Département du Morbihan

Commune de LORIENT

ENQUETE PUBLIQUE

MODIFICATION N°5 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

du 16 août 2023 au 19 septembre 2023

I - RAPPORT DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE

Camille HANROT-LORE
Commissaire enquêtrice

Arrêté municipal du 23 juin 2023
Fait le 19 octobre 2023

Sommaire

PREMIERE PARTIE

RAPPORT DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE

I - PRESENTATION DU PROJET 4

1.1 - Objet de l'enquête
1.2 - Contexte juridique
1.3 - Présentation du projet

II - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE 29

2.1 - Contenu du dossier
2.2 - Publicité de l'enquête
2.3 - Déroulement de l'enquête

III - AVIS DE LA MRAE 31

IV - AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES CONSULTEES 31

V - PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC 35

VI - MEMOIRE EN REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE 52

VII - CONCLUSION DU RAPPORT 70

ANNEXES 71

1- Localisation des avis d'enquête
2- Lettre accompagnant le procès-verbal des observations du public
3- Lettre accompagnant le mémoire en réponse du maître d'ouvrage

DEUXIEME PARTIE

APPRECIATIONS ET AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE

I - ENQUETE PUBLIQUE ET OBSERVATIONS DU PUBLIC 77

II - APPRECIATIONS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE 77

III - CONCLUSION DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE SUR LE PROJET 120

I - PRESENTATION DU PROJET

1.1 - OBJET DE L'ENQUETE

Le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé le 19 décembre 2013, mis à jour le 26 juillet 2017, modifié les 13 octobre 2016, 9 février 2017, 18 octobre 2018 et 4 avril 2019, mis en compatibilité le 4 avril 2019, et le 9 février 2023.

Le maire a décidé, par arrêté en date du 18 juillet 2022, la modification du PLU. La modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Lorient concerne 62 points différents qui poursuivent les objectifs suivants :

- mettre en compatibilité le PLU de Lorient avec le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) du Pays de Lorient approuvé le 16 mai 2018 et modifié le 15 avril 2021 ;

- apporter des modifications, des précisions ou reformuler certains articles du règlement écrit, notamment sur le thème du stationnement et de la transition énergétique ;

- intégrer des dispositions liées à la protection, à la valorisation et au développement de la nature en ville comme le coefficient de biotope ou l'identification de cœurs d'ilots au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme ;

- adapter les dispositions réglementaires graphiques et écrites pour les adapter aux secteurs de projet ;

- procéder à de légers ajustements du règlement écrit et graphique afin de faire mieux correspondre certaines règles à la réalité du territoire et aux évolutions réglementaires ;

- modifier ou supprimer des références, rectifier des erreurs matérielles ou ~~de~~ reformuler certains articles des dispositions générales du règlement écrit ;

- procéder à de légers ajustements sur des OAP.

Un bilan de la concertation est joint au dossier d'enquête publique. Aucune observation n'a été inscrite sur le registre mis à disposition du public ; de même, aucun courrier « papier » ou électronique n'a été reçu. Le bilan a été considéré comme favorable.

Ainsi, le présent rapport porte sur cette enquête publique qui s'est déroulée du mercredi 16 août 2023 à 9h au mardi 19 septembre 2023 à 17h.

1.2 - CONTEXTE JURIDIQUE

Le projet de modification est soumis à enquête publique selon l'article L153-41 du code de l'urbanisme et les articles L 153-31 et L153-36.

L'article R. 153-8 précise que le projet de Plan Local d'Urbanisme est soumis à enquête publique dans les formes prévues par les articles L. 123-1 à 16 et R. 123-1 à 33 du code de l'environnement.

1.3 - PRESENTATION DU PROJET

Cette présentation comprend un additif au rapport de présentation et l'évaluation environnementale.

1.3.1.- Additif au rapport de présentation

La modification n°5 du PLU concerne le rapport de présentation, le règlement écrit, le règlement graphique, les orientations d'aménagement et de programmation et les annexes.

1.3.1.1 – Rapport de présentation :

La modification modifie les surfaces des zonages du PLU.

6 EVOLUTION DE LA SURFACE DES ZONAGES

Zone PLU	Surfaces en ha PLU approuvé (modification n°4)	Surfaces en ha PLU Modifié	Différentiel
Ua	350,46	351,14	+0,68
Ub	281,72	278,93	-2,79
Ud	323,26	322,67	-0,59
Ug	11,52	16,27	+4,75
Ui	451,88	449,73	-2,15
Up	14,21	14,21	0
Total U	1433,05	1432,95	-0,1
1AU	17,24	17,24	0
2AU	0	0	Passage en 1AU modif. N°3
Total AU	17,24	17,24	0
Total N	165,23	165,23	0
Total A	11,95	11,95	0
EBC	8	8	0

1.3.1.2 - Règlement écrit

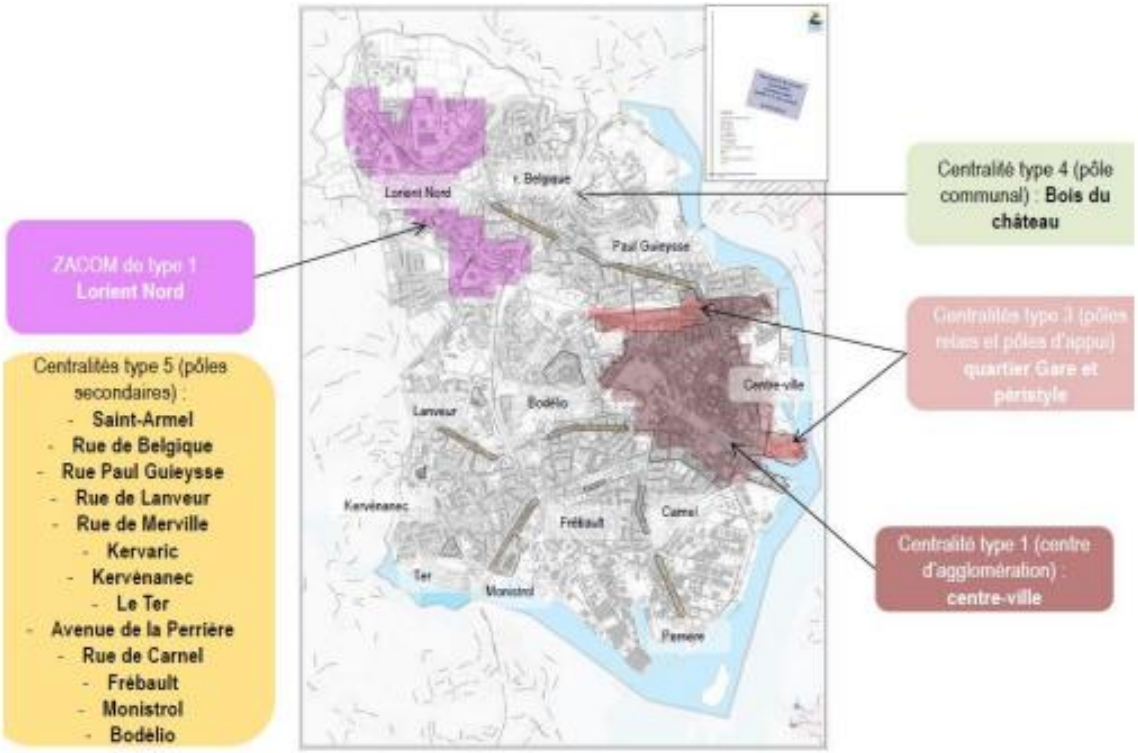
Les Dispositions générales et les règlements applicables aux zones U et AU sont modifiés.

A - Dispositions générales

a - Mettre en compatibilité le PLU de Lorient avec le SCoT du Pays de Lorient avec son Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (RE1)

Pour rendre le PLU compatible avec le SCoT, la présente modification prévoit de :

- délimiter par une trame graphique toutes les centralités commerciales identifiées par le SCoT : 17 centralités et une ZACOM (Cf. RG1)



Le PLU délimite les périmètres des centralités et précise les règles d'implantation. Hors des centralités commerciales ainsi délimitées et des zones d'activités commerciales (ZACOM) les nouvelles implantations d'activités relevant des destinations suivantes ne sont pas autorisées : commerce de détail seul ou avec artisanat commercial, cinéma, drives et points de retrait de marchandises commandées via internet, commerce de gros si activité significative de commerce de détail, points de vente liés à une activité de production (artisanale, agricole, artistique, industrielle…) déconnectés géographiquement des lieux de production (ne sont pas concernés notamment le commerce automobile et motocycle, ainsi que le commerce ou la concession de bateaux de plaisance).

Les commerces existants à la date d'approbation du SCoT situés en dehors des centralités commerciales et zones d'activités commerciales peuvent se développer, dans la limite maximale de 20% de leur surface de vente existante à la date d'approbation du SCoT.

Chaque centralité de type 1,3,4,5 peut accueillir des commerces selon le règlement (article 23 de chaque zone).

Protection des rez-de-chaussée commerciaux

Les rez-de-chaussée commerciaux des constructions situés au règlement graphique à l'intérieur des périmètres de « centralités commerciales » de type 1 et 3 et identifiés comme « linéaire commercial » au règlement graphique sont protégés et doivent être prioritairement affectés à des activités commerciales ou artisanales ou à des équipements publics ou d'intérêt collectif, selon des dispositions précises.

Les zones d'activités commerciales

Le règlement graphique définit les périmètres des zones d'activités commerciales sur la commune. Ces zones sont exclusivement des lieux d'implantation des équipements commerciaux majeurs dont le format et la logistique ne sont pas compatibles avec un fonctionnement en centralité.

A Lorient, la seule zone d'activités commerciales existante est de Lorient Nord ; elle constitue un site commercial périphérique majeur du Pays de Lorient et forme le principal lieu d'achat de la population locale et un pôle rayonnant au-delà du territoire, à l'instar du centre-ville de Lorient. Les règles sont définies dans cette modification.

b - Dispositions générales du rapport de présentation (RE2, RE3)

Certaines définitions des dispositions générales nécessitent des précisions qui faciliteront la compréhension du règlement écrit, notamment, celles des termes « distances », « façades » et « retrait » du paragraphe 6. Il y sera précisé que les éléments type balcons ou brise-soleil sont exclus dans les mesures de ces notions.

c - Cœurs d'îlots (RE4)

Les 18 cœurs d'îlots ont en commun de présenter plusieurs intérêts et justifient à ce titre d'être protégés contre toute urbanisation ou artificialisation, au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :
- un bon état de conservation, avec un taux de végétation de 64 % en moyenne (calculé à partir des données de couvert végétal) ;
- un bon potentiel pour la biodiversité, du fait de la diversité des habitats (arbres, strates végétales, murs de pierres...) ;
- une bonne capacité à infiltrer les eaux pluviales et à assurer le confort thermique des habitants ;
- une qualité paysagère basée sur une caractéristique d'entité verte cohérente et calme, à l'abri des bruits de la circulation ;
- une valeur patrimoniale (au sens culturel) liée à des formes urbaines spécifiques et historiques.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article 7° de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et

non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

Au-delà d'une profondeur maximale de 15 mètres à partir de la façade de la construction sur rue (ou de l'emprise des voies publiques si la parcelle n'est pas bâtie), les constructions sont interdites.

Seuls sont autorisés les abris de jardins d'une surface inférieure ou égale à 15 m² dans la limite d'un abri de jardin par parcelle.

d - Prise en compte de l'énergie et du réchauffement climatique (RE5, RE6)

Les nouvelles dispositions à l'échelle nationale, notamment les nouvelles réglementations thermiques et la loi climat et résilience du 22 août 2021, nécessitent une adaptation des règles sur la thématique de l'énergie dans le règlement écrit.

Aussi, ces dispositions viennent renforcer l'atteinte de l'objectif *« Promouvoir une utilisation économe des ressources* » de l'axe II de son PADD ; un paragraphe dédié est ajouté *: « 24 - prise en compte de l'énergie et du réchauffement climatique».* L'article 15 des dispositions de chaque zone renverra vers ce nouvel article 24.

e - Limitation de l'imperméabilisation et de ses effets (Eaux pluviales) (RE7, R16)

RE7 : L'erreur sera corrigée : le règlement fixe une règle de débit de fuite maximale à 3l /seconde (et non 6l/s). Les coefficients de la formule de Montana doivent être actualisés régulièrement ; le règlement écrit va donc le préciser.

RE16 : Dans une optique de protection et développement de la nature en ville, il est envisagé de mettre en place, sous la forme d'une disposition du règlement écrit, un coefficient de biotope au sein des secteurs d'habitat. Cette thématique correspond par ailleurs à l'un des objectifs du PADD : exiger des espaces de pleine terre dans les projets de construction.

Pour toute opération, les espaces végétalisés et de pleine terre doivent respecter un certain pourcentage de la superficie du terrain d'assiette du projet. Ainsic les coefficientc de biotope prévus sont les suivants :

. Zones Uaa/Uga/1AU : 15% (sauf impératif technique)
. Zones Uab/Uac : 20% 10% de pleine terre
. Zones Ub/Ud/Ugc : 25% 15% de pleine terre

f – Stationnement des véhicules (RE8, RE10, RE11, RE12, RE13, R14, RE15) et des 2 roues (RE9)

Véhicules : mise à jour de l'article 18 du stationnement notamment le nombre de places de stationnement pour véhicules à prévoir pour chaque destination au regard des nouvelles destinations du code de l'urbanisme.

RE10 **:** Les modalités de réalisation des parcs de stationnement sont simplifiées dans le tableau de l'article 18 intitulé « Stationnement – VEHICULES MOTORISES ». L'obligation est de réaliser les places de stationnement en sous-terrain/toiture végétalisée et dans le volume de la construction, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

RE11 : Ajout d'une dérogation exonérant les établissements hôteliers d'un minimum de places de stationnement à produire lorsque ceux-ci prennent place en « périmètre spécifique », afin que les projets puissent s'adapter à la configuration contrainte du tissu urbain lorientais.

RE12 : Suppression des minimum et maximum concernant le nombre de places de stationnement dans le cas de projets de bureaux. Les capacités de stationnement seront déterminées selon les besoins du projet.

RE13 : Des dispositions particulières portant sur les modalités de réalisation des places de stationnement seront précisées (notamment parking silo, structure réversible…)

RE14 : Les divisions de logements individuels existants sont de plus en plus fréquentes sur le territoire ; ils sont susceptibles de poser parfois des difficultés logistiques, notamment en termes de stationnement (stationnement sur l'espace public etc). Il est donc proposé de faire diminuer le seuil de logements à partir duquel s'applique la règle de création de nouvelles places de stationnement dans le cadre de la création de logements au sein d'un habitat individuel existant.

RE15 : le revêtement des places de stationnement sera réalisé avec des matériaux drainants et végétalisés (sauf impératif technique dûment justifié).

Deux roues

RE9 : Le règlement écrit actuel fixe les règles du nombre de stationnement concernant les deux roues. La réglementation nationale évoluant régulièrement, il est décidé de faire référence directement au code de la construction dans le chapitre intitulé « DEUX ROUES » ; et plus précisément à l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments du Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires.

B - Règlement applicable aux zones U

Article Ua 15

RE17 : Les dispositions liées à l'énergie ayant été rebasculées dans les dispositions générales (cf. RE5), l'article 15 « LES PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES » des dispositions applicables à chaque zone doit désormais faire référence à l'article « 24 – prise en compte de l'énergie et du réchauffement climatique ».

Article Ua2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

RE18 : La mise en compatibilité avec le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) du SCoT du Pays de Lorient est venue intégrer des périmètres de centralités commerciales et la ZACOM (zone d'activités commerciales) à la trame graphique. Hors de ces périmètres, l'implantation de commerces concernés par le DAAC du SCoT n'est pas permise. Il convient donc de faire un rappel dans chaque zonage au paragraphe des dispositions générales associées (cf. RE1, création de l'article 23 – Organisation de l'activité commerciale).

Article Ub6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

RE19 : Les dispositions actuelles ne sont pas précises quant aux possibilités d'implantation d'abris de jardin en limite de la voie publique ; la présente modification vient préciser l'article U6 des zones Ua et Ub.

Article Ub11 : Aspect extérieur

RE20 : Le règlement écrit nécessite des précisions quant à la hauteur maximale autorisée pour l'aménagement de clôtures sur certaines parcelles dont la configuration n'est pas standard. Il convient donc d'intégrer à l'article 11 de chaque zone ces cas de figure.

Article Ua 10 ou Ub10 ou Ud10 : Hauteur des constructions

RE21 : Le règlement nécessite des précisions quant à l'articulation des règles de hauteurs/gabarits en zone Ua/Ub/Ud (secteurs à dominante habitat). Ainsi, il est précisé que les dispositions énoncées aux articles U-10 des zones concernées sont cumulatives.

Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

RE22 : Le zonage Uad n'a pas d'intérêt à être conservé dans la mesure où les dispositions qui s'y appliquent sont les mêmes qu'en zone Uac. La mention au zonage Uad est donc supprimée à chaque endroit du règlement où elle apparaît.

RE23 : Les sous-zonages numérotés suivants : Uab1, Uab2, Uae1, Uae2, Ubc n'ont plus d'existence au règlement graphique. Il convient donc d'en supprimer leur mention dans le règlement écrit.

RE24 : Intégration d'un schéma pour illustrer la hauteur maximale en limite séparative. Correction d'une erreur matérielle de positionnement des schémas existants par rapport au texte.

RE25 : Les dispositions édictées en zone Ua10 et Ub10 nécessitent d'être ajustées pour y assouplir les règles de hauteur pour les bâtiments édifiés en rez-de-chaussée et moins en contraindre la construction : ainsi, les règles de prospect ne concernent plus que les constructions qui dépassent le premier niveau.

RE26 : L'article Ub1 ne mentionne pas la zone Ubl (erreur matérielle) ; cet article sera donc complété : « 7. en zone Ubl, tout est interdit sauf destinations précisées à l'article Ub2 ».

Article Ua 14 : Possibilités maximales d'occupation du sol

RE27 : Dans le règlement écrit, apparaissent à plusieurs endroits des mentions aux surfaces de plancher maximum dans certaines zones (zones concernées : Ua, Ub, Ud, Ug, Ui, Up, AU). Celles-ci font référence à des dispositifs de l'urbanisme opérationnel (type Zone d'Aménagement Concerté) et ne relève donc pas du contenu du Plan Local d'Urbanisme.

Article Ua3 : Accès et voirie

RE28 : Le règlement nécessite des ajustements concernant les accès aux propriétés qui sont supports de projets en particulier dans les zones Ua et Ud, la largeur actuelle étant limitée à 4 mètres de large maximum.

Ug

RE29 : L'Ouest du Boulevard Cosmao Dumanoir fait l'objet d'une étude urbaine qui vient requestionner les formes urbaines futures du secteur ; il s'agit d'un secteur de renouvellement urbain qui présente des enjeux de réaménagement importants, au vu notamment de sa localisation (proximité du centre-ville et de la gare de Lorient).

Ainsi, et pour respecter des objectifs de densification et de sobriété foncière, les dispositions en vigueur sur le secteur nécessitent des ajustements.

En premier lieu, le périmètre d'étude fait l'objet dans la présente modification de la création d'un zonage dédié : le zonage **Ugc,** sous-zonage de la zone Ug, elle-même consacrée au périmètre du quartier de la gare faisant l'objet d'une ZAC. Le règlement de la zone Ug sera donc complété aux articles suivants :

* Ug3 : Accès et voirie,

* Ug6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques,

* Ug10 : Hauteur des constructions : En Ugc : la hauteur maximale des constructions est de 30 mètres par rapport au niveau de référence du fil d'eau du boulevard Cosmao Dumanoir.

Toutefois, des hauteurs supérieures ou des émergences peuvent être admises : la première aura une emprise maximum de 500 m², et une hauteur maximum de 36 mètres par rapport au fil d'eau du boulevard Cosmao Dumanoir ; la seconde aura une emprise maximum de 500 m² et une hauteur maximum de 50 m par rapport au fil d'eau.

Uik

RE30 : A l'instar du point RE25, des notions d'emprise au sol (106 000m²) apparaissent au sein du règlement de la zone Uik. Ces mentions doivent être supprimées car elles relèvent du règlement de la ZAC et non pas des dispositions du PLU.

RE31 : Secteur de la Base sous-Marine : les dispositions liées aux hauteurs maximales des nouvelles constructions nécessitent une harmonisation sur le secteur ; Ces dispositions elles sont donc simplifiées en ce sens : les zones Uik, Uik1 reprennent les mêmes dispositions liées aux hauteurs qu'en Uik2 (cf. ci-dessous).

RE32 : Le zonage Uik3 correspond aux anciens bunkers qui font l'objet de réflexions quant à leur reconversion/réemploi. Aussi, la limitation de la hauteur actuelle (hauteur effective des bunkers) contraint les potentiels projets de surélévation. La règle de hauteur maximale est donc supprimée.

