

Courrier  
14 FEB  
Centre Morbihan Communauté

MONSIEUR BENOIT ROLLAND  
PRESIDENT  
CENTRE MORBIHAN COMMUNAUTE  
ZONE DE KERJEAN  
CS 10369  
56503 LOCMINE CEDEX

Lorient, le 5 février 2025

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

Monsieur le Président,

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 intercommunal, 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 trois axes stratégiques celui de définir « le territoire comme carrefour d'une économie résiliente et à diversifier ». Cet axe se décline en différentes orientations visant notamment le confortement et la revitalisation des centralités et l'organisation de l'armature des zones d'activités économiques. Nous souscrivons pleinement à votre volonté de soutenir le dynamisme économique sur votre territoire.

Votre projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal doit être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Pontivy approuvé en 2016. Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCOT a défini les centralités et les Zones d'Implantation des Grands et Moyens Equipements Commerciaux (ZIGEC) auxquelles sont associées les conditions d'implantation de commerces. Ainsi, le projet de PLUi doit s'inscrire en compatibilité avec les objectifs du DOO et les prescriptions du Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) 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 PLUi.

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

#### **Secteur de centralité :**

Dans le présent projet de PLUi, il n'est pas 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 s'installer. Néanmoins, vous avez défini différents types de

secteur pour la centralité (centralité principale et centralité élargie) qui départagent les possibilités d'installation de nouveaux commerces.

Selon nous, les périmètres définis pour les « secteurs de centralités principales » nous semblent globalement cohérents et limitent le risque de dilution des commerces. Ils permettent aussi d'intégrer quelques disponibilités foncières et immobilières pour y créer des locaux commerciaux et y accueillir de nouvelles activités.

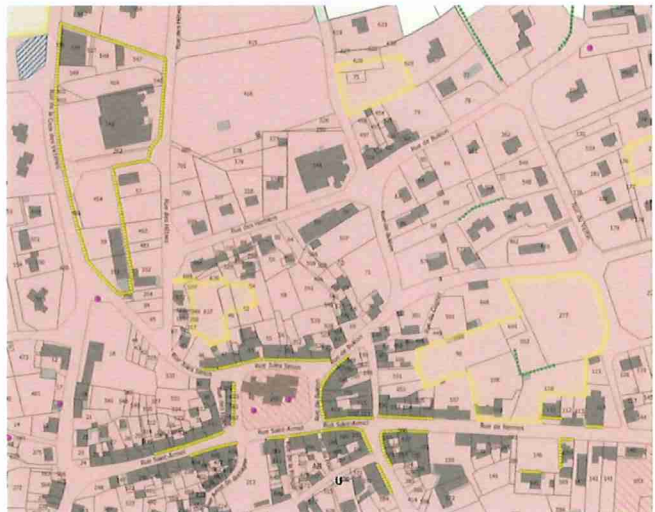
En revanche, le « secteur de centralité élargie » autorisant les activités de service et ce, sans conditions particulières, nous paraît trop étendu pour concourir à la vitalité commerciale du « secteur de centralité principale ». En effet, les activités relevant de cette sous-destination génèrent, par nature, des flux de clientèle pouvant bénéficier à l'ensemble du tissu commercial. Une implantation trop diluée de ces activités pourrait être alors contre-productive face aux efforts fournis pour dynamiser les commerces situés en cœur de bourgs.

#### 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 de préservation de la diversité commerciale ». Le règlement écrit vient préciser cette disposition dans l'article 3.3 des dispositions générales en précisant que le changement de destination des locaux concernés par la destination « commerce et activités de service » vers une autre destination est interdit.

Nous souscrivons pleinement au fait de préserver la vocation commerciale de ces rez-de-chaussée au sein du secteur de centralité principale. Concernant l'identification de ces linéaires, elle nous semble globalement cohérente avec l'implantation des locaux commerciaux au sein des différentes centralités.

Nous tenons simplement à alerter sur le risque de confusion sur le plan graphique avec les secteurs soumis à OAP. Pour le linéaire commercial, nous préconisons de le matérialiser tant que possible au droit des façades principales des locaux commerciaux.



#### Zones d'activités économiques :

Dans le « plan des destinations et sous-destinations », vous avez défini trois types de secteurs permettant de différencier les zones d'activités structurantes, les zones d'activités de proximité et les zones d'implantation des grands équipements commerciaux (ZIGEC). Afin de faciliter la lecture du règlement graphique, il aurait été intéressant de distinguer les espaces à vocation économique existants et ceux en projet car le périmètre proposé englobe l'ensemble des zones U et AU.

Concernant les ZIGEC, le SCOT du Pays de Pontivy en vigueur a identifié différents secteurs et votre projet de PLUi les a bien pris en compte de manière exhaustive. En revanche, vous avez fait le choix de ne pas permettre l'extension de ces secteurs à vocation commerciale afin de s'inscrire dans la trajectoire de sobriété foncière, de veiller à l'équilibre commercial et de privilégier l'implantation de commerces de plus petite envergure et en centralité.

Il est important de rester vigilant au maintien d'une offre commerciale en adéquation avec les besoins du territoire pour ne pas créer de décrochage et de générer davantage d'évasion commerciale. Une démarche d'optimisation du foncier en ZIGEC pourrait être judicieuse afin de permettre l'installation de futures activités qui viendrait compléter l'offre commerciale existante sans la fragiliser et dont la nature justifie une implantation en site périphérique.

