



056-215601212-20231221-27599-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 03/01/2024

VILLE DE
LORIENT

Objet de la délibération

**Approbation de la modification
n°5 du PLU de Lorient**

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance Publique du
21 décembre 2023

Quorum : 23/45

La séance est ouverte à 18h05 sous la présidence de Monsieur le Maire assisté des membres du Conseil Municipal.

Etaient présents :

M. Fabrice LOHER, M. Alain LE BRUSQ, Mme Sophie PALANT-LE HEGARAT, M. Guy GASAN, Mme Maryvonne LE GREVES, M. Fabien AUDARD, Mme Chantal LALLICAN, Mme Laure DECHAVANNE, M. Bruno PARIS, Mme Morgane CHRISTIEN, M. Michel TOULMINET, Mme Christelle LE RAY, Mme Cécile BESNARD, M. Stéphane DANIEL, M. Michel LE LANN, Mme Brigitte POUCH, M. Christophe GINET, Mme Cindy POGAM, Mme Fanny GRALL, Mme Anita JAUME, Mme Maria COLAS, M. Franck GEFFRAY, M. Pascal LIMON-DUPARCMEUR, Mme Julie THOMAS, M. Guillian LE NEZET, M. Jacques BOUYAT, M. Bruno JAOUEN, Mme Delphine ALEXANDRE, M. Damien GIRARD, M. Gael BRIAND, M. Denis LE MENTEC.

Absent(s) excusé(s) ayant donné pouvoir :

M. Armel TONNERRE à Mme Chantal LALLICAN
M. Christian LE DU à M. Michel TOULMINET
Mme Athéna MARTINAT à Mme Morgane CHRISTIEN
M. Thierry CHARRIER à Mme Fanny GRALL
Mme Audrey LEVIEIL à Mme Anita JAUME
Mme Florence GOURLAY à M. Jacques BOUYAT
Mme Léa BONNEVILLE à M. Gael BRIAND
M. Bruno BLANCHARD à M. Denis LE MENTEC
Mme Solène PERON à M. Damien GIRARD
M. Chafik HBILA à M. Bruno JAOUEN

Absent(s) excusé(s) :

M. Christian LE CALVE, Mme Aurélie MARTORELL, Mme Gaëlle LE STRADIC, M. Laurent TONNERRE.

APPROBATION DE LA MODIFICATION N°5 DU PLU DE LORIENT

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 19/12/2013 ; Depuis, le PLU a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution : modification n°2 approuvée le 13/10/2016, modification n°1 approuvée le 09/02/2017, mise à jour par arrêté le 26/07/2017, modification n°3 approuvée le 18/10/2018, mise en compatibilité approuvée le 04/04/2019, modification n°4 approuvée le 04/04/2019, et mise en compatibilité approuvée le 09/02/2023.

Rappel des objectifs de la procédure de modification du PLU :

La modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme de Lorient a été prescrite par arrêté municipal en date du 18 juillet 2022 pour les raisons suivantes :

- Mettre en compatibilité le PLU de Lorient avec le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Lorient approuvé le 16 mai 2018 et modifié le 15 avril 2021, notamment avec son Document d'Aménagement Artisanal et Commercial ;
- Intégrer des dispositions liées à la transition énergétique et notamment à la production d'énergie ;
- Adapter les dispositions liées au stationnement des cycles afin de favoriser leur utilisation ;
- Intégrer des dispositions concourant à la protection et au développement de la nature en ville : coefficient de biotope et protection de cœurs d'îlots au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ;
- Améliorer la gestion des eaux pluviales : intégrer la formule de Montana liée aux bassins de rétention ; favoriser la perméabilité des sols notamment par l'utilisation de matériaux drainants sur parkings ;
- Adapter les dispositions réglementaires graphiques et écrites pour les adapter à différents projets tels que décrits dans la délibération du conseil municipal du 9 février 2023 ;
- Procéder à de légers ajustements du règlement écrit et graphique, et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) tels que décrits dans la délibération du conseil municipal du 9 février 2023 afin, notamment, de faire mieux correspondre certaines règles à la réalité du territoire et aux évolutions réglementaires.

