

SARL LORIF

2 Impasse des Indes

56100 Lorient

Lorient, le 18/03/2026

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

Réf. dossier : 013115/KKP

Monsieur Hollecou,

Suite à votre troisième demande d'informations complémentaires, veuillez trouver ci-dessous des éléments de réponse complétée en bleu. Nous avons également déposé trois nouvelles pièces complémentaires en annexes dans l'espace (Deux fiches chantier et un plan des arbres dans la parcelle voisine à l'EST de notre projet).

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.

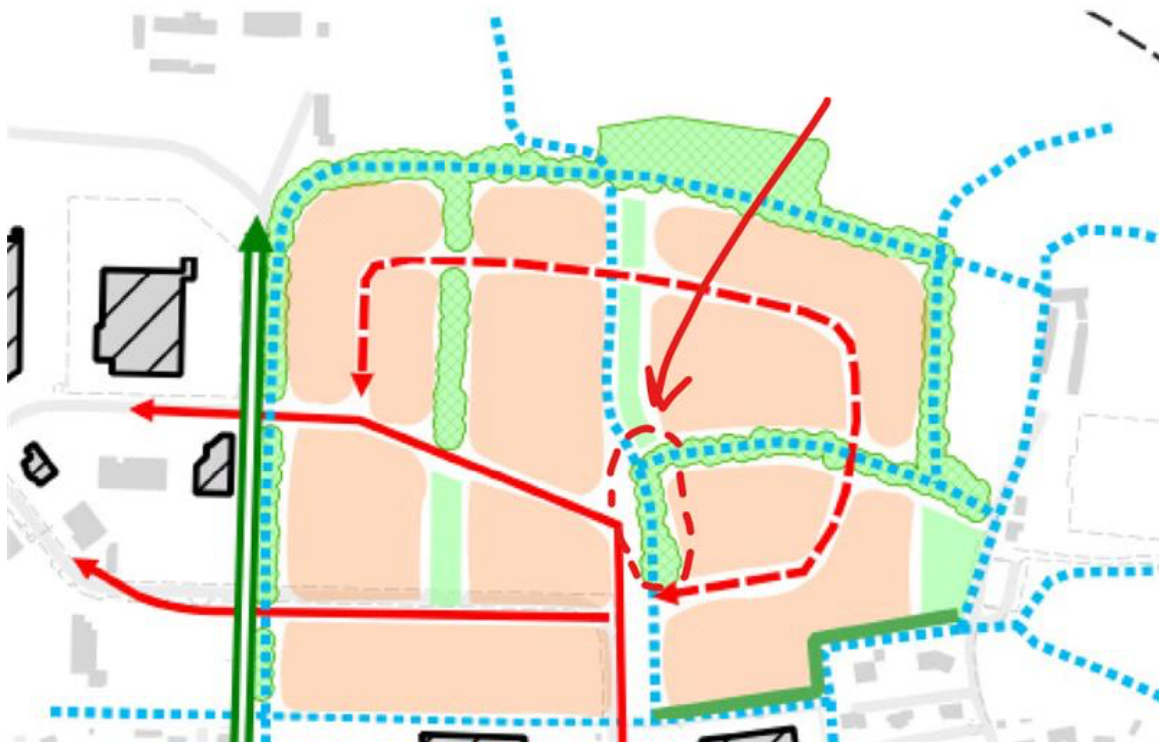
Les autres talus arborés, à l'Est et au Nord de la parcelle du projet, sont en dehors de l'assiette foncière. Les bâtiments A et B sont respectivement implantés avec un recul minimum de 4,1 mètres de la limite de propriété Est, et de 9,3 mètres de la limite Nord de la parcelle, conformément aux règles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

Question Complémentaire du 20 Février :

La distance de mise en retrait du bâtiment A vis-à-vis des arbres de la haie bocagère à préserver ; une mise à distance à 8 m minimum entre le bâtiment et la limite actuelle des houppiers, telle que proposée pour le bâtiment B, serait cohérente, mais cela ne correspond pas au plan de masse actuel, qui prévoit un bâtiment A à environ 4 m des troncs (arbres implantés sur la limite parcellaire), ne garantissant pas leur conservation à long terme ;

