

**Département du Morbihan**

**Commune de LORIENT**

**ENQUETE PUBLIQUE**

**MODIFICATION N°5 DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

du 16 août 2023 au 19 septembre 2023

**II- APPRECIATIONS ET AVIS 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

<b>I - PRESENTATION DU PROJET</b>	<b>4</b>
1.1 - Objet de l'enquête	
1.2 - Contexte juridique	
1.3 - Présentation du projet	
<b>II - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE</b>	<b>29</b>
2.1 - Contenu du dossier	
2.2 - Publicité de l'enquête	
2.3 - Déroulement de l'enquête	
<b>III - AVIS DE LA MRAE</b>	<b>31</b>
<b>IV - AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES CONSULTEES</b>	<b>31</b>
<b>V - PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC</b>	<b>35</b>
<b>VI - MEMOIRE EN REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE</b>	<b>52</b>
<b>VII - CONCLUSION DU RAPPORT</b>	<b>70</b>
<b>ANNEXES</b>	<b>71</b>
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**

<b>I - ENQUETE PUBLIQUE ET OBSERVATIONS DU PUBLIC</b>	<b>78</b>
<b>II - APPRECIATIONS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE</b>	<b>78</b>
<b>III - CONCLUSION DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE SUR LE PROJET</b>	<b>120</b>

## I - ENQUETE PUBLIQUE ET OBSERVATIONS DU PUBLIC

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Lorient 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 de la commune a décidé, par arrêté en date du 18 juillet 2022, la modification de la modification n°5 du PLU qui concerne 62 points :

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

Cette enquête publique a donné lieu à un total de 15 observations portées notamment par :

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

## II - APPRECIATIONS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE

La commissaire enquêtrice présente ses appréciations et conclusions suivant le même plan et numérotation que ceux utilisés pour le procès-verbal des observations du public et le mémoire en réponse du maître d'ouvrage :

A - Mise en compatibilité avec le volet commercial du SCOT (RE1, RE18, RG1)

B - Protection et développement de la nature en ville : coefficient de biotope et protection des 18 cœurs d'ilots (RE4, RE16, RG15, RG17, OAP 6)

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 (RE9 à RE15)

E - Gestion des eaux pluviales (RE7, RE15)

F - Zones d'activités et d'habitat (RG2, RG3, RG4, RG10, OAP n°14, RE33, RG13, RG14, OAPn°13, OAPn°8, RG5, RG7, OAPn°5, RG8, RG9, RE29, RG14, RG12, RG14, RG16, OAP10)

G - Adapter les dispositions réglementaires écrites aux projets (RE2, RE3, RE19, RE20, RE21, RE22, RE23, RE24, RE25, RE26, RE27, RE28, RE29, RE30, RE34)

H - Les nouvelles réglementations thermiques et la loi Climat et résilience (RE5, RE6, RE17)

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 du Pays de Lorient (RE1, RE18, RG1)**

#### Observation du public

C5 - Association « Lorient en Commun »

Une modification du PLU 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.

#### Questions la commissaire enquêtrice

La partie doit-elle être reformulée de manière plus simple afin d'éviter toute erreur d'interprétation comme le demande la DDTM dans son avis rappelé ci-après ?

#### Point de vue du maître d'ouvrage

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

#### Avis de la Direction Départementale des territoires et de la mer (DDTM)

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 reformuler.

#### Avis de la Chambre d'Agriculture du Morbihan

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

Elle souhaite que soient examinées les différentes modalités de valorisation de produits agricoles locaux afin de développer de nouveaux modes de commercialisation, limiter les déplacements et renforcer l'économie sans remettre en question le principe des centralités commerciales et ZACOM.

### 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 (p24 de l'additif au rapport de présentation) :

- de supprimer la référence à une disposition du SCoT « *décennie, les 5 300m<sup>2</sup> de droits à construire.... ce taux est calculé et arrêté en mars de chaque année par délibération du Comité syndical du SCoT* » et de remplacer la rédaction du règlement par :

*« décennie, les 5300m<sup>2</sup> de droits à construire restants au-delà des premiers 3000m<sup>2</sup> précédemment évoqués ne peuvent être utilisés que si les deux conditions suivantes sont réunies : (1) le taux de vacance commerciale 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 commerciale 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. »*

- d'ajouter après la phrase « *les commerces présents à la date d'approbation du SCoT et dont la surface de vente est inférieure à 500m<sup>2</sup>....à la date d'approbation du SCoT* » la rédaction suivante « *si cette extension ne leur fait pas dépasser la surface de 500m<sup>2</sup>. Si leur extension porte leur surface à plus de 500m<sup>2</sup> 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 du 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.

#### **Appréciations de la commissaire enquêtrice (A - Mise en compatibilité avec le volet commercial du SCOT)**

Conformément au DAAC (Document d'Aménagement Artisanal et Commercial) du SCoT et en raison de la sobriété foncière et du renforcement des centralités urbaines, le PLU précise les points suivants :

1 - Les tracés et les règles d'implantation des commerces dans les 17 centralités : centre-ville de Lorient classé en centralité commerciale de type 1, centralités de type 3,4,5 sur différents secteurs ou quartiers ainsi que ZACOM de type 1 correspondant à la zone d'activités commerciale de Lorient Nord.

En dehors de ces zones, les nouvelles implantations d'activités ne sont pas autorisées et seuls les commerces existants peuvent se développer dans la limite de 20% de leur surface de vente existant à la date d'approbation du SCoT. Dans la ZACOM, les implantations des nouveaux commerces de moins de 500 m<sup>2</sup> de surface de vente ne sont pas autorisées.

2 - les linéaires commerciaux à l'intérieur des périmètres de « centralités commerciales » de type 1 et 3 sont protégés, les changements de destination vers les logements y sont interdits ; par ailleurs, le dispositif de périmètre de « linéaire commercial renforcé » au sein du centre-ville permet de maintenir la diversité commerciale.

La commissaire enquêtrice **prend en compte** que la ville de Lorient s'engage à reformuler les deux règles concernant la protection des rez-de-chaussée commerciaux dans les périmètres de centralités commerciales de type 1 et 3 et identifiés comme « linéaires commerciaux », afin de développer le tissu artisanal et commercial existant en centralité.

La commissaire enquêtrice **recommande** de prendre en compte les remarques émises par le Syndicat Mixte du SCoT à savoir modifier la rédaction du règlement p24 :

- Remplacer « *décennie, les 5 300m<sup>2</sup> de droits à construire.... ce taux est calculé et arrêté en mars de chaque année par délibération du Comité syndical du SCoT* » par « *décennie, les 5300m<sup>2</sup> de droits à construire restants au-delà des premiers 3000m<sup>2</sup> 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. »*

- Ajouter après la phrase « *les commerces présents à la date d'approbation du SCoT et dont la surface de vente est inférieure à 500m<sup>2</sup>....à la date d'approbation du SCoT* » la phrase suivante « *si cette extension ne leur fait pas dépasser la surface de 500m<sup>2</sup>. Si leur extension porte leur surface à plus de 500m<sup>2</sup> 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* ».

Le PLU est compatible avec le SCoT au regard des objectifs en matière d'activité commerciale énoncés dans le DAAC.

## **B - Protection et développement de la nature en ville : coefficient de biotope et protection des 18 cœurs d'îlots (RE4, RE16, RG15, RG17, OAP 6)**

### Observations du public

#### 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 îlot 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 (quelle 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<sup>2</sup>, l'ombre portée et donc contribue aux îlots de chaleur en plus d'être vecteur de maladie (entrée de champignons pathogènes).*

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

#### C5 - Association « Lorient en Commun »

*« Enfin, à 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 fraîcheur grâce à du mobilier végétal, toiture végétalisée, promenade arborée, cours d'écoles végétalisées, mur végétal, potagers partagés, ... Tant reste à faire. A titre d'illustration de ce dernier point, concernant les îlots de fraîcheurs : 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 îlots de fraîcheurs constitués par les jardins de particuliers. Ce point qui peut paraître dans un premier temps plutôt volontariste, ne l'est que trop peu, notre analyse étant qu'il aurait fallu protéger quasiment une centaine d'îlot de fraîcheur 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 ».*



#### Questions de la commissaire enquêtrice

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

#### Point de vue du maître d'ouvrage

*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 précisée de façon à faciliter le repérage par les habitants concernés.*

#### Question de la commissaire enquêtrice

- 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) ?

#### Point de vue du maître d'ouvrage

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

#### Question de la commissaire enquêtrice

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

#### Point de vue du maître d'ouvrage

*La protection est testée sur 18 cœurs d'îlot. 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 îlots 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 îlots de verdure de la Ville (espaces de nature « publics » et cœurs d'îlots 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.*

**Appréciations de la commissaire enquêtrice (B - Protection et développement de la nature en ville)**

La commissaire enquêtrice prend en compte que la Ville étudiera le cas de figure très particulier quand 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 ». Dans le cas où un point de blocage serait identifié, la règle sera précisée de façon à ce que les fonds de jardins soient préservés dans ces cœurs d'îlots paysagers protégés.

