

MONSIEUR PASCAL PUISAY
MAIRE
44 RUE DU CALVAIRE
56760 PENESTIN

Lorient, le 4 juin 2025

Objet : Procédure de révision générale 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 L153-16 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, vous avez retenu parmi les trois grandes orientations, celle de placer « Pénestin comme un lieu de vie dynamique à l'année qui assume et conforte sa vocation touristique ». Cette orientation comprend plusieurs axes dont ceux « d'affirmer la place du pôle de Pénestin par un niveau de service de qualité et par le développement économique ». Ils se déclinent en différents objectifs en prévoyant de conforter le commerce dans le centre-ville, à la Mine d'Or et au Tréguier, de favoriser l'implantation d'activités tertiaires dans le tissu urbain et de conforter le parc d'activités du Clos par la densification et l'optimisation du foncier. Nous souscrivons à ces objectifs bien que nous regrettons la suppression de l'extension de la zone d'activités du Clos prévue par le PLU arrêté en 2023.

Votre projet de Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de Cap Atlantique approuvé en 2018 et ayant fait l'objet d'une modification simplifiée adoptée en 2022. Compte tenu que le nouveau projet de SCOT est arrêté, il convient tant que possible d'anticiper les nouvelles prescriptions pour faciliter la mise en compatibilité du PLU dès lors que le SCOT sera exécutoire.

Concernant la traduction réglementaire des orientations et 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 deuxième chapitre du rapport de présentation, vous présentez le diagnostic socio-démographique et économique permettant de cerner les dynamiques qui s'exercent sur votre commune. Concernant le volet économique, il aurait été intéressant de présenter des données sur l'emploi, la typologie des établissements implantés (répartition par secteur

d'activités et évolution) permettant de mieux cerner la dynamique de votre commune sur cet aspect. De la même façon, une localisation géographique de l'appareil commercial permettrait d'introduire et de justifier davantage les outils réglementaires mis en place par votre projet de PLU.

Nous tenons également à relever une erreur dans le rapport de présentation qui mentionne un projet d'extension de la zone d'activités du Clos sur une surface de 1,5 hectare (page 20) mais qui ne semble malheureusement plus d'actualité dans votre projet actuel.

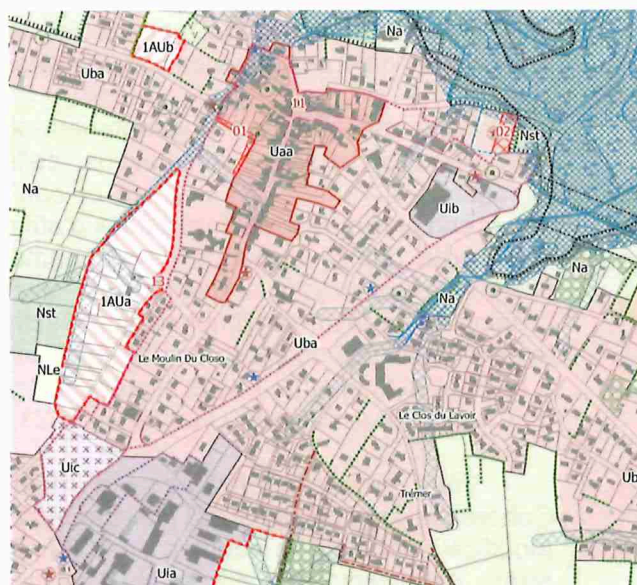
II. Remarques portant sur le règlement graphique

Linéaire de diversité commerciale :

Dans le projet de PLU tel qu'il a été arrêté, il est envisagé d'instaurer le dispositif de protection des linéaires commerciaux au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme dénommé « linéaire commercial » et nous approuvons cette initiative. Concernant l'identification des rez-de-chaussée concernés, elle nous semble cohérente avec l'implantation réelle de locaux occupés par des activités relevant de la destination « commerce et activités de services » au sens de l'article R151-27 du code de l'urbanisme.

Périmètre de centralité commerciale :

Dans le projet de PLU tel qu'il a été arrêté, il est également prévu d'instaurer un périmètre de diversité commerciale au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme. Cette disposition permet de conforter la dynamique commerciale du centre-bourg, de la Mine d'Or et de Tréguier en privilégiant l'implantation de nouvelles activités commerciales au sein de ces périmètres. La délimitation du périmètre pour le centre-bourg nous semble trop étendu vers le Sud car il favorise la dilution du commerce au sein de l'enveloppe urbaine. Il conviendrait de le resserrer en le limitant à l'intersection entre la rue du Calvaire et l'allée du Grand Pré.



