihan Vannes Agglomération (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 forte pression qui s'impose sur le littoral depuis longtemps, et qui s'est renforcée avec l'arrivée de la Ligne à Grande Vitesse 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 constituent pour Grand-Champ un défi à relever : accompagner et encadrer le développement du territoire.

- Produire des résidences principales à prix maîtrisé :

L'aménagement du quartier de Lann Guinet, parce qu'il offre des fonctions urbaines mixtes, entend répondre 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 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 (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.

Le principal quartier d'habitat, situé entre la rue de Kercharette et la route de Vannes sera porté par une AFUP (association foncière urbaine de projet) constituée de propriétaires privés et de la commune elle-même. Dans ce quartier, les typologies de logements et les statuts d'occupation seront mixtes : maisons, appartements, en location, en accession, aidés 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 secteurs opérationnels pour pouvoir accueillir un programme de logements ambitieux 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.

A noter que le SCoT de GMVA fixe un objectif de production de logements pour Grand-Champ de 75 logements par an pour 2020-2035, avec 28 lgts/ha minimum en extension d'urbanisation et 25 % minimum de logements locatifs sociaux.

Sur le secteur de Lann Guinet, les dispositifs d'accès au logement suivants sont envisagés : achat de terrains à bâtir ou de logements en VEFA (vente en état futur d'achèvement), achat de terrain à bâtir à prix maîtrisé (inférieur au prix du marché), location classique, location sociale (bailleurs, CCAS, conventionnés), prêt social Location-Accession, bail réel solidaire...

- 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.

La commune réserve aussi une partie de ce foncier à vocation économique pour l'accueil d'enseignes commerciales et notamment l'implantation d'une Grande et Moyenne Surface. Une GMS existe déjà à proximité immédiate du même quartier, mais 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 (évaluée à environ 63% des achats).

- Améliorer le fonctionnement des services de secours et de sécurité

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. De ce fait, 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.

- Un quartier intégré à la centralité

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

Sur la partie Nord dédiée à l'habitat, les règles d'urbanisme s'appuieront sur les formes urbaines du centre bourg, légèrement plus denses et plus hautes que dans les quartiers pavillonnaires. Pour autant ces règles resteront les mêmes que celles de la zone Uba voisine.

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 contiguës.

- Un projet à faible impact environnemental

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 donc conduit à l'élaboration des OAP et à la rédaction des règles d'urbanisme pour les nouvelles zones 1AU prévues : l'ensemble du réseau bocager est conservé et préservé (sauf une haie de moindre intérêt et quelques arbres) ; le boisement Ouest et la prairie sont préservés ; la topographie du site est respectée ; les eaux pluviales seront traitées globalement et individuellement ; des mesures compensatoires aux aménagements sont prévues (création de bandes plantées, compensation des arbres abattus à hauteur de 100 %, plantation d'un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain non bâti).

1 - 2 - 2 - LA PROCÉDURE DE MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU

• Choix et déroulement de la procédure

Dans les années 2014-2015, lorsque la commune a souhaité réviser son document d'urbanisme datant de 2006, il lui a été conseillé d'attendre l'entrée en vigueur de la loi ALUR (Accès au Logement et Urbanisme Rénové) et sa mise en application. Ensuite, 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. Elle a depuis 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 la révision, 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 apparu nécessaire de répondre aux besoins en logements, en équipements et en développement économique en mettant en œuvre la procédure de mise en compatibilité.

Le secteur de Lann Guinet étant classé en 2AU, et le document d'urbanisme datant de 2006, il n'était plus possible de recourir à une procédure de modification. La révision engagée n'étant pas compatible en termes de temporalité (au mieux approbation en 2024) avec les besoins du territoire, et d'ailleurs actuellement suspendue (délibération du 12/01/2023), la procédure de mise en compatibilité avec un projet d'intérêt général, telle que prévue par l'article L153-54 du code de l'urbanisme, s'est imposée.

La procédure a été initiée en mars 2022. Le projet a été soumis à concertation (voir paragraphe suivant), le dossier transmis à l'Autorité environnementale et présenté pour avis aux personnes publiques associées au cours d'une réunion d'examen conjoint, préalablement à l'organisation de la présente enquête publique. Avant approbation, le projet pourra être ajusté pour tenir compte des observations formulées.

- **Une procédure soumise à concertation**

Les objectifs et les modalités de concertation du public sur le projet ont été fixées comme suit par délibération du conseil municipal du 23 juin 2022 :

- publication en ligne d'un dossier de concertation dédié au projet, portant sur l'intérêt général de celui-ci et sur les évolutions apportées au PLU ;
- mise à disposition d'une adresse mail permettant au public de formuler ses observations en ligne ;
- mise à disposition en mairie du dossier de concertation, en version papier ;
- mise à disposition en mairie d'un registre permettant au public d'enregistrer ses observations ;
- affichage en mairie d'un panneau d'information relatif au projet et à la procédure.

Pendant cette phase de concertation, seulement deux courriels d'observations ont été transmis en 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.

1 - 2 - 3 - LES MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLU

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

- **Règlement graphique**

La modification entraînera la 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. Une zone Unv « nature en ville » est prévue pour préserver le boisement de la route de Vannes. L'extrait en page suivante montre le découpage des différentes zones. Les droits à construire sont détaillés pour chaque zone au dossier d'enquête. Figurent également sur l'illustration les outils de préservation du patrimoine naturel local : haies existantes à l'intérieur du site et le long du chemin de Coulac, boisement Ouest et prairie à l'Est.



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

En termes de surfaces, les 12,98 ha soustraits de l'ancien zonage 2AU se répartiront comme suit :

- 1AUa (habitat) : + 4,27 ha
- 1AUbc (habitat et équipements publics) : + 0,91 ha
- 1AUeq (équipements publics) : + 1,21 ha
- 1AUia (zone d'activités économiques, artisanales et industrielles) : + 3,50 ha
- 1AUic (zone commerciale) : + 2,81 ha
- Unv (préservation de la nature en ville) : + 0,28 ha.

La modification n'a aucune incidence sur les zones A ou N du PLU.

- **Règlement écrit**

Pour chaque zone, sont définis des droits à construire, précisant la vocation de la zone, ce qui peut y être implanté, et ce qui y est interdit.

Un article spécifique est ajouté au règlement des nouvelles zones 1AU et prévoit des dispositions participant à la préservation de l'environnement : l'abattage d'arbre, si autorisé, devra être compensé à 100% par de nouvelles plantations ; un recul inconstructible est fixé à 5 mètres au droit du pied des arbres ; les projets devront prévoir la plantation d'1 arbre par tranche de 200m² de terrain non bâti.

Des règles d'implantation et de gabarit des constructions sont fixées pour chaque zone. Les aspects extérieurs, les clôtures, les stationnements font également l'objet d'articles spécifiques au règlement.

- **Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**

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.

Les grands principes retenus sont les suivants :

- opération d'aménagement d'ensemble : les autorisations d'urbanisme devront porter sur au moins 80% des périmètres identifiés aux OAP. Il ne sera pas possible de réaliser des projets individuels, ni 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.

- produire des logements adaptés aux besoins du territoire : 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 lgts/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.
- préserver les 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 doit limiter fortement les incidences du projet sur l'environnement.

Le schéma illustrant l'OAP est le suivant :

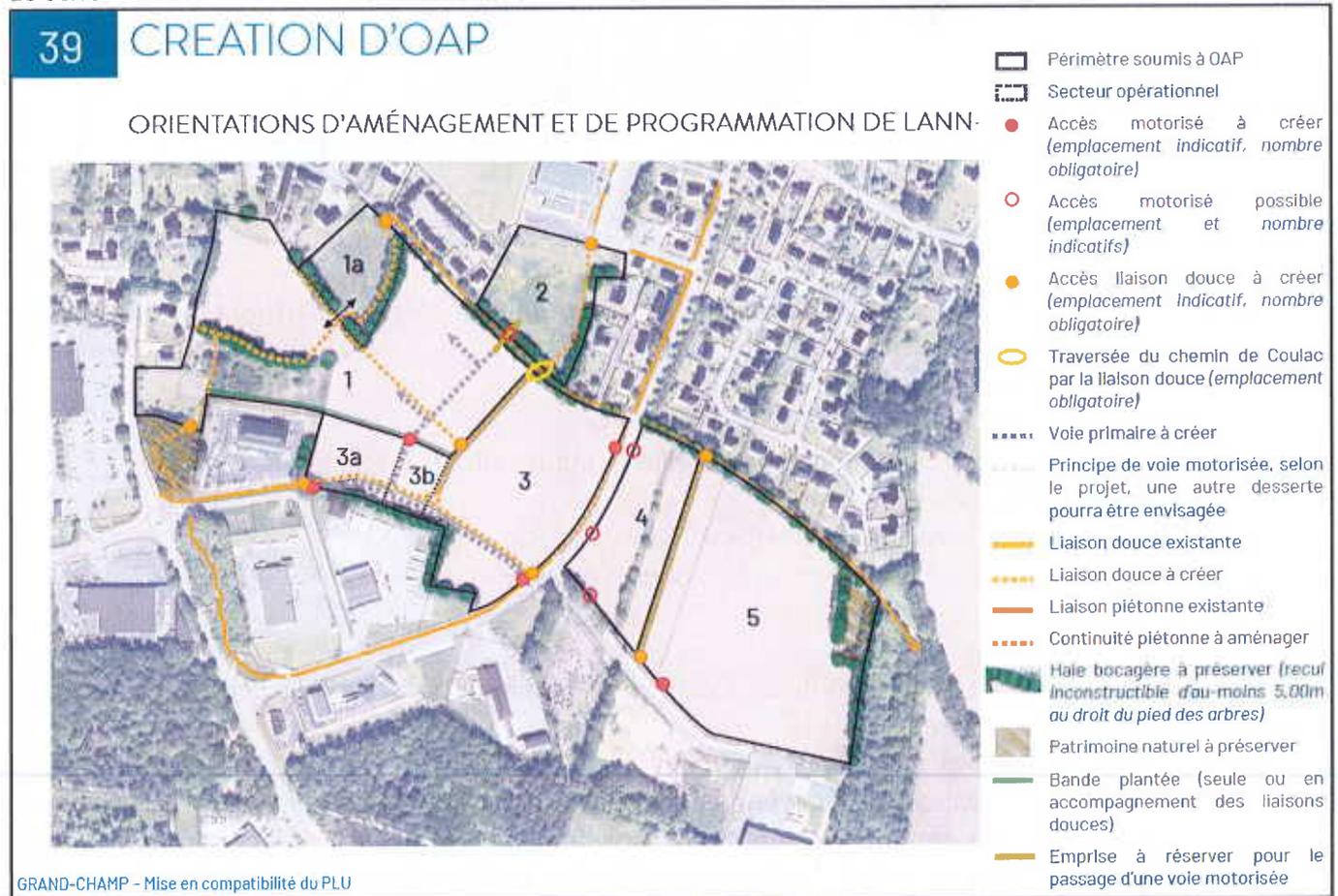


Illustration extraite de la notice de présentation

La programmation est définie par secteur selon les périmètres soumis à OAP (cf. les secteurs numérotés de 1 à 5 au-dessus).

Des principes d'aménagement sont fixés pour l'accès et la desserte, la gestion des stationnements et des voiries, le réseau de liaisons douces, la qualité environnementale, les performances énergétiques.

1 - 2 - 4 - L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, 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. Dans le cas présent, la procédure de mise en compatibilité du PLU de

Grand-Champ avec le projet d'intérêt général de Lann Guinet a bien les mêmes effets qu'une révision puisqu'elle permettra l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU de plus de 9 ans.

Une évaluation environnementale d'office, et non après examen au cas par cas, est en outre requise dans la mesure où l'incidence de la procédure porte 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 presque 13 ha, soit près de 2 millièmes du territoire communal, la présente procédure de mise en compatibilité du PLU est donc bien soumise à évaluation environnementale.

