

DATE :		Reçu le	
MAIRE	<input type="checkbox"/>	DGS	<input type="checkbox"/>
Elus	<input type="checkbox"/>	18 DEC 2017	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	Services	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	Mairie de Guidel	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>

Monsieur Le Maire

11 Place de Polignac

56520 GUIDEL

Lorient, le 30 novembre 2017

NOS REF. : ALM/AM

OBJET : Avis sur la modification n°3 du PLU

Monsieur Le Maire et Cher Collègue,

Par courrier du 10 novembre 2017, reçu le 15 novembre, vous avez transmis pour avis du Syndicat Mixte, le dossier de modification n°3 de PLU de votre commune, prescrite par délibération du conseil municipal le 16 juin 2017, et approuvée par le conseil municipal du 20 septembre 2017.

Les dispositions de ce projet tendent à permettre l'extension de l'urbanisation sur la zone des Cinq chemins, en passant du zonage 2AUi en 1AUi sur 5,4ha, afin de permettre le transfert d'un magasin d'une surface de vente de 4500 m² hors de la centralité de Guidel où il est aujourd'hui situé.

La zone des Cinq Chemins n'est pas identifiée au SCoT approuvé en 2006 comme un secteur commercial stratégique. Ce dernier indique que « *les évolutions en équipements commerciaux (GMS) devront s'opérer prioritairement dans les secteurs commerciaux stratégiques existants à la date d'approbation du SCoT* » (p.60 du document d'orientations générales (DOG) du SCoT du 18 décembre 2006). La cartographie du SCoT p.65 du DOG identifie clairement le centre de Guidel comme secteur commercial stratégique.

De même, le SCoT approuvé en 2006 prescrit qu'« *au vu des surcapacités identifiées en matière d'hypermarchés, la mutation du tissu commercial existant, en évitant la création de nouveaux espaces commerciaux, est à favoriser.*» (p.60 du DOG du SCoT de 2006).

Enfin, l'économie d'espace constitue un axe fondamental du SCoT de 2006 : « *le développement des espaces urbains et à urbaniser, qu'ils soient à vocation d'habitat et/ou d'activités, doit se faire en suivant le principe d'une gestion économe de l'espace.* » (p. 22 du DOG). En s'inscrivant sur une emprise foncière de 5,4 ha, le projet de modification ne va pas dans le sens de cette gestion économe du territoire.

Par ailleurs, le SCoT arrêté le 23 mai 2017 comporte un document d'aménagement artisanal et commercial (DAAC) avec lequel votre PLU devra être compatible dès lors que le SCoT sera approuvé (printemps 2018). Il semble opportun que votre projet de modification de PLU, compte tenu des calendriers respectifs des deux procédures, soit compatible par anticipation avec le DAAC.

Page 1/2

Or, sur plusieurs points le projet de modification n°3 comporte des incompatibilités avec le DAAC :

- en prévoyant (additif au rapport de présentation p. 8 et p. 12, règlement p.49) l'implantation d'une grande surface de vente alimentaire quand le DAAC prévoit explicitement que seules les centralités peuvent accueillir les créations de m² commerciaux destinés aux achats courants et quotidiens,
- en prévoyant une surface commerciale de 4500 m² quand le DAAC prévoit une surface maximum de 2000 m² dans les ZACOM de type 3 telle que la zone des Cinq Chemins,
- en étendant de 5,4 ha la ZACOM de type 3 des Cinq Chemins quand le DAAC l'a identifiée et localisée sur une superficie de 4 ha environ.

Aussi, face à ces éléments qui marquent ou marqueront une incompatibilité manifeste avec nos deux documents-cadre cités en référence, je suis contraint d'émettre un avis défavorable quant à votre projet de modification n°3 du PLU.

Restant à votre disposition pour toutes informations complémentaires,

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

Le Président,



Norbert METAIRIE