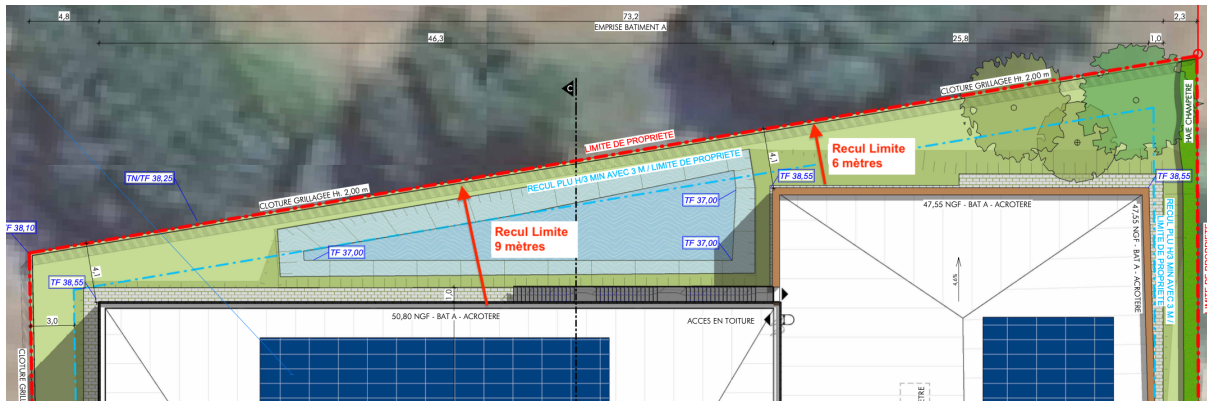
La préservation de la haie à l'EST du projet, n'est mentionnée uniquement dans l'OAP, à l'instar des autres haies en limite Nord et Ouest de la parcelle. Ni la haie, ni les arbres ou arbustes qui la composent ne sont classés. L'OPA prévoit d'ailleurs que plusieurs percées et voiries soient réalisées à travers ces haies, démontrant ainsi que des atteintes limitées sont envisageables. (voir plan de l'OAP ci-dessous).



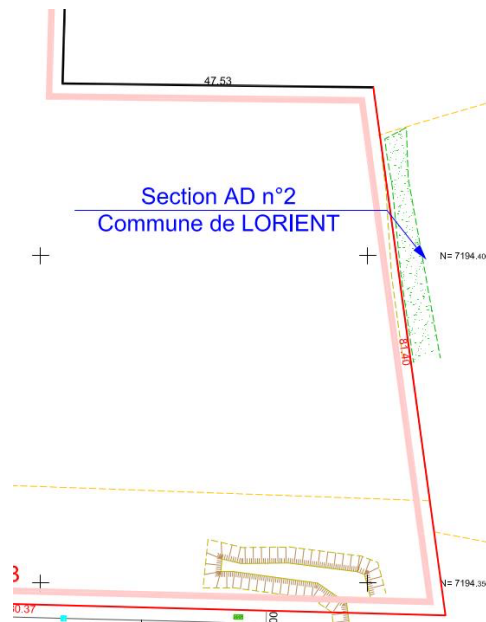
Conformément aux dispositions du PLU, en zone 1 AUie, les constructions doivent être édifiées à une distance des limites séparatives au moins égale au tiers de leur hauteur sans être inférieure à 3 mètres.

C'est en raison de la hauteur du bâtiment A, que nous nous sommes éloignés de la limite séparative EST et avons implanté le bâtiment à 4,1m de la limite séparative en seulement deux points (deux angles) restreints du bâtiment.

Ainsi, la façade EST du bâtiment A, ne longe pas la limite de propriété, et est pour sa vaste majorité à une plus grande distance, souvent exédant les 6 voir même 10 mètres de ladite haie. (voir extrait du plan masse).



