



MONSIEUR BRUNO LE BOSSER
MAIRE
2 RUE DE LA MAIRIE
56700 MERLEVEZ

Lorient, le 12 décembre 2025

Objet : Procédure de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Merlevenez
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.

Votre projet de Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec le 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 localisations préférentielles privilégiant les centralités commerciales et les zones d'activités commerciales (ZACOM). Le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) a défini le centre-bourg de MERLEVEZ en centralité de type 4 où sont associées des prescriptions particulières. Il n'y a pas de ZACOM sur votre commune mais vous disposez de trois zones d'activités économiques.

Dans votre Projet d'Aménagement et de Développement Durables, vous avez retenu parmi les quatre orientations stratégiques celle de « développer les activités économiques et l'emploi ». Celle-ci se décline en plusieurs objectifs dont notamment ceux de « requalifier les zones d'activités économiques (ZAE) de Bellevue et des Eglantiers et de développer la ZAE Les Sources », de « conforter le socle de commerces de proximité et conforter la dynamique commerciale en centralité » et de « s'appuyer sur la fréquentation touristique pour développer un hébergement marchand compatible avec la capacité d'accueil du territoire ». Nous souscrivons pleinement à ces objectifs et à votre volonté de favoriser le développement économique et commercial au sein de votre commune.

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.

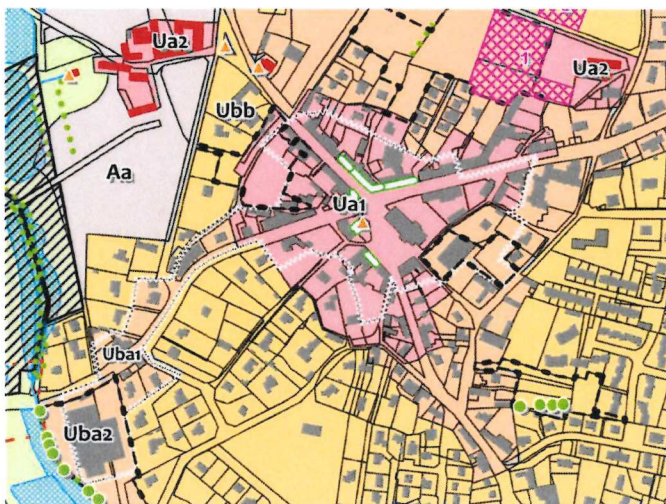
1. Remarques portant sur le règlement graphique

Linéaire commercial :

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 protégé » et nous approuvons cette initiative. Concernant l'identification des rez-de-chaussée (RDC) concernés, elle nous semble cohérente avec la localisation des locaux réellement actifs.

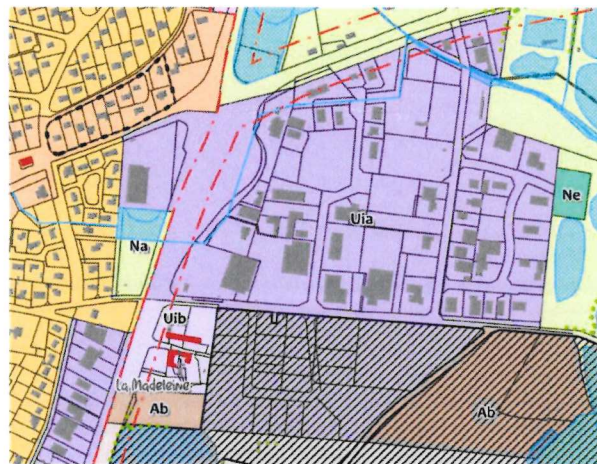
Périmètre de centralité commerciale :

Votre projet de PLU prévoit également la mise en place d'un périmètre de diversité commerciale au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme dénommé « périmètre de centralité commerciale ». Nous souscrivons pleinement à cette instauration permettant de privilégier l'implantation de nouvelles activités commerciales au sein dudit périmètre et ainsi, de renforcer votre centralité commerciale. Concernant la définition du périmètre, nous nous interrogeons sur son étirement vers l'Ouest, Route de Port-Louis. Selon nous, le périmètre doit prendre en compte la localisation du tissu commercial existant tout en intégrant des opportunités foncières et immobilières sans pour autant diluer l'appareil commercial. Par ailleurs, cette disposition ne remet pas en cause l'existence des commerces en dehors de ce périmètre et leurs activités respectives demeurent. Nous préconisons donc de resserrer le périmètre dans sa partie Ouest.



