

**Schéma directeur
des zones d'activités de
Cap l'Orient agglomération**

Synthèse.....	4
Rappel de la démarche.....	5
I- Les enjeux issus des diagnostics	7
Une demande segmentée en 7 profils.....	7
Une demande importante, un risque de pénurie.....	8
La demande : 14 ha par an	8
Les disponibilités : 36 ha en avril 2011.....	9
Une pénurie particulièrement marquée pour les accessibles spacivores.....	10
Une densité souvent faible	11
Une maîtrise foncière insuffisante.....	11
II- Les 4 principes du schéma.....	13
1. Favoriser l'accueil d'entreprises nouvelles et le développement des entreprises locales	13
2. Une spécialisation selon les grands profils de la demande	13
3. S'inscrire dans les orientations et prescriptions du SCoT.....	14
4 Conjuguer qualité et densité dans les zones d'activités	18
III- Les orientations	19
1. Optimiser l'occupation des zones actuelles et futures.....	19
Améliorer la densité des futures zones : un gain d'au moins 20 %	19
Permettre l'occupation des espaces potentiellement disponibles.....	19
2. Renforcer la maîtrise publique du foncier économique	20
3. Répondre aux besoins des entreprises par le renouvellement et l'aménagement de nouveaux sites	21
Les 3 types de localisation préférentielle	21
Une réponse phasée et segmentée	24
Les zones de proximité : plusieurs types de solutions	25
4. Consolider la spécialisation des espaces portuaires	26
IV- les nouvelles zones d'activités communautaires	27
200 ha supplémentaires dont 120 ha d'ici 2020	28
Site 1. Boul Sapin (Brandérion).....	30
Site 2. Le Mourillon extension (Quéven).....	32
Site 3. Kerpont extension (Caudan Lanester).....	34
Site 4. Parc de Soye extension (Ploemeur)	38
Site 5. Le Rohu (Lanester)	40
Site 6. Le Refol (Languidic).....	42

Synthèse

Les enjeux issus du diagnostic

Une demande segmentée
Un risque de pénurie
Une densité souvent faible
Une maîtrise foncière insuffisante

4 principes :

Favoriser l'accueil et le développement des entreprises
Spécialiser les zones selon les grands profils
S'inscrire dans les orientations et prescriptions du SCoT
Conjuguer qualité et densité des zones

4 orientations :

Optimiser l'occupation des zones actuelles
Renforcer la maîtrise publique du foncier économique
Répondre aux besoins des entreprises : renouvellement et aménagement
(un phasage selon les profils)
Consolider la spécialisation des espaces portuaires

5 nouvelles zones communautaires :

Boul Sapin (Brandérion)
Le Mourillon (Quéven)
Kerpont (Caudan-Lanester)
Parc de Soye (Ploemeur)
Le Rohu (Lanester)
+ Le Refol (Languidic) *déjà communautaire*

Rappel de la démarche

Ce schéma directeur des zones d'activités présente les orientations en matière de zones d'activités sur le territoire de l'agglomération de Cap l'Orient. Il vient compléter et actualiser le schéma directeur des zones d'activités adopté en 2003 qui portait sur les zones d'activités d'intérêt communautaire.

Il s'appuie sur un travail de diagnostic réalisé en 2009 et 2010 :

- Volet 1 : « *La demande de foncier et de locaux dans le Pays de Lorient* » - AudeLor - décembre 2009.
- Volet 2 : « *Foncier économique : bilan offre et demande dans le Pays de Lorient* » l'offre- AudeLor- mai 2010.

Ce volet 3 souligne les enjeux pointés par ces diagnostics et présente les principes et orientations qui permettent d'y répondre. Il décrit aussi les nouvelles zones communautaires de Cap l'Orient à l'horizon 2020.

Suite aux 2 diagnostics, l'élaboration des orientations a reposé sur :

- Le travail d'un comité technique (réunions 9 et 21 septembre, 7 octobre) animé par l'agence qui a réuni la chambre de commerce, la chambre de métiers, Cap l'Orient, les communes de Lorient, Lanester, Ploemeur, Quéven et Hennebont,
- des rencontres avec :
 - Cap l'Orient (services),
 - Communes concernées,
 - Conseil Général (services route),
 - Chambre d'agriculture,
 - SNCF Fret,
 - DDTM.

Les premières orientations ont été présentées en Bureau de Cap l'Orient le 22 octobre 2010.

Des travaux complémentaires ont été menés fin 2010-début 2011 :

- sur les facteurs de localisation des entreprises du profil « accessibles-spacivores » et sur la zone du Refol,
- sur la zone du Kerpont et la partie Lezevor'h.

Analyse de la demande : les 56 entreprises rencontrées en 2009 et 2010 par AudéLor

Production <i>17 entreprises</i>	Construction <i>13 entreprises</i>	Naval/Nautisme <i>7 entreprises</i>	Logistique <i>9 entreprises</i>	Tertiaire qualifié <i>10 entreprises</i>
Guillermic Objectif numérique Camka system Laudren technologies FDC MGD Nature Atlantic Cintrage Coriolis	SMAC Central Aspi Miroiterie CGN Le Sausse Le Mao Structure Métal Concept Eveno Isolation SNEF Métal Design	Solorpec Keroman Technologie Allard voile FR Nautisme Océan développement Bretagne Nautisme Alliaura	Schenker Joyau Frans bonhomme Xérox STG Boissel SEDEA AB Transit course	NRJ Bio Azimut communication Axe Save Sogréah Ségula technologies SEMAEB AIC Conseil Pegasus JLBI Conseil GEIQ BTP
Eveno fermetures SAG Cobral Salaisons du Guémené Véolia Bopack Vendôme Fermeture Bretagne Céramique Industrie Socalys	Guiban Angle Rond Plassart menuiserie Matharel étanchéité		Bruneel Malherbe Ebrex	

I- Les enjeux issus des diagnostics

Une demande segmentée en 7 profils

La demande des entreprises peut être détaillée en 7 grands profils de besoins
(source : AudeLor - enquête auprès des entreprises 2009 et 2010).

4 critères dominants de localisation structurent cette typologie :

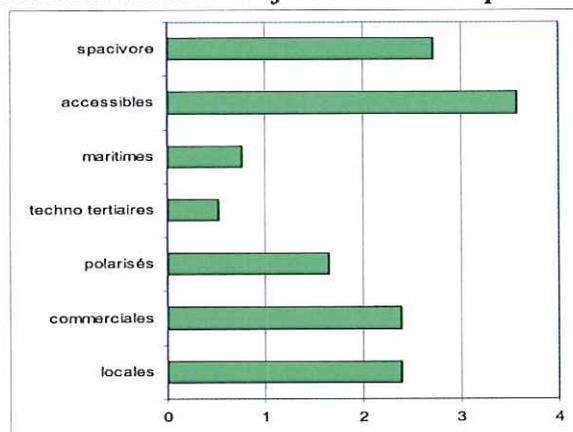
- **Recherche d'accessibilité** : recherche de la connexion physique au marché, du raccordement immédiat aux voies express, entreprises souvent industrielles ou logistique... 2 profils sont à distinguer :
 - **Les accessibles** : flux importants (marchandises..), hors de l'urbain (circulation automobile et conflits de voisinage), parcelles de 5 000 m² jusqu'à 2 ha...
 - **Les spacivores** : forte consommation d'espace, forte sensibilité aux prix, parcelles de 2 ha et plus...

- **Recherche de centralité** : recherche du dynamisme économique de la ville centre (pôle urbain), de l'attractivité commerciale, du barycentre du marché, des services, de l'image... :
 - **Les polarisés** : souhait d'être au barycentre du marché et de la zone de chalandise, dans zone à forte densité économique, recherche de visibilité, parcelles de 1 000 m² à 5 000 m²...
 - **Les commerciales**
 - **Les techno-tertiaires** : recherche de zones à forte identité et/ou en milieu urbain, recherche de parc tertiaire, cadre de vie soigné.

- **Recherche de proximité** : proximité des clients actuels (dans la commune), forte sensibilité au prix, parcelles de 1 000 m² à 2 000 m², souvent artisans de la construction ou de la production...
 - **Les locales**

- **Recherche de la maritimité** : recherche d'infrastructures portuaires, de compétences techniques locales, du « milieu professionnel » dans une « logique de cluster » :
 - **Les maritimes**

Demande annuelle de foncier économique sur Cap l'Orient (en ha)



Source : AudéLor

Une demande importante, un risque de pénurie

La demande : 14 ha par an

Sur le territoire de Cap l'Orient, les zones d'activités représentent 791 hectares occupés sur une surface totale de 1260 ha (toutes zones confondues). Les zones d'activités communautaires représentent aujourd'hui 90 ha soit 7 % du total des zones.

La demande des entreprises se concrétise en moyenne par une consommation de 14 ha par an de 2003 à 2009 (soit une progression annuelle de 1,8 % à 2 %). Les données les plus récentes confirment cette tendance. Ainsi, de janvier 2010 à avril 2011 (soit 16 mois), 18 ha (dont 5 ha à Rianteq) ont été consommés sur Cap l'Orient.

La moitié des surfaces consommées correspondent à l'occupation de disponibilités immédiates recensées en début 2010. L'autre moitié correspond à une consommation de terrains inoccupés mais non recensés comme immédiatement disponibles (parcelles redécoupées, terrains non aménagés...)

De janvier 2010 à début 2011, des nouveaux terrains ont été occupés sur 12 zones d'activités différentes, le plus souvent avec moins d'1 ha consommé. Toutefois, dans 5 zones, la consommation a dépassé 1 ha : Le Parco (3,5 ha), Kerpont (2,5 ha), Kersabiec (5 ha), Nautique de Keroman (1,2 ha) et La Cardonnière (1,3 ha).

D'ici 2020, toutes choses égales par ailleurs, c'est donc une surface globale d'environ 140 ha de foncier économique "utile" qui est nécessaire pour répondre aux besoins des entreprises.

Les disponibilités : 36 ha en avril 2011

36 ha sont immédiatement disponibles et aménagés début 2011 sur le territoire de Cap l'Orient. Début 2010, le total s'élevait à 42 ha. Ce qui était déjà faible au regard de la demande.

En un an, le niveau des disponibilités a donc diminué de 6 ha (la moitié des surfaces consommées l'ont été sur des parcelles non aménagées en début d'année). Ce niveau de disponibilités témoigne d'une tension sur le marché et d'un risque de pénurie à terme. Le niveau de disponibilités immédiates représente, en effet, moins de 3 ans de consommation de foncier économique supplémentaire.

