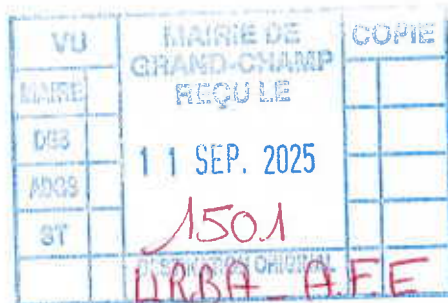


Le Président



MADAME DOMINIQUE LE MEUR
MAIRE
PLACE DE LA MAIRIE
BP 15
56390 GRAND-CHAMP

Lorient, le 4 septembre 2025

Objet : Procédure de révision générale du Plan Local d'Urbanisme
Dossier suivi par : Anne-Elen Le Pavec, anne-elen.lepavec@morbihan.cci.fr
Références : PR / FC / ELP / AELP

Madame le Maire,

Conformément à l'article L153-16 du code de l'urbanisme qui prévoit de soumettre aux personnes publiques associées le projet arrêté de Plan Local d'Urbanisme, vous nous avez transmis les différentes pièces constitutives de votre dossier et nous vous en remercions.

Dans votre Projet d'Aménagement et de Développement Durables, vous avez retenu parmi les cinq grandes orientations celles de « consolider un bassin de vie dynamique, pôle entre le littoral et l'arrière-pays morbihannais » et de « défendre une ruralité moderne, caractéristique de GRAND-CHAMP ». Ces orientations comprennent plusieurs objectifs dont ceux de relocaliser les emplois près des actifs en accueillant des activités économiques et d'améliorer le quotidien des habitants à travers le développement de l'offre en commerces, services et équipements. Nous souscrivons pleinement à cette ambition permettant de pérenniser et de développer une vie économique et commerciale au sein de votre commune.

Votre projet de Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec les documents supra-communaux qui s'opposent à lui et cela, en l'absence de Schéma de Cohérence Territoriale en vigueur couvrant votre commune. Le SCOT de Golfe du Morbihan Vannes agglomération a été annulé par décision de la cour administrative d'appel de Nantes le 18 mars 2025 et vous n'avez donc plus de document dit « intégrateur » auquel se référer. Parmi les documents supra-communaux concernés, votre PLU doit respecter, dans un rapport de compatibilité, les règles générales du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) adopté par la Région Bretagne qui fixent notamment l'objectif de réduction de la consommation foncière.

Concernant la traduction réglementaire des objectifs inscrits au Projet d'Aménagement et de Développement Durables, nous avons certaines remarques et suggestions à formuler sur différentes pièces constitutives de votre projet de PLU.

I. Remarques portant sur le rapport de présentation

Le chapitre 1 du rapport de présentation présente les éléments de diagnostic sur les dynamiques socio-économiques qui s'exercent sur votre commune. Concernant les activités commerciales et de services, il est précisé que « l'offre commerciale se répartit en trois secteurs dont le centre-bourg, qu'il y a peu de vitrines vides et que de nouvelles enseignes se sont récemment installées ».

Effectivement, notre dernier recensement de juin 2025 fait état de 2 locaux vacants dans le centre-bourg de votre commune soit un taux de vacance de seulement 2,8%. De plus, de nouveaux locaux commerciaux ont été créés et sont occupés témoignant ainsi du dynamisme de votre centralité commerciale qu'il convient de consolider à travers l'instauration d'outils réglementaires adaptés.

Par ailleurs, il est indiqué dans ce même chapitre que « la commune porte un projet d'implantation d'une seconde Grande et Moyenne Surface (GMS) [...], que la demande est forte et le potentiel commercial suffisamment important pour l'installation d'un deuxième supermarché ». Nous tenons à nuancer ce point car le potentiel de développement de l'offre commerciale n'est pas vérifié pour accueillir une nouvelle GMS ayant une surface de vente conséquente sans perturber les équilibres et fragiliser le tissu commercial existant et ce, malgré une progression démographique projetée et une évansion commerciale plus contenue. Il convient donc de rester prudent sur le format de commerce autorisé dans le site d'implantation commerciale de Lann-Guinet.