Udk

RE34 : le zonage Udk est défini dans le règlement écrit comme correspondant à une partie du quartier de Kerfichant. La-modification venant classer en Udk d'autres secteurs du territoire, la définition de la zone Udk est revue.

Uda

RE35 : Zonage Uda : Augmentation des hauteurs maximales autorisées pour les secteurs Uda caractérisés par « l'habitat collectif et les grands ensembles » afin de faciliter les futurs projets de renouvellement urbain sur ces sites à enjeux et ne pas contraindre les formes urbaines à venir, dans un souci d'optimisation et sobriété foncière. Ainsi, le faîtage des constructions est autorisé jusque 40m de même que pour le sommet pour les constructions comportant une autre toiture.

Up

Le volume et le nombre de niveaux autorisés des nouvelles constructions sont définis par la notice architecturale et urbaine (annexe E).

En dehors du périmètre de ZAC, la hauteur des bâtiments n'est pas limitée.

C - Règlement applicable aux zones AU

RE33 : Zone d'activités de Lorient Nord. La commune souhaite y diversifier les futures installations. Ainsi, il sera ajouté au sein du règlement écrit que les activités de services accueillant de la clientèle sont également autorisées dans les zones 1AUie et 1 AUia.

1.3.1.2 - Règlement graphique

RG1 - Intégration des périmètres de centralités commerciales, des ZACOM (Zones d'Activités Commerciales) et des linéaires commerciaux à protéger.

RG2 - Modification de zonage au 78-80 Rue Colonel Muller : Régularisation de la destination d'une parcelle accueillant de l'activité : passage d'un zonage « Uba » (secteur d'habitat et activités compatibles avec habitat) à « Uia » (activités et installations participant à la vie économique, sans risques importants pour l'environnement).

RG3 - Modification de zonage à l'extrémité ouest de l'allée du Village du Bourgneuf
Modification de zonage sur deux parcelles couvertes par le Plan d'Exposition au Bruit ne permettant pas l'habitat.
Cette modification concerne l'extension de la zone d'activités, les parcelles étant desservies par le Nord : passage du zonage « Uba » (habitat/ activités compatibles) à un zonage « Uie » (zones d'activités industrielles et artisanales).
De plus, l'évaluation environnementale a identifié un espace caractéristique de zone humide entre ces deux parcelles, qui fait l'objet d'une trame spécifique sur le projet de règlement graphique.

AVANT MODIFICATION :

RG4 - Quartier François Toullec

Modification de zonage afin de permettre l'implantation d'activités non liées à l'activité maritime qui n'est plus la vocation unique de ce secteur : modification d'un zonage « Uib » (activités à vocation maritime) vers un zonage « Uia » (activités économiques ne présentant pas de risques pour l'environnement) sur la majorité de la zone et « Uie » sur les secteurs concernés par de l'activité industrielle/artisanale.

RG5 - Site de Kerneur (rue Gaston Le Lain)

Modification du zonage permettant l'adaptation du périmètre de la zone à l'aménagement de l'ensemble bâti de l'ancienne école de Kerneur. Modification d'un zonage « Uba » (habitat/activités compatibles) à un zonage « Uab » (habitat dense/activités compatibles) sur l'extrémité Ouest du site de projet.

RG6 - *(Inexistant)*

RG7 **-** Quartier de Bois du Château

Modification de zonage sur la partie Nord de Bois du Château, le périmètre concerné par le plan guide ayant été validé par l'ANRU (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine). Modification des zonages « Udlo » (périmètres ensembles sportifs) et «Uib» (activités à vocation maritime) à un zonage unique «Uda» (habitat collectif, activités/équipements compatibles), comme sur le reste du périmètre NPNRU, afin d'y permettre la vocation habitat, qui n'était pas possible jusqu'alors.

AVANT MODIFICATION :

APRES MODIFICATION :

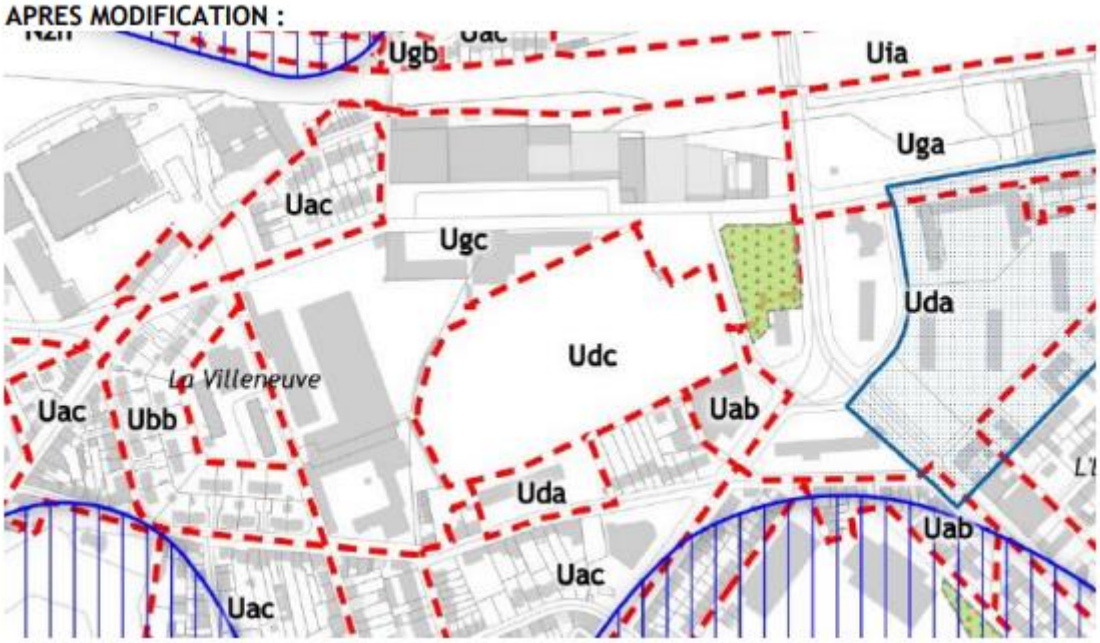
RG8 - Quartier de Kervénanec Nord

Modification de zonage dans le cadre du réaménagement du quartier de Kervénanec Nord (quartier ANRU) : adaptation du zonage pour inciter à l'harmonisation des formes urbaines en

front de rue de Lanveur qui constitue un axe d'entrée de ville structurant à Lorient : passage des zonages « Uba » (habitat/activités compatibles) et « Uda » (habitat collectif, activités/équipements compatibles) à un zonage commun sur le front de rue « Uab » (habitat dense et activités compatibles).

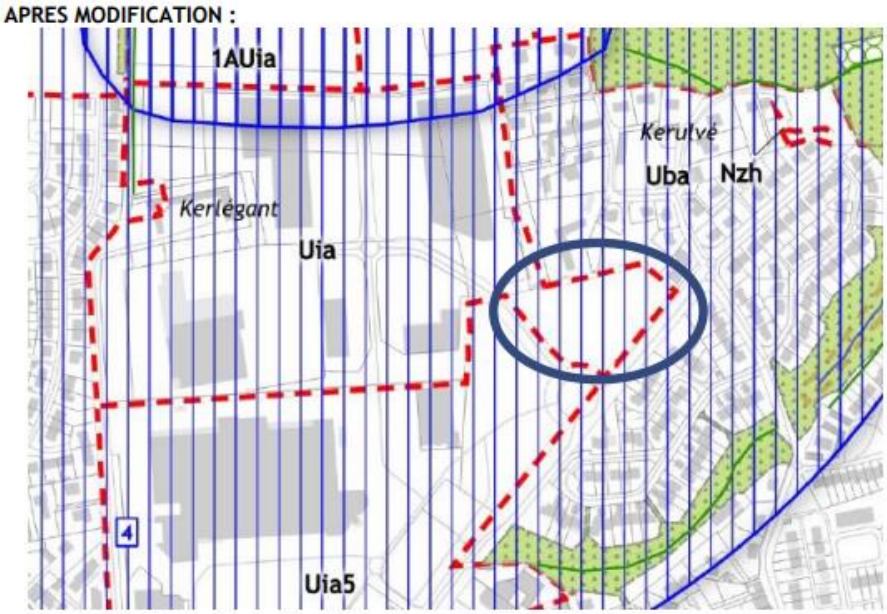
RG9 - Secteur Boulevard Cosmao Dumanoir Ouest

Création d'un zonage « Ugc » qui correspond au périmètre d'étude du site de Boulevard Cosmao Dumanoir Ouest (projet de renouvellement urbain) sur des sites en cours de désaffectation (cf. RE29). Ce nouveau zonage englobant l'ensemble du périmètre d'étude vise à une harmonisation des règles, et donc des formes urbaines, sur ce secteur structurant d'entrée de centre-ville à Lorient. Il vise également à permettre une densité plus élevée, en lien avec la proximité quasi-immédiate du pôle multimodal de la Gare de Lorient.



RG10 - Zone d'activités économiques de Lorient Nord (ZACOM de type 1)

Modification de zonage : la parcelle AD0256 ne peut pas accueillir d'habitat car elle est couverte par le Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport de Lann-Bihoué qui contraint fortement l'urbanisation du secteur. Ainsi, la présente modification prévoit le passage d'un zonage « Uba » (dominante habitat) à un zonage « Uia » (toutes activités).



RG11 - Avenue de la Perrière

Adaptation du zonage « Uae » (secteur Perrière) sur une parcelle accueillant ~~d'ores et déjà~~ du logement (situation de régularisation d'un usage existant), zonée actuellement en « Uib » (vocation maritime).

RG12 - Quartier du Ter

Modification de zonage sur un secteur précis du quartier du Ter pour y permettre un renouvellement urbain dense : passage d'un zonage « Uba » (habitat pavillonnaire) à un zonage « Udk » (habitat intermédiaire) qui permet d'y réaliser du petit collectif et donc d'optimiser l'espace déjà artificialisé disponible. Le site est actuellement occupé par une dalle de béton recouvrant du stationnement.

RG13 - Base sous-marine

Intégration du bunker K4 dans le zonage dédié « Uik3 » qui comprend les autres bunkers, afin d'harmoniser les règles concernant ces ouvrages spécifiques, et pour le prendre en compte dans les potentiels projets de requalification du site global de la Base.

RG14 - Pointe de la Perrière

Création de zonages en remplacement du zonage « Uib » (activités à vocation maritime) : Zonage « Uib1 » affecté à la même zone que le précédent « Uib ». Zonage « Uib2 » affecté à la pointe de la Perrière pour y permettre l'implantation d'activités non liées à l'activité maritime comme des activités de restauration, et ceci afin de permettre une diversification des activités sur ce secteur à enjeux de la ville, tout en conservant la vocation maritime

dominante sur le reste du secteur portuaire. Cet ajustement est réalisé en lien avec l'ajustement de l'OAP4 « Interface portuaire – Pointe de la Perrière.

RG15 - Territoire communal

Protection de 18 cœurs d'ilots au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (éléments de paysage), en lien avec les nouvelles dispositions du règlement écrit (cf. RE4). Les périmètres de ces 18 cœurs d'ilot apparaissent à la fois :
- sur la planche du règlement graphique principal,
- sur la planche du règlement graphique complémentaire « *Petit patrimoine et paysage* »
- dans l'OAP « *Nature en ville »* modifiée via la présente modification de PLU.

RG16 **-** Emplacement réservé n°1 situé au Nord du quartier de Lanveur

Suppression de l'Emplacement réservé n°1 : « *Voie Lorient-Ploemeur (RD162 bis)* » dont le bénéficiaire est le département (abandon du projet).

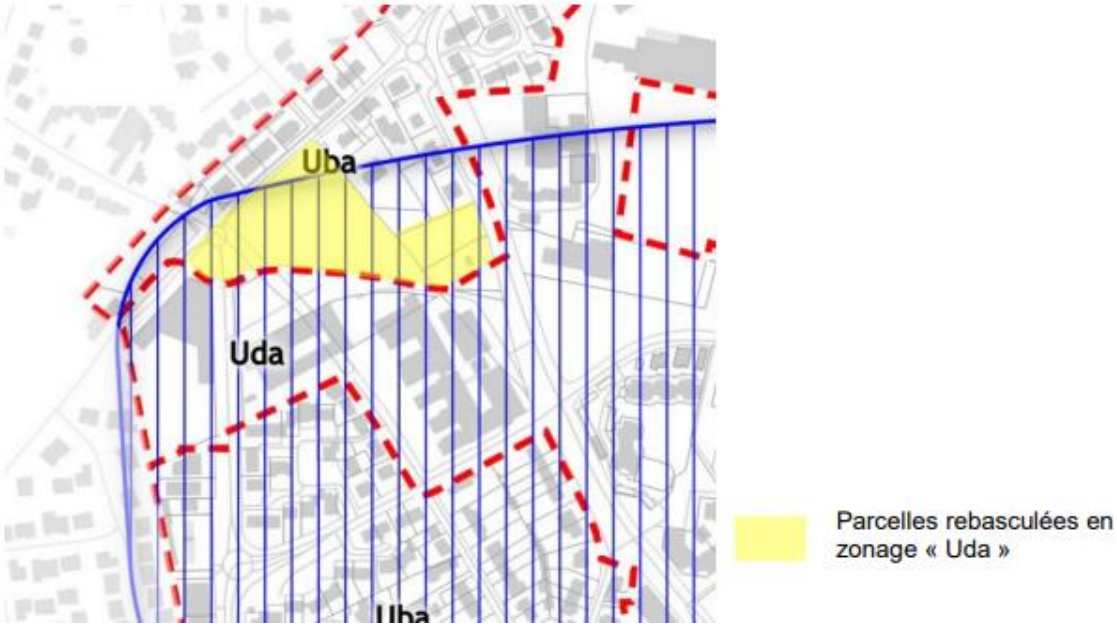
RG17 - Protection du parc des Petites Sœurs des Pauvres

Ajout d'une entité protégée au titre de l'article L.151-19, sous la légende *« parc urbain et espaces d'intérêt paysager* » sur un espace boisé privé situé au sein du parc d'une résidence d'accueil des personnes âgées. Cet espace a été identifié dans le cadre de l'étude « Nature en ville » menée en 2021 à Lorient. L'intérêt d'une protection est de préserver ce parc dans lequel prennent place des arbres de grande hauteur, relativement rares à Lorient.

RG18 - Rue Joseph Hénaff

Ajustement et régularisation du zonage concernant le périmètre de l'Université de Bretagne Sud (passage d'un zonage mixte Uba (pavillonnaire) /Uda (habitat collectif et équipements) en un zonage unique Uda sur le site de l'Université). Harmoniser les règles ; faciliter le renouvellement des sites existants et l'optimisation foncière des potentiels fonciers disponibles.

MODIFICATION :



<u>1.3.1.3– Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)</u>

6 OAP sont concernées par la modification du n°5 du PLU de Lorient ; elles font l'objet d'ajustements mineurs dans la majorité des cas :

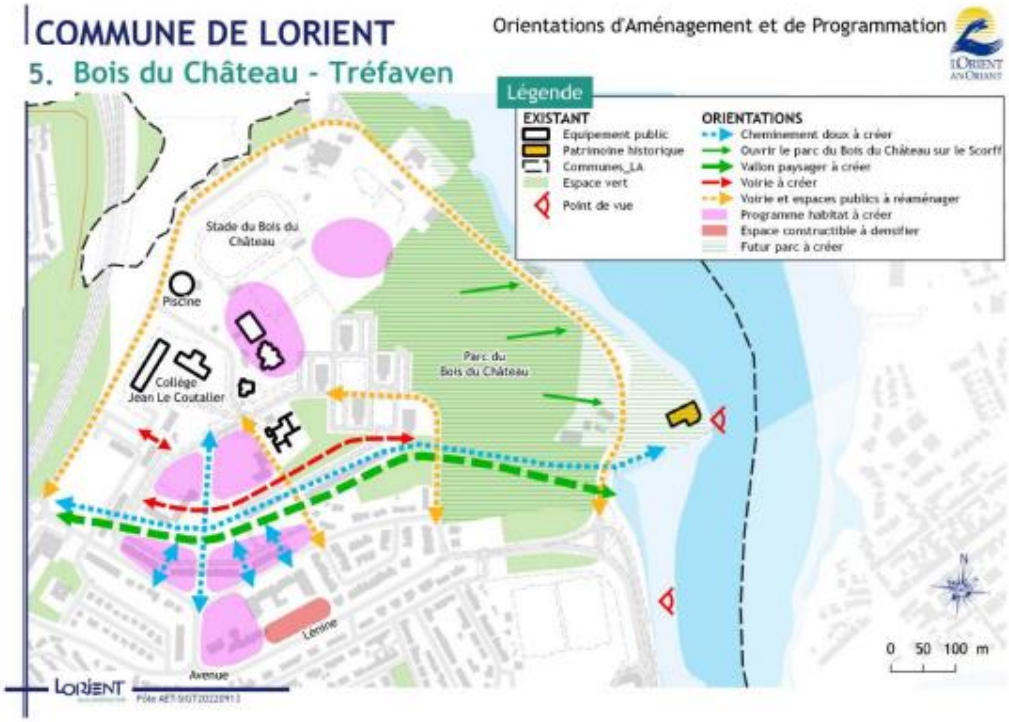
- n°5 : « Bois du Château »
- n°8 : « Stade / Rue Jean Le Coutaller »
- n°10 : « Université »
- n°13 : « Interface portuaire » (séquence « Pointe de la Perrière »)
- n°14 : « Kerulvé Nord »
- OAP thématique « Nature en ville ».

<u>OAP1 et OAP n°5 « Bois du Château »</u>

Suppression de deux zones indiquées comme étant à densifier. Ajout de deux zones support de développement d'habitat. Adaptation des dispositions de l'OAP au plan guide du quartier NPNRU « Bois du Château ».

AVANT MODIFICATION :

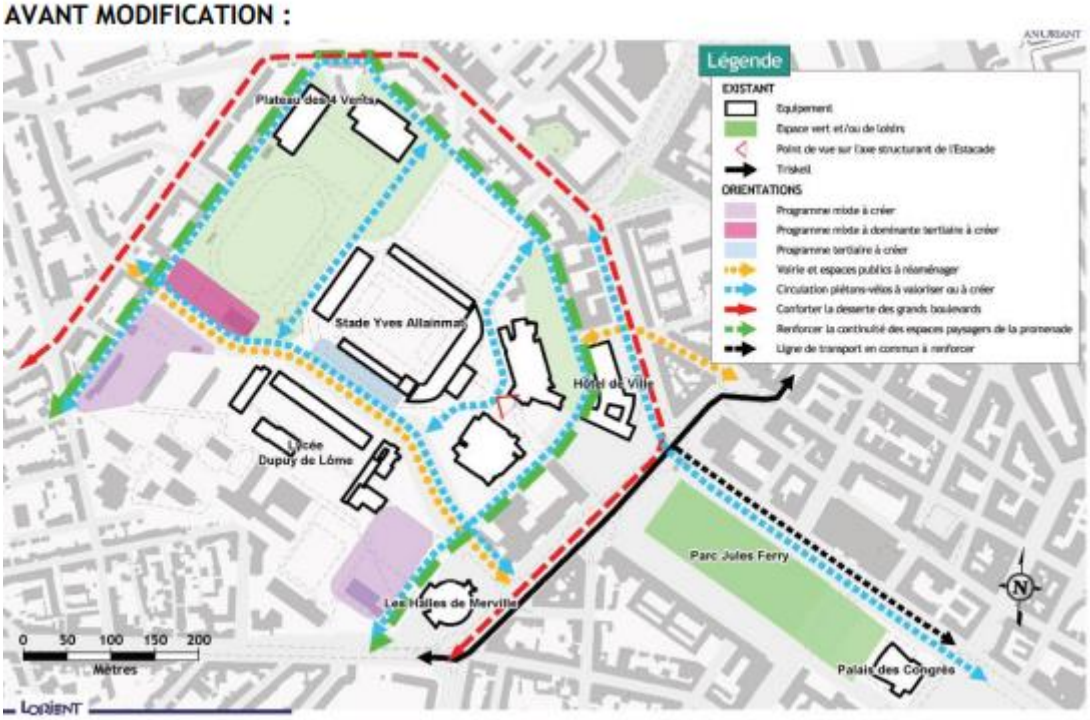
APRES MODIFICATION :



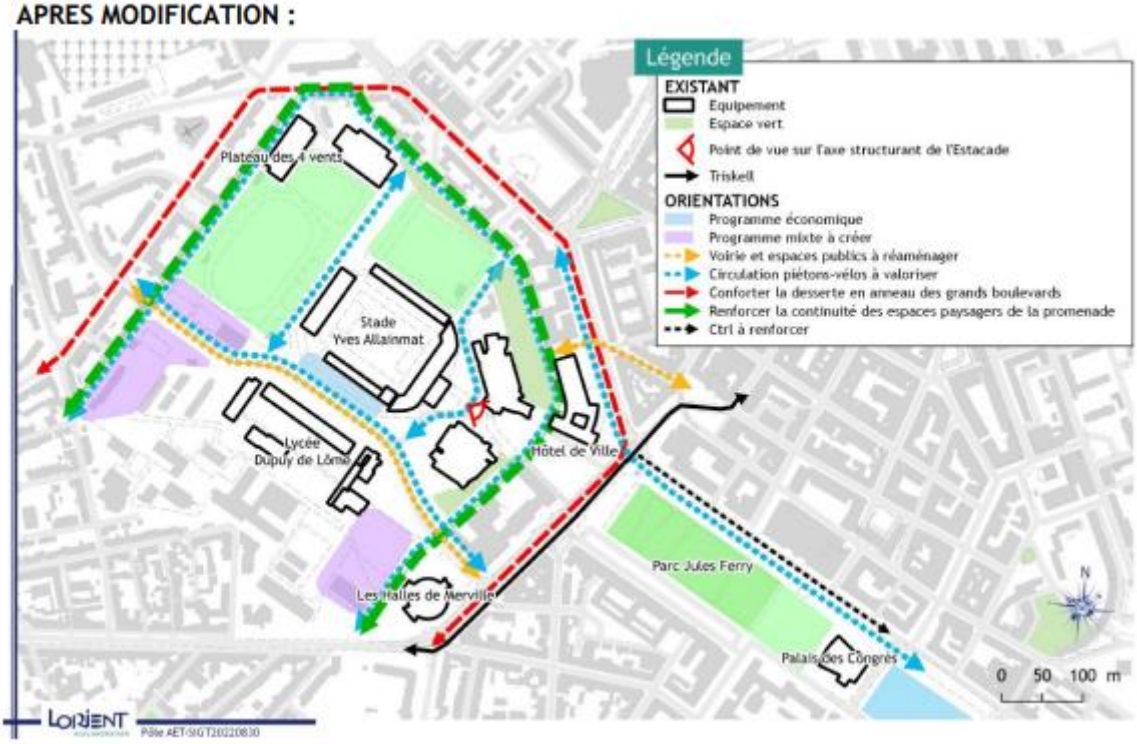
<u>OAP2 et OAP n°8 « Stade / Rue Jean Le Coutaller » :</u>

Adaptation de la légende « programme tertiaire à créer » qui devient « programme économique à créer » et bascule d'un secteur dans la légende « programme mixte à créer » afin de laisser davantage de souplesse dans la programmation du futur projet.

