

ENQUETE D'UTILITE PUBLIQUE

Projet d'aménagement du parc d'activités communautaire de la Croix du Mourillon et mise en compatibilité du PLU de Quéven

Arrêté Préfectoral du 28 décembre 2016
Commune de QUEVEN

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

- Partie I : DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE
- Partie II : CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS
- Partie III : ANNEXES**

ANNEXES AU RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

- 1 – Parutions de l’avis d’enquête dans Ouest-France et Le Télégramme (1^{ère} et 2^{ème} parution)
- 2 – Certificat d’affichage du 25/01/2017, de M. Marc BOUTRUCHE, Maire de Quéven
- 3 – Certificat d’affichage du 16/03/2017 de M. Jean-François RAULT, Directeur Général Adjoint Lorient Agglomération
- 4 – Attestation de mise en ligne du dossier d’enquête du 16/03/2017 de M. Jean-François RAULT, Directeur Général Adjoint Lorient Agglomération
- 5 – Certificat d’affichage et de dépôt du dossier du 04/04/2017, de M. Marc BOUTRUCHE, Maire de Quéven
- 6 – Procès verbal d’huissier des 24/01/2017, 21/02/2017 et 15/03/2017
- 7 – Attestations d’huissiers des 21/02/2017 et 23/02/2017

ANNEXES AU MEMOIRE EN REPOSE DE LORIENT AGGLOMERATION

Liste p. 35 de ce Mémoire :

Avis CDPENAF

Etudes friches Audélor

Etudes dents creuses et potentiel de densification ZA Audélor

Schéma directeur des zones d’activités de 2011

Dernière présentation Audélor sur les ZA

Etude trafic et déplacement

Diagnostic agronomique

Convention cadre EPFR

Etat initial de l’environnement (diagnostic + relevés complémentaires)

Réponse de l’Ae

Plan du zoom du SCOT – Extrait du mémoire en réponse à l’Ae

Annexe 1

Citroën

CITROËN C5 à partir de 12 000 €. Cylindres : 4 à 6, 1500 cm³ Motorisation : 85 CV à 103 CV. Air, ABS, direction assistée, vitres teintées, lunette panoramique, autoradio, climatisation, autoradio, 135 km/h, 2000 km, 3 ans de garantie, 3 ans de garantie. Citroën Finance. Citroën Location. Citroën Assurance. Citroën Service. Citroën Assistance. Citroën Contrôle. Citroën Entretien. Citroën Garantie. Citroën Financement. Citroën Matériel. Citroën Pneu. Citroën Verre. Citroën Accessoires. Citroën Véhicule. Citroën Véhicule. Citroën Véhicule.

Citroën C3

CITROËN C3 à partir de 16 000 €. Cylindres : 4, 1600 cm³ Motorisation : 85 CV à 103 CV. Air, ABS, direction assistée, vitres teintées, lunette panoramique, autoradio, climatisation, autoradio, 135 km/h, 2000 km, 3 ans de garantie, 3 ans de garantie. Citroën Finance. Citroën Location. Citroën Assurance. Citroën Service. Citroën Assistance. Citroën Contrôle. Citroën Entretien. Citroën Garantie. Citroën Financement. Citroën Matériel. Citroën Pneu. Citroën Verre. Citroën Accessoires. Citroën Véhicule. Citroën Véhicule. Citroën Véhicule.

Mercedes

MERCEDES CLASSIC à partir de 10 000 €. Cylindres : 4 à 6, 1500 cm³ Motorisation : 85 CV à 103 CV. Air, ABS, direction assistée, vitres teintées, lunette panoramique, autoradio, climatisation, autoradio, 135 km/h, 2000 km, 3 ans de garantie, 3 ans de garantie. Mercedes Finance. Mercedes Location. Mercedes Assurance. Mercedes Service. Mercedes Assistance. Mercedes Contrôle. Mercedes Entretien. Mercedes Garantie. Mercedes Financement. Mercedes Matériel. Mercedes Pneu. Mercedes Verre. Mercedes Accessoires. Mercedes Véhicule. Mercedes Véhicule. Mercedes Véhicule.

Mercedes Classe C

MERCEDES CLASSIC C 250 à partir de 20 000 €. Cylindres : 4, 2500 cm³ Motorisation : 150 CV à 200 CV. Air, ABS, direction assistée, vitres teintées, lunette panoramique, autoradio, climatisation, autoradio, 135 km/h, 2000 km, 3 ans de garantie, 3 ans de garantie. Mercedes Finance. Mercedes Location. Mercedes Assurance. Mercedes Service. Mercedes Assistance. Mercedes Contrôle. Mercedes Entretien. Mercedes Garantie. Mercedes Financement. Mercedes Matériel. Mercedes Pneu. Mercedes Verre. Mercedes Accessoires. Mercedes Véhicule. Mercedes Véhicule. Mercedes Véhicule.

Vauxhall

VAUXHALL CLASSIC à partir de 10 000 €. Cylindres : 4 à 6, 1500 cm³ Motorisation : 85 CV à 103 CV. Air, ABS, direction assistée, vitres teintées, lunette panoramique, autoradio, climatisation, autoradio, 135 km/h, 2000 km, 3 ans de garantie, 3 ans de garantie. Vauxhall Finance. Vauxhall Location. Vauxhall Assurance. Vauxhall Service. Vauxhall Assistance. Vauxhall Contrôle. Vauxhall Entretien. Vauxhall Garantie. Vauxhall Financement. Vauxhall Matériel. Vauxhall Pneu. Vauxhall Verre. Vauxhall Accessoires. Vauxhall Véhicule. Vauxhall Véhicule. Vauxhall Véhicule.

Vauxhall Astra

VAUXHALL CLASSIC ASTRA à partir de 10 000 €. Cylindres : 4 à 6, 1500 cm³ Motorisation : 85 CV à 103 CV. Air, ABS, direction assistée, vitres teintées, lunette panoramique, autoradio, climatisation, autoradio, 135 km/h, 2000 km, 3 ans de garantie, 3 ans de garantie. Vauxhall Finance. Vauxhall Location. Vauxhall Assurance. Vauxhall Service. Vauxhall Assistance. Vauxhall Contrôle. Vauxhall Entretien. Vauxhall Garantie. Vauxhall Financement. Vauxhall Matériel. Vauxhall Pneu. Vauxhall Verre. Vauxhall Accessoires. Vauxhall Véhicule. Vauxhall Véhicule. Vauxhall Véhicule.

Ludospace

GRAZEM NEWBOW à partir de 12 000 €. Cylindres : 4, 1500 cm³ Motorisation : 85 CV à 103 CV. Air, ABS, direction assistée, vitres teintées, lunette panoramique, autoradio, climatisation, autoradio, 135 km/h, 2000 km, 3 ans de garantie, 3 ans de garantie. Ludospace Finance. Ludospace Location. Ludospace Assurance. Ludospace Service. Ludospace Assistance. Ludospace Contrôle. Ludospace Entretien. Ludospace Garantie. Ludospace Financement. Ludospace Matériel. Ludospace Pneu. Ludospace Verre. Ludospace Accessoires. Ludospace Véhicule. Ludospace Véhicule. Ludospace Véhicule.

Crossover

MAZDA CX5 à partir de 18 000 €. Cylindres : 4, 2000 cm³ Motorisation : 150 CV à 200 CV. Air, ABS, direction assistée, vitres teintées, lunette panoramique, autoradio, climatisation, autoradio, 135 km/h, 2000 km, 3 ans de garantie, 3 ans de garantie. Mazda Finance. Mazda Location. Mazda Assurance. Mazda Service. Mazda Assistance. Mazda Contrôle. Mazda Entretien. Mazda Garantie. Mazda Financement. Mazda Matériel. Mazda Pneu. Mazda Verre. Mazda Accessoires. Mazda Véhicule. Mazda Véhicule. Mazda Véhicule.

Appartements

IMMOBILIAIRE à partir de 150 000 €. Cylindres : 4 à 6, 1500 cm³ Motorisation : 85 CV à 103 CV. Air, ABS, direction assistée, vitres teintées, lunette panoramique, autoradio, climatisation, autoradio, 135 km/h, 2000 km, 3 ans de garantie, 3 ans de garantie. Immobiliaire Finance. Immobiliaire Location. Immobiliaire Assurance. Immobiliaire Service. Immobiliaire Assistance. Immobiliaire Contrôle. Immobiliaire Entretien. Immobiliaire Garantie. Immobiliaire Financement. Immobiliaire Matériel. Immobiliaire Pneu. Immobiliaire Verre. Immobiliaire Accessoires. Immobiliaire Véhicule. Immobiliaire Véhicule. Immobiliaire Véhicule.

Propriétaire	Adresse	Surface	Description
M. B...	15 Rue de la Liberté	120 m ²	Appartement, 3 pièces, 2000 km, 3 ans de garantie.
M. C...	10 Avenue de la République	150 m ²	Appartement, 3 pièces, 2000 km, 3 ans de garantie.
M. D...	8 Rue du Commerce	100 m ²	Appartement, 2 pièces, 2000 km, 3 ans de garantie.
M. E...	12 Boulevard de l'Industrie	180 m ²	Appartement, 3 pièces, 2000 km, 3 ans de garantie.
M. F...	14 Rue de la Paix	110 m ²	Appartement, 2 pièces, 2000 km, 3 ans de garantie.
M. G...	16 Avenue de la Culture	140 m ²	Appartement, 3 pièces, 2000 km, 3 ans de garantie.
M. H...	18 Rue de la Justice	130 m ²	Appartement, 3 pièces, 2000 km, 3 ans de garantie.
M. I...	20 Boulevard de l'Éducation	160 m ²	Appartement, 3 pièces, 2000 km, 3 ans de garantie.
M. J...	22 Rue de la Santé	125 m ²	Appartement, 3 pièces, 2000 km, 3 ans de garantie.
M. K...	24 Avenue de la Solidarité	145 m ²	Appartement, 3 pièces, 2000 km, 3 ans de garantie.
M. L...	26 Rue de la Coopération	135 m ²	Appartement, 3 pièces, 2000 km, 3 ans de garantie.
M. M...	28 Boulevard de l'Égalité	155 m ²	Appartement, 3 pièces, 2000 km, 3 ans de garantie.
M. N...	30 Rue de la Démocratie	140 m ²	Appartement, 3 pièces, 2000 km, 3 ans de garantie.
M. O...	32 Avenue de la Liberté	165 m ²	Appartement, 3 pièces, 2000 km, 3 ans de garantie.
M. P...	34 Rue de la Justice	130 m ²	Appartement, 3 pièces, 2000 km, 3 ans de garantie.
M. Q...	36 Boulevard de l'Éducation	150 m ²	Appartement, 3 pièces, 2000 km, 3 ans de garantie.
M. R...	38 Rue de la Santé	125 m ²	Appartement, 3 pièces, 2000 km, 3 ans de garantie.
M. S...	40 Avenue de la Solidarité	145 m ²	Appartement, 3 pièces, 2000 km, 3 ans de garantie.
M. T...	42 Rue de la Coopération	135 m ²	Appartement, 3 pièces, 2000 km, 3 ans de garantie.
M. U...	44 Boulevard de l'Égalité	155 m ²	Appartement, 3 pièces, 2000 km, 3 ans de garantie.
M. V...	46 Rue de la Démocratie	140 m ²	Appartement, 3 pièces, 2000 km, 3 ans de garantie.
M. W...	48 Avenue de la Liberté	165 m ²	Appartement, 3 pièces, 2000 km, 3 ans de garantie.
M. X...	50 Rue de la Justice	130 m ²	Appartement, 3 pièces, 2000 km, 3 ans de garantie.
M. Y...	52 Boulevard de l'Éducation	150 m ²	Appartement, 3 pièces, 2000 km, 3 ans de garantie.
M. Z...	54 Rue de la Santé	125 m ²	Appartement, 3 pièces, 2000 km, 3 ans de garantie.

VOUS CREEZ VOTRE ENTREPRISE ?

Saisissez votre annonce légale sur :

reunions-annonceslegales.com

Plus de 1000 annonces légales

Plus de 1000 annonces légales

Plus de 1000 annonces légales

PROFESSIONNELS DU DROIT

Pour toutes les ventes immobilières aux enchères publiques (SAISIE IMMO)

pour toutes les ventes immobilières aux enchères publiques

tous les jours dans

02 98 33 74 44

www.reunions-annonceslegales.com

AVIS DE CONSTITUTION

TRANSFERT DE SOCIÉTÉ

CESSION SOCIAL

AVIS DE CONSTITUTION

TRANSFERT DE SOCIÉTÉ

CESSION SOCIAL

Judiciaires et légales

Ventes aux enchères

Marchés publics

Vie des sociétés

AVIS DE CONSTITUTION

TRANSFERT DE SOCIÉTÉ

CESSION SOCIAL

AVIS DE CONSTITUTION

TRANSFERT DE SOCIÉTÉ

CESSION SOCIAL

Judiciaires et légales

Centre Morbihan Communauté

AVIS DE CONSTITUTION

TRANSFERT DE SOCIÉTÉ

CESSION SOCIAL

Annexe 2

CERTIFICAT D’AFFICHAGE

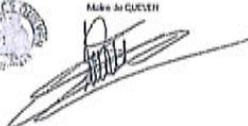
Ai désigné, Marc BOUTRUCHE, Maire de Queven, certifié que l'avis d'enquête publique, relatif au Parc d'Activités Communautaire « La Croix du Mourillon » situé sur le territoire de Queven a été affiché à partir du 24 janvier 2017 aux lieux suivants :

- à la Mairie
- à l'orient Agglomération
- devant le parcelle OK 669
- devant le parcelle OK 64
- devant le parcelle CB5 et CB 10 - école communal
- à l'entrée du lotissement du Mourillon
- devant le parcelle OK 134
- devant le parcelle OK 110
- devant le parcelle OK 47
- à l'entrée du lotissement de Kermour
- à l'entrée du lotissement de Kerdin
- sur la RD 765
- au point de vue de la 21 rue Morvan
- rue d'Alat Guez
- Place de la Vierge de l'église
- Centre commercial Leclerc

Fait pour valoir ce que de droit.

A Queven, le 25 janvier 2017

MARC BOUTRUCHE
Maire de QUEVEN



Annexe 3

LORIENT
AGGLOMERATION

Pôle aménagement environnement et transports

Personne chargée de dossier :
Christophe YVES
Directeur adjoint chargé de l'urbanisme
tel 02 97 34 73 77

Lorient, le 16 Mars 2017

CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussigné, Jean-François BAULT, Directeur Général Adjoint du Pôle Aménagement Environnement et Transports de Lorient Agglomération, atteste que l'avis d'enquête publique relatif au projet d'aménagement du parc d'activités communautaire de La Croix du Mourillon, sur le territoire de QUEVEN, a été affiché au siège de la Mairie de l'Agglomération de Lorient le 15 mars 2017 inclus.

Pour le Président et par délégation,
Le Directeur Général Adjoint,


Jean-François BAULT



Annexe 4



Pôle aménagement environnement et transports

Personne chargée de l'étude :
Jérôme LAMBERT
Directeur Adjoint des Aménagements
et des Transports

Lorient, le 16 MARS 2017

CERTIFICAT DE PUBLICATION

Je soussigné, Jean François PAULT, Directeur Général Adjoint du Pôle Aménagement Environnement et Transports de Lorient Agglomération, atteste que le dossier de Déclaration d'Utilité Publique relatif au projet d'aménagement du parc d'activités communautaire de La Croix du Mourillon, sur la commune de QUEVEN, a bien été publié en accès libre sur la site Internet de la collectivité, à l'adresse www.lorient-agglomeration.fr, du 27 Janvier au 15 mars 2017 inclus.

Fait pour valoir et servir ce qui de droit,

Pour le Président et par déléguation,
Le Directeur Général Adjoint,


Jean-François PAULT



Annexe 5



PROJET : AMÉNAGEMENT DU PARC D'ACTIVITÉS COMMUNAUTAIRE DE LA CROIX DU MOURILLON SUR LA COMMUNE DE QUEVEN

Objet : Arrêté du Préfet de Morbihan en date du 28 décembre 2016 portant ouverture d'une enquête d'utilité publique concernant une en compatibilité du PLU concernant le projet d'aménagement du parc d'activités communautaire de La Croix du Mourillon sur la commune de Queven

CERTIFICAT DE PUBLICATION, D'AFFICHAGE ET DE DÉPÔT DE DOSSIER

Je soussigné, Marc BONTRUCHE, Maire de Queven, certifie que l'avis d'enquête publique relatif au projet susmentionné (arrêté préfectoral du 28/12/2016) :

- a été affiché sur les lieux des ouvrages projetés, de façon à ce qu'il soit visible de la voie publique du 24 janvier au 15 mars 2017 ;
- a été publié dans les formes habituelles et affiché tant à la porte principale et la mairie qu'aux endroits les plus fréquentés du public du 24 janvier au 15 mars 2017 ;
- que les pièces composant le dossier d'enquête ont été déposées au secrétariat de la mairie le 18 janvier 2017 et sont accessibles, après publication régulière, à la disposition du public du 11 février au 15 mars 2017 inclusivement, conformément à l'arrêté préfectoral susvisé.

Fait à Queven, le 04 AVRIL 2017

Le Maire,





Annexe 6



PROCES VERBAL de CONSTATATIONS

L'AN DEUX MILLE DIX SEPT ET LES

VINGT QUATRE JANVIER A 14 heures 30,
 VINGT ET UN FEVER A 14 heures 30,
 et QUINZE MARS A 14 heures 30,

ALACOMMUNDE :

LORENT AGGLOMERATION, Maison de l'Agglomération, Esplanade de Piréjols, CS 23031 - 56114 LORENT CEDEX.

Représentés par Monsieur Fabrice METARIE, Adjoint délégué par Monsieur TRANVOY Mayor, en tant que Maire - D'ordonnateur le des opérations - Pôle Aménagement Environnement et Transport.

La commune de Queven :

• D'une part de par le délégué municipal de par d'autre part les membres du Comité d'Urbanisme de la Commune de QUEVEN, une enquête publique se déroulera du 13 février au 15 mars 2017 inclus.

La date de mise en place de l'affichage sera arrêtée à 24 jours et au plus tard.

Il sera procédé par conséquent au dépôt au format d'affichage par voie électronique le 24 janvier 2017, puis le 21 février et enfin le 20 mars 2017.

Les modalités vous seront envoyées par courrier électronique. Vous trouverez à cet effet le courrier qui vous a été adressé.

Délégués Municipaux :

M. Philippe BURET, Maire de Justice assisté, membre de la DCP FERRÉAD ERNET LE PRADO, Secrétaire Général de l'Office de l'Urbanisme de la Région de LORENT, Mme Ghislaine DUBAIL,

M. Guillaume LEBLANC, Maire de Justice assisté, membre de la DCP FERRÉAD ERNET LE PRADO, Secrétaire Général de l'Office de l'Urbanisme de la Région de LORENT, Mme Ghislaine DUBAIL,

M. Guillaume LEBLANC, Maire de Justice assisté, membre de la DCP FERRÉAD ERNET LE PRADO, Secrétaire Général de l'Office de l'Urbanisme de la Région de LORENT, Mme Ghislaine DUBAIL,

M. Guillaume LEBLANC, Maire de Justice assisté, membre de la DCP FERRÉAD ERNET LE PRADO, Secrétaire Général de l'Office de l'Urbanisme de la Région de LORENT, Mme Ghislaine DUBAIL,

M. Guillaume LEBLANC, Maire de Justice assisté, membre de la DCP FERRÉAD ERNET LE PRADO, Secrétaire Général de l'Office de l'Urbanisme de la Région de LORENT, Mme Ghislaine DUBAIL,

CONSTATATIONS

L'acte d'enquête d'utilité publique est déposé au des personnes physiques et/ou morales de la Commune de Queven le 24 janvier 2017 et sera en vigueur à compter de ce jour.

J'ai pris des photographies de vos affiches le 24.01.2017.

Je me suis rendu à chaque date indiquée sur vos différents plans et ai pu constater et déposer sur le tableau de l'affichage.

Même si la liste de la Commune de Queven est en Conformité d'Affichage en date du 21.01.2017 qui fait les échos à votre affichage.

C'est à partir de 2017. Je salue des plans que vous avez présentés que les constatations ont été faites.

J'ai signé par ma signature, le chef de mon Etat et les indications par la copie des affiches de l'Etat au des affiches.

Annexes :

1. Un plan de la commune de Queven qui figure les affiches concernées par l'enquête d'utilité publique du 24.01.2017,
2. Un plan de la commune de Queven qui figure les affiches d'utilité publique et les échos.
3. Le plan de l'affichage des plans de l'Etat de la Commune de Queven en date du 21.01.2017,
4. L'Etat de l'Affichage de l'Etat de l'Urbanisme en date à Valenciennes du 20.12.2016,
5. L'Etat de l'Affichage de l'Etat de l'Urbanisme en date à Valenciennes du 20.12.2016,
6. Les documents photographiques pris les 24.01.2017 et constitués par le tableau de l'affichage aux différents lieux.

En tout ce qui précède, j'ai rédigé le présent acte en deux exemplaires et une copie. L'original sera conservé au sein des archives de mon Etat, la première copie sera déposée à l'expiration à votre mairie, vous les faites de demander afin de voir et servir ce que de droit.

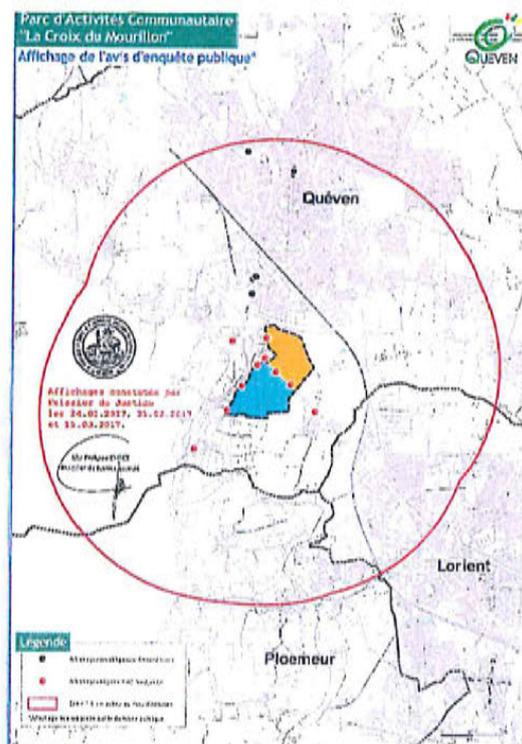
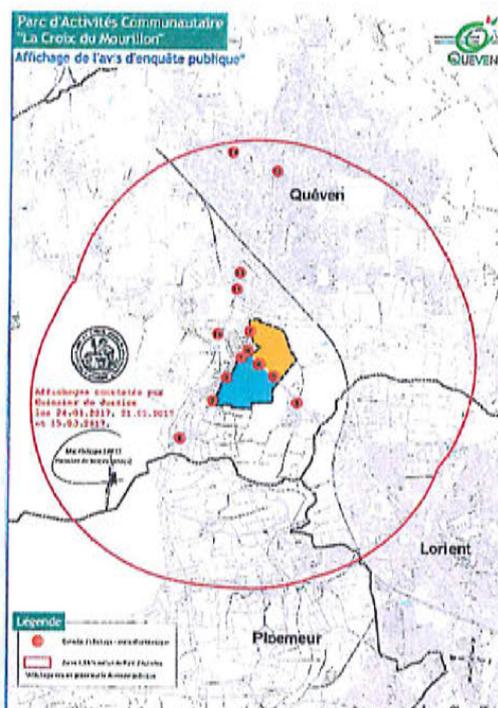
Et est encore appelé que le procureur général de justice de Justice à Valenciennes par la loi 2016-1629 du 22 décembre 2016, article 1 de l'ordonnance n°45-2332 du 2 novembre 1959 modifiée par la loi 2016-1629 du 22 décembre 2016.

6011 - Quatre cent quarante quatre euros et neuf centimes

COÛT DÉLÉGUÉ :

Montant	2500
Part de l'Etat	741
T. A. M.	1074
T. A. V.	213
T. A. P.	132
TOTAL	4423

de type BURET
 FERRÉAD ERNET LE PRADO



CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussigné, Marc BOURBIERE, Maire de Queven, en l’Ea que l’avis d’enquête publique, relatif au
Projet d’Aménagement Communautaire « La Croix du Mourillon » a été la commune de Queven a bien
été affiché à partir du 24 Janvier 2017 aux lieux suivants :

- à la Mairie
- à l’entrée Agglomération
- devant la parcelle CE 660
- devant la parcelle CE 64
- devant les parcelles CE 9 et CE 18 – chemin communal
- à l’entrée du lotissement du Mourillon
- devant la parcelle CE 130
- devant la parcelle CE 130
- devant la parcelle CE 47
- à l’entrée du lotissement de Kervez
- à l’entrée du lotissement de Kerboin
- sur la RD 745
- au nord-ouest de la ZI du Mourillon
- rue Jean Coste
- Place de la Vierge de Toubouze
- Centre commercial Lesker

Affichages constatés aux lieux
indiqués par Huissier de Justice
les 24.01.2017, 21.02.2017
et 15.03.2017.

Fait pour valoir ce que de droit.

A Queven, le 25 janvier 2017



Préfète de Morbihan
Directrice de Morbihan par
les Délégués de Morbihan
Service de l’Urbanisme
et de l’Architecture

A R R E T É
prenant en considération l’avis relatif à l’étude publique
concernant le projet d’aménagement du parc d’activités communautaires
de la Croix du Mourillon sur la commune de Queven
et portant sur la mise en compatibilité du plan local d’urbanisme de Queven

Le préfet de Morbihan
Chevalier de la Légion d’Honneur
Chevalier de l’Ordre National du Mérite

- Vu le code de l’urbanisme pour ce qui concerne l’étude publique ;
- Vu le code de l’urbanisme notamment les articles L121-1 à L123-10, R121-1 à R123-17 ;
- Vu le code de l’urbanisme ;
- Vu la convention spatiale de planification de zones rurales à gèle les 28 novembre et 7 décembre 2011 entre
Lorient Agglomération et l’Etat (Garrone Publics Finances de Bretagne) ;
- Vu les délibérations du conseil communautaire de Lorient Agglomération en date des 30 juin 2013 et 15
décembre 2015 relatives l’organisation d’une enquête publique à la réalisation d’étude publique
emportant mise en compatibilité du plan local d’urbanisme de Queven concernant le projet
d’aménagement du parc d’activités communautaires de la Croix du Mourillon sur la commune de
Queven ;
- Vu les délibérations de l’établissement Public Foncier de Bretagne en date du 21 novembre 2015,
relatives l’organisation d’une enquête publique à la réalisation d’étude publique emportant mise
en compatibilité du plan local d’urbanisme de Queven concernant le projet d’aménagement du parc
d’activités communautaires de la Croix du Mourillon sur la commune de Queven ;
- Vu l’avis de l’association environnementale en date du 18 Janvier 2016 sur l’étude d’impact ;
- Vu la complétude de la plan de l’article 21 décembre 2016 émanant certains des personnes publiques
associées à la mise en compatibilité du plan local d’urbanisme de QUEVEN ;
- Vu la décision de Monsieur le préfet de l’état relatif au projet d’aménagement communautaire de la
CROIX DU MOURILLON, élaborée en date du 14 Mars 2016 et Madame Jeanne CHELLAUME, épouse principale de
Monsieur en retraite, commune de Queven (Morbihan) ;
- Vu les plans du document d’étude publique et de mise en compatibilité du plan local d’urbanisme
de Queven ;

Sur la proposition de Secrétaire Général de la Préfecture de Morbihan ;

Affiché à la Mairie de Queven - BP 201 - 56108 Queven Cedex
Morbihan 02 97 71 21 01 - Courriel : urbanisme@morbihan.fr
Annuaire de l’Etat - 16000387/35 - Du 13/02/2017 au 15/03/2017
Site Internet : www.morbihan.fr

Article 5 – Contenu de l'enquête publique.

A l'expiration du délai d'enquête, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur qui remontera aux huit jours, les parties du projet afin de leur résumer les observations écrites et orales émises pendant cette période de quinze jours. Les parties du projet déposées avant l'expiration de ce délai de quinze jours pour produire leurs observations écrites.

Article 6 – Rapport et conclusions du commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur établit :

- d'une part, un rapport dans lequel il relate le déroulement de l'enquête comprenant le rapport de projet, la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête, une synthèse des observations du public et une analyse des propositions et contre-propositions produites durant l'enquête et, le cas échéant, les observations des requérants et du projet et d'autre part, des conclusions motivées sur l'utilité publique et sur la mise en compatibilité de plus haut d'urbanisme de Queven, en précisant si elles sont favorables, défavorables ou neutres, au projet.

Dans les huit jours à compter de la fin de l'enquête, le commissaire enquêteur remet au préfet (Direction des relations avec les collectivités locales - bureau de l'immobilier et de l'urbanisme) l'ensemble des documents relatifs à l'enquête publique déposés à la mairie de Queven accompagné des registres et pièces annexes, sous son rapport et ses conclusions motivées.

Copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur sera adressée par le préfet à Lorient Agglomération, à l'Établissement Public Foncier de Bretagne et au maire de Queven pour y être, dans un délai, remis à la disposition du public pour une durée d'un an à compter de la clôture de l'enquête. Ces documents seront également disponibles auprès de la préfecture de Morbihan - direction des relations avec les collectivités locales - Place de Général de Gaulle - 56119 VANDRES CENEDU - ainsi que sur son site internet www.orient35.fr.

Article 7 – Délégation écartée intervenant à l'issue de l'enquête.

A l'issue de l'enquête, le préfet de Morbihan peut écarté à sa proposition sur la demande de déclaration d'utilité publique expresse ainsi en compatibilité de plus haut d'urbanisme de Queven.

Article 8 – Le secrétaire général de la préfecture de Morbihan, le sous-préfet de Lorient, le préfet de Lorient Agglomération, le président de l'Établissement Public Foncier de Bretagne, le maire de Queven, les commissaires enquêteurs, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

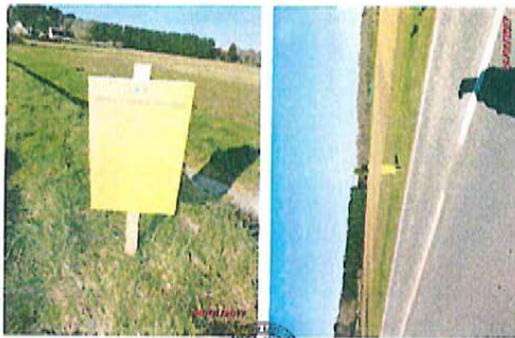
Vannes, le 28 DEC 2017

Le préfet,
Philippe BOUTIER,
Le secrétaire général

François GARNIER

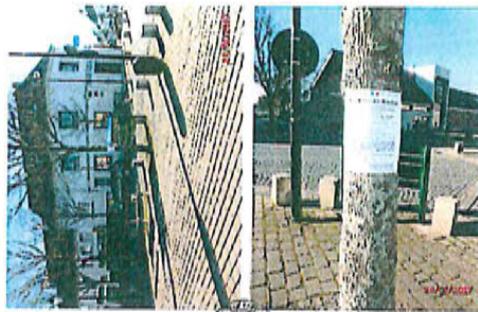
- Copie de présent arrêté adressée à :
- M. le préfet de l'État administrateur de Rennes
 - M. le préfet de Lorient Agglomération
 - M. le préfet de l'EPFEB
 - M. le maire de Queven
 - Mme CHATELAIN, commissaire enquêteur délégué
 - Mme GUILLEAUME, commissaire enquêteur suppléant













Annexe 7

SOCIÉTÉ CIVILE PROFESSIONNELLE
H. PERCEAU - P. EHRET - A.F. LE PRADO
 Maîtres de 2, etes associés

F Rue de Général Debel
 56100 LORENT
 02 97 85 12 87 - Fax 02 97 85 12 83
 E-MAIL : info@hpc.fr
 Site internet : www.hpc.fr
 Numéro de TVA intracommunautaire n° FR 200 000 000 000
 www.hpc.fr

LORENT ACCELERATION
 Pôle Aménagement Environnement Transport
 CS2001

REPERES N. 1001111111
 56114 LORENT CEDEX
 Ordre de la Croix du Mourillon
 56114 LORENT CEDEX

56114 LORENT CEDEX

LORENT, le 22 février 2017

ATTESTATION

Je soussigné, Maître Philippe EHRET, Maître de l'Attestation de l'ECENT, déclare avoir consulté le Maire de Queven le 24 février 2017 à 14h30 et à 15h30 les plans de l'Attestation de l'ECENT et avoir constaté que le projet d'aménagement du parc d'activités communautaire de la Croix du Mourillon est compatible avec le PLU de Queven et que le projet d'aménagement du parc d'activités communautaire de la Croix du Mourillon est compatible avec le PLU de Queven (PLU) voté le 28 décembre 2016.

Je certifie également que les affichages de l'Attestation de l'ECENT ont été réalisés de la manière suivante :

1. Affichage CR 133
2. Affichage CR 47
3. CR 133

Place, date et ville en que des

Philippe EHRET
 Maître de l'Attestation de l'ECENT

REPERES N. 1001111111
 56114 LORENT CEDEX
 Ordre de la Croix du Mourillon
 56114 LORENT CEDEX

SOCIÉTÉ CIVILE PROFESSIONNELLE
H. PERCEAU - P. EURET - A. P. LE PRADO
Mairie de Justice de Paix

7 Rue de l'Écluse (à côté)
53000 LORIENT
Tél : 02 97 21 22 82 - Fax : 02 97 21 22 84
E-mail : scp@orient-justice.fr
Site internet : www.orient-justice.fr

LORIENT AGGLOMERATION
Pôle Aménagement Environnement Transport
CS 2001
0414 LORIENT CEDEX

RELEVÉ DE RAPPORT
OBJET : LORIENT AGGLOMERATION
Opération PLU de la Croix du Mourillon

Dossier n°4 per / PE

LORIENT, le 22 Mars 2017

ATTESTATION

Je soussigné, Maître Philippe Euret, Membre de l'ordre des Avocats exercant à LORIENT, atteste avoir consulté le Mercredi 23 février 2017 entre 14h30 et 15h30 les plans afférents au projet d'urbanisme public portant sur le projet d'aménagement du parc d'activités communautaire de la Croix du Mourillon sur le territoire de l'agglomération de Lorient et avoir constaté que le plan est compatible avec le PLU de Lorient (Délibération n°127, adopté par le conseil municipal du 21 décembre 2016).

Je déclare également, ce jour à 15 heures 10, que les ouvrages afférents qui existent en vertu de plans antérieurs ont été réalisés en plan.

Je n'ai constaté aucune atteinte aux valeurs environnementales ou aux autres intérêts de l'agglomération de Lorient.

Pour servir et valoir ce qui de droit,

Philippe EURET
Membre de l'ordre des avocats



Publicité des honoraires : les honoraires des avocats sont fixés par le conseil de l'ordre des avocats de Lorient en vertu de la loi n°101 du 6 août 2001 relative à l'accès au territoire des avocats étrangers et du décret n°1372 du 17 novembre 2001 relatif à la tarification des honoraires des avocats.

Partie IV. - Liste des annexes jointes.

- Avis CDPENAF
- Étude friches Audélor
- Étude dents creuses et potentiel de densification ZA Audélor
- Schéma directeur des zones d'activités de 2011.
- Dernière présentation Audélor sur les ZA
- Étude trafic et déplacement
- Diagnostic agronomique
- Convention cadre EPFR
- État initial de l'environnement (diagnostic + relevés complémentaire)
- Réponse à l'AE
- Plan du zoom du SCOT - Extrait du mémoire en réponse à l'AE

LORIENT Agglomération
08 JUL. 2016

COPIE



PREFET DU MORBIHAN

Direction départementale
des Territoires et de la mer
du Morbihan

Service Économie Agricole

Affaire suivie par : Maryvonne TILLY
ou Hélène LANDA
Tél. : 02.97.68.21.45 ou 02.97.68.21.80
courriel : maryvonne.tilly@morbihan.gouv.fr
ou helene.landa@morbihan.gouv.fr

Objet : Commission Départementale de la
Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et
Forestiers (CDPENAF).

AD
copie B

Vannes, le 6 JUL. 2016

Le préfet du Morbihan
à

Monsieur le Président
Lorient Agglomération
Pôle aménagement, environnement et transports
Direction de l'urbanisme opérationnel
CS 20001
56314 LORIENT Cedex

Lorient Agglomération Pôle A.E.T.	
ORIGINAL	DUO
COPIE	
- 8 JUL. 2016	
DIFFUSION	
ORIG. DUO	
COPIE	AET

La loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt du 13 octobre 2014 a inscrit la mise en œuvre dans chaque département, d'une Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) à compter du 1er août 2015.

En application du L121-1-1 du code rural et de la pêche maritime, vous avez transmis, à titre consultatif à la CDPENAF, le projet de ZAC "la Croix du Mourillon" à QUEVEN.

Celle-ci s'est réunie le 30 juin 2016.

La commission a émis les recommandations suivantes :

- que le projet de zone d'activité s'intègre dans la réflexion du schéma directeur des zones d'activités,
- qu'un phasage puisse être proposé afin de préserver l'activité agricole le plus longtemps possible,
- la qualité des terres agricoles devra être prise en compte dans les modalités de compensations liées aux expropriations.

Pour le préfet et par délégation,
Le secrétaire général

Jean-Marc GALLAND

Friches urbaines dans le Pays de Lorient

Phase n°1

Atlas technique



Sommaire

Introduction.....	4
Partie 1 : Méthode et principaux résultats	8
1.1. Eléments de cadrage méthodologique.....	10
▪ La nécessité d'élaborer une définition locale : comment définir une friche urbaine ?.....	10
▪ Les caractéristiques retenues des sites dans le présent inventaire du Pays de Lorient.....	14
1.2. Les étapes de l'inventaire.....	17
▪ Un pré-inventaire cartographique et de relevé terrain	17
▪ Des entretiens auprès des acteurs communaux (élus et techniciens).....	17
▪ Le recueil de données et la constitution d'une Base de Données sur Système d'Information Géographique.....	18
▪ L'élaboration des fiches descriptives pour l'atlas technique	19
▪ La validation des sites par les élus communaux du Pays de Lorient	19
1.3. Les sites inventoriés : état des lieux	20
▪ Dénombrement et localisation	22
▪ Analyse des friches selon leur vocation initiale.....	32
▪ Première approche de la pollution des sites.....	40
▪ Durée de la vacance.....	40
▪ Première approche des vocations de reconversion des friches.....	42
Partie 2 : Atlas technique.....	50
2.1 Notice d'utilisation des fiches descriptives des sites.....	52
2.2 Les 65 sites inventoriés par commune	54
Bibliographie / Sources.....	188

Introduction

○ Contexte

Nouvelle intercommunalité, nouveau territoire, nouveau schéma de cohérence à l'échelle du Pays de Lorient

Entre la rivière de la Laïta à l'Ouest et la ria d'Étel à l'Est, l'aire du SCoT couvre deux intercommunalités qui forment l'échelle du Pays de Lorient (au sens de la LOADDT de 1999) :

- **Lorient Agglomération** (3^{ème} agglomération de Bretagne ; 201 024 habitants / INSEE 2013)
- la communauté de communes **Blavet Bellevue Océan** (5 communes ; 17 557 habitants / INSEE 2013)

En 2014, avec la fusion de la communauté de communes de la région de Plouay (6 communes) et de la communauté d'agglomération de Lorient (19 communes), le périmètre du SCoT s'est agrandi. Il passe de 24 à 30 communes.

Les EPCI et les communes du SCoT :

L'échelle du Pays de Lorient est proche de l'aire urbaine au sens INSEE (déplacements domicile travail, accessibilités aux équipements, aux lieux de loisirs, zone de chalandises de commerces,...).

Ce territoire représente 223 486 habitants, soit près de 30 % de la population morbihannaise (Insee 2012) et couvre une superficie de 85 596 ha, soit 12,5 % du département du Morbihan.

La tâche urbaine était de 12 584 ha en 2013, soit 14,7 % de la surface du Pays.



○ Présentation de la démarche d'étude

Les enjeux

L'économie foncière et la lutte contre l'étalement urbain sont au centre des préoccupations prospectives en matière d'aménagement du territoire

Ces orientations sont renforcées par le SCoT en cours d'élaboration qui intègre la loi ALUR de 2014 (Accès au Logement et Urbanisme Rénové).

Conformément à l'article L 121-1 modifié par la loi ALUR, les élus devront déterminer les conditions permettant d'assurer dans le respect des objectifs du développement durable, notamment l'équilibre entre :

- Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- Les besoins en matière de mobilité.

Les objectifs en matière d'urbanisme visent l'optimisation de l'utilisation de l'espace dans un souci d'économie du foncier et des ressources, la lutte contre l'étalement urbain et la régression des surfaces naturelles, la diminution des besoins en déplacement et en énergie et la préservation de la biodiversité.

Par ailleurs, le syndicat mixte du SCoT du pays de Lorient et Lorient Agglomération, par l'adhésion à la charte régionale foncière pour une gestion économe du foncier en Bretagne, ont décidé de s'engager plus activement et de façon innovante dans une gestion raisonnée du foncier, et ce quel que soit sa vocation (habitat, activités économiques, équipements publics). Cet engagement pour maîtriser le foncier au niveau local vise à traiter la limitation de l'étalement urbain et à mettre en place de nouvelles pratiques en matière d'urbanisme et d'aménagement.

Adopter une consommation foncière raisonnée implique de procéder autant à la reconversion qu'à l'extension limitée du tissu urbain. C'est pourquoi la problématique du foncier « dévalorisé » dans le tissu urbain constitue un axe d'étude à privilégier, notamment sur les espaces « abandonnés / vacants » et particulièrement les friches urbaines polluées.

Les objectifs

Ces espaces, en tant que gisement foncier, n'ont pas encore fait l'objet d'une réflexion d'ensemble à l'échelle du Pays de Lorient. Par ailleurs pour les collectivités, il existe des difficultés d'appréhension des processus à mettre en œuvre pour revaloriser ces secteurs fonciers dégradés.

De ce fait, le Syndicat Mixte a engagé dans le cadre de la révision du SCoT du Pays de Lorient une réflexion stratégique à visée pré-opérationnelle sur les potentialités offertes par ces types d'espaces, qui selon leur localisation et leurs caractéristiques, peuvent constituer de véritables opportunités de reconquête urbaine limitant ainsi de nouvelles artificialisations du sol.

Sur les espaces, bâtis ou non, abandonnés (ou en vue de l'être) et éventuellement pollués, il s'agit d'apporter aux structures intercommunales et communales à la fois :

- une connaissance fine de la situation du pays de Lorient
- un éclairage quant à la gestion et aux réappropriations possibles sous forme de préfiguration de projet de reconquête

L'étude sur les friches urbaines a trois objectifs :

- 1) L'identification des friches urbaines (critères de sélection à déterminer),
- 2) La qualification des espaces identifiés selon une analyse multicritères,
- 3) La réalisation d'études de cas à partir de sites sélectionnés pour leur exemplarité.

Au-delà du simple inventaire, il s'agit ainsi de permettre d'identifier les grands types de problématiques à traiter dans le cadre des études de cas. La finalité de l'étude est de produire des outils tant méthodologiques que de sensibilisation aux problématiques soulevées par le recyclage de ce type de foncier dans une logique de développement durable.

Cette action spécifique sur le gisement des friches urbaines du Pays de Lorient, pilotée par le Syndicat Mixte du SCoT du Pays de Lorient dans le cadre d'une démarche partenariale avec l'ADEME, doit permettre de :

- contribuer aux objectifs qui seront fixés par le SCoT du Pays de Lorient
- favoriser leur réintégration dans les dynamiques de renouvellement urbain aux échelles intercommunales et communales
- sensibiliser, mobiliser les acteurs locaux (EPCI, Communes)

Le phasage :

La démarche globale de l'étude est développée en **trois phases** :

Phase n°1 :

L'identification des secteurs fonciers mutables, en transition et en complexité opérationnelle (friches polluées notamment), des friches urbaines

- ➔ La finalité de cette phase est de réaliser un inventaire des sites remis sous la forme d'un atlas technique.

Phase n°2 :

La sélection de sites pilotes, considérés comme emblématiques, permettant de développer des études de cas exemplaires et reproductibles

Phase n°3 :

La réalisation d'études de cas qui devront permettre la mise au point d'une démarche de diagnostic, de programmation socio-économique et de projet urbain selon une approche didactique et optimisée visant la réappropriation de ce type d'espaces

- ➔ La finalité des phases 2 et 3 est de réaliser un guide méthodologique sur le processus de reconversion de site en friche.

Avertissement :

La présente étude ne constitue pas une pièce écrite du SCoT en cours d'élaboration. L'identification des friches urbaines n'implique pas de prescriptions réglementaires sur les sites repérés.

Partie 1

Méthode et principaux résultats

L'objectif principal de la première phase est de disposer d'une connaissance des espaces considérés comme friches sur le pays de Lorient, à la fois sur les plans quantitatif (surfaces) et qualitatif (caractéristiques et positionnement stratégique), à partir d'un recensement relativement exhaustif et homogène. Un tel inventaire sur l'aire du SCoT en élaboration, permet de dresser un premier constat et de révéler un « potentiel friches ».

Cette phase est l'occasion pour les acteurs associés à la démarche d'étude d'échanger sur la notion de friche urbaine et contribue à l'émergence locale d'une acception partagée de la définition et ses différentes typologies.

Cette phase est stratégique dans la prise en compte du foncier dévalorisé et les potentialités de valorisation au regard du territoire SCoT. L'ensemble des espaces repérés fait l'objet d'un diagnostic croisant une analyse multicritères (localisation, accessibilité, caractéristiques, pré-évaluation de la dureté des pollutions présentes,...) aux enjeux du SCoT. Chaque site inventorié fait l'objet d'une fiche descriptive.

- Une typologie est élaborée permettant de classer les espaces dévalorisés selon :
- Leurs caractéristiques propres
- Les caractéristiques de leur insertion territoriale
- Une première approche de leur complexité de reconversion (pollution notamment)
- Leur niveau d'enjeu dans le cadre des axes du projet du SCOT du pays de Lorient

1.1. Eléments de cadrage méthodologique

▪ La nécessité d'élaborer une définition locale : comment définir une friche urbaine ?

La recherche d'une définition de la « friche urbaine » a constitué la toute première étape pour ce terme apparu depuis une vingtaine d'années en France. La consultation d'études menées sur d'autres territoires (Vosges Centrales, Pays du Grand Amiénois, département du Haut-Rhin entre autres ...) et de publications produites sur la thématique des friches révèle qu'il n'y a pas de définition commune du terme « friche urbaine ». Dans le droit français, le terme friche n'est pas une notion existante et il n'existe pas de définition officielle de « friche urbaine ». Par ailleurs, il apparaît que la « friche urbaine » est une notion doublement complexe car elle est à la fois un lieu et une dynamique.

Deux angles d'approche de cette notion sont possibles et complémentaires :

- une **vision statique** qui définit le terme comme une surface antérieurement utilisée et aujourd'hui dépourvue de fonction officielle et reconnue.
- une **vision dynamique** de la notion qui appréhende la friche comme un espace de transition ; la friche étant le résultat d'un phénomène « frictionnel » du fait de l'inadéquation entre la structure urbaine et ce qu'elle est censée contenir ; cette approche prendrait en compte à la fois les mécanismes générateurs de friches et le suivi de l'évolution des sites et d'anticipation de leur réutilisation.

(*source : « Les friches, cœur du renouvellement urbain / les communautés urbaines face aux friches : état des lieux et cadre pour agir » Communauté Urbaine de France – Caisse d'Epargne, juillet 2010)

Il est également important de préciser que l'expression « friche urbaine » ne doit pas se limiter à celle de friche industrielle. Bien souvent un raccourci est fait entre ces deux notions. Les friches urbaines recouvrent un champ bien plus large que celui des friches industrielles (caractérisées par la nature de l'activité économique qui s'y est déroulée). La friche urbaine se définit par **sa localisation dans le tissu urbain**, indépendamment du type d'activité d'origine.

Quelques exemples de définitions :

○ Pour l'IAU IdF (Institut d'Aménagement et d'Urbanisme d'Île de France) :

« Une friche est un terrain dont :

- la dimension est supérieure à 5000 m²,
- l'occupation s'est arrêtée depuis au moins une année,
- la nature et l'état peuvent être très variés, suivant l'activité qui s'y est exercée et la dégradation des bâtiments présents sur le site. »

○ L'Etablissement Public Foncier de Bretagne

L'EPF peut intervenir sur la restructuration de friches urbaines ou industrielles en partenariat avec les collectivités, apporte une définition dans son Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) 2016 – 2020 :

« Une friche est un site qui n'est pas pleinement occupé (partiellement ou totalement sans activité). Ce type de site s'inscrit « hors marchés privés », c'est-à-dire qu'aucun investisseur ou exploitant privé ne peut intervenir dessus en l'état. Le site est donc amené à faire l'objet d'un abandon, à moins qu'une instance publique intervienne dans le but de permettre une remise du bien sur le marché. Une friche peut être isolée ou inscrite au sein d'une zone d'activités économiques, et ce dans tous types de secteurs ou de tissus, quelle que soit sa taille. »

○ Syndicat Mixte du SCOT des Vosges Centrales

(Cf. guide méthodologique « reconquérir les friches industrielles et urbaines dans les Vosges Centrales »)

« Une friche, c'est un espace :

- bâti ou non,
- privé ou public,
- utilisé auparavant par des activités (industrielles, commerciales, ferroviaires, militaires, etc.),
- vacant, sous-utilisé ou en cours d'abandon,
- d'une superficie minimum de 1000 m² (parcelle). »

○ La Région Auvergne

L'Auvergne mène actuellement un travail d'identification et de caractérisation sur les friches urbaines, a défini ce type d'espace à partir des travaux de réflexion conduit par l'agence d'urbanisme de Clermont-Ferrand sur leur territoire d'intervention :

- « Terrain, bâti ou non, dont l'activité a cessé, caractérisé par son délaissement et inséré dans le tissu urbain (zonage U du PLU). Cela englobe différentes typologies : friches industrielles, commerciale, «infrastructurelles» (éducation, religieuses, santé, transport, culture, loisirs, administration), militaires. »

Il est à noter que leur définition exclut dans un premier temps des notions de temporalités et de seuil de surface qui nécessitent d'être affinées en fonction des typologies de friches. Par ailleurs, les friches résidentielles et agricoles ne sont pas prises en compte.

○ **Direction Régionale de l'Équipement de Picardie**

Un inventaire des friches d'activités a été effectué en 2007 à partir de la définition suivante :

- « Une friche d'activité est un espace bâti ou non, anciennement utilisé pour des activités industrielles, commerciales, ferroviaires ou militaires, désormais vacant depuis plus de deux ans voire sous-largement sous-utilisé, de plus de 300 m².»

Différents types de friches urbaines peuvent être recensés :

Les friches existantes sont diverses et variées. Chaque site est unique par sa localisation, sa taille, sa configuration, son état d'abandon, sa situation foncière et les enjeux qu'il revêt pour l'acquéreur et plus globalement le développement du territoire. Une typologie est cependant possible.

Les friches industrielles

Elles sont issues de l'industrie lourde (métallurgie,...) de l'agroalimentaire... Elles peuvent présenter des emprises foncières très importantes, des structures bâties complexes et une pollution du sol très élevée.

Les friches militaires

Elles appartiennent au ministère de la Défense et présentent des aspects divers : casernes, camps, infrastructures industrielles et logistiques, bureaux, hébergements, blockhaus,....

La Base des Sous-Marins à Lorient, jusqu'à sa reconversion, a constitué sans nul doute la friche militaire emblématique du Pays de Lorient de par sa surface (26 ha) et ses infrastructures.

Les friches ferroviaires

Il s'agit d'emprises ferroviaires qui ne sont plus en activité ou de bâtiments techniques, hangars, gares de triage qui n'ont plus d'utilisation en lien avec l'activité ferroviaire.

Les friches portuaires

L'activité portuaire en France et en Europe a connu d'importantes mutations à partir des années 1970 - 1980. Par exemple, la fermeture des chantiers navals en 1987 à Nantes et à Dunkerque a entraîné l'apparition de friches importantes. Lorsque les activités portuaires ont définitivement abandonné un site, la reconversion de certaines friches portuaires peut s'opérer dans le cadre de projet urbain de grande ampleur (exemple : île de Nantes 340 ha) et permet aux territoires urbains de repenser leurs relations avec l'eau et de développer de nouvelles fonctions en lien avec la proximité des rives.

Il convient de noter que les ports et leurs zones industrielles associées, sont sur des espaces bien sectorisés et intégrés, tout ou partie, au Domaine Public Maritime (Propriété de la Région Bretagne à Lorient).

Les friches présentes sur les ports peuvent résulter de plusieurs faits : inadéquation des outils de production à la « forme » accueillant l'activité, structures bâties devenues obsolètes, vétustes, hors normes, emprise foncière réduite. Elles sont comparables, par la nature de leur activité, aux friches industrielles mais une distinction s'impose quant au réemploi lorsque la friche est située sur le Domaine Public Portuaire. Le traitement de la friche doit viser un réemploi pour des activités en lien avec les fonctions portuaires.

Le cycle de gestion et de développement portuaire est beaucoup plus long que le cycle urbain. Certains terrains « libres » au sein des ports sont en attente de projets économiques et constituent alors de la réserve foncière.

Les friches administratives et équipements publics

Cette catégorie de friche est assez diverse : bâtiments non utilisés ou sous-occupés par l'Etat et les collectivités (écoles, lycées, stade sportif, Trésor Public, gendarmerie, hôpital,...).

Les friches d'habitat

L'habitat peut également être touché par le phénomène de friche quand son abandon se conjugue avec un état d'insalubrité et de dégradation qui nécessite d'importants travaux de réhabilitation. Il peut être ponctuel, en cœur de bourg ou en campagne (habitat individuel ancien dégradé), mais aussi toucher des quartiers entiers (exemple dans le Nord de la France, les cités minières dans les bassins industriels en déclin).

Les friches commerciales

Le phénomène de friche peut également affecter des magasins, centres commerciaux qui ne sont plus suffisamment rentables et ne sont plus exploités depuis un certain temps. L'ADEUS (Agence de Développement et d'Urbanisme de l'agglomération Strasbourgeoise) les définit ainsi : *« ce sont des bâtiments, des locaux ou des bureaux situés en milieu urbain,, dans une commune de plus de 5000 habitants, d'une surface minimum de 300 m² d'emprise, vides depuis au moins deux ans et dont l'état n'importe pas (c'est-à-dire aussi bien réutilisables facilement que dégradés) »*.

Les communes ou EPCI peuvent instituer une taxe annuelle sur les friches commerciales situées sur leur territoire et instituer une taxe annuelle sur les friches commerciales situées sur leur territoire et inexploitées depuis un certain délai : 5 ans, ramenés à 2 ans par la loi de finances pour 2013.

Cette taxe facultative est destinée à lutter contre l'abandon des commerces, notamment en centre-ville, qui peuvent parfois être le résultat soit d'opérations spéculatives, soit de la négligence des propriétaires, et qui peuvent freiner l'animation des communes.

La taxe sur les friches commerciales ne s'applique pas quand l'absence d'exploitation du bien est indépendante de la volonté du contribuable.

▪ Les caractéristiques retenues des sites dans le présent inventaire du Pays de Lorient

Différents observatoires existent déjà sur le territoire, sur les zones d'activités et les commerces, permettant d'identifier des gisements fonciers potentiels. Ainsi les espaces potentiellement mobilisables (dents creuses, espaces sous-occupés) en zones d'activité et les commerces vacants font déjà l'objet de démarches spécifiques que le présent l'inventaire écarte.

Dans l'atlas du Pays de Lorient, les sites pour lesquels des projets de reconversion ont démarré (travaux de démolition / d'aménagement) ou sont en cours d'études par un maître d'ouvrage connu au moment de l'inventaire sont également écartés. Le travail d'inventaire a toutefois permis d'identifier quelques sites vacants faisant actuellement l'objet de projets de reconversion et de renouvellement urbain.

Certains inventaires conduits sur d'autres territoires en France (comme par exemple l'EPF Normandie et le département de la Seine Maritime) intègrent les sites en friche faisant l'objet de projets de recyclage tant que les travaux d'aménagement ou de construction n'ont pas commencé.

Sites retenus

Tout espace bâti ou non bâti :

- inséré dans le **tissu urbain existant** (zonage U en priorité, voire AU)
- Vacant, sous-utilisé ou en cours d'abandon
- Privé ou public
- Utilisé auparavant pour trois catégories de fonctions :
 - ✓ Habitat
 - ✓ Activité (industrielle, artisanale, militaire, agro-alimentaire...)
 - ✓ Equipement (administration, religieux, santé, transport, culture, loisirs, éducation,...)
- Qui ne fait pas l'objet d'un projet pré-opérationnel ou opérationnel de reconversion (études de programmation, OAP, travaux de démolition / reconstruction,...)

Quelques exceptions en dehors du zonage U :

Sites intégrés dans l'inventaire :

- Le site de **Tréfaven** à Lorient de par son contexte urbain et ses potentialités futures de reconversion urbaine à long terme.
Zonage Na : Secteur naturel affecté à la protection stricte des sites, des milieux naturels et des paysages
- Le site de la poudrière du **Mentec** à Quéven sur les rives du Scorff.
Zonage Nm : Secteur naturel destiné aux activités, équipements et installations militaires
- La friche « **Huiban** » à Port-Louis sur la promenade littorale au pied des remparts.
Zonage NDs : Secteur naturel délimitant les espaces terrestres et marins (art. L146-6), sites et paysages remarquables à protéger
- La **Tour des Carmes** à Hennebont (en limite immédiate du zonage U)
Zonage Naa : Secteur naturel affecté à la protection stricte des sites, des milieux naturels et des paysages

Sites non retenus

- ✓ Le **foncier qui n'a jamais été bâti dans le tissu urbain existant** (exemple : espace dans un site d'activités qui n'a jamais été occupé) ; il constitue de la réserve foncière et renvoie aux enjeux de densification et d'optimisation spatiale. Ils sont recensés dans l'observatoire des zones d'activités d'AudéLor.
- ✓ Les **locaux commerciaux vacants** (qui sont soumis à des autorisations commerciales CDAC et des règles d'immobilier commercial) suivis dans le cadre de l'observatoire des commerces d'AudéLor.
- ✓ Les **bâtiments agricoles vacants dans le zonage A** (problématique de changement de destination des bâtiments agricoles)
- ✓ Les **espaces encore occupés par leur utilisation d'origine** au moment du recensement, alors qu'une délocalisation est officiellement programmée à moyen et long termes
- ✓ Les **sites vacants avec des projets de reconversion en cours**

Quelques exemples de friches urbaines en cours de reconversion :

Les sites en cours de reconversion témoignent des dynamiques de renouvellement urbain à l'œuvre aujourd'hui au sein du Pays de Lorient et illustrent des exemples possibles de recyclage urbain.

Ils révèlent aussi que la phase transitoire de friche peut être d'une durée relativement longue (5, 10, 15 ans,...) avant qu'un projet de reconversion devienne opérationnel.

- ✓ **Le site de l'hôpital Bodélio** (7,5 ha) à Lorient : déconstruction en cours / ZAC programmée.
- ✓ **La friche « Jubin »** (1,6 ha) à Hennebont : projet mixte (création d'un centre international de tennis de table avec salle et hébergement ; 105 logements en 6 bâtiments, commerces...) ; le permis d'aménager a été délivré le 28/10/2016.
- ✓ **La friche « Perigault »** (4,9 ha) à Lanester : 196 logements sont programmés ; le permis d'aménager a été délivré le 21/11/2016.
- ✓ **L'ancien supermarché Leclerc** (6 500 m²) à Quéven : l'EPF a acquis ce site en 2013 ; les travaux de démolition sont achevés ; un projet mixte à dominante habitat est en cours de définition
- ✓ **L'ancienne agence bancaire du Crédit Agricole** (1300 m²) à Pont-Scorff : projet d'une maison de santé ; le bâtiment d'origine a été démoli ; les travaux de construction démarrent en décembre 2016.
- ✓ **L'ancienne gendarmerie** (2000 m²) à Plouay : fermée depuis 2011, le bâtiment va être démoli. Projet d'habitat.
- ✓ **L'ancienne ferme** à Kerner (1135 m²) à Riantec : démolition des bâtiments pour créer 4 lots d'habitation.
- ✓ **L'ancienne boîte de nuit** (2043 m²) à Kergonan, Languidic : projet d'habitat collectif : 15 logements (permis de construire déposés en 2015).
- ✓ **Le site EBREX** sur la zone de la Gare à Brandérion : site acquis par un promoteur d'immobilier d'entreprises pour y développer un lotissement dédié aux activités économiques.
- ✓ **La ferme Le Gléour dans la zone d'activités du Parco sud** : projet d'activités artisanales et de services (travaux en cours).
- ✓ **Site de l'ancien hôpital d'Hennebont** : acquisition prévue en mars 2017 par l'EPF de Bretagne.

1.2. Les étapes de l'inventaire

▪ Un pré-inventaire cartographique et de relevé terrain

○ Périmètre d'étude focalisé sur le zonage U

Un travail préalable de cartographie s'est fait via le Système d'Information Géographique en superposant la photo aérienne avec le plan cadastral (parcellaire et bâti) et les zonages des PLU numérisés pour sélectionner les zones classées en U du tissu urbain.

La problématique de pollution étant souvent associée aux friches urbaines, les données BASIAS (Base des Anciens Sites Industriels et Activités de Service) ont été importées dans le SIG ; cette base nationale (déclinée par département) a pour objectif de récolter et de conserver la mémoire des sites, abandonnés ou non, susceptibles d'avoir laissé des installations et sols pollués. Cette base de données diffusée au public (site basias.brgm.fr), a pour objectif d'aider, dans la limite des informations recueillies, les notaires et les détenteurs de sites, actuels et futurs, pour toutes transactions immobilières. Le référencement d'un site ne préjuge pas d'une éventuelle pollution à cet endroit. Dans le Morbihan, le référencement des sites couvre la période des années 1830 à 2000.

Une importation des sites inventoriés et géolocalisés dans le Morbihan a été intégrée au SIG :

2330 sites sont ainsi localisés sur 3214 à l'échelle du département.

Sur le Pays de Lorient, 798 sites sont géo-référencés.

○ Relevé de terrain

A partir des fonds de plans communaux, des relevés de terrain ont été réalisés sur chacune des communes entre mars et juillet 2016 pour repérer les sites vacants, abandonnés, dégradés et constituer un pré-inventaire communal. Ce pré-inventaire communal a initié la création d'une base cartographique des sites repérés permettant de fonder la discussion avec les élus et/ou techniciens communaux.

▪ Des entretiens auprès des acteurs communaux (élus et techniciens)

Le pré-inventaire communal a été présenté à chaque commune lors d'un entretien avec les élus et/ou techniciens. Ces entretiens se sont déroulés entre les mois de mars et juillet. Ces rencontres avaient pour objectifs :

- d'expliquer la démarche d'étude portée par le Syndicat Mixte du SCoT du Pays de Lorient en partenariat avec l'ADEME
- d'échanger sur la thématique du foncier dévalorisé / friche urbaine
- de vérifier les sites identifiés dans le pré-inventaire communal.

Grâce à la connaissance territoriale des acteurs locaux, les sites pré-identifiés ont ainsi pu être confirmés ou réfutés ; certains sites ont également pu être ajoutés sur la liste et des informations complémentaires prises. Bien que ce travail d'inventaire ait pour objectif d'être le plus exhaustif possible, il se peut malgré tout que des espaces n'aient été détectés.

▪ **Le recueil de données et la constitution d'une Base de Données sur Système d'Information Géographique**

L'inventaire a été intégré au Système Information Géographique (SIG) sur l'aire du SCoT. Une base de données spécifique à la thématique des friches et du foncier en transition a été créée et comprends 41 champs de renseignements pour chaque site.

L'objectif est de repérer les sites par la cartographie, de les caractériser, de les quantifier, de distinguer les sites en cours de recyclage et les friches potentiellement en devenir. La base de données associée au SIG permet des traitements statistiques et d'effectuer une analyse territoriale multicritère. Il est proposé qu'une mise à jour de ces données soit réalisée dans les années à venir (d'ici 2 à 3 ans ; à déterminer) afin d'assurer une veille territoriale sur cette thématique.

○ **Table des principales données recueillies pour chaque site « géo référencé » :**

Localisation	commune, armature urbaine du SCOT, situation urbaine,...
Surface	du terrain et du bâti au sol
Propriétaire	type et nombre
Parcellaire	N° parcelle(s)
1^{ère} approche de présence de pollution	sol et bâti
Référencement BASIAS	Si le site est inventorié
Zonage PLU	Celui du PLU en vigueur
Occupation actuelle	partielle ou non
Caractéristiques d'occupation précédente	type occupation, année de la vacance
Qualités d'insertion urbaine	accessibilité, ...
Vocation(s) pressentie(s)	Indications sur les mutabilité(s) potentielles du site

L'objectif est également de pouvoir analyser les sites au regard des dynamiques et des contextes territoriaux dans lesquels ils s'inscrivent (données exogènes au site). Ainsi le SIG permet d'analyser leurs localisations par rapport à :

- La commune et son quartier d'implantation
- Les polarités urbaines du SCOT
- Les grandes unités paysagères
- Les accessibilités route / transport en commun...

▪ **L'élaboration des fiches descriptives pour l'atlas technique**

L'atlas technique est destiné aux élus et techniciens afin de fournir un premier niveau d'information sur chaque site selon les données recueillies et intégrées dans la base de données SIG.

Les fiches descriptives reprennent les données collectées sur le terrain, lors des entretiens communaux et dans les bases de données (cadastre...).

▪ **La validation des sites par les élus communaux du Pays de Lorient**

Les fiches descriptives des sites ont été envoyées aux communes afin que les élus valident la liste des friches urbaines recensées sur leur territoire.

Les réponses apportées par les communes ont permis de finaliser l'inventaire en ajustant les critères de sélection des sites. Les sites pour lesquels des opérations de reconversions sont engagées, ou pour lesquels des projets sont en cours de définition, ont ainsi été retirés du premier inventaire qui totalisait près de 130 sites.

1.3. Les sites inventoriés : état des lieux

Principaux résultats

- 65 sites et 37,4 hectares inventoriés
- 24 communes avec au moins 1 site
- La surface médiane est de 2300 m² et 7 sites dépassent 1 ha
- 5 communes regroupent 41 sites sur 65 : Lorient, Hennebont, Quistinic, Port-Louis et Lanester
- La ville centre (17 sites) et la 2^{ème} couronne (26 sites) regroupent le plus de friches
- La majorité des sites (38) sont localisés en centralités (quartiers mixtes) ou en quartiers d'habitat (13) ; seulement 10 sites sont en quartier d'activités ou portuaire.
- La plupart des sites (32 sur 48 renseignés) ont un statut foncier privé
- Le bâti est fréquemment pollué
- La majorité des sites (44 soit 68%) sont d'anciens terrains d'activités : fermes, locaux artisanaux et industriels
- La vocation pressentie la plus fréquente est l'habitat (42 sites) ; la vocation économique est moins courante (23 sites)

○ Surface des sites

Les 65 sites se répartissent de la façon suivante :

Catégorie de surface	Nombre de sites et surface totale
Supérieure à 10 ha	1 site : 113 492 m² soit 30,3 % de la surface totale - ANCIENNE POUDRIERE DU MENTEC (Quéven)
Entre 10 000 m ² et 20 000 m ²	6 sites = 103 360 m² au total soit 27,6 % de la surface totale - Maison de cure du Quimpéro (Hennebont) = 27 510 m ² - Salaisons de Guémené (Lorient) = 19 159 m ² - Site de Tréfaven (Lorient) = 15 608 m ² - Emprise SNCF Gare d'Hennebont = 15 000 m ² - Maison de repos Sainte-Anne (Lanester) = 14 229 m ² - Parc à huile (Lanester)= 11 854 m ²
Entre 5000 m ² et 10 000 m ²	10 sites = 74 176 m² soit 19,8 % de la surface totale
Entre 2000 et 5000 m ²	20 sites = 63 123 m² soit 16,9 % de la surface totale
Entre 1000 et 2000 m ²	7 sites = 10 944 m² soit 2,9 % de la surface totale
Entre 500 et 1000 m ²	8 sites = 6 067 m² soit 1,6 % de la surface totale
Entre 200 m ² et 500 m ²	8 sites = 2 648 m² soit 0,7 % de la surface totale
Inférieure à 200 m ²	5 sites = 607 m² soit 0,2 % de la surface totale

Le **site du Mentec** sur la commune de Quéven se distingue par son ampleur : **11,3 ha**, soit 30 % de la surface totale des sites. Les six sites de 10 000 m² à 20 000 m² représentent près de 28 % de la surface totale.

- ✓ La surface moyenne des sites est de 5 760 m²
- ✓ La surface médiane est de 2 296 m² : 32 sites ont une surface inférieure à 2 296 m².

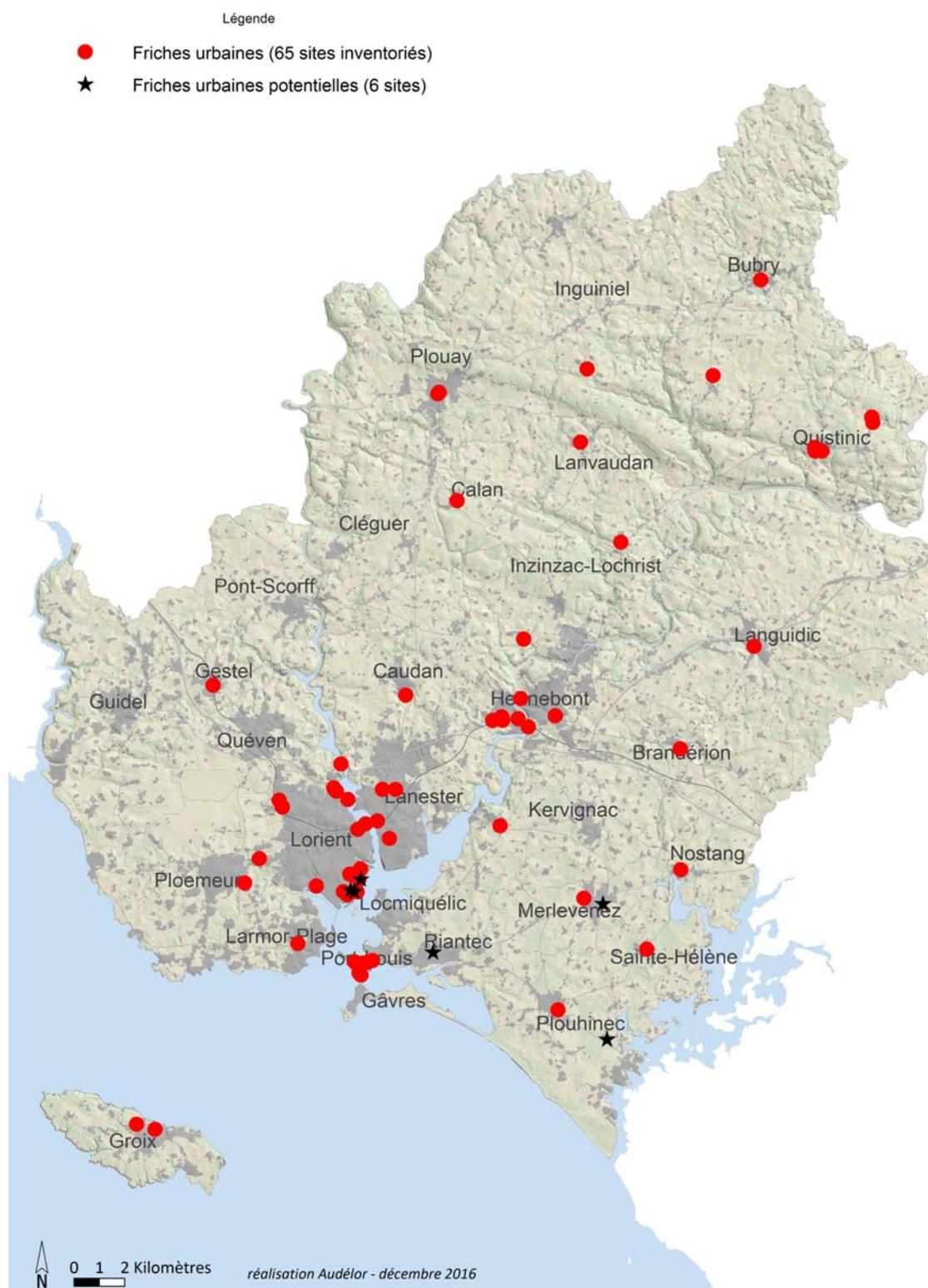
Répartition des 65 sites selon leur surface



Source et traitement : AudéLor – décembre 2016

▪ Dénombrement et localisation

● **65 sites** cumulant une surface de près **37,5 ha** (soit 0,3 % de la tâche urbaine 2013)



★ **6 sites en friches urbaines potentielles** : l'information sur l'existence d'un projet de reconversion établi n'a pas pu être renseignée pour six sites qui ne sont pas intégrés dans les analyses statistiques du présent document mais figurent sur la carte de localisation générale.

○ Leur localisation

En complément des données intrinsèques à chaque site (surface, pollution ou non, situation foncière,...), les caractéristiques de localisation sont importantes pour identifier les enjeux propres à chaque site qui s'inscrit dans de multiples contextes territoriaux et urbains.

Cinq échelles de localisation sont renseignées pour intégrer la dimension multiscalaire de chaque site :

- Communes
- Polarités de l'armature urbaine du SCoT
- Organisation territoriale du Pays de Lorient (centralité / couronnes)
- Grandes unités paysagères du Pays de Lorient
- Quartiers d'implantation

Localisation à l'échelle des communes

Commune	Nombre de site	Surface (m ²)
Lorient	17	91 449
Hennebont	7	59 538
Quistinic	7	10 019
Port-Louis	6	3 716
Lanester	4	34 132
Plouay	2	3 237
Inzinzac-Lochrist	2	3 657
Groix	2	1 941
Bubry	2	3 974
Ploemeur	2	2 977
Kervignac	1	662
Merlevenez	1	4 403
Caudan	1	1 976
Inguiniel	1	7 946
Nostang	1	9 852
Gestel	1	5 985
Calan	1	3 584
Plouhinec	1	3 631
Sainte-Hélène	1	887
Quéven	1	113 492
Lanvaudan	1	865
Larmor-Plage	1	2 786
Brandérion	1	160
Languidic	1	3 548
Total général	65	374 417 m²

- ✓ 24 des 30 communes du Pays ont au moins un site inventorié.
- ✓ Lorient, avec 17 sites, totalise le plus grand nombre de sites.
- ✓ Viennent ensuite Hennebont (7 sites), Quistinic (7 sites) et Port-Louis (6 sites).

Localisation dans l'armature urbaine du SCoT

Le PADD du SCoT en cours d'élaboration a identifié une armature urbaine déterminée à partir des composantes géographiques et historiques du Pays de Lorient. Cette armature se structure à partir de sept types de polarités urbaines :

- Pôle de centralité d'agglomération
- Pôle relais d'agglomération
- Pôle d'appui
- Pôle d'appui avec potentiel de rayonnement
- Pôle relais de proximité
- Pôle communal
- Pôle communal secondaire

✓ Un tiers des sites se situent dans le pôle de centralité d'agglomération constitué par Lorient et Lanester. Les 21 friches situées dans cette polarité totalisent une surface de 12,5 ha, soit 33 % de la surface totale des sites inventoriés.

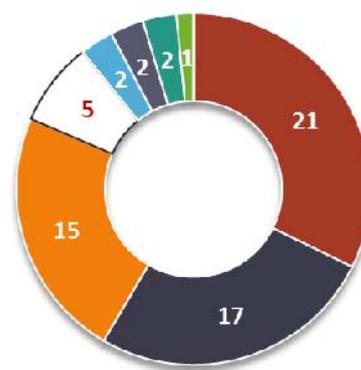
✓ Cinq sites sont en dehors d'une polarité urbaine, dont la friche Le Mentec à Quéven ; ils totalisent 12,4 ha soit 33 % de la surface totale.

✓ Les sites se localisent par ordre décroissant (en nombre) :

1. Le pôle de centralité d'agglomération (21 sites), 33 % de la surface totale
2. les pôles communaux (17 sites), 12 % de la surface totale
3. les pôles relais d'agglomération (15 sites), 18 % de la surface totale
4. les pôles communaux secondaires (2 sites), 1% de la surface totale
5. les pôles d'appui (2 sites)
6. les pôles d'appui avec potentiel de rayonnement (2 sites)
7. les pôles relais de proximité (1 site)

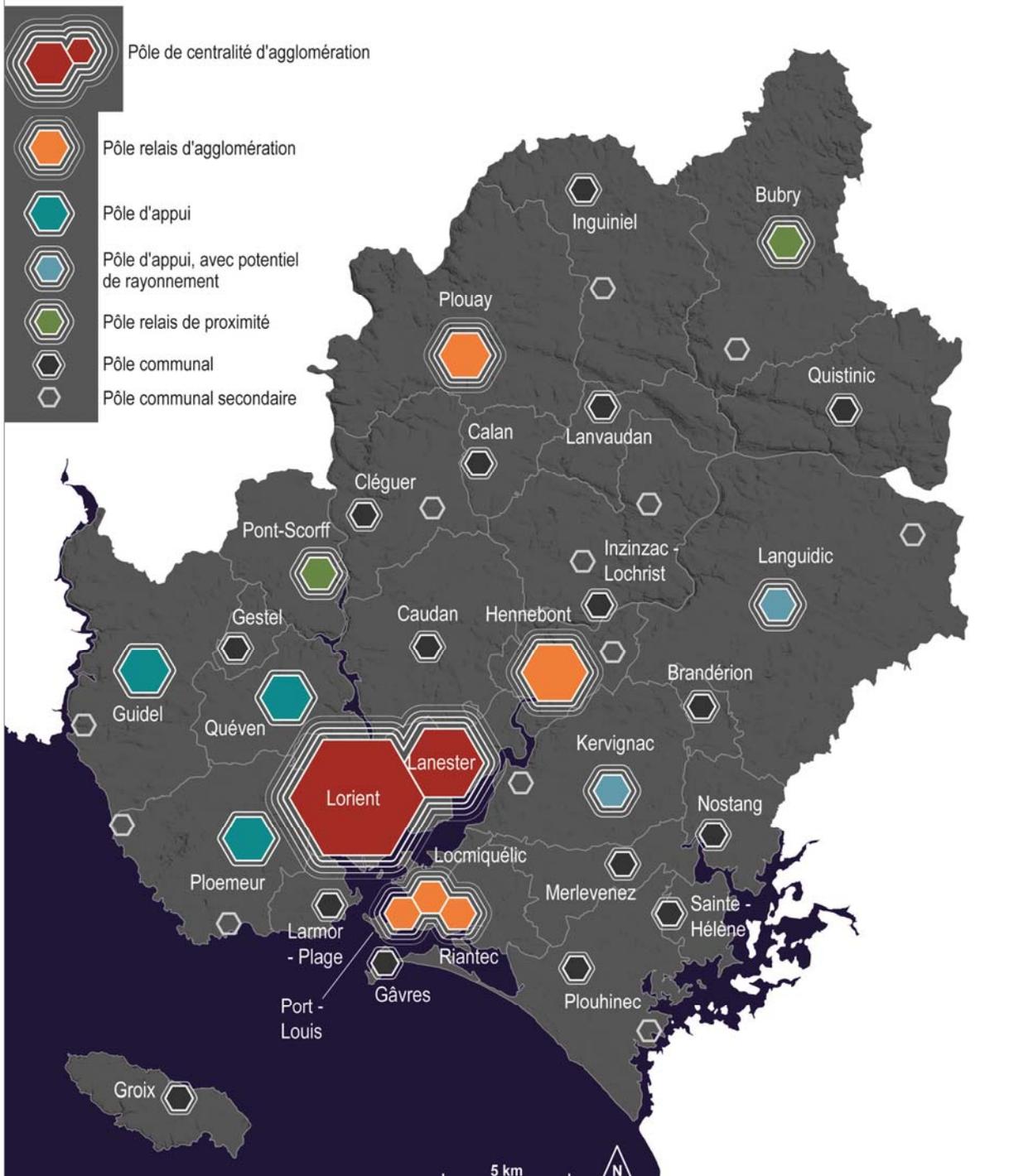
Répartition des 65 sites dans l'armature urbaine du SCOT

- Pôle de centralité d'agglomération
- Pôle communal
- Pôle relais d'agglomération
- Hors polarité urbaine
- Pôle d'appui, avec potentiel de rayonnement
- Pôle communal secondaire
- Pôle d'appui
- Pôle relais de proximité



source et traitement : AudéLor - décembre 2016

Armature urbaine et pôlarités

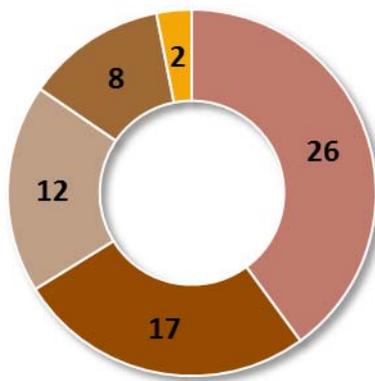


Localisation dans l'organisation territoriale du Pays de Lorient :

- ✓ La ville centre concentre 17 sites représentant 24 % de la surface totale.
- ✓ La 1^{ère} couronne ne totalise que 8 sites mais représente 41 % de la surface totale.
- ✓ La 2^{ème} couronne totalise le plus grand nombre de sites : 26 sites soit 27 % de la surface totale.
- ✓ La 3^{ème} couronne et l'île de Groix totalisent 14 sites, soit 8 % de la surface totale.
- ✓ Les 38 sites en 2^{ème} et 3^{ème} couronnes constituent plus de la moitié des sites mais seulement un tiers de la surface totale.

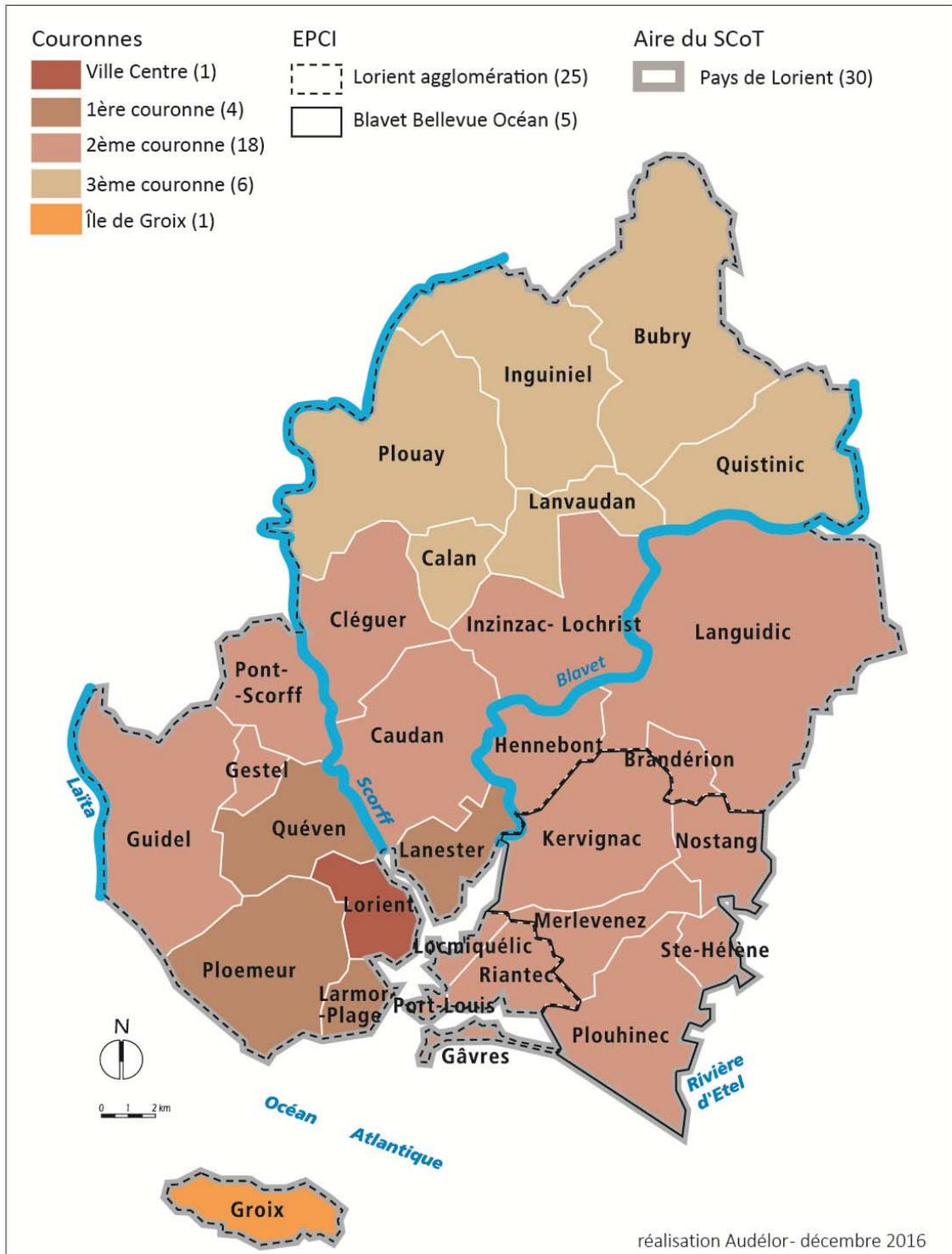
Répartition des 65 sites dans l'organisation territoriale

- 2^{ème} couronne
- Ville Centre
- 3^{ème} couronne
- 1^{ère} couronne
- Ile de Groix



source et traitement : AudéLor - décembre

Organisation territoriale

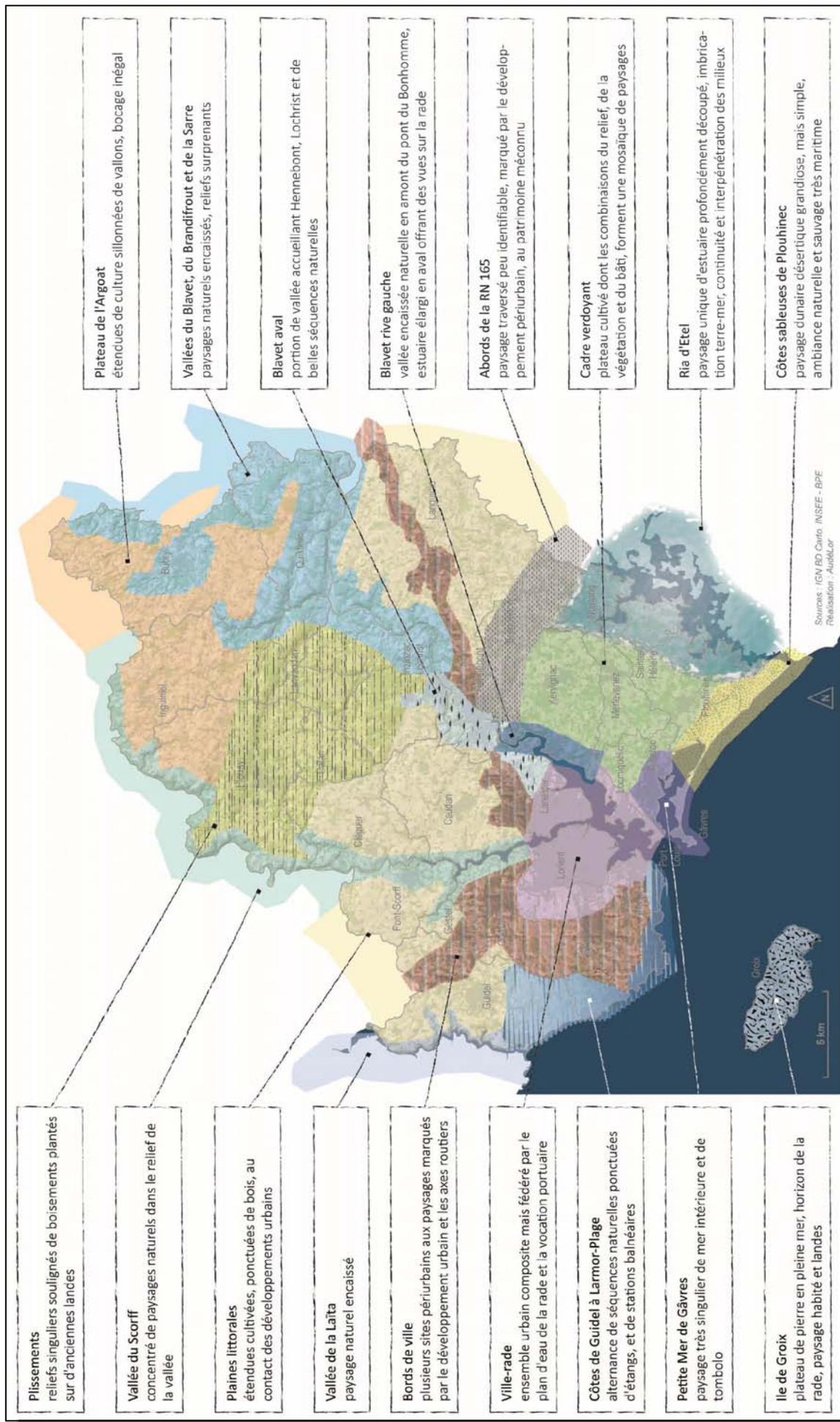


Localisation dans les grandes unités paysagères du pays de Lorient :

- ✓ Les sites se localisent dans 14 des 17 unités paysagères qui composent le territoire.
- ✓ Les ¾ des sites se localisent dans 5 unités paysagères : 49 sites soit près de 20 ha (moitié de la surface totale)
- ✓ La Ville-Rade cumule à la fois le plus grand nombre de sites (26) et la plus grande surface (près de 12,5ha).
- ✓ La vallée du Scorff se distingue en surface par le site du Mentec (Quéven).

