



Annie-Claude Souchet-Le Crom
2 rue Emile Zola
56 000 VANNES

Monsieur Norbert METAIRIE
Maire de LORIENT
CS 30010

56315 LORIENT

Objet : Enquête publique
Modification n°4 PLU

Vannes le 18 décembre 2018

Monsieur le Maire,

Vous trouverez en pièces jointes les rapport et conclusions relatifs à l'enquête visée en objet.

Vous en souhaitant bonne réception,

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Annie-Claude SOUCHET-LE CROM
Commissaire-enquêteur

Modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme

*Enquête publique du
22 octobre au 23 novembre 2018*

Arrêté municipal n°2018/45 du 01 octobre 2018

Conclusions et avis du Commissaire Enquêteur

I. PRESENTATION DU TERRITOIRE

Cité portuaire active et arsenal maritime, la ville de LORIENT comptait 57 567 habitants en 2015 (population municipale en augmentation de 0,1 % par rapport à 2010), la commune s'étend sur un territoire de 1 752 hectares. LORIENT est une commune littorale qui fait partie de la Communauté d'Agglomération du Pays de Lorient qui regroupe désormais 25 communes. Le Pays de Lorient comprend, en plus de la communauté d'agglomération du pays de Lorient, la communauté de communes Bellevue, Blavet Océan (CCBBO), soit un total de 30 communes autour d'un schéma de cohérence territoriale (SCoT). Le SCoT approuvé le 18 décembre 2006 a été révisé et son approbation est effective depuis le 16 mai 2018.

II. RAPPEL DU PROJET

Il s'agit de la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le PLU a été approuvé par le conseil municipal le 19 décembre 2013, modifié le 13 octobre 2016 et le 9 février 2017. La modification n°3 a été approuvée le 18 octobre 2018 et portait sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU_i dans la zone Nord de Kérulvé en vue d'y implanter un secteur de zone commerciale et un secteur de zone à vocation artisanale ou industrielle, articulés autour d'une voirie de désenclavement reliant la zone Nord de Kérulvé au secteur de la Cardonnière.

La modification n°4 a pour objet de :

- œ Apporter des précisions et ajustements aux OAP des secteurs de Bodélio et du Manio suite à l'avancement des études s'y rapportant,
- œ De modifier ou supprimer des références, de rectifier des erreurs matérielles ou de reformuler certains articles des dispositions générales du règlement écrit,
- œ D'apporter des modifications, des précisions ou de reformuler certains articles du règlement écrit,
- œ De mettre à jour notamment les annexes graphiques 2, 7, 8 et 9 du PLU.

La commune de LORIENT a demandé au tribunal administratif la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet la modification n°4 du plan local d'urbanisme. Le tribunal administratif de Rennes a désigné Madame Annie-Claude SOUCHET-LE CROM en qualité de commissaire enquêteur titulaire par décision E18000200/35 en date du 10 août 2018.

III. BILAN DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 22 octobre au vendredi 23 novembre 2018 dans les conditions précisées par l'arrêté municipal n°2018-45 de la commune de LORIENT.

L'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête a été tenu à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête (33 jours) et pendant les heures d'ouverture au public.

L'information du public a été satisfaisante : publicité dans la presse prévue par les textes réglementaires, affichage sur la façade de l'Hôtel de Ville et visible de l'extérieur et dans neuf autres points répartis sur la commune : Boulevard Laënnec (giratoire avec le pont des Indes) ; Pont saint Christophe (angle rond-point de Bretagne) ; Rond-point du Bourgneuf ; Rond-point de Kériado/k2 ; Intersection des rues de Kerfichant/Kerforn/Kerguestenen ; Rond-point de Kervaric ; Rue de Lanveur (angle rond-point du nouveau Brunswick) ; rue Monistrol (angle giratoire vers Larmor-Plage) ; rue Georges Pompidou (angle rue Frachon). Les différents points sont tous visibles des usagers de la route et ne présentent aucune détérioration (rapport de constatation rédigé par les agents brigadier-chef principal DAVID et brigadier-chef principal LESERS en date du 5 octobre 2018). Des rapports constatations complémentaires ont été effectués le 26 octobre, le 5 novembre et le 22 novembre aux différents points de la ville, soit les neuf panneaux précités.