Les disponibilités en avril 2011 (aménagées et disponibles)

Zones communautaires 14 ha	Zones communales 12,5 ha	Zones ou Terrains privés 9,5 ha
Pen Mané (Guidel) : 4,8 ha	La Cardonnière (Lorient) : 2,2 ha	Kerpont (Caudan-Lanester) : 2,4 ha
Parc de Soye (Ploemeur) : 2,3 ha	Kerdroual (Ploemeur) : 1,3 ha	Kergantic (Ploemeur) : 5 ha
Parco (Hennebont) : 2,7 ha	Larmor Plage (Kerhoas) : 3 ha	Parc Kerjean (Pont Scorff) : 2 ha
Nautic de Keroman (Lorient) : 2 ha	Garderie-5 Chemins (Guidel) : 3 ha	
Le Mourillon (Quéven) : 2,2 ha	Lanveur (Languidic) : 3 ha	

Source : AudéLor

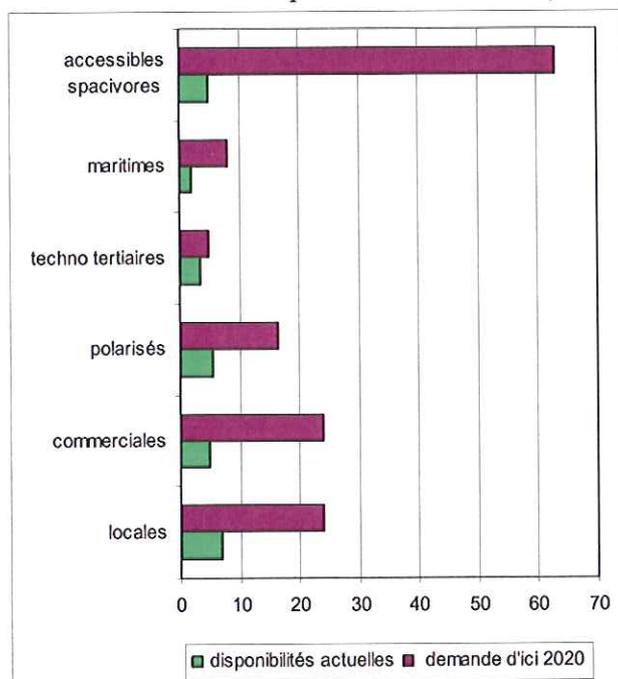
NB : Les zones communautaires représentent 39 % des disponibilités immédiates pour seulement 7 % du total des surfaces.

Des surfaces potentiellement disponibles

A ces disponibilités immédiates, s'ajoutent des surfaces potentiellement disponibles situées à l'intérieur du périmètre des zones d'activités. Avant d'accueillir des entreprises, elles nécessitent des travaux d'aménagement (réseaux, voiries, viabilisation...) ou de démolition de locaux désaffectés. Le total de ce potentiel disponible est estimé à 58 ha répartis entre 13 zones d'activités. Les surfaces les plus importantes se situent à Kerpont (16 ha), Guidel (16 ha), Hennebont (8 ha), Kergroise (4 ha), Languidic (3 ha). Ces 5 sites regroupent 82 % des surfaces potentielles.

Une pénurie particulièrement marquée pour les accessibles spacivores

Demande d'ici 2020 et disponibilités actuelles (en ha)



Source : AudeLor

D'ici 2020, un besoin de 140 ha « utiles » dont 92 ha hors profils commercial et local.

La tension sur le marché concerne quasiment tous les profils de la demande.

Seul le marché techno-tertiaire est moins tendu avec l'équivalent de 7 ans de "stock". Pour ce profil, la demande en foncier est plus faible car la nature des activités permet une densité plus importante (immeubles de bureaux). De plus, les implantations peuvent aussi se faire en milieu urbain.

Pour les autres profils, les disponibilités sont faibles (entre 2 et 3 ans de stock) : maritimes, polarisés et locales.

Les disponibilités sont très faibles pour le profil « accessibles spacivores » qui regroupe une bonne partie des besoins de l'industrie ou de la logistique. Les "stocks" sont, en effet, inférieurs à un an. La demande est de 6 ha par an et les parcelles immédiatement disponibles de seulement 5 ha. Pour ce profil, le risque est réel d'une évacuation vers les territoires voisins.

Une densité souvent faible

Plusieurs facteurs concourent à une faible densité des zones d'activités sur Cap l'Orient comme sur beaucoup de territoires.

Elle se justifie en partie par des facteurs liés au fonctionnement des entreprises :

- le besoin de stockage extérieur,
- les besoins d'espaces d'accès ou parkings pour les poids lourds ou chargement/déchargement de marchandises,
- la prise en compte de possibilités d'extension futures...

Mais, elle s'explique aussi par des facteurs liés au processus d'aménagement des zones :

- une difficulté à prévoir les besoins réels,
- le souhait de beaucoup d'entreprises de se constituer un patrimoine,
- un aménagement qui privilégie parfois une logique très paysagère ou très étalée.

Les possibilités de gagner en emprise au sol ou en densité du bâti n'ont pas toujours été exploitées. Le pourcentage d'emprise au sol calculé pour certaines zones de Cap l'Orient se situe ainsi fréquemment en dessous de 15 % de la surface des parcelles occupées.

Une maîtrise foncière insuffisante

Parmi les zones classées à vocation économique sur le territoire de Cap l'Orient, très peu sont aujourd'hui propriété des communes ou de la communauté d'agglomération. Seuls Lezevor'h (Caudan), Le Refol (Languidic) et en partie la zone de l'aéroport (Ploemeur) sont maîtrisés par les collectivités locales ou la chambre de commerce.

II- Les 4 principes du schéma

1. Favoriser l'accueil d'entreprises nouvelles et le développement des entreprises locales

Les zones d'activités constituent l'infrastructure de base du développement économique et en particulier de l'économie « productive ». Celui-ci qu'il soit exogène et (pour l'essentiel) endogène a besoin pour se concrétiser de terrains aménagés, disponibles et attractifs.

D'un strict point de vue quantitatif, **ce principe suppose la livraison régulière de nouveaux terrains adaptés à la demande**. D'ici 2020, sur le territoire de Cap l'Orient, toutes choses égales par ailleurs, ce sont ainsi 140 ha utiles supplémentaires qui sont nécessaires pour accueillir des entreprises en création ou extérieures au bassin et permettre les extensions des entreprises locales en développement. Hors des profils commercial et local, ce sont 92 ha « utiles » qui sont nécessaires.

Un volant permanent de terrains disponibles et aménagés est indispensable au développement économique du territoire et en particulier de son « économie productive ». Il permet d'éviter l'évasion d'entreprises du territoire et favorise l'accueil d'entreprises extérieures.

2. Une spécialisation selon les grands profils de la demande

Une spécialisation par profil mais pas par secteur d'activités

Les besoins des entreprises ne sont pas monolithiques et le diagnostic réalisé par Audelor a mis en évidence la segmentation de la demande en 7 profils-types.

Une trop grande mixité de profils différents au sein d'une même zone d'activités génère une inadaptation du site aux besoins des entreprises : voiries, conflits d'usage, image... Il s'agit à l'inverse de regrouper dans une même zone les entreprises ayant des besoins proches et d'éviter de créer des conflits d'usage entre bureaux et entrepôts logistique ou entre commerce et production.

Le schéma des zones d'activités repose ainsi sur une spécialisation suivant les grandes catégories de besoins des entreprises et selon les 7 profils-types de demande identifiés.

Une spécialisation par secteur d'activités (bâtiment, industrie...) n'est pas souhaitable. Elle risquerait de rigidifier à l'excès le système (risque de goulets d'étranglement). En revanche, pour le domaine maritime et pour d'autres raisons, le secteur commercial, une spécialisation des zones est pertinente.

2 exceptions : le maritime et le commerce

Le secteur maritime nécessite des équipements lourds et des infrastructures portuaires dédiées (quais, cales, élévateur...) ainsi qu'une proximité de la mer. Ces besoins spécifiques et la rareté du foncier économique littoral nécessitent de réserver les terrains maritimes aux entreprises de ce secteur.

Pour le commerce, il s'agit à l'inverse d'éviter tel qu'indiqué dans le SCoT une « colonisation des zones d'activités par le commerce ». Le DAC (Document d'Aménagement Commercial) en cours d'élaboration au Parlement devrait permettre de circonscrire les espaces d'implantation commerciale.

3. S'inscrire dans les orientations et prescriptions du SCoT

Source : *L'essentiel du ScoT. Syndicat mixte du ScoT. Juin 2008*

Valoriser des sites stratégiques en optimisant leur accessibilité

- Valoriser les sites stratégiques :
 - Renforcer l'offre en zones d'activités sur des « pôles » particuliers de la RN165 ou de la RN24 : Pen Mané, Mourillon, Parco, Porzo, Boul Sapin, Le Refol...
 - Renforcer le pôle d'activités de Lanester et Caudan, en y recherchant une amélioration de la desserte par les transports collectifs et en respectant la cohérence desserte/activités.
 - Privilégier, sur ces pôles, les services et entreprises à vocation industrielle.

- Être rigoureux sur l'évolution des vocations des ZA
 - Définir des vocations prioritaires à des ensembles homogènes.
 - Mettre en œuvre des processus de « vigilance foncière » (ZAD, ZAC,...) ou des réserves foncières, notamment pour les activités à caractère industriel et les infrastructures de logistique.
 - Éviter la colonisation par le commerce des zones d'activités conçues pour accueillir des entreprises industrielles et de services aux entreprises

- Définir des vocations en cohérence avec l'accessibilité
 - Contribuer par la localisation des zones d'activités et la définition de leur vocation à la mise en œuvre du principe «d'une bonne implantation au bon endroit», c'est-à-dire :
 - implanter des activités présentant un fort potentiel d'utilisation des transports individuels (poids lourds, voitures...) sur les secteurs bénéficiant d'une bonne desserte routière (proximité des échangeurs),
 - implanter des activités présentant un fort potentiel d'utilisation des transports collectifs (TC) sur des secteurs bien desservis par les transports collectifs.
 - Réserver les terrains proches des échangeurs autoroutiers et desservis par le réseau ferré aux activités nécessitant une forte accessibilité pour les transports de marchandises.

- Tenir compte du potentiel des sites bien desservis par les transports collectifs
 - Sur les secteurs bien desservis par les TC, produire des densités bâties suffisantes pour permettre à la desserte TC d'être efficace ; implanter les services communs de zone d'activités à proximité des arrêts de TC.
 - Développer l'accessibilité des modes de transports alternatifs à l'automobile dans les ZA.

- Permettre une offre équilibrée en ZA sur le territoire
 - Autoriser des zones de taille limitée dans chaque commune, dans la stricte mesure où elles permettent de conserver un ancrage de l'activité artisanale et/ou industrielle implantée localement. Ces extensions doivent être localisées en continuité ou à proximité immédiate des zones déjà urbanisées.

Garantir un aménagement économique rigoureux et économe en espace

- Éviter les concurrences stériles entre ZA
 - Évaluer l'impact de la création de toute zone d'activités sur les zones existantes.
 - Ne pas autoriser l'ouverture de ZA si elle entre en concurrence avec une zone située à moins de 10 km.

- Rechercher l'économie du foncier
 - Donner la priorité au renouvellement urbain des zones anciennes.
 - Identifier ces potentialités de renouvellement urbain dans les PLU, un droit de préemption urbain ou des emplacements réservés pouvant y être associés.
 - Promouvoir des formes innovantes d'aménagement de zones d'activités concourant aux objectifs d'économie d'espaces et de densité du SCOT.

- Requalifier les zones existantes
 - Rechercher la réindustrialisation des sites existants.
 - Poursuivre les opérations de qualification des zones d'activités (ex : Bretagne Qualiparc) et porter l'effort sur la requalification des zones d'activités existantes.