La ville de Lorient veut protéger et renforcer la nature en ville, et limiter l'imperméabilisation des sols ; à cette fin, elle prend plusieurs mesures :

- Mettre en place, pour toute opération, un coefficient de biotope de 15% à 25% et un coefficient de pleine terre de 10% à 15% de la superficie du terrain d'assiette du projet ; ces coefficients sont définis selon les zones.
- Identifier et protéger 18 cœurs d'îlots qui présentent des caractéristiques d'intérêt paysager, patrimonial, écologique et climatique. Ils sont protégés contre toute urbanisation ou artificialisation, au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme au-delà d'une profondeur maximale de 15m à partir de la façade de la construction sur rue (ou de l'emprise des voies publiques si la parcelle n'est pas bâtie).
- Protéger l'espace boisé privé situé au sein du parc d'une résidence d'accueil des personnes âgées appartenant à la congrégation des Petites Sœurs des Pauvres au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, sous la légende « parc urbain et espaces d'intérêt paysager ».

La commissaire enquêtrice **recommande** :

- de définir le terme « coefficient de biotope » au paragraphe 6 « définition des dispositions générales » ;
- d'identifier l'îlot n°2 par le nom des rues limitrophes dans l'additif du rapport de présentation p26 comme les autres îlots, et de mieux repérer les cœurs d'îlots sur la carte,
- de préciser que la profondeur est de 15 m à partir de la rue en cas de constructions en retrait par rapport à la rue ;
- de préserver de nombreux autres îlots de fraîcheurs lors d'une modification ou d'une révision du PLU, notamment en raison du réchauffement climatique.

**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)**

Observations du public

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

Limite Ug10 : hauteur des constructions

En Uga

*« 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 intégré 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 PEB, 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.

### Question de la commissaire enquêtrice

« 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) ?

Point de vue du maître d'ouvrage Pas de réponse.

### Question de la commissaire enquêtrice

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

### Point de vue du maître d'ouvrage

**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.*

#### Question de la commissaire enquêtrice

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

#### Point de vue du maître d'ouvrage

*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.*

#### Question de la commissaire enquêtrice

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 ?

#### Point de vue du maître d'ouvrage

*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.*

#### Question de la commissaire enquêtrice

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 ?

#### Point de vue du maître d'ouvrage

*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.*

#### Question de la commissaire enquêtrice

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).

#### Point de vue du maître d'ouvrage

*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.*

#### Question de la commissaire enquêtrice

Les nouvelles règles de hauteur sont-elles compatibles avec les espaces proches du rivage de la **zone Uik3 (anciens bunkers)** ?

#### Point de vue du maître d'ouvrage

*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.*

#### Question de la commissaire enquêtrice

Les nouvelles règles de hauteur sont-elles compatibles avec les espaces proches du rivage de la zone Uda du **Bois du château** le long du Scorff ?

### Point de vue du maître d'ouvrage







*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 vaudra 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
 <a href="#">Résidence la Vigie</a>	≈57,00 m	≈1960
 <a href="#">Église Saint-Louis</a>	54,00 m	1955
 <a href="#">Résidence Molière</a>	≈49,00 m	≈1972
 <a href="#">Résidence Plein Ciel</a>	≈48,00 m	1969
 <a href="#">15, rue Charles Gounod</a>	≈46,00 m	≈1970
 <a href="#">4, rue Gabriel Fauré</a>	≈46,00 m	≈1970

### Avis de

#### Avis de la Direction départementale des territoires et de la mer

La modification RE36 vise à ne plus limiter la hauteur maximale des constructions dans la zone **Up (secteur du Péristyle)**. 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 apparaître au règlement graphique pour davantage de lisibilité.

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

**Appréciation de la commissaire enquêtrice (C - Augmentation des hauteurs maximales autorisées)**

Quelques zonages sont modifiés, ainsi les hauteurs maximales sont augmentées comme par exemple rue Joseph Hénaff, quartier du Ter (cf : F - Zones d'activités et d'habitat). Par ailleurs, le règlement écrit modifie les hauteurs des constructions de quelques zones, afin de densifier la ville, le commissaire enquêteur les a récapitulées dans le tableau ci-après et a comptabilisé les différents secteurs géographiques concernés :

Zones	Numéro de la modification	Nombre de secteurs géographiques	PLU actuel Hauteur en m	Modification du PLU : Hauteur en m
Ugc près de la gare	RE29-RG9	1	Uda 24m (s) et 30m (f), Uga 24m* et une émergence par ilot avec 2 strates : une de 35m* (420m <sup>2</sup> ) et une 50m* (220m <sup>2</sup> ), Udc 8 m(f) et 10m (s), Uac 14m (f) et 10m (s).	Ugc : 30m* et une émergence par ilot admise constituée de 2 strates 36m* et 50m* (emprise chacune de 500m <sup>2</sup> ).
Uda (habitat collectif et les grands ensembles)	RE35	40	24m (s) et 30m (f)	40m
Up (secteur de Péristyle) gendarmerie maritime en dehors de la ZAC	RE36	1	-Annexe E notice architecturale et urbaine de la ZAC sur une partie de la zone Up	En dehors du périmètre de ZAC : Pas de limite
Uik et Uik1	RE32	2	12m et dépassement de 10m pour des raisons fonctionnelles	12m et dépassement de 15m pour animer la volumétrie des architectures, optimiser l'utilisation des terrains...
Uik3 (anciens bunkers)	RE32	3	26m	Pas de limite

\* : par rapport au niveau de référence du fil d'eau du bld Cosmao Dumanoir      s : sommet      f : faitage

Un des objectifs de la modification du PLU est la « protection, la valorisation et le développement de la nature en ville », la commissaire enquêtrice **indique** qu'il aurait été nécessaire d'indiquer également « l'augmentation des hauteurs maximales autorisées pour différents secteurs ».



### Ugc Boulevard Cosmao Dumanoir

La zone Ugc est créée pour accueillir un projet de renouvellement urbain visant à la densification du quartier à proximité directe de la gare de Lorient, du centre-ville et des principaux équipements publics ; ce projet répond à un enjeu d'accueil de nouveaux habitants en gardant comme fil conducteur l'objectif de sobriété foncière porté par la Ville. Les hauteurs des émergences peuvent atteindre 50m. La commissaire enquêtrice **estime** que c'est un secteur qui peut être densifié étant donné sa localisation, qui est dans le prolongement de la zone Uga proche des équipements et de la gare.

Seule la zone Ugc est créée. La modification de la hauteur et de la surface des émergences en zone Uga n'est pas concernée par la modification n°5 du PLU.

Ainsi la commissaire enquêtrice **recommande** d'ajouter comme éléments techniques dans la définition de la hauteur : remises de rangement, bacs plantés.

### Zones Uda

Dans la zone Uda, les hauteurs passent de 24 m (30m pour le faitage) à 40 m de hauteur. Or la commissaire enquêtrice **constate** que la modification de hauteur concerne 40 zones différentes du PLU, situées dans des contextes urbains très variés.

Le tissu urbain lorientais se caractérise par une hétérogénéité de ses formes urbaines et des gabarits des immeubles de logements. Ainsi, des secteurs d'habitat collectif constitués d'immeubles de grande hauteur cohabitent parfois avec des quartiers pavillonnaires ou des immeubles de faibles hauteurs.

Dans son mémoire en réponse, la ville indique que « *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* ».

Ces 40 zones Uda contribueront à la densification de la ville en vue du zéro artificialisation des terres ; cependant, des études préalables auraient été souhaitables pour examiner les possibilités d'intégration de ces grandes hauteurs dans les différents quartiers.

La commissaire enquêtrice **recommande fortement** que les projets situés en zone Uda soient étudiés rigoureusement afin d'assurer leur intégration avec les secteurs d'habitat moins denses, notamment d'habitat pavillonnaire ; qu'ils soient accompagnés d'études paysagères intégrant des espaces verts, de fraîcheur et de détente ; et enfin, qu'ils fassent l'objet d'une concertation avec les riverains.

## Bourgneuf

La zone Uda est composée de petits immeubles qui ne font que 3 étages et sont entourés de maisons individuelles. Par ailleurs, ce secteur 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 donc pas possibles.

Ainsi, la commissaire enquêtrice **demande** de supprimer cette zone Uda et de reclasser ce secteur comme les terrains limitrophes en Uba (dont la hauteur est limitée entre 5 et 11m selon les cas). Une **réserve** sera émise.

## Bois du Château

Les zones Udlo et Uib du Bois du Château sont modifiées en zone Uda.

