



Le Président



MONSIEUR JACQUES BIHOUEE  
MAIRE  
2 PLACE DE LA MAIRIE  
56120 LES FORGES DE LANOUEE

Lorient, le 2 septembre 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 « pérenniser l'activité économique » qui se décline en différents objectifs. Parmi eux, il est prévu de « favoriser l'accueil des activités économiques » et de « favoriser les commerces et services de proximité ». 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 des FORGES DE LANOUEE constitue un « pôle de proximité » auquel sont associés des objectifs en termes de croissance démographique, de production de logements ainsi que des 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 reprise démographique depuis 2007. Compte tenu des tendances observées entre 2015 et 2021 d'après l'INSEE avec un nouveau recul démographique (-0,8% par an), il semblerait préférable de faire apparaître davantage ces variations sachant que la commune bénéficie d'une nouvelle dynamique depuis 2021.

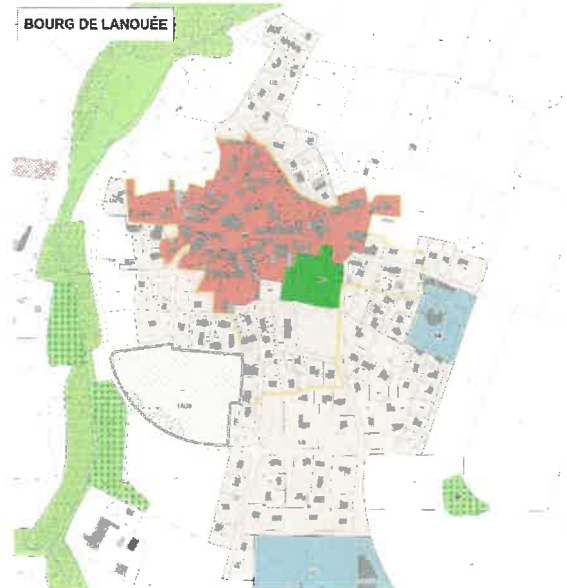
Pour le volet économique, il aurait été intéressant d'évoquer la démographie des entreprises et des établissements pour compléter les données sur l'emploi en indiquant la répartition par secteur d'activité et la dynamique de création. Malgré la baisse du nombre d'emplois (345 emplois en 2021), la commune bénéficie tout de même d'une dynamique de création d'établissements depuis 2015 (22 établissements créés en 2022 contre 7 en 2015).

Selon nous, il semble important de souligner cette dynamique dans le rapport de présentation pour justifier aussi les extensions urbaines envisagées pour les zones d'activités économiques de La Bourdonnaye et de Bocneuf-La-Rivière.

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

### Périmètre de centralité 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 soutenir le tissu commercial des bourgs conformément aux objectifs de votre PADD. Le périmètre défini dans le règlement graphique pour le bourg de LANOUEE intègre une partie du zonage « UB » et cela nous semble trop large. Ainsi, nous préconisons de réduire le périmètre de la centralité commerciale afin d'éviter le risque de dilution du tissu commercial qui pourrait nuire à la dynamique commerciale de la centralité.



### Linéaire commercial :

Il est envisagé dans le projet de PLU l'instauration de la servitude de protection des linéaires commerciaux au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme. Nous saluons cette initiative qui permettra de garantir la vocation commerciale des locaux occupés en centre-bourg et d'interdire leur transformation, souvent irréversible, en habitation. Il serait judicieux d'identifier au règlement graphique les rez-de-chaussée commerciaux actifs de manière exhaustive car nous avons relevé des oublis pour le bourg de LANOUEE (Epicerie). A l'inverse, pour le bourg des FORGES, les 2 bâtiments situés à l'angle de la rue du calvaire et de la rue Aimé Jeglot ont été identifiés alors qu'ils ne semblent pas occupés par une activité commerciale, artisanale ou de service. Nous préconisons d'identifier uniquement les locaux commerciaux occupés ou vacants depuis peu.



### Zones « UI » et « 1AUI » :

Dans le projet de règlement graphique du PLU, un zonage « UI » a été défini pour les 4 zones d'activités économiques (ZAE) identifiées comme espaces à vocation économique de proximité ou majeur par le SCOT du Pays de Ploërmel. Afin d'accueillir de nouvelles activités économiques, deux extensions sont prévues pour la ZAE de Bocneuf-La-Rivière (0,9 hectare) et la ZAE de La Bourdonnaye (2,6 hectares), identifiées au règlement graphique en zones « 1AUI ».



Nous souscrivons à votre volonté de soutenir le développement des entreprises existantes sur votre territoire et l'accueil de nouvelles entreprises au sein de ces espaces. Mais avant tout projet d'extension des zones d'activités économiques, il est nécessaire, selon nous, d'œuvrer en faveur de l'optimisation des espaces déjà existants.

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

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

Le chapitre II.5 des dispositions communes relatif à la préservation du commerce prévoit de soumettre uniquement le commerce de détail à l'obligation de s'implanter au sein du périmètre de centralité commerciale du bourg. Selon nous, il conviendrait d'une part, de faire référence à la sous-destination « artisanat et commerce de détail » au sens de l'article R151-28 du code de l'urbanisme et d'autre part, d'intégrer aussi les « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ». A noter que les entreprises existantes situées en dehors de ces périmètres relevant de ces sous-destinations demeurent et pourront poursuivre leur activité puisque seules les nouvelles structures seront concernées par cette disposition réglementaire.

