



CCI MORBIHAN

Le Président

COURRIER ARRIVÉ

Le 16 DEC. 2024

Mairie de LA GACILLY

MONSIEUR JACQUES ROCHER  
MAIRE  
RUE DE L'HOTEL DE VILLE  
BP 4  
56204 LA GACILLY CEDEX

Lorient, le 9 décembre 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 orientations générales, celle de « développer le pôle des proximités ». Pour l'offre commerciale et de services, il s'agit de maintenir la présence de locaux commerciaux au sein des trois agglomérations de la commune. Pour les zones d'activités économiques, vous souhaitez conserver une offre d'accueil de nouvelles entreprises en zones dédiées et permettre le développement des activités industrielles en place. Nous souscrivons pleinement à ces objectifs en faveur de l'offre commerciale de proximité et du développement économique.

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 LA GACILLY 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 2018 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 connu un ralentissement de sa progression démographique sur la dernière période intercensitaire mais portant tout de même l'effectif à 3993 habitants en 2021 grâce au solde migratoire favorable à la commune.

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, a baissé entre 2015 et 2021 selon l'INSEE (-286 emplois).

## **II. Remarques portant sur le règlement graphique**

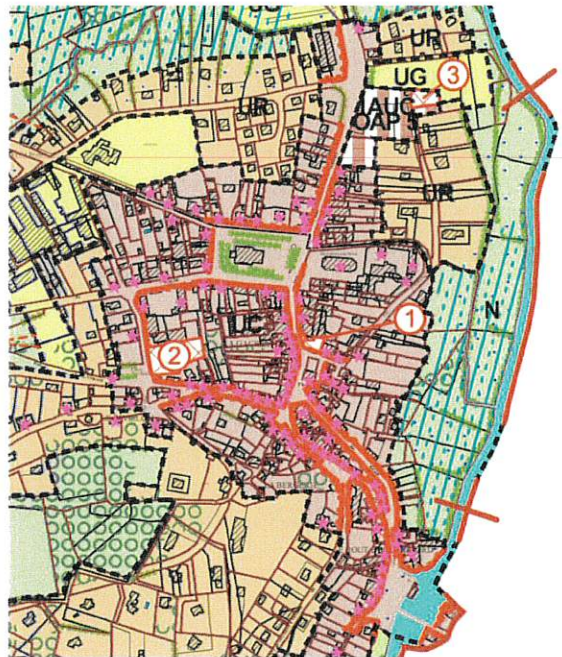
### Périmètre de centralité commerciale :

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 et activités de services en secteur « UC » 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 dans le sens de l'interdiction de 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. Nous préconisons alors l'instauration du dispositif de protection des linéaires commerciaux situés dans le secteur central « UC » et présentant des enjeux pour le maintien de la dynamique commerciale. Une telle disposition permettrait d'ailleurs de répondre plus aisément à l'objectif inscrit à votre PADD à savoir : « Maintenir la présence de locaux commerciaux au sein des trois agglomérations de la commune ».



### Zones « UA » :

Dans le projet de règlement graphique du PLU, un zonage « UA » a été défini pour les zones d'activités économiques (ZAE). Il est également prévu une zone dédiée à l'extension urbaine à vocation économique matérialisée au règlement graphique par un zonage « 1AUA1 » et représentant une superficie de 3,91 hectares. Nous approuvons cette possibilité d'extension de la zone d'activités permettant l'accueil de nouvelles entreprises. Parallèlement à cette possibilité, il nous semble important d'œuvrer en faveur de la densification et de l'optimisation foncière au sein des zones d'activités économiques existantes.



### **III. Remarques portant sur le règlement écrit**

#### Dispositions applicables aux zones « UC » :

Il est prévu par l'article 3 relatif à la mixité fonctionnelle et sociale la disposition suivante : « Au sein des zones UC, pour les fronts bâtis repérés au plan par une ligne crénelée au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, le comblement de vitrine ou cellule commerciale est interdit. Ce repérage concerne l'ensemble des fronts de rues du secteur de La Gacilly, les fronts de la rue Yves Rocher du secteur de La Chapelle-Gaceline. Les vitrines existantes doivent 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 en secteur « UC ». 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 « UR » :

L'article 1 applicable en zone « UR » prévoit d'autoriser les constructions et les installations liées aux sous-destinations « artisanat et les commerces de détail » et « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et ce, sous réserve « d'être compatibles avec le milieu environnant ». Selon nous, cette prescription n'est pas suffisante car en l'état, nous percevons un risque certain de dilution de l'appareil commercial au sein de l'enveloppe urbaine. Ainsi, nous préconisons d'instaurer un périmètre de centralité permettant de concentrer l'installation de nouvelles activités commerciales et de services au sein de ce périmètre ou, a minima, de limiter plus fortement les possibilités d'implantation en zone « UR » pour ces activités. Selon nous, il est important de concentrer les activités commerciales et de services dans l'espace pour favoriser une dynamique collective où les flux de clientèle profitent à d'autres commerces.

#### Dispositions applicables à la zone « UA » :

Le projet de règlement écrit applicable au secteur « UA1 » 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 en zones d'activités, hors site d'implantation périphérique, aux établissements artisanaux et industriels dits productifs, générateurs de nuisances et donc, incompatibles avec l'habitat. Ce choix est d'autant plus justifié dans un contexte de raréfaction du foncier urbanisable.

Concernant l'article 5 réglementant les aires de stationnement à prévoir en zone « UA », les seuils fixés pour les commerces de détail ne correspondent pas aux seuils fixés par le DAAC du SCOT en vigueur imposant un minimum de 300m<sup>2</sup> pour les surfaces de vente liées à une activité de production et de 400 m<sup>2</sup> en site d'implantation périphérique. Pour les constructions à usage d'industrie et d'artisanat, le règlement impose la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec toutefois la possibilité de réduire à une place par tranche de 200 m<sup>2</sup> en cas de densité d'occupation des locaux moindre.



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 en stationnement. Nous préconisons de revoir ladite disposition en ce sens.

Concernant l'emprise au sol des constructions en zone « UA », l'article 9 fixe un seuil à 70% de la superficie totale de l'unité foncière. Afin de ne pas créer de frein à la densification, nous suggérons de ne pas fixer de seuil maximal d'emprise au sol hormis les bâtiments à vocation commerciale dont les seuils de surface sont définis par le SCOT et de contraindre l'implantation uniquement par les règles de recul.

L'article 10 du même règlement définit une hauteur maximale de 16 mètres à l'exception des ouvrages techniques s'ils ne dépassent pas 5 % de l'emprise de la construction (cheminées, silos, citernes, etc.). 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 de ne pas fixer de hauteur maximale et ainsi, permettre la verticalisation des bâtiments destinés aux activités économiques.

#### **IV. Orientations d'Aménagement et de Programmation**

Vous avez défini dans votre projet de PLU plusieurs Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles dont l'OAP n°4 pour l'extension de la zone d'activités économiques « Les Villes Jeffs » et ce, sur une surface de 3,91 hectares.

De manière à favoriser l'optimisation foncière de cet espace, nous suggérons de ne pas imposer la création d'un « espace public à dominante végétale » au-delà de la marge de recul par rapport aux routes départementales. Les limites de parcelles devant faire l'objet d'une végétalisation, il nous semblerait opportun de pouvoir aménager l'ensemble du périmètre défini. Aussi, nous avons relevé une erreur relative à la distance du recul par rapport aux routes départementales entre un recul de 30 mètres mentionné dans le descriptif de l'OAP et un recul de 20m en légende du schéma d'aménagement. Il conviendrait alors de mettre en cohérence cette 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