

1

Les enjeux intercommunaux

UN BESOIN D'IMPLANTATION EN PARCS D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

Le projet de développement économique de Lorient agglomération vise à favoriser les créations d'emplois dans tous les secteurs d'activités : industrie, logistique, numérique, commerce, tourisme, services aux entreprises, services à la personne, ...

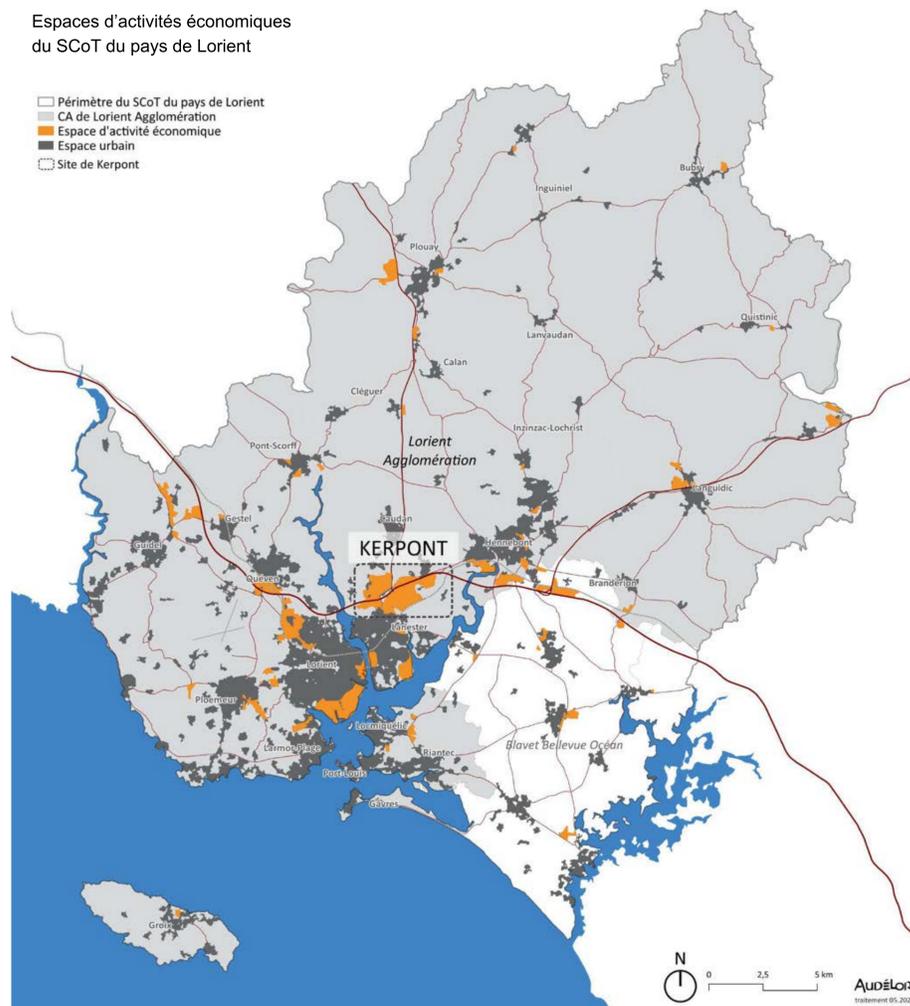
La majeure partie des entreprises a vocation à s'implanter dans les centralités urbaines : centres-villes, centres-bourgs, quartiers des communes du territoire. Ces implantations contribuent ainsi à renforcer le dynamisme des centralités et à limiter les extensions d'urbanisation.

Toutefois, une implantation dans le tissu urbain existant est délicate voire impossible pour une partie des entreprises : besoin de terrains de grande taille, flux important de véhicules, nécessité d'un accès direct à la 4 voies.... C'est le cas de l'industrie, de la logistique, de certains services aux entreprises.

Ces secteurs de l'économie productive sont essentiels au développement économique et à l'emploi sur notre territoire. Il convient donc d'aménager de nouveaux espaces pour permettre leurs implantations. Aujourd'hui, seulement 9 hectares sont disponibles dans les zones d'activités du territoire de Lorient Agglomération.

