

Le Président

MADAME ANNE GALLO
MAIRE
PLACE DE L'HOTEL DE VILLE
BP 40020
56891 SAINT-AVE CEDEX

Lorient, le 8 janvier 2025

Madame 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 trois axes stratégiques celui de « continuer d'assurer l'attractivité et le dynamisme avéen ». Cet axe se décline en différentes orientations visant notamment la préservation de l'équilibre commercial actuel, l'installation durable des entreprises et le développement des activités artisanales. Nous souscrivons pleinement à votre volonté d'encourager le dynamisme économique de votre commune.

Votre projet de Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de Golfe du Morbihan Vannes agglomération (GMVa) approuvé en 2020. Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCOT a défini des localisations préférentielles privilégiant prioritairement les centralités et secondairement, les Sites d'Implantation Périphérique (SIP). La commune de SAINT-AVE, située dans le cœur d'agglomération du territoire, comprend une centralité dite intermédiaire et un SIP dit aussi intermédiaire dans l'armature commerciale définie par le SCOT. Ainsi, le projet de PLU doit s'inscrire en compatibilité avec les objectifs du DOO et les prescriptions du Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) ainsi définis pour la commune.

Concernant la traduction réglementaire des axes 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

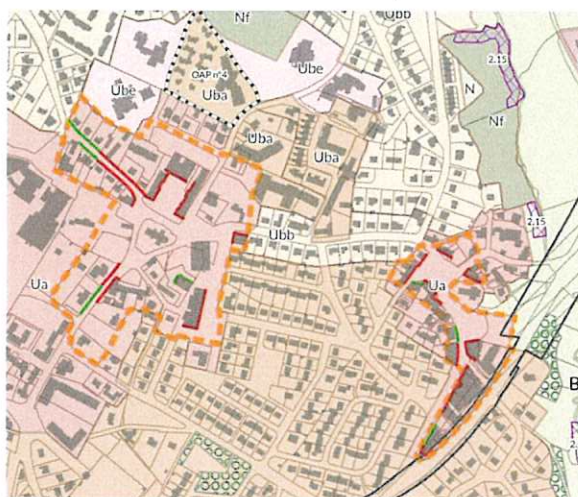
Dans le chapitre VI du rapport de présentation, vous abordez l'approche socio-démographique permettant de présenter les données à l'échelle de la commune en comparaison avec des communes limitrophes et l'intercommunalité. Concernant les dynamiques liées à l'emploi, il aurait été intéressant de mettre en exergue les tendances récentes qui s'exercent sur la commune. En effet, nous pouvons constater que le nombre d'emplois a de nouveau augmenté sur la dernière période intercensitaire permettant d'atteindre 4970 emplois recensés sur la commune en 2021 d'après l'INSEE.

Cette progression a permis aussi d'améliorer l'indicateur de concentration d'emploi de la commune où le nombre d'emplois est supérieur au nombre d'actifs occupés. Ces données attestent de la capacité croissante de la commune à pourvoir des emplois. Parallèlement, le nombre d'actifs occupés avéens travaillant dans une autre commune progresse plus vite que le nombre d'actifs vivant et travaillant à SAINT-AVE ce qui soulève la question de l'adéquation entre le type d'emplois créés sur la commune et les emplois occupés par les habitants.

II. Remarques portant sur le règlement graphique

Périmètre de centralité commerciale :

Afin de conforter le centre-ville de SAINT-AVE et de respecter les objectifs du SCOT de GMVa, vous avez identifié deux périmètres de diversité commerciale pour le haut du bourg et le bas du bourg et ce, au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme. Cette disposition impose l'implantation de nouveaux commerces au sein desdits périmètres et nous soutenons votre volonté de conforter le tissu commercial de votre centralité. La délimitation des périmètres nous semble globalement cohérente car elle correspond à la localisation du tissu commercial existant et limite le risque de dilution des commerces. Il permet aussi d'intégrer quelques disponibilités foncières et immobilières pour y créer des locaux commerciaux et y accueillir de nouvelles activités.

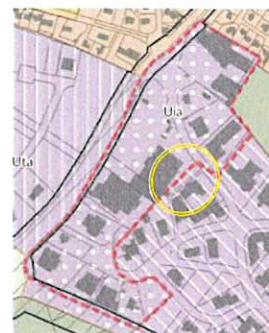


Linéaires commerciaux à préserver :

Dans le projet de PLU tel qu'il a été arrêté, il est envisagé d'instaurer, au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme, une servitude de protection des linéaires commerciaux. Le règlement écrit vient préciser cette disposition dans l'article 6 des dispositions générales en mentionnant deux niveaux d'interdiction de changement de destination ou de sous-destination selon les rez-de-chaussée concernés (se référer au point III. du présent avis). Nous souscrivons pleinement au fait de préserver la vocation commerciale de ces rez-de-chaussée au sein du périmètre de diversité commerciale.