AVANT MODIFICATION :



APRES MODIFICATION :



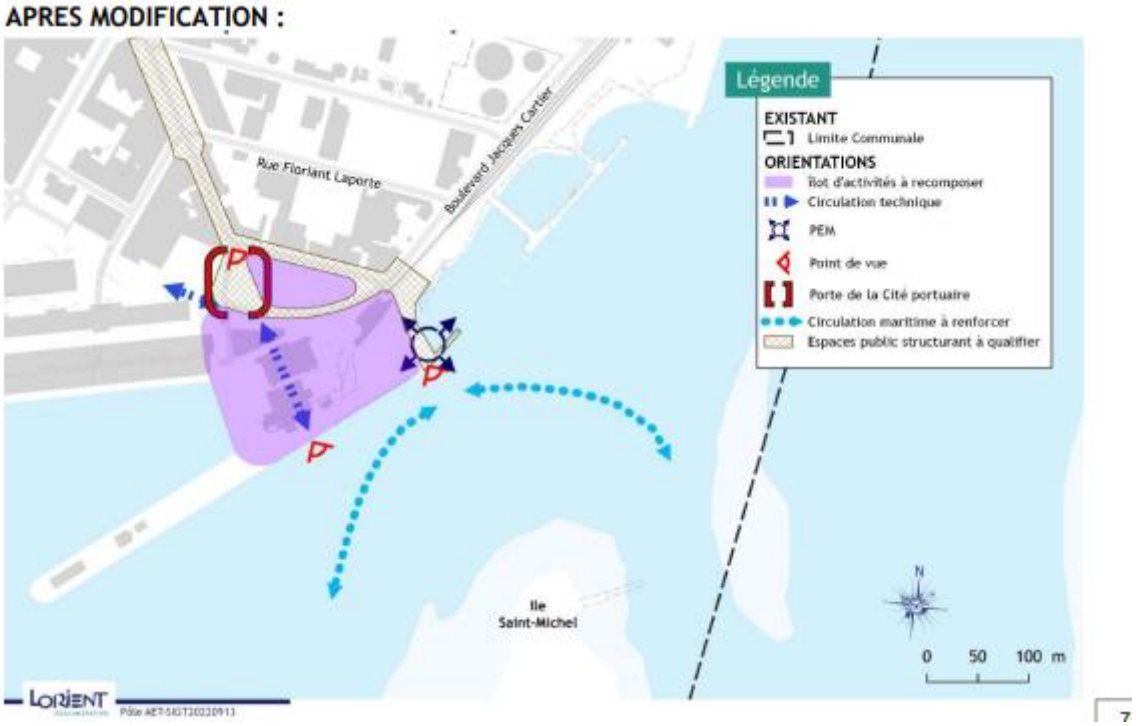
<u>OAP3 – OAP n°10 « Université »</u>

Suppression de l'axe fléché rouge correspondant à l'Emplacement réservé n°1 qui n'est aujourd'hui plus d'actualité (emplacement réservé à l'aménagement d'une voie routière,

bénéficiant au département). Suppression dans la légende de l'axe structurant RD162 bis à créer et de la « Mixité fonctionnelle à dominante activités » située le long de cet axe.

OAP4 – OAP n°13 « Interface portuaire » – séquence « Pointe de la Perrière »

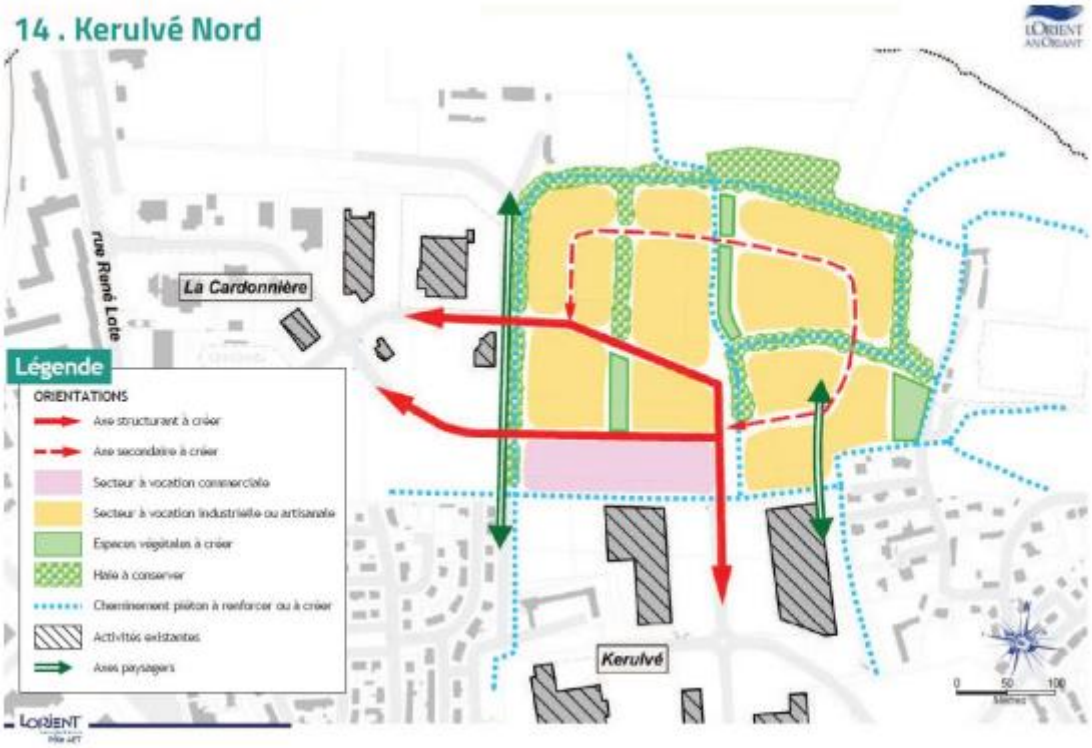
Suppression de l'axe « préserver les perspectives visuelles sur la rade » pour plus de souplesse dans la configuration du site. Remplacement de « îlot d'activités halieutiques à recomposer » par « îlot d'activités à recomposer » pour répondre aux enjeux de recomposition urbaine et de diversification des usages du secteur portuaire que présente le site de la Pointe.



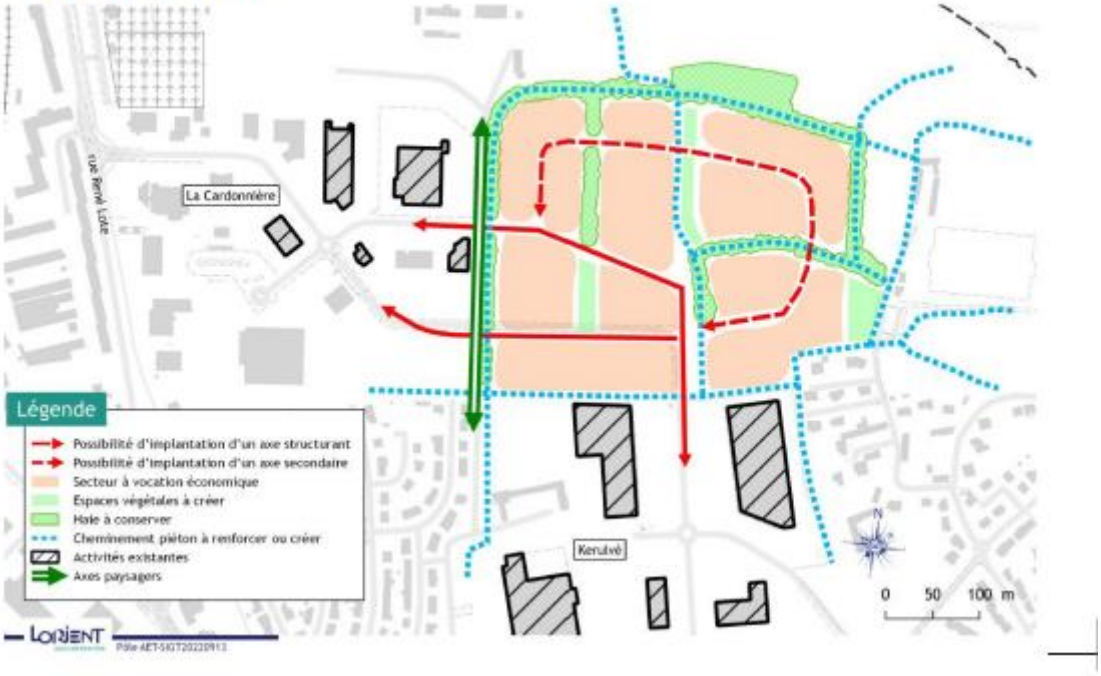
OAP5 – OAP n°14 « Kerulvé Nord »

Simplification de l'OAP n°14 Kérulvé Nord visant à laisser plus de souplesse à l'aménagement du site :
- Souplesse sur l'emplacement des axes structurants et secondaires
- La vocation du secteur devient « Secteur à vocation industrielle, artisanale et d'activités de service »
- Suppression de la flèche à l'Est correspondant à un « axe paysager ».

AVANT MODIFICATION :

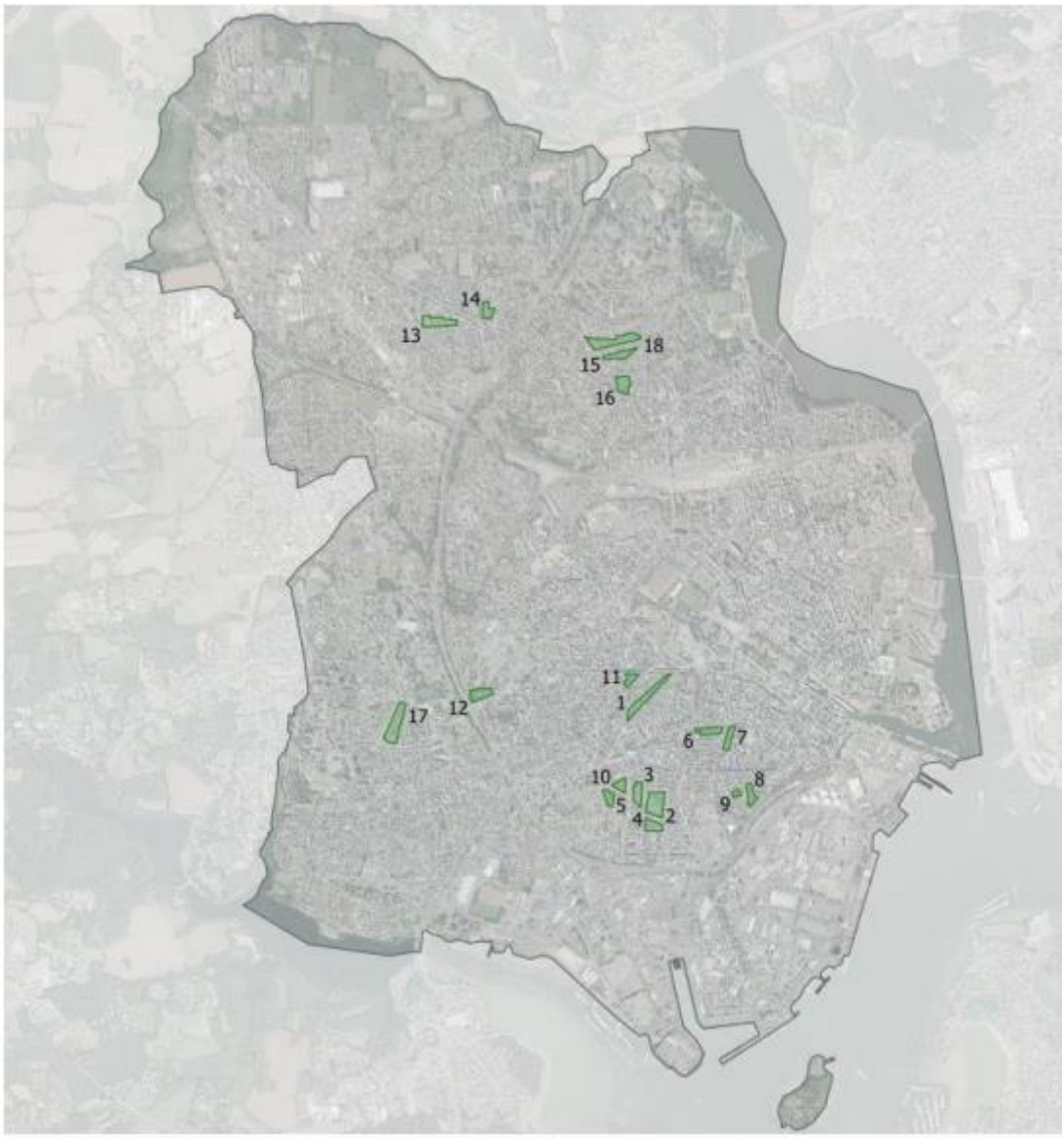


APRES MODIFICATION :



<u>OAP6 – OAP « Nature en ville »</u>

Ajout de dispositions à l'OAP thématique « *Nature en ville* » existante qui sera complétée sur l'aspect « protection des cœurs d'ilots » en complément des dispositions associées du paragraphe « *9. Eléments protégés* » des dispositions générales du règlement écrit.



1.3.1.4 - Les annexes

A1 – Plan de Prévention des Risques Littoraux

Ajout dans le dossier « Annexes » des cartes d'aléas et de l'arrêté préfectoral de prescription du plan de prévention des risques littoraux (PPRL) de la commune de Lorient, (arrêté préfectoral du 24 avril 2019) –Intégration du Porter-à-connaissance du 29 mai 2019.

A2 – Instauration du droit de préemption urbain renforcé.

Intégration de la délibération d'instauration du droit de préemption urbain renforcé prise en conseil municipal le 30 juin 2022.

1.3.2- Evaluation environnementale

Le choix de la procédure de modification de droit commun du PLU est donc justifié au regard des dispositions du Code de l'urbanisme. Dans sa réponse, la MRAe a cerné les principales incidences du projet de modification qui feront l'objet d'une attention particulière dans l'évaluation environnementale.

La modification du PLU se fait sur plusieurs éléments du PLU :

- 36 points de modification du règlement écrit,
- 18 points de modification du règlement graphique,
- 6 points de modification des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
- 2 points de modification des annexes.

L'impact potentiel qualifié de fort sur l'environnement concerne :

- les modifications du règlement écrit RE32, RE35, et R36,
- les modifications du règlement graphique, RG3, RG6, RG7, RG10.

Les modifications sont très nombreuses présentant des niveaux d'enjeux très différents. Certaines modifications ont été soulevées par la MRAe comme présentant des nuisances ou des incidences potentielles pour l'environnement. Ces modifications seront plus détaillées que les autres modifications.

Aucun impact significatif n'est mis en évidence sur les espèces ayant servi à la désignation de la ZNIEFF et de la ZICO sur le secteur de modification de la pointe de Tréfaven.

La modification n°5 du PLU n'impacte pas la répartition des zones à l'échelle du PLU et ne crée pas de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport au PLU en vigueur.

Modification concernée	Enjeux	Mesures prises dans la modification du règlement graphique et règlement écrit	Impacts induits	Mesures d'évitement, de réduction et compensation
RE 32 : Suppression de la règle de hauteur au sein du règlement de la zone Uik3	Les trois bunkers concernés par la modification se trouvent **en lien direct avec le littoral et son paysage** et sont concernés par un **aléa d'inondation.** Le site présente un **fort enjeu de reconversion** pour améliorer le paysage de cet espace proche du rivage.	Suppression de la règle de hauteur de 26 m dans la zone Uik3 comprenant les bunkers pour permettre leur réhabilitation	Réhabilitation des bunkers situés en espace proche du rivage pour améliorer le cadre de vie et le paysage du littoral. Impact négatif probable sur le paysage du littoral en fonction des hauteurs des futures constructions de réhabilitation des bunkers Pas d'impact sur l'exposition aux risques pour cette zone déjà aménagée et dans laquelle s'appliquent les articles du règlement écrit concernant les zones sensibles aux inondations	**Mesure d'évitement :** Limiter la hauteur maximale dans le règlement écrit de cette zone en prenant en compte la hauteur des bâtiment existants et les projets de reconversion des bunkers. **Pas d'impact résiduel après application de la mesure d'évitement.**
RE 35 : **Modification des hauteurs maximales autorisées pour les secteurs Uda caractérisés par « l'habitat collectif et les grands ensembles » afin de faciliter les futurs projets de renouvellement urbain sur ces sites à enjeux.** **RG 7 :** **Modification du zonage permettant l'adaptation du périmètre de la zone à l'aménagement de l'ensemble bâti de l'ancienne école de Kerneur. Passage d'un zonage « Uba » (habitat/activités compatibles) à un zonage « Uab » (habitat dense/activités compatibles) sur l'extrémité Ouest du site de projet.**	**Densification du cœur de quartier Bois du Château** en maintenant un **cadre de vie agréable** et une **ambiance paysagère apaisée.**	**Modification de zonage sur la partie Nord de Bois du Château** ; le périmètre concerné par le plan guide ayant été validé par l'ANRU (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine). Passage des zonages **« Udlo » (périmètres ensembles sportifs) et « Uib » (activités à vocation maritime) à un zonage unique « Uda » (habitat collectif, activités/équipements compatibles).** **Augmentation des hauteurs maximales autorisées pour les secteurs Uda caractérisés par « l'habitat collectif et les grands ensembles »** afin de faciliter les futurs projets de renouvellement urbain sur ces sites à enjeux et ne pas contraindre les formes urbaines à venir, dans un souci d'optimisation et sobriété foncière. La hauteur maximale autorisée passera de 30m à 40m maximum au faîtage et de 24m à 40m maximum pour le sommet. **Modification de l'OAP n°6 modifiée :** Suppression de deux zones indiquées comme étant à densifier. Ajout de deux zones support de développement d'habitat Afin **d'adapter les**	Densification et restructuration urbaine du quartier intégrant des améliorations du cadre de vie et des continuités écologiques plan guide et OAP n°6 des OAP modifiées. **Impact paysager :** Impact paysager par la création d'un espace d'habitat collectif pouvant culminer à 40m de haut en EPR et visible depuis le site inscrit des rives du Scorff. **Impact paysager faible** grâce à la réflexion de valorisations des entrées de quartier, à la présence de plusieurs franges boisées existantes entre le quartier et le Scorff et grâce au renforcement de la trame arborée prévue dans le plan guide du quartier. **Impact sur les habitats et la biodiversité remarquables :** **Impact faible** d'augmentation des nuisances sonores et lumineuses à proximité du site Natura 2000 du Scorff et de la ZNIEFF de type 2 de la rade de Lorient grâce à la présence de plusieurs franges boisées existantes entre le quartier et le Scorff et grâce au	**Mesure d'évitement :** Intégrer la prise en compte du paysage immédiat dans le règlement écrit afin d'orienter les constructions vers un impact paysager résiduel nul. **Mesure de réduction :** Intégrer la notion d'éclairage ciblé et raisonné dans l'OAP n°6. **Pas d'impact résiduel après application de la mesure d'évitement.**