Zone « Uic » :

Dans le projet de règlement graphique du PLU, tel qu'il est arrêté, il est défini un zonage « Uic » sur une emprise de 1,3 hectare correspondant à l'ancien site commercial, à l'ouest de la RD 201. Le classement choisi fait référence au zonage dédié aux activités économiques. Bien que ce secteur soit frappé d'inconstructibilité en raison de la servitude de projet instaurée, nous nous interrogeons donc sur la nature des projets attendus sur ce secteur compte tenu de l'étiquette du zonage.

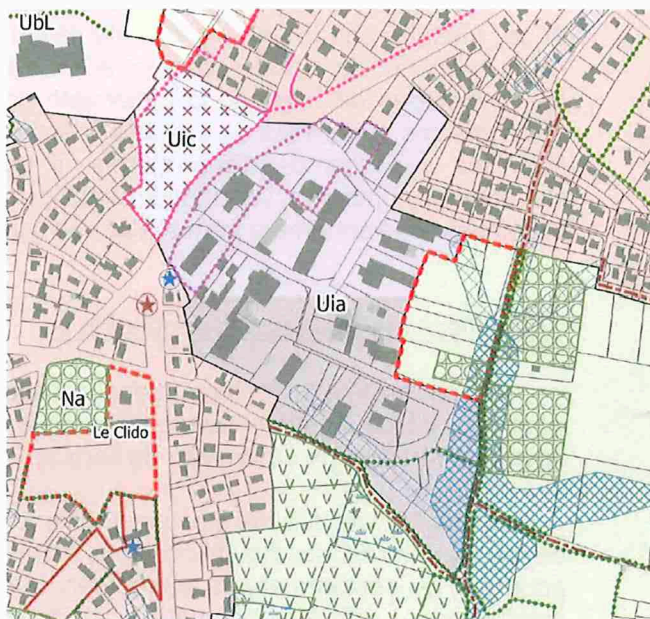
Or, il est opportun de rappeler que cet espace n'est pas situé dans le périmètre de la zone d'activités économiques d'intérêt communautaire de Cap Atlantique. Par ailleurs, le

SCOT en vigueur ne prévoit pas d'étendre ou de créer de nouveaux espaces commerciaux de périphérie donc la vocation commerciale de cet espace ne serait pas compatible avec le document supra-communal.

Par ailleurs, le périmètre de centralité défini dans votre projet de règlement graphique intègre ce secteur et il ne nous semble pas opportun de développer des commerces et services en bordure de route départementale qui pourraient concurrencer voire fragiliser les commerces existants au sein du centre-bourg. Comme évoqué précédemment, nous préconisons de resserrer le périmètre de centralité du centre-bourg et d'exclure la partie sud y compris le secteur « Uic ».

Zone « Ui » :

Votre projet de PLU définit un zonage « Ui » mais il n'est plus envisagé de zonage « 1AUi » permettant l'extension vers l'est de la zone d'activités économiques du Clos. Nous regrettons ce choix contraignant pour le développement économique de votre commune puisqu'il ne pourra se faire qu'à périmètre constant. Afin de permettre l'accueil de nouvelles entreprises, il sera nécessaire d'adopter une démarche volontariste pour libérer des gisements fonciers au sein des terrains déjà occupés en secteur « Uia » et définir des règles adaptées à la densification et à l'optimisation du foncier économique.



III. Remarques portant sur le règlement écrit

Dispositions communes à l'ensemble des zones :

Dans le projet de règlement écrit du PLU, vous avez défini un « linéaire commercial » au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme. Il est mentionné que « sur ces linéaires identifiés, le rez-de-chaussée doit être affecté au commerce de détail et à des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ». Selon nous, il conviendrait d'indiquer que le rez-de-chaussée ne peut pas faire l'objet d'un changement de destination autre que celle relevant du « commerce et activités de services » au sens de l'article R151-27 du code de l'urbanisme permettant d'autoriser l'ensemble des sous-destinations qu'elle comprend et notamment la restauration.

Concernant l'instauration du périmètre de diversité commerciale, il nous semblerait nécessaire de préciser les sous-destinations concernées par cette disposition selon le code de l'urbanisme et d'y soumettre les nouvelles installations et constructions relevant des sous-destinations « artisanat et commerce de détail » et « activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle » au sens de l'article R151-28 du même code. Il nous semblerait préférable de ne pas exclure les activités médicales et paramédicales du champ d'application des dispositions relatives à la gestion des implantations commerciales car elles concourent grandement à la vitalité des centralités au regard des flux de patientèle qu'elles génèrent.

Pour les commerces situés en dehors des périmètres de centralité commerciale et d'implantation périphérique, il est prévu de plafonner leurs extensions à 300 m² de surface de plancher. Il nous semblerait opportun de fixer aussi un seuil en rapport avec la surface existante du commerce pour ne pas générer des extensions démesurées et de plafonner la surface globale à 300 m².