Concilier les impératifs économiques et la qualité urbaine

- Privilégier un aménagement « en profondeur », respectueux des sites
 - Ne pas étendre les zones d'activités en «cordon linéaire» le long des routes, mais en profondeur, perpendiculairement aux voies de communication.
 - Préserver de larges séquences non urbanisées le long des voies (notamment A82 et RN24). Respecter des coupures d'urbanisation et le réseau des liaisons vertes.
 - Aménager les sites d'activités en respect avec les éléments structurants du paysage : ruisseaux, vallées, zones humides, lignes de crête.

- Définir des mesures de qualification paysagère des sites d'activités
 - Établir un projet d'aménagement global à l'échelle intercommunale sur les grands secteurs d'articulation interurbaine, comme la zone de Kerpont.
 - Affecter en priorité «l'effet vitrine» aux entreprises représentatives de la dynamique économique locale.
 - Traiter avec qualité le paysage des échangeurs.
 - Favoriser un traitement paysager soigné, la qualité architecturale du bâti, l'instauration de marges de recul, l'organisation des espaces de stockage et de stationnement et une maîtrise de l'effet vitrine.
 - Définir des règles paysagères et architecturales qualitatives dans les PLU, les schémas d'aménagement de ZA et les règlements de lotissement des ZA.
 - Proposer dans les PLU de véritables plans de paysage et de gestion durable des zones (recul, paysagement, intégration de la gestion de l'eau, parkings, logiques de desserte) par les orientations d'aménagement.

Secteurs stratégiques de développement économique du territoire



Les nouveaux sites d'activités prévus dans ce schéma correspondent à une mise en œuvre du SCoT sur le territoire de Cap l'Orient. Les zones de Boul Sapin, Le Refol, La Villeneuve, Kerpont, Parc de Soye, Aéroport et Mourillon sont inscrits au Scot en tant que **secteurs stratégiques**.

Renforcer les espaces agricoles

Les terres agricoles sont également des espaces économiques majeurs. Le développement des zones d'activités doit s'opérer en cohérence avec la préservation de celles-ci. Le SCoT a comme objectif de « *Renforcer les espaces agricoles* ». Une des prescriptions précise que « *Le choix de localisation des zones d'urbanisation future doivent éviter l'enclavement des entités d'exploitation ainsi que leur morcellement...* ». De 1999 à 2005, les zones d'activités ne représentent toutefois qu'une faible part (moins de 20 %) de la consommation des terres agricoles sur le périmètre du SCoT (source : *Étude DEMETER - Université de Caen, 2010*). Par ailleurs, l'étude en cours sur la valeur agronomique des sols permettra de mieux identifier les terres agricoles de grande qualité à préserver.

4 Conjuguer qualité et densité dans les zones d'activités

Les zones d'activités sont des facteurs majeurs de la qualification et de l'attractivité du territoire. Une zone d'activité c'est aussi la première image de l'entreprise.

Depuis mai 2003, Cap l'Orient s'est engagé dans **la démarche Qualiparc**. Elle porte sur la requalification des sites existants : Pen Mané I et II (Guidel) et Parco Sud et Est (Hennebont). Elle a concerné aussi l'aménagement et l'extension de nouvelles zones : Parco Nord (Hennebont), Pen Mané III (Guidel), Gripp (Groix), Nautic de Keroman (Lorient).

Pour la zone de Kerpont, une démarche Qualiparc est également en cours sous maîtrise d'ouvrage communale (Caudan, Lanester) en partenariat avec Cap l'Orient et la CCI. La charte de qualité environnementale récemment adoptée devrait servir de référence pour l'ensemble des zones.

Parallèlement, le diagnostic réalisé pour l'élaboration du schéma a montré que le foncier économique devient rare et qu'il est prioritaire aujourd'hui de l'optimiser. Or, l'examen des sites d'activités locaux montre **une faible emprise au sol** (de 10 % à 28 %) qui n'est pas toujours justifiée par des raisons liées au fonctionnement de l'activité. Le critère paysager, le souhait de commercialiser rapidement les surfaces, l'absence d'un large éventail de possibilités ont pu amener à la vente de parcelles surdimensionnées par rapport aux besoins réels des entreprises.

Les possibilités de site plus denses sont particulièrement nettes dans les zones artisanales, les parcs tertiaires ou les zones commerciales. Aujourd'hui, **l'économie d'espace** est un principe qui s'impose à tous pour des raisons de préservation des terres agricoles et de fonctionnement durable de la ville. Cette recherche d'amélioration de la densité passe à la fois par une action sur la taille des parcelles et sur l'aménagement de la zone.

Cette plus grande densité doit se conjuguer avec une recherche de qualité des espaces d'activités qui est un facteur clé dans l'attractivité des zones d'activités et du territoire. Cela concerne la desserte en transports en commun, la qualité de vie, les services, l'environnement et la végétation, l'agencement et la forme du bâti...

III- Les orientations

1. Optimiser l'occupation des zones actuelles et futures

Améliorer la densité des futures zones : un gain d'au moins 20 %

L'analyse des tendances passées permet de fournir des données de cadrage des besoins en zones d'activités. Elle ne doit pas se traduire par une poursuite à l'identique des logiques de consommation d'espace.

Chaque zone d'activité future devra intégrer le principe d'économie d'espace et de recherche d'une plus grande densité en prenant en compte les contraintes et les besoins liés à l'activité économique ciblée.

Globalement, cette amélioration de la densité devra se traduire par une diminution de 20 % des espaces nécessaires d'ici 2020.

L'objectif d'aménagement de zones d'activités d'ici 2020 est donc de **110 ha utiles au lieu de 140 ha** (en cas de prolongation des tendances passées) soit une économie d'espace de 30 ha utiles. Hors profils commercial et local, l'objectif d'ici 2020 est de 75 ha utiles et non de 93 ha.

Permettre l'occupation des espaces potentiellement disponibles

La requalification des zones d'activités est un complément indispensable à la réalisation de nouvelles zones. Au sein des sites d'activités existants, figurent un certain nombre de terrains inoccupés qui sont potentiellement disponibles.

Il peut s'agir de :

- terrains déjà commercialisés depuis longtemps mais pas encore occupés,
- terrains actuellement cultivés et pas encore aménagés (Kerandré à Hennebont, 5 Chemins à Guidel),
- de fonds de parcelles parfois très vastes (Kerpont par exemple),
- de friches qui peuvent être restructurées (Kergroise par exemple).

En mars 2011, le total de ce potentiel peut être estimé à 58 ha. L'objectif est d'ici 2020 **de remettre sur le marché au moins 20 ha utiles** parmi ces terrains en zones d'activités.

2. Renforcer la maîtrise publique du foncier économique

Une politique de maîtrise publique du foncier économique est fondamentale pour :

- pérenniser les vocations initialement prévues pour les zones d'activités,
- accélérer la réalisation des zones d'activités prévues à court et moyen terme.

Or, le foncier à vocation économique fait aujourd'hui l'objet d'une faible maîtrise publique. Le plus souvent, les parcelles aménagées sont vendues et les zones d'activités futures n'ont pas encore été acquises totalement par la collectivité.

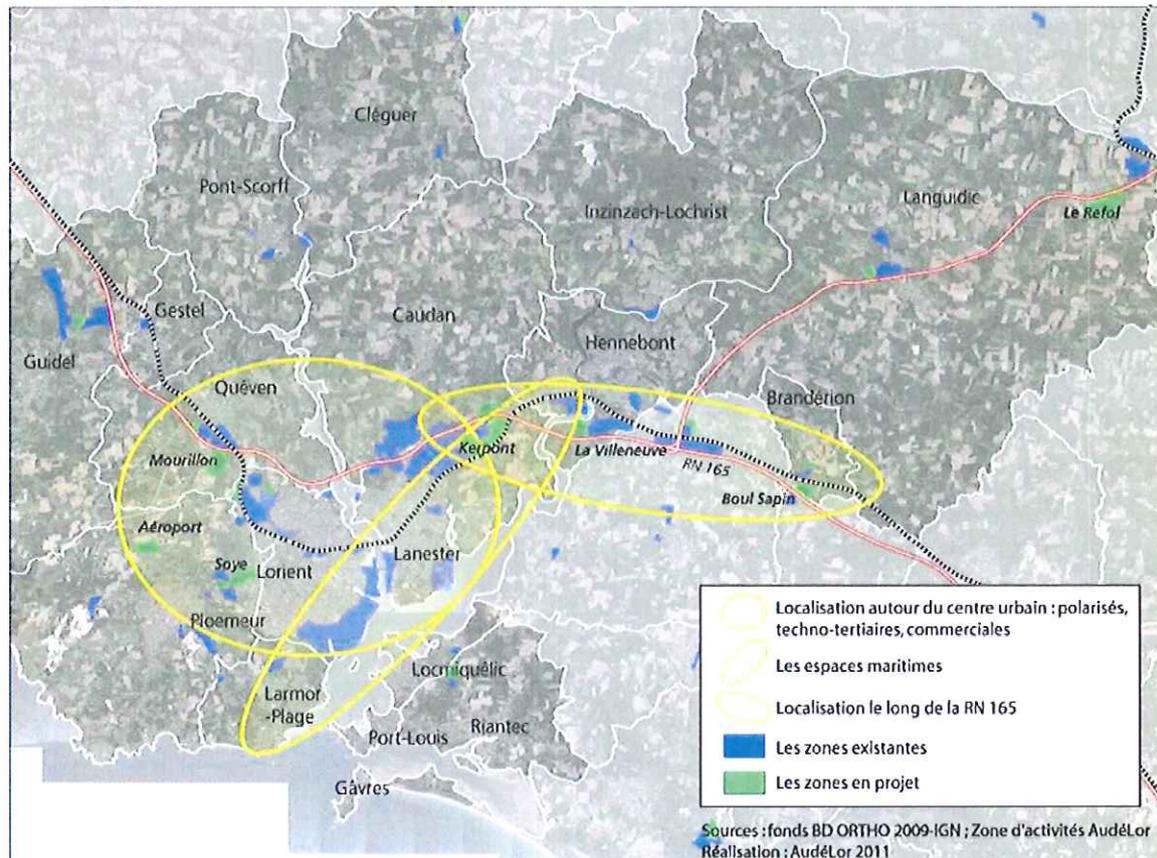
Dans un certain nombre de communes, l'application du droit de préemption permet d'acquérir progressivement les surfaces qui se libèrent et de maîtriser les mutations.

L'établissement public foncier, outil récemment créé sera mobilisé pour favoriser la maîtrise foncière des zones d'activités économiques futures. Des conventions avec l'EPF sont en cours de préparation pour Boul Sapin, le Mourillon et le Parc de Soye.

L'acquisition foncière doit se développer sur les espaces identifiés pour les futures zones d'activités à court terme (Boul Sapin, Le Mourillon, Parc de Soye) comme à moyen terme (Kerpont en particulier).