Modification concernée	Enjeux	Mesures prises dans la modification du règlement graphique et règlement écrit	Impacts induits	Mesures d'évitement, de réduction et compensation
		dispositions de l'OAP au plan guide du quartier NPNRU de Bois du Château.	renforcement de la trame arborée prévue dans le plan guide du quartier. **Impact sur le cadre de vie :** Pas d'impact sur la nuisance sonore des futurs habitats collectif dû à la présence de la fourrière communale car celle-ci est de taille restreinte limitant ainsi le bruit.	
RE 36 : Suppression de la règle de hauteur maximale au sein de la zone Up concernant les secteurs n'appartenant pas au périmètre de la ZAC du Péristyle.	**Adaptation des règles de hauteur** des constructions de cet espace **non inclus dans la ZAC** du Péristyle tout en préservant le **paysage du littoral et la tour de la découverte** (classée monument historique)	Suppression de la règle de hauteur maximale dans le règlement écrit pour la zone Up concernée.	Précision dans le règlement sur cet espace urbain situé hors de la ZAC du Péristyle. **Impact négatif** sur le paysage du littoral et l'harmonie des formes urbaines sur le site représentant un espace proche du rivage, une porte maritime et un périmètre de protection des monuments historiques.	**Mesures d'évitement :** - Intégrer dans le règlement écrit la mise en cohérence de la hauteur des futures constructions avec les bâtiments existants et le règlement de la ZAC. - L'avis de l'architecte des bâtiments de France est requis lorsque qu'une construction ou un aménagement se situe dans le périmètre de protection des abords des monuments historiques. Cet avis est requis afin d'obtenir un permis de construire ou d'aménager, l'avis de l'ABF n'est pas requis dans le cadre d'une procédure de modification du PLU. L'avis de l'AFB sera donc requis pour les futures constructions pour éviter l'impact sur le paysage de la tour de la découverte et donc sur les EPR et porte maritime. **Pas d'impact résiduel après application des mesures d'évitement.**
RG 3 : **Modification de zonage sur deux parcelles couvertes par le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) ne permettant pas l'habitat. Extension de la zone d'activités car parcelle desservie par le Nord : Passage d'un zonage « Uba »**	**Extension de la zone d'activités** permettant l'urbanisation de la zone tout **en limitant l'exposition des habitants aux nuisances sonores**	Classement en zone Uie l'extrémité ouest de l'allée du Village du Bourgneuf initialement classée Uba et soumise au PEB.	Urbanisation d'un secteur U desservi par les réseaux et par des voiries sans consommation nouvelle d'espaces naturel, agricole et forestier. **Augmentation des nuisances** de la zone d'habitat sans la préservation des éléments faisant tampon entre la zone d'activités et la zone résidentielle.	**Mesures d'évitement :** - Intégrer dans l'OAP modifiée Lorient Nord le secteur Uie et la préservation et l'amélioration de la zone tampon : haie, voie d'accès aux habitations et mur de séparation entre la zone d'activité et la zone résidentielle par un traitement végétal.

Modification concernée	Enjeux	Mesures prises dans la modification du règlement graphique et règlement écrit	Impacts induits	Mesures d'évitement, de réduction et compensation
(habitat/ activités compatibles) à un zonage « Uie » (zones d'activités industrielles et artisanales)			Urbanisation d'un secteur comprenant une zone humide selon les critères de l'arrêté de 2008 modifié.	- Modifier le zonage de la zone en « Uzh » afin d'intégrer la zone humide et ses enjeux au zonage du PLU **Mesures ERC dans le cadre du projet d'aménagement de la zone :** L'aménagement de cette zone sera soumis aux mesures Eviter-Réduire-Compenser pour la zone humide identifiée. Le projet devra alors chercher à éviter les impacts. Si ce n'est pas le cas, le projet devra justifier de l'impossibilité d'éviter les impacts sur la zone humide. Des mesures de réduction pourront alors être intégrées au projet. En dernier recours, des **mesures de compensation pourront être proposées :** Selon le SCoT, cette compensation sera réalisée à une hauteur de 100% si le critère fonctionnel, la localisation dans le même bassin versant et la distance du secteur impacté sont respectés. Sinon, la zone humide impactée devra être compensée à hauteur de 200%. **Pas d'impact résiduel après application des mesures ERC.**
RG 6 : **Modification de zonage sur la pointe de Tréfaven : passage d'un zonage « Na » (protection stricte des paysages) à un zonage « Nlo » (activités légères de loisirs, de sports)**	Favoriser les **activités nautiques légères** de la zone tout en préservant la biodiversité patrimoniale et le paysage	Reclassement de la pointe de Tréfaven en zone Nlo	Impact positif pour le renouvellement de cette zone composée de bâtiments militaires désaffectés et d'espèces exotiques envahissantes : OAP modifiée n°6 – Bois du Château – Tréfaven précise que la zone reclassée deviendra un futur parc à créer. Pas d'impact sur la biodiversité de la zone Natura 2000 et de la ZNIEFF car la modification n'a pas pour vocation de transformer les usages du littoral : la rivière du Scorff et ses abords dans ce secteur comprennent déjà des activités nautiques dans un cadre anthropisé (club d'aviron, ponton).	**Aucun impact résiduel n'est attendu à la suite de la modification de la pointe de Tréfaven. La modification a un impact positif sur la biodiversité, le paysage et le cadre de vie du site.**

Modification concernée	Enjeux	Mesures prises dans la modification du règlement graphique et règlement écrit	Impacts induits	Mesures d'évitement, de réduction et compensation
			Impact positif grâce à la mise en valeur du Château de Tréfaven par le renouvellement de la zone. Pas d'impact sur le paysage du site car la rivière du Scorff et ses abords dans ce secteur comprennent déjà des activités nautiques dans un cadre anthropisé.	
RG 10 : **Modification de zonage : la parcelle AD0256 ne peut pas accueillir d'habitat car couverte par le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport de Lann-Bihoué, passage d'un zonage « Uba » à un zonage « Uia »**	**Extension nord-est de la ZACOM de Keryado** permettant l'urbanisation de la zone tout **en limitant l'exposition des habitants aux nuisances sonores**	Classement en zone Uia l'extrémité nord-est de la ZACOM de Keryado initialement classée Uba et soumise au PEB de l'aéroport de Lann-Bihoué.	Urbanisation d'un secteur U desservi par les réseaux et par des voiries sans consommation nouvelle d'espaces naturel, agricole et forestier. **Augmentation des nuisances** de la zone d'habitat sans la préservation des éléments faisant tampon entre la zone d'activités et la zone résidentielle. Absence de zone humide sur la zone, justifié par un inventaire selon les caractéristiques de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié.	**Mesures d'évitement :** Intégrer dans l'OAP modifiée Lorient Nord le secteur Uia et la préservation de la zone tampon entre la ZAC et la zone d'habitat par le maintien des éléments existants. **Pas d'impact résiduel après application des mesures d'évitement.**

Les modifications n'ont, par leur nature et leurs mesures ERC associées, aucun impact significatif sur les habitats et les espèces ayant servi à la désignation des sites Natura 2000 situés sur le territoire de la commune de Lorient. La préservation des espèces et habitats de ces sites induit donc un impact nul sur l'ensemble du réseau Natura 2000.

Des indicateurs de suivi sont proposés annuellement ou tous les 5 ans. Ils concernent :

- les enjeux de préservation des éléments et zonages contribuant à la qualité écologique naturelle et du rivage,
- la protection de la ressource en eau,
- les risques et nuisances,
- l'évolution des différentes zones du PLU.

II - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1 - CONTENU DU DOSSIER

Le dossier mis à disposition du public en mairie sous forme papier, sur son site internet et sur le registre dématérialisé comprenait les pièces suivantes :

- Arrêté municipal du 18 juillet 2023 de prescription de la procédure de modification n°5 du PLU ;
- Dossier de présentation de la modification n°5 et son évaluation environnementale,
- L'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) en date du 26 juin 2023 ;
- Avis des personnes publiques associées :
    - Préfecture-DDTM (10 mai 2023)
    - Avis de la Chambre d'Agriculture du Morbihan (17 avril 2023)
    - Avis de la ville de Caudan (3 avril 2023)
    - Avis du Syndicat Mixte du SCoT (2 juin 2023)
    - Avis du Morbihan Energies (9 juin 2023)
    - Avis de la Région Bretagne (18 juillet 2023) ;
- La délibération du conseil municipal dressant le bilan de la concertation en date du 29 juin 2023 ;
- L'arrêté municipal de mise à enquête publique du 23 juin 2023 ;
- Le courrier du Tribunal Administratif de Rennes nommant la commissaire enquêtrice ;
- Les insertions dans la presse ;
- Les photographies des 25 différents avis d'enquête publique dans la commune.

Le rapport de présentation a été réalisé par la ville de Lorient et l'évaluation environnementale par le bureau d'études DCI Environnement (Quimper).

2.2 - PUBLICITE DE L'ENQUETE

L'avis d'enquête (format A4 et couleur jaune) était affiché en 25 lieux dont la mairie (plan annexe 1). Il l'était également sur le site internet de la commune en 1° page du site, puis dans les actualités.

Le commissaire enquêteur a constaté l'affichage le 16 août 2023.

Les avis d'enquête ont été publiés dans les quotidiens Ouest-France et Le Télégramme les 26 juillet et 17 août 2023.

Un rappel a été publié dans le magazine municipal « Lorient mag » (septembre-octobre 2023) distribué fin août.

2.3 - DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

2.3.1- Préparation de l'enquête publique

Désignation du commissaire enquêteur
La commissaire enquêtrice, Camille HANROT-LORE (géographe-urbaniste en retraite), a été désignée par le Tribunal Administratif le 4 mai 2023 par la décision n° E23000073/35.

Préparation de l'enquête publique
Le 26 mai 2023, réunion : organisation de l'enquête, présentation du projet par madame Marie Le Scaon, cheffe de projet PLU, ville de Lorient.

Le 7 et 8 août 2023, la commissaire enquêtrice a demandé de joindre au dossier :
- un plan de l'ensemble des modifications qui a été inséré en p17,
- deux cartes au format A3 pour permettre plus de lisibilité notamment de la légende :
  - Petit patrimoine et éléments de paysage,
  - Centralités commerciales.

2.3.2 - L'enquête publique

Le dossier d'enquête et le registre étaient tenus à la disposition du public aux heures habituelles d'ouverture de la mairie : du lundi au vendredi : de 08h30 à 17h15 ; le samedi : de 09h à 12h. Il pouvait être consulté sur le registre dématérialisé (https://www.lorient.bzh/plu-m5).

L'enquête publique a duré 35 jours, du mercredi 16 août 2023 à 9h au mardi 19 septembre à 17h.
Les permanences de la commissaire enquêtrice ont eu lieu dans une salle de la mairie :
- Mercredi 16 août 2023 de 9h à 12h,
- Samedi 26 août de 9h à 12h,
- Mercredi 13 septembre 2023 de 13h à 16h
- Mardi 19 septembre de 14h à 17h.

Les observations du public pouvaient être inscrites :
- sur le registre d'enquête,
- par lettre adressée à la commissaire enquêtrice à la mairie,
- par courriel : plu-lorient-m5@registredemat.fr
- ou sur le registre dématérialisé. https://www.registredemat.fr/plu--m5

- Le 16 août 2023 : la commissaire enquêtrice a visité les principaux lieux concernés par les modifications avec madame Marie Le Scaon, cheffe de projet PLU.

- Le 13 septembre : visites de certains lieux.

- 14 septembre 2023 : réunions téléphoniques avec monsieur Entzer (architecte des bâtiments de France), puis madame Le Pavec (Chambre de Commerce et d'Industrie).

- 19 septembre 2023 : clôture et signature du registre par la commissaire enquêtrice à 17h.

2.3.3 - Après enquête publique

- 27 septembre 2023 : Remise du procès-verbal des observations du public à monsieur Toulminet. Etaient présents :
  - monsieur Toulminet, adjoint à l'urbanisme, au logement et à la politique de la ville,
  - madame Chomard, directrice de la ville de Lorient du service « urbanisme, planification et droits des sols »,
  - madame Le Scaon, cheffe de projet.

- 11 octobre 2023 : Réception du mémoire en réponse de la mairie (par courriel et 13 octobre 2023 par lettre recommandée).

Conditions de réalisation de l'enquête
Lors des quatre permanences, la commissaire enquêtrice a reçu 5 personnes.
En dehors des permanences, le dossier était consultable :
- à la mairie,
- sur le site internet de la commune,
- sur le registre dématérialisé.

Il y a eu 15 observations du public.

III – AVIS DE LA MRAe

La MRAe de Bretagne n'a pas pu étudier, dans le délai de trois mois qui lui est imparti, le dossier mentionné ; en conséquence, elle est réputée n'avoir aucune observation à formuler.

IV - AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES CONSULTEES

Les avis des Personnes Publiques associées (PPA) ayant répondu à la consultation sont présentés ci-après.

4.1 – Direction départementale des territoires et de la mer

La modification présente un nombre important d'évolutions du document, permettant à la fois une mise en compatibilité avec le SCoT sur le volet commercial et la programmation de projets vertueux en termes de renouvellement urbain.

Avis favorable à cette modification n°5 du PLU.

A - Suppression des hauteurs maximales de construction en zone Up

La modification RE36 vise à ne plus limiter la hauteur maximale des constructions dans la zone Up. Seul le périmètre de la gendarmerie maritime est concrètement concerné par cette modification, considérant que le reste de la zone est règlementée par la notice architecturale de la ZAC. Or les installations nécessaires à la sécurité maritime ne sont pas soumises à limitation de hauteur de construction. Il conviendra néanmoins de créer un sous-zonage de la zone Up pour le secteur de la gendarmerie maritime et de lui associer cette nouvelle règle de hauteur de construction illimitée. Le périmètre de la ZAC devra apparaitre au règlement graphique pour davantage de lisibilité.

Par ailleurs, le secteur est règlementé par une servitude de protection au titre des monuments historiques classées. A ce titre, la suppression de hauteur maximale ne doit pas compromettre l'équilibre architectural des bâtiments environnants existants.

B - Mise en compatibilité avec le volet commercial du SCOT (modification RE1)

Concernant la protection des rez-de-chaussée commerciaux dans les périmètres de centralités commerciales de type 1 et 3 et identifiés comme « linéaires commerciaux », les deux règles proposées peuvent manquer de clarté… Le premier paragraphe (concernant les surfaces de commerces ou d'artisanat) exclut comme destination de la transformation un usage d'artisanat. Le second paragraphe (concernant les surfaces de bureaux) autorise comme destination de la transformation un usage d'artisanat. La volonté politique qui préside à ces choix (prioriser l'artisanat et le commerce sur ces linéaires), n'apparaît pas de manière explicite. Cette partie doit être reformulée.

C - Les modifications de zonage autour du quartier de la gare

L'article Ug 13 « Possibilités maximales d'occupation du sol » du règlement écrit prévoit que la proximité immédiate du Pôle d'échanges de Lorient et des infrastructures nécessite de répartir une surface de plancher de 102 000m²entre les secteurs Uga et Ugb. Sans modification de cet article, la réduction de la surface Uga induite par les modifications RE29 (création d'une zone Ugc) et RG9 (définition graphique de la zone Ugc) engendre une nécessaire élévation des constructions sur les secteurs Uga et Ugb. Si telle n'est pas la volonté politique de la commune, il conviendra d'adapter l'article Ug14 pour y intégrer la zone Ugc et les éventuels objectifs de surface de plancher correspondants.

D - Extensions de zone d'activités

Dans le quartier du Bourgneuf, la modification RG3 prévoit de passer deux parcelles d'une zone Uba en une zone Uie. Cela engendre une proximité immédiate d'une activité industrielle à venir et d'un quartier d'habitation au sud des parcelles…Il conviendra d'apporter des règles de façon à préciser les modalités de prévention et de réduction des nuisances occasionnées

(sonores, visuelles…) par l'extension de la zone Uie. Une transition peut être un moyen d'y parvenir.

La modification RG10 concernant la zone d'activités économiques de Lorient Nord (ZACOM) est concernée par la même problématique de proximités d'usages : habitat et activité économique. La même recommandation est applicable.

E - Zone d'activités économiques de Kérulvé

La modification OAP5 de l'OAP n°14 « Kérulvé Nord » prévoit d'assouplir l'implantation des activités économiques. Aucune modification du règlement graphique ne porte sur cette zone. L'activité commerciale demeure donc impossible en zone 1AUie, soit sur 80% de la zone définie dans l'OAP comme « secteur à vocation économique ».

F - Imprécisions ou omissions dans les modifications du règlement écrit et du règlement graphique

Des imprécisions ou omissions apparaissent dans les points suivants : RE1, RE17, RE26, RG2, RG9.

4.2 - Avis de la Chambre d'Agriculture du Morbihan

L'ensemble des modifications proposées n'ont pas d'incidence sur les surfaces agricoles du territoire.

La Chambre d'agriculture s'attendait, concernant l'organisation commerciale et particulièrement concernant les dispositions générales RE1 à une règle permettant la commercialisation des produits agricoles locaux dans la droite ligne de la charte de l'agriculture et de l'alimentation du Pays de Lorient.

Elle souhaite que soient examinées les différentes modalités de valorisation de produits agricoles locaux y compris parfois de façon déconnectée des lieux de production afin de développer de nouveaux modes de commercialisation, limiter les déplacements, renforcer notre économie le tout sans remettre en question le principe des centralités commerciales et ZACOM.

4.3 - Avis de la ville de Caudan

Avis favorable.

4.4 - Avis du Syndicat Mixte du SCoT

Avis favorable en tenant compte des remarques suivantes :

- Suite à une décision du Tribunal administratif du 12 février 2021 et de la confirmation de la Cour administrative d'appel de Nantes, le syndicat propose de ne pas faire référence à une disposition du SCoT et de modifier la rédaction du règlement p24 « *par décennie, les 5 300m² de droits à construire…. ce taux est calculé et arrêté en mars de chaque année par délibération du Comité syndical du SCoT* » par :

« par décennie, les 5300m² de droits à construire restants au-delà des premiers 3000m² précédemment évoqués ne peuvent être utilisés que si les deux conditions suivantes sont réunies : (1) le taux de vacance commercial dans le centre-ville de Lorient est inférieur à 9% à la date du dépôt du permis de construire ; (2) au moins 40% des surfaces commerciales vacantes dans la zone d'activités commerciales à la date du dépôt du permis de construire ont été réutilisés.
Le taux de vacance commercial à prendre en référence au moment de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme est celui qui est calculé et arrêté en mars de chaque année par délibération du Comité syndical du SCoT dans le cadre du suivi-évaluation de cet indicateur. »

-p24 ajouter après la phrase « *les commerces présents à la date d'approbation du SCoT et dont la surface de vente est inférieure à 500m²…..à la date d'approbation du SCoT* » la phrase « *si cette extension ne leur fait pas dépasser la surface de 500m²* », *« Si leur extension porte leur surface à plus de 500m² elle peut être supérieure à 20%, sauf pour les commerces répondant à des besoins courants ou quotidiens dans la limite des droits à construire restants par décennie pour l'ensemble de la ZACOM* **».**

- Afin de tenir compte de l'objectif fixé par le SCoT de maintien des activités médicales et paramédicales dans les centralités, le syndicat invite à ajouter dans le règlement écrit une disposition interdisant leur implantation dans le périmètre des ZACOM et des zones d'activités.

- la modification du règlement graphique sur la pointe de Tréfaven passant de Na à Nlo semble de nature à favoriser la valorisation du patrimoine.
Les modifications portant sur le volet énergie et imperméabilisation des sols vont dans le sens des objectifs portés par le SCoT.