Vous avez par ailleurs instauré une « servitude d'attente de projet » au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme correspondant à l'emprise de l'ancien site commercial et ce, pour une durée de 5 ans. Nous nous interrogeons sur son classement en zone « Uic » faisant référence au zonage dédié aux activités économiques sans connaître la vocation attendue de ce secteur.

Pour les aires de stationnement à prévoir, il est prévu d'imposer des surfaces minimales et ce, quelque soit le secteur d'implantation. Afin de lever les freins au développement de l'offre commerciale au sein des centralités, nous préconisons de supprimer ces règles au sein des périmètres de diversité commerciale pour les constructions relevant de la destination « commerces et activités de services » et dont la surface de plancher est inférieure à 300 m². Pour les surfaces plus importantes, il nous paraît légitime de prévoir des aires de stationnement puisque les parkings publics ne sont pas toujours en capacité d'absorber les besoins de stationnement générés par ce type d'activités commerciales.

Dispositions applicables à la zone « Ub » :

Dans l'en-tête du règlement applicable à la zone « Ub », une erreur s'est glissée puisque le secteur « Uba » est mentionné deux fois au détriment du secteur « Ubb ». Une autre erreur figure en introduction du tableau de l'article 1 qui fait référence au zonage « Ua ».

Dans l'article 2 relatif aux constructions interdites et soumises à condition, il conviendrait de rappeler le respect des dispositions relatives à la gestion des implantations commerciales pour tous les secteurs et pas uniquement le secteur « Uba ». D'autant plus que les nouveaux commerces et activités de service sont interdits dans les secteurs « Ubb » et « Ubl ».

Dispositions applicables à la zone « Un » :

A l'instar de l'article 1 applicable à la zone « Uc », il conviendrait d'interdire les sous-destinations « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « restauration » en zone « Un » correspondant à l'urbanisation diffuse. De plus, aucune précision n'est apportée dans l'article 2 quant aux constructions autorisées sous conditions.

Dispositions applicables à la zone « Ui » :

Dans l'article 2, vous autorisez sous conditions les activités artisanales et industrielles à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des habitations en secteur « Uia ». Nous nous interrogeons sur cette disposition car le foncier économique à l'écart de l'urbanisation a justement vocation à accueillir des activités générant des nuisances et ne pouvant s'implanter dans le tissu urbain. Ainsi, nous préconisons de supprimer cette condition.

Le règlement écrit applicable en zone « Ui » instaure dans l'article 4 un coefficient d'emprise au sol maximal de 75% de l'unité foncière. Ce coefficient permet une certaine optimisation du foncier à vocation économique. Le même règlement prévoit un coefficient de pleine terre minimal de 20% de l'unité foncière. Nous préconisons d'abaisser ce coefficient de pleine terre afin d'encourager la densification des parcelles et de répondre aux besoins de stockage extérieur et de stationnement générés par les activités économiques.



L'enjeu d'optimisation et de densification de ce foncier économique est d'autant plus important que le développement économique doit se faire sur votre commune à périmètre géographique constant d'où l'importance d'adopter des règles adaptées à cette nécessité.

Concernant l'article 4.4 relatif aux hauteurs maximales autorisées, il est fixé une hauteur de 9m au sommet du plan vertical ou acrotère et de 12 m au point le plus haut ou faîtage. Pour les mêmes enjeux de densification et d'optimisation, nous préconisons de rehausser ces seuils ou de ne pas en fixer afin de permettre la surélévation du bâti existant et la verticalisation des bâtiments d'activités.

Dispositions applicables à la zone « UL » :

L'article 1 du règlement applicable à la zone « UL » interdit toutes les sous-destinations sauf les « autres équipements recevant du public ». Nous estimons que cette disposition n'est pas adaptée compte tenu de la vocation touristique de cette zone. En effet, il conviendrait d'autoriser, a minima, en secteur « ULa » dédié aux campings et villages vacances les sous-destinations « autres hébergements touristiques » et « restauration ». De plus, il s'agit de mettre en cohérence les articles 1 et 2 du présent règlement puisque les constructions pour la restauration sont bien autorisées par l'article 2 du règlement sous conditions d'être liées à l'activité d'hébergement de plein air.

IV. Remarques portant sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Dans votre projet de PLU, vous avez défini plusieurs secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dites thématiques et sectorielles pour les zones urbaines et à urbaniser de la commune de PENESTIN ayant toutes une vocation d'habitat. En l'absence de secteur à urbaniser à vocation économique, nous n'avons pas de remarque à formuler sur les OAP.

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