3. Répondre aux besoins des entreprises par le renouvellement et l'aménagement de nouveaux sites

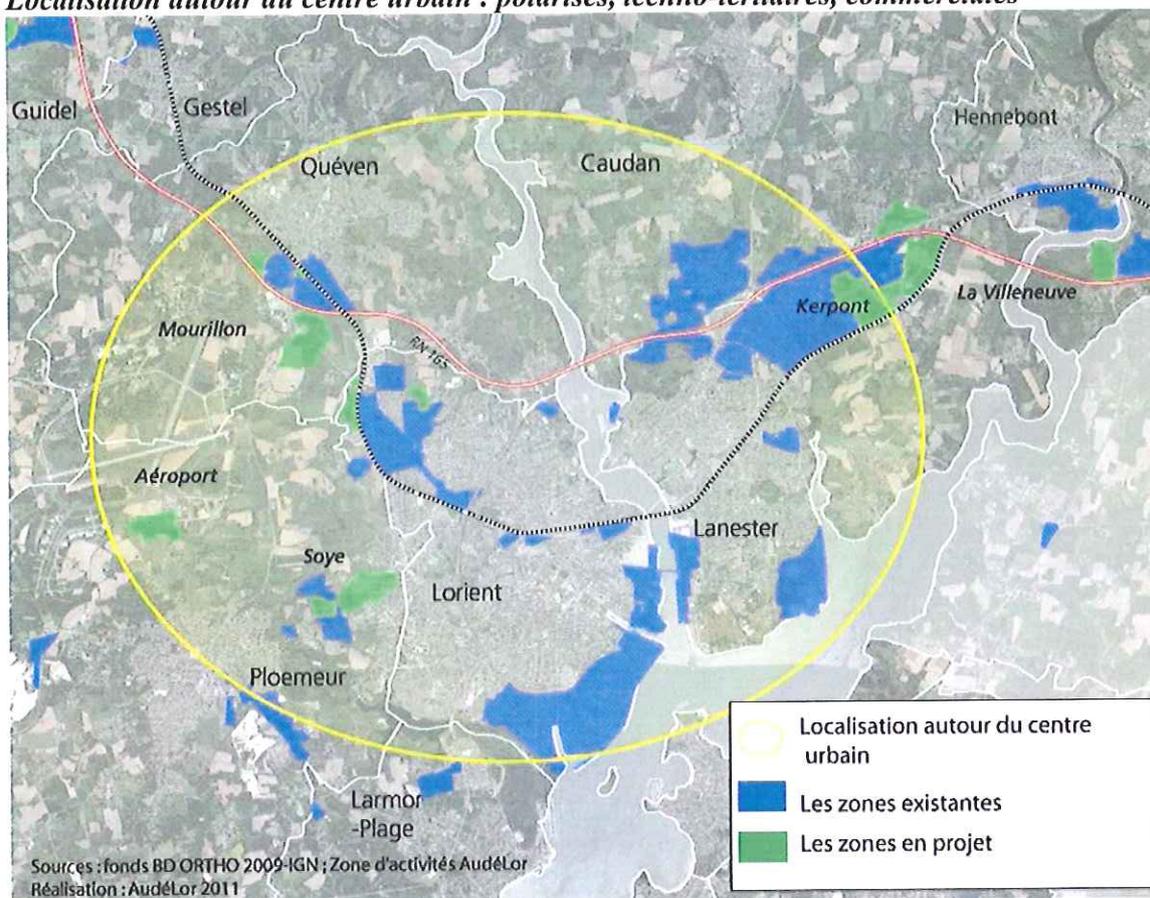
Les 3 types de localisation préférentielle



Le schéma repose, pour l'essentiel, sur 3 grands types de localisation préférentielle :

- **Est de l'agglomération le long de la 4 voies Nantes Quimper (RN165)** pour le profil « accessible spacivores » ;
- **Proximité de la centralité urbaine** pour les profils « polarisés » et « techno-tertiaires » ;
- **Rade de Lorient** pour le profil « maritimes ».

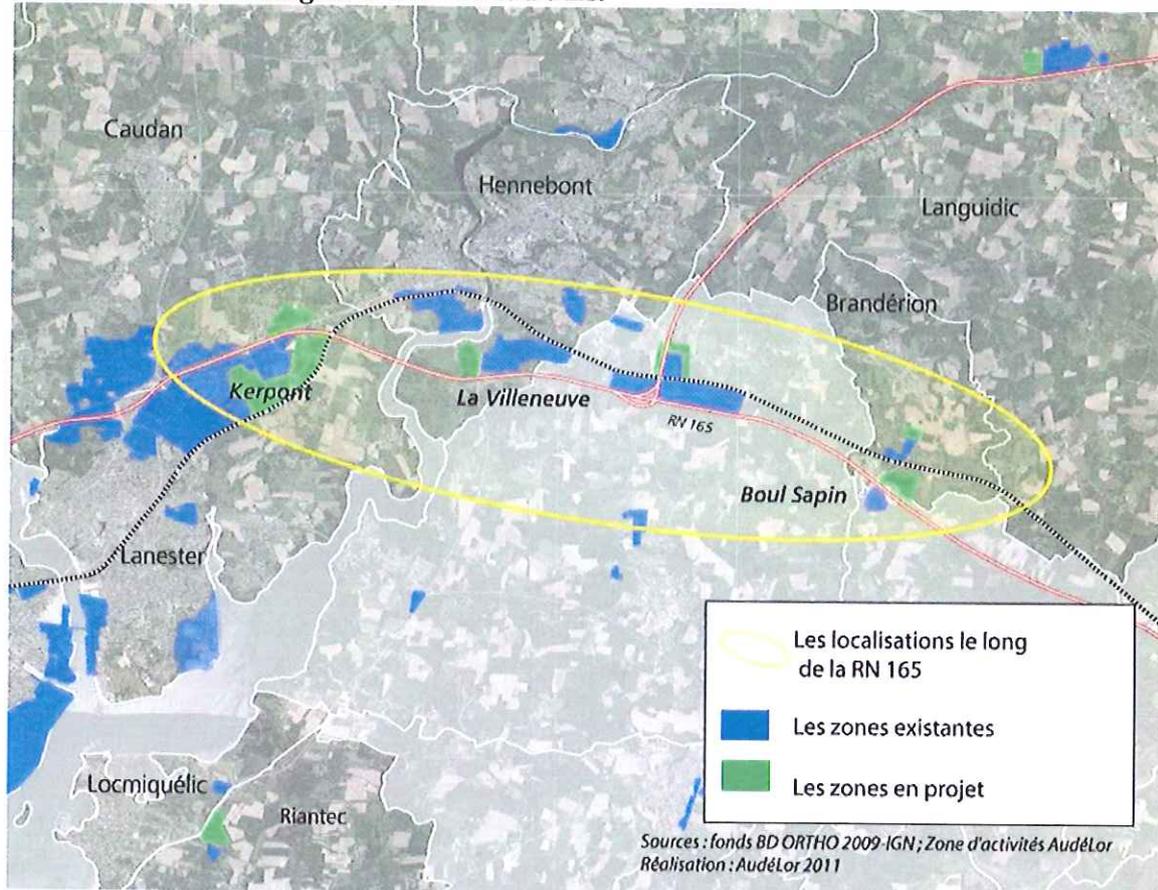
Localisation autour du centre urbain : polarisés, techno-tertiaires, commerciales



4 zones d'activités futures sont localisées dans le périmètre proche du centre urbain :

- | | |
|----------------------------------------|---------------------------------------------|
| ➤ Le Mourillon (Quéven) : | Polarisé |
| ➤ Kerpont (Caudan-Lanester) : | Polarisé (<i>et accessible spacivore</i>) |
| ➤ Extension du Parc de Soye (Ploemeur) | Techno-tertiaire |
| ➤ ZA Aéroport (Ploemeur) : | Polarisé et lien avec l'aéroport. |

Les localisations le long de la RN 165 et à l'Est



3 zones futures sont localisées dans le périmètre le long de la RN 165 :

- Boul Sapin (Brandérion) : Accessible spacivore
- Kerpont (Caudan–Lanester) : Accessible spacivore (*et polarisé*)
- la Villeneuve (Hennebont) : Polarisé

La zone de La Villeneuve (Hennebont) est positionnée ici sur le profil « polarisé » même si un positionnement sur le profil « accessible spacivore » serait logique en termes de logique de localisation préférentielle des entreprises. Cependant, en termes d'aménagement (site très qualitatif et terrain pentu), un tel positionnement ne paraît pas adéquat.

La zone du Refol (Languidic) est située à l'Est de l'agglomération mais sur la route de Rennes (RN24). Elle répond également à la demande du profil « accessible–spacivore ».

Une réponse phasée et segmentée

Au total, les besoins économique à satisfaire d'ici 2020 sont au minimum de 85 ha « utiles » (soit environ 120 ha d'emprise). Cette surface globale est calculée en retranchant les disponibilités actuelles de l'objectif de 110 ha utiles.

Besoins minimaux et zones d'activités prévues (toutes maîtrise d'ouvrage confondues)

	Besoins minimaux à satisfaire d'ici 2020	Réponse avant 2015	Réponse 2015-2020	Réponse après 2020
Accessible/ Spacivore	45 ha	Boul Sapin (18 ha); Renouvellement Kerpont et Hennebont (10 ha)	Kerpont Est (20 ha),	Le Refol (29 ha)
Maritime	4 ha	Renouvellement Le Rohu et Kergroise (10 ha)		
Techno-tertiaire (1)	2 ha	Parc de Soye (3 ha)	Parc de Soye (10 ha)	
Polarisés	8 ha	ZA Aéroport (14 ha) Le Mourillon (20 ha)	La Villeneuve (9 ha) Lezevor'h (11 ha)	Kerpont Ouest (25 ha)
Commerciales	14 ha	<i>La réponse aux besoins sera définie dans le cadre du DAC (Document d'Aménagement Commercial)</i>		
Locales	12 ha	<i>La réponse aux besoins locaux relève essentiellement d'initiatives communales</i>		

NB : les surfaces citées dans ce tableau correspondent à une estimation des surfaces utiles et non aux emprises totales des zones

NB 2 : les besoins à satisfaire d'ici 2020 tiennent compte des tendances de consommation foncière corrigée d'un gain en densité de 20 % et des disponibilités actuelles

- (1) Au-delà des zones d'activités ciblées sur le techno tertiaire (Parc de Soye), des programmes de bureaux sont envisagés en milieu urbain : Pole gare, Naturapôle Péristyle.
- (2) Les ZA de l'Aéroport (Ploemeur) et de la Villeneuve (Hennebont) nécessitent des études détaillées pour affiner leur positionnement économique et les conditions d'aménagement

Les zones d'activités prévues citées dans le tableau ci-dessus permettent sur le territoire de Cap l'Orient de répondre aux besoins identifiés pour les profils de niveau intercommunal et hors commerce. Ceux-ci sont au minimum de 65 ha utiles soit 95 ha d'emprise. Les échéances prévues pour les zones sont rapprochées compte tenu de la faiblesse actuelle des disponibilités. **4 zones sont ainsi à réaliser avant 2015. Les zones prévues de 2015 à 2020 nécessitent un lancement rapide des études et des acquisitions foncières.**

Récapitulatif des besoins en zones d'activités d'ici 2020 sur le territoire de Cap l'Orient

	Tous profils	Hors Profils « commercial » et « local »
Maintien des tendances antérieures (14 ha par an)	140 ha « utiles »	93 ha utiles
Gain de 20 % en densité	110 ha utiles	75 ha utiles
En tenant compte des disponibilités actuelles	85 ha utiles Soit 120 ha d'emprise	65 ha utiles Soit 95 ha d'emprise

Les zones de proximité : plusieurs types de solutions

A côté des entreprises de niveau intercommunal, des besoins de zones d'activités de proximité sont également manifestes pour les entreprises locales : artisans, services locaux. Par définition, toutes les communes sont concernées quelque soit leur taille.

