

Le Président



MADAME HANIA RENAUDIE  
MAIRE  
10 PLACE DE LA MAIRIE  
56800 CAMPENEAC

Lorient, le 20 septembre 2023

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 quatre grandes orientations, celle de « soutenir l'activité économique et commerciale » qui se décline en six objectifs dont ceux « de prévoir l'aménagement de la zone d'activités de Linvo, conforter la zone d'activités de Belleville et de protéger les commerces et services de proximité ». Nous souscrivons pleinement à ces objectifs et à votre volonté d'accueillir de nouvelles activités économiques sur votre commune.

Votre projet de Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Ploërmel approuvé en 2018. Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCOT a défini des principes de localisations préférentielles privilégiant les sites de centralité, les sites de périphérie et les enveloppes urbaines pour y accueillir de nouvelles activités commerciales. Votre commune ne dispose pas de site périphérique sur son périmètre identifié par le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC).

Concernant la traduction réglementaire des orientations et 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***

Dans le chapitre 1 du rapport de présentation, vous présentez le diagnostic socio-économique permettant de cerner les dynamiques qui s'exercent sur votre commune. Au-delà des données sur l'emploi, il aurait été intéressant de présenter les activités économiques implantées sur le territoire et notamment le tissu commercial du centre-bourg. A l'aide d'une représentation cartographique, cela aurait permis d'introduire les dispositions réglementaires des règlements écrit et graphique du projet de Plan Local d'Urbanisme.

## ***II. Remarques portant sur le règlement graphique***

### Périmètre de centralité commerciale :

Afin de conforter le centre-bourg de CAMPENEAC, vous avez identifié un périmètre de diversité commerciale au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme dénommé « centralité commerciale » dans le règlement graphique. Nous nous satisfaisons de l'instauration de cette disposition car elle permet de conforter le centre-bourg en imposant aux nouvelles activités de s'implanter au sein dudit périmètre. La délimitation du périmètre correspond au zonage « UA » et bien que cela limite le risque de dilution du tissu commercial au sein de l'enveloppe urbaine, elle aurait pu être davantage resserrée sur le centre-bourg afin de contribuer réellement à sa dynamique commerciale.

### Linéaires commerciaux protégés :

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. Concernant l'identification du linéaire, elle nous semble cohérente avec l'implantation de l'appareil commercial qui se concentre le long de la Rue Nationale. Le règlement écrit vient préciser cette disposition sur la nature du changement de destination et nous reviendrons ci-après sur son contenu.

## ***III. Remarques portant sur le règlement écrit***

### Dispositions communes à l'ensemble des zones :

Dans le projet de PLU, vous avez défini une « centralité commerciale » dont l'objet est précisé dans le volet 2 du règlement écrit. Selon nous, il conviendrait de mieux préciser le contenu de cette disposition réglementaire et d'y soumettre les nouvelles installations et constructions relevant des sous-destinations « artisanat et commerce de détail » et « activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle » au sens de l'article R151-28 du code de l'urbanisme. En effet, les activités de services génèrent des flux de clientèle et concourent à la vitalité commerciale des centralités et il convient alors d'éviter leur dispersion au sein de l'enveloppe urbaine.

### Dispositions applicables à la zone « UA » :

Comme évoqué précédemment, il conviendrait de soumettre les nouvelles activités relevant de la sous-destination « activités de service où s'effectue l'accueil de clientèle » à une implantation au sein de la centralité commerciale et donc, d'autoriser sous conditions cette sous-destination dans l'article 1 du règlement applicable en zone « UA ».

Il est également prévu par le projet de règlement écrit d'instaurer une servitude de protection du linéaire commercial prévu par l'article L151-16 du code de l'urbanisme. Cette règle est présentée dans les dispositions communes et précisées dans l'article 3 du règlement de la manière suivante : « est interdit le changement de destination des rez-de-chaussée à usage de commerces identifiés aux documents graphiques du règlement ». Il serait opportun de préciser davantage cette disposition réglementaire en faisant référence à la destination au sens de l'article R151-27 du code de l'urbanisme et en interdisant le changement de destination des locaux identifiés à une autre destination que « commerce et activités de service ».