La procédure de modification s'est déroulée en plusieurs étapes, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme :

- Une évaluation environnementale relative aux incidences sur l'environnement des évolutions du PLU, a été réalisée à la suite de la décision n°2022ACB6 / 2022-010179 du 25 novembre 2022 de la MRAe Bretagne (Mission Régionale d'Autorité Environnementale). Cette évaluation environnementale a par la suite été soumise à l'avis de la MRAe qui a rendu un avis tacite n°2023-010586 le 26 juin 2023.
- Dès lors qu'elle est soumise à évaluation environnementale, en application de l'article L103-2 du code de l'Urbanisme, la procédure de modification de PLU entre dans le champ d'application de la concertation prévue par la législation en vigueur. Par conséquent, la concertation relative à la modification n°5 du PLU a été engagée selon les modalités prévues par la délibération du conseil municipal du 9 février 2023. Un bilan de cette concertation a ensuite été dressé par délibération du conseil municipal en date du 29 juin 2023.
- Le projet de modification n°5 du PLU a été transmis aux Personnes Publiques Associées avant l'ouverture de l'enquête publique soit le 31 mars 2023.
- L'enquête publique relative au projet de modification n°5 a été prescrite par arrêté en date du 23 juin 2023 suite à la désignation de madame Camille HANROT-LORE en qualité de commissaire-enquêtrice par le Tribunal administratif de Rennes ; les avis des Personnes Publiques Associées ainsi que l'avis de la MRAe ont été joints à l'enquête publique. Lors de l'enquête publique, qui s'est déroulée du mercredi 16 août 2023 au mardi 19 septembre 2023 :

- 5 personnes se sont présentées lors des 4 permanences assurées par la commissaire-enquêtrice à l'Hôtel de Ville ;
- 15 observations ont été déposées par le public sur le registre dématérialisé et par courriel.

Dans ses conclusions rendues le 19 octobre 2023, la commissaire-enquêtrice a émis un avis favorable sur la modification n°5 du PLU, assorti de recommandations et de 3 réserves. Il est proposé de donner suite de la manière suivante aux observations des personnes publiques associées, à celles émises pendant l'enquête publique ainsi que celles de la commissaire-enquêtrice :

Personnes publiques associées et autres	Avis	Suite donnée par la commune
Ville de Caudan – avis du 3 avril 2023	Avis favorable sans observation particulière.	Pas de suite à donner.
Chambre d'agriculture du Morbihan – avis du 17 avril 2023	Avis comportant une remarque sur une disposition reprise du SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) dans le règlement écrit, ne permettant pas d'envisager des sites de vente de produits agricoles déconnectés des lieux de production.	La commune étudiera la question dans le cadre d'une future procédure d'évolution du PLU.
Direction départementale des Territoires et de la Mer – avis du 10 mai 2023	Avis favorable assorti de plusieurs remarques : <ul style="list-style-type: none"> - Rappel des dispositions de l'article R151-52 du code de l'urbanisme (périmètres de ZAC) et des dispositions de la servitude AC1 (monuments historiques) sur le site du Péristyle ; - Imprécisions à lever dans le règlement écrit et règlement graphique (volet commercial, secteur Gare, zone d'activités économiques de Kerulvé). 	Ces remarques ont toutes été intégrées au dossier de modification.
Syndicat Mixte du SCoT du Pays de Lorient – avis du 8 juin 2023	Avis favorable assorti de deux remarques : <ul style="list-style-type: none"> - Mise à jour de dispositions reprises du SCoT dans le règlement, liées à la vacance ; - Demande de précision de la règle d'extension des commerces existants hors des périmètres de centralité commerciale ; - Rappel de la disposition du SCoT interdisant les activités médicales/paramédicales dans les zones d'activité. 	Ces remarques ont toutes été intégrées au dossier de modification.
Morbihan Énergies – avis du 9 juin 2023	Une observation formulée sur la nécessité de prendre en compte les enjeux énergétiques.	Un chapitre dédié aux enjeux énergétiques a été créé dans le cadre de la présente procédure.
Région Bretagne – avis du 18 juillet 2023	Observations formulées sur la nécessité de prendre en compte les objectifs du SRADDET Bretagne (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires)	Ces enjeux correspondent aux objectifs poursuivis par la présente modification.