Comme cela a déjà été indiqué, une étude d'impact est en cours de réalisation sur le volet opérationnel du projet (opération d'aménagement de Lann Guinet). Les informations fournies au dossier d'enquête au titre de l'évaluation environnementale de la procédure, et résumées ci-dessous, ne constituent donc qu'un premier volet d'analyse des mesures et incidences du projet.

• Synthèse des enjeux

Le tableau ci-dessous, extrait de la notice de présentation, fournit, par thématiques, un résumé des analyses de l'état initial de l'environnement du site mettant en évidence les atouts, les contraintes et les enjeux identifiés à ce stade de la procédure.

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 3,5 km ➤ PNR à 4,5 km ➤ Site Natura 2000 à 9,8 km 	<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 naturels 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
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 futures nuisances potentiellement générées par les projets (pollution, trafic routier...) afin d'en éviter et/ou limiter les conséquences

- **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 constituent également une opportunité pour réaliser une opération d'aménagement d'ampleur aux vocations mixtes (12,98 ha).

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.

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'activités existante de Lann Guinet est déjà complète, les derniers projets vont prochainement être réalisés. Il en va de même pour la zone d'activités de Kerovel à l'Ouest qui fait l'objet d'un travail de densification approfondi. Le secteur des équipements sportifs n'a pas vocation à muter à moyen ou long terme. Le foncier potentiellement mobilisable ne permet donc pas la réalisation d'un projet d'ampleur comme celui porté à Lann Guinet.

Le PLU compte actuellement deux zones à urbaniser constructibles : la zone 1AU des Garennes et la zone 1AUi de Kerovel. Il apparaît 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'habitations et le regroupement de la MAS et de l'IME y ont été réalisés. Les derniers logements sont en cours de construction, 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'il conviendra de traiter dans le cadre de la révision complète du PLU.

Au PLU en vigueur, 9 zones 2AU existent autour du bourg. Elles sont fléchées comme « à urbaniser » 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 chacune 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 au regard des critères de proximité avec la centralité, maîtrise foncière, disponibilité des réseaux, emprise foncière aménageable.

- **Incidences prévisibles et mesures ERC**

La notice de présentation détaille, pour chacun des enjeux thématiques déjà identifiés dans le tableau en page précédente, comment le projet évite, réduit ou compense ses potentiels impacts sur l'environnement.

Sont notamment prévues au règlement des dispositions concernant la gestion des eaux pluviales, la limitation de l'imperméabilisation des sols, la protection du patrimoine naturel, du paysage et du cadre de vie (bandes plantées, arbres, haies bocagères, espaces boisés classés... cf. l'article spécifique évoqué en page 11 ; règles de constructions des bâtiments ; traitement des enseignes des entreprises).

Les thèmes des ressources locales et des pollutions, risques et nuisances, sont également passés en revue au titre de la séquence ERC : les déplacements, la disponibilité de la ressource en eau, le fonctionnement des réseaux d'assainissement apparaissent pris en compte.

- **Articulation avec les autres plans et programmes**

Le dossier fait la démonstration de la compatibilité du projet avec les normes supra-communales ci-dessous :

- La Loi Climat et résilience (réduction des surfaces artificialisées et de la consommation foncière) : il est fait état d'une urbanisation d'environ 52 ha observée sur le territoire communal sur la période 2010-2022, et donc d'un « potentiel théorique » d'environ 26 ha pour la période 2021- 2031. L'aménagement de Lann Guinet représente environ la moitié de cette enveloppe foncière mobilisable.
- Le SCoT de GMVA : les orientations du SCoT, approuvé en février 2020 apparaissent prises en compte, s'agissant notamment des objectifs de production de logements et de mixité sociale, de l'organisation des mobilités durables, de la qualité des aménagements et des paysages, de la préservation des espaces agricoles et naturels, de l'exemplarité environnementale et énergétique, de l'accompagnement des évolutions démographiques et sociales par les équipements et les services, de l'attractivité économique au service de l'équilibre du territoire. Il est également justifié de la compatibilité avec le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial du SCoT.

L'évaluation environnementale se conclut par une liste d'**indicateurs de suivi** prévus pour suivre l'évolution et les effets de l'opération d'aménagement sur le territoire et son environnement, à N+3 et N+5.

Elle est par ailleurs accompagnée de **2 annexes détaillées** :

- Expertise écologique (TBM environnement, septembre 2022)
- Étude géotechnique préalable (Ginger CEBTP, juillet 2022).

2 - EXAMEN CONJOINT DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES :

La réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées s'est tenue le 25/01/2023 en présence des représentants des personnes publiques associée ci-après :

- Mairie de Grand-Champ,
- Direction départementale des territoires et de la mer du Morbihan,
- Chambre d'agriculture du Morbihan,
- Golfe du Morbihan Vannes Agglomération.

Les communes de Plescop et Colpo étaient excusées, de même que la Chambre de Commerce et d'Industrie de Vannes, qui avait transmis ses observations par mail (reprises plus loin).

La réunion a été animée par Mme Le Talour, représentante du bureau d'études EOL en charge du dossier, qui a également rédigé le compte-rendu d'examen conjoint. Il en est ressorti les avis et remarques ci-après :

- DDTM/préfecture du Morbihan (MM. Domergue et Broyer) : l'intérêt général du projet est démontré. Pas de remarque particulière sur les règles d'urbanisme prévues par la procédure.
- Chambre d'agriculture du Morbihan (M. Toullec) : indique ne pas revenir sur les choix stratégiques des secteurs à aménager fait lors de l'élaboration du PLU (2006). M. Toullec note la qualité des aménagements prévus, considérant que la densité des constructions et la qualité sont parfois difficiles à réunir.
- Golfe du Morbihan Vannes Agglomération (Mme Moriniaux) : rappelle que la zone 1AUic à vocation commerciale fait partie des objectifs fonciers attribués par le SCoT à la commune

pour le logement (17 ha), puisque les activités implantées sont compatibles avec le voisinage des zones d'habitat. Mme Moriniaux propose d'étoffer les dispositions prévues par le PLU en faveur des énergies renouvelables. Certaines prescriptions prévues pourraient être imposées plutôt que privilégiées. Elle indique que les articles 4 des différentes zones 1AU créées pourraient être harmonisés en ce qui concerne la gestion des eaux pluviales. De plus, avec le nouveau règlement de service de GMVA, le débit de fuite de 3L/s/ha maximum n'est plus nécessaire.

Mme Quemener, pour la mairie de Grand-Champ, remarque que ce point sera traité par le dossier Loi sur l'eau de l'opération d'aménagement.

- Chambre de Commerce et d'Industrie du Morbihan (Mme Le Pavec, observations transmises par mail et lues en réunion) : elle regrette que les données sur l'évolution de la population communale ou les migrations pendulaires n'aient pas été intégrées au dossier. Elles permettent d'étayer l'argumentaire et de justifier la création de logements et l'accueil d'entreprises.

La CCI regrette également que la nature précise des activités économiques implantées sur Lann Guinet n'ait pas été détaillée au dossier, ce qui aurait permis d'évaluer le potentiel d'emplois générés. Mme Le Talour explique que lors du montage du dossier de mise en compatibilité du PLU, le porteur de projet sur la zone 1AUia n'était pas confirmé. L'enseigne retenue pour la GMS ne sera connue que prochainement.

La CCI considère qu'il n'est pas opportun de permettre l'implantation d'activités économiques dans les zones 1AUa et 1AUbc à vocation d'habitat. M. le maire rappelle que ces zones sont intégrées au périmètre ORT et qu'il est donc cohérent d'y autoriser les activités compatibles avec le voisinage des zones d'habitat.

En matière d'implantation de showroom dans la zone 1AUia, la CCI propose d'aller plus loin que le SCoT et de limiter la surface dédiée à la commercialisation des produits à 15 ou 20% maximum de la surface de plancher (en plus de la limite de 300m² de surface de plancher fixée par le SCoT).

La CCI s'interroge sur la possibilité d'implanter des activités tertiaires dans la zone 1AUia qui a vocation à accueillir des activités productives. Elle rappelle que les activités tertiaires ont vocation à être implantées plutôt en centralité.

La CCI recommande d'intégrer dans les dispositions du PLU les prescriptions du SCoT en matière d'insertion architecturale et paysagère des constructions.

La CCI salue la qualité du projet et espère la réalisation d'une opération exemplaire.

3 - AVIS JOINTS AU DOSSIER D'ENQUÊTE (HORS EXAMEN CONJOINT): MRAE

En plus du compte-rendu de la réunion d'examen conjoint, un seul avis était joint au dossier d'enquête, celui de la Mission Régionale d'Autorité environnementale.

En l'espèce, cet avis consiste en une « Information en date du 9 février 2023 » (n° MRAe 2022-010256), indiquant que la MRAe de Bretagne n'a pas pu étudier, dans le délai de 3 mois qui lui était imparti, le dossier mentionné reçu le 8/11/2022 et qu'en conséquence elle est réputée n'avoir aucune observation à formuler.

4 - MODALITÉS ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE :

4 - 1 - CONTENU DU DOSSIER SOUMIS À ENQUÊTE PUBLIQUE :

Le dossier, tel que soumis à l'enquête et mis à la disposition du public en mairie de Grand-Champ du 13 février au 15 mars 2023 inclus, comporte les pièces suivantes qui ont été visées par mes soins :

N° de pièce	Désignation des documents	Nbre pages
1	1 registre d'enquête de 32 pages non mobiles, cotées et paraphées par mes soins, destiné à recevoir les observations du public (modèle Berger Levrault réf. 501 051)	32
2	Arrêté n°YB/CQ/AFE-11/2023 du 19/01/23 portant mise à l'enquête publique d'une déclaration de projet n°1 valant mise en compatibilité du PLU avec un projet d'intérêt général : ouverture à l'urbanisation du secteur de Lann Guinet	3
3	Délibération n°2022-CM23JUN-08 du 23 juin 2022 approuvant l'engagement d'une procédure de mise en compatibilité du PLU avec un projet d'intérêt général et fixant les modalités de concertation	3
4	Délibération n°2022-CM27OCT-14 du 27 octobre 2022 tirant le bilan de la concertation qui s'est déroulée du 15 juillet au 15 septembre 2022	2
5	Notice de présentation (novembre 2022) comportant les différentes parties ci-après	126
	1. Introduction	(1)
	2. Résumé non technique	(5)
	3. Le projet d'aménagement de Lann Guinet	(16)
	4. La procédure de mise en compatibilité du PLU	(5)
	5. Les modifications apportées au PLU	(13)
	6. Évaluation environnementale de la procédure	(83)
	7. Annexes	(1)
6	Annexe à l'évaluation environnementale : Expertise écologique (TBM Environnement)	51 +annexes
7	Annexe à l'évaluation environnementale : Étude géotechnique préalable (Ginger CEBTP)	27 +annexes
8	Règlement écrit du PLU modifié	146
9	Un exemplaire de l'avis d'enquête publique (affiche jaune)	1
10	Plan et photos des affiches d'enquête publique sur la commune	11
11	Copie d'écran avis d'enquête sur le site internet communal	2
12	Constat d'affichage de l'arrêté et de l'avis d'enquête en mairie	1
13	Constat d'affichage des affiches d'enquête publique sur la commune	3
14	Le Télégramme , avis de mise à l'enquête publique n°1	1
15	Ouest-France , avis de mise à l'enquête publique n°1	1
16	Information MRAe n°2022-010256 du 09/02/2023	1

N° de pièce	Désignation des documents	Nbre pages
17	<u>Bilan examen conjoint</u> des personnes publiques associées (25/01/23)	3
18	<u>Le Télégramme</u> , avis de mise à l'enquête publique n°2 (ajouté au dossier en cours d'enquête)	1
19	<u>Ouest-France</u> , avis de mise à l'enquête publique n°2 (ajouté au dossier en cours d'enquête)	1

L'ensemble était regroupé dans un dossier à sangle de couleur rouge, à en-tête de la commune de Grand-Champ et se présentant comme suit :



A l'intérieur, un sommaire numéroté (1 page) listait les 19 pièces du dossier (telles que détaillées ci-dessus).