Par ailleurs, vous avez défini un seuil maximal de surface de plancher pour les projets destinés à « l'artisanat et commerce de détail » de 500 m<sup>2</sup> comme le prescrit le SCOT du Pays de Ploërmel pour les pôles de proximité.

L'article 7 du règlement applicable porte sur les règles en matière d'aires de stationnement à prévoir. Nous approuvons le principe de ne pas imposer de minimum de places en zone « UA » et d'apprécier ces besoins selon la nature des constructions. Cette souplesse lève ainsi un frein aux projets d'installation d'activités économiques et notamment commerciales en centralité.

#### Dispositions applicables à la zone « UB » :

Le projet de règlement écrit du PLU tel qu'il a été arrêté ne prévoit pas de soumettre les activités de service au principe de la centralité commerciale. Comme abordé précédemment, il conviendrait d'interdire la sous-destination « activités de service où s'effectue l'accueil de clientèle » en zone « UB » afin d'éviter la dilution de ces activités au sein de l'enveloppe urbaine et ainsi, de conforter la vitalité commerciale du centre-bourg de CAMPENEAC.

#### Dispositions applicables aux zones « UI » et « 1AUI » :

Concernant les activités autorisées en zone « UI » définie par le règlement et correspondante à la zone d'activités de Belleville, vous avez défini un seuil minimal de 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour l'installation d'activités de service en zone d'activités économiques. Cette autorisation sous conditions permet de limiter l'implantation de ces activités à celles ayant des besoins fonciers réels et conséquents et cette approche nous semble pertinente. Cependant, telle que la disposition réglementaire est rédigée, elle ne permet pas d'éviter les cas où la construction respecterait le seuil minimal dans sa globalité mais serait divisée pour accueillir plusieurs activités différentes. Selon nous, il conviendrait de sécuriser ce point réglementaire pour éviter toute dérive pouvant être dommageable au dynamisme de votre centralité.

La zone « 1AUI » définie par le règlement pour la zone d'activités économiques de Linvo, actuellement vierge de constructions, prévoit aussi d'autoriser les « activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle » et ce, sans conditions. Afin de mettre en cohérence et d'harmoniser le règlement, il serait opportun de définir un seuil d'emprise au sol minimal identique à celui applicable en zone « UI » et de rédiger la disposition de telle sorte à éviter, là aussi, toute dérive.

#### Dispositions applicables aux zones « AS » :

Votre commune accueille plusieurs activités économiques qui sont implantées de manière dispersée sur son territoire. Afin de permettre leur développement, vous avez défini cinq Secteurs de Taille Et de Capacité Limitée (STECAL) à vocation économique. Compte tenu des disponibilités foncières en zones d'activités économiques, il convient de laisser la possibilité aux entreprises de se développer in situ de manière raisonnée et ce, dans le respect de leur environnement.

Selon les STECAL, la zone « AS » définie comporte un indice particulier afin d'autoriser la sous-destination propre à l'activité économique existante dans le secteur considéré. Il est effectivement important d'adopter ce ciblage très fin pour appréhender de manière spécifique ces secteurs et de limiter le développement et l'extension aux stricts besoins de l'entreprise existante.

L'article 4 du règlement applicable à la zone « AS » limite l'emprise au sol à 100 m<sup>2</sup> en cas de construction nouvelle et à 30% de l'emprise au sol des constructions existantes en cas d'extension. Pour limiter de façon raisonnable les projets d'extension des constructions situées hors de l'enveloppe urbaine ou hors de zones d'activités économiques, un plafonnement de la surface de plancher pourrait être introduit.

Par ailleurs, la limitation de la hauteur des constructions à 8 mètres nous semble adaptée et opportune en raison de leur nécessaire intégration dans le paysage.

#### ***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 sectorielles pour les zones urbaines et à urbaniser de la commune de CAMPENEAC dont deux à vocation économique.

Bien qu'il soit nécessaire d'appréhender l'urbanisation de ces secteurs dans leur globalité, il semblerait judicieux de scinder l'extension de la zone d'activités de Belleville en deux secteurs distincts en raison de leur localisation de part et d'autre de la route départementale. Il s'agit de ne pas les soumettre à la même opération d'ensemble pour permettre leur aménagement et ainsi, de ne pas compromettre tout projet d'installation d'une activité économique portant sur l'une des deux emprises.

#### ***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.

  
Philippe ROUAULT