

SARL LORIF

2 Impasse des Indes

56100 Lorient

Lorient, le 09/02/2026

Objet : Réponse à la demande d'informations complémentaires – Projet de bâtiment de loisir

Réf. dossier : 013115/KKP

Monsieur Hollecou,

Suite à votre demande d'informations complémentaires, veuillez trouver ci-dessous des éléments de réponse :

1. Préciser les modalités de préservation des talus arboré : distance de protection des arbres et de leurs systèmes racinaires (de tout tassement ou creusement) en phase travaux et distance de recul des bâtiments vis-à-vis des arbres ;

L'assiette foncière sur laquelle est envisagé le projet de construction est une parcelle à urbaniser. La parcelle dispose d'un talus arborés préexistant situé le long de la limite Ouest.

Comme stipulé dans l'OAP, cette végétation existante constituant une trame verte est à préserver. Ainsi, le bâtiment B, a été implanté à une distance minimale de 8 mètres de l'emprise des houppiers les plus proches relevés par le géomètre.

Les autres talus arborés, à l'Est et au Nord de la parcelle du projet, sont en dehors de l'assiette foncière. Les bâtiments A et B sont respectivement implantés avec un recul minimum de 4,1 mètres de la limite de propriété Est, et de 9,3 mètres de la limite Nord de la parcelle, conformément aux règles de retrait du PLU de Lorient (1AUie – 7).

Les mesures nécessaires seront prises en phase de construction pour la préservation des talus existants (définition d'une zone de préservation des racines au moyen de clôtures à proximité des arbres préexistants sur la parcelle, par exemple)

2. justifier le besoin de 211 places de stationnement en intégrant la mutualisation avec les sites voisins ;

Aucune mutualisation possible avec le site mitoyen de LA POSTE : la très vaste majorité des stationnements sont pour les collaborateurs, et les quelques places visiteurs ne sont pas accessibles au public en dehors des horaires d'ouverture du bureau de poste (qui est lui-même réservé aux professionnels). Le site est clos en dehors de ces horaires.

Une mutualisation avec le complexe de loisirs METROPOLIS de l'autre côté de la voirie paraît difficilement envisageable, tant par les enjeux économiques (propriétaires et exploitants différents) que pour des raisons de sécurité : risque d'accidentologie majoré à faire traverser une voirie par plusieurs centaines de personnes par jour, et dans un virage.

Par ailleurs, le parking de ce complexe est déjà connu des habitués comme étant sous dimensionné.

Le projet prévoit 211 places de stationnement VL pour 3 ERP de catégorie 5, un ERP de catégorie 4 soit un effectif théorique maximum de $199 + 99 + 299 = 597$ personnes.

Le nombre de places de stationnement est réalisé en tenant compte de l'effectif théorique envisagé sur le site, tout en incitant les usagers à mutualiser l'utilisation des mobilités douces (vélos, transports en communs).

De plus, une grande partie des activités proposées se pratique en équipe, encourageant le covoiturage.

3 indiquer les mesures vis-à-vis du développement des mobilités douces (réseau de transport en commun et de pistes cyclables à proximité, aménagements envisagés)

Le site jouit d'une desserte dans chaque sens de circulation par une piste cyclable.

Le projet comprend la création, sur le parking VL, à proximité des entrées des BATIMENTS A et B, des BATIMENTS C1, C2 et C3, à usage d'abris deux roues, offrant une surface abritée de 51 m² au total, correspondant aux besoins de l'activité.

Conformément à l'arrêté du 30 juin 2022 et aux dispositions générales du Plan Local d'Urbanisme de Lorient, les abris deux roues du projet sont dimensionnés de manière à respecter un minimum de 10% de la capacité du parc de stationnement pour la clientèle et 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans les bâtiments. La surface d'abris deux roues générée par le projet permet largement de respecter ce minimum.

Le site est également desservi dans chaque sens de circulation, sur la rue de l'étang, par quatre lignes de bus distinctes traversant la zone commerciale et la zone d'activité :

- Ligne 13 arrêt Kerulvé à 250m
- Ligne 13 A arrêt Kerulvé à 260m
- Ligne T4 Arrêt Afpa à 700m
- Ligne 207 arrêt Afpa à 700m

4. à partir des OAP du PLU de Lorient (page 23/442), indiquer quelles sont les modalités de prise en compte (1) du cheminement piéton à renforcer ou créer (nord-sud, en limite est du projet) et (2) de la trame végétale nord-sud à créer en limite est du projet.

1) cheminement piéton à renforcer ou à créer

Une large partie du périmètre du site est clôturée, à l'exception de la voie publique, ouverte directement sur le site. Cela limite les cheminements piétons pouvant traverser le site du Nord au Sud.

Toutefois, le cheminement de l'allée du manoir de Kerléty est maintenu, le projet n'empiétant pas dessus.

2) trame végétale NORD-SUD

La limite Est, en lisière des parcelles voisines le long du bâtiment B bénéficiera d'un talus végétalisé avec une haie bocagère d'essences multi-variétales afin de contribuer à la trame verte correspondant aux espaces végétaux à créer de l'OAP.

Les haies à conserver, correspondant aux talus, sont, comme décrits plus haut, préservées et valorisées.

Nous restons à votre disposition pour tout complément.

Veuillez agréer, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.