Le mémoire en réponse du maître d'ouvrage explique la situation particulière du quartier : *« Le quartier de Bois du Château fait l'objet d'un plan guide dans le cadre du Nouveau Programme Nationale de Renouveau Urbain... La sobriété foncière comme ligne directrice, le déplafonnement des hauteurs viendra permettre une densification du secteur tout en limitant l'imperméabilisation des sols...*

*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 ».*

Le terrain de l'ensemble de l'OAP est en pente vers le Scorff, avec des espaces en commun. Les « programmes habitat à créer » seront construits sur des friches d'activités (avant Uib) et des espaces pour des équipements de sport (Udlo) ; ils sont à proximité d'espaces verts constitués par le parc du Bois du Château.

Le commissaire enquêteur **indique** que la hauteur des bâtiments ne dépassera pas celles des tours du quartier de Bois du Château (rue Gabriel Fauré) qui avoisinent les 50 mètres de haut. Ainsi, le projet devrait être conciliable avec les espaces proches du rivage (Loi littoral) et le plan guide dans le cadre du Nouveau Programme Nationale de Renouveau Urbain.

## Secteur du Péristyle, Up

Les dispositions concernant le zonage Up renvoient quasiment exclusivement à la notice architecturale de la ZAC mise en place sur une partie de la zone Up. La Tour de la Découverte est une signalisation maritime du 19<sup>e</sup> siècle.

Les constructions de la gendarmerie maritime ne font pas partie du périmètre de la ZAC. Le paragraphe du règlement est complété par « *En dehors de la ZAC, la hauteur des bâtiments n'est pas limitée* ».

La modification concerne donc la partie sud/sud-ouest de la zone Up occupée par la gendarmerie militaire avec des logements de hauteur limitée à deux étages. Les bâtiments proches ont parfois une hauteur importante comme l'immeuble à démolir de la zone, le bâtiment de Lorient agglomération et les immeubles situés à proximité.

Dans son mémoire en réponse, la ville propose que le règlement de la zone Up soit modifié afin de faire référence aux règles de hauteurs opposables dans le périmètre de ZAC, et ainsi, assurer une cohérence d'ensemble architecturale du quartier.

Afin de conserver l'harmonie du paysage urbain, d'assurer une cohérence d'ensemble architecturale du quartier et compte-tenu de la sensibilité du secteur en espace proche du rivage à l'entrée du port de plaisance, la commissaire enquêtrice **recommande** de faire référence aux règles de hauteurs opposables dans le périmètre de ZAC, et de conserver la visibilité de la Tour de la Découverte qui est une signalisation maritime du 19<sup>e</sup> siècle.

Il est à noter que, l'aspect extérieur des bâtiments requiert l'accord de l'architecte des bâtiments de France dans le périmètre modifié de la Tour de la Découverte et des deux pavillons de l'Hôtel Gabriel.

#### Zone Uik3 (anciens bunkers)

Dans les secteurs Uik et Uik1, la hauteur des constructions peut culminer à 12m ; le dépassement pour des raisons fonctionnelles... actuel est de 10m et passera à 15m pour animer la volumétrie des architectures.

La modification vise à faciliter la reconversion du site en imaginant des projets de surélévation. 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 l'étanchéité globale de ces bâtiments atypiques, et d'accueillir des installations photovoltaïques en toiture.

La ville indique que si « *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* ».

Ainsi, la commissaire enquêtrice **recommande** de limiter la hauteur de la zone Uik3 à 30 m de haut.

## **D – Mise à jour l'article 18 du stationnement au regard des nouvelles destination du code de l'urbanisme**

### **Stationnement des voitures et des cycles (RE9 à RE15)**

#### Observations du public

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 SEEMO / MOULIN

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 place pour les logements accession et les logements sociaux.

Pour mémoire, il était antérieurement de 1/80 m<sup>2</sup> sp en accession et 1/100 m<sup>2</sup> 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), ils proposent que ces dispositions puissent sans doute être assouplies dans le futur règlement en maintenant la règle initiale ou en prévoyant 0.5 places par logements 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.

### **Véhicules motorisés**

#### Question de la commissaire enquêtrice

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 ?

#### Point de vue du maître d'ouvrage

*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.*

#### Question de la commissaire enquêtrice

La possibilité de construire des parkings en silo **est-elle** prévue ? Quelle est la cohérence des choix d'aménagement ? Plus d'espace public pour voiture ou limiter ses impacts en développant une politique de mobilités adaptée (C5) ?

#### Point de vue du maître d'ouvrage

*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.*

#### Question de la commissaire enquêtrice

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

#### Point de vue du maître d'ouvrage

*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.*

#### Question de la commissaire enquêtrice

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) ?

#### Point de vue du maître d'ouvrage

*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.*

#### Question de la commissaire enquêtrice

- Page 35 : Il n'y a plus de distinction entre le calcul du nombre de places de stationnement pour les logements en 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 place par logement pour les logements sociaux ou aidés (C8) ?

#### Point de vue du maître d'ouvrage

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

### **Deux roues (RE9)**

#### Question de la commissaire enquêtrice

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 ?*

#### Point de vue du maître d'ouvrage

*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.*

**Appréciation de la commissaire enquêtrice (D – Mise à jour l'article 18 du stationnement au regard des nouvelles destination du code de l'urbanisme)**

#### Véhicules motorisés

La nouvelle politique de la ville vise notamment à une meilleure rotation des véhicules et à la limitation du phénomène des voitures « ventouses » qui fait pression sur l'espace public.

Des projets de parkings en ouvrage sont à l'étude pour l'après 2026, dans les secteurs de l'hypercentre, de Merville et du Scorff. La densification est recherchée avec une qualité de vie améliorée par la végétalisation et la piétonisation de la ville (mise en place de parkings silos).

La ville indique qu'« *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 ».*

Le nouveau règlement général de stationnement (article 18 du règlement écrit) a été modifié. Il n'y a plus de distinction de règles de stationnement entre les logements aidés et les autres logements.

Par ailleurs, le stationnement pour l'hébergement hôtelier, les équipements et les bureaux sont déterminés selon les besoins du projet (fréquentation, position par rapport aux transports en commun et espaces de stationnement existants ou en projet à proximité).

Dans le cas de plusieurs logements dans une habitation existante située en zone Uab, Uac, Uad, Ub, la création de plus de 2 logements impose 1 place/logement, les 2 premiers n'étant pas comptabilisés.

Ainsi, la commissaire enquêtrice **recommande** de construire pour les logements sociaux ou aidés et ceux indiqués dans l'article L151-34 du code de l'urbanisme, conformément à l'article L151-35 du code de l'urbanisme :

- entre 0.5 à 1 aire de stationnement par logement,
- 0,5 aire maximum de stationnement par logement pour ceux situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou de transport collectif en site propre (Triskell).

### Deux roues

Le règlement écrit du PLU intègre l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des **vélos** dans les bâtiments. Il prévoit notamment le nombre minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos selon les catégories de bâtiments, qu'il soit au rez-de-chaussée du bâtiment donnant si possible directement vers l'extérieur.

La formulation prévue dans le dossier d'enquête pour les vélos est maintenue afin de limiter la pollution atmosphérique et encourager et faciliter le développement des mobilités douces.



## E - Gestion des eaux pluviales RE7, RE15

### Observation du public

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 qu'elle 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 désimperméabilisation des espaces publics et la création de secteurs favorisant l'infiltration. Cette disposition 20 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 ; elle permet trop de dérogation et ne paraît plus adaptée aux politiques publiques mises en œuvre actuellement sur la ville de Lorient. C'est pourquoi, elle propose de supprimer ce paragraphe du règlement écrit du PLU.

### Question de la commissaire enquêtrice

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 paraît 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) ?

### Point de vue du maître d'ouvrage

*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.*

### Avis du Syndicat Mixte du SCoT

Les modifications portant sur l'imperméabilisation des sols...vont dans le sens des objectifs portés par le SCoT.

### **Appréciation de la commissaire enquêtrice (Gestion des eaux pluviales)**

La gestion des eaux pluviales dans le PLU est améliorée en limitant l'imperméabilisation des sols par :

- la mise en place pour toute opération, d'un coefficient de biotope de 15% à 25% et d'un coefficient de pleine terre de 10% à 15% définis selon les zones du PLU ;
- des revêtements réalisés avec des matériaux drainants et végétalisés dans les aires de stationnement ;
- la protection de 18 cœurs d'ilots en cœur de ville afin de limiter les extensions et annexes dans ces secteurs sensibles aux inondations,
- les paramètres a et b (pour la méthode de calcul des bassins de rétention), dont les données les plus récentes produites par Météo France.

Comme indiqué par Lorient agglomération, la 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 semblent donc pas appropriées.

Ainsi, la commissaire enquêtrice **recommande** de supprimer le paragraphe entre guillemets dans cas particuliers de l'infiltration : « Quoique très satisfaisante.....pérenne », p26 du règlement écrit.