Unités paysagères	Nombre de sites	Surface
1. Ville-rade	27	133 063
2. Vallées du Blavet, du Brandifroust et de la	8	10 574
3. Blavet aval	6	32 028
4. Plissements	6	19 055
5. Bords de ville	3	11 033
6. Vallée du Scorff	1	113 492
7. Les abords de la RN 165	2	13 105
8. Ria Etel	2	10 739
9. Cadre verdoyant	2	8 034
10. Plateau de l'Argoat	1	3 419
11. Plaine littorale	2	2 210
12. Ile de Groix	2	1 941
13. Blavet rive gauche	1	662
14. Petite Mer de Gâvres	2	497
Total général	65 sites	374 417

Carte des unités paysagères du Pays de Lorient :

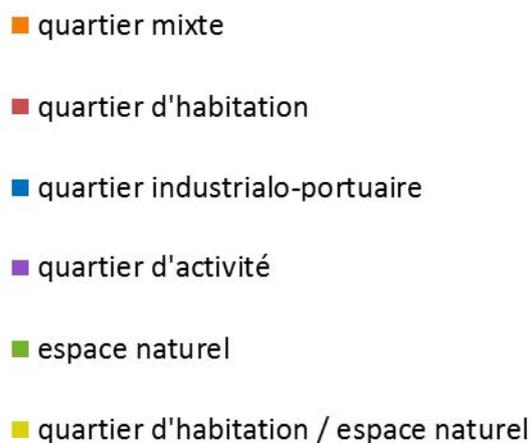


Localisation dans leur « quartier » d'implantation :

Par rapport à l'environnement immédiat des sites, cinq types d'espace ont été définis :

- **Quartier mixte** : espace associant plusieurs fonctions (habitat, activités, services); il correspond aux centralités urbaines tels que les centres-villes et centres-bourgs.
- **Quartier d'habitation** : espace majoritairement résidentiel
- **Quartier industrialo-portuaire** : il s'agit des ports de commerce et de pêche ; ces espaces sont impactés par des contraintes fortes (Plan de Prévention des Risques Technologiques, SEVESO,...).
- **Quartier d'activité** : il s'agit des espaces économiques associant des activités de production artisanale, industrielle, des services et des commerces.
- **Espace naturel** : correspond aux espaces classés « N » au PLU.

Répartition des 65 sites par quartiers



- ✓ Près de 60% des sites (38) sont dans des quartiers mixtes.
- ✓ Le deuxième type d'implantation est le quartier d'habitation (13 sites).
- ✓ Ces deux types d'implantation constituent la grande majorité des sites (près de 80 % des sites)

source et traitement : AudéLor - décembre 2016

Localisation selon les polarités urbaines du SCoT et les quartiers d'implantation :

Le tableau suivant permet de préciser les espaces d'implantation des sites dans les polarités SCOT (selon la typologie de quartiers):

Armature urbaine de l'aire du SCOT / quartiers d'implantation	Nombre de sites	Surface (m ²)
Pôle de centralité d'agglomération	21	125 581
✓ quartier d'habitation	4	42 933
✓ quartier industrialo-portuaire	5	25 075
✓ quartier industriel	1	2 296
✓ quartier mixte	8	45 763
Pôle communal	17	43 434
✓ quartier d'habitation	3	8 141
✓ quartier d'habitation / espace naturel	1	605
✓ quartier mixte	13	34 688
Pôle relais d'agglomération	15	66 491
✓ espace naturel	1	90
✓ quartier d'habitation	1	407
✓ quartier mixte	13	65 994
Hors polarité urbaine	5	124 327
✓ espace naturel	1	113 492
✓ quartier d'habitation	4	10 835
Pôle d'appui, avec potentiel de rayonnement	2	4 210
✓ quartier mixte	2	4 210
Pôle communal secondaire	2	6 842
✓ quartier d'habitation	1	3 419
✓ quartier mixte	1	3 423
Pôle d'appui	2	2 977
✓ quartier d'activité	2	2 977
Pôle relais de proximité	1	555
✓ quartier mixte	1	555
Total général	65	374 417

▪ Analyse des friches selon leur vocation initiale

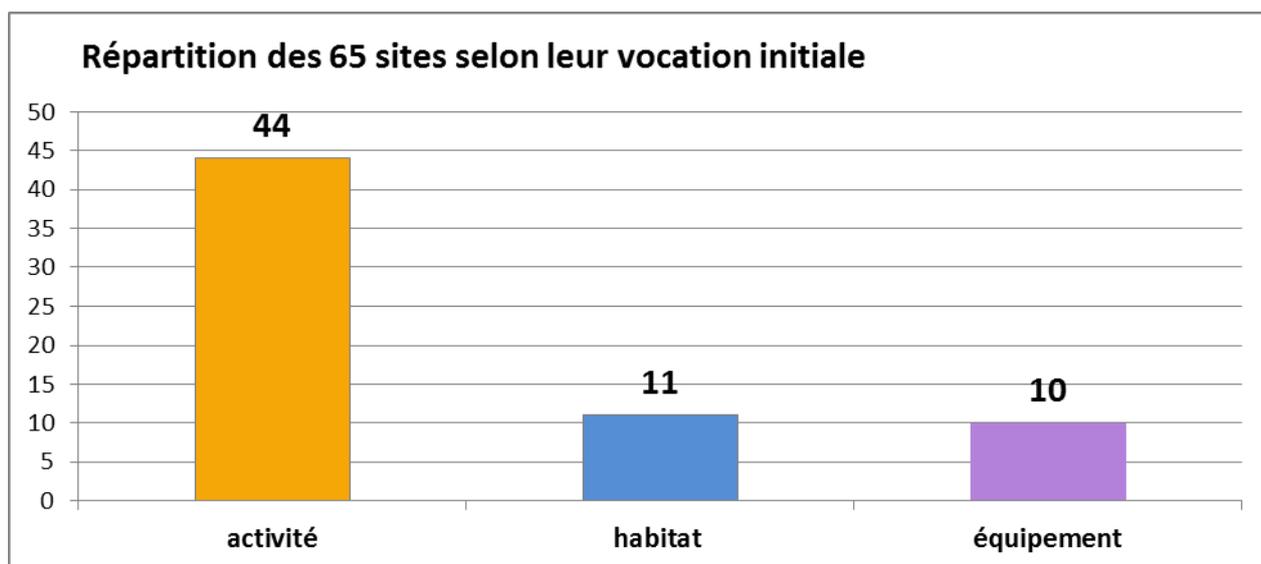
L'inventaire révèle des cas très divers de sites vacants ; néanmoins trois catégories peuvent être définies selon l'occupation d'origine :

- Activité
- Habitat
- Equipement

Pour autant, ces catégories ne doivent pas préjuger d'un projet de reconversion orienté vers la même fonction ; c'est essentiellement la localisation urbaine qui orientera les projets.

La répartition des sites est la suivante :

- Une dominante des friches d'activités (44 sites) soit 68 % des sites.
- Les friches d'habitat représentent près de 17 % des sites.
- Les friches liées aux équipements (école, hôpital, gendarmerie,...) constituent 15 % des sites.



Les friches d'activité : 44 sites

Cette catégorie comprends à la fois des friches industrielles (usine agro-alimentaire par exemple), des friches artisanales (garage, menuiserie,...). Les anciennes fermes ont été classées dans cette catégorie (7 sites). Les quartiers industrialo-portuaires de Keroman et Kergroise à Lorient totalisent 13 friches.

Taille et surface :

Les friches d'activité totalisent 298 302 m² (30 ha) soit près de 80 % de la surface totale des sites.

Le plus petit site fait 90 m² (bâtiment de stockage sur le littoral de Port-Louis) et le plus grand 113 492 m² (site militaire de la Poudrière du Mentec à Quéven).

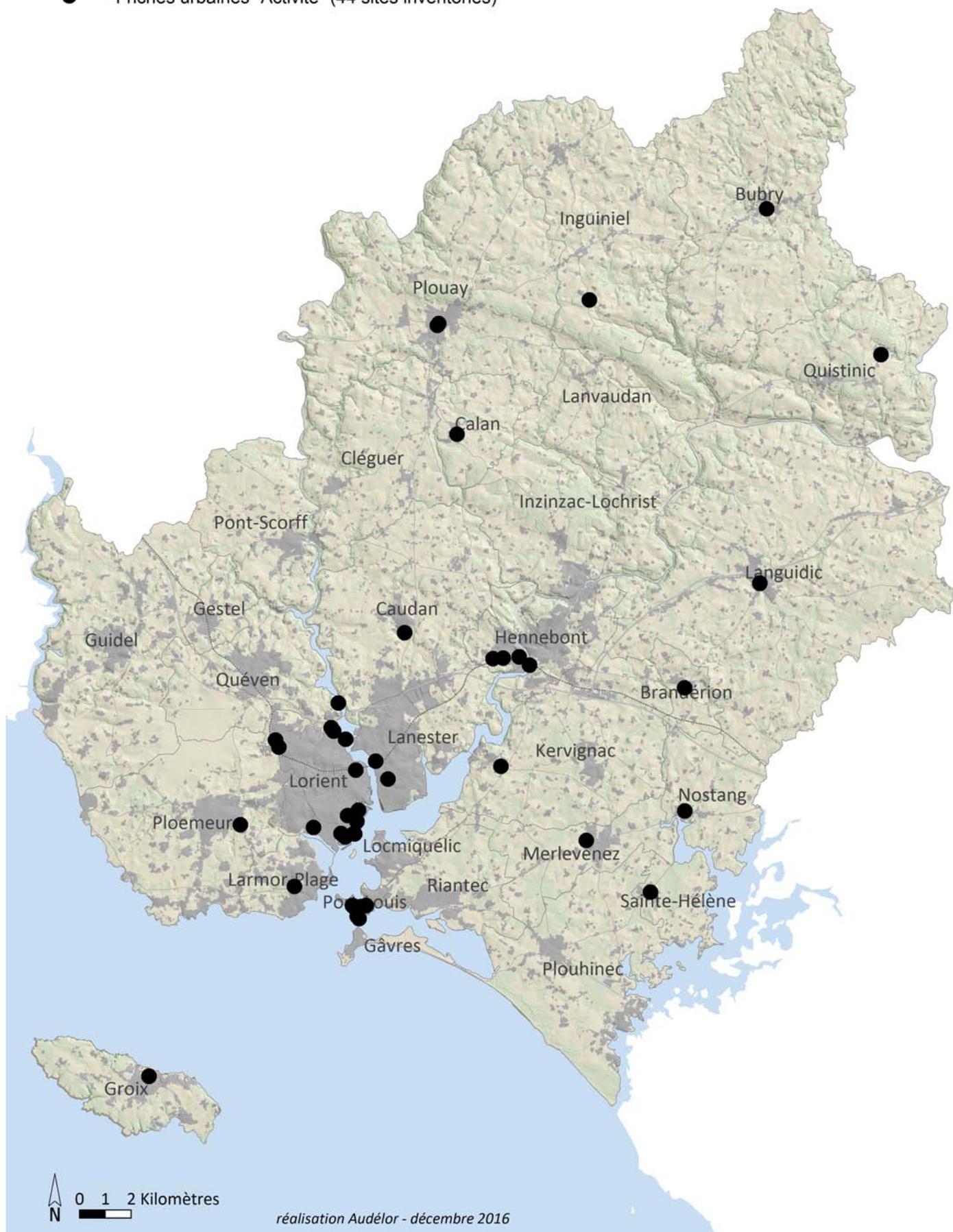
La surface moyenne est de 6 780 m² ; la surface médiane de 2 590 m².

Localisation :

- ✓ Ces friches se répartissent sur 20 communes du Pays de Lorient
- ✓ Lorient, avec 16 sites, totalise le plus grand nombre de sites (soit 9 ha).
- ✓ Quéven a un seul site mais totalise 11,3 ha (Le Mentec).
- ✓ Les sites de Lorient et Quéven constituent ainsi 54 % de la surface totale.
- ✓ Port-Louis totalise 5 sites (2 893 m²) et Hennebont, 4 sites (26 728 m²).
- ✓ Lanester (19 562 m²) et Plouay (3227 m²) totalisent chacune 2 sites
- ✓ Deux communes ont un seul site mais compris entre 1 ha et 5000 m² : Nostang (9 852 m²) et Inguiniel (7 946 m²).

Légende

- Friches urbaines "Activité" (44 sites inventoriés)



Les friches d'habitat : 11 sites

Cette catégorie comprend des terrains de maisons laissées à l'abandon ou vacante depuis plusieurs années (souvent pour des problèmes de succession). Les critères de sélection déterminants pour ce type de friche est la conjugaison d'un état dégradé du bâti et d'une vacance longue (à partir de 3 ans).

En effet, une friche d'habitat doit présenter un état du bâti fortement dégradé qui ne permet pas sa réutilisation immédiate et nécessite d'importants travaux de réhabilitation / rénovation.

Pour information, le taux de vacance des résidences principales était de 6 % en 2013 à l'échelle du Pays de Lorient.

Taille et surface :

Les friches d'habitat totalisent 12 117 m² (1,2 ha) soit 3 % de la surface totale des sites.

Le plus petit site fait 85 m² (maison à Locmaria, Quistinic) et le plus grand atteint 5 727 m² (terrain dans le bourg de Quistinic).

La surface moyenne est de 1 101 m² ; la surface médiane de 341 m².

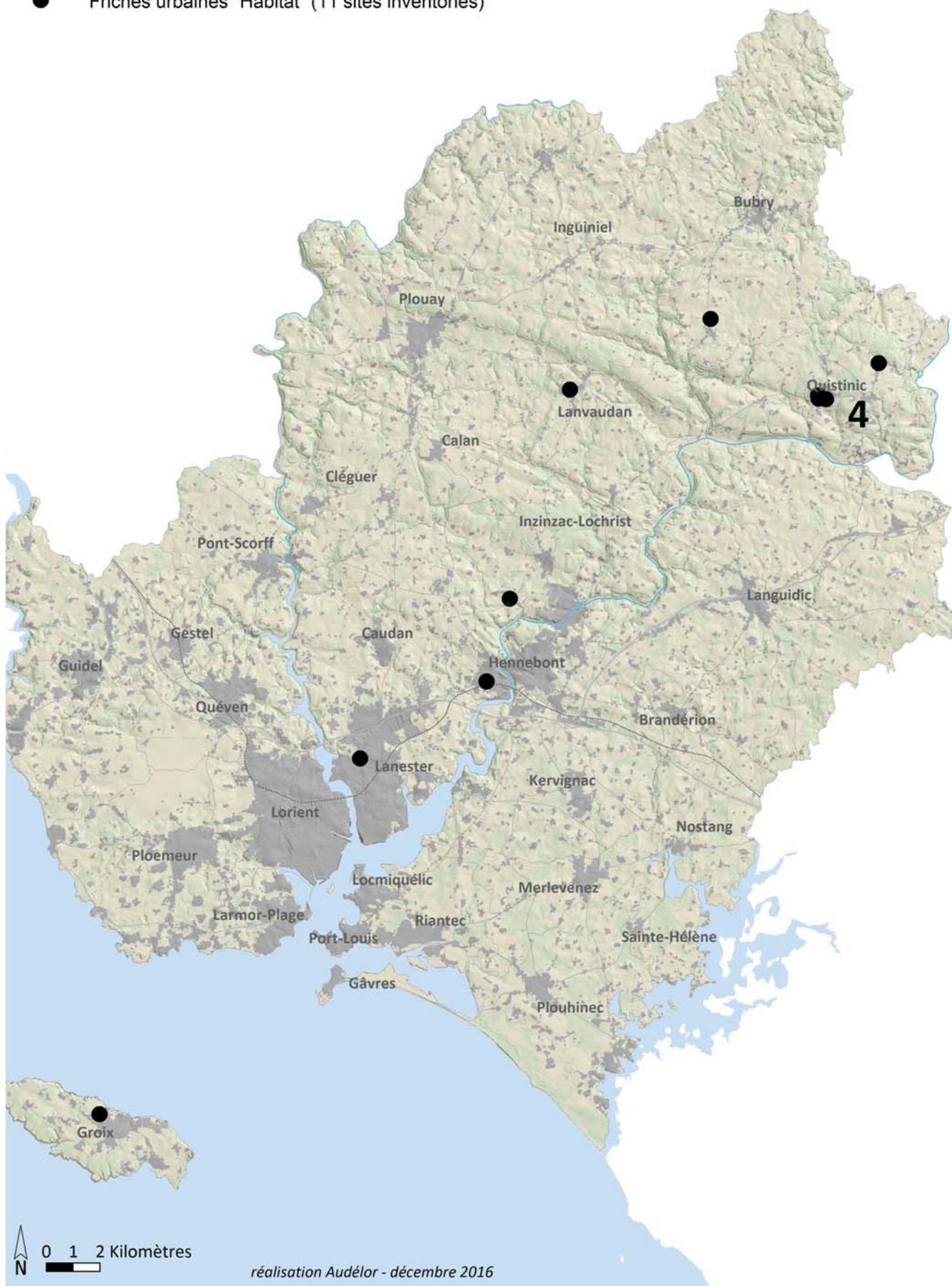
Localisation :

Ces friches se répartissent sur 7 communes du Pays de Lorient :

- ✓ 5 sites ont été inventoriés sur Quistinic (6 795 m²), soit 41 %.
- ✓ 1 site sur Bubry à Saint-Yves (3 419 m²)
- ✓ 1 site sur Lanvaudan (865 m²)
- ✓ 1 site sur Hennebont (356 m²)
- ✓ 1 site sur Lanester (341 m²)
- ✓ 1 site au Temple à Inzinzac-Lochrist (234 m²)
- ✓ 1 site est recensé sur Groix (107 m²)

Légende

- Friches urbaines "Habitat" (11 sites inventoriés)



Les friches liées aux équipements = 10 sites

Cette catégorie concerne les terrains et bâtiments publics, type école, gendarmerie, perception publique, hôpital, maison de repos, équipement sportif, salle communale...

Taille et surface :

Les friches « Equipement » totalisent 63 998 m² (6,4 ha) soit 17 % de la surface totale des sites.

Le plus petit site fait 734 m² (ancienne école du bourg, Quistinic) et le plus grand fait 27 510 m² (centre de gériatrie du Quimpéro à Hennebont).

La surface moyenne est de 6 340 m² ; la surface médiane de 3 527 m².

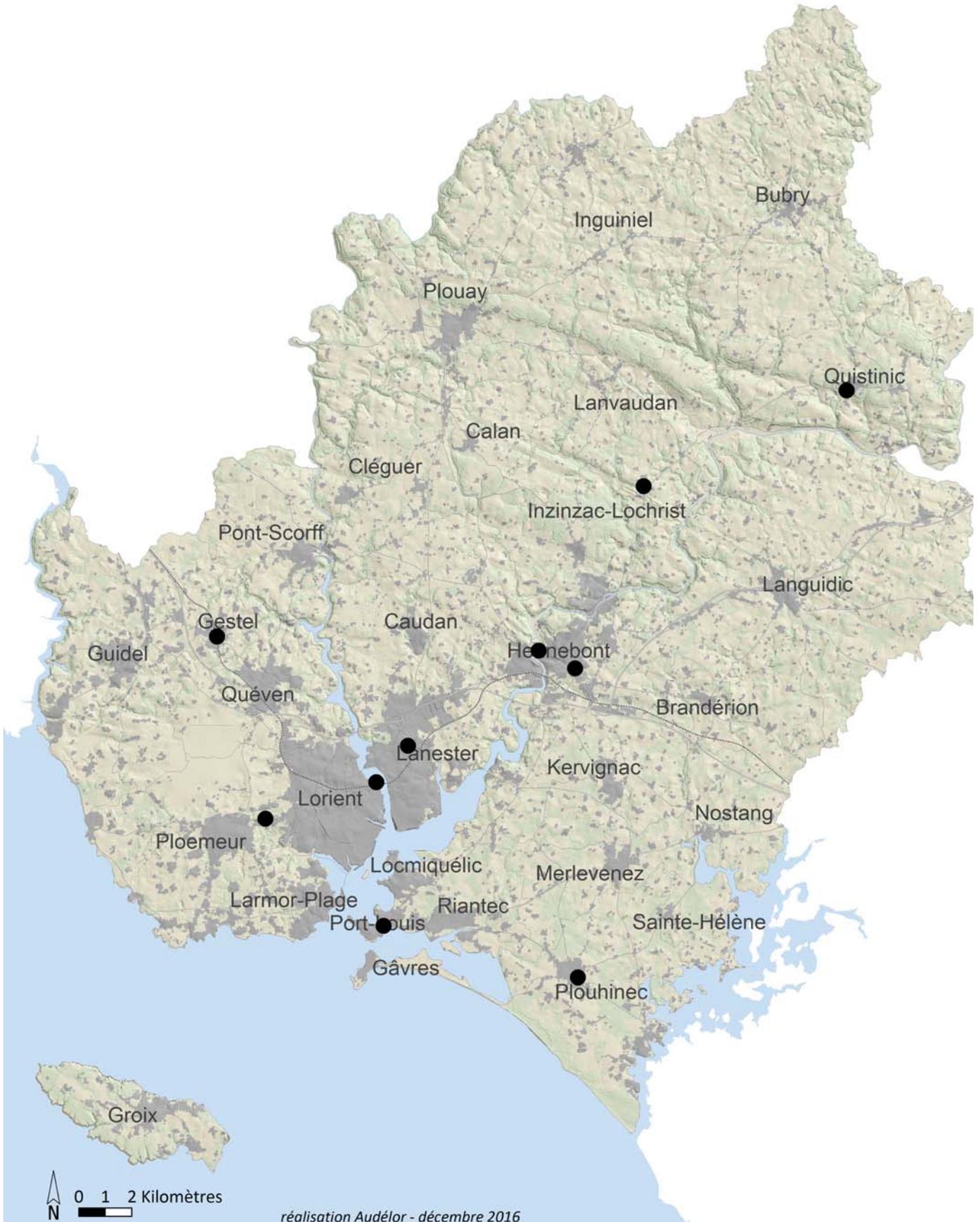
Localisation :

Ces friches se répartissent sur 9 communes du Pays de Lorient :

- ✓ 2 sites ont été inventoriés à Hennebont (32 454 m²).
- ✓ 1 site à Lanester (14 229 m²)
- ✓ 1 site à Gestel (5 985 m²)
- ✓ 1 site à Plouhinec (3 631 m²)
- ✓ 1 site à Penquesten, Inzinzac-Lochrist (3 423 m²)
- ✓ 1 site à Ploemeur (1 477 m²)
- ✓ 1 site à Lorient (1 242 m²)
- ✓ 1 site à Port-Louis (823 m²)
- ✓ 1 site à Quistinic (734 m²)

Légende

- Friches urbaines "Equipement" (10 sites inventoriés)



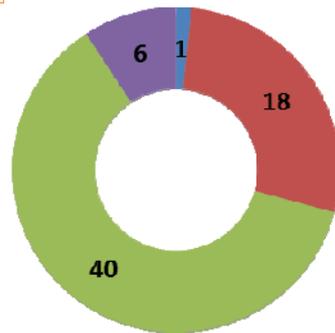
▪ Première approche de la pollution des sites

L'évaluation de la présence de pollution, sol et bâti, a été appréhendée à la fois lors des visites sur le terrain (première approche), soit par le référencement BASIAS, soit par des études déjà réalisées. Lorsque que la pollution est avérée, ceci signifie que des études techniques ont déjà été menées et confirment la pollution (sol ou bâti).

Cette toute première évaluation nécessitera d'être approfondie pour les sites pilotes.

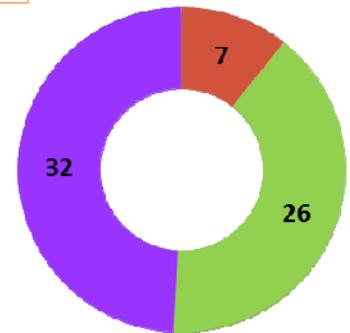
Pollution du sol

- Avérée
- Inexistante
- Non déterminée
- Suspicion



pollution du bâti

- Inexistante
- Non déterminée
- Suspicion



▪ Durée de la vacance

L'année précise de la vacance ou d'abandon d'un site est une donnée relativement difficile à recueillir. Au moment du présent inventaire, l'année précise d'abandon est connue pour seulement 15 sites.

▪ **Première approche des vocations de reconversion des friches**

Pour chaque site, une ou plusieurs vocations pressenties ont été déterminées selon leur localisation, leur fonction d'origine, leur surface...

○ **Habitat**

La mutabilité des sites vers une destination unique « habitat » est majeure : 24 sites (37% des sites) ; 42 sites sont susceptibles d'être reconvertis en espace d'habitat.

○ **Activité**

La vocation unique « activité » concerne 10 sites ; 23 sites sont susceptibles d'accueillir des activités économiques.

○ **Équipement**

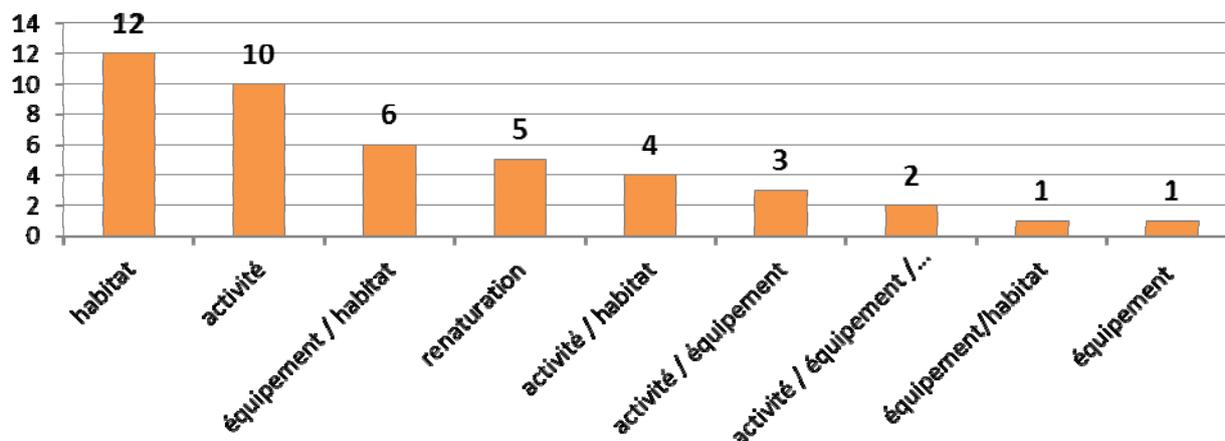
Un seul site est potentiellement destiné à une vocation unique « équipement » ; 19 sites sont susceptibles d'accueillir un projet d'équipement avec d'autres fonctions.

○ **Renaturation**

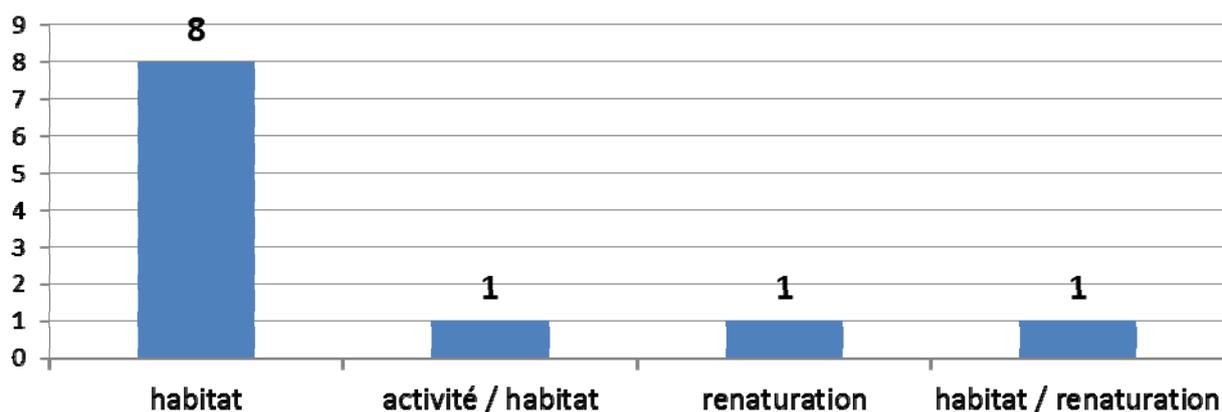
Cette destination signifie un « retour à la nature » du site par une recolonisation, de façon spontanée ou par un réaménagement permettant de retrouver un état proche du milieu naturel d'origine. La renaturation d'un site peut constituer un véritable projet urbain et paysager, et ainsi renforcer la trame verte et bleue du territoire.

Un seul site est potentiellement destiné à ce type de projet.

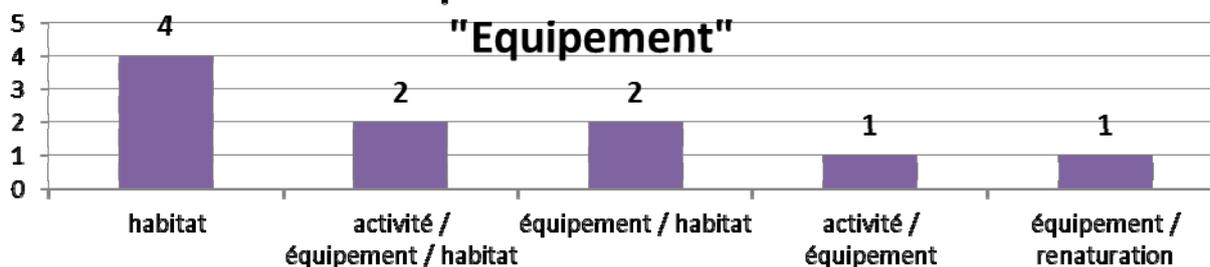
Vocations pressenties des 44 friches "Activité"



Vocations pressenties des 11 friches "Habitat"



Vocations pressenties des 10 friches "Équipement"



Vocations pressenties et localisations :

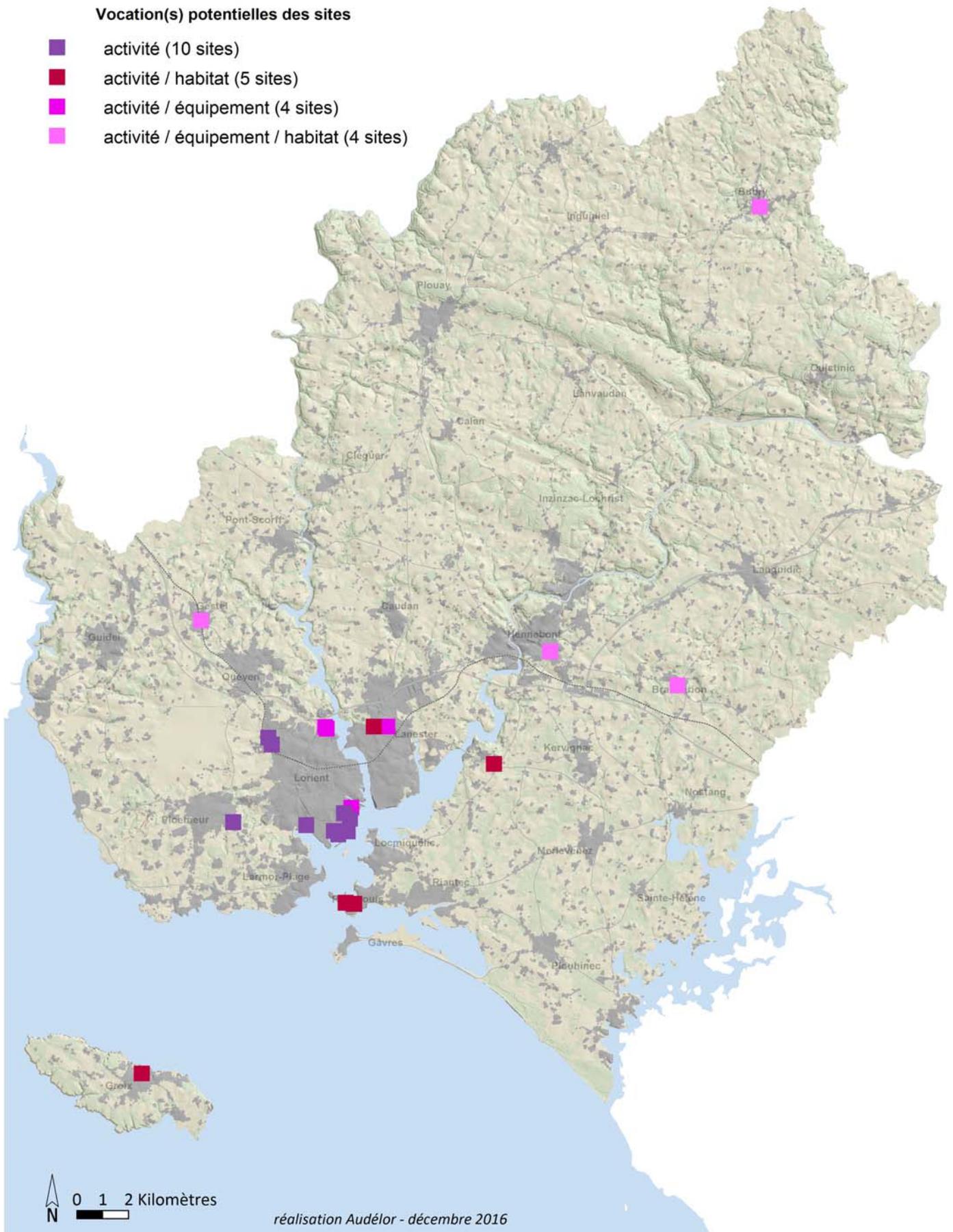
Selon les quartiers d'implantation :

Vocation(s) pressentie(s)	Situation urbaine des sites	Total
activité	quartier d'activité	4
	quartier industrialo-portuaire	5
	quartier mixte	1
Total activité		10
activité / équipement	quartier d'habitation	1
	quartier industrialo-portuaire	1
	quartier mixte	2
Total activité / équipement		4
activité / équipement / habitat	quartier mixte	4
Total activité / équipement / habitat		4
activité / habitat	quartier mixte	5
Total activité / habitat		5
équipement	quartier mixte	1
Total équipement		1
équipement / habitat	quartier d'habitation	2
	quartier mixte	6
Total équipement / habitat		8
équipement / renaturation	quartier d'activité	1
Total équipement / renaturation		1
équipement/habitat	quartier mixte	1
Total équipement/habitat		1
habitat	quartier d'habitation	7
	quartier mixte	17
Total habitat		24
habitat / renaturation	quartier d'habitation / espace naturel	1
Total habitat / renaturation		1
renaturation	espace naturel	2
	quartier d'habitation	3
	quartier mixte	1
Total renaturation		6
Total général		65

Localisation selon la vocation « Activité »

Vocation(s) potentielles des sites

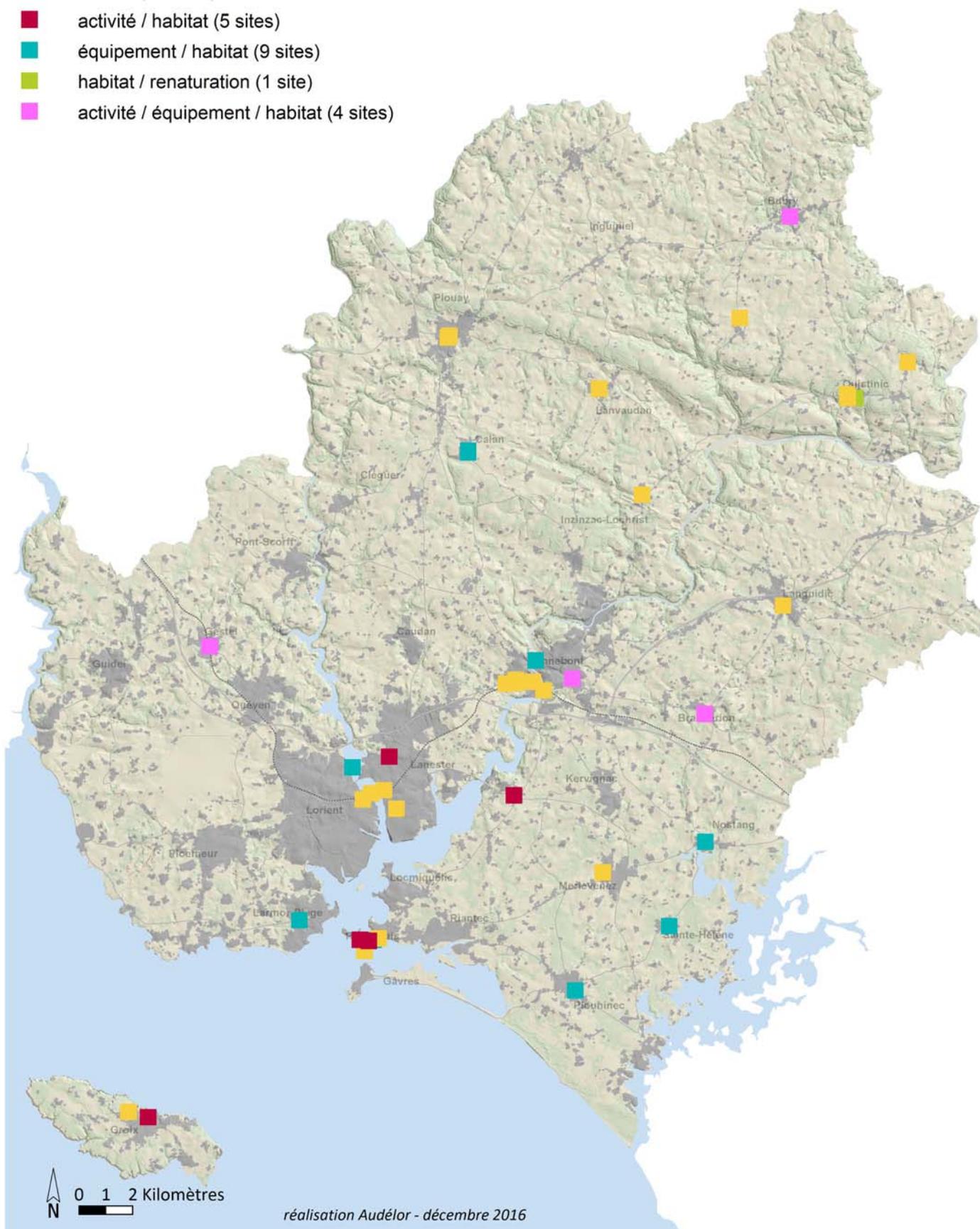
- activité (10 sites)
- activité / habitat (5 sites)
- activité / équipement (4 sites)
- activité / équipement / habitat (4 sites)



Localisation selon la vocation « Habitat »

Vocations potentielles des sites

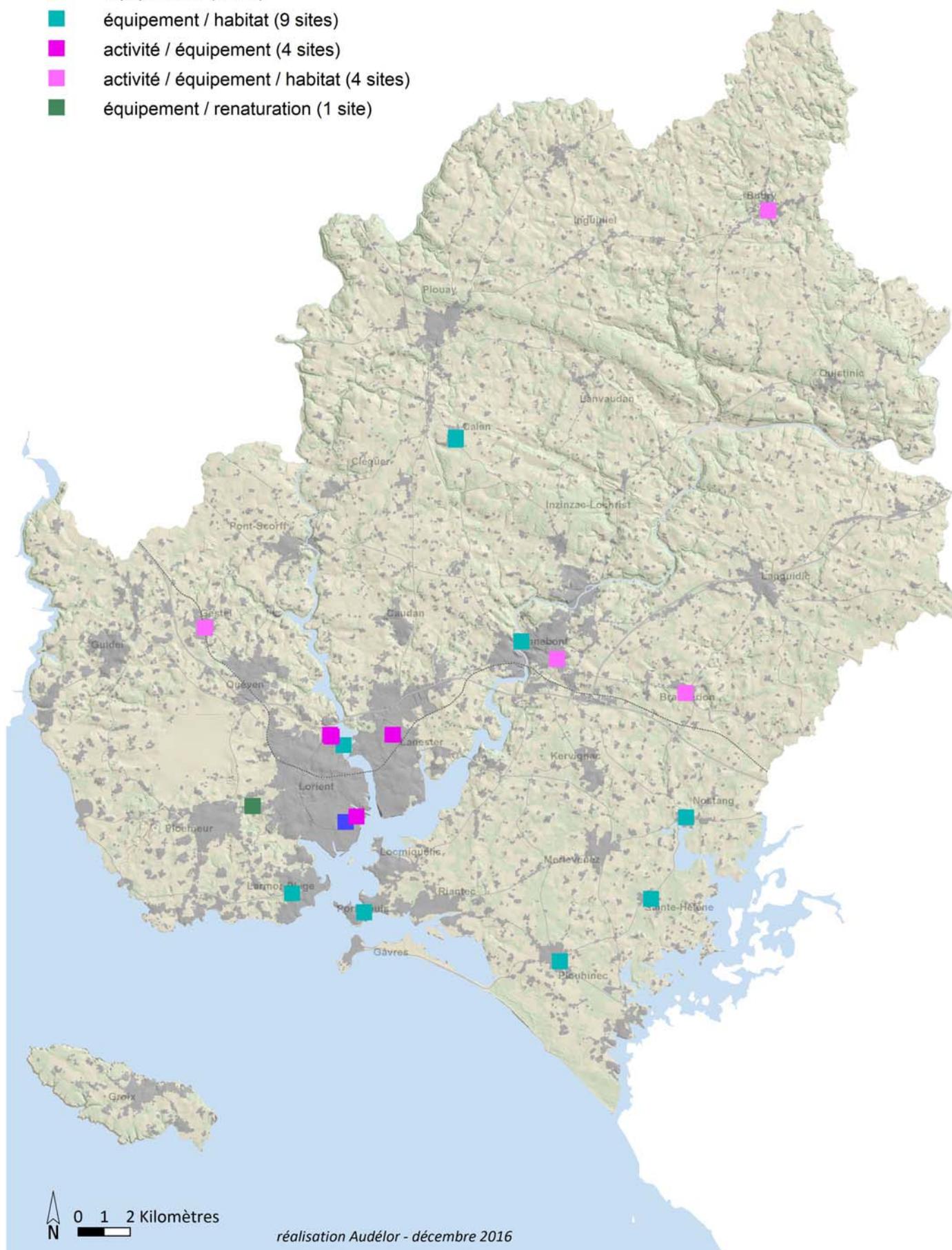
- habitat (23 sites)
- activité / habitat (5 sites)
- équipement / habitat (9 sites)
- habitat / renaturation (1 site)
- activité / équipement / habitat (4 sites)



Localisation selon la vocation « Equipement»

Vocations potentielles des sites

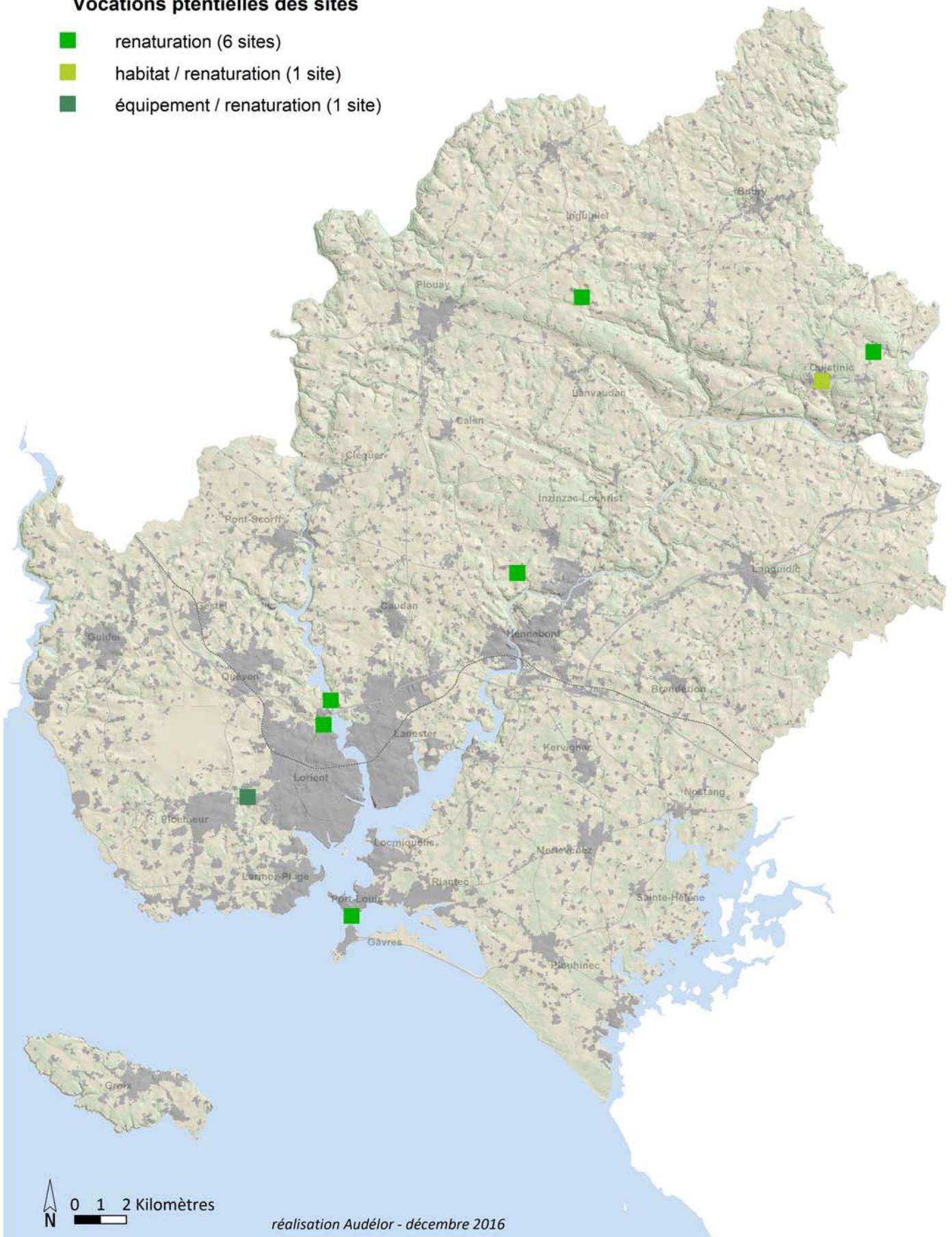
- équipement (1 site)
- équipement / habitat (9 sites)
- activité / équipement (4 sites)
- activité / équipement / habitat (4 sites)
- équipement / renaturation (1 site)



Localisation selon la vocation « Nature»

Vocations potentielles des sites

- renaturation (6 sites)
- habitat / renaturation (1 site)
- équipement / renaturation (1 site)



Partie 2

Atlas technique

2.1 Notice d'utilisation des fiches descriptives des sites

L'atlas technique est destiné aux élus et techniciens afin de fournir un premier niveau d'information sur chaque site selon les données qui ont pu être recueillies et intégrées dans la base de données SIG.

Les fiches descriptives reprennent différentes données collectées sur le terrain, lors des entretiens communaux et dans les bases de données (cadastre...).

Composition d'une fiche descriptive de l'Atlas technique :

A

N° DU SITE	COMMUNE	TYPE DE FRICHE : ✓ HABITAT ✓ ACTIVITE ✓ EQUIPEMENT	EPCI
	NOM DU SITE ADRESSE		



DONNEES CLES	
Superficie totale (m ²)	
Emprise bâtie au sol (m ²)	
Statut du/ des propriétaire(s)	Public / Public / Mixte
Occupation actuelle	NON ou PARTIELLE
Présence pollution :	
sol	
bâti	
Référencement BASIAS	N° inventaire si référencement
Référencement BASOL	N° inventaire si référencement

CARACTERISTIQUES TERRITORIALES	
Armature urbaine SCoT	Cf. typologie communale selon les 7 types de polarités
Organisation territoriale	Ville-centre / 1 ^{ère} couronne / 2 ^{ème} couronne / 3 ^{ème} couronne / île de Groix
Zonage PLU en vigueur	Libellé de la zone U



B

CARACTERISTIQUES D'OCCUPATION	
Ancienne occupation	Occupation originelle du site
Année de la vacance	Si connue
Nombre de bâtiment(s)	
Type d'occupation bâtie	Descriptif synthétique (ex : hangar, maison...)
Type de surface	Descriptif synthétique (ex : parking, ...)
CARACTERISTIQUES FONCIERES	
Nombre de propriétaire(s)	
Nombre de parcelle(s)	
Parcelle principale	
QUALITES D'INSERTION URBAINE ET PAYSAGERE	
Situation urbaine	Selon la typologie suivante : quartier d'habitat / quartier d'activité / quartier mixte / diffus
Unité paysagère	Unité paysagère du pays de Lorient dans laquelle s'inscrit le site
Accessibilité :	
<ul style="list-style-type: none"> Routière 	Indication si le site est à : <ul style="list-style-type: none"> moins d'1 kilomètre d'une route nationale moins de 500 mètres d'une route départementale
<ul style="list-style-type: none"> Transport collectif 	<ul style="list-style-type: none"> Gare ferroviaire : indication si le site est dans une zone de moins de 2 km Gare maritime : indication si le site est dans une zone de moins de 1 km Arrêt de bus : indication si le site est dans une zone de moins de 300 mètres Aire de covoiturage : indication si le site est dans une zone de moins de 200 mètres
INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES	
Commentaire	descriptif sur le site, sa localisation, sa vacance, la reconversion engagée...
VOCATION(S) POTENTIELLE(S)	
Destination(s) pressentie(s)	<ul style="list-style-type: none"> Habitat Activité Equipement Renaturation

Occupation d'origine / Code couleur :

Selon l'utilisation d'origine du site, le code couleur suivant est affecté au « bandeau titre » :

ACTIVITE

EQUIPEMENT

HABITAT

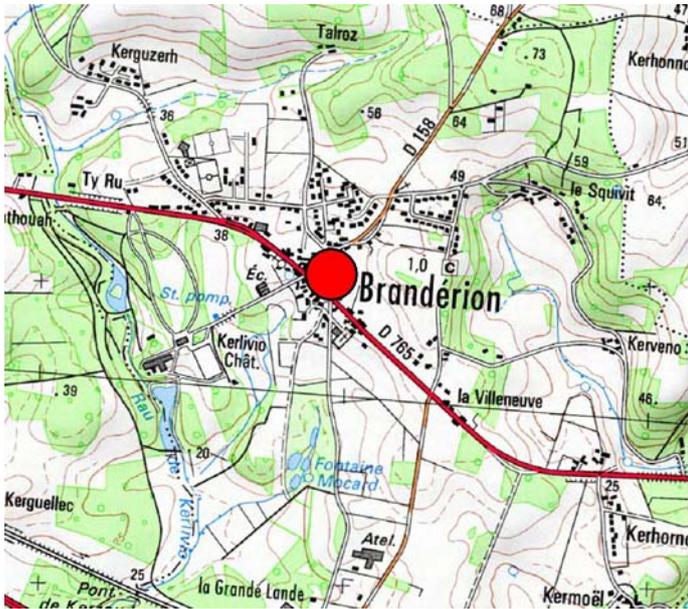
2.2 Les 65 sites inventoriés par commune

N°site	Nom du site	Commune	page
1	LONGERE COMMUNALE	BRANDERION	57
2	ANCIENNE MAISON à SAINT YVES	BUBRY	59
3	GARAGE	BUBRY	61
4	ANCIENNE FERME	CALAN	63
5	ANCIENNE FERME	CAUDAN	65
6	TERRAIN GARE TER	GESTEL	67
7	ANCIEN RESTAURANT	GROIX	69
8	MAISON EN RUINE DE KERMARIO	GROIX	71
9	MAISON DE CURE DU QUIMPERO	HENNEBONT	73
10	EMPRISE SNCF GARE	HENNEBONT	75
11	TERRAIN EX-RECUPERATEUR DE METAUX / QUARTIER GARE	HENNEBONT	77
12	BOIS DU DUC ET TOUR DES CARMES	HENNEBONT	79
13	ANCIENNE SOLDERIE	HENNEBONT	81
14	SITE EX-FERRAILLEUR	HENNEBONT	83
15	MAISON ENTREE DE VILLE	HENNEBONT	85
16	GARAGE AGRICOLE MANE BIHAN	INGUINIEL	87
17	ANCIENNE ECOLE DE PENQUESTEN	INZINZAC-LOCHRIST	89
18	MAISON EN RUINE ROUTE D'INZINZAC LE TEMPLE	INZINZAC-LOCHRIST	91
19	ANCIENNE MENUISERIE "LE FAY" / KERNOURS	KERVIGNAC	93
20	MAISON DE REPOS SAINTE-ANNE	LANESTER	95
21	PARC A HUILE	LANESTER	97
22	ATELIERS MUNICIPAUX	LANESTER	99
23	LA MAISON DES CHOUX	LANESTER	101
24	ANCIEN SITE LE CHENADEC	LANGUIDIC	103
25	TERRAIN ET MAISON EN PIERRE BOURG	LANVAUDAN	105
26	ANCIENNE FERME DU MENEZ	LARMOR-PLAGE	107
27	SALAISONS DE GUEMENE / KERDUAL	LORIENT	109
28	SITE DE TREFAVEN	LORIENT	111
29	TERRAIN AUTO-CASSE MAIL REPUBLIQUE	LORIENT	113
30	COBRAL / ZP KERGROISE	LORIENT	115
31	ENTREPOTS FRIGORIFIQUES / KERGROISE	LORIENT	117
32	TERRAIN SPEN / ZP KERGROISE	LORIENT	119
33	LORIVIANDE	LORIENT	121
34	ANCIENNE MARBRERIE / ZI KEROLAY	LORIENT	123
35	ANCIEN ABATTOIR / ZI KERYADO	LORIENT	125

N° site	Nom du site	Commune	page
36	ENTREPOT SPEN / ZP KERGROISE	LORIENT	127
37	ELBE FRUITS / ZI KERYADO	LORIENT	129
38	ATELIERS MECA LORIENTAIS / ILOT G ZP KEROMAN	LORIENT	131
39	FRICHE CALLOC'H	LORIENT	133
40	CELTUS / QUARTIER CHAIGNEAU	LORIENT	135
41	TERRAIN COMMUNAL / ZP KERGROISE	LORIENT	137
42	BLOCKHAUS LA POTERIE	LORIENT	139
43	CLUB DE NUIT L'UNDERGROUND / KERDUAL	LORIENT	141
44	CORPS DE FERME KERGUELEN	MERLEVEZ	143
45	KERNEN MOTENO	NOSTANG	145
46	MANOIR DE SOYE	PLOEMEUR	147
47	TERRAIN COURTEL / ZA KERDROUAL	PLOEMEUR	149
48	ANCIENNE CIDRERIE	PLOUAY	151
49	ANCIENNE CARROSERIE CENTRE VILLE	PLOUAY	153
50	ANCIENNE ECOLE PRIVEE LE POULPRY	PLOUHINEC	155
51	ANCIEN ABATTOIR LE DRIASKER	PORT-LOUIS	157
52	ANCIENNE SALLE DE LOCMALO	PORT-LOUIS	159
53	HANGAR LE DRIASKER	PORT-LOUIS	161
54	ANCIEN ATELIER	PORT-LOUIS	163
55	ANCIENNE BOUTIQUE CEUR DE VILLE	PORT-LOUIS	165
56	FRICHE BATIE HUIBAN / LITTORAL	PORT-LOUIS	169
57	ANCIENNE POUDRIERE DU MENTEC / SCORFF	QUEVEN	171
58	TERRAIN ET MAISON BELLEC	QUISTINIC	173
59	HANGARS LOCMARIA	QUISTINIC	175
60	ANCIENNE ECOLE	QUISTINIC	177
61	TERRAIN FONTAINE SAINT MATHURIN	QUISTINIC	179
62	CORPS DE FERME	QUISTINIC	181
63	MAISON LOCMARIA	QUISTINIC	183
64	IMMEUBLE DE BOURG	QUISTINIC	185
65	ANCIENNE MENUISERIE	SAINTE-HELENE	187



Fiches descriptives
Ordre alphabétique des communes



DONNEES CLES	
Superficie totale (m ²)	160
Emprise bâtie au sol (m ²)	160
Statut du/ des propriétaire(s)	public
Occupation actuelle	PARTIELLE
Présence pollution :	
• sol	Inexistante
• bâti	Suspicion
Référencement BASIAS	non inventorié
Référencement BASOL	non inventorié

CARACTERISTIQUES TERRITORIALES	
Armature urbaine SCoT	Pôle communal
Organisation territoriale	2ème couronne
Zonage PLU en vigueur	Ua



CARACTERISTIQUES D'OCCUPATION

Ancienne occupation	Ferme ?
Année de la vacance	2012
Nombre de bâtiment(s)	2
Type d'occupation bâtie	Bâtiment en pierre
Type de surface	/

CARACTERISTIQUES FONCIERES

Nombre de propriétaire(s)	1
Nombre de parcelle(s)	1
Parcelle principale	A0833

QUALITES D'INSERTION URBAINE ET PAYSAGERE

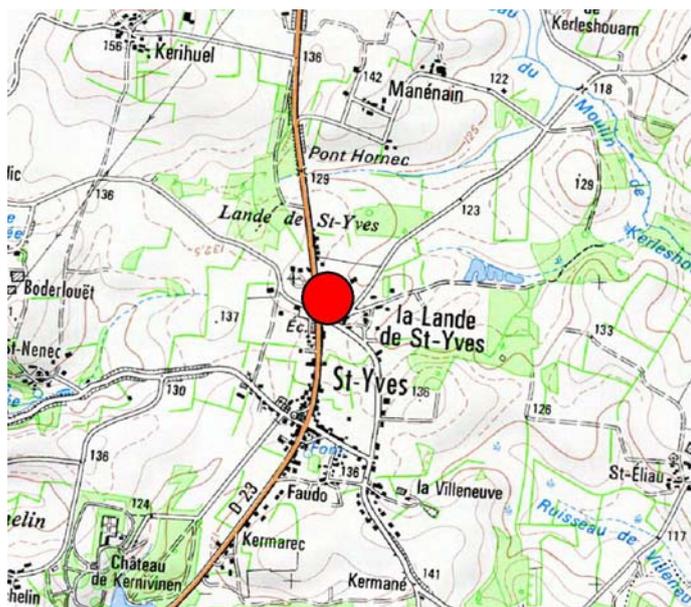
Situation urbaine	quartier mixte
Unité paysagère	Les abords de la RN 165
Accessibilité	
<ul style="list-style-type: none">• Routière	Départementale
<ul style="list-style-type: none">• Transport collectif	Transport ferroviaire, bus

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Commentaire	Bâtiment vacant
-------------	-----------------

VOCATION(S) POTENTIELLE(S)

Destinations pressenties	activité / équipement / habitat
--------------------------	---------------------------------



DONNEES CLES	
Superficie totale (m ²)	3419
Emprise bâtie au sol (m ²)	162
Statut du/ des propriétaire(s)	privé : personnes physiques
Occupation actuelle	NON
Présence pollution :	
• sol	Non déterminée
• bâti	Non déterminée
Référencement BASIAS	non inventorié
Référencement BASOL	non inventorié

CARACTERISTIQUES TERRITORIALES	
Armature urbaine SCOT	Pôle relais de proximité
Organisation territoriale	3ème couronne
Zonage PLU en vigueur	UA



CARACTERISTIQUES D'OCCUPATION

Ancienne occupation	Ferme
Année de la vacance	Non connue (plus de 5 ans ?)
Nombre de bâtiment(s)	1
Type d'occupation bâtie	
Type de surface	

CARACTERISTIQUES FONCIERES

Nombre de propriétaire(s)	NR
Nombre de parcelle(s)	1
Parcelle principale	YR0045

QUALITES D'INSERTION URBAINE ET PAYSAGERE

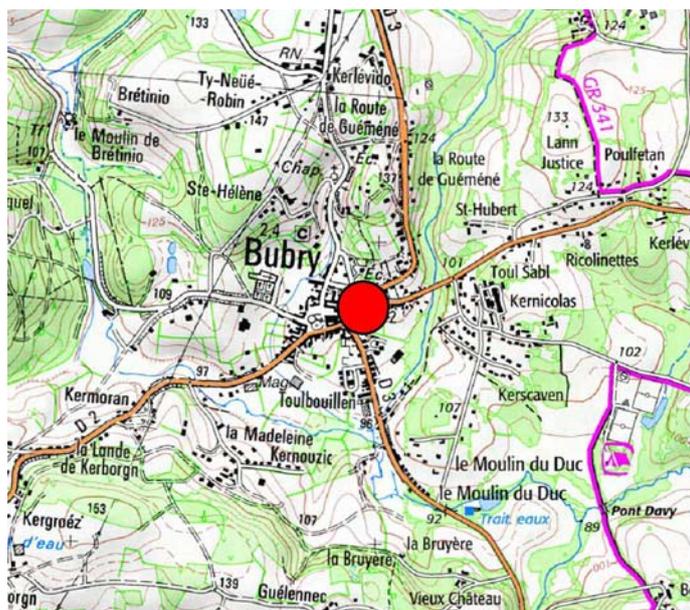
Situation urbaine	quartier d'habitation
Unité paysagère	Plateau de l'argoaat
Accessibilité	
<ul style="list-style-type: none">• Routière	Départementale
<ul style="list-style-type: none">• Transport collectif	

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Commentaire	bord de route ; ancien corps de ferme ?
-------------	---

VOCATION(S) POTENTIELLE(S)

Destinations pressenties	habitat
--------------------------	---------



DONNEES CLES	
Superficie totale (m ²)	555
Emprise bâtie au sol (m ²)	437
Statut du/ des propriétaire(s)	privé : personnes physiques
Occupation actuelle	NR
Présence pollution :	
• sol	Non déterminée
• bâti	Suspicion
Référencement BASIAS	non inventorié
Référencement BASOL	non inventorié

CARACTERISTIQUES TERRITORIALES	
Armature urbaine SCOT	Pôle relais de proximité
Organisation territoriale	3ème couronne
Zonage PLU en vigueur	UA



CARACTERISTIQUES D'OCCUPATION

Ancienne occupation	Garage de réparation automobile et habitation
Année de la vacance	NC (plus de 5 ans ?)
Nombre de bâtiment(s)	2
Type d'occupation bâtie	HANGAR LOGEMENT
Type de surface	

CARACTERISTIQUES FONCIERES

Nombre de propriétaire(s)	1
Nombre de parcelle(s)	1
Parcelle principale	AB0111

QUALITES D'INSERTION URBAINE ET PAYSAGERE

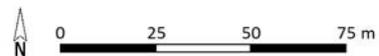
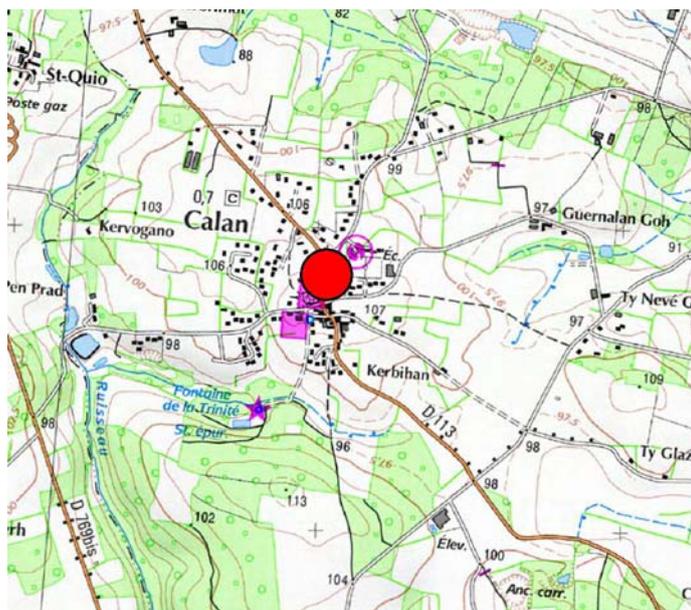
Situation urbaine	quartier mixte
Unité paysagère	Vallées du Blavet, du Brandifrou et de la Sarre
Accessibilité	
• Routière	Départementale
• Transport collectif	

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Commentaire	Local qui apparaît abandonné depuis au moins 5 ans.
-------------	---

VOCATION(S) POTENTIELLE(S)

Destinations pressenties	activité / équipement / habitat
--------------------------	---------------------------------



DONNEES CLES

Superficie totale (m ²)	3584
Emprise bâtie au sol (m ²)	333
Statut du/ des propriétaire(s)	privé : personnes physiques
Occupation actuelle	NON
Présence pollution :	
• sol	Non déterminée
• bâti	Non déterminée
Référencement BASIAS	non inventorié
Référencement BASOL	non inventorié

CARACTERISTIQUES TERRITORIALES

Armature urbaine SCOT	Pôle communal
Organisation territoriale	2ème couronne
Zonage PLU en vigueur	Ua



CARACTERISTIQUES D'OCCUPATION

Ancienne occupation	Ferme
Année de la vacance	2006
Nombre de bâtiment(s)	3
Type d'occupation bâtie	AGRICOLE
Type de surface non bâtie	Végétale et remblai

CARACTERISTIQUES FONCIERES

Nombre de propriétaire(s)	1
Nombre de parcelle(s)	1
Parcelle principale	AC0024

QUALITES D'INSERTION URBAINE ET PAYSAGERE

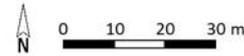
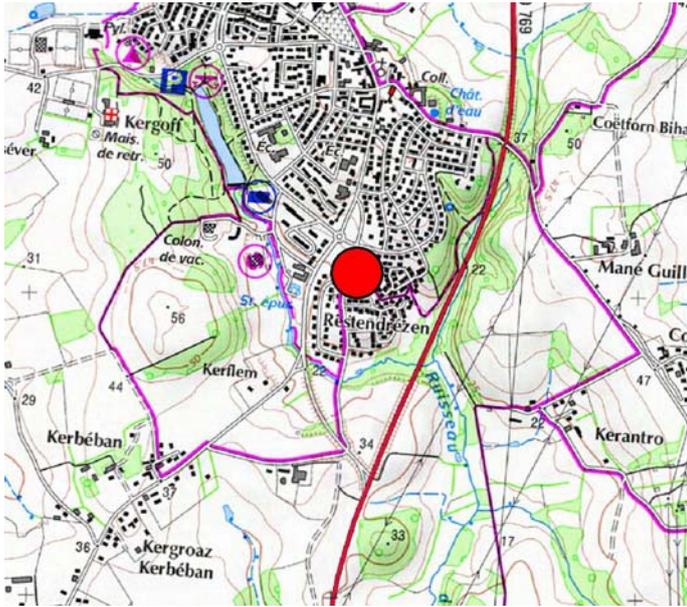
Situation urbaine	quartier mixte
Unité paysagère	Plissements
Accessibilité	
• Routière	Départementale
• Transport collectif	

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Commentaire	Espace stratégique (taille et localisation) en plein cœur de bourg
-------------	--

VOCATION(S) POTENTIELLE(S)

Destinations pressenties	équipement/habitat
--------------------------	--------------------



DONNEES CLES	
Superficie totale (m ²)	1976
Emprise bâtie au sol (m ²)	696
Statut du/ des propriétaire(s)	privé : personnes physiques
Occupation actuelle	PARTIELLE
Présence pollution :	
• sol	Inexistante
• bâti	Suspicion
Référencement BASIAS	non inventorié
Référencement BASOL	non inventorié

CARACTERISTIQUES TERRITORIALES	
Armature urbaine SCoT	Pôle communal
Organisation territoriale	2ème couronne
Zonage PLU en vigueur	Ub



CARACTERISTIQUES D'OCCUPATION

Ancienne occupation	Ferme
Année de la vacance	NC (plus de 5 ans ?)
Nombre de bâtiment(s)	2
Type d'occupation bâtie	HANGAR
Type de surface	

CARACTERISTIQUES FONCIERES

Nombre de propriétaire(s)	1
Nombre de parcelle(s)	1
Parcelle principale	ZP0667

QUALITES D'INSERTION URBAINE ET PAYSAGERE

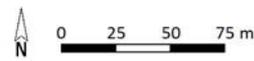
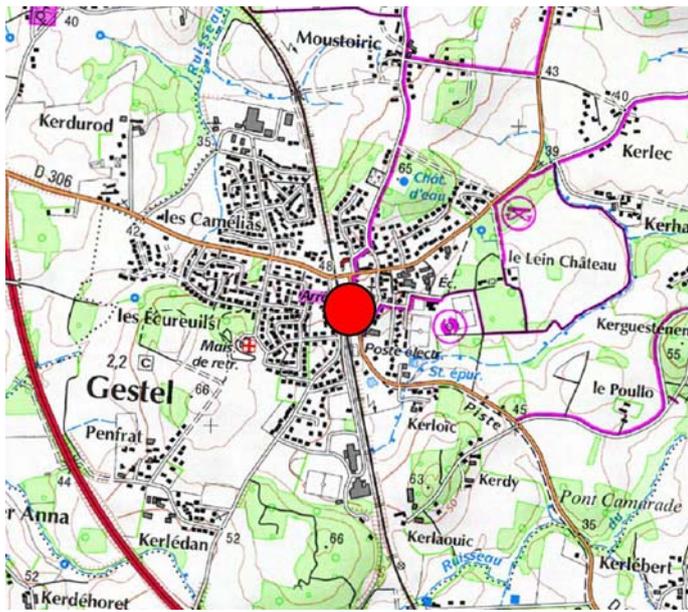
Situation urbaine	quartier mixte
Unité paysagère	Plaine littorale
Accessibilité	
• Routière	Communale
• Transport collectif	Bus

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Commentaire	
-------------	--

VOCATION(S) POTENTIELLE(S)

Destinations pressenties	équipement / habitat
--------------------------	----------------------



DONNEES CLES	
Superficie totale (m ²)	5985
Emprise bâtie au sol (m ²)	249
Statut du/ des propriétaire(s)	public
Occupation actuelle	PARTIELLE
Présence pollution :	
• sol	Non déterminée
• bâti	Non déterminée
Référencement BASIAS	non inventorié
Référencement BASOL	non inventorié

CARACTERISTIQUES TERRITORIALES	
Armature urbaine SCoT	Pôle communal
Organisation territoriale	2ème couronne
Zonage PLU en vigueur	Uaa



CARACTERISTIQUES D'OCCUPATION

Ancienne occupation	Terrain SNCF
Année de la vacance	NC (plus de 10 ans ?)
Nombre de bâtiment(s)	2
Type d'occupation bâtie	Bâtiment maçonné
Type de surface	Imperméable (bitume en partie)

CARACTERISTIQUES FONCIERES

Nombre de propriétaire(s)	1
Nombre de parcelle(s)	2
Parcelle principale	ZD0131

QUALITES D'INSERTION URBAINE ET PAYSAGERE

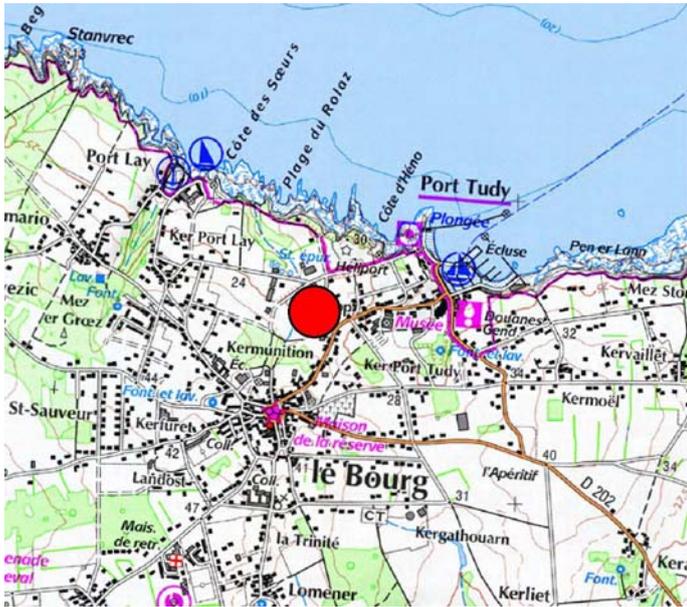
Situation urbaine	quartier mixte
Unité paysagère	Bords de ville
Accessibilité	
• Routière	Départementale
• Transport collectif	Transport ferroviaire, bus

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Commentaire	Site ayant fait l'objet d'un projet (ESPACIL) mais qui n'a pas abouti.
-------------	--

VOCATION(S) POTENTIELLE(S)

Destinations pressenties	activité / équipement / habitat
--------------------------	---------------------------------



DONNEES CLES	
Superficie totale (m ²)	1834
Emprise bâtie au sol (m ²)	309
Statut du/ des propriétaire(s)	privé : personnes physiques
Occupation actuelle	NON
Présence pollution :	
• sol	Inexistante
• bâti	Non déterminée
Référencement BASIAS	non inventorié
Référencement BASOL	non inventorié

CARACTERISTIQUES TERRITORIALES	
Armature urbaine SCoT	Pôle communal
Organisation territoriale	Ile de Groix
Zonage PLU en vigueur	Uba



CARACTERISTIQUES D'OCCUPATION

Ancienne occupation	Restaurant et salle de reception / danse
Année de la vacance	2005 (plus de 10 ans)
Nombre de bâtiment(s)	2
Type d'occupation bâtie	MAISON DU 19 ^{ème} siècle
Type de surface	jardin

CARACTERISTIQUES FONCIERES

Nombre de propriétaire(s)	1
Nombre de parcelle(s)	2
Parcelle principale	ZD0426

QUALITES D'INSERTION URBAINE ET PAYSAGERE

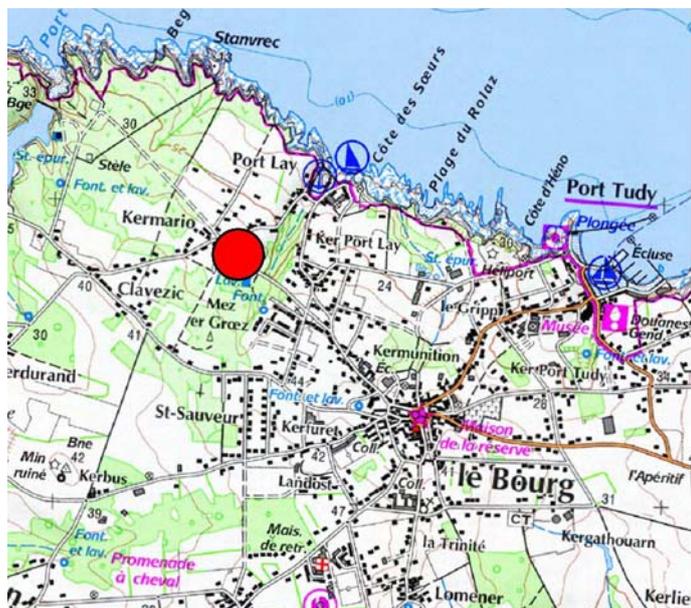
Situation urbaine	quartier mixte
Unité paysagère	Ile de Groix
Accessibilité	
• Routière	Départementale
• Transport collectif	Transport maritime

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Commentaire	
-------------	--

VOCATION(S) POTENTIELLE(S)

Destinations pressenties	activité / habitat
--------------------------	--------------------



DONNEES CLES	
Superficie totale (m ²)	107
Emprise bâtie au sol (m ²)	322
Statut du/ des propriétaire(s)	privé : personnes physiques
Occupation actuelle	NON
Présence pollution :	
• sol	Non déterminée
• bâti	Non déterminée
Référencement BASIAS	non inventorié
Référencement BASOL	non inventorié

CARACTERISTIQUES TERRITORIALES	
Armature urbaine SCoT	Pôle communal
Organisation territoriale	Ile de Groix
Zonage PLU en vigueur	Uac



CARACTERISTIQUES D'OCCUPATION

Ancienne occupation	Habitat
Année de la vacance	NC (plus de 10 ans ?)
Nombre de bâtiment(s)	1
Type d'occupation bâtie	RUINE
Type de surface	

CARACTERISTIQUES FONCIERES

Nombre de propriétaire(s)	1
Nombre de parcelle(s)	1
Parcelle principale	AB0107

QUALITES D'INSERTION URBAINE ET PAYSAGERE

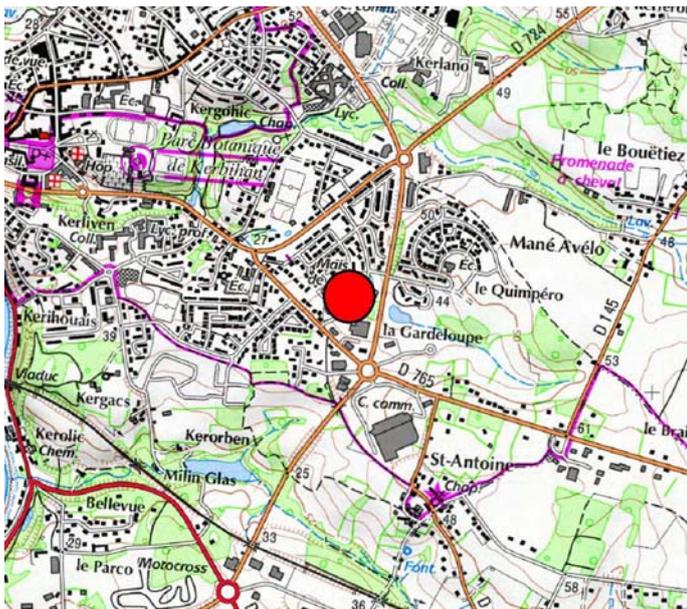
Situation urbaine	quartier d'habitation
Unité paysagère	Ile de Groix
Accessibilité	
• Routière	Communale
• Transport collectif	Bus

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Commentaire	Bâtiment très dégradé qui menace la voie publique
-------------	---

VOCATION(S) POTENTIELLE(S)

Destinations pressenties	habitat
--------------------------	---------



DONNEES CLES

Superficie totale (m ²)	27510
Emprise bâtie au sol (m ²)	0
Statut du/ des propriétaire(s)	public
Occupation actuelle	NON
Présence pollution :	
• sol	Non déterminée
• bâti	Non déterminée
Référencement BASIAS	non inventorié
Référencement BASOL	non inventorié

CARACTERISTIQUES TERRITORIALES

Armature urbaine SCoT	Pôle relais d'agglomération
Organisation territoriale	2ème couronne
Zonage PLU en vigueur	Ubc



CARACTERISTIQUES D'OCCUPATION

Ancienne occupation	Centre de gériatrie (soins et hébergement)
Année de la vacance	2012
Nombre de bâtiment(s)	0 (démoli)
Type d'occupation bâtie	/
Type de surface	végétale

CARACTERISTIQUES FONCIERES

Nombre de propriétaire(s)	1
Nombre de parcelle(s)	5
Parcelle principale	AX0357

QUALITES D'INSERTION URBAINE ET PAYSAGERE

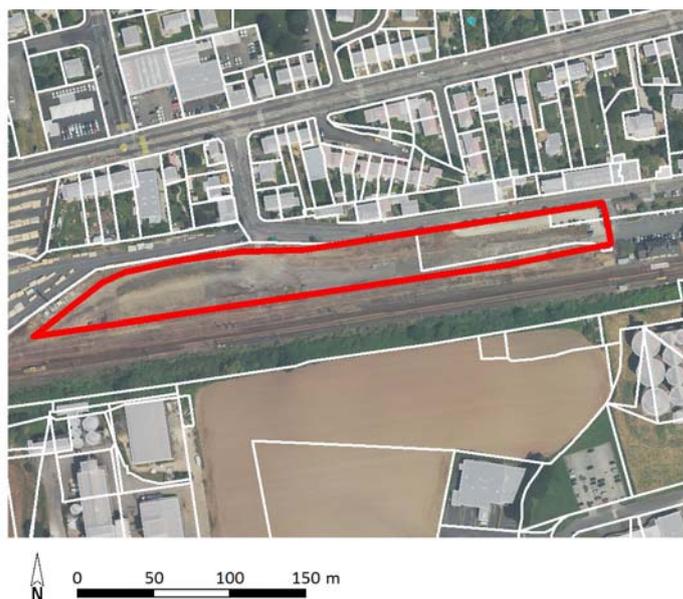
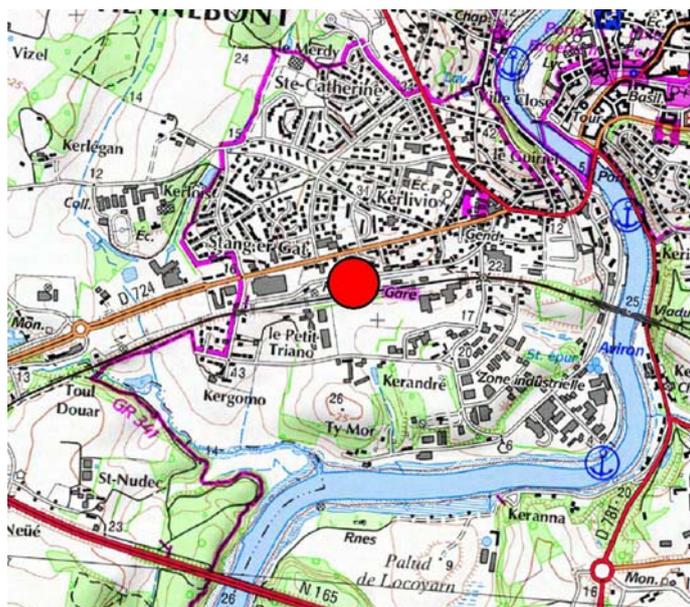
Situation urbaine	quartier mixte
Unité paysagère	Les abords de la RN 165
Accessibilité	
• Routière	Départementale
• Transport collectif	Transport ferroviaire, bus

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Commentaire	abandon du site suite transfert de l'Eudo de Kerlivio à Toul Douar ; bâtiments déjà démolis ; problématique de sécurisation du site (gestion espace en friche)
-------------	--

VOCATION(S) POTENTIELLE(S)

Destinations pressenties	activité / équipement / habitat
--------------------------	---------------------------------



DONNEES CLES	
Superficie totale (m ²)	15000
Emprise bâtie au sol (m ²)	0
Statut du/ des propriétaire(s)	public
Occupation actuelle	PARTIELLE
Présence pollution :	
• sol	Non déterminée
• bâti	Suspicion
Référencement BASIAS	non inventorié
Référencement BASOL	non inventorié

CARACTERISTIQUES TERRITORIALES	
Armature urbaine SCoT	Pôle relais d'agglomération
Organisation territoriale	2ème couronne
Zonage PLU en vigueur	Uia



CARACTERISTIQUES D'OCCUPATION

Ancienne occupation	SNCF (dépendance non bâtie, voies ferrées)
Année de la vacance	NC (depuis plus de 5 ans ?)
Nombre de bâtiment(s)	0
Type d'occupation bâtie	
Type de surface	remblai, quai, anciennes voies ferrées

CARACTERISTIQUES FONCIERES

Nombre de propriétaire(s)	2
Nombre de parcelle(s)	2
Parcelle principale	BH0321

QUALITES D'INSERTION URBAINE ET PAYSAGERE

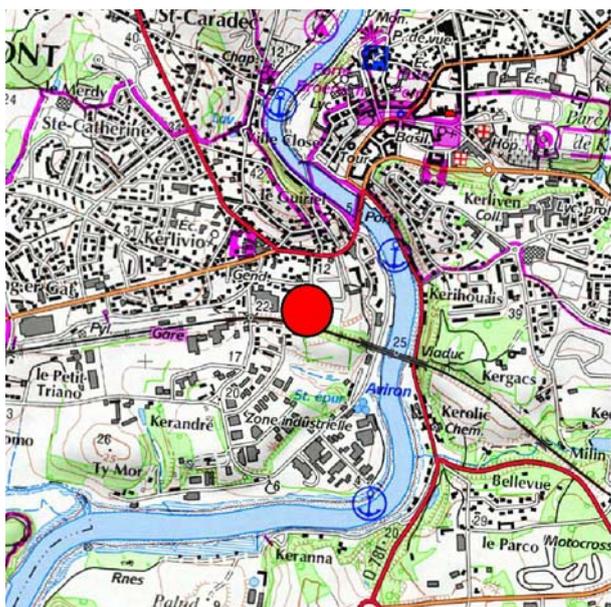
Situation urbaine	quartier mixte
Unité paysagère	Blavet aval
Accessibilité	
<ul style="list-style-type: none">• Routière	Départementale
<ul style="list-style-type: none">• Transport collectif	Transport ferroviaire, bus

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Commentaire	Une petite partie du terrain est utilisé comme aire de stationnement ; Pas de projet de reconversion actuellement mais réflexion globale (étude urbaine) en cours sur la rive droite du Blavet
-------------	--

VOCATION(S) POTENTIELLE(S)

Destinations pressenties	habitat
--------------------------	---------



DONNEES CLES	
Superficie totale (m ²)	7500
Emprise bâtie au sol (m ²)	96
Statut du/ des propriétaire(s)	privé : personnes physiques
Occupation actuelle	NR
Présence pollution :	
• sol	Suspicion
• bâti	Suspicion
Référencement BASIAS	BRE5601053
Référencement BASOL	non inventorié

CARACTERISTIQUES TERRITORIALES	
Armature urbaine SCoT	Pôle relais d'agglomération
Organisation territoriale	2ème couronne
Zonage PLU en vigueur	Uia



CARACTERISTIQUES D'OCCUPATION

Ancienne occupation	Ancien ferrailleur
Année de la vacance	NC (plus de 5 ans ?)
Nombre de bâtiment(s)	1
Type d'occupation bâtie	hangar
Type de surface	ex-plate forme d'exploitation

CARACTERISTIQUES FONCIERES

Nombre de propriétaire(s)	1
Nombre de parcelle(s)	3
Parcelle principale	BE0070

QUALITES D'INSERTION URBAINE ET PAYSAGERE

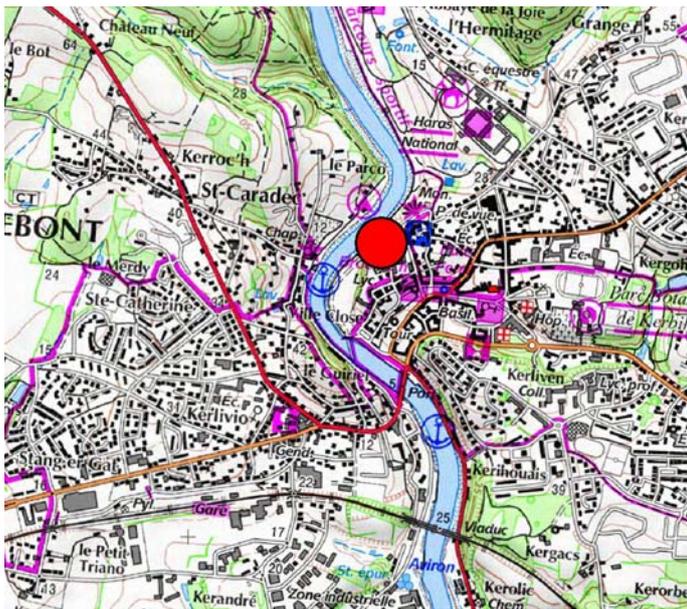
Situation urbaine	quartier mixte
Unité paysagère	Blavet aval
Accessibilité	
• Routière	Départementale
• Transport collectif	Transport ferroviaire, bus

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Commentaire	Demande faite par le propriétaire de modification de zonage à destination d'habitat
-------------	---

VOCATION(S) POTENTIELLE(S)

Destinations pressenties	habitat
--------------------------	---------



DONNEES CLES

Superficie totale (m ²)	4944
Emprise bâtie au sol (m ²)	257
Statut du/ des propriétaire(s)	privé : personnes physiques
Occupation actuelle	NON
Présence pollution :	
• sol	Non déterminée
• bâti	Non déterminée
Référencement BASIAS	non inventorié
Référencement BASOL	non inventorié

CARACTERISTIQUES TERRITORIALES

Armature urbaine SCOT	Pôle relais d'agglomération
Organisation territoriale	2ème couronne
Zonage PLU en vigueur	Naa



CARACTERISTIQUES D'OCCUPATION

Ancienne occupation	Habitat
Année de la vacance	depuis plus de 10 ans
Nombre de bâtiment(s)	1
Type d'occupation bâtie	habitat traditionnel en pierre, Tour des Carmes
Type de surface	jardin, boisement (Bois du Duc)

CARACTERISTIQUES FONCIERES

Nombre de propriétaire(s)	1
Nombre de parcelle(s)	1
Parcelle principale	AV0320

QUALITES D'INSERTION URBAINE ET PAYSAGERE

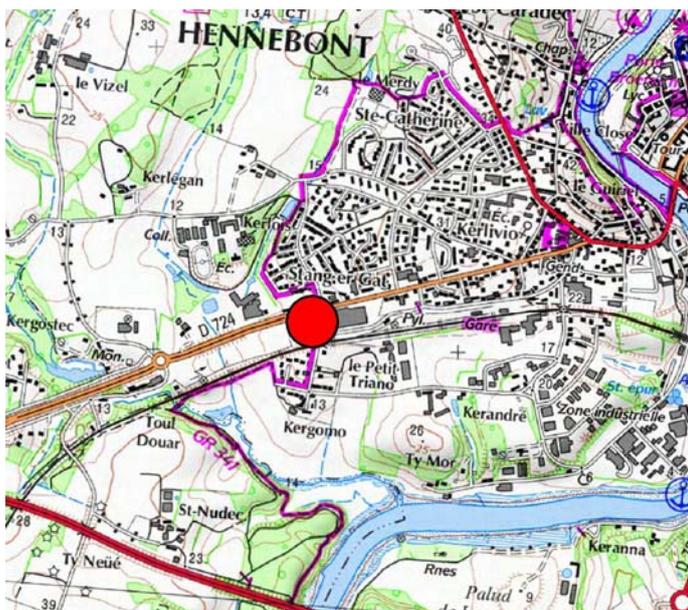
Situation urbaine	quartier mixte
Unité paysagère	Blavet aval
Accessibilité	
• Routière	Départementale
• Transport collectif	Transport ferroviaire