Le dossier a été vérifié et visé en totalité par mes soins, à l'ouverture de l'enquête à l'occasion de la première permanence le 13 février 2023 en mairie de Grand-Champ.

Son contenu est resté identique tout au long de l'enquête, comme j'ai pu le vérifier à l'occasion des permanences suivantes les 3 et 15 mars 2023.

Toutes ces pièces, hors registre papier, étaient également disponibles sur le site internet de la ville de Grand-Champ. Le dossier de l'enquête pouvait en outre être consulté sous forme numérique sur un poste informatique spécialement mis à disposition à l'accueil de la mairie de Grand-Champ.

4 - 2 - ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE :

Les modalités d'organisation et de déroulement de l'enquête publique ont été fixées par arrêté de M. le Maire de Grand-Champ en date du 19 janvier 2023.

Le dossier d'enquête, tel que répertorié plus haut, ainsi que le registre, ont été tenus à la disposition du public du lundi 13 février 2023 à partir de 8h30 au mercredi 15 mars 2023 jusqu'à 19h00 inclus à la mairie de Grand-Champ aux jours et heures habituels d'ouverture au public, soit les lundis, jeudis et vendredis de 8h30 à 12h00 et de 14h00 à 17h30, ainsi que les mardis de 8h30 à 12h00, et les mercredis de 8h30 à 12h00 et de 14h00 à 19h00.

4 - 2 - 1 - PHASE PRÉPARATOIRE : RÉUNIONS, CONTACTS, VISITE DE SITE

Peu après ma désignation par le Tribunal Administratif, j'ai été en contact téléphonique avec Mme Anne-Françoise Étienne, Directrice Pôle Services à la population à la mairie de Grand-Champ, en charge de

l'organisation de l'enquête. Elle m'a tout d'abord informée que les 2 procédures de mise en compatibilité visées dans l'ordonnance de désignation initiale ne pourraient pas être effectuées en même temps et que, dès lors, une demande rectificative allait être adressée au TA. Comme rappelé plus haut (page 6), une nouvelle ordonnance est intervenue le 17/01/2023 et a donc modifié l'objet de la désignation la limitant à l'enquête publique relative à la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU avec l'ouverture à l'urbanisation du secteur de Lann Guinet.

Nous avons avec Mme Étienne arrêté les dates et modalités de l'enquête et j'ai été régulièrement consultée par mail et téléphone pendant toute la phase de préparation de l'enquête (échanges sur les contenus de l'arrêté, de l'avis et du dossier, sur les modalités d'affichage, de recueil des observations, de mise en ligne...etc). J'ai également reçu rapidement les premiers éléments du dossier par voie électronique.

Le 26/01/2023, je me suis rendue en mairie de Grand-Champ ainsi que cela avait été convenu auparavant. J'ai reçu à cette occasion un exemplaire du pré-dossier papier et avec Mme Étienne nous avons passé en revue l'historique du projet et les modalités pratiques tenant à l'enquête.

Mme Étienne m'a ensuite guidée sur le terrain pour découvrir la zone de Lann Guinet et j'ai aussi pu procéder également à la vérification des formalités d'affichage sur le site.

Nous avons ultérieurement poursuivi les échanges préparatoires à l'enquête par mail et par téléphone. Le 6/02/2023, j'ai par ailleurs assisté, à titre d'information, à la réunion publique relative au deuxième projet de mise en compatibilité du PLU de Grand-Champ (usine de fabrication de blocs de béton à Poulmarh).

Au cours de l'enquête, à l'occasion des permanences, j'ai régulièrement rencontré en mairie Mme Catherine Quemener, Directrice Générale des Services, et M. Yves Bleunven, maire de Grand-Champ. Lors de la permanence du 13/02/2023, j'ai également longuement échangé avec M. Christian Travert, responsable du Pôle Aménagement à la mairie de Grand-Champ, sur le calendrier et les modalités opérationnelles d'aménagement de la zone de Lann Guinet.

4 - 2 - 2 - PUBLICITÉ DE L'ENQUÊTE :

J'ai moi-même pu effectivement vérifier la présence en plusieurs lieux du territoire communal, et plus particulièrement sur le secteur de Lann Guinet, des avis d'enquête, conformes aux dimensions fixées par arrêté ministériel du 9 septembre 2021 (format A2 sur fond jaune), et librement accessibles et visibles de la voie publique, le 26/01/2023, soit au moins 15 jours avant l'ouverture de l'enquête.

M. Sébastien Russo, policier municipal de la commune de Grand-Champ a dressé constat de ces affichages, avec photos à l'appui, le 26/01/2023 (pièce jointe au dossier). Il a de nouveau attesté le 15/03/2023 de l'affichage toujours présent dans les divers lieux concernés.

Une affiche était par ailleurs en bonne place sur le panneau d'affichage devant la mairie, et le policier municipal a également attesté le 26/01/2023 de l'affichage à l'entrée de la mairie de l'arrêté portant mise à l'enquête et à l'extérieur de l'avis d'enquête (certificat et constat produit au dossier).

J'ai pu noter à chaque fois la présence des avis d'enquête en fonction de mes déplacements à l'occasion des permanences, soit les 13/02, 03/03 et 15/03/2023.

L'enquête a aussi été annoncée, quinze jours au moins avant son ouverture, et rappelée dans les huit premiers jours, par les soins des services de la mairie de Grand-Champ, dans deux journaux locaux ou régionaux diffusés dans le département, soit :

- Ouest-France (éditions des 24 janvier et 15 février 2023)
- Le Télégramme (éditions des 24 janvier et 15 février 2023).

Les pages correspondantes de ces journaux étaient présentes au dossier d'enquête, dès le démarrage pour la première parution puis ensuite pour le rappel.

Enfin, sur le site internet de la ville de Grand-Champ, l'avis d'enquête était en ligne le 26/01/23, et l'ensemble du dossier soumis à l'enquête publique y a été disponible à compter du 13/02/23. L'ensemble est resté en ligne pendant toute la durée de l'enquête publique, l'annonce de l'enquête et le lien vers le dossier complet étant accessibles dès la page d'accueil du site.

4 - 2 - 3 - PERMANENCES DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE :

Conformément à l'arrêté du 19 janvier 2023 de M. le Maire de Grand-Champ, je me suis tenue à la disposition du public à la mairie de Grand-Champ :

- le lundi 13 février 2023 de 9 heures à 12 heures,
- le vendredi 3 mars 2023 de 14 heures à 17 heures,
- et le mercredi 15 mars 2023 de 16 heures à 19 heures.

4 - 2 - 4 - CLÔTURE DE L'ENQUÊTE ET PHASE POSTÉRIEURE :

Plus personne ne se présentant en mairie de Grand-Champ, à l'issue de la dernière permanence le mercredi 15 mars 2023 à 19 heures, heure habituelle de fermeture de la mairie les mercredis, j'ai clos le registre d'enquête, après une dernière vérification de l'absence de réception de courrier tant par voie postale que par dépôt en mairie, ainsi que sur l'adresse électronique dédiée. J'ai emporté le jour même toutes les pièces constituant le dossier original d'enquête. L'ensemble est joint au présent rapport pour remise à l'autorité organisatrice de l'enquête.

J'ai, par procès-verbal directement remis sur place en mairie de Grand-Champ le 21 mars 2023 à Mme Catherine Quemener, Directrice générale des services de la mairie de Grand-Champ, représentant M. Le Maire de Grand-Champ, responsable du projet, procédé à la communication des observations recueillies au cours de l'enquête.

J'ai commenté ce procès-verbal à cette occasion et l'ai accompagné de demandes de précisions complémentaires (voir partie 5 plus loin).

J'ai invité M. le Maire de Grand-Champ, conformément à la réglementation, à me fournir, dans un délai maximum de 15 jours, son mémoire en réponse. J'ai reçu, par mail le 03/04/2023 les éléments en réponse correspondants.

La copie du procès-verbal de synthèse est joint au présent rapport pour remise à l'autorité organisatrice de l'enquête.

L'original du mémoire en réponse est quant à lui une annexe du rapport.

5 - BILAN DE L'ENQUÊTE ET OBSERVATIONS RECUEILLIES :

5 - 1 - BILAN QUANTITATIF ET AMBIANCE DE L'ENQUÊTE :

A l'occasion des 3 permanences, que j'ai tenues comme prévu dans les locaux de la mairie de Grand-Champ, **j'ai reçu 3 personnes seulement.**

D'après les services de la mairie, le dossier n'a pas été demandé en dehors des permanences.

Le dossier pouvait par ailleurs être consulté sur le site internet de la commune. Il semble que l'avis relatif à l'enquête ait été consulté par un peu plus de 200 personnes différentes.

3 observations ont été recueillies au total.

2 ont été exprimées par mail :

- mail de Manuelle et Jean-Alain Patry, parvenu le 7/03/2023

- mail de Céline, Sébastien et Maryannick Le Galludec, adressé le 13/03/2023.

1 observation a été déposée sur le registre papier disponible en mairie par M. Patry le 15/03/2023, en complément de son mail.

Aucune observation ne m'est parvenue par courrier postal en mairie de Grand-Champ, siège de l'enquête.

Aucune observation orale n'a non plus été formulée.

5 - 2 - SYNTHÈSE ET ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC :

En termes de synthèse, on peut relever que ces observations émanent uniquement de riverains du secteur concerné par l'ouverture à l'urbanisation, et portent sur les points suivants :

- préservation des arbres du chemin de Coulac : distance d'implantation des constructions (à porter à 8 ou 9 mètres suivant la zone), propriété des arbres et d'une « bande tampon », conservation à la jonction avec le chemin à déplacer
- demande de classements en EBC complémentaires au PLU en vigueur
- qualité des clôtures
- profil qualitatif de la rue de Lann Guinet à poursuivre entre les secteurs 3 et 4
- volume et dimensions des constructions : gabarits à limiter pour les équipements publics, les activités commerciales ou en zone d'activités artisanales et industrielles
- règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques à clarifier en secteurs 1AUi, 1AUic, 1AUeq et retrait à prévoir
- couleurs des bâtiments d'activités et équipements, qualité des matériaux, aménagements qualitatifs des parties non construites (aires de stationnement, plantations)
- souhait d'information sur les futures étapes de l'aménagement du quartier
- interrogation sur la ou les entreprises prévues en zone d'activités économiques (nombre, type d'activités, intégration paysagère, nuisances sonores)
- contestation quant à l'emplacement de la future GMS, et proposition de prévoir uniquement des logements le long de l'intégralité du chemin de Coulac
- devenir des circuits de randonnée existants
- nuisances associées à l'implantation de la future GMS et des équipements publics : visuelles, sonores, circulation... quel dédommagement pour les riverains ?
- souhait d'une urbanisation raisonnée en adéquation avec le caractère boisé et bocager du quartier, voire de conservation de son aspect rural.

5 - 3 - DÉTAIL DES OBSERVATIONS :

Les observations ont été communiquées en intégralité au porteur de projet.
Elles sont reprises ci-après.

- **Observation de Manuelle et Jean-Alain Patry (mail du 07/03/2023) :**

En tant que riverains du futur aménagement du secteur de Lann Guinet (côté chemin de Coulac), nous sommes particulièrement attentifs à l'ensemble de ce projet situé au sud de notre maison, dans la perspective des vues depuis nos pièces principales de vie et notre jardin.

Ci-joint une photo panoramique depuis notre espace central de l'étage vers ce site que l'aménagement futur va complètement transformer.

Voici les observations que nous vous demandons de prendre en compte :

Pour une bonne préservation des arbres du chemin de Coulac, promenade appréciée des marcheurs et des sportifs à pieds et à vélo, il importe que les constructions à venir soient implantées à une 8 mètres minimum du tronc de ces arbres pour que leur système racinaire et leur houppier ne soient pas impactés. Le projet de règlement modifié indique une distance minimum de 5 mètres, ce qui nous paraît insuffisant pour la bonne protection des arbres.

Toujours pour favoriser leur conservation, il importe que la Commune reste propriétaire des arbres bordant le chemin de Coulac et d'une bande de terrains d'une largeur de 3 mètres minimum pour que les futures clôtures laissent "respirer" cette haie bocagère.