## **F - Zones d'activités et d'habitat**

### **F1- Zones d'activités**

#### **RG2 : 78-80 Rue Colonel Muller**

##### **Appréciation de la commissaire enquêtrice**

La destination de la parcelle accueillant de l'activité (78-80 Rue Colonel Muller) est à régulariser : le zonage passe de « 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 - Extension de la zone Uie dans le secteur de Bourgneuf**

##### **Observation du public**

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 PEB C 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).

### Question de la commissaire enquêtrice

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 m<sup>2</sup> 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?

### Point de vue du maître d'ouvrage

*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.*

### **Appréciation de la commissaire enquêtrice (Bourgneuf)**

Les deux parcelles cadastrées DT 416 et 296 du Bourgneuf 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 m<sup>2</sup>, et est située en plein centre du projet.

Par ailleurs, les deux parcelles d'une surface de 7500 m<sup>2</sup> sont inventoriées comme espaces de « nature en ville » (p87) parmi 464 espaces naturels en 2021 su, elles comportent un espace boisé le long de la voie ferrée et sont situées le long du grand axe de la trame verte situé à l'ouest de Lorient (OAP la nature en ville) du PLU.

Ainsi, la commissaire enquêtrice **émettra une réserve** afin que les 2 parcelles cadastrées DT 416 et 296 actuellement en Uba ne soient pas classées en Uie comme prévu, mais en zone naturelle Na et la zone humide en Nzh.

## **RG4 - Quartier François Toulec**

### Observations du public

C11 - Chloé MOULIN / SEEMO (RG4 Quartier François Toulec)

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.

#### Question de la commissaire enquêtrice

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) ?

#### Point de vue du maître d'ouvrage

*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.*

*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 pertinente, néanmoins elle ne serait pas neutre à plusieurs niveaux : fonctionnement global du quartier, logique de flux et de stationnement, usage des espaces publics, cheminements doux etc. La Ville va donc étudier ce point précisément.*

#### **Appréciation de la commissaire enquêtrice (RG4 - Quartier François Toulec)**

Comme indiqué dans la réponse du maître d'ouvrage à l'observation, la possibilité d'élaborer des programmes mixtes Quartier François Toulec va être étudiée.

La modification de zonage permet l'implantation d'activités non liées à l'activité maritime qui n'est plus la vocation unique de ce secteur : passage 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.

La commissaire enquêtrice indique que l'élargissement à des « activités économiques ne présentant pas de risques pour l'environnement » est une adaptation à la réalité du territoire ; le quartier est déjà mixte dans son occupation, et cette adaptation vise à renforcer cette mixité d'usages.

#### **RG10 - Kérulvé Nord - OAP5 : OAPn°14 Kérulvé Nord- RE33(zones 1AUia et 1AUie)**

##### Question de la commissaire enquêtrice

Dans le dossier, l'OAP n°14 de Kérulvé Nord définit un secteur à vocation économique (rose) dont le règlement prévoit :

- 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 ?

##### Point de vue du maître d'ouvrage

*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.*

### Question de la commissaire enquêtrice

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

- pour réserver ces espaces aux activités artisanales et industrielles ayant des besoins fonciers importants et participer à 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" ?

### Point de vue du maître d'ouvrage

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

### Question de la commissaire enquêtrice

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 ?

### Point de vue du maître d'ouvrage

*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.*

### Question de la commissaire enquêtrice

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 ?

### Point de vue du maître d'ouvrage

*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.*

### Avis de la Direction Départementale des territoires et de la mer

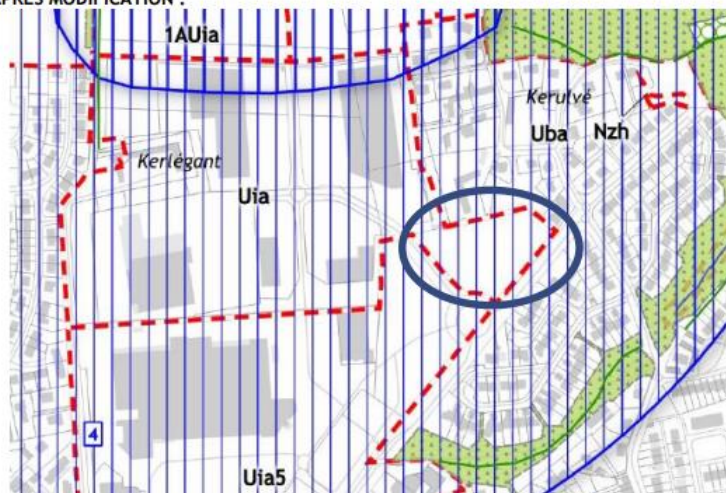
La modification RG10 concernant la zone d'activités économiques de Lorient Nord (ZACOM) est concernée par la même problématique de proximités d'usages : habitat et activité économique. La même recommandation est applicable.

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 ».

### Avis du Syndicat Mixte du SCoT

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.

APRES MODIFICATION :



#### **Appréciation de la commissaire enquêtrice (Kérulvé Nord et zones 1AUia et 1AUie)**

La parcelle AD 256 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 sur ce secteur. Ainsi, la présente modification prévoit le passage d'un zonage « Uba » (dominante habitat) à un zonage « Uia » (toutes activités).

Cette parcelle est entourée d'habitations au Nord et à l'Est. Au Sud de la parcelle, le boulevard Mendès France a été rendu piéton. L'accès à cette zone pourra se faire uniquement par la zone commerciale au Nord.

Selon l'évaluation environnementale, la modification entrainera peu de nuisances si des mesures sont prises.

Ainsi la commissaire enquêtrice **demande** que la parcelle AD 256 soit incluse dans l'OAP 4, Lorient Nord et que l'OAP soit complété de la manière suivante :



- que les bâtiments et les parkings ne soient pas tournés vers les maisons,
  - que des zones tampons suffisantes soient appliquées le long des maisons et du chemin piéton situé au sud de la parcelle pour respecter leur calme.
- Une **réserve** sera émise.

#### **OAP n°14 Kérulvé Nord**

Comme indiqué par la ville de Lorient « *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 ville ~~de Lorient~~ ne désire pas maintenir l’axe paysager à l’Est de l’OAP de Kérulvé Nord et de l’OAP 4-Lorient Nord dans une logique d’optimisation de l’espace. Un sentier piéton entouré de buissons et d’arbres Sud-Nord puis Ouest-Est sépare la zone d’habitat de Kérulvé et la zone commerciale. Ces plantations ne sont pas protégées dans le PLU.

Ainsi en compensation de la suppression de l’axe paysager situé à l’Est des OAP, la commissaire enquêtrice **demande** de protéger les plantations le long du sentier qui sépare la zone d’habitat de Kérulvé et la zone commerciale dans les OAP n°14 Kerulvé Nord et OAP 4 Lorient Nord ou sur le règlement graphique. Une **réserve** sera faite.

La commissaire enquêtrice **recommande** de modifier la légende de l’OAP n°4 Lorient Nord et l’OAP n°14 Kerulvé Nord pour que le zonage qui correspond à la zone 1AUie ait la même dénomination dans les deux OAP et que la vocation soit clarifiée notamment l’interdiction de la vocation commerciale.

#### Zones 1AUia et 1AUie

- 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 et les activités médicales animent les différentes centralités de la ville qui sont compatibles avec l’habitat et qu’elles soient maintenues au plus près des habitants,
- pour tenir compte de l’objectif fixé par le SCoT de maintien des activités médicales et paramédicales dans les centralités,
- et enfin pour limiter les risques de conflit,

la commissaire enquêtrice **recommande** de ne pas autoriser les activités de service et les activités médicales et paramédicales dans les zones 1AUia et 1AUie.

### RG13 - Base sous-marine- intégration du bunker K4 dans le zonage dédié « Uik3 »

#### Appréciation de la commissaire enquêtrice (Base sous-marine)

La commissaire enquêtrice estime que l'inclusion du bunker K4 dans le zonage « Uik3 » qui comprend les autres bunkers permet d'harmoniser les règles concernant ces ouvrages spécifiques, et de prendre en compte dans les potentiels projets la requalification du site de la Base.

### RG14 -OAP4 (OAP n°13) -Pointe de la Perrière

C5 – Association « Lorient en Commun »

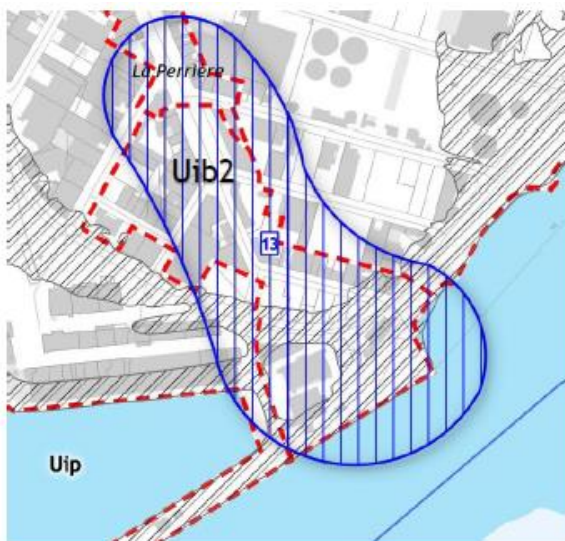
Quelles sont ces **activités** qui pourront désormais s'installer **dans la zone portuaire** puisque la mention maritime ou halieutique est ôtée ? Il est un peu étonnant de se rappeler que l'argument massue pour la destruction de la glacière était « *les professionnels du port de pêche ont besoin d'espaces 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.