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Commentaire	Site du Bois du Duc inscrit à l'inventaire ; immeuble ayant déjà fait l'objet de procédures de péril ; souhait d'acquisition de la Ville
-------------	--

VOCATION(S) POTENTIELLE(S)

Destinations pressenties	équipement / habitat
--------------------------	----------------------



DONNEES CLES

Superficie totale (m ²)	3292
Emprise bâtie au sol (m ²)	1024
Statut du/ des propriétaire(s)	privé : personnes morales
Occupation actuelle	NON
Présence pollution :	
• sol	Non déterminée
• bâti	Suspicion
Référencement BASIAS	BRE5601015
Référencement BASOL	non inventorié

CARACTERISTIQUES TERRITORIALES

Armature urbaine SCOT	Pôle relais d'agglomération
Organisation territoriale	2ème couronne
Zonage PLU en vigueur	Uic



CARACTERISTIQUES D'OCCUPATION

Ancienne occupation	magasin de solderie puis stockage
Année de la vacance	depuis 10 ans
Nombre de bâtiment(s)	2
Type d'occupation bâtie	hangar / entrepôt
Type de surface	surface bitumée

CARACTERISTIQUES FONCIERES

Nombre de propriétaire(s)	1
Nombre de parcelle(s)	1
Parcelle principale	BH0001

QUALITES D'INSERTION URBAINE ET PAYSAGERE

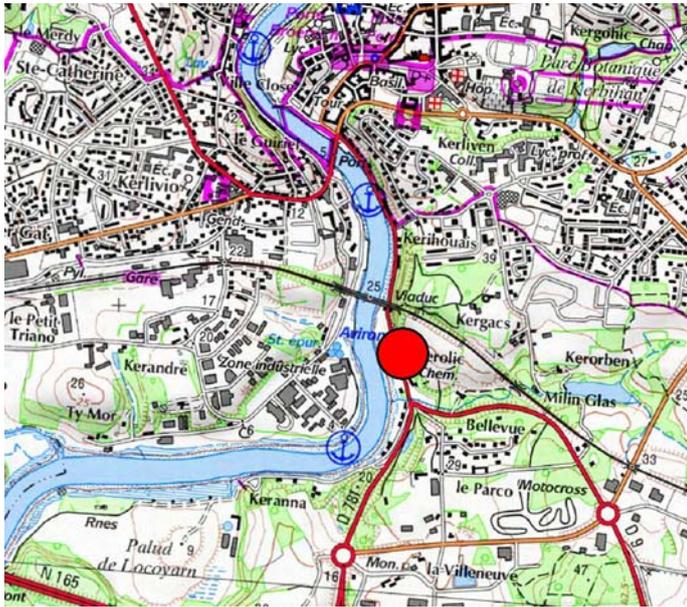
Situation urbaine	quartier mixte
Unité paysagère	Blavet aval
Accessibilité	
• Routière	Départementale
• Transport collectif	Transport ferroviaire, bus

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Commentaire	Localisation en entrée de ville sur un axe urbain stratégique ; référencement BASIAS à vérifier (localisation)
-------------	--

VOCATION(S) POTENTIELLE(S)

Destinations pressenties	habitat
--------------------------	---------



DONNEES CLES	
Superficie totale (m ²)	936
Emprise bâtie au sol (m ²)	450
Statut du/ des propriétaire(s)	privé : personnes physiques
Occupation actuelle	NON
Présence pollution :	
• sol	Non déterminée
• bâti	Non déterminée
Référencement BASIAS	non inventorié
Référencement BASOL	non inventorié

CARACTERISTIQUES TERRITORIALES	
Armature urbaine SCOt	Pôle relais d'agglomération
Organisation territoriale	2ème couronne
Zonage PLU en vigueur	Ubb



CARACTERISTIQUES D'OCCUPATION

Ancienne occupation	Ancien ferrailleur
Année de la vacance	NC (depuis plus de 10 ans ?)
Nombre de bâtiment(s)	1
Type d'occupation bâtie	hangar maçonné (toiture en tôle enlevée)
Type de surface	sol béton, surface végétale

CARACTERISTIQUES FONCIERES

Nombre de propriétaire(s)	1
Nombre de parcelle(s)	1
Parcelle principale	AY0192

QUALITES D'INSERTION URBAINE ET PAYSAGERE

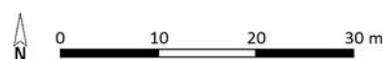
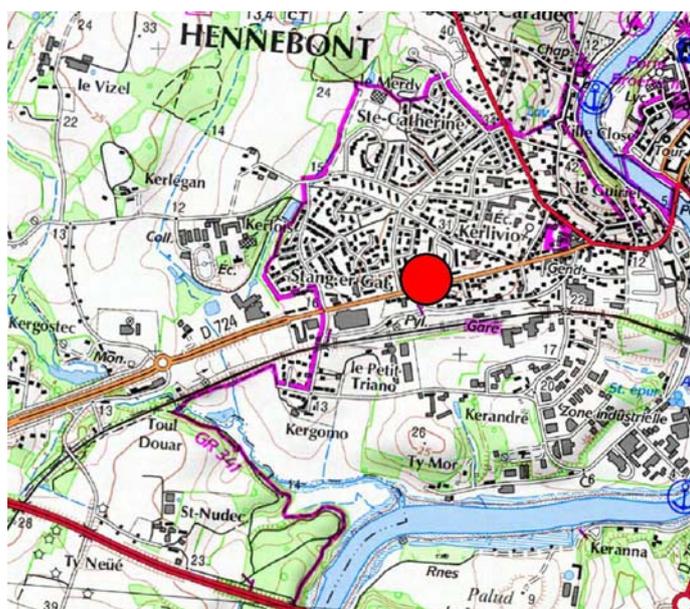
Situation urbaine	quartier mixte
Unité paysagère	Blavet aval
Accessibilité	
<ul style="list-style-type: none">• Routière	Nationale
<ul style="list-style-type: none">• Transport collectif	Transport ferroviaire

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Commentaire	Bâtiment qui a fait l'objet d'une procédure de péril ; transfert en 2006 du DPU de la Ville à Lorient agglomération
-------------	---

VOCATION(S) POTENTIELLE(S)

Destinations pressenties	habitat
--------------------------	---------



DONNEES CLES

Superficie totale (m ²)	356
Emprise bâtie au sol (m ²)	135
Statut du/ des propriétaire(s)	privé : personnes morales
Occupation actuelle	NON
Présence pollution :	
• sol	Inexistante
• bâti	Non déterminée
Référencement BASIAS	non inventorié
Référencement BASOL	non inventorié

CARACTERISTIQUES TERRITORIALES

Armature urbaine SCOT	Pôle relais d'agglomération
Organisation territoriale	2ème couronne
Zonage PLU en vigueur	Ubb



CARACTERISTIQUES D'OCCUPATION

Ancienne occupation	Habitat
Année de la vacance	depuis plus de 5 ans
Nombre de bâtiment(s)	1
Type d'occupation bâtie	maison individuelle de 1957
Type de surface	jardin, cour

CARACTERISTIQUES FONCIERES

Nombre de propriétaire(s)	1
Nombre de parcelle(s)	1
Parcelle principale	BL0758

QUALITES D'INSERTION URBAINE ET PAYSAGERE

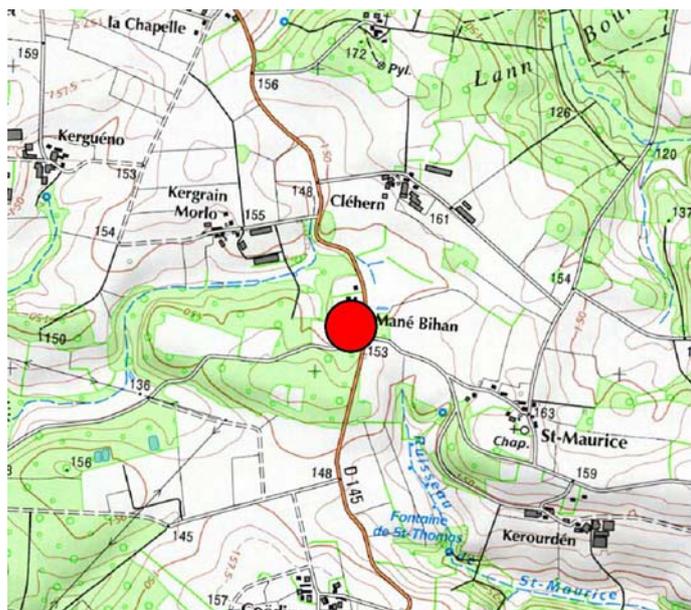
Situation urbaine	quartier mixte
Unité paysagère	Blavet aval
Accessibilité	
• Routière	Départementale
• Transport collectif	Transport ferroviaire, bus

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Commentaire	Maison qui appartient au propriétaire du garage attenant.
-------------	---

VOCATION(S) POTENTIELLE(S)

Destinations pressenties	habitat
--------------------------	---------



DONNEES CLES

Superficie totale (m ²)	7946
Emprise bâtie au sol (m ²)	729
Statut du/ des propriétaire(s)	privé : personnes physiques
Occupation actuelle	PARTIELLE
Présence pollution :	
• sol	Non déterminée
• bâti	Suspicion
Référencement BASIAS	non inventorié
Référencement BASOL	non inventorié

CARACTERISTIQUES TERRITORIALES

Armature urbaine SCOT	Pôle communal
Organisation territoriale	3ème couronne
Zonage PLU en vigueur	NB



CARACTERISTIQUES D'OCCUPATION

Ancienne occupation	Garage de réparation de véhicules agricoles (tracteurs,...) et habitation
Année de la vacance	NC (plus de 10 ans)
Nombre de bâtiment(s)	2
Type d'occupation bâtie	HANGAR HABITAT
Type de surface	

CARACTERISTIQUES FONCIERES

Nombre de propriétaire(s)	1
Nombre de parcelle(s)	1
Parcelle principale	WN0031

QUALITES D'INSERTION URBAINE ET PAYSAGERE

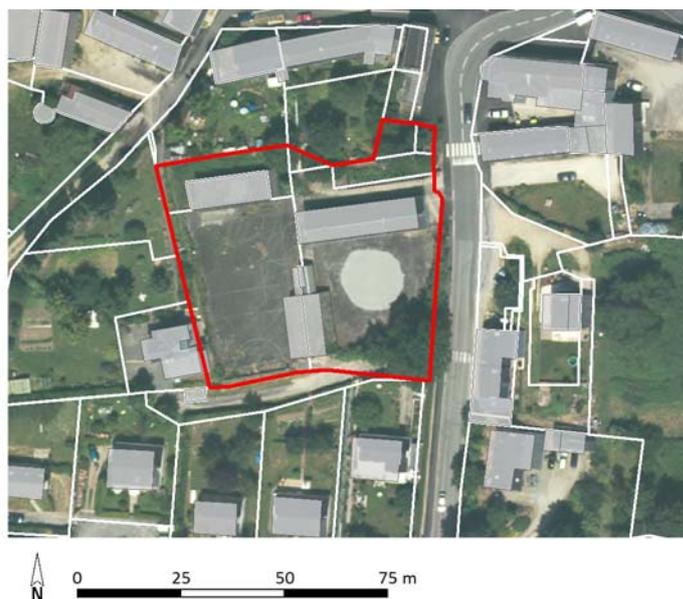
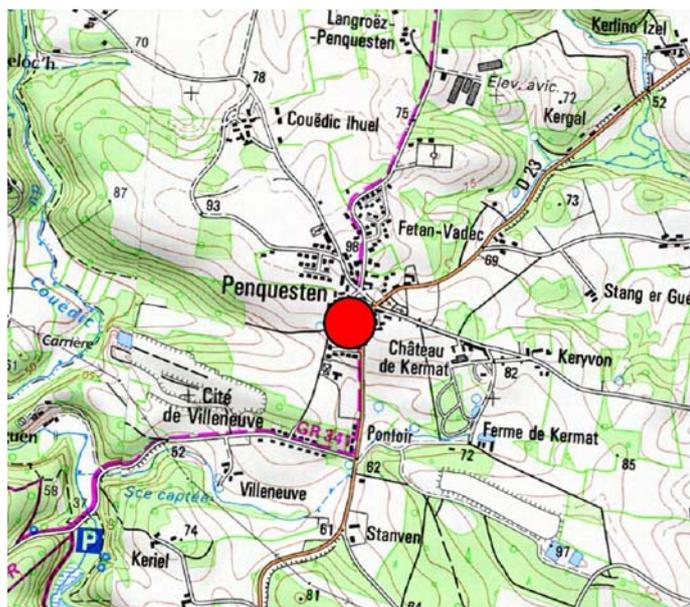
Situation urbaine	quartier d'habitation
Unité paysagère	Plissements
Accessibilité	
<ul style="list-style-type: none">• Routière	Départementale
<ul style="list-style-type: none">• Transport collectif	

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Commentaire	Site isolé (hors polarité urbaine du SCoT)
-------------	--

VOCATION(S) POTENTIELLE(S)

Destinations pressenties	renaturation
--------------------------	--------------



DONNEES CLES	
Superficie totale (m ²)	3423
Emprise bâtie au sol (m ²)	512
Statut du/ des propriétaire(s)	public
Occupation actuelle	NON
Présence pollution :	
• sol	Inexistante
• bâti	Suspicion
Référencement BASIAS	non inventorié
Référencement BASOL	non inventorié

CARACTERISTIQUES TERRITORIALES	
Armature urbaine SCOT	Pôle communal
Organisation territoriale	2ème couronne
Zonage PLU en vigueur	Ubb



CARACTERISTIQUES D'OCCUPATION

Ancienne occupation	Ecole
Année de la vacance	NC (plus de 10 ans ?)
Nombre de bâtiment(s)	3
Type d'occupation bâtie	
Type de surface	

CARACTERISTIQUES FONCIERES

Nombre de propriétaire(s)	1
Nombre de parcelle(s)	8
Parcelle principale	AN0075

QUALITES D'INSERTION URBAINE ET PAYSAGERE

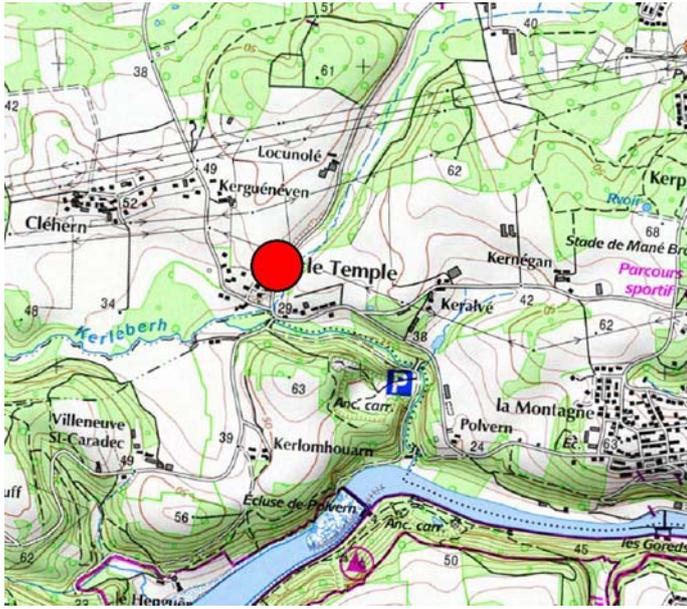
Situation urbaine	quartier mixte
Unité paysagère	Plissements
Accessibilité	
• Routière	Départementale
• Transport collectif	Bus

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Commentaire	Situation stratégique en cœur de bourg
-------------	--

VOCATION(S) POTENTIELLE(S)

Destinations pressenties	habitat
--------------------------	---------



DONNEES CLES	
Superficie totale (m ²)	234
Emprise bâtie au sol (m ²)	144
Statut du/ des propriétaire(s)	privé : personnes physiques
Occupation actuelle	NON
Présence pollution :	
• sol	Inexistante
• bâti	Non déterminée
Référencement BASIAS	non inventorié
Référencement BASOL	non inventorié

CARACTERISTIQUES TERRITORIALES	
Armature urbaine SCoT	Pôle communal
Organisation territoriale	2ème couronne
Zonage PLU en vigueur	Ubb



Erreur ! Nom du fichier non spécifié.

CARACTERISTIQUES D'OCCUPATION

Ancienne occupation	habitation
Année de la vacance	NC (plus de 10 ans ?)
Nombre de bâtiment(s)	1
Type d'occupation bâtie	Maison en pierre
Type de surface	jardin

CARACTERISTIQUES FONCIERES

Nombre de propriétaire(s)	1
Nombre de parcelle(s)	1
Parcelle principale	YE0052

QUALITES D'INSERTION URBAINE ET PAYSAGERE

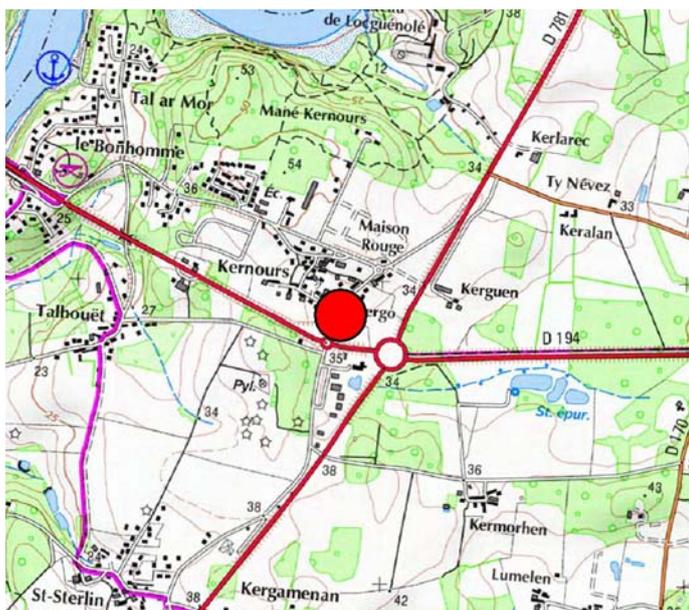
Situation urbaine	quartier d'habitation
Unité paysagère	Plaine littorale
Accessibilité	
• Routière	Communale
• Transport collectif	

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Commentaire	Site isolé
-------------	------------

VOCATION(S) POTENTIELLE(S)

Destinations pressenties	renaturation
--------------------------	--------------



DONNEES CLES

Superficie totale (m ²)	662
Emprise bâtie au sol (m ²)	347
Statut du/ des propriétaire(s)	privé : personnes physiques
Occupation actuelle	NON
Présence pollution :	
• sol	Inexistante
• bâti	Suspicion
Référencement BASIAS	non inventorié
Référencement BASOL	non inventorié

CARACTERISTIQUES TERRITORIALES

Armature urbaine SCoT	Pôle d'appui, avec potentiel de rayonnement
Organisation territoriale	2ème couronne
Zonage PLU en vigueur	non renseigné



CARACTERISTIQUES D'OCCUPATION

Ancienne occupation	Menuiserie artisanale
Année de la vacance	NC (depuis plus de 10 ans ?)
Nombre de bâtiment(s)	1
Type d'occupation bâtie	ATELIER
Type de surface	végétale

CARACTERISTIQUES FONCIERES

Nombre de propriétaire(s)	1
Nombre de parcelle(s)	1
Parcelle principale	AE0025

QUALITES D'INSERTION URBAINE ET PAYSAGERE

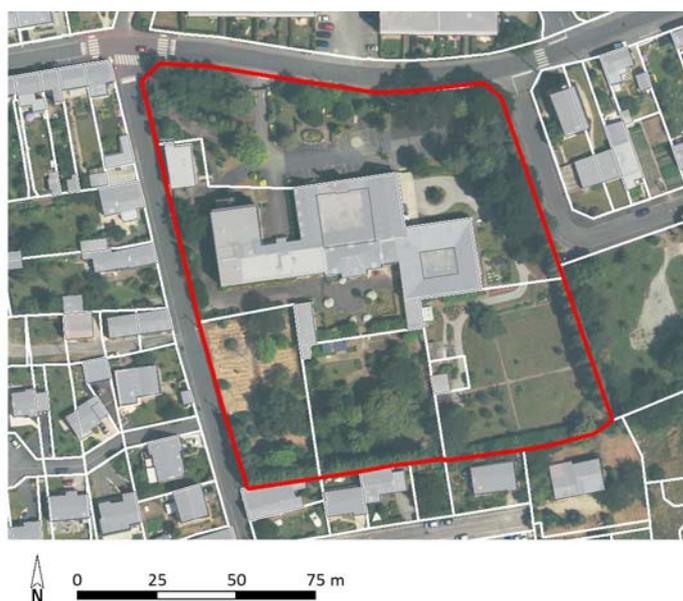
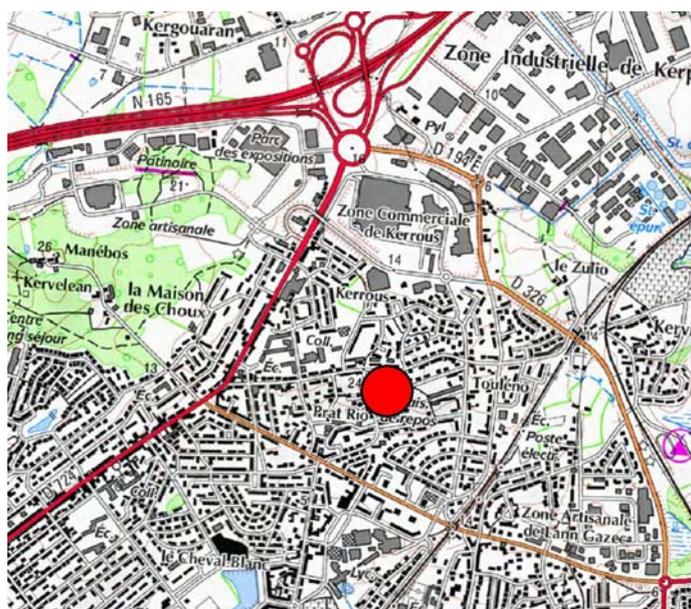
Situation urbaine	quartier mixte
Unité paysagère	Blavet rive gauche
Accessibilité	
• Routière	Départementale
• Transport collectif	Covoiturage

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Commentaire	Secteur en mutation ?
-------------	-----------------------

VOCATION(S) POTENTIELLE(S)

Destinations pressenties	activité / habitat
--------------------------	--------------------



DONNEES CLES	
Superficie totale (m ²)	14 229
Emprise bâtie au sol (m ²)	2240
Statut du/ des propriétaire(s)	NR
Occupation actuelle	PARTIELLE
Présence pollution :	
• sol	Inexistante
• bâti	Non déterminée
Référencement BASIAS	non inventorié
Référencement BASOL	non inventorié

CARACTERISTIQUES TERRITORIALES	
Armature urbaine SCoT	Pôle de centralité d'agglomération
Organisation territoriale	1ère couronne
Zonage PLU en vigueur	Ud



CARACTERISTIQUES D'OCCUPATION

Ancienne occupation	Maison de convalescence de Keraliguen gérée par la mutualité 56 (transférée à Ploemeur en 2012)
Année de la vacance	En voie d'abandon
Nombre de bâtiment(s)	4
Type d'occupation bâtie	
Type de surface	

CARACTERISTIQUES FONCIERES

Nombre de propriétaire(s)	
Nombre de parcelle(s)	1
Parcelle principale	AE0054

QUALITES D'INSERTION URBAINE ET PAYSAGERE

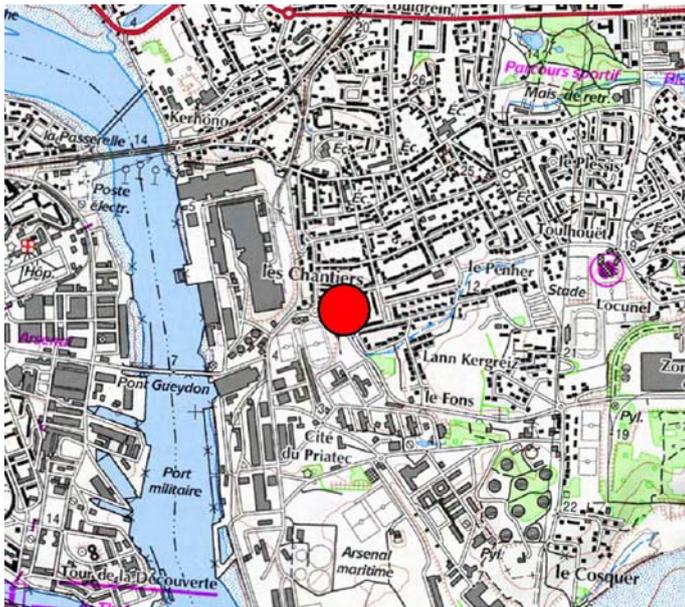
Situation urbaine	quartier d'habitation
Unité paysagère	Ville-rade
Accessibilité	
<ul style="list-style-type: none">• Routière	Départementale
<ul style="list-style-type: none">• Transport collectif	Bus

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Commentaire	espace mutable stratégique : localisation et grande ampleur
-------------	---

VOCATION(S) POTENTIELLE(S)

Destinations pressenties	activité / équipement
--------------------------	-----------------------



DONNEES CLES

Superficie totale (m ²)	11854
Emprise bâtie au sol (m ²)	
Statut du/ des propriétaire(s)	public
Occupation actuelle	NON
Présence pollution :	
• sol	Averée
• bâti	Suspicion
Référencement BASIAS	non inventorié
Référencement BASOL	non inventorié

CARACTERISTIQUES TERRITORIALES

Armature urbaine SCoT	Pôle de centralité d'agglomération
Organisation territoriale	1ère couronne
Zonage PLU en vigueur	Uba



CARACTERISTIQUES D'OCCUPATION

Ancienne occupation	Militaire (stockage)
Année de la vacance	NC (depuis plus de 5 ans ?)
Nombre de bâtiment(s)	5 ?
Type d'occupation bâtie	
Type de surface	

CARACTERISTIQUES FONCIERES

Nombre de propriétaire(s)	1
Nombre de parcelle(s)	1
Parcelle principale	AO0031

QUALITES D'INSERTION URBAINE ET PAYSAGERE

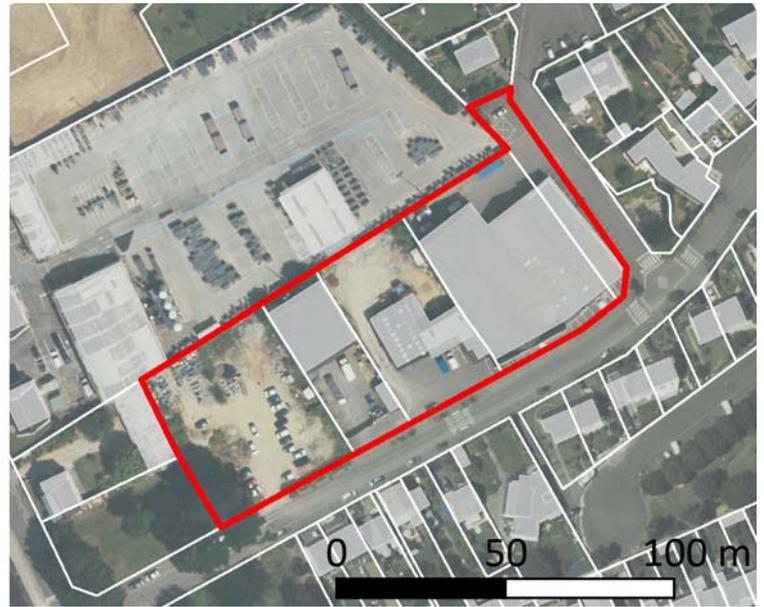
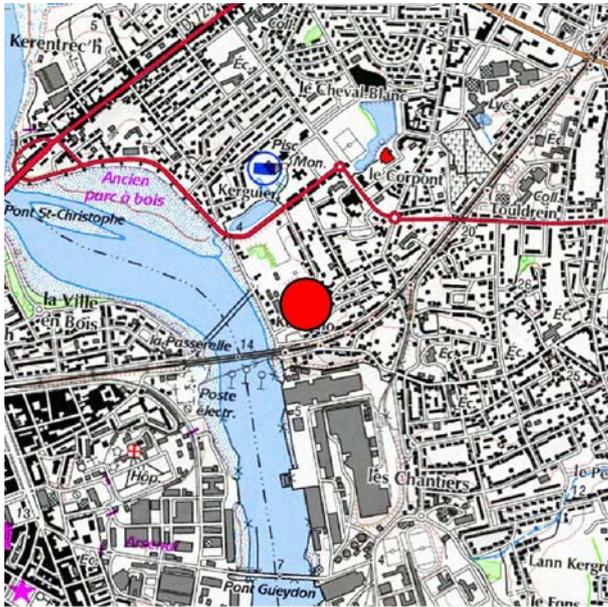
Situation urbaine	quartier d'habitation
Unité paysagère	Ville-rade
Accessibilité	
<ul style="list-style-type: none">• Routière	Départementale
<ul style="list-style-type: none">• Transport collectif	Transport ferroviaire, bus

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Commentaire	site opérationnel inscrit dans la convention cadre 2016-2020 de Lorient agglomération et l'EPF ; pollution du sol aux hydrocarbures
-------------	---

VOCATION(S) POTENTIELLE(S)

Destinations pressenties	habitat
--------------------------	---------



DONNEES CLES	
Superficie totale (m ²)	7708
Emprise bâtie au sol (m ²)	
Statut du/ des propriétaire(s)	public
Occupation actuelle	PARTIELLE
Présence pollution :	
• sol	Non déterminée
• bâti	Suspicion
Référencement BASIAS	BRE5601191
Référencement BASOL	non inventorié

CARACTERISTIQUES TERRITORIALES	
Armature urbaine SCoT	Pôle de centralité d'agglomération
Organisation territoriale	1ère couronne
Zonage PLU en vigueur	Uac

CARACTERISTIQUES D'OCCUPATION

Ancienne occupation	Ateliers municipaux, auparavant CTM Sté (Cie des chemins de fer d'intérêt local du Morbihan), garage
Année de la vacance	2016
Nombre de bâtiment(s)	3
Type d'occupation bâtie	hangar
Type de surface	

CARACTERISTIQUES FONCIERES

Nombre de propriétaire(s)	1
Nombre de parcelle(s)	5
Parcelle principale	AM0297

QUALITES D'INSERTION URBAINE ET PAYSAGERE

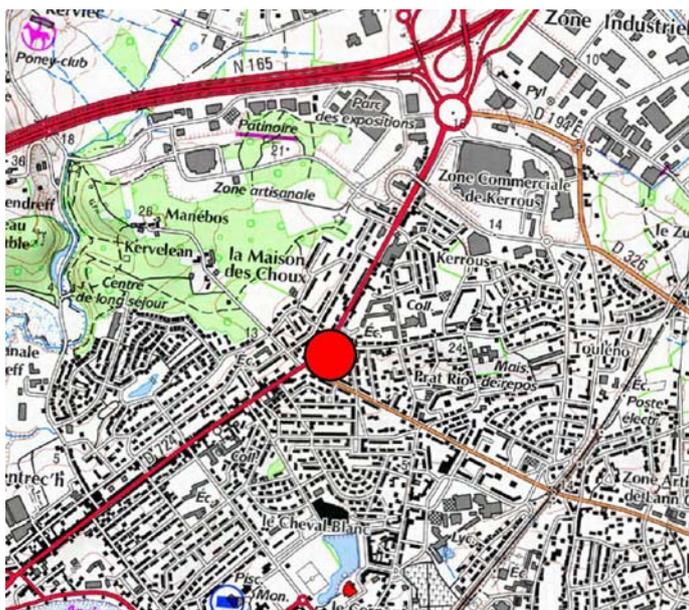
Situation urbaine	quartier mixte
Unité paysagère	Ville-rade
Accessibilité	
<ul style="list-style-type: none">• Routière	
<ul style="list-style-type: none">• Transport collectif	

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Commentaire	Terrain appartenant à la Commune en voie d'abandon ; auparavant Transport et installations ferroviaire interurbain de voyageurs ; site référencé BASIAS
-------------	---

VOCATION(S) POTENTIELLE(S)

Destinations pressenties	habitat
--------------------------	---------



DONNEES CLES	
Superficie totale (m ²)	341
Emprise bâtie au sol (m ²)	206
Statut du/ des propriétaire(s)	privé : personnes physiques
Occupation actuelle	NON
Présence pollution :	
• sol	Inexistante
• bâti	Non déterminée
Référencement BASIAS	non inventorié
Référencement BASOL	non inventorié

CARACTERISTIQUES TERRITORIALES	
Armature urbaine SCoT	Pôle de centralité d'agglomération
Organisation territoriale	1ère couronne
Zonage PLU en vigueur	Uaa



CARACTERISTIQUES D'OCCUPATION

Ancienne occupation	Habitat
Année de la vacance	NC (plus de 10 ans ?)
Nombre de bâtiment(s)	2
Type d'occupation bâtie	HABITAT INDIVIDUEL
Type de surface	

CARACTERISTIQUES FONCIERES

Nombre de propriétaire(s)	1
Nombre de parcelle(s)	1
Parcelle principale	AD0504

QUALITES D'INSERTION URBAINE ET PAYSAGERE

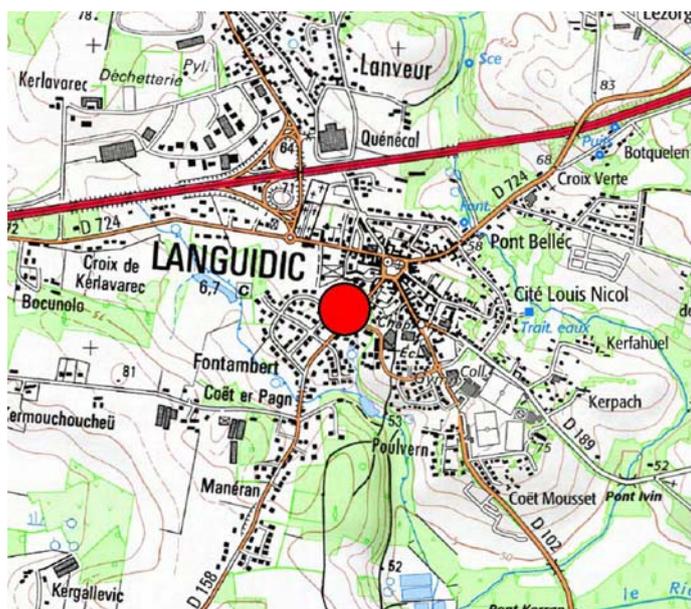
Situation urbaine	quartier mixte
Unité paysagère	Ville-rade
Accessibilité	
• Routière	Départementale
• Transport collectif	Bus

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Commentaire	« petite » friche mais sur un axe très fréquenté (avenue Jean-Jaurès) ; image peu qualitative.
-------------	--

VOCATION(S) POTENTIELLE(S)

Destinations pressenties	activité / habitat
--------------------------	--------------------



DONNEES CLES	
Superficie totale (m ²)	3548
Emprise bâtie au sol (m ²)	0
Statut du/ des propriétaire(s)	privé : personnes morales
Occupation actuelle	NON
Présence pollution :	
• sol	Suspicion
• bâti	Inexistante
Référencement BASIAS	non inventorié
Référencement BASOL	non inventorié

CARACTERISTIQUES TERRITORIALES	
Armature urbaine SCoT	Pôle d'appui, avec potentiel de rayonnement
Organisation territoriale	2ème couronne
Zonage PLU en vigueur	Ua



CARACTERISTIQUES D'OCCUPATION

Ancienne occupation	Construction de routes et autoroutes (4211Z)
Année de la vacance	NC (plus de 10 ans)
Nombre de bâtiment(s)	0
Type d'occupation bâtie	
Type de surface	REMBLAI

CARACTERISTIQUES FONCIERES

Nombre de propriétaire(s)	1
Nombre de parcelle(s)	4
Parcelle principale	AD0352

QUALITES D'INSERTION URBAINE ET PAYSAGERE

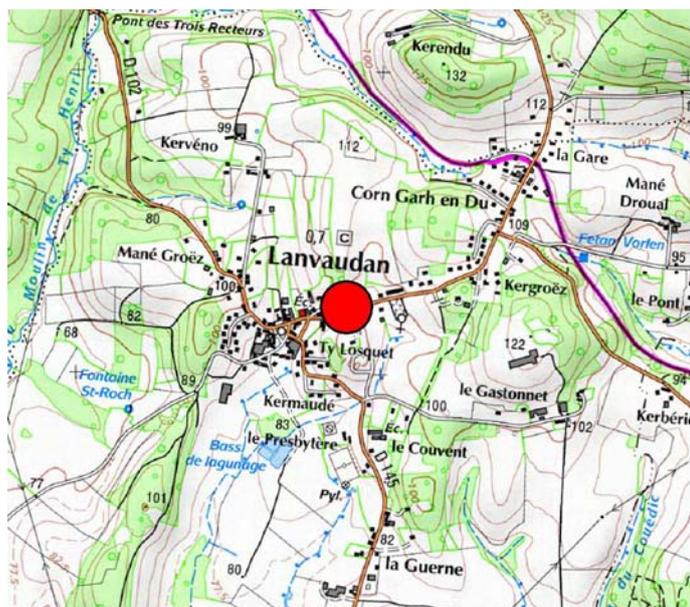
Situation urbaine	quartier mixte
Unité paysagère	Bords de ville
Accessibilité	
• Routière	Nationale
• Transport collectif	Bus

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Commentaire	Site qui a déjà fait l'objet d'un projet immobilier (filiale Crédit Agricole) mais qui n'a pas abouti.
-------------	--

VOCATION(S) POTENTIELLE(S)

Destinations pressenties	habitat
--------------------------	---------



DONNEES CLES

Superficie totale (m ²)	865
Emprise bâtie au sol (m ²)	50
Statut du/ des propriétaire(s)	privé : personnes physiques
Occupation actuelle	NON
Présence pollution :	
• sol	Inexistante
• bâti	Inexistante
Référencement BASIAS	non inventorié
Référencement BASOL	non inventorié

CARACTERISTIQUES TERRITORIALES

Armature urbaine SCOt	Pôle communal
Organisation territoriale	2ème couronne
Zonage PLU en vigueur	UA



CARACTERISTIQUES D'OCCUPATION

Ancienne occupation	habitation
Année de la vacance	NC (plus de 5 ans ?)
Nombre de bâtiment(s)	1
Type d'occupation bâtie	HABITAT PIERRE
Type de surface	

CARACTERISTIQUES FONCIERES

Nombre de propriétaire(s)	1
Nombre de parcelle(s)	1
Parcelle principale	A0139

QUALITES D'INSERTION URBAINE ET PAYSAGERE

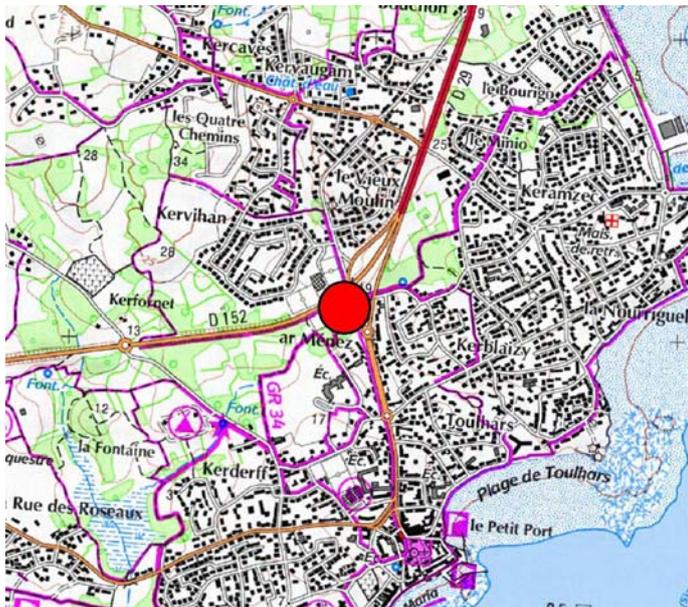
Situation urbaine	quartier mixte
Unité paysagère	Plissements
Accessibilité	
<ul style="list-style-type: none">• Routière	Départementale
<ul style="list-style-type: none">• Transport collectif	

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Commentaire	
-------------	--

VOCATION(S) POTENTIELLE(S)

Destinations pressenties	habitat
--------------------------	---------



DONNEES CLES	
Superficie totale (m ²)	2786
Emprise bâtie au sol (m ²)	454
Statut du/ des propriétaire(s)	public
Occupation actuelle	NON
Présence pollution :	
• sol	Non déterminée
• bâti	Suspicion
Référencement BASIAS	non inventorié
Référencement BASOL	non inventorié

CARACTERISTIQUES TERRITORIALES	
Armature urbaine SCoT	Pôle communal
Organisation territoriale	1ère couronne
Zonage PLU en vigueur	1AUlo



CARACTERISTIQUES D'OCCUPATION

Ancienne occupation	Ferme
Année de la vacance	1960
Nombre de bâtiment(s)	1
Type d'occupation bâtie	
Type de surface	

CARACTERISTIQUES FONCIERES

Nombre de propriétaire(s)	1
Nombre de parcelle(s)	1
Parcelle principale	AP0946

QUALITES D'INSERTION URBAINE ET PAYSAGERE

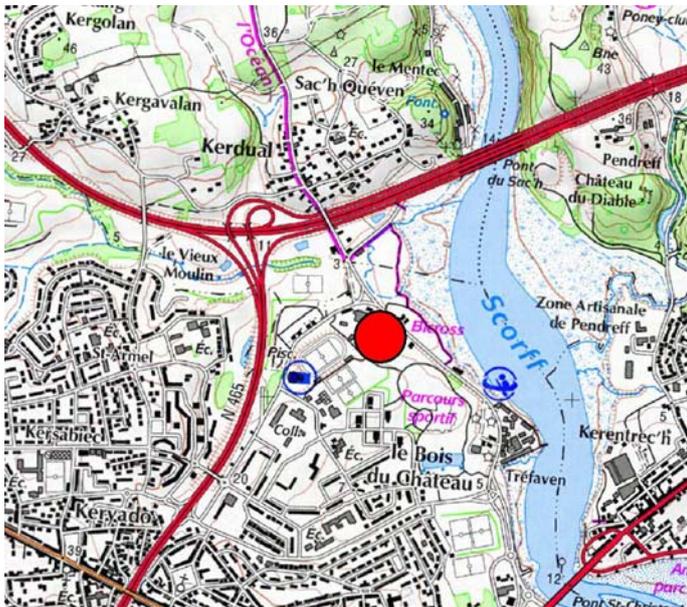
Situation urbaine	quartier mixte
Unité paysagère	Ville-rade
Accessibilité	
• Routière	Départementale
• Transport collectif	Bus

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Commentaire	problématique de gestion (squatt intrusion) ; projet communal envisagé de maison des jeunes
-------------	---

VOCATION(S) POTENTIELLE(S)

Destinations pressenties	équipement / habitat
--------------------------	----------------------



DONNEES CLES	
Superficie totale (m ²)	19159
Emprise bâtie au sol (m ²)	5940
Statut du/ des propriétaire(s)	privé : personnes physiques
Occupation actuelle	NON
Présence pollution :	
• sol	Non déterminée
• bâti	Suspicion
Référencement BASIAS	BRE5601498
Référencement BASOL	non inventorié

CARACTERISTIQUES TERRITORIALES	
Armature urbaine SCoT	Pôle de centralité d'agglomération
Organisation territoriale	Ville Centre
Zonage PLU en vigueur	Uib

CARACTERISTIQUES D'OCCUPATION

Ancienne occupation	Préparation industrielle de produits à base de viande (1013A)
Année de la vacance	2016
Nombre de bâtiment(s)	4
Type d'occupation bâtie	bureau atelier de production
Type de surface	parking

CARACTERISTIQUES FONCIERES

Nombre de propriétaire(s)	3
Nombre de parcelle(s)	6
Parcelle principale	AO0118

QUALITES D'INSERTION URBAINE ET PAYSAGERE

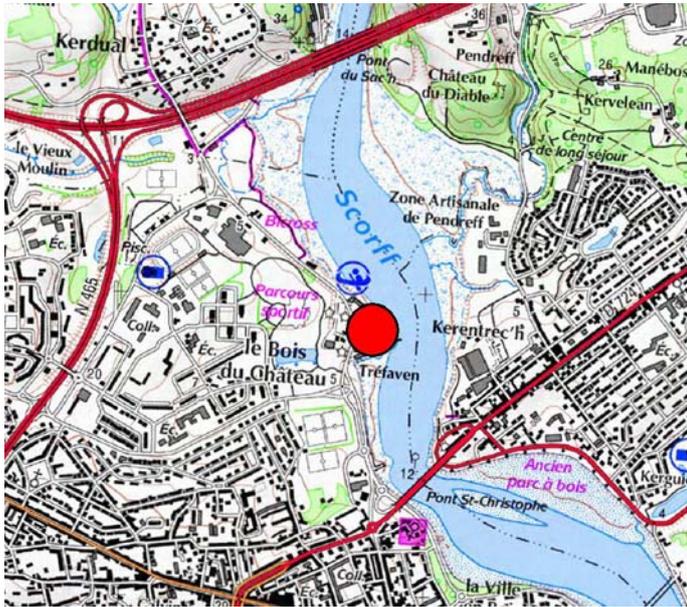
Situation urbaine	quartier mixte
Unité paysagère	Ville-rade
Accessibilité	
<ul style="list-style-type: none">• Routière	Nationale
<ul style="list-style-type: none">• Transport collectif	Transport ferroviaire

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Commentaire	Vacance du site très récente : juin 2016 ; site intégré au projet ANRU du quartier Bois du Château ; référencement BASIAS à vérifier.
-------------	---

VOCATION(S) POTENTIELLE(S)

Destinations pressenties	activité / équipement
--------------------------	-----------------------



DONNEES CLES	
Superficie totale (m ²)	15608
Emprise bâtie au sol (m ²)	47
Statut du/ des propriétaire(s)	public
Occupation actuelle	PARTIELLE
Présence pollution :	
• sol	Suspicion
• bâti	Suspicion
Référencement BASIAS	non inventorié
Référencement BASOL	non inventorié

CARACTERISTIQUES TERRITORIALES	
Armature urbaine SCoT	Pôle de centralité d'agglomération
Organisation territoriale	Ville Centre
Zonage PLU en vigueur	Na



CARACTERISTIQUES D'OCCUPATION

Ancienne occupation	Militaire (site pyrotechnie)
Année de la vacance	1997
Nombre de bâtiment(s)	9
Type d'occupation bâtie	HANGARS BUREAUX MANOIR DU 14IEME SIECLE
Type de surface	

CARACTERISTIQUES FONCIERES

Nombre de propriétaire(s)	1
Nombre de parcelle(s)	1
Parcelle principale	AP0018

QUALITES D'INSERTION URBAINE ET PAYSAGERE

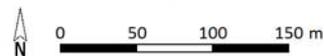
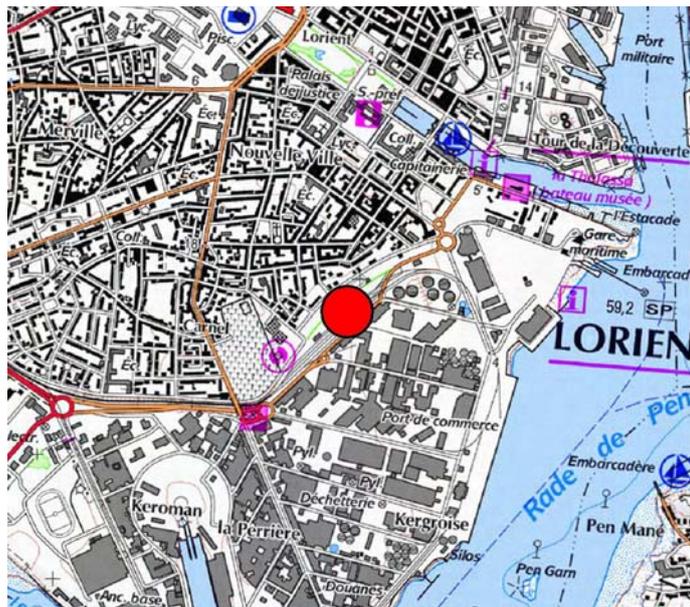
Situation urbaine	quartier d'habitation
Unité paysagère	Ville-rade
Accessibilité	
• Routière	Nationale
• Transport collectif	Transport ferroviaire

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Commentaire	friche spécifique
-------------	-------------------

VOCATION(S) POTENTIELLE(S)

Destinations pressenties	équipement / habitat
--------------------------	----------------------



DONNEES CLES

Superficie totale (m ²)	9107
Emprise bâtie au sol (m ²)	
Statut du/ des propriétaire(s)	NR
Occupation actuelle	NON
Présence pollution :	
• sol	Suspicion
• bâti	Inexistante
Référencement BASIAS	BRE5600021
Référencement BASOL	non inventorié

CARACTERISTIQUES TERRITORIALES

Armature urbaine SCOT	Pôle de centralité d'agglomération
Organisation territoriale	Ville Centre
Zonage PLU en vigueur	Uib



CARACTERISTIQUES D'OCCUPATION

Ancienne occupation	Démantèlement d'épaves, récupération de matières métalliques recyclables (ferrailleur, casse auto...), Commerce de carburants (station service de toute capacité de stockage)
Année de la vacance	NC (depuis plus de 5 ans)
Nombre de bâtiment(s)	0
Type d'occupation bâtie	
Type de surface	Remblai / végétale

CARACTERISTIQUES FONCIERES

Nombre de propriétaire(s)	1
Nombre de parcelle(s)	1
Parcelle principale	BV0041

QUALITES D'INSERTION URBAINE ET PAYSAGERE

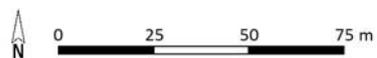
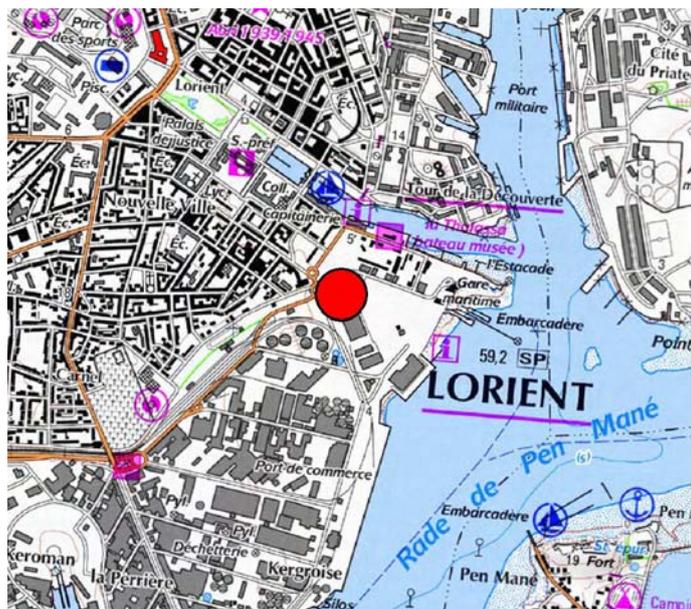
Situation urbaine	quartier mixte
Unité paysagère	Ville-rade
Accessibilité	
<ul style="list-style-type: none">• Routière	Départementale
<ul style="list-style-type: none">• Transport collectif	Transport ferroviaire, maritime

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Commentaire	Site appartenant à la Région mais non concédé et hors DPM
-------------	---

VOCATION(S) POTENTIELLE(S)

Destinations pressenties	Equipement / (renaturation ?)
--------------------------	-------------------------------



DONNEES CLES

Superficie totale (m ²)	7667
Emprise bâtie au sol (m ²)	3874
Statut du/ des propriétaire(s)	public
Occupation actuelle	NON
Présence pollution :	
• sol	Non déterminée
• bâti	Suspicion
Référencement BASIAS	non inventorié
Référencement BASOL	non inventorié

CARACTERISTIQUES TERRITORIALES

Armature urbaine SCoT	Pôle de centralité d'agglomération
Organisation territoriale	Ville Centre
Zonage PLU en vigueur	Uib



CARACTERISTIQUES D'OCCUPATION

Ancienne occupation	Préparation de produits
Année de la vacance	2013
Nombre de bâtiment(s)	1
Type d'occupation bâtie	ATELIER DE PRODUCTION AGROALIMENTAIRE
Type de surface	Bitumée / végétale

CARACTERISTIQUES FONCIERES

Nombre de propriétaire(s)	1
Nombre de parcelle(s)	8
Parcelle principale	BT0032

QUALITES D'INSERTION URBAINE ET PAYSAGERE

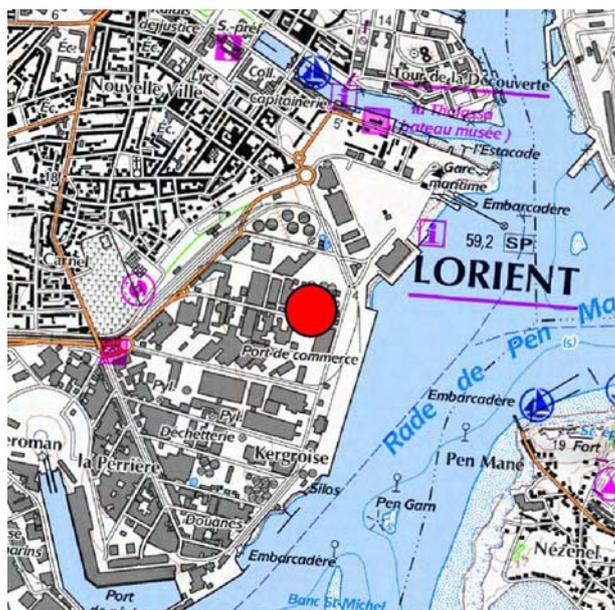
Situation urbaine	quartier industrialo-portuaire
Unité paysagère	Ville-rade
Accessibilité	
• Routière	Départementale
• Transport collectif	Transport ferroviaire, maritime, bus

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Commentaire	Site stratégique de part sa localisation en entrée de ville portuaire ; problématique de sécurisation (site régulièrement squatté).
-------------	---

VOCATION(S) POTENTIELLE(S)

Destinations pressenties	activité / équipement
--------------------------	-----------------------



DONNEES CLES	
Superficie totale (m ²)	6912
Emprise bâtie au sol (m ²)	5761
Statut du/ des propriétaire(s)	public
Occupation actuelle	PARTIELLE
Présence pollution :	
• sol	Non déterminée
• bâti	Suspicion
Référencement BASIAS	non inventorié
Référencement BASOL	non inventorié

CARACTERISTIQUES TERRITORIALES	
Armature urbaine SCOT	Pôle de centralité d'agglomération
Organisation territoriale	Ville Centre
Zonage PLU en vigueur	Uib



CARACTERISTIQUES D'OCCUPATION

Ancienne occupation	Stockage (nature ?)
Année de la vacance	NC (depuis plus de 10 ans)
Nombre de bâtiment(s)	2
Type d'occupation bâtie	hangar
Type de surface	

CARACTERISTIQUES FONCIERES

Nombre de propriétaire(s)	1
Nombre de parcelle(s)	1
Parcelle principale	BV0036

QUALITES D'INSERTION URBAINE ET PAYSAGERE

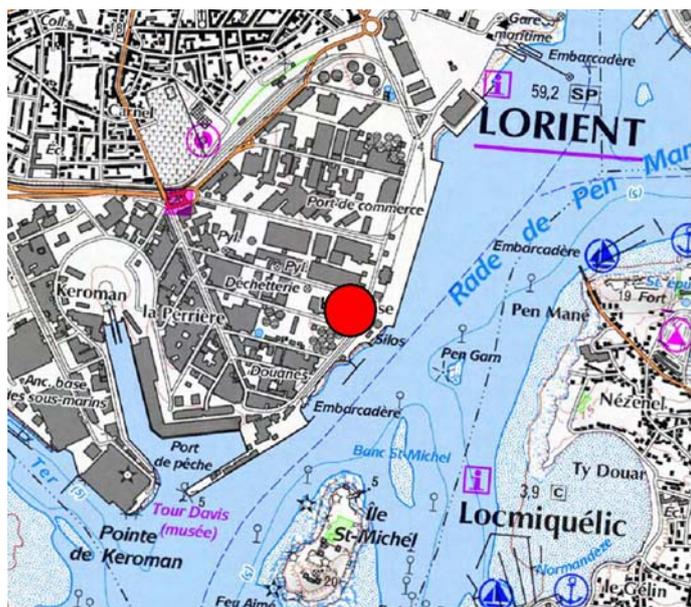
Situation urbaine	quartier industrialo-portuaire
Unité paysagère	Ville-rade
Accessibilité	
<ul style="list-style-type: none">• Routière	Départementale
<ul style="list-style-type: none">• Transport collectif	Transport maritime

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Commentaire	Réserve foncière appartenant à la CCIM. Espace situé en face des quais de déchargement ; sur la façade Est (Bd Jacques Cartier), le site en partie utilisé par l'association Marin'Accueil qui fait fonctionner le Seamen's Club de Lorient (accueil des marins de commerce en escale) dans une construction préfabriquée.
-------------	--

VOCATION(S) POTENTIELLE(S)

Destinations pressenties	activité
--------------------------	----------



DONNEES CLES	
Superficie totale (m ²)	5772
Emprise bâtie au sol (m ²)	0
Statut du/ des propriétaire(s)	public
Occupation actuelle	NON
Présence pollution :	
• sol	Non déterminée
• bâti	Non déterminée
Référencement BASIAS	non inventorié
Référencement BASOL	non inventorié

CARACTERISTIQUES TERRITORIALES	
Armature urbaine SCoT	Pôle de centralité d'agglomération
Organisation territoriale	Ville Centre
Zonage PLU en vigueur	UIb



CARACTERISTIQUES D'OCCUPATION

Ancienne occupation	Entreposage
Année de la vacance	NC (entre 5 et 10 ans)
Nombre de bâtiment(s)	0 (démoli)
Type d'occupation bâtie	
Type de surface	remblai

CARACTERISTIQUES FONCIERES

Nombre de propriétaire(s)	1
Nombre de parcelle(s)	1
Parcelle principale	CI0016

QUALITES D'INSERTION URBAINE ET PAYSAGERE

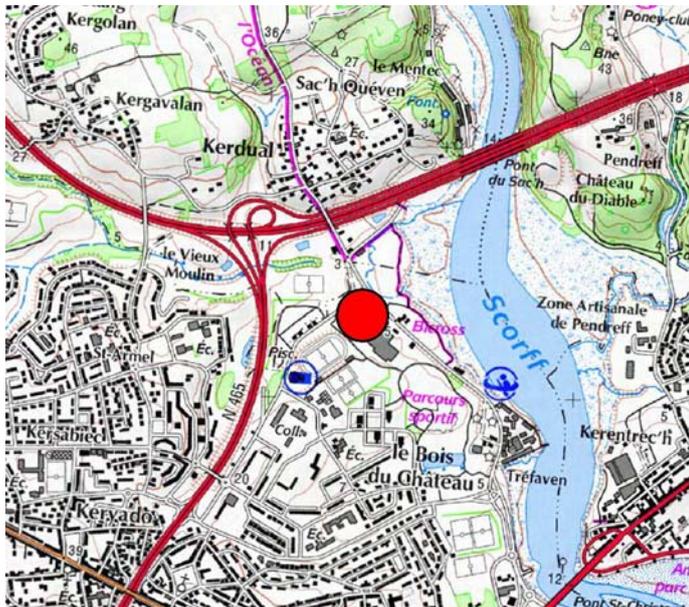
Situation urbaine	quartier industrialo-portuaire
Unité paysagère	Ville-rade
Accessibilité	
<ul style="list-style-type: none">• Routière	Communale
<ul style="list-style-type: none">• Transport collectif	

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Commentaire	site auparavant utilisé par la SPEN (Société de Production d'Engrais Naturels ; code APE 515L : commerce de gros de produits chimiques) ; démolition réalisée par la Région en tant qu'autorité portuaire (devenu propriétaire du site)
-------------	---

VOCATION(S) POTENTIELLE(S)

Destinations pressenties	activité
--------------------------	----------



DONNEES CLES	
Superficie totale (m ²)	4503
Emprise bâtie au sol (m ²)	1709
Statut du/ des propriétaire(s)	public/privé
Occupation actuelle	NON
Présence pollution :	
• sol	Non déterminée
• bâti	Suspicion
Référencement BASIAS	non inventorié
Référencement BASOL	non inventorié

CARACTERISTIQUES TERRITORIALES	
Armature urbaine SCoT	Pôle de centralité d'agglomération
Organisation territoriale	Ville Centre
Zonage PLU en vigueur	Uib



CARACTERISTIQUES D'OCCUPATION

Ancienne occupation	Loriviande (préparation industrielle de produits à base de viande 1013A) ; société en cours de liquidation
Année de la vacance	2011
Nombre de bâtiment(s)	2
Type d'occupation bâtie	BUREAUX ATELIER DE PRODUCTION STOCKAGE FROID
Type de surface	

CARACTERISTIQUES FONCIERES

Nombre de propriétaire(s)	2
Nombre de parcelle(s)	2
Parcelle principale	AO0040

QUALITES D'INSERTION URBAINE ET PAYSAGERE

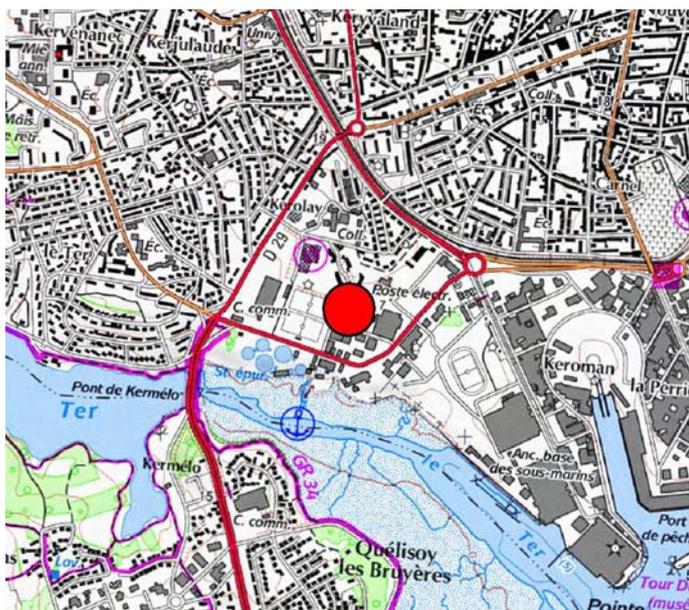
Situation urbaine	quartier mixte
Unité paysagère	Ville-rade
Accessibilité	
<ul style="list-style-type: none">• Routière	Nationale
<ul style="list-style-type: none">• Transport collectif	Transport ferroviaire

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Commentaire	Espace situé dans un secteur peu connu à proximité des rives du Scorff et qui va muter avec le projet de renouvellement urbain du quartier « Bois du Château »
-------------	--

VOCATION(S) POTENTIELLE(S)

Destinations pressenties	activité / équipement
--------------------------	-----------------------



DONNEES CLES

Superficie totale (m ²)	3729
Emprise bâtie au sol (m ²)	1273
Statut du/ des propriétaire(s)	privé : personnes physiques
Occupation actuelle	NON
Présence pollution :	
• sol	Non déterminée
• bâti	Suspicion
Référencement BASIAS	non inventorié
Référencement BASOL	non inventorié

CARACTERISTIQUES TERRITORIALES

Armature urbaine SCOT	Pôle de centralité d'agglomération
Organisation territoriale	Ville Centre
Zonage PLU en vigueur	Uib



CARACTERISTIQUES D'OCCUPATION

Ancienne occupation	marbrerie
Année de la vacance	NC (depuis plus de 5 ans ?)
Nombre de bâtiment(s)	1
Type d'occupation bâtie	hangar
Type de surface	

CARACTERISTIQUES FONCIERES

Nombre de propriétaire(s)	1
Nombre de parcelle(s)	1
Parcelle principale	CP0119

QUALITES D'INSERTION URBAINE ET PAYSAGERE

Situation urbaine	quartier d'activité
Unité paysagère	Ville-rade
Accessibilité	
<ul style="list-style-type: none">• Routière	Départementale
<ul style="list-style-type: none">• Transport collectif	Bus

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Commentaire	Espace industriel localisé dans un site d'activités en mutation (axe François Toullec) et à proximité des rives du Ter
-------------	--

VOCATION(S) POTENTIELLE(S)

Destinations pressenties	activité
--------------------------	----------



DONNEES CLES

Superficie totale (m ²)	3215
Emprise bâtie au sol (m ²)	828
Statut du/ des propriétaire(s)	privé : personnes physiques
Occupation actuelle	PARTIELLE
Présence pollution :	
• sol	Non déterminée
• bâti	Suspicion
Référencement BASIAS	non inventorié
Référencement BASOL	non inventorié

CARACTERISTIQUES TERRITORIALES

Armature urbaine SCoT	Pôle de centralité d'agglomération
Organisation territoriale	Ville Centre
Zonage PLU en vigueur	Uie



CARACTERISTIQUES D'OCCUPATION

Ancienne occupation	abattoir
Année de la vacance	NC (depuis plus de 10 ans ?)
Nombre de bâtiment(s)	1
Type d'occupation bâtie	
Type de surface	

CARACTERISTIQUES FONCIERES

Nombre de propriétaire(s)	1
Nombre de parcelle(s)	1
Parcelle principale	DV0197

QUALITES D'INSERTION URBAINE ET PAYSAGERE

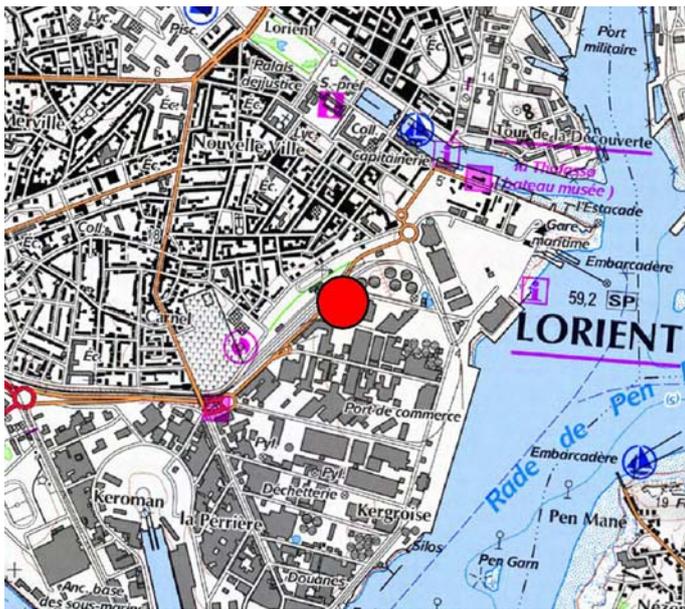
Situation urbaine	quartier d'activité
Unité paysagère	Ville-rade
Accessibilité	
<ul style="list-style-type: none">• Routière	Départementale
<ul style="list-style-type: none">• Transport collectif	

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Commentaire	Bâtiment en partie utilisé par l'entreprise Lohéac (fabrication de crêpes)
-------------	--

VOCATION(S) POTENTIELLE(S)

Destinations pressenties	activité
--------------------------	----------



DONNEES CLES

Superficie totale (m ²)	2611
Emprise bâtie au sol (m ²)	135
Statut du/ des propriétaire(s)	public
Occupation actuelle	NON
Présence pollution :	
• sol	Non déterminée
• bâti	Suspicion
Référencement BASIAS	non inventorié
Référencement BASOL	non inventorié

CARACTERISTIQUES TERRITORIALES

Armature urbaine SCOT	Pôle de centralité d'agglomération
Organisation territoriale	Ville Centre
Zonage PLU en vigueur	Uic



CARACTERISTIQUES D'OCCUPATION

Ancienne occupation	Stockage de produits chimiques
Année de la vacance	NC (depuis plus de 10 ans ?)
Nombre de bâtiment(s)	1
Type d'occupation bâtie	hangar
Type de surface	

CARACTERISTIQUES FONCIERES

Nombre de propriétaire(s)	1
Nombre de parcelle(s)	1
Parcelle principale	BV0038

QUALITES D'INSERTION URBAINE ET PAYSAGERE

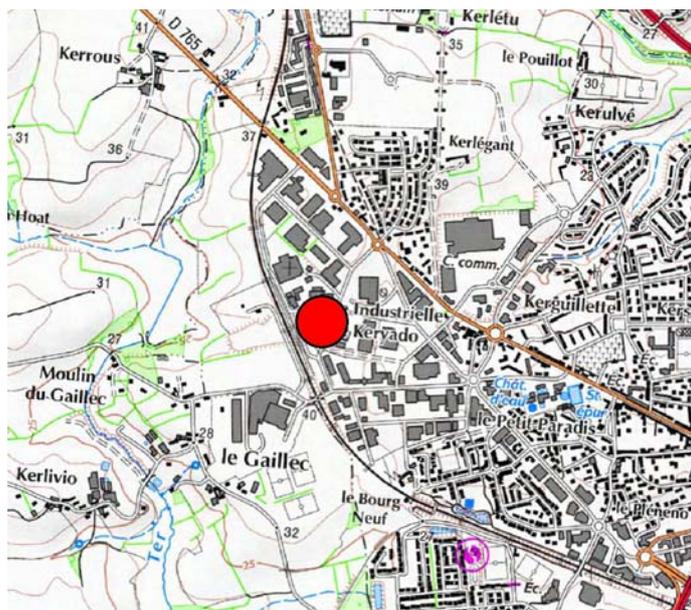
Situation urbaine	quartier industrialo-portuaire
Unité paysagère	Ville-rade
Accessibilité	
• Routière	Départementale
• Transport collectif	Transport ferroviaire, maritime

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Commentaire	Site très contraint par le PPRT de Kergroise (proximité immédiate des cuves d'hydrocarbure) Terrain qui appartenait auparavant à la SPEN (Société de Production d'Engrais Naturel). Enjeu d'image (pénétrante / entrée de ville)
-------------	--

VOCATION(S) POTENTIELLE(S)

Destinations pressenties	activité
--------------------------	----------



DONNEES CLES

Superficie totale (m ²)	2570
Emprise bâtie au sol (m ²)	1736
Statut du/ des propriétaire(s)	privé : personnes physiques
Occupation actuelle	NON
Présence pollution :	
• sol	Inexistante
• bâti	Suspicion
Référencement BASIAS	non inventorié
Référencement BASOL	non inventorié

CARACTERISTIQUES TERRITORIALES

Armature urbaine SCoT	Pôle de centralité d'agglomération
Organisation territoriale	Ville Centre
Zonage PLU en vigueur	Uie



CARACTERISTIQUES D'OCCUPATION

Ancienne occupation	Stockage frigorifique de légumes / fruits
Année de la vacance	NC (depuis plus de 5 ans)
Nombre de bâtiment(s)	2
Type d'occupation bâtie	Hangar / bâtiment frigorifique / bureaux
Type de surface	

CARACTERISTIQUES FONCIERES

Nombre de propriétaire(s)	1
Nombre de parcelle(s)	1
Parcelle principale	DV0191

QUALITES D'INSERTION URBAINE ET PAYSAGERE

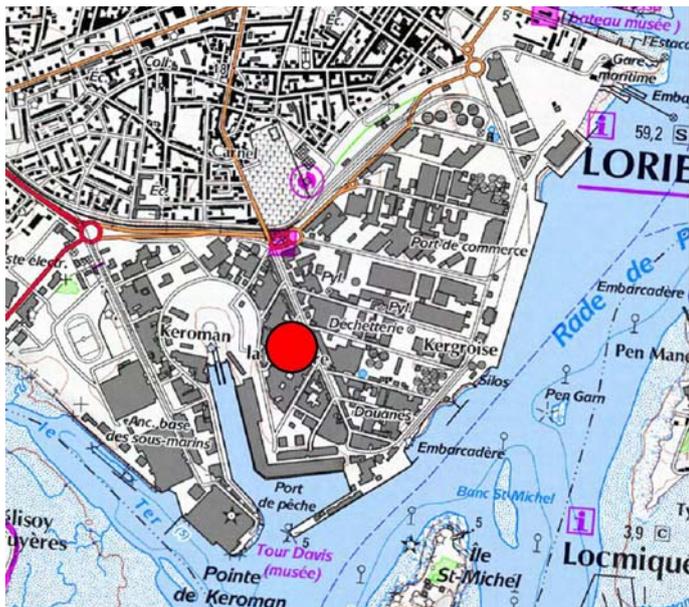
Situation urbaine	quartier d'activité
Unité paysagère	Ville-rade
Accessibilité	
<ul style="list-style-type: none">• Routière	Départementale
<ul style="list-style-type: none">• Transport collectif	

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Commentaire	Bâtiment en vente depuis plusieurs années
-------------	---

VOCATION(S) POTENTIELLE(S)

Destinations pressenties	activité
--------------------------	----------



DONNEES CLES

Superficie totale (m ²)	2296
Emprise bâtie au sol (m ²)	1922
Statut du/ des propriétaire(s)	NR
Occupation actuelle	NON
Présence pollution :	
• sol	Non déterminée
• bâti	Non déterminée
Référencement BASIAS	non inventorié
Référencement BASOL	non inventorié

CARACTERISTIQUES TERRITORIALES

Armature urbaine SCoT	Pôle de centralité d'agglomération
Organisation territoriale	Ville Centre
Zonage PLU en vigueur	Uib



CARACTERISTIQUES D'OCCUPATION

Ancienne occupation	Forges Le Béon
Année de la vacance	NC
Nombre de bâtiment(s)	1
Type d'occupation bâtie	
Type de surface	

CARACTERISTIQUES FONCIERES

Nombre de propriétaire(s)	1
Nombre de parcelle(s)	1
Parcelle principale	DW0491

QUALITES D'INSERTION URBAINE ET PAYSAGERE

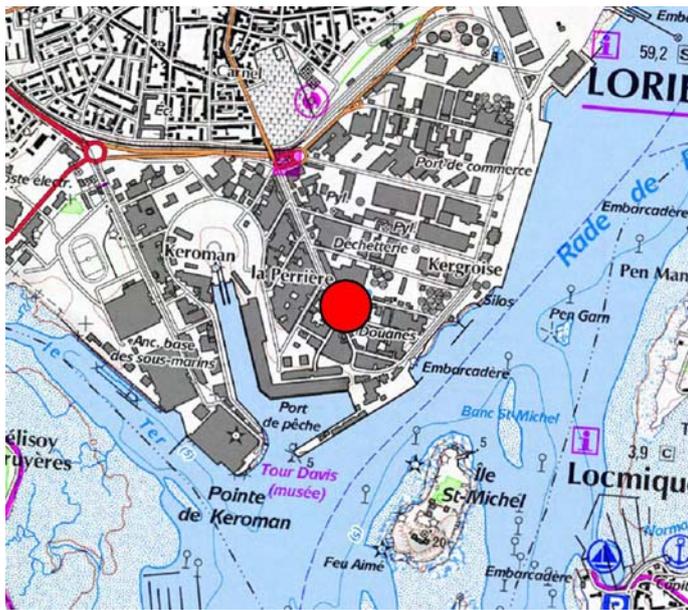
Situation urbaine	quartier industrialo-portuaire
Unité paysagère	Ville-rade
Accessibilité	
• Routière	Départementale
• Transport collectif	Bus

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Commentaire	terrain utilisé auparavant par les Forges Le Béon (AOT en cours) ; pas de projet sur ce lot au moment du présent inventaire 2016.
-------------	---

VOCATION(S) POTENTIELLE(S)

Destinations pressenties	activité
--------------------------	----------



DONNEES CLES	
Superficie totale (m ²)	2279
Emprise bâtie au sol (m ²)	1693
Statut du/ des propriétaire(s)	NR
Occupation actuelle	PARTIELLE
Présence pollution :	
• sol	Inexistante
• bâti	Inexistante
Référencement BASIAS	non inventorié
Référencement BASOL	non inventorié

CARACTERISTIQUES TERRITORIALES	
Armature urbaine SCoT	Pôle de centralité d'agglomération
Organisation territoriale	Ville Centre
Zonage PLU en vigueur	Uib



CARACTERISTIQUES D'OCCUPATION

Ancienne occupation	Usine puis fourrière auto
Année de la vacance	NC (depuis plus de 10 ans)
Nombre de bâtiment(s)	1
Type d'occupation bâtie	
Type de surface	

CARACTERISTIQUES FONCIERES

Nombre de propriétaire(s)	1
Nombre de parcelle(s)	1
Parcelle principale	CI0058

QUALITES D'INSERTION URBAINE ET PAYSAGERE

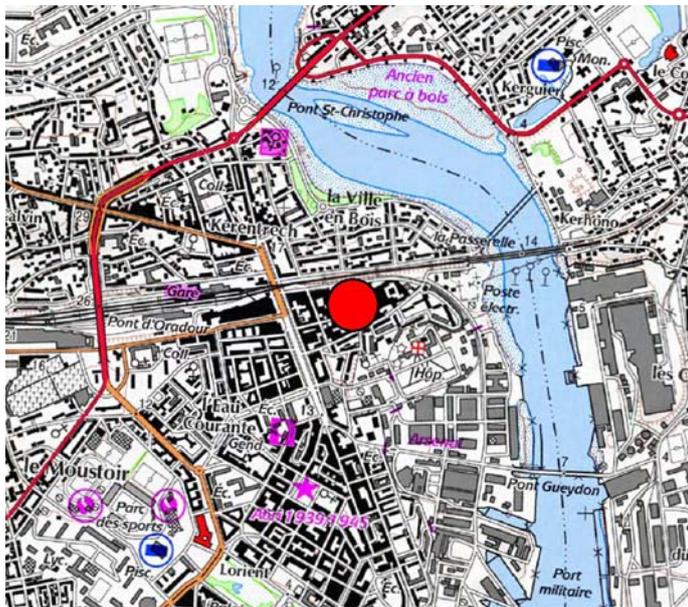
Situation urbaine	quartier mixte
Unité paysagère	Ville-rade
Accessibilité	
<ul style="list-style-type: none">• Routière	Communale
<ul style="list-style-type: none">• Transport collectif	Bus

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Commentaire	site auparavant utilisé comme fourrière automobile ; espace de stationnement et façade du bâtiment utilisé en mur d'exposition photos
-------------	---

VOCATION(S) POTENTIELLE(S)

Destinations pressenties	activité
--------------------------	----------



DONNEES CLES	
Superficie totale (m ²)	2271
Emprise bâtie au sol (m ²)	2155
Statut du/ des propriétaire(s)	public
Occupation actuelle	NON
Présence pollution :	
• sol	Non déterminée
• bâti	Suspicion
Référencement BASIAS	non inventorié
Référencement BASOL	non inventorié

CARACTERISTIQUES TERRITORIALES	
Armature urbaine SCoT	Pôle de centralité d'agglomération
Organisation territoriale	Ville Centre
Zonage PLU en vigueur	Uaa



CARACTERISTIQUES D'OCCUPATION

Ancienne occupation	NC
Année de la vacance	NC
Nombre de bâtiment(s)	1
Type d'occupation bâtie	HANGAR
Type de surface	

CARACTERISTIQUES FONCIERES

Nombre de propriétaire(s)	1
Nombre de parcelle(s)	6
Parcelle principale	AZ0159

QUALITES D'INSERTION URBAINE ET PAYSAGERE

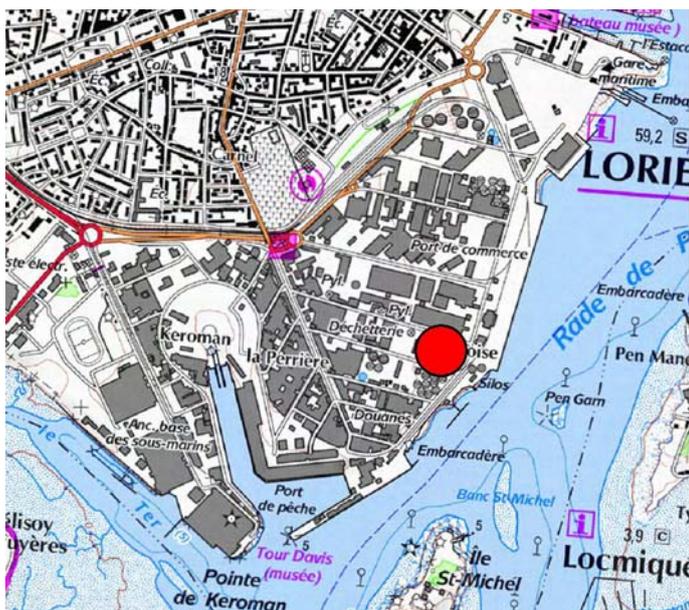
Situation urbaine	quartier mixte
Unité paysagère	Ville-rade
Accessibilité	
• Routière	Communale
• Transport collectif	Transport ferroviaire, bus

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Commentaire	Quartier Chaigneau en cours de mutation ; intervention communale prévue
-------------	---

VOCATION(S) POTENTIELLE(S)

Destinations pressenties	habitat
--------------------------	---------



DONNEES CLES

Superficie totale (m ²)	2113
Emprise bâtie au sol (m ²)	
Statut du/ des propriétaire(s)	public
Occupation actuelle	NON
Présence pollution :	
• sol	Non déterminée
• bâti	Inexistante
Référencement BASIAS	non inventorié
Référencement BASOL	non inventorié

CARACTERISTIQUES TERRITORIALES

Armature urbaine SCoT	Pôle de centralité d'agglomération
Organisation territoriale	Ville Centre
Zonage PLU en vigueur	Uib



CARACTERISTIQUES D'OCCUPATION

Ancienne occupation	NC
Année de la vacance	NC
Nombre de bâtiment(s)	
Type d'occupation bâtie	
Type de surface	

CARACTERISTIQUES FONCIERES

Nombre de propriétaire(s)	1
Nombre de parcelle(s)	1
Parcelle principale	CI0086

QUALITES D'INSERTION URBAINE ET PAYSAGERE

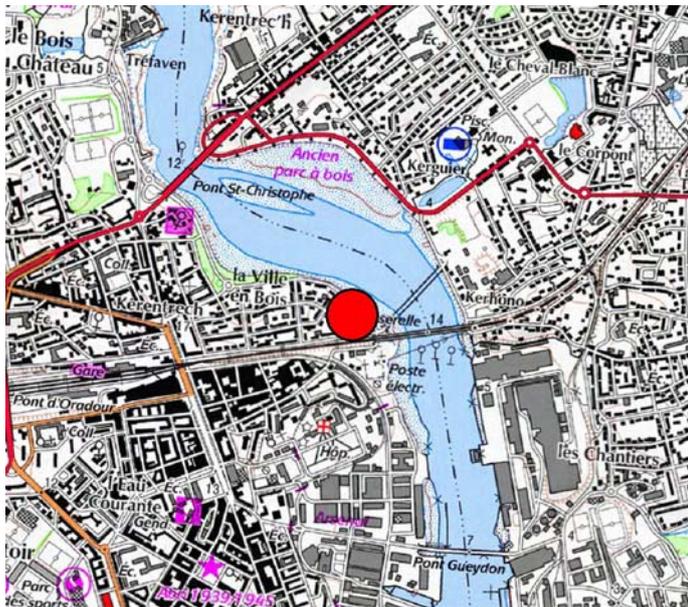
Situation urbaine	quartier industrialo-portuaire
Unité paysagère	Ville-rade
Accessibilité	
<ul style="list-style-type: none">• Routière	Communale
<ul style="list-style-type: none">• Transport collectif	

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Commentaire	
-------------	--

VOCATION(S) POTENTIELLE(S)

Destinations pressenties	activité
--------------------------	----------



DONNEES CLES	
Superficie totale (m ²)	1242
Emprise bâtie au sol (m ²)	351
Statut du/ des propriétaire(s)	public
Occupation actuelle	NON
Présence pollution :	
• sol	Non déterminée
• bâti	Non déterminée
Référencement BASIAS	non inventorié
Référencement BASOL	non inventorié

CARACTERISTIQUES TERRITORIALES	
Armature urbaine SCoT	Pôle de centralité d'agglomération
Organisation territoriale	Ville Centre
Zonage PLU en vigueur	Uac



CARACTERISTIQUES D'OCCUPATION

Ancienne occupation	Militaire
Année de la vacance	NC
Nombre de bâtiment(s)	1
Type d'occupation bâtie	BLOCKHAUS
Type de surface	

CARACTERISTIQUES FONCIERES

Nombre de propriétaire(s)	1
Nombre de parcelle(s)	1
Parcelle principale	AY0050

QUALITES D'INSERTION URBAINE ET PAYSAGERE

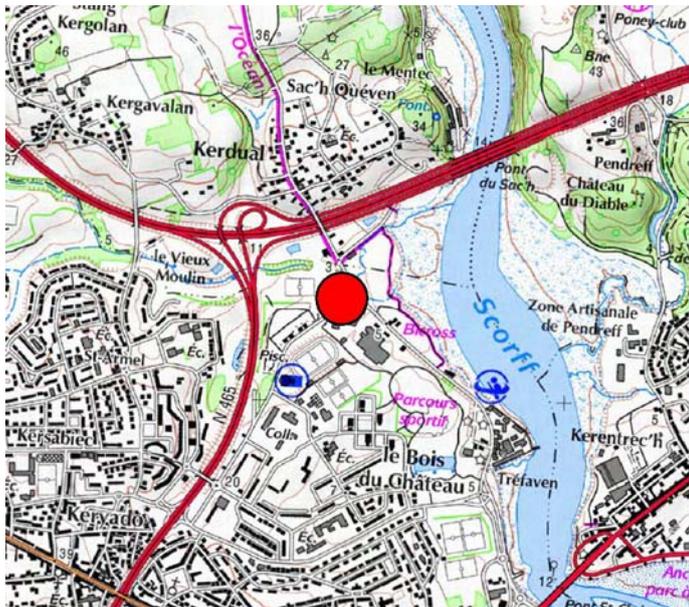
Situation urbaine	quartier d'habitation
Unité paysagère	Ville-rade
Accessibilité	
• Routière	Communale
• Transport collectif	Transport ferroviaire, bus

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Commentaire	
-------------	--

VOCATION(S) POTENTIELLE(S)

Destinations pressenties	habitat
--------------------------	---------



DONNEES CLES	
Superficie totale (m ²)	395
Emprise bâtie au sol (m ²)	354
Statut du/ des propriétaire(s)	privé : personnes physiques
Occupation actuelle	NR
Présence pollution :	
• sol	Inexistante
• bâti	Suspicion
Référencement BASIAS	non inventorié
Référencement BASOL	non inventorié

CARACTERISTIQUES TERRITORIALES	
Armature urbaine SCoT	Pôle de centralité d'agglomération
Organisation territoriale	Ville Centre
Zonage PLU en vigueur	Nlo



CARACTERISTIQUES D'OCCUPATION

Ancienne occupation	Club de nuit (Underground Amazing Gay Club) débits de boisson
Année de la vacance	NC
Nombre de bâtiment(s)	1
Type d'occupation bâtie	
Type de surface	

CARACTERISTIQUES FONCIERES

Nombre de propriétaire(s)	1
Nombre de parcelle(s)	1
Parcelle principale	AO0112

QUALITES D'INSERTION URBAINE ET PAYSAGERE

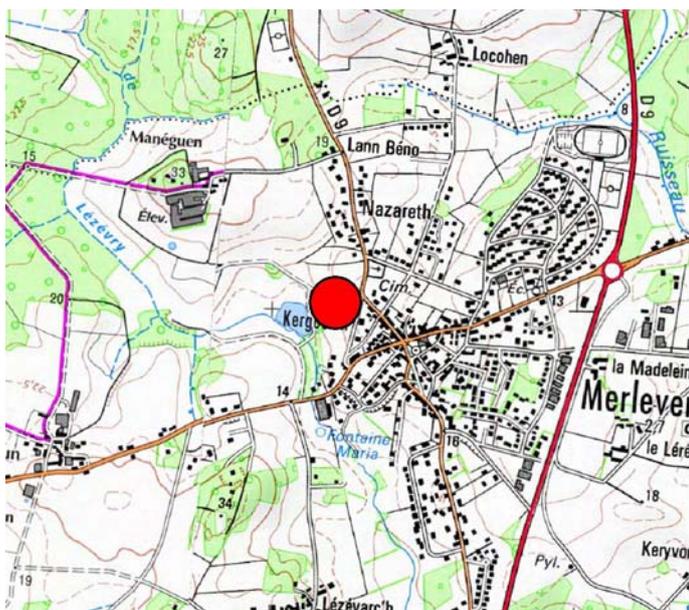
Situation urbaine	quartier mixte
Unité paysagère	Ville-rade
Accessibilité	
<ul style="list-style-type: none">• Routière	Nationale
<ul style="list-style-type: none">• Transport collectif	Transport ferroviaire

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Commentaire	secteur de Kerdual en mutation /proximité des rives du SCorff et du quartier Bois du Château
-------------	--

VOCATION(S) POTENTIELLE(S)

Destinations pressenties	renaturation
--------------------------	--------------



DONNEES CLES

Superficie totale (m ²)	4403
Emprise bâtie au sol (m ²)	1347
Statut du/ des propriétaire(s)	NR
Occupation actuelle	NR
Présence pollution :	
• sol	Non déterminée
• bâti	Non déterminée
Référencement BASIAS	non inventorié
Référencement BASOL	non inventorié