Dans le PLU actuel les arbres qui composent l'allée arborée du chemin de Coulac, côté Ouest, entre la résidence H.L.M. et la rue Lann Guinet ne sont pas préservés au titre des EBC (comme le sont les haies arborées du chemin de Coulac plus à l'Est). Il serait judicieux de créer cette protection dans le cadre de la procédure de modification en cours.

Il est prévu que le chemin existant (liaison douce), perpendiculaire vers le sud depuis le chemin de Coulac soit déplacé. Nous avons bien noté qu'il sera arboré entre les équipements publics et le secteur d'activité. Il faudra veiller à ce que la localisation de sa jonction avec le chemin de Coulac permette la conservation de tous les arbres existants le long de ce chemin, ou, à défaut, la suppression d'un sujet de moindre qualité.

Quand elles sont indispensables, il faudra veiller à la qualité des clôtures, de préférence en matériau naturel et de couleur sombre, pour une bonne intégration. Un simple grillage doublée d'une haie végétale ou habillé de brandes naturelles semblent les dispositifs les mieux adaptés.

Le profil de la rue de Lann Guinet et et ses abords n'est pas évoqué dans la notice de présentation entre les secteurs 3 (activités économiques) et 4 (équipements publics).

Le profil existant de cette rue immédiatement au Nord (secteur pavillonnaire) est particulièrement qualitatif avec un chemin piétons + haie de charmilles côté ouest de la chaussée véhicules et alignement d'arbres côté Est. Pour une parfaite harmonie d'ensemble, il serait important de poursuivre de façon similaire ce profil qui présenterait l'avantage de masquer les voitures stationnées devant le centre commercial.

Par ailleurs, il importe que les nouvelles constructions soient, par leur volume et leurs dimensions, en harmonie avec les maisons des secteurs pavillonnaires, au moins sur la partie le long du chemin de Coulac. Ces maisons ont un gabarit de rez-de-chaussée + combles soit environ 3 mètres de plan vertical. Or le projet de règlement modifié autorise des gabarits avec plan vertical de 9m. (R+2) pour les

équipements publics et 12 m. (R+3) pour les activités commerciales ou zone d'activités artisanales ou industrielles. Il importe, pour une bonne harmonie de part et d'autre du chemin de Coulac de limiter le plan vertical autorisé à 6 m. (R+1 + combles) sur une bande de 30 m. / chemin de Coulac.

La règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas écrite avec clarté concernant les secteurs 1 AUi (page 62 du projet de règlement modifié). La rue de Lann Guinet est-elle considérée comme voie "très fréquentée" ? Toutes les constructions le long de cette voie sont aujourd'hui en retrait et il importe que les nouvelles soient également en retrait d'au moins 5 mètres. Page 62, Il est fait état de marge de recul minimale portée aux documents graphiques... Or, aucun document graphique n'est soumis dans les documents de l'enquête publique. Plus loin, il est écrit qu'en 1 AUic (activité commerciale) les constructions peuvent être implantées en limite de voie, ce qui est le cas aussi en secteur 1AUeq (équipements), page 66. Il importe de clarifier le libellé de ce texte et d'exiger un retrait à ce sujet.

Les bâtiments d'activités et les équipements seront de préférence de couleur sobre et autre que blanche ou très clair pour atténuer leur impact visuel dans l'environnement, surtout quand il est végétal (couleur naturelle sombre). Il faudra veiller à la qualité des matériaux employés en façade (pas de bardage à caractère industriel). Les parties non construites devront être aménagées de façon qualitative : matériaux perméables pour les aires de stationnement, plantations d'arbres et de haies.

Les observations que nous formulons vont dans le sens d'une urbanisation la plus réussie possible.

Nous souhaitons être informés des réponses qui seront faites à nos demandes ainsi que des futures étapes de conception de l'aménagement de ce quartier limitrophe au notre.

- **Observation de Céline, Sébastien et Maryannick Le Galludec (mail du 13/03/2023) :**

Étant directement impactés par le projet d'aménagement du quartier de Lann Guinet car résidant le long du chemin de Coulac, nous nous permettons de vous soumettre quelques questions et observations. En effet, notre maison est située le long du chemin de Coulac, dans la résidence Anatole Le Braz, en face de l'emplacement qui serait dédié à la future GMS.

Voici nos questions et observations :

- Afin de respecter la continuité des habitations déjà existantes, et notamment celles situées dans la résidence Anatole Le Braz, pourquoi n'a-t-il pas été envisagé d'intégrer uniquement des futurs logements le long du chemin de Coulac ?

En effet la future GMS trouverait plus naturellement sa place à côté des autres bâtiments commerciaux existants (garage Peugeot, Car Morio, etc...). De plus, intégrer uniquement des logements le long de l'intégralité du chemin de Coulac permettrait de préserver la qualité de vie existante pour les riverains mais également pour les promeneurs et sportifs empruntant ce chemin quotidiennement.

Comme identifié dans le projet, c'est un chemin très fréquenté et apprécié par les promeneurs et sportifs, appartenant à de nombreux circuits de randonnée et de circuits de trail.

Les circuits existants seront-ils remaniés à l'issue de l'aménagement de ce quartier ? Cela n'est pas du tout évoqué dans le projet publié.

- L'implantation de cette GMS à l'emplacement proposé dans ce projet impactera grandement notre cadre et notre qualité de vie, à titre personnel. En effet, les pièces de vie ainsi que le jardin et la terrasse de notre maison donnent actuellement sur le chemin de Coulac et ses arbres ainsi que sur des champs; l'horizon y est donc dégagé et la vue très agréable.

Or avec la construction d'une GMS de l'autre côté du chemin de Coulac avec des plans verticaux de 12 m autorisés pour les locaux commerciaux, notre cadre et qualité de vie vont être drastiquement impactés et remis en cause. La vue dégagée sera tout simplement supprimée. Qu'en est-il des nuisances associées à l'implantation de cette future GMS ? Dans le projet il est évoqué qu'il n'y a aucune nuisance attendue. Cependant, en plus de la nuisance visuelle évidente, dans chaque GMS il est prévu des ventilations et des systèmes de réfrigération (nuisances sonores) ? Ceux-ci ne sont pas évoqués dans le projet. Ces ventilations et systèmes de réfrigération seront implantés à l'arrière du bâtiment commercial ? C'est-à-dire donnant du côté de notre maison ? Le cas échéant, ces ventilations et systèmes de réfrigération peuvent-ils être implantés sur un autre côté du bâtiment commercial comme le long de la rue de Lann Guinet ?

Comment est prévu le système de livraison et à quelle heure ? En effet, cela engendre des nuisances sonores souvent très tôt le matin.

En ce qui concerne les infrastructures routières, il est important de détailler et de faire des projections de fréquentation.

En effet, aujourd'hui, si le projet voit le jour et si la GMS fonctionne bien, comment envisagez-vous la circulation ? Et si ce n'est pas le cas (si la GMS ne fonctionne pas comme espéré), quid d'un bâtiment de 12 m de haut bétonné prenant la place de la nature actuelle ?

L'ensemble de ces nuisances visuelles et sonores sont à prendre en compte dans la constitution de ce projet. Est-il prévu un dédommagement pour les riverains afin de pallier ces nuisances ?

- Dans le projet, il est prévu un retrait de 5 m entre la haie bocagère en marge du chemin de Coulac et la zone commerciale, cela paraît insuffisant au regard des arbres en place sur cette haie (grand chêne notamment). Il serait judicieux, afin de garantir la bonne préservation de ces arbres et de ne pas influencer sur leur développement, d'agrandir ce retrait à 9 m des troncs de ces arbres. Ceci permettra à leurs systèmes racinaires, à leurs houppiers et à leurs cimes de continuer à se développer.

Le paysage actuel est un paysage de bocage et de bois. Il est important de veiller à ne pas transformer totalement ce quartier en un quartier urbain, et de garder son aspect rural qui fait le charme de cette partie excentrée du bourg de Grand Champ.

- Les matériaux et couleurs des futurs bâtiments commerciaux mais également des équipements publics devront permettre de s'intégrer dans le paysage. C'est à dire privilégier des matériaux naturels (bois ou imitation bois), des couleurs foncées (marron, noir, vert foncé en évitant le blanc ou les couleurs vives), afin de se fondre au mieux dans l'ambiance bocagère et boisée actuelle.

- Les équipements publics qui vont également être déplacés dans le projet d'aménagement de ce quartier vont également créer des nuisances sonores et visuelles. Une caserne de pompiers et une gendarmerie induisent nécessairement des nuisances sonores liées au bruit de sirène associée à leurs activités spécialisées. Qu'est-il prévu pour dédommager les riverains déjà installés dans les habitations existantes ?

- La tendance est à mieux consommer, mieux manger : nous espérons que le projet retenu sera en adéquation avec ces valeurs si chères pour un village paisible comme le nôtre.

Nos observations et questions sont formulées afin de permettre une urbanisation raisonnée de ce quartier actuellement boisé et bocager.

Nous souhaitons être tenus informés des réponses à nos interrogations mais également de l'avancée de ce projet.

- **Observation de M. JA Patry (sur le registre papier le 15/03/2023) :**

En complément de mon mail du 7 mars, une autre observation au sujet de la protection des arbres sur l'ensemble du site et ses abords : il serait judicieux, en plus des arbres bordant le chemin de Coulac côté Ouest de la rue de Lann Guinet de classer en EBC les arbres en limite Sud et Ouest du secteur commercial ainsi que l'ensemble des arbres remarquables en périphérie immédiate du projet.

Par ailleurs, il est écrit que la zone d'activités économiques peut accueillir des activités artisanales et industrielles. Nous serons attentifs au type d'activités présentes en ce qui concerne leur qualité d'intégration paysagère et l'absence de nuisances sonores. Y aura-t-il plusieurs entreprises ou une seule ?

5 - 4 - DEMANDE DE PRÉCISIONS COMPLÉMENTAIRES :

Pour ma part, j'ai profité du procès-verbal de synthèse de fin d'enquête pour demander au responsable du projet de bien vouloir répondre aux questions complémentaires ci-après :

- Le bilan de l'examen conjoint par les personnes publiques associées le 25/01/2023, tel que fourni au dossier d'enquête, fait notamment apparaître un certain nombre de remarques et propositions émanant de la Chambre de Commerce et d'Industrie du Morbihan et de Golfe du Morbihan Vannes Agglomération. Pouvez-vous préciser la suite susceptible de leur être réservée ?
- Avec le transfert de la gendarmerie et des pompiers sur le secteur de Lann Guinet, des espaces non négligeables vont être disponibles à l'intérieur du bourg et pourront faire l'objet d'opérations de renouvellement urbain. N'aurait-il pas été opportun dès à présent de prévoir des OAP sur ces 2 zones ? A quelle échéance sont prévus les transferts et quelles sont les pistes de réflexion pour les emprises qui seront ainsi libérées ?
- Il est indiqué au dossier que les discussions avec les porteurs de projet n'étaient pas suffisamment avancées pour permettre de soumettre à enquête commune la procédure de mise en compatibilité et le projet d'aménagement en lui-même. Pouvez-vous préciser, pour la bonne information du public, l'échéancier probable des futures opérations d'aménagement, les prochaines étapes à venir et le cas échéant la concertation qui sera engagée à chaque stade ou pour chaque projet.
- Les propositions de modification du règlement écrit pour les nouvelles zones 1AU créées ne semblent pas prévoir de dispositions particulières en matière de production d'énergie renouvelable, ni de réduction de la consommation d'eau.
N'y aurait-il pas eu lieu, dans le contexte actuel de transition énergétique, d'encourager notamment la pose de panneaux solaires ou photovoltaïques en toiture, voire de l'imposer pour les constructions en zones d'activités ?
Les dispositifs de récupération et réutilisation des eaux pluviales ne sont pas non plus évoqués dans le règlement. Des prescriptions en ce sens ne pourraient-elles pas être ajoutées ?
- S'agissant des besoins en eau potable nécessairement induits par l'ouverture à l'urbanisation, il est simplement indiqué au dossier que le secteur est desservi par les réseaux d'AEP

et « qu'à l'échelle régionale la question de la disponibilité en eau potable constitue un enjeu majeur sur lequel la commune a peu de prise. »

Les besoins futurs ont-ils été estimés ? Quelle proportion représentent-ils au regard de la consommation actuellement constatée sur le territoire communal ?