Par ailleurs, le plan de bornage en notre possession (voir extrait ci-dessous) indique que cette haie – non continue - est dehors de l'assiette foncière, avec un léger empiètement du houpier sur la parcelle.



Au regard de ce plan de bornage, on peut deviner que les arbres constituant la haie ne sont pas implantés en limite et par conséquent sont situés à plus de 4,1 m du bâtiment A en son point le plus proche.

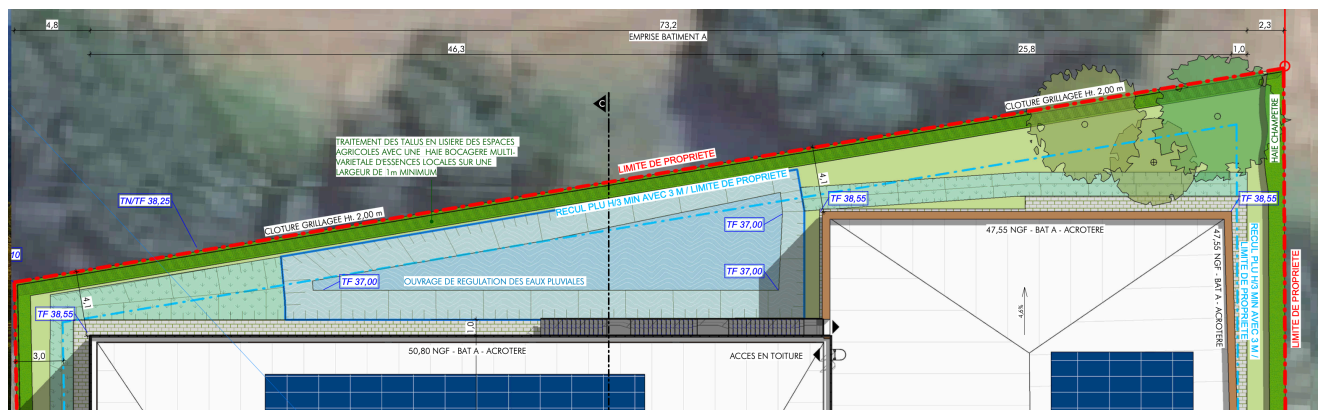
Ceci- est confirmé par les observations sur le terrain, qui font apparaitre que les troncs sont systématiquement en reculs de plus d'un mètre (parfois jusqu'à 3 mètres) par rapport à la limite de propriété), que plusieurs dizaines de mètres de linéaire sont dépourvues de tout arbre.



Enfin, l'on pourra noter que la majorité des quelques spécimens de houpriers sont colonisés par des parasites, et sont soit déjà morts et envahis de lierre, soit en mauvaise santé. Cela est probablement dû à un défaut d'entretien par le propriétaire actuel (commune de Lorient) et au labour pluriannuel (empêchant l'établissement de système racinaires) qui a lieu sur la parcelle de la commune.

Notre projet prévoit au contraire de renforcer la présence de cette haie par la plantation en limite de propriété d'une haie végétale et d'arbustes multivariétales sur une largeur de 1m minimum sur toute la périphérie du site, ainsi que la plantation de 82 arbres grandes tiges sur l'ensemble du projet.

Vous trouverez ci-dessus un extrait du plans masse paysager qui a été déposé en pièce complémentaire à la demande des services instructeurs de l'agglomération en date du 10 février 2026. Les haies sont matérialisées de manière plus visible sur ce plan paysager à travers une couleur verte plus foncée (le plan sera également rajouté en pièce complémentaires). Vous noterez enfin qu'aucune voie de circulation n'est prévue entre le bâtiment et la propriété voisine, le terrain restant en pleine terre, ce qui éliminera toute source de tassement.