CARACTERISTIQUES TERRITORIALES

Armature urbaine SCoT	Pôle communal
Organisation territoriale	2ème couronne
Zonage PLU en vigueur	non renseigné



CARACTERISTIQUES D'OCCUPATION

Ancienne occupation	Ferme
Année de la vacance	2014
Nombre de bâtiment(s)	8
Type d'occupation bâtie	CORPS DE FERME EN PIERRE
Type de surface	

CARACTERISTIQUES FONCIERES

Nombre de propriétaire(s)	3
Nombre de parcelle(s)	5
Parcelle principale	ZH0356

QUALITES D'INSERTION URBAINE ET PAYSAGERE

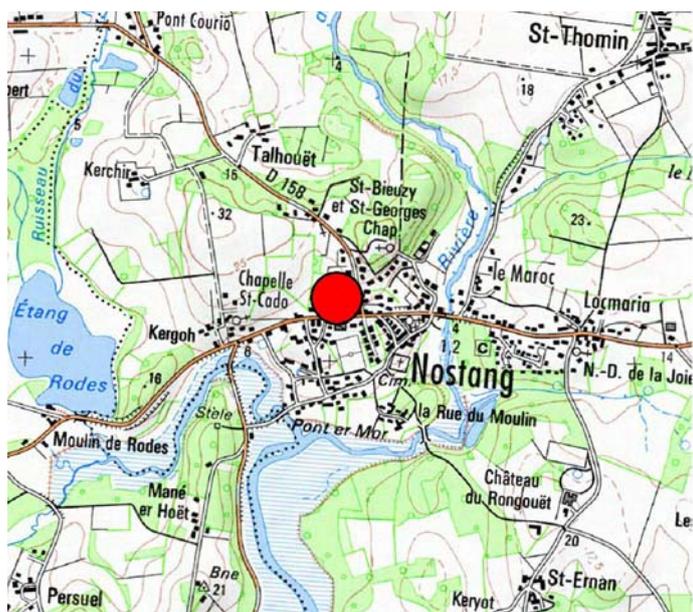
Situation urbaine	quartier d'habitation
Unité paysagère	Cadre verdoyant
Accessibilité	
<ul style="list-style-type: none">• Routière	Départementale
<ul style="list-style-type: none">• Transport collectif	

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Commentaire	site classé en zone 2 AU
-------------	--------------------------

VOCATION(S) POTENTIELLE(S)

Destinations pressenties	habitat
--------------------------	---------



DONNEES CLES

Superficie totale (m ²)	9852
Emprise bâtie au sol (m ²)	733
Statut du/ des propriétaire(s)	privé
Occupation actuelle	NON
Présence pollution :	
• sol	Non déterminée
• bâti	Non déterminée
Référencement BASIAS	non inventorié
Référencement BASOL	non inventorié

CARACTERISTIQUES TERRITORIALES

Armature urbaine SCOT	Pôle communal
Organisation territoriale	2ème couronne
Zonage PLU en vigueur	1AUa



CARACTERISTIQUES D'OCCUPATION

Ancienne occupation	Magasins de stockage de primeurs (Grossiste)
Année de la vacance	NC
Nombre de bâtiment(s)	1
Type d'occupation bâtie	
Type de surface	

CARACTERISTIQUES FONCIERES

Nombre de propriétaire(s)	1
Nombre de parcelle(s)	8
Parcelle principale	ZM0076

QUALITES D'INSERTION URBAINE ET PAYSAGERE

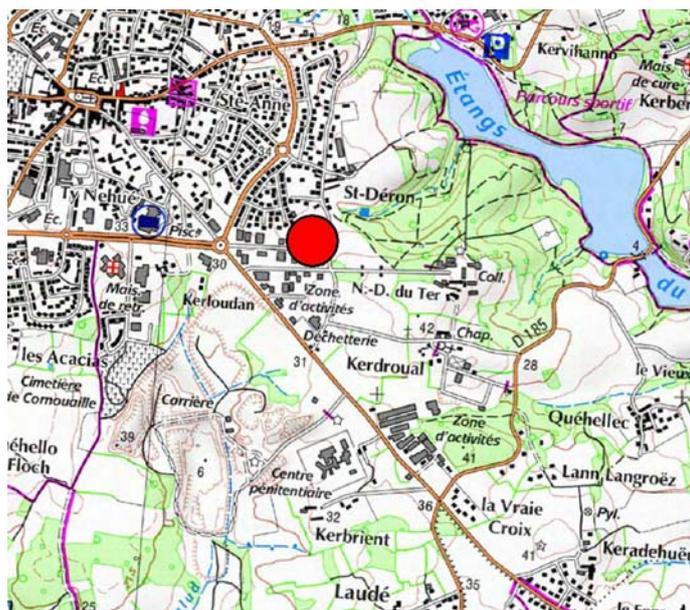
Situation urbaine	quartier mixte
Unité paysagère	Ria Etel
Accessibilité	
<ul style="list-style-type: none">• Routière	Départementale
<ul style="list-style-type: none">• Transport collectif	

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Commentaire	localisation stratégique en plein coeur de bourg ; OAP réalisé en 2013 ; emplacement réservé au nord du site (implantation prévue d'un équipement public)
-------------	--

VOCATION(S) POTENTIELLE(S)

Destinations pressenties	équipement / habitat
--------------------------	----------------------



DONNEES CLES

Superficie totale (m ²)	1500
Emprise bâtie au sol (m ²)	68
Statut du/ des propriétaire(s)	privé : personnes physiques
Occupation actuelle	NON
Présence pollution :	
• sol	Non déterminée
• bâti	Inexistante
Référencement BASIAS	non inventorié
Référencement BASOL	non inventorié

CARACTERISTIQUES TERRITORIALES

Armature urbaine SCOT	Pôle d'appui
Organisation territoriale	1ère couronne
Zonage PLU en vigueur	Uib



CARACTERISTIQUES D'OCCUPATION

Ancienne occupation	NC
Année de la vacance	NC (depuis plus de 5 ans)
Nombre de bâtiment(s)	1
Type d'occupation bâtie	hangar
Type de surface	végétale

CARACTERISTIQUES FONCIERES

Nombre de propriétaire(s)	
Nombre de parcelle(s)	1
Parcelle principale	DC0102

QUALITES D'INSERTION URBAINE ET PAYSAGERE

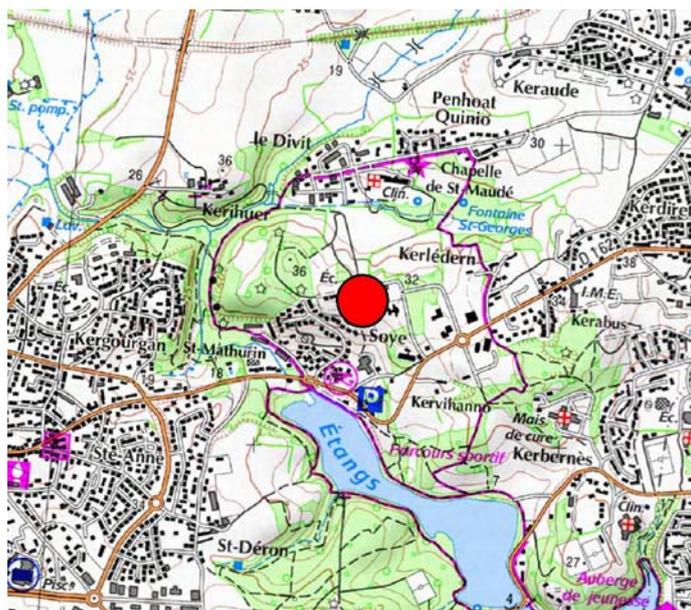
Situation urbaine	quartier d'activité
Unité paysagère	Bords de ville
Accessibilité	
<ul style="list-style-type: none">• Routière	Communale
<ul style="list-style-type: none">• Transport collectif	

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Commentaire	
-------------	--

VOCATION(S) POTENTIELLE(S)

Destinations pressenties	activité
--------------------------	----------



DONNEES CLES

Superficie totale (m ²)	1477
Emprise bâtie au sol (m ²)	167
Statut du/ des propriétaire(s)	public
Occupation actuelle	NON
Présence pollution :	
• sol	Non déterminée
• bâti	Non déterminée
Référencement BASIAS	non inventorié
Référencement BASOL	non inventorié

CARACTERISTIQUES TERRITORIALES

Armature urbaine SCOT	Pôle d'appui
Organisation territoriale	1ère couronne
Zonage PLU en vigueur	Ucl



CARACTERISTIQUES D'OCCUPATION

Ancienne occupation	Habitation / Maison de plaisance, puis centre de loisirs pour enfants
Année de la vacance	NC (depuis plus de 10 ans)
Nombre de bâtiment(s)	1
Type d'occupation bâtie	Château / Manoir du 18 ^{ème} siècle
Type de surface	Végétale / jardin - parc

CARACTERISTIQUES FONCIERES

Nombre de propriétaire(s)	
Nombre de parcelle(s)	1
Parcelle principale	CW0081

QUALITES D'INSERTION URBAINE ET PAYSAGERE

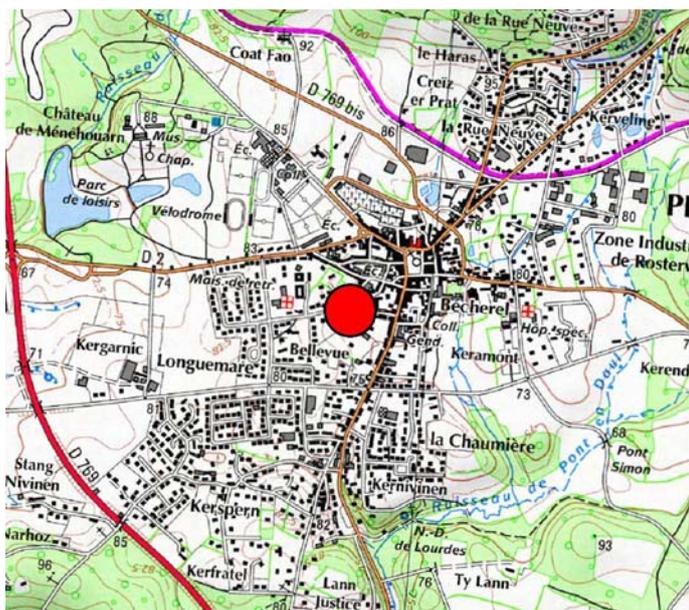
Situation urbaine	quartier d'activité
Unité paysagère	Ville-rade
Accessibilité	
<ul style="list-style-type: none">• Routière	Communale
<ul style="list-style-type: none">• Transport collectif	

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Commentaire	Site appartenant à la Commune de Ploemeur depuis 2015. Espace qui présente un potentiel de valorisation patrimoniale, urbanistique, paysager qui pourrait valoriser les fonctions technopolitaines et urbaines du Parc de Soye...
-------------	---

VOCATION(S) POTENTIELLE(S)

Destinations pressenties	équipement / renaturation
--------------------------	---------------------------



DONNEES CLES

Superficie totale (m ²)	2016
Emprise bâtie au sol (m ²)	131
Statut du/ des propriétaire(s)	privé : personnes physiques
Occupation actuelle	PARTIELLE
Présence pollution :	
• sol	Non déterminée
• bâti	Non déterminée
Référencement BASIAS	non inventorié
Référencement BASOL	non inventorié

CARACTERISTIQUES TERRITORIALES

Armature urbaine SCoT	Pôle relais d'agglomération
Organisation territoriale	3ème couronne
Zonage PLU en vigueur	Ua



CARACTERISTIQUES D'OCCUPATION

Ancienne occupation	Cidrerie
Année de la vacance	NC
Nombre de bâtiment(s)	1
Type d'occupation bâtie	HANGAR
Type de surface	STOCKAGE

CARACTERISTIQUES FONCIERES

Nombre de propriétaire(s)	1
Nombre de parcelle(s)	1
Parcelle principale	AD0353

QUALITES D'INSERTION URBAINE ET PAYSAGERE

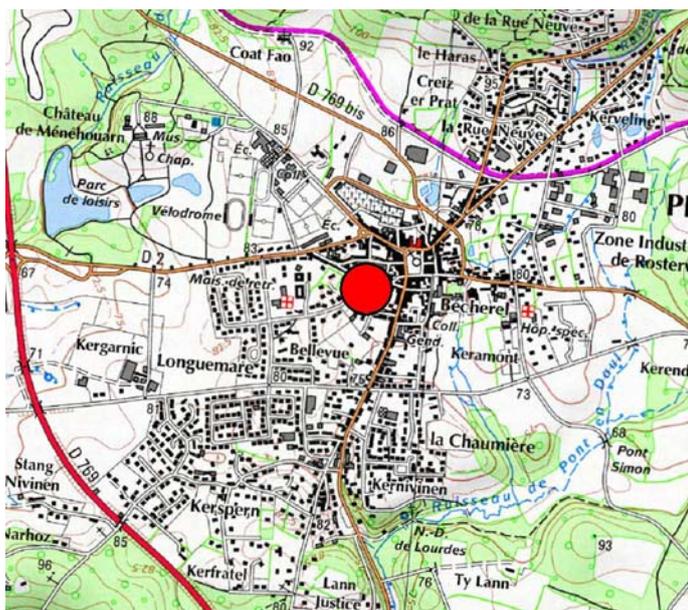
Situation urbaine	quartier mixte
Unité paysagère	Plissements
Accessibilité	
<ul style="list-style-type: none">• Routière	Départementale
<ul style="list-style-type: none">• Transport collectif	

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Commentaire	terrain en lien avec la ferme à proximité
-------------	---

VOCATION(S) POTENTIELLE(S)

Destinations pressenties	habitat
--------------------------	---------



DONNEES CLES

Superficie totale (m ²)	1221
Emprise bâtie au sol (m ²)	907
Statut du/ des propriétaire(s)	privé : personnes physiques
Occupation actuelle	NON
Présence pollution :	
• sol	Non déterminée
• bâti	Suspicion
Référencement BASIAS	non inventorié
Référencement BASOL	non inventorié

CARACTERISTIQUES TERRITORIALES

Armature urbaine SCOT	Pôle relais d'agglomération
Organisation territoriale	3ème couronne
Zonage PLU en vigueur	Ua



CARACTERISTIQUES D'OCCUPATION

Ancienne occupation	Carrosserie garage auto
Année de la vacance	NC (depuis plus de 10 ans ?)
Nombre de bâtiment(s)	3
Type d'occupation bâtie	HANGAR ATELIER HABITATION
Type de surface	

CARACTERISTIQUES FONCIERES

Nombre de propriétaire(s)	1
Nombre de parcelle(s)	2
Parcelle principale	AD0186

QUALITES D'INSERTION URBAINE ET PAYSAGERE

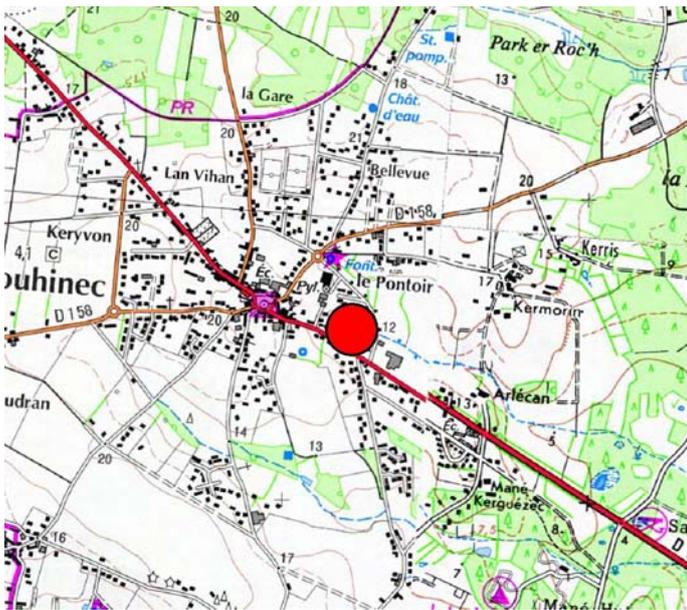
Situation urbaine	quartier mixte
Unité paysagère	Plissements
Accessibilité	
<ul style="list-style-type: none">• Routière	Départementale
<ul style="list-style-type: none">• Transport collectif	

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Commentaire	Localisation stratégique (centralité)
-------------	---------------------------------------

VOCATION(S) POTENTIELLE(S)

Destinations pressenties	habitat
--------------------------	---------



DONNEES CLES

Superficie totale (m ²)	3631
Emprise bâtie au sol (m ²)	563
Statut du/ des propriétaire(s)	public
Occupation actuelle	NON
Présence pollution :	
• sol	Inexistante
• bâti	Non déterminée
Référencement BASIAS	non inventorié
Référencement BASOL	non inventorié

CARACTERISTIQUES TERRITORIALES

Armature urbaine SCoT	Pôle communal
Organisation territoriale	2ème couronne
Zonage PLU en vigueur	non renseigné



CARACTERISTIQUES D'OCCUPATION

Ancienne occupation	Ecole
Année de la vacance	1980
Nombre de bâtiment(s)	3
Type d'occupation bâtie	
Type de surface	

CARACTERISTIQUES FONCIERES

Nombre de propriétaire(s)	1
Nombre de parcelle(s)	1
Parcelle principale	AB0132

QUALITES D'INSERTION URBAINE ET PAYSAGERE

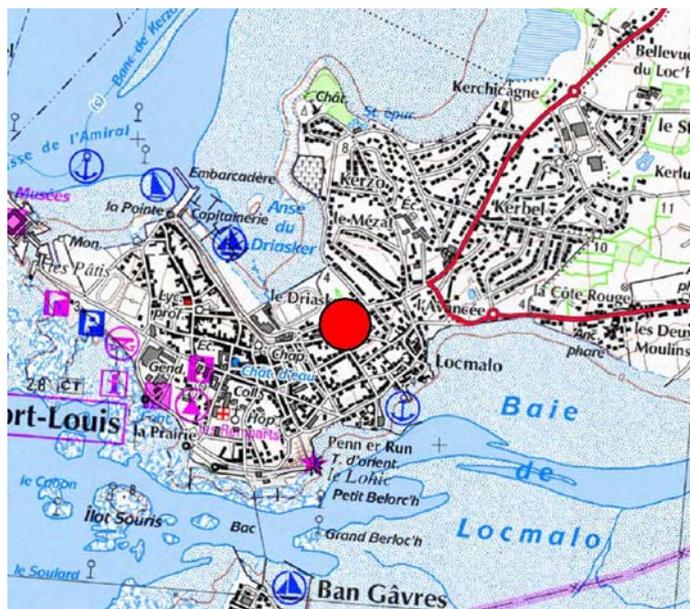
Situation urbaine	quartier d'habitation
Unité paysagère	Cadre verdoyant
Accessibilité	
<ul style="list-style-type: none">• Routière	Départementale
<ul style="list-style-type: none">• Transport collectif	

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Commentaire	bâtiment vétuste ; vieilles cuves, chaufferie, isolation : pollution probable
-------------	---

VOCATION(S) POTENTIELLE(S)

Destinations pressenties	équipement / habitat
--------------------------	----------------------



DONNEES CLES

Superficie totale (m ²)	1694
Emprise bâtie au sol (m ²)	315
Statut du/ des propriétaire(s)	NR
Occupation actuelle	PARTIELLE
Présence pollution :	
• sol	Non déterminée
• bâti	Suspicion
Référencement BASIAS	BRE5602116
Référencement BASOL	non inventorié

CARACTERISTIQUES TERRITORIALES

Armature urbaine SCoT	Pôle relais d'agglomération
Organisation territoriale	2ème couronne
Zonage PLU en vigueur	UBb



CARACTERISTIQUES D'OCCUPATION

Ancienne occupation	Abattoir
Année de la vacance	NC
Nombre de bâtiment(s)	2
Type d'occupation bâtie	
Type de surface	

CARACTERISTIQUES FONCIERES

Nombre de propriétaire(s)	1
Nombre de parcelle(s)	2
Parcelle principale	AD0040

QUALITES D'INSERTION URBAINE ET PAYSAGERE

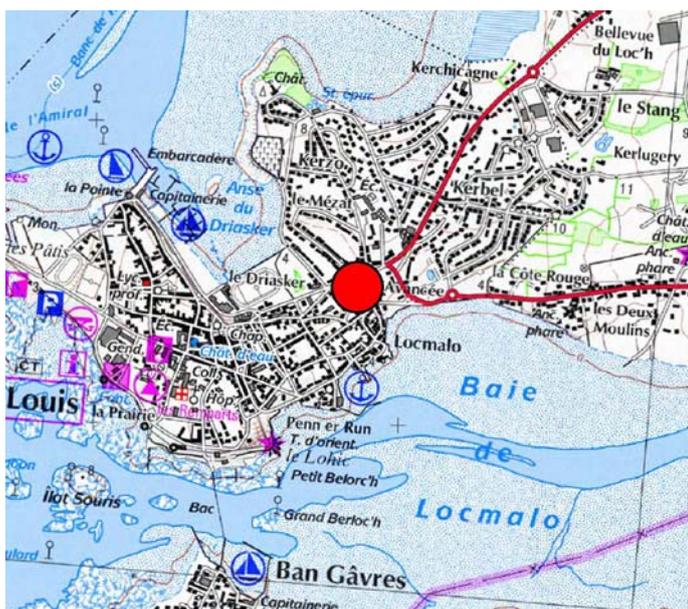
Situation urbaine	quartier mixte
Unité paysagère	Ville-rade
Accessibilité	
<ul style="list-style-type: none">• Routière	Départementale
<ul style="list-style-type: none">• Transport collectif	Bus

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Commentaire	contrainte PPRL ; valeur patrimonial ZPPAUB ; bâti totalement vétuste ; stockage extérieur de matériel par les services techniques ; référencement BASIAS à vérifier (doute sur localisation).
-------------	--

VOCATION(S) POTENTIELLE(S)

Destinations pressenties	équipement / habitat
--------------------------	----------------------



DONNEES CLES

Superficie totale (m ²)	823
Emprise bâtie au sol (m ²)	469
Statut du/ des propriétaire(s)	public
Occupation actuelle	NON
Présence pollution :	
• sol	Inexistante
• bâti	Suspicion
Référencement BASIAS	non inventorié
Référencement BASOL	non inventorié

CARACTERISTIQUES TERRITORIALES

Armature urbaine SCoT	Pôle relais d'agglomération
Organisation territoriale	2ème couronne
Zonage PLU en vigueur	UAa



CARACTERISTIQUES D'OCCUPATION

Ancienne occupation	Ancienne salle
Année de la vacance	NC
Nombre de bâtiment(s)	1
Type d'occupation bâtie	
Type de surface	

CARACTERISTIQUES FONCIERES

Nombre de propriétaire(s)	1
Nombre de parcelle(s)	1
Parcelle principale	AD0109

QUALITES D'INSERTION URBAINE ET PAYSAGERE

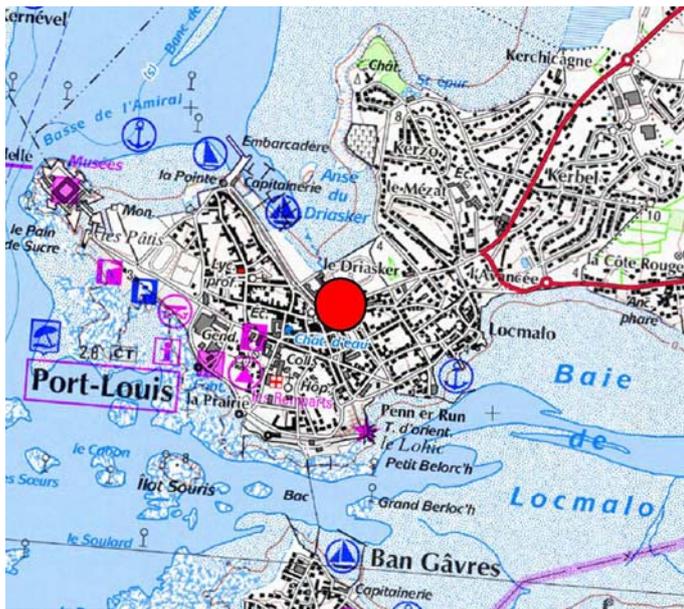
Situation urbaine	quartier mixte
Unité paysagère	Ville-rade
Accessibilité	
<ul style="list-style-type: none">• Routière	Départementale
<ul style="list-style-type: none">• Transport collectif	Bus

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Commentaire	bâti ancien en pierres ; foncier maîtrisé par Lorient agglomération
-------------	---

VOCATION(S) POTENTIELLE(S)

Destinations pressenties	habitat
--------------------------	---------



DONNEES CLES

Superficie totale (m ²)	480
Emprise bâtie au sol (m ²)	226
Statut du/ des propriétaire(s)	NR
Occupation actuelle	NR
Présence pollution :	
• sol	Non déterminée
• bâti	Suspicion
Référencement BASIAS	non inventorié
Référencement BASOL	non inventorié

CARACTERISTIQUES TERRITORIALES

Armature urbaine SCOT	Pôle relais d'agglomération
Organisation territoriale	2ème couronne
Zonage PLU en vigueur	NAb



CARACTERISTIQUES D'OCCUPATION

Ancienne occupation	Stockage matériel
Année de la vacance	NC
Nombre de bâtiment(s)	1
Type d'occupation bâtie	
Type de surface	

CARACTERISTIQUES FONCIERES

Nombre de propriétaire(s)	1
Nombre de parcelle(s)	1
Parcelle principale	AD0937

QUALITES D'INSERTION URBAINE ET PAYSAGERE

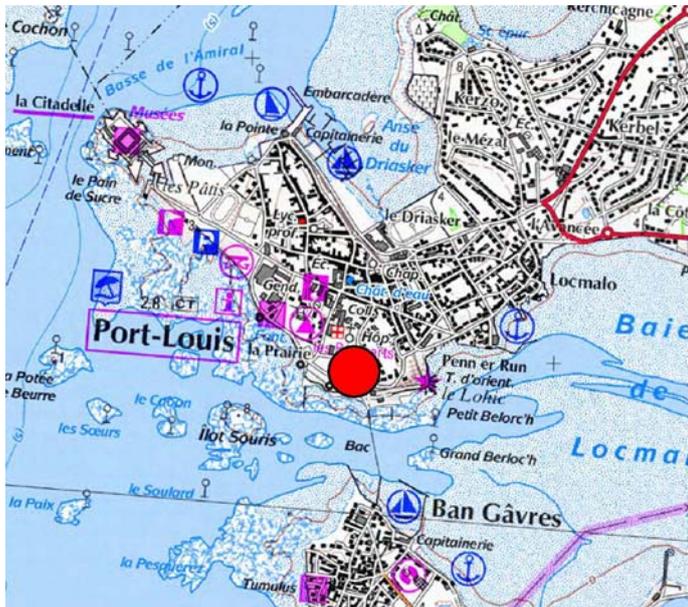
Situation urbaine	quartier mixte
Unité paysagère	Ville-rade
Accessibilité	
• Routière	Communale
• Transport collectif	Bus

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Commentaire	site soumis au PPRL ; enjeu d'image ; terrain en vente depuis plusieurs années.
-------------	---

VOCATION(S) POTENTIELLE(S)

Destinations pressenties	activité / habitat
--------------------------	--------------------



DONNEES CLES	
Superficie totale (m ²)	407
Emprise bâtie au sol (m ²)	407
Statut du/ des propriétaire(s)	privé
Occupation actuelle	PARTIELLE
Présence pollution :	
• sol	Suspicion
• bâti	Suspicion
Référencement BASIAS	non inventorié
Référencement BASOL	non inventorié

CARACTERISTIQUES TERRITORIALES	
Armature urbaine SCoT	Pôle relais d'agglomération
Organisation territoriale	2ème couronne
Zonage PLU en vigueur	UP2



CARACTERISTIQUES D'OCCUPATION

Ancienne occupation	NC
Année de la vacance	NC
Nombre de bâtiment(s)	1
Type d'occupation bâtie	Bâti léger
Type de surface	

CARACTERISTIQUES FONCIERES

Nombre de propriétaire(s)	NC
Nombre de parcelle(s)	1
Parcelle principale	AD0439

QUALITES D'INSERTION URBAINE ET PAYSAGERE

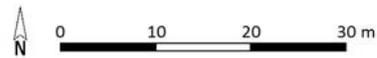
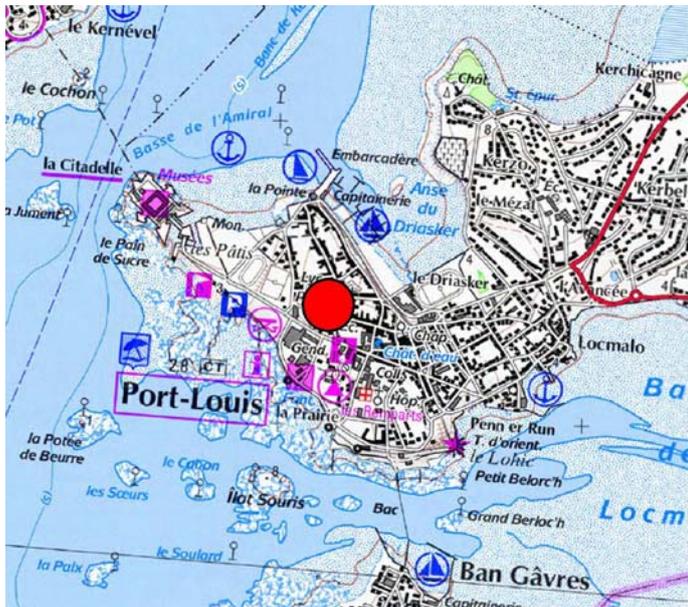
Situation urbaine	quartier d'habitation
Unité paysagère	Petite Mer de Gâvres
Accessibilité	
• Routière	Communale
• Transport collectif	Bus

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Commentaire	bâti en friche ; délimitation à définir (inférieure à la parcelle)
-------------	--

VOCATION(S) POTENTIELLE(S)

Destinations pressenties	habitat
--------------------------	---------



DONNEES CLES	
Superficie totale (m ²)	222
Emprise bâtie au sol (m ²)	128
Statut du/ des propriétaire(s)	privé : personnes physiques
Occupation actuelle	NON
Présence pollution :	
• sol	Non déterminée
• bâti	Non déterminée
Référencement BASIAS	non inventorié
Référencement BASOL	non inventorié

CARACTERISTIQUES TERRITORIALES	
Armature urbaine SCoT	Pôle relais d'agglomération
Organisation territoriale	2ème couronne
Zonage PLU en vigueur	UAa



CARACTERISTIQUES D'OCCUPATION

Ancienne occupation	Commerce et habitation ?
Année de la vacance	NC
Nombre de bâtiment(s)	3
Type d'occupation bâtie	Maison ancienne
Type de surface	

CARACTERISTIQUES FONCIERES

Nombre de propriétaire(s)	1
Nombre de parcelle(s)	1
Parcelle principale	AE0346

QUALITES D'INSERTION URBAINE ET PAYSAGERE

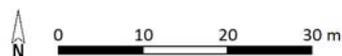
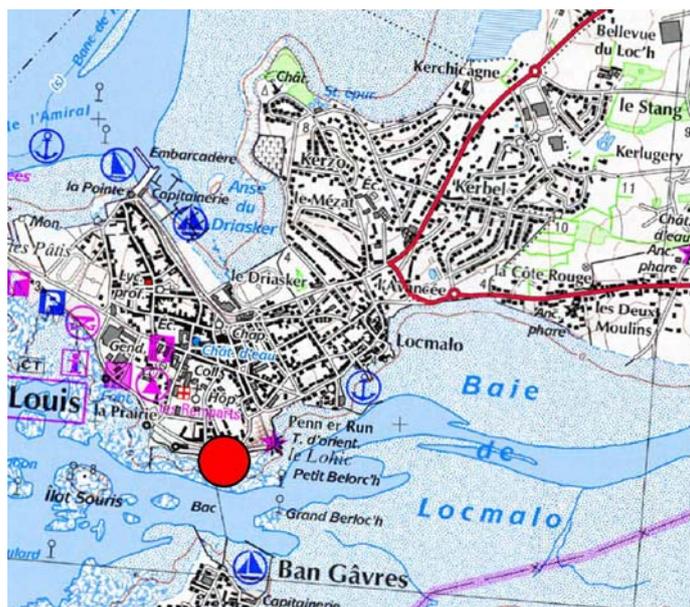
Situation urbaine	quartier mixte
Unité paysagère	Ville-rade
Accessibilité	
• Routière	Communale
• Transport collectif	Bus

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Commentaire	localisation stratégique, rue commerçante de centre-bourg, enjeu d'image
-------------	--

VOCATION(S) POTENTIELLE(S)

Destinations pressenties	activité / habitat
--------------------------	--------------------



DONNEES CLES

Superficie totale (m ²)	90
Emprise bâtie au sol (m ²)	90
Statut du/ des propriétaire(s)	public/privé
Occupation actuelle	NON
Présence pollution :	
• sol	Inexistante
• bâti	Suspicion
Référencement BASIAS	non inventorié
Référencement BASOL	non inventorié

CARACTERISTIQUES TERRITORIALES

Armature urbaine SCOT	Pôle relais d'agglomération
Organisation territoriale	2ème couronne
Zonage PLU en vigueur	NDS



CARACTERISTIQUES D'OCCUPATION

Ancienne occupation	Stockage matériel / produits
Année de la vacance	NC
Nombre de bâtiment(s)	1
Type d'occupation bâtie	
Type de surface	

CARACTERISTIQUES FONCIERES

Nombre de propriétaire(s)	2
Nombre de parcelle(s)	2
Parcelle principale	AD0680

QUALITES D'INSERTION URBAINE ET PAYSAGERE

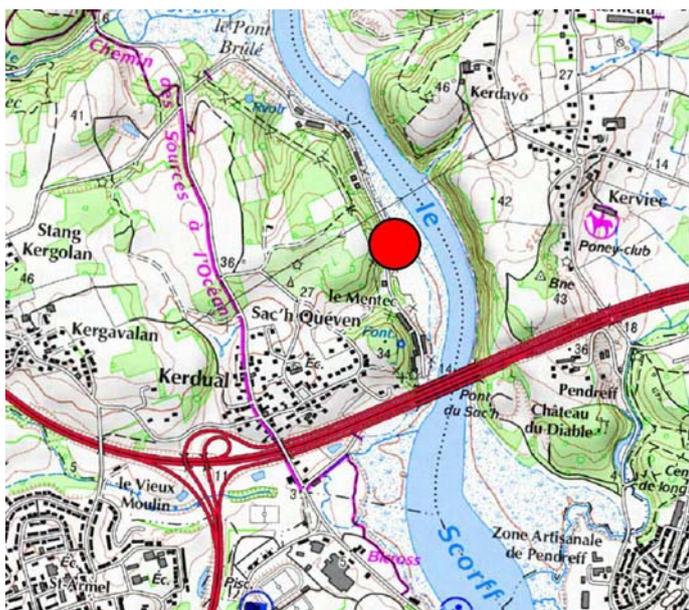
Situation urbaine	espace naturel
Unité paysagère	Petite Mer de Gâvres
Accessibilité	
<ul style="list-style-type: none">• Routière	Communale
<ul style="list-style-type: none">• Transport collectif	

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Commentaire	propriétaire privé personne morale en liquidation judiciaire ; enjeu paysager et environnemental
-------------	--

VOCATION(S) POTENTIELLE(S)

Destinations pressenties	renaturation
--------------------------	--------------



DONNEES CLES	
Superficie totale (m ²)	113 492
Emprise bâtie au sol (m ²)	3840
Statut du/ des propriétaire(s)	public
Occupation actuelle	NON
Présence pollution :	
• sol	Suspicion
• bâti	Suspicion
Référencement BASIAS	non inventorié
Référencement BASOL	non inventorié

CARACTERISTIQUES TERRITORIALES	
Armature urbaine SCoT	Pôle d'appui
Organisation territoriale	1ère couronne
Zonage PLU en vigueur	Nm



CARACTERISTIQUES D'OCCUPATION

Ancienne occupation	Militaire (poudrière)
Année de la vacance	2007
Nombre de bâtiment(s)	12
Type d'occupation bâtie	NC
Type de surface	

CARACTERISTIQUES FONCIERES

Nombre de propriétaire(s)	1
Nombre de parcelle(s)	1
Parcelle principale	ZI0596

QUALITES D'INSERTION URBAINE ET PAYSAGERE

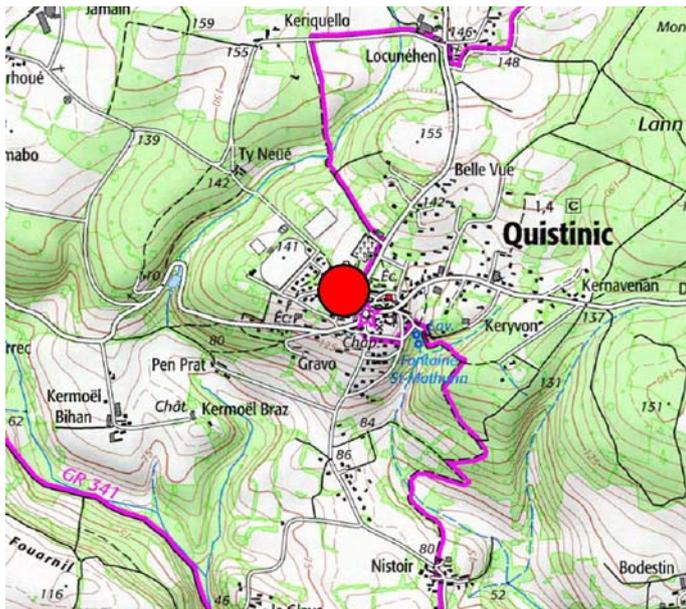
Situation urbaine	espace naturel
Unité paysagère	Vallée du Scorff
Accessibilité	
<ul style="list-style-type: none">• Routière	Nationale
<ul style="list-style-type: none">• Transport collectif	

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Commentaire	Site « exceptionnel » : grande ampleur (11,3 ha) au bord du Scorff ; potentiel de valorisation d'un espace naturel. Site laissé à l'abandon ; accessibilité problématique.
-------------	--

VOCATION(S) POTENTIELLE(S)

Destinations pressenties	renaturation
--------------------------	--------------



DONNEES CLES

Superficie totale (m ²)	5727
Emprise bâtie au sol (m ²)	406
Statut du/ des propriétaire(s)	privé : personnes physiques
Occupation actuelle	NR
Présence pollution :	
• sol	Non déterminée
• bâti	Non déterminée
Référencement BASIAS	non inventorié
Référencement BASOL	non inventorié

CARACTERISTIQUES TERRITORIALES

Armature urbaine SCoT	Pôle communal
Organisation territoriale	3ème couronne
Zonage PLU en vigueur	Uba

CARACTERISTIQUES D'OCCUPATION

Ancienne occupation	habitation
Année de la vacance	NC
Nombre de bâtiment(s)	3
Type d'occupation bâtie	
Type de surface	jardin

CARACTERISTIQUES FONCIERES

Nombre de propriétaire(s)	1
Nombre de parcelle(s)	1
Parcelle principale	YM0014

QUALITES D'INSERTION URBAINE ET PAYSAGERE

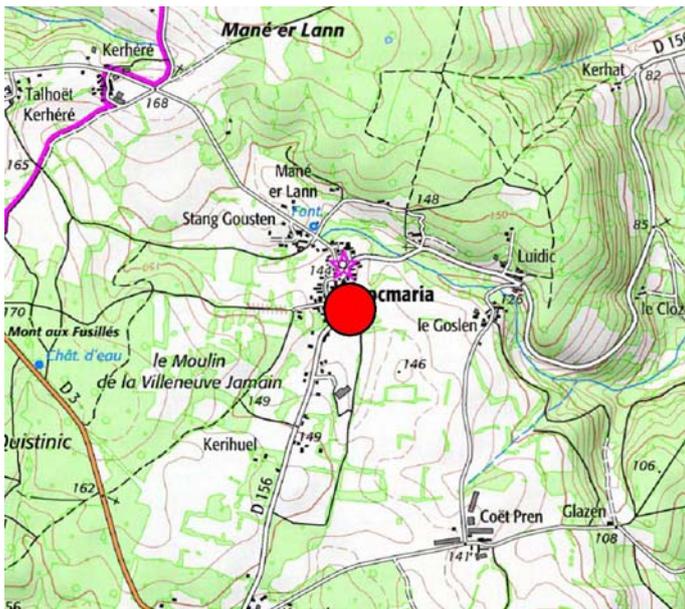
Situation urbaine	quartier mixte
Unité paysagère	Vallées du Blavet, du Brandifrou et de la Sarre
Accessibilité	
<ul style="list-style-type: none">• Routière	Départementale
<ul style="list-style-type: none">• Transport collectif	

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Commentaire	Site de taille importante à l'échelle du bourg
-------------	--

VOCATION(S) POTENTIELLE(S)

Destinations pressenties	habitat
--------------------------	---------



DONNEES CLES

Superficie totale (m ²)	2490
Emprise bâtie au sol (m ²)	617
Statut du/ des propriétaire(s)	privé : personnes physiques
Occupation actuelle	NR
Présence pollution :	
• sol	Non déterminée
• bâti	Suspicion
Référencement BASIAS	non inventorié
Référencement BASOL	non inventorié

CARACTERISTIQUES TERRITORIALES

Armature urbaine SCOT	Pôle communal
Organisation territoriale	3ème couronne
Zonage PLU en vigueur	Uba



CARACTERISTIQUES D'OCCUPATION

Ancienne occupation	agricole
Année de la vacance	NC
Nombre de bâtiment(s)	2
Type d'occupation bâtie	HANGAR
Type de surface	

CARACTERISTIQUES FONCIERES

Nombre de propriétaire(s)	1
Nombre de parcelle(s)	1
Parcelle principale	ZX0115

QUALITES D'INSERTION URBAINE ET PAYSAGERE

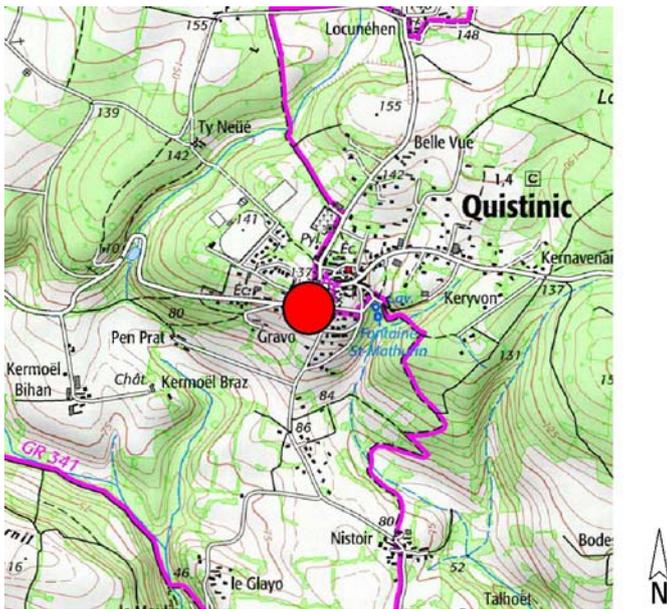
Situation urbaine	quartier d'habitation
Unité paysagère	Vallées du Blavet, du Brandifrou et de la Sarre
Accessibilité	
<ul style="list-style-type: none">• Routière	Départementale
<ul style="list-style-type: none">• Transport collectif	

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Commentaire	
-------------	--

VOCATION(S) POTENTIELLE(S)

Destinations pressenties	renaturation
--------------------------	--------------



DONNEES CLES

Superficie totale (m ²)	734
Emprise bâtie au sol (m ²)	162
Statut du/ des propriétaire(s)	privé : personnes physiques
Occupation actuelle	NR
Présence pollution :	
• sol	Inexistante
• bâti	Suspicion
Référencement BASIAS	non inventorié
Référencement BASOL	non inventorié

CARACTERISTIQUES TERRITORIALES

Armature urbaine SCoT	Pôle communal
Organisation territoriale	3ème couronne
Zonage PLU en vigueur	Ua



CARACTERISTIQUES D'OCCUPATION

Ancienne occupation	Ecole / habitation ?
Année de la vacance	NC
Nombre de bâtiment(s)	1
Type d'occupation bâtie	
Type de surface	

CARACTERISTIQUES FONCIERES

Nombre de propriétaire(s)	1
Nombre de parcelle(s)	2
Parcelle principale	YM0102

QUALITES D'INSERTION URBAINE ET PAYSAGERE

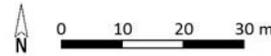
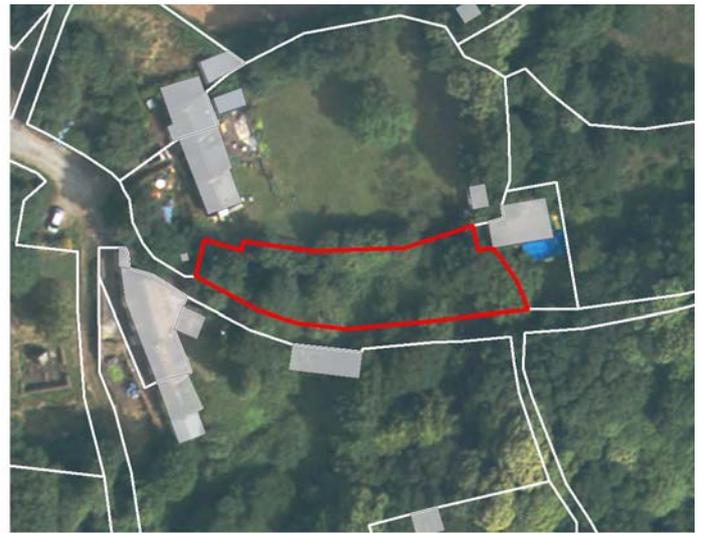
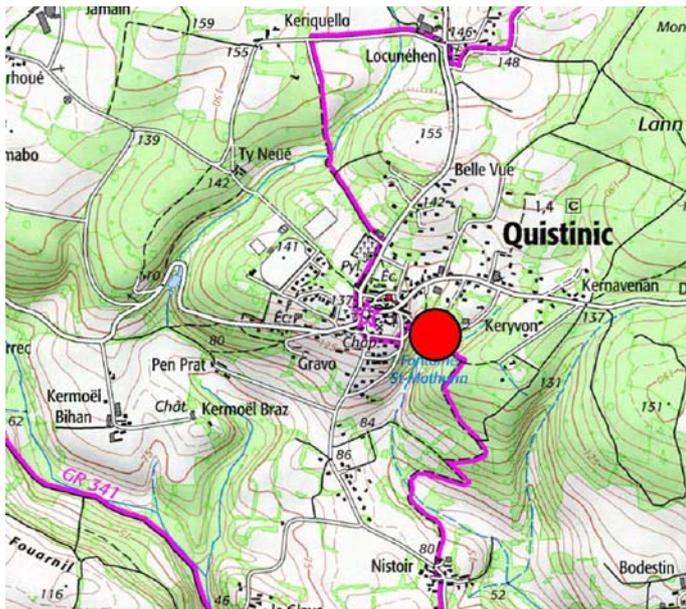
Situation urbaine	quartier mixte
Unité paysagère	Vallées du Blavet, du Brandifrou et de la Sarre
Accessibilité	
<ul style="list-style-type: none">• Routière	Départementale
<ul style="list-style-type: none">• Transport collectif	

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Commentaire	
-------------	--

VOCATION(S) POTENTIELLE(S)

Destinations pressenties	habitat
--------------------------	---------



DONNEES CLES

Superficie totale (m ²)	605
Emprise bâtie au sol (m ²)	
Statut du/ des propriétaire(s)	public
Occupation actuelle	NON
Présence pollution :	
• sol	Inexistante
• bâti	Inexistante
Référencement BASIAS	non inventorié
Référencement BASOL	non inventorié

CARACTERISTIQUES TERRITORIALES

Armature urbaine SCoT	Pôle communal
Organisation territoriale	3ème couronne
Zonage PLU en vigueur	Ua

CARACTERISTIQUES D'OCCUPATION

Ancienne occupation	habitation
Année de la vacance	NC
Nombre de bâtiment(s)	
Type d'occupation bâtie	Bâtiment en ruine
Type de surface	

CARACTERISTIQUES FONCIERES

Nombre de propriétaire(s)	1
Nombre de parcelle(s)	1
Parcelle principale	OYL0071

QUALITES D'INSERTION URBAINE ET PAYSAGERE

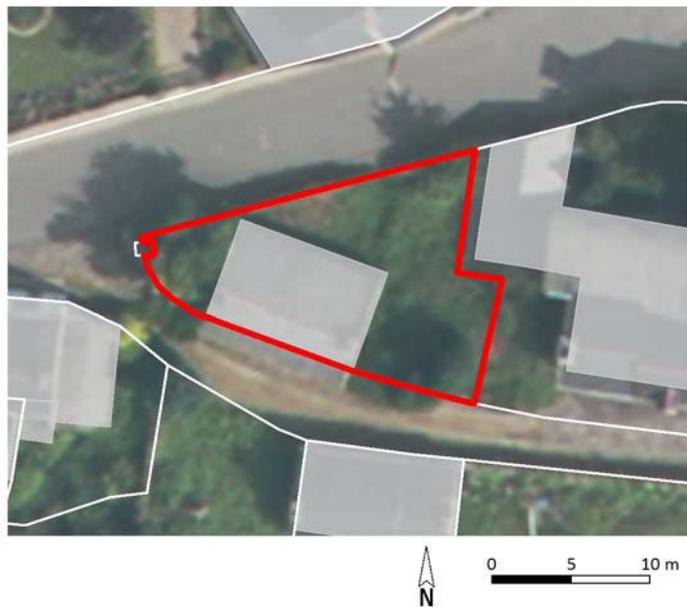
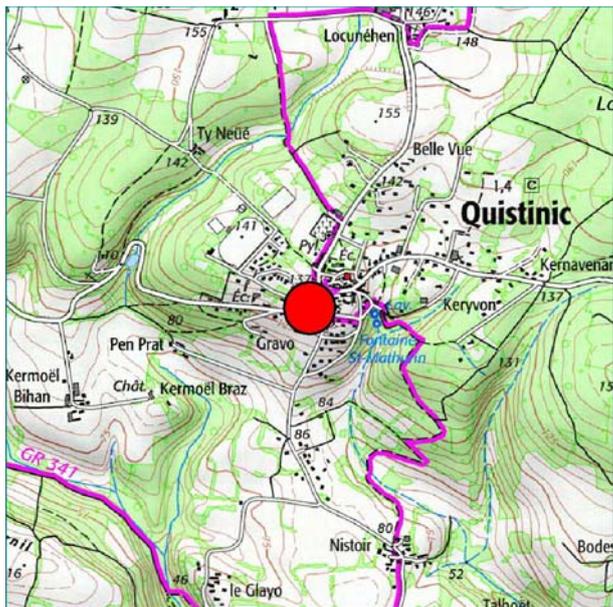
Situation urbaine	quartier d'habitation / espace naturel
Unité paysagère	Vallées du Blavet, du Brandifrou et de la Sarre
Accessibilité	
<ul style="list-style-type: none">• Routière	Départementale
<ul style="list-style-type: none">• Transport collectif	

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Commentaire	
-------------	--

VOCATION(S) POTENTIELLE(S)

Destinations pressenties	habitat / renaturation
--------------------------	------------------------



DONNEES CLES	
Superficie totale (m ²)	213
Emprise bâtie au sol (m ²)	65
Statut du/ des propriétaire(s)	privé : personnes physiques
Occupation actuelle	NON
Présence pollution :	
• sol	Non déterminée
• bâti	Non déterminée
Référencement BASIAS	non inventorié
Référencement BASOL	non inventorié

CARACTERISTIQUES TERRITORIALES	
Armature urbaine SCOT	Pôle communal
Organisation territoriale	3ème couronne
Zonage PLU en vigueur	Ua



CARACTERISTIQUES D'OCCUPATION

Ancienne occupation	Habitation
Année de la vacance	NC
Nombre de bâtiment(s)	2
Type d'occupation bâtie	HABITATION
Type de surface	JARDIN

CARACTERISTIQUES FONCIERES

Nombre de propriétaire(s)	1
Nombre de parcelle(s)	1
Parcelle principale	YM0099

QUALITES D'INSERTION URBAINE ET PAYSAGERE

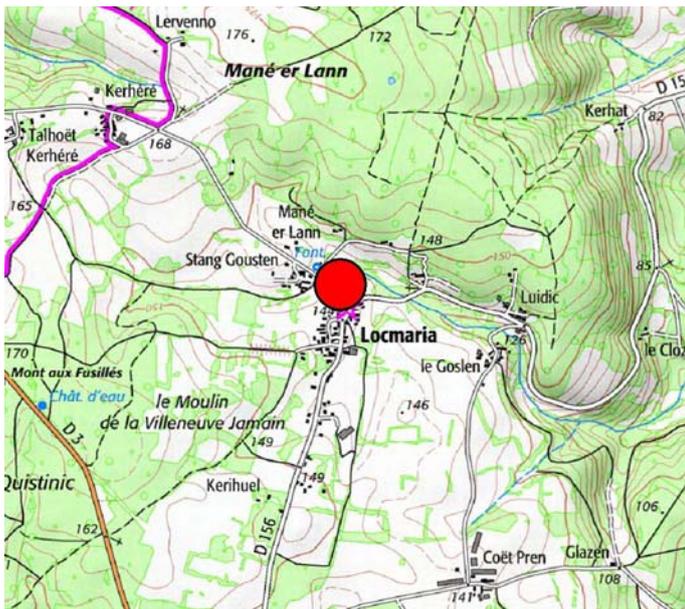
Situation urbaine	quartier mixte
Unité paysagère	Vallées du Blavet, du Brandifrou et de la Sarre
Accessibilité	
<ul style="list-style-type: none">• Routière	Départementale
<ul style="list-style-type: none">• Transport collectif	

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Commentaire	
-------------	--

VOCATION(S) POTENTIELLE(S)

Destinations pressenties	habitat
--------------------------	---------



DONNEES CLES

Superficie totale (m ²)	165
Emprise bâtie au sol (m ²)	36
Statut du/ des propriétaire(s)	privé : personnes physiques
Occupation actuelle	NR
Présence pollution :	
• sol	Non déterminée
• bâti	Non déterminée
Référencement BASIAS	non inventorié
Référencement BASOL	non inventorié

CARACTERISTIQUES TERRITORIALES

Armature urbaine SCoT	Pôle communal
Organisation territoriale	3ème couronne
Zonage PLU en vigueur	Ua



CARACTERISTIQUES D'OCCUPATION

Ancienne occupation	habitation
Année de la vacance	NC
Nombre de bâtiment(s)	1
Type d'occupation bâtie	
Type de surface	

CARACTERISTIQUES FONCIERES

Nombre de propriétaire(s)	1
Nombre de parcelle(s)	1
Parcelle principale	ZX0128

QUALITES D'INSERTION URBAINE ET PAYSAGERE

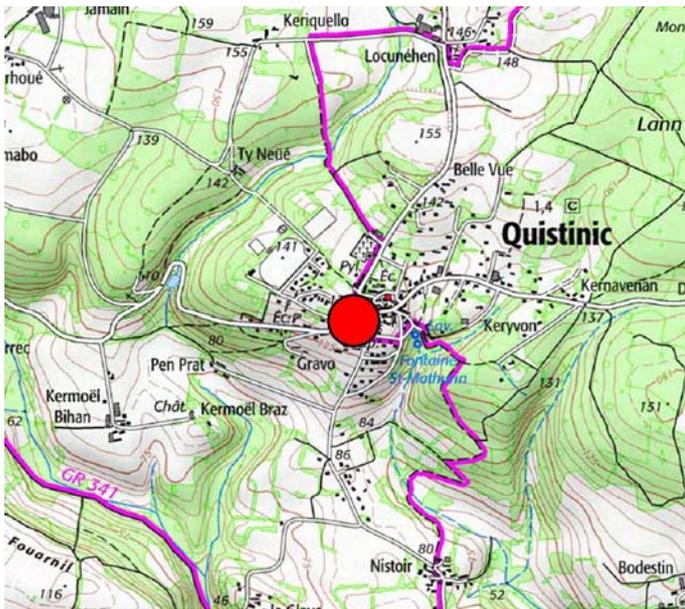
Situation urbaine	quartier d'habitation
Unité paysagère	Vallées du Blavet, du Brandifrou et de la Sarre
Accessibilité	
<ul style="list-style-type: none">• Routière	Communale
<ul style="list-style-type: none">• Transport collectif	

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Commentaire	
-------------	--

VOCATION(S) POTENTIELLE(S)

Destinations pressenties	habitat
--------------------------	---------



DONNEES CLES

Superficie totale (m ²)	85
Emprise bâtie au sol (m ²)	85
Statut du/ des propriétaire(s)	privé : personnes physiques
Occupation actuelle	NR
Présence pollution :	
• sol	Non déterminée
• bâti	Non déterminée
Référencement BASIAS	non inventorié
Référencement BASOL	non inventorié

CARACTERISTIQUES TERRITORIALES

Armature urbaine SCOT	Pôle communal
Organisation territoriale	3ème couronne
Zonage PLU en vigueur	Ua



CARACTERISTIQUES D'OCCUPATION

Ancienne occupation	habitation
Année de la vacance	NC
Nombre de bâtiment(s)	1
Type d'occupation bâtie	
Type de surface	

CARACTERISTIQUES FONCIERES

Nombre de propriétaire(s)	1
Nombre de parcelle(s)	1
Parcelle principale	YM0038

QUALITES D'INSERTION URBAINE ET PAYSAGERE

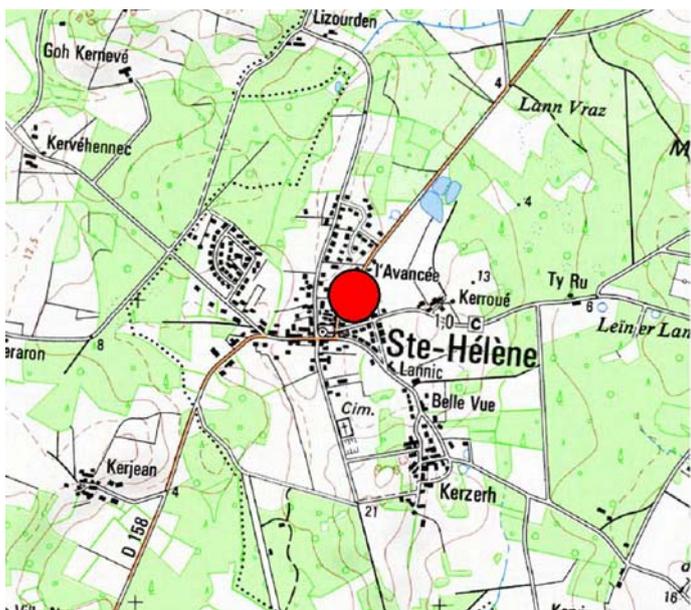
Situation urbaine	quartier mixte
Unité paysagère	Vallées du Blavet, du Brandifrou et de la Sarre
Accessibilité	
<ul style="list-style-type: none">• Routière	Départementale
<ul style="list-style-type: none">• Transport collectif	

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Commentaire	
-------------	--

VOCATION(S) POTENTIELLE(S)

Destinations pressenties	habitat
--------------------------	---------



DONNEES CLES	
Superficie totale (m ²)	887
Emprise bâtie au sol (m ²)	236
Statut du/ des propriétaire(s)	public
Occupation actuelle	NON
Présence pollution :	
• sol	Non déterminée
• bâti	Non déterminée
Référencement BASIAS	non inventorié
Référencement BASOL	non inventorié

CARACTERISTIQUES TERRITORIALES	
Armature urbaine SCoT	Pôle communal
Organisation territoriale	2ème couronne
Zonage PLU en vigueur	non renseigné



CARACTERISTIQUES D'OCCUPATION

Ancienne occupation	Menuiserie
Année de la vacance	NC (depuis plus de 10 ans ?)
Nombre de bâtiment(s)	1
Type d'occupation bâtie	hangar
Type de surface	

CARACTERISTIQUES FONCIERES

Nombre de propriétaire(s)	
Nombre de parcelle(s)	1
Parcelle principale	ZB0254

QUALITES D'INSERTION URBAINE ET PAYSAGERE

Situation urbaine	quartier mixte
Unité paysagère	Ria Etel
Accessibilité	
<ul style="list-style-type: none">• Routière	Départementale
<ul style="list-style-type: none">• Transport collectif	

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Commentaire	localisation stratégique ; le portage foncier de l'EPF prends fin en 2016.
-------------	--

VOCATION(S) POTENTIELLE(S)

Destinations pressenties	équipement / habitat
--------------------------	----------------------

Bibliographie / Sources

- **Reconquérir les friches industrielles et urbaines dans les Vosges Centrales - Guide méthodologique**
Syndicat Mixte du SCoT des Vosges Centrales / EPF de Lorraine – Agence Verdier / Tappia & Agence Urbicand - 2013
- **Friches du Grand Amiénois : Cahier des friches (rapport d'étude) et Guide de reconversion (propositions méthodologiques)**
Pays du Grand Amiénois / SCoT Grand Amiénois – AGUGA / Siteum Quay Sequoia - 2012
- **Les friches en fiches / Observatoire du Haut-Rhin**
Revue Diagonal - novembre 2014
- **Utilisation des fichiers fonciers à la DDT68 dans le cadre des observatoires du territoire**
Direction Départementale des Territoires du Haut-Rhin - mars 2014
- **Les friches, cœur de renouvellement urbain ; les communautés urbaines face aux friches : état des lieux et cadre pour agir**
Communauté Urbaines de France / Caisse d'Epargne – Siteum / SciencesPo - juillet 2010
- **Connaissance des friches en Vallée de Seine**
EPF Normandie – 2015
- ADEME
- CERTU
- EPF Bretagne
- FNAU

Réalisation **Agence d'Urbanisme, de Développement Economique et Technopole du Pays de Lorient**
2016

Equipe projet : Armelle Livory-Moser (cheffe de projet), Sylvie Caradec, Jean-Michel Le Barh, Aurélie Nicolas.

Contact : a.livorymoser@audelor.com : 02.97.12.06.72



**Agence d'Urbanisme,
de Développement Economique
et Technopole du Pays de Lorient**

12, avenue de la Perrière

56 100 Lorient

02 97 12 06 40

Etude sur la densification des zones d'activités économiques du Pays de Lorient



SOMMAIRE

Contexte et objet de l'étude	p. 5
1. Méthodologie d'analyse	p. 7
2. Synthèse de l'analyse - résultats globaux	p. 10
<i>Synthèse sur KERPONT</i>	p.16
3. Fiches des espaces par zones d'activités	p.21

Contexte et objet de l'étude

Face aux besoins de développement économique du territoire croisés avec la demande des porteurs de projets et au vu de la rareté croissante du foncier dans le Pays de Lorient, il semble pertinent de s'interroger sur la densification des espaces économiques existants.

Le sujet n'est pas nouveau ; de nombreux territoires ont déjà engagé cette démarche, et des réflexions émergent sur cette question, à l'instar notamment du dossier réalisé par l'ADEUS, l'agence de développement et d'urbanisme de l'Agglomération Strasbourgeoise (les notes de l'ADEUS n°82, octobre 2012) ou encore du document développé par Idéa 35, l'agence de développement économique d'Ille et Vilaine, en octobre 2013 (la gestion économe du foncier dans les parcs d'activités).

Une récente étude réalisée par Audélor et présentée dans le Barographe n°22 de juin 2014 montre que, malgré la crise économique, la consommation de foncier économique est restée significative de 2010 à 2013 dans le Pays de Lorient : 170 terrains ont été occupés en 3 ans, soit un rythme annuel équivalent à celui enregistré sur la période 2003-2009, et 42 implantations par an.

Cette étude montre également que, globalement, les surfaces de terrain disponible et aménagé sont insuffisantes pour répondre aux besoins de l'économie.

Toutefois, la pression observée ne s'applique pas à l'ensemble des zones d'activités, et l'on peut constater que la proximité d'infrastructures comme la RN165 par exemple, la qualité du tissu logistique ou encore une desserte rapide et aisée contribuent à l'attractivité des zones. Ainsi, et à titre d'exemple, la zone d'activités de Kerpont, sur les communes de Lanester et Caudan, fait l'objet de tensions foncières que l'on peut qualifier de fortes.

Problématiques :

- besoins de développement économique / expansion économique du territoire
- attractivité et compétitivité du territoire
- demande de foncier exprimée par les acteurs économiques
- coût économique pour la collectivité lié à l'ouverture de nouvelles zones
- rareté du foncier et densité des zones d'activités souvent faible
- consommation d'espace et étalement urbain

Réaliser une étude sur la densification des zones d'activités permet de relancer la réflexion sur ce qu'est le foncier économique, sur son coût et sa valeur, et donc sur sa vocation première à savoir l'accueil des entreprises.

A titre indicatif, le taux de cotisation foncière des entreprises sur le territoire de Lorient agglomération est relativement bas au regard des autres communautés d'agglomération du territoire puisqu'il s'élève à 24,80 €/m² pour 24,01€/m² sur le territoire de Vannes Agglomération ou encore 25,01€/m² sur le territoire de Quimper Agglomération et 28,61€/m² sur le territoire de l'agglomération de Saint-Brieuc. La fiscalité du territoire intervient également dans la pression foncière d'une zone d'activités économiques.

Pendant longtemps, on a produit des zones d'activités extrêmement étalées et consommatrices de foncier, avec pour chaque entreprise de vastes espaces verts et des parkings généreux.

Or, une zone d'activités reste un outil parmi d'autres de mise en œuvre du projet politique de développement économique d'un territoire, au même titre que peuvent l'être notamment le soutien à l'innovation, l'accompagnement de filières, l'animation de réseaux ou l'aide financière aux entreprises.

Méthodologie d'analyse

Le présent travail identifie, terrain par terrain, les potentiels de densification des zones d'activités et décline, par espace de densification, les parcelles concernées, leurs adresses et propriétaires, leur occupation actuelle, la surface potentielle de densification, le zonage du PLU qui s'y applique ainsi que les contraintes de densification pouvant intervenir.

Ce travail ne s'attache qu'aux possibilités de densification supérieures à 800m².

Étapes du travail d'analyse :

1. Repérage sur orthophoto (source : IGN 2010)
2. Croisement avec fiche Géomédia
3. Visite sur site pour évaluer la faisabilité
4. Renseignement logiciel SIG Geomédia /session potentiel densification

Chaque secteur de densification identifié fait l'objet d'un travail SIG spécifique (cartographie, base de données) et reçoit une fiche d'identité où sont recensés les renseignements suivants :

- le(les) numéro(s) de parcelle
- l'adresse du secteur de densification identifié
- le(les) propriétaire(s)
- la surface identifiée par SIG (les surfaces sont donc une estimation et sont données à titre indicatif)
- le zonage PLU
- l'occupation actuelle
- les contraintes de mise en œuvre de la densification
- les leviers de mise en œuvre de la densification
- la complexité de mise en œuvre suivant des caractérisations :
 - A (absence de complexité)
 - B (mise en œuvre assez simple)
 - C (mise en œuvre difficile)
 - D (mise en œuvre complexe)
- l'échéance de réalisation de la densification : court terme / moyen terme / long terme
- le code CCI de la zone afin de permettre des liaisons entre fichiers
- une photo de l'espace identifié

Chaque zone d'activités fait l'objet d'une ou plusieurs fiches recensant ses espaces de densification potentiels, avec pour chacun sa fiche d'entité, une cartographie de l'espace sur orthophoto, une synthèse chiffrée pour la zone d'activités et une carte permettant la localisation de la zone d'activités d'une part et des secteurs de densification potentiels dans la zone d'activités d'autre part. De plus, le géoréférencement sur Geomedia fait l'objet d'un lien hypertexte renvoyant à la fiche d'identité de la zone identifiée.

Ce que ce travail n'est pas : ce travail sur la densification des zones d'activités ne recense pas les parcelles déjà disponibles à la vente, sauf lors des cas où celles-ci peuvent avantageusement se combiner avec un découpage de parcelle densifiable.

sites d'activités analysés et communes

localisation des espaces identifiés à l'échelle des sites d'activités

Fiche ZA n°1
Zones d'activités Guidel - Gestel

Secteurs : ZI La Garderie, ZI & ZC des 5 chemins, ZA Pen-Mané, Centre d'activités Arvor

Synthèse : 3,5 ha potentiellement densifiable
 3 espaces identifiés dans la ZI de la Garderie
 5 espaces identifiés dans la ZA de Pen Mané

Source : SCAN 25 - IGN

Nom de la zone	Statut de la zone d'activités	Superficie totale (ha)	EPCI	Surface brute de densification identifiée (m²)
ZI La Garderie	Zone communale	25	Lorient Agglomération	23000
ZI des Cinq Chemins	Zone communale	38	Lorient Agglomération	/
ZA de Pen Mané	Zone communautaire	33	Lorient Agglomération	11 980
ZC des Cinq Chemins	Zone communale	3	Lorient Agglomération	/
Centre d'activités Ar Vor	Zone communale	9	Lorient Agglomération	/
		108		34980




1	Parcelles cadastrales	BC 16
	Adresse	La Garderie Nord
	Propriétaire(s)	COLAS
	Surface identifiée	17 600 m²
	Zonage PLU	Uia
	Occupation actuelle	Stockage de terre Colas TP
	Contraintes	Division parcellaire - Eloignement - Occupation actuelle
2	Parcelles cadastrales	BC 3
	Adresse	Angle D 765 et Route de Ty Rhun
	Propriétaire(s)	BDLS
	Surface identifiée	2 200 m²
3	Parcelles cadastrales	BE 6
	Adresse	Rue Nicolas Appert - La Garderie
	Propriétaire(s)	Asso. Insertion prof. Et sociale des handicapés
	Surface identifiée	3 200 m²

Version décembre 2014

synthèse chiffrée par zones d'activités

données clefs des espaces identifiés comme potentiellement densifiable

localisation des espaces (aplat rouge) sur fond cartographique SIG (orthophoto, cadastre, SIZA)

Synthèse de l'analyse - résultats globaux

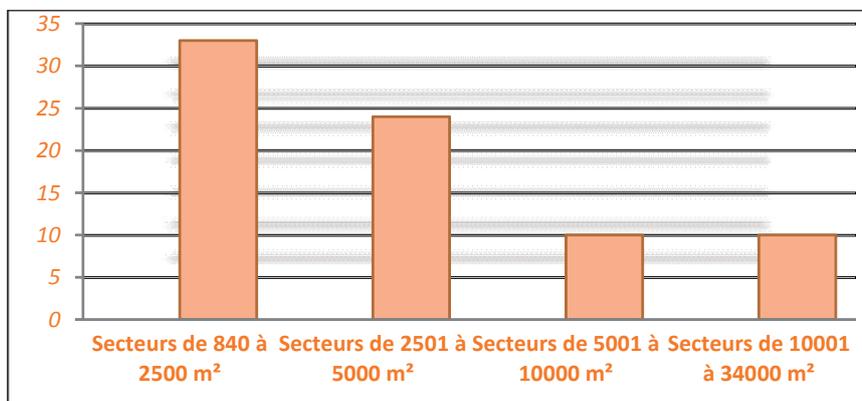


Chiffres clefs de l'analyse

- 69 zones d'activités étudiées
- 26 fiches zones d'activités
- 77 espaces recensés
- 38 ha de densification identifiés

Analyse quantitative des espaces identifiés en fonction de leur surface

	Nombre de secteurs	Surface minimale	Surface maximale	Soit en %
	33	840 m ²	2500 m ²	42,9%
	24	2501 m ²	5000 m ²	31,1%
	10	5001 m ²	10000 m ²	13,0%
	10	10001 m ²	34000 m ²	13,0%
Total	77	840 m ²	34000 m ²	100%



Répartition des espaces identifiés en fonction de leur surface potentielle

Analyse qualitative des espaces identifiés potentiellement densifiables

- échéance de mise en oeuvre

Court terme	63	81,8%
Moyen terme	12	15,6%
Long terme	2	2,6%
	77	100%

- qualification de la complexité de mise en oeuvre

A (absence de complexité)	46	59,7%
B (mise en œuvre assez simple)	24	31,2%
C (mise en œuvre difficile)	5	6,5%
D (mise en œuvre complexe)	2	2,6%
	77	100%

- synthèse en fonction du niveau de complexité et de l'échéance de mise en oeuvre

		<i>Qualification de complexité de mise en oeuvre</i>			
		A	B	C	D
Échéance	Court terme	46	15	2	0
	Moyen terme	0	9	3	0
	Long terme	0	0	0	2

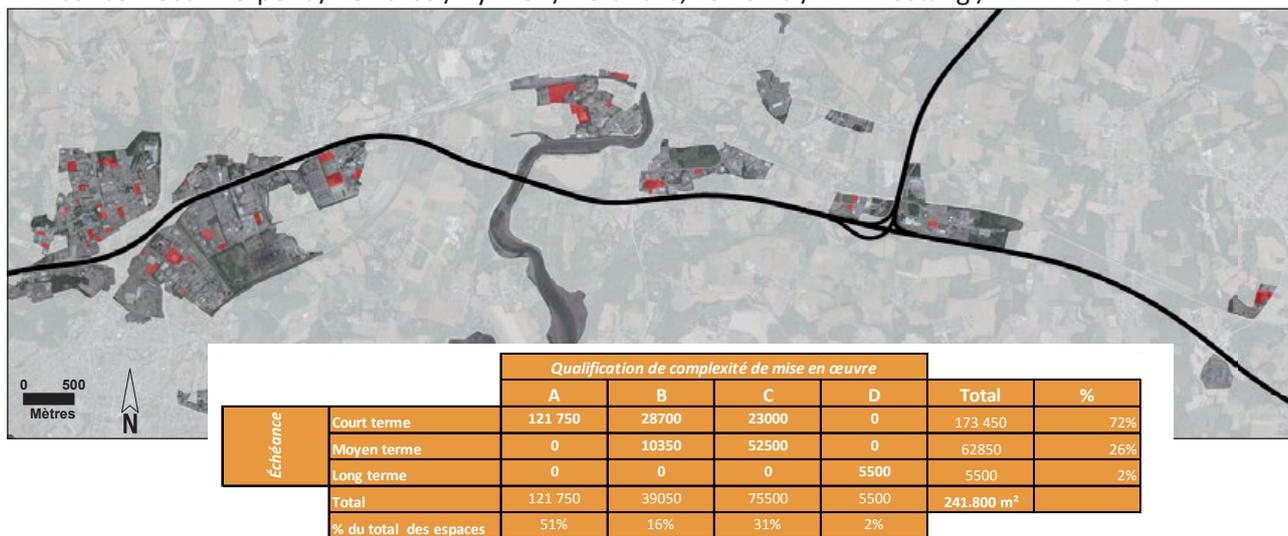
- analyse surfacique (ha) des espaces selon la complexité et l'échéance

		<i>Qualification de complexité de mise en oeuvre</i>				Total ha	%
		A	B	C	D		
Échéance	Court terme	18,8	8,0	2,8	0	29,60	77%
	Moyen terme	0	2,7	5,5	0	8,16	21%
	Long terme	0	0	0	0,73	0,73	2%
	Total ha	18,8	10,6	8,3	0,73	38,49	
%		49%	27%	21%	2%		

Analyse des espaces identifiés en fonction des types de localisation préférentielle dans le schéma des ZAE de Lorient agglomération (AudéLor, juin 2011)

- **Profil «Est de l'agglomération», le long de la RN 165/A82**

ZAE concernées : Kerpont / Le Parco / Ty Mor / Kerandré, Le Porzo / ZAE Nostang / ZAE Brandérian



- **Profil «Proximité centralité urbaine»**

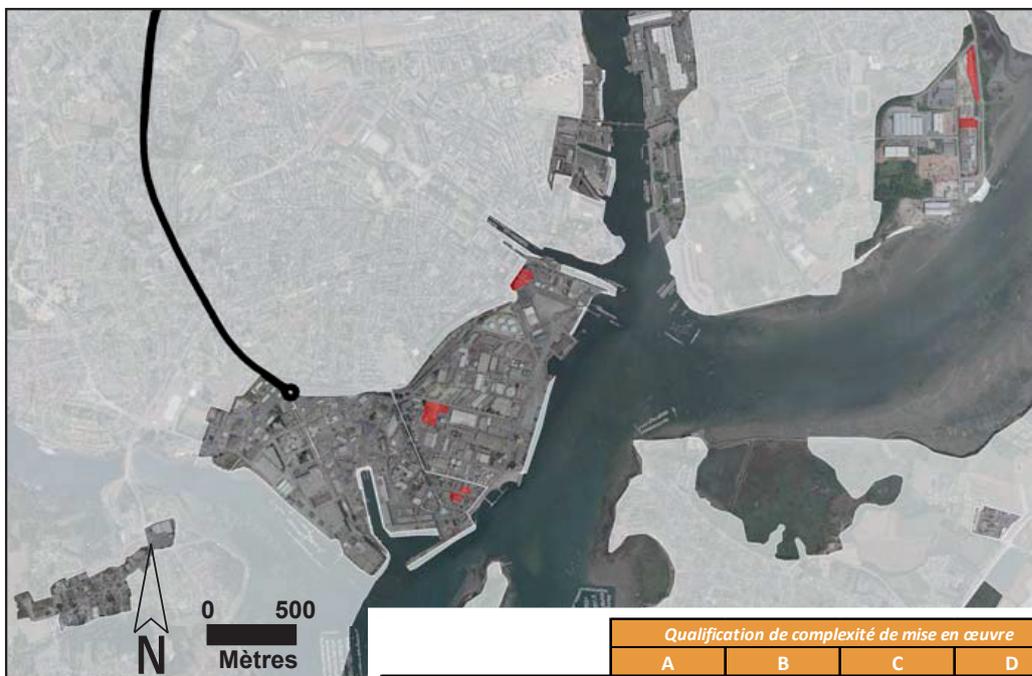
ZAE concernées : Quéven / Lorient Nord / Ploemeur / Larmor-Plage / Lorient quartier portuaire / Kergroise / Le Rohu / Kerpont



		Qualification de complexité de mise en œuvre				Total	%
		A	B	C	D		
Échéance	Court terme	157 590	51500	23000	0	232 090	75%
	Moyen terme	0	17050	55000	0	72050	23%
	Long terme	0	0	0	7300	7300	2%
	Total	157 590	68550	78000	7300	311440	
% du total des espaces		51%	22%	25%	2%		

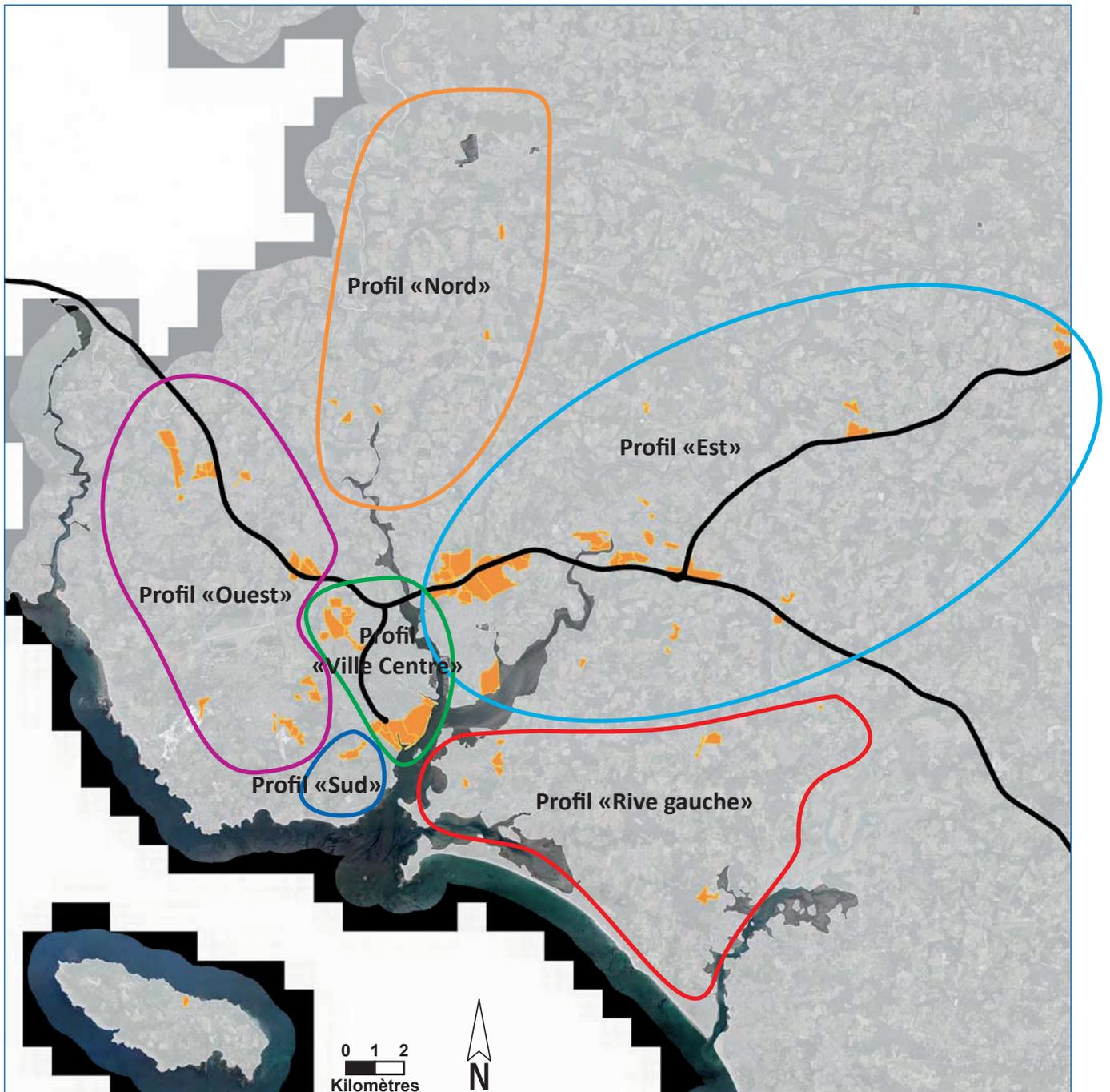
- **Profil maritime «Rade de Lorient»**

ZAE concernées : Larmor-Plage Kerhoas / Lorient quartier portuaire Keroman/ Kergroise / Estacade / Le Rohu



		Qualification de complexité de mise en œuvre				Total	%
		A	B	C	D		
Échéance	Court terme	11 900	20600	0	0	32 500	91%
	Moyen terme	0	3200	0	0	3200	9%
	Long terme	0	0	0	0	0	0%
	Total	11 900	23800	0	0	35700	
	% du total des	33%	67%	0%	0%		

Densification potentielle par secteurs géographiques



Profil	Surface identifiée, en m ²	Dont RN 165
Profil "Nord"	5.600 m ²	/
Zones concernées	ZAE Pont-Scorff (12), ZAE Cléguer (19), ZAE Plouay (24), ZAE Bubry-Quistinic-Inguiniel (25)	

Profil	Surface identifiée, en m ²	Dont RN 165
Profil "Ouest"	61.020 m ²	16.920 m ²
Zones concernées	ZAE Guidel-Gestel (1), ZAE Quéven (2), ZAE Ploemeur Sud (4), ZAE Ploemeur Nord (10)	

Profil	Surface identifiée, en m ²	Dont RN 165
Profil "Sud"	0	/
Zones concernées	ZA Larmor-Plage (11), ZA du Gripp à Groix (18)	

Profil	Surface identifiée, en m ²	Dont RN 165
Profil "Ville Centre"	29.000 m ²	/
Zones concernées	ZAE Lorient Port de commerce Kergroise - Estacade (6), Lorient Quartiers portuaires (7), ZAE Lorient Nord (8)	

Profil	Surface identifiée, en m ²	Dont RN 165
Profil "Est"	285.774 m ²	162.320 m ²
Zones concernées	ZAE Hennebont (3), Parc Activités Kerpont (5), ZAE Languidic (13 & 14), Lanester Le Rohu (15), ZAE Nostang-Brandérion (16), Kervignac Le Porzo (20), ZA Kervignac (21), ZA Inzinzac-Lochrist (26)	

Profil	Surface identifiée, en m ²	Dont RN 165
Profil "Rive gauche"	3.500 m ²	/
Zones concernées	ZAE Locmiquélic-Riantec (17), ZAE Merlevenez (22), ZA Plouhinec (23)	

Site d'activités de KERPONT

Chiffres clefs

- 135 700 m² répartis sur 29 espaces
- 20 espaces inférieurs à 5000 m²
- 6 espaces entre 5000 m² et 1 ha
- 3 espaces de plus de 1 ha

A (absence de complexité)	19
B (mise en œuvre assez simple)	9
C (mise en œuvre difficile)	1
D (mise en œuvre complexe)	0

		Qualification de complexité de mise en œuvre			
		A	B	C	D
Échéance	Court terme	19	5	0	0
	Moyen terme	0	4	1	0
	Long terme	0	0	0	0

		Qualification de complexité de mise en œuvre				Total	%
		A	B	C	D		
Échéance	Court terme	90.150 m ²	16.700 m ²	0	0	106.850 m ²	78,70%
	Moyen terme	0	10.350 m ²	18.500 m ²	0	28.850 m ²	21,30%
	Long terme	0	0	0	0	0	0
	Total	90.150 m ²	27.050 m ²	18.500 m ²	0	135.700 m ²	
%		66,40%	20%		13,60%		

- Localisation des espaces potentiellement densifiables à court terme et sans complexité (A)



- Localisation des espaces potentiellement densifiables à selon l'échéance court / moyen / long termes



- Localisation des espaces potentiellement densifiables à selon la complexité



Site d'activités de KERPONT / synthèse des espaces identifiés comme potentiellement densifiables

- secteur Lann Sevelin : 17 espaces soit 5,44 ha

1	Parcelles cadastrales	YA407
	Adresse	Route de Kerviec
	Propriétaire(s)	LBI/Renault Trucks
	Surface identifiée	2.500 m ²
2	Parcelles cadastrales	YA414, YA415
	Adresse	Rue Gustave Eiffel
	Propriétaire(s)	SCI Happy
3	Parcelles cadastrales	YA588, YA335
	Adresse	Rue Jean Baptiste Say
	Propriétaire(s)	FMY / Transports Le Calvé
	Surface identifiée	2.400 m ²
4	Parcelles cadastrales	BC787
	Adresse	Route de Kerviec
	Propriétaire(s)	Méto France Immobilière
	Surface identifiée	2.000 m ²
5	Parcelles cadastrales	BC912, BC 876
	Adresse	Route de Kerviec
	Propriétaire(s)	Ty Pichon, Natiocrédimurs
6	Parcelles cadastrales	YA387, YA314, YA124, YA123
	Adresse	Route de Kerviec
	Propriétaire(s)	Le Manné, Fichoux, MAYA, Martinat
	Surface identifiée	3.900 m ²
7	Parcelles cadastrales	AH520
	Adresse	
	Propriétaire(s)	Thot, par Jaffrezic - Promocash
8	Parcelles cadastrales	AH517, AH520
	Adresse	Rue Jean-Baptiste Martenot
	Propriétaire(s)	SCI IOA
	Surface identifiée	4.400 m ²
9	Parcelles cadastrales	YA309
	Adresse	Angle rue de Vinci / Rte Caudan
	Propriétaire(s)	OSEO Bretagne
Surface identifiée	1.200 m ²	

10	Parcelles cadastrales	AH 309
	Adresse	Route de Caudan
	Propriétaire(s)	Transports Poulain
	Surface identifiée	7.500 m ²
11	Parcelles cadastrales	AH432
	Adresse	Route de Caudan
	Propriétaire(s)	Caudan Maximilienne Anne
Surface identifiée	3.300 m ²	
12	Parcelles cadastrales	AH523, AH524
	Adresse	Jean-Baptiste Martenot
	Propriétaire(s)	SCI IOA / Queguiner SA
	Surface identifiée	4.300 m ²
13	Parcelles cadastrales	AH 407
	Adresse	Rue Jean-Baptiste Martenot
	Propriétaire(s)	Stanguennec Emile
Surface identifiée	1.400 m ²	
14	Parcelles cadastrales	AH217
	Adresse	Rue Henri Ducassou
	Propriétaire(s)	Armorine H Martinat
Surface identifiée	4.500 m ²	
15	Parcelles cadastrales	AH 507
	Adresse	Rue Jacques Ange Gabriel
	Propriétaire(s)	CCIM
Surface identifiée	4.600 m ²	
16	Parcelles cadastrales	AH287
	Adresse	Rue Jacques Ange Gabriel
	Propriétaire(s)	Arctime Caudan
Surface identifiée	5.600 m ²	
17	Parcelles cadastrales	AH 228
	Adresse	Rue Jacques Ange Gabriel
	Propriétaire(s)	SCI de Briantec
Surface identifiée	1.000 m ²	

- secteur Bellevue : 1 espace de 1200 m²

18	Parcelles cadastrales	ZT 400
	Adresse	Impasse Pierre Landais
	Propriétaire(s)	Kerpont Industrie
	Surface identifiée	1.200 m ²

• secteur Kerlo : 6 espaces soit 5,05 ha

19	Parcelles cadastrales	AE242, AE241, AE199, AE200
	Adresse	Rue de Kerpont
	Propriétaire(s)	Miroiteries Ouest / SCI Aurore Pierre
	Surface identifiée	6.500 m ²
20	Parcelles cadastrales	AE68
	Adresse	Rue Daniel Trudaine
	Propriétaire(s)	KDI Immobilier
	Surface identifiée	3.200 m ²
21	Parcelles cadastrales	AE174
	Adresse	Rue du Manéguen
	Propriétaire(s)	Meunier
	Surface identifiée	5.100 m ²