Carte des ZA et localisation site de Kerpont à l'échelle SCoT ou Pays de Lorient Quimperlé

Espaces d'activités économiques du SCoT du pays de Lorient



POURQUOI DES EXTENSIONS DE PARCS D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

A partir des orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du pays de Lorient approuvé en mai 2018, Lorient Agglomération a adopté en 2019 un Schéma Directeur des Parcs d'Activités Economiques (SDPAE).

Ce schéma vise quatre objectifs :

- Répondre aux besoins des entreprises;
- Préserver l'activité agricole;
- Produire des sites d'activités de qualité;
- Porter et adapter collectivement le schéma.

Pour répondre aux besoins des entreprises, aucun nouveau parc d'activités ex nihilo n'a été prévu. Les implantations d'entreprises sont prévues soit en densification, soit en extension de zones existantes.

Une démarche volontariste d'optimisation du foncier économique est mise en œuvre par Lorient Agglomération et les Communes avec l'appui d'AudéLor. Cette démarche est indispensable dans le contexte de sobriété foncière mais est nettement insuffisante pour répondre aux entreprises « productives » : les espaces privés identifiés peu nombreux et souvent trop petits.

Des extensions de zones d'activités existantes sont donc nécessaires. Ces extensions sont destinées uniquement aux entreprises qui en ont « un besoin absolu » et qui ne peuvent s'implanter « en ville ». Il faut souligner que les commerces ne pourront pas s'implanter dans ces nouvelles extensions.

L'HABITAT PAVILLONNAIRE, PLUS GROS CONSOMMATEUR DE FONCIER AGRICOLE

La dimension des projets d'extension de zones d'activités pourrait laisser croire que c'est l'activité économique qui consomme le plus de foncier. En réalité, c'est l'habitat qui est le plus gros consommateur d'espace. L'analyse de l'occupation du sol entre 2011 et 2021, effectuée par AudéLor, constate que 421 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers ont été consommés sur le territoire de Lorient Agglomération. Les opérations d'habitat, en particulier individuel, et les équipements représentent 53 % (223 ha) de cette consommation. Les implantations d'activités économiques représentent 19% (79 ha) de cette consommation.



Lorient Agglomération « Consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) par type d'espaces urbains entre 2011 et 2021 » - source Mode d'Occupation des Sols, traitement AudéLor 2023

PARC D'ACTIVITÉS COMMUNAUTAIRE DE KERPONT-EST



2

Le site de Kerpont

1ER POLE D'EMPLOI PRIVÉ DE L'AGGLOMÉRATION DE LORIENT

Le pôle d'activités de Kerpont s'étend sur 350 ha sur les communes de Caudan et Lanester. C'est la deuxième zone d'activités de Bretagne en termes de superficie. Fin 2021, il représentait 9 300 emplois salariés et 650 établissements. La densité d'emplois y est d'un niveau supérieur à la moyenne des zones d'activités : 33 emplois à l'hectare (moyenne ZA : 20 emplois / ha).

Ce site correspond bien aux besoins des entreprises « productives » qui ont un besoin d'implantation en zone d'activités : industrie, logistique, artisanat de production et services aux entreprises.