L'avis d'enquête a été annoncé sur le site internet de la commune

<http://www.lorient.bzh/enqueteplu2018> : le commissaire enquêteur a consulté le site internet de Lorient et a constaté que l'avis d'enquête publique était bien en ligne avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée celle-ci. L'intégralité du dossier d'enquête publique a été mis en ligne (arrêté du Maire prescrivant la modification n°4 du PLU, arrêté du Maire n°2018-45 de mise à l'enquête publique, dossier de présentation de la modification du PLU, rapport sur les incidences environnementales, décision de la MRAe, avis enquête publique Ouest-France et le Télégramme, Avis des PPA : réponses du Conseil départemental 56, Ville de Locmiquélic, Lorient Agglomération, Préfecture du Morbihan, Chambre de Commerce et d'industrie du Morbihan). Une adresse électronique dédiée est à la disposition du public : plu@mairie-lorient.fr

Trois permanences ont été tenues. Le choix des créneaux horaires permettait au public de se déplacer (jours et créneaux horaires différents). La réception du public pouvait se faire dans des conditions matérielles satisfaisantes. La possibilité de télécharger le dossier, à partir du site internet a pu aussi répondre à certaines interrogations et éviter un déplacement en mairie. La consultation a été très faible. Aucune personne n'a demandé à consulter le dossier en dehors des permanences, aucune personne ne s'est présentée pendant les permanences. Il n'y a eu aucune inscription sur le registre d'enquête publique, aucun courrier n'est arrivé pendant l'enquête et un mail a été réceptionné (E1).

Toutefois, j'estime que l'enquête a permis à tout public qui le souhaitait de prendre connaissance du dossier d'enquête et d'être reçu pendant les permanences.

La remise du procès-verbal d'enquête a eu lieu le 28 novembre 2018. Des observations et des questions ont été évoquées dans le rapport d'enquête. Plusieurs thèmes en ressortent : L'appréciation du dossier mis à l'enquête, (règlements écrit et graphique, respect des procédures) ; L'évolution des orientations d'aménagement et de programmation ; Les enjeux environnementaux et de santé publique. J'ai analysé les observations reçues et la commune de LORIENT a rédigé un mémoire en réponse en date du 10 décembre et reçu le 12 décembre 2018.

Compte-tenu du bon déroulement de l'enquête et du dossier d'enquête mis à la disposition du public, j'ai pu assurer totalement ma mission et je suis en mesure d'apporter un avis sur les analyses présentées avant d'émettre en conclusion un avis global motivé sur ce projet.

IV. CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

- Thème 1 : Appréciation du dossier mis à l'enquête, respect des procédures et des règlements.

La lecture du dossier offrait une approche complète des modifications proposées. Le responsable du projet accepte d'intégrer les observations de la Préfecture et celles du commissaire-enquêteur évoquées dans le rapport, en vue de rendre plus de cohérence au document et de faciliter son application lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Toutefois, afin de se prononcer sur le respect de la procédure de modification du PLU, une interrogation majeure doit être levée : Un des objectifs du PADD porte sur « la revitalisation du pôle économique de Keryado ». Le point 20 relatif à la suppression du sous-secteur Uia3 (activités) de Kerforn au bénéfice d'un zonage Uac1 autorise désormais jusqu'à 12 000 m² de surface de plancher (habitation) puisque la zone est dorénavant exclue du périmètre du Plan d'Exposition au Bruit (PEB). Il convient de s'assurer que le changement d'affectation du sol ne conduit pas à modifier les objectifs du PADD.

Dans son mémoire en réponse, la commune apporte les éléments suivants :

Le secteur de Kerforn avait pour vocation l'accueil d'activités compte tenu des contraintes du PEB. La modification a pour objet de l'ouvrir également à l'habitat.

☞ La ZAC de Kerforn créée le 12 janvier 1981 avait pour vocation d'accueillir de l'habitat et de l'activité compatible avec l'habitat, elle couvre une superficie de 30 hectares alors que la

modification (Uac1) ne concerne que 3,35 hectares.

Si la clinique mutualiste et un centre de dialyse ont été implantés sur le site de la ZAC, c'est majoritairement de l'habitat collectif et du pavillonnaire qui sont présents. Le but de la modification de zonage Uia3 (activités et installations participant à la vie économique sans risques de nuisances pour l'habitat) en Uac1 est d'ouvrir le site principalement à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Ainsi, dans l'état actuel des projets, il est envisagé, pour l'instant, la réalisation de 80 à 85 logements (essentiellement en maison individuelle) de type T3/ T4.