22	Parcelles cadastrales	BD118
	Adresse	Rue Jean-Noël Jégo
	Propriétaire(s)	DDE
	Surface identifiée	6.400 m ²
23	Parcelles cadastrales	BD23, BD24
	Adresse	Rue Jean-Noël Jégo
	Propriétaire(s)	M. Laudren
	Surface identifiée	11.800 m ²
24	Parcelles cadastrales	BD25, BD34
	Adresse	Rue Jean-Noël Jégo
	Propriétaire(s)	M. Laudren, Montagne du Salut
	Surface identifiée	17.500 m ²

• secteur Kerrous : 5 espaces soit 2,96 ha

25	Parcelles cadastrales	AY136
	Adresse	Rue Ampère
	Propriétaire(s)	LAKEBA
	Surface identifiée	1200 m ²
26	Parcelles cadastrales	AY663, AY664, AY665, AY666
	Adresse	Rue Michaël Faraday
	Propriétaire(s)	SCAO
	Surface identifiée	6.800 m ²

27	Parcelles cadastrales	AY614, AY615
	Adresse	Rue Dominique Arago
	Propriétaire(s)	Kerpont Braz
	Surface identifiée	950
28	Parcelles cadastrales	AY334
	Adresse	Angle rues Chappe et Trudaine
	Propriétaire(s)	CBA Kerpont
	Surface identifiée	2.150
29	Parcelles cadastrales	AY529, AY605, AY606
	Adresse	Rue Foucault, rue Chappe
	Propriétaire(s)	De Kerlaw
	Surface identifiée	18.500 m ²

Fiches des espaces par zones d'activités



1. Guidel et Gestel : ZI de la Garderie, ZI et ZC des 5 Chemins, ZA de Pen Mané, Centre d'Activité d'Arvor

2. Quéven : ZI du Mourillon, ZA Beg Runio, ZA de Bienvenue, ZA Lann Roze

3. Hennebont sud : ZA de Kerandré, ZA du Ty Mor, ZAC du Parco

4. Ploemeur Sud : ZA de Kerdroual, ZA de la Vraie Croix, ZA de Kerloudan, ZA de Ty Néhué

5. Lanester, Caudan : Parc d'activités de Kerpont

6. Lorient : Port de Commerce, Estacade

7. Lorient : Quartier Portuaire de Keroman

8. Lorient : Lorient Nord

9. Hennebont Est : La Gardeloupe, Centre artisanal de Quipéro

10. Ploemeur Nord : Le Parc de Soye

11. Larmor-Plage : ZA de Kerhoas

12. Pont Scorff : ZA du Ninijo, Parc commercial de Kerjean, ZA du Bas Pont Scorff

13. Languidic : ZA de Lanveur, la Poterie

14. Languidic : ZA du Baudry

15. Lanester : ZA du Rohu

16. Brandérion, Nostang : Parc d'activité de la gare, Parc d'activité de Kermarhan, ZA de Locmaria

17. Locmiquélic / Riantec : ZA de Kervern, ZA de Villemarion, Kersabiec, Bellevue du Loch

18. Groix : ZA du Gripp

19. Cléguer : ZA de l'Enfer, ZA de Kerchopine

20. Kervignac : Carrefour industriel de Porzo, ZA du Braigno

21. Kervignac : Kermasonnette, Kermaria, Kernous

22. Merlevenez : ZA des Eglantiers, ZA de Bellevue

23. Plouhinec : ZA du Bisconte

24. Plouay : ZA de Restavy, ZA de Rostervel

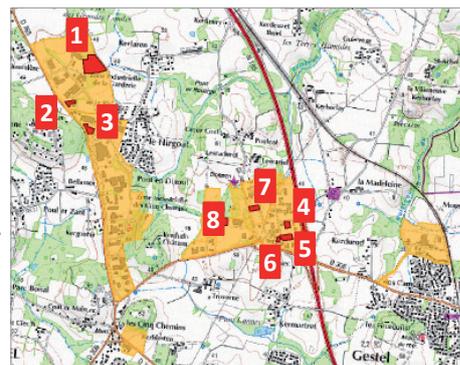
25. Bubry, Quistinic, Inguiniel : ZA de Kerlevic, PA de Kergroix, ZA de Prad Pont

26. Inzinzac-Lochrist : ZA de Pen er Prat

Fiche ZA n°1 Zones d'activités Guidel - Gestel

Secteurs : ZI La Garderie, ZI & ZC des 5 chemins, ZA Pen-Mané, Centre d'activités Arvor

Synthèse : 3,5 ha potentiellement densifiable
3 espaces identifiés dans la ZI de la Garderie
5 espaces identifiés dans la ZA de Pen Mané



Source : SCAN 25 - IGN

Nom de la zone	Statut de la zone d'activités	Superficie totale (ha)	EPCI	Surface brute de densification identifiée (m²)
ZI La Garderie	Zone communale	25	Lorient Agglomération	23000
ZI des Cinq Chemins	Zone communale	38	Lorient Agglomération	/
ZA de Pen Mané	Zone communautaire	33	Lorient Agglomération	11 980
ZC des Cinq Chemins	Zone communale	3	Lorient Agglomération	/
Centre d'activités Ar Vor	Zone communale	9	Lorient Agglomération	/
		108		34980

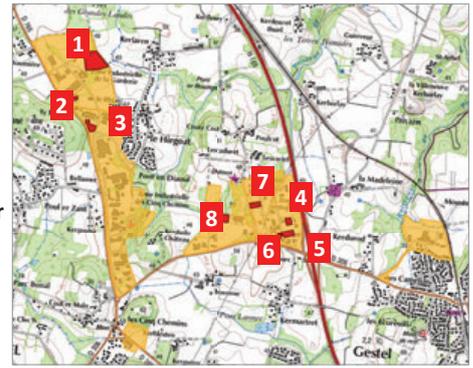


1	Parcelles cadastrales	BC 16
	Adresse	La Garderie Nord
	Propriétaire(s)	COLAS
	Surface identifiée	17 600 m²
	Zonage PLU	Uia
	Occupation actuelle	Stockage de terre Colas TP
	Contraintes	Division parcellaire - Eloignement - Occupation actuelle
	Leviers	
	Complexité de mise en œuvre	A - B - C - D
	Échéance	Court terme - Moyen terme - Long terme
2	Parcelles cadastrales	BC 3
	Adresse	Angle D765 et Route de Ty Rhun
	Propriétaire(s)	BDLS
	Surface identifiée	2.200 m²
	Zonage PLU	Uia
	Occupation actuelle	Guidel Location Loisirs / Local com. Vide / parkings
	Contraintes	Division parcellaire + présence bâti
	Leviers	Visibilité emplacement
	Complexité de mise en œuvre	A - B - C - D
	Échéance	Court terme - Moyen terme - Long terme
3	Parcelles cadastrales	BE 6
	Adresse	Rue Nicolas Appert - La Garderie
	Propriétaire(s)	Asso. Insertion prof. Et sociale des handicapés
	Surface identifiée	3.200 m²
	Zonage PLU	Uia
	Occupation actuelle	Entreprise START + champ cultivé
	Contraintes	Division parcellaire
	Leviers	Visibilité emplacement
	Complexité de mise en œuvre	A - B - C - D
	Échéance	Court terme - Moyen terme - Long terme

Fiche ZA n°1

Zones d'activités Guidel - Gestel

Secteurs : ZI La Garderie, ZI & ZC des 5 chemins , ZA Pen-Mané, Centre d'activités Arvor



Source : SCAN 25 - IGN

Nom de la zone	Statut de la zone d'activités	Superficie totale (ha)	EPCI	Surface brute de densification identifiée (m²)
ZI La Garderie	Zone communale	25	Lorient Agglomération	23000
ZI des Cinq Chemins	Zone communale	38	Lorient Agglomération	/
ZA de Pen Mané	Zone communautaire	33	Lorient Agglomération	11 980
ZC des Cinq Chemins	Zone communale	3	Lorient Agglomération	/
Centre d'activités Ar Vor	Zone communale	9	Lorient Agglomération	/
		108		34980



4	Parcelles cadastrales	BN10, BN11
	Adresse	ZA Pen Mané Guidel
	Propriétaire(s)	ERTA, Oseo Bretagne
	Surface identifiée	2000 m²
	Zonage PLU	Uia
	Occupation actuelle	Entreprise Erta
	Contraintes	Division parcellaire
	Leviers	Situation et accès
Complexité de mise en œuvre	A	
Echéance	Court terme	

5	Parcelles cadastrales	BN167
	Adresse	ZA Pen Mané Guidel
	Propriétaire(s)	Atelier Concept Enseignes
	Surface identifiée	3600 m²
	Zonage PLU	Uia
	Occupation actuelle	Atelier Concept Enseignes - Espaces verts et stockage
	Contraintes	Division parcellaire
	Leviers	Propriétaire dans démarche de densification
Complexité de mise en œuvre	A	
Echéance	Court terme	

6	Parcelles cadastrales	BN20
	Adresse	ZA Pen Mané Guidel
	Propriétaire(s)	SCI LGB
	Surface identifiée	880 m²
	Zonage PLU	Uia
	Occupation actuelle	Fenêtre Océan
	Contraintes	Décalage accès + réseaux
	Leviers	Situation
Complexité de mise en œuvre	B	
Echéance	Moyen terme	



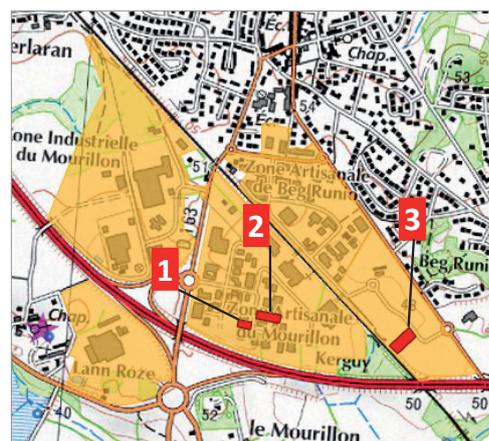
7	Parcelles cadastrales	BN41
	Adresse	ZA Pen Mané Guidel
	Propriétaire(s)	Oséo
	Surface identifiée	2700 m²
	Zonage PLU	Uia
	Occupation actuelle	Boris Décor
	Contraintes	
	Leviers	Division parcellaire
Complexité de mise en œuvre	B	
Echéance	Court terme	

8	Parcelles cadastrales	ZP616
	Adresse	ZA Pen Mané Guidel
	Propriétaire(s)	Lorient Agglomération
	Surface identifiée	2800 m²
	Zonage PLU	UIB
	Occupation actuelle	Synchronicity
	Contraintes	Division parcellaire
	Leviers	Situation et propriété collectivité
Complexité de mise en œuvre	B	
Echéance	Court terme	

Fiche ZA n°2 Zones d'activités Quéven

Secteurs : ZI et ZA du Mourillon, ZA Beg Runio, ZA Bienvenue, ZA Lann Roze

Synthèse : près de 5 ha potentiellement densifiable
3 espaces identifiés dans la ZA du Mourillon et la ZA Bienvenue



Source : SCAN 25 - IGN

Nom de la zone	Statut de la zone d'activités	Superficie totale (ha)	EPCI	Surface de densification identifiée (m²)
ZI du Mourillon	Zone communautaire	17,4	Lorient Agglomération	/
ZA du Mourillon	Zone communautaire	15,8	Lorient Agglomération	2440
ZA de Beg-Runio	Zone communale	9,4	Lorient Agglomération	/
ZA Bienvenue	Zone communale	7,4	Lorient Agglomération	2500
ZA Lann-Roze	Zone communale	7,1	Lorient Agglomération	/
		57,1		4940

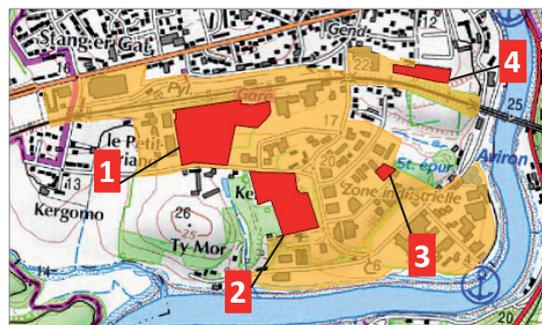


1	Parcelles cadastrales	CA 139
	Adresse	Rue Lavoisier
	Propriétaire(s)	AMF
	Surface identifiée	840 m²
	Zonage PLU	Uia
	Occupation actuelle	Friche / dépôt de terre
	Contraintes	Division parcellaire
	Leviers	Terrain en vente
	Complexité de mise en œuvre	A - B - C - D
	Échéance	Court terme - Moyen terme - Long terme
2	Parcelles cadastrales	CA 150
	Adresse	Rue Lavoisier
	Propriétaire(s)	Batilor
	Surface identifiée	1 600 m²
	Zonage PLU	Uia
	Occupation actuelle	Espaces verts et parkings
	Contraintes	Accès + délocalisation parkings
	Leviers	
	Complexité de mise en œuvre	A - B - C - D
	Échéance	Court terme - Moyen terme - Long terme
3	Parcelles cadastrales	CA 190, CA 191
	Adresse	Rue Jules Verne
	Propriétaire(s)	SLPO, Fructi comi
	Surface identifiée	2.500 m²
	Zonage PLU	Uia
	Occupation actuelle	Espaces verts - Parkings
	Contraintes	Division parcellaire
	Leviers	
	Complexité de mise en œuvre	A - B - C - D
	Échéance	Court terme - Moyen terme - Long terme

Fiche ZA n°3 Zones d'activités Hennebont

Secteurs : ZA Ty Mor et ZA Kerandré

Synthèse : 6,4 ha potentiellement densifiable
4 espaces identifiés dans la zone artisanale de Kerandré



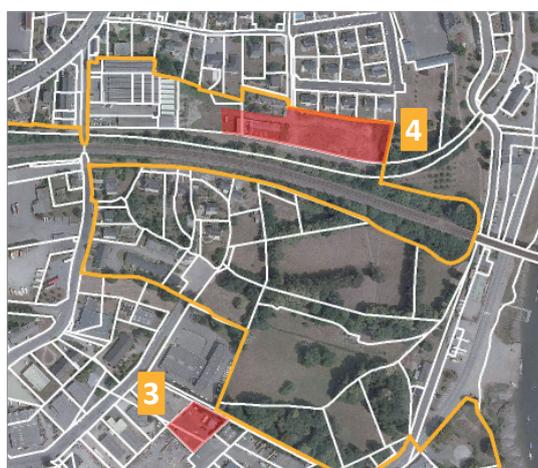
Source : SCAN 25 - IGN

Nom de la zone	Statut de la zone d'activités	Superficie totale (ha)	EPCI	Surface de densification identifiée (m²)
ZA DU Ty Mor	Zone communale	12,4	Lorient Agglomération	/
ZA de Kerandré	Zone communale	34	Lorient Agglomération	64000
		46,4		64000



1	Parcelles cadastrales	BH111, BH112, BH251
	Adresse	Rue de Kérandré
	Propriétaire(s)	Mme Penhouët Brigitte
	Surface identifiée	34.000 m²
	Zonage PLU	Uia
	Occupation actuelle	Champs cultivés
	Contraintes	Surface importante / opération - bail agricole ?
	Leviers	Propriétaire unique / proximité centre
	Complexité de mise en œuvre	A - B - C - D
Échéance	<i>Court terme - Moyen terme - Long terme</i>	

2	Parcelles cadastrales	BD148, BD 150, BD 149
	Adresse	Rue Denis Papin
	Propriétaire(s)	Commune Hennebont - Mme Trehin
	Surface identifiée	23.000m²
	Zonage PLU	Uia
	Occupation actuelle	Champs, chevaux, stockage terre
	Contraintes	Parcelles communales ? Surface importante
	Leviers	Parcelles communales ?
Complexité de mise en œuvre	A - B - C - D	
Échéance	Court terme - <i>Moyen terme - Long terme</i>	

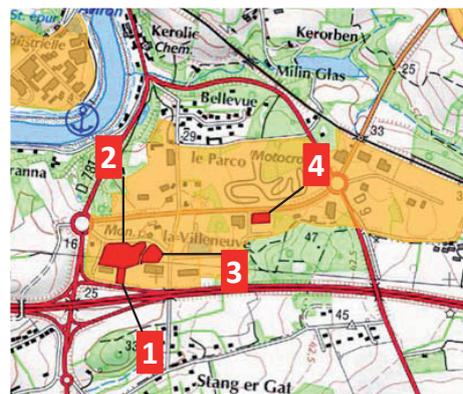


3	Parcelles cadastrales	BD 105, BE 253
	Adresse	ZI de Kérandré - Rue Eiffel
	Propriétaire(s)	Mme Amalfi Nicole, M. Jouain Clodomir
	Surface identifiée	1.500 m²
	Zonage PLU	Uia
	Occupation actuelle	Habitations légères
	Contraintes	Habitation
	Leviers	Desserte et situation
Complexité de mise en œuvre	A - B - C - D	
Échéance	Court terme - <i>Moyen terme - Long terme</i>	

4	Parcelles cadastrales	BE70, BE262
	Adresse	Rue du Pavillon, rue Lamennais
	Propriétaire(s)	M. Rio André
	Surface identifiée	5.500 m²
	Zonage PLU	Uia
	Occupation actuelle	Hangar + Champ non cultivé
	Contraintes	Desserte via zone pavillonnaire
	Leviers	Proximité
	Complexité de mise en œuvre	A - B - C - D
Échéance	<i>Court terme - Moyen terme - Long terme</i>	

Version décembre 2014

Fiche ZA n°3 Zones d'activités Hennebont Le Parco



Source : SCAN 25 - IGN

Synthèse : 1,7 ha potentiellement densifiable
4 espaces identifiés

Nom de la zone	Statut de la zone d'activités	Superficie totale (ha)	EPCI	Surface de densification identifiée (m ²)
ZAC du Parco	Zone communautaire	43,5	Lorient Agglomération	17200

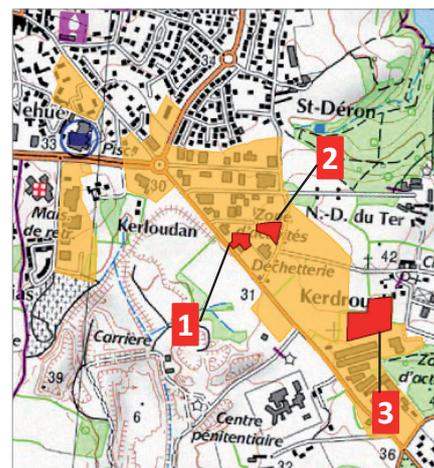


1	Parcelles cadastrales	AZ572
	Adresse	Rue de la Villeneuve Parco
	Propriétaire(s)	Fructicomi
	Surface identifiée	1.400 m ²
	Zonage PLU	Uia
	Occupation actuelle	Champ non cultivé
	Contraintes	Division parcellaire - Accès - Hôtel
	Leviers	Propriétaire unique
	Complexité de mise en œuvre	A - B - C - D
Échéance	Court terme - <i>Moyen terme</i> - <i>Long terme</i>	
2	Parcelles cadastrales	AZ570, AZ602, AZ603, AZ629
	Adresse	Rue de la Villeneuve Parco
	Propriétaire(s)	Commune (projet)
	Surface identifiée	10.500 m ²
	Zonage PLU	Uia
	Occupation actuelle	Champs non cultivés, bâtiments
	Contraintes	Division parcellaire, démolition du bâti
	Leviers	Parcelles communales ?
	Complexité de mise en œuvre	A - B - C - D
Échéance	Court terme - <i>Moyen terme</i> - <i>Long terme</i>	
3	Parcelles cadastrales	AZ614, AZ609
	Adresse	Rue de la Villeneuve Parco
	Propriétaire(s)	Garage Duclos
	Surface identifiée	3.300 m ²
	Zonage PLU	Uia
	Occupation actuelle	Stockage camions, friches
	Contraintes	Division parcellaire, défrichage
	Leviers	Propriétaire unique, accès existant
	Complexité de mise en œuvre	A - B - C - D
Échéance	Court terme - <i>Moyen terme</i> - <i>Long terme</i>	
4	Parcelles cadastrales	AZ901
	Adresse	Avenue Lavoisier, rue Einstein
	Propriétaire(s)	FDC
	Surface identifiée	2.000 m ²
	Zonage PLU	Uib2
	Occupation actuelle	Espaces verts
	Contraintes	Division parcellaire
	Leviers	Propriétaire unique
	Complexité de mise en œuvre	A - B - C - D
Échéance	Court terme - <i>Moyen terme</i> - <i>Long terme</i>	

Fiche ZA n°4 Zones d'activités Ploemeur Sud

Secteurs : ZA de Kerdroual / ZA de la Vraie Croix / ZA de Kerloudan / ZA de Ty-Néhué

Synthèse : 1,6 ha potentiellement densifiable
3 espaces identifiés



Source : SCAN 25 - IGN

Nom de la zone	Statut de la zone d'activités	Superficie totale (ha)	EPCI	Surface de densification identifiée (m ²)
ZA de Kerdroual	Zone communale	19,8	Lorient Agglomération	4975
ZA de la Vraie Croix	Zone communale	7,4	Lorient Agglomération	11200
ZA de Kerloudan	Zone communale	3	Lorient Agglomération	/
ZA de Ty Néhué	Zone communale	1,5	Lorient Agglomération	/
		31,7		16175



1	Parcelles cadastrales	DC79, DC80, DC81, DC82
	Adresse	Rue François Kergoat - Route de Larmor
	Propriétaire(s)	Gvimmo - Kermoulin - SCI Tilleuls - Jardins Kerdroual
	Surface identifiée	2190 m ²
	Zonage PLU	Uia
	Occupation actuelle	EV - Fonds de parcelles
	Contraintes	Divisions parcellaires - propriétaires multiples
	Leviers	Sortie existante
	Complexité de mise en œuvre	A - B - C - D
Échéance	<i>Court terme - Moyen terme - Long terme</i>	



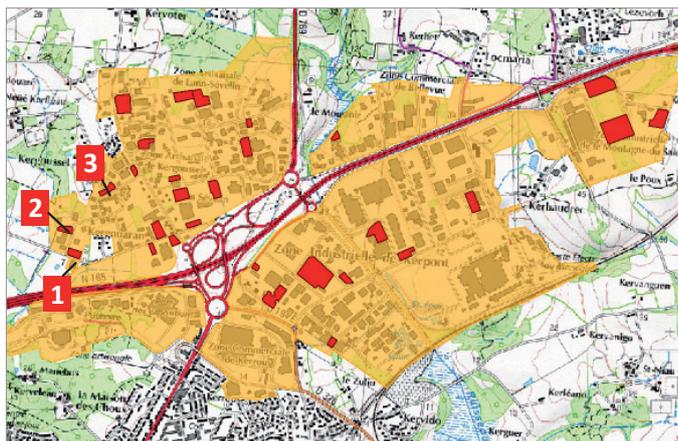
2	Parcelles cadastrales	DC 195, DC 196, DC197, DC199, DC200
	Adresse	Rue François Kergoat - Allée de la Laiterie
	Propriétaire(s)	Alliage - La Poste - Killinel
	Surface identifiée	2785 m ²
	Zonage PLU	Uia
	Occupation actuelle	EV - Fonds de parcelles
	Contraintes	Divisions parcellaires - Propriétaires multiples - Accès
	Leviers	Situation
Complexité de mise en œuvre	A - B - C - D	
Échéance	<i>Court terme - Moyen terme - Long terme</i>	

3	Parcelles cadastrales	HB10, HB119, HB133, HB149
	Adresse	Route de Larmor
	Propriétaire(s)	Atlantic
	Surface identifiée	11900 m ²
	Zonage PLU	Uia
	Occupation actuelle	Stockage divers
	Contraintes	Foisonnement activités - Problématiques réseaux et accès
	Leviers	Propriétaire unique
	Complexité de mise en œuvre	A - B - C - D
Échéance	Court terme - <i>Moyen terme - Long terme</i>	

Fiche ZA n°5 Parc d'activités de Kerpont

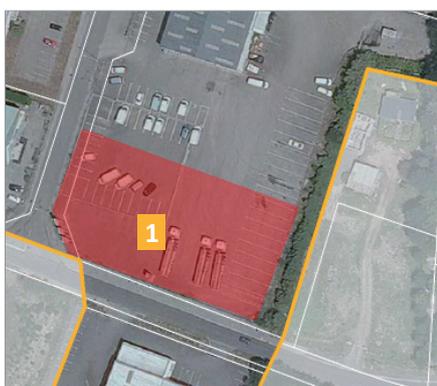
Secteur Lann-Sevelin

Synthèse : 5,4 ha potentiellement densifiables
17 espaces identifiés



Source : SCAN 25 - IGN

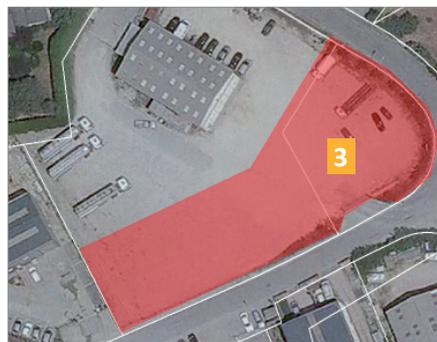
Nom de la zone	Statut de la zone d'activités	Superficie totale (ha)	EPCI	Surface de densification identifiée (m²)
Parc d'activités de Kerpont	Zone communale	348	Lorient Agglomération	135700
Secteur LANN-SEVELIN	Caudan	102,2	Lorient Agglomération	54220



1	Parcelles cadastrales	AY407
	Adresse	Route de Kerviec
	Propriétaire(s)	LJB / Renault Trucks
	Surface identifiée	2.500 m²
	Zonage PLU	Uib
	Occupation actuelle	Parking PL
	Contraintes	Division parcellaire
	Leviers	Accès et situation
	Complexité de mise en œuvre	A - B - C - D
	Échéance	Court terme - Moyen terme - Long terme



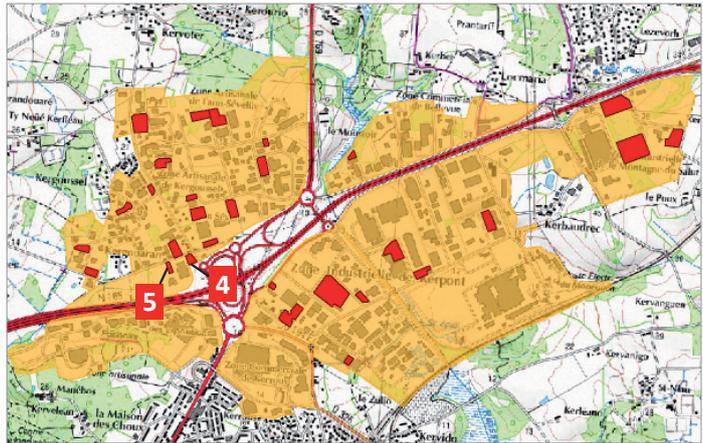
2	Parcelles cadastrales	YA414 YA415
	Adresse	Rue Gustave Eiffel
	Propriétaire(s)	SCI Hapy
	Surface identifiée	2.220 m²
	Zonage PLU	Uia
	Occupation actuelle	Espaces verts + 7/8 places PL
	Contraintes	Division parcellaire
	Leviers	Accès et situation
	Complexité de mise en œuvre	A - B - C - D
Échéance	Court terme - Moyen terme - Long terme	



3	Parcelles cadastrales	YA588 YA335
	Adresse	Rue Jean Baptiste Say
	Propriétaire(s)	FMY / Transports Le Calvé ?
	Surface identifiée	2.400 m²
	Zonage PLU	Uib
	Occupation actuelle	Parking
	Contraintes	Division parcellaire
	Leviers	Situation
	Complexité de mise en œuvre	A - B - C - D
Échéance	Court terme - Moyen terme - Long terme	

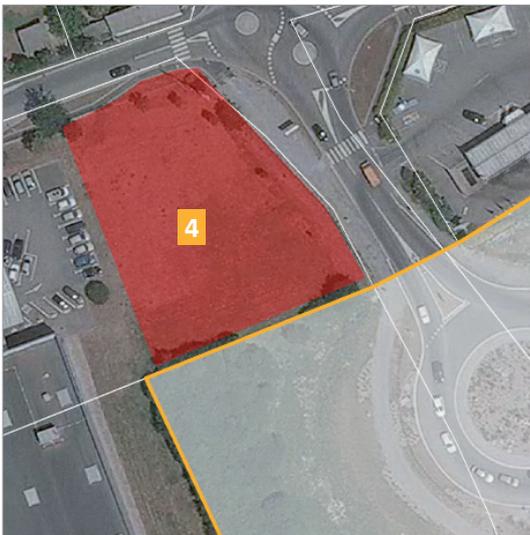
Fiche ZA n°5 Parc d'activités de Kerpont

Secteur Lann- Sevelin



Source : SCAN 25 - IGN

Nom de la zone	Statut de la zone d'activités	Superficie totale (ha)	EPCI	Surface de densification identifiée (m ²)
Parc d'activités de Kerpont	Zone communale	348	Lorient Agglomération	135700
Secteur LANN-SEVELIN	Caudan	102,2	Lorient Agglomération	54220



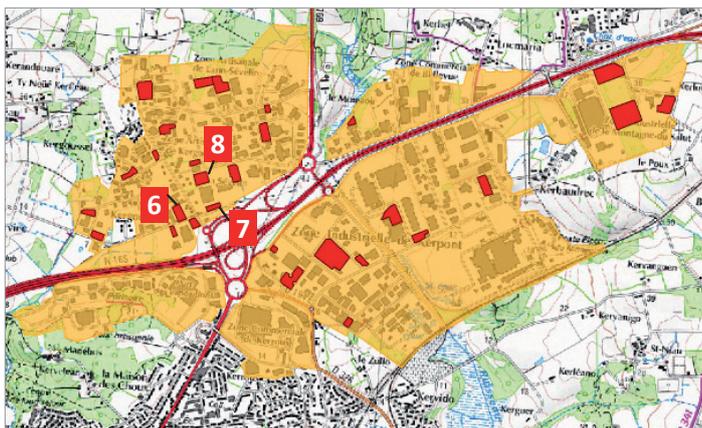
4	Parcelles cadastrales	BC787
	Adresse	Route de Kerviec
	Propriétaire(s)	Méto France Immobilière
	Surface identifiée	2100 m ²
	Zonage PLU	Uia
	Occupation actuelle	Espace vert
	Contraintes	Division parcellaire
	Leviers	Facilité de mise en œuvre / situation
	Complexité de mise en œuvre	A - B - C - D
Échéance	Court terme - Moyen terme - Long terme	



5	Parcelles cadastrales	BC912 BC876
	Adresse	Route de Kerviec
	Propriétaire(s)	Ty Pichon - Natiocrédimurs
	Surface identifiée	1300 m ²
	Zonage PLU	Uia
	Occupation actuelle	Friche
	Contraintes	Division parcellaire
	Leviers	Facilité de mise en œuvre
	Complexité de mise en œuvre	A - B - C - D
Échéance	Court terme - Moyen terme - Long terme	

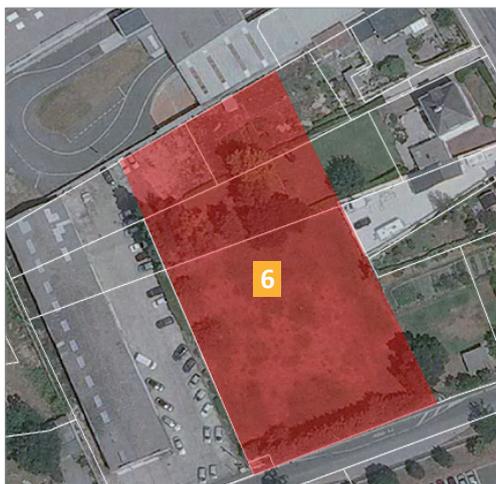
Fiche ZA n°5 Parc d'activités de Kerpont

Secteur Lann- Sevelin



Source : SCAN 25 - IGN

Nom de la zone	Statut de la zone d'activités	Superficie totale (ha)	EPCI	Surface de densification identifiée (m²)
Parc d'activités de Kerpont	Zone communale	348	Lorient Agglomération	135700
Secteur LANN-SEVELIN	Caudan	102,2	Lorient Agglomération	54220



6	Parcelles cadastrales	YA387, YA314, YA124, YA123
	Adresse	Route de Kerviec
	Propriétaire(s)	Le Manné A., Fichoux G., SCI MAYA, Martinat R.
	Surface identifiée	3.900 m²
	Zonage PLU	Uib
	Occupation actuelle	Fonds de parcelles, champs
	Contraintes	Division parcellaire, accès à créer
	Leviers	Situation
	Complexité de mise en œuvre	A - B - C - D
Échéance	Court terme - Moyen terme - Long terme	

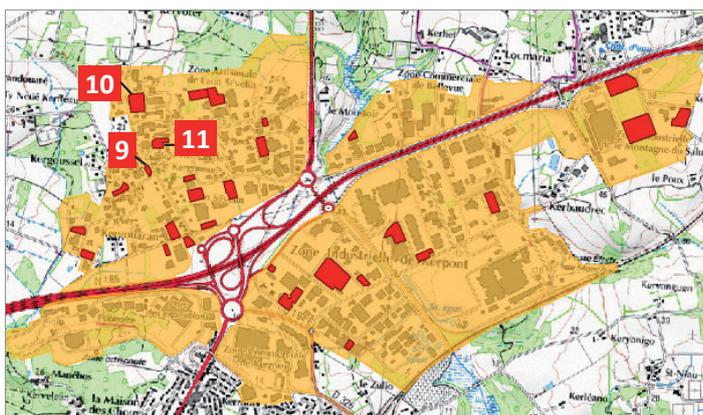


7	Parcelles cadastrales	AH 520
	Adresse	
	Propriétaire(s)	THOT par M. Jaffrezic
	Surface identifiée	2.000 m²
	Zonage PLU	Uic
	Occupation actuelle	EV Parkings de Promocash
	Contraintes	Perte visibilité promocash
	Leviers	Situation
Complexité de mise en œuvre	A - B - C - D	
Échéance	Court terme - Moyen terme - Long terme	

8	Parcelles cadastrales	AH 517 AH 520
	Adresse	Rue Jean Baptiste Martenot
	Propriétaire(s)	SCI IOA
	Surface identifiée	4.400 m²
	Zonage PLU	Ulc
	Occupation actuelle	Friche + parking personnel Citroën
	Contraintes	
	Leviers	Situation
Complexité de mise en œuvre	A - B - C - D	
Échéance	Court terme - Moyen terme - Long terme	

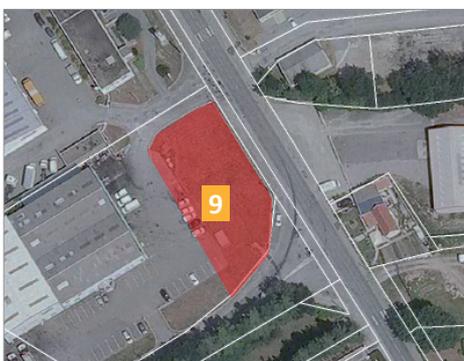
Fiche ZA n°5 Parc d'activités de Kerpont

Secteur Lann-Sevelin



Source : SCAN 25 - IGN

Nom de la zone	Statut de la zone d'activités	Superficie totale (ha)	EPCI	Surface de densification identifiée (m ²)
Parc d'activités de Kerpont	Zone communale	348	Lorient Agglomération	135700
Secteur LANN-SEVELIN	Caudan	102,2	Lorient Agglomération	54220



9	Parcelles cadastrales	YA 309
	Adresse	Angle rue Léonard de Vinci / Route de Caudan
	Propriétaire(s)	OSEO Bretagne
	Surface identifiée	1.200 m ²
	Zonage PLU	UiB
	Occupation actuelle	EV Hydrofluid + enseigne
	Contraintes	Division parcellaire / perte visibilité pour ent.
	Leviers	Situation
	Complexité de mise en œuvre	A - B - C - D
Échéance	Court terme - Moyen terme - Long terme	



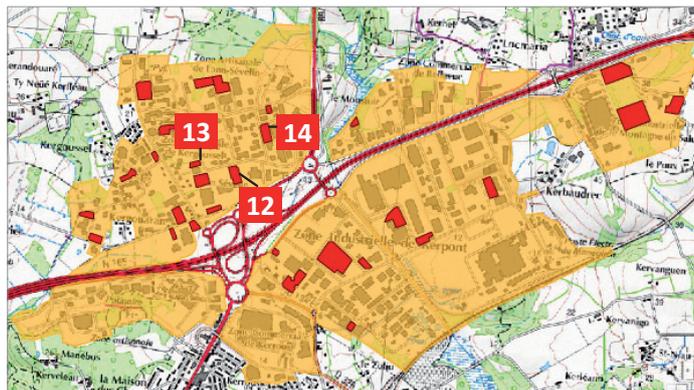
10	Parcelles cadastrales	AH 302
	Adresse	Route de Caudan
	Propriétaire(s)	Transports Poulain
	Surface identifiée	7.500 m ²
	Zonage PLU	UiB
	Occupation actuelle	Champ non cultivé
	Contraintes	Division parcellaire
	Leviers	Facilité de mise en œuvre
	Complexité de mise en œuvre	A - B - C - D
Échéance	Court terme - Moyen terme - Long terme	



11	Parcelles cadastrales	AH 432
	Adresse	Route de Caudan
	Propriétaire(s)	CAUDAN Maximilienne Anne
	Surface identifiée	3.300 m ²
	Zonage PLU	UiB
	Occupation actuelle	Voiries + Espaces verts
	Contraintes	Réserve foncière Lorient Agglomération ?
	Leviers	Situation
	Complexité de mise en œuvre	A - B - C - D
Échéance	Court terme - Moyen terme - Long terme	

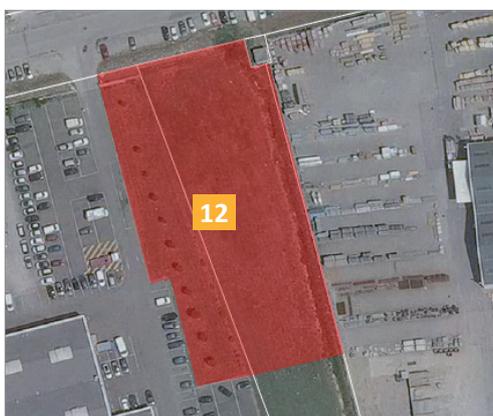
Fiche ZA n°5 Parc d'activités de Kerpont

Secteur Lann- Sevelin



Source : SCAN 25 - IGN

Nom de la zone	Statut de la zone d'activités	Superficie totale (ha)	EPCI	Surface de densification identifiée (m ²)
Parc d'activités de Kerpont	Zone communale	348	Lorient Agglomération	135700
Secteur LANN-SEVELIN	Caudan	102,2	Lorient Agglomération	54220



12	Parcelles cadastrales	AH 523 AH 524
	Adresse	Rue Jean-Baptiste Martenot
	Propriétaire(s)	SCI IOA / SA Yves Queguiner
	Surface identifiée	4.400 m ²
	Zonage PLU	Uic
	Occupation actuelle	Friche + EV
	Contraintes	Ruisseau
	Leviers	Situation
	Complexité de mise en œuvre	A - B - C - D
	Échéance	Court terme - Moyen terme - Long terme



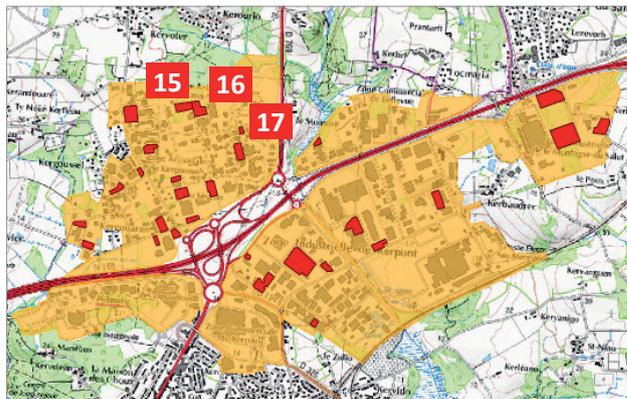
13	Parcelles cadastrales	AH 407
	Adresse	Rue Jean-Baptiste Martenot
	Propriétaire(s)	Stanguennec Emile
	Surface identifiée	1400 m ²
	Zonage PLU	Uib
	Occupation actuelle	Champ de maïs
	Contraintes	Champ cultivé
	Leviers	Situation
Complexité de mise en œuvre	A - B - C - D	
Échéance	Court terme - Moyen terme - Long terme	



14	Parcelles cadastrales	AH 217
	Adresse	Rue Henri Ducassou
	Propriétaire(s)	Armorine H Martinat
	Surface identifiée	4.500 m ²
	Zonage PLU	Uib
	Occupation actuelle	Espaces verts
	Contraintes	Aucune
	Leviers	Situation
Complexité de mise en œuvre	A - B - C - D	
Échéance	Court terme - Moyen terme - Long terme	

Fiche ZA n°5 Parc d'activités de Kerpont

Secteur Lann-Sevelin



Source : SCAN 25 - IGN

Nom de la zone	Statut de la zone d'activités	Superficie totale (ha)	EPCI	Surface de densification identifiée (m²)
Parc d'activités de Kerpont	Zone communale	348	Lorient Agglomération	135700
Secteur LANN-SEVELIN	Caudan	102,2	Lorient Agglomération	54220

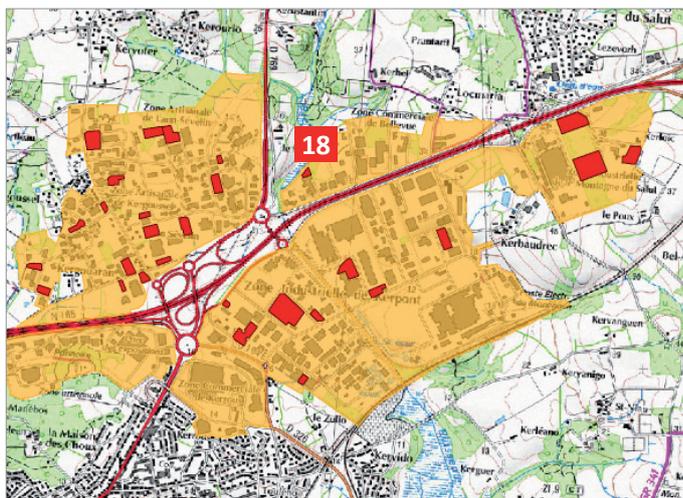


15	Parcelles cadastrales	AH 507
	Adresse	Rue Jacques Ange Gabriel
	Propriétaire(s)	CCI
	Surface identifiée	4.600 m²
	Zonage PLU	Uib
	Occupation actuelle	Espace clos / vide
	Contraintes	Servitude de passage
	Leviers	
	Complexité de mise en œuvre	A - B - C - D
Échéance	Court terme - Moyen terme - Long terme	
16	Parcelles cadastrales	AH287
	Adresse	Rue Jacques Ange Gabriel
	Propriétaire(s)	ArcaTime Caudan
	Surface identifiée	5.600 m²
	Zonage PLU	Uib
	Occupation actuelle	Parkings + friches
	Contraintes	Division parcellaire
Leviers	Situation	
Complexité de mise en œuvre	A - B - C - D	
Échéance	Court terme - Moyen terme - Long terme	
17	Parcelles cadastrales	AH228
	Adresse	Rue Jacques Ange Gabriel
	Propriétaire(s)	SCI de Briantec
	Surface identifiée	1.000 m²
	Zonage PLU	Uib
	Occupation actuelle	Friche
	Contraintes	Division parcellaire
Leviers	Facilité de mise en œuvre	
Complexité de mise en œuvre	A - B - C - D	
Échéance	Court terme - Moyen terme - Long terme	

Fiche ZA n°5 Parc d'activités de Kerpont

Secteur BELLEVUE

Synthèse : 1200 m² potentiellement densifiables
1 seul espace identifié



Source : SCAN 25 - IGN

Nom de la zone	Statut de la zone d'activités	Superficie totale (ha)	EPCI	Surface de densification identifiée (m ²)
Parc d'activités de Kerpont	Zone communale	348	Lorient Agglomération	135700
Secteur BELLEVUE	Caudan	23,4	Lorient Agglomération	1200

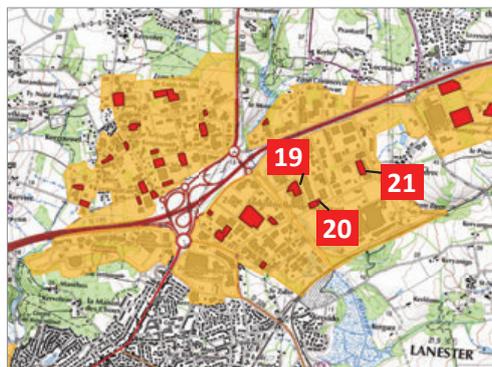


18	Parcelles cadastrales	ZT 400
	Adresse	Impasse Pierre Landais
	Propriétaire(s)	Kerpont Industrie
	Surface identifiée	1.200 m ²
	Zonage PLU	Uia
	Occupation actuelle	Stockage -Parkings - Espaces nus
	Contraintes	Absence de visibilité
	Leviers	/
	Complexité de mise en œuvre	A - B - C - D
Échéance	Court terme - <i>Moyen terme</i> - <i>Long terme</i>	

Fiche ZA n°5 Parc d'activités de Kerpont

Secteur KERLO

Synthèse : 5 ha potentiellement densifiables
6 espaces identifiés



Source : SCAN 25 - IGN

Nom de la zone	Statut de la zone d'activités	Superficie totale (ha)	EPCI	Surface de densification identifiée (m²)
Parc d'activités de Kerpont	Zone communale	348	Lorient Agglomération	135700
Secteur KERLO	Lanester	124	Lorient Agglomération	50700



19	Parcelles cadastrales	AE242, AE241, AE199, AE200
	Adresse	Rue de Kerpont
	Propriétaire(s)	Miroiteries de l'Ouest / SCI Aurore Pierre
	Surface identifiée	6.500 m²
	Zonage PLU	Uib
	Occupation actuelle	Espace vide
	Contraintes	Division parcellaire
	Leviers	Accès et situation
	Complexité de mise en œuvre	A - B - C - D
	Échéance	Court terme - Moyen terme - Long terme



20	Parcelles cadastrales	AE68
	Adresse	Rue Daniel Trudaine
	Propriétaire(s)	KDI Immobilier
	Surface identifiée	3.300 m²
	Zonage PLU	Uib
	Occupation actuelle	Espaces verts
	Contraintes	Division parcellaire
	Leviers	Accès et situation
	Complexité de mise en œuvre	A - B - C - D
Échéance	Court terme - Moyen terme - Long terme	

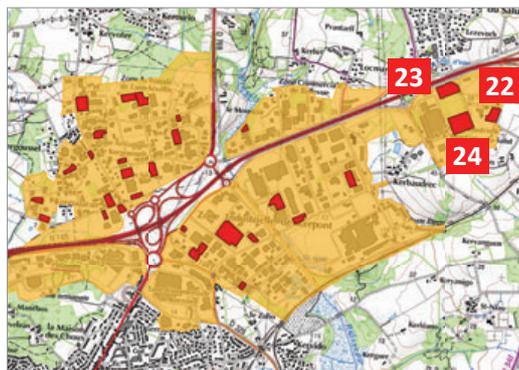


21	Parcelles cadastrales	AE174
	Adresse	Rue du Manéguen
	Propriétaire(s)	Meunier
	Surface identifiée	5.100 m²
	Zonage PLU	Uib
	Occupation actuelle	Friche
	Contraintes	Division parcellaire - servitude pour accès
	Leviers	Situation
	Complexité de mise en œuvre	A - B - C - D
Échéance	Court terme - Moyen terme - Long terme	

Fiche ZA n°5 Parc d'activités de Kerpont

Secteur KERLO

Synthèse : 5 ha potentiellement densifiables
6 espaces identifiés



Source : SCAN 25 - IGN

Nom de la zone	Statut de la zone d'activités	Superficie totale (ha)	EPCI	Surface de densification identifiée (m ²)
Parc d'activités de Kerpont	Zone communale	348	Lorient Agglomération	135700
Secteur KERLO	Lanester	124	Lorient Agglomération	50700



22	Parcelles cadastrales	BD118
	Adresse	Rue Jean-Noël Jégo
	Propriétaire(s)	DDTM
	Surface identifiée	6.500 m ²
	Zonage PLU	Uib
	Occupation actuelle	Espace vert - Stockage
	Contraintes	Division parcellaire - Accès
	Leviers	accès
	Complexité de mise en œuvre	A - B - C - D
	Échéance	Court terme - Moyen terme - Long terme



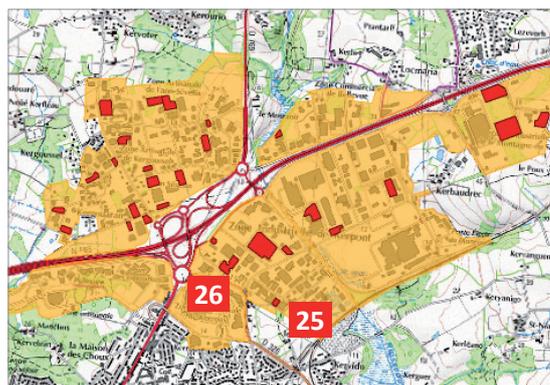
23	Parcelles cadastrales	BD23, BD24
	Adresse	Rue Jean-Noël Jégo
	Propriétaire(s)	M. Laudren
	Surface identifiée	11.800 m ²
	Zonage PLU	Uib
	Occupation actuelle	Terrain nu
	Contraintes	Division parcellaire
	Leviers	Situation - Visibilité
	Complexité de mise en œuvre	A - B - C - D
	Échéance	Court terme - Moyen terme - Long terme

24	Parcelles cadastrales	BD25, BD34
	Adresse	Rue Jean-Noël Jégo
	Propriétaire(s)	M. Laudren, Montagne du Salut
	Surface identifiée	17.500 m ²
	Zonage PLU	Uib
	Occupation actuelle	Friche + espace sablé
	Contraintes	Division parcellaire, défrichage
	Leviers	Situation
	Complexité de mise en œuvre	A - B - C - D
	Échéance	Court terme - Moyen terme - Long terme

Fiche ZA n°5 Parc d'activités de Kerpont

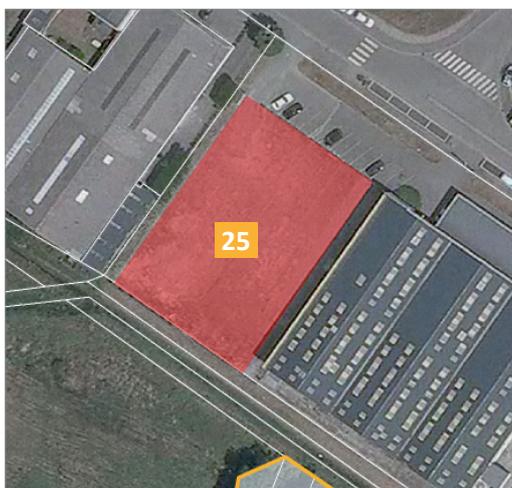
Secteur Kerrous

Synthèse : près de 3 ha potentiellement densifiables
5 espaces identifiés

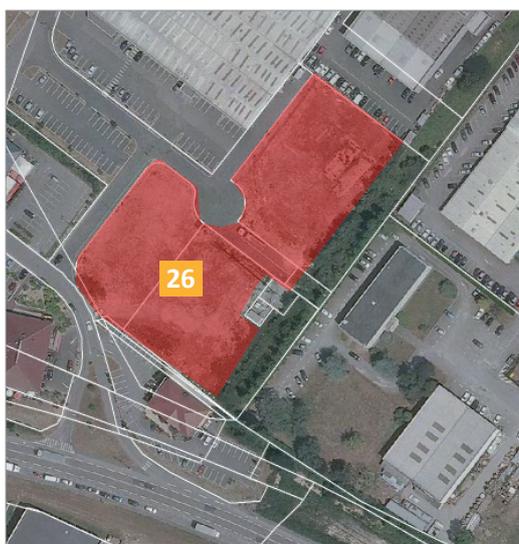


Source : SCAN 25 - IGN

Nom de la zone	Statut de la zone d'activités	Superficie totale (ha)	EPCI	Surface de densification identifiée (m ²)
Secteur KERROUS	Lanester / zone communale	68,5	Lorient Agglomération	29890



25	Parcelles cadastrales	AY136
	Adresse	Rue André Marie Ampère - Lanester
	Propriétaire(s)	LAKEBA
	Surface identifiée	1490 m ²
	Zonage PLU	Uib
	Occupation actuelle	Espace vide - parking
	Contraintes	PPRT Guerbet
	Leviers	Propriétaire unique / bâti vide à côté
	Complexité de mise en œuvre	A - B - C - D
Échéance	Court terme - Moyen terme - Long terme	



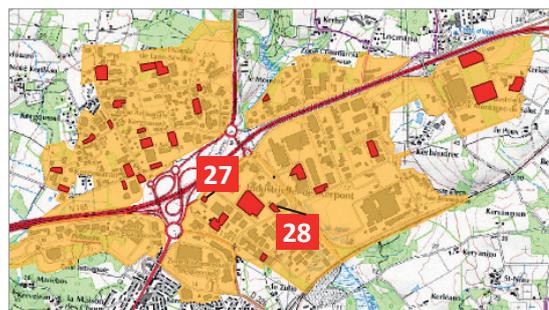
26	Parcelles cadastrales	AY663, AY664, AY665, AY666
	Adresse	Rue Michaël Faraday
	Propriétaire(s)	SCAO
	Surface identifiée	6800 m ²
	Zonage PLU	Uia
	Occupation actuelle	Terrain nu
	Contraintes	Division parcellaire
	Leviers	Situation
	Complexité de mise en œuvre	A - B - C - D
Échéance	Court terme - Moyen terme - Long terme	

version décembre 2014

Fiche ZA n°5 Parc d'activités de Kerpont

5 Secteurs: Kerrou, Kerlo, Bellevue, Lann-Sevelin, Manebos

Secteur Kerrou



Source : SCAN 25 - IGN

Nom de la zone	Statut de la zone d'activités	Superficie totale (ha)	EPCI	Surface de densification identifiée (m²)
Secteur KERROUS	Lanester / zone communale	68,5	Lorient Agglomération	29890



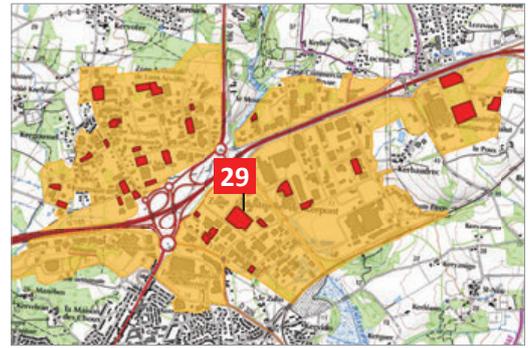
27	Parcelles cadastrales	AY614, AY615
	Adresse	Rue Dominique Arago
	Propriétaire(s)	Kerpont Braz
	Surface identifiée	950
	Zonage PLU	Uib
	Occupation actuelle	Espaces verts et parking hôtel
	Contraintes	Délocalisation parking - présence enseignes
	Leviers	Forte visibilité de la zone
	Complexité de mise en œuvre	A - B - C - D
Échéance	<i>Court terme - Moyen terme - Long terme</i>	



28	Parcelles cadastrales	AY334
	Adresse	Angle rue Claude Chappe et rue Daniel Trudaine
	Propriétaire(s)	CBA Kerpont
	Surface identifiée	2.150
	Zonage PLU	Uib
	Occupation actuelle	Parking auto industrie leneuveu
	Contraintes	Division parcellaire - Relocalisation parking
	Leviers	Faible occupation actuelle
Complexité de mise en œuvre	A - B - C - D	
Échéance	Court terme - <i>Moyen terme</i> - <i>Long terme</i>	

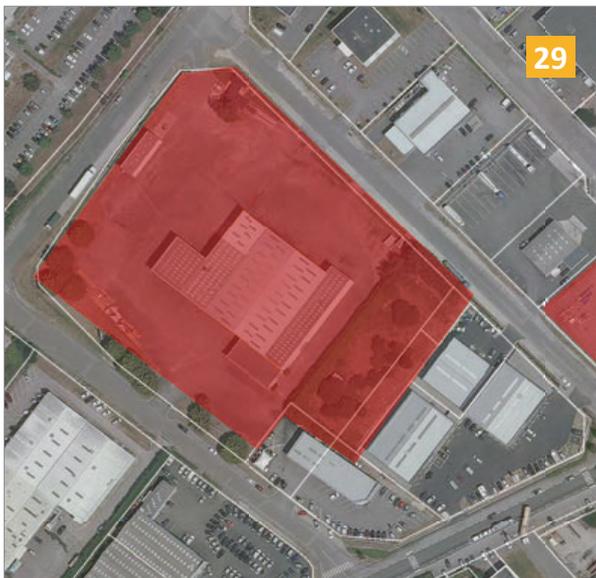
Fiche ZA n°5 Parc d'activités de Kerpont

Secteur Kerrous



Source : SCAN 25 - IGN

Nom de la zone	Statut de la zone d'activités	Superficie totale (ha)	EPCI	Surface de densification identifiée (m²)
Secteur KERROUS	Lanester / zone communale	68,5	Lorient Agglomération	29890

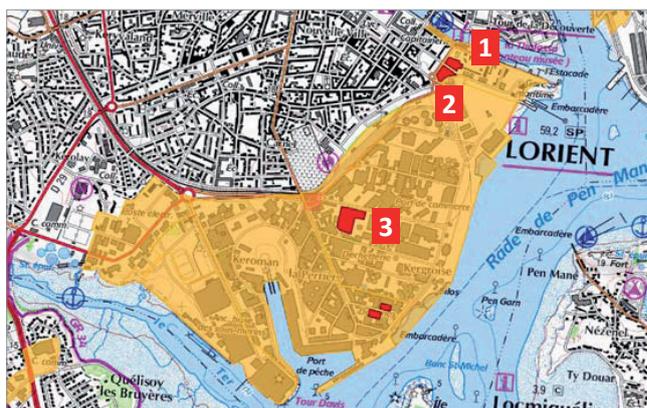


29	Parcelles cadastrales	AY529, AY605, AY606
	Adresse	Rue Léon Foucault, rue Claude Chappe
	Propriétaire(s)	De Kerlaw
	Surface identifiée	18.500 m²
	Zonage PLU	Uib
	Occupation actuelle	Bâtiments, parkings, friches
	Contraintes	Division parcellaire, relocalisation activités ?
	Leviers	Forte visibilité de la zone, locaux à louer
	Complexité de mise en œuvre	A - B - C - D
Échéance	Court terme - Moyen terme - Long terme	

Fiche ZA n°6 Port de commerce de Kergroise & L'Estacade

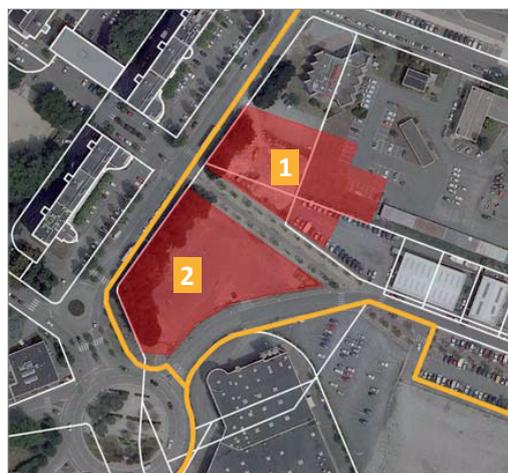
Synthèse : 1,8 ha potentiellement densifiable

3 espaces identifiés

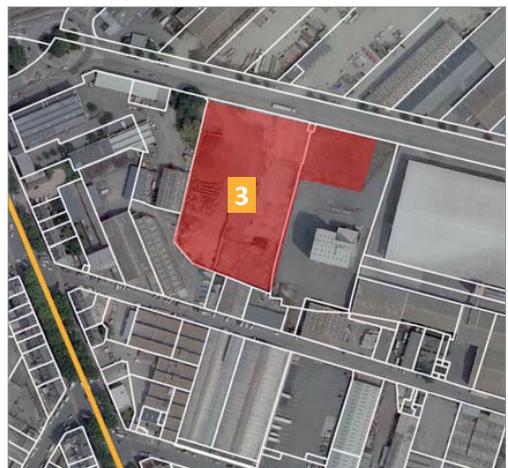


Source : SCAN 25 - IGN

Nom de la zone	Statut de la zone d'activités	Superficie totale (ha)	EPCI	Surface de densification identifiée (m²)
Port de commerce de Kergroise	Port d'intérêt régional	77	Lorient Agglomération	11300
Estacade	Zone communale	9	Lorient Agglomération	7200
		86		18500



1	Parcelles cadastrales	BT25 BT82 BT85 BT3
	Adresse	Quai Jean Bart
	Propriétaire(s)	Région Bretagne
	Surface identifiée	3.300 m²
	Zonage PLU	Uia
	Occupation actuelle	Parking DDTM, espaces verts, stockage, délaissés
	Contraintes	Divisions parcellaires
	Leviers	Situation
	Complexité de mise en œuvre	A - B - C - D
Échéance	Court terme - Moyen terme - Long terme	

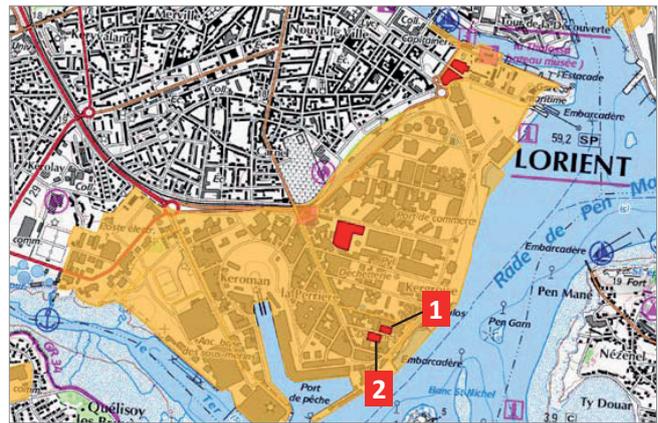


2	Parcelles cadastrales	BT82
	Adresse	Rond-point des Asturies
	Propriétaire(s)	Région Bretagne
	Surface identifiée	3.900 m²
	Zonage PLU	Uia
	Occupation actuelle	Néant
	Contraintes	PPRT / Division parcellaire
	Leviers	Emplacement
Complexité de mise en œuvre	A - B - C - D	
Échéance	Court terme - Moyen terme - Long terme	

3	Parcelles cadastrales	CH50, CH86
	Adresse	Avenue de Kergroise
	Propriétaire(s)	CCIM, Sanders Bretagne
	Surface identifiée	11.300 m²
	Zonage PLU	Uib
	Occupation actuelle	Stockage terre Sotrama, espaces verts
	Contraintes	PPRT
	Leviers	Potentiel foncier
	Complexité de mise en œuvre	A - B - C - D
Échéance	Court terme - Moyen terme - Long terme	

Fiche ZA n°7 Quartier portuaire de Keroman

Synthèse : 3700 m² potentiellement densifiable
2 espaces identifiés



Source : SCAN 25 - IGN

Nom de la zone	Statut de la zone d'activités	Superficie totale (ha)	EPCI	Surface de densification identifiée (m ²)
Port de pêche	Port d'intérêt régional	49	Lorient Agglomération	3700
BSM	Zone communautaire	18	Lorient Agglomération	/
Nautique de Keroman	Zone communautaire	7	Lorient Agglomération	/
ZI de Kerolay	Zone communale	15	Lorient Agglomération	/
		89		3700

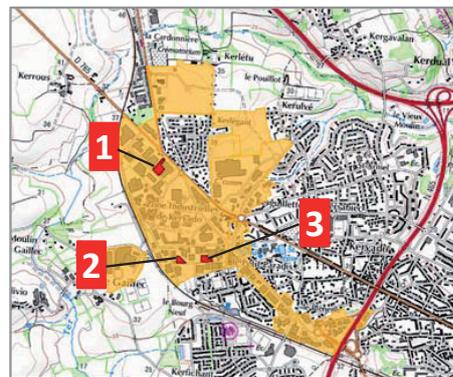


1	Parcelles cadastrales	Cl101
	Adresse	Rue Florian Laporte
	Propriétaire(s)	Région Bretagne
	Surface identifiée	1.500 m ²
	Zonage PLU	Uib
	Occupation actuelle	Friche
	Contraintes	Division parcellaire + PPRT
	Leviers	Emplacement
	Complexité de mise en œuvre	A - B - C - D
Échéance	Court terme - Moyen terme - Long terme	

2	Parcelles cadastrales	Cl146
	Adresse	Rue Florian Laporte
	Propriétaire(s)	Région Bretagne
	Surface identifiée	2.200 m ²
	Zonage PLU	Uib
	Occupation actuelle	Friche
	Contraintes	Division parcellaire + PPRT
	Leviers	Emplacement
	Complexité de mise en œuvre	A - B - C - D
Échéance	Court terme - Moyen terme - Long terme	

Fiche ZA n°8 Zones d'activités Lorient Nord

Synthèse : 7 700 m² potentiellement densifiable
3 espaces identifiés sur ZI de Keryado



Source : SCAN 25 - IGN

Nom de la zone	Statut de la zone d'activités	Superficie totale (ha)	EPCI	Surface de densification identifiée (m ²)
ZI de Keryado	Communale	42	Lorient Agglomération	7700
ZC du Bourgneuf	Communale	8	Lorient Agglomération	/
ZC du Plénéno	Communale	7	Lorient Agglomération	/
ZA du Manio	Communale	0,4	Lorient Agglomération	/
ZC de Keryado	Communale	18	Lorient Agglomération	/
ZAC de la Cardonnière	Communale	13	Lorient Agglomération	/
ZC de Kérvulé	Communale	7	Lorient Agglomération	/
ZA du Gaillec (Ploemeur)	Communale	7	Lorient Agglomération	/
		102,4		7700



1	Parcelles cadastrales	DV262, DV261, DV147, DV145
	Adresse	Rue Colonel Muller / Rue Le Prieur
	Propriétaire(s)	Dépann'auto56, Ville Lorient, SCI Market Sold, SCI Petite Gare
	Surface identifiée	3.900 m ²
	Zonage PLU	Uia
	Occupation actuelle	Espaces intermédiaires - Friche
	Contraintes	Division parcellaire
	Leviers	Double accès - Situation
	Complexité de mise en œuvre	A - B - C - D
Échéance	Court terme - Moyen terme - Long terme	



2	Parcelles cadastrales	DV63
	Adresse	Rue du Gaillec / Rue Caignan
	Propriétaire(s)	LGK
	Surface identifiée	1.600 m ²
	Zonage PLU	Uie
	Occupation actuelle	Stockage de matériel - Friche
	Contraintes	Division parcellaire
	Leviers	Situation
Complexité de mise en œuvre	A - B - C - D	
Échéance	Court terme - Moyen terme - Long terme	



3	Parcelles cadastrales	DV184, DV219
	Adresse	Rue Caignan
	Propriétaire(s)	CREFAC / LAHO Equipement
	Surface identifiée	2.200m ²
	Zonage PLU	Uie
	Occupation actuelle	Stockage matériel - EV
	Contraintes	Division parcellaire - Stockage matériel
	Leviers	
Complexité de mise en œuvre	A - B - C - D	
Échéance	Court terme - Moyen terme - Long terme	

Fiche ZA n°9 Zones d'activités Hennebont Est

Pas d'espace de densification identifié



Source : SCAN 25 - IGN

Nom de la zone	Statut de la zone d'activités	Superficie totale	EPCI	Surface de densification identifiée
ZC de la Guardeloupe	Zone communale	12,5 ha	Lorient Agglomération	/
ZA du Quimpéro	Zone communale	2 ha	Lorient Agglomération	/
ZC de Kergroix	Zone communale	3,7 ha	Lorient Agglomération	/



Zone commerciale de Kergroix



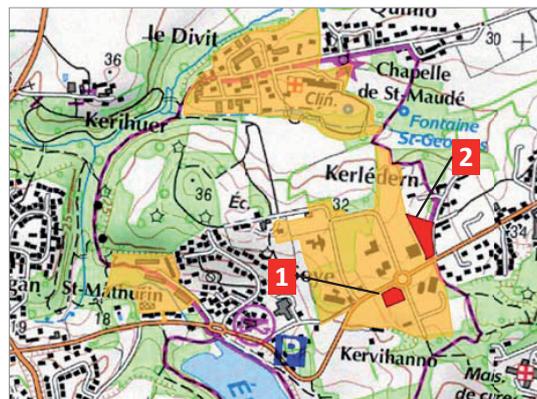
Zone artisanale du Quimpéro



Zone commerciale de la Guardeloupe

Fiche ZA n°10 Zones d'activités Ploemeur Nord

Synthèse : 6400 m² potentiellement densifiable
2 espaces identifiés



Source : SCAN 25 - IGN

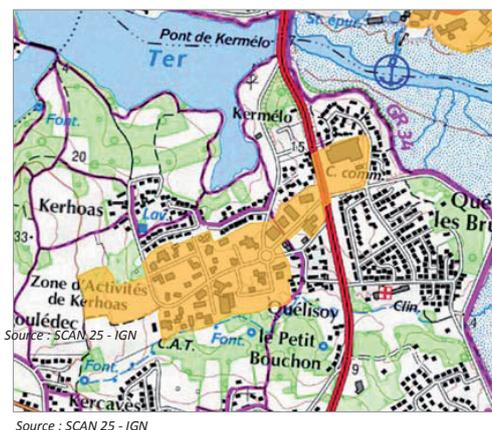
Nom de la zone	Statut de la zone d'activités	Superficie totale (ha)	EPCI	Surface de densification identifiée (m ²)
Parc Technologique de Soye	Zone communautaire	12,5	Lorient Agglomération	6400
Zone d'activités du Divit	Zone communale	10	Lorient Agglomération	/
Zone d'activités de Saint Mathurin	Zone communale	3	Lorient Agglomération	/
		25,5		6400



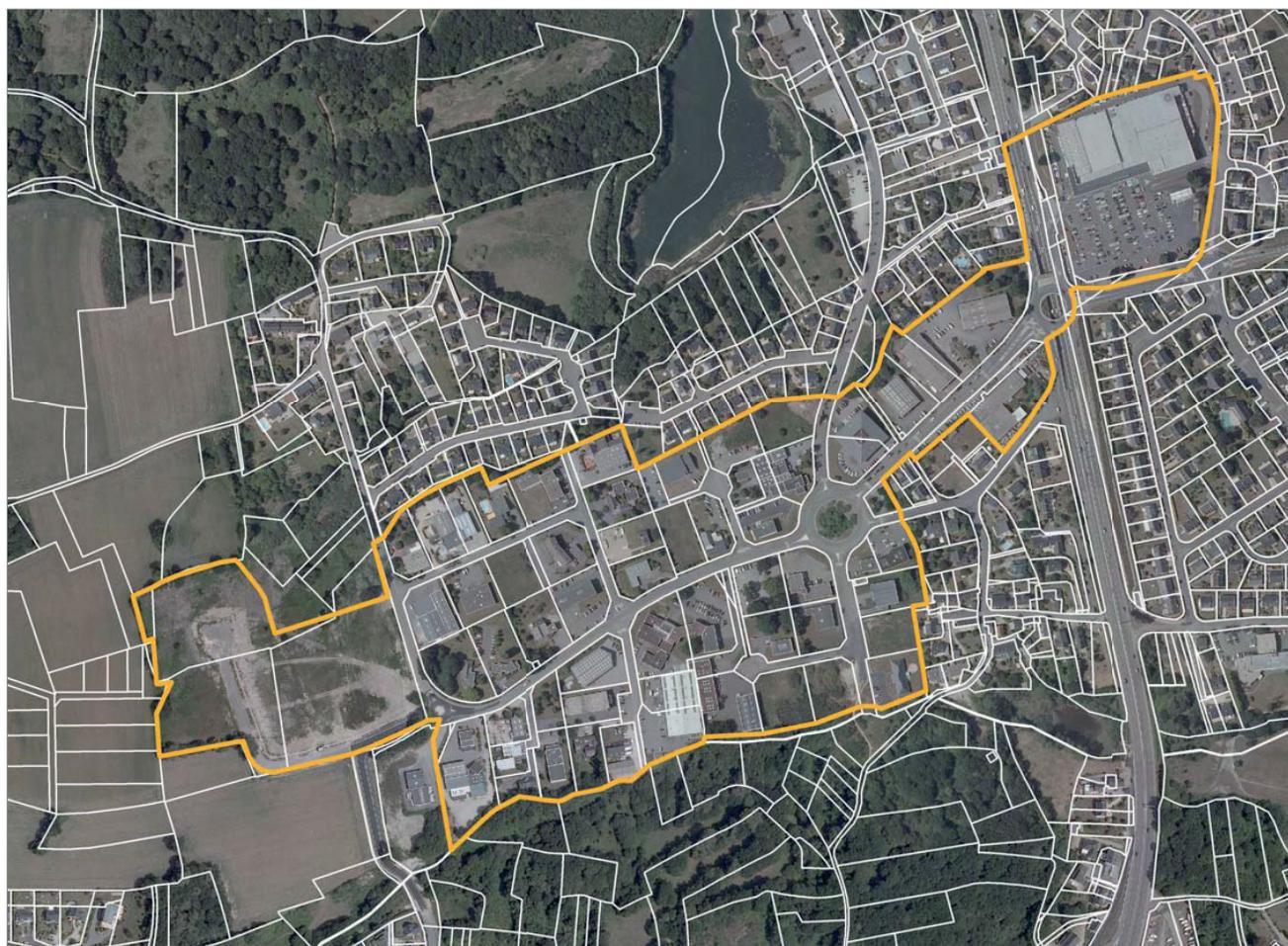
1	Parcelles cadastrales	CW58
	Adresse	Rue Copernic
	Propriétaire(s)	Breizh Lune
	Surface identifiée	2.000 m ²
	Zonage PLU	1AUi
	Occupation actuelle	Friche
	Contraintes	Division parcellaire
	Leviers	Propriétaire unique
	Complexité de mise en œuvre	A - B - C - D
Échéance	Court terme - Moyen terme - Long terme	
2	Parcelles cadastrales	CW60 - CW61
	Adresse	Rue Galilée
	Propriétaire(s)	Lorient Agglomération
	Surface identifiée	4.400 m ²
	Zonage PLU	1AUi
	Occupation actuelle	Champ non cultivé
	Contraintes	Division parcellaire
	Leviers	Propriété collectivité
	Complexité de mise en œuvre	A - B - C - D
Échéance	Court terme - Moyen terme - Long terme	

Fiche ZA n°11 Zone d'activités Larmor-Plage - Kerhoas

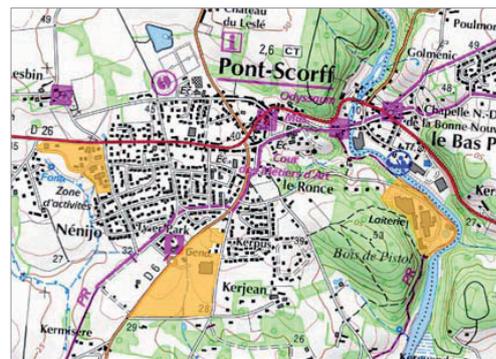
Pas d'espace de densification identifié



Nom de la zone	Statut de la zone d'activités	Superficie totale	EPCI	Surface de densification identifiée
ZA de Kerhoas	Zone communale	19,5 ha	Lorient Agglomération	/



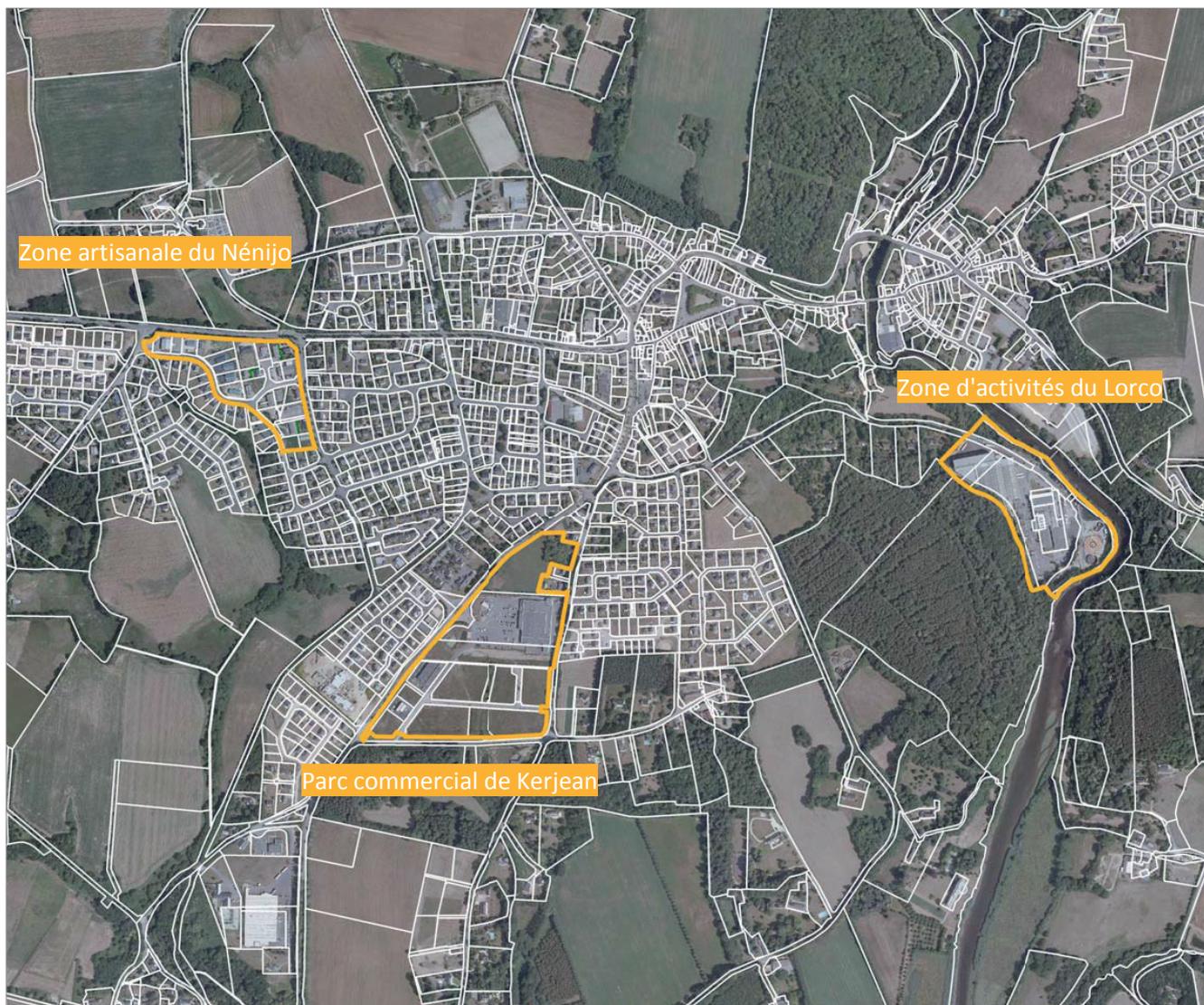
Fiche ZA n°12 Zones d'activités Pont-Scorff



Source : SCAN 25 - IGN

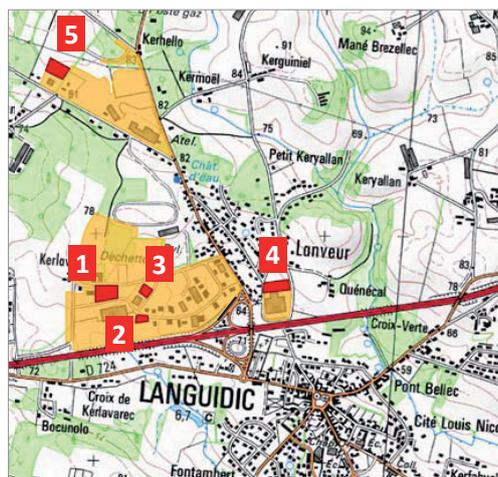
Pas d'espace de densification identifié

Nom de la zone	Statut de la zone d'activités	Superficie totale (ha)	EPCI	Surface de densification identifiée (m ²)
ZA du Nénijo	Zone communale	3,2	Lorient Agglomération	/
Parc commercial Kerjean	Zone communale	8,4	Lorient Agglomération	/
Zone d'activités du Lorco	Zone communale	8,4	Lorient Agglomération	/
		20		



Fiche ZA n°13 Zones d'activités de Languidic

Synthèse : 2 ha potentiellement densifiables
5 espaces identifiés



Source : SCAN 25 - IGN

Nom de la zone	Statut de la zone d'activités	Superficie totale (ha)	EPCI	Surface de densification identifiée (m ²)
ZA de Lanveur	Zone communale	30,5	Lorient Agglomération	15000
ZA de La Poterie	Zone communale	10,7	Lorient Agglomération	5400
		41,1		20400



1	Parcelles cadastrales	ZB220, ZB247
	Adresse	Rue de l'Artisanat
	Propriétaire(s)	SCI Trebihan 2, Commune de Languidic
	Surface identifiée	6.300 m ²
	Zonage PLU	Ui
	Occupation actuelle	Terrain nu - Stockage de terre
	Contraintes	Division parcellaire
	Leviers	Emplacement
Complexité de mise en œuvre		A - B - C - D
Échéance		Court terme - Moyen terme - Long terme
2	Parcelles cadastrales	ZB249
	Adresse	Rue de l'Industrie
	Propriétaire(s)	SDF
	Surface identifiée	1.600 m ²
	Zonage PLU	Ui
	Occupation actuelle	Espace vert
	Contraintes	Division parcellaire
	Leviers	Emplacement
Complexité de mise en œuvre		A - B - C - D
Échéance		Court terme - Moyen terme - Long terme

3	Parcelles cadastrales	ZB218, ZB219
	Adresse	Rue de l'industrie, rue de l'artisanat
	Propriétaire(s)	Des trois Moulins, SCI les Roses
	Surface identifiée	2.000 m ²
	Zonage PLU	Ui
	Occupation actuelle	Espace vert
	Contraintes	Division parcellaire
	Leviers	Emplacement
Complexité de mise en œuvre		A - B - C - D
Échéance		Court terme - Moyen terme - Long terme
4	Parcelles cadastrales	AE443, AE371
	Adresse	Place du Bouilleur de cru
	Propriétaire(s)	Du Cru, Dronel
	Surface identifiée	5.100 m ²
	Zonage PLU	Ui
	Occupation actuelle	Friche
	Contraintes	Division parcellaire, confidentialité emplacement
	Leviers	Facilité d'accès
Complexité de mise en œuvre		A - B - C - D
Échéance		Court terme - Moyen terme - Long terme

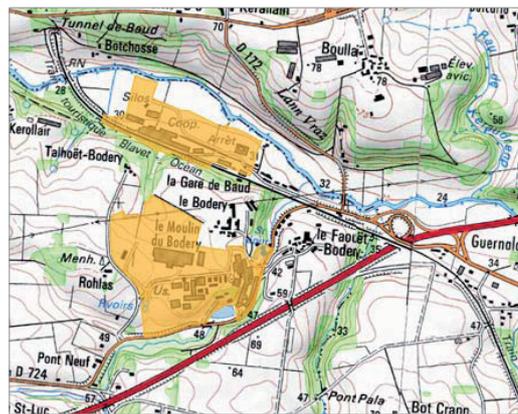


5	Parcelles cadastrales	WD76
	Adresse	Route de Trebihan
	Propriétaire(s)	Pilet Jean-Edouard
	Surface identifiée	5.400 m ²
	Zonage PLU	Ui
	Occupation actuelle	Friche / Bois
	Contraintes	Division parcellaire + servitude d'accès
	Leviers	
	Complexité de mise en œuvre	
Échéance		Court terme - Moyen terme - Long terme

Fiche ZA n°14 Zone d'activités de Languidic

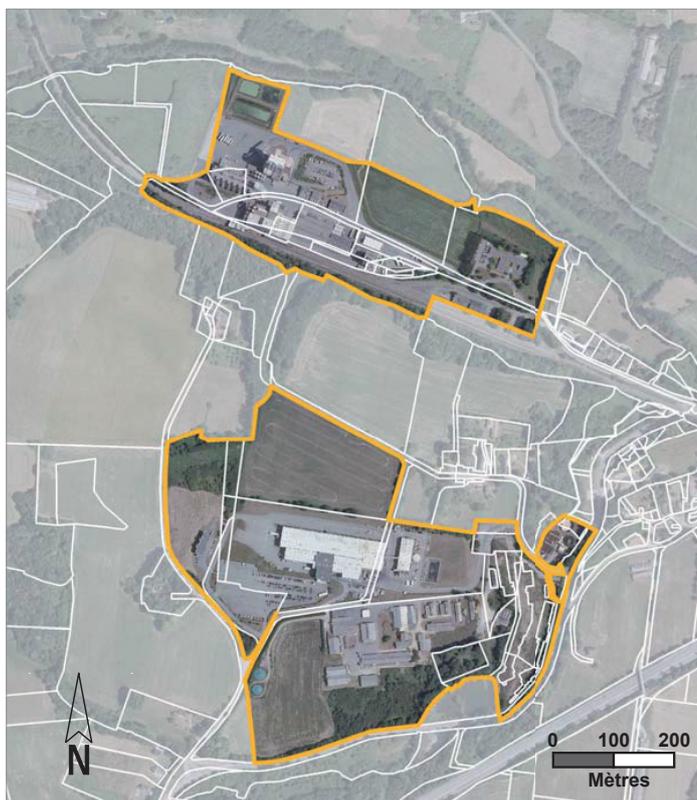
ZA de Baudry

Pas d'espace de densification identifié



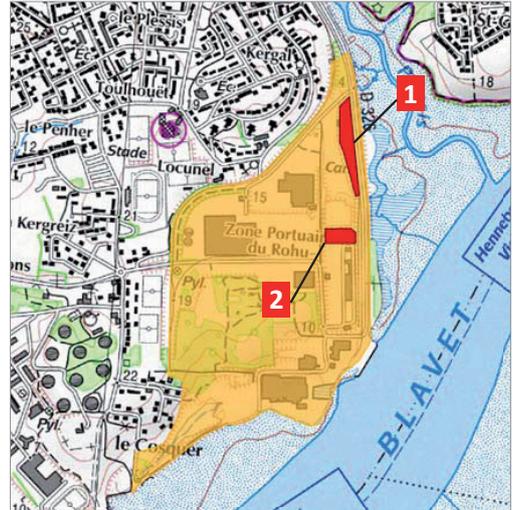
Source : SCAN 25 - IGN

Nom de la zone	Statut de la zone d'activités	Superficie totale (ha)	EPCI	Surface de densification identifiée (m ²)
ZA de Baudry	Zone communale	37	Lorient Agglomération	/



Fiche ZA n°15 Zone d'activités Lanester - Le Rohu

Synthèse : près de 1,4 ha de potentiellement densifiable
2 espaces identifiés



Source : SCAN 25 - IGN

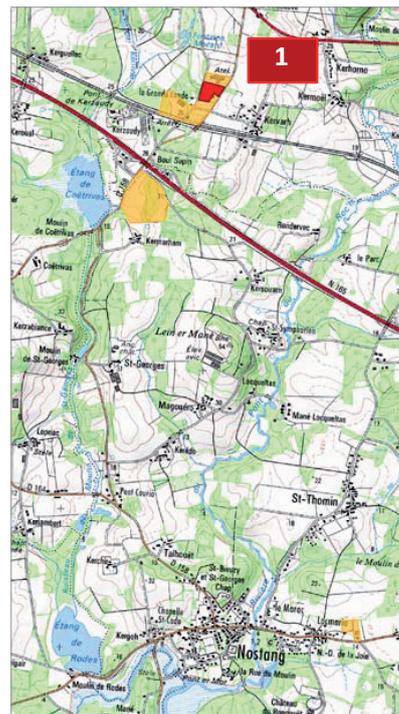
Nom de la zone	Statut de la zone d'activités	Superficie totale (ha)	EPCI	Surface de densification identifiée (m ²)
ZA du Rohu	Zone communautaire	53,4	Lorient Agglomération	13900



1	Parcelles cadastrales	AT302, AT198
	Adresse	D326
	Propriétaire(s)	Entreprise Travaux Bâtiments Morbihan, Commune Lanester
	Surface identifiée	9.500 m ²
	Zonage PLU	Uip
	Occupation actuelle	Stockage, friche
	Contraintes	Division parcellaire
	Leviers	Situation
	Complexité de mise en œuvre	A - B - C - D
Échéance	Court terme - Moyen terme - Long terme	
2	Parcelles cadastrales	AT169
	Adresse	D326
	Propriétaire(s)	Oseo Bretagne / Kerpont Plastiques
	Surface identifiée	4.400 m ²
	Zonage PLU	Uip
	Occupation actuelle	Espaces verts
	Contraintes	/
	Leviers	Situation
	Complexité de mise en œuvre	A - B - C - D
Échéance	Court terme - Moyen terme - Long terme	

Fiche ZA n°16 Zones d'activités Nostang et Brandérion

Synthèse : 1,5 ha potentiellement densifiable
1 espace identifié dans la zone d'activités de La Gare (Brandérion)



Source : SCAN 25 - IGN

Nom de la zone	Statut de la zone d'activités	Superficie totale (ha)	EPCI	Surface de densification identifiée (m ²)
Parc d'activités de la Gare - Brandérion	Zone communale	8,1	Lorient Agglomération	15800
Parc d'activités de Kermarhan - Nostang	Zone communale	8,9	Blavet Bellevue Océan	/
Zone artisanale de Locmaria	Zone communale	1,2	Blavet Bellevue Océan	/
		18,2		15800



