



Courrier reçu le :

24 OCT. 2024

LAMBALLE ARMOR

Original - **Urbanisme**  
Copie. T. Royon,  
M. le Maire

Monsieur le Maire  
Mairie  
5 rue Simone Veil  
22402 Lamballe-Armor

Ploufragan, le 21 octobre 2024

LL-IR-MP- 2024-10-032

Affaire suivie par : Charlotte YANN

Objet : Révision générale du Plan Local d'Urbanisme

Monsieur le Maire,

Vous avez transmis, pour avis, le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de votre commune à la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de Bretagne-Côtes-d'Armor et je vous en remercie. Après examen du dossier, un certain nombre de remarques ou de compléments sont à formuler.

Sur le Rapport de présentation :

Afin d'affiner votre vision du tissu économique, votre commune compte 319 entreprises artisanales. Cela représente une densité artisanale de 19 entreprises pour 1 000 habitants, ce qui est inférieur à la densité observée à l'échelle de l'intercommunalité. De plus, ces entreprises artisanales constituent 24% des établissements de la commune.

Par ailleurs, pour obtenir une vision plus globale sur l'emploi, il serait pertinent d'inclure, en plus du dénombrement des emplois salariés, le nombre d'emplois non-salariés, intégrant les entrepreneurs du territoire.

Enfin, à l'image de l'analyse cartographique que vous proposez de votre tissu économique, les entreprises artisanales également se trouvent aujourd'hui sur l'ensemble de la tache urbaine ainsi que sur les hameaux.

Sur le PADD :

Je souscris à votre ambition de créer des logements qui répondent aux besoins de la population, tout en favorisant une proximité avec les lieux de travail. Cet enjeu est particulièrement prégnant pour les activités artisanales, qui se retrouvent contraintes voire bloquées dans leurs processus de recrutement de salarié et/ou d'accueil d'apprentis.

**Chambre de Métiers et de l'Artisanat de Bretagne**

Campus de l'Artisanat et des Métiers · CS 90051 · 22440 Ploufragan · Tél. : 30 06  
www.cma-bretagne.fr

**CMA FORMATION**

De même, l'enjeu de renouvellement des parcs d'activités anciens et une approche raisonnée du foncier constituent un point clé pour l'implantation et l'ancrage des entreprises artisanales d'aujourd'hui et de demain, dans une logique de parcours immobilier.

Si je partage votre intérêt pour le développement de tiers lieux, correspondant aux usages actuels en matière de travail. Je vous rappelle que les tiers-lieux peuvent également s'envisager pour des activités plus productives, notamment artisanales, et ne répondent pas qu'à des besoins en matière de tertiaire. De même, en cohérence avec vos objectifs de vitalité de la centralité, je m'interroge sur l'impact de la vente directe des activités agricoles sur les flux marchands du quotidien.

Enfin, je tiens à attirer votre attention sur un autre point de vigilance. En effet, l'essor rapide du e-commerce peut avoir des impacts forts dans les zones d'activités économiques (ZAE). L'implantation, y compris en petit format (colis / messagerie) des entrepôts liés au e-commerce peut venir concurrencer directement les espaces dédiés aux activités productives. Il est donc utile d'encadrer davantage la sous-destination "entrepôt", à la fois pour répondre aux besoins logistiques liés à une évolution irréversible des comportements d'achat, tout en évitant les phénomènes de mitage des sites productifs.

Sur le plan et le règlement :

- En Zone A, l'interdiction des sous-destinations industrie est contradictoire avec la présence d'activités artisanales sans vitrine qui y sont déjà implantées. Quid de la capacité d'évolution mesurée de ces activités avec une telle écriture réglementaire ?
- Tableau des destinations et sous destinations, point 11 : en lien avec mon observation sur le PADD, je m'interroge sur l'opportunité de laisser la possibilité de développer des points de vente directe complémentaires aux activités agricoles, de façon déconnectée de la centralité commerciale, ce qui va à l'encontre de vos objectifs en matière de dynamisation.
- Tableau des destinations et sous destinations : Le point 7 concernant la sous-destination entrepôt autorise les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destinations, à condition que la surface de plancher ne dépasse pas 10 000m<sup>2</sup>. Je vous renvoie sur ce point à mon observation sur le PADD, concernant les risques de mitage des espaces productifs par la fonction logistique, y compris sur des petits formats. En complément, une règle graphique indiquant de façon limitative les secteurs où la logistique est souhaitable permettrait de minimiser ce risque de mitage.
- En zone UY, au sein des SIP déconnectées, pouvez-vous préciser de façon plus précise la notion d'extension mesurée, notamment dans une optique de sécurisation des interprétations.

OAP :

Je note avec intérêt que de nombreuses OAP sectorielles intègrent une composante économique. Toutefois, je constate que le volet programmatique les concernant est très peu détaillé.

Afin de pouvoir vous éclairer sur des aspects de potentiel économique, mais également de faisabilité technique pour l'implantation ou la réimplantation d'activités artisanales au sein de ces secteurs de

projets, sachez que la CMA dispose d'expertises que vous pouvez également mobiliser pour vous apporter des éléments de consolidation et d'aide à la décision sur ces sujets.

Considérant l'ensemble de ces éléments, la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de Bretagne - Côtes d'Armor émet un avis favorable, assorti des remarques et réserves énoncées ci-dessus.

Espérant qu'ils vous apporteront une contribution utile à cette procédure de révision, sachez également que mes équipes et moi-même restons à votre disposition pour vous apporter l'expertise nécessaire sur le champ des Métiers.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma sincère considération.



Ludovic LORRE  
Président de la CMA - CND des Côtes-d'Armor