

ANNEXE 2 - DECISION ADMINISTRATIVE SOUMETTANT LE PROJET AU CAS PAR CAS

1352

AUTEUR : AGO/ELR

AN2

SARL LORIF

CONSTRUCTION D'EQUIPEMENTS SPORTIFS ET DE LOISIRS

Rue de l'Étang 56100 LORIENT

DEMANDEUR

SARL LORIF

2, Impasse des Indes
56 100 LORIENT
+33 (0)7 66 60 77 74
marc.le.mentec@gmail.com

ARCHITECTE

S.A.R.L. d'architecture **ARCHI-FACTORY**

Espace du Ter
13, Boulevard Jean Monnet
56260 LARMOR-PLAGE
+33 (0)2 97 35 08 80
contact@archi-factory.eu



DEMANDE D'ETUDE AU CAS PAR CAS
03 FEVRIER 2025

**COMMUNE DE
LORIENT**

2 boulevard du Général Leclerc
56315 LORIENT

**Service Instructeur
Lorient Agglomération –
PTRT/DPDU/ADS**

Affaire suivie par : CAMUS Antoine
Tél : 02.90.74.72.25.
Mail : acamus@agglo-lorient.fr

(À rappeler dans toute correspondance)

DOSSIER-N° PC 56121 25 00070

Déposé le : 17/10/2025

Adresse des travaux :

Rue de l'Étang
56100 LORIENT
Cadastré : AD342, AD344, AD347

DESTINATAIRE

SARL LORIF
représentée par LE MENTEC Marc-Olivier
2 Impasse des Indes
56100 Lorient

Lettre en recommandée avec A.R.

OBJET : Demande de pièces manquantes et Majoration de délai pour consultation de services extérieurs.

Monsieur,

Vous avez déposé le 17/10/2025 une demande de Permis de construire enregistrée sous les références portées dans le cadre ci-dessus.

Lors de ce dépôt, le récépissé de votre dossier indiquait qu'en cas de silence de l'Administration à la fin du délai d'instruction de droit commun, vous bénéficierez d'une autorisation tacite. Le récépissé vous informait également de la possibilité de modification de ce délai dans les conditions fixées au code de l'Urbanisme.

Je vous informe que votre projet entre dans ce cadre et nécessite les consultations suivantes au titre des Établissements Recevant du Public :

- **Service départemental d'incendie et de secours,**
- **Commission départementale relative à l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.**

Par conséquent, le délai d'instruction pour votre dossier est de 5 mois en application des articles R.423-24 et suivants du code de l'urbanisme.

Par ailleurs, je vous informe que votre **dossier est incomplet** en raison de l'absence (ou du caractère insuffisant) des pièces suivantes :

PC01 et 02. A REVOIR : Un plan de situation et plan de masse des constructions à édifier ou à modifier [Art. R. 431-9 du code de l'urbanisme]

-Faire apparaître l'entièreté de l'unité foncière appartenant à la SAS 3 Mats à défaut d'un plan de division

- L'article Auie 3 du Plan Local d'urbanisme de la Ville de Lorient dispose qu'un accès pour véhicules est admis par propriété d'une largeur maximale de 4 mètres. Des accès supplémentaires et une largeur plus importante sont admis en cas de contraintes techniques dument justifiées.

Le projet prévoit un accès de 8,5 mètres de large et qui ne paraît pas justifié au regard de l'activité et du type de véhicules amenés à circuler.

- Mettre en cohérence le plan de masse avec l'opération voisine portée par la SAS 3 Mats. Les plantations d'arbres en limite ouest sont existantes sur l'opération voisine.

- Traiter les pieds de talus notamment en limite est.

- L'article Auie 6 du Plan Local d'urbanisme de la Ville de Lorient dispose que les constructions doivent être implantées à la limite de l'emprise des voies. Toutefois, la construction en retrait est autorisée ou imposée à l'alignement des constructions existantes lorsque celles-ci, situées de part et d'autre de la construction projetée, ne sont pas implantées à la limite de l'emprise des voies. Des implantations différentes peuvent être admises pour des contraintes liées à la manutention.

Le projet porte sur la construction de 2 bâtiments distincts qui ne sont ni en alignement de constructions existantes ni en emprise de voie publique. Par ailleurs, aucune contrainte ne justifie ce recul.

-Le projet doit comprendre une aire de présentation des déchets en bordure de l'espace public (6 m² minimum).

PC04. Une notice décrivant le terrain et présentant le projet [Art. R. 431-8 du code de l'urbanisme]

- Point III.3 de la notice : Il sera demandé de préciser les essences d'arbres plantés. Des arbres d'essence locale et à large canopée sont demandées notamment pour ombrager les places de stationnements.

- Point III.2-3 de la notice : Les distances d'implantation du bâtiment A ne sont pas cohérentes concernant la limite Nord et Est. Le plan de masse indique 4,1m de distance ce qui répond aux exigences du PLU.