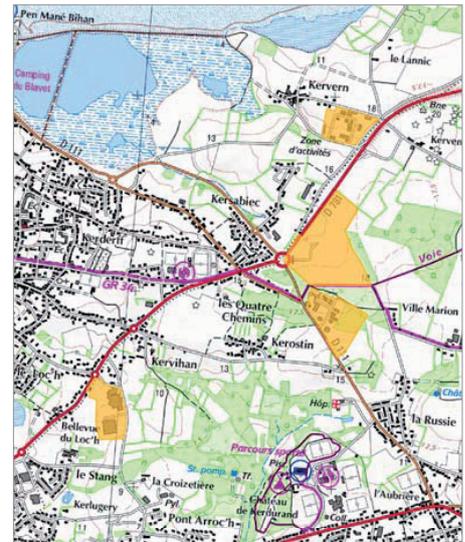
1	Parcelle(s) cadastrale(s)	ZC233
	Adresse	
	Propriétaire(s)	ACTIXIA
	Surface identifiée	15.800 m ²
	Zonage PLU	Ui
	Occupation actuelle	Espaces verts, terrain nu, parkings
	Contraintes	Division parcellaire
	Leviers	Situation
	Complexité de mise en œuvre	A - B - C - D
Échéance	Court terme - Moyen terme - Long terme	

Zone artisanale de Locmaria



Fiche ZA n°17 Zones d'activités Locmiquélic et Riantec

Pas d'espace de densification identifié



Source : SCAN 25 - IGN

Nom de la zone	Statut de la zone d'activités	Superficie totale (ha)	EPCI	Surface de densification identifiée (m²)
ZA de Kervern	Zone communale	3,5	Lorient Agglomération	/
ZA de Villemarion	Zone communale	5,5	Lorient Agglomération	/
ZA de Kersabiec	Zone communale	11,9	Lorient Agglomération	/
ZC de Bellevue du Loch	Zone communale	4,1	Lorient Agglomération	/
		25		

Zone Artisanale de Kervern - Locmiquélic



Zone Artisanale de Villemarion - Riantec
Zone Artisanale de Kersabiec - Riantec

Zone Commerciale Bellevue du Loch - Riantec



Fiche ZA n°18 Groix - Zone artisanale du Gripp

Pas d'espace de densification identifié



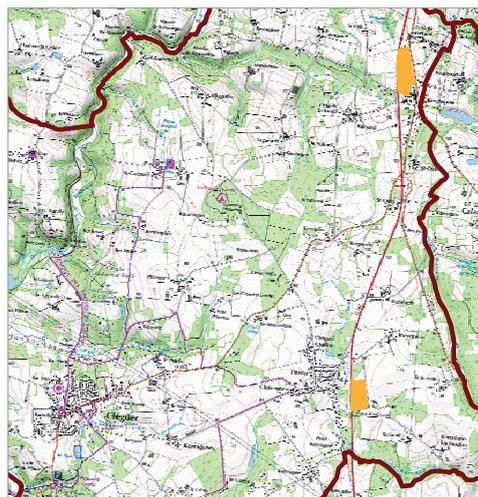
Source : SCAN 25 - IGN

Nom de la zone	Statut de la zone d'activités	Superficie totale	EPCI	Surface de densification identifiée
ZA du Gripp - Groix	Zone communale	5 ha	Lorient Agglomération	/



Fiche ZA n°19 Zones d'activités Cléguer

Pas d'espace de densification identifié



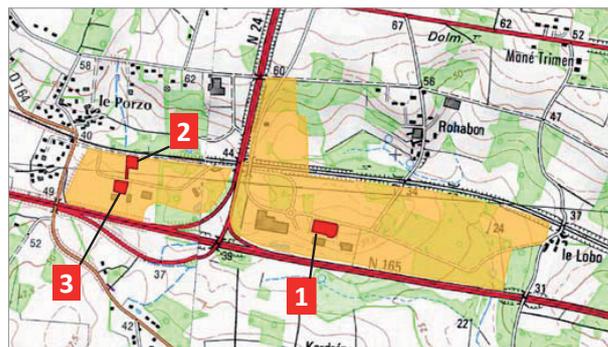
Source : SCAN 25 - IGN

Nom de la zone	Statut de la zone d'activités	Superficie totale (ha)	EPCI	Surface de densification identifiée (m ²)
ZA de l'Enfer	Zone communale	4,9	Lorient Agglomération	/
ZA de Kerchopine	Zone communale	7,3	Lorient Agglomération	/
		12,2		



Fiche ZA n°20 Zone d'activités Kervignac

Synthèse : près d'1 ha potentiellement densifiable
3 espaces identifiés



Source : SCAN 25 - IGN

Nom de la zone	Statut de la zone d'activités	Superficie totale (ha)	EPCI	Surface de densification identifiée (m²)
Zone d'activités du Porzo	Zone communale	58,9	Bellevue Blavet Océan	9950



1	Parcelles cadastrales	ZL123
	Adresse	Rue Antonin Carême
	Propriétaire(s)	OSEO Bretagne
	Surface identifiée	5.000 m²
	Zonage PLU	à vérifier
	Occupation actuelle	Terrain nu
	Contraintes	Division parcellaire
	Leviers	Facilité de mise en œuvre - accès
	Complexité de mise en œuvre	A - B - C - D
Échéance	Court terme - Moyen terme - Long terme	



2	Parcelles cadastrales	ZC312, ZC313
	Adresse	Rue Louis Lépine
	Propriétaire(s)	Porzo - Commune Kervignac
	Surface identifiée	2.600 m²
	Zonage PLU	à vérifier
	Occupation actuelle	Espaces verts
	Contraintes	Division parcellaire
	Leviers	Facilité de mise en œuvre
Complexité de mise en œuvre	A - B - C - D	
Échéance	Court terme - Moyen terme - Long terme	

3	Parcelles cadastrales	ZC251, ZC252, ZC247
	Adresse	Rue Louis Lépine
	Propriétaire(s)	Golf Action - OSEO
	Surface identifiée	2.350 m²
	Zonage PLU	à vérifier
	Occupation actuelle	EV + parkings
	Contraintes	Division parcellaire
	Leviers	
Complexité de mise en œuvre	A - B - C - D	
Échéance	Court terme - Moyen terme - Long terme	

Fiche ZA n°21 Zones d'activités Kervignac

Synthèse : 8000 m² potentiellement densifiable
2 espaces identifiés sur la ZA de Kernous

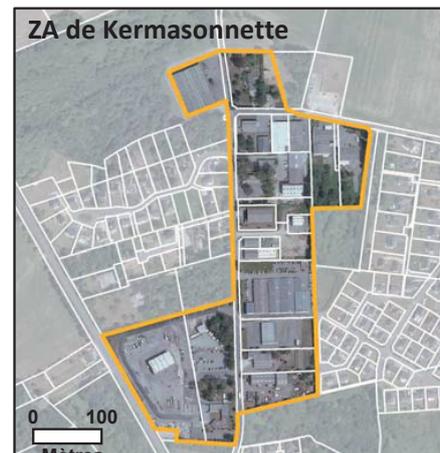


Source : SCAN 25 - IGN

Nom de la zone	Statut de la zone d'activités	Superficie totale (ha)	EPCI	Surface de densification identifiée (m ²)
Zone artisanale de Kermasonnette	Zone communale	10,2	Bellevue Blavet Océan	/
Zone artisanale de Kermaria	Zone communale	1,9	Bellevue Blavet Océan	/
Zone artisanale de Kernous	Zone communale	3,8	Bellevue Blavet Océan	8000
		16,0		8000

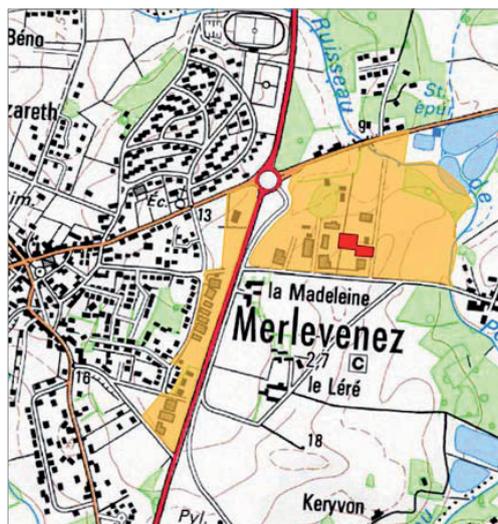


1	Parcelles cadastrales	YH124, YH191, YH192
	Adresse	zone activités de Kernours
	Propriétaire(s)	Chapel M., Daniel MF, Commune
	Surface identifiée	5000 m ²
	Zonage PLU	à vérifier
	Occupation actuelle	Friche + champ non cultivé
	Contraintes	Division parcellaire = zone humide
	Leviers	Terrain en vente
	Complexité de mise en œuvre	A - B - C - D
Échéance	Court terme - Moyen terme - Long terme	
2	Parcelles cadastrales	YH148, YH147, YH149
	Adresse	zone d'activités de Kernours
	Propriétaire(s)	Lora BG, DELSOA (2)
	Surface identifiée	3000 m ²
	Zonage PLU	à vérifier
	Occupation actuelle	Parkings - stockage - EV
	Contraintes	Divisions parcellaires
	Leviers	
	Complexité de mise en œuvre	A - B - C - D
Échéance	Court terme - Moyen terme - Long terme	



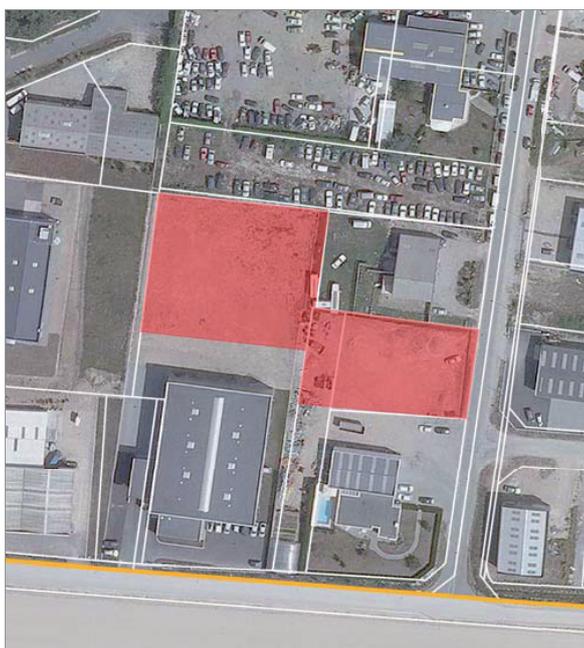
Fiche ZA n°22 Zone d'activités Merlevenez

Synthèse : 3500 m² de potentiellement densifiable
un espace identifié



Source : SCAN 25 - IGN

Nom de la zone	Statut de la zone d'activités	Superficie totale (ha)	EPCI	Surface de densification identifiée (m ²)
ZA des Eglantiers	Zone communale	5,0	BelleVue Blavet Océan	/
ZA de Bellevue I et II	Zone communale	17,7	BelleVue Blavet Océan	3500
		22,8		3500



Parcelles cadastrales	ZM583, ZM333, ZM517
Adresse	Rue des Hêtres
Propriétaire(s)	Berny, Kermorvan M. , Bloyet P.
Surface identifiée	3500 m ²
Zonage PLU	à vérifier
Occupation actuelle	Stockage, parkings, fonds de parcelles
Contraintes	Division parcellaire
Leviers	
Complexité de mise en œuvre	A - B - C - D
Échéance	Court terme - Moyen terme - Long terme

Fiche ZA n°23 Zone d'activités Plouhinec

Pas d'espace de densification identifié



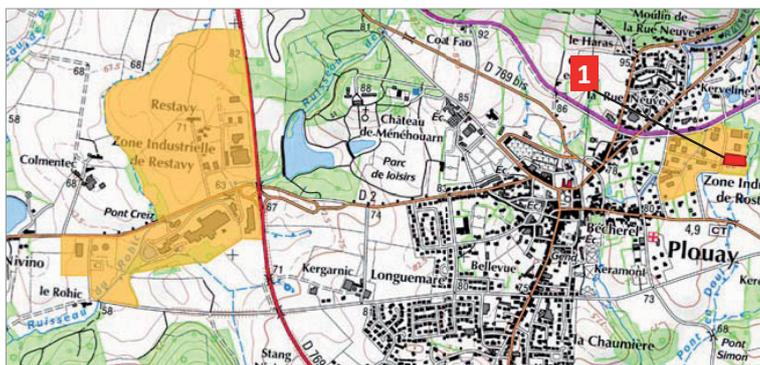
Source : SCAN 25 - IGN

Nom de la zone	Statut de la zone d'activités	Superficie totale (ha)	EPCI	Surface de densification identifiée (m ²)
ZA du Bisconte	Zone communale	17	Bellevue Blavet Océan	/



Fiche ZA n°24 Zones d'activités de Plouay

Synthèse : 4100 m² potentiellement densifiable
1 espace identifié sur le site de Rostervel



Source : SCAN 25 - IGN

Nom de la zone	Statut de la zone d'activités	Superficie totale (ha)	EPCI	Surface de densification identifiée (m ²)
ZA de Restavy	Zone communale	56,2	Lorient Agglomération	/
ZA de Rostervel	Zone communale	7,7	Lorient Agglomération	4100
		63,9		4100

ZA de Rostervel



1	Parcelles cadastrales	AC49, AC50, AC73
	Adresse	Rue Louis Antoine de Bougainville
	Propriétaire(s)	Saint Christophe, Loy & Cie, Commune de Plouay
	Surface identifiée	4.100 m ²
	Zonage PLU	Uib
	Occupation actuelle	EV, friche, habitations légères
	Contraintes	Division parcellaire + habitations légères
	Leviers	Emplacement
	Complexité de mise en œuvre	A - B - C - D
Échéance	Court terme - Moyen terme - Long terme	

ZA de Restavy



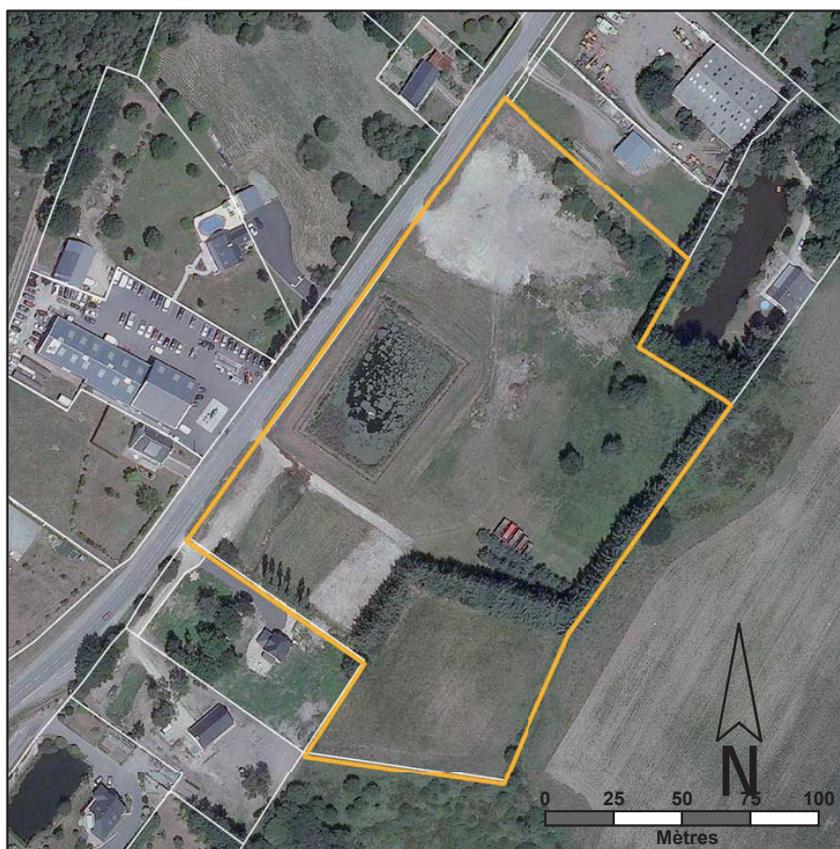
Fiche ZA n°25 Zones d'activités Bubry, Quistinic, Inguiniel

Zone d'activités de Prad Pont (Inguiniel)

Pas d'espace de densification identifié

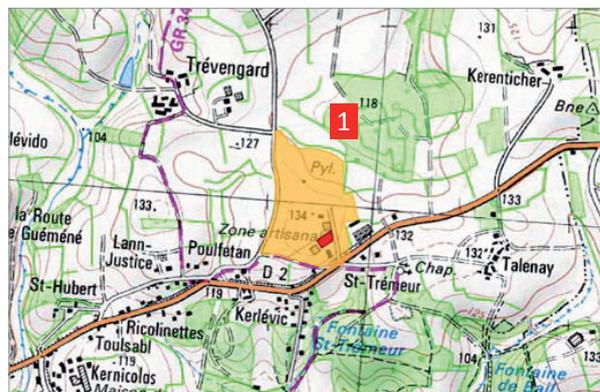


Nom de la zone	Statut de la zone d'activités	Superficie totale (ha)	EPCI	Surface de densification identifiée (m ²)
ZA de Prad Pont - Inguiniel	Zone communautaire	2,6	Lorient Agglomération	/



Fiche ZA n°25 Zones d'activités Bubry, Quistinic, Inguiniel

Zone d'activités de Kerlevic (Bubry)



Source : SCAN 25 - IGN

Synthèse :
un espace de 1500 m² potentiellement densifiable

Nom de la zone	Statut de la zone d'activités	Superficie totale (ha)	EPCI	Surface de densification identifiée (m ²)
ZA de Kerlevic - Bubry	Zone communautaire	9,6	Lorient Agglomération	1500

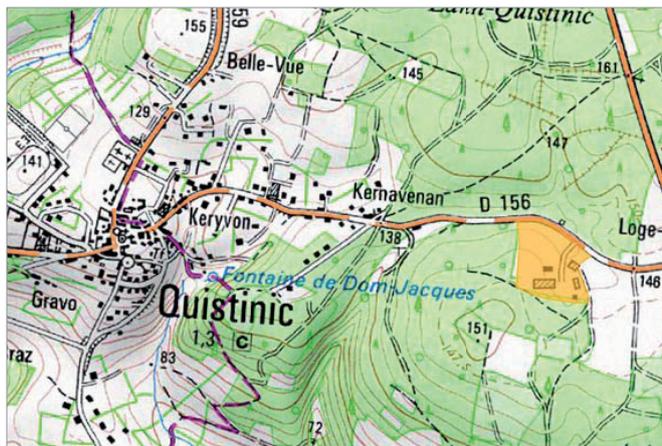


1	Parcelle(s) cadastrale(s)	ZV119
	Adresse	Route de Melrand
	Propriétaire(s)	ALMES
	Surface identifiée	1.500 m ²
	Zonage PLU	
	Occupation actuelle	Terrain nu
	Contraintes	Division parcellaire + servitude accès pour entreprise existante
	Leviers	
	Complexité de mise en œuvre	A - B - C - D
Échéance	Court terme - Moyen terme - Long terme	

Fiche ZA n°25 Zones d'activités Bubry, Quistinic, Inguiniel

Zone d'activités de Kergroix (Quistinic)

Pas d'espace de densification identifié



Source : SCAN 25 - IGN

Nom de la zone	Statut de la zone d'activités	Superficie totale (ha)	EPCI	Surface de densification identifiée (m ²)
ZA de Kergroix - Quistinic	Zone communautaire	3,6	Lorient Agglomération	/



Fiche ZA n°26 Zone d'activités Inzinzac-Lochrist

Pas d'espace de densification identifié



Source : SCAN 25 - IGN

Nom de la zone	Statut de la zone d'activités	Superficie totale (ha)	EPCI	Surface de densification identifiée (m ²)
Zone artisanale de Pen Er Prat	Zone communale	3,7	Lorient Agglomération	/



*Optimisation du foncier dans les zones d'activités
économiques du Pays de Lorient*

Etude des potentialités de densification des terrains existants

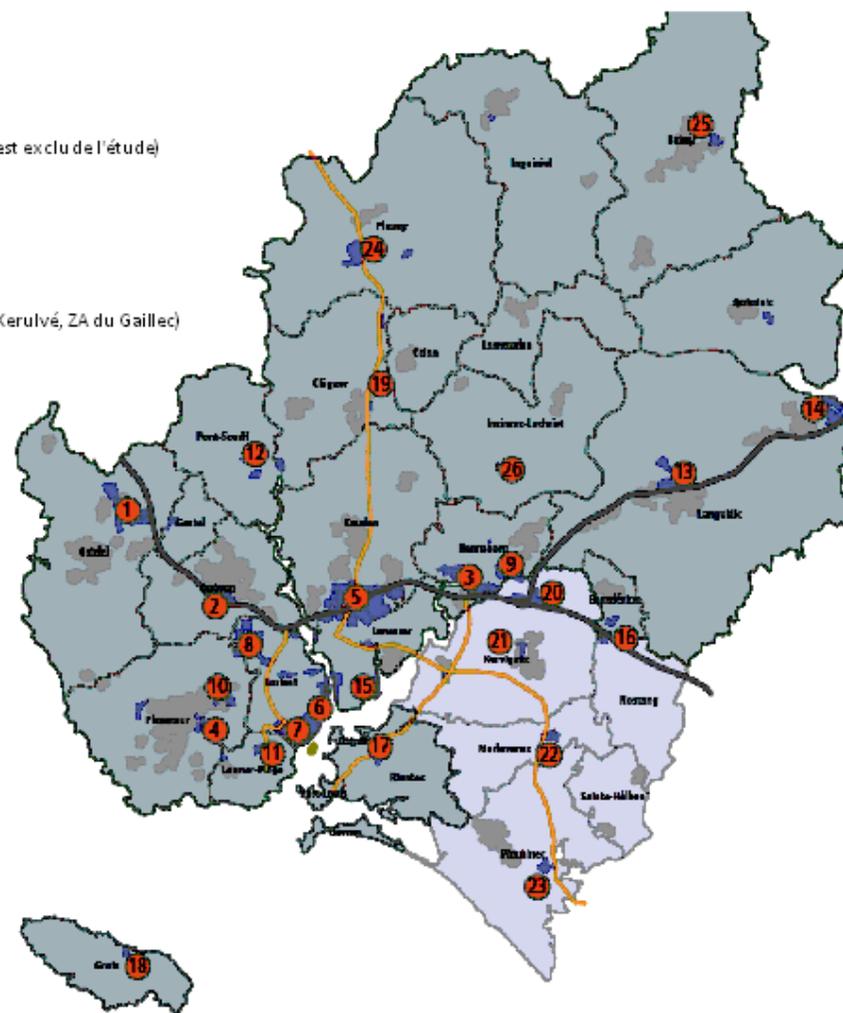
Réunion PAET / DPDS

Le contexte de l'étude

- Un besoin de développement économique du territoire
- Un développement de l'attractivité et de la compétitivité du territoire
- Une rareté croissante du foncier économique dans le Pays de Lorient
- Des difficultés croissantes pour créer de nouvelles zones
(procédures, recours des tiers...)
- La lutte contre l'étalement urbain confortée par le contexte réglementaire (lois Grenelle)

Les sites d'activités observés

1. Guidel et Gestel : ZI de la Garderie, ZI et ZC des Cinq Chemins, Centre d'activités Arvor à Gestel (le secteur de Pen-Mané est exclu de l'étude)
2. Quéven : ZI et ZA du Mourillon, ZA Beg Runio, ZA de Bienvenue, ZA Lann-Roze
3. Hennebont Sud : ZAC du Parco, ZA de Kerandré, ZA Ty Mor
4. Ploemeur Sud : ZA de Kerdroual, ZA de la Vraie Croix, ZA de Kerloudan, ZA Ty-Néhué
5. Lanester, Caudan : Parc d'activités de Kerpont (secteurs Kerrous, Kerlo, Bellevue, Lann-Sevelin, Manebos)
6. Lorient : Port de commerce de Kergroise, Zone de l'Estacade
7. Lorient : Quartier portuaire de Keroman (BSM, Nautique de Keroman, ZI de Kerolay, Port de pêche)
8. Lorient : Lorient Nord (ZI et ZC de Keryado, ZC du Bourgneuf, ZC du Plénéno, ZA du Manio, ZAC de la Cardonnière, ZC de Kerulvé, ZA du Gaillac)
9. Hennebont : Hennebont Est (ZC la Guardeloupe, ZA du Quimpéro, ZC de Kergroix)
10. Ploemeur : Ploemeur Nord (Parc technologique de Soye, ZA du Divit, ZA de Saint-Mathurin)
11. Larmor-Plage : ZA de Kerhoas
12. Pont-Scorff : ZA du Nénijo, ZA de Lorco, Parc commercial de Kerjean
13. Languidic : ZA de la Poterie, ZA de Lanveur
14. Languidic : ZA de Baudry
15. Lanester : ZA du Rohu
16. Brandérion, Nostang : Parc d'activités de la Gare, Parc d'activités de Kermarhan, ZA de Locmaria
17. Locmiquélic, Riantec : ZA de Kervern, ZA Villemarion, ZA de Kersabiec, ZC bellevue du Loch
18. Groix : ZA du Gripp
19. Cléguer : ZA de l'Enfer, ZA de Kerchopine
20. Kervignac : Zone d'activités du Porzo
21. Kervignac : ZA de Kermasonnette, ZA de Kermaria, ZA de Kernours
22. Merlevenez : ZA des Eglantiers, ZA Bellevue I et II
23. Plouhinec : ZA du Bisconte
24. Plouay : ZA de Restavy, ZA de Rostervel
25. Bubry, Quistinic, Inguiniel : ZA de Kerlevic, ZA de Kergroix, ZA de Prad Pont
26. Inzinac-Lochrist : ZA Pen er Prat



Les zones d'activités économiques du Pays de Lorient, c'est :

- 69 zones d'activités économiques réparties sur 1260 ha*
- 791 ha déjà occupés, soit 62%*
- Une consommation moyenne de 14 ha par an entre 2003 et 2009*
- Une disponibilité foncière restante de 36 ha dans les ZAE*

**Source : Schéma Directeur des zones d'activités, AudéLor, juin 2011*

- **Une pression foncière économique importante sur le territoire**
- **Une indispensable capacité d'accueil de nouvelles entreprises**
- **La nécessité pour les pouvoirs publics de connaître les capacités foncières restantes sur les ZAE existantes**

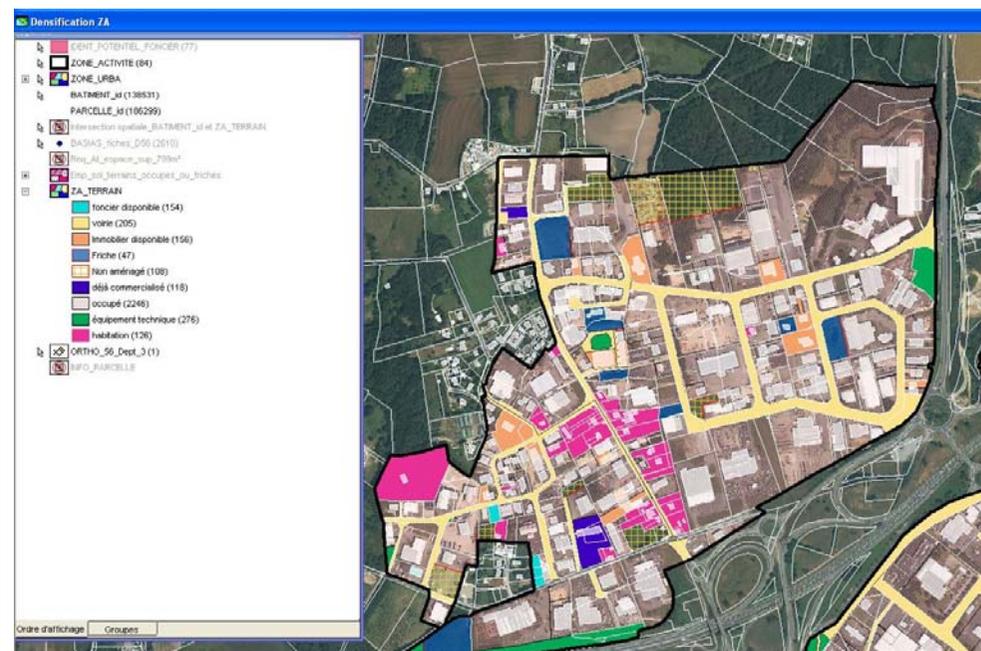


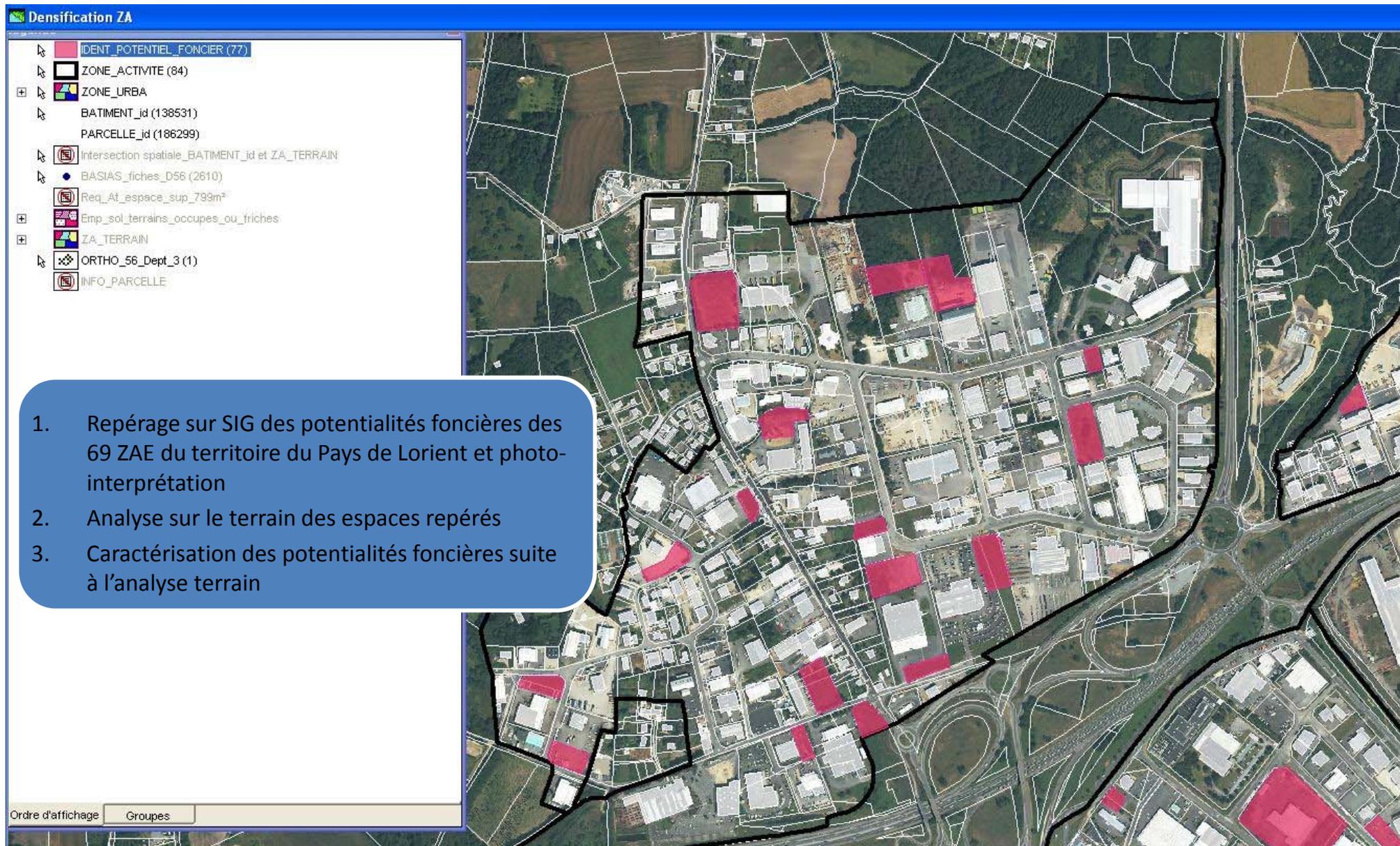
**Réalisation d'une étude sur la densification
des ZAE existantes**

La méthodologie de l'étude :

1. Repérage sur SIG des potentialités foncières des 69 ZAE du territoire du Pays de Lorient et photo-interprétation
2. Analyse sur le terrain des espaces repérés (été 2014)
3. Caractérisation des potentialités foncières suite à l'analyse terrain
4. Réalisation de fiches synthétiques par potentialité et par zone d'activité économique (travail SIG)

SIZA – observatoire des ZAE / Pays de Lorient





SURFACE	ZONAGE_PLU	ID	CODE_CCI	PARCELLE_S	PROPRIETAIRE_S	OFIL	ADRESSE	OCCUPATION_ACTUELLE	CONTRAINTES	LEVIERS	NIV_COMPLEXITE	ECHANGE_MOE	NIV_INTERET_ENT
35000	Uia	30	Z2083B	BH11, BH12, BH251	PENHOUET Brigitte		Rue de Kerandré	terrain agricoles	Champs cultivés	Propriétaire unique - proximité co	C	Moyen terme	11
23000	Uia	28	Z2083B	BD148, BD150, BD143	Commune de Hennebont - Mme Trehin		Rue Denis Papin	Champ - Chevaux ? Stockage terre	Parcelles communales ?	Parcelles communales ?	C	Court terme	11
18500	Uib	121	Z2083G	AY529, AY605, AY606	De Kerglav		Rue Léon Foucault, rue Claude Chappe	Bâti, parkings, friche	Opération d'ensemble	Visibilité et accès	C	Moyen terme	11
17600	Uia	3	Z2078C	BC16	COLAS TP		La Garderie Nord	COLAS TP / dépôt de terre	Eloignement zone + terre		B	Court terme	0
17500	Uib	123	Z2036098J	BD25, BD34	Laudren, Montagne du Salut		Rue Jean-Noël Jégo	Friche + espace sablé	Division parcellaire, défrichage	Situation	A	Court terme	11
15000		127	Z2021A	ZC 233	ACTIXIA			Espaces verts, parkings	Division parcellaire	Situation	A	Court terme	0
12900	Uis	10	Z2162G	HB10, HB119, HB133, HB143	Atlantix pour l'ensemble des parcelles		Route de Larmor	Stockage	Faisonnement activités - Accès - Réseaux	Propriétaire unique	A	Court terme	0
11800	Uib	122	Z2036098J	BD23, BD24	M. Laudren		Rue Jean-Noël Jégo	Terrain nu	Division parcellaire	Visibilité - propriétaire unique	A	Court terme	11
11000	Uib	101	Z212L	CH50, CH86	CCIM, Sandars Bretagne		Avenue de Kergrois	Stockage SOTRAMA, EV	PPRT	Potential foncier	B	Court terme	11
10500	Uis	13	Z2083C1	AZ 570, 602, 603, 323,	Commune ? projet pépinière artisanale		Rue de la Villeneuve Parco	Bâtiments de ferme + friches + champs	Division parcellaire, démolition du bâti	Parcelles communales	B	Court terme	11
9500	Uip	126	Z2198E	AT302, AT198	ETBM, Villa Lancaer		D326	Stockage, friche	Division parcellaire	Situation	B	Court terme	11
7500	Uib	87	Z2036098C	AH302	Transports POULAIN		Route de Caudan	Champ non cultivé	Aucune	Situation	A	Court terme	11
6800	Uib	106	Z20398G	AY663, AY664, AY665, AY666			Rue Michael Faraday	SCAO	Divisions parcellaires	Situation	A	Court terme	11
6500	Uib	73	Z2036098J	AE242, AE241, AE193, AE200	Miroiteries de l'Ouest / SCI Aurore Pierre		Rue de Kerpont	Espace vide	Divisions parcellaires	Accès et situation	A	Court terme	11
6400	Uib	124	Z2036098J	BD118	Direction Equipement		Rue Jean Noël Jégo	Espaces verts - Stockage	Division parcellaire	Accès	A	Court terme	11
6300	Uii	114	Z2101B	ZB220 ZB247	SCI Trébihan2, Commune de Langudic		Rue de l'artizanet	Rue du Pavillon rue de Lamennais	Divisions parcellaires	Emplacement	A	Court terme	11
5600	Uib	125	Z2036098C	AH287	Arcantime Caudan		Rue Jacques Ange Gabriel	Parkings, friche	Division parcellaire	Situation	B	Court terme	11
5500	Uia	27	Z2166E	BE70 et BE262	Monsieur RIO André		Rue du manège	Hongar(friche) / champ	Desserte - zone pavillonnaire / compliqué	Proximité	D	Long terme	0
5100	Uii	75	C2036098J	AE174	Mouzier		Rue du manège	Friche	Accès	Situation	A	Court terme	11
5100	Uii	116	Z2101B	AE443, AE371	Du CRU, DRONEL		Place du Bouilleur de cru	Friche	Accès, confidentialité emplacement	Facilité d'accès	A	Court terme	11
5000	à vérifier	57	Z2034E	ZL 123	OSEO Bretagne		Rue Antonin Carême	Terrain nu		Situation, accès	A	Court terme	11
5000	Uic	32	Z2036098C	AH517 AH520	SCI IOA		Rue JB Marténot	Parking personnel		Situation	A	Court terme	11
5000	à compléter	53	Z2034C	YH124, YH191, YH192	Chapel, Daniel, Commune		Zone d'activités de Kernours	Terrain ?		Terrain partiellement en vente	B	Court terme	11
5000	Uii	117	Z2101C	W/D0076	Pilet Jean-Edouard		Route de trébihan			Proximité	C	Court terme	0
4600	Uib	88	Z2036098C	AH507	CCI		Rue Jacques Ange Gabriel			Situation	B	Moyen terme	11
4500	Uib	30	Z2036098C	AH0217	Armorine H Martinat		Rue Henri Ducassou			Situation	A	Court terme	11
4400	Uip	118	Z2198E	AT163	OSEO / Kerpont Plastique					Situation	A	Court terme	11
4400	IAui	15	Z2162H	CW006L_CW0060	Com Agglo Pays Lorient		Rue Gal...			Division parcellaire l'accès/ marges recul	C	Moyen terme	10
4300	Uic	36	Z2036098C	AH523 AH524	SCI IOA SA Yves Queguiner					Ruisseau	B	Moyen terme	11
4100	Uib	109	Z2166E	AC43, AC50, AC73	Saint Christophe, Loy & Cie, Commune de Plon					Habitations légères, divisions parcellaires	B	Moyen terme	10
3900	Uia	100	Z2121A	BT82	Région					PPRT	A	Court terme	11
3900	Uib	84	Z2036098C	YA387, YA314, YA124, YA123	le Manné A., Fichoux G. SCI					Accès, divisions parcellaires	B	Moyen terme	11
3600	Uis	129	Z2078B1	BM167	Atelier Concept F...					Divisions parcellaires	A	Court terme	11
3500	Uis	43	Z2130A	ZM583, ZM333, ZM517	BERNY v...					Divisions parcellaires (3 parcelles concernées)	A	Court terme	10
3500	Uis	31	Z2121H	DV261, DV262, DV141, DV145						Espaces intermédiaires et friche	B	Court terme	11
3300	Uis	21	Z2083C1	AZ214, AZ203						Champ - Stockage camions	A	Court terme	11
3300	Uib	87	Z2036098C	AH432						Réserves foncière Lorient Agglo	B	Court terme	11
3200	Uib	74	Z2036098J	AE568						YRD + EV	A	Court terme	11
3200	Uis	39	Z2121A	BT25 BT	Daniel Trudaine					Espaces verts	A	Court terme	11
3000	Uis	55	Z2034C	YH148, Y1	Quai Jean Bart					Parking, espaces verts, stockage, délaissés	B	Moyen terme	0
2956	Uia	6	Z2078A1	BE0006_L	Zone d'activités de Kernours					Stockage + néant	A	Court terme	11
2800	Uib	132	Z2078B3	2P616	Rue Nicolas Appert					Ent. START - Champ non cultivé	B	Court terme	0
2700	Uia	131	Z2078B1	BN41	ZA Pen Mané Guidel					Synchronicité	B	Court terme	11
2600	à vérifier	44	Z2034E	ZC312, ZC31	ZA Pen Mané Guidel					Boris Décor	B	Court terme	11
2500	Uia	2	Z2185D	CA190 CA191	Rue Louis Lepine					Espaces verts	A	Court terme	11
2500	Uib	80	Z2036098C	YA407	CA190+ SCI SLPO CA191 FRUCTICOMI					Imprimerie + locaux à louer	A	Court terme	11
2500	Uib	82	Z2036098C	YA588 YA335	LJLB Le Cron Jacqueline					Réseaux existants - Division parcellaire	A	Court terme	11
2500	Uis	13	Z2162A	DC195, DC196, DC197, DC198, DC199, DC200	Route de Kerivic					Renault Trucks - Parking PL	A	Court terme	11
2300	A vérifier	42	Z2034E	ZC251, ZC252, ZC247	Rue Jean Baptiste Say					Transports Le Calvé ? Parkings	A	Court terme	11
2200	Uis	79	Z2036098C	BC787	Rue F. Kergoat / Chemin de la Laiterie					Espaces verts - Fonds de parcelles	C	Moyen terme	0
2200	Uis	81	Z2036098C	YA414 YA415	Rue Louis Lepine					EV + Stockage	A	Court terme	11
2200	Uis	35	Z2121H	DV184, DV219	Métro France Immobilière					Division parcellaire / accessibilité	A	Court terme	11
2100	Uib	71	Z2078C	BC03	SCI HAPY					Espace vert + 7-8 places PL	A	Court terme	11
2100	Uib	103	Z2121R	CI46	Rue Gustave Eiffel					Stockage matériel + EV	B	Court terme	11
2000	Uib2	23	Z2083C2	AZ901	CREFAC / LAHO Equipement					Angle D765 et route de Ty Rhun	B	Court terme	0
2000	Uii	115	Z2101B	ZB218 et ZB219	BDLS					Angle rue Claude Chappe / Rue Daniel Trudaine	B	Court terme	0
2000	Uii	126	Z2078B1	BM10, BM11	CBA Kerpont					Parking Auto Industrie Leneucou	A	Court terme	11
2000	IAui	14	Z2162H	CW0058	Rue Florian Laporde					Friche	A	Court terme	0
2000	Uis	35	Z2036098C	AH520	Avenue Lavoisier / Rue Einstein					Espaces verts	A	Court terme	11
1800	Uis	11	Z2162A	DC73, DC80, DC81, DC82	Fonderie développement conseil					Espace vert	A	Court terme	11
1600	Uis	34	Z2121H	DV63	Dsz trois moulins, SCI les Rozes					Division parcellaire	A	Court terme	11
1600	Uii	53	Z2185C	CA150	ERTA, Oseo Bretagne					Entreprise Erts	A	Court terme	11
1500	Uii	110	Z2026A	ZV113	British Lure					ZA Pen Mané Guidel	B	Court terme	11
1500	Uib	104	Z2121R	CI101	AH520					Friche	A	Court terme	11
1500	Uis	26	Z2083B	BD105 et BE253	Théophrast M. Jaffrais					EV + parking	B	Court terme	11
1474	Uis	86	Z2036098C	AH407	Multi-propriétaires					Partie visibilité Promocash	B	Court terme	11
1400	Uis	22	Z2083C1	AZ572	Rue François Kergoat / Route de Larmor					du parcellaire - propriétaires multiples	D	Long terme	0
1300	Uis	34	Z2036098C	BC912 BC876	Rue du Gallic					Stockage de matériel - Friche	A	Court terme	11
1200	Uis	77	Z2038G	ZT400	Bstilor					Espace vert / stationnement	A	Court terme	11
1200	Uib	61	Z2036098C	YA136	Rue de l'industrie					Espace vert	A	Court terme	11
1200	Uib	83	Z2036098C	YA309	Route de Melrand					Terrain nu	A	Court terme	10
1000	Uib	83	Z2036098C	AH228	Rue Florian Laporde					Friche	A	Court terme	0
350	Uib	66	Z2038G	AY614 AY615	Mme AMALFI Nicole M. JOUAIN Clodomir					Mobil-home + caravane	B	Court terme	11
880	Uis	130	Z2078B1	BN20	Rue Eiffel					Habitations légères	B	Court terme	11
830	Uis	4	Z2185C	CA139	Rue JB Marténot					Champ cultivé	A	Court terme	11

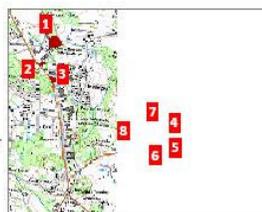
4. Constitution d'une Base de Données spécifique

Un exemple de fiche :

Fiche ZA n°1 Zones d'activités Guidel - Gestel

Secteurs : ZI La Garderie, ZI & ZC des 5 chemins, ZA Pen-Mané, Centre d'activités Arvor

Synthèse : 3,5 ha potentiellement densifiable
3 espaces identifiés dans la ZI de la Garderie
5 espaces identifiés dans la ZA de Pen Mané



Source : SCAN 23 - IGN

Nom de la zone	Statut de la zone d'activités	Superficie totale (ha)	IPG	Surface brute de densification identifiée (m²)
ZI La Garderie	Zone communale	25	Soient Agglomération	23000
ZI des Cinq Chemins	Zone communale	38	Soient Agglomération	/
ZA de Pen Mané	Zone communale	38	Soient Agglomération	11 980
ZC des Cinq Chemins	Zone communale	3	Soient Agglomération	/
Centre d'activités Arvor	Zone communale	9	Soient Agglomération	/
		108		34980



1	Parcelles cadastrales	BC 16
	Adresse	La Garderie Nord
	Propriétaire(s)	COUAS
	Surface identifiée	17 600 m²
	Zonage PLU	Ula
	Occupation actuelle	Stockage de terre Couas TP
	Contraintes	Division parcellaire - Eloignement - Occupation actuelle
	Leviers	
	Complexité de mise en œuvre	A - B - C - D
Échéance	Court terme - Moyen terme - Long terme	



2	Parcelles cadastrales	BC 3
	Adresse	Angle D765 et Route de Ty Rhun
	Propriétaire(s)	BDLS
	Surface identifiée	2 200 m²
	Zonage PLU	Ula
	Occupation actuelle	Guidel Location loirs / Local com. Vide / parkings
	Contraintes	Division parcellaire - présence bâti
	Leviers	Visibilité emplacement
	Complexité de mise en œuvre	A - B - C - D
Échéance	Court terme - Moyen terme - Long terme	



3	Parcelles cadastrales	BE 6
	Adresse	Rue Nicolas Appert - La Garderie
	Propriétaire(s)	Asso. Insertion prof. Et sociale des handicapés
	Surface identifiée	3 200 m²
	Zonage PLU	Ula
	Occupation actuelle	Entreprise START + champ cultivé
	Contraintes	Division parcellaire
	Leviers	Visibilité emplacement
	Complexité de mise en œuvre	A - B - C - D
Échéance	Court terme - Moyen terme - Long terme	

Version décembre 2014

Chaque espace de densification identifié fait l'objet d'une cartographie et reçoit une fiche d'identité où sont recensés les renseignements suivants :

- le(les) **numéro(s) de parcelle**
- l'**adresse** de l'espace de densification identifié
- le(les) **propriétaire(s)**
- la **surface identifiée**
- le **zonage PLU**
- l'**occupation actuelle**
- les **contraintes de mise en œuvre** de la densification
- les **leviers de mise en œuvre** de la densification
- la **complexité de mise en œuvre** suivant des caractérisations allant de **A** (absence de complexité), **B** (mise en œuvre assez simple), **C** (mise en œuvre difficile) à **D** (mise en œuvre complexe)
- l'**échéance de réalisation** de la densification : court terme / moyen terme / long terme

Par ailleurs, chaque zone fait l'objet d'une fiche photo annexe.

Fiche photos par zone :

Etude sur la densification des zones d'activités du Pays de Lorient
FICHE ZA n°1
Zones d'activités Guidel – Gestel

Secteurs : ZI La Garderie, ZI et ZC des Cinq Chemins, ZA Pen-Mané,
Centre d'activités Arvor

Synthèse : trois zones de densification identifiées dans la zone industrielle de la Garderie.



Emplacement 1 – La Garderie Nord
Parcelle BC16 – Propriété COLAS




Emplacement 2 – Angle D765 et Route de Ty Rhun
Parcelle BC3 – Propriété BDL5




Emplacement 3 – Rue Nicolas Appert
Parcelle BE6 – Propriété Association pour l'insertion professionnelle et sociale des Handicapés



La synthèse chiffrée de l'étude :

■ 69 zones d'activités étudiées

■ recensement « brut » : 77 espaces identifiés = 38,8 ha

■ Classification selon la demande des entreprises* :

*(*niveaux d'intérêt fort / moyen / faible)*

» **Intérêt fort : 58 espaces = 29,5 ha**

» **Intérêt moyen : 4 espaces soit 1,35 ha**

» **Intérêt faible : 15 espaces soit 7,6 ha**

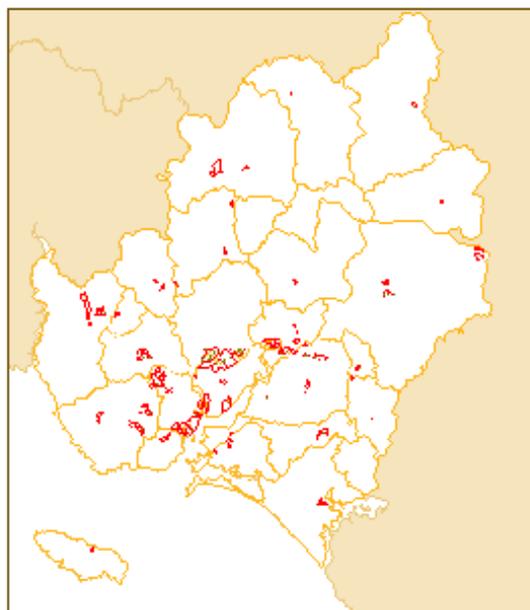
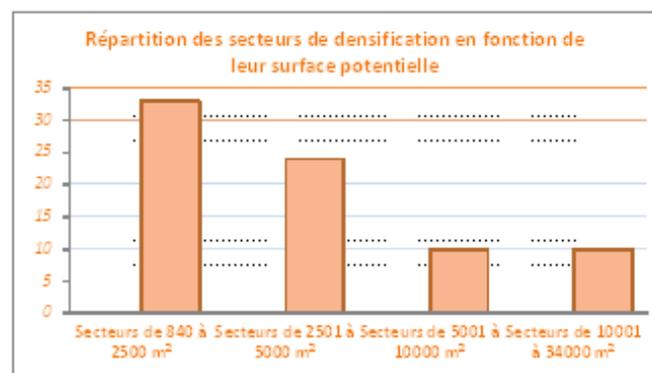
La synthèse de l'étude :

Quelques chiffres

- 26 Fiches zones d'activités
- 69 zones d'activités étudiées
- 77 secteurs de densification identifiés
- 36,54 ha de densification identifiés

Analyse quantitative des secteurs identifiés, en fonction de leur taille

	Nombre de secteurs	Surface minimale	Surface maximale	Soit en %
	33	840 m ²	2500 m ²	42,90%
	24	2501 m ²	5000 m ²	31,10%
	10	5001 m ²	10000 m ²	13,00%
	10	10001 m ²	34000 m ²	13,00%
Total	77	840 m²	34000 m²	100%



Analyse qualitative des secteurs identifiés

Echéance de mise en oeuvre de la densification, par secteur

Court terme	63	81,80%
Moyen terme	12	15,60%
Long terme	2	2,60%

Qualification de la complexité de mise en oeuvre de la densification, par secteur

A (absence de complexité)	46	59,70%
B (mise en oeuvre assez simple)	24	31,20%
C (mise en oeuvre difficile)	5	6,50%
D (mise en oeuvre complexe)	2	2,60%

Synthèse qualitative des secteurs de densification, en fonction de leur degré de complexité et de leur échéance de mise en oeuvre

		Qualification de complexité de mise en oeuvre			
		A	B	C	D
Echéance	Court terme	46	15	2	0
	Moyen terme	0	9	3	0
	Long terme	0	0	0	2

La synthèse de l'étude : *Analyse des secteurs densifiables en fonction des types de localisation préférentielle identifiés dans le schéma directeur des ZAE de Lorient Agglomération (Audélor, juin 2011)*



Profil "Est de l'Agglomération", le long de la RN165

ZAE concernées : Parc d'activités de Kerpont, Hennebont le Parco, Hennebont Ty Mor et Kerandré, Kervignac Le Porzo, Nostang et Brandérian

		Qualification de complexité de mise en œuvre				Total	%
		A	B	C	D		
Échéance	Court terme	121 750	28700	23000	0	173 450	72%
	Moyen terme	0	10350	52500	0	62850	26%
	Long terme	0	0	0	5500	5500	2%
	Total	121 750	39050	75500	5500	241.800 m²	
	% du total des espaces	51%	16%	31%	2%		



Profil " Proximité de la centralité urbaine"

ZAE concernées : Quéven, Lorient Nord, Ploemeur, Larmor-Plage, Lorient Quartier portuaire, Lorient Port de commerce, Lanester le Rohu, Parc d'activités Kerpont

		Qualification de complexité de mise en œuvre				Total	%
		A	B	C	D		
Échéance	Court terme	157 590	51500	23000	0	232 090	75%
	Moyen terme	0	17050	55000	0	72050	23%
	Long terme	0	0	0	7300	7300	2%
	Total	157 590	68550	78000	7300	311440	
	% du total des espaces	51%	22%	25%	2%		

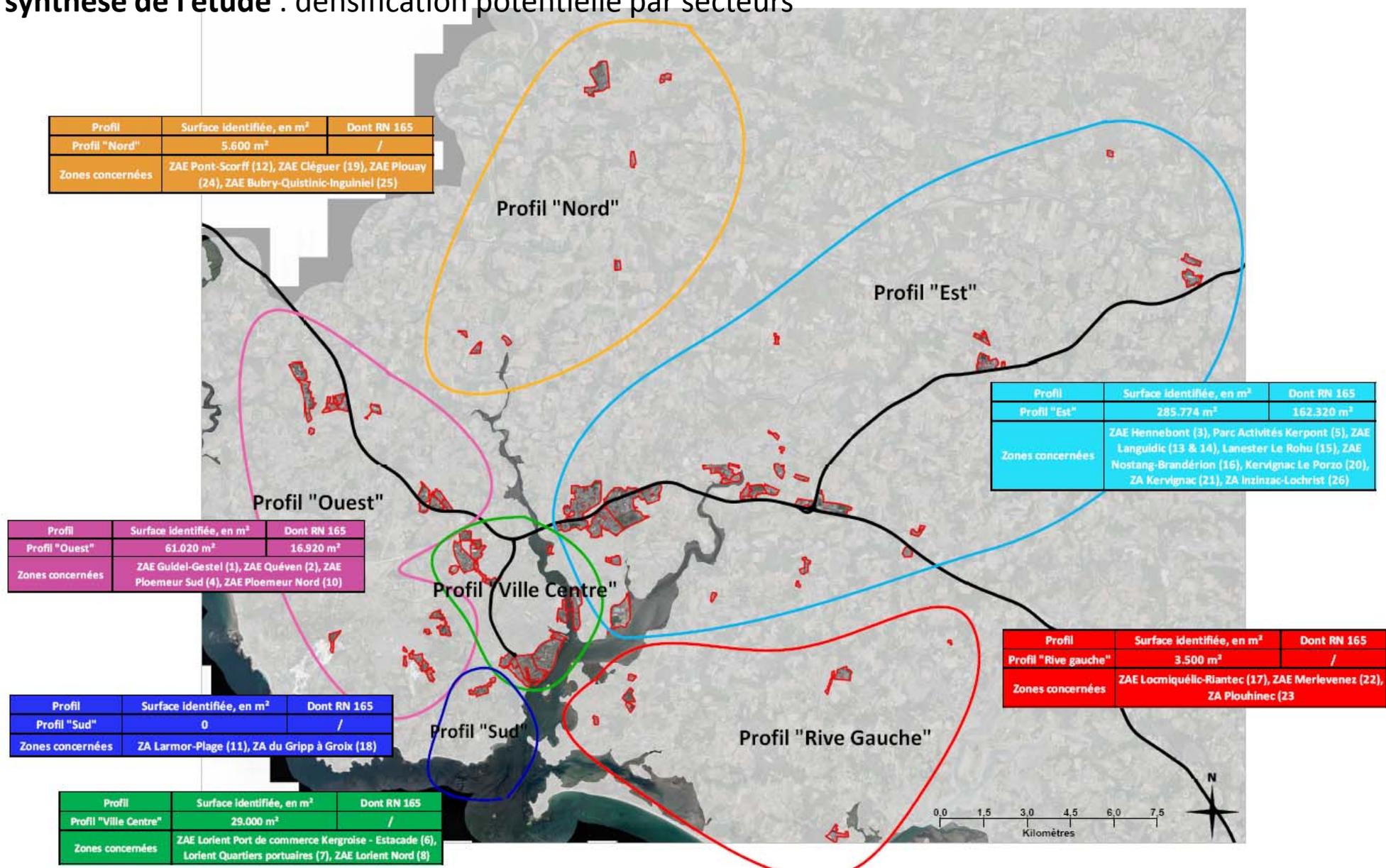
Profil maritime "Rade de Lorient"

ZAE concernées : Lorient Port de commerce - Estacade, Lorient Quartier portuaire, Lanester Le Rohu, Larmor-Plage Kerhoas

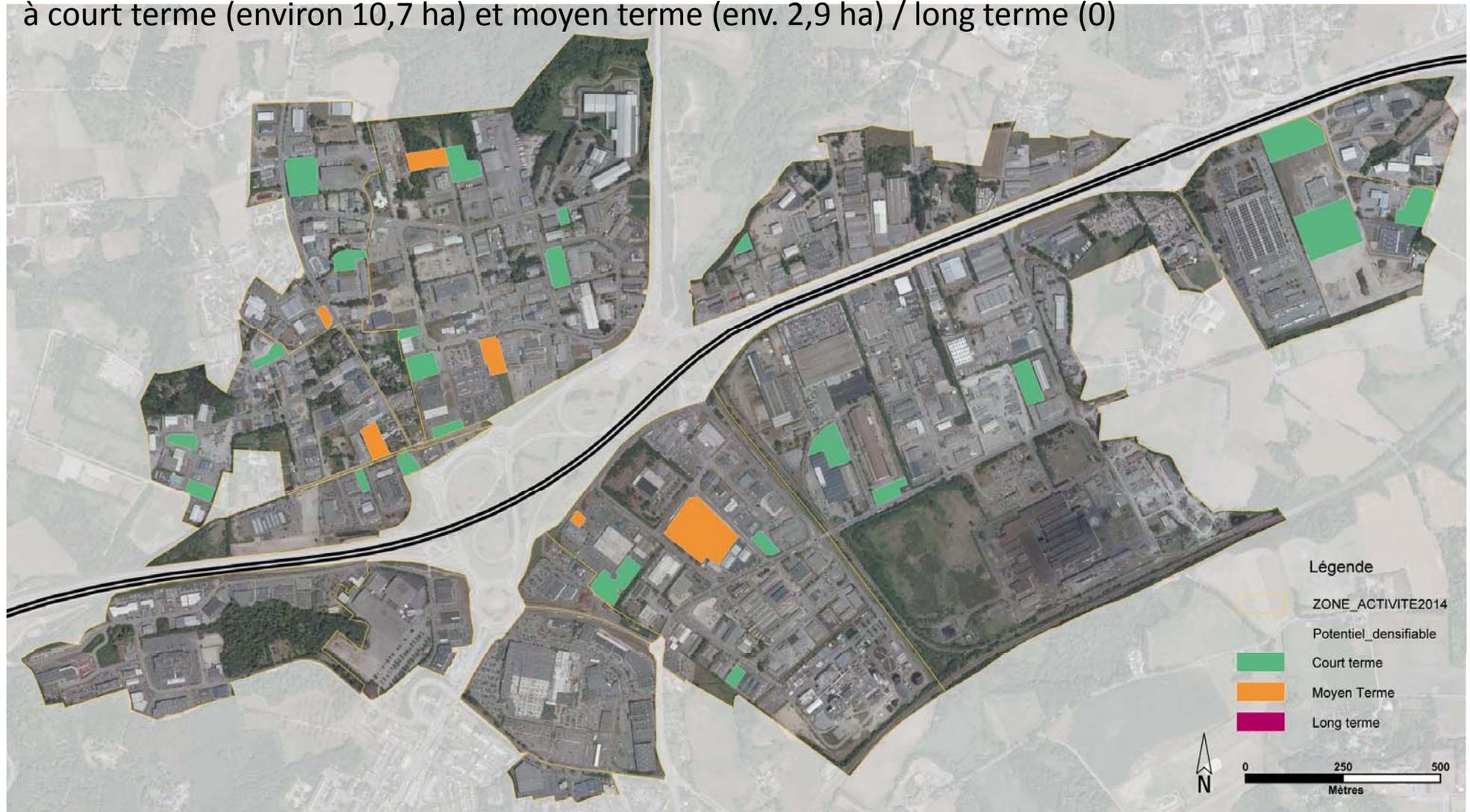
		Qualification de complexité de mise en œuvre				Total	%
		A	B	C	D		
Échéance	Court terme	11 900	20600	0	0	32 500	91%
	Moyen terme	0	3200	0	0	3200	9%
	Long terme	0	0	0	0	0	0%
	Total	11 900	23800	0	0	35700	
	% du total des	33%	67%	0%	0%		



La synthèse de l'étude : densification potentielle par secteurs



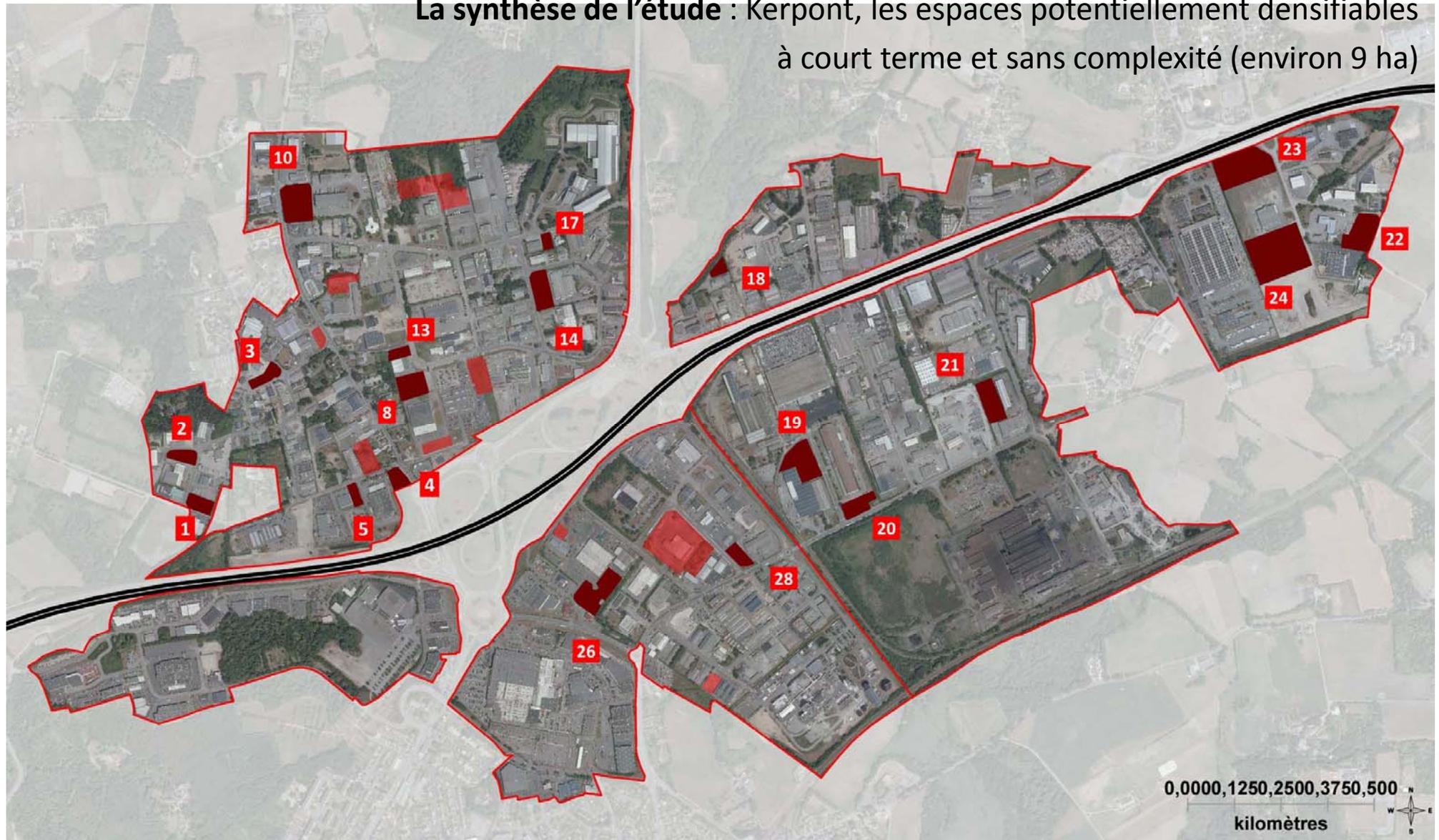
La synthèse de l'étude : Kerpont, les espaces potentiellement densifiables (près de 13,6 ha)
à court terme (environ 10,7 ha) et moyen terme (env. 2,9 ha) / long terme (0)



La synthèse de l'étude : Kerpont, les espaces potentiellement densifiables (près de 13,6 ha)
niveau A : 9 ha / niveau B : 2,7 ha / niveau C : 1,85 ha / niveau D : 0



La synthèse de l'étude : Kerpont, les espaces potentiellement densifiables à court terme et sans complexité (environ 9 ha)



■ *Diagnostic sur les espaces potentiellement densifiables des zones d'activités du Pays de Lorient*

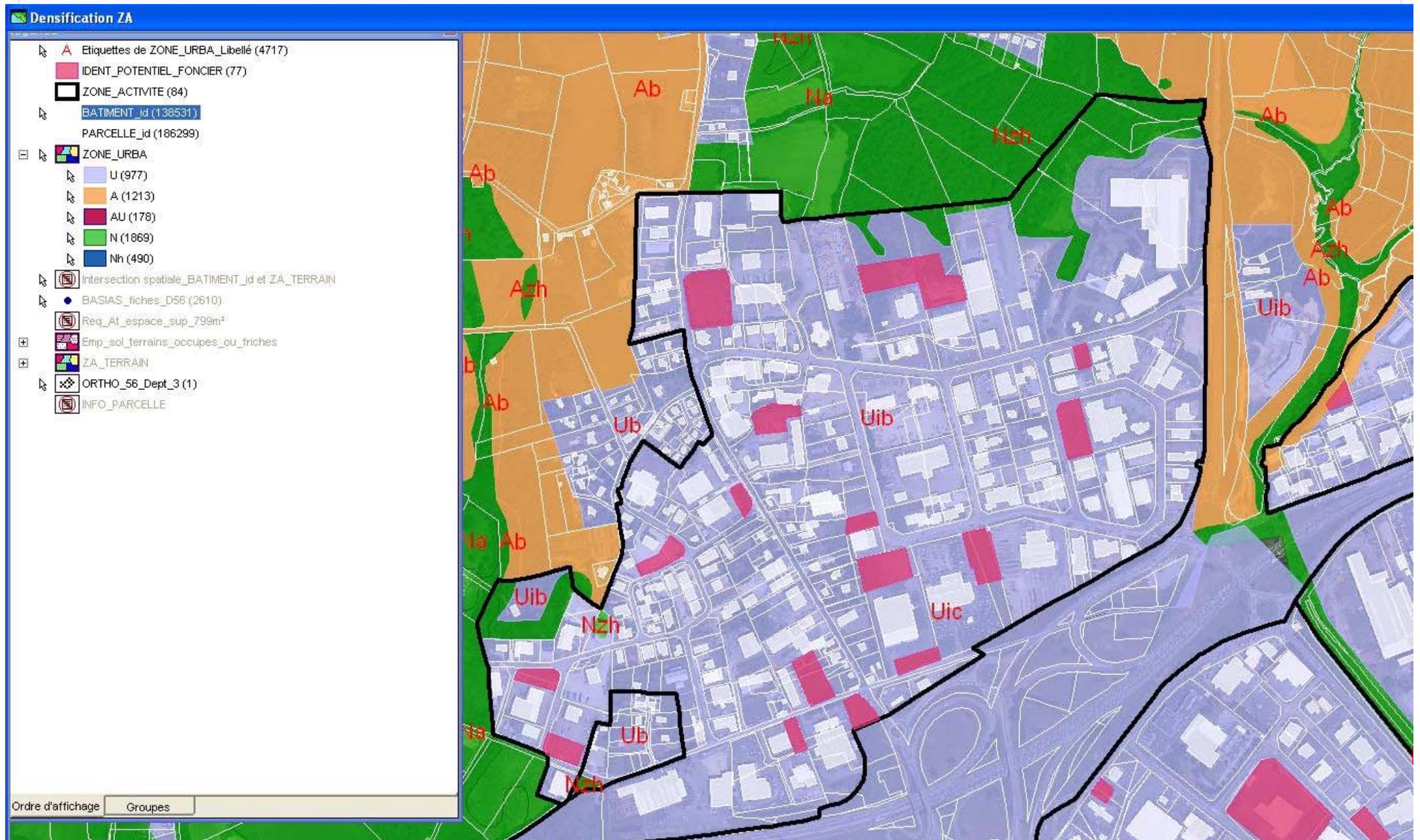
70 % des espaces font moins de 5000 m²

Le plus souvent des espaces non imperméabilisés (enherbés, espaces de stockage)

➔ *Problématique d'artificialisation des sols ?*

■ *Les suites de l'étude...*

Volet aménagement / urbanisme



**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 :

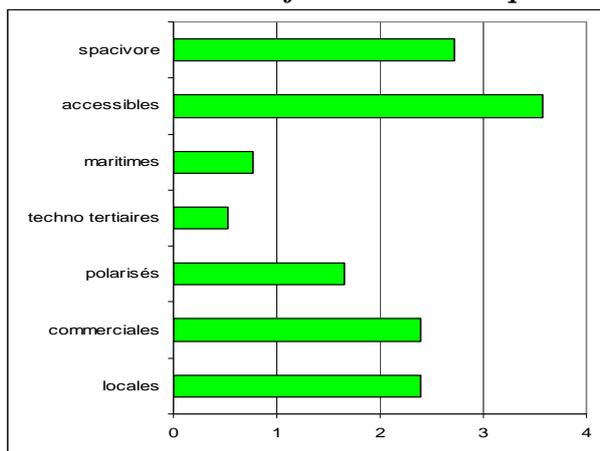
- **Recherche d'accessibilité** : recherche de la connexion physique au marché, du raccordement immédiat aux voies express, entreprises souvent industrielles ou logistique... 2 profils sont à distinguer :
 - **Les accessibles** : flux importants (marchandises..), hors de l'urbain (circulation automobile 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

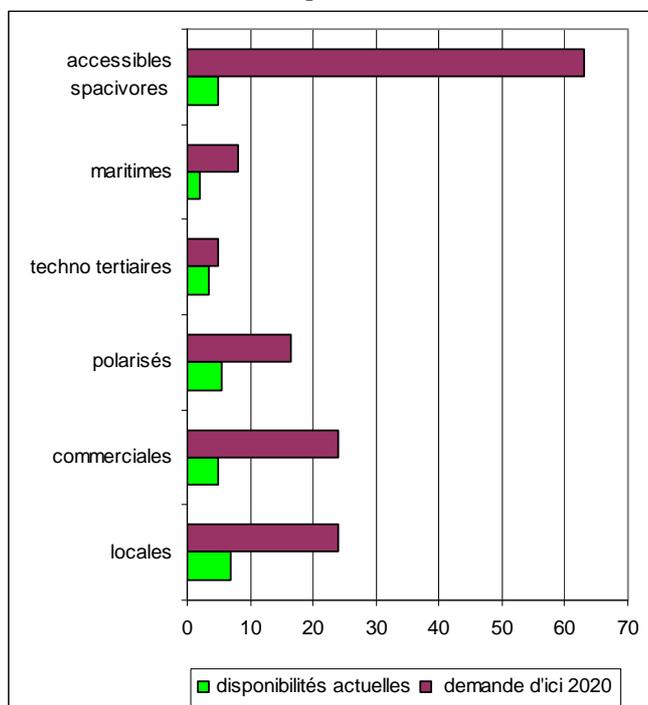
NB : Les zones communautaires représentent 39 % des disponibilités immédiates pour seulement 7 % du total des surfaces.

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.

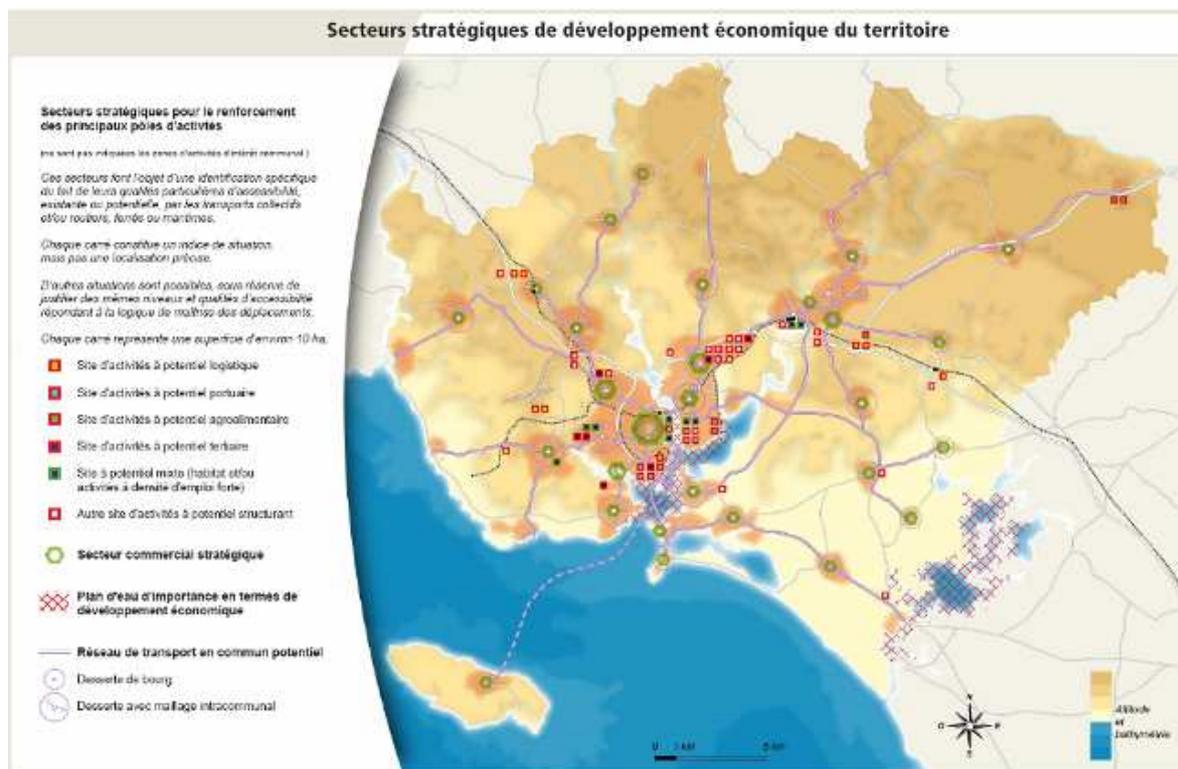
- Rechercher l'économie du foncier
 - Donner la priorité au renouvellement urbain des zones anciennes.
 - Identifier ces potentialités de renouvellement urbain dans les PLU, un droit de préemption urbain ou des emplacements réservés pouvant y être associés.
 - Promouvoir des formes innovantes d'aménagement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



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.

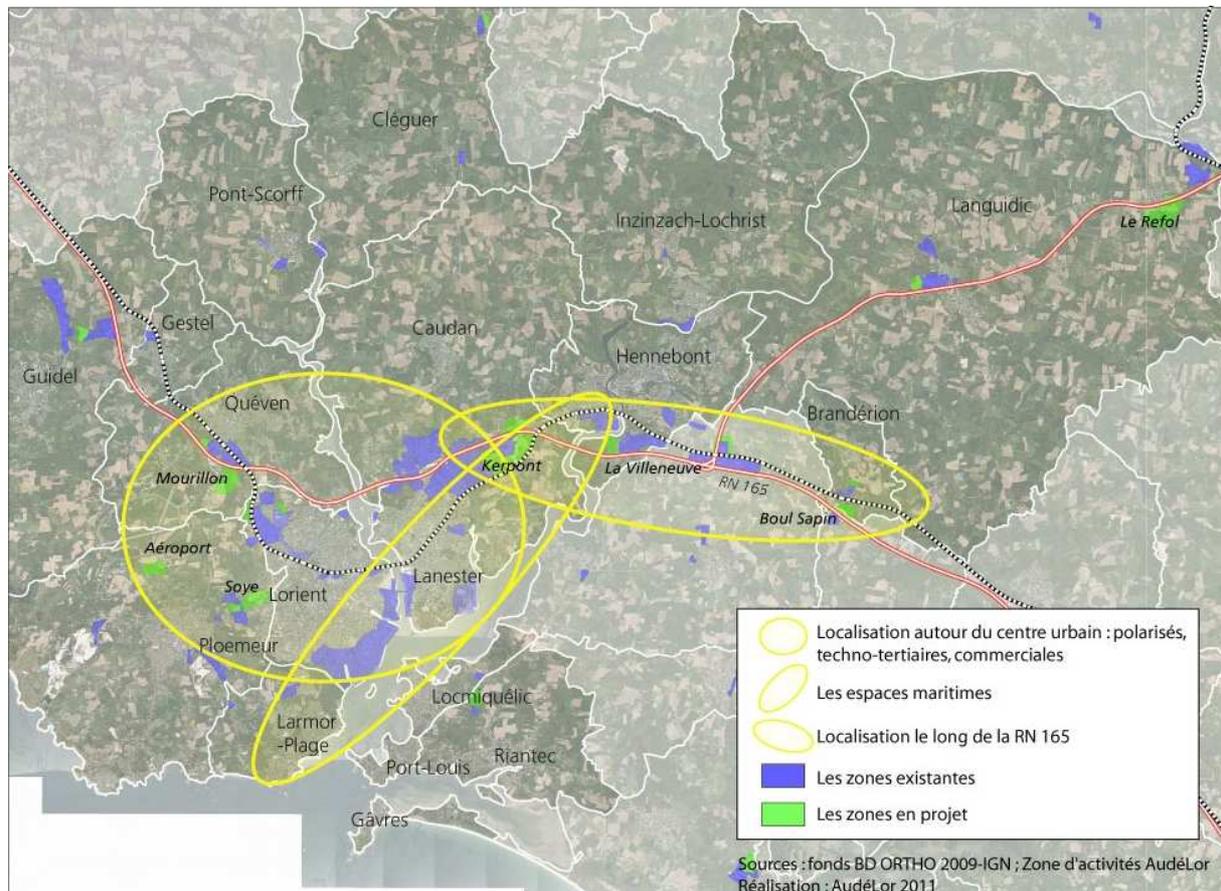
Dans un certain nombre de communes, l'application du droit de préemption permet d'acquérir progressivement les surfaces qui se libèrent et de maîtriser les mutations.

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

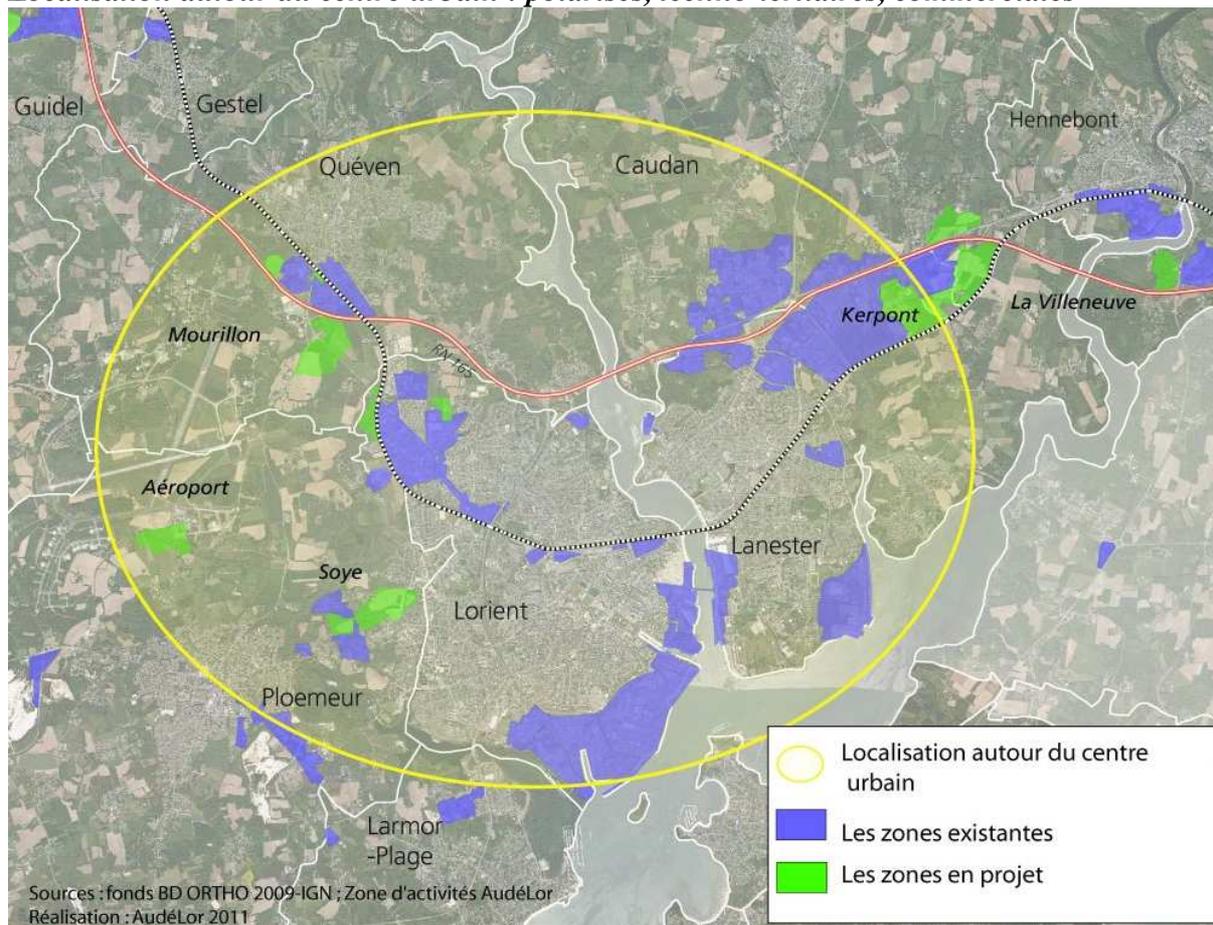
Les 3 types de localisation préférentielle



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 ».

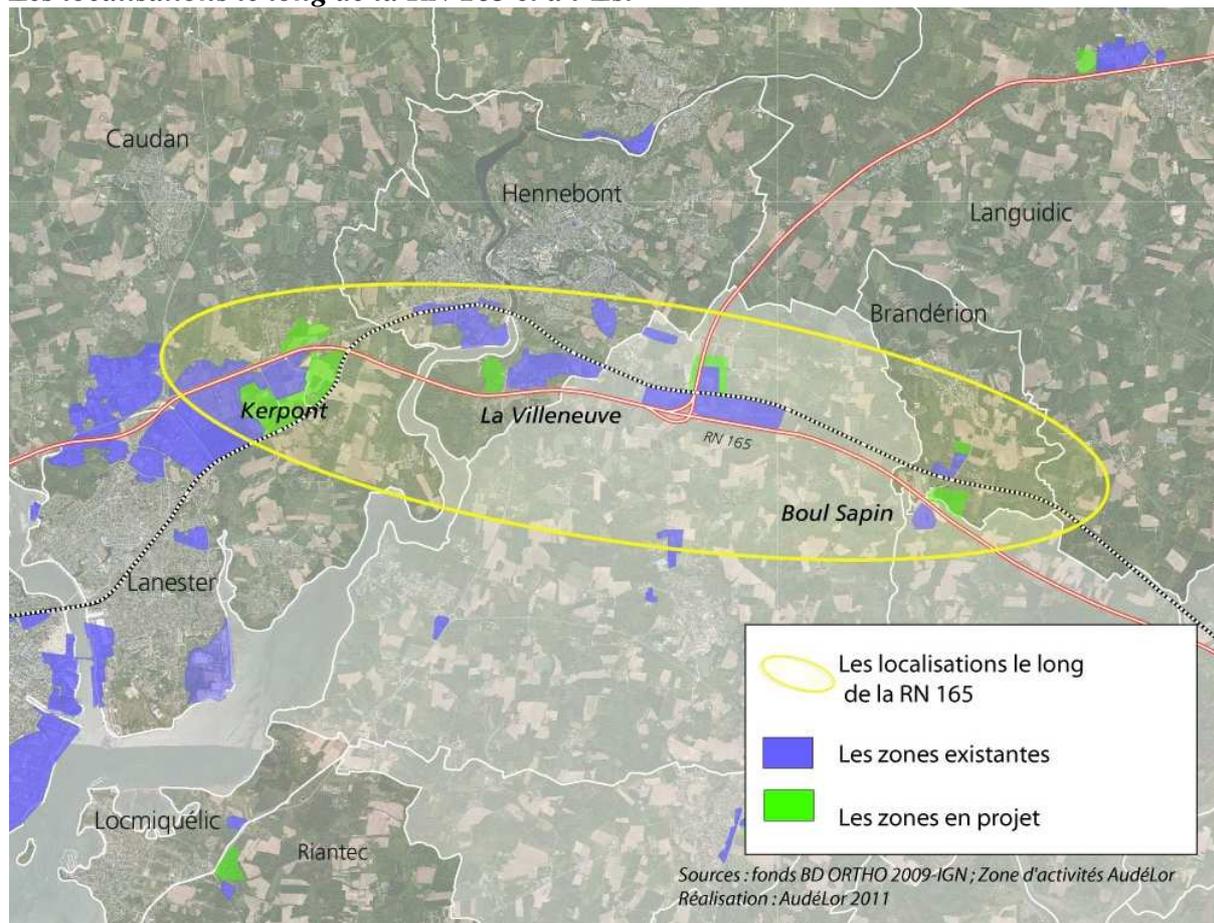
Localisation autour du centre urbain : polarisés, techno-tertiaires, commerciales



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

- Le Mourillon (Quéven) : Polarisé
- Kerpont (Caudan-Lanester) : Polarisé (*et accessible spacivore*)
- 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.