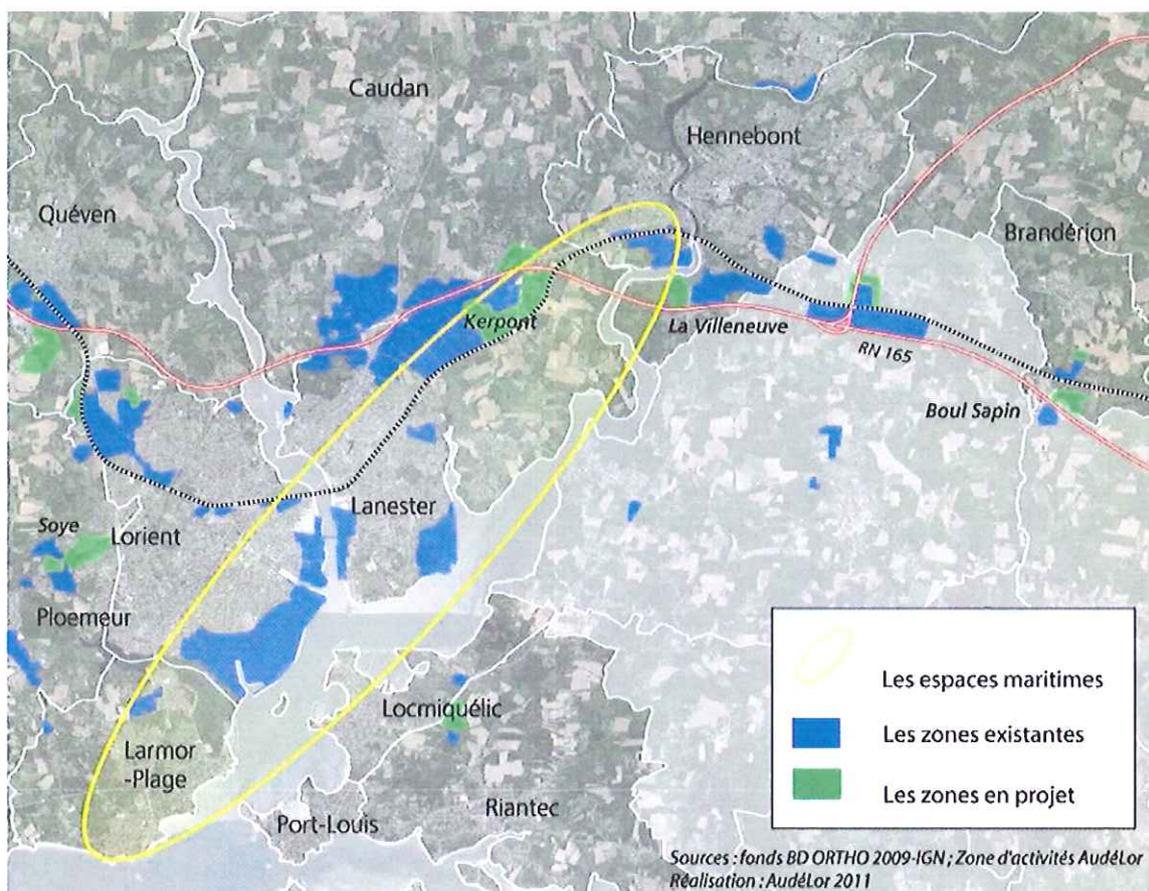
La réponse à ces besoins passe par plusieurs types de solutions :

- La création de villages d'entreprises ou d'ateliers relais,
- La création par les communes de zones de proximité.

4. Consolider la spécialisation des espaces portuaires

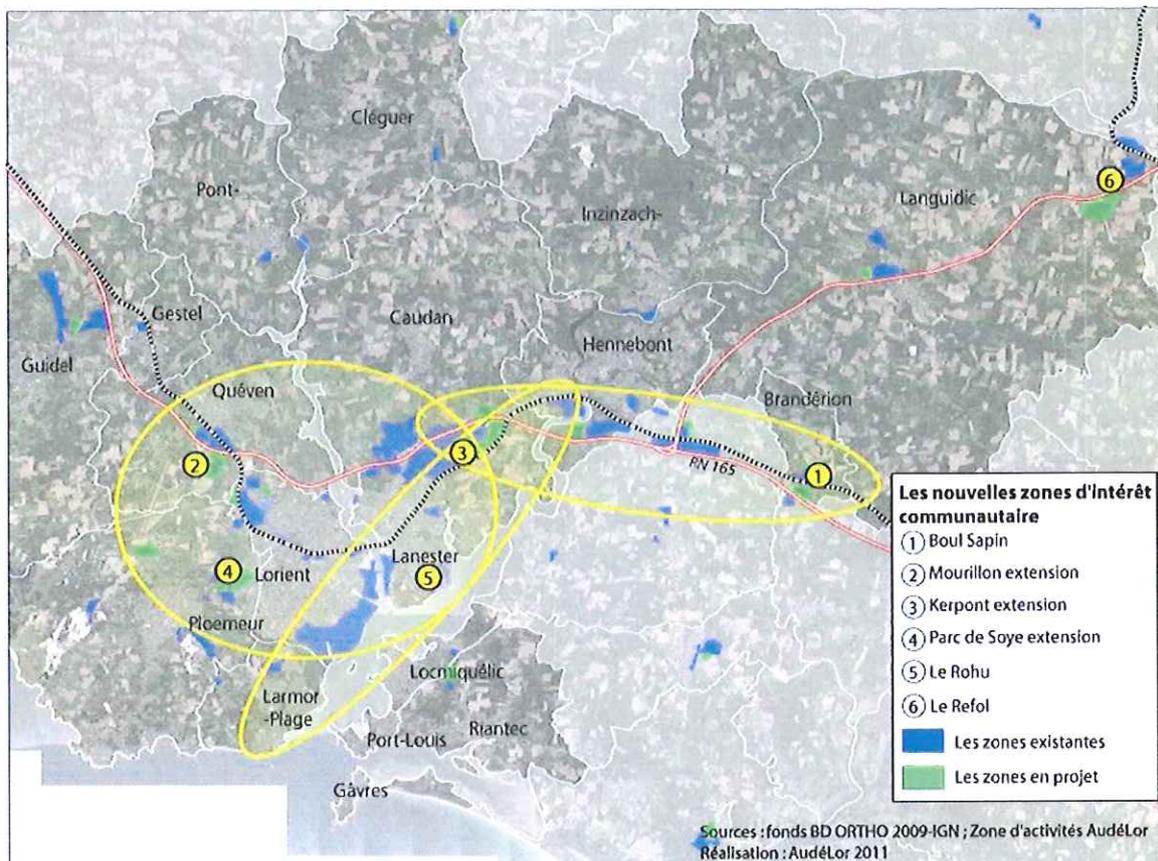
Les espaces maritimes dans le Pays de Lorient sont les suivants :

- Keroman
- Kergroise
- Rive gauche du Scorff
- Le Rohu
- Kerandré-Ty Mor



Compte tenu des besoins de localisation spécifique des entreprises de ce secteur, les zones d'activités citées ci-dessus sont spécifiquement dédiées aux activités maritimes.

IV- les nouvelles zones d'activités communautaires



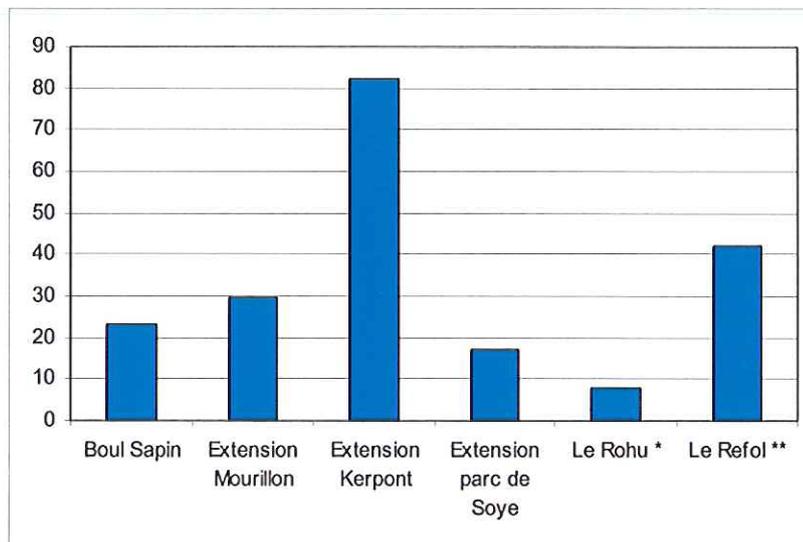
Afin de répondre à la diversité des besoins de foncier économique sur le territoire de Cap l'Orient, outre le Refol (Languidic), 5 nouvelles zones seront déclarées d'intérêt communautaire :

- Boul Sapin (Brandérion),
 - Extension du Mourillon (Quéven),
 - Extension de Kerpont (Caudan-Lanester),
 - Extension du Parc de Soye (Ploemeur),
 - Le Rohu (Lanester),
- + Le Refol (Languidic) *déjà d'intérêt communautaire.*

Elles sont positionnées sur des entreprises à rayonnement intercommunal relevant des profils accessibles-spacivores, maritimes, polarisés et techno-tertiaires qui sont stratégiques pour le développement économique de l'agglomération. Elles ne sont pas destinées à l'accueil d'entreprises purement locales ou commerciales.

200 ha supplémentaires dont 120 ha d'ici 2020

Les nouvelles zones communautaires(en ha)



* Le Rohu : l'ensemble de la zone sera déclarée d'intérêt communautaire mais l'aménagement ne portera que sur les parcelles libérées (8 ha)

** Le Refol (Langudic) : la zone est déjà d'intérêt communautaire mais le foncier est encore communal.

Au total, ces 6 zones couvrent 200 ha dont 8 ha de renouvellement (le Rohu). **L'objectif est pour Cap l'Orient d'aménager 120 ha (surface d'emprise) d'ici 2020 soit environ 80 ha utiles.** Cet objectif, conjugué au renouvellement des zones existantes et à une meilleure densité, permet de répondre aux besoins de foncier économique hors entreprises purement locales et commerciales.