Question Complémentaire du 9 Mars 2026 : préciser la hauteur précise des différents arbres de la haie bocagère (à préserver) située à l'est du projet ; et la distance précise entre l'aplomb actuels des houppiers (sans taille) et le bâtiment envisagé

Suite à votre demande, un inventaire précis de chacun des spécimens d'arbre a été réalisé afin de les localiser par rapport à la limite de propriété et au point le plus proche du bâtiment. Cette demande présentait une difficulté particulière dès lors que les arbres sont implantés dans la propriété du voisin.

La méthodologie pour localiser chacun des arbres a consisté à suivre la limite de propriété entre les bornes Nord EST et SUD EST matérialisées par deux mètres ruban de 50m chacun, puis de relever, à un angle de 90 degrés, avec la limite la distance entre celle-ci et le côté le plus proche du tronc.

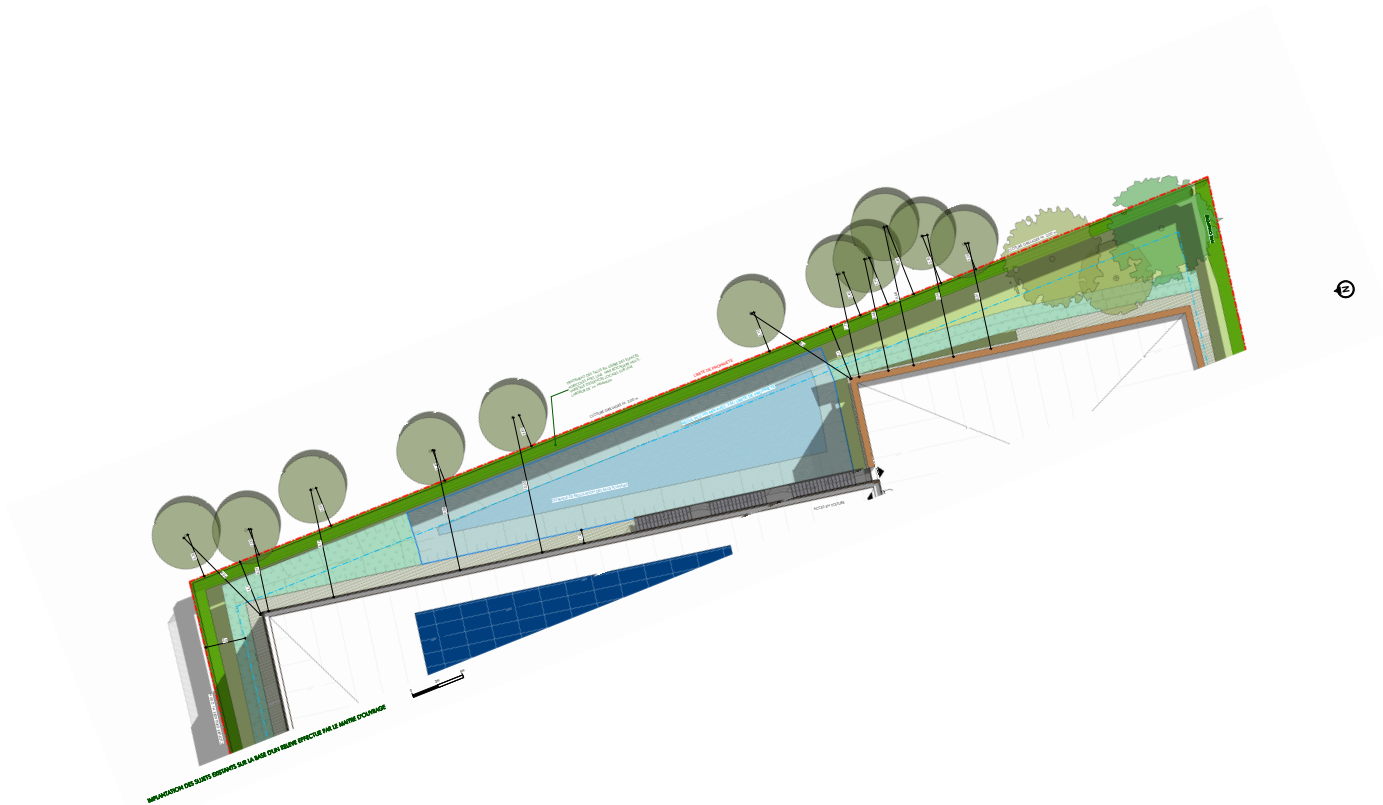


Ci-dessus – le metre ruban matérialisant la limite de propriété.