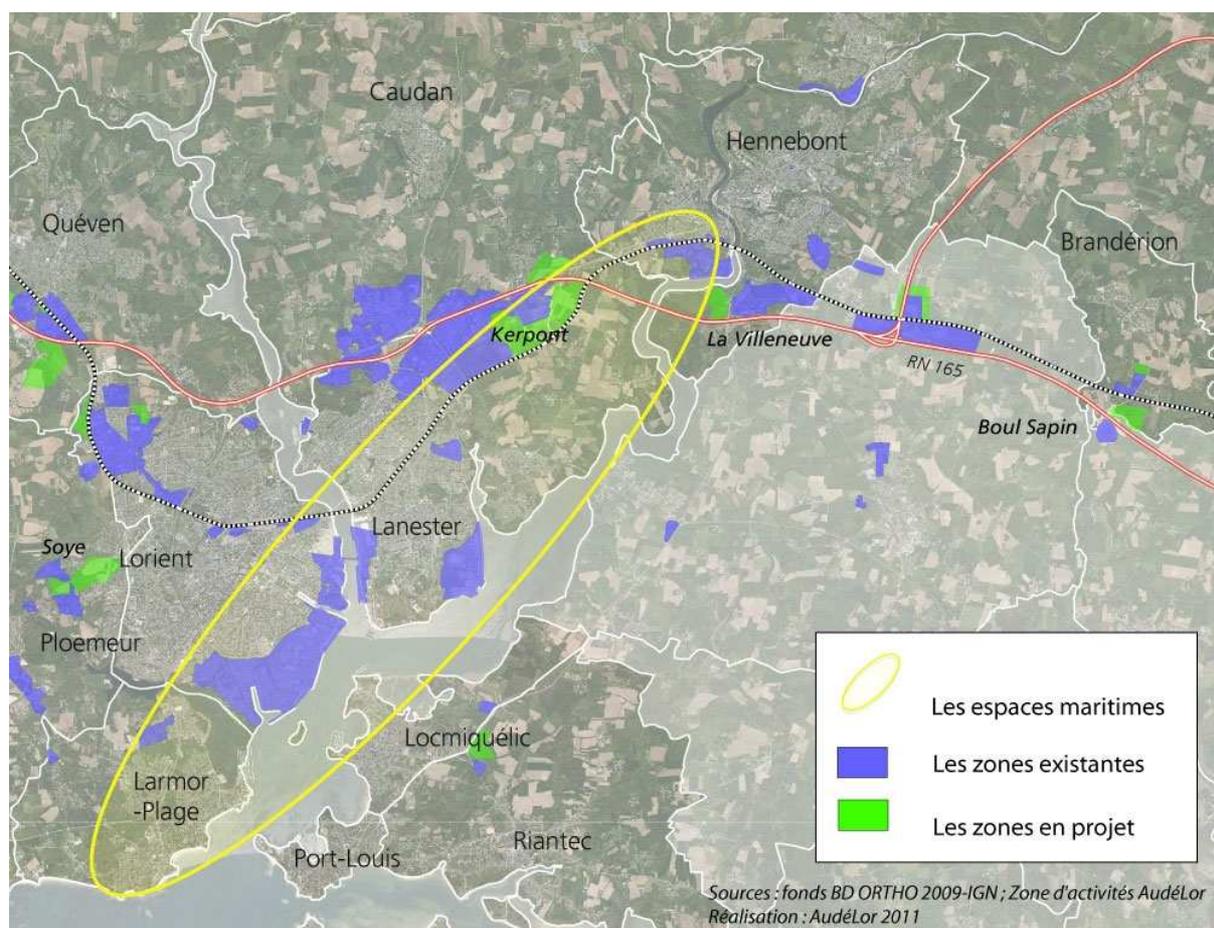
La réponse à ces besoins passe par plusieurs types de solutions :

- 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

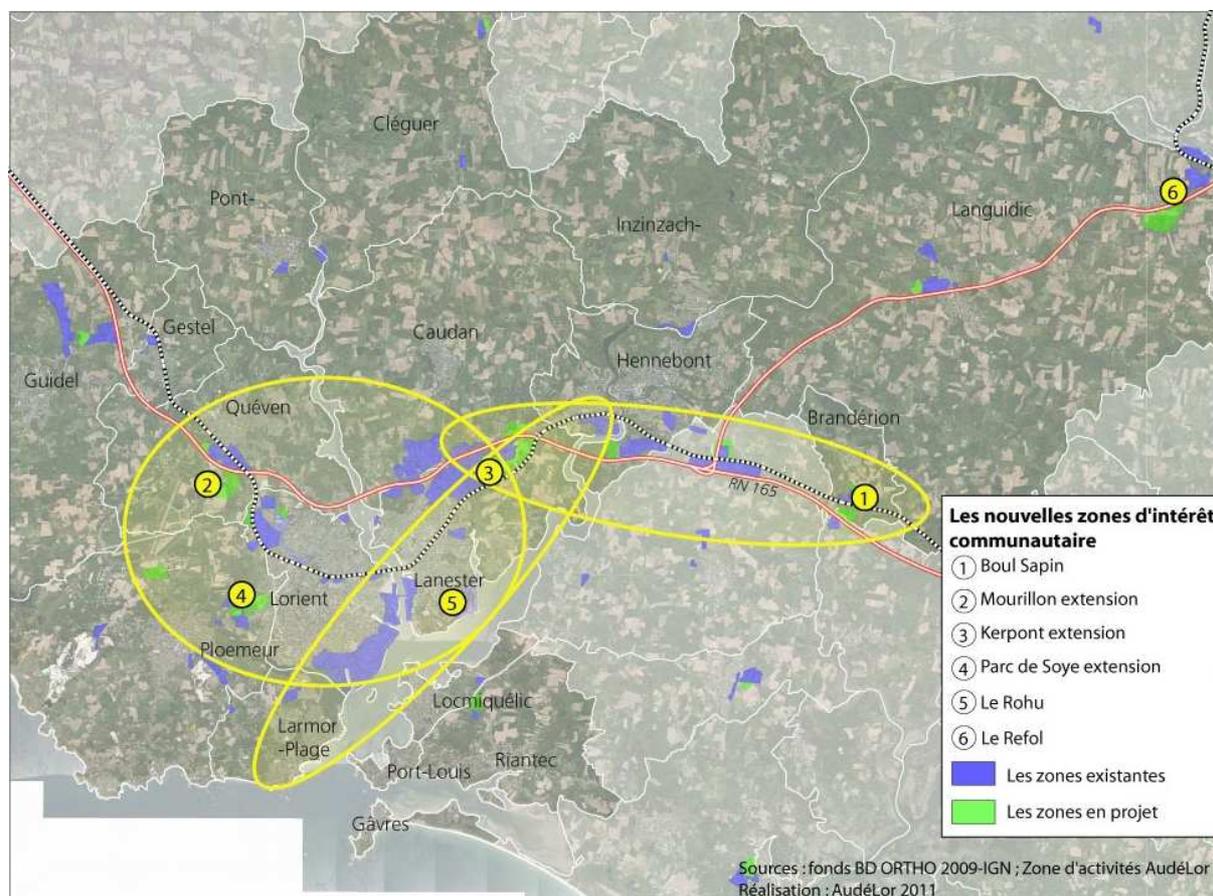
Les espaces maritimes dans le Pays de Lorient sont les suivants :

- 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 cit es ci-dessus sont spécifiquement d di es aux activités maritimes.

IV- les nouvelles zones d'activités communautaires



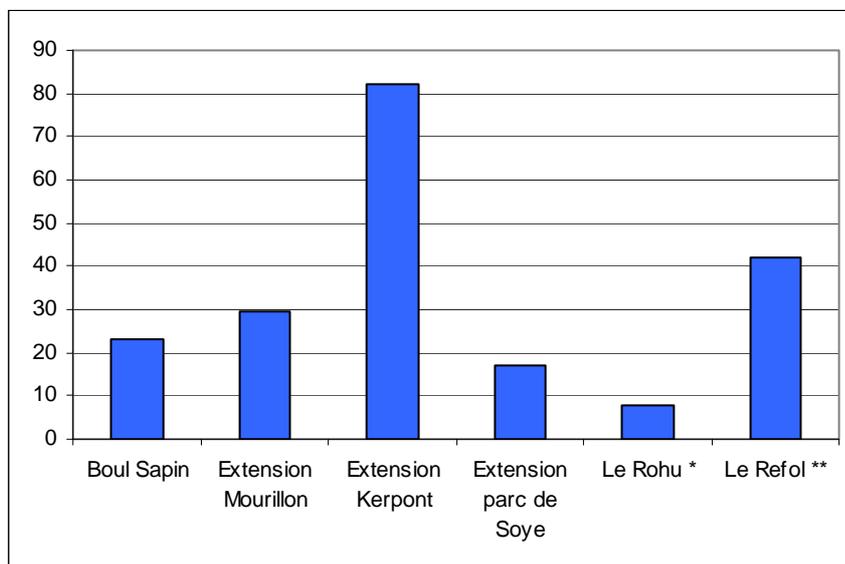
Afin de répondre à la diversité des besoins de foncier économique sur le territoire de Cap l'Orient, outre le Refol (Languidic), 5 nouvelles zones seront déclarées d'intérêt communautaire :

- Boul Sapin (Brandérian),
 - 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 (Languidic) : 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)

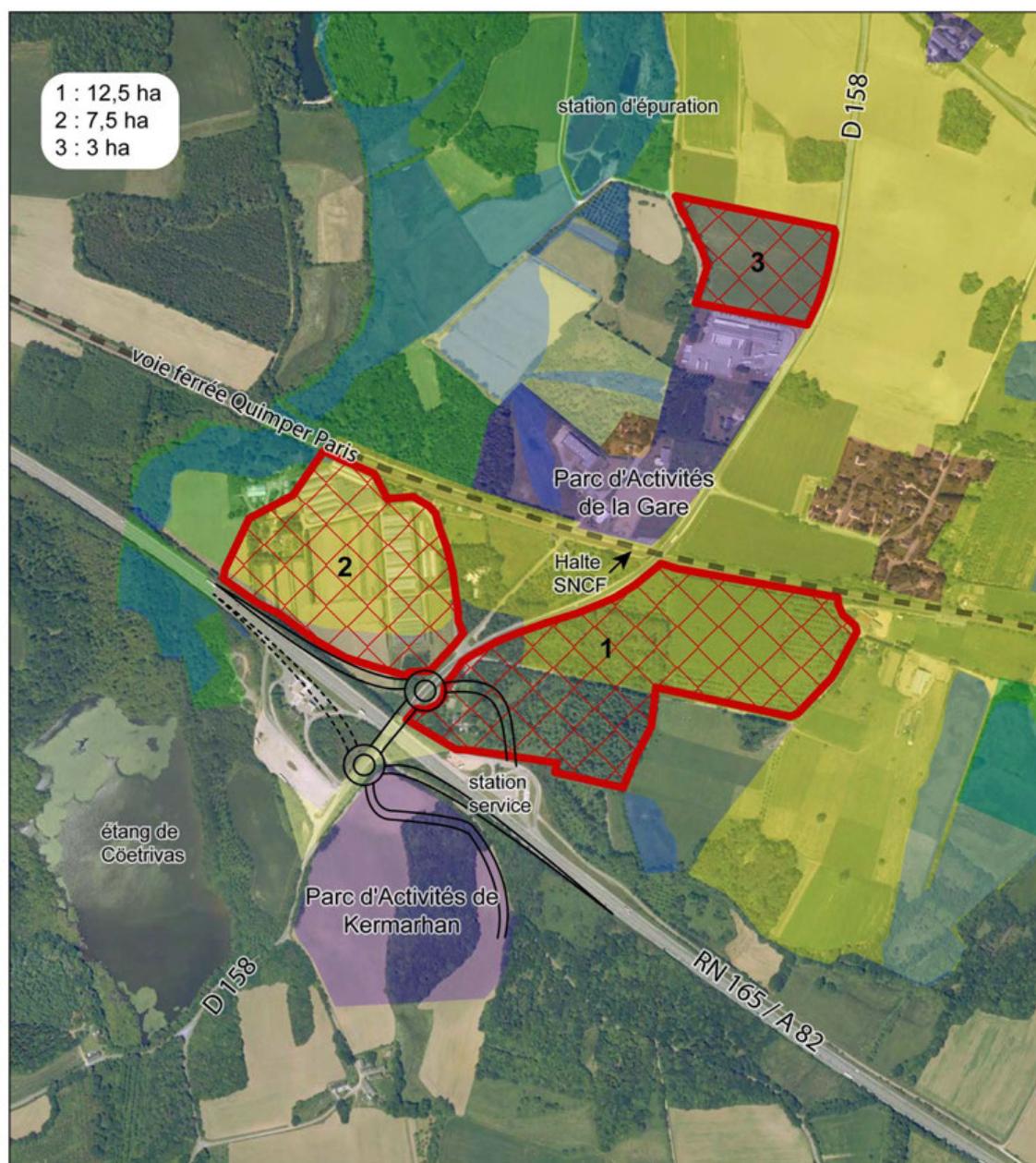
Vocation : **accessible spacivore**

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)

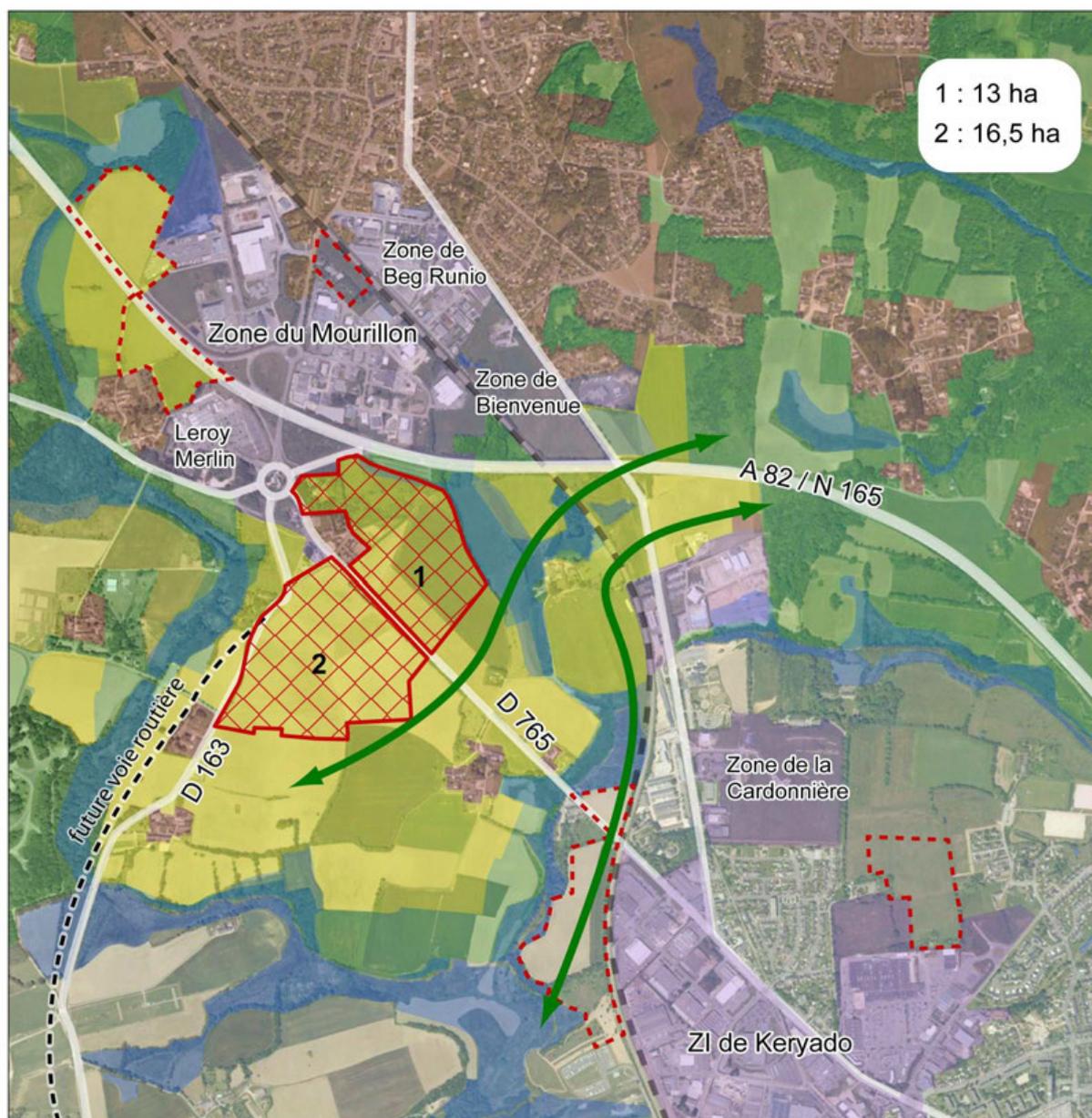
Vocation : **polarisé**

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)

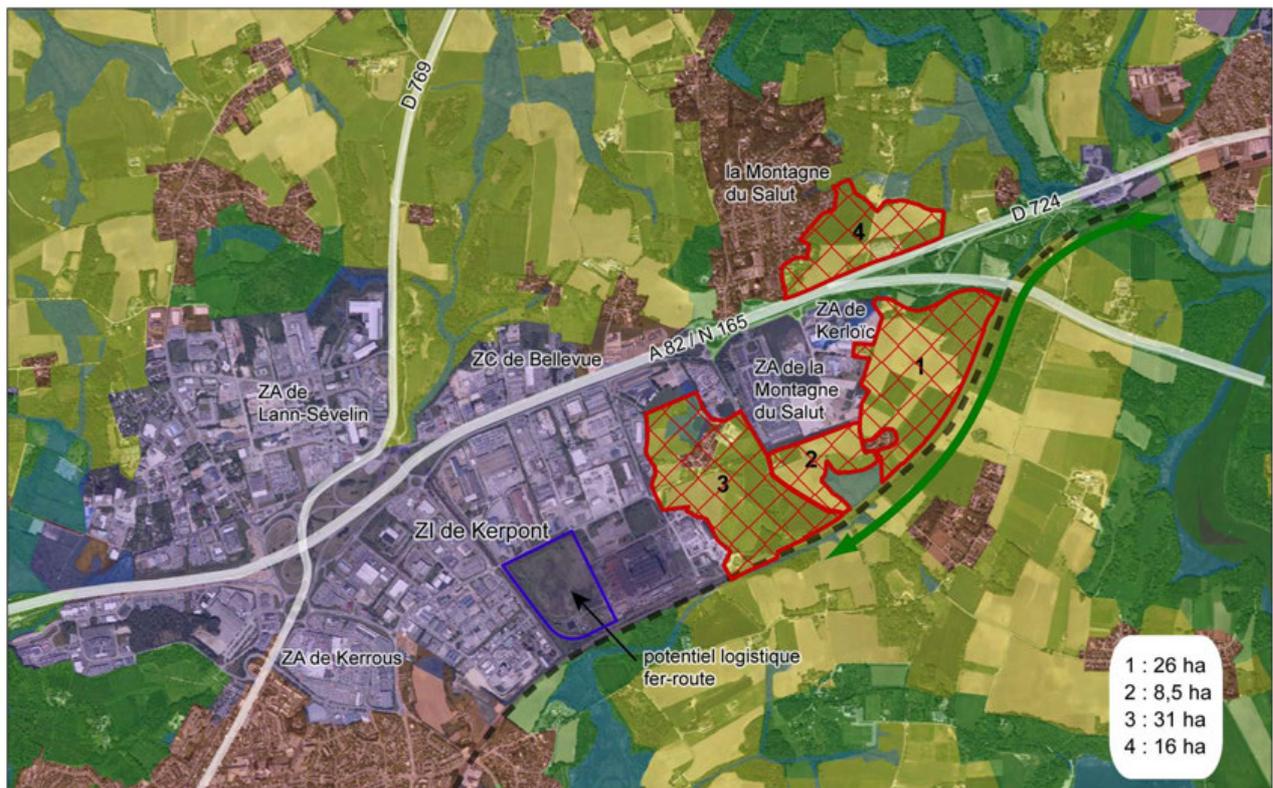
Vocation : **polarisé et accessible spacivore**

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 spacieuses. 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)

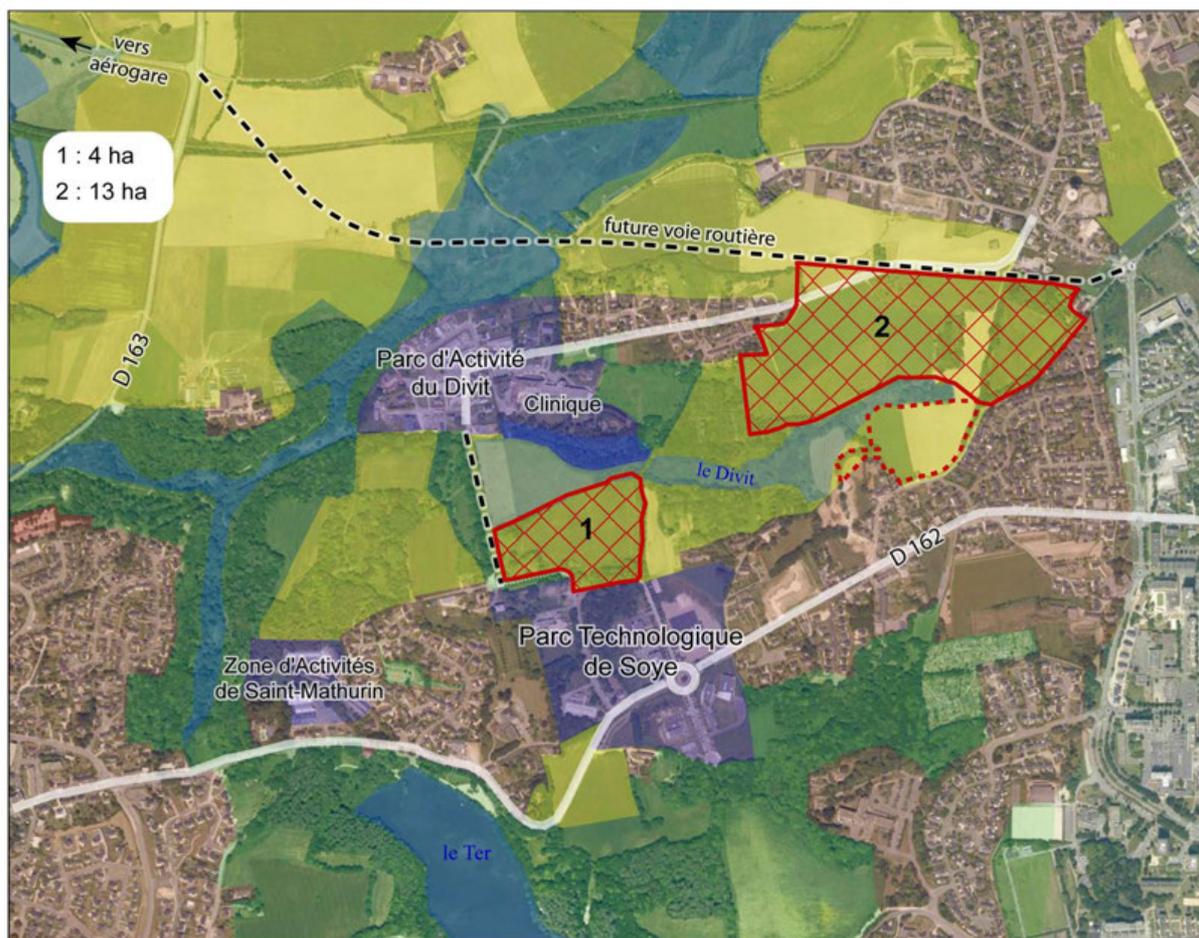
Vocation : **techno-tertiaire**

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**

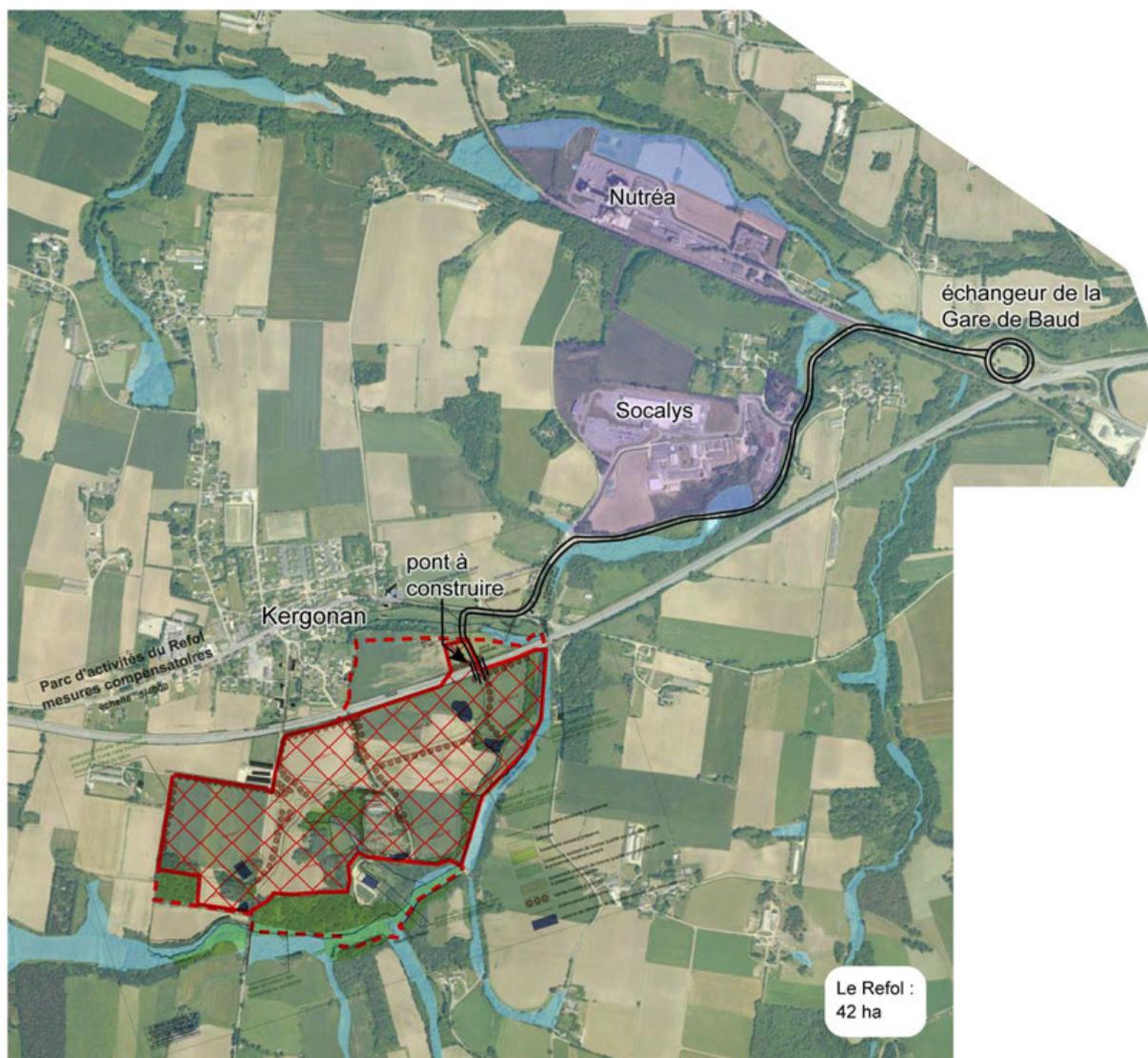
Surface de l'emprise : **42 ha**

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.



Les sites d'activités du Pays de Lorient

**Besoins des entreprises
et terrains disponibles**

Les sites d'activités économiques : un suivi par l'agence depuis 2002

- ➔ Observer pour identifier les besoins
- ➔ Accueillir les entreprises pour le développement du territoire



- Mises à jour régulières de l'occupation des **3600 terrains** (relevés de terrain + intégration SIG)
- Publication de fiches « ZA » sur 26 secteurs
- Disponible sur le site AudéLor

Une base de données géolocalisées

Zone Activité

périmètre + descriptif général des zones

ZA Terrains

descriptif de tous les terrains composant une zone d'activité

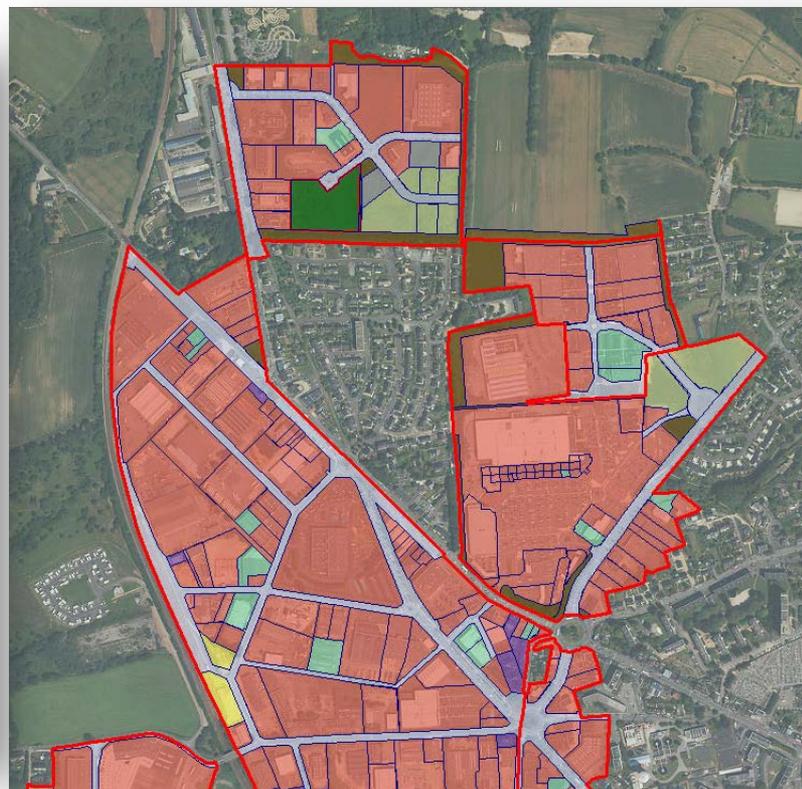
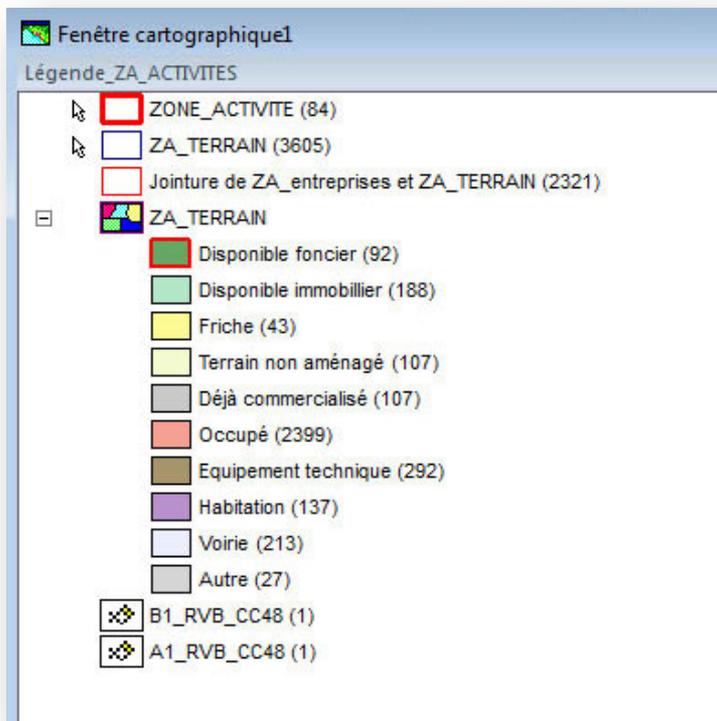
Typologie d'occupation

ZA Entreprises

- **Code terrain**
- Nom
- Code APE
- Année implantation

L'Observatoire zones d'activités : une base de données géolocalisées

Extrait SIG - Géomédia



Sommaire

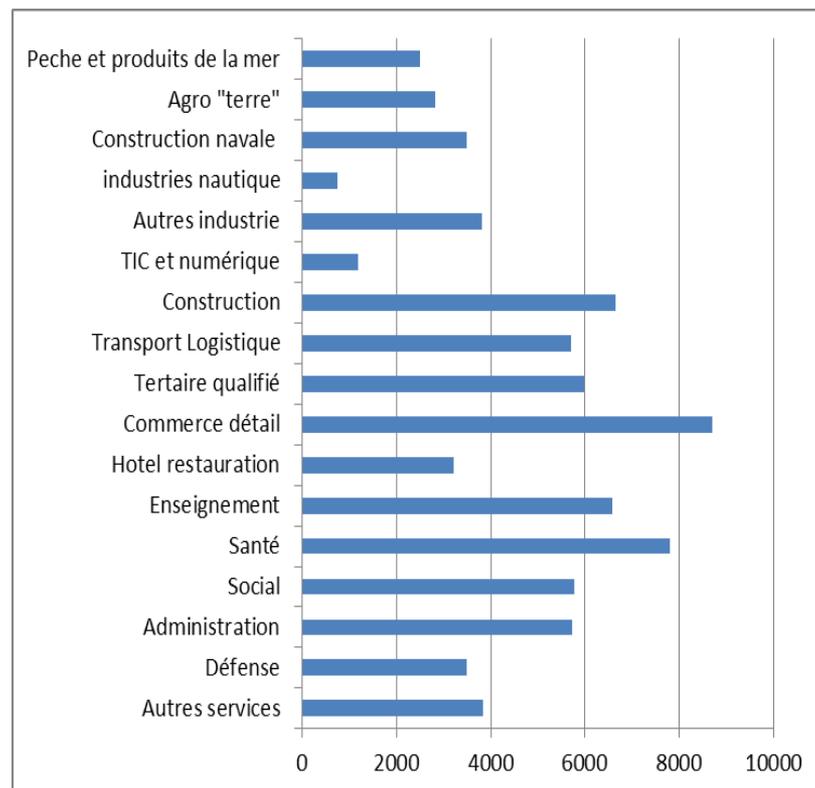
- **1. Les besoins des entreprises en zones d'activités**
- **2. La place des zones d'activités dans l'urbanisation**
- **3. Les disponibilités foncières en mars 2017**
- **4. la tension offre/demande**

1. Les besoins des entreprises

L'économie du Pays de Lorient :

- **217 000 habitants** : une aire urbaine de taille intermédiaire
 - 3^{ème} aire urbaine bretonne, 46^{ème} aire urbaine au niveau national
- **85 000 emplois dont 68 %** dans le secteur présentiel
- Une majeure partie des emplois tertiaires **localisés dans le tissu urbain** : éducation , santé, social, commerce, hôtel restauration, administration.....

Emploi total du pays de Lorient en 2012



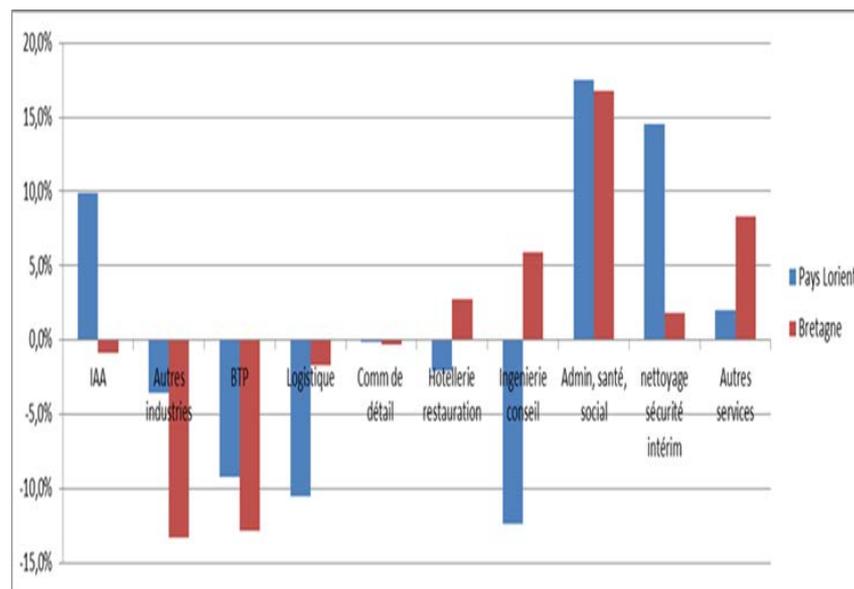
Source Insee AudéLor

1. Les besoins des entreprises

Une économie productive qui se recompose mais qui résiste à la crise

- Sur le territoire, des entreprises productives en restructuration mais également des entreprises en développement
- Globalement, pas de perte d'emplois dans l'industrie

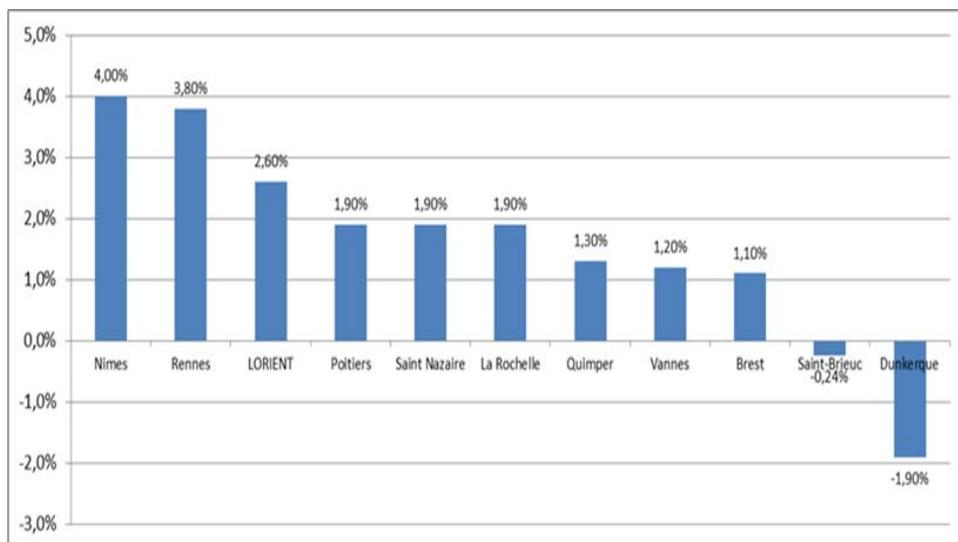
Evolution de l'emploi salarié privé 2007-2016



Source Insee AudéLor

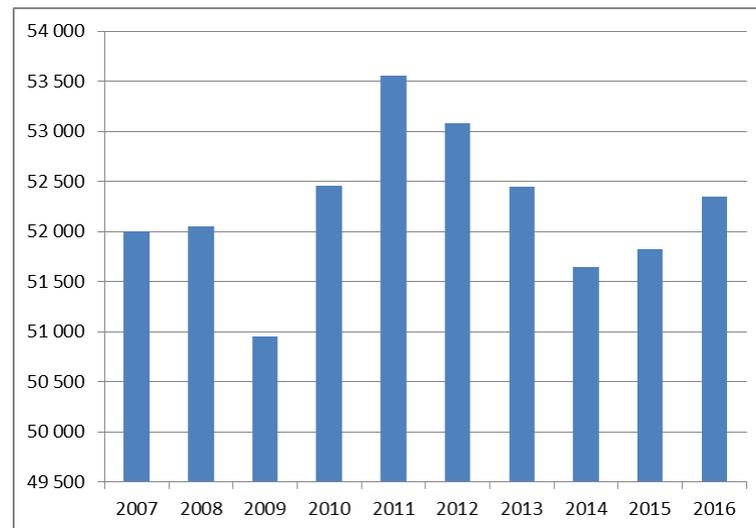
Depuis 2007/2008, dans le pays de Lorient, les pertes d'emplois dans les entreprises en restructuration ou en difficultés ont été **compensées par des créations dans d'autres entreprises en développement** : un solde positif

Evolution de l'emploi total 2008-2013



Source Insee AudéLor

Evolution de l'emploi salarie privé 2007-2016

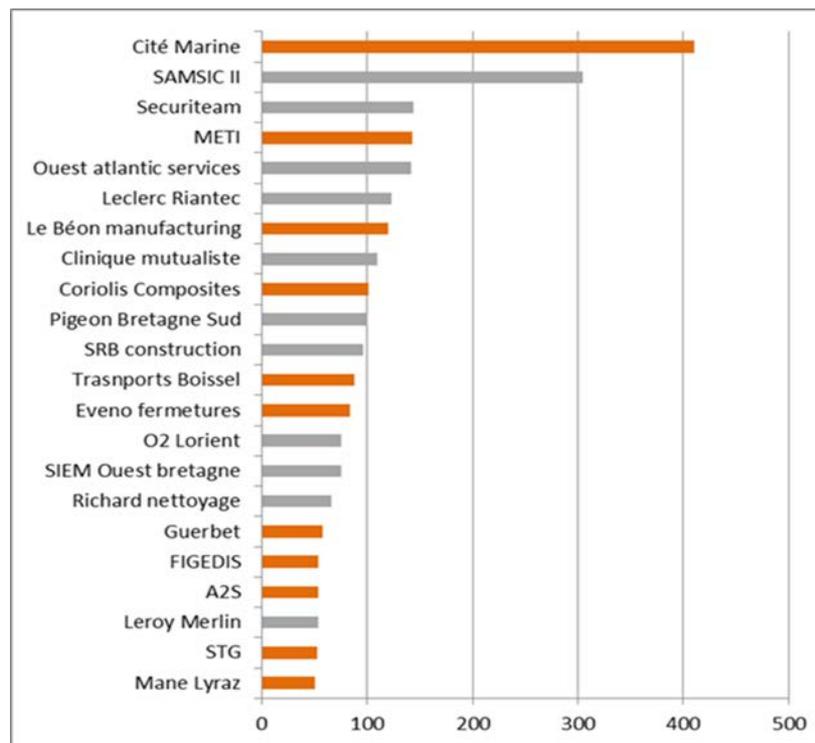


Source : URSSAF- Audélor

Les zones d'activités indispensables pour une bonne partie de l'économie

- **80 %** des établissements de 50 salariés et plus sont situés dans les zones d'activités
- 28 500 emplois soit **33 %** du total des emplois
- Parmi les entreprises **en croissance**, des implantations ou extensions fréquentes en zones d'activités : *Cité Marine, METI, Le Béon, Coriolis, Pigeon, SRB, Eveno, A2S.....*

2004-2015 : les 22 plus fortes croissances d'effectifs (ets 50 et +) dans le pays de lorient



Source : CCIM- AudéLor

Une demande de zones d'activités « segmentée » en plusieurs familles

- Industrie, logistique, construction : **recherche d'accessibilité** :
 - Connexion à la 4 voies, proximité échangeurs
 - Terrains plats et peu chers,
 - Grande taille :
 - 5000 m² à 2 ha
 - 2ha et plus

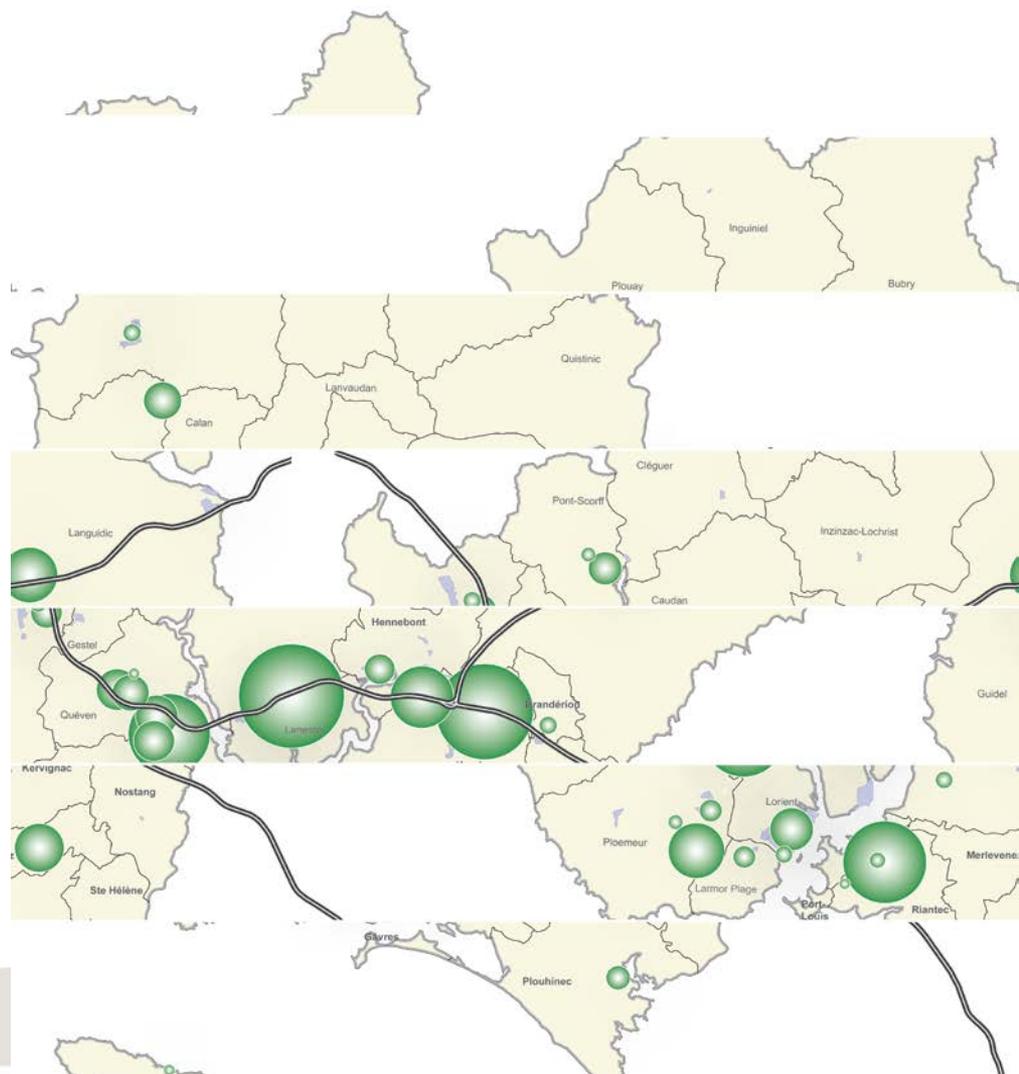
- Services aux entreprises, fournisseurs : **recherche de centralité économique**
 - Proximité des clients et du tissu économique
 - 1000 à 5000 m²

- Tertiaire qualifié : **recherche de centralité urbaine**
 - Sites emblématiques

- Artisans de production et construction : **recherche de proximité**
 - Rester dans la même commune
 - Terrains de 1000 m² à 2000 m²

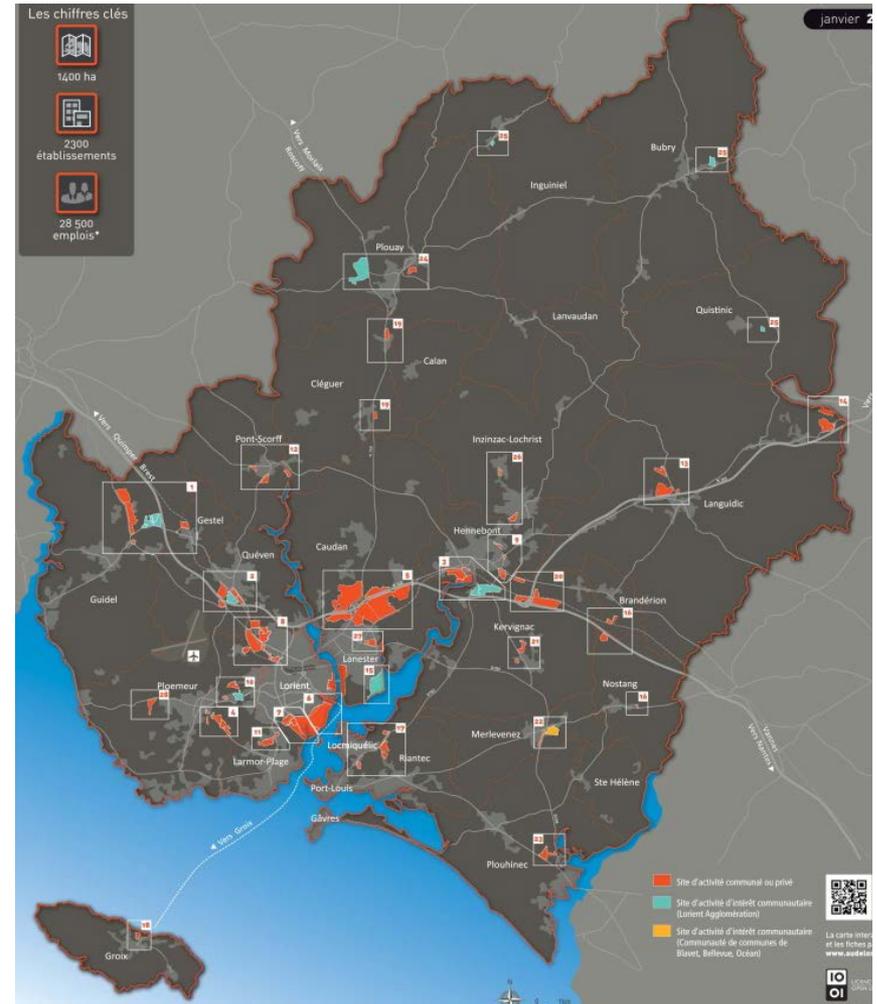
Un besoin de 15 ha supplémentaires par an

- De 2003 à 2013, une moyenne de 15 ha consommé par an (*repérage des terrains nouvellement occupés*)
- **11,4 ha** par an si on exclut le commerce
- Une forte demande le long des axes routiers et à proximité des échangeurs

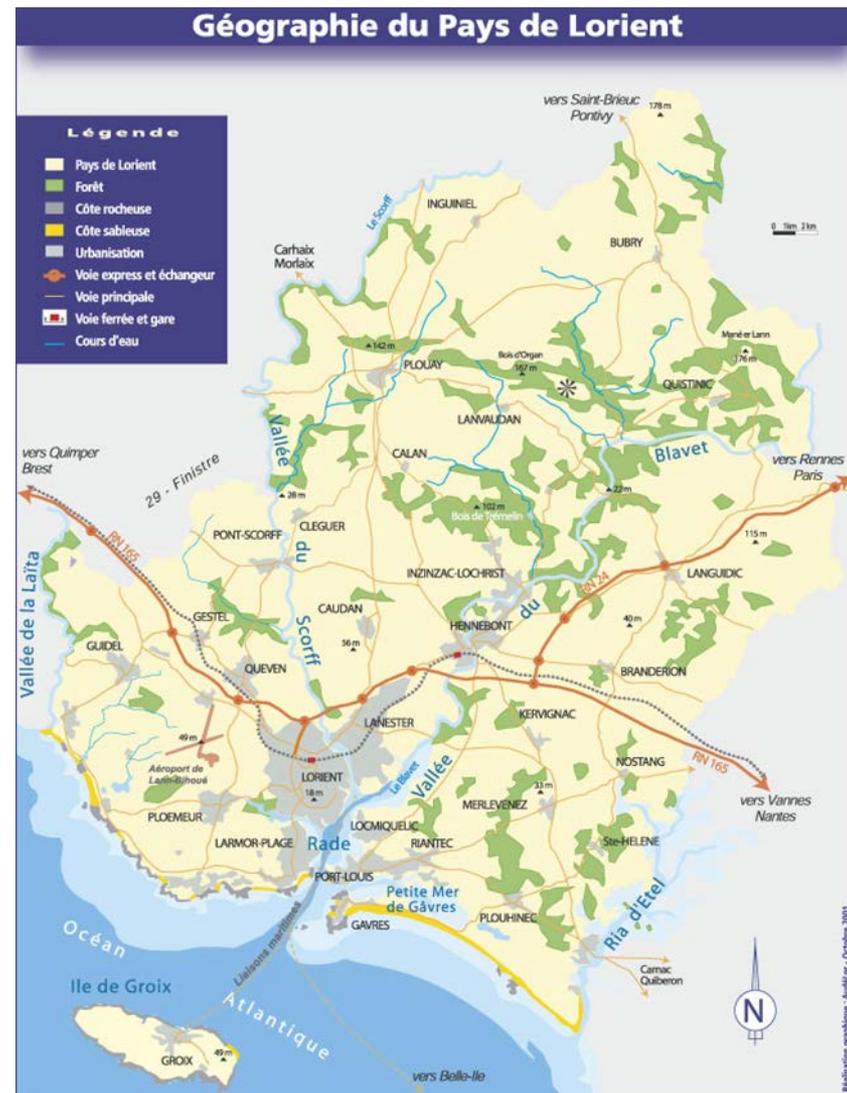


2. Foncier économique et occupation du sol

- 1 476 ha de zones d'activités
- 69 sites d'activités (regroupées en 26 « fiches ZA »)
- 3 606 terrains



- Surface du pays de Lorient : **85 596 ha** (856 km²)
- Dont
 - 35 700 ha de surface agricole utile
 - 12 584 ha de tache urbaine
- Sites d'activités : **1500 ha soit 11 %** de la tache urbaine
- **Evolution**
 - de la SAU 2000-2010 : **-240 ha** par an
 - de la tache urbaine : **+86 ha** par an
 - Impact des sites d'activités : 15 ha par an soit **7 %** des pertes de surfaces agricoles



3. Les terrains disponibles

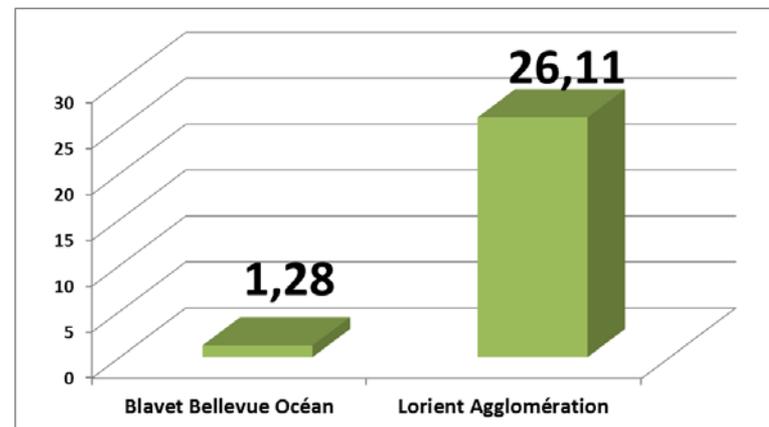
Inventaire mars 2017

✓ **Définition : Terrain nu, immédiatement disponible, viabilisé**

☐ 92 terrains en mars 2017 et **27,4 ha**

✓ Une diminution en surface de **35 %** en 3 ans (fin 2013 et début 2017)

✓ 70 % en foncier public



Source AudéLor



Tous les terrains non occupés ne sont pas disponibles

La ZAE : surface totale

surface aménagée

+

surface à aménager

-  terrain occupé par une entreprise
-  terrain vendu mais non encore occupé (non bâti)
-  terrain disponible immédiatement (viabilisé)
-  terrain avec immobilier disponible (vacant)

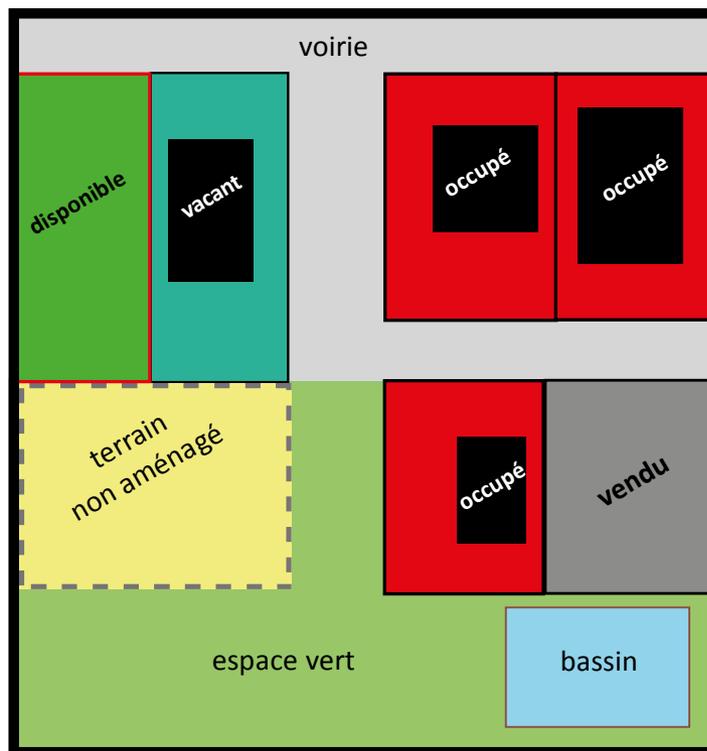
Surface non cessible

-  voirie

Equipements techniques :

Exemple

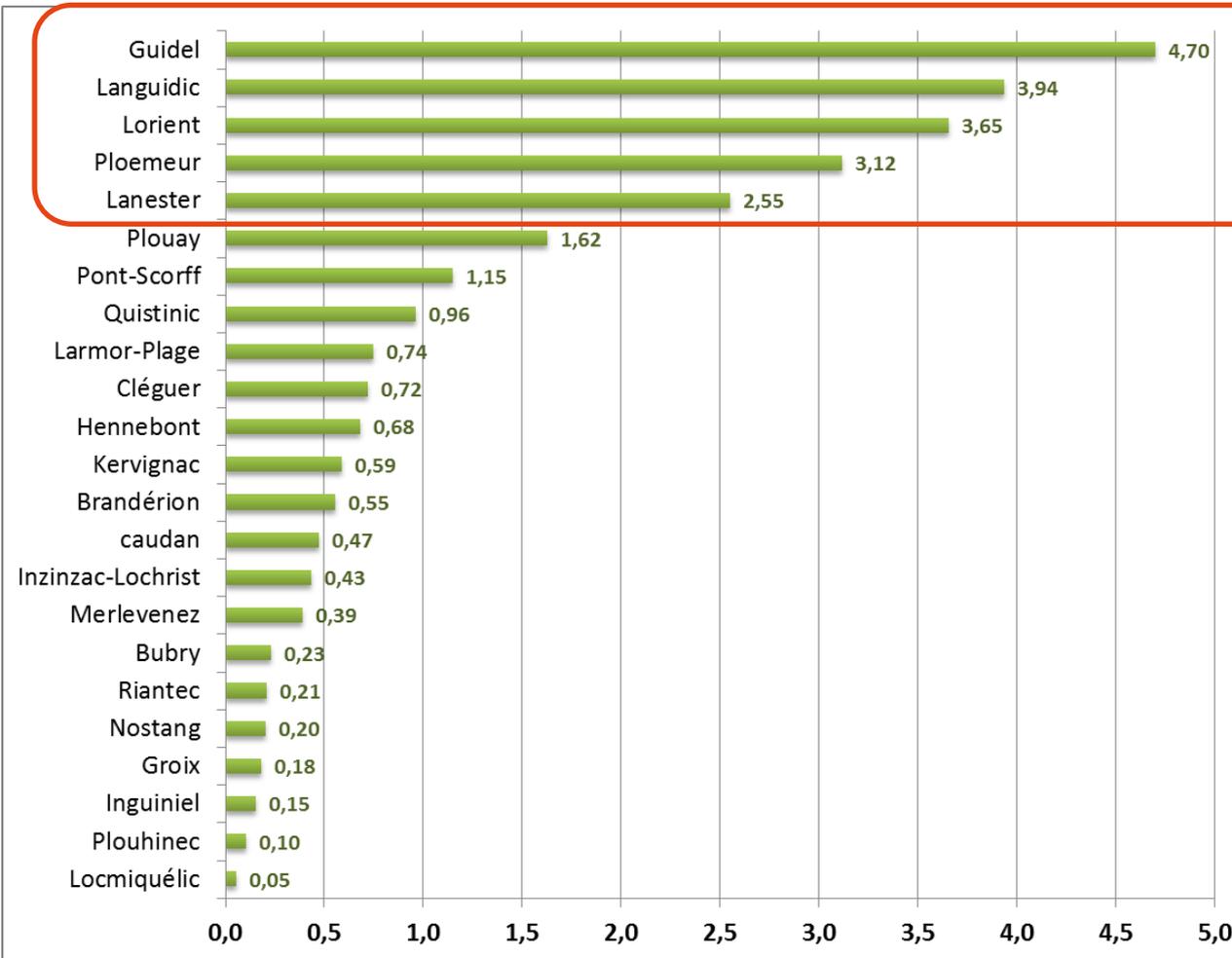
-  bassin
-  espace vert



terrain non aménagé (non viabilisé) 

Dans les ZA du pays de Lorient, **29 ha non disponibles mais mobilisables** si travaux, voirie, acquisition foncière.... Et 13 ha de friches

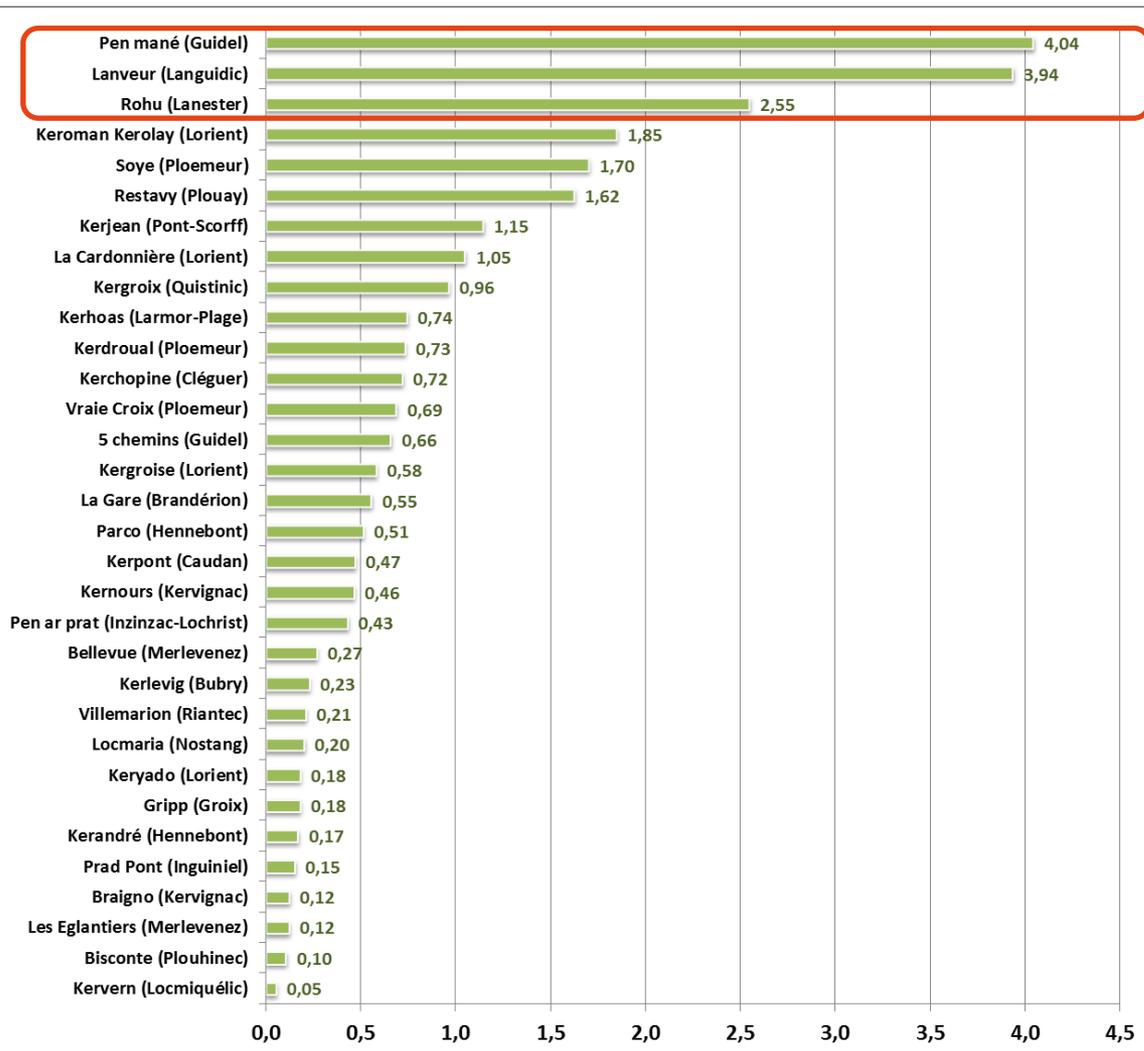
Foncier disponible par communes (en ha)



5 communes concentrent
66 % de la surface totale

Source AudéLor

Foncier disponible par sites d'activités (en ha)



❑ 32 sites offrent au moins un terrain disponible

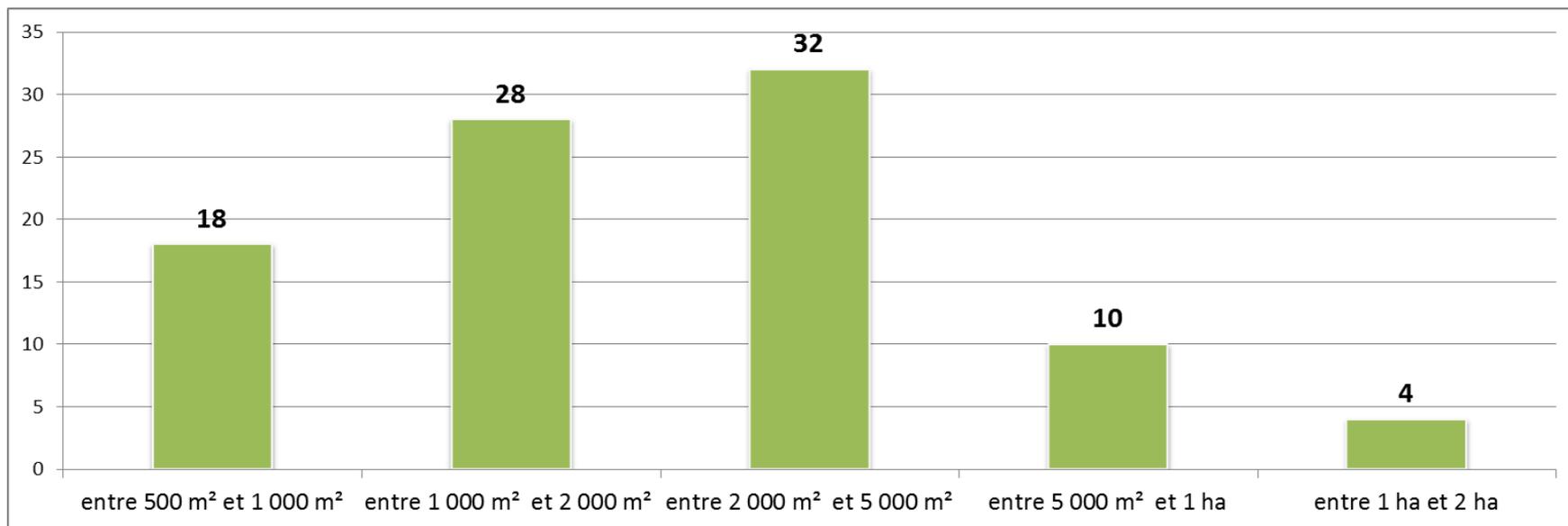
❑ 3 sites représentent 38 % de la surface totale du foncier disponible :

- Pen Mané
- Lanveur
- Le Rohu

Source AudéLor

Taille des terrains disponibles :

- La moitié des terrains sont inférieurs à 2 000 m²
- Très peu de terrains de grande taille (supérieurs à 5 000 m²)
- Seulement 4 terrains « format XL » (entre 1 et 2 ha)



Source AudéLor

XS

S

M

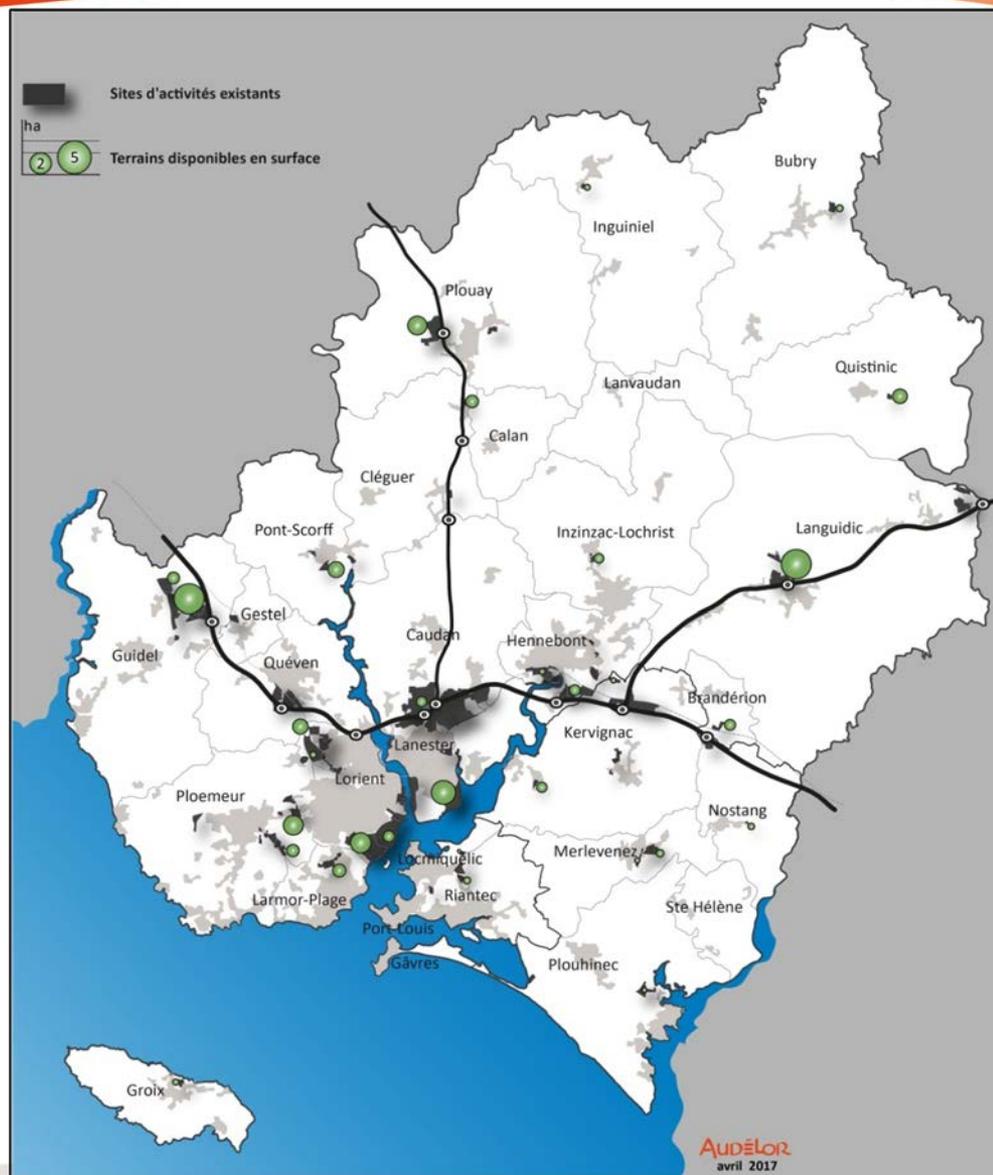
L

XL

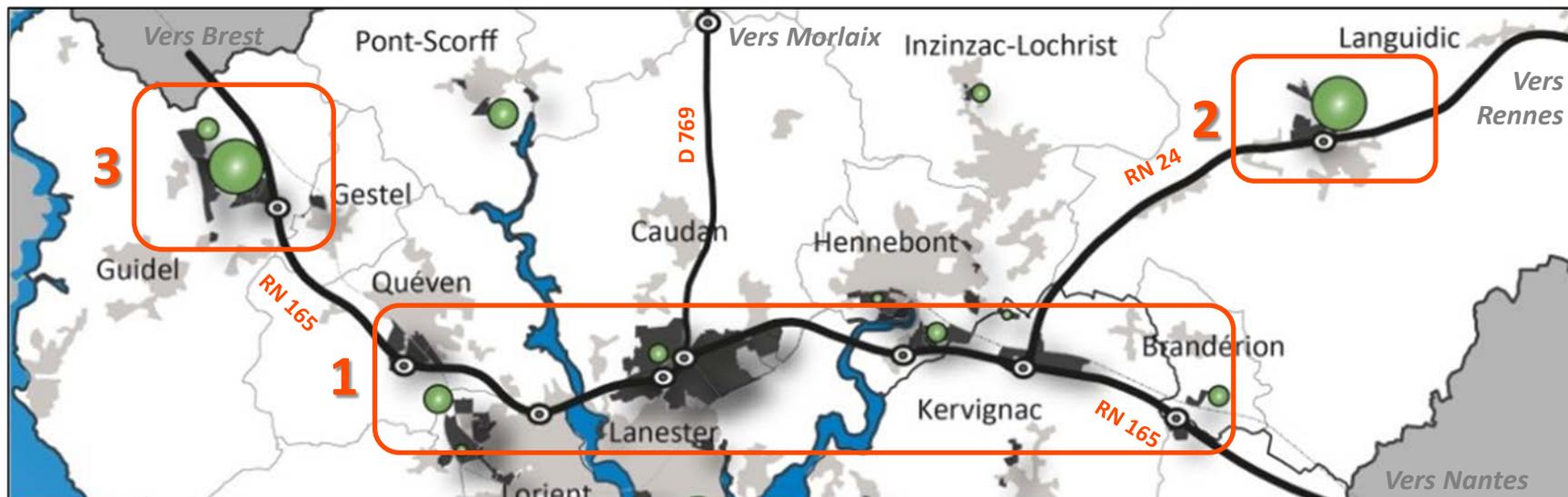
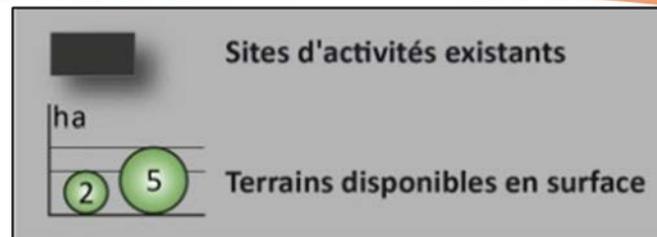
- Aucun terrain** de très grande taille (XXL) : 2 ha et plus

Localisation du foncier disponible (ha) par sites d'activités

- Moins de la moitié (43 %) des terrains disponibles ont un accès à une voie rapide
- Seulement 7 terrains de plus de 5 000 m² en accès voie rapide



Peu de disponibilités le long des RN



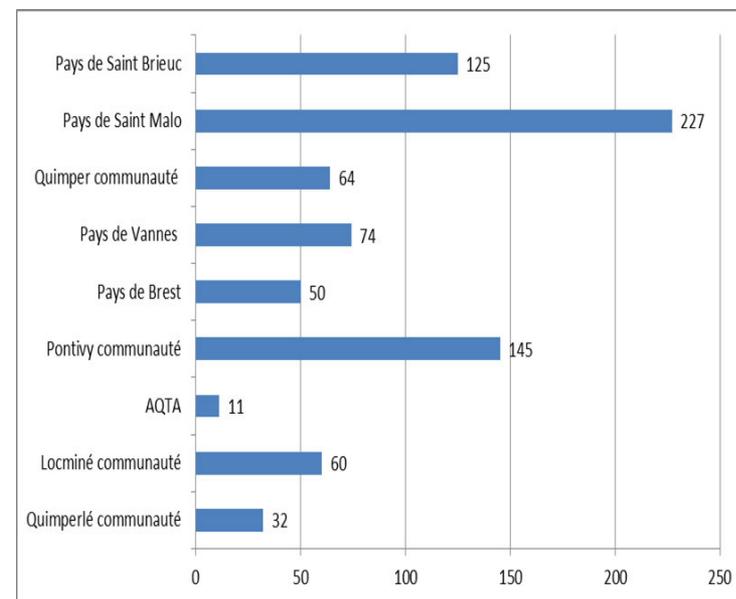
- 1** « cœur économique » du territoire : 6 terrains soit 2,6 ha
- 2** Languidic : Près de 4 ha et 16 terrains ✓ 50 % entre 1 000 m² et 2 000 m²
- 3** Guidel : 4 ha et 7 terrains ✓ 4 entre 2 000 m² et 5 000 m² et 3 de plus de 5 000 m²

4. La tension offre/demande

Un niveau insuffisant pour répondre aux besoins des entreprises et du territoire

- une diminution de **13 ha** en 3 ans
- seulement **2 ans** de commercialisation
- Un niveau faible par rapport à des territoires comparables
- Un certain nombre de disponibilités qui ne correspondent pas aux localisations préférentielles des entreprises
- Peu à l'Est et très peu de grands terrains

Les disponibilités dans les territoires équivalents ou voisins (données provisoires)

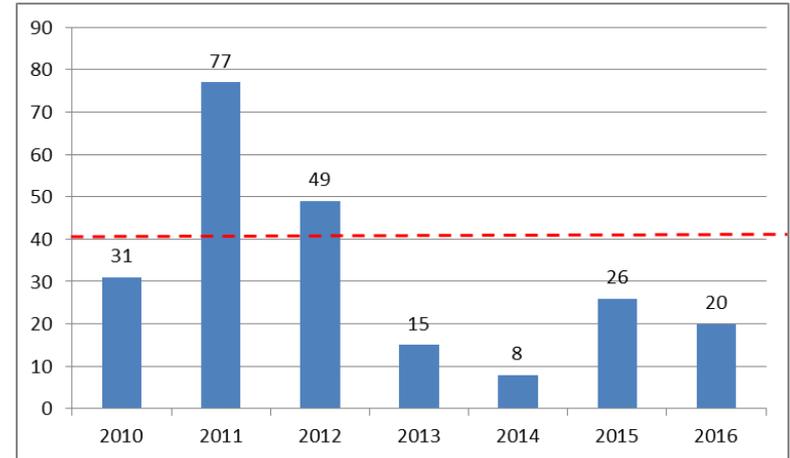


Source : observatoire régional des zones d'activités (réseau CCI et réseau agences)

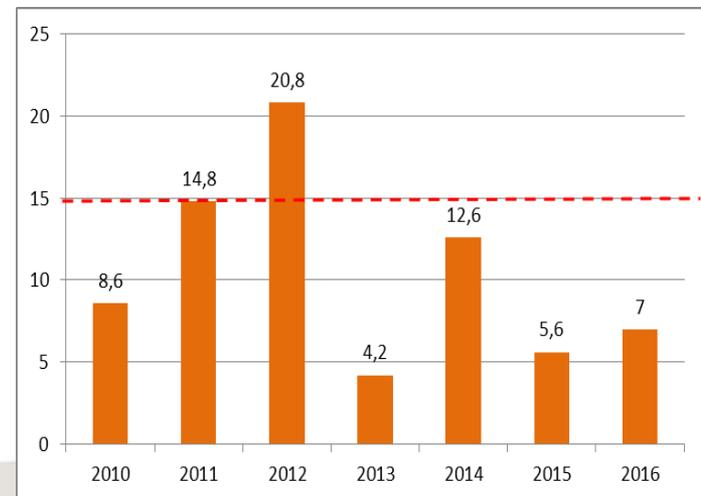
Une pénurie qui a un impact sur les possibilités d'implantations

- Un nombre d'implantation et des surfaces consommées **inférieurs** à la moyenne de long terme
- Un certain nombre de projets qui n'ont pas trouvé de solution
- Des zones voisines qui se remplissent : ex Mané Craping à Landévant

Nombre d'implantations dans les ZA du pays de Lorient



Foncier éco consommé (en ha)



Source AudéLor

Retrouver un niveau suffisant de foncier éco disponible : facteur d'attractivité et de développement du territoire

- **Opérationnel :**
 - Mise en œuvre par Lorient Agglomération du schéma directeur de juin 2011
 - Densification
 - Nouvelles zones d'activités
- **Document de planification**
 - SCoT en cours d'élaboration
 - Schéma directeur des ZA en cours de révision

PARTIE 1 : DÉPLACEMENTS ET CIRCULATION

CHAPITRE 1. Déplacements et circulation

Le but du volume déplacements et circulation est de fixer les hypothèses servant à déterminer les conditions de trafic automobile aux horizons de réalisation des différentes tranches du projet du parc d'activités du Mourillon Sud. Cet aspect quantitatif est développé sur le mode automobile et non sur les transports collectifs et les modes doux car le traitement de ces derniers ne relève pas de la vérification capacitaire des infrastructures à écouler un flux, mais d'une conception qualitative visant à rendre ces modes les plus attractifs possibles (aménagement, sécurité...).

Dans ce but, plusieurs types d'éléments sont pris en considération :

- Les éléments «extérieurs» indépendants du projet de parc d'activités du Mourillon Sud :
 - Les tendances générales d'évolution du trafic sur le réseau viaire de la zone d'étude ;
 - Les effets des projets situés à proximité (prolongement du Triskell, projets de réaménagement de la D163 et des branches d'accès au giratoire du Mourillon).

- **L'impact propre à la zone d'activités** pouvant être déterminé par l'utilisation de deux types de ratios:
 - Les ratios nécessaires à la génération des déplacements et leur affectation par modes (ratio de conversion des surfaces programmées en "équivalents emploi", ratio de mobilité par emploi, hypothèse de répartition modale, ...) ;
 - Les hypothèses de distribution des flux (origine destination des flux automobiles).

Enfin, plusieurs points de vigilance et préconisations sont mis en relief à la fin de cette première partie « déplacements et circulation ».

CHAPITRE 2. Évolution générale du trafic et impact des projets d'infrastructure voisins

2.1. Hypothèses d'évolution du trafic prises en compte

2.1.1. Routes départementales : D765 et D163

L'évolution récente du trafic sur ces deux voiries est déterminée à partir des données mises à disposition par le Conseil Général du Morbihan (recueil des trafics moyens journaliers annuels (MJA) sur les routes nationales et départementales du Morbihan – période de 2000 à 2010).

Le détail des points de comptages utilisés est disponible en annexe 1.

- D 765

Après une période de croissance du trafic entre 2000 et 2003 (+1,7%/an), on observe sur la D765 une stabilisation des charges de trafic depuis 2003 (période 2003-2010) avec une croissance inférieure à 1% an. Dans le cadre de l'étude, nous ferons l'hypothèse suivante : trafic stable sur cette voirie soit 0% de croissance annuelle.

- D163

Entre 2000 et 2010, L'évolution du trafic sur le tronçon Mourillon-Ploemeur de la D163 a été très faible (moins de 0,1% an). Néanmoins, durant cette période, les charges ont beaucoup fluctué, il est ainsi difficile d'évaluer une évolution tendancielle. De même que pour la D765, nous ferons l'hypothèse suivante : trafic stable sur cette voirie soit 0% de croissance annuelle.

2.1.2. Route Nationale : N165

L'évolution du trafic sur cette voirie est déterminée à partir de données fournies par la DIR Ouest (rapport : Données de trafic 2009 du réseau routier national et carte trafics moyens journaliers 2011).

Depuis 2007, le trafic se stabilise, avec une croissance inférieure à 1%/ an (0,65%/an). Les flux d'échanges avec la N165 étant très impactant pour notre périmètre (giratoire du Mourillon), nous prendrons cette hypothèse de croissance du trafic pour les flux échangeant avec la N165.

2.2. Impacts des projets en cours

2.2.1. Projet de réaménagement de la D163

Ce projet consiste en deux modifications d'aménagements majeures :

- **Modification du tracé de la D163 (horizon 2015)**

Modification du tracé de l'actuelle D163 entre les communes de Ploemeur et Quéven afin de le rendre plus rectiligne. Cet aménagement est essentiellement destiné à diminuer l'accidentologie sur cette portion de la D163 actuellement très sinueuse. Le calibrage restant identique à l'actuel et les améliorations de temps de parcours étant minimales, aucune augmentation de trafic liée à cet aménagement ne sera prise en compte.

- **Reprise des branches d'entrée du giratoire du Mourillon (2015)**

Le projet de la D163 au niveau du giratoire du Mourillon reprend les préconisations formulées dans une étude de 2008 commanditée par le Conseil Général du Morbihan : Giratoire du Mourillon – Relevé directionnel et traitement Girabase.

Ainsi, il est prévu, à l'horizon 2015, l'élargissement à 2 voies des entrées sur le giratoire du Mourillon des branches D163 Sud (orientée vers Ploemeur), D765 Ouest et D765 Est (la branche d'entrée de la D163 Nord bénéficiant déjà de deux voies et celle de Leroy Merlin ne nécessitant pas une telle intervention).

En nous basant sur l'étude mentionnée précédemment, ces aménagements permettront un gain de l'ordre de 40% en réserve de capacité, aux heures de pointe, pour chacune des branches traitées. Ils permettront ainsi de résoudre les problèmes de saturation observés actuellement.

Après réception des comptages automatiques et redressement des valeurs de 2008, nous sommes en mesure de quantifier plus finement l'impact de ces aménagements à l'horizon de réalisation des deux tranches de la zone d'activités du Mourillon Sud en suivant la même méthode de calcul (logiciel Girabase). Le giratoire présentant des dimensions inhabituelles (diamètre extérieur 96 m), ce test de sensibilité en situation projetée sera complété d'analyses basées sur d'autres méthodes de calcul.

Ces vérifications fines au niveau des nœuds pourront être réalisées en phase 3 de l'étude.

Le gain capacitaire engendré par ces aménagements entrainera une fluidification du trafic mais ne risque pas, à l'horizon de l'étude, d'appeler du trafic sur les routes départementales. En effet, le caractère très spécifique du giratoire du Mourillon (accès à la N165) ne permet pas d'en faire un itinéraire de substitution pour les voiries adjacentes (pas de report de trafic provenant de voiries adjacentes – la N165 restera plus attractive).

- **Intersection de Kerlébaut (horizon 2015)**

En complément des aménagements décrits précédemment, un giratoire est créé au sud du Mourillon, au niveau du lieu-dit Kerlébaut. Cette nouvelle intersection sur la D163 pourra être

mise à profit pour la desserte de l'extension de la zone d'activités. Bien que le schéma de desserte routière de la zone reste à produire, il semblerait peu réaliste de ne pas mettre à profit un tel aménagement.

2.2.2. Projet de prolongement du Triskell (début 2015)

2.2.2.1. Prolongement de Triskell au Nord

Il est projeté de prolonger le Triskell (aménagements en site propre des lignes de transports collectifs urbaines structurantes de l'agglomération Lorientaise) en lui faisant emprunter la rue de Colonel Muller (D765) depuis Lorient jusqu'à son intersection avec la D6 puis de faire circuler les transports collectifs sur la D6 en prolongeant les aménagements en site propre.

Le Triskell ne passe donc pas directement sur les voiries desservant la zone d'activités projetée mais sur une route adjacente (D6).

Deux aménagements majeurs sont projetés :

- Sur la D6, au niveau de l'intersection D6/rue de la Cardonnière, le giratoire actuel sera percé pour favoriser le passage du TCSP et une priorisation du bus du type "cédez-le-passage" sera mise en place.
- Sur la D765, en amont (côté Est) du croisement avec la D6, le Triskell bénéficiera de deux voies bus créées en plus des voies de circulations automobiles.

Les impacts circulatoires (report de trafic) de ce projet sont en cours de détermination. Néanmoins, après entretien avec les services en charge du projet au sein de Lorient Agglomération, il ressort que les aménagements projetés **n'engendreront pas de report de trafic, ni sur la D163, ni sur la D765** (du fait du caractère peu impactant des aménagements mis en place vis-à-vis des véhicules particuliers).



Aucune réduction de capacité ou évolution du trafic n'est donc projetée sur ces voiries, dans le cadre du projet de prolongement du Triskell au Nord.

2.2.2.2. Prolongement de Triskell au Sud

Les réductions de capacité de la RD162 entre Ploemeur et Lorient liées au prolongement Sud du Triskell pourront entraîner une augmentation des trafics sur les axes Est-Ouest disponibles mais actuellement sous-dimensionnés au niveau du Gaillec et de Pénécluz voire au niveau du Mourillon. Le secteur du Mourillon, situé très au Nord de la D162 restera cependant peu attractif pour les liaisons actuellement supportées par la D162. Le risque de transit lié est donc a priori faible et le projet de D162bis au niveau de Pénécluz devra, à terme, reprendre les trafics reportés de la D162.

Le risque d'augmentation du trafic sur le secteur en lien avec ce projet existe mais sera considéré comme négligeable (non pris en compte dans le calcul au niveau des nœuds situés à proximité de la ZA).

2.3. Conclusion

Les tendances actuelles d'évolution du trafic sur les routes départementales et nationales étudiées rendent compte d'une stabilisation de celui-ci (hormis croissance faible sur la N165). De plus, comme explicité précédemment, les projets à proximité de la zone d'étude n'auront pas d'impact sur le trafic existant (pas de report ou d'apport de trafic).

Ainsi, les **évolutions de charges de trafic sur ce secteur seront quasi exclusivement dues au trafic généré par la zone d'activités**. Seule une croissance annuelle moyenne de 0,65% des flux en lien avec la N165 sera prise en compte.

CHAPITRE 3. Scénario d'aménagement de la Zone du Mourillon (document provisoire)

Ce paragraphe aborde la question de l'aménagement de la zone. Le traitement des routes départementales bordant le périmètre, particulièrement la D765 Est, est plus particulièrement détaillé au chapitre 9.

3.1. Définitions des objectifs en termes de mobilité

Suite au travail de diagnostic réalisé en première phase, les objectifs à satisfaire sont présentés ci-dessous :

- **Garantir l'accessibilité routière à la zone, notamment depuis la N165 et le giratoire du Mourillon.**
- **Prioriser les transports collectifs en accès au secteur :** création d'aménagements bus en approche de l'arrêt "Le Mourillon" et du Giratoire du Mourillon dans le sens Est - Ouest. L'insertion de cette voie doit permettre aux bus d'éviter les remontées de files en approche de l'arrêt et si possible en approche du giratoire. Sur cette dernière portion (entre l'arrêt et le giratoire), l'insertion du bus pourra être abandonnée si le profil (emprise disponible) ne permet pas l'insertion de la voie bus, la réalisation des aménagements prévus pour améliorer la fluidité au niveau du giratoire (élargissement des voies d'entrée programmé par le CG56), la conservation des accès riverains (espace de stockage sur le TPC) et les aménagements doux existants.
- **Modes doux "large échelle"** – compléter / intégrer les aménagements existants et prévus le long des départementales pour les liaisons d'échanges moyennes et grandes distances (aménagements cyclables principalement) en répondant aux dysfonctionnements recensés.
- **Modes doux "échelle locale"** – proposer un maillage du secteur en rabattement vers les infrastructures modes doux et TC environnantes.

3.2. Scénarios d'accessibilité interne

Préambule à la génération et l'évaluation des variantes de desserte automobile de la zone.

- La desserte de la tranche 1, nécessairement en cul-de-sac n'autorise a priori pas de variantes de principe de desserte automobile. La position de cette voirie peut faire l'objet de variantes.
- Le nombre d'accès à la tranche 2 et notamment l'opportunité de créer un accès par la départementale D163 constituent des variantes.
- Dans un souci d'économie et pour minimiser les impacts circulatoires sur la D765, les voiries de desserte de la tranche 1 et de la tranche 2 se connectent au niveau d'un seul et même carrefour dont la typologie sera précisée ultérieurement (giratoire, carrefour à feux, carrefour à perte de priorité, ...).

- Dans ce même souci de rationalisation des infrastructures, dans le cas où un accès à la tranche 2 est possible par la D163, le giratoire créé sur la D163 (giratoire de Kerlébaut) sera utilisé pour connecter les voies de desserte de la tranche 2 à la route départementale.
- Les voiries automobiles proposées sont à double sens de circulation, simplifiant l'accessibilité de la zone et minimisant les besoins en voiries et réseaux divers.

Ces conditions génèrent deux familles de variantes :

- Famille A : voirie continue sur la tranche 2 entre la D163 et la D765 ;
- Famille B : pas de continuité viaire sur la tranche 2 entre la D163 et la D765.