4.5 - Avis du Morbihan Energies

L'analyse des documents témoigne d'une bonne prise en compte des enjeux énergétiques. Morbihan Energies attire l'attention de la commune sur le caractère opérationnel de ces enjeux qui doit être traduit dans le développement des différents secteurs et notamment dans les OAP par :

- la limitation de la dépendance aux énergies fossiles et l'installation de systèmes de production d'énergies renouvelables ;
- Les choix d'implantation du bâti pour permettre l'utilisation des énergies renouvelables ;
- La prise en compte des ombres portées ;
- L'organisation et le maillage des voies facilitant les déplacements doux ;
- La mise en place de services mutualisés de déplacements décarbonés ;
- L'adaptation de l'éclairage public aux usages par une gestion différenciée et intelligente.

4.6- Avis de la Région Bretagne

La Région Bretagne n'a pas émis d'avis particulier pour la modification n°5 du PLU de Lorient.

V - PROCES - VERBAL DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Ce document a été remis à monsieur Toulminet, adjoint à l'urbanisme, au logement et à la politique de la ville *le 27 septembre. Il est reproduit ci-après ; il comprend deux parties :*

1 – Observations du public

2 – Questions de la commissaire enquêtrice

Département du Morbihan

Commune de LORIENT

ENQUETE PUBLIQUE

MODIFICATION N°5 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

du 16 août 2023 au 19 septembre 2023

PROCES-VERBAL DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Camille HANROT-LORE
Commissaire enquêtrice

Arrêté municipal du 23 juin 2023
Fait le 27 septembre 2023

Ce procès-verbal porte sur la synthèse des observations du public écrites et orales. Celles-ci ont été déposées sur le registre dématérialisé, le registre papier déposé en mairie, mais aussi dans les lettres et courriels. Le procès-verbal est destiné au responsable du projet conformément à l'article R123-18 du code de l'environnement.

Il comprend deux parties : les observations du public et les questions de la commissaire enquêtrice.

Au cours des 4 permanences (mercredi 16 août 2023 de 9h à 12h, samedi 26 août de 9h à 12h, mercredi 13 septembre 2023 de 13h à 16h, mardi 19 septembre de 14h à 17h), la commissaire enquêtrice a reçu 5 personnes.

PARTIE 1 : LES OBSERVATIONS DU PUBLIC[1]

Chaque observation est précédée de la lettre R lorsqu'il s'agit d'une mention au registre papier, de la lettre C lorsqu'il s'agit d'une mention au registre dématérialisé ou par courriel, L lorsqu'il s'agit d'un courrier. Le chiffre correspond au numéro d'ordre dans chaque classement R, C, L et O.

Cette enquête publique a donné lieu à un total de 15 observations
- 12 dans le registre dématérialisé (l'observation C1 était un test et ne peut pas être comptabilisée) dont 3 courriels (C6, C12, C13) consultables sur le registre dématérialisé,
- une sur le registre papier (R1) et deux lettres (L1, L2).

Ce résultat appelle les commentaires suivants :

- Deux doublons sont à noter : l'observation par courriel (C6) est identique à la lettre (L1), de même que l'observation du registre dématérialisé (C10) à la lettre (L2).

- 3 observations du registre dématérialisé (C8, C9, C11) émanent de madame Chloé MOULIN / SEEMO

- Deux associations sont intervenues via leur président :

- « Lorient en Commun » (C5),
- « Bien vivre au Bourgneuf » (L2-C10).

- Lorient Agglomération a transmis 2 courriers : L1-C6 (« Pôle transformation responsable du territoire ») et C12 (« Pôle service de proximité »).

[1] Les observations sont présentées de façon synthétique en gardant autant que possible leur forme rédactionnelle. Les parties en italique correspondent au texte rédigé dans l'observation.

- Sur le registre dématérialisé, il y a eu 394 visiteurs, 158 téléchargements de documents du dossier d'enquête et 221 visionnages. Le dossier de présentation a été le plus consulté (57 téléchargements et 88 visionnages), puis l'arrêté municipal prescrivant l'enquête publique (22 téléchargements et 37 visionnages).

Ces observations ont été regroupées en 10 thèmes :

A - Mise en compatibilité avec le volet commercial du SCOT (RE1)

B - Protection et développement de la nature en ville : coefficient de biotope et protection des 18 cœurs d'ilots (RE4, RG15)

C - Augmentation des hauteurs maximales autorisées pour les secteurs Uda caractérisés par « l'habitat collectif et les grands ensembles » (RE35), Up (secteur de Péristyle-RE36), UIk et Uik1, Uik3 (anciens bunkers-RE32), Ugc (près de la gare-RE29)

D - Stationnement des voitures et des cycles

E - Gestion des eaux pluviales

F - Zones d'activités et d'habitat

G - Adapter les dispositions règlementaires graphiques et écrites aux projets

H - Les nouvelles règlementations thermiques et la loi Climat et résilience

I - Déroulement de l'enquête publique

J - Observations ne concernant pas la modification n°5 du PLU

A- Mise en compatibilité avec le volet commercial du SCOT (RE1)

C5 - Association « Lorient en Commun »

Une modification du Plan Local d'Urbanisme se justifie lorsqu'il s'agit d'anticiper et/ou de mettre en conformité ce document de planification urbaine avec l'évolution de la loi, du SCOT et des enjeux d'aménagement.

B - Protection et développement de la nature en ville : coefficient de biotope et protection des 18 cœurs d'ilots (RE4, RG15)

R1 - Anonyme

Forme : L'intitulé n'est pas clair : « Au-delà d'une profondeur de 15 mètres à partir de la façade de la construction sur rue ». Qu'en est-il des parcelles avec construction en retrait ?

Fond : « *La proposition de protection s'applique en termes d'îlot, mais le fait de reposer les contraintes que sur certains propriétaires de parcelle, crée une inégalité de traitement entre propriétaires du même ilot et ce, sans pour autant protéger efficacement les arbres de fond de parcelles. En effet, en deçà des 15m de profondeur, les voisins seront autorisés à construire en*

limite de propriété quitte à sectionner les racines majeures (primaires) des arbres et menacer leur survie (maladie, fragilité aux tempêtes) ».

Solution, ajout : *« Les constructions en limite de fond de propriété et sur la portion limite latérale qui constitue le fond d'une propriété contiguë sont interdites (quel que soit la profondeur de la parcelle). Les constructions doivent s'implanter à une distance de […] sans pouvoir être inférieure à 3m.*

De plus l'obligation d'élagage au droit des limites de propriété devrait être limitée aux impératifs de sécurité. En effet, l'élagage exigé par un voisin diminue la surface foliaire captatrice de CO^2, l'ombre portée et donc contribue aux ilots de chaleur en plus d'être vecteur de maladie (entrée de champignons pathogènes).

L'ilot n°2 n'est pas identifié (problème de tableau Excel, pdf ?), l'adresse est manquante. »

C5 - Association « Lorient en Commun » Jérôme Decrock, président

*« A l'heure où **l'enjeu climatique** n'a jamais autant été urgent, l'action de la ville nous semble bien insuffisante dans ce domaine. Nous appelons à renforcer l'usage de solutions végétales pour faire de Lorient une ville résiliente : **îlots de fraicheur** grâce à du mobilier végétal, toiture végétalisée, promenade arborée, cours d'écoles végétalisées, mur végétaux, potagers partagés, … Tant reste à faire. A titre d'illustration de ce dernier point, concernant les ilots de fraicheurs : L'association Lorient en Commun et ses élus notent que la modification du PLU, permettra la protection de dix-huit cœurs d'îlots végétalisés qui ne permettront pas la division parcellaire échappant ainsi à une densification qui met alors à mal les ilots de fraicheurs constitués par les jardins de particuliers. Ce point qui peut paraitre dans un premier temps plutôt volontariste, ne l'est que trop peu, notre analyse étant qu'il aurait fallu protéger quasiment une centaine d'ilot de fraicheur sur la ville de Lorient car l'augmentation des prix de l'immobilier et du foncier poussent à la division de parcelles dans toute la ville. Ce manque de volontarisme est une erreur majeure face au besoin nécessaire d'adapter notre ville au dérèglement climatique en cours* ».

C - Augmentation des hauteurs maximales autorisées pour les secteurs Uda caractérisés par « l'habitat collectif et les grands ensembles » (RE35), Up (secteur de Péristyle) (RE36), UIk et Uik1, Uik3 (anciens bunkers)(RE32), Ugc près de la gare(RE29)

C6 - L1 - Lorient agglomération, pôle transformation responsable du territoire

- Limite Ug10 : hauteur des constructions

« Pour la poursuite opérationnelle de la ZAC, Lorient agglomération souhaite une nouvelle image urbaine et architecturale, avec une place plus importante accordée à la végétalisation.

Afin d'offrir… plus de souplesse dans la conception architecturale des constructions et d'offrir des espaces et surfaces extérieurs plus généreux sur les émergences (terrasses par exemple), il (je) propose d'augmenter l'emprise maximum des émergences pour pouvoir y intégrer les emprises des balcons et terrasses.

Par ailleurs, pour encourager l'agriculture urbaine, il pourrait être intégrer dans les dispositions générales la possibilité de ne pas inclure dans la hauteur des constructions les éléments techniques tels que les remises de rangement, bacs plantés… »

C5 - Association « Lorient en Commun »

Plusieurs aspects de cette révision nous interpellent et nous questionnent sur le projet urbain d'ensemble :

- « Sur le **secteur Cosmao**, une étude est en cours pour redéfinir cette **entrée de la ville**.

- *Quels sont les projets derrière la **modification des hauteurs maximales autorisées** ? S'agit-il de construire des immeubles de 50 mètres de logements sociaux pour reconstituer l'offre détruite à Bois du Château ? Ou de permettre à un nouveau promoteur de construire tranquillement un nouvel immeuble de standing ?* »

L2 - C10- Association « Bien vivre au Bourgneuf »

RE35 : Modification des hauteurs maximales autorisées pour les secteurs Uda caractérisés par « l'habitat collectif et les grands ensembles » afin de faciliter les futurs projets de renouvellement urbain sur ces sites à enjeux.

Dans le quartier, une zone Uda est existante au croisement de la rue de l'Embellie et de la rue des Micocouliers (cf. Doc1). Les bâtiments actuels sont d'une hauteur inférieure à 14 mètres, ce qui est déjà bien haut pour une zone pavillonnaire. Déjà, lors de leur construction les résidents ont été surpris et mécontents.

Aujourd'hui pourquoi vouloir autoriser une possibilité de monter des immeubles jusqu'à 40 mètres de haut près d'une zone pavillonnaire Uba ?

Par ailleurs, cette zone se situe en zone C du Plan d'Exposition au Bruit, et non loin de la trajectoire desservant la piste de la BAN. L'association propose de passer cette zone de Uda à Udk, ce qui correspondrait plus à ce qui est déjà existant ainsi qu'à l'environnement.

D - Stationnement des voitures et des cycles

C5 - Association « Lorient en Commun »

- Cette modification fait aussi mention de la **possibilité de construire des parkings en silo**… Un tel aménagement est-il prévu ? Prévoir de donner toujours un peu plus d'espace public à la voiture, de subventionner son utilisation, n'est pas un choix d'aménagement cohérent avec la volonté de réduire les impacts de l'automobile et de construire une vraie politique des mobilités...

- Que cache la **dérogation exonérant les projets d'établissements hôteliers** situés au sein des « périmètres spécifiques » d'un minimum de places de stationnement à produire ? Y aurait-il un important projet hôtelier dont la municipalité n'a pas parlé ?

C8 - Chloé MOULIN (SEEMO)

« Après une relecture des propositions de modifications du futur PLU applicable, les points suivants dans le cadre d'un projet en cours d'étude ont été soulevés sur le boulevard Cosmao Dumanoir pour la zone Ugc.

1.Page 34 : espace du local vélo doit se situer au RDC « sauf dérogation justifiant d'un impératif technique majeur » : est-il possible également d'accorder une dérogation pour la nécessité programmatique « en lien avec la cohérence urbaine et architecturale à l'appréciation de la ville » ?
A titre d'exemple, sur le boulevard Cosmao, l'application de cette règle viendrait supprimer une grande partie des locaux commerciaux en pied d'immeuble donc cela viendrait en contradiction avec le SCoT (voir plan page 91 du rapport de présentation de ce même PLU).

2. Page 37 : nombre de place de stationnement de véhicules. Il n'y a pas de distinction entre le calcul du nombre de places pour les logements en accession et les logements sociaux.

Pour mémoire, il était antérieurement de 1/80 m² sp en accession et 1/100 m² sp pour le social. Cette distinction augmente de façon significative le nombre de stationnements dans une zone tendue et bien desservie par les transports en commun à quelques mètres de la gare.

Par ailleurs, cela vient contraindre les logements sociaux ou les logements aidés, pour lesquels la mise en location de ces places est parfois difficile, ou ne se produise pas d'effet et sont une perte pour le bailleur.

A l'appui du code de l'urbanisme (article L .151-34 et L 151-35), elle propose que ces dispositions puissent sans doute être assouplies dans le futur règlement en maintenant la règle initiale ou en prévoyant 0.5 places par logement pour les logements sociaux ou aidés.

Article L151-34 du CCU
Le règlement peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction :
1° De logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
1°bis De logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L.302-16 du code de la construction et de l'habitation ;
2° Des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L.312-1 du code de l'action sociale et des familles ;
3° Des résidences universitaires mentionnées à l'article L.631-12 du code de la construction et de l'habitation.

Article L151-35 du CCU
Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L.151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Toutefois, lorsque les logements mentionnés aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement. »

C9 - Chloé SEEMO / MOULIN

La nouvelle règle envisagée pour le stationnement dans les bureaux sans minimum ni maximum permettra de mieux répondre aux besoins de futurs utilisateurs dans la zone Uia, 3 rue de l'Industrie.

E - Gestion des eaux pluviales

C12 - Lorient Agglomération - Pôle service de proximité

RE7 : Observation concernant le règlement écrit et la disposition générale 20 concernant la limitation de l'imperméabilisation et de ses effets (eaux pluviales). L'article « relatif aux solutions techniques envisageables précise :

« Cas particulier de l'infiltration : « Quoique très satisfaisante du point de vue hydraulique, cette solution, outre quelle s'adapte mal au secteur de Lorient à cause de la caractéristique d'un sol peu perméable (sols argilo-schisteux ou méga-schisteux), ne saurait, sauf accord préalable, soustraire des surfaces au calcul théorique des rejets au caniveau ou des dispositions compensatoires. De plus et de fait de l'évolution des contraintes du voisinage, cette solution n'est pas considérée comme pérenne.

Or le SDAGE 2022-2027, le plan de résilience eau présenté en juin 2023 par Lorient Agglomération, ainsi que son Schéma Directeur des Eaux Pluviales actuellement en cours de finalisation, préconisent de mettre en œuvre le principe de la gestion intégrée des Eaux pluviales (GIEP). La commune de Lorient est également très engagée dans la dèsimperméabilisation des espaces publics et la création de secteurs favorisant l'infiltration. Cette disposition 20 inscrite au PLU n'est pas cohérente avec le développement des techniques alternatives de la GIEP qui privilégie l'infiltration à la parcelle. De plus les retours d'expérience montrent qu'il n'existe pas quasiment de terrains qui n'infiltrent pas. Les mentions de « sols peu perméables » et d'une technique d'infiltration « qui s'adapte mal au secteur de Lorient » ne nous semblent donc pas appropriées.

Cette règle inscrite au PLU n'encourage pas les aménageurs ou particuliers dans cette voie, permet trop de dérogation et ne parait plus adaptée aux politiques publiques mises en œuvre actuellement sur la ville de Lorient ». C'est pourquoi il propose de supprimer ce paragraphe du règlement écrit du PLU.

F - Zones d'activités et d'habitat

C5 – Association » Lorient en Commun »

Quelles sont les **activités** qui pourront désormais s'installer **dans la zone portuaire** puisque la mention maritime ou halieutique est ôtée ? Il est un peu étonnant de se rappeler que

l'argument massue pour la destruction de la glacière était « *les professionnels du port de pêche ont besoin d'espaces pour développer leur activité* » et de constater que la modification du PLU porte sur la suppression de la mention halieutique pour les aménagements à venir laissant à penser que toute autre activité pourra prendre place dans cette zone.

L2 - C10- Association « Bien vivre au Bourgneuf »

RG3 : Modification de zonage extrémité ouest de l'allée du ***Village du Bourgneuf*** *sur deux parcelles couvertes par le Plan d'Exposition au Bruit ne permettant pas l'habitat. Extension de la zone d'activités car parcelle desservie par le Nord : Passage d'un zonage « Uba » (habitat/ activités compatibles) à un zonage « Uie » (zones d'activités industrielles et artisanales)*

La zone Uba en zone C du Plan d'Exposition au Bruit permet les constructions individuelles non groupées dans un secteur déjà urbanisé. Les opérations de renouvellement urbain le sont aussi si elles n'augmentent pas fortement la capacité d'accueil. Très récemment une maison a été construite au bout de la rue Flora Tristan, alors pourquoi ne pas avoir autorisé d'autres logements individuels ?

Aucune limite de hauteur des constructions n'étant existante dans la zone Uie, la crainte des résidents est de voir se construire un bâtiment de grande hauteur. Il est important de prendre en compte ces inquiétudes ainsi que les recommandations bienveillantes du préfet (cf.doc 2 et 3) et de bien conserver la zone de transition boisée et éventuellement emmurée (à définir avec les résidents proches) entre une potentielle zone industrielle et le secteur résidentiel.

Une autre solution serait de conserver le zonage Uba et de favoriser le maintien de cette zone verte naturelle en adéquation avec la préservation des zones humides pour respecter le milieu présent et contribuer au renforcement de la biodiversité existante chère aux Orientations d'aménagement et de programmation de la ville de Lorient.

De plus, une étude « paysage et nature en ville a été menée » au cours de l'année 2021 sur Lorient, et a permis de compléter les inventaires existants en termes d'espaces publics ou assimilés, à de l'espace public, situés au sein de la zone urbaine ; 464 espaces de nature en ville ont ainsi été recensés dont ces 2 parcelles (Cf.doc 4 et page 88 de la modification 5 du PLU).

C11 - Chloé MOULIN / SEEMO (RG4 Quartier Francois Toullec)

Quelques remarques ou suggestions concernant le secteur Uia et notamment en lien avec la parcelle sise **6 rue de l'Industrie** à Lorient afin d'assurer une insertion urbaine et une programmation la plus adaptée avec le site :

Sur cette partie de la rue de l'Industrie, l'ajustement du zonage avec la possibilité pour les opérateurs d'offrir une programmation mixte (socle activités commerciales et/ou artisanales) et en étages bureaux et logements (habitation, coliving, résidence services..) offrirait une réponse adéquate aux enjeux de la zone et répondrait aux besoins des futures entreprises désireuses de s'implanter et des utilisateurs du site en lien avec le dynamisme de la Base.

Cette mixité de destinations permettrait de mutualiser les usages, d'optimiser l'utilisation des

espaces et d'accentuer les proximités dans une période où l'on souhaite limiter les distances entre travail et lieu de vie.

G - Adapter les dispositions règlementaires graphiques et écrites aux projets

C3 - David MOURRE

- RE19 : Il est établi une liste de "qualité de conception" concernant la création d'**abri** inférieur à 10m². Cette liste est restrictive et impose des critères semblant subjectifs : façade enduite ou bardage bois vertical. Il semble préférable que le choix des matériaux puisse se faire au regard de l'habitat existant et de son intégration esthétique. Si une maison dispose d'un bardage zinc ou à persiennes bois horizontales, l'insertion paysagère de l'abri devrait pouvoir se faire en adéquation.

- RE20 : causalité de l'ajout de la mention "donnant accès à la parcelle". En effet, il se trouve sur la commune des parcelles jouxtant plusieurs voiries et du fait de cet ajout, les clôtures n'étant pas édifiées sur la rue donnant accès à la parcelle pourraient se prévaloir de critères de hauteur, de style et de matériaux allant à l'encontre de la qualité paysagère de la ville. Pour illustrer mon propos rendez-vous au 41 rue de Kerlin dont une partie de la **clôture** se trouve sur le Bd Léon Blum, cette partie s'extrayant du fait de la RE20 à l'obligation d'une hauteur maxi de 1,5m.

C6 - L1- Lorient Agglomération - Pôle transformation responsable du territoire

Dans le cadre du projet de la ZAC du quartier de la gare porté par Lorient Agglomération, voici quelques projets de modification :

- Article Ug6 : Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

Afin que le corps du texte soit cohérent avec le titre de l'article, il pourrait être ajouté « *et emprise* » à la rédaction : « *les constructions seront implantées à la limite des voies et emprises ouvertes à la circulation publique existantes ou à créer* ». L'objectif étant que l'alignement des constructions par rapport à des places et voies piétonnes soient autorisées.

Il convient d'ajouter « *sauf contraintes techniques* » car la rue Yequel (rampe du Triskell) impose des prescriptions techniques en matière d'interface et d'accroche à l'ouvrage (obligation d'un retrait de quelques mètres pour l'implantation des constructions en raison des fondations de l'ouvrage d'art), et ne permet pas l'alignement à la limite de la voie.