Toutes ces zones sont des secteurs stratégiques de développement économique au SCoT et la plupart d'entre elles sont déjà classées à vocation économique dans les PLU. Seuls deux secteurs de Kerpont (soit 57 ha sur les 200 ha) sont classés à vocation agricole et devront être reclassés à vocation économique. A Brandérion, la zone de Boul Sapin est partiellement classée en NC mais le PLU est en révision. La grande majorité des futures zones d'activités, bien qu'à vocation économique, sont aujourd'hui utilisées par l'agriculture, le plus souvent en prairie.

Les échéances des zones communautaires à aménager

	2010-2015 (65 ha)	2015-2020 (55 ha)	Après 2020
Boul Sapin	Acquisition Foncier Aménagement (23 ha)		
Extension Le Mourillon	Acquisition Foncier Aménagement (30 ha)		
Kerpont	Acquisition Foncier Etudes	Aménagement Kerpont Est : secteurs 1 et 4 (42 ha)	Aménagement secteurs 2 et 3
Extension Parc de Soye	Secteur 1 : Acquisition Foncier et Aménagement (4 ha)	Secteur 2 : Acquisition Foncier et Aménagement (13 ha)	
Le Rohu	Acquisition Foncier Aménagement (8 ha)		
Le Refol	Acquisition Foncier		Aménagement

Site 1. Boul Sapin (Brandérion)

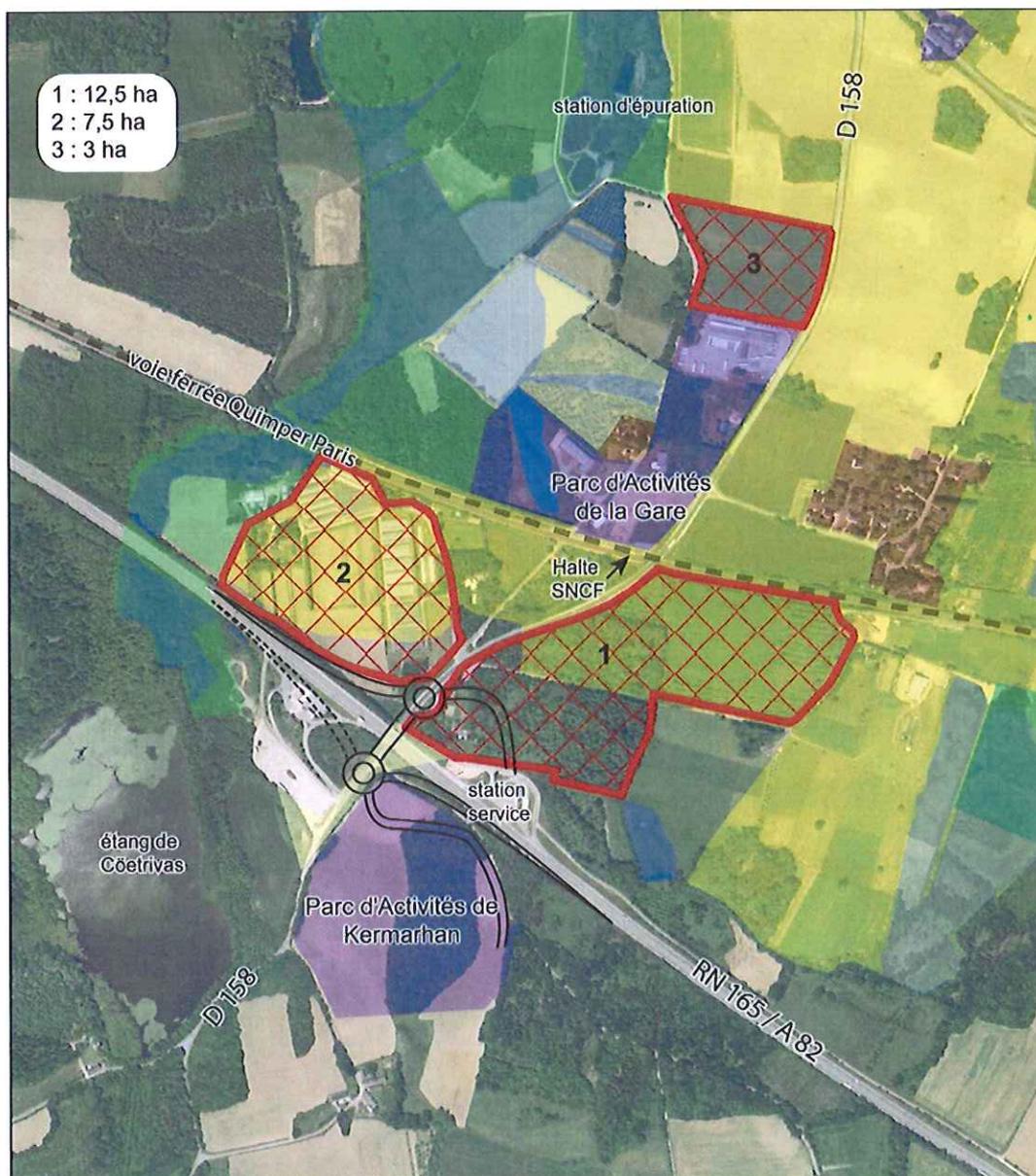
Vocation : **accessible spacivore**

Surface de l'emprise : 23 ha

Zonage PLU : NAI, NC, NAX (PLU en révision)

Foncier : à maîtriser

Objectif aménagement : 2011-2015



La zone d'activités de Boul Sapin (Brandérion) se situe à 18 km de Lorient. Elle est localisée en bordure de la RN165 et à proximité immédiate d'un échangeur nouvellement aménagé. De l'autre côté de la 4 voies (coté sud), la zone d'activités de Nostang vient d'être aménagée (2009) et est occupée par une entreprise de transport logistique.

La zone de Boul Sapin est desservie par une halte SNCF.

Vocation économique

Ce site est stratégique pour Cap l'Orient car il répond à la demande des entreprises du profil « accessibles spacivores » : localisation le long de la 4 voies, possibilité de grandes parcelles, terrains plats...

Or, pour ce type de profil, l'offre de zones d'activités est aujourd'hui très limitée sur le territoire par rapport à la demande.

Aménagement

Le périmètre retenu privilégie la localisation à proximité de l'échangeur et également de la halte SNCF. Le projet prévoit d'assurer la jonction entre la zone de Kermarhan (Nostang) et la zone de la Gare (Brandérion).

Une partie du périmètre est aujourd'hui en usage agricole (secteurs 2 et 3 sur la carte). Le choix du périmètre retenu a tenu compte de l'objectif de préservation des terres agricoles. Ainsi le secteur 1 a été redécoupé afin de ne pas impacter l'exploitation agricole voisine. De même, au nord de la voie ferrée, le choix a été fait de se cantonner à l'ouest de la départementale pour préserver le foncier agricole sur le plateau situé à l'est.

Mise en œuvre

Le foncier est en cours d'acquisition.

En matière d'aménagement, le besoin de réseaux d'assainissement est à noter. Une station d'épuration est située au Nord de la zone. L'objectif de livraison de la zone est 2015.

Site 2. Le Mourillon extension (Quéven)

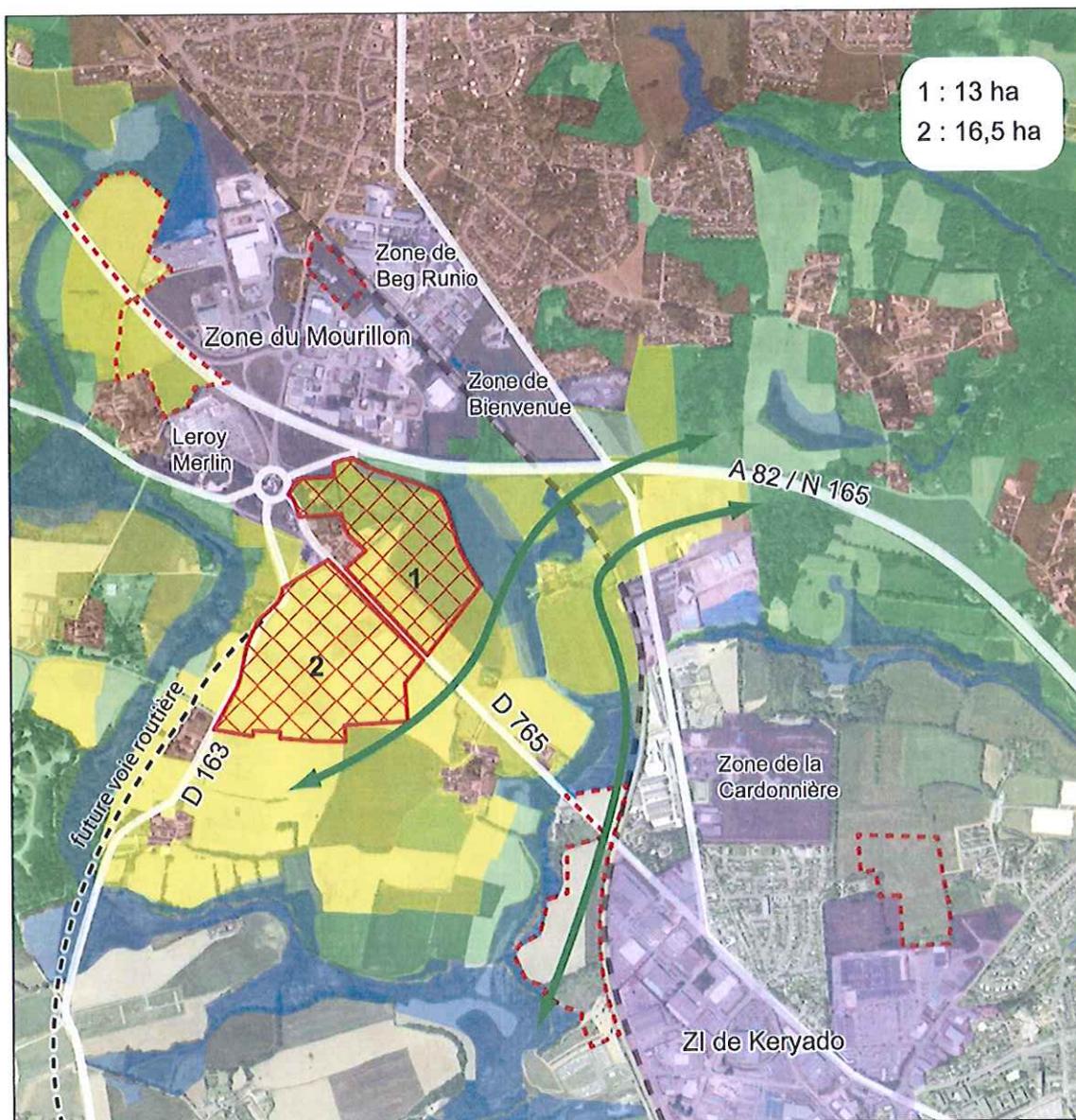
Vocation : **polarisé**

Surface de l'emprise : **29,5 ha**

Zonage PLU : 1Aui et 2Aui

Foncier : **à maîtriser**

Objectif aménagement : 2011-2015



Le site du Mourillon présente l'atout d'être situé à proximité des centres urbains de Lorient, Quéven et Ploemeur et d'être bien connecté à la 4 voies par l'échangeur du Mourillon. Il constitue l'entrée Ouest de l'agglomération et est une porte d'accès au littoral. Il s'insère dans un secteur déjà pourvu en zones d'activités (Keryado, Mourillon, La Cardonnière).

