

19 SEP. 2022

MAIRIE DE LARMOR-PLAGE

MONSIEUR PATRICE VALTON
MAIRE
BP 12
56260 LARMOR-PLAGE

Lorient, le 6 septembre 2022

Monsieur le Maire,

Conformément à l'article L153-16 du code de l'urbanisme qui prévoit de soumettre pour avis le projet de plan local d'urbanisme arrêté aux personnes publiques associées, vous nous avez transmis les différentes pièces qui composent le dossier, et nous vous en remercions.

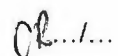
Dans votre Projet d'Aménagement et de Développement Durables, vous avez retenu trois axes dont « Larmor-Plage, ville dynamique et attractive » qui se décline en différentes orientations dont « conforter les atouts économiques de la commune dans leur diversité » et « valoriser le statut de station de tourisme » auxquelles nous souscrivons pleinement. En effet, nous saluons votre volonté de pérenniser la dynamique commerciale du centre-ville de votre commune, de favoriser l'accueil de nouvelles entreprises grâce au développement de la zone d'activités économiques de Kerhoas et de développer les activités liées au tourisme et aux loisirs.

Après une lecture attentive et exhaustive des différents documents qui composent le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Larmor-Plage, nous avons quelques observations et remarques à formuler :

1. Remarques portant sur le rapport de présentation

Dans le rapport de présentation, vous décrivez la vocation des différentes zones urbaines et zones à urbaniser en précisant les surfaces affectées. Nous avons pu constater qu'à la page 143 dudit rapport, les chiffres indiqués pour les surfaces dédiées aux zones Uip et Uil sont différents dans le descriptif de ceux mentionnés dans le tableau de synthèse.

Par ailleurs, dans ce descriptif page 143 du rapport de présentation, il est précisé que « la zone d'activités économiques de Kerhoas et le petit secteur de Kerguélen sont identifiés en zone Uia dans le règlement graphique ». Il s'agit, selon nous, d'une erreur car le règlement graphique prévoit un zonage Uia sur la Pointe de Kernével (hors zones portuaires classées « Uip ») et non dans le secteur de Kerguélen.



Dans le Document d'Orientations et d'Objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Lorient avec lequel votre document d'urbanisme se doit d'être compatible, le site à vocation économique de Kerhoas a été identifié comme pouvant faire l'objet d'une extension sur une surface de deux hectares. Cette orientation se traduit dans votre document d'urbanisme par la création d'une zone à urbaniser à vocation d'activités économiques (1AUi) située au sud-ouest de la zone d'activités existante. Cependant, il aurait été intéressant de préciser dans le rapport de présentation la surface consacrée à cette extension permettant de justifier la compatibilité avec le SCOT et le rythme de consommation des deux hectares cessibles supplémentaires autorisés d'ici à 2037 par ce document supra-communal. En effet, la zone 1AUi pour l'extension de la zone d'activités de Kerhoas n'est pas présentée parmi les zones à urbaniser à la page 144 du rapport de présentation et la surface dédiée au secteur 1AUi n'est également pas précisée.

Afin de constater l'évolution des surfaces, il aurait été intéressant de proposer dans le rapport de présentation un tableau récapitulatif et comparatif des surfaces des différents zonages et secteurs du PLU en vigueur et du projet de PLU.

II. Remarques portant sur le règlement graphique

Le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) du SCOT du Pays de Lorient a défini les localisations préférentielles pour le commerce et il a identifié la centralité de Larmor-Plage de type 3 et la ZACOM de Quélisoy de type 3, classement assorti de dispositions spécifiques en matière d'implantation commerciale. Selon le SCOT, ce site commercial périphérique à rayonnement local n'a pas vocation à évoluer vers une ZACOM de type 1 ou 2 mais il permet de limiter les déplacements vers des sites majeurs. Votre projet de PLU ne prévoit d'ailleurs pas d'extension de la ZACOM de Quélisoy et le zonage Uic dédié aux activités commerciales s'applique au périmètre actuel de la zone dont l'offre commerciale est déjà diversifiée.

Concernant la centralité commerciale, il revient au PLU de tracer le périmètre en compatibilité avec le carroyage de la carte relative « aux supports de développement urbain » en annexe du DOO. Le périmètre de diversité commerciale défini au sens de l'article L151 -16 du Code de l'Urbanisme nous semble compatible avec le SCOT du Pays de Lorient et cohérent avec l'implantation du tissu commercial du centre-ville.

Dans votre règlement graphique, vous prévoyez le dispositif de protection des linéaires commerciaux au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme et nous souscrivons à cette volonté de préserver la vocation commerciale de ces rez-de-chaussée. Le linéaire commercial ainsi proposé au sein du périmètre de centralité commerciale correspond avec l'implantation réelle de locaux à vocation commerciale, artisanale ou de services. Pour compléter ce linéaire et ce, de manière très ponctuelle, des locaux commerciaux actifs implantés dans d'autres secteurs de la commune et dont le maintien de l'activité commerciale présente un enjeu pour la vie de quartier auraient pu également être identifiés afin d'éviter un changement de destination ultérieur vers de l'habitation. En effet, il convient d'être parcimonieux sur ce pastillage en dehors des localisations préférentielles définies pour le commerce car les possibilités d'évolution des activités commerciales y sont limitées à 20% de la surface de vente existante à la date d'approbation du SCOT ce qui peut pénaliser un projet de cession et de reprise d'activité.

.../...

III. Remarques portant sur le règlement écrit

Dans le projet de règlement écrit, des dispositions sont prévues sur l'organisation de l'activité commerciale qui sont inscrites dans le chapitre E-II des Généralités. Ainsi, les activités énumérées dans le présent article ne peuvent pas s'implanter en dehors de la centralité commerciale mais 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 à ces dispositions. 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 règles d'implantation.

Dans l'article U1 du projet de règlement écrit, il est indiqué que « dans le cas de rez-de-chaussée de constructions [...] repérées au règlement graphique comme linéaire commercial à protéger ou à développer, celui-ci doit prioritairement être affecté à des activités commerciales, artisanales ou de services ». Nous estimons que la mention « prioritairement » ne permet pas d'affirmer le maintien de la destination « commerce et activités de service », au sens de l'article R151-27 du Code de l'Urbanisme, des rez-de-chaussée concernés. Il conviendrait selon nous de clarifier ce point afin d'assurer la mise en œuvre complète de cette disposition.

Nous souhaitons que nos demandes de précision dans le rapport de présentation et nos propositions d'ajustement dans le règlement écrit soient prises en compte dans le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de votre commune.

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

Président de la Délégation de Lorient

Cédric RAGANI



2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24