



MADAME CHANTAL LE BIHAN – LE PIOUFF
MAIRE
2 PLACE SAINT-ARMEL
56340 PLOUHARNEL

*Note le Maire
Nde le PEN
urba
↳ Charlotte*

Lorient, le 24 avril 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 axes stratégiques celui de « renforcer le dynamisme économique ». Cet axe se décline en différentes orientations visant notamment à conforter le rôle économique de la commune en développant la zone d'activités du Plasker et en favorisant l'installation d'activités génératrices d'emplois. Nous souscrivons pleinement à votre volonté de soutenir le dynamisme économique sur votre commune.

Votre projet de Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays d'Auray modifié en 2019. Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCOT a défini les centralités et les Zones d'Activités Commerciales (ZACom) auxquelles sont associées les conditions d'implantation de commerces. Ainsi, le projet de PLU doit s'inscrire en compatibilité avec les objectifs du DOO et les prescriptions du Document d'Aménagement Commercial (DACOM) ainsi définis pour les communes du territoire.

Concernant la traduction réglementaire des axes 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.

1. Remarques portant sur le règlement graphique

Périmètre de centralité :

Dans le présent projet de PLU, vous avez prévu l'instauration d'un périmètre de centralité commerciale prévu par l'article L151-16 du code de l'urbanisme et, au sein duquel, les nouveaux commerces devront prioritairement s'installer. Nous souscrivons à cet outil réglementaire permettant de concentrer les activités et ainsi, de favoriser une dynamique commerciale globale au sein de la centralité.

Concernant la délimitation du périmètre, il nous semble cohérent avec l'implantation des commerces existants et il permet d'intégrer des opportunités foncières et immobilières pour y installer de nouvelles activités.

Linéaires commerciaux à préserver :

Dans le projet de PLU tel qu'il a été arrêté, il est envisagé d'instaurer, au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme, « un linéaire commercial » interdisant le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux. Concernant l'identification de ces linéaires, elle nous semble aussi cohérente avec l'implantation des locaux commerciaux au sein de la centralité.

Zones d'activités économiques :

Vous avez délimité un périmètre d'une zone « 1AUi » pour un projet d'extension de la zone d'activités économiques du Plasker sur une surface de 2,2 hectares. Nous souscrivons pleinement à votre volonté de dédier du foncier aux activités économiques et ainsi, d'accueillir de nouvelles entités. Compte tenu de la surface envisagée, il sera nécessaire de s'inscrire dans une démarche d'optimisation du foncier et de densification du bâti afin de l'utiliser à bon escient.

II. Remarques portant sur le règlement écrit

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

Le chapitre relatif à la gestion des implantations commerciales vient préciser la disposition réglementaire relative au linéaire commercial de la manière suivante : « sur ces linéaires identifiés, le rez-de-chaussée doit être affecté au commerce de détail et à des activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ». Nous préconisons d'interdire le changement de destination autre que « commerces et activités de services » au sens de l'article R151-27 du code de l'urbanisme permettant d'autoriser l'ensemble des sous-destinations qu'elle comprend. En effet, telle que cette disposition est rédigée dans le projet de règlement écrit, la sous-destination « restauration » au sens de l'article R151-28 du code de l'urbanisme pourrait se retrouver exclue des mutations commerciales possibles.

Dispositions applicables à toutes les zones – Stationnements :

Concernant les règles de calcul des aires de stationnement à prévoir, le projet de règlement écrit impose des surfaces minimales pour les commerces de détail, la restauration et les activités de services notamment. Afin de faciliter l'installation de nouvelles activités, nous préconisons de ne pas imposer de nombre de places minimum dans le périmètre de centralité commerciale et notamment pour la restauration où il n'y pas d'exception prévue.

Zones Uia et 1AUi :

L'article 2.2 applicable à la zone « Uia » indique que « sont autorisées sous conditions [...] les activités artisanales et industrielles à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des habitations ». De la même manière, l'article 2.2 applicable à la zone « 1AUi » indique que « sont autorisées sous conditions [...] les activités de commerce de gros et les activités artisanales à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des habitations ».

Selon nous, les zones d'activités économiques doivent être dédiées aux activités dites productives (artisanales et industrielles) car elles ne peuvent pas s'implanter dans le tissu urbain en raison des nuisances qu'elles génèrent. Il convient donc de les autoriser sans conditions dans ces espaces et de ne pas restreindre les possibilités d'installation de nouvelles activités économiques. Au regard du foncier économique qui sera disponible dans la zone « 1AUi » à l'occasion de la réalisation de l'extension de la zone d'activités du Plasker, la suppression de cette disposition s'avère d'autant plus nécessaire pour accueillir de nouvelles entreprises et ainsi, générer des emplois sur la commune comme l'affirme votre PADD.