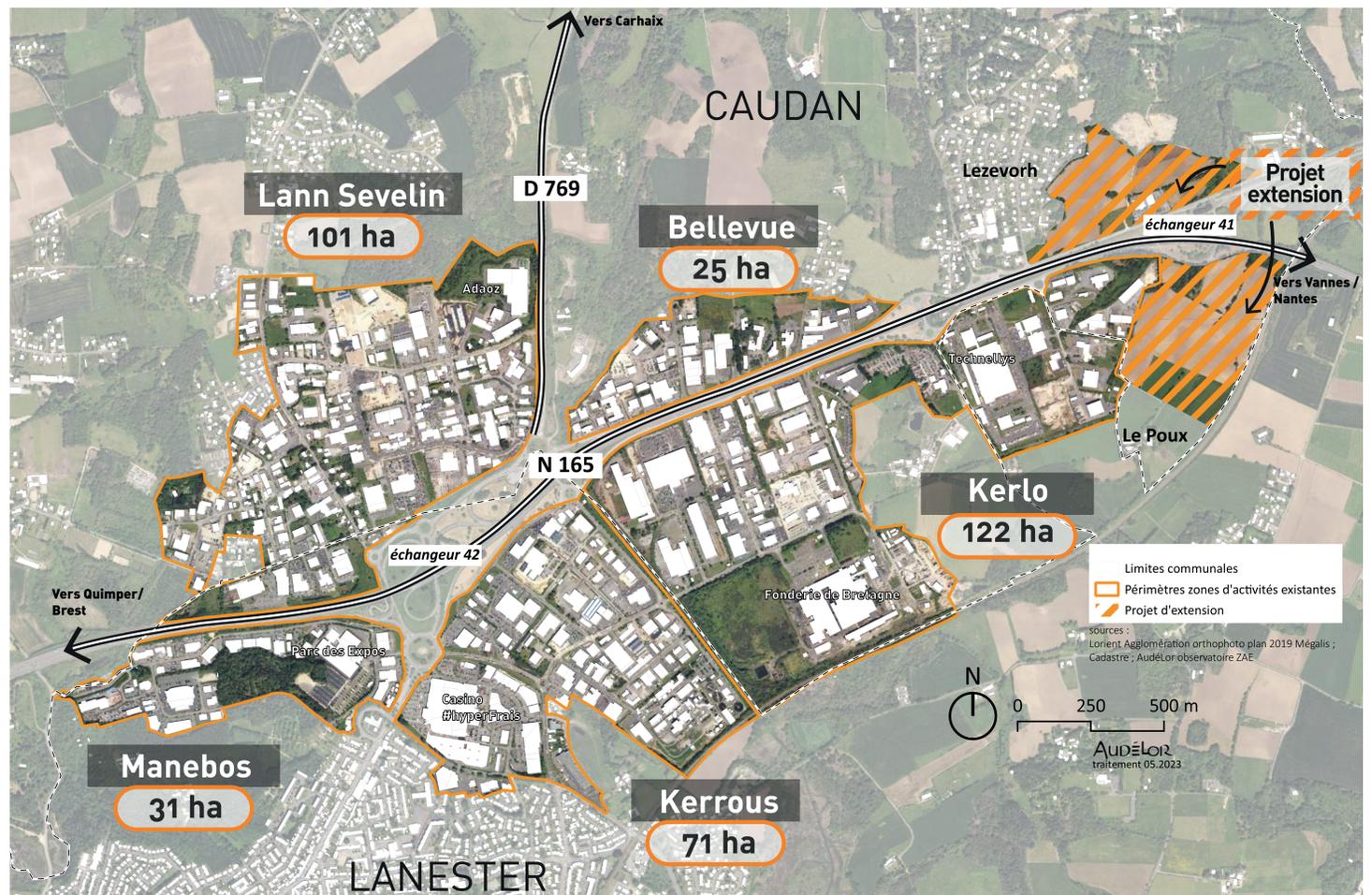
Et ce pour plusieurs raisons :

- Accès direct à l'axe Nantes-Brest (RN 165)
- Proximité des échangeurs vers RN 24 (Rennes) et RD769 (Morlaix)
- Proximité des villes de Lanester, Caudan, Lorient et Hennebont
- Forte densité de fournisseurs et de clients potentiels
- Voirie adaptée aux entreprises

POURQUOI ÉTENDRE LE SITE DE KERPONT?

Kerpont est un pôle très attractif pour les entreprises et rayonne bien au-delà du territoire de Lorient Agglomération. Il doit continuer à contribuer au développement économique productif du territoire de Lorient Agglomération et du pays de Lorient Quimperlé. Mais ce site est aujourd'hui saturé. C'est pourquoi il a été retenu comme l'un des parcs d'activités à étendre dans le SCoT du pays de Lorient et le schéma de Lorient Agglomération.

Les autres sites d'activités sélectionnés pour aménager des extensions sont situés sur les communes de Ploemeur, Cléguer, Quéven, Plouay...



Historique du projet

DÉCEMBRE 2006

L'extension du PA de Kerpont est identifiée comme un secteur commercial stratégique dans le Scot du Pays de Lorient.

