

Le Président



MONSIEUR NICOLAS JAGOUDET  
MAIRE  
PLACE ALAIN DE ROHAN  
BP 36  
56120 JOSSELIN

Lorient, le 22 octobre 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 grandes orientations, celle de faire de votre commune une « ville des proximités ». Elle se décline par la volonté d'inciter à une mixité fonctionnelle et de favoriser le développement d'une offre de proximité. Concernant les zones d'activités économiques, vous souhaitez optimiser la ressource foncière et nous y souscrivons afin de disposer davantage de possibilités pour l'accueil de nouvelles entreprises.

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, la commune de JOSSELIN constitue un « pôle d'équilibre principal » auquel sont associés des objectifs en termes de croissance démographique, de densité urbaine, 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. Néanmoins, les données présentées datent de 2017 et il aurait été opportun d'actualiser les chiffres afin de partager les récentes tendances en termes de croissance démographique et de dynamique économique. En effet, la commune a bénéficié d'une forte attractivité ces dernières années avec un solde migratoire très favorable venant compenser un solde naturel déficitaire.

Concernant le volet économique, le nombre d'établissements créés chaque année a progressé ces dernières années sans pour autant permettre le maintien du nombre d'emplois qui, quant à lui, baisse entre 2015 et 2021 selon l'INSEE.





## II. Remarques portant sur le règlement graphique

### Périmètre de centralité commerciale :

Dans le projet de PLU tel qu'il a été arrêté, l'instauration d'un périmètre de centralité commerciale au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme n'est pas prévue. Or, cet outil permet de conforter la dynamique commerciale du centre-ville et d'éviter la dilution du tissu commercial au sein de l'enveloppe urbaine. Ainsi, nous préconisons d'instaurer cette disposition permettant de privilégier l'implantation de nouveaux commerces en secteurs « Ucm » et « UCf » par exemple et de l'éviter en secteur « UR » notamment.

### Linéaire commercial :

Il n'est pas non plus prévu d'instaurer le dispositif de protection des linéaires commerciaux au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme. Cet outil permet d'interdire le changement de destination autre que « commerces et services » afin de préserver la vocation commerciale des rez-de-chaussée identifiés. En revanche, il a été choisi d'identifier des cellules commerciales où le comblement des ouvertures en vitrine est interdit. Selon nous, cette disposition réglementaire est insuffisante pour éviter la transformation, très souvent irréversible, de commerces en habitations. Ainsi, nous préconisons l'instauration du dispositif de protection des linéaires commerciaux situés dans le secteur central « Ucm » et présentant des enjeux pour le maintien de cellules à vocation commerciale. En secteur « UCf », le choix de la disposition telle qu'elle est envisagée dans votre projet de PLU pourrait être maintenue pour les commerces les plus excentrés au sein de ce secteur.



### Zones « UA » :

Dans le projet de règlement graphique du PLU, un zonage « UA » a été défini pour les zones d'activités économiques (ZAE). En revanche, le projet de PLU ne prévoit pas de zone dédiée à l'extension urbaine à vocation économique. Ainsi, l'accueil de nouvelles entreprises sera possible qu'à travers la commercialisation des derniers lots disponibles ou par la densification des parcelles déjà occupées. Afin de permettre l'optimisation du foncier dans les zones d'activités économiques existantes et de permettre le développement économique sur votre commune, il nous paraît nécessaire de définir pour le secteur « UA » des règles adaptées à cette nécessaire densification.

## III. Remarques portant sur le règlement écrit

### Dispositions applicables aux zones « UC » :

Il est indiqué dans l'article relatif à la mixité fonctionnelle et sociale que « sur les immeubles bâtis repérés au plan au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, le comblement des ouvertures en vitrine est interdit. Les vitrines existantes doivent donc être préservées et seules des opérations de rénovation, de restauration, d'amélioration ou de reconstruction peuvent être autorisées ».



Comme évoqué précédemment, cette disposition nous paraît insuffisante au regard des enjeux de préservation de la vocation commerciale des rez-de-chaussée situés en centre-ville. Selon nous, il convient de compléter cet article afin d'interdire le changement de destination des rez-de-chaussée identifiés, a minima, en secteur « UCm ». Afin de garantir le maintien de la vocation commerciale des locaux concernés, nous préconisons d'interdire tout changement de destination autre que celle relevant des « commerces et activités de service » au sens de l'article R151-27 du code de l'urbanisme.

Dispositions applicables à la zone « UA » :

Le projet de règlement écrit applicable à la zone « UA » prévoit d'autoriser les constructions liées aux commerces sous certaines conditions et ce, en cohérence avec le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial du SCOT en vigueur. En revanche, la sous-destination « activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle » au sens de l'article R151-28 du code de l'urbanisme est autorisée en secteurs « UA1 » et « UA2 » et ce, sans conditions particulières. Selon nous, ces activités peuvent aisément s'installer en tissu urbain et il convient de réserver le foncier économique, hors site d'implantation périphérique, aux activités artisanales et industrielles dites productives, génératrices de nuisances et donc, incompatibles avec l'habitat. Ce choix est d'autant plus justifié compte tenu de la raréfaction de ce foncier et de l'absence d'extension urbaine à vocation économique dans votre présent projet de PLU.

Concernant l'article réglementant les hauteurs maximales autorisées en zone « UA », il est prévu la disposition suivante : « à l'exception des ouvrages techniques, ne dépassant pas 10 % de l'emprise de la construction (cheminées, silos, citernes, etc.), la hauteur maximale des constructions est limitée à 13 m ». Afin de permettre une réelle optimisation de la ressource foncière au sein des zones d'activités existantes comme le prévoit le PADD, il nous semblerait opportun d'augmenter la hauteur autorisée et ainsi, de permettre la verticalisation des bâtiments destinés aux activités économiques.

L'article relatif aux aires de stationnement à réaliser prévoit pour les constructions destinées aux établissements industriels, artisanaux et entrepôts un minimum de 30% de la surface de plancher totale. Selon nous, il convient de calibrer les espaces de stationnement selon les besoins et la nature du projet et de ne pas imposer de minimum de surface dédiée au stationnement qui pourrait s'avérer, in fine, surdimensionnée par rapport aux besoins réels stationnement. Nous préconisons de revoir ladite disposition.

Par ailleurs, nous souscrivons au fait de ne pas fixer de seuil maximal pour les emprises au sol des constructions en zone « UA » hormis les bâtiments à vocation commerciale dont les seuils de surface sont définis par le SCOT.

**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