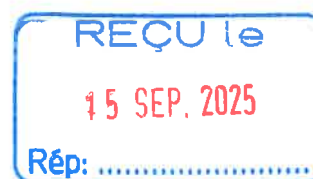


MONSIEUR PHILIPPE LE FUR
MAIRE
LE BOURG
56170 HOUAT

Lorient, le 3 septembre 2025

Objet : Procédure de modification simplifiée n°1 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 la notice de présentation dans le cadre de la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de votre commune, et nous vous en remercions.

La présente procédure prévoit plusieurs évolutions portant notamment sur la mise en compatibilité du PLU avec le volet commercial du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays d'Auray, l'ouverture à l'urbanisation de zones AU et d'autres ajustements réglementaires.

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

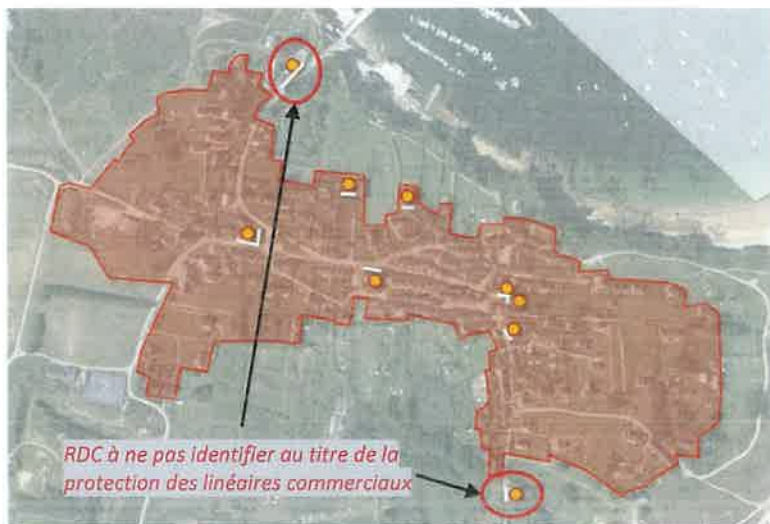
Mise en compatibilité avec le volet commercial du SCOT du Pays d'Auray

Concernant la mise en compatibilité du PLU avec le volet commercial du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays d'Auray, le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCOT a défini à travers le Document d'Aménagement Commercial des localisations préférentielles pour l'implantation d'activités commerciales.

Conformément aux objectifs poursuivis par le SCOT du Pays d'Auray, vous prévoyez d'instaurer un périmètre de centralité commerciale et nous y souscrivons. La délimitation du périmètre nous semble aussi cohérente et elle offre des opportunités foncières et immobilières pour d'éventuels projets d'installation d'activités.

De la même manière, nous approuvons l'instauration de la servitude de protection du linéaire commercial permettant de préserver la vocation commerciale des locaux identifiés. Les dispositions générales du règlement écrit prévoient dans le titre 12 relatif à la gestion des implantations commerciales la mention suivante : « sur ces linéaires identifiés, le rez-de-chaussée doit être affecté au commerce de détail et à des activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ». Il serait préférable d'interdire le changement de destination autre que « commerce et activités de services » au sens de l'article R151-27 du code de l'urbanisme et ainsi, d'autoriser les sous-destinations « restauration » et « hôtels » puisqu'il existe ce type d'établissement dans votre centralité.

Sur la localisation des locaux concernés par cette interdiction de changement de destination, il nous semblerait plus cohérent de ne pas identifier les bâtiments situés en dehors du périmètre de centralité commerciale afin que leur vocation puisse muter si besoin et ce, à défaut de pouvoir développer l'activité économique. Nous sommes conscients de l'intérêt de maintenir cette offre commerciale et hôtelière sur votre commune insulaire et nous ne pouvons que l'encourager. Néanmoins, les constructions concernées ne pouvant évoluer en raison de la Loi Littoral, nous sommes soucieux de ne pas bloquer certaines mutations si l'activité économique ne peut pas être pérennisée.



Instauration d'un Coefficient de Pleine Terre

La présente procédure prévoit d'instaurer en zone « Ui » un Coefficient de Pleine Terre à hauteur de 30% de la surface du terrain d'assiette du projet. Afin de répondre aux besoins de stockage et de stationnement de véhicules en extérieur avec des revêtements de sols adapté à ces usages, nous préconisons d'abaisser ce taux à 20%.

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