NOVEMBRE 2012

Etude Audelor présente les orientations d'aménagement souhaitables : prise en compte des dimensions paysagères, agricoles, de dessertes et de cohabitation avec l'existant.

AVRIL 2017

Lancement des études pré-opérationnelles avec un bureau d'études pluridisciplinaire. Démarrage de la phase 1 diagnostic.

JUILLET 2018

Lancement de l'étude d'impact agricole et élaboration des propositions de compensations.

SEPTEMBRE 2019

Etudes pré-opérationnelles. Démarrage de la phase 2 « études de solutions et propositions d'aménagement ».

JUIN 2011

Le projet d'extension du PA de Kerpont est décliné dans le Schéma Directeur des Zones d'Activités.

FEVRIER 2015

PA de Kerpont-est (périmètre de 40 ha déclaré d'intérêt communautaire, lancement des études nécessaires à sa réalisation).

JUIN 2017

Etude d'impact environnemental (inventaire faune/flore sur un cycle biologique complet).

OCTOBRE 2018

Approbation des modalités de concertation par le conseil communautaire.

COURANT 2019

Démarrage des acquisitions foncières et négociations amiables dans le périmètre pré-opérationnel du projet d'extension du PA.

LES GRANDS ENJEUX DU SITE



LE PAYSAGE ET L'INSERTION DANS LE PAYSAGE

ENJEU N°1
Conforter les lisières qualitatives existantes et rénover les lisières défectueuses.

ENJEU N°2
Penser les implantations de parcelles afin de s'intégrer au mieux dans la topographie du site.



LE BATI

ENJEU N°3
Créer un horizon paysager et un bâti qualitatif.

ENJEU N°4
Maîtriser le linéaire bâti et l'image du PA depuis les voies routières.

ENJEU N°5
Optimiser l'occupation des parcelles dans les trois dimensions et susciter une programmation diversifiée de sorte à produire un paysage d'ensemble qualitatif.



LES ESPACES PUBLICS

ENJEU N°6
Préserver les espaces qualitatifs existants en cœur de site. (bois, zone humide)

ENJEU N°7
Structurer le parcellaire et les espaces publics en développant une structure bocagère qui aide à lutter contre le ruissellement, apporte de l'ombre, contribue à préserver les continuités écologiques et produit du bois.

ENJEU N°8
Créer des aménités qui servent à la fois aux usagers du PA ainsi qu'aux habitants riverains de la zone.



LES MOBILITÉS

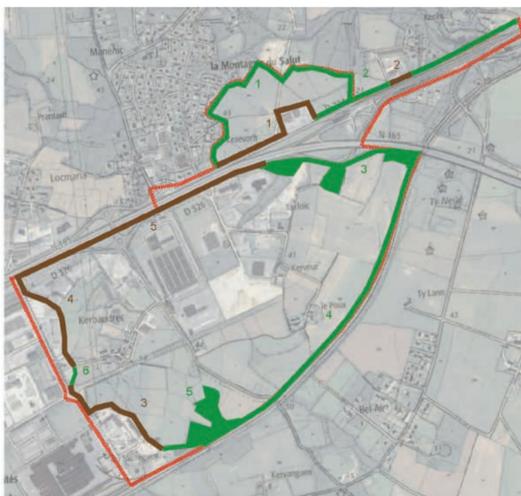
ENJEU N°9
Intégrer les mobilités douces dans la création du plan du PA

ENJEU N°10
Créer un tissu urbain qui favorise les connexions avec les espaces riverains.

LES LISIERES DU SITE

Sur le site on note une disparité entre :

- Les lisières qualitatives (vert) qui contribuent à la qualité visuelle et climatique des espaces ainsi que d'autres fonctions telles que brise-vent, écosystème, production alimentaire ou de biomasse,
- Les lisières à rénover qui sont elles mono-fonctionnelles et ne contribuent pas à la qualité générale des espaces.