Le PADD a notamment comme objectifs de revitaliser le pôle économique de Keryado (page 26 du PADD) en réservant du foncier pour les entreprises (page 31), mais aussi d'offrir des logements pour tous et notamment des logements abordables pour les jeunes ménages (page 8) en construisant 3000 logements dans les 15 ans.

La modification du PLU ne change pas les orientations définies dans le PADD, en effet :

- La modification du PLU n'obère pas le potentiel d'accueil des zones d'activités puisque seulement 3,4 hectares sont impactés sur les 455,28 hectares de zones Ui.

- Le changement en zone Uac1 permettra toujours l'accueil d'activités.

- La zone Uia 3 permettait 12 000 m² de plancher pour de l'activité uniquement. Ce chiffre a été repris pour se conformer au potentiel initial de surface de plancher de la ZAC. La future zone Uac1, plus importante en superficie, autorise 12 000 m² de plancher pour de l'habitat et des activités compatibles avec de l'habitat. En outre 12 000 m² de plancher ne représentent, dans l'hypothèse d'accueil uniquement de logements sur la zone, qu'un potentiel de 130 à 180 logements si l'on considère une typologie de T3 (70 m²) ou T4 (90 m²). Un pourcentage de 20% de logements locatifs sociaux sera réalisé sur le site afin d'être conforme au PLH.

Kerform : La partie du zonage Uac1 qui empiète sur la zone Uia4 limitrophe est de 7870 m².

Je partage l'avis du maître d'ouvrage puisque la suppression du sous-secteur Uia3 (activités) de Kerform au bénéfice d'un zonage Uac1 ne concerne que 0.75 % des zones Ui, que ce sous-secteur se situe aussi dans un environnement d'habitat et que le changement de zonage Uac1 reste compatible avec les activités. Le devenir de ce sous-secteur est pour l'instant assez ouvert puisque les projets de la commune n'en couvrent pas la totalité. Au fur et à mesure des opportunités, il conviendra de bien examiner la répartition du type d'accueil (habitat ou activités) sur ce zonage.

Ainsi, j'estime que le changement d'affectation du sol ne conduit pas à modifier les objectifs du PADD.

- Thème 2 : L'évolution des orientations d'aménagement et de programmation est-elle satisfaisante ?

Même si la loi ENE du 12 juillet 2010 n'impose aucune forme des OAP, celles-ci n'étaient pas très détaillées pour bien informer le public. La réflexion de la commune sur ces 2 OAP a évolué depuis l'approbation du PLU.

L'OAP n°8 du Bodélio précise le tracé des voies de desserte et des accès/sorties à privilégier, des cheminements doux, de l'implantation du bâti discontinu à l'Ouest ainsi que la localisation d'un parc urbain d'au moins 1.5 ha au Sud. Il s'agit toujours d'un programme favorisant une mixité fonctionnelle à dominante habitat. La chapelle au Nord, bâti remarquable, est conservée.

L'OAP n°5 du Manio a été revue. Elle prévoit un espace vert central plus grand intégrant un linéaire plus important de cheminements doux à créer tout en maintenant la zone humide à préserver. Elle n'accueille plus de programme à dominante activité à l'Ouest même si l'implantation potentielle d'un bâtiment à vocation d'activité connecté au rond-point du Manio et au boulevard Yves Demaine reste possible.

Le rajout de précisions graphiques et écrites dans ces deux OAP ne modifie pas le nombre de logements prévus initialement : pour l'OAP du Bodélio, 700 logements environ (PLH densité sur les secteurs en renouvellement urbain, au moins 140 logements à l'hectare) et pour celle du Manio : 300 logements environ (PLH densité sur les secteurs urbains, 80 logements/hectare). Il aurait été toutefois intéressant de préciser la surface des deux OAP et d'y joindre l'extrait de règlement graphique. Le paragraphe relatif au PLH, page 63 du dossier de présentation, devra être revu puisqu'il précise que « les 2 OAP qui s'inscrivent toujours dans des objectifs de renouvellement urbain sont compatibles avec le PLH en vigueur ». Il convient d'en reprendre la rédaction pour être en cohérence avec les OAP, par exemple en privilégiant le terme de « requalification de l'existant » puisque l'OAP du Manio est en secteur urbain.

Dans son mémoire en réponse, la commune apporte les éléments suivants :

La surface de l'OAP de Bodélio est de 7,5 hectares et l'OAP du Manio de 5,2 hectares. Le pourcentage de logements sociaux est de 20%.