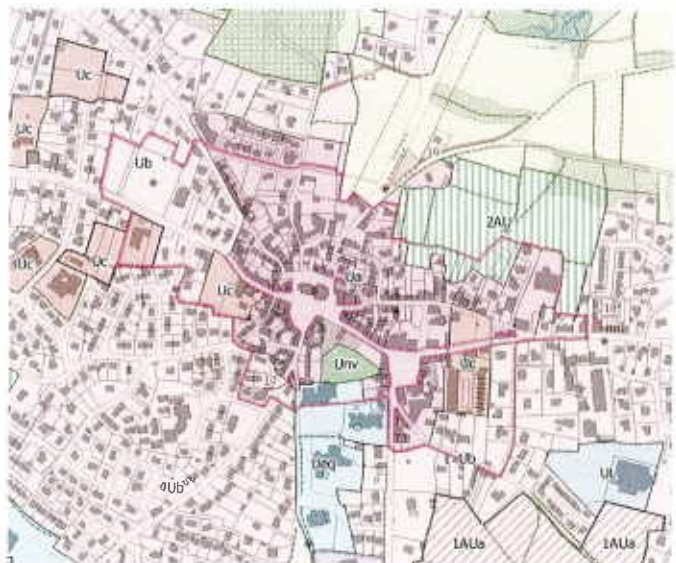
II. Remarques portant sur le règlement graphique

Linéaire de diversité commerciale :

Dans le projet de PLU tel qu'il a été arrêté, il est envisagé d'instaurer le dispositif de protection des linéaires commerciaux au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme dénommé « linéaire commercial » et nous approuvons cette initiative. Concernant l'identification des rez-de-chaussée concernés, elle nous semble cohérente avec l'implantation réelle de locaux occupés par des activités relevant de la destination « commerce et activités de services » au sens de l'article R151-27 du code de l'urbanisme.

Périmètre de diversité commerciale :

Votre projet de PLU prévoit également la mise en place d'un périmètre de diversité commerciale au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme dénommé « périmètre de centralité commerciale ». Nous souscrivons pleinement à cette instauration permettant de privilégier l'implantation de nouvelles activités commerciales au sein dudit périmètre et ainsi, de renforcer votre centralité commerciale. Concernant la définition du périmètre, elle nous semble aussi cohérente avec la localisation du tissu commercial existant tout en intégrant des opportunités foncières et immobilières pour étoffer l'offre commerciale du centre-bourg.



Zones « Ui » et « 1AUi » :

Votre projet de PLU définit un zonage « Ui » correspondant aux périmètres existants des zones d'activités économiques d'intérêt communautaire de Kerovel et de Lann-Guinet représentant une surface globale de 35,3 hectares (ha). Ces zones d'activités n'ont plus de parcelles disponibles puisqu'elles sont toutes occupées ou réservées. Il est précisé dans le rapport de présentation que le foncier mobilisable en densification de la zone de Kerovel représente seulement 1,2 ha. Or, votre commune est considérée comme un pôle d'équilibre du territoire communautaire au sein duquel il convient de permettre aux entreprises existantes de se développer et à de nouvelles entreprises de s'y installer créant des emplois sur votre territoire.

Ainsi, vous avez défini des zones à urbaniser à vocation économique pour les extensions des zones d'activités de Kerovel et de Lann-Guinet selon deux vocations distinctes. Le secteur « 1AUia » est dédié aux activités artisanales et industrielles (13,8 ha) et il concerne les deux zones d'activités. Le secteur « 1AUib » est quant à lui dévolu aux activités commerciales (2,8 ha) et il est prévu dans le prolongement de l'espace économique de Lann-Guinet. Nous approuvons votre volonté de soutenir le développement économique en dédiant une enveloppe foncière permettant l'accueil de nouvelles entreprises. Néanmoins, ce potentiel d'urbanisation ne nous épargne pas les efforts à fournir pour mobiliser les gisements fonciers existants en densification et pour optimiser ce futur foncier à aménager et ce, pour répondre aux exigences de sobriété foncière qui nous incombent. Il convient alors de définir des règles adaptées à cette optimisation du foncier économique dans le règlement écrit.

Zones « Ak1 » et « Ak2 » :

Afin de conforter l'activité d'exploitation de la carrière, vous avez défini un secteur « Ak1 » intégrant le site actuel et le gisement situé à l'ouest pour le site d'extraction à long terme. En complément, vous souhaitez conforter la filière du bâtiment et des travaux publics en autorisant l'installation d'entreprises artisanales et industrielles liées aux activités de la carrière (extraction, transformation, valorisation, recyclage) par un zonage « Ak2 » limitrophe. Nous approuvons cette démarche initiée en 2023 par la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU et poursuivie par votre présent projet de PLU.