ESPACES A VALORISER

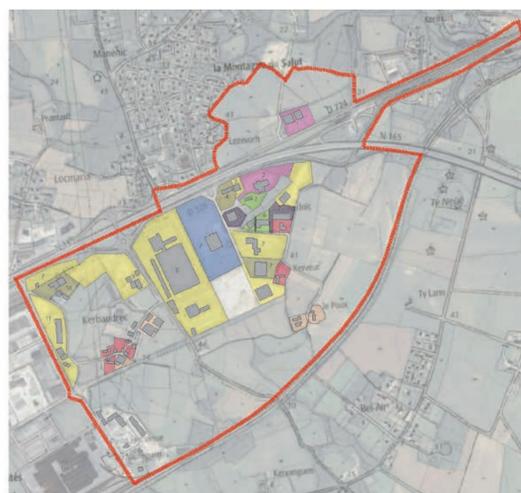
Les secteurs à urbaniser comprennent plusieurs éléments qualitatifs qu'il est nécessaire d'intégrer au projet d'aménagement pour assurer une cohérence d'ensemble. Ces éléments possèdent des fonctions multiples :

- Niche écologique (habitat pour une faune et une flore diversifiées).
- Espaces potentiellement productifs (biomasse, alimentation etc).
- Lieux d'agrément.
- Circulations mixtes ou dédiées (douces).



ACTIVITÉS ET LOGEMENTS

La plupart des bâtiments présents sur le site ne présentent pas de qualités particulières. Ils possèdent généralement des formes géométriques orthogonales. Les matériaux employés sont relativement génériques et très dépareillés. En outre, les bâtiments occupent très souvent les cœurs de parcelle avec des clôtures, ce qui donne un aspect très peu accueillant à la zone.



MOBILITÉS

La zone de Kerpont offre des possibilités en terme d'accès, de création de voirie et des gabarits de voirie qui permettent un potentiel d'absorption du trafic.

Concernant les mobilités actives, s'il existe une offre de transports en commun, l'accessibilité en vélo et l'accueil des piétons sont à repenser pour permettre à ces usagers de circuler dans ces zones.



Neuf visites de terrain ont été effectuées en 2017 et deux en 2021 pour collecter des données sur l'occupation des sols, les habitats, la flore et la faune.

Elles ont notamment permis de cartographier les habitats, de relever les espèces végétales caractéristiques ou présentant un intérêt patrimonial, de recenser les espèces d'oiseaux nidificatrices ainsi que les principales espèces de mammifères.

• L'OCCUPATION DES SOLS ET LES HABITATS

L'essentiel du territoire des secteurs nord et sud est occupé par des terres cultivées de façon conventionnelle. On trouve cependant quelques haies bocagères, des bosquets (principalement dans le secteur sud), quelques taches de fourrés ou de ptéridaies (fougère aigle) sur la marge des surfaces cultivées, et également quelques espaces rudéralisés sur d'anciens remblais.

• LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES INTERCOMMUNALES

La partie nord du territoire d'étude se situe au contact direct d'un important réseau de continuités éco-paysagères qui est centré sur l'estuaire du Blavet et se prolonge entre Hennebont et Caudan sur le bassin versant du ruisseau du Toul-Douar.

Cet ensemble est identifié par le SCOT en vigueur, qui le fait figurer en tant que « corridor écologique » dans la carte de la Trame verte et bleue.

