

Le Président

Envoyé en préfecture le 15/07/2024

Reçu en préfecture le 15/07/2024

Publié le 15 juillet 2024

ID : 056-215600784-20240704-DEL\_2024\_88D-DE

DATE :	
MAIRE	DGS
Elus G. THIERY	Services
MONSIEUR JOËL DANIEL	Aménagement
MAIRE	
11 PLACE DE POLIGNAC	
56520 GUIDEL	

Lorient, le 17 juillet 2023

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, vous avez retenu parmi les différentes orientations, celle de « renforcer le dynamisme économique » qui se décline en quatre objectifs dont ceux « de maintenir, renforcer et développer les activités économiques (commerce, industrie, artisanat) sur le territoire communal » et « d'accompagner l'attractivité touristique de Guidel ». Nous souscrivons pleinement à votre volonté de soutenir l'installation des commerces et services, de conforter les activités existantes et de favoriser les implantations nouvelles dans les parcs d'activités.

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 Guidel-centre en centralité de type 2, Guidel-Plage en centralité de type 5 et la zone commerciale des Cinq Chemins en ZACOM de type 3. A ce classement, sont assortis des conditions d'implantation en termes de surfaces autorisées.

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.

### ***I. Remarques portant sur le rapport de présentation***

Dans la Section I du rapport de présentation, vous présentez les dynamiques socio-économiques et vous mettez en exergue les données de 2016 mais les données INSEE de 2019 sont disponibles et présentées. Il conviendrait alors de valoriser les données les plus récentes. Concernant le volet économique, nous tenons à saluer la richesse du diagnostic présenté permettant de cerner le tissu économique et de mesurer la dynamique de votre territoire.

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

### Périmètre de centralité commerciale :

Afin de conforter les centralités commerciales de GUIDEL définies par le SCOT du Pays de Lorient, vous avez identifié un périmètre de diversité commerciale pour Guidel-centre et Guidel-plages au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme dénommé « centralité commerciale à protéger ou à développer » dans le règlement graphique. Cette disposition impose l'implantation de nouveaux commerces au sein dudit périmètre et nous soutenons votre volonté de conforter ces centralités. La délimitation du périmètre nous semble globalement cohérente car elle correspond à la localisation du tissu commercial existant et limite le risque de dilution des commerces. Le périmètre permet aussi d'intégrer des disponibilités foncières pour y créer des locaux commerciaux en continuité de l'existant afin d'y accueillir de nouvelles activités. Par ailleurs, il respecte le carroyage représentant les centralités sur la carte annexe au DOO du SCOT du Pays de Lorient relative aux « supports du développement urbain ».

### Linéaires commerciaux protégés :

Dans le projet de PLU arrêté, il est envisagé d'instaurer, au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme, le dispositif de protection des linéaires commerciaux. Le règlement écrit vient préciser cette disposition en mentionnant que le changement de destination des locaux commerciaux n'est autorisé que pour certaines destinations et sous-destinations. Nous souscrivons pleinement au fait de préserver la vocation commerciale de ces rez-de-chaussée au sein des périmètres de centralités commerciales définies.

### Zones d'activités économiques :

Différents zonages dédiés aux activités économiques sont définis dans le règlement graphique à savoir :

- « Uia » et « Uib » pour les parcs d'activités de la Garderie, de Pen Mané et des Cinq Chemins,
- « Ucaic » correspondant la ZACOM des Cinq Chemins,
- « Uip » destiné aux activités portuaires et maritimes,
- Le STECAL « Nic » destiné aux activités économiques.

La délimitation géographique des secteurs nous semble cohérente au regard de l'implantation des activités existantes au sein de ces zones d'activités économiques. En revanche, il nous semblerait plus opportun de renommer le secteur « Ucaic » correspondant à la ZACOM des Cinq Chemins afin de marquer davantage sa vocation économique et commerciale. Pour cela, ce secteur pourrait avoir une étiquette dont l'indice débiterait par « Ui » car cela faciliterait son repérage sur le règlement graphique en le démarquant des secteurs destinés à l'habitat.