Réserves de la commissaire-enquêtrice	Suite donnée par la commune
Les 2 parcelles cadastrées DT 416 et 296 (secteur du Bourgneuf) doivent être classées en zone naturelle « Na » (protection stricte des milieux) et en zone naturelle « Nzh » (protection des zones humides) en son centre, suite à l'identification d'une zone humide sur ces parcelles lors de l'évaluation environnementale réalisée en mars 2023 ;	La commune reclasse ces deux parcelles en « zone naturelle » au règlement graphique.
Également dans le secteur du Bourgneuf, le secteur « Uda » (angle des rues des Micocouliers et de l'Embellie) doit être reclassé de façon à limiter la hauteur des bâtiments collectifs futurs qui jouxtent la zone pavillonnaire ;	Cette zone a été reclassée en zone « Udd » au règlement graphique.
Au sein de la zone de Kerulvé, la parcelle cadastrée AD 256 doit être incluse dans l'OAP 4 Lorient Nord et l'OAP 14 Kerulvé Nord, de façon à garantir le maintien de franges végétales entre la zone d'activité et la zone d'habitat.	Les OAP concernées ont été amendées de façon à garantir le maintien des transitions végétales entre zone d'activité et habitat.
Observations du public	Suite donnée par la commune
Observation déposée par Horizon Grand Large qui propose un reclassement d'un secteur de la ville (rue Alice Coléno) zoné « Uac1 » pour un zonage Uac, permettant d'envisager un étage supérieur plein (et non pas un comble comme l'impose le règlement actuel)	La Ville est favorable à cet ajustement ; il permettrait en effet au futur projet d'être cohérent avec l'environnement bâti existant en termes de gabarit de hauteur.
<p>Observation déposée par un particulier concernant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La qualité architecturale des abris de jardin requise au règlement écrit paraît trop restrictive. - Clôtures : la règle de hauteur variant selon les limites parcellaires manque de clarté. 	<ul style="list-style-type: none"> - Abris de jardin : la commune estime que 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. - Clôtures : un schéma explicatif est ajouté aux chapitres 11 des zones Urbaines dans le règlement écrit.
Observation d'un particulier concernant le rappel de l'opposabilité du PPRT (Plan de Prévention des Risques Technologiques)	Le PPRT en vigueur est bien annexé au PLU.
<p>Observation de l'association Lorient en Commun, comportant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Plusieurs questions portant sur le projet de modification, à laquelle la commune a répondu dans le mémoire en réponse consultable en ligne sur le site internet de la commune : https://www.lorient.bzh/plu-m5 - Une proposition de protéger davantage de cœurs d'îlots en ville. 	La protection de 18 cœurs d'îlot dans le cadre de la modification n°5 a un caractère expérimental ; le nombre d'espaces protégés pourra évoluer dans le cadre d'une future évolution de PLU si cette expérimentation est satisfaisante.
<p>Observation de la DHAD (Direction Habitat et Aménagement Durable) de Lorient Agglomération portant sur la poursuite de la réalisation de la ZAC Gare, concernant en particulier :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les règles d'implantation des futures constructions ; - L'emprise des émergences prévues dans le projet. 	La Ville est favorable à cet ajustement, de façon à apporter davantage de souplesse dans l'organisation du futur quartier, et permettre l'optimisation foncière du périmètre de ZAC de la Gare.
Observation de Nové Constructions concernant l'îlot des Pavillons Le Guiner (emprise appartenant au Ministère des Armées), situé Avenue De Gaulle, proposant d'intégrer le site au zonage « Uda » (habitat collectif) qui est d'ores et déjà affecté au reste du quartier.	La Ville est favorable à cet ajustement. Ce secteur de projet est effectivement enclavé dans un quartier très majoritairement composé de bâtiments collectifs de 5 niveaux environ. Cet ajustement de zonage permettrait une cohérence en termes de formes urbaines dans l'aménagement du site.

<p>Observation déposée par SEEMO, portant sur le secteur de la rue de l'industrie, sur les thématiques suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Prospect ; - Proposition d'un changement de zonage sur les vestiaires de rugby ; - Demande d'intégration d'une dérogation sur les modalités de réalisation des locaux vélo ; - Rappel de l'article L.151-34 du code de l'urbanisme relatif au stationnement aux abords d'un TCSP (Transport Collectif en Site Propre) - Demande d'autoriser l'habitat sur le secteur. 	<ul style="list-style-type: none"> - Règle de prospects : la commune est favorable à la suppression de la règle de prospect qui paraît trop contraignante pour garantir une optimisation foncière du site. - Changement de zonage sur les vestiaires de rugby : la Ville souhaite maintenir cette parcelle au zonage Udlo (loisirs) correspond à l'usage actuel. - Locaux vélo : la règle actuelle est maintenue de façon à privilégier au maximum l'installation des locaux vélo en RDC. - Les dispositions de l'article L.151-34 sont réintégrées au règlement écrit. - Ouverture du site à la destination « habitat » : la Ville souhaite attendre l'avancée de l'étude urbaine en cours de réalisation sur le secteur pour cadrer les futurs aménagements.
<p>Observation déposée par l'association « Bien vivre au Bourgneuf » demandant le déclassement d'un secteur zoné « Uda » (collectif dense) situé à proximité directe d'un secteur pavillonnaire, rue des Micocouliers.</p>	<p>La Ville est favorable à cet ajustement et reclasse le site concerné en « Udd » dont les hauteurs max. autorisées sont moins élevées qu'en « Uda ».</p>
<p>Observation déposée par la Direction Eau et Assainissement de Lorient Agglomération proposant la suppression d'un paragraphe permettant aux porteurs de projet de déroger aux principes de gestion intégrée des eaux pluviales (ce qui semble donc contraire aux dispositions du Plan Résilience Eau de Lorient Agglomération et de son Schéma Directeur des Eaux Pluviales).</p>	<p>La disposition visée par cette observation est donc supprimée du règlement écrit.</p>