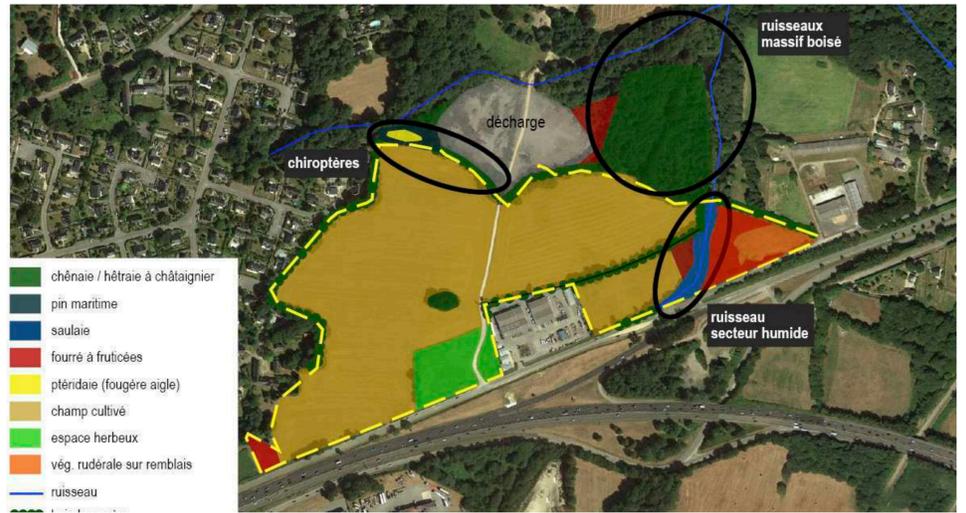
PRÉCONISATIONS

- La frange nord du secteur nord, en grande partie couverte par un espace boisé classé, est en contact avec une continuité naturelle importante et justifie d'être préservée par une marge de recul des aménagements futurs.
- Les boisements au nord du secteur sud (en partie classés EBC) méritent d'être tenus à l'écart des aménagements futurs, et d'être connectés par une bande plantée d'arbres.
- La présence de stations d'espèce végétale protégée au plan national (asphodèle d'Arrondeau) nécessite des dispositions spécifiques.
- Les talus arborés sont à protéger y compris avec une marge de recul des installations et travaux divers permettant d'éviter toute dégradation.

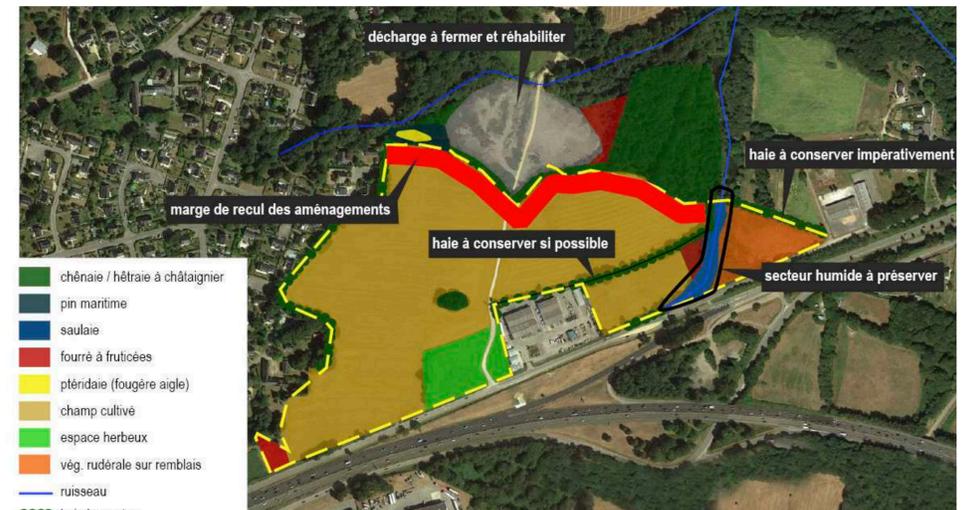
4

Diagnostic environnemental

Etat initial du milieu naturel / faune - flore -
NORD



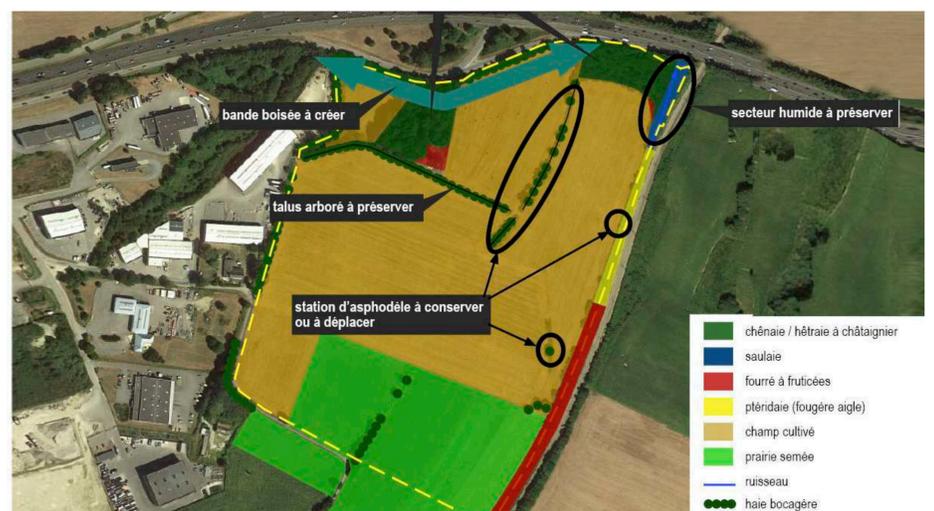
Préconisation pour les orientations d'aménagements - NORD