III. Remarques portant sur le règlement écrit

Dispositions applicables à toutes les zones – Préservation du patrimoine naturel et paysager :

Il est prévu par le règlement écrit d'imposer à tout projet de construction la plantation d'un arbre de haute tige ou un arbre fruitier pour 150m² de terrain non bâti. En cas de création ou de requalification d'aires de stationnement, Il est aussi imposé la plantation d'un arbre de haute-tige pour 5 places de stationnement sauf installations d'ombrières photovoltaïques. Nous sommes bien conscients de l'intérêt de ces plantations mais il semblerait opportun de prendre en compte le cas du stationnement de véhicules à plus grand gabarit (utilitaires, poids lourds, engins de manutention) dans les zones d'activités économiques car le port des arbres peut être gênant pour ces véhicules si ces arbres sont plantés trop proches des places de stationnement. Ainsi, il conviendrait de rendre possible la plantation de ces arbres à un emplacement plus adapté au sein de la parcelle notamment en limites séparatives.

Dispositions applicables à toutes les zones – Gestion des implantations commerciales :

Concernant le champ d'application des dispositions relatives à la gestion des implantations commerciales, les constructions relevant des sous-destinations « artisanat et commerce de détail » et « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » sont concernées. Cette directive nous convient car ces types d'activités concourent à la dynamisation commerciale de la centralité en générant des flux de clientèle et il est important de soutenir et d'encourager cette vitalité.

Comme évoqué précédemment, le projet de PLU comprend l'instauration d'un « périmètre de centralité commerciale » au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme. Ainsi, les nouvelles implantations commerciales concernées par le champ d'application susmentionné devront préférentiellement s'y implanter. Nous approuvons la rédaction de cette disposition.

Concernant le « périmètre d'implantation commerciale périphérique » correspondant à la zone commerciale de Lann-Guinet, nous préconisons d'employer le terme de « site d'implantation périphérique » afin de mieux le distinguer du périmètre de centralité et de s'inscrire dans les termes utilisés par les Schémas de Cohérence Territoriale. Le règlement prévoit que « les commerces sont autorisés, à condition que leur surface de plancher soit comprise entre 300 m² et 4500 m² ». Or, votre PADD vise « une gestion des implantations commerciales qui ne nuise pas aux petits commerces implantés en cœur de bourg ». Votre centralité bénéficie d'une bonne dynamique commerciale avec l'installation de nouveaux commerces de proximité et un faible taux de vacance commerciale.

Le seuil autorisé au sein du périmètre d'implantation commerciale périphérique permettant l'installation de commerces de grande envergure nous semble trop important au regard du potentiel de développement de la commune. Dans l'objectif poursuivi par votre PADD, il est important de veiller au bon équilibre entre le centre-bourg et Lann-Guinet et de ne pas prendre le risque de fragiliser le tissu commercial existant en centralité. Nous préconisons d'abaisser le seuil maximal autorisé pour les commerces dans ce périmètre et ce, de manière très significative.

Parmi les autres dispositions, il est prévu d'instaurer un « linéaire commercial » visant à préserver la vocation commerciale des rez-de-chaussée identifiés au règlement graphique et d'interdire le changement de destination. Afin que cette disposition soit plus claire pour le pétitionnaire, nous suggérons de faire référence aux destinations définies par le code de l'urbanisme en interdisant le changement de destination autre que « commerces et activités de services » au sens de l'article R151-27 et ainsi, d'autoriser l'ensemble des sous-destinations qu'elle comprend au sens de l'article R151-28 du code de l'urbanisme et permises par le règlement écrit applicable au zonage « U » concerné.

Dispositions applicables à toutes les zones – Stationnements :

Il est prévu par ce chapitre du règlement écrit de fixer des règles minimales sur les aires de stationnement à prévoir pour les constructions relevant de la destination « commerces et activités de services » et ce, quelle que soit la localisation. A titre d'exemple, il est prévu pour les commerces dont la surface de plancher est supérieure à 300 m² de fixer un minimum de 2 places par tranche de 50 m² de surface de plancher. De la même manière, la restauration est soumise à un minimum d'une place par tranche de 10 m² de salle de restaurant. Pour lever les freins à l'installation de nouveaux commerces, nous préconisons d'assouplir cette règle et de ne pas fixer de seuil minimal au sein du périmètre de la centralité commerciale pour les activités relevant de l'artisanat et du commerce de détail, des activités de services et de la restauration.