- Pour la gestion des eaux usées, il est précisé que la zone de Lann Guinet est desservie par un réseau d'assainissement suffisamment dimensionné et que la STEP située au Nord de la commune fonctionne aujourd'hui à 41 % de sa capacité nominale, et 64 % en période de pointe. Les charges (domestiques et industrielles) supplémentaires liées à l'ouverture à l'urbanisation n'apparaissent pas chiffrées au dossier. Ont-elles été évaluées ? Comment seront-elles prises en compte ?

5 - 5 - OBSERVATIONS EN RÉPONSE DU RESPONSABLE DU PROJET :

Les observations en réponse de M. le Maire de Grand-Champ ont été reçues par mail le 03/04/2023.

Ces éléments sont reproduits en intégralité dans le document n°2/2 « Conclusions motivées ».

Le courrier original est annexé au présent rapport pour la complète information du public.

Les observations en réponse de M. le Maire de Grand-Champ, l'ensemble du dossier soumis à l'enquête et les remarques recueillies au cours de celle-ci, sont pris en compte dans les conclusions qui suivent par document séparé (document n°2/2).

Fait à Pontivy, le 10 avril 2023

La commissaire enquêtrice



Josiane Guillaume

*

*

*

Département du Morbihan

Commune de Grand-Champ

**Déclaration de projet
valant mise en compatibilité du PLU
avec un projet d'intérêt général**
(Ouverture à l'urbanisation du secteur de Lann Guinet)

Enquête publique
13 février 2023 au 15 mars 2023

**RAPPORT ET CONCLUSIONS MOTIVÉES
DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE**

Document n°2 (sur 2) : Conclusions motivées

10 avril 2023
Josiane Guillaume
commissaire enquêtrice
Dossier n° E22000197 / 35

Avertissement

Conformément aux dispositions de l'article L123-15 du code de l'environnement, « le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête rend son rapport et ses conclusions motivées dans un délai de 30 jours à compter de la fin de l'enquête. »

Comme prévu par l'article R123-19 du même code, « le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête établit un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies.

Le rapport comporte le rappel de l'objet du projet, plan ou programme, la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête, une synthèse des observations du public, une analyse des propositions produites durant l'enquête et, le cas échéant, les observations du responsable du projet, plan ou programme en réponse aux observations du public.

Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête consigne, dans une présentation séparée, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet. »

Le présent document correspond aux conclusions motivées.

Il fait suite au rapport et constitue donc la partie 2 sur 2 de l'ensemble « Rapport et conclusions de la commissaire enquêtrice ».

Le commissaire enquêteur se devant, après le rapport objectif, de se livrer à un exercice subjectif, on y trouvera mes appréciations sur le dossier, le déroulement de l'enquête, ainsi que sur les observations recueillies et sur les réponses apportées à mes questions complémentaires, puis mon avis personnel motivé sur la globalité du projet soumis à enquête.

Sommaire des Conclusions motivées :

1 - Rappel de l'objet et du contexte de l'enquête.....	3
2 - Appréciations générales.....	5
3 - Réponses aux observations.....	6
4 - Questions complémentaires.....	11
5 - Avis global du commissaire enquêteur sur le projet.....	15

1 - RAPPEL DE L'OBJET ET DU CONTEXTE DE L'ENQUÊTE

La commune de Grand-Champ dispose d'un Plan Local d'Urbanisme en vigueur depuis le 12 janvier 2006 qui a fait l'objet de plusieurs adaptations (3 modifications de droit commun en 2012, 2015 et 2016 et une modification simplifiée en début 2022).

Une procédure de révision du document d'urbanisme a été engagée en 2019 (délibération du 16 mai 2019) mais est « suspendue temporairement », le conseil municipal venant de délibérer en ce sens le 12 janvier dernier au regard des incidences de la Loi Climat et Résilience du 22/08/2021.

La zone de Lann Guinet, qui est concernée par le projet d'aménagement, est classée depuis 2006 en 2AU (secteur destiné à être ouvert à l'urbanisation à moyen et long terme). Ce zonage ayant plus de 9 ans, il n'était plus possible de recourir à une procédure de modification pour permettre l'ouverture à l'urbanisation. La commune a donc fait le choix de recourir à la procédure de mise en compatibilité du PLU avec une opération d'intérêt général.

Cette procédure de mise en compatibilité du PLU est dans le cas présent soumise à évaluation environnementale.

Le projet d'aménagement global de Lann Guinet portant sur plus de 10 hectares est également soumis à évaluation environnementale.

Il aurait été possible, dans un tel contexte, de mener une procédure commune de participation du public portant à la fois sur le projet d'aménagement et la mise en compatibilité du document d'urbanisme. Pour autant, la commune de Grand-Champ a fait le choix de ne pas utiliser cette possibilité, afin de pouvoir gérer de manière plus souple la temporalité de chaque phase du projet d'aménagement, certaines étant plus ou moins avancées et les maîtrises d'ouvrage n'étant pas toutes les mêmes.

En conséquence, la présente enquête n'a donc porté que sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, et non sur le projet d'aménagement lui-même.

Par arrêté en date du 19 janvier 2023, M. le maire de Grand-Champ a, en application du code de l'environnement défini les modalités de l'enquête publique correspondante.

Cette enquête s'est effectivement déroulée du lundi 13 février 2023 à partir de 8h30 au mercredi 15 mars 2023 à 19h00 inclus en mairie de Grand-Champ.

Le projet consiste à aménager une zone d'environ 12,5 ha actuellement classée 2AU au PLU en vigueur. Il s'agit de créer 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 vise aussi à permettre de libérer l'offre foncière pour contribuer au développement du territoire, en attendant le futur PLU qui devrait entrer en vigueur en 2024.

Tel qu'énoncé au dossier soumis à l'enquête publique, le projet est qualifié d'intérêt général au regard des objectifs ci-après qui sont ceux mis en avant.

- Alimenter l'offre en foncier constructible sur Golfe du Morbihan Vannes Agglomération (GMVA)

La commune de Grand-Champ est identifiée comme « pôle d'équilibre » au SCoT et a un rôle majeur à jouer dans l'organisation territoriale de la communauté d'agglomération. Elle a vocation à rayonner au-delà des limites communales, en terme d'offre de logements, d'équipements et services, et d'accueil d'activités économiques. La forte pression sur le littoral et sur la ville de Vannes entraîne un phénomène de report sur le foncier encore disponible localement.

- Produire des résidences principales à prix maîtrisé

L'aménagement du quartier de Lann Guinet doit permettre de produire des logements, et notamment des résidences principales à prix maîtrisé, dans un marché en tension. 100 à 150 logement sont envisagés,

dont au moins 30% sous forme de logements aidés. 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 SCoT de GMVA fixe un objectif de production de logements pour Grand-Champ de 75 logements par an pour 2020-2035, avec 28 lgts/ha minimum en extension d'urbanisation et 25 % minimum de logements locatifs sociaux.

- 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 a à cœur de renforcer son rôle dans l'accueil d'entreprises tertiaires, artisanales et industrielles. Sur le plan commercial, la demande est forte et justifie l'implantation d'un deuxième supermarché pour limiter l'évasion commerciale vers Vannes.

- Améliorer le fonctionnement des services de secours et de sécurité

Par le jeu des aménagements, la commune souhaite libérer du foncier à l'intérieur du bourg et rapprocher les services de secours et de sécurité des principaux axes de déplacement, tout en permettant aux pompiers et aux gendarmes de bénéficier d'infrastructures plus modernes et adaptées. Les emprises ainsi libérées pourront ensuite faire l'objet d'opérations de renouvellement urbain.

- Un quartier intégré à la centralité

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

Sur la partie Nord dédiée à l'habitat, les règles d'urbanisme s'appuieront sur les formes urbaines du centre bourg, légèrement plus denses et plus hautes que dans les quartiers pavillonnaires. Les règles définies pour les zones à vocation commerciale ou d'activités artisanales et industrielles seront les mêmes que celles de la zone Ui avec laquelle elles seront contiguës.

- Un projet à faible impact environnemental

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 donc mené à l'élaboration des OAP et à la rédaction des règles d'urbanisme pour les nouvelles zones 1AU prévues : l'ensemble du réseau bocager est conservé et protégé (sauf une haie de moindre intérêt et quelques arbres) ; le boisement Ouest et la prairie sont préservés ; la topographie du site est respectée ; les eaux pluviales seront traitées globalement et individuellement ; des mesures compensatoires aux aménagements sont inscrites (création de bandes plantées, compensation des arbres abattus à hauteur de 100 %, plantation d'un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain non bâti).

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

Au règlement (écrit et graphique), la modification entraînera la création de zones constructibles dédiées aux différentes fonctions urbaines, avec des règles adaptées à chaque secteur. En termes de surfaces, les 12,98 ha soustraits de l'ancien zonage 2AU se répartiront comme suit :

- 1AUa (habitat) : + 4,27 ha
- 1AUbc (habitat et équipements publics) : + 0,91 ha
- 1AUeq (équipements publics): + 1,21 ha
- 1AUia (zone d'activités économiques, artisanales et industrielles): + 3,50 ha
- 1AUic (zone commerciale): + 2,81 ha
- Unv (préservation de la nature en ville): + 0,28 ha.

La modification n'a aucune incidence sur les zones A ou N du PLU.

2 - APPRÉCIATIONS GÉNÉRALES

2 - 1 - SUR LE DOSSIER SOUMIS À L'ENQUÊTE

Sur le plan de la forme, le dossier soumis à l'enquête, dont le contenu a été détaillé dans le rapport (pages 17 et 18) n'appelle pas de remarque particulière quant à sa compréhension par le public.

La notice de présentation était suffisamment détaillée et fournissait toutes les informations nécessaires à une bonne approche du projet d'aménagement et de la mise en compatibilité du PLU et de leurs incidences sur l'environnement. Un résumé non technique, une présentation des perspectives d'aménagement du secteur avec des illustrations adéquates, une mise en évidence des modifications apportées au PLU, fournissaient une information satisfaisante sur le projet et la procédure mise en œuvre. L'évaluation environnementale était clairement présentée et accompagnée de 2 annexes plus techniques également mises à disposition (expertise écologique et étude géotechnique).

Le compte-rendu de la réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées était bien joint au dossier. L'avis tacite de la MRAe (information d'absence d'observation en date du 09/02/23) était également présent.

Le dossier mis à disposition n'a pas fait l'objet d'observation spécifique du public quant à sa forme.

Pour ma part, je retiens qu'il m'a paru répondre aux exigences attendues, tant sur la forme que sur le fond, et comporter tous les éléments permettant au public de s'informer sur tous les aspects de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.

2 - 2 - SUR LE DÉROULEMENT ET LE BILAN DE L'ENQUÊTE

Comme cela a été indiqué dans le rapport, l'enquête s'est déroulée dans des conditions tout à fait régulières et satisfaisantes, même si elle n'a pas beaucoup mobilisé le public.

Les formalités de publicité ont été respectées et étaient effectives au moins 15 jours avant le démarrage de l'enquête (avis d'enquête affichés sur le site aux endroits particulièrement bien choisis et les plus accessibles, ainsi qu'aux entrées de la commune ; affiche à la porte de la mairie ; annonces légales ; site internet communal...). L'ensemble est attesté et détaillé par certificat du policier municipal.

Le téléchargement de toutes les pièces constitutives du dossier était possible sur internet, avec une mise en évidence de l'enquête dès la page d'actualités du site communal pendant toute la période concernée. Un poste informatique à l'accueil de la mairie de Grand-Champ permettait la consultation de la version numérique du dossier.

A l'occasion des 3 permanences, que j'ai tenues comme prévu dans les locaux de la mairie de Grand-Champ, **j'ai reçu 3 personnes seulement**, dont 2 venues pour de simples renseignements.