Pour les espaces de projet, nous avons identifié dans votre projet de PLUi l'extension de la zone d'activités de Keranna Sud à PLUMELIN et la requalification de la friche Doux à LOCMINE représentant une surface globale d'environ 9 hectares et ce, pour l'ensemble du territoire intercommunal. Ce choix nécessite l'engagement d'une démarche très active pour libérer des gisements fonciers en densification ou en requalification afin d'accueillir de nouvelles entreprises, de permettre le développement des activités existantes et ainsi de soutenir le développement économique de votre territoire.

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

### Dispositions générales :

Concernant la disposition relative au linéaire de préservation de la diversité commerciale, il est prévu par l'article 3.3 des dispositions générales d'interdire le changement de destination des locaux concernés par la destination « commerce et activités de service » vers une autre destination. Nous souscrivons à cette disposition telle qu'elle est rédigée puisqu'elle permet la mutation d'activités commerciales, artisanales et de services dans les locaux concernés et cela, sans remettre en cause leur vocation économique.

### Zones U et AU – Secteurs de centralité et secteur résidentiel :

Le projet de règlement écrit prévoit pour la sous-destination « artisanat et commerce de détail » de contenir l'installation de nouveaux commerces au sein de la centralité principale tout en permettant aux commerces existants hors de cette centralité de se développer dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Selon nous, il conviendrait de soumettre la sous-destination « activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle » à cette même disposition et de limiter les possibilités de s'installer dans l'ensemble du secteur de centralité élargie. Comme évoqué précédemment, ces activités génèrent des flux de clientèle pouvant bénéficier à l'ensemble du tissu commercial. Il serait alors judicieux de limiter davantage les possibilités d'implantation de ces activités car une dilution de l'appareil commercial pourrait desservir les objectifs de dynamisation des centralités.

### Zones U et AU – Zones d'activités et ZIGEC :

Pour les zones à vocation économique, vous avez défini trois types de secteurs auxquels sont associées des règles spécifiques sur les destinations et sous-destinations autorisées. Nous nous interrogeons sur le fait d'autoriser la sous-destination « bureau » en zones d'activités de proximité et en ZIGEC. En effet, ce type d'activité peut s'intégrer aisément en tissu urbain.

D'une manière générale, nous préconisons de réserver le foncier économique en zones d'activités, hors ZIGEC, aux établissements artisanaux et industriels dits productifs, générateurs de nuisances et donc, incompatibles avec l'habitat. Ce choix est d'autant plus justifié dans un contexte de raréfaction du foncier urbanisable à vocation économique.

Il pourrait néanmoins être envisagé d'autoriser en ZIGEC l'installation de bureaux ou d'activités de services aux étages (R+1) des bâtiments commerciaux permettant l'optimisation de ce foncier et la mixité de fonctions compatibles entre elles.

Concernant l'autorisation des activités de services en ZIGEC, nous souscrivons à la condition de surface minimale de plancher de 300 m<sup>2</sup> permettant de restreindre cette possibilité aux activités ayant des besoins de surface conséquents et justifiés.

Le règlement écrit définit, dans les dispositions communes à toutes les zones, les obligations de réalisation de places de stationnement. Nous souscrivons au fait de calibrer les aires de stationnement selon les besoins du projet pour les sous-destinations relatives aux activités économiques. A défaut d'une justification des besoins, vous avez défini des règles minimales selon la localisation et la sous-destination. Nous soutenons l'idée de calibrer avant tout ces espaces selon les besoins du projet pour ne pas créer des aires de stationnement surdimensionnées et consommatrices de foncier.

Dans le « plan des hauteurs » et le « plan des coefficients d'imperméabilisation » annexés au règlement écrit, vous avez défini les règles de construction en secteur d'activités dont celles relatives à la hauteur maximale selon les secteurs concernés et au coefficient d'imperméabilisation maximal. Nous approuvons le choix de ne pas fixer de hauteur maximale ou de la fixer dans certains cas à 15 mètres et cela, sous conditions de respect des règles de prospect vis-à-vis d'autres secteurs. Pour le coefficient maximal d'imperméabilisation, vous l'avez plafonné à 80% en secteurs d'activités. Nous saluons votre souhait de lever, tant que possible, les freins à la densification des lots à vocation économique afin de s'inscrire dans une démarche d'optimisation foncière et de permettre la verticalisation des bâtiments d'activités.

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


Le projet de PLUi prévoit la création d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques et sectorielles. Parmi celles-ci, deux OAP sectorielles ont une vocation uniquement économique dont celle portant sur l'extension de la zone d'activités de Keranna Sud à PLUMELIN sur une surface de 5,49 hectares et celle relative à la friche de l'ancien établissement Doux à LOCMINE sur une surface de 3,44 hectares.

Hormis la matérialisation du périmètre considéré pour l'OAP, nous préconisons d'intégrer des prescriptions en matière d'accès au site et d'intégration paysagère afin de limiter l'impact visuel des futurs bâtiments dans leur environnement. De la même façon, il serait opportun de prévoir des recommandations en faveur de l'optimisation du foncier et de la mutualisation de certains espaces comme le stationnement dès lors que la nature des activités s'y prête.

### **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 intercommunal soient prises en compte avant l'approbation de votre document d'urbanisme.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

  
Philippe ROUAULT