#### Question de la commissaire enquêtrice

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) ?

#### Point de vue du maître d'ouvrage

*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.*

**Appréciation de la commissaire enquêtrice (Pointe de la Perrière)**

La ville de Lorient modifie le règlement graphique et l'OAP4- « OAP n°13 Interface portuaire-séquence Pointe de la Perrière » afin de pouvoir avoir plus de souplesse pour la recomposition urbaine et diversifier les usages du secteur portuaire.

A cet effet, des changements sont prévus :

-Suppression de l'axe « préserver les perspectives visuelles sur la rade », mais des points de vue sont maintenus sur la rade,

-L' « îlot d'activités halieutiques à recomposer » est modifié par « îlot d'activités à recomposer »,

-Le zonage Uib (activités à vocation maritime) devenant Uib1 est maintenu, mais un zonage Uib2 affectée à la Pointe de la Perrière sur une surface limitée est créé pour permettre l'implantation d'activités non liées à l'activité maritime comme des activités de restauration.

La commissaire enquêtrice remarque qu'il y a de nombreux zonages Ui ; ainsi, il sera nécessaire de **vérifier** si un nouveau zonage Uib2 est à ajouter dans le règlement écrit.

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

Question de la commissaire enquêtrice

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

Point de vue du maître d'ouvrage

*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 programmation souhaitée par la Mairie.*

**Appréciation de la commissaire enquêtrice (Stade/Rue Jean Le Coutaller)**

La commune souhaite davantage de souplesse dans la programmation du futur projet de l'OAP Stade/rue Jean Le Coutaller, ainsi sont modifiés :

- « le programme tertiaire à créer » qui devient « programme économique à créer » ;

- le secteur indiqué « programme mixte à dominante tertiaire à créer » à l'Ouest du stade devient « programme mixte à créer ».

La commissaire enquêtrice **recommande** d'ajouter dans la légende de l'OAP « à créer » après la dénomination « programme économique » comme indiqué dans l'explication de l'OAP.

## **F2 - Zones d'habitat**

### **RG5 - Site de Kerneur (rue Gaston Le Lain)**

#### **Appréciation de la commissaire enquêtrice (Site de Kerneur)**

La limite entre la zone Uab (habitat dense/activités compatibles) et Uba (habitat/activités compatibles) va coïncider avec la limite Ouest de la parcelle de l'ancienne école de Kerneur et ainsi permettre l'adaptation du périmètre de la zone à l'aménagement de l'ensemble bâti.

### **RG7 - OAP1-OAP n°5 - Bois du Château**

#### Question de la commissaire enquêtrice

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

#### Point de vue du maître d'ouvrage

*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 préciser cette disposition le cas échéant.*

#### Question de la commissaire enquêtrice

L'extension de la zone Uda dans le secteur du Bois du Château peut potentiellement représenter un impact par l'augmentation des nuisances sonores et lumineuses sur les espèces ayant servi à la désignation du site Natura 2000. 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 ?

#### Point de vue du maître d'ouvrage

*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.*

#### **Appréciation de la commissaire enquêtrice (Bois du Château)**

Le quartier de Bois du Château fait l'objet d'un plan guide dans le cadre du Nouveau Programme Nationale de Renouveau 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 et sur des terrains de sport. La sobriété foncière, le déplafonnement des hauteurs (cf. C - Augmentation des hauteurs maximales autorisées) viendra permettre une densification du secteur tout en limitant l'imperméabilisation des sols.

Le secteur est stratégique car il 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.

La modification du PLU entraînera une diminution des espaces verts du quartier. 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.

Ainsi, la commissaire enquêtrice **recommande** d'intégrer les dispositions suivantes dans l'OAP n°5 Bois du Château :

- 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,
- 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.

#### **RG8- secteur quartier de Kervéanec**

##### **Appréciation de la commissaire enquêtrice (quartier de Kervéanec)**

Le passage du zonage de « Uba » (habitat/activités compatibles) à un zonage commun sur le front de rue « Uab » (habitat dense et activités compatibles) se fait dans le cadre du réaménagement du quartier de Kervéanec Nord (quartier ANRU). Il vise à inciter à l'harmonisation des formes urbaines en front de rue de Lanveur qui constitue un axe d'entrée de ville structurant à Lorient.

La commissaire enquêtrice estime que le projet (quartier ANRU) est compatible avec l'OAP 11 de Kervéanec Nord par la création d'un programme mixte à créer à l'entrée de ville et les

programmes d'habitat à partir de la limite communale avec Ploemeur. La densité sur les secteurs en renouvellement urbain de l'OAP est de 140 logements/ha.

### **RG9 - RE29 - Boulevard Cosmao Dumanoir Ouest (projet de renouvellement urbain) sur des sites en cours de désaffectation**

#### **Appréciation de la commissaire enquêtrice (Boulevard Cosmao Dumanoir Ouest)**

Une zone Uga est existante au Sud de la gare SNCF et des voies ferrées. La hauteur maximale des constructions nouvelles est de 24m, toutefois des hauteurs supérieures ou des émergences peuvent être admises. Une émergence par ilot est admise. La première aura une emprise de 420m<sup>2</sup> et une hauteur de 35m, la seconde aura une emprise de 220m<sup>2</sup> et une hauteur maximum de 50m.

Un nouveau zonage « Ugc » pour le périmètre d'étude du site de Boulevard Cosmao Dumanoir Ouest, vise à une harmonisation des règles, et donc des formes urbaines, sur ce secteur structurant d'entrée de centre-ville à Lorient et à permettre une densité plus élevée, en lien avec la proximité quasi-immédiate du pôle multimodal de la Gare de Lorient. La hauteur maximale est de 30m. Une émergence par ilot est admise. La première aura une emprise de 500m<sup>2</sup> et une hauteur de 36m, la seconde aura une emprise de 500m<sup>2</sup> et une hauteur maximum de 50m. Ces modifications sont faites dans le cadre d'une étude urbaine.

La commissaire enquêtrice observe que la densité possible est encore plus élevée que la zone Uga près de la gare, près des transports.

### **RG11 - Avenue de la Perrière**

#### **Appréciation de la commissaire enquêtrice (Avenue de la Perrière)**

L'usage existant d'une parcelle est du logement ; ainsi, le zonage est régularisé et passe du zonage « Uib » (vocation maritime) au zonage « Uae » (secteur à prédominance économique de l'avenue de la Perrière).

### **RG12 - Quartier du Ter**

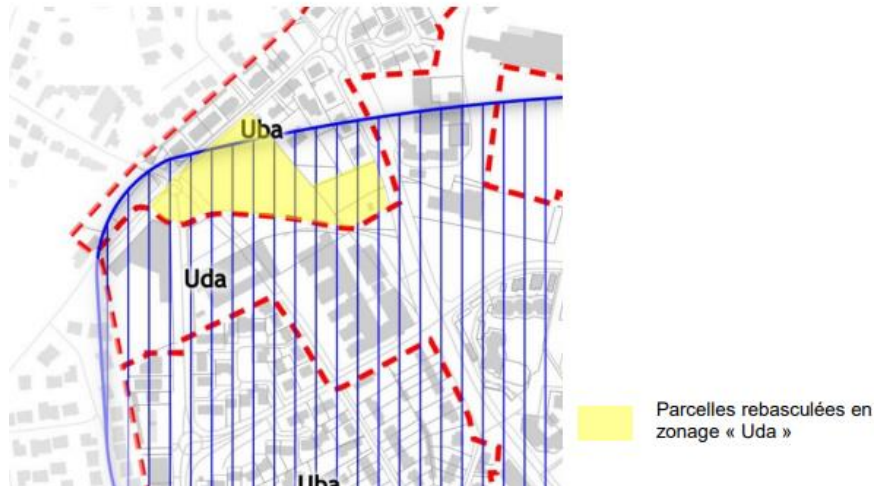
#### **Appréciation du commissaire enquêteur (Quartier du Ter)**

La modification de zonage sur un secteur précis du quartier du Ter permettra un renouvellement urbain plus dense : passage d'un zonage « Uba » (habitat pavillonnaire) à un zonage « Udk » (habitat intermédiaire, hauteur autorisée 14m).

Cette zone est un quartier pavillonnaire, mais un immeuble existant dans cette zone Udk comporte déjà 4 étages. Ainsi, il sera possible d'y faire du petit collectif et donc d'optimiser l'espace déjà artificialisé occupé par une dalle de béton recouvrant du stationnement.