Etat initial du milieu naturel / faune - flore -
SUD



Préconisation pour les orientations d'aménagements - SUD



5 Les évolutions du projet

UN PROJET QUI ÉVOLUE DANS LE TEMPS



ESPACES D'AMÉNITÉS

Un des objectifs de la création du PA était de créer des espaces publics qualitatifs qui fassent corps avec le tissu urbain environnant.

Il s'agissait de proposer des espaces communs accueillants et conviviaux pour les travailleurs du PA mais qui pourraient également profiter aux riverains.

Le projet s'est donc étoffé au fur et à mesure en proposant des espaces boisés, des vergers, des zones de pique-nique, de sport tous accessibles par la création d'une trame de zones piétonnes et de pistes cyclables.

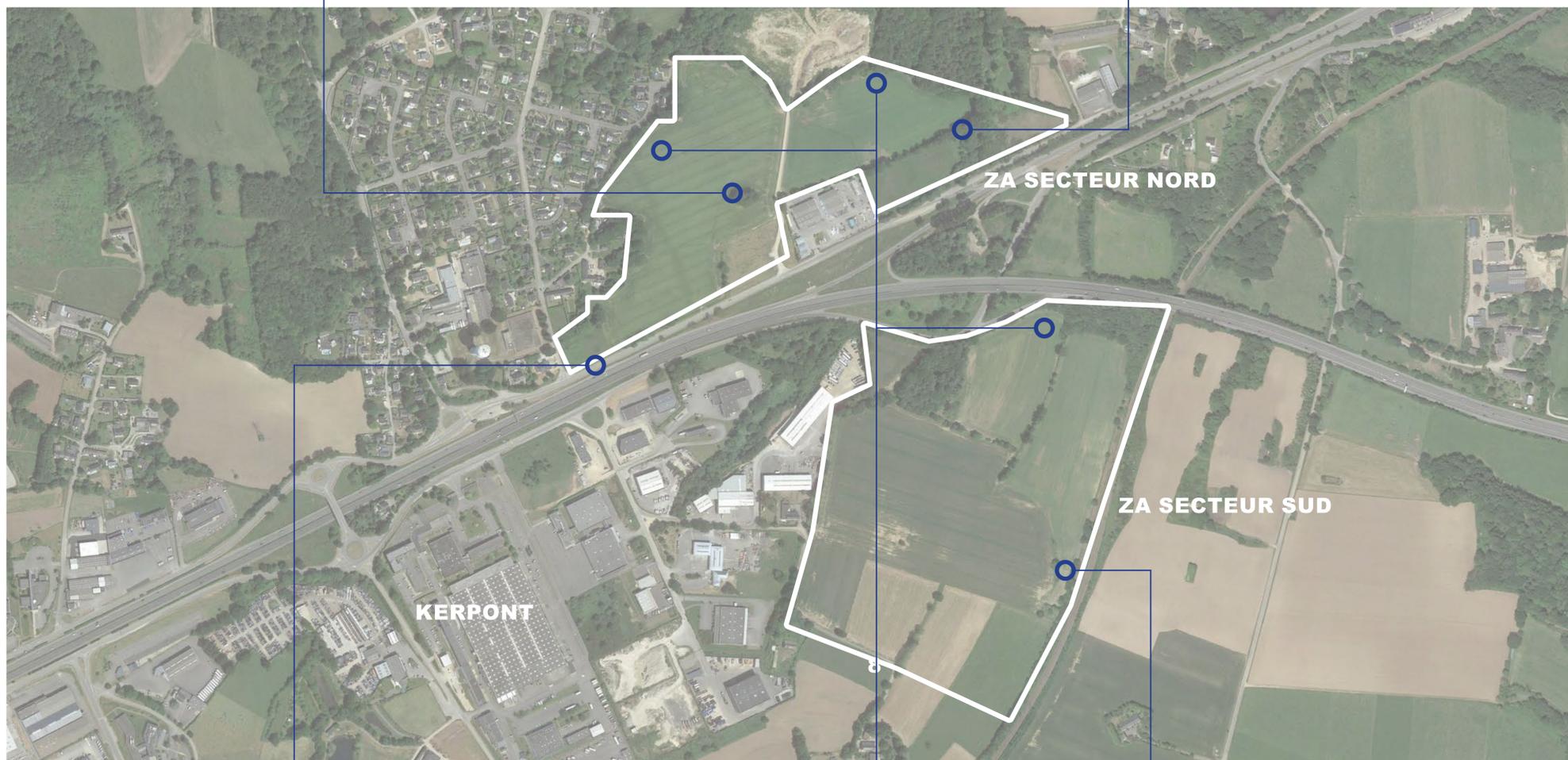


ZONES HUMIDES

A la suite de nos observations sur site, une nouvelle campagne de recensement des zones humides a été initiée en 2022.

Le PLU comptait initialement 0.78 ha de zone humide (prairie /culture humide et saulaie riveraine dans la zone nord ainsi que saulaie riveraine et prairie de transition à hautes herbes dans la zone sud).

Après la nouvelle campagne de recensement ce sont plus de 1.43 ha qui seront protégés.



MOBILITÉS

Les mobilités évoluent avec le développement du réseau bus, la création de pistes cyclables et une trame de zones piétonnes sur l'ensemble du PA.



ZONES DE TRANSITION

Afin de préserver les vues vers et depuis le PA, des espaces de transition ont été créés. Ils concernent:

- La frange nord du secteur sud avec la création d'une grande lisière alternant espaces de prairie et espaces boisés.
- La frange ouest du secteur nord avec la création d'un boisement
- La frange nord du secteur nord avec la création d'une lisière arborée et d'une prairie en gestion extensive.



ESPÈCES PROTÉGÉES

Deux campagnes de recensement de la faune et de la flore ont été menées sur le temps de l'étude opérationnelle, une en 2017 et la seconde en 2021.