Par ailleurs, il pourrait être intégré un léger retrait des constructions par rapport aux voies et emprises publiques pour permettre la végétalisation des façades (sur emprises privées).

H – Les nouvelles règlementations thermiques et la loi Climat et résilience

C5 - Association « Lorient en Commun »

On notera les dispositifs pour encourager le développement de dispositifs pour la production d'énergie renouvelable comme le préconise la loi.

L2 - C10 - Association « Bien vivre au Bourgneuf »

RE5 - Les nouvelles dispositions à l'échelle nationale, notamment les nouvelles règlementations thermiques et le climat et résilience des 22 août 2021, nécessitent une adaptation des règles sur la thématique de l'énergie dans le règlement écrit. Aussi, ces dispositions viennent renforcer l'atteinte de l'objectif « Promouvoir une utilisation économe des ressources « de l'axe II de son PADD : Il y sera ajouté un paragraphe dédié : « 24-prise en compte de l'énergie et du réchauffement climatique ». De fait, l'article 15 des dispositions de chaque zone renverra vers ce nouvel article 24.

La prise en compte de la consommation d'énergie et du réchauffement climatique dans le PLU impose de nouvelles règles afin de diminuer la consommation des ressources. Il semblerait légitime de rajouter la règle suivante (en italique) dans l'article Ua8 du règlement écrit :

« L'implantation devra favoriser l'ensoleillement et l'éclairage naturel des bâtiments situés sur le terrain d'assiette et sur les terrains contigus d'une part et d'autre part prendre en compte le principe de réduction des dépenses énergétiques ».

A ce jour, l'économie des ressources énergétiques est devenue un enjeu qu'il est important de prendre en considération non seulement dans les nouvelles constructions, mais également pour celles déjà existantes. A ce titre, il serait primordial d'éviter que ces nouvelles constructions viennent perturber ou diminuer l'exposition au soleil des anciennes bâtisses. Le soleil augmente le réchauffement d'un habitat naturellement lorsqu'il y est exposé et permet de réduire le besoin d'éclairage et de chauffage donc la consommation d'énergie.

I – Déroulement de l'enquête publique

L2 - C10 - Association « Bien vivre au Bourgneuf »

« Devant le flou du projet annoncé et les risques de nuisances encourus pour certains riverains, après de multiples échanges avec les élus de l'époque et un avis remis au commissaire enquêteur concerné, ceux-ci avaient rectifié ces prévisions de modifications et les avaient adaptées de façon à prendre en compte les inquiétudes des riverains ».

Aujourd'hui la ville a décidé de revoir certaines règles concernant le PLU. C'est avec étonnement que l'association a découvert en août un avis d'enquête publique… Ils sont d'autant « *plus étonnés car l'association fait partie des Conseils de Citoyens de Quartier et n'ont pas eu d'information… De nombreuses personnes dans le quartier sont inquiètes face à ces possibles modifications et sur la façon de procéder* ». C'est pourquoi l'association transmet ces remarques.

J - Observations ne concernant pas l'enquête publique

C2 - HORIZON GRAND LARGE- Corentin AUFFRAY

Modification de la hauteur de la zone Uac1.

C4 - José TONNERRE (54 rue Brizeux – parcelle BW87)

Parcelle BW87, Bd de la République, située dans la zone de risques du PPRT.

C6 - L1- Lorient agglomération, pole transformation responsable du territoire

Ug7 : implantations par rapport aux limites séparatives

C7 - C13 - Nové construction - Alessandro D'ANGELO, Directeur Adjoint Pôle Logements Neuf

Une modification de zonage au PLU pour une opération de logements collectifs construite pour le compte du Ministère des Armées, au 47 avenue du Général de Gaulle, sur le site des « Pavillons Le Guiner » est demandée : passage du zonage Uab en Uda.

C9 - Chloé MOULIN / SEEMO

Ces observations font suite à la conception d'un projet présentant 2 bâtiments (R+7 sur rue et R+5 sur l'arrière de la parcelle) : …Ui10 point 2, Ui7.

C11 - Chloé MOULIN / SEEMO

Quelques remarques concernant le secteur Uia, en lien avec la parcelle sise 6 rue de l'Industrie à Lorient afin d'assurer une insertion urbaine et une programmation la plus adaptée avec le site :
- *Article Ui10 : hauteur des constructions*
- *Article Ui3 accès voirie / article Ui 13 espaces libres et plantations*

II – QUESTIONS DE LA COMMISSAIRE-ENQUETRICE

Ces questions reprennent celles contenues dans les observations du public et des personnes publiques associées auxquelles s'ajoutent celles de la commissaire enquêtrice. La provenance des questions qui ne sont pas de la commissaire enquêtrice est indiquée entre parenthèse.

A - Mise en compatibilité avec le volet commercial du SCOT (RE1)

Concernant la protection des rez-de-chaussée commerciaux dans les périmètres de centralités commerciales de type 1 et 3 et identifiés comme « linéaires commerciaux », les deux règles proposées peuvent manquer de clarté… Le premier paragraphe (concernant les surfaces de commerces ou d'artisanat) exclut comme destination de la transformation un usage d'artisanat. Le second paragraphe (concernant les surfaces de bureaux) autorise comme destination de la transformation un usage d'artisanat. La volonté politique qui préside à ces choix (prioriser l'artisanat et le commerce sur ces linéaires), n'apparaît pas de manière

explicite. Cette partie doit-elle être reformuler de manière plus simple afin d'éviter toute erreur d'interprétation (DDTM) ?

B - Protection et développement de la nature en ville : coefficient de biotope et protection des 18 cœurs d'ilots (RE4, RE16, RG15)

-L'intitulé RE4 est : « *Au-delà d'une profondeur de 15 mètres à partir de la façade de la construction sur rue, les constructions sont interdites* ». Qu'en est-il de la profondeur des parcelles avec des constructions en retrait par rapport à la rue (R1) ?

-Pourquoi l'ilot n°2 n'est pas identifié par le nom des rues limitrophes (R1) dans l'additif du rapport de présentation p26 ?

-Au-delà des 15m de profondeur de la parcelle A, les riverains seront autorisés à construire en limite de propriété quitte à sectionner les racines majeures (primaires) des arbres et menacer leur survie (maladie, fragilité aux tempêtes)**.**
Faut-il demander que les constructions s'implantent à une distance supérieure à 3m dans les fonds de parcelles et les limites latérales qui correspondent à des fonds de parcelles pour les parcelles riveraines (R1) ?

-Face au besoin nécessaire d'adapter la ville de Lorient au dérèglement climatique en cours, ne faudrait-il pas protéger quasiment une centaine d'ilots de fraicheur car l'augmentation des prix de l'immobilier et du foncier poussent à la division de parcelles. Qu'envisage la commune (C5) ?

- Pourquoi les étoiles signifiant « élément de paysage, de patrimoine à protéger » sont supprimées dans les documents graphiques après modification ?

C - Augmentation des hauteurs maximales autorisées (R29,35)

Quels sont les projets derrière la modification des hauteurs maximales autorisées ? S'agit-il de construire des immeubles de logements sociaux d'une hauteur de 50 mètres pour reconstituer l'offre détruite à Bois du Château ou de permettre à un nouveau promoteur de construire tranquillement un nouvel immeuble de standing (C5) ?

*RE29- L'Ouest du boulevard **Cosmao Dumanoir** fait l'objet d'une étude urbaine qui vient requestionner les formes urbaines futures sur le secteur (proximité centre-ville et de la gare de Lorient)*

Sur le secteur Cosmao, une étude est en cours pour redéfinir cette entrée de la ville. Quelle est-elle (C5) ?

La surface des émergences était de 420m² et 220m² en zone Uga près de la gare, elle augmente en zone **Ugc** avec 2 strates de 500m² sur le secteur Cosmao. Faut-il encore augmenter ces surfaces ? Ne serait-ce pas une densification (L1) ?

*RE35 : Modification des hauteurs maximales autorisées pour les secteurs **Uda** caractérisés par « l'habitat collectif et les grands ensembles » afin de faciliter les futurs projets de renouvellement urbain sur ces sites à enjeux et ne pas contraindre les formes urbaines à venir, dans un souci d'optimisation et sobriété foncière.*

Dans le quartier de **Bourgneuf** pavillonnaire**,** une zone Uda est existante au croisement de la rue de l'Embellie et de la rue des Micocouliers. Les bâtiments actuels ont une hauteur inférieure à 14 mètres. Cette zone se situe en zone C du PEB (L2-C10)
Pourquoi vouloir autoriser une possibilité de monter des immeubles jusqu'à 40 mètres de haut (zone Uda) près d'une zone pavillonnaire Uba ? Le zonage Udk ne serait-il pas plus adapté avec une hauteur limitée à 14m, ce qui correspondrait plus à ce qui est déjà existant ainsi qu'à l'environnement (L2-C10), mais est-ce compatible avec la zone C du Plan d'exposition au bruit ?

Concernant les **zones Uda**, des études ont-elles été réalisées pour connaître les modalités d'intégration d'immeubles de 40m de haut dans ces quartiers ? D'autres zones Uda entourées de zones pavillonnaires existent-elles ?

Les nouvelles règles de hauteur sont-elles compatibles avec les espaces proches du rivage notamment :
- zone Up secteur de Péristyle en dehors de la ZAC de Péristyle (RE11 - RE36),
- zone Uik3 (anciens bunkers),
- zone Uda du Bois du château le long du Scorff ?

D - Stationnement des voitures et des cycles

Voitures

Il est indiqué dans le SCoT que les espaces de stationnement doivent faire l'objet d'une bonne intégration paysagère. Par ailleurs, la mutualisation des espaces extérieurs et des espaces de stationnement sera à rechercher.
La mutualisation des espaces de stationnement particulièrement pour les commerces et activités de service ne serait-elle pas à encourager ?

La possibilité de construire des parkings en silo est-il prévu ? Quel est le choix d'aménagement cohérent ? Est-il prévu :

-de donner toujours un peu plus d'espace public à la voiture, de subventionner son utilisation,

-ou de réduire les impacts de l'automobile et de construire une vraie politique des mobilités (C5). ?

Qu'appelle t'on « périmètre spécifique » pour les stationnements établissements hôteliers (RE11) ?

- Que signifie la **dérogation exonérant les projets d'établissements hôteliers** situés au sein des « périmètres spécifiques » d'un minimum de places de stationnement à produire ? Y aurait-il un important projet hôtelier C5) ?

- Page 35 : Il n'y a plus de distinction entre le calcul du nombre de place de stationnement pour les logements accession et les logements sociaux. A l'appui du code de l'urbanisme (article L .151-34 et L 151-35), ces dispositions peuvent-elles être assouplies dans le futur règlement en maintenant la règle initiale ou en prévoyant 0.5 places par logement pour les logements sociaux ou aidés (C8) ?

Vélos

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos est couvert et se situe au RDC du bâtiment « sauf dérogation justifiant d'un impératif technique majeur ». Est-il possible d'accorder également une dérogation pour la nécessité programmatique « en lien avec la cohérence urbaine et architecturale à l'appréciation de la ville » ? *A titre d'exemple, sur le boulevard Cosmao Dumanoir, l'application de cette règle viendrait supprimer une grande partie des locaux commerciaux en pied d'immeuble donc cela viendrait en contradiction avec le SCoT (voir plan page 91 du rapport de présentation de ce même PLU). Est-ce possible (C8) ?* Est-ce pour des nouvelles constructions ou de l'ancien ?

E - Gestion des eaux pluviales (RE7)

C12 - Lorient Agglomération-Pôle service de proximité

Le SDAGE 2022-2027, le plan de résilience eau présenté en juin 2023 par Lorient Agglomération, ainsi que son Schéma Directeur des Eaux Pluviales actuellement en cours de finalisation, préconisent de mettre en œuvre le principe de la gestion intégrée des Eaux pluviales (GIEP).
La disposition générale au PLU 20 concernant la limitation de l'imperméabilisation et de ses effets (eaux pluviales) n'encourage pas les aménageurs ou particuliers dans cette voie, permet trop de dérogation et ne parait plus adapté aux politiques publiques mises en œuvre actuellement sur la ville de Lorient. Ainsi, faut-il supprimer la disposition générale 20 du règlement écrit du PLU (C12) ?

F – Zones d'activités et d'habitat

F1- Zones d'activités

RG4 - Quartier Francois Toulec

Suite à l'observation (C5 Association « Lorient en Commun ») indiquant que les professionnels du port de pêche avaient besoin d'espaces pour développer leur activité lors de la destruction de la glacière, faut-il maintenir la modification de zonage de Uib (activités à vocation maritime) à un zonage Uia (activités à vocation économiques ne présentant pas de risques pour l'environnement) ?

Ce secteur (6 rue de l'industrie) classé en Uib (activités à vocation maritime) et devant être classé Uia (activités économiques ne présentant pas de risques pour l'environnement) pourra t'il permettre d'offrir une programmation mixte (socle activités commerciales et/ou

artisanales), et en étages bureaux et logements (habitation, coliving, résidence services.)

RG3 - Extension de la zone Uie dans le secteur de Bourgneuf

Les deux parcelles concernées sont couvertes par le Plan d'Exposition au Bruit en zone C ; seules les constructions individuelles non groupées sont autorisées (L2-C10 association « Bien vivre au Bourgneuf »). L'évaluation environnementale (p54 à 56) fait part d'un inventaire des zones humides réalisé le 13 mars 2023 sur ce secteur. La zone humide du secteur de Bourgneuf (p56) représente environ 4000 m², et est située en plein centre du projet.

Les deux parcelles étant inventoriés comme espaces de « nature en ville » (p87) parmi 464 espaces naturels en 2021 sur Lorient (L2-C10), et ceux-ci étant situés le long du grand axe de la trame verte situé à l'ouest de Lorient (OAP la nature en ville) du PLU, ne serait-il pas opportun, de classer l'ensemble de la zone en zone naturelle et la zone humide en Nzh?

OAP2 : OAP n°8 Stade/Rue Jean Le Coutaller

Quelle est la différence entre les orientations « programme économique à créer » et « programme mixte à créer » dans l'OAP ?

0AP5 : OAP n°14 Kérulvé Nord

Dans le dossier, l'OAP n°14 de Kérulvé Nord définit un secteur à vocation économique (rose) et le règlement définit :
-une zone 1 AUie correspondant à la zone d'activités industrielles, artisanales et d'activités de service de Lorient Nord,
- une zone 1 AUia destinée aux activités et installations participant à la vie économique, dont l'implantation ne comporte pas de risques importants pour l'environnement.
L'activité commerciale est interdite dans le règlement de la zone 1AUie, est-ce une volonté communale (DDTM) ? Par ailleurs, dans l'OAP 4. Lorient Nord, les zones 1AUia, 1AUie, Uid et Uia sont indiquées comme « espace à dominante industrie, artisanat, commerce **»,** n'y a-t-il pas une contradiction ?

Ne faut-il pas interdire les activités de service aussi bien dans les zones 1AUia et 1AUie de Kérulvé :

- pour réserver ces espaces aux activités artisanales et industrielles ayant des besoins fonciers importants et étant donné la réduction de 50 % du rythme d'artificialisation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ZAN) d'ici 2030,

- pour que les activités de services animent les différentes centralités de la ville qui sont compatibles avec l'habitat,

- et enfin pour limiter les risques de conflit ?

Par ailleurs, le règlement écrit du PLU en vigueur indique que, dans la zone "Uie" à vocation artisanale et industrielle (page 78 du règlement), les commerces sont interdits. Ne serait-il pas logique d'interdire également les activités de services en zone "1AUie" ?

Comme indiqué par le président du Pays de Lorient**,** l'objectif fixé par le SCoT est le maintien des activités médicales et paramédicales dans les centralités. Ne serait-il pas préférable d'interdire leur implantation dans le périmètre des ZACOM et des zones d'activités ?

Pourquoi l'axe paysager à l'Est de l'OAP de Kérulvé Nord est-il supprimé, celui-ci étant indiqué également dans l'OAP 4-Lorient Nord comme un des 2 axes paysagers de l'OAP ?

F2 – Zones d'habitat

OAP1-OAP n°5 - Bois du Château

Le « programme habitat à créer » à l'Est de l'OAP 5 du Bois du Château-Tréfaven est-il compatible avec l'OAP la nature en ville ?

L'extension de la zone Uda dans le secteur du Bois du Château peut potentiellement représenter un impact sur les espèces ayant servi à la désignation du site Natura 2000 par l'augmentation des nuisances sonores et lumineuses. Cet impact est faible grâce aux franges boisées entre le quartier et le Scorff, et au renforcement de la trame arborée prévue dans le plan guide du quartier.

Le renforcement de la trame arborée et l'intégration d'un éclairage ciblé et raisonné pour limiter l'impact résiduel sur les espèces du site pourraient -ils être intégrés à l'OAP n°6 ?

F3 - Zone de loisirs

- Pourquoi le secteur de Tréfaven est étudié dans l'évaluation environnementale, mais n'est pas inclus dans l'additif du rapport de présentation (RG6 : Reclassement de la pointe de Tréfaven) ?

G - Adapter les dispositions règlementaires graphiques et écrites aux projets

RE19 - Conception des abris jardins inférieurs à 10m²

Les modalités de conception des abris jardin (zones Ua et Ub) semblent restrictives : façade enduite ou bardage bois vertical. Ne faudrait-il pas établir le choix des matériaux au regard de l'habitat existant et de son intégration esthétique (C3) ? Doivent-ils s'accorder avec les façades des logements par les teintes, les matériaux et les détails décoratifs ?

RE20 - Hauteur maximale des clôtures

Pour les clôtures situées en bordure de l'espace public, pourquoi le règlement est-il différent entre celles qui donnent accès à la parcelle et celles qui ne le permettent pas ? L'accès à la parcelle concerne t'il les piétons ou les véhicules ? N'est-ce pas aller à l'encontre de la qualité paysagère de la ville (C3) ?

RE29 - Création d'un nouveau zonage « Ugc » sur le secteur de projet Boulevard Cosmao Dumanoir Ouest, qui fait l'objet d'une étude urbaine

La zone Ugc le long du boulevard de Cosmao Dumanoir Ouest est-elle concernée par les recommandations architecturales et paysagères du quartier de la gare en annexe du règlement du PLU ?

Les projets de modification de Lorient Agglomération par rapport à l'article Ug6 : Implantations par rapport aux voies et emprises publiques sont-elles souhaitables (L1) ?

H - Les nouvelles règlementations thermiques et la loi Climat et résilience

RE5 - Les nouvelles dispositions à l'échelle nationale, notamment les nouvelles règlementations thermiques et le climat et résilience des 22 août 2021, nécessitent une adaptation des règles sur la thématique de l'énergie dans le règlement écrit. Aussi, ces dispositions viennent renforcer l'atteinte de l'objectif « Promouvoir une utilisation économe des ressources « de l'axe II de son PADD : Il y sera ajouté un paragraphe dédié : « 24-prise en compte de l'énergie et du réchauffement climatique ». De fait, l'article 15 des dispositions de chaque zone renverra vers ce nouvel article 24.

Comment faut-il entendre « *l'implantation devra favoriser l'ensoleillement et l'éclairage naturel des bâtiments d'une part et d'autre part prendre en compte le principe de réduction des dépenses énergétiques* » (L2-C10) ? Cet article UA8, est-il pour les nouvelles constructions et également pour les bâtiments déjà existants limitrophes ?

VI - MEMOIRE EN REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE

Le mémoire en réponse comprend les observations du public (I) qui sont dans le procès-verbal des observations du public ci-dessus et les réponses aux questions de la commissaire enquêtrice (II). La commissaire enquêtrice a reçu le mémoire en réponse du maître d'ouvrage le 11 octobre par courriel et 13 octobre 2023 par courrier recommandé.

Département du Morbihan

Commune de LORIENT

ENQUETE PUBLIQUE

MODIFICATION N°5 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

du 16 août 2023 au 19 septembre 2023

MEMOIRE EN REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE

Camille HANROT-LORE
Commissaire enquêtrice

Arrêté municipal du 23 juin 2023

I - LES OBSERVATIONS DU PUBLIC[2]

Cf partie I du procès-verbal des observations du public

II – QUESTIONS DE LA COMMISSAIRE-ENQUETRICE

Ces questions reprennent celles contenues dans les observations du public et des personnes publiques associées auxquelles s'ajoutent celles de la commissaire enquêtrice. La provenance des questions qui ne sont pas de la commissaire enquêtrice est indiquée entre parenthèse.

