



MONSIEUR STEPHANE ROUAULT  
MAIRE  
1 PLACE DE LA MAIRIE  
56800 GUILLAC

Lorient, le 26 juin 2024

Monsieur 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 (PADD), vous avez retenu parmi les quatre orientations, celle de « soutenir l'activité économique » et elle se décline en différents objectifs. Parmi eux, il est prévu de poursuivre l'aménagement des zones d'activités, de favoriser les commerces et services de proximité et de permettre l'évolution des activités installées en campagne. Nous souscrivons pleinement à ces objectifs définis dans votre PADD.

Votre projet de Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Ploërmel approuvé en 2018. Dans l'armature territoriale définie par le SCOT, la commune de GUILLAC constitue un « pôle de proximité » auquel sont associés certains objectifs en termes de croissance démographique, de production de logements ou de règles à respecter pour l'organisation de l'activité commerciale.

Concernant la traduction réglementaire des orientations et 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.

### ***1. Remarques portant sur le rapport de présentation***

Dans le rapport de présentation, vous présentez les données socio-démographiques et économiques permettant de cerner les dynamiques qui s'exercent sur votre commune où il est constaté une baisse du nombre d'habitants et d'emplois.

Pour le volet économique, il aurait été intéressant d'évoquer la démographie des entreprises et des établissements pour compléter les données sur l'emploi. Ces dernières attestent d'un certain maintien et ce, malgré le recul démographique sur la dernière période intercensitaire et le recul du nombre d'emplois. Pour la création d'établissements, les données de l'INSEE indiquent une dynamique significative en 2019 et 2021 avec 16 établissements créés alors qu'entre 2013 et 2018, 8 établissements étaient créés en moyenne par an. Cet élan concerne plusieurs secteurs d'activités.

## **II. Remarques portant sur le projet d'aménagement et de développement durable**

Parmi les quatre orientations du PADD, vous avez inscrit votre volonté de soutenir l'activité économique à travers notamment la poursuite de l'aménagement des zones d'activités économiques. Il est ainsi précisé que seule la zone d'activités économiques de Belle Alouette, définie comme d'intérêt majeur par le SCOT, fera l'objet d'une extension. Or, la carte de synthèse figurant en dernière page du PADD fait également apparaître une extension au sud-ouest de la zone d'activités économique de Beau Soleil. Afin de ne pas générer d'incompréhension sur les intentions du projet de PLU, il conviendrait de mettre en cohérence les éléments figurant dans le PADD.

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

### Périmètre de diversité commerciale :

Dans le projet de PLU tel qu'il a été arrêté, il est prévu d'instaurer un périmètre de centralité commerciale au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme. Cette disposition permet de conforter la dynamique commerciale du centre-bourg conformément aux objectifs du PADD. Le périmètre défini dans le règlement graphique correspond au zonage « UA » légèrement élargi. Il nous semble cohérent puisqu'il intègre des opportunités foncières et immobilières permettant l'installation de nouveaux commerces tout en évitant la dilution du tissu commercial au sein de l'enveloppe urbaine.



### Linéaire de diversité commerciale :

Il n'est pas envisagé dans le projet de PLU l'instauration du dispositif de protection des linéaires commerciaux au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme. Cette disposition permettrait de garantir la vocation commerciale des locaux occupés en centre-bourg et d'interdire leur transformation, souvent irréversible, en habitation. Par exemple, les locaux de la boulangerie et du café pourraient être identifiés au titre du linéaire commercial où seules les activités relevant de la destination « commerces et activités de service » seraient autorisées au sein des rez-de-chaussée répertoriés.

### Zone « UI » :

Dans le projet de règlement graphique du PLU, un zonage « UI » a été défini pour les zones d'activités économiques (ZAE) de La Belle Alouette, de Beau Soleil et de Teneu. Il est prévu une extension pour la ZAE de La Belle Alouette sur une surface de 1,8 hectares afin d'accueillir de nouvelles activités économiques. Nous souscrivons à votre volonté de soutenir le développement économique au sein de cet espace dont la localisation est stratégique.





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

##### Dispositions applicables aux zones « UA » et « UB » :

Il est précisé dans l'article UA3 du règlement que « les commerces ont pour vocation à être accueillis dans la centralité identifiée aux documents graphiques ». Il nous semblerait opportun de clarifier cette disposition réglementaire et de préciser les sous-destinations concernées. Ainsi, nous préconisons de soumettre à cette disposition 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 concourent également à la vitalité commerciale des centralités et il semblerait judicieux et cohérent avec le PADD d'encourager leur installation au sein du centre-bourg de GUILLAC.

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

Dans l'article UI1 du règlement applicable à la zone « UI », il est prévu d'autoriser les constructions et installations relevant de la sous-destination « activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ». Selon nous, ces activités ont toute leur place au sein de la centralité. Il conviendrait de restreindre l'utilisation du foncier à vocation économique aux activités dites de production dont les nuisances générées sont incompatibles avec l'habitat. Nous préconisons donc d'interdire la sous-destination « activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » en zone « UI ».

Concernant l'article UI4 relatif à la volumétrie des bâtiments, une hauteur maximale des bâtiments est fixée à 12 mètres au point le plus haut sans possibilité d'y déroger. Afin de favoriser la densification des zones d'activités et la surélévation des bâtiments, il semblerait judicieux d'autoriser une hauteur plus importante. Par ailleurs, il serait aussi opportun de prévoir une mention permettant d'y déroger pour des raisons techniques. Ainsi, nous proposons de majorer la hauteur maximale et d'ajouter à cet article la mention suivante : « une hauteur supérieure pourra être autorisée dans le cas d'activités comportant des impératifs particuliers de sécurité ou des contraintes techniques spécifiques ».

L'article UI7 du règlement prévoit un calibrage des espaces de stationnement selon les besoins et la nature de l'activité envisagée. Nous souscrivons à ce principe permettant l'utilisation efficiente des terrains à vocation économique et de viser la sobriété foncière.

#### **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, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

  
Philippe ROUAULT