Vocation économique

Ce site répond aux critères de localisation des entreprises du profil « polarisés » : activités à forte densité d'emplois de production et de services aux entreprises qui ont besoin de la proximité du centre urbain. Le choix est de ne pas développer les activités purement commerciales sur ce site. Elles risqueraient, en effet, de déstructurer la zone commerciale de Keryado nord (Lorient), très proche, ainsi que le tissu commercial des centres-villes de l'ouest de l'agglomération.

Il s'agit de conserver l'unité et la typologie des zones existantes à proximité : ZA et ZI Mourillon et Bienvenue (Quéven) ainsi que La Cardonnière (Lorient).

Aménagement

La zone est localisée dans un secteur d'articulation interurbaine. C'est le site d'entrée Ouest de l'agglomération. Un projet global d'aménagement est nécessaire au préalable pour définir les orientations générales

L'objectif est de qualifier les paysages autour de l'échangeur et des carrefours ainsi que d'aménager le site en respect des éléments structurants du paysage (plateau) L'échangeur et le rond point sont saturés aux heures de pointe, avec des problèmes de sécurité sur l'A82/RN165. Il n'est donc pas souhaitable d'implanter d'importants générateurs de flux.

La zone du Mourillon dispose actuellement d'une desserte par les transports en commun.

Le secteur n'est desservi que par un réseau d'eau potable. La gestion des eaux usées et de ruissellement est un point de vigilance majeur. Le secteur d'extension est en tête du bassin versant du Ter, par ailleurs très sensible aux problématiques de pollution et d'apport sédimentaire. Des zones humides sont situées en partie basse. La présence d'un site archéologique nécessite des fouilles préventives.

Une activité agricole est développée sur l'ensemble de l'extension. Toutefois, le projet d'extension est inscrit dans les documents d'urbanisme depuis de nombreuses années.

Mise en œuvre

Aujourd'hui, le foncier est en cours d'acquisition. L'objectif de livraison de la zone est 2015.

Site 3. Kerpont extension (Caudan Lanester)

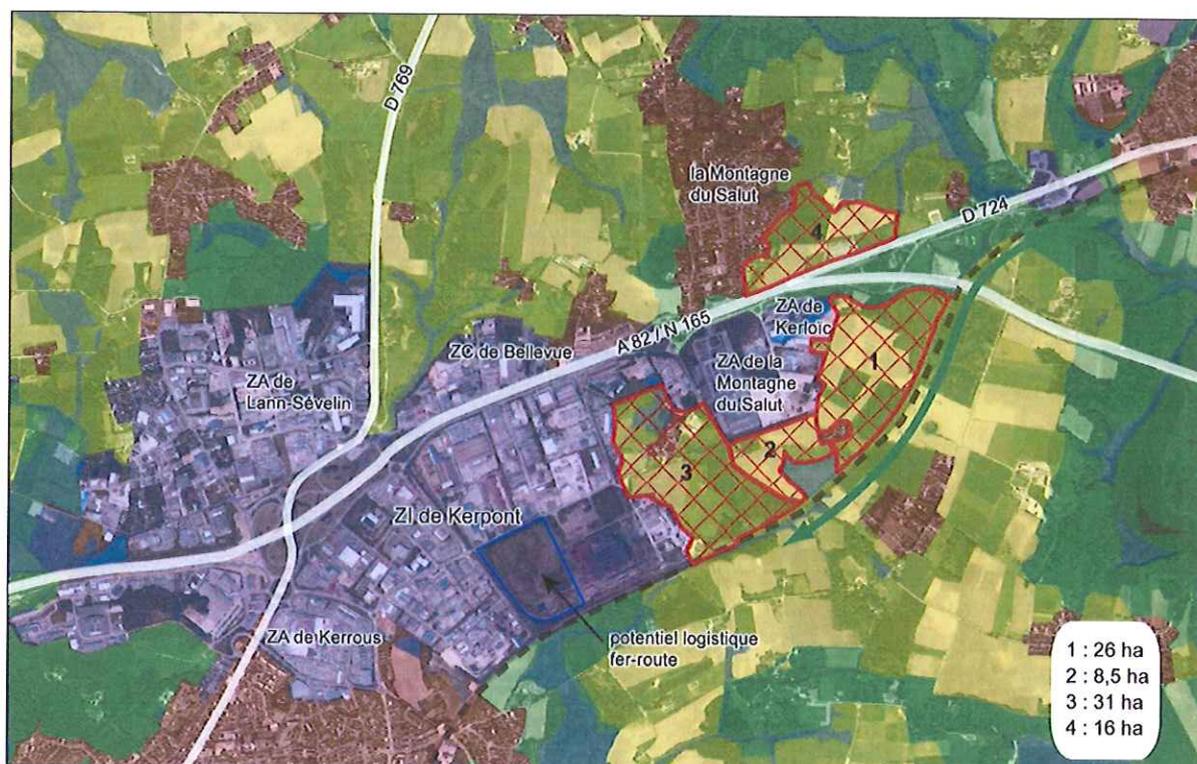
Vocation : **polarisé et accessible spacivore**

Surface de l'emprise : **82 ha** soit 42 ha (1 et 4) + 31 ha (3) + 8,5 ha (2)

Zonage PLU : A (1 et 3), 2Aui (3) et 1Aui (4)

Foncier : à maîtriser (sauf secteur 4)

Objectif aménagement : 2015-2020 (1 et 4) et après 2020 (2 et 3)



Le site de Kerpont (290 ha de zones d'activités aménagées et 7 000 emplois) constitue le site économique n°1 de l'agglomération lorientaise. Sur la période 2003–2009, il a concentré la moitié des surfaces nouvellement occupées. Il est, en effet, situé à la fois en bordure de la RN165 et à proximité du centre urbain. Il accueille aujourd'hui industries, logistique, entreprises de construction, commerce, artisanat et dans une moindre mesure tertiaire de bureau.

Ce site de niveau majeur comprend d'importantes possibilités d'extension côté Est sur les communes de Caudan et de Lanester. Elles se déclinent en 4 secteurs :

- Secteurs 1 et 3 : périmètres classés aujourd'hui en agricole au PLU sur la commune de Caudan. Ils sont situés de part et d'autres de la ZA Montagne du Salut.
- Secteur 4 : Lezevor'h (au nord de la 4 voies) commune de Caudan ;
- Secteur 2 : zone 2Aui sur la commune de Lanester.

Vocation économique

Compte tenu des besoins en foncier économique et des caractéristiques du site, 2 vocations apparaissent prioritaires :

- Accessibles et spacivores. La partie Est (1) en plateau doit pouvoir répondre aux entreprises de production industrielle (notamment installations classées), avec la possibilité d'être en complément des zones portuaires. La présence d'un vaste plateau ainsi que la connexion ferrée située à l'ouest de Fonderie de Bretagne permettent de répondre à cette catégorie.
- Polarisés (secteurs 2,3 et 4) : PME-PMI de production, de services aux entreprises et de négoce, à forte densité d'emploi.

Les préconisations du SCoT

- Une extension de la zone de Kerpont est à permettre prioritairement vers l'est sur les terrains situés entre l'A82 et la voie ferrée Paris-Quimper.
- Une priorité est à donner pour ces zones aux vocations industrielles.
- Les terrains proches des échangeurs et bordés par des infrastructures ferrées sont à affecter prioritairement aux équipements logistiques.
- Réserver les effets « vitrine » pour des entreprises d'intérêt d'agglomération
- Le réseau de transport en commun est à renforcer.
- Privilégier le développement des zones en profondeur et non le long des axes.
- Maîtriser l'évolution du grand secteur d'articulation.
- Affirmer une coupure d'urbanisation.
- Qualifier les paysages majeurs d'entrée d'agglomération.

Aménagement

L'aménagement cohérent de cet espace nécessite la création d'une ZAC afin de définir un plan d'aménagement global et de faciliter la maîtrise foncière.

La présence de forte pente en secteur central (zones 2 et 3) implique un aménagement de parcelles réduites pour optimiser l'espace foncier. La présence de secteurs d'habitation à proximité induit une vigilance sur le type d'activités à y implanter.

Pour l'ensemble des secteurs en extension, des aménagements conséquents concernant les réseaux et les infrastructures sont à mettre en œuvre et nécessitent des études préalables (techniques et financières).

Une connexion à l'A82/RN165 au niveau de l'échangeur d'Hennebont est nécessaire pour renforcer l'attractivité du secteur Est, et la fluidité des trafics futurs au sein de Kerpont. Une étude de faisabilité et une programmation avec les services de l'Etat est indispensable.

Au sein de la zone actuelle, un espace à l'Ouest de la Fonderie bénéficie d'un embranchement ferré pour permettre le développement d'une zone Fer-Route, en appui aux activités portuaires. Ce secteur potentiel de 14 ha, nécessite une dépollution des sols, et est concerné en partie par le PPRI de l'usine Guerbet.

Le secteur de Lezevor'h doit faire l'objet d'une définition précise des futures activités, la fragilité juridique actuelle (Loi Littoral et Scot) est à prendre en considération quant à la faisabilité de sa mise en œuvre.

Mise en œuvre

- Engager les acquisitions foncières pour l'ensemble des secteurs proposés en extension,
- Réviser le PLU de Caudan (en cours), pour définir les zonages appropriés.
- Création d'une ZAC intercommunale pour l'ensemble des extensions.
- Une priorité de mise en œuvre pour les secteur Est (1 et 4) puis pour le secteur central.
- Mettre en œuvre la zone de Lezevor'h en valorisant les orientations du Scot par la réalisation d'un schéma de secteur.