Concernant les activités économiques relevant des autres destinations ou sous-destinations, nous souscrivons au fait de dimensionner les aires de stationnement selon les besoins du projet et la nature de l'activité et cela peut aussi inciter à la mutualisation de ces espaces à l'échelle de la zone d'activités économiques.

Dispositions applicables à la zone « U » :

Dans les articles 1 et 2 relatifs aux constructions autorisées, interdites et soumises à condition, il est prévu d'autoriser :

- Les sous-destinations « artisanat et commerce de détail » et « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » à condition de respecter les dispositions communes relatives à la gestion des implantations commerciales ;
- Les sous-destinations « industrie » et « entrepôt » à condition que les activités soient compatibles avec le voisinage des habitations ;
- Les commerces situés en dehors de la centralité et du site périphérique peuvent s'étendre dans la limite de 20% de l'emprise au sol du bâtiment étendu.

Sur les deux premiers points, nous approuvons cette disposition telle qu'elle est rédigée permettant d'une part, de répondre à l'objectif de renforcer la centralité commerciale et d'autre part, de permettre une mixité fonctionnelle au sein du tissu urbain tout en restant vigilant au risque de conflit d'usages. En revanche, nous suggérons de permettre l'évolution des commerces situés en dehors des localisations préférentielles à hauteur de 20% de l'emprise au sol du bâtiment existant (avant extension) car cette formulation nous semble plus compréhensible pour le pétitionnaire pour calculer ses droits à construire.

Dispositions applicables aux zones « Ui » et « 1AUi » :

Il est prévu par l'article 1 d'autoriser sous conditions les sous-destinations « artisanat et commerce de détail » et « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ». Ces activités ont vocation à s'implanter en secteur « Uib » correspondant au site existant de Lann-Guinet et dédié aux activités commerciales sous réserve de respecter les seuils fixés. La sous-destination « commerce de gros » est également soumise à conditions sans que celles-ci soient précisées dans l'article 2.

Selon nous, il convient d'autoriser cette sous-destination « commerce de gros » en zones « Uib » et « 1AUib » et ce, sans conditions particulières.

L'article 2 du présent règlement applicable aux zones « Ui » et « 1AUi » précise les conditions pour les différentes sous-destinations concernées. Pour faciliter la compréhension de ces dispositions, nous suggérons de bien distinguer les secteurs « Uia » et « Uib » car certaines confusions peuvent apparaître avec les dispositions applicables en tous secteurs. Ainsi, nous suggérons :

- D'ajouter un point spécifique pour le secteur « Uib » et d'y inscrire la disposition suivante : « les activités commerciales et de services à condition de respecter les dispositions relatives à la gestion des implantations commerciales [...] » ;
- D'intégrer au point spécifique pour le secteur « Uia » la disposition relative « aux activités commerciales et de services directement liées et nécessaires à une activité autorisée dans la zone » en ajustant sa formulation afin de les autoriser « à condition qu'elles soient liées à une activité de production et nécessaires à une activité autorisée dans la zone (magasins d'usine, showroom) » et de plafonner la surface autorisée pour ces espaces de vente.

Au regard de la raréfaction du foncier à vocation économique (10,2 ha de zone « 1AUi » déclassés dans le projet de PLU par rapport au PLU en vigueur), il convient de privilégier les activités artisanales et industrielles en secteurs « Uia » et « 1AUia » pour dédier avant tout ce foncier aux activités de production ne pouvant pas s'implanter au sein du tissu urbain. La création d'espaces à vocation commerciale dans ces secteurs doit rester exceptionnelle pour ne pas occasionner de conflits d'usages entre ces différentes fonctions et ne pas s'écarter de sa vocation principale d'activités de production.

L'article 4 du règlement prévoit un recul de 3,00 mètres par rapport aux limites séparatives avec une zone à vocation principale d'habitat. Afin d'inciter à l'optimisation du foncier, nous suggérons de reformuler cette disposition en autorisant de manière explicite l'implantation en limite séparative sauf en cas de limites séparatives avec des zones d'habitat. Pour des raisons techniques et fonctionnelles, il convient tout de même d'autoriser un retrait des bâtiments par rapport aux limites séparatives y compris au sein du périmètre de la zone.