## RG 14 - rue Joseph Hénaff

MODIFICATION :



### Appréciation de la commissaire enquêtrice (rue Joseph Hénaff)

L'emplacement réservé n°1 étant supprimé (cf. F3-Emplacement réservé ci-dessous), la zone Uba (pavillonnaire) en jaune sur le plan ci-dessus passe en **Uda** (habitat collectif et équipements). Il est à noter que la hauteur maximale dans cette zone, actuellement de 24 à 30m, pourra atteindre 40m dans le cadre de cette modification. Le zonage est unique pour tout le périmètre de l'Université de Bretagne Sud ; il permettra l'optimisation des potentiels fonciers disponibles.

Cette zone est limitrophe d'une zone pavillonnaire au Nord et à l'Ouest. Aucune personne n'est venue en permanence ni n'a fait d'observation lors de l'enquête publique.

Ainsi, la commissaire enquêtrice **recommande** fortement de prendre en compte les dispositions suivantes :

- que le projet situé en zone Uda soit étudié rigoureusement afin d'assurer son intégration avec l'habitat pavillonnaire ; qu'il soit accompagné d'études paysagères intégrant des espaces verts, de fraîcheur et de détente ;
- de protéger la végétation le long de la rue Kerguestenen et le long des pavillons dans l'OAP10 Université et de réaliser une étude d'insertion et paysagère du projet dans le quartier,
- de faire l'objet d'une concertation sur le projet avec les riverains.

### F3 - Emplacement réservé : RG16 - OAP3 (OAP n°10 Université)

#### Appréciation de la commissaire enquêtrice (Université)

Au Nord du quartier de Lanveur, l'emplacement réservé n°1 relatif à la « Voie Lorient-Ploemeur (RD162 bis) » dont le bénéficiaire est le département, est abandonné. Dans l'OAP, l'axe abandonné est donc supprimé ainsi que la mixité fonctionnelle à dominante d'activités qui était liée.

La commissaire enquêtrice **recommande** de supprimer dans le tableau de l'OAP l'enjeu « qualifier et structurer les abords du futur boulevard urbain (RD 162 bis) ».

### G - Adapter les dispositions règlementaires écrites aux projets (RE2, RE3, RE19, RE20, RE21, RE22, RE23, RE24, RE25, RE26, RE27, RE28, RE29, RE30, RE34)

#### Observations du public

C3 - David MOURRE

- RE19 : Il est établi une liste de "qualité de conception" concernant la création d'**abri** inférieur à 10m<sup>2</sup>. 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 pourrait 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, pole 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).

### **Dispositions règlementaires**

#### ***RE19 - Conception des abris jardins inférieurs à 10m<sup>2</sup>***

##### *Question de la commissaire enquêteur*

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 ?

##### *Point de vue du maître d'ouvrage*

*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.*

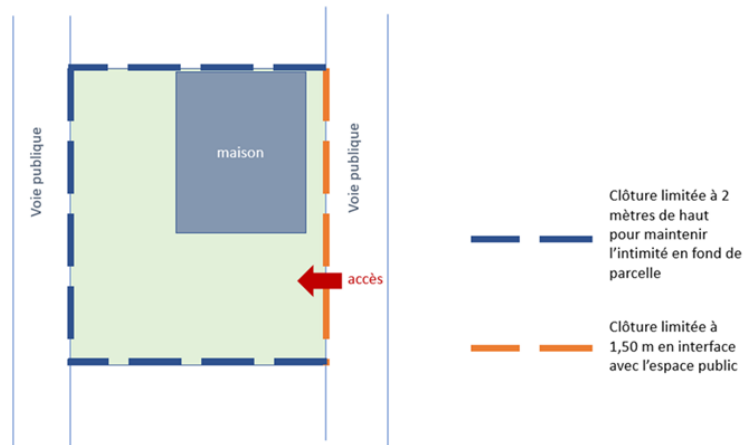
#### ***RE20 - Hauteur maximale des clôtures***

##### *Question de la commissaire enquêteur*

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) ?

##### *Point de vue du maître d'ouvrage*

*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**

Question de la commissaire enquêtrice

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 ?

Point de vue du maître d'ouvrage

*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.*

Question de la commissaire enquêtrice

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) ?

Point de vue du maître d'ouvrage

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

**Appréciation de la commissaire enquêtrice (Adapter les dispositions règlementaires)**

Différentes dispositions règlementaires sont prises :

- Des définitions de mots sont ajoutées ou complétées dans les dispositions générales du règlement : distances, façades, retrait, hauteur, pleine terre.

- La mention au zonage Uad est supprimée car les dispositions qui s’y appliquent sont les mêmes qu’en zone Uac.
  - Les sous-zonages Uab1, Uab2, Uae1, Uae2, Ubc n’ont plus d’existence au règlement graphique et sont donc supprimés dans le règlement écrit.
  - La définition du zonage Udk est défini comme « secteur réservé à l’habitat intermédiaire, petit collectif et individuel groupé ou non ».
  - Des erreurs matérielles sont corrigées comme en Ub1 pour la zone Ubl.
  - Les mentions relatives aux surfaces de plancher maximum sont supprimées dans certaines zones, ces notions ne relevant pas du PLU.
  - Des ajustements concernant les accès aux propriétés passent de 4 à 5 m, en particulier dans les zones Ua et Ud, et d’autres sont prescrits dans la zone Ug. L’implantation par rapport aux voies et emprises publiques en zone Ugc est fixé.
  - Les façades des abris jardins d’une surface inférieure à 10m<sup>2</sup> sont maçonnées ou en bardage bois ; les choix sont assez larges. L’environnement architectural est pris en compte dans le PLU ainsi qu’au stade du dépôt de la demande (cf. ci-dessus point de vue du maître d’ouvrage).
  - dans les annexes ont été ajoutées deux cartes d’aléas du Plan de Prévention des Risques littoraux ainsi que la délibération d’instauration du droit de préemption urbain renforcé prise en conseil municipal le 30 juin 2022.
- La commissaire enquêtrice **recommande** d’intégrer le schéma concernant les clôtures (cf. ci-dessus point de vue du maître d’ouvrage) qui permet une bonne illustration.

## **H - Les nouvelles réglementations thermiques et la loi climat et résilience (RE5, RE6, RE17)**

### Observations du public

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 réglementations 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 imposent 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.

#### Question de la commissaire enquêtrice

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 ?

#### Point de vue du maître d'ouvrage

*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.*

#### Avis du Syndicat Mixte du SCoT

Les modifications portant sur le volet énergie ...vont dans le sens des objectifs portés par le SCoT.

#### Avis du Morbihan Energies

L'analyse des documents témoigne d'une bonne prise en compte des enjeux énergétiques. Il 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.

**Appréciation de la commissaire enquêtrice** (Les nouvelles réglementations thermiques et la loi climat et résilience)

Les nouvelles réglementations thermiques et la loi climat et résilience du 22 août 2021 sont prises en compte dans le PLU par l'ajout :

- d'un paragraphe dans le règlement « 24-Prise en compte de l'énergie et du réchauffement climatique ». Ces nouvelles dispositions vont dans le sens de l'axe II du PADD « Améliorer la performance énergétique des constructions ».
- d'un paragraphe « 13 - Ouvrages spécifiques ». Des dispositions générales sont complétées par les termes : « les trackers, photovoltaïques sur ombrières... ». Cela facilite l'installation de dispositifs d'énergie renouvelable.

**I – Déroulement de l'enquête publique**

**Observation du public**

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 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.

**Appréciation de la commissaire enquêtrice**

Vu les 62 modifications faites dans le cadre de la modification n°5 du PLU dont certaines ont des implications importantes pour les riverains telles que les augmentations de hauteur des constructions à de multiples endroits,

Vu la création de conseils citoyens de quartier (espaces d'échanges et de dialogue entre les habitants et les élus),

la commissaire enquêtrice **considère** qu'il aurait été préférable que les conseils citoyens de quartier soient informés des principales orientations de la modification n°5 du PLU et, en particulier, celles relatives à l'augmentation des hauteurs des constructions.

### III - AVIS ET CONCLUSION DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE SUR LE PROJET

La présente enquête publique porte sur la modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Au terme de l'enquête publique qui s'est déroulée du 16 août 2023 au 19 septembre 2023 soit pendant 35 jours consécutifs, la commissaire enquêtrice estime que le public :

- a été informé par les avis d'enquête parus dans la presse locale, affichés à la mairie et sur le terrain, et publiés sur le site internet de la commune ;
- a pu consulter le dossier d'enquête à la mairie de Lorient, sur le site internet de la commune et sur le registre dématérialisé, et a pu recevoir les explications nécessaires de la part de la commissaire enquêtrice lors des 4 permanences ;
- a pu exprimer son opinion oralement, par écrit sur le registre d'enquête, par courrier postal ou électronique, ou sur le registre dématérialisé.