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré,

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-36 et suivants ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 19 décembre 2013 approuvant le Plan Local d'Urbanisme de Lorient, la mise à jour du PLU par arrêté en date du 26/07/2017, les délibérations approuvant les modifications en date des 13/10/2016, 09/02/2017, 18/10/2018 et 04/04/2019, et les délibérations approuvant les mises en compatibilité en date des 04/04/2019 et 09/02/2023 ;

Vu l'arrêté municipal en date du 18 juillet 2022, prescrivant la modification de droit commun n°5 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;

Vu la décision n°2022-010179 en date du 25 novembre 2022 émis par la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de Bretagne soumettant la commune à réalisation d'une évaluation environnementale de son projet de modification de droit commun n°5 ;

Vu l'avis de la MRAe n°2023-010586 en date du 26 juin 2023 ;

Vu la notification du projet de modification n°5 aux Personnes Publiques Associées le 31 mars 2023 ;

Vu les avis émis par les Personnes Publiques Associées ;

Vu la décision n°E23000073/35 du Tribunal Administratif de Rennes du 4 mai 2023 désignant madame Camille HANROT-LORE en qualité de commissaire-enquêtrice ;

Vu l'arrêté municipal en date du 23 juin 2023 prescrivant l'enquête publique relative au projet de modification n°5 du PLU, laquelle s'est déroulée du 16 août 2023 au 19 septembre 2023 ;

Vu le dossier d'enquête publique ;

Vu le rapport et les conclusions favorables de la commissaire-enquêtrice sur le projet de modification n°5 du PLU, en date du 19 octobre 2023 ;
Vu le projet de modification n°5 du PLU de Lorient présenté ;
Vu l'avis des commissions concernées ;

Considérant que les avis rendus par les Personnes Publiques Associées, les observations du public et les conclusions de la commissaire-enquêtrice justifient les ajustements au dossier de modification n°5 du PLU mis à l'enquête ;

Considérant que ces ajustements au dossier de modification n°5 du PLU n'ont pas pour effet d'infléchir les partis d'urbanisme retenus dans le PADD et ne bouleversent pas l'économie générale du PLU en vigueur ;

Considérant que le projet de modification de droit commun n°5 du Plan Local d'Urbanisme, tel qu'il est présenté au conseil municipal, est prêt à être approuvé conformément à l'article L.153-43 du code de l'urbanisme ;

ARTICLE 1 : APPROUVE la modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme tel qu'elle est annexée à la présente délibération ;

ARTICLE 2 : DIT que la présente délibération fera l'objet, conformément à l'article R.153-21 du code de l'urbanisme :

- D'un affichage en Mairie durant un mois,
- D'une mention de son affichage dans un journal diffusé dans le département.

La présente délibération produit ses effets juridiques dès l'exécution des mesures de publicité précitées et conformément à l'article L153-44 du code de l'urbanisme, après transmission au Préfet.



La présente délibération sera en outre publiée sur le portail des actes administratifs de la commune.

Le dossier de modification n°5 du PLU approuvé sera tenu à la disposition du public en Mairie, aux jours et horaires habituels d'ouverture.

Délibération adoptée à l'unanimité

Se sont abstenus : Jacques BOUYAT, Florence GOURLAY, Delphine ALEXANDRE, Damien GIRARD, Gael BRIAND, Léa BONNEVILLE, Bruno BLANCHARD, Solène PERON, Denis LE MENTEC,

A Lorient, signé numériquement le 03/01/2024

La secrétaire de séance :
Cindy POGAM

Le registre dûment signé
Pour extrait certifié conforme
A Lorient, signé numériquement le 28/12/2023

Pour le Maire,





L'Adjoint Délégué
à l'Urbanisme, au Logement
et à la politique de la Ville
Michel TOULMINET