

Monsieur Le Maire
Mairie de Caudan
Place Le Leannec
BP 31
56854 CAUDAN



Lorient, le 21 juin 2022

NOS RÉF. : ALM/MR

OBJET : Avis sur la modification n°3 PLU

Monsieur Le Maire et cher Collègue,

Par courrier du 11 avril 2022, reçu le 13 avril, vous avez transmis pour avis du Syndicat Mixte, le projet de modification n°3 du PLU de votre commune.

L'objectif de la modification n°3 est de faire évoluer le contenu du PLU approuvé en 2014 afin d'assurer sa compatibilité avec divers documents de planification supra-communaux, dont le schéma de cohérence territoriale approuvé le 16 mai 2018 et modifié le 15 avril 2021.

Concernant, la prise en compte des dispositions relatives aux secteurs déjà urbanisés (SDU), identifié par le SCoT à l'issue de la modification simplifiée approuvé le 15 avril 2021, je constate que le projet de modification du PLU retient bien les trois secteurs identifiés (Kervoter, Kerfléau et Saint-Séverin) en adaptant le périmètre du zonage Ub au plus près du bâti existant, conformément aux dispositions du SCoT.

Concernant les objectifs de productions de logements, il est indiqué en page 8 que « le SCoT retranscrit par ailleurs les objectifs du PLH 2016-2022 de Lorient Agglomération ». Dans les faits, le SCoT, supérieur au PLH dans la hiérarchie des normes, encadre les objectifs de ce dernier. Les objectifs de production pour la période à venir décrits dans le dossier de modification n°3 sont justifiés, notamment en faisant le bilan de la production depuis l'approbation du PLU. En ce sens, ces objectifs contribuent à la réalisation des objectifs du SCoT.

Concernant les zones d'activités économiques, les choix de zonages retenus par la modification n°3 contribuent à rendre compatible avec les dispositions du SCoT le PLU approuvé. Je vous invite à préciser à la page 16 que « l'extension de Kerpont-Lochmaria (1AUi) du PLU, non prévue par le SCoT, constitue donc une zone d'extension à destination d'activités qui est considérée [communale d'intérêt communale, et à ce titre, son emprise entre dans la consommation foncière prévue aux chapitre 1.2.2 du DOO du SCoT] ».

Concernant le volet commerce de la modification n°3, les nouvelles dispositions reprennent celles préconisées par le document d'aménagement artisanal et commercial (DAAC) du SCoT. Le périmètre de centralité et les règles d'implantations commerciales qui y sont associées, ainsi que les périmètres de zonages correspondant à la localisation de la ZACOM de type 1 dite de Lanester Nord sont bien compatibles avec le SCoT. Je vous invite à préciser, page 18, en plus des commerces automobile et motorcycle et commerces ou concessions de bateaux de plaisance, que les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ne sont pas concernées par les dispositions du titre 1.20 dès lors que ces constructions sont destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou la prestation de services et accessoirement la présentation de biens. Par exemple, les magasins de téléphonie mobile entrent dans cette catégorie : il est considéré que la vente de forfaits téléphoniques constitue l'activité principale des opérateurs tandis que la vente de terminaux est accessoire. Il en est de même s'agissant des salles de sport privées, les spas, etc.

En conclusion, j'émet un avis favorable, aux quelques réserves citées ci-dessus, sur votre projet de révision de PLU.

Restant à votre disposition pour toutes informations complémentaires,

Veillez agréer, Monsieur Le Maire et cher collègue, l'expression de mes salutations les meilleures.

Le Président,



Jean-Michel Bonhomme