

Reçu le
22 MARS 2024
Monsieur de PLUNERET

MONSIEUR FRANCK VALLEIN
MAIRE
7 PLACE VINCENT JOLLIVET
56400 PLUNERET

Lorient, le 14 mars 2024

Monsieur le Maire,

Conformément à l'article L153-40 du code de l'urbanisme qui prévoit de notifier la procédure de modification aux personnes publiques associées, vous nous avez transmis la notice de présentation dans le cadre de la modification de droit commun n°2 du Plan Local d'Urbanisme de votre commune, et nous vous en remercions.

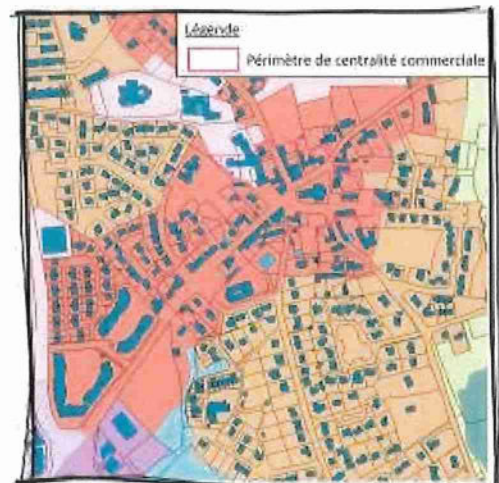
Ce projet de modification du document d'urbanisme vise notamment à mettre en compatibilité votre PLU avec le volet commercial du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays d'Auray modifié en 2019. Parmi les localisations dites préférentielles définies par le Document d'Aménagement Commercial (DACom) du SCOT, la commune de PLUNERET est concernée par la « centralité » dont le périmètre est à définir par le PLU et par la ZACOM. Les dispositions réglementaires définies par le SCOT pour les « autres espaces » seront également applicables aux commerces et services situés en dehors de ladite centralité.

Cette mise en compatibilité avec le volet commercial du SCOT se traduit par de nouvelles dispositions dans les règlements graphique et écrit de votre PLU et vous trouverez ci-après nos différentes observations.

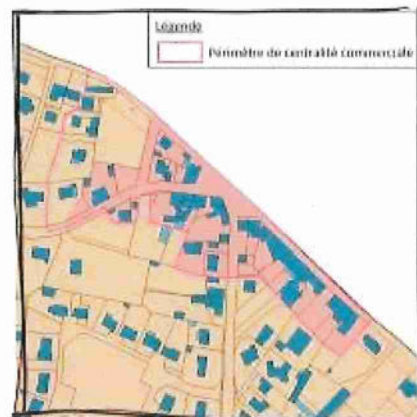
I. Remarques portant sur le règlement graphique

Périmètre de centralité commerciale :

Parmi les prescriptions du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT, il revient à chaque PLU de définir « spatialement et avec précision (tracé(s) à la parcelle) le(s) périmètre(s) de centralité(s) ». L'espace de centralité est clairement défini par le DOO et se caractérise « de façon cumulative par une certaine densité du bâti (espaces les plus denses de la commune), la présence d'équipements publics et médicaux, l'existence d'espaces de sociabilisation publics [...] le tout s'appréciant dans une logique de déplacement piéton ».



Dans votre projet de modification du PLU, vous avez identifié deux périmètres de diversité commerciale au sens de l'article L151-16 du code de l'urbanisme correspondant au bourg et au secteur de Mériadec en PLUNERET. La délimitation du « périmètre de centralité » pour le bourg nous semble cohérente avec la localisation des commerces existants et elle permet d'éviter le risque de dilution du tissu commercial dans l'enveloppe urbaine. En revanche, le périmètre de diversité commerciale défini pour le secteur de Mériadec pourrait être davantage resserré sur le tissu commercial existant.



Linéaires commerciaux :

Dans le cadre de la présente procédure, il est envisagé de renforcer le dispositif de protection des linéaires commerciaux au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme. Cet outil réglementaire permet d'interdire le changement de destination des locaux identifiés au règlement graphique afin de préserver leur vocation commerciale. Conformément au SCOT, nous préconisons d'identifier seulement les locaux commerciaux situés au sein du périmètre de centralité commerciale et de laisser la possibilité de changer de destination pour les locaux hors dudit périmètre. Dans ce sens, nous suggérons de retirer du linéaire commercial les locaux situés à hauteur du giratoire de Kerfontaine.

ZACOM :

Le DACom du SCOT du Pays d'Auray a identifié une zone à vocation commerciale dite « ZACOM » sur la commune de PLUNERET (ZACOM Kerfontaine). Ainsi, la présente procédure prévoit de scinder la zone actuelle « Ui » en deux sous-secteurs « Uia » (périmètre ZACOM) et « Uib » (zone d'activités hors ZACOM). Au-delà de la délimitation du sous-secteur « Uia » qui respecte le SCOT, nous approuvons le principe de distinguer ces deux secteurs aux vocations spécifiques permettant une lecture claire et lisible du PLU.

II. Remarques portant sur le règlement écrit

Dispositions générales :

Afin de préciser les règles relatives à l'organisation de l'activité commerciale, il est prévu d'ajouter un chapitre spécifique dans les dispositions générales. Selon nous, il conviendrait d'y ajouter :

- les seuils de surface minimale définis par le SCOT en vigueur pour les activités commerciales en ZACOM à savoir 400 m² de surface de plancher (ou 300 m² de surface de vente) bien qu'ils soient indiqués dans le règlement applicable en zone « Ui » ;
- les règles définies pour les show-rooms ou magasin d'usine où le local commercial ne doit pas dépasser 15% de la surface bâtie de l'unité de production dans la limite de 100 m² de surface de vente.

Dispositions applicables à la zone « Ua » :

Afin de mettre en cohérence les pièces réglementaires du PLU, il conviendrait de retirer du « paragraphe Ua-1 » relatif aux destinations et sous-destinations autorisées la destination « commerce et activités de services » au regard des conditions d'implantation définies par le chapitre 17 des dispositions générales.



Concernant le « paragraphe Ua-3 » précisant la disposition relative à la protection du linéaire commerciale, il nous semblerait opportun d'élargir les interdictions de changement de destination. L'article, tel qu'il est rédigé, prévoit que « le changement de destination des rez-de-chaussée à usage de commerces ou de bureaux pour les transformer en habitation ou en garage [...] est interdit ». Afin de sécuriser cette disposition et d'assurer la pérennité de la vocation commerciale des rez-de-chaussée identifiés au règlement graphique, nous suggérons d'interdire tout changement de destination vers une autre destination que celle relevant du « commerce et services » au sens de l'article R151-27 du code de l'urbanisme.

Dispositions applicables à la zone « Ui » :


Pour les destinations et sous-destinations indiquées au « paragraphe Ui-1 » relatif aux destinations et sous-destinations autorisées, nous proposons d'indiquer là-aussi la destination « commerces et services » uniquement dans le « paragraphe Ui-2 » pour éviter toute confusion pour le pétitionnaire.

Vous souhaitez modifier les règles de calcul pour les aires de stationnement à prévoir pour les commerces et nous souscrivons à votre volonté d'assouplir cette disposition et de dimensionner le stationnement selon les besoins du projet concerné.

III. Autres évolutions envisagées

Concernant les autres évolutions envisagées dans le cadre de la présente procédure, la Chambre de Commerce et d'Industrie du Morbihan n'a pas de remarque particulière à formuler.

Souhaitant que nos propositions puissent être retenues dans votre projet de modification du PLU, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.



Philippe ROUAULT