Zone « Ui » :

Afin de conforter les zones d'activités économiques existantes sur votre commune, vous avez délimité un secteur « Ui » qui se décline en deux sous-secteurs « Uia » et « Uib ». A notre sens, il conviendrait de distinguer les espaces comprenant des commerces et pouvant accueillir de nouvelles activités libérales de santé (partie ouest de la ZAE de Bellevue) et ceux dédiés aux activités industrielles et artisanales (partie Est de la ZAE de Bellevue et ZAE Les Sources). En effet, il s'agit de limiter le risque de conflit d'usages entre des activités destinées à recevoir de la clientèle ou patientèle et les activités productives pouvant générer des nuisances. Par ailleurs, il conviendrait de limiter aussi cette possibilité d'installation d'activités libérales de santé avec des seuils à respecter.



Secteur « Ni » :

Nous souscrivons au principe de délimiter des Secteurs de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) à vocation économique afin de permettre le développement in situ des entreprises déjà existantes. La délimitation de ces périmètres facilite également les projets d'extension bâtiminaire.

II. Remarques portant sur le règlement littéral

Dispositions applicables à toutes les zones – Linéaires commerciaux protégés :

Le règlement écrit prévoit l'instauration d'un « linéaire commercial protégé » visant à préserver la vocation commerciale des rez-de-chaussée identifiés au règlement graphique et d'autoriser uniquement les sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, équipements d'intérêt collectif ou services publics.

Nous souscrivons pleinement au principe de cette disposition mais nous suggérons de l'assouplir légèrement en interdisant le changement de destination autre que « commerces et activités de services » et « équipements d'intérêt collectif et services publics » au sens des articles R151-27 et R151-28 du code de l'urbanisme. Dans le cas d'une affectation de ces locaux à un usage d'équipement ou de service public, il nous semble nécessaire de justifier ce choix par l'inexistence d'alternative possible.

Dispositions applicables à toutes les zones – Périmètre de centralité commerciale :

Comme évoqué précédemment, le projet de PLU comprend l'instauration d'un « périmètre de centralité commerciale » au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme. Concernant les destinations et sous-destinations concernées, le règlement applicable à chacune des zones vient le préciser. Nous suggérons d'indiquer cela dans les dispositions applicables à toutes les zones et de limiter le champ d'application du périmètre de centralité commerciale aux sous-destinations « artisanat et commerce de détail » et « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».

Dispositions applicables à toutes les zones – Stationnements :

Il est prévu par ce chapitre du règlement écrit de fixer des règles minimales sur les aires de stationnement à prévoir pour les constructions relevant de la destination « commerces et activités de services ». Nous souscrivons au principe d'épargner les constructions relevant de cette destination qui seraient situées dans le périmètre de centralité commerciale permettant ainsi de lever les freins à l'installation de nouveaux commerces dans votre centre-bourg.

Concernant les activités économiques relevant des autres destinations ou sous-destinations, nous souscrivons au fait de dimensionner les aires de stationnement selon les besoins du projet et nous suggérons de l'étendre à la sous-destination « bureau ».

Dispositions applicables aux secteurs « Ua » et « Ub » :

Les articles 1 et 2 précisent les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous conditions et interdites. Nous préconisons d'autoriser sous conditions les activités relevant des sous-destinations « commerce de gros » et « industrie » sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'habitat. Certaines activités notamment artisanales mais relevant de la sous-destination « industrie » peuvent s'intégrer aisément dans le tissu urbain sans nécessiter d'être implantées en zone d'activités économiques.

Concernant la sous-destination « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » en secteur « Ua », nous nous interrogeons sur le fait de conditionner leur possibilité d'extension avec la notion « extension mesurée ». Selon nous, les constructions relevant de la destination « commerces et activités de services » et implantées en secteur « Ua » et dans le périmètre de centralité ne devraient pas être soumises à des conditions particulières hormis le plafond de surface de vente prévu par le SCOT du Pays de Lorient pour les commerces en centralité de type 4.