La page 63 sera rectifiée afin de remplacer les termes « renouvellement urbain » par « requalification de secteurs urbains ».

Les prévisions d'accueil en logements pour les OAP de Bodélio (700 logements) et du Manio (300 logements) n'ont pas évolué dans la présente modification. Les chiffres sont donc ceux du PLU en vigueur et les emprises des OAP sont également inchangées.

Je considère que les modifications apportées aux OAP permettent de préciser et de compléter la programmation initialement retenue, qu'elles renforcent la place accordée aux déplacements doux et veillent à la bonne intégration des opérations d'aménagement dans le site.

• Thème 3 : Les enjeux environnementaux et de santé publique sont-ils bien évalués ?

La MRAe estime que les modifications n'augmentent pas notablement la demande en eau potable ni les rejets dans le réseau collectif. Le rapport sur les incidences précise page 29 que le projet de modification du PLU n'augmentera pas la demande en eau potable ni les rejets dans le réseau d'assainissement collectif. Pour bien appréhender cette affirmation, il est nécessaire de prendre en compte l'apport de population et les capacités de la station d'épuration de Kérolay. En plus des 2 OAP qui représentent 1 000 logements (accueil de familles sur la commune de préférence dans des logements type T3-T4 afin d'être en cohérence avec les attentes du PLH), quel sera le nombre de logements à terme sur le sous-secteur de Kerforn ?

Dans son mémoire en réponse, la commune apporte les éléments suivants :

La modification n°4 du PLU n'augmentera pas notablement la demande en eau potable ni les rejets dans le réseau collectif puisque les projets d'OAP, de Bodélio et du Manio notamment, ne modifient pas le potentiel d'accueil sur ces sites. Ils sont inchangés.

S'agissant de la modification de Kerforn, le potentiel est limité en surface de plancher ce qui implique pour des T3 T4 la création maximale de 130 à 180 logements (le projet actuel est de 80 à 85 logements).

☞ *La station d'épuration de Kérolay traite l'ensemble des collecteurs de Lorient mais également les effluents de Larmor Plage et quelques secteurs de Ploemeur.*

Aujourd'hui la station, conforme aux normes européennes, fonctionne à 36,7% de ses capacités (station de 166 000 équivalents habitant). Elle traite les 46 667 habitants raccordés de Lorient et les 8585 habitants de Larmor.

☞ *La capacité résiduelle de la station étant de 66,8% (données du PLU du 19/12/2013 en vigueur), la marge de développement potentielle de la station est d'environ 100 000 Equivalents Habitant supplémentaires. En moyenne en 2017 la charge organique reçue à la station était de 3450kg/j soit 57 500 EH (34,5% de sa capacité).*

Les données d'exploitation ne permettent pas de distinguer les apports des particuliers de celui des entreprises.

Les éléments fournis par le maître d'ouvrage confirment que le potentiel d'accueil sur les 2 OAP est inchangé et que l'apport du sous-secteur de Kerforn sera négligeable dans l'apport total des particuliers ou entreprises (80 à 85 logements T3 ou T4, soit environ 250 personnes). La demande en eau potable devrait être contenue et compte-tenu des capacités de la station d'épuration, les rejets dans le réseau collectif seront facilement traités. La modification n°4 du PLU prend aussi en compte un nouveau débit de fuite de 3l/s/ha en matière de régulation des eaux pluviales, conformément aux préconisations du SDAGE. Ce débit de fuite est repris dans les schémas directeurs d'assainissement des eaux pluviales mais aussi dans le SCoT.

La préservation du patrimoine paysager est favorisée. L'OAP du Bodélio prévoit un parc urbain à créer de 1.5 ha au moins connecté à la trame verte et maintient globalement les surfaces non imperméabilisées. L'OAP du Manio a pris en compte la topographie du terrain (talweg, site en pente ...) pour préciser le projet et répartir les logements autour des zones humides et de l'espace naturel à créer conformément à l'orientation 2 du PADD (Lorient ville ouverte sur la nature).

Dans son mémoire en réponse, la commune apporte les éléments suivants :

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD, page 14) souligne notamment que les nouveaux quartiers (Bodélio) contribueront à renforcer la présence et la proximité d'espaces verts, et à proposer un maillage de parcs plus équilibré dans la ville et le PLU, dans son article 20 des dispositions générales, limite l'imperméabilisation des sols.