A - Mise en compatibilité avec le volet commercial du SCOT (RE1)

Concernant la protection des rez-de-chaussée commerciaux dans les périmètres de centralités commerciales de type 1 et 3 et identifiés comme « linéaires commerciaux », les deux règles proposées peuvent manquer de clarté… Le premier paragraphe (concernant les surfaces de commerces ou d'artisanat) exclut comme destination de la transformation un usage d'artisanat. Le second paragraphe (concernant les surfaces de bureaux) autorise comme destination de la transformation un usage d'artisanat. La volonté politique qui préside à ces choix (prioriser l'artisanat et le commerce sur ces linéaires), n'apparaît pas de manière explicite. Cette partie doit-elle être reformuler de manière plus simple afin d'éviter toute erreur d'interprétation (DDTM) ?

Ce paragraphe sera reformulé afin d'expliciter la volonté municipale de développer le tissu artisanal et commercial existant en centralité, dans l'optique d'une ville des proximités.

B - Protection et développement de la nature en ville : coefficient de biotope et protection des 18 cœurs d'ilots (RE4, RE16, RG15)

-L'intitulé RE4 est : « *Au-delà d'une profondeur de 15 mètres à partir de la façade de la construction sur rue, les constructions sont interdites* ». Qu'en est-il de la profondeur des parcelles avec des constructions en retrait par rapport à la rue (R1) ?

-Pourquoi l'ilot n°2 n'est pas identifié par le nom des rues limitrophes (R1) dans l'additif du rapport de présentation p26 ?

Il s'agit d'une erreur matérielle. L'îlot n°2 se situe entre les rues Ernest Hello, Michel Ferrand, Emile de Najac et la rue de Kerolay. La carte repérant les cœurs d'îlots sera globalement reprécisée de façon à faciliter le repérage par les habitants concernés.

[2] Les observations sont présentées de façon synthétique en gardant autant que possible leur forme rédactionnelle. Les parties en italique correspondent au texte rédigé dans l'observation.

-Au-delà des 15m de profondeur de la parcelle A, les riverains seront autorisés à construire en limite de propriété quitte à sectionner les racines majeures (primaires) des arbres et menacer leur survie (maladie, fragilité aux tempêtes)**.**
Faut-il demander que les constructions s'implantent à une distance supérieure à 3m dans les fonds de parcelles et les limites latérales qui correspondent à des fonds de parcelles pour les parcelles riveraines (R1) ?

La Ville étudiera ce cas de figure très particulier. Dans le cas où un point de blocage serait identifié, la règle sera reprécisée de façon à ce que les fonds de jardins soient préservés dans ces cœurs d'ilots paysagers protégés.

-Face au besoin nécessaire d'adapter la ville de Lorient au dérèglement climatique en cours, ne faudrait-il pas protéger quasiment une centaine d'ilots de fraicheur car l'augmentation des prix de l'immobilier et du foncier poussent à la division de parcelles. Qu'envisage la commune (C5) ?

La protection est testée sur 18 cœurs d'ilot. Il est nécessaire de trouver un juste équilibre entre la densification/sobriété foncière et la protection de la nature en Ville. C'est pourquoi il est proposé à titre expérimental de protéger ces 18 ilots repérés dans le cadre de l'étude « nature en ville » menée à Lorient en 2021 ; cette étude a été menée dans un but de recensement de l'ensemble des ilots de verdure de la Ville (espaces de nature « publics » et cœurs d'ilots paysages privés), à titre de connaissance. Cette connaissance permettra d'élargir le nombre de cœurs d'îlot par la suite si l'expérimentation est satisfaisante.

- Pourquoi les étoiles signifiant « élément de paysage, de patrimoine à protéger » sont supprimées dans les documents graphiques après modification ?

Ces étoiles ne sont pas supprimées, mais reportées sur une planche graphique dédiée.

En effet, l'ajout de nouvelles dispositions au PLU, notamment sur le volet commercial et sur le volet de la protection de la nature en ville, est venu charger la planche graphique du règlement. Le règlement graphique a donc été réparti sur 3 planches graphiques distinctes afin d'en garantir la lisibilité :

- Le règlement graphique principal qui comporte le plan de zonage ;
- Le règlement graphique complémentaire « Centralités commerciales » qui porte sur les dispositions liées à la protection du tissu commercial (périmètres de centralités commerciales et linéaires de protection des rez-de-chaussée commerciaux) ;
- Le règlement graphique complémentaire « patrimoine et éléments de paysage » qui recense les bâtiments identifiés au titre du patrimoine ainsi que les éléments paysagers protégés.

Ces 3 planches s'appliqueront à la manière d'un règlement graphique unique à l'approbation de la procédure.

C - Augmentation des hauteurs maximales autorisées (R29,35)

Quels sont les projets derrière la modification des hauteurs maximales autorisées ? S'agit-il de construire des immeubles de logements sociaux d'une hauteur de 50 mètres pour reconstituer l'offre détruite à Bois du Château ou de permettre à un nouveau promoteur de construire tranquillement un nouvel immeuble de standing (C5) ?

*RE29- L'Ouest du boulevard **Cosmao Dumanoir** fait l'objet d'une étude urbaine qui vient requestionner les formes urbaines futures sur le secteur (proximité centre-ville et de la gare de Lorient)*

Sur le secteur Cosmao, une étude est en cours pour redéfinir cette entrée de la ville. Quelle est-elle (C5) ?

Cosmao Dumanoir est un secteur faisant l'objet de réflexions depuis déjà de nombreuses années, de par son positionnement stratégique d'entrée de ville. Le projet Michelin notamment, portant sur le quartier gare élargi, prévoyait initialement 7 émergences d'environ 50 mètres de haut. Ce projet portait sur la partie Nord du Boulevard, *cf. capture ci-après*.

Figure 1 : capture du plan guide Michelin (en rouge est matérialisé le Boulevard Cosmao Dumanoir)

Aujourd'hui, l'enjeu de restructuration et de renouvellement urbain de cette entrée de ville porte sur l'ensemble du quartier, de part et d'autre du Boulevard Cosmao Dumanoir, du fait notamment de la mutation en cours ou à très court terme de l'ensemble des bâtiments vieillissants existants.

Les modifications apportées au PLU visent à permettre des innovations architecturales sur ce secteur stratégique, en positionnant le projet architectural comme un véritable signal d'entrée de la Ville.

Afin d'accompagner ces mutations, une étude a en effet été menée en parallèle par l'Atelier du lieu, sur la restructuration et la recomposition des espaces publics principalement, des deux côtés du Boulevard.

La surface des émergences était de 420m² et 220m² en zone Uga près de la gare, elle augmente en zone **Ugc** avec 2 strates de 500m² sur le secteur Cosmao. Faut-il encore augmenter ces surfaces ? Ne serait-ce pas une densification (L1) ?

Il s'agit bien ici d'un véritable projet de renouvellement urbain visant à la densification du quartier ; pour rappel, ce quartier se situe à proximité directe de la gare de Lorient, du centre-ville et des principaux équipements publics et porte donc un enjeu d'accueil de nouveaux habitants, tout en gardant comme fil conducteur l'objectif de sobriété foncière porté par la Ville.

*RE35 : Modification des hauteurs maximales autorisées pour les secteurs **Uda** caractérisés par « l'habitat collectif et les grands ensembles » afin de faciliter les futurs projets de renouvellement urbain sur ces sites à enjeux et ne pas contraindre les formes urbaines à venir, dans un souci d'optimisation et sobriété foncière.*

Dans le quartier de **Bourgneuf** pavillonnaire**,** une zone Uda est existante au croisement de la rue de l'Embellie et de la rue des Micocouliers. Les bâtiments actuels ont une hauteur inférieure à 14 mètres. Cette zone se situe en zone C du PEB (L2-C10)
Pourquoi vouloir autoriser une possibilité de monter des immeubles jusqu'à 40 mètres de haut (zone Uda) près d'une zone pavillonnaire Uba ? Le zonage Udk ne serait-il pas plus adapté avec une hauteur limitée à 14m, ce qui correspondrait plus à ce qui est déjà existant ainsi qu'à l'environnement (L2-C10), mais est-ce compatible avec la zone C du Plan d'exposition au bruit ?
En effet, après vérification, ce secteur précis est contraint par la réglementation du Plan d'Exposition au Bruit de Lann-Bihoué, les opérations d'habitat collectif ou de lotissement n'y sont pas possibles ; l'augmentation des hauteurs maximales autorisées n'aura donc pas d'impact sur ce secteur.

Concernant les **zones Uda**, des études ont-elles été réalisées pour connaître les modalités d'intégration d'immeubles de 40m de haut dans ces quartiers ? D'autres zones Uda entourées de zones pavillonnaires existent-elles ?

Le tissu urbain lorientais se caractérise notamment par une hétérogénéité de ses formes urbaines et des gabarits des immeubles de logements. De fait, des secteurs d'habitat collectif très denses et très hauts cohabitent avec des quartiers pavillonnaires. Les projets qui prendront place sur les secteurs concernés par le déplafonnement des hauteurs maximales autorisées seront étudiés rigoureusement, notamment dans le cadre du suivi architectural mené par Lorient Agglomération (architecte conseil), et ce afin de soigner leur intégration et leur interface avec des secteurs d'habitat moins denses.

Les nouvelles règles de hauteur sont-elles compatibles avec les espaces proches du rivage notamment :
- zone Up secteur de Péristyle en dehors de la ZAC de Péristyle (RE11 - RE36),
Le règlement de la zone Up sera modifié afin de faire référence aux règles de hauteurs opposables dans le périmètre de ZAC, de façon à assurer une cohérence d'ensemble architecturale du quartier.

- zone Uik3 (anciens bunkers),

Le secteur de la base sous-marine est en cours de mutation depuis sa désaffectation à la fin des années 90 ; depuis cette date, la reconversion du secteur est à l'œuvre au travers d'un projet urbain ambitieux (quartier d'affaires, pôle course de Lorient grand large, cité Eric Tabarly…) ; plus récemment, l'un des bunkers a été équipé sur son toit d'un dispositif de production d'énergie renouvelable (panneaux photovoltaïques) ;
La modification prévue dans la présente procédure vise à faciliter la reconversion du site, en imaginant des projets de surélévation notamment. En effet, les toits des bunkers représentent un potentiel d'environ 3 hectares qui permettraient notamment l'accueil d'activités relocalisées sur le secteur, en respectant le principe de sobriété foncière porté par la Ville. Ces projets de surélévation permettraient d'améliorer également l'étanchéité globale de ces bâtiments atypiques, et d'accueillir des installations photovoltaïques en toiture.
Dans la mesure où les surélévations envisagées ne dépasseraient pas un ou deux étages, les gabarits projetés resteraient cohérents avec les hauteurs actuelles (environ 25 mètres de haut), et donc seraient compatibles avec les principes d'urbanisation en espaces proches du rivage.

- zone Uda du Bois du château le long du Scorff ?

Le quartier de Bois du Château fait l'objet d'un plan guide dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain. Ce plan guide a été validé début 2023 et prévoit une transformation complète du quartier ; sur la partie Nord, une réflexion est également menée en lien direct avec le quartier existant et prend place sur d'anciennes friches d'activité. La sobriété foncière comme ligne directrice, le déplafonnement des hauteurs viendra permettre une densification du secteur tout en limitant l'imperméabilisation des sols. Afin de répondre à des besoins diversifiés, la programmation du site se voudra mixte avec par exemple de l'accueil d'activités en rez-de-chaussée, ce qui impose des hauteurs sous plafond plus importantes que les rez-de-chaussée de logements standard.
Là encore, le secteur est stratégique car constitue l'entrée de ville Nord, l'enjeu de revalorisation et redynamisation du quartier, qui nécessite une évolution de son image, pourra passer par ces signaux architecturaux visibles et emblématiques.

Le principe d'urbanisation en espaces proches du rivage impose de prévoir des bâtiments dont les gabarits sont cohérents avec les bâtiments existants ; les bâtiments ne dépasseront donc pas les tours existantes du quartier de Bois du Château (rue Gabriel Fauré) qui avoisinent les 50 mètres de haut :

Les plus hauts immeubles de la commune

	Nom	Hauteur	Construction
	Résidence la Vigie	≈57,00 m	≈1960
	Église Saint-Louis	54,00 m	1955
	Résidence Molière	≈49,00 m	≈1972
	Résidence Plein Ciel	≈48,00 m	1969
	15, rue Charles Gounod	≈46,00 m	≈1970
	4, rue Gabriel Fauré	≈46,00 m	≈1970

D - Stationnement des voitures et des cycles

Il est indiqué dans le SCoT que les espaces de stationnement doivent faire l'objet d'une bonne intégration paysagère. Par ailleurs, la mutualisation des espaces extérieurs et des espaces de stationnement sera à rechercher.

La mutualisation des espaces de stationnement particulièrement pour les commerces et activités de service ne serait-elle pas à encourager ?

La Ville de Lorient est justement engagée dans la démarche « Mon centre-ville demain » et met actuellement en œuvre une nouvelle politique du stationnement au sein du centre. Cette nouvelle politique vise notamment à une meilleure rotation des véhicules et la limitation du phénomène des voitures « ventouses » qui fait pression sur l'espace public (les modalités sont précisées sur le lien suivant : https://www.lorient.bzh/moncentrevilledemain/mieux-stationner).

Aussi, les dispositions générales du règlement écrit du PLU encourage à la mutualisation des espaces de stationnement au sein des nouvelles opérations :

Dispositions particulières

[…]

9. Dans les opérations d'aménagement ~~(ZAC, lotissements, secteurs d'OAP…),~~ il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation. Ce parc peut être réalisé sous la forme notamment de parking silo, de structure réversible…

Figure 2 : Capture du dossier de modification n°5 concernant les dispositions liées au stationnement des véhicules (page 36)

La possibilité de construire des parkings en silo est-il prévu ? Quel est le choix d'aménagement cohérent ? Est-il prévu :

-de donner toujours un peu plus d'espace public à la voiture, de subventionner son utilisation,

-ou de réduire les impacts de l'automobile et de construire une vraie politique des mobilités (C5). ?

La présente modification prévoit en effet la possibilité d'installer des structures type silo, si les besoins sont bien sûr justifiés. 3 projets de ce type sont en cours de réflexion par l'équipe municipale. Les avantages de ce type de structure sont nombreux :

- Économie d'espace au sol, donc davantage de place donnée aux espaces publics, aux espaces piétons, à la végétalisation de la Ville ;
- Positionnement stratégique de ces structures permettant la mutualisation des usages (par exemple, le parking envisagé au niveau des Halles pourra répondre aux besoins de stationnement des usagers des halles, le stade, le lycée de Dupuy de Lôme, le centre-ville ;
- Ces places seront limitées dans le temps donc permettront également une meilleure rotation des véhicules.

La densification est recherchée avec une qualité de vie améliorée avec végétalisation et piétonisation de la Ville permise par la mise en place de parkings silos.

Qu'appelle t'on « périmètre spécifique » pour les stationnements établissements hôteliers (RE11) ?

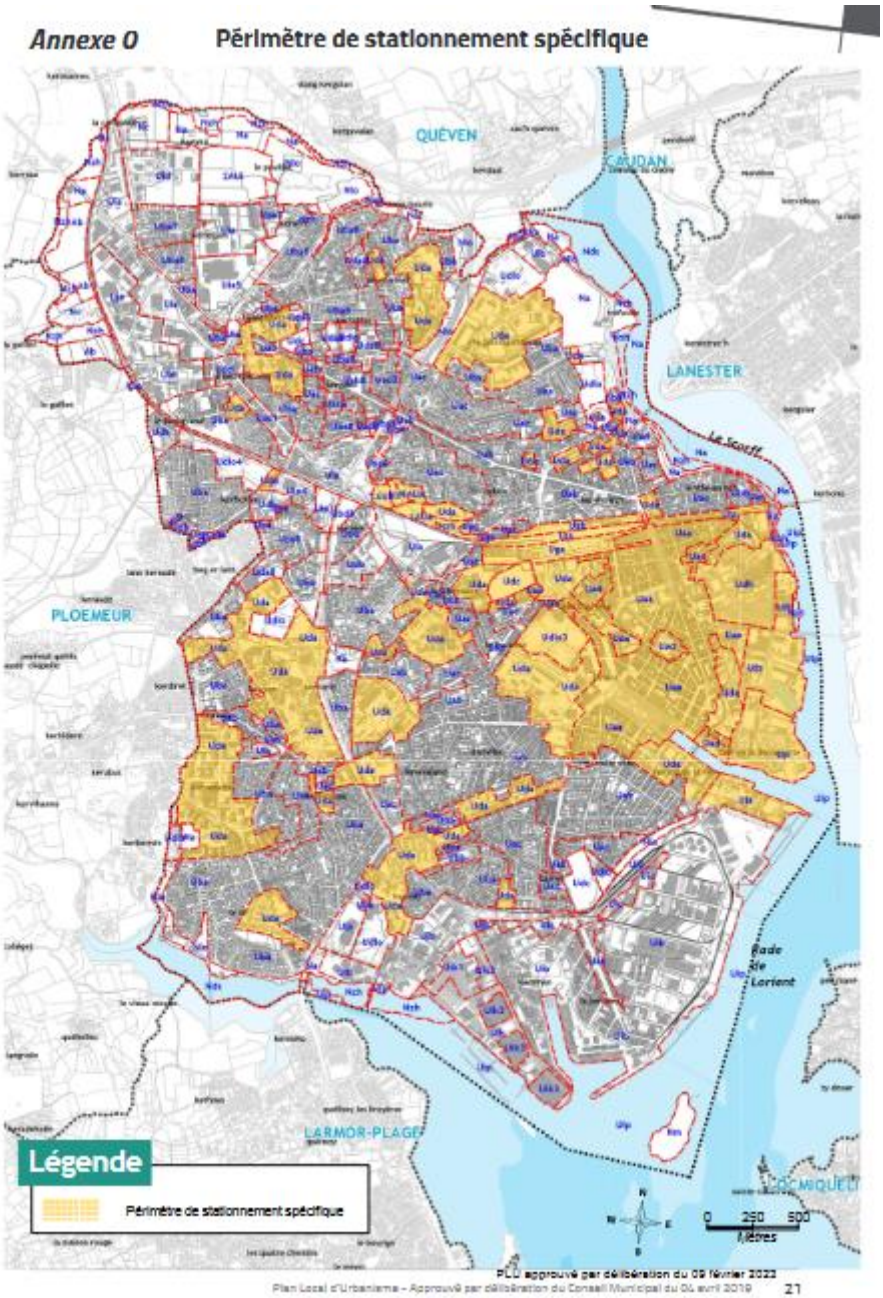


Figure 3 : capture du règlement écrit du PLU, page 21.

Les périmètres dits « spécifiques » apparaissent en jaune sur la capture du règlement écrit ci-avant (page 21 du document opposable). Ils correspondent aux secteurs de centralité et/ou aux secteurs de grands ensembles et grands équipements, dont la densité et l'offre en stationnement et transport collectif légitiment un traitement différent des règles de stationnement.

- Que signifie la **dérogation exonérant les projets d'établissements hôteliers** situés au sein des « périmètres spécifiques » d'un minimum de places de stationnement à produire ? Y aurait-il un important projet hôtelier C5) ?

Un projet porte effectivement sur une surélévation d'un hôtel existant : l'hôtel Mercure au centre-ville, qui a fait l'objet d'une procédure dédiée et d'une enquête publique en 2020.

Globalement, la présente modification permettra aux projets situés en centralité de calibrer les espaces de stationnement en fonction notamment de la proximité du réseau de transport collectif, et de réduire la place de ces espaces de stationnement lorsqu'ils n'apparaissent pas nécessaires.

- Page 35 : Il n'y a plus de distinction entre le calcul du nombre de place de stationnement pour les logements accession et les logements sociaux. A l'appui du code de l'urbanisme (article L .151-34 et L 151-35), ces dispositions peuvent-elles être assouplies dans le futur règlement en maintenant la règle initiale ou en prévoyant 0.5 places par logement pour les logements sociaux ou aidés (C8) ?

Le souhait de la Ville est de maintenir les obligations liées au stationnement des logements sociaux.

Vélos

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos est couvert et se situe au RDC du bâtiment « sauf dérogation justifiant d'un impératif technique majeur ». Est-il possible d'accorder également une dérogation pour la nécessité programmatique « en lien avec la cohérence urbaine et architecturale à l'appréciation de la ville » ? *A titre d'exemple, sur le boulevard Cosmao Dumanoir, l'application de cette règle viendrait supprimer une grande partie des locaux commerciaux en pied d'immeuble donc cela viendrait en contradiction avec le SCoT (voir plan page 91 du rapport de présentation de ce même PLU). Est-ce possible (C8) ?* Est-ce pour des nouvelles constructions ou de l'ancien ?

Cette disposition concerne les nouvelles constructions.

La Ville souhaite maintenir la formulation initiale qui impose, hors impératif technique justifié, d'aménager les espaces de stationnement vélo en rez-de-chaussée, et ce afin de rendre la pratique du vélo facile au quotidien et favoriser globalement l'utilisation du vélo.

