

MONSIEUR FABRICE VELY
MAIRE
PLACE LE LEANNEC
BP 31
56854 CAUDAN CEDEX

Lorient, le 14/06/2022

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 le document additif au rapport de présentation relatif à la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de votre commune, et nous vous en remercions.

Dans le cadre de la présente procédure, il est envisagé diverses évolutions dont certaines concernent la mise en compatibilité de votre document d'urbanisme avec les prescriptions du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Lorient en vigueur. Particulièrement, il est question d'intervenir sur les extensions possibles des zones d'activités économiques et sur les règles d'implantation des commerces.

Concernant les extensions des zones d'activités économiques, la comparaison entre le règlement graphique du PLU en vigueur et le carroyage de la carte annexée au Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT fait ressortir la non-compatibilité de l'extension de la zone d'activités Kerpont-Lezevorc'h 2. Le zonage 2AUi actuel sur ce secteur d'une surface de 2,8 ha serait donc converti en zone Uid pour la partie urbanisée (1,2 ha) et en zonage agricole pour la partie non urbanisée (1,6 ha). Nous pouvons regretter que cette suppression ne soit pas compensée dans un autre secteur permettant de préserver le potentiel foncier à vocation économique.

Ensuite, il est prévu de mettre en compatibilité le PLU avec les dispositions du Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) du SCOT. La centralité de Caudan a été identifiée de type 3 au SCOT et il revient au PLU de tracer le périmètre de la centralité commerciale en compatibilité avec le carroyage de la carte relative « aux supports de développement urbain » en annexe du DOO. Nous n'avons pas de remarque particulière à formuler sur le projet de périmètre de la centralité commerciale à inscrire au règlement graphique. En revanche, concernant l'article 20 des dispositions générales du règlement écrit, 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 n'est pas mentionnée parmi les activités soumises aux dispositions de la trame de la centralité commerciale. Or, le SCOT en vigueur prévoit à travers le DOO et le DAAC que les activités de service avec clientèle soient concernées par ces dispositions. Il conviendrait donc d'inclure cette sous-destination parmi les activités soumises à ces nouvelles dispositions.

.../...

Par ailleurs, la zone Uic de la Montagne du Salut inscrite au PLU n'est pas identifiée dans le SCOT du Pays de Lorient comme secteur à vocation commerciale. Par conséquent, la présente procédure vise à convertir ce secteur Uic en secteur Uib destiné aux activités de toute nature qui sont compatibles avec l'habitat hors activités commerciales. Les activités existantes demeurent mais ce nouveau zonage conditionne leurs conditions d'extension. Selon leurs formats, les nouveaux commerces pourront alors s'implanter au sein du périmètre de la centralité commerciale ou au sein des secteurs Uic correspondant à la ZACOM de Kerpont permettant de mettre en application les objectifs du volet commercial du SCOT à travers le PLU et nous saluons la démarche.

Nous souhaitons que notre proposition d'ajustement portant sur l'article 20 des dispositions générales du règlement écrit soit prise en compte dans votre projet de modification de votre Plan Local d'Urbanisme.

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

Le Président de la Délégation de Lorient

Cédric RAGANI