Elle a examiné le dossier d'enquête publique y compris les avis des personnes publiques consultées, l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale, les observations du public récapitulées dans le procès-verbal ainsi que le mémoire en réponse de la commune de Lorient. Elle a par ailleurs rencontré le public, le maître d'ouvrage, visité les lieux et donné ses appréciations sur chaque thématique.

**La modification n°5 du PLU permet :**

**la mise en compatibilité du PLU avec le SCoT du Pays de Lorient au regard des objectifs en matière d'activité commerciale** énoncés dans le DAAC (Document d'Aménagement Artisanal et Commercial), et ce, dans un souci de sobriété foncière et de renforcement des centralités urbaines ; ainsi, le PLU précise :

les différents tracés et les règles d'implantation des commerces dans les 17 centralités, le centre-ville classé en centralité commerciale de type 1 et dans les centralités de type 3,4,5 sur différents secteurs ou quartiers ;

les linéaires commerciaux situés à l'intérieur des périmètres de « centralités commerciales » de type 1 et 3, et qui sont protégés.

**de protéger, de renforcer la nature en ville et de limiter l'imperméabilisation des sols par les mesures suivantes :**

La mise en place pour toute opération, d'un coefficient de biotope de 15% à 25% et d'un coefficient de pleine terre de 10% à 15% de la superficie du terrain d'assiette du projet sont définis selon les zones ;

L'identification et la protection des 18 cœurs d'îlots contre toute urbanisation ou artificialisation présentent des caractéristiques d'intérêt paysager, patrimonial, écologique et climatique. Ils sont protégés, au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme au-delà d'une profondeur maximale de 15m à partir de la façade de la construction sur rue.

L'espace boisé situé au sein du parc d'une résidence d'accueil des personnes âgées appartenant à la congrégation des Petites Sœurs des Pauvres est protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, sous la légende « parc urbain et espaces d'intérêt paysager ».

Les revêtements des aires de stationnement sont réalisés avec des matériaux drainants et végétalisés.

Les données fournies par Météo France pour les paramètres a et b du calcul des bassins de rétention sont les plus récentes.

**d'augmenter les hauteurs maximales des constructions autorisées dans différents secteurs en vue de la densification de la ville :**

**le secteur Ugc près de la gare**

La zone **Ugc** est créée en lien avec un projet de renouvellement urbain visant à la densification du quartier situé à proximité de la gare de Lorient, du centre-ville et des principaux équipements publics ; ce projet répond à un enjeu d'accueil de nouveaux habitants tout en gardant comme fil conducteur l'objectif de sobriété foncière porté par la ville. Les hauteurs des émergences peuvent atteindre 50m.

**les 40 secteurs Uda caractérisés par « l'habitat collectif et les grands ensembles »**

La hauteur des constructions en zone **Uda** augmente de 24 m (30m pour le faitage) à 40 m. Elle concerne 40 secteurs géographiques différents. Des études préalables auraient dû être

réalisées pour examiner les possibilités d'intégration de ces grandes hauteurs dans les différents quartiers.

Ainsi, la commissaire enquêtrice fera **une recommandation** pour conserver l'harmonie du paysage urbain lors d'un projet en zone Uda et étudier son intégration notamment dans les secteurs d'habitat moins dense notamment pavillonnaire.

C'est le cas, en particulier de la zone Uda de Bourgneuf qui est composé de petits immeubles de 3 étages entourés de maisons individuelles. Ce secteur est également soumis à la réglementation du Plan d'Exposition au Bruit de Lann-Bihoué, où les opérations d'habitat collectif ou de lotissement ne sont pas possibles.

Ainsi, la commissaire enquêtrice **demande** de supprimer la zone Uda de Bourgneuf. Une **réserve** sera émise.

Le quartier de Bois du Château fait l'objet d'un plan guide dans le cadre du Nouveau Programme Nationale de Renouveau Urbain. Le déplafonnement des hauteurs également en Uda permettra une densification du secteur. La hauteur des bâtiments ne dépassera pas celle des tours existantes du quartier (rue Gabriel Fauré) qui avoisinent les 50 mètres de haut. Ainsi, le projet devrait être conciliable avec les espaces proches du rivage (Loi littoral) et le plan guide dans le cadre du Nouveau Programme Nationale de Renouveau Urbain.

#### **le secteur Up (secteur de Péristyle)**

La partie sud/sud-ouest de la zone **Up** est occupée par la gendarmerie militaire avec des logements militaires de hauteur limitée à deux étages. La hauteur des bâtiments proches est parfois très élevée comme celles de l'immeuble à démolir de la zone, du bâtiment de Lorient agglomération et des immeubles situés à proximité. Afin de conserver l'harmonie du paysage urbain, la commissaire enquêtrice fera une **recommandation**.

#### **les secteurs Uik, Uik1, Uik3 (anciens bunkers)**

Dans les secteurs **Uik et Uik1**, les hauteurs peuvent culminer à 12m ; le dépassement de la hauteur autorisée actuellement de 10m sera porté à 15m pour animer la volumétrie des architectures.

Les toits des bunkers en zone **Uik3** représentent un potentiel d'environ 3 hectares qui permettraient l'accueil d'activités. Ces projets de surélévation permettraient d'améliorer l'étanchéité globale de ces bâtiments atypiques et d'accueillir des installations photovoltaïques en toiture. Si les surélévations envisagées ne dépassent pas un ou deux étages, les gabarits projetés resteront cohérents avec les hauteurs actuelles (environ 25 mètres de haut) et seront compatibles avec les principes d'urbanisation en espaces proches du rivage. Ainsi, la commissaire enquêtrice fera **une recommandation** afin de limiter la hauteur de la zone Uik3.



### **de corriger, d'adapter et de densifier les zones d'habitat :**

La limite entre la zone Uab (habitat dense/activités compatibles) et Uba (habitat/activités compatibles) va coïncider avec la limite Ouest de la parcelle de l'ancienne école de **Kerneur** et ainsi permettre l'adaptation du périmètre de la zone à l'aménagement de l'ensemble bâti.

Le quartier de **Bois du Château** comme indiqué ci-dessus fait l'objet d'un plan guide dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain. Ce secteur est stratégique car il constitue l'entrée de ville Nord et représente un enjeu de revalorisation et redynamisation du quartier. Dans sa partie Nord sur d'anciennes friches d'activités et terrains de sport, une réflexion est menée en lien direct avec le quartier existant. Le déplafonnement des hauteurs permettra sa densification. L'extension de la zone Uda entrainera une diminution des espaces verts avec un impact potentiel sur les espèces ayant servi au classement du site en zone Natura 2000, notamment par l'augmentation des nuisances sonores et lumineuses. Ainsi, la commissaire enquêtrice fera une **recommandation** afin d'intégrer des dispositions particulières dans l'OAP n°5 Bois du Château.

Le passage du zonage de « Uba » (habitat/activités compatibles) à un zonage commun sur le front de rue « Uab » (habitat dense et activités compatibles) se fait dans le cadre du réaménagement du quartier de **Kervénanec** Nord (quartier ANRU). Il vise à inciter à l'harmonisation des formes urbaines en front de rue de Lanveur qui constitue un axe d'entrée de ville structurant.

Le nouveau zonage « Ugc » portant sur le périmètre d'étude du site de **Boulevard Cosmao Dumanoir Ouest** en renouvellement urbain vise à l'harmonisation des règles et des formes urbaines pour ce secteur d'entrée de centre-ville. Ce zonage va permettre une densité plus élevée en lien avec la proximité du pôle multimodal de la gare. La hauteur maximale des constructions est de 30m, ; elle est portée à 50 m en cas d'urgences, étant indiqué qu'une urgence par îlot est admise.

La parcelle CH 182 située près de l'**avenue de la Perrière** est occupée par du logement ; ainsi, le zonage « Uib » (vocation maritime) est modifié en « Uae » (secteur à prédominance économique de l'avenue de la Perrière).

Dans le quartier pavillonnaire **du Ter**, le passage d'un zonage « Uba » (habitat pavillonnaire) à un zonage « Udk » (habitat intermédiaire, hauteur autorisée 14m) dans l'emprise d'une dalle de béton recouvrant du stationnement, permettra un renouvellement urbain plus dense (petit collectif).

La « Voie Lorient-Ploemeur » dont le bénéficiaire est le département est abandonné. Ainsi, l'emplacement réservé n°1 est supprimé. La zone Uba (pavillonnaire) **rue Joseph Hénaff** passe en **Uda** (habitat collectif et équipements). La hauteur maximale autorisée dans la zone Uda est de 40m. Le zonage sur le site de l'Université de Bretagne Sud permettra une optimisation

foncière. Il est par ailleurs limitrophe d'une zone pavillonnaire située au Nord et à l'Ouest ; ainsi, cette zone devra respecter les **recommandations** pour les projets en zone Uda.