Des parcelles du lotissement « Le perroquet vert » impactées par le plan d'exposition au bruit de l'aéroport de Lann Bihoué ne sont plus constructibles et la commune a décidé d'acquérir les parcelles concernées pour réaliser des jardins familiaux. La modification n°4 propose un nouveau zonage Ubl (loisirs) à retranscrire dans le règlement écrit et graphique qui permet de réaliser des jardins familiaux supplémentaires. Toutefois, elle aurait pu préciser la surface totale et le nombre de jardins.

Dans son mémoire en réponse, la commune apporte les éléments suivants :

☞ La surface de la zone Ub l représente 8400 m² **pour 19 parcelles.**

☞ Jardins familiaux : Les jardins du Bois du château au Nord de la commune représentent 2,65 hectares pour 100 parcelles. Les jardins de Kervéanec au Sud de la commune représentent 2,11 hectares pour 116 parcelles.

Les jardins familiaux participent à la conservation d'espaces non artificialisés en ville. Les ateliers citoyens ayant pour thème l'environnement permettront de réfléchir aux nouvelles attentes de la population. L'idée de micro-fermes en ville soulevée par un habitant est intéressante mais elle mérite d'être menée dans le cadre d'une réflexion plus large induisant une traduction dans les documents d'urbanisme.

J'estime donc que les enjeux environnementaux et de santé publique sont préservés et qu'ils ont été évalués conformément aux orientations définies dans le PADD et le SCoT.

V. CONCLUSIONS SUR LE PROJET DE MODIFICATION N°4 DU PLU

Le PADD a fixé les grandes orientations du PLU de LORIENT : ville où il fait bon vivre ; ville ouverte sur la nature et la mer ; ville des mobilités durables ; ville centre attractive. En complément des conclusions évoquées dans le point IV, la modification n°4 conduit à intégrer des documents récemment approuvés et qui s'imposaient au PLU (Plan de Prévention des Risques Technologiques autour des dépôts pétroliers ; Création de 4 zones de présomption de prescription archéologique ...) et à rectifier ou apporter des précisions dans les documents d'urbanisme (pourcentage de stationnement couvert dans les projets espaces pour le stationnement des 2 roues, hauteur et gabarits, modification des règles volumétriques d'une partie du secteur du Péristyle avec le rajout de la possibilité de construire des bâtiments de

type R+5+attique ou R+6, locaux pour déchets ...).

Le projet s'inscrit bien dans la procédure de modification des PLU prévue au code de l'urbanisme, à savoir qu'il ne porte pas atteinte aux orientations définies par le projet d'aménagement et développement durables ; ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ; ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.

VI. CONCLUSIONS GENERALES

Vu la désignation du commissaire-enquêteur par M le Président du TA et l'arrêté municipal n°2018/45 du 01 octobre 2018,

Vu les avis d'enquête publiés dans le Ouest-France et le Télégramme et les certificats d'affichage,

Vu le projet de modification n°4 du PLU de Lorient et les avis des PPA,

Vu l'observation formulée par courriel,

Vu la présentation qui a été faite par le maître d'ouvrage et le mémoire en réponse,

Après avoir :

- visité le territoire de la commune,
- tenu 3 séances de permanences,
- analysé les observations recueillies et formulé un avis,

Je considère

- que le public a été suffisamment informé de l'ouverture de l'enquête sur le projet de modification du PLU de la commune, que les permanences ont permis à toutes les personnes qui le souhaitent d'être reçues et informées,
- que les documents composant le dossier mis à disposition à la mairie permettaient au public de prendre connaissance du projet,
- que la procédure de modification du PLU était bien appropriée et qu'elle permet de corriger des erreurs matérielles ou de prendre en compte des documents qui s'imposent au PLU,
- que les précisions apportées aux 2 OAP sont conformes aux objectifs définis dans le PADD et le PLH,
- que les enjeux environnementaux et de santé publique ont bien été évalués, que la modification n'a pas d'incidence notable sur l'environnement et ne nécessite pas de mesures pour éviter, réduire ou compenser des effets du projet,
- que la modification est compatible avec les documents supra-communaux.

Compte tenu des éléments cités ci-dessus, j'estime que le bilan est positif et j'émet **un avis favorable au projet de modification n°4 du PLU de la commune de LORIENT.**

Fait à Vannes le 18 décembre 2018.

Le commissaire-enquêteur,
A-C Souchet-Le Crom