Site 4. Parc de Soye extension (Ploemeur)

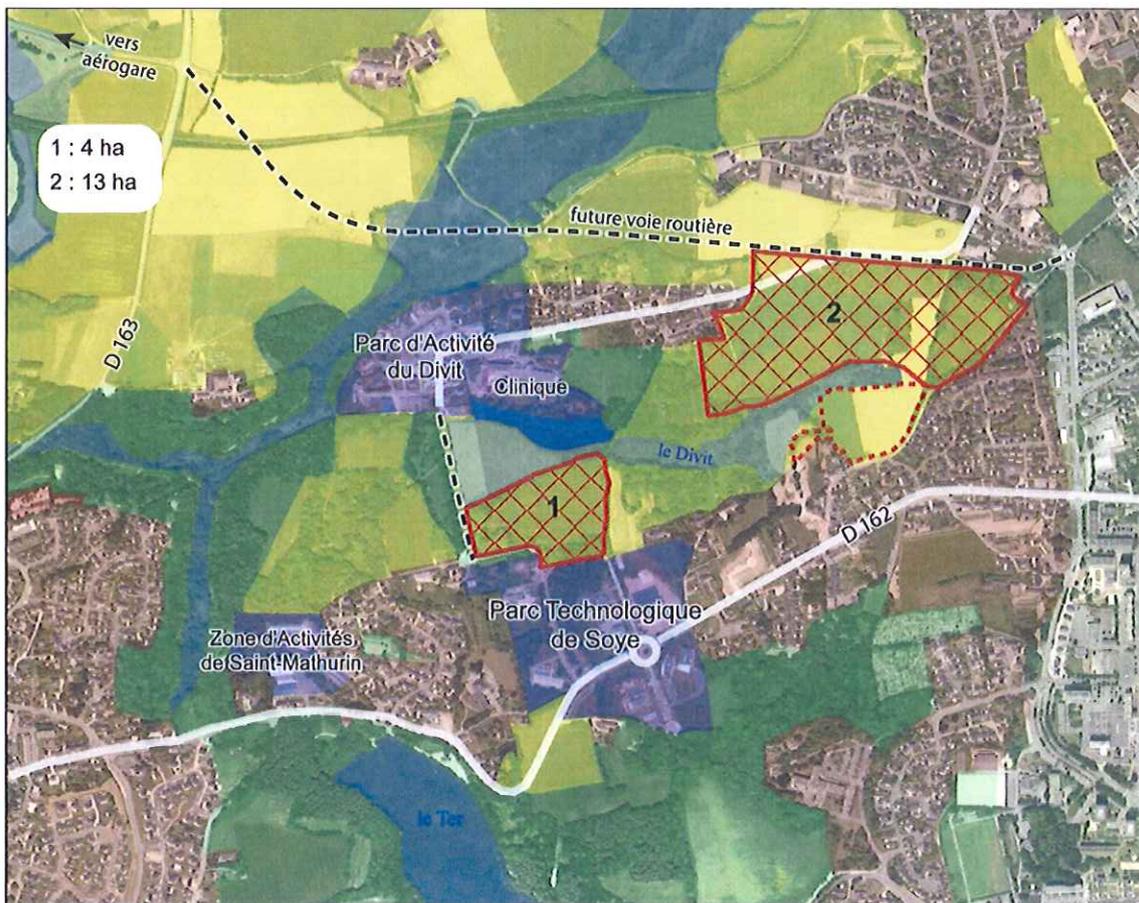
Vocation : **techno-tertiaire**

Surface de l'emprise : **17 ha** (31 ha avec zone humide)

Zonage PLU : 1Aui et 2Aui

Foncier : **à maîtriser**

Objectif aménagement : 2011-2015 et 2015-2020



Le Parc de Soye est le parc technologique de l'agglomération. Il accueille les bâtiments de la pépinière d'entreprise Créa ainsi que des locaux d'activités tertiaires (recherche, technologie...).

Vocation économique

En cohérence avec l'orientation économique actuelle du Parc de Soye et la proximité de l'Université et de l'école d'ingénieurs, la vocation économique des extensions du parc de Soye privilégie les entreprises du tertiaire supérieur et les entreprises technologiques.

Aménagement

L'emprise totale de la zone à vocation économique au PLU est de 31 ha mais elle est traversée en partie centrale par une zone humide et un espace boisé classé. Cette configuration amène à distinguer 2 secteurs (4 ha et 13 ha). La connexion entre les 2 zones est à étudier (franchissement de zone humide).

Le Triskell 2 (TCSP) desservira la zone.

Ces 2 secteurs correspondent à deux phases d'aménagement :

- Phase 1 : extension du parc de Soye actuel. L'aménagement pourra s'accompagner de la création d'une liaison avec la zone du Divit qui permettra de dynamiser cette dernière.
- Phase 2 : L'extension du secteur 2 est à envisager à plus long terme en lien avec la livraison de la future voie routière (cf Plan) qui désenclavera le site et permettra une liaison vers l'aéroport, la RN 165 et vers Quéven. Ce secteur est à proximité immédiate de l'Université et de l'école d'ingénieurs.

Les 2 secteurs sont aujourd'hui classés en vocation économique mais cultivés ou utilisés en prairie.

Mise en œuvre

Le foncier est en cours d'acquisition. La phase 1 est à échéance 2015, la phase 2 de 2015 à 2020.

Site 5. Le Rohu (Lanester)

Vocation : **maritime**
Surface de l'emprise : **52 ha** dont 8 ha inoccupés
Zonage PLU : Uip
Foncier : **à maîtriser**
Objectif aménagement : 2011-2015



La zone portuaire du Rohu est un site stratégique pour les activités maritimes. En effet, elle dispose d'infrastructures portuaires et bénéficie d'une localisation stratégique (au cœur de la rade). Elle est, de plus, située à proximité de DCNS, premier donneur d'ordres en construction et réparation navale du Pays de Lorient. Elle est desservie par une voie ferrée utilisée précédemment à des fins logistiques (sables, DCNS, groupe Casino...). Elle comprend, enfin, des réserves foncières bord à quai qui sont rares à l'échelle locale.

Aujourd'hui, la zone est viabilisée et abrite les activités suivantes : construction navale, industrie nautique et BTP (sablères).

Vocation économique

Suite à un travail collaboratif (CCIM, CG56, Ville de Lanester et AudeLor), un plan guide a été élaboré en 2005. Ce document privilégie la vocation maritime du secteur. En 2009, l'entreprise Alliaura Marine a acquis 10 ha sur le site.

Aménagement

Des mutations spatiales sont en cours afin de répondre aux objectifs du Plan guide : concentration des sablières, aménagement d'un quai d'appontement pour les navires sabliers et de fait ouverture de possibilités d'accueil de nouvelles entreprises sur 8 ha.

Mise en œuvre

Déclaration de l'intérêt communautaire de l'ensemble du site.

Acquisition de parcelles disponibles par Cap l'Orient pour préserver la vocation maritime du site.

Site 6. Le Refol (Languidic)

Vocation : **accessible spacivore**

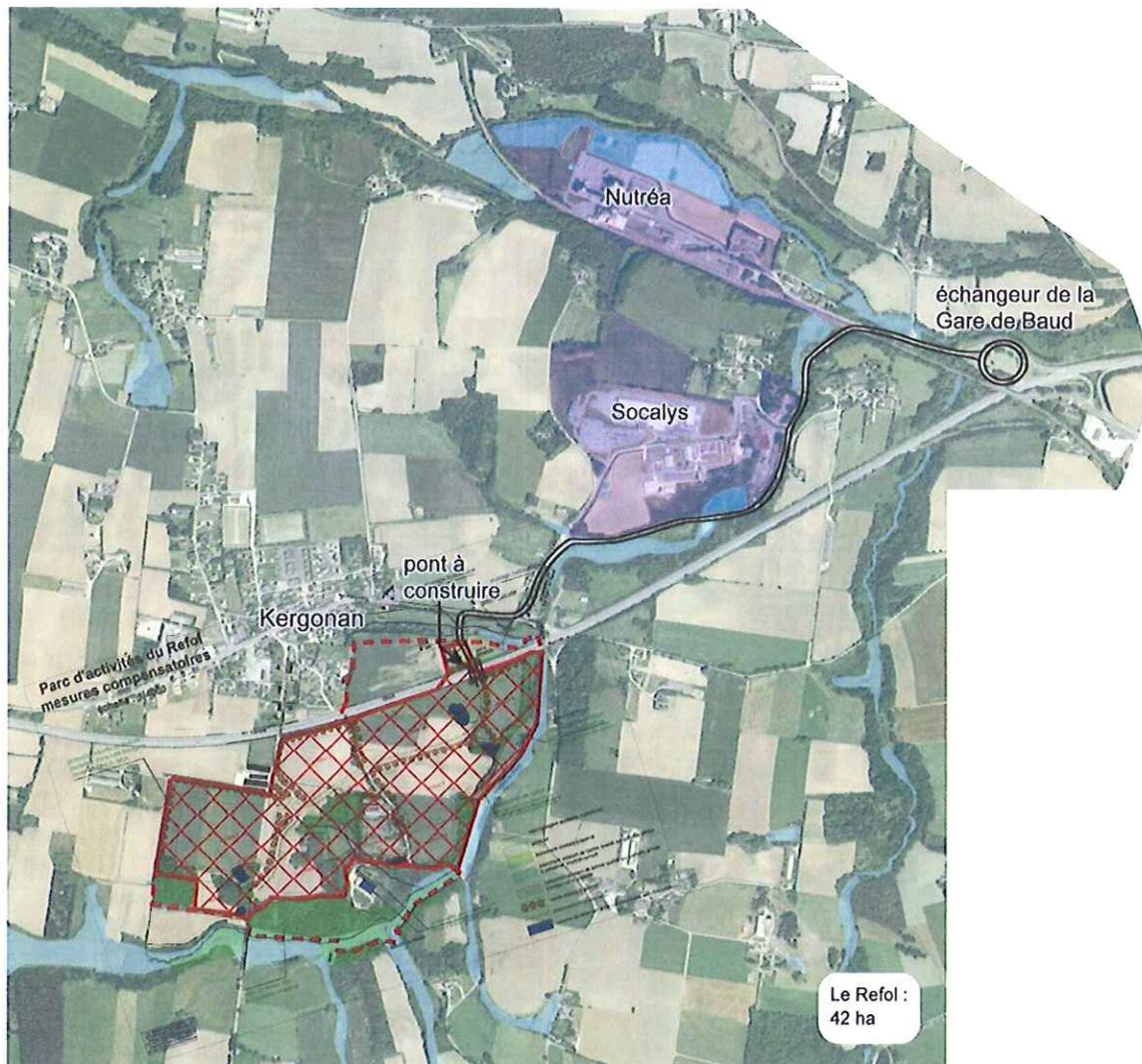
Surface de l'emprise : **42 ha**

Surface utile potentielle : 29 ha

Zonage PLU : vocation économique

Foncier : maîtrisé par la commune, en voie d'acquisition par Cap l'Orient

Objectif aménagement : après 2020



Le site du Refol à Languidic est situé à 25 km de Lorient en bordure Sud de la RN 24 (Lorient–Rennes). Il est situé en face du bourg de Kergonan et à 6 km du centre de la commune.

Il s'étend sur 42 ha et le foncier est aujourd'hui détenu par la commune de Languidic.

Vocation économique

Compte tenu de son éloignement du pôle urbain, de la proximité de la 4 voies et de la proximité des sites de Baud, Locminé et Pontivy, la vocation de la zone est « accessible spacivore » et en particulier industrie agroalimentaire. Une étude réalisée par AudéLor début 2011 a confirmé cette vocation.

Deux entreprises agroalimentaires sont d'ailleurs situées à proximité.

Aménagement

L'accès à la zone se fera par l'échangeur de Gare de Baud qui dessert déjà les 2 sites agroalimentaires voisins et le bourg de Kergonan. Un franchissement de la 4 voies est indispensable. Une station d'épuration sera également nécessaire.

Une étude paysagère et une étude d'impact ont été réalisées en 2002 et 2003.

Mise en œuvre

La vocation agroalimentaire de la zone est confirmée. Le foncier aujourd'hui communal sera acquis par la communauté d'agglomération.

Mais, la faiblesse actuelle des projets d'implantation *ex nihilo* d'entreprises de ce secteur d'activités et l'importance des surfaces disponibles dans la commune voisine (Baud) conduisent à différer l'aménagement de cette zone. Elle constitue une opportunité pour des projets exceptionnels et une réserve de long terme.