D'après les services de la mairie, le dossier n'a pas été demandé en dehors des permanences.

Le dossier pouvait par ailleurs être consulté sur le site internet de la commune. Il semble que l'avis relatif à l'enquête ait été consulté par un peu plus de 200 personnes différentes.

3 observations ont été recueillies au total.

2 ont été exprimées par mail :

- mail de Manuelle et Jean-Alain Patry, parvenu le 7/03/2023

- mail de Céline, Sébastien et Maryannick Le Galludec, adressé le 13/03/2023.

1 observation a été déposée sur le registre papier disponible en mairie par M. Patry le 15/03/2023, en complément de son mail.

Aucune observation ne m'est parvenue par courrier postal en mairie de Grand-Champ, siège de l'enquête. Aucune observation orale n'a non plus été formulée.

Je prends acte du peu de participation du public à cette enquête, malgré les mesures de publicité et les moyens mis à disposition. Il est permis de penser que le sujet est déjà connu et ne rencontre pas d'opposition majeure. On peut en effet relever que le secteur était déjà identifié en zone d'urbanisation future dans le PLU de 2006 et que la procédure de mise en compatibilité a fait l'objet d'une concertation préalable en 2022. A cette occasion seulement 2 courriels étaient parvenus en mairie, faisant état de remarques sur les enjeux de l'insertion architecturale et environnementale des constructions à venir et sur la conservation du maillage doux. Le conseil municipal avait tiré le bilan de cette concertation par délibération du 27/10/2022 et certains de ces points se retrouvent d'ailleurs à nouveau dans les 3 observations du public recueillies au cours de la présente enquête.

3 - RÉPONSES AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC

Les 3 observations recueillies ont été communiquées à M. le Maire de Grand-Champ le 21 mars 2023 dans le cadre du procès-verbal de synthèse établi en fin d'enquête.

Elles sont reproduites en intégralité dans la partie Rapport (pages 22 à 25).

Ces observations émanent uniquement de riverains du site concerné et portent, non sur la globalité du projet ou de la procédure suivie, mais uniquement sur certains points particuliers du futur aménagement. Elles sont reprises ci-dessous de façon synthétique, à partir des thèmes qui y sont mis en évidence. M. le Maire de Grand-Champ ayant répondu sur la base de ces thèmes, ses éléments de réponse figurent en-dessous. A la suite, j'exprime à chaque fois mon appréciation personnelle.

Je me suis appuyée pour ces appréciations, à la fois sur le détail des observations reçues, les échanges avec les personnes venues aux permanences, les réponses du responsable du projet, mais aussi sur le contenu du dossier soumis à l'enquête, ainsi que sur l'ensemble des informations obtenues tout au long de cette période et également sur les visites des lieux et repérages que j'ai moi-même pu faire sur site à partir de la voie publique.

- préservation des arbres du chemin de Coulac : distance d'implantation des constructions (à porter à 8 ou 9 mètres suivant la zone), propriété des arbres et d'une « bande tampon », conservation à la jonction avec le chemin à déplacer

Réponse de la commune de Grand-Champ :

Les nouvelles dispositions du PLU (OAP) mobiliseront plusieurs outils réglementaires pour assurer la préservation des arbres : la protection au titre des éléments du paysage à préserver, un recul inconstructible de 5m, la réalisation de liaisons douces le long des haies. L'ensemble de ces mesures a bien pour objectifs de préserver le système racinaire et le houppier des arbres. Les illustrations figurant page 43 de la notice donnent à voir les aménagements recherchés.

Appréciation de la commissaire enquêtrice :

J'ai moi-même parcouru ce chemin et je peux comprendre l'attachement des riverains à leur voie de liaison douce bordée d'arbres, à l'évidence beaucoup empruntée par les promeneurs et les sportifs. Elle

relie le quartier de Lann Guinet d'un côté au centre bourg et de l'autre à la campagne environnante et aux axes de randonnée.

Comme rappelé par la commune, les moyens prévus dans le cadre de la future OAP et du règlement me paraissent avoir suffisamment pris en compte la nécessaire préservation des arbres bordant le chemin. Les propositions de recul à 8 mètres (par M. et Mme Patry) ou à 9 mètres (par la famille Le Galludec), plutôt qu'à 5 mètres comme envisagé, de même que la demande de M. et Mme Patry afin que la commune se rende propriétaire des arbres et d'une bande tampon, me paraissent excéder ce qui est nécessaire à cette protection et ne garantiraient pas plus, me semble-t-il, la « sanctuarisation » de l'ensemble.

- demande de classements en EBC complémentaires au PLU en vigueur
- qualité des clôtures
- profil qualitatif de la rue de Lann Guinet à poursuivre entre les secteurs 3 et 4

Réponse de la commune de Grand-Champ :

Les clôtures seront traitées dans les règlements de chaque zone, avec une vigilance particulière pour la partie habitat (matériaux, hauteur et liste de matériaux interdits).

Oui il est prévu de prolonger les aménagements de voirie le long de la rue Lann Guinet, pour garantir une circulation sécurisée de tous (véhicules motorisés, vélos, piétons).

Appréciation de la commissaire enquêtrice :

La protection des haies arborées au titre des éléments du paysage, plutôt qu'en EBC, me paraît suffisante au regard de ce que j'ai pu voir moi-même sur site (coupes récentes à l'Est dans le secteur propriété communale et pourtant classé en EBC...).

Je relève que l'aspect qualitatif des clôtures et de la voie principale de desserte de la zone est bien pris en compte, tant au travers du règlement écrit que des principes d'aménagement fixés dans l'OAP. Ces éléments me paraissent de nature à rassurer les contributeurs à l'enquête.

- volume et dimensions des constructions : gabarits à limiter pour les équipements publics, les activités commerciales ou en zone d'activités artisanales et industrielles

Réponse de la commune de Grand-Champ :

Les hauteurs fixées au PLU sont des hauteurs maximales. La conception du futur quartier prévoit effectivement d'implanter les constructions les plus basses (R+1) le long du Chemin de Coulac en transition avec les constructions existantes. Le double linéaire de haie crée une rupture visuelle entre les constructions existantes et futures, qui limite les impacts directs.

Les volumes de la GMS seront similaires à l'enseigne déjà implantée sur la commune (2 niveaux), soit moins de 12m de haut. Le magasin MARKET existant à une hauteur de 7.35 m.

Appréciation de la commissaire enquêtrice :

Il m'apparaît que les règles prévues et la présence des haies arborées devraient assurer une insertion harmonieuse avec le secteur pavillonnaire proche. Les premières esquisses des projets de GMS, qui sont actuellement présentées dans le cadre d'un sondage ouvert aux consommateurs de la zone de

chalandise pour choisir l'enseigne à retenir, laissent d'ailleurs augurer d'un aménagement qualitatif prenant en compte les préoccupations exprimées par les contributeurs à l'enquête. S'agissant plus spécialement des volumes et dimensions des futurs équipements publics, bâtiments d'activités commerciales, artisanales ou industrielles, les prescriptions envisagées me paraissent proportionnées, compte tenu à la fois de la surface des secteurs concernés, des besoins des entreprises et services qui devraient y être implantés, et de la nécessité de valoriser au mieux les terrains qui seront ouverts à l'urbanisation.

- règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques à clarifier en secteurs 1AUi, 1AUic, 1AUeq et retrait à prévoir

Réponse de la commune de Grand-Champ :

Les règles du PLU sont fixées pour l'ensemble des zones de la commune. Les modifications apportées figurent en rouge dans le projet de règlement joint aux documents de l'enquête, les dispositions en noir sont déjà en vigueur.

La mention relative aux marges de recul des « voies très fréquentées » s'appliquent aux routes départementales. Elle ne concerne pas la rue de Lann Guinet.

Les règles d'implantation dans le futur quartier sont rappelées dans la notice de présentation, page 36. Bien que le PLU permette l'implantation en limite de la rue de Lann Guinet, il appartient aux projets de définir les implantations exactes des bâtiments. A priori, les projets de constructions (GMS et équipements publics) sont implantés en recul.

A noter que les aménagements de voirie (trottoir, noues, ...) vont automatiquement faire reculer les constructions par rapport à la voie.

Appréciation de la commissaire enquêtrice :

Je prends note des précisions apportées par la commune, mais je note effectivement comme M. et Mme Patry qu'il y a au minimum une contradiction entre les règles énoncées à la notice de présentation (page 36) et celles du règlement modifié (page 66) s'agissant de l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques pour la zone 1AUeq (en limite ou en retrait d'au moins 3 mètres dans le premier document cité, ou 5 mètres dans le second ?). Il conviendra donc de mettre en conformité les 2 documents. Il y a également contradiction s'agissant de l'implantation en limite séparative. Il conviendra donc de clarifier ces libellés.

- couleurs des bâtiments d'activités et équipements, qualité des matériaux, aménagements qualitatifs des parties non construites (aires de stationnement, plantations)
- souhait d'information sur les futures étapes de l'aménagement du quartier

Réponse de la commune de Grand-Champ :

L'aménagement du futur quartier est une opération longue et complexe, qui suppose de réunir autour de la table tous les porteurs de projets et de coordonner les procédures et autorisations nécessaires à la réalisation des travaux.

L'opération d'aménagement est soumise à étude d'impact, qui devrait être déposée pour instruction avant l'été 2023. Cette étude environnementale fera l'objet d'une nouvelle enquête publique, qui devrait avoir lieu à l'automne 2023.

Ensuite viendra le temps de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme, les autorisations et la purge des recours.

L'aménagement est un travail sur le temps long, les premiers travaux devraient avoir lieu au printemps 2024.

Appréciation de la commissaire enquêtrice :

S'agissant des couleurs et matériaux qui seraient à privilégier pour les bâtiments d'activités et les équipements, je relève que le règlement de chaque zone prévoit que « Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement », ce qui doit permettre de répondre aux demandes d'atténuation de l'impact visuel faites par les contributeurs à l'enquête.

Pour ce qui concerne l'aménagement qualitatif des espaces non construits, il me paraît avoir été pris en compte avec notamment l'obligation de maintien ou de compensation équivalente des plantations existantes, de recul inconstructible de 5 mètres au pied des arbres à préserver, de plantation d'un arbre de haute tige par tranche de 200 m² même incomplète de terrain non bâti.

Je prends par ailleurs acte du calendrier annoncé et des futures étapes de l'aménagement du quartier. J'invite les riverains à se tenir informés au fur et à mesure de l'avancement des différentes procédures et autorisations et à participer aux prochaines consultations.

- interrogation sur la ou les entreprises prévues en zone d'activités économiques (nombre, type d'activités, intégration paysagère, nuisances sonores)

Réponse de la commune de Grand-Champ :

Dans la zone 1AUia, les activités envisagées concernent le vélo, avec une entreprise de montage de vélos électriques et musculaires. Elle sera complétée par des activités complémentaires autour du cycle (équipements), dont le nombre n'est pas encore défini.

Appréciation de la commissaire enquêtrice :

Les précisions apportées me paraissent répondre, à ce stade, aux préoccupations de M. et Mme Patry. Dont acte.

- contestation quant à l'emplacement de la future GMS, et proposition de prévoir uniquement des logements le long de l'intégralité du chemin de Coulac

Réponse de la commune de Grand-Champ :

Le découpage foncier prévu pour la GMS répond à deux exigences : l'optimisation de l'utilisation de l'espace, entre les différentes vocations (habitat, commerces) et l'équité entre les enseignes GMS (existante et future). Il n'est pas prévu de modifier ce découpage, qui apparaît comme le plus optimal et le plus juste.

Appréciation de la commissaire enquêtrice :

Je rejoins les arguments mis en avant par la commune de Grand-Champ, quant à la nécessaire optimisation de l'occupation de l'espace et à l'équité à respecter entre les enseignes GMS.