Par ailleurs, le SCOT du Pays de Lorient n'a pas identifié l'une des zones d'activités économiques (ZAE) du territoire de GUIDEL parmi celles pouvant accueillir un projet d'extension. Par conséquent, vous n'avez pas défini de zones à urbaniser qui seraient destinées aux activités économiques. Quelques disponibilités foncières en ZAE demeurent et nous souhaitons souligner l'importance d'optimiser ces lots libres ainsi que les parcelles qui seraient sous-occupées afin de générer de nouvelles capacités d'accueil d'entreprises sur votre territoire.

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

#### Dispositions applicables à l'ensemble des zones :

Conformément au SCOT du Pays de Lorient, vous avez prévu des dispositions relatives à l'organisation de l'activité commerciale dont la définition de centralités commerciales. Concernant les activités soumises au champ d'application du périmètre de centralité commerciale, le SCOT intègre dans le champ d'application du DAAC « les activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle ». Or, le règlement écrit exclut cette sous-destination des activités devant s'implanter au sein des centralités commerciales. Les activités de services concourent à la vitalité commerciale et il serait alors contre-productif de permettre leur dilution au sein du tissu urbain face à l'objectif de dynamisation des centralités.

Concernant la protection des rez-de-chaussée (RDC) commerciaux, il est prévu d'interdire la transformation de surfaces de commerce ou d'artisanat situées en RDC en une autre destination que celles relevant du commerce, de l'activité de services, de l'équipement d'intérêt collectif ou de service public. Il en est de même pour les locaux de type bureaux. Nous souscrivons à l'instauration de ce dispositif de protection et le contenu de cette disposition nous semble clair et adapté.

Au sujet des aires de stationnement à prévoir, les règles de calcul nous semblent contraignantes dans le cas des constructions nouvelles au sein des centralités commerciales dont la destination relève des « commerces et activités de services » au sens de l'article R151-28 du code de l'urbanisme. Afin de faciliter le développement de l'offre commerciale et compte-tenu des capacités de stationnement à Guidel-centre et Guidel-plages, nous préconisons d'assouplir ces règles voire de les lever au sein des périmètres de centralité.

Concernant les types d'activités et les seuils de surface définis pour les implantations commerciales, les dispositions prévues dans le projet de PLU respectent les prescriptions du SCOT du Pays de Lorient. En revanche, nous tenons à attirer votre vigilance sur l'unité « surface de vente » qui a été retenue qui s'applique davantage aux projets soumis à Autorisation d'Exploitation Commerciale (AEC). Afin de garantir le caractère applicable des dispositions précitées, il conviendrait de définir des seuils de « surface de plancher » car c'est l'unité de mesure à laquelle les autorisations d'urbanisme font référence.

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

Le projet de règlement écrit applicable dans les secteurs « Uia » et « Uib » prévoit d'autoriser les activités commerciales qui n'entrent pas dans le champ d'application du SCOT et notamment les activités de restauration et les constructions à usage hôtelier. Au regard de la raréfaction du foncier à vocation économique, il conviendrait d'encadrer davantage leurs conditions d'implantation en zones d'activités économiques afin de privilégier l'implantation d'activités dites productives et de limiter les risques de conflits d'usage entre les activités.

Comme indiqué précédemment, l'étiquette de zonage dédiée à la ZACOM « Ucaic » ne nous semble pas adapté et lisible. En effet, un indice débutant par « Ui » permettrait de rendre la vocation économique et commerciale plus visible et claire pour le pétitionnaire. D'autant que ce secteur est détaillé dans les zones urbaines destinées aux activités et il serait alors logique que le même indice soit utilisé pour décliner les secteurs.

Concernant les règles relatives aux hauteurs applicables aux bâtiments à vocation économique dans les secteurs « Uia », « Uib » et « Ucaic », elles nous paraissent contraignantes. Selon nous, cette limitation de hauteur définie à 9 ou 12 mètres selon les secteurs ne permet pas de répondre aux impératifs de sobriété et de densification foncière et aux défis de verticalisation des bâtiments. Selon l'activité, il pourrait être créés des plateaux au-dessus des unités de production pouvant accueillir les bureaux administratifs des entreprises par exemple permettant aux constructions d'être plus économes en emprise au sol.

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

Dans votre projet de PLU, vous avez défini de nombreux secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dites sectorielles pour les zones à urbaniser de la commune de GUIDEL dont aucune ne porte sur des espaces à vocation économique. Nous n'avons pas de remarques particulières à émettre sur les 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