Vous trouverez ci-dessous l'extrait du relevé superposé au plan masse de cette zone du projet.

Consulter la pièce jointe pour une meilleure lisibilité des côtes.

Il n'y a en tout et pour tout que **Onze (11) arbres. Tous sont localisés sur le plan.**



La méthodologie pour déterminer la hauteur d'un arbre en utilisant les principes de la trigonométrie dans un triangle rectangle. Dans un premier temps, l'opérateur se positionne à une distance horizontale connue (d) du pied de l'arbre. Cette distance est mesurée avec précision à l'aide d'un instrument approprié (mètre ruban).

L'angle d'élévation (\theta) entre la ligne horizontale passant par l'œil de l'observateur et la ligne de visée vers le sommet de l'arbre est mesuré. Cette mesure peut être effectuée à l'aide d'un clinomètre, d'un théodolite ou de tout autre dispositif équivalent.

En considérant le triangle rectangle formé par :

- la distance horizontale (d),
- la hauteur recherchée (différence de niveau entre l'œil de l'observateur et le sommet de l'arbre),
- la ligne de visée,
- (H) désigne la hauteur totale de l'arbre,

Par conséquent, la hauteur de l'arbre est donnée par : $H = d \times \tan(\theta)$

Voici la hauteur de chaque arbre, dans leur ordre d'implantation en partant du Nord vers le Sud :

1. 5,89m
2. 14,34m
3. 4,80m
4. 5,36m
5. 5,22m
6. 9,07m
7. 6,24m
8. 7,65m
9. 4,92m
10. 7,45
11. 5,78m

Deux d'entre eux semblent être en mauvaise santé et ont déjà fait l'objet de coupes franches par la mairie de Lorient. L'arbre le plus au nord du projet, semble mort.

La plupart de ces arbres ont un port étroit, fastigié, typique des haies d'alignement. De plus ils font l'objet d'un élagage fréquent, nécessaire au passage des engins agricoles et de chantier de la ville de Lorient, qui stocke des matériaux sur ses parcelles.

Seul le deuxième arbre en partant du Nord vers le Sud, d'une taille plus importante, à un port suffisamment large pour que l'aplomb du houppier empiète légèrement, d'environ 2 mètres la parcelle d'assise du projet.

Cet arbre est à une distance plus de 6 mètres du point le plus proche du bâtiment.

Aucun arbre n'est susceptible d'entrer en conflit avec le futur bâtiment, et ne nécessitera d'être élagué, ou encore mois abattu. Pour rappel aucune intervention de notre part sur ces arbres n'est légalement possible dans l'accord e leur propriétaire, la ville de Lorient.

La ville de Lorient, est sensibilisée à la protection des arbres, et a mis en place un plan de l'arbre sur la période 2024-2028.

https://www.lorient.bzh/fileadmin/Refonte-2024/Quotidien/nature_jardins/Plan_arbre2024-2028.pdf .

C'est également notre cas (pour rappel le bâtiment mitoyen que nous avons construit pour le groupe LA POSTE est certifié Haute Qualité Environnementale Très Performant et bâtiment Durable par Certivéa, et a été édifié en conservant l'intégralité des talus existant, et par la plantation de 400 mètres linéaires de haies.

Nous mettons à disposition des fiches conseils sur la gestion des travaux et imposons le respect de ces prescriptions sur le chantier afin d'assurer la protection des Arbres :

- Aucun travaux a moins de 2 mètres du tronc,

- Pose de protections sur les troncs, ou barrièrage de 2x2m
- et limitation stricte des interventions à l'aplomb des houppiers.

Voir les deux fiches jointes, portant sur la protection des systèmes racinaires, et sur la protection des houppiers.

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.