Dispositions applicables au secteur « Ui » :

Les articles 1 et 2 applicables au secteur « Ui » prévoient de conditionner l'installation de commerces sous conditions qu'ils soient liés à une activité de production réalisée sur place et ce, dans la limite de 15% de la surface de plancher et de 100 m². Nous souscrivons au principe de lier l'activité commerciale à l'activité de production et de limiter les surfaces de vente afin de préserver la vocation industrielle et productive des zones d'activités économiques.

En revanche, il est prévu d'autoriser les constructions relevant de la sous-destination « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » si elles sont destinées à accueillir une activité libérale de santé et ce, en secteurs « Uia » et « Uib » sans restriction particulière. Nous tenons tout de même à rappeler qu'il serait préférable de flécher préférentiellement ce type d'activités en centralité car elles contribuent aussi la dynamique commerciale grâce aux flux de clientèle qu'elles génèrent.

Si cela n'est pas possible en centralité et si cela est dûment justifié, nous préconisons de circonscrire cette possibilité d'installation en fixant un seuil de surface de plancher minimal et en créant un sous-secteur dédié aux commerces existants et aux activités de services existantes et à créer. Nous tenons à limiter voire éviter les conflits d'usages et à privilégier l'implantation d'activités de production en zone d'activités économiques car elles ne peuvent guère s'installer dans le tissu urbain ou de manière isolée.

Par ailleurs, il conviendrait de reprendre la prescription du SCOT du Pays de Lorient pour les commerces existants situés en dehors des centralités commerciales et des ZACOM sur leur possibilité d'agrandissement. En effet, ils peuvent se développer d'ici 2037 dans la limite de 20% maximum de leur surface de vente existante à la date d'approbation du SCOT.

Concernant l'article 4 du présent règlement relatif aux hauteurs maximales fixées à 12 mètres au point le plus haut en zone « Uia » de la Madeleine et à 9 m au point le plus haut en zones « Uia » et « Uib » des Eglantiers. Il conviendrait de préciser la règle de hauteur applicable à la zone « Uia » correspondant à au parc d'activités de Bellevue et à la zone d'activités économiques Les Sources. Au regard de la raréfaction du foncier à vocation économique, il convient de favoriser l'optimisation et la densification des terrains et de permettre la verticalisation des bâtiments d'activités. Ainsi, nous préconisons de ne pas fixer de hauteur maximale ou a minima, de rehausser les seuils à 15 m pour la zone « Uia » des zones d'activités de Bellevue et des Sources.

Dispositions applicables au secteur « Ni » :

Le Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) « Ni » à vocation économique a été délimité pour permettre l'extension des bâtiments des entreprises mécaniques existantes. Or, le tableau des destinations et sous-destinations interdites, autorisées, autorisées sous conditions indique que la sous-destination « industrie » y est interdite. Il conviendrait alors de mettre en cohérence ce tableau avec les articles 1 et 2 du présent règlement littéral. Par ailleurs, il nous semblerait que l'activité de réparation de motos de l'une des deux entreprises relève davantage de la destination « commerce et activités de services ».

Concernant l'article 4 du règlement littéral relatif à l'emprise au sol maximale, il limite « l'extension des constructions à 30% de l'emprise au sol des constructions existantes [...] ». Nous approuvons cette disposition ainsi rédigée car elle nous semble adaptée à la vocation économique des bâtiments concernés au regard des surfaces d'emprise au sol des constructions existantes.

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

Dans votre projet de PLU, vous avez défini des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dites thématiques et sectorielles pour les zones urbaines et à urbaniser définies. Compte tenu de l'absence de zones à urbaniser à vocation économique et donc d'OAP correspondante, nous n'avons pas de remarques particulières à formuler sur les OAP.

Conclusion

Pour conclure, la Chambre de Commerce et d'Industrie émet un avis favorable sur votre projet de plan local d'urbanisme sous réserve que nos remarques et nos propositions d'ajustement émises sur les différentes pièces constitutives du dossier 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