

MONSIEUR MICHEL PHILIPPE
MAIRE
PLACE DU MARTRAY
56490 LA TRINITE-PORHOET

Lorient, le 4 juillet 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 « préserver l'activité économique, commerciale et touristique » qui se décline en différents objectifs. Parmi eux, il est prévu de conforter la zone d'activités des Marettes, de permettre un renouvellement de la zone d'activités du Gatichet et de maintenir du commerce en centre-bourg. 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 LA TRINITE-PORHOET constitue un « pôle relais » 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.

I. 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 ces données en indiquant la répartition par secteur d'activité et la dynamique de création.

Concernant les zones d'activités économiques, il est exposé dans le rapport de présentation deux scénarii pour le périmètre d'extension de la zone d'activités des Marettes. Afin de ne pas créer de confusion, il conviendrait d'afficher le scénario retenu dans le projet de PLU qui s'avère être le moins favorable en termes de surface d'extension.

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 conforter la dynamique commerciale du centre-bourg conformément aux objectifs du PADD. Le périmètre défini dans le règlement graphique correspond à une majeure partie de l'enveloppe urbaine et cela nous semble trop large. Ainsi, nous préconisons de réduire le périmètre de la centralité commerciale au zonage « UA » 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 du dispositif 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 quatre locaux occupés en centre-bourg et d'interdire leur transformation, souvent irréversible, en habitation.

Zone « Ui » :

Dans le projet de règlement graphique du PLU, un zonage « Ui » a été défini pour les zones d'activités économiques (ZAE) des Marettes et du Gatichet identifiées comme espaces à vocation économique de proximité par le SCOT du Pays de Ploërmel. Il est prévu une extension pour la ZAE des Marettes sur une surface de 1 hectare afin d'accueillir de nouvelles activités économiques. Nous souscrivons à votre volonté de soutenir le développement économique au sein de cet espace en proposant cette extension dont le dimensionnement nous semble adapté et raisonnable.



Concernant la zone d'activités du Gatichet dont l'entreprise implantée a cessé son activité, il nous paraît intéressant de permettre un renouvellement de cet espace et de maintenir sa vocation économique.



III. Remarques portant sur le règlement écrit

Dispositions applicables aux zones « UA » :

L'article UA7 relatif aux règles de calcul pour les aires de stationnement comporte une erreur de libellé sur les catégories de surface de plancher. En effet, il est noté deux fois « établissement de moins de 100 m² de surface de plancher » et il convient de corriger ce point également pour le règlement applicable à la zone « UB ». Par ailleurs, nous souscrivons au principe de ne pas imposer de minimum de places de stationnement pour les commerces et de les dimensionner selon les besoins de l'activité.

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 » et « 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 périmètre matérialisé dans le règlement graphique. Comme précisé précédemment sur le périmètre de centralité trop large selon nous, il conviendrait de le réduire à la zone « UA » et donc d'interdire ces sous-destinations en zone « UB ».

Dispositions applicables aux zones « Ui » et « 1AUi » :

Concernant l'article Ui1 relatif aux destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous conditions et interdites, il est prévu d'autoriser sans conditions la sous-destination « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et d'interdire la sous-destination « artisanat et commerce 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 réserver ce dernier 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 judicieux 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 cette possibilité.

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 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.

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 conditions la sous-destination « industrie » et l'article AS2 vient préciser lesdites conditions. Il est mentionné dans le règlement 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 l'approbation du PLU afin d'éviter l'installation de nouveaux établissements dans ces secteurs et de les flécher vers les espaces dédiés.

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 l'OAP n°7 pour l'extension de la zone d'activités économiques des Marettes.

De manière à favoriser l'intégration paysagère des futurs bâtiments d'activités et de limiter leur impact visuel à l'échelle du grand paysage, il conviendrait de prescrire la création d'un filtre paysager en limite Est de la zone « 1AU_i » ainsi qu'en bordure de la route départementale n°793.

Par ailleurs, nous approuvons le principe inscrit dans le champ de la composition urbaine de cette OAP portant sur l'optimisation de la consommation foncière de ce site.



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