Zones d'activités économiques :

Vous avez défini un zonage « Ui » pour les Zones d'Activités Economiques (ZAE) dont les vocations spécifiques sont réparties en sous-secteurs « Uia », « Uib » et « Uta ». Il nous paraît effectivement nécessaire de distinguer ces espaces puisqu'ils ne sont pas amenés à accueillir les mêmes types d'activités. Par exemple, la partie ouest de la zone de Kermelin et le secteur des Trois-Rois correspondent aux Sites d'Implantation Périphérique (SIP) à vocation commerciale identifiés par le DAAC du SCOT de Golfe du Morbihan Vannes agglomération et il nous semble alors judicieux de définir un zonage spécifique « Uia » pour ces SIP.



Pour le sous-secteur « Uia » de Kermelin, il nous semblerait plus lisible et compréhensible de délimiter le périmètre du SIP en respectant les limites parcellaires existantes notamment à l'est-sud-est de la parcelle cadastrée CD183 (voir ci-avant).

Par ailleurs, la commune a bénéficié de l'extension de la ZAE du Poteau Nord porté par GMVa sur une surface de 27 hectares dont la majorité des lots est déjà réservée. Le projet de PLU prévoit une extension de la zone d'activités économiques de Saint-Thébaud à vocation tertiaire et ce, sur une surface de 3,7 hectares. La raréfaction des zones à urbaniser à vocation économique dans le projet de PLU nous oblige à des efforts de densification et d'optimisation du foncier pour permettre l'accueil de nouvelles entreprises ou le développement d'entreprises existantes et cela suppose d'adopter des règles d'urbanisme adéquates dans le règlement écrit du PLU.

III. Remarques portant sur le règlement écrit

Dispositions générales :

Le projet de règlement écrit du PLU vient préciser dans l'article 6 des dispositions générales les règles relatives au « périmètre de diversité commerciale », aux « sites d'implantation périphériques » et aux « linéaires commerciaux à préserver » instaurés au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme.

Concernant le champ d'application du périmètre de diversité commerciale, il est prévu d'imposer aux nouvelles activités relevant des sous-destinations « artisanat et commerce de détail », « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « restauration » de s'implanter au sein dudit périmètre. Il nous semble effectivement opportun de soumettre ces activités à cette disposition pour contribuer au maintien de la dynamique de centralité.

Le règlement prévoit pour la servitude de protection des linéaires commerciaux deux niveaux de protection : un linéaire dit « souple » et un linéaire dit « strict ». Concernant le linéaire souple, nous suggérons d'autoriser également le changement de destination vers la sous-destination « restauration » car ces activités concourent à la vitalité commerciale des centralités et les nouvelles implantations devront se faire au sein du périmètre de centralité. Il convient donc de ne pas exclure les possibilités d'installation au sein du « linéaire commercial souple ».

Concernant les seuils autorisés dans les sites d'implantation périphériques, il conviendrait de les exprimer en surface de plancher et non en surface de vente et ce, conformément aux prescriptions du DAAC du SCOT de GMVa en vigueur. Ainsi, les seuils autorisés sont au minimum, de 300m² de surface de plancher par bâtiment et au maximum, de 4500 m² par bâtiment. Nous suggérons aussi d'exprimer tous les seuils en surface de plancher et non en surface de vente y compris pour les extensions autorisées.

Dispositions applicables à la zone « Ui » :

Vous avez défini un zonage « Ui » pour les zones d'activités économiques qui se décline en deux sous-secteurs : « Uia » pour les SIP de Kermelin et des Trois-Rois et « Uib » lorsque les activités commerciales sont interdites.

Dans l'article Ui2 du règlement écrit, il nous semblerait opportun de faire référence à l'article 6 des dispositions générales pour rappeler les conditions et les seuils de surface autorisés en secteur « Uia ».

Le règlement applicable au sous-secteur « Uib » prévoit l'interdiction de la sous-destination « artisanat et commerce de détail ». Afin de permettre l'exposition ou la vente de biens produits par une activité artisanale ou industrielle, nous préconisons d'autoriser cette sous-destination et ce, dans la limite d'une certaine surface et d'une certaine proportion par rapport à l'unité de production pour éviter toute dérive vers du commerce dit « déguisé ».

Concernant les règles de stationnement à prévoir, nous souscrivons au fait de calibrer les aires de stationnement selon les besoins du projet pour les sous-destinations « industrie, commerce de gros, entrepôt et bureau ».

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

Le projet de PLU prévoit la création d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques et sectorielles. Une de ces OAP porte sur l'extension de la zone d'activités tertiaires de Saint-Thébaud sur une surface de 3,7 hectares et inscrite en zone « 1AUt » au règlement graphique.

Nous souscrivons au fait de favoriser l'intégration paysagère des futurs bâtiments dans leur environnement et de limiter l'impact visuel depuis la route départementale et ce, en créant un filtre paysager en limite ouest et en plantant une haie d'essences locales en limite nord du périmètre.

Afin d'optimiser ce foncier, nous préconisons d'inscrire aussi parmi les objectifs poursuivis celui de favoriser la mutualisation des espaces de stationnement entre les activités tertiaires qui seront accueillies en zone « 1AUt » puisque la nature de ces activités s'y prête.

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, Madame le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Bien cordialement

Philippe ROUAULT