S'agissant plus spécialement des préoccupations mises en avant par la famille Le Galludec en termes d'impact éventuel sur leur « cadre et qualité de vie à titre personnel », il m'apparaît que la transition

réelle offerte par le chemin de Coulac et les éléments paysagers associés est à prendre en considération et minimisera de fait les potentielles nuisances visuelles dont ils font état. Certes, leur vue actuellement dégagée sera nécessairement modifiée, mais leur habitation étant implantée en bordure d'une zone d'urbanisation future, cela était prévisible depuis bien longtemps. Leur proposition de remplacer la zone d'activités commerciales par une zone d'habitat serait en tout état de cause sans effet sur la disparition de leur vue sur les champs.

- devenir des circuits de randonnée existants

Réponse de la commune de Grand-Champ :

Il n'est pas prévu de remanier les circuits de randonnées existant (sauf le chemin traversant Nord/sud qui va être déplacé). Par contre les aménagements vont permettre de mailler le réseau existant et de sécuriser les déplacements doux, notamment vers la salle de sport et le collège (circulation en site propre entre le quartier d'habitat et la GMS).

Appréciation de la commissaire enquêtrice :

Je prends acte des précisions apportées et je retiens que le maillage des cheminements doux va s'en trouver renforcé. Les rares éléments arborés du chemin traversant Nord/Sud ne m'ont effectivement pas paru très intéressants et le déplacement comme prévu dans l'OAP apparaît tout à fait approprié pour desservir et relier les différents secteurs.

- nuisances associées à l'implantation de la future GMS et des équipements publics : visuelles, sonores, circulation... quel dédommagement pour les riverains ?

Réponse de la commune de Grand-Champ :

Les activités et équipements implantés sont compatibles avec le voisinage des zones d'habitat. Les potentielles nuisances générées vont être analysées et traitées dans le cadre de l'étude d'impact du projet d'aménagement, dont les résultats feront l'objet d'une nouvelle enquête publique d'ici la fin de l'année. Il n'est pas prévu de dédommager les riverains.

Appréciation de la commissaire enquêtrice :

La famille Le Galludec ayant fait état de ses craintes quant à diverses nuisances, et de ses interrogations quant à d'éventuels dédommagements, je tiens à souligner ici, comme la commune de Grand-Champ, que les activités et équipements envisagés sont compatibles avec le voisinage des zones d'habitat. Au-delà des nuisances potentielles mises en avant, il conviendrait également de retenir les avantages éventuels. Ainsi, par exemple, la présence à proximité immédiate des pompiers et des gendarmes, si elle peut entraîner des perturbations sonores (le bruit de sirène est cité comme nuisance), peut aussi avoir un intérêt évident en termes de sécurité et d'accès plus rapide aux secours. En tout état de cause, je recommande aux riverains de se tenir informés, au fur et à mesure de l'avancement des études spécifiques au projet d'aménagement, pour pouvoir faire part de leurs craintes précises le cas échéant.

- souhait d'une urbanisation raisonnée en adéquation avec le caractère boisé et bocager du quartier, voire de conservation de son aspect rural.

Réponse de la commune de Grand-Champ :

Ce souhait est partagé par la commune, les dispositions prévues par le PLU, dans le règlement et les OAP vont dans ce sens. La notice page 37 « espaces verts », prévoit également la compensation de 100 % des arbres abattus, un recul de 5 m au pied des arbres, ainsi que la plantation d'un arbre par tranche de 200 m² de terrain non bâti.

Appréciation de la commissaire enquêtrice :

Le souhait d'une urbanisation raisonnée me paraît avoir été largement pris en compte dans l'élaboration du projet et je pense personnellement que l'opération d'aménagement peut aboutir à un quartier, certes urbain, mais réellement qualitatif en termes d'aménagement paysager et de cheminements doux.

4 - QUESTIONS COMPLÉMENTAIRES

Les questions complémentaires ci-après ont été posées au porteur de projet dans le cadre du procès-verbal de synthèse, en vue de compléter à la fois ma propre information et celle du public.

Elles ont reçu réponse de sa part dans les termes repris en-dessous. L'ensemble est suivi de mon appréciation personnelle.

- Le bilan de l'examen conjoint par les personnes publiques associées le 25/01/2023, tel que fourni au dossier d'enquête, fait notamment apparaître un certain nombre de **remarques et propositions émanant de la Chambre de Commerce et d'Industrie du Morbihan et de Golfe du Morbihan Vannes Agglomération**. Pouvez-vous préciser la suite susceptible de leur être réservée ?

Réponse de la commune de Grand-Champ :

La commune va étudier les propositions formulées par la C.C.I, notamment en ce qui concerne les prescriptions architecturales et paysagères fixées par le SCoT de GMVA.

La commune rappelle que la zone se situe dans une enclave du bourg, et qu'en lien avec le périmètre ORT, elle a vocation à étoffer l'offre d'activités, de services et d'emplois sur la commune.

La commune rappelle également que les porteurs de projets sur les différents secteurs du futur quartier sont aujourd'hui presque tous connus, ce qui permet de gérer la cohabitation des activités (production, tertiaire, commerce, habitat, équipement). C'est bien un quartier aux fonctionnalités diverses qui doit être réalisé.

Appréciation de la commissaire enquêtrice :

Je prends acte de la réponse de la commune. La CCI, qui n'était pas représentée à la réunion d'examen conjoint par les PPA, avait adressé ses remarques et propositions par mail. J'estime que la commune y répond de façon satisfaisante et je retiens que la CCI avait en outre salué la qualité du projet.

J'ai par ailleurs bien noté que, dans le cadre de la même réunion, l'État (DDTM) et la Chambre d'Agriculture n'ont pas émis de remarques particulières sur les projets envisagés.

S'agissant des propositions de GMVA (étouffer les dispositions en faveur des énergies renouvelables et harmoniser les règles concernant la gestion des eaux pluviales), elles devraient pouvoir être prises en compte sans difficulté.

- Avec le **transfert de la gendarmerie et des pompiers sur le secteur de Lann Guinet**, des espaces non négligeables vont être disponibles à l'intérieur du bourg et pourront faire l'objet d'opérations de renouvellement urbain. N'aurait-il pas été opportun dès à présent de prévoir des OAP sur ces 2 zones ? A quelle échéance sont prévus les transferts et quelles sont les pistes de réflexion pour les emprises qui seront ainsi libérées ?

Réponse de la commune de Grand-Champ :

La procédure de déclaration de projet ne permet de travailler que les dispositions qui concernent le projet d'aménagement. La création d'OAP sur les secteurs laissés par le transfert de la gendarmerie et des pompiers est considéré comme une conséquence indirecte au projet principal. Il est à noter que le foncier concerné est sous maîtrise publique, ce qui limite les possibilités de voir sortir des projets non souhaitables. L'ajustement des dispositions du PLU sur ces secteurs, dont la création d'OAP, sera considéré dans le cadre de la procédure de révision du PLU qui devrait reprendre dans les mois à venir.

Il est probable que compte tenu du contexte réglementaire lié à la Loi Climat Résilience et la proximité avec le centre bourg, ces emprises foncières viennent en densification de l'habitat.

Appréciation de la commissaire enquêtrice :

Je prends acte des éléments de réponse apportés et j'ai bien compris que ces transferts ne sont envisagés qu'à moyen ou long terme. D'ici là, la procédure de révision du PLU, engagée depuis 2019, va permettre effectivement de régler le devenir des emprises ainsi susceptibles d'être libérées.

- Il est indiqué au dossier que les discussions avec les porteurs de projet n'étaient pas suffisamment avancées pour permettre de soumettre à enquête commune la procédure de mise en compatibilité et le projet d'aménagement en lui-même. Pouvez-vous préciser, pour la bonne information du public, **l'échéancier probable des futures opérations d'aménagement**, les prochaines étapes à venir et le cas échéant **la concertation qui sera engagée** à chaque stade ou pour chaque projet.

Réponse de la commune de Grand-Champ :

Après l'étape de la Déclaration de projet, liée au PLU, d'autres procédures liées à l'aménagement et à l'environnement vont suivre :

- *AFUP (Association Foncière Urbaine de Projet) / Arrêté préfectoral de création/Enquête publique*
- *Étude d'impact soumise à enquête publique*
- *Dossier loi sur l'eau présentant les mesures de gestion des eaux pluviales*
- *Autorisations d'urbanisme (permis d'aménager/Déclaration préalable de division)*

A ce stade :

- *Centre de secours : le choix de l'architecte a été fait, suite à la procédure de concours*
- *GMS : le choix de l'enseigne sera validé en juin 2023*

Appréciation de la commissaire enquêtrice :

Je prends acte de ces précisions, de nature à compléter l'information du public à ce stade du projet d'aménagement.

- Les propositions de modification du règlement écrit pour les nouvelles zones 1AU créées ne semblent pas prévoir de **dispositions particulières en matière de production d'énergie renouvelable, ni de réduction de la consommation d'eau.**
N'y aurait-il pas eu lieu, dans le contexte actuel de transition énergétique, d'encourager notamment la pose de panneaux solaires ou photovoltaïques en toiture, voire de l'imposer pour les constructions en zones d'activités ?
Les dispositifs de récupération et réutilisation des eaux pluviales ne sont pas non plus évoqués dans le règlement. Des prescriptions en ce sens ne pourraient-elles pas être ajoutées ?

Réponse de la commune de Grand-Champ :

Une étude complète sur l'utilisation et la production d'énergie sur ce secteur est en cours, en partenariat avec l'intercommunalité GMVA en charge du PCAET.

La commune a lancé une consultation dans le cadre d'un marché à procédure adaptée pour la réalisation des études préalables à la création d'un réseau de chaleur. Elle comprend :

- *Un diagnostic des consommations de chaleur sur le quartier Lann Guinet intégrant les perspectives d'évolution avec l'installation des différentes activités (casernes pompiers et gendarmes, GMS...),*
- *L'identification d'actions d'économies d'énergie à engager en préalable à tout projet de réseaux de chaleur,*
- *L'identification des sources de chaleur renouvelable les plus pertinentes*
- *La proposition de plusieurs scénarios possibles*

La mission devrait démarrer courant avril 2023. Cette étude spécifique alimentera l'étude d'impact du projet d'aménagement qui fera l'objet d'une nouvelle enquête publique à l'automne prochain.

Appréciation de la commissaire enquêtrice :

Je prends note de l'étude en cours sur l'utilisation et la production d'énergie sur le secteur. Cette démarche ne peut être qu'encouragée.

S'agissant plus spécifiquement des dispositions en faveur des énergies renouvelables, je rejoins la position de GMVA exprimée lors de la réunion d'examen conjoint, à savoir que « certaines prescriptions pourraient être imposées plutôt que privilégiées » et j'invite la commune à aller plus loin en ce sens.

S'agissant des dispositifs de récupération et de réutilisation des eaux pluviales, je ne peux qu'encourager la commune à approfondir également ses réflexions sur le sujet et à les mettre en œuvre dans cette opération, sans attendre le futur PLU qui devra intégrer des dispositions spécifiques en la matière.

- S'agissant des **besoins en eau potable** nécessairement induits par l'ouverture à l'urbanisation, il est simplement indiqué au dossier que le secteur est desservi par les réseaux d'AEP et « *qu'à l'échelle régionale la question de la disponibilité en eau potable constitue un enjeu majeur sur lequel la commune a peu de prise.* »

Les besoins futurs ont-ils été estimés ? Quelle proportion représentent-ils au regard de la consommation actuellement constatée sur le territoire communal ?

Réponse de la commune de Grand-Champ :

L'étude d'impact du projet d'aménagement va permettre de répondre à cette question. Au moment de la préparation du dossier de mise en compatibilité du PLU, les porteurs de projets n'étant pas tous connus, il n'était pas possible de préciser davantage ce point.

Il est précisé que la compétence eau potable est communautaire. L'adéquation entre les besoins du territoire et la ressource en eau est un sujet majeur gérée à une échelle plus large dans le cadre du schéma départemental d'alimentation en eau potable. Plusieurs axes de travail sont développés dont les économies d'eau, la recherche de ressources complémentaires.

Appréciation de la commissaire enquêtrice :

Je regrette l'absence de données chiffrées à ce stade.