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

L'article UA3 du règlement écrit relatif à la mixité fonctionnelle et sociale prévoit la mention suivante : « en application de l'article L151-16 du code de l'urbanisme, le changement de destination des rez-de-chaussée à usage de commerces pour les transformer en habitation, identifiés aux documents graphiques du règlement est soumis à autorisation du conseil municipal ». Selon nous, il serait préférable d'élargir à tout changement de destination autre que « commerce et activités de services » au sens de l'article R151-27 du code de l'urbanisme. Au regard du faible nombre de bâtiments concernés, il conviendrait d'interdire par défaut le changement de destination de ces locaux commerciaux tout en laissant la possibilité au conseil municipal d'y déroger pour des cas bien spécifiques (local vacant depuis une longue période par exemple).

Par ailleurs, il nous semblerait opportun d'indiquer les seuils maximaux pour les bâtiments à vocation commerciale fixés par le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial du SCOT en vigueur soit 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

L'article UA7 relatif au stationnement contient une erreur car le cas des établissements de moins de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher relevant de l'artisanat, du commerce de détail et des activités de service est mentionné à deux reprises. Par ailleurs, nous souscrivons au fait de ne pas imposer un nombre de places minimum et de calibrer les aires de stationnement selon les besoins du projet.

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

Dans l'article UB1 relatif aux destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous conditions et interdites, il conviendrait de rappeler que les sous-destinations « artisanat et commerce de détail » voire « activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle » sont autorisées sous condition du respect du périmètre de centralité comme le prévoient l'article UB3 du règlement écrit et le règlement graphique.

Concernant l'article UB7 relatif au stationnement, nous signalons à nouveau l'erreur figurant dans le tableau pour le cas des établissements de moins de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

Concernant l'article UI1 relatif aux destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous conditions et interdites, il est prévu d'autoriser sans condition la sous-destination « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et d'autoriser sous condition la sous-destination « artisanat et commerce de détail » en interdisant la création de nouveaux commerces de détail. Selon nous, les activités de service ont toute leur place en centralité puisqu'elles s'intègrent parfaitement dans le tissu urbain. Compte tenu de la raréfaction du foncier à vocation économique, il est souhaitable de le réserver aux activités de production artisanale et industrielle dont les nuisances générées ne sont pas compatibles avec l'habitat. Pour la sous-destination « artisanat et commerce de détail », il pourrait être opportun d'autoriser les show-rooms ou magasins d'usine où l'exposition et la vente de produits sont directement liées à l'activité de production et ce, dans une certaine limite de surface de plancher afin d'encadrer ce cas dérogatoire.

Dans l'article UI4 relatif à la volumétrie des bâtiments, une hauteur maximale des bâtiments est fixée à 12 mètres au point le plus haut avec la possibilité d'y déroger pour les ouvrages techniques. Afin de favoriser la densification des zones d'activités et la surélévation des bâtiments, il semblerait judicieux d'autoriser une hauteur plus importante.

L'article UI7 du règlement prévoit un calibrage des espaces de stationnement selon les besoins et la nature de l'activité envisagée tout en encourageant la mutualisation de ces espaces entre plusieurs entreprises. Nous souscrivons à ces dispositions permettant l'utilisation efficiente des terrains à vocation économique et de viser la sobriété foncière.

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

Afin de permettre l'évolution des activités économiques implantées en campagne, des Secteurs de Taille Et de Capacité Limitées (STECAL) ont été matérialisées dans le projet de PLU avec un zonage « AS ». Ainsi, l'article AS1 du règlement y autorise sous condition certaines sous-destinations et l'article AS2 vient préciser lesdites conditions. Il est mentionné dans l'article AS2 que « les nouvelles constructions ou l'extension des bâtiments existants sont autorisées aux conditions cumulatives suivantes : ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et se soumettre aux conditions de hauteur, d'emprise et de densité définies par l'article AS4 ». Il conviendrait d'ajouter une condition supplémentaire relative à l'existence de l'activité économique à la date d'approbation du PLU afin d'éviter l'installation de nouveaux établissements dans ces STECAL et de les flécher vers les zones d'activités économiques dédiées.

#### ***IV. Remarques portant sur les orientations d'aménagement et de programmation***

Vous avez défini dans votre projet de PLU plusieurs Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques et sectorielles dont les OAP n°5 et 6 pour l'extension des zones d'activités économiques de Bocneuf-la-Rivière et de la Bourdonnaye.



Concernant l'OAP n°6, il conviendrait de prescrire la création d'un filtre paysager en limite ouest de la zone « 1AUI » ainsi qu'en bordure de la route départementale n°764 afin de favoriser l'intégration paysagère des futurs bâtiments d'activités et de limiter leur impact visuel à l'échelle du grand paysage. Il s'agit de garantir la réalisation et le caractère harmonieux de ce filtre paysager. Le maintien d'un accès depuis la voie départementale reste néanmoins possible.



Par ailleurs, nous préconisons d'inscrire un principe d'aménagement dans ces OAP portant sur les secteurs à vocation économique afin de rappeler la nécessaire optimisation de la consommation foncière de ces espaces.

### **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