PC 11 : L'étude d'impact ou la décision de dispense d'une telle étude. (Art. R. 431-16 a) du code de l'urbanisme). Au titre de l'article R122-2 du code de l'Environnement, les extensions de projets déjà autorisés qui font entrer ces derniers dans les seuils fixés par le tableau annexé à l'article précité font l'objet d'un examen au cas par cas. En l'occurrence, la présente demande s'inscrit dans une opération d'aménagement portant sur une même unité foncière et ayant conduit à la réalisation d'un bâtiment industriel de près de 9000 m² en 2023. La présente demande conduit à porter la surface de plancher total sur cette unité foncière à près de 18000 m² et dépasse par conséquent le seuil de 10.000 m² soumettant une opération d'aménagement à examen au cas par cas.

PC 47 : Vous avez fourni une attestation de respect des règles d'ombrage de l'article L.111-25-8 du code de l'urbanisme ainsi que des règles de végétalisation de l'article L.171-4 du code de la construction et de l'habitation.

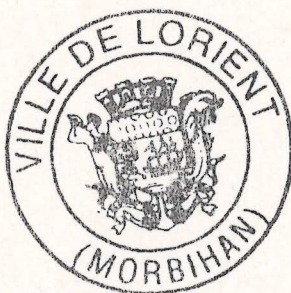
Toutefois, votre parc de stationnement dépasse le seuil de 1500 m² fixé par l'article 40 de la loi APER qui dispose que les parcs de stationnement extérieurs d'une superficie supérieure à 1 500 mètres carrés sont équipés, sur au moins la moitié de cette superficie, d'ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur partie supérieure assurant l'ombrage.

Pour permettre l'instruction, il est nécessaire que vous déposiez ou que vous adressiez par courrier avec accusé réception ces pièces à la mairie. Le service instructeur se tient à votre disposition pour toutes précisions utiles.

Vous disposez de **3 mois** à compter de la date de réception de cette lettre, pour faire parvenir à la mairie l'intégralité des pièces manquantes. Dans le cas contraire, vous serez réputé avoir renoncé à votre projet et votre demande sera rejetée de plein droit.

Le délai d'instruction de votre dossier commencera à partir du moment où vous aurez déposé l'ensemble des pièces et informations demandées en mairie. Si dans un délai de **3 mois** à compter du dépôt de l'ensemble des pièces en mairie, vous n'avez pas reçu de réponse de l'Administration, vous bénéficierez d'une autorisation tacite et vous pourrez commencer les travaux en affichant la présente lettre sur le terrain, pendant toute la durée du chantier selon les modalités détaillées plus bas. Vous pourrez également par une simple demande obtenir de l'autorité compétente un certificat attestant la non-opposition tacite.

Je vous prie d'agréer l'expression de ma considération distinguée.



Lorient, le 14.11.2025
Pour Le Maire,
L'Adjoint délégué à l'Urbanisme,
au Logement Social et à la Politique de la Ville,

Michel TOULMINET

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE : Les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire.

Le bénéficiaire d'une autorisation d'urbanisme doit afficher sur son terrain un extrait de cette autorisation. L'affichage est effectué par les soins et à la charge du bénéficiaire sur un panneau d'affichage de forme rectangulaire dont les dimensions sont supérieures à 80 centimètres et installé de telle sorte que les renseignements qu'il contient soient lisibles de la voie publique ou des espaces ouverts au public pendant toute la durée du chantier. Il doit mentionner le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date de délivrance de l'autorisation ainsi que son numéro, la nature du projet et la superficie du terrain, et, en fonction de la nature du projet, la surface de plancher ainsi que la hauteur de la ou des constructions exprimée en mètre par rapport au sol et la surface

du ou des bâtiments à démolir. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté, et, le cas échéant, le nom de l'architecte ayant établi le projet architectural.

L'affichage doit également mentionner les droits de recours des tiers à savoir : « *Le délai de recours contentieux est de deux mois à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain du présent panneau (art. R600-2 du code de l'urbanisme).* » ; « *Tout recours administratif ou tout recours contentieux doit, à peine d'irrecevabilité, être notifié à l'auteur de la décision et au bénéficiaire du permis ou de la décision prise sur la déclaration préalable. Cette notification doit être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du recours (art. R600-1 du code de l'urbanisme).* ».

Cet affichage n'est pas obligatoire pour les déclarations préalables portant sur une coupe ou abattage d'arbres situés en dehors des secteurs urbanisés.

Attention : Le permis n'est définitif qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le bénéficiaire du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours ;
- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

DUREE DE VALIDITE : L'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de la notification de l'arrêté, ou de la date à laquelle un permis tacite ou une décision de non-opposition à une déclaration préalable sont intervenus. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

L'autorisation peut être prorogée, c'est-à-dire que sa durée de validité peut être prolongée, sur demande de son bénéficiaire présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres n'ont pas évolué de façon défavorable à son égard.

Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger. Votre demande en double exemplaire doit être :

- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal
- soit déposée contre décharge à la mairie.

DROIT DES TIERS : La présente décision est notifiée **sans préjudice du droit des tiers** (*notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement...*) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES : Cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L.241-1 et suivants du code des assurances.

DELAIS ET VOIES DE RECOURS : Si vous entendez contester la présente décision, vous pouvez saisir le tribunal administratif de Rennes d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (*L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite*).

Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.