Ce même article régit les hauteurs maximales autorisées pour les constructions à 12 mètres maximum en zone « Ui ». Nous préconisons de ne pas fixer de hauteur maximale afin de favoriser la verticalisation ou la surélévation des bâtiments d'activités ou, tout du moins, de majorer la hauteur autorisée en zone « Uia » à l'instar de la zone « 1AUia » où elle est fixée à 16 mètres maximum.

Concernant l'emprise au sol des constructions, elle est fixée à 30% minimum de la surface de terrain d'assiette du projet permettant de mieux calibrer les surfaces cédées aux besoins du projet.

L'article 6 instaure un coefficient de pleine terre à hauteur de 0,1 soit 10% de la surface du terrain permettant d'assurer l'infiltration des eaux pluviales. Ce coefficient peu élevé nous semble adapté car il ne remet pas en cause les objectifs d'optimisation du foncier économique tout en contribuant à la perméabilisation des sols. Nous souscrivons par ailleurs au fait de ne pas fixer de coefficient de biotope par surface en zone « Ui » et « 1AUi ».

Dispositions applicables à la zone « UL » :

L'article 1 indique que les constructions et installations relevant de la sous-destination « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » sont autorisées sous conditions mais l'article 2 ne les précise pas de manière explicite. Nous suggérons de préciser que ces activités doivent avoir une vocation sportive ou de loisirs (exemple salle de fitness privée) sans nécessairement avoir un caractère d'intérêt public ou général.

Dispositions applicables à la zone « Ai » :

Il est indiqué dans l'article 1 applicable à la zone « Ai » que les constructions et installations relevant de la sous-destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées sous conditions. Or, l'article 2 du règlement écrit ne précise pas de conditions particulières. Nous suggérons de préciser davantage les sous-destinations autorisées dans chacun des STECAL afin de limiter aux activités qui y sont réellement exercées.

L'article 2 précise que les extensions des bâtiments d'activités relevant des sous-destinations « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « autres hébergements touristiques » sont limitées à 50% de l'emprise au sol du bâtiment étendu. Nous souscrivons à ce dimensionnement permettant de proposer une possibilité d'évolution intéressante pour une activité économique tout en respectant le caractère limité d'un STECAL.

IV. Remarques portant sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Dans votre projet de PLU, vous avez défini plusieurs secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dites thématiques et sectorielles pour les zones urbaines et à urbaniser définies. Vous avez ainsi défini deux OAP à vocation économiques correspondant aux extensions des zones d'activités économiques de Kerovel et de Lann-Guinet. De manière générale, il aurait été intéressant d'indiquer les surfaces des périmètres de chacune des OAP et, plus particulièrement, pour celles à vocation économique.

Concernant l'OAP de Lann-Guinet, il est indiqué que le « secteur 3 » (dédié aux activités économiques dont les activités commerciales) « devra faire l'objet d'une opération d'ensemble prenant soit le périmètre identifié aux OAP soit sur un ou plusieurs secteurs opérationnels délimités aux OAP ». Par ailleurs, il est aussi précisé que « l'autorisation d'urbanisme devra porter sur au moins 80% de ce foncier [...] ». Afin de temporiser davantage le développement de l'offre commerciale au sein du site d'implantation périphérique de Lann-Guinet tout en permettant la réalisation de projets d'implantation, nous préconisons de scinder le « secteur 3 » en deux sous-secteurs opérationnels pour séquencer davantage le développement de ce site.



L'OAP de Kerovel correspond à l'extension vers le sud-ouest de la zone d'activités existante. La limite ouest est définie par le projet de voie de contournement du bourg de GRAND-CHAMP inscrit en emplacement réservé. Afin de faciliter l'intégration paysagère des futurs bâtiments d'activité depuis la voie existante de Kerovel et la future voie de contournement, il nous semblerait opportun d'inscrire à l'OAP la création d'un filtre paysager en limite ouest et nord-ouest du périmètre. Les boisements existants au nord-est et au sud ne nécessitent pas d'y ajouter un traitement paysager en limite.

Conclusion

Pour conclure, nous souhaitons que nos remarques et nos propositions d'ajustement émises sur les différentes pièces constitutives du projet de Plan Local d'Urbanisme soient prises en compte avant l'approbation de votre document d'urbanisme.

Je vous prie d'agréer, Madame le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Bien cordialement

Philippe ROUAULT