Je ne peux qu'inviter la commune à veiller particulièrement à la nécessaire adéquation entre l'accueil de nouvelles populations et activités et les capacités réelles de production d'eau potable sur le territoire, et également à encourager tout mode de gestion économe de cette ressource.

- Pour la **gestion des eaux usées**, il est précisé que la zone de Lann Guinet est desservie par un réseau d'assainissement suffisamment dimensionné et que la STEP située au Nord de la commune fonctionne aujourd'hui à 41 % de sa capacité nominale, et 64 % en période de pointe. Les charges (domestiques et industrielles) supplémentaires liées à l'ouverture à l'urbanisation n'apparaissent pas chiffrées au dossier. Ont-elles été évaluées ? Comment seront-elles prises en compte ?

Réponse de la commune de Grand-Champ :

Elles sont prises en compte dans les scénarii de développement présentés page 85 de la notice de présentation : nombre d'habitants et raccordement d'un industriel. Les projections réalisées ont été faites dans le cadre de la révision du PLU, dans laquelle l'aménagement de Lann Guinet est un des principaux leviers de développement du territoire.

*Il est à noter qu'il s'agira d'eaux usées de type urbain domestique (pas d'industries agroalimentaires prévues). L'étude menée par SAFEGE en 2020 conclut que des travaux sur la station d'épuration de Kermehen sont à prévoir dans un horizon de 10 ans, pour 2030. **La station peut actuellement recevoir cette charge supplémentaire, compte tenu de son dimensionnement.***

Dans le cadre de la procédure de révision du PLU, un foncier sera identifié (emplacement réservé) pour la construction du futur équipement.

GMVA, compétente sur en matière d'assainissement, a identifié dans son programme d'investissement la mise en conformité de l'ouvrage pour répondre aux évolutions démographiques de la commune.

Appréciation de la commissaire enquêtrice :

Je prends note de la réponse apportée et je retiens que les évolutions nécessaires sont bien prises en compte à moyen ou long terme.

5 - AVIS GLOBAL DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE

Après avoir :

- visité les lieux et étudié le dossier de façon approfondie,
- conduit l'enquête publique et m'être tenue à la disposition du public,
- entendu toute personne qu'il me paraissait utile de rencontrer ou de consulter,
- demandé diverses précisions complémentaires et obtenu tous les renseignements nécessaires auprès des services de la mairie de Grand-Champ,

Prenant en compte :

- l'ensemble du dossier soumis à l'enquête,
- les observations recueillies et les échanges avec le public venu aux permanences,
- les éléments de réponse complémentaires fournis par le porteur de projet,

Je retiens que :

La commune de Grand-Champ dispose d'un PLU déjà ancien (2006), dont la révision engagée en 2019 peine à avancer. En effet, la procédure vient tout juste d'être « temporairement suspendue » par délibération du conseil municipal du 12 janvier dernier dans l'attente de la traduction de la loi Climat et Résilience en termes de mise à jour du SRADDET et de territorialisation des enveloppes foncières au niveau de l'intercommunalité.

La commune est confrontée depuis plusieurs années à une demande d'accueil de populations et d'activités qui progresse d'autant plus que le foncier disponible sur le littoral du Morbihan, la ville de Vannes ou les communes de la 1ère couronne vannetaise, devient de plus en plus rare ou inaccessible.

Le SCoT de Golfe du Morbihan Vannes Agglomération a classé la commune de Grand-Champ en « pôle d'équilibre » dans son armature territoriale, ce qui lui confère des responsabilités en termes d'offre de logements, d'équipements et de services. A ce titre, la production attendue en logements y est de 75 par an sur la période 2020-2035, avec un minimum de 28 logements/ha en extension d'urbanisation et 25 % minimum de logements locatifs sociaux.

Le secteur de Lann Guinet, d'une superficie de 12,98 hectares, apparaît aujourd'hui le seul espace dans le bourg de Grand-Champ susceptible de répondre à ces enjeux et d'offrir à la commune des perspectives de développement. Zoné en 2AU au PLU depuis 2006, donc ayant vocation depuis lors à être urbanisé, son ouverture à l'urbanisation nécessite de passer par une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité.

Situé à proximité immédiate du centre bourg, et inséré entre une zone pavillonnaire et une zone d'activités économiques, le site devrait permettre d'offrir une réponse adaptée aux besoins du territoire en matière de logements, d'offre commerciale, d'équipements publics et d'accueil d'entreprises artisanales ou industrielles.

Le foncier est d'ores et déjà maîtrisé par la commune (directement pour la plus grande partie, qui est déjà propriété communale, et en partenariat avec des propriétaires privés dans le cadre d'une future Association Foncière Urbaine de Projet pour la partie devant accueillir des logements).

Les parcelles, même si elles apparaissent encore cultivées aujourd'hui, ont fait l'objet d'une compensation agricole en 2017 lorsque la commune les a acquises, l'exploitant concerné ayant alors pu acquérir de son côté un autre foncier proche répondant à ses besoins.

Les sous-secteurs dédiés à l'habitat, sur environ 5,18 hectares au plus près du cœur du bourg, doivent permettre de produire 100 à 150 logements, dont au moins 30 % sous forme de logements aidés avec 25 % minimum de logements locatifs sociaux. Une portion du secteur jouxte un équipement sportif municipal et a vocation à accueillir éventuellement un programme d'équipement public complémentaire. La zone commerciale, sur 2,81 ha, accueillera une grande et moyenne surface et plusieurs autres cellules commerciales ou de services le cas échéant, le but ici étant de répondre aux besoins locaux et à la demande notamment d'une 2ème grande surface en plus de celle déjà existante et d'éviter l'évasion des consommateurs vers Vannes et sa périphérie.

Un secteur de 1,21 ha a vocation à accueillir à plus ou moins long terme des équipements publics d'intérêt collectif (gendarmerie, pompiers) et permettra en outre, par la libération des emprises des casernes et installations aujourd'hui implantées en plein centre bourg, d'y conduire ensuite des opérations de renouvellement urbain.

Enfin, une zone d'activités économiques, artisanales et industrielles, sur environ 3,50 ha, dans la partie la plus excentrée du site, est dédiée principalement à l'accueil d'une usine de montage et production de cycles (il s'agit d'une entreprise locale existante qui est située dans le canton et a de forts besoins de développement).

Dans le montage du projet d'aménagement du site, la commune a souhaité porter une attention particulière à la préservation et au développement tant des espaces arborés que du maillage des chemins doux. Des dispositions spécifiques en ce sens seront intégrées au règlement écrit des différentes zones 1AU (l'abattage d'arbres, si autorisé, devra être compensé à 100 % par de nouvelles plantations ; un recul inconstructible de 5 mètres à partir du pied des arbres sera institué ; obligation de prévoir la plantation d'un arbre de haute tige par tranche de 200 m² de terrain non bâti, même incomplète...)

Une zone Unv (Nature en ville) sera créée pour préserver un boisement présent en bordure du site, les haies et arbres existants sont systématiquement protégés par un repérage soit en espaces boisés classés, soit en éléments de paysage à préserver (à l'exception d'une haie de moindre intérêt et de quelques arbres qui devront être remplacés). L'ensemble du réseau de cheminements doux existant sera conforté, notamment le chemin de Coulac, et est appelé à se développer pour assurer des nouvelles liaisons piétonnes et cyclables sécurisées sur l'ensemble du quartier et vers les secteurs avoisinants.

Une OAP dédiée au projet d'aménagement de Lann Guinet sera ajoutée au PLU. Elle fixera des principes d'aménagement traduisant notamment les orientations à respecter pour l'accès et les dessertes, le réseau des liaisons douces, la préservation du patrimoine naturel existant, les bandes plantées à créer, la gestion des eaux pluviales, des stationnements et des voiries...etc

En résumé, il me semble donc que

le projet d'aménagement du secteur de Lann Guinet, tel que présenté au dossier soumis à la présente enquête publique, peut aboutir à une belle opération « multifonctions » pour la commune, et à un futur quartier d'habitat à réelle valeur ajoutée pour les habitants compte tenu notamment de la prise en compte de l'environnement paysager existant, de la priorité accordée aux cheminements doux, et de la proximité des commerces, équipements et services.

Par ailleurs, je relève que :

Le projet d'aménagement du quartier est connu localement depuis longtemps et a fait récemment l'objet d'une concertation préalable. Les seules remarques (au nombre de 2) recueillies dans ce cadre n'ont pas mis en cause l'intérêt général du projet mais visaient seulement à faire prendre en compte au mieux

l'insertion architecturale et environnementale des constructions à venir et à conserver les cheminements doux existants. Cette concertation va se poursuivre puisque le projet d'aménagement en lui-même doit connaître d'autres étapes (constitution d'une association foncière urbaine de projet, étude d'impact spécifique, dossier Loi sur l'eau, autorisations d'urbanisme, choix de l'enseigne GMS...) qui pourront être soumises à consultation du public.

Les seules observations recueillies au cours de l'enquête publique (3 au total, émanant de seulement 2 familles riveraines) recoupaient les remarques faites au cours de la concertation préalable. Là non plus, il n'y a pas eu de contestation globale de l'opération d'aménagement, mais seulement des demandes limitées d'adaptation éventuelle du règlement écrit pour mieux tenir compte de la proximité de la zone pavillonnaire et de l'environnement paysager, et éviter d'éventuelles futures nuisances. Les mesures prévues au dossier, et les réponses complémentaires de la commune, m'ont paru, à ce stade, de nature à rassurer les contributeurs.

Il ressort de la réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées, qui s'est déroulée le 25 janvier dernier, des avis positifs sur le projet, la plupart des participants soulignant la qualité du projet ou des aménagements prévus et considérant que l'intérêt général est démontré.

La Mission Régionale d'Autorité environnementale, spécifiquement consultée sur l'évaluation environnementale de la procédure de mise en compatibilité du PLU pour l'ouverture à l'urbanisation du secteur, n'a quant à elle formulé aucune observation.

Je souligne que l'analyse globale du projet met bien en évidence que

l'opération projetée et la procédure de mise en compatibilité du PLU s'inscrivent effectivement dans le champ des articles L126-1 du code de l'environnement et L143-54 du code de l'urbanisme ;
qu'elles apparaissent compatibles avec les dispositions du SCoT et du Plan Local de l'Habitat de Golfe du Morbihan Vannes Agglomération ;
et que la consommation envisagée d'espaces naturels, agricoles et forestiers dans ce cadre peut d'ores et déjà s'inscrire dans la trajectoire de réduction de 50 % fixée par la loi Climat et Résilience (l'enveloppe foncière de Lann Guinet, qui est d'environ 13 hectares, représente la moitié de la surface théoriquement « mobilisable » par la commune pour 2021-2030 si on retient qu'elle a consommé de l'ordre de 52 hectares dans la dernière décennie).

Au final, tirant le bilan de tout ce qui précède, j'estime que le projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone de Lann Guinet est à l'évidence d'intérêt général compte tenu de son objet et de ses objectifs tels que mis en avant par la commune de Grand-Champ, à savoir :

- alimenter l'offre en foncier constructible sur GMVA,
- produire des résidences principales à prix maîtrisé,
- accueillir les entreprises et les emplois,
- améliorer le fonctionnement des services de secours et de sécurité,
- aménager un quartier intégré à la centralité,
- dans le cadre d'un projet à faible impact environnemental.

L'intérêt général me semble donc démontré dans ce projet, qui me paraît avoir correctement pris en compte les éventuelles atteintes à l'environnement, au droit de propriété, aux autres intérêts privés et publics, ainsi que le coût pour les finances communales.

La mise en compatibilité du PLU, telle que proposée, est concordante avec ce projet d'intérêt général et donc pleinement justifiée.

Pour toutes ces raisons, complétées par mes appréciations et commentaires portés dans les pages qui précèdent, **j'émet un avis favorable à la déclaration de projet d'intérêt général valant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Grand-Champ avec l'ouverture à l'urbanisation du secteur de Lann Guinet.**

Fait à Pontivy, le 10 avril 2023

La commissaire enquêtrice

A blue ink signature, appearing to be 'J. Guillaume', written in a cursive style.

Josiane Guillaume

*

*

*