Zone Uia :

L'article 1 prévoit d'autoriser la sous-destination « restauration » en zone « Uia » correspondant à la zone d'activités économiques existante du Plasker. Nous nous interrogeons sur cette possibilité car ce type d'activités contribue à la dynamique commerciale de la centralité et elle est compatible avec l'habitat. Nous préconisons d'interdire cette sous-destination en zone « Uia » afin d'éviter, à l'avenir, des mutations commerciales au sein de la zone d'activités vers ce type d'activités et de réserver ce foncier aux activités nécessitant une implantation à l'écart du tissu urbain.

Zone 1AUi :

L'article 1 prévoit d'autoriser les sous-destinations « bureau » et « cuisine dédiée à la vente en ligne » et ce, sans conditions. Afin de garantir une vocation productive à cet espace économique, nous préconisons d'interdire ces sous-destinations en zone « 1AUi » ou, a minima, de :

- conditionner la construction de bureaux à une autre destination qui serait autorisée ;
- et/ou d'autoriser cette sous-destination à l'étage des bâtiments à condition qu'elle soit compatible avec l'activité occupée en rez-de-chaussée.

L'article 2.2 prévoit d'autoriser la construction d'entrepôts « à condition qu'ils soient liés à une activité productive déjà présente dans la zone ». Nous préconisons de supprimer la mention « déjà présente dans la zone » et ainsi, d'autoriser la construction d'entrepôt dès lors qu'elle est liée à une activité productive, existante ou nouvelle.

L'article 4 relatif à la volumétrie et l'implantation des constructions fixe une hauteur maximale à 13 mètres au point le plus haut. Afin de favoriser la verticalisation des bâtiments et de favoriser la densification, nous préconisons de ne pas fixer de hauteur maximale pour les bâtiments d'activités ou, a minima, de majorer celle qui est prévue au règlement écrit.

Zone Ni :

L'article 2.2. applicable à la zone « Ni » prévoit que « sont autorisés sous conditions l'extension des bâtiments d'activités économiques sous réserve que cette extension soit limitée à 50% de l'emprise au sol du bâtiment étendu existant à la date d'approbation du PLU [...] ».

Or, les dispositions applicables à toutes les zones relatives à la gestion des implantations commerciales prévoient de limiter l'extension pour les activités commerciales et de services existantes qui sont situées en dehors du périmètre de centralité, à savoir :

- Extension dans la limite de 20% de la surface de plancher du bâtiment étendu ;
- Pour les showrooms et les magasins d'usine, il est prévu d'autoriser une surface de plancher dédiée à la vente de produits issus de la production dans la limite de 15% de la surface de plancher de l'unité de production et de 100 m² de surface de plancher.

Plusieurs activités commerciales sont concernées par le zonage « Ni » et il conviendrait de mettre en cohérence la disposition réglementaire générale et celle applicable au zonage « Ni ». Ainsi, à l'instar du règlement applicable à d'autres zones, nous suggérons d'ajouter à l'article 2.2 applicable à la zone « Ni » la mention suivante : « les activités commerciales et de services, à condition de respecter les dispositions relatives à la gestion des implantations commerciales précisées dans les dispositions applicables à toutes les zones ».

Pour les autres activités implantées en zone « Ni », nous préconisons de conserver la possibilité d'extension jusqu'à 50% de l'emprise au sol du bâtiment étendu.

Zone NL :

L'article 1 applicable à la zone « NL » prévoit d'interdire en tous secteurs la sous-destination « restauration ». Or, le secteur NL3 correspond aux hôtels-restaurants et les dispositions de l'article 1 applicables à la zone NL viennent contrarier cette vocation. Nous préconisons d'inscrire la sous-destination « restauration » parmi celles autorisées sous conditions et de conserver la disposition de l'article 2 applicable au secteur NL3.

Par ailleurs, nous suggérons également d'autoriser la sous-destination « restauration » en secteur « NL2 » afin de permettre aux activités de l'hôtellerie de plein air de proposer une offre de restauration sur leur site ou de l'étendre.

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

Le projet de PLU prévoit la création d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques et sectorielles. Parmi celles-ci, une OAP sectorielle à vocation économique a été définie pour le projet d'extension de la zone d'activités du Plasker et ce, pour une surface de 2,2 hectares.

Concernant les prescriptions relatives à la gestion des stationnements, nous suggérons de préconiser le recours à des matériaux perméables dès lors que l'activité le permet et non, par défaut. Selon la nature et les usages de l'entreprise, ce type de revêtement n'est pas toujours adapté. Nous souscrivons par ailleurs à votre préconisation relative à la recherche de mutualisation des stationnements dès lors que la nature des activités à installer le permet.

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