### **de corriger, adapter ou modifier des zones d'activités ou des parcelles avec des activités artisanales ou industrielles**

La destination de la parcelle (**78-80 Rue Colonel Muller**) accueillant de l'activité est à régulariser : ainsi, le zonage « Uba » (secteur d'habitat et activités compatibles avec habitat) est modifié en « Uia » (activités et installations participant à la vie économique, sans risques importants pour l'environnement).

Les deux parcelles cadastrées DT 416 et 296 **du quartier de Bourgneuf** actuellement en Uba et devant être mises en Uie, sont couvertes par le Plan d'Exposition au Bruit en zone C ; seules les constructions individuelles non groupées sont autorisées. Par ailleurs, ces parcelles d'une surface de 7500m<sup>2</sup> comprennent, dans leur centre, une zone humide d'environ 4000 m<sup>2</sup> et à l'ouest, un espace boisé longeant la voie ferrée. Cet ensemble est localisé le long du grand axe de la trame verte situé à l'ouest de la ville (OAP « la nature en ville »). Ainsi, la commissaire enquêtrice **émettra une réserve** afin de classer ces 2 parcelles cadastrées DT 416 et 296 en zone naturelle Na ainsi que la zone humide située au centre en Nzh.

La modification de zonage **Quartier François Toulec** permet l'implantation d'activités non liées à l'activité maritime qui n'est plus la vocation unique de ce secteur : le zonage « Uib » (activités à vocation maritime) sera modifié en un zonage « Uia » (activités économiques ne présentant pas de risques pour l'environnement) sur la majorité de la zone, et un zonage « Uie » sur les secteurs concernés par de l'activité industrielle/artisanales.

L'axe paysager inscrit dans les OAP, **situé à l'Est de l'OAP de Kérulvé Nord et de l'OAP 4-Lorient Nord** est supprimé.

La parcelle cadastrée **AD 256** de Kérulvé Nord 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 sur ce secteur. Ainsi, la présente modification prévoit la modification du zonage « Uba » (dominante habitat) en zonage « Uia » (toutes activités). Cette parcelle est entourée d'habitations au Nord et à l'Est et d'un chemin piéton au Sud.

Ainsi, la commissaire enquêtrice fera **une réserve** pour que la parcelle AD 256 soit incluse dans l'OAP 4, Lorient Nord et que les OAP soient complétées.

Concernant les activités de service et les activités médicales et paramédicales, le SCoT prévoit leur maintien dans les centralités compatibles avec l'habitat et au plus près des habitants. D'autre part, il faut réserver les **zones 1AUia et 1AUie** aux activités artisanales et industrielles ayant des besoins fonciers importants. Ainsi, la commissaire enquêtrice fera une

**recommandation** de ne pas autoriser les activités de service et les activités médicales et paramédicales dans les zones 1AUia et 1AUie.

L'inclusion du bunker K4 dans le **zonage « Uik3 »** qui comprend également les autres bunkers, permet d'harmoniser les règles.

Pour diversifier les usages dans les secteurs de recomposition urbaine, la ville modifie d'une part le règlement graphique et l'OAP4- « OAP n°13 Interface portuaire-séquence **Pointe de la Perrière** » et d'autre par **l'OAP Stade/rue Jean Le Coutaller**, avec des nouvelles zones appelées « programme économique à créer » et « programme mixte à créer ».

## **de mettre à jour l'article 18 du stationnement au regard des nouvelles destinations du code de l'urbanisme**

### Véhicules motorisés

La politique de la ville vise notamment une meilleure rotation des véhicules et la limitation des voitures « ventouses » qui fait pression sur l'espace public.

Des projets de parkings en ouvrage (parkings silos) sont à l'étude pour l'après 2026, dans les secteurs de l'hypercentre, de Merville et du Scorff. Les règles pour le stationnement concernant le logement, l'hébergement hôtelier et les commerces, sont différentes selon qu'ils sont situés dans le périmètre spécifique ou dans le reste de la commune.

Le nouveau règlement général de stationnement (article 18 du règlement écrit) a été modifié. Il n'y a plus de distinction entre les logements aidés et les autres logements.

Dans le cas de plusieurs logements dans une habitation située en zone Uab, Uac, Uad, Ub, la création de plus de 2 logements impose 1 place/logement, les 2 premiers n'étant pas comptabilisés.

Ainsi, la commissaire enquêtrice fera **une recommandation** pour les constructions de place de stationnement pour les logements sociaux ou aidés et ceux indiqués dans l'article L151-34 du code de l'urbanisme, conformément à l'article L151-35 du code de l'urbanisme.

### Deux roues

Le règlement écrit du PLU intègre l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des **vélos** dans les bâtiments. Il prévoit le nombre minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos selon les catégories de bâtiments. Ces emplacements doivent être localisés au rez-de-chaussée des bâtiments donnant si possible directement vers l'extérieur. Ces mesures encourageront le développement des mobilités douces.

### **d'adapter les dispositions réglementaires écrites**

Des définitions de termes sont ajoutées ou complétées dans les dispositions générales du règlement : distances, façades, retrait, hauteur, pleine terre.

Le zonage Uad et les sous-zonages Uab1, Uab2, Uae1, Uae2, Ubc sont supprimés.

La définition du zonage Udk est défini comme « secteur réservé à l'habitat intermédiaire, petit collectif et individuel groupé ou non ».

Des erreurs matérielles sont corrigées comme en Ub1 pour Ubl.

Les mentions relatives aux surfaces de plancher maximum sont supprimées dans certaines zones, ces notions ne relevant pas du PLU.

Des ajustements concernant les accès aux propriétés passent de 4 à 5 m en particulier dans les zones Ua et Ud ; d'autres sont prescrits dans la zone Ug. L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques en zone Ugc est fixé.

Les façades des abris jardins d'une surface inférieure à 10m<sup>2</sup> sont maçonnées ou en bardage bois.

### **d'insérer les nouvelles réglementations thermiques et la loi Climat et résilience**

Les nouvelles réglementations thermiques et la loi Climat et résilience du 22 août 2021 sont prises en compte dans le PLU par l'ajout :

- d'un paragraphe dans le règlement « 24-Prise en compte de l'énergie et du réchauffement climatique ». Ces nouvelles dispositions sont dans le sens de l'axe II du PADD « Améliorer la performance énergétique des constructions ».

- d'un paragraphe « 13 - Ouvrages spécifiques ». Des dispositions générales sont complétées par les termes : « les trackers, photovoltaïques sur ombrières... ». Cela facilite l'installation de dispositifs d'énergie renouvelable.

### **En conséquence, la commissaire enquêtrice émet un avis favorable à la modification n°5 du plan local d'urbanisme de la commune de Lorient,**

#### **sous réserve :**

- que, dans le quartier de Bourgneuf, les 2 parcelles cadastrées DT 416 et 296 soient classées en zone naturelle et la zone humide située au centre en Nzh, et que, par ailleurs, le secteur Uda soit classé en Uba comme les terrains limitrophes (dont la hauteur de constructions est limitée entre 5 et 11m selon les cas) ;

- que la parcelle cadastrée AD 256 soit incluse dans l'OAP 4 **Lorient Nord** qui devra être complétée comme indiqué dans l'appréciation ; que les plantations situées le long du sentier qui sépare la zone d'habitat de **Kéruvé** et la zone commerciale, soient protégées dans les OAP n°14 **Kéruvé Nord** et OAP n°4 **Lorient Nord** sur le règlement graphique.

**Et recommande :**

- que les projets situés en zone Uda soient étudiés rigoureusement afin d'assurer leur intégration avec les secteurs d'habitat moins denses, notamment d'habitat pavillonnaire ; qu'ils soient accompagnés d'études paysagères intégrant des espaces verts, de fraîcheur et de détente ; et enfin, qu'ils fassent l'objet d'une concertation avec les riverains ;

- d'intégrer les dispositions inscrites dans l'appréciation de l'OAP n°5 **Bois du Château** ;

- de construire pour les logements sociaux ou aidés et ceux indiqués dans l'article L151-34 du code de l'urbanisme :

\* entre 0.5 à 1 aire de stationnement par logement,

\* 0,5 aire maximum de stationnement par logement pour ceux situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou de transport collectif en site propre (Triskell) ;

- de limiter la hauteur des constructions dans la zone **Uik3** à 30 m de haut ; pour la zone **Up**, de faire référence aux règles de hauteurs opposables dans le périmètre de ZAC et de conserver la visibilité de la Tour de la Découverte qui est une signalisation maritime du 19<sup>e</sup> siècle ;

- de ne pas autoriser les activités de service et les activités médicales et paramédicales dans les zones 1AUia et 1AUie ;

- de préserver de nombreux autres îlots de fraîcheurs lors d'une modification ou d'une révision du PLU compte tenu du dérèglement climatique.

Camille HANROT-LORE



Commissaire enquêtrice

