

MONSIEUR JEAN-LOUIS LE MASLE
MAIRE
1 RUE LOUIS LE MOENIC
56240 INGUINEL

Lorient, le 31 mars 2025

Objet : Procédure de modification de droit commun n°2 du Plan Local d'Urbanisme
Dossier suivi par : Anne-Elen Le Pavec, anne-elen.lepavec@morbihan.cci.fr
Références : PR / FC / ELP / AELP

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 l'additif au rapport 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.

La présente procédure prévoit plusieurs évolutions des dispositions réglementaires dont notamment l'ouverture à l'urbanisation d'une zone « 2AUe » et son changement de vocation, la mise en compatibilité du PLU avec le Programme Local de l'Habitat adopté en 2024 et avec le volet commercial du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Lorient approuvé en 2018 et d'autres ajustements.

Je vous prie de prendre connaissance de nos différentes remarques formulées ci-après sur les évolutions envisagées dans le cadre de la présente procédure.

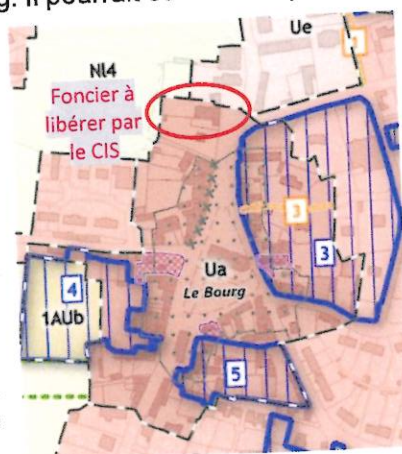
Mise en compatibilité avec le volet commercial du SCOT

Concernant la mise en compatibilité du PLU avec le volet commercial du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Lorient approuvé en 2018, le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCOT a défini des centralités commerciales et des zones d'activités commerciales (ZACOM). La commune d'INGUINEL, défini comme pôle communal, comprend une centralité de type 4 dans l'armature commerciale définie par le SCOT à laquelle sont associés différentes conditions d'installation. Ainsi, le projet de PLU doit s'inscrire en compatibilité avec les objectifs du DOO et les prescriptions du Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) ainsi définis pour la commune.

Conformément aux objectifs poursuivis par le SCOT du Pays de Lorient, vous avez défini un périmètre de centralité commerciale et nous souscrivons à cette instauration. Dans le chapitre 20 des dispositions générales relatif à l'organisation de l'activité commerciale, vous citez les activités soumises à cette disposition mais les constructions relevant de la sous-destination « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » au sens de l'article R151-28 du code de l'urbanisme ne sont pas concernées. Or, nous préconisons de soumettre

également ce type d'activités à cette disposition car elles concourent à la vitalité commerciale des centralités et peuvent aisément s'installer en centre-bourg. Il pourrait être contre-productif pour la vitalité de la centralité de permettre leur implantation en discontinuité du centre-bourg. Il est aussi opportun de rappeler que le DOO du SCOT mentionne les activités de service parmi celles concernées par les dispositions du DAAC.

Concernant la définition du périmètre de centralité, nous estimons qu'il est trop resserré sur le tissu commercial existant et il ne contient que très peu d'opportunités foncières et immobilières pour y développer de nouvelles activités. Ainsi, il pourrait être légèrement élargi vers le Nord par exemple pour intégrer le foncier qui sera prochainement libéré par le Centre d'Incendie et de Secours (CIS). Le périmètre de la zone « Ua » pourrait s'avérer pertinent.



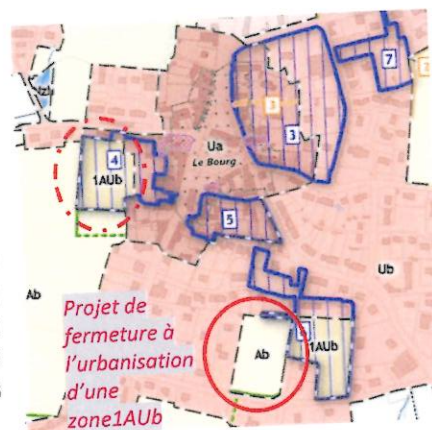
Nous souscrivons par ailleurs à l'instauration de la servitude de protection du linéaire commercial permettant de préserver la vocation commerciale des locaux identifiés.

Autorisation de la vente directe pour les exploitations agricoles

La présente procédure prévoit « d'autoriser sans ambiguïté les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production ». Afin d'éviter tout risque de dérive sur la commercialisation en zone agricole, nous suggérons d'ajouter la mention « [...le prolongement de l'acte de production] de l'exploitation agricole concernée ».

Fermeture à l'urbanisation d'une zone 1Aub

Afin de compenser l'ouverture à l'urbanisation de la zone « 2AUe » dans l'objectif de respecter la trajectoire de la zéro artificialisation nette, vous avez fait le choix de fermer à l'urbanisation une zone « 1Aub » située en partie sud mais dans l'enveloppe urbaine pour la classer en zone « Ab ». Il nous semblerait plus cohérent de fermer à l'urbanisation une zone « 1Aub » positionnée en extension urbaine comme celle située à l'ouest du bourg et ce, malgré sa proximité avec le centre-bourg. Ces espaces naturels, agricoles et forestiers s'inscrivent dans un tènement foncier plus conséquent et stratégique.



Conclusion

Pour conclure, nous souhaitons que nos remarques et nos propositions d'ajustement émises sur ce projet de modification du Plan Local d'urbanisme soient prises en compte avant l'approbation de la présente procédure.

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


Philippe ROUAULT