Il est possible de faire cohabiter locaux tertiaires en rez de chaussée et local vélo sur l'arrière par exemple.

E - Gestion des eaux pluviales (RE7)

C12 - Lorient Agglomération-Pôle service de proximité

Le SDAGE 2022-2027, le plan de résilience eau présenté en juin 2023 par Lorient Agglomération, ainsi que son Schéma Directeur des Eaux Pluviales actuellement en cours de

finalisation, préconisent de mettre en œuvre le principe de la gestion intégrée des Eaux pluviales (GIEP).
La disposition générale au PLU 20 concernant la limitation de l'imperméabilisation et de ses effets (eaux pluviales) n'encourage pas les aménageurs ou particuliers dans cette voie, permet trop de dérogation et ne parait plus adaptée aux politiques publiques mises en œuvre actuellement sur la ville de Lorient. Ainsi, faut-il supprimer la disposition générale 20 du règlement écrit du PLU (C12) ?

La Ville prendra en compte cette proposition de Lorient Agglomération ; et ce afin d'encourager les porteurs de projet à gérer de manière intégrée les eaux pluviales sur l'assiette de projet, diminuer l'apport d'eau au réseau public pour en éviter sa saturation et les phénomènes d'inondation associés.

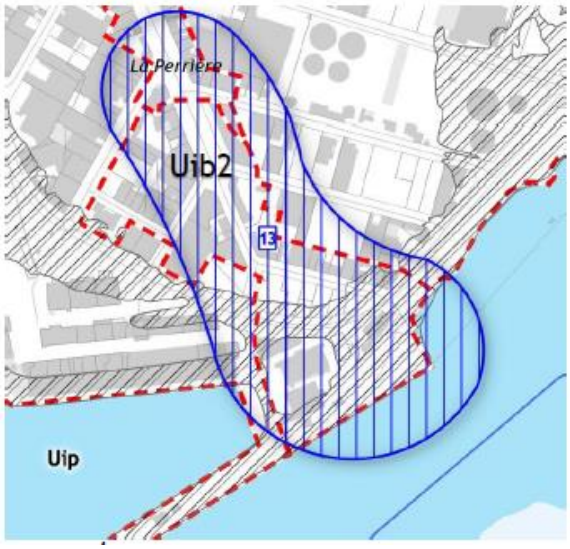
F – Zones d'activités et d'habitat

F1- Zones d'activités

RG4 - Quartier Francois Toulec

Suite à l'observation (C5 Association « Lorient en Commun ») indiquant que les professionnels du port de pêche avaient besoin d'espaces pour développer leur activité lors de la destruction de la glacière, faut-il maintenir la modification de zonage de Uib (activités à vocation maritime) à un zonage Uia (activités à vocation économiques ne présentant pas de risques pour l'environnement) ?

Cette modification prévue ne concerne qu'une surface limitée du port de pêche, qui correspond à l'extrême sud de l'avenue de la Perrière (cf. capture du dossier de modification ci-dessous) et permettrait d'envisager la réalisation d'un tiers lieu maritime.



Le reste du port de pêche reste affecté d'un zonage « Uib » qui permet l'implantation d'activités à vocation maritime uniquement.

Le changement de zonage de l'Ouest du quartier François Toullec est une adaptation à la réalité du territoire : en effet, le quartier est d'ores et déjà mixte dans sa vocation, et cette adaptation vise à renforcer cette mixité d'usages.

Ce secteur (6 rue de l'industrie) classé en Uib (activités à vocation maritime) et devant être classé Uia (activités économiques ne présentant pas de risques pour l'environnement) pourra t'il permettre d'offrir une programmation mixte (socle activités commerciales et/ou artisanales), et en étages bureaux et logements (habitation, coliving, résidence services.) (C11) ?

La Ville va étudier précisément cette question d'intégration de l'habitat au sein de cette zone aujourd'hui intégralement dédiée à l'activité (activités productives, tertiaires, équipements).

En effet, cela va dans le sens de la politique menée par l'équipe en place, politique des proximités et de réduction des besoins de déplacement au quotidien, d'où l'importance de pouvoir rapprocher géographiquement l'activité et le logement.

Une réflexion urbaine est en cours sur ce secteur, qui fait déjà l'objet de mutations progressives d'activités productives vers du tertiaire, du fait notamment de sa proximité directe de quartiers d'habitat et d'équipements collectifs structurants (collège, étang du Ter…). On pourrait imaginer par exemple une mixité de destinations en différentes strates verticales (activités au RDC avec une grande hauteur sous plafond, bureaux dans les premiers étages, logements dans les derniers étages).

La possibilité d'élaborer des programmes mixtes sur le secteur paraît de fait pertinente0, néanmoins elle ne serait pas neutre à plusieurs niveaux : fonctionnement global du quartier, logique de flux et de stationnement, usage des espaces publiques, cheminements doux etc. La Ville va donc étudier ce point précisément.

RG3 - Extension de la zone Uie dans le secteur de Bourgneuf

Les deux parcelles concernées sont couvertes par le Plan d'Exposition au Bruit en zone C ; seules les constructions individuelles non groupées sont autorisées (L2-C10 association « Bien vivre au Bourgneuf »). L'évaluation environnementale (p54 à 56) fait part d'un inventaire des zones humides réalisé le 13 mars 2023 sur ce secteur. La zone humide du secteur de Bourgneuf (p56) représente environ 4000 m², et est située en plein centre du projet.

Les deux parcelles étant inventoriées comme espaces de « nature en ville » (p87) parmi 464 espaces naturels en 2021 sur Lorient (L2-C10), et celles-ci étant situées le long du grand axe de la trame verte situé à l'ouest de Lorient (OAP la nature en ville) du PLU, ne serait-il pas opportun, de classer l'ensemble de la zone en zone naturelle et la zone humide en Nzh?

Ces deux parcelles publiques ont été acquises récemment pour constituer une réserve foncière, en vue d'un développement ultérieur d'activités et/ou équipements, compatibles avec la présence d'habitat à proximité.

La Ville ne statue pas à ce jour sur l'orientation à venir de ces parcelles.

OAP2 : OAP n°8 Stade/Rue Jean Le Coutaller

Quelle est la différence entre les orientations « programme économique à créer » et « programme mixte à créer » dans l'OAP ?

L'orientation « programme économique » impose la vocation unique d'activités pour les secteurs concernés.

L'orientation « programme mixte » permet d'imposer aux futurs porteurs de projets une mixité d'usages et programmatique souhaitée par la Mairie.

0AP5 : OAP n°14 Kérulvé Nord

Dans le dossier, l'OAP n°14 de Kérulvé Nord définit un secteur à vocation économique (rose) et le règlement définit :
-une zone 1 AUie correspondant à la zone d'activités industrielles, artisanales et d'activités de service de Lorient Nord,
- une zone 1 AUia destinée aux activités et installations participant à la vie économique, dont l'implantation ne comporte pas de risques importants pour l'environnement.
L'activité commerciale est interdite dans le règlement de la zone 1AUie, est-ce une volonté communale (DDTM) ? Par ailleurs, dans l'OAP 4. Lorient Nord, les zones 1AUia, 1AUie, Uid et Uia sont indiquées comme « espace à dominante industrie, artisanat, commerce **»,** n'y a-t-il pas une contradiction ?

Les activités commerciales ne sont plus permises au sein de la zone 1AUie dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU avec le volet commercial du SCoT : en effet, le SCoT indique que les commerces peuvent s'implanter uniquement au sein des périmètres de centralité commerciale et au sein des ZACOM (zones d'activités commerciales). La zone 1AUie ne correspond pas à ce type d'espace.

L'OAP n°4 sera ajustée pour que le zonage 1AUie ne soit pas associé à la vocation commerciale mais bien à une dominante industrielle et artisanale.

Ne faut-il pas interdire les activités de service aussi bien dans les zones 1AUia et 1AUie de Kérulvé :

- pour réserver ces espaces aux activités artisanales et industrielles ayant des besoins fonciers importants et étant donné la réduction de 50 % du rythme d'artificialisation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ZAN) d'ici 2030,

- pour que les activités de services animent les différentes centralités de la ville qui sont compatibles avec l'habitat,

- et enfin pour limiter les risques de conflit ?

Par ailleurs, le règlement écrit du PLU en vigueur indique que, dans la zone "Uie" à vocation artisanale et industrielle (page 78 du règlement), les commerces sont interdits. Ne serait-il pas logique d'interdire également les activités de services en zone "1AUie" ?

La ville souhaite maintenir une possibilité d'activités de service qui restera cependant marginale par rapport au reste de la zone.

Comme indiqué par le président du Pays de Lorient**,** l'objectif fixé par le SCoT est le maintien des activités médicales et paramédicales dans les centralités. Ne serait-il pas préférable d'interdire leur implantation dans le périmètre des ZACOM et des zones d'activités ?

Cette disposition sera inscrite en recommandation du règlement écrit, afin de pouvoir prendre en compte d'éventuels besoins liés aux activités des ZACOM et des interfaces nombreuses avec les zones d'habitat dans le secteur de Keryado notamment.

Pourquoi l'axe paysager à l'Est de l'OAP de Kérulvé Nord est-il supprimé, celui-ci étant indiqué également dans l'OAP 4-Lorient Nord comme un des 2 axes paysagers de l'OAP ?

Cette OAP prévoyait initialement la création d'un axe paysager au sein du périmètre d'OAP (il ne s'agit pas d'un axe paysager existant, qui, eux sont protégés dans le cadre de l'OAP).

Cet axe paysager est supprimé graphiquement de l'OAP dans une logique d'optimisation de l'espace car les entreprises attendues présentent des besoins de surfaces importantes de par leur fonctionnement (logistique, industrie etc.) ; la logique d'aménagement devra être vue au stade de la demande de permis de construire. Un architecte conseil accompagne systématiquement les permis de construire pour assurer une prise en compte des continuités végétales et l'insertion urbaine du projet.

<u>F2 – Zones d'habitat</u>

OAP1-OAP n°5 - Bois du Château

Le « programme habitat à créer » à l'Est de l'OAP 5 du Bois du Château-Tréfaven est-il compatible avec l'OAP la nature en ville ?

L'OAP nature en ville indique que les espaces de nature en ville doivent être confortés sur le secteur de Bois du Château, ce qui est prévu dans le cadre du plan guide NPNRU validé. L'OAP Bois du Château pourra néanmoins repréciser cette disposition le cas échéant.

L'extension de la zone Uda dans le secteur du Bois du Château peut potentiellement représenter un impact sur les espèces ayant servi à la désignation du site Natura 2000 par l'augmentation des nuisances sonores et lumineuses. Cet impact est faible grâce aux franges boisées entre le quartier et le Scorff, et au renforcement de la trame arborée prévue dans le plan guide du quartier.

Le renforcement de la trame arborée et l'intégration d'un éclairage ciblé et raisonné pour limiter l'impact résiduel sur les espèces du site pourraient -ils être intégrés à l'OAP n°6 ?

La Mairie est favorable à l'intégration de dispositions de ce type dans l'OAP n°5 Bois du Château :

- En lien avec la politique d'éclairage déjà engagée à Lorient : il sera indiqué dans l'OAP que l'éclairage prévu sera dirigé, ciblé et réduit à son minimum, avec des heures d'extinction permettant de préserver la trame noire et le cycle de vie des espèces nocturnes.
- Il sera indiqué dans l'OAP qu'une trame végétale devra être ménagée entre le projet et le Scorff, afin de garantir une transition douce entre le projet et les bords du Scorff.

F3 - Zone de loisirs

- Pourquoi le secteur de Tréfaven est étudié dans l'évaluation environnementale, mais n'est pas inclus dans l'additif du rapport de présentation (RG6 : Reclassement de la pointe de Tréfaven) ?

Le secteur de Trefaven était initialement intégré dans le projet de modification ; dans le cadre d'une première consultation, la DDTM a indiqué que la disposition prévue n'entrait pas dans le champ d'application d'une procédure de modification de droit commun. Cette disposition a donc été retirée du dossier, qui a fait l'objet d'une seconde consultation.

L'évaluation environnementale ayant été réalisée en amont, elle fait toujours apparaître l'analyse rédigée par le bureau d'études en charge.

G - Adapter les dispositions règlementaires graphiques et écrites aux projets

RE19 - Conception des abris jardins inférieurs à 10m²

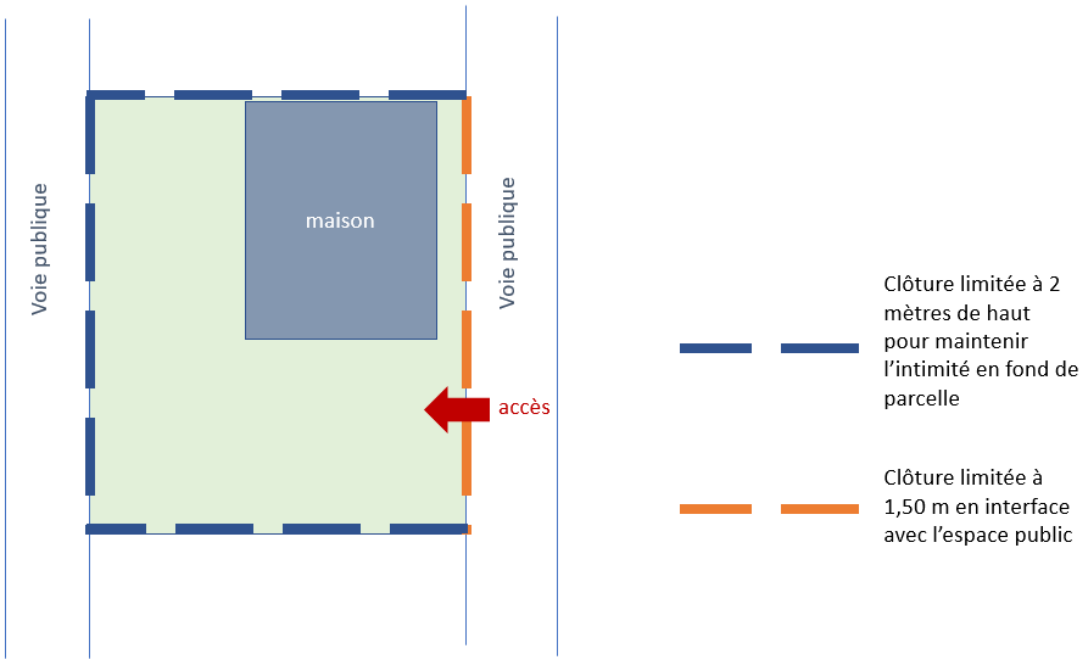
Les modalités de conception des abris jardin (zones Ua et Ub) semblent restrictives : façade enduite ou bardage bois vertical. Ne faudrait-il pas établir le choix des matériaux au regard de l'habitat existant et de son intégration esthétique (C3) ? Doivent-ils s'accorder avec les façades des logements par les teintes, les matériaux et les détails décoratifs ?

Les possibilités données par le PLU semblent d'ores et déjà assez larges ; l'environnement architectural est bien pris en compte dans le PLU ainsi qu'au stade du dépôt de la demande.

RE20 - Hauteur maximale des clôtures

Pour les clôtures situées en bordure de l'espace public, pourquoi le règlement est-il différent entre celles qui donnent accès à la parcelle et celles qui ne le permettent pas ? L'accès à la parcelle concerne t'il les piétons ou les véhicules ? N'est-ce pas aller à l'encontre de la qualité paysagère de la ville (C3) ?

La règle a été adaptée dans le projet de modification afin de prendre en compte certaines configurations de parcelle, lorsque celle-ci se situe entre deux axes publics, afin de préserver l'intimité des personnes dans une optique de sobriété foncière :



RE29 - Création d'un nouveau zonage « Ugc » sur le secteur de projet Boulevard Cosmao Dumanoir Ouest, qui fait l'objet d'une étude urbaine

La zone Ugc le long du boulevard de Cosmao Dumanoir Ouest est-elle concernée par les recommandations architecturales et paysagères du quartier de la gare en annexe du règlement du PLU ?

La zone « Ugc » n'est pas intégrée au périmètre de la ZAC de la Gare, aussi le cahier de recommandations du règlement écrit fait référence à un zonage propre « Uga » ; de fait ces recommandations ne s'y appliquent pas de manière obligatoire, mais pourront néanmoins être prises en compte dans une logique de cohérence urbaine et architecturale d'ensemble avec le projet gare.

Les projets de modification de Lorient Agglomération par rapport à l'article Ug6 : Implantations par rapport aux voies et emprises publiques sont-elles souhaitables (L1) ?

La Mairie est favorable à ces adaptations car elles permettront notamment de ménager des espaces de rencontre au sein du quartier, de type placettes.

H - Les nouvelles règlementations thermiques et la loi Climat et résilience

RE5 - Les nouvelles dispositions à l'échelle nationale, notamment les nouvelles règlementations thermiques et le climat et résilience des 22 août 2021, nécessitent une adaptation des règles

sur la thématique de l'énergie dans le règlement écrit. Aussi, ces dispositions viennent renforcer l'atteinte de l'objectif « Promouvoir une utilisation économe des ressources « de l'axe II de son PADD : Il y sera ajouté un paragraphe dédié : « 24-prise en compte de l'énergie et du réchauffement climatique ». De fait, l'article 15 des dispositions de chaque zone renverra vers ce nouvel article 24.

Comment faut-il entendre « *l'implantation devra favoriser l'ensoleillement et l'éclairage naturel des bâtiments d'une part et d'autre part prendre en compte le principe de réduction des dépenses énergétiques* » (L2-C10) ? Cet article UA8, est-il pour les nouvelles constructions et également pour les bâtiments déjà existants limitrophes ?

Cet article concerne uniquement l'implantation de plusieurs bâtiments au sein d'une même propriété ; et non pas des constructions voisines sur des parcelles attenantes.

VII - CONCLUSION DU RAPPORT

La présente enquête s'est déroulée du mercredi 16 août 2023 à 9h au mardi 19 septembre à 17h.

Elle a donné lieu à 4 permanences pendant lesquelles la commissaire enquêtrice a reçu le public, soit 5 personnes. 15 observations du public ont été enregistrées.

- 27 septembre 2023 : Remise du procès-verbal des observations du public (partie V)
  Etaient présents :
- monsieur Toulminet, adjoint à l'urbanisme, au logement et à la politique de la ville de Lorient,
- madame Chomard, directrice de la ville de Lorient du service urbanisme, planification et droits des sols,
- madame Le Scaon, cheffe de projet, ville de Lorient.

- 11 octobre par courriel et 13 octobre 2023 par courrier recommandé : réception du mémoire en réponse de la commune (partie VI).

Après cette première partie du rapport intitulée « rapport de la commissaire enquêtrice », la commissaire enquêtrice donnera ses appréciations par thèmes et ses conclusions sur le projet dans la partie intitulée « appréciations et conclusions de la commissaire enquêtrice ».

Camille HANROT-LORE

Commissaire enquêteur

ANNEXES

Annexe 1 - Plan de localisation des avis d'enquête publique

Annexe 2 : Extrait de la revue municipale, Lorient Mag septembre octobre 2023

Annexe 3 : Lettre accompagnant le mémoire en réponse

Annexe 1 - Plan de localisation des avis d'enquête publique

Annexe 2 : Extrait de la revue municipale, Lorient Mag septembre octobre 2023

PLAN LOCAL D'URBANISME

Enquête publique

Notre plan local d'urbanisme (PLU) évolue ! Lancée en juillet 2022, la modification n° 5 du PLU poursuit plusieurs objectifs : mise en compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Lorient (document de planification supracommunal qui régit les grands équilibres du territoire, notamment sur le volet artisanal et commercial) ; intégration des outils réglementaires permettant de protéger, valoriser et développer la nature en ville ; adaptation des dispositions réglementaires graphiques et écrites à différents projets...

Dans ce cadre, une enquête publique est organisée jusqu'au mardi 19 septembre à 17h.

Info + **Pour prendre connaissance du dossier et contribuer à l'enquête : www.lorient.bzh/plu-m5**

Annexe 3 : Lettre accompagnant le mémoire en réponse

VILLE DE
LORIENT

Pôle Transformation responsable du territoire
Direction Planification et Dynamiques Urbaines

BORDEREAU D'ENVOI

Expéditeur :	**Destinataire** :	11 octobre 2023
Marianne LE GUIDEC DPDU 02.90.74.72.10	Madame Hanrot-Lore 38 rue Henri Jumelais 56000 VANNES	

Objet : Mémoire en réponse – Modification n°5 PLU

Madame,

Vous trouverez ci-joint le mémoire en réponse établi par la Ville de Lorient dans le cadre de la modification n°5 du PLU.

Vous en souhaitant bonne réception,

Katell CHOMARD

Directrice planification et dynamiques urbaines
Tel.: 02 90 74 72 11

PJ : Mémoire en réponse.