Celles-ci ont permis de montrer l'évolution de la présence d'espèces sensibles ou protégées et ont eu pour conséquence de faire évoluer le plan d'aménagement et de suivre les préconisations du diagnostic environnemental.



MOBILITÉS

- Favoriser les accès à la nouvelle extension du PA de Kerpont-Est.
- Mailler le territoire afin d'encourager les mobilités actives.



INTÉGRATION AU PAYSAGE

- Utiliser la topographie et édicter des règles claires d'implantation afin de s'intégrer au mieux au terrain.
- Préserver les lignes de front en terme d'image.



PRÉSERVATION DU CADRE DE VIE

- Créer l'extension du PA comme un tissu urbain faisant corps avec son environnement.
- Création d'espaces publics multifonctionnels: talus plantés, jardins de pluie, vergers et espaces récréatifs...



ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

- Proposer des typologies d'entreprises différentes:
- Zone artisanales au nord et entreprises ayant besoin de grandes surfaces au sud.



Historique du projet

SEPTEMBRE 2022

Avis favorable de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers aux mesures de compensation agricole collectives à l'extension du PA de Kerpont-Est.

MAI 2023

Réalisation du diagnostic d'archéologie préventive secteur Lezevorh.

SEPTEMBRE 2023

Poursuite du diagnostic d'archéologie préventive.

1ER TRIMESTRE 2024

Délibération approuvant le programme prévisionnel du PA et autorisant le lancement des études de maîtrise d'œuvre.

JANVIER 2023

Modification du Plan Local d'Urbanisme de Caudan. La commune a retiré de la zone Nord (pointe Est) 1.5 ha de l'urbanisation.

JUILLET - NOVEMBRE

Concertation publique préalable à l'extension du PA de Kerpont-Est (réunions publiques, expositions...).

NOVEMBRE 2023

Poursuite de l'élaboration du dossier de ZAC.

2EME TRIMESTRE 2024

Désignation d'une maîtrise d'œuvre pour le projet d'extension du PA de Kerpont-Est.