3.2.1. Variantes possibles pour la Famille A

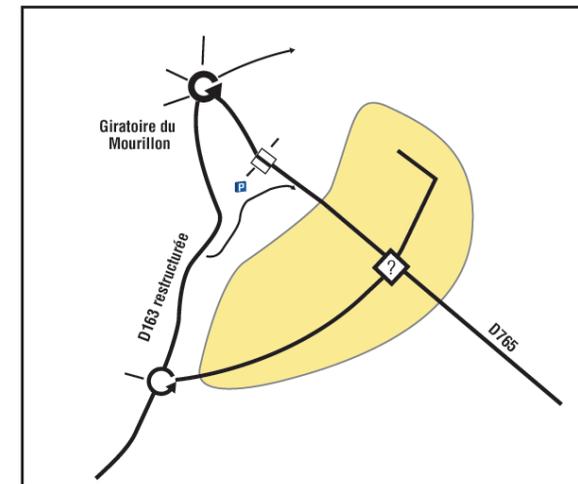


Figure 1 : Variante A-1, Continuité viaire directe au centre des tranches 1 et 2

Dans cette première variante, la desserte de la zone se fait par une voirie reliant de façon continue, et sur un itinéraire lisible (direct) les routes départementales D765 et D163.



Les entreprises peuvent s'implanter de part et d'autre de la voirie de desserte limitant, à long terme, les possibilités d'étalement urbain vers le Sud et l'Est.

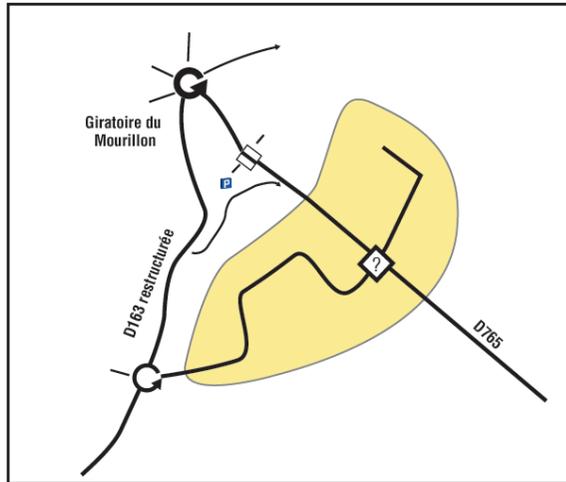


Figure 2 : Variante A-2, Continuité viaire indirecte au centre des tranches 1 et 2

Dans cette variante, la desserte de la zone est toujours assurée par une voirie reliant les deux routes départementales. Le tracé de la voirie de desserte serpente à travers la tranche 2 rendant la liaison ainsi créée moins attractive pour les flux automobiles d'angle D163 <-> D765 (volumes intéressés a priori faibles).

Les entreprises peuvent s'implanter de part et d'autre de la voirie de desserte limitant, à long terme, les possibilités d'étalement urbain vers le Sud et l'Est.

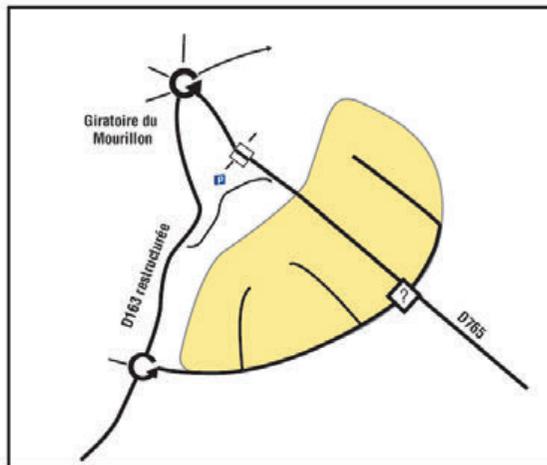


Figure 3 : Variante A-3, continuité viaire directe en bordure des tranches 1 et 2

Comme pour la variante A1 la continuité viaire entre les deux routes départementales est assurée de façon directe. Des axes de desserte fine peuvent être créés afin de desservir la zone de projet.



La voirie projetée en bordure d'urbanisation peut entraîner un risque d'extension de l'urbanisation au Sud/Est de la voirie sur les terres agricoles et naturelles identifiées, par le SCOT, comme zone de coupure d'urbanisation à préserver. Des aménagements spécifiques (bassins de rétention, zone boisées etc.) peuvent être créés afin de limiter les risques d'urbanisation vers le Sud de la zone d'activités.

3.2.2. Variante possible pour la Famille B

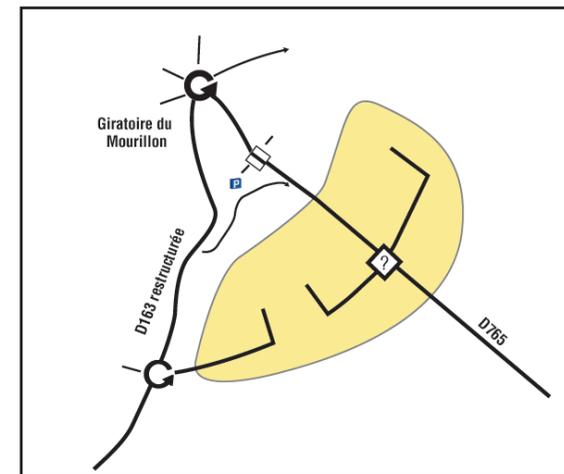


Figure 4 : Variante B-1, desserte en cul de sac au centre des tranches 1 et 2

Aucune continuité viaire n'est offerte à travers la tranche 2. Ce principe d'accès interdit le flux de transit dans la zone d'activités et limite l'accessibilité aux entreprises puisque chacune n'est connectée qu'à une unique voirie (soit la D163, soit la D765).

Les entreprises peuvent s'implanter de part et d'autre de la voirie de desserte limitant, à long terme, les possibilités d'étalement urbain vers le Sud et l'Est.

La variante B-2, desserte en cul de sac en bordure des tranches 1 et 2 (non représentée) offre les mêmes conditions de desserte que la variante B 1 mais entraîne un risque d'extension de l'urbanisation au Sud/Est de la voirie sur les terres agricoles et naturelles identifiées, par le SCOT, comme zone de coupure d'urbanisation à préserver.

3.3. Critères d'évaluation proposés

Afin d'analyser les impacts de chacune des variantes d'aménagement proposées, plusieurs critères seront pris en compte, selon deux enjeux principaux :

- **Critères circulatoires** : La préservation du fonctionnement des intersections situées à proximité, et particulièrement du giratoire du Mourillon (a priori 3 intersections à observer : connexion/giratoire D163 Sud, connexion D765 Est, giratoire du Mourillon)
 - Le niveau d'utilisation de la voie de desserte interne à la tranche 2 (flux D163 <->D765).
 - Les charges de trafic générées sur chacune des routes départementales et le niveau de saturation des différents Nœuds.

- **Autres critères** :
 - La maîtrise de l'étalement urbain notamment vis-à-vis de la coupure d'urbanisation prévue au SCOT (approche urbaine et paysagère) ;
 - Les facilités d'aménagement de la zone, découpage des parcelles (approche urbaine et paysagère) ;
 - Le coût des aménagements ;

Remarque : les variantes de schémas viaires présentées ci-dessus permettent de différencier des grands principes d'accès aux zones. Celles-ci peuvent être affinées en sous-variantes au niveau de la desserte interne, notamment afin d'éviter les manœuvres de demi-tours pour les poids-lourds sur les antennes en « cul de sac » présentées ci-dessus pour la desserte de la tranche 2. Ces sous-variantes pourront donner lieu à la création de boucles internes permettant de faciliter la desserte de la zone sans pour autant en modifier les principes d'accès depuis le réseau routier structurant.

Au vu des critères présentés ci-dessus un schéma viaire de la famille A est préconisé.

CHAPITRE 4. Hypothèse de génération et de distribution du trafic

4.1. Hypothèses de génération du trafic

A partir des éléments de programmation, la génération du trafic repose sur plusieurs étapes successives :

- La détermination du nombre de salariés ;
- L'évaluation du nombre de déplacements, tous modes, engendrés ;
- La répartition temporelle de ces déplacements ;
- La répartition modale de ces déplacements et le trafic généré.

Ces déplacements sont ensuite distribués suivant les origines-destinations adéquates et enfin affectés sur le réseau viaire projeté.

4.1.1. Nombre de salariés

En première approche, le nombre d'emplois sera déterminé de la manière suivante :

- 1 emploi / **25 m²** de surface de plancher (entreprise de services) ;
- 1 emploi / **50 m²** de surface de plancher (artisanat) ;
- 1 emploi / **100 m²** de surface de plancher (entreprise à caractère industriel).

4.1.2. Nombre de déplacements journaliers induits

A partir du nombre d'emplois déterminé précédemment, l'évaluation du nombre de déplacements, tous modes, induits repose sur diverses hypothèses :

- Afin d'estimer le nombre de déplacements tous modes générés par la zone d'activités, nous nous baserons sur les ratios usuels suivants :

5 déplacements tous modes par jour par emploi. Ce ratio tient compte de tous les types de déplacements générés (arrivées/départs des actifs, livraisons, visiteurs.etc)

- **Taux de présence simultanée des salariés. Il sera pris égal à 85%.**
- Le taux d'occupation des véhicules particuliers sera pris égal à **1,1 personne/véhicule.**
- **Part modale automobile objectif proposée : 90%**

Le PDU fixe un objectif très ambitieux avec une part modale cible de 50% pour l'ensemble des déplacements à l'horizon 2020 (repreant l'objectif de l'Agenda 21).

A titre d'illustration des pratiques actuelles, les données INSEE* montrent qu'environ 90% des actifs vivant à Quéven et travaillant dans une autre commune du département se déplacent en voiture particulière (Chiffre baissant à 80% pour les actifs résidant et travaillant à Quéven une fois les actifs "sans transports" supprimés du total : le boulanger habitant au-dessus de sa boulangerie par exemple). Ces chiffres permettent d'estimer la répartition modale pour les déplacements en accès à la zone d'activités du Mourillon Sud.

* données INSEE 2009, *Population active de 15 ans ou plus ayant un emploi par sexe, lieu de travail et moyen de transport*

Au vu de la localisation de la zone d'activités et de sa desserte tant en mode doux (piétons et cycles) qu'en transports collectifs, une diminution forte de la part modale de la voiture, est difficilement envisageable.

Le secteur est en effet séparé de Quéven et de Lorient par la distance et le franchissement de points durs (échangeur de la N165) qui rendent très délicate la pratique des déplacements doux. De plus, l'offre en transports collectifs actuelle comme projetée reste peu attractive (fréquence de 20 minutes en heures de pointe et 30 minutes en heures creuses pour la ligne 60, seule ligne desservant le secteur, sans projet d'augmentation de l'offre à moyen terme).

Toutefois, dans le cadre du projet, un objectif de 90% de part modale automobile peut être fixé. La réalisation de cet objectif nécessitera des mesures de revalorisation de l'offre de transports collectifs (lien à Lorient principalement), des cheminements cycles et piétons (accès à Lorient et Quéven pour les premiers, seul accès à Quéven pour les seconds) ; ainsi qu'une limitation du stationnement offert dans la zone d'activités (voir paragraphe suivant).

- **Traitement de la problématique poids lourds** : Le trafic poids lourds dépend fortement de la programmation prévue sur la zone d'activités (notamment du type d'entreprises). Une génération fine de cette catégorie de véhicules dépend donc des caractéristiques propres à chaque entreprise venant s'implanter sur la zone d'activités.

Ces caractéristiques fines n'étant, par définition, pas disponibles dans une étude opérationnelle, l'aspect poids-lourds sera ici traité en affectant un taux de poids lourds aux trafics journaliers et horaires générés pour ne pas sous-estimer leur contribution à la "saturation" des nœuds voisins aux heures de pointe (1 poids lourds valant 2 unités de véhicules particuliers).

Cependant, les flux poids lourds ne suivant généralement pas la même structure temporelle que les flux domicile / travail (leur distribution temporelle est plus diffuse dans la journée) les flux concernés auront peu d'impact sur les conditions de trafic aux heures de pointe.

Plus qu'une problématique de circulation et de capacité des axes et carrefours, la prise en compte des poids lourds doit donc être traitée en termes de dimensionnement de chaussée (structure de chaussée lourde), de giration, et d'aménagement des axes notamment pour les questions de cohabitation des modes.

- **Traitement des modes doux (piétons et cycles)** : ces modes sont ici traités sous l'aspect qualitatif des aménagements (attractivité, sécurité des itinéraires,...) et non sous l'aspect quantitatif.

4.1.3. Génération du trafic aux heures de pointes

Dans l'optique d'évaluer l'impact capacitaire sur le giratoire du Mourillon et les autres points de connexion de la ZA (nœuds créés sur les D765 Est et D163 Sud), nous évaluerons les charges de trafic générées par la zone d'activités aux heures de pointe (matin et soir) selon deux méthodes :

- La recherche d'un ratio de passage du trafic journalier généré au trafic en heures de pointe.
- L'estimation du nombre de déplacements générés directement aux heures de pointe par la zone d'activités à partir du nombre d'emplois et du taux de présence simultanée des salariés.

La convergence de ces deux méthodes permet de donner une estimation fiable des flux générés aux heures de pointes. Une note de calcul explicitant la méthode utilisée est disponible en annexe 1.

4.2. Hypothèses de distribution du trafic

Une fois les estimations du trafic générées effectuées, il convient de déterminer la distribution de ces flux sur les différentes voiries connectées à la zone d'activités afin de déterminer les impacts circulatoires engendrés par le projet.

Les hypothèses de distribution du trafic reposent sur les tendances observées lors de l'étude de 2008 (Giratoire du Mourillon – Relevé directionnel et traitement Girabase), nos connaissances du secteur (générateurs, hiérarchie du réseau viaire, etc.) ainsi que sur des retours d'expériences d'études similaires.

- Les hypothèses de distribution du trafic sont détaillées ci-après selon les deux horizons de réalisation du projet (tranche 1 puis tranche 2).
- Afin de permettre une visualisation claire des voiries impactées, les distributions des trafics à destination du projet (flux entrants) et en départ de celui-ci (flux sortants) sont représentées sur deux figures distinctes.

La distribution du trafic proposée ci-dessous se base sur l'hypothèse d'un schéma viaire de type A, comme préconisé au chapitre 3.

4.2.1. Horizon de réalisation de la tranche 1 du projet

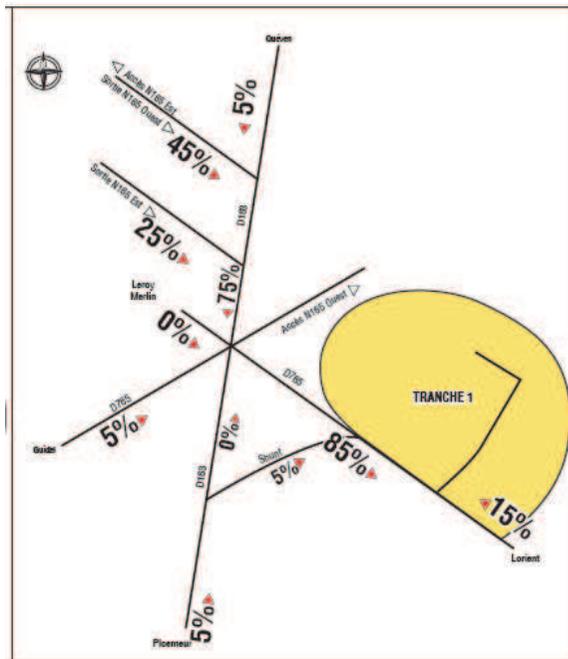


Figure 5 : Distribution des flux entrant - tranche 1 / horizon 1

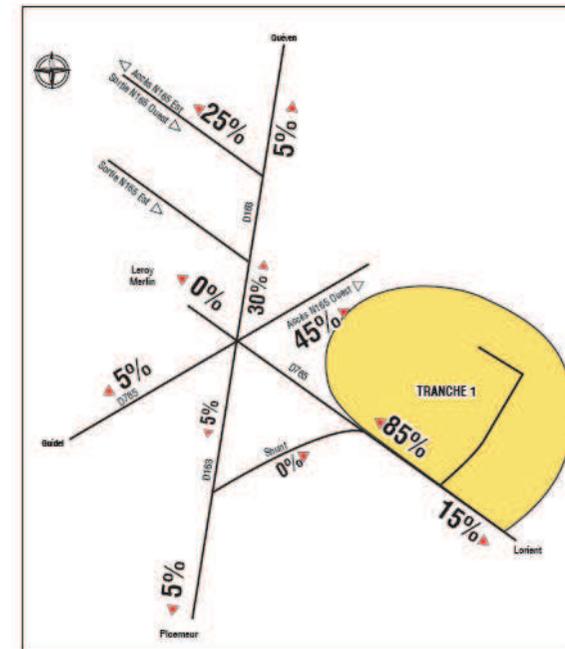


Figure 6 : Distribution des flux sortant - tranche 1 / horizon 1

4.2.2. Horizon de réalisation de la tranche 2 du projet

Par souci de clarté, les distributions du trafic généré par chacune des tranches de la zone d'activités sont détaillées dans des figures distinctes.

- Par défaut, les usagers de la tranche 2 à destination du giratoire du Mourillon empruntent la D163 et la D765 dans les mêmes proportions. Les éventuelles saturations au niveau du giratoire pourront amener à rééquilibrer les flux sur ces deux branches ce qui pourra entraîner un usage accru de la liaison D163-D765 à travers la tranche 2.
- La continuité viaire desservant la tranche 2 du projet n'engendre que peu de trafic de transit.

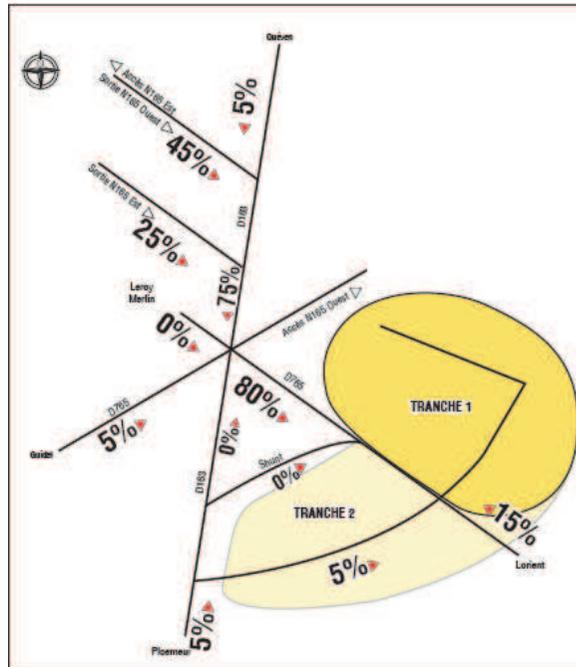


Figure 7 : Distribution des flux entrant - tranche 1 / horizon 2

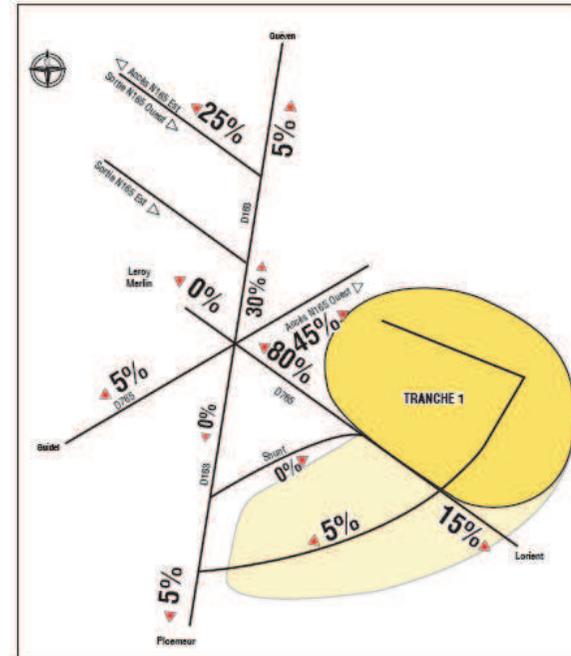


Figure 8 : Distribution des flux sortant - tranche 1 / horizon 2

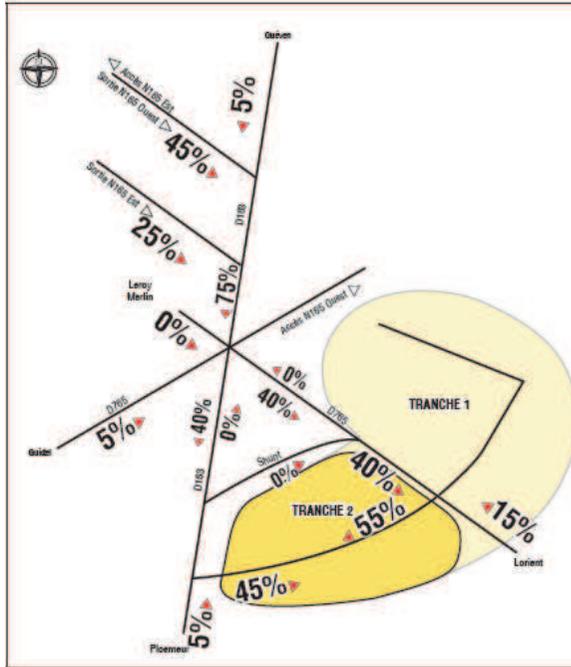


Figure 9 : Distribution des flux entrant - tranche 2 / horizon 2

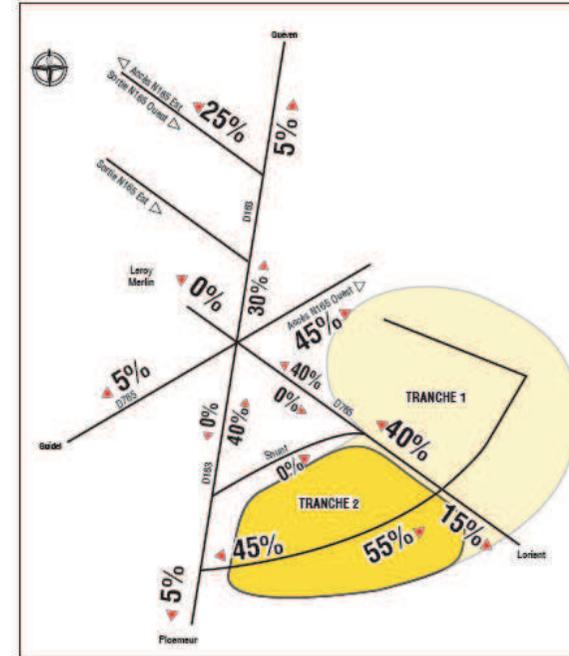


Figure 10 : Distribution des flux sortant - tranche 2 / horizon 2

4.2.3. Conclusion quant à la distribution du trafic généré par le projet

Quel que soit l'horizon temporel considéré,

- La **majorité** des flux engendrés par le projet sont en **provenance (direction)** de la N165 et principalement la branche Est (accès vers l'est de Lorient, Rennes, Vannes, Nantes).
- Une proportion importante des flux est en lien avec la commune de Quéven en comparaison de son poids démographique, principalement du fait de la proximité de cette commune avec la zone d'activités.
- **Environ 15% du trafic** projeté emprunte la D765 vers Lorient (usagers résidant à Lorient Ouest).

4.3. Préconisations vis-à-vis des aspects circulatoires (évaluation provisoire)

4.3.1. Schéma de desserte routière de la zone d'activités



Après estimation du trafic généré par la zone d'activités, la création d'une desserte traversante à travers la tranche 2 est préconisée afin de répartir les accès sur la D163 et D765.

En effet, dans le cas où l'accès à la tranche 2 se ferait uniquement par la D765, les premières modélisations réalisées sur la base de la variante B font apparaître des risques de saturation sur le point de connexion de la zone d'activités (tranches 1 et 2) à la D765 (modélisation Girabase : outil Certu, sur la base de la géométrie du giratoire Kerlébau et les projections maximalistes de programme vis-à-vis du foncier disponible) :

- une saturation de la D765 dans le sens Guidel vers Lorient le matin ;
- des difficultés de circulation en sortie de la tranche 2 le soir.

Dans le cas où une continuité viaire est créée entre la D765 et la D163 (variante A), les modélisations ne font pas apparaître de saturation mais l'ampleur du programme contraint la circulation dans le sens Guidel vers Lorient (réserves de capacité inférieures à 20% le matin sur un calibrage à 2x1 voie – toujours sur la base de projections maximalistes vis-à-vis du foncier disponible).

D'autre part, le risque de transit par cet axe reliant la D163 et la D765 est négligeable du fait de plusieurs facteurs :

- un trafic très faible observé sur le shunt actuel (D163 vers D765) à l'heure de pointe du soir, sur le terrain ;
- les comptages directionnels de 2008 au niveau du giratoire du Mourillon rendent compte d'une demande faible pour le mouvement D765 Est vers D163 Sud (23 véhicules en 1h30 le matin et 77 véhicules en 2h le soir) ;
- la liaison est peu attractive (peu d'urbanisation au Sud du Mourillon) ;
- des alternatives existent plus au Sud pour les liaisons Est-Ouest au niveau de Gaillec et de Pénécluz (axes secondaires) et D162 entre Ploemeur et Lorient (entre 10 000 et 15 000 véhicules par jour).

Remarque quant à l'impact du prolongement du Triskell au Sud : Les réductions de capacité de la RD162 entre Ploemeur et Lorient liées au prolongement Sud du Triskell pourront entraîner une augmentation des trafics sur les axes Est-Ouest disponibles mais actuellement sous-dimensionnés au niveau du Gaillec et de Pénécluz voire au niveau du Mourillon. Le secteur du Mourillon, situé très au Nord de la D162 restera cependant peu attractif pour les liaisons actuellement supportées par la D162. Le risque de transit lié

est donc a priori faible et le projet de D162bis au niveau de Pénécluz devra, à terme, reprendre les trafics reportés de la D162.

Toutefois, afin de ne pas rendre accidentogène la nouvelle continuité ainsi créée en cœur de zone, des aménagements modérateurs limitant les vitesses de circulation devront être proposés (cousins berlinois, chicanes, alternat, ...).

4.3.2. Giratoire du Mourillon

Les charges de trafic sur le giratoire du Mourillon n'ont pas été modélisées (à réaliser en phase 3 de l'étude sur la base du scénario retenu) mais l'importance du programme laisse présager de fortes contraintes sur les branches d'accès à la zone d'activités.

En prenant en compte le réaménagement du giratoire du Mourillon, les réserves de capacités aux heures de pointe permettent d'estimer en première approche un potentiel maximum de déplacements générés par la zone d'activités et donc un potentiel maximum en termes d'emplois.

En nous basant sur l'étude de 2008 : *Giratoire du Mourillon – Relevé directionnel et traitement Girabase*, il apparaît que :

- Dans le cas où l'accès à la tranche 2 s'effectue uniquement par la D765 (famille de variantes d'aménagement B.X), la réserve de capacité moyenne est de **305 véhicules** à l'heure de pointe du soir.
- Dans le cas où l'accès à la tranche 2 peut s'effectuer par la D765 et la D163 (famille de variantes d'aménagement A.X), la réserve de capacité moyenne est de **575 véhicules** à l'heure de pointe du soir.

D'après les hypothèses de génération et de distribution du trafic, ainsi que des ratios de programmation prévus pour la zone d'activités, ces capacités sont estimées à :

- **700-800 emplois** pour la famille de variantes B ;
- **1400-1500 emplois** pour la famille de variantes A.



En nous basant sur les réserves de capacité du giratoire du Mourillon, il apparaît que la famille de variantes A permet la création d'une zone d'activités près de deux fois plus importante (en termes d'emplois) que la famille de variantes B

Attention ces volumes maximaux d'emplois mènent à une saturation du giratoire (toutes les réserves de capacité dégagées par les travaux de 2015 sont consommées par les usagers en lien avec la zone d'activités).

Le Giratoire du Mourillon est donc un facteur limitant du projet.

Les volumes de trafic attendus devront être confirmés par la simulation des flux générés par la zone et l'éventuelle réorganisation des flux engendrés. Le calcul du niveau de sollicitation des différents nœuds routiers permettant l'accès à la zone sera effectué une fois les hypothèses de

programmation de la zone d'activités fixées et les hypothèses de génération et de distribution du trafic généré validées.

Le giratoire du Mourillon constitue un facteur limitant pour l'extension de la zone d'activités. Ce point dur pour l'accessibilité de l'ouest de l'agglomération Lorientaise : communes de Quéven et de Ploemeur, Aéroport de Lorient Bretagne Sud et les zones d'activités du nord-ouest de Lorient.

À ce titre, il nous semble pertinent d'étudier les possibilités d'optimisation de ce nœud au regard des enjeux suivants :

- **la capacité automobile : améliorer les débits pour les différents flux empruntant le carrefour pour que ce dernier ne représente pas un frein au développement du secteur ;**
- **la sécurisation des piétons et des cyclistes : le giratoire est emprunté par les piétons et les cyclistes et cet usage sera accentué par l'extension de la zone d'activités au sud (notamment pour le lien avec le centre de Quéven) ;**
- **l'attractivité des transports collectifs (ligne 60 : Lorient <> Guidel) pour lesquels le franchissement du giratoire aux heures de pointe est très délicat et impacte fortement la vitesse commerciale et la régularité de la ligne.**

Le traitement de cette problématique peut être réalisé à différentes échelles, permettant de dégager des marges de manœuvre plus ou moins importantes :

- **échelle du giratoire (optimisation de la géométrie actuelle) ;**
- **échelle de l'échangeur (recherche d'une nouvelle configuration) ;**
- **échelle du maillage routier.**

Étant donné l'importance des contraintes et enjeux locaux, le travail à l'échelle du giratoire actuel paraît trop limité et ne permettra pas de dégager les marges de manœuvre suffisantes en termes de capacité routière et d'amélioration de la sécurité et de l'attractivité des autres modes. Ce travail, réalisé par le CG56 a conduit à l'élargissement des voies d'entrée du giratoire. La présente étude de création de la zone d'activité communautaire du Mourillon Sud incite à rechercher de nouvelles marges de manœuvre.



Le travail à l'échelle du maillage routier du nord-est de l'agglomération permettrait, par l'optimisation voire le complément des échanges avec la N165, de dégager une vision à long terme remplissant les enjeux identifiés précédemment pour la desserte de ce secteur de l'agglomération.

La volonté de développer la zone du Mourillon Sud et la situation déjà critique au niveau du giratoire nécessitent cependant une vision opérationnelle réaliste à moyen terme.

PARTIE 4 : DEPLACEMENT ET CIRCULATION

CHAPITRE 17. Déplacement et circulation

17.1. Contexte et objectifs

Le présent chapitre dresse un état des lieux du secteur du Mourillon sur tous les aspects de la mobilité : offre et demande automobile, offre en transports collectifs et aménagements existants en faveur des modes doux et plus particulièrement des cycles. Les dysfonctionnements rencontrés sont plus particulièrement mis en avant et les projets actés ou "intentions" recensés à proximité sont également rappelés ici.

Au delà d'un état des lieux, l'objectif poursuivi ici est de dégager les véritables enjeux en termes d'accessibilité tous modes de la future zone d'activités, d'identifier les dysfonctionnements actuels ou dysfonctionnements prévisibles ainsi que les pistes de solutions à approfondir. Le calcul de l'impact à proprement parler du projet et les propositions d'aménagement feront l'objet des phases ultérieures de l'étude.

Figure 54 En introduction de ce rapport, la Figure 54 rappelle à l'échelle de l'agglomération le périmètre opérationnel de la présente extension. Cette position géographique permet de prime abord d'identifier un enjeu majeur pour l'attractivité de la zone : la commune de Quéven est située à l'Ouest de l'agglomération Lorientaise alors que les principaux pôles urbains voisins sont principalement localisés à l'Est (Rennes, Nantes pour les principaux).

Les conditions d'accès au réseau magistral constituent donc un enjeu d'accessibilité majeur pour la zone (échangeur voisin sur la N165 "Quéven – Mourillon").

L'approche multimodale et multi-échelle développée ici est cependant nécessaire afin, d'une part, de soutenir l'effort porté par la collectivité en faveur d'un rééquilibrage modal, d'autre part pour répondre aux dysfonctionnements et enjeux pour tous les modes de déplacements et ne pas préconiser d'aménagements performants pour un mode en particulier mais particulièrement néfaste pour les autres.

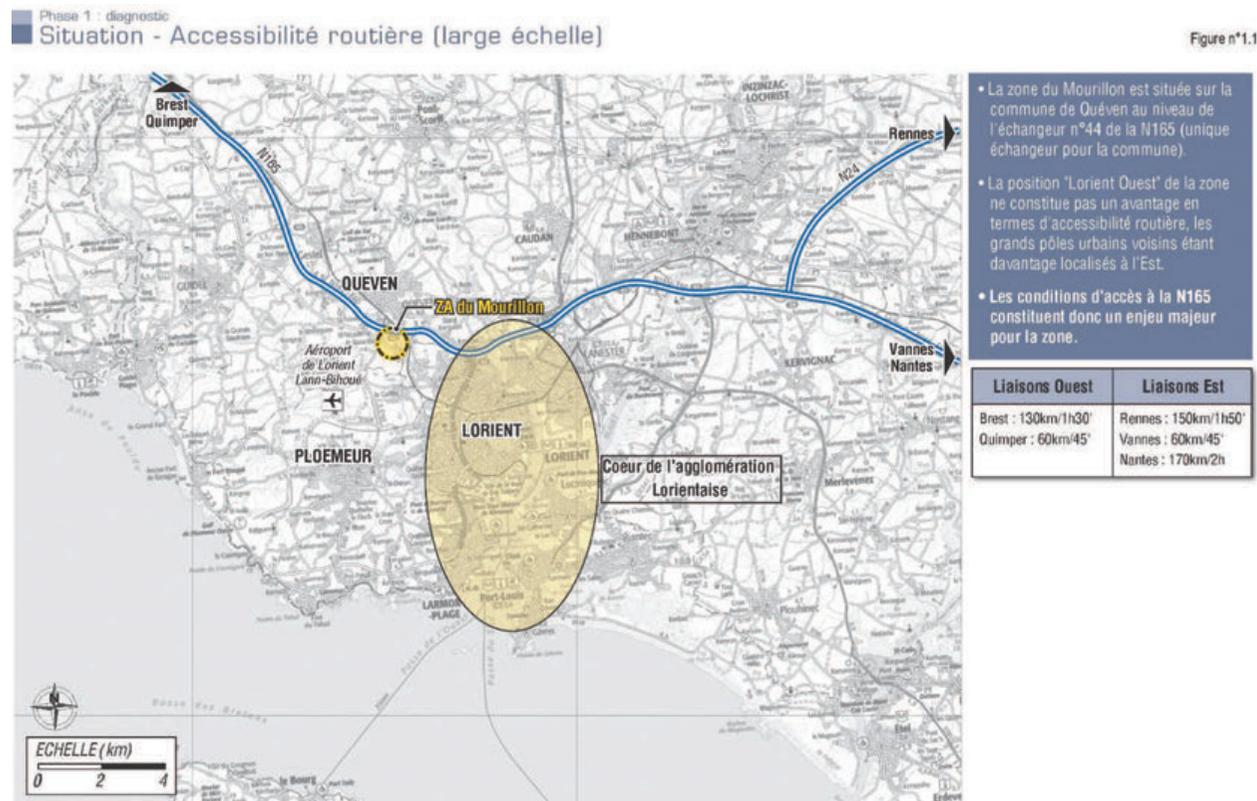


Figure 54 - Situation - Accessibilité routière (large échelle)

17.2. Diagnostic multimodal

Un état des lieux est dressé pour chaque mode de déplacement rappelant notamment la liste des principaux dysfonctionnements observés et des enjeux auxquels devra répondre l'aménagement du secteur.

17.2.1. Desserte routière actuelle

Les paragraphes suivants présentent d'abord les caractéristiques de l'offre routière : l'infrastructure, puis la demande automobile qu'elle supporte ; niveau d'usage, dysfonctionnements éventuels.

17.2.2. L'offre

Figure 55 La hiérarchie et la domanialité des voiries présentes sur le secteur (hors voiries de desserte locale) sont présentées sur la Figure 55. Il ressort de ces analyses que la zone du Mourillon Sud est située à proximité immédiate de l'échangeur n°44, interface de nombreuses départementales et de la N165. Cet unique échangeur, pour la commune de Quéven est géré par deux entités : le Conseil Général pour les voiries départementales et les giratoires, l'État pour les bretelles d'entrée et de sortie de la N165.

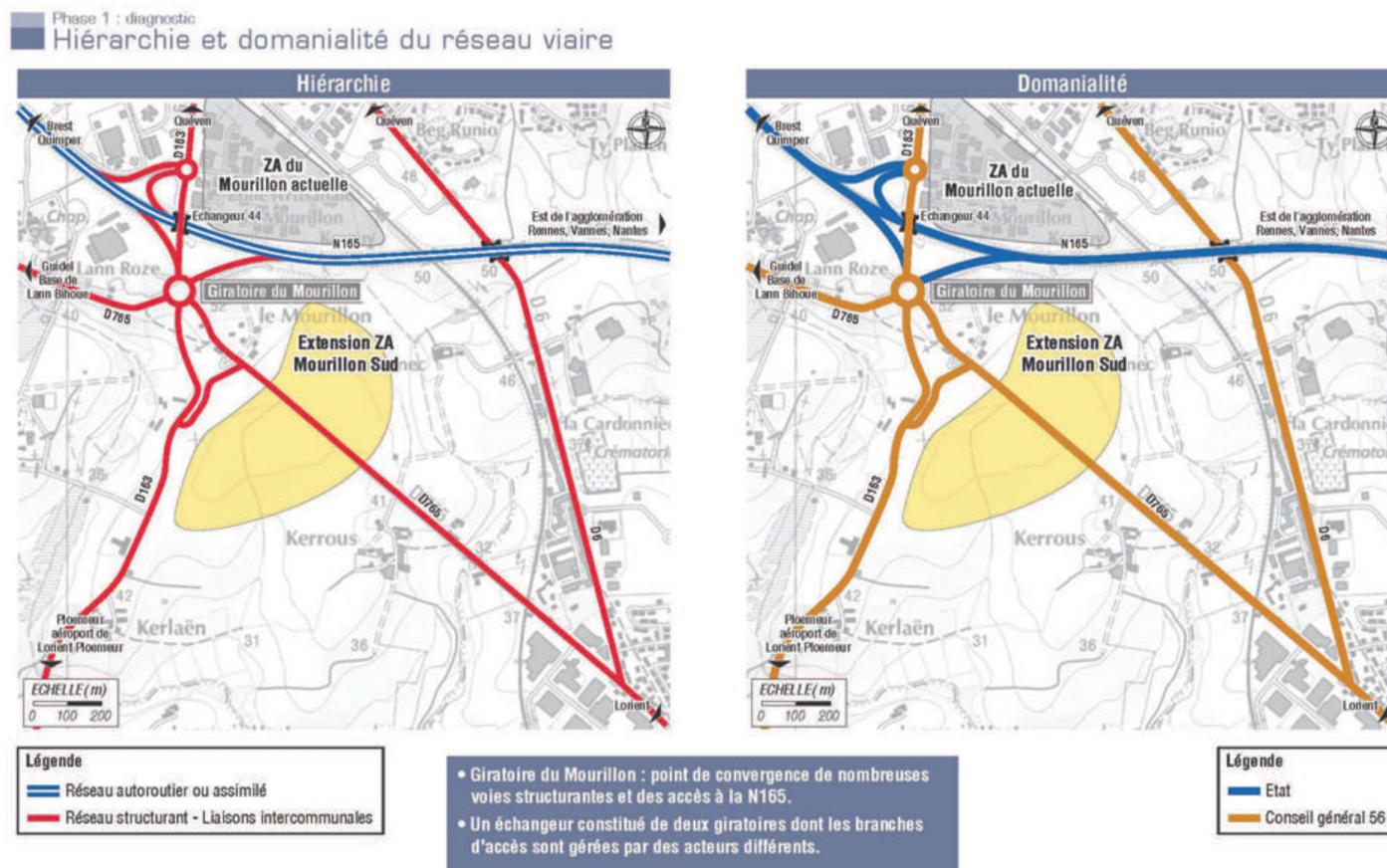
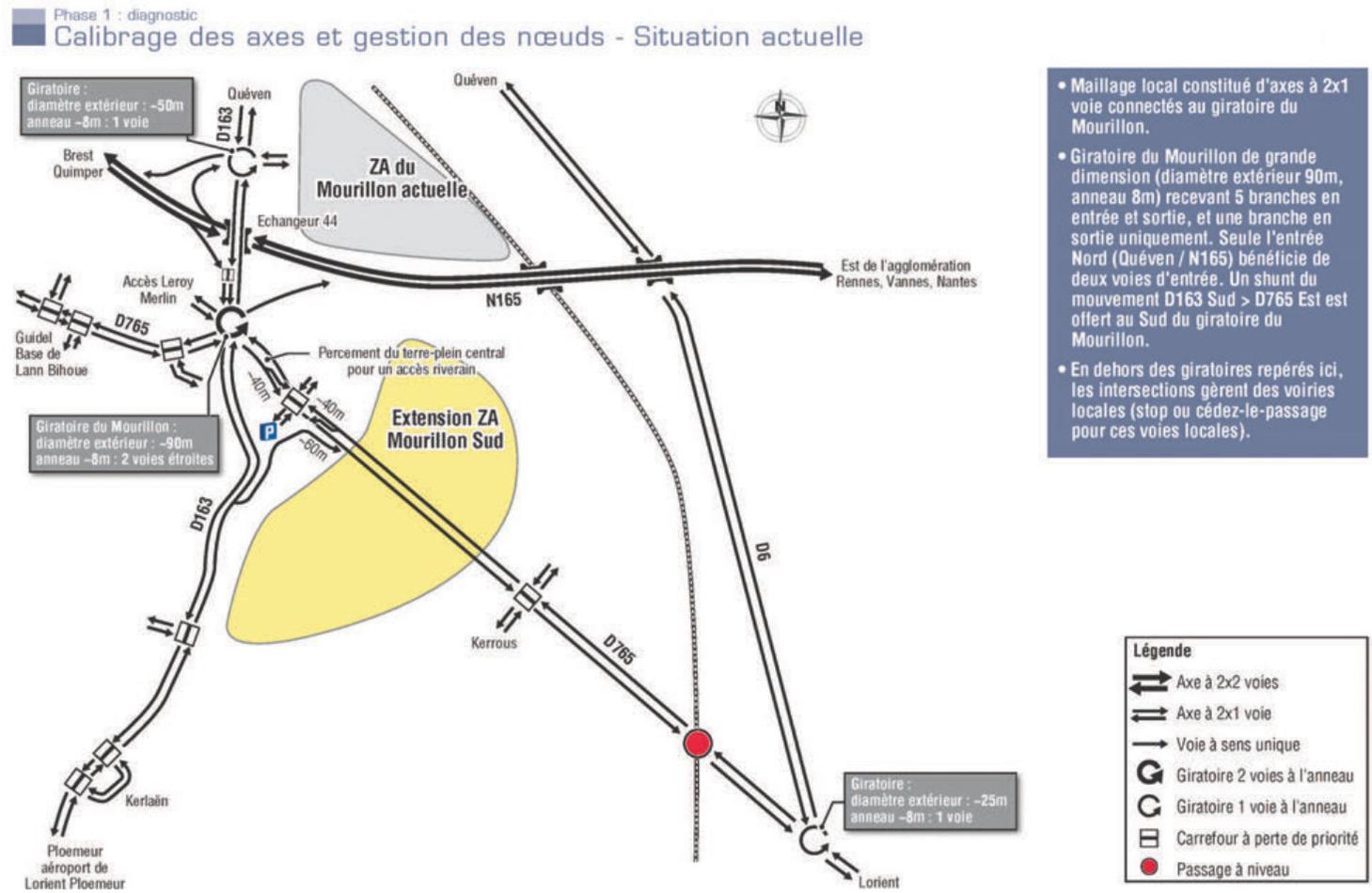


Figure 55 - Hiérarchie et domanialité du réseau viaire

La Figure 56 illustre le calibrage et la gestion des différents nœuds actuels. A l'exception de la N165, les axes présentent une voie par sens. Les carrefours principaux du secteur sont gérés par des giratoires avec des entrées à une voie (exception faite de l'entrée Nord du giratoire du Mourillon) et des anneaux de circulation larges mais ne permettant pas, ou difficilement, la circulation de deux véhicules de front. Les rayons de courbure étant soit trop réduits (diamètre extérieur 25 m) soit à l'inverse, les dimensions du giratoire étant telles que les vitesses de circulation sont trop importantes et ne permettent pas de circuler à deux véhicules de front (diamètre extérieur de 96 m pour le giratoire du Mourillon).

Figure 56 - Calibrage des axes et gestion des nœuds - Situation actuelle



17.2.2.1. La demande

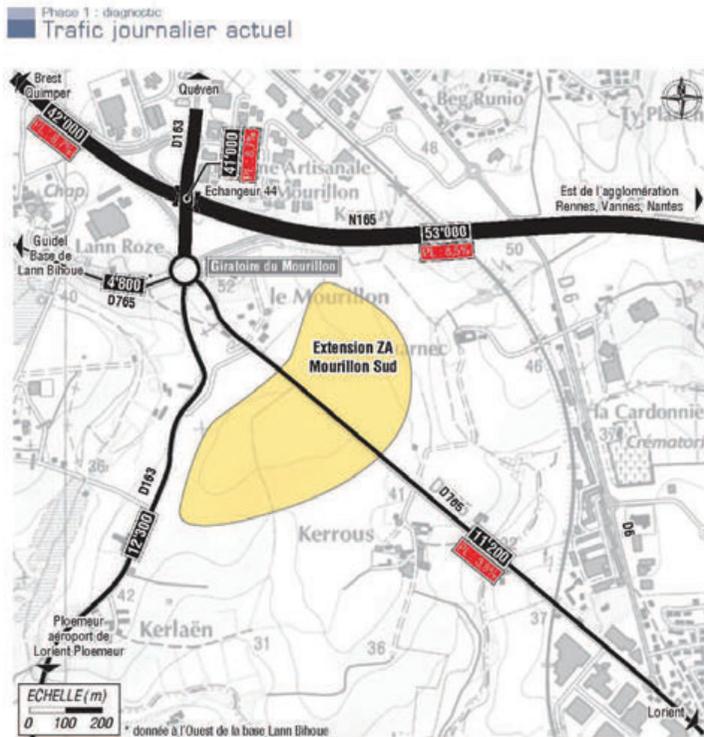
Les figures « Figure 57 et Figure 58 » présentent les niveaux de trafic journaliers actuels sur les axes à proximité de la zone du Mourillon Sud. La Figure 57 reprend les données mises à disposition par le Conseil Général du Morbihan et la DIR Ouest. La Figure 58 recalle ces données à partir des comptages réalisés en octobre 2012 pour cette étude (comptage sur les branches de la D765 Est et de la D163 Sud).

Les niveaux de trafic journaliers sont relativement modestes sur les routes départementales du périmètre à l'exception du premier tronçon de la D163 au Nord du giratoire du Mourillon qui assure les fonctions d'échanges au niveau de l'échangeur avec la N165.

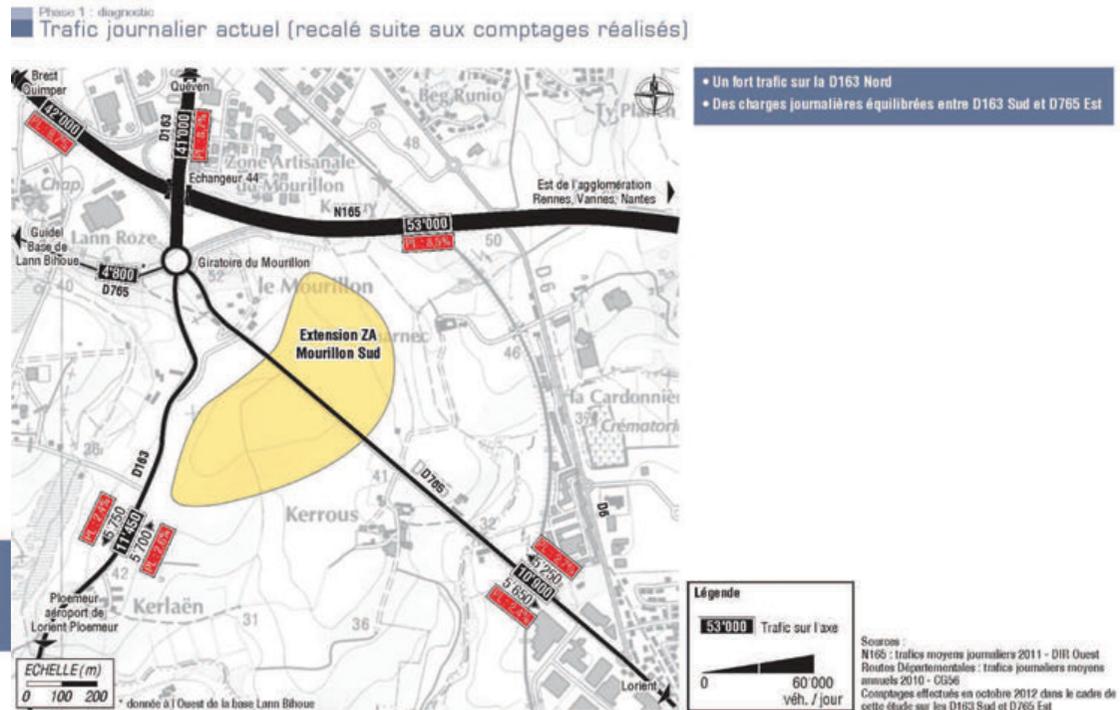
Les routes départementales D163 et D765 supportent peu de **transit poids-lourds**. La part de trafic poids-lourds y est **relativement faible et stable** (de 2,4 à 2,7%). Le **transit poids-lourds est au contraire fort** sur la N165 et le tronçon Nord de la D163 qui assure des fonctions d'échange avec la N165.

Figure 57 - Trafic journalier actuel

Figure 58 - Trafic journalier actuel (recalé suite aux comptages réalisés)



- Trafics journaliers faibles à modérés sur les D765 Est et Ouest et D163 Sud.
- Usage très important de la D163 Nord au niveau de l'échangeur, porte d'entrée principale de Quéven et connexion à la N165.



- Un fort trafic sur la D163 Nord
- Des charges journalières équilibrées entre D163 Sud et D765 Est

Sources :
N165 : trafics moyens journaliers 2011 - DIR Ouest
Routes Départementales : trafics journaliers moyens annuels 2010 - CG56
Comptages effectués en octobre 2012 dans le cadre de cette étude sur les D163 Sud et D765 Est

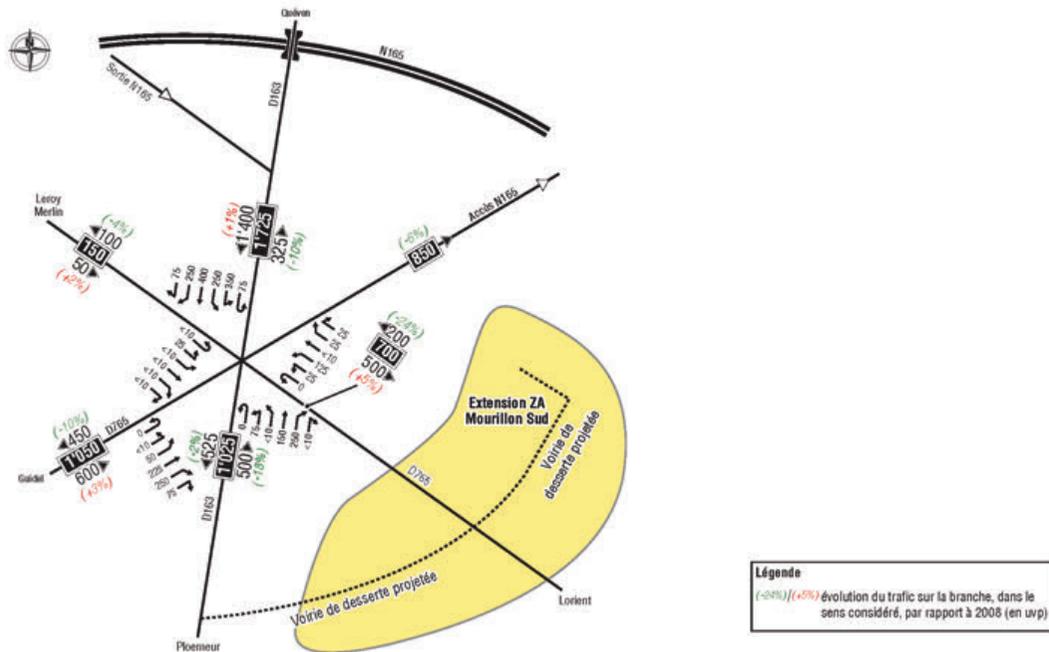
Les figures « Figure 59 & Figure 63 » posent les charges directionnelles actuelles de trafic prises en compte dans l'étude au niveau du giratoire du Mourillon (données directionnelles 2008 tirées de l'étude réalisée sur le giratoire du Mourillon pour le CG56, recalée grâce aux comptages automatiques effectués dans le cadre de la présente étude sur la branche Est de la D765 et la branche Sud de la D163.). Les données de comptage 2012 font apparaître des variations assez importantes à la baisse sur certaines branches. Le trafic entrant par la D765 Est à l'heure de pointe du soir (**seule difficulté majeure rencontrée lors de la visite terrain** a cependant augmenté de plus de 4% depuis 2008).

Il est utile de noter qu'aucune donnée de trafic ne nous a été transmise pour le second giratoire constituant l'échangeur n°44 de la N165 (giratoire situé au Nord du giratoire du Mourillon).

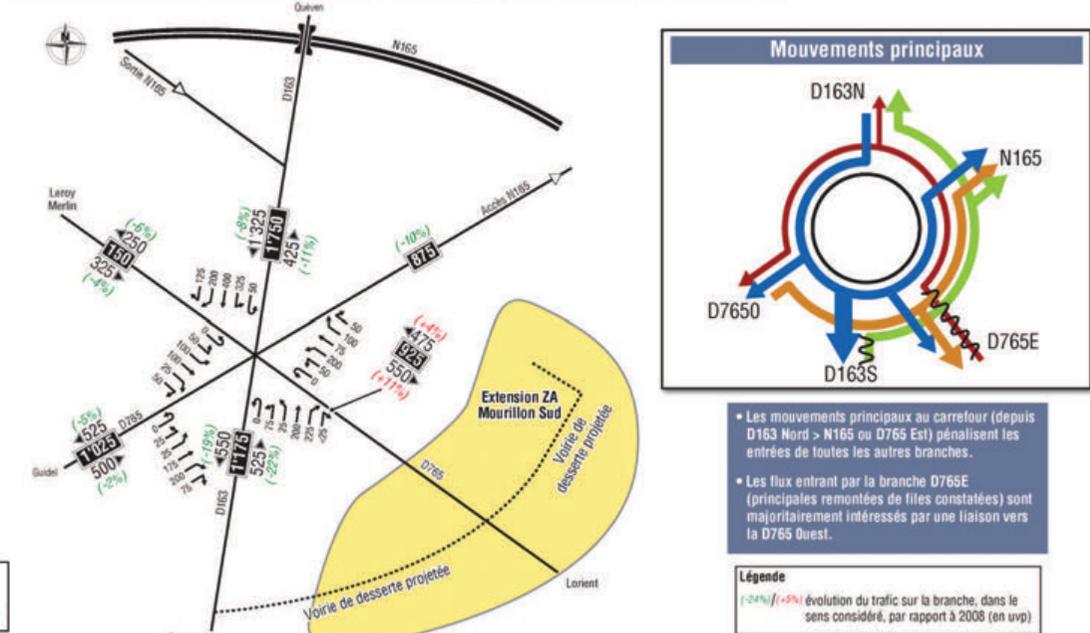
Figure 59 - Trafic actuel à l'heure de pointe du matin (représentation schématique)

Figure 60 - Trafic actuel à l'heure de pointe du soir (représentation schématique)

Phase 1 : diagnostic
Trafic actuel à l'heure de pointe du matin (représentation schématique)



Phase 1 : diagnostic
Trafic actuel à l'heure de pointe du soir (représentation schématique)



La Figure 61 illustre les principes de répartition de l'accessibilité automobile au site, représentation basée sur les données directionnelles transmises dans l'étude de 2008 précédemment citée.

Cette figure illustre notamment la dépendance du secteur à la N165 et donc au giratoire du Mourillon. Elle rappelle également que les principaux dysfonctionnements constatés sur place sont la saturation de la branche Est de la D765 en amont du giratoire, branche qui assurera seule la desserte de la première tranche de la Zone d'Activités Communautaire du Mourillon Sud et la desserte de la seconde tranche avec la D163 Sud.

Par ailleurs, l'étude de 2008 fait état de fortes remontées de files au niveau de la branche Ouest de la D765. Un tel phénomène n'a pas été confirmé par notre visite terrain mais peut avoir pour origine une hyperpointe due à la sortie du personnel de la base de Lann-Bihoué ou un élément particulier ayant perturbé les conditions de trafic lors de l'étude de 2008. Les variations de trafic en 2008 et 2012 constatées lors des comptages réalisés dans le cadre de l'étude peuvent également expliquer ces différences.

De même, bien que le phénomène n'ait pas été observé lors de notre visite terrain, la N165 souffre périodiquement de remontées de files lors des heures de pointe. Une attention particulière sera portée sur la branche du giratoire du Mourillon liée à la sortie de la N165 (branche D163 Nord), notamment à l'heure de pointe du matin.

! Au vu des enjeux d'accessibilité routière, la fluidité de la circulation au niveau du giratoire du Mourillon constitue donc un préalable à la réalisation de la zone d'activités.



Figure 61 - Accessibilité routière au site et principaux dysfonctionnements

17.2.2.2. Les projets routiers

Les projets routiers sur le secteur sont les suivants :

- **Restructuration de la D163 Sud** à l'horizon 2015 entre le giratoire du Mourillon et Penescluz (accès aéroport de Lorient-Ploemeur) : il s'agit d'une nouvelle infrastructure réalisée en "parallèle" de l'actuelle D163, dont le tracé sera plus direct. Le calibrage de cette nouvelle infrastructure reste un 2x1 voie, l'ancienne route départementale étant conservée comme support piéton/cycle et véhicules agricoles.

Cette nouvelle infrastructure, de calibrage équivalent à l'actuel n'offre pas davantage de capacités routières.

Un nouveau giratoire (giratoire de Kerlébaut) est créé à l'est du lieu dit dénommé "Kerlébaut". Celui-ci pourra être mis à profit comme point de connexion des voiries de desserte de la future zone d'activités avec la D163.

- **Réaménagement du giratoire du Mourillon** (voir Annexe 7) : l'élargissement des entrées du giratoire à deux voies pour les branches des routes départementales D765 Est et Ouest et D163 Sud, conformément à l'étude réalisée en 2008, est projeté à l'horizon 2015. **Cette action doit permettre de résoudre les difficultés de circulations rencontrées aujourd'hui à l'heure de pointe du soir.** Selon l'étude mentionnée précédemment, les remontées de file d'attente maximales sur la branche la plus chargée (D163) **passerait de plus de 170 véhicules à moins de 10.**



La capacité de ces nouveaux aménagements à écouler le trafic lié à la zone d'activités constituera un préalable à la programmation envisagée pour les différentes tranches.

- **Après réception des comptages automatiques et redressement des valeurs de 2008, nous sommes en mesure de quantifier plus finement l'impact de ces aménagements à l'horizon de réalisation des deux tranches de la zone d'activités du Mourillon Sud.**

Les caractéristiques géométriques des différents projets seront prises en compte lors du calcul de l'impact des flux nouveaux générés par la ZA du Mourillon Sud.

Une figure présentant le projet de réaménagement de ces branches du giratoire du Mourillon est disponible en annexe 7.

17.2.3. Desserte en transports collectifs

Malgré une prédominance actuelle de la voiture qui devrait persister sur le secteur même à long terme, la desserte en transports collectifs ne doit pas être négligée pour offrir une alternative à la voiture particulière pour la desserte de la future ZA.

La Figure 62 pose le contexte actuel de la desserte en transports collectifs et rappelle les projets ou "intentions" recensés à proximité du périmètre.

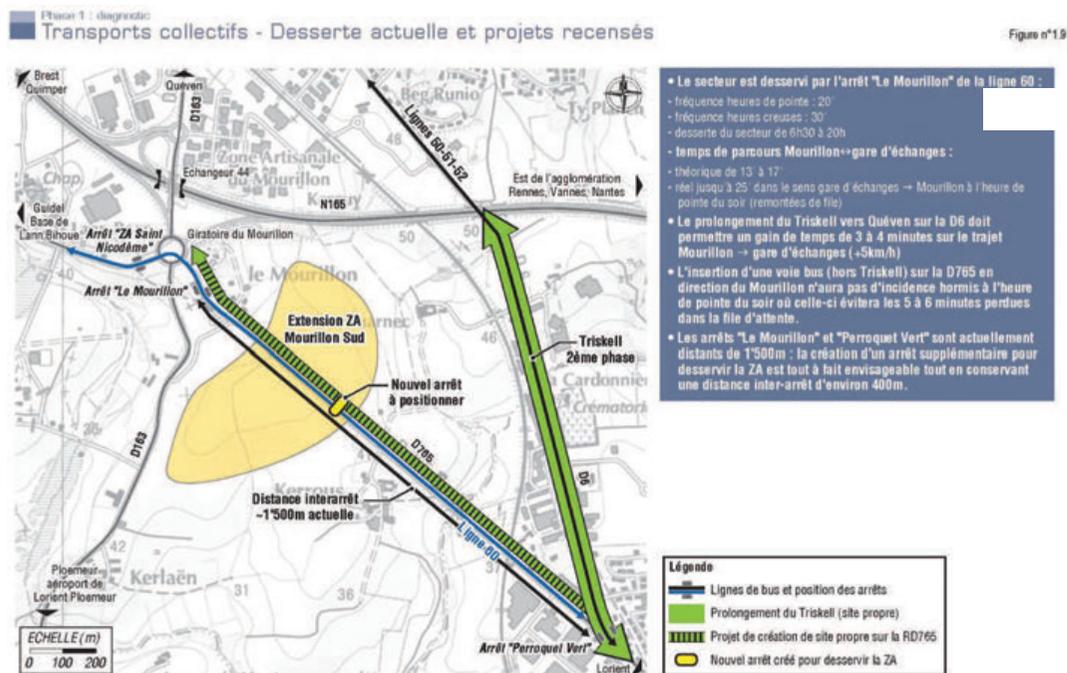


Figure 62 - Transports collectifs - Desserte actuelle et projets recensés

17.2.3.1. Situation actuelle

Le secteur du Mourillon Sud est desservi au niveau du seul arrêt "Le Mourillon" par la ligne urbaine n°60 qui présente des fréquences aujourd'hui peu attractives pour les "non-captifs" (clientèle aujourd'hui essentiellement composée de scolaires).

L'attractivité de la ligne est de plus pénalisée localement par les difficultés de circulation en approche du giratoire du Mourillon dans le sens Lorient > Guidel à l'heure de pointe du soir (5 à 6 minutes de bouchon avant d'atteindre l'arrêt Mourillon - observation terrain mardi 25 septembre 2012).

17.2.3.2. Situation projetée

La phase 2 du Triskell (dont création de site propre entre Lorient et Quéven – D6) permettra un gain de temps de 3 à 4 minutes pour la ligne 60 entre les arrêts "Le Mourillon" et "gare d'échanges" à l'horizon 2015 (les aménagements projetés sur la D6 seront réalisés début 2015).

L'insertion de ces sites propres se fera à calibrage automobile constant sur l'entrée de Lorient n'entraînant pas de réduction de capacité automobile sur les axes concernés (source – Lorient agglomération).

En marge du Triskell, l'agglomération souhaite la création d'aménagement en site propre le long de la D765 en approche du giratoire du Mourillon. Ces aménagements devront être détaillés dans le cadre de la présente étude.

La desserte de la future ZA nécessitera la création d'un nouvel arrêt TC sur la D765. L'inter-distance entre les arrêts "Le Mourillon" et "Perroquet Vert" (arrêts encadrant la future ZA) est aujourd'hui de 1500 m. La création d'un nouvel arrêt est tout à fait envisageable et ne pénalise pas la vitesse commerciale de la ligne.



Aujourd'hui, aucune amélioration des fréquences de la ligne 60 n'est envisagée. Sans amélioration sensible de ces dernières (objectif d'une fréquence de 10 à 15 minutes aux heures de pointes à minima), les transports collectifs resteront un mode marginal dans la desserte du site malgré la création d'aménagements favorisant la progression des bus.

17.2.4. Desserte piétonne et cycle

La desserte modes doux est le parent pauvre du secteur du Mourillon Sud, ce qui est actuellement relativement peu problématique au vu de l'isolement du site et de son "inoccupation". L'extension de la zone d'activités du Mourillon, synonyme de nombreux emplois dont une partie pourra être occupée par des résidents des quartiers de Quéven ou Lorient situés à proximité va entraîner une augmentation souhaitable des déplacements doux (marche à pied, vélo, ...).

Il est donc nécessaire de proposer des aménagements de qualité pour ces modes alternatifs à l'automobile :

- itinéraires directes et lisibles : tracé, signalétique ;
- itinéraires sécurisés : traitement des points délicats actuels, éclairage des cheminements...

La qualité de ces cheminements, particulièrement des cheminements piétons, bénéficiera à l'ensemble des salariés de la zone, l'automobiliste et l'utilisateur des transports collectifs étant également piéton sur une partie plus ou moins importante de son parcours (voir proposition d'un ou plusieurs parkings mutualisés pour les salariés de la ZAC).

Les figures « Figure 63 à Figure 65 » dressent le panorama des aménagements rencontrés sur le site et à proximité ainsi que les principaux dysfonctionnements recensés.

La Figure 63 cartographie les aménagements cyclables actuels et projetés sur le secteur du Mourillon Sud. Ces aménagements sont caractérisés par :

- un traitement centré sur le franchissement du giratoire du Mourillon pour les liaisons Lorient<>Guidel et Lorient<>Quéven. Les autres liaisons ne peuvent bénéficier que partiellement des aménagements existants. Cet aménagement ponctuel n'est pas prolongé sur les différentes routes départementales se connectant au giratoire, lesquelles sont relativement étroites (accotement enherbé en bordure directe des voies de circulation) ce qui rend difficile les cheminements vélo et piétons.

Bien que les échanges avec le secteur effectués à pied ne soient qu'un enjeu secondaire il est regrettable que la configuration des voies rende très difficile et dangereux ces déplacements notamment entre la ZA et Quéven.

- La généralisation des espaces partagés piétons/cycles à double sens (voie-verte). Les aménagements existants mais également les projets de liaisons le long de la D163 et de la D765 adoptent cette configuration. **En dehors de la cohabitation piétons/cycles sur les espaces partagés qui peut s'avérer délicate lorsque l'usage est important** (ce qui n'est pas le cas aujourd'hui mais qui peut devenir plus problématique avec l'urbanisation du secteur et le développement des modes alternatifs à l'automobile), c'est ici la problématique de la connexion des

aménagements à double sens à l'existant qui pose question, les manœuvres d'entrée ou de sortie étant parfois délicates voire dangereuses (voir Figure 63).



D163 entre le Mourillon et Quéven. Les pratiques existantes à en croire le cheminement tracé par les piétons mais les conditions de sécurité sont critiques (et de toute façon hors des critères d'accessibilité).

Figure 63 - Aménagements cyclables - Situations actuelle et projetée

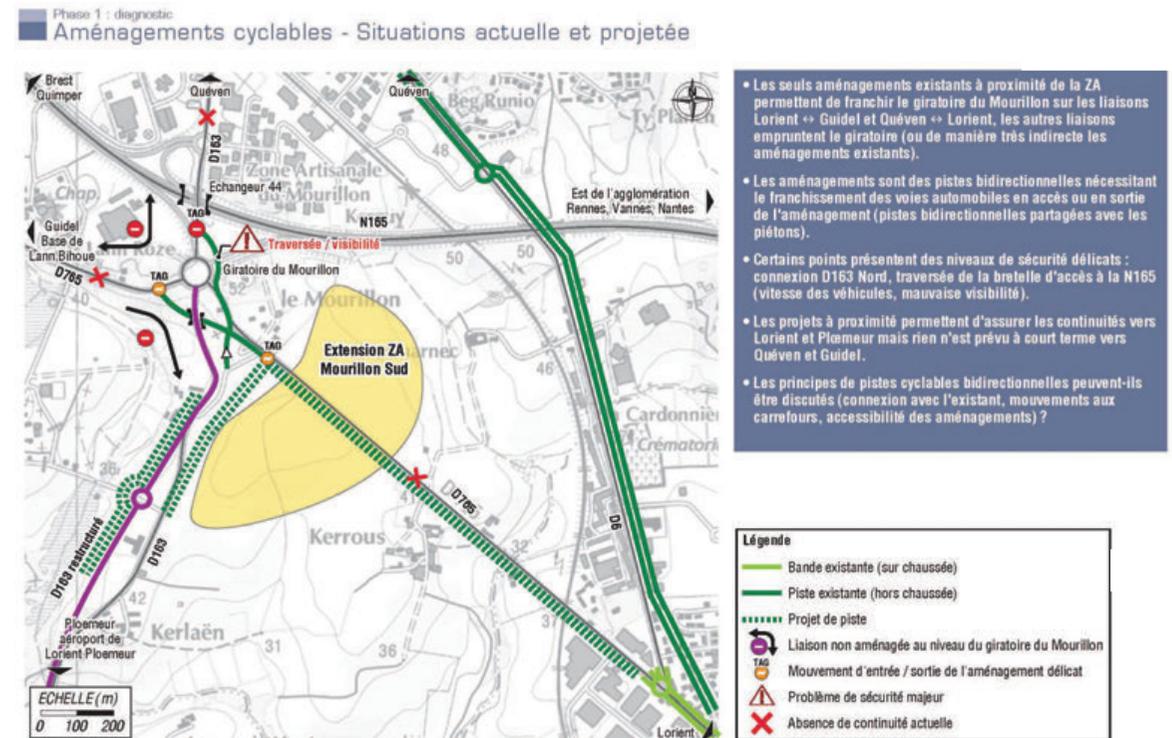


Figure 64 illustre notamment les difficultés rencontrées sur la connexion des aménagements existants au niveau du giratoire du Mourillon avec les routes départementales non aménagées.

La Figure 65 illustre le traitement des axes situés à proximité du secteur.

Figure 64 - Illustration des aménagements actuels - Secteur du Mourillon

Figure 65 - Illustration des aménagements sur les axes à proximité

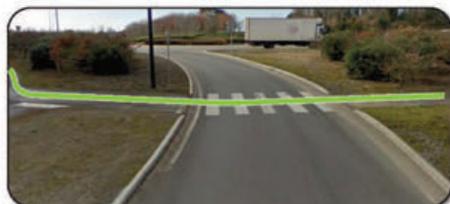
Phase 1 : diagnostic
 Illustration des aménagements actuels - Secteur du Mourillon



Accès piste cyclable en tourne-à-gauche depuis la D765 Est
 ➡ acceptable



Accès piste cyclable en tourne-à-gauche depuis la D163 Nord
 ➡ très délicat, voire dangereux



Traversée de la bretelle d'accès à la N165
 ⚠ Dangereux : vitesses élevées
 visibilité réduite

Phase 1 : diagnostic
 Illustration des aménagements sur les axes à proximité



D6 au Sud de la N165 : piste bidirectionnelle partagée avec les piétons
 ➡ conflits piétons / cycles
 ➡ conflits cycles / VP sur les mouvements tournants



D6 au Nord de la N165 : piste monodirectionnelle partagée avec les piétons
 ➡ conflits piétons / cycles
 ➡ conflits cycles / VP sur les mouvements tournants



D765 à l'Est du giratoire du Mourillon : aucun aménagement
 ➡ insécurité

17.3. Évolution générale du trafic et impact des projets d'infrastructure voisins

17.3.1. Hypothèses d'évolution du trafic prises en compte

17.3.1.1. Routes départementales : D765 et D163

L'évolution récente du trafic sur ces deux voiries est déterminée à partir des données mises à disposition par le Conseil Général du Morbihan (*recueil des trafics moyens journaliers annuels (MJA) sur les routes nationales et départementales du Morbihan – période de 2000 à 2010*).

■ D 765

Après une période de croissance du trafic entre 2000 et 2003 (+1,7%/an), on observe sur la D765 une stabilisation des charges de trafic depuis 2003 (période 2003-2010) avec une croissance inférieure à 1% an. Dans le cadre de l'étude nous ferons l'hypothèse suivante : **trafic stable sur cette voirie soit 0% de croissance annuelle.**

■ D163

Entre 2000 et 2010, L'évolution du trafic sur le tronçon Mourillon-Ploemeur de la D163 a été très faible (moins de 0,1% an). Néanmoins, durant cette période les charges ont beaucoup fluctuées, il est ainsi difficile d'évaluer une évolution tendancielle. De même que pour la D765, nous ferons l'hypothèse suivante : **trafic stable sur cette voirie soit 0% de croissance annuelle.**

17.3.1.2. Route Nationale : N165

L'évolution du trafic sur cette voirie est déterminée à partir de données fournies par la DIR Ouest (rapport : *Données de trafic 2009 du réseau routier national et carte trafics moyens journaliers 2011*).

Depuis 2007, le trafic se stabilise, avec une croissance inférieure à 1%/ an (**0,65%/an**). Les flux d'échanges avec la N165 étant très impactants pour notre périmètre (giratoire du Mourillon), nous prendrons cette hypothèse de croissance du trafic pour les flux échangeant avec la N165.

17.3.2. Impacts des projets en cours

17.3.2.1. Projet de réaménagement de la D163

Ce projet consiste en deux modifications d'aménagements majeures :

■ Modification du tracé de la D163 (horizon 2015)

Modification du tracé de l'actuelle D163 entre les communes de Ploemeur et Quéven afin de le rendre plus rectiligne. Cet aménagement est essentiellement destiné à diminuer l'accidentologie sur cette portion de la D163 actuellement très sinueuse. Le calibrage restant identique à l'actuel et les améliorations de temps de parcours étant minimales, **aucune augmentation de trafic liée à cet aménagement ne sera prise en compte.**

■ Reprise des branches d'entrée du giratoire du Mourillon (2015)

Le projet de la D163 au niveau du giratoire du Mourillon reprend les préconisations formulées dans une étude de 2008 commanditée par le Conseil Général du Morbihan : *Giratoire du Mourillon – Relevé directionnel et traitement Girabase*.

Ainsi, il est prévu, à l'horizon 2015, l'élargissement à 2 voies des entrées sur le giratoire du Mourillon des branches D163 Sud (orientée vers Ploemeur), D765 Ouest et D765 Est (la branche d'entrée de la D163 Nord bénéficiant déjà de deux voies et celle de Leroy Merlin ne nécessitant pas une telle intervention).

En nous basant sur l'étude mentionnée précédemment, ces aménagements permettront un **gain de l'ordre de 40% en réserve de capacité**, aux heures de pointe, pour chacune des branches traitées, résolvant ainsi les problèmes de saturation observés actuellement.

Après réception des comptages automatiques et redressement des valeurs de 2008, nous sommes en mesure de quantifier plus finement l'impact de ces aménagements à l'horizon de réalisation des deux tranches de la zone d'activités du Mourillon Sud en suivant la même méthode de calcul (logiciel Girabase). Le giratoire présentant des dimensions inhabituelles (diamètre extérieur 96 m) ce test de sensibilité en situation projetée se complète d'analyses basées sur d'autres méthodes de calcul.

Le gain en capacité engendré par ces aménagements entraînera une fluidification du trafic mais ne risque pas, à l'horizon de l'étude, d'appeler du trafic sur les routes départementales. En effet, le caractère très spécifique du giratoire du Mourillon (accès à la N165) ne permet pas d'en faire un itinéraire de substitution pour les voiries adjacentes (pas de report de trafic provenant de voiries adjacentes – la N165 restera plus attractive).

■ Intersection de Kerlébaut (horizon 2015)

En complément des aménagements décrits précédemment un giratoire est créé au sud du Mourillon, au niveau du lieu-dit Kerlébaut. Cette nouvelle intersection sur la D163 pourra être mise à profit pour la desserte de l'extension de la zone d'activités. Même si le schéma de desserte routière de la zone reste à produire, il semblerait peu réaliste de ne pas mettre à profit un tel aménagement.

17.3.2.2. Projet de prolongement du Triskell (début 2015)

A. Prolongement de Triskell au Nord

Il est projeté de prolonger le Triskell (aménagements en site propre des lignes de transports collectifs urbaines structurantes de l'agglomération Lorientaise) en lui faisant emprunter la rue de Colonel Muller (D765) depuis Lorient jusqu'à son intersection avec la D6 puis de faire circuler les transports collectifs sur la D6 en prolongeant les aménagements en site propre.

Le Triskell ne passe donc pas directement sur les voiries desservant la zone d'activités projetée mais sur une route adjacente (D6).

Deux aménagements majeurs sont envisagés :

- Sur la D6, au niveau de l'intersection D6/rue de la Cardonnière, le giratoire actuel sera percé pour favoriser le passage du TCSP et une priorisation du bus du type "cédez-le-passage" sera mise en place.
- Sur la D765, en amont (côté Est) du croisement avec la D6, le Triskell bénéficiera de deux voies bus créées en plus des voies de circulations automobiles.

Les impacts circulatoires (report de trafic) de ce projet sont en cours de détermination. Néanmoins, après entretien avec les services en charge du projet au sein de Lorient Agglomération, il ressort que les aménagements projetés **n'engendreront pas de report de trafic, ni sur la D163, ni sur la D765** (du fait du caractère peu impactant des aménagements mis en place vis-à-vis des véhicules particuliers).

Aucune réduction de capacité ou évolution du trafic n'est donc projetée sur ces voiries, dans le cadre du projet de prolongement du Triskell au Nord.

B. Prolongement de Triskell au Sud

Les réductions de capacité de la RD162 entre Ploemeur et Lorient liées au prolongement Sud du Triskell pourront entraîner une augmentation des trafics sur les axes Est-Ouest disponibles mais actuellement sous-dimensionnés au niveau du Gaillec et de Pénécluz voire au niveau du Mourillon. Le secteur du Mourillon, situé très au Nord de la D162 restera cependant peu attractif pour les liaisons actuellement supportées par la D162.

Le risque de transit lié est donc a priori faible et le projet de D162bis au niveau de Pénécluz devra, à terme, reprendre les trafics reportés de la D162.

Le risque d'augmentation du trafic sur le secteur en lien avec ce projet existe mais sera considéré comme négligeable (non pris en compte dans le calcul au niveau des nœuds situés à proximité de la ZA).

17.3.3. Conclusion

Les tendances actuelles d'évolution du trafic sur les routes départementales et nationales étudiées rendent compte d'une stabilisation de celui-ci (hormis croissance faible sur la N165). De plus, comme explicité précédemment, les projets à proximité de la zone d'étude n'auront pas d'impact sur le trafic existant (pas de report ou d'apport de trafic).



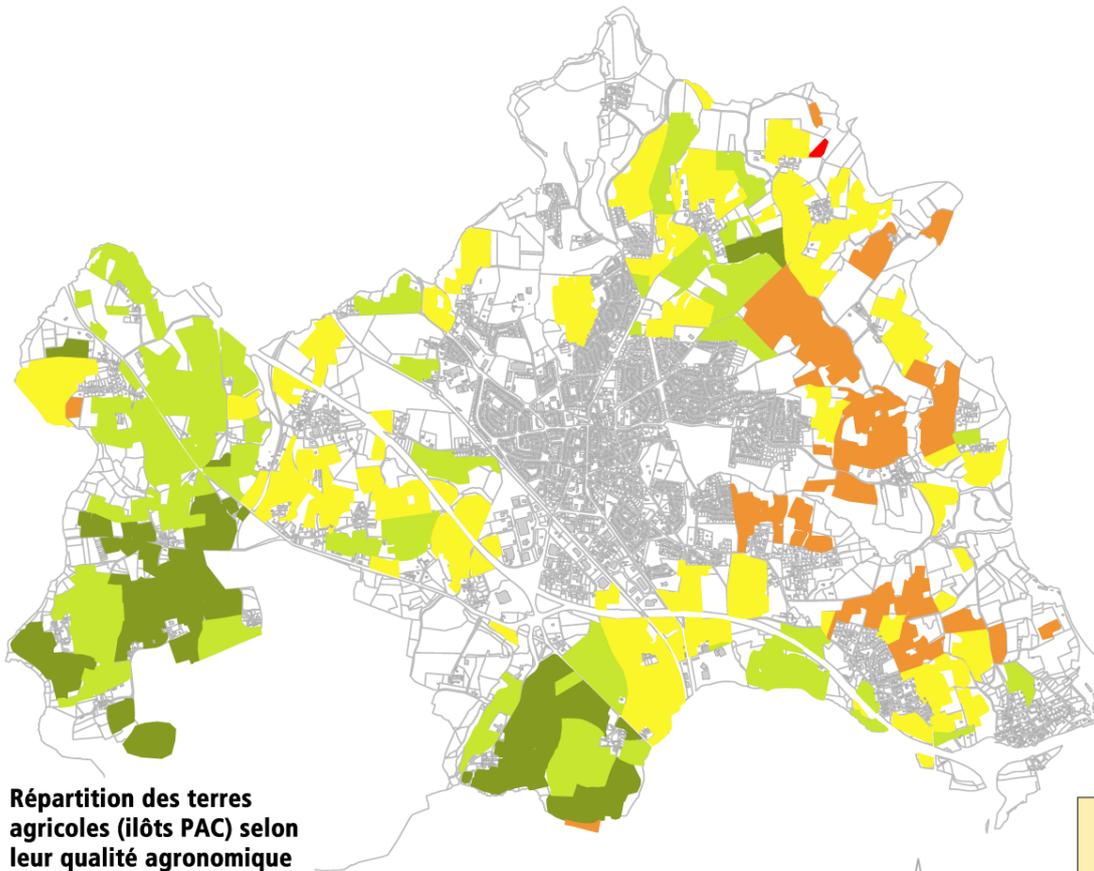
Ainsi, les **évolutions de charges de trafic sur secteur seront quasi exclusivement dues au trafic généré par la zone d'activités**. Seule une croissance annuelle moyenne de 0,65% sera prise en compte sur les flux en lien avec la N165.



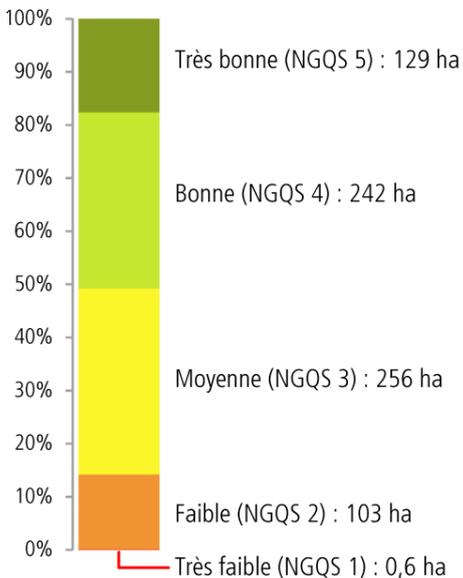
Qualité agronomique et changement d'usage des sols sur la commune de Quéven

Protéger l'activité agricole et limiter la consommation d'espaces sont deux objectifs importants fixés par les lois Grenelle 1 et 2, qui s'imposent au SCOT et aux PLU. Pour mieux comprendre les évolutions en cours, le Syndicat Mixte pour le SCOT a commandé une étude sur la mesure de la diminution de la superficie des espaces agricoles et ses conséquences. Cette étude a apporté sur chaque commune des éléments sur la qualité agronomique des sols (cf p.1), les changements d'usage des sols entre 1999 et 2009 (cf p.2 et 3), et, en croisant ces 2 variables, une évaluation des impacts en terme de potentiel de production agricole (cf p.4).

La qualité des sols agricoles sur les îlots PAC



Répartition des terres agricoles (îlots PAC) selon leur qualité agronomique



Source : GEOPHEN - A2E R&D
Fond de plan : cadastre 2011
Réalisation : AudéLor

Détermination de la valeur agronomique des sols

La qualité agronomique des sols a été établie sur la base d'un modèle dit NGQS (Note Globale de la Qualité des Sols). Ce modèle permet d'estimer les potentiels de production des sols à partir de 7 critères : l'épaisseur des sols, la texture, le déficit hydrique, la pente, l'exposition, l'hydromorphie et le drainage.

780 sondages de sols ont été analysés pour établir la carte de la qualité des sols sur le territoire du SCOT.

Les anciens usages des surfaces consommées entre 1999 et 2009

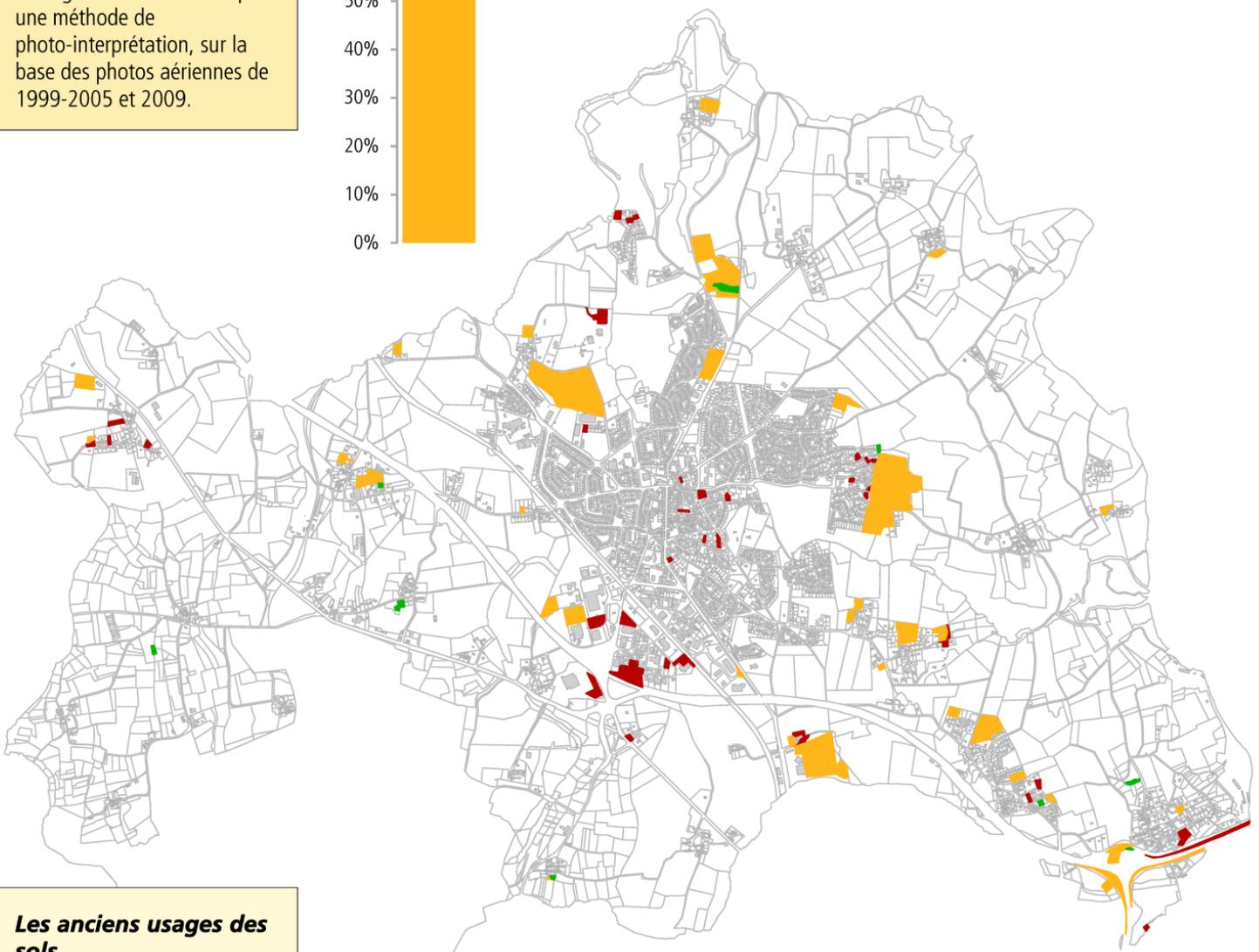
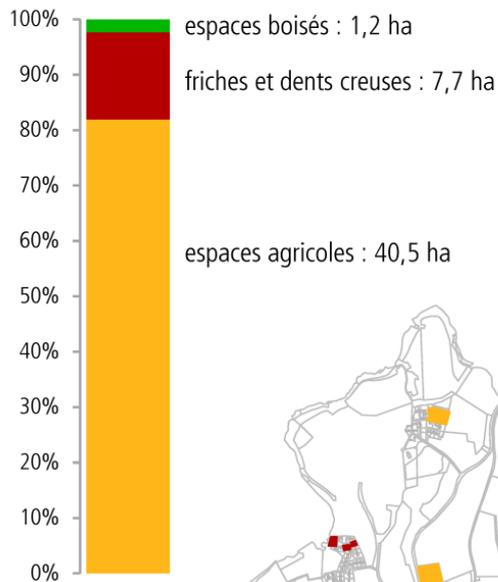
Diagnostic des changements d'usages

49,4 ha ont changé d'usage sur Quéven entre 1999 et 2009. **40,5 ha** sont des terres agricoles.

Méthodologie

Tous les terrains ayant changé d'usage ont été identifiés par une méthode de photo-interprétation, sur la base des photos aériennes de 1999-2005 et 2009.

Répartition des espaces selon leur usage en 1999



Les anciens usages des sols

Leurs anciens usages ont été identifiés en 4 classes :

- espaces agricoles (cultures, prairies),
- friches et dents creuses (espaces, délaissés, non cultivés, parcelles vides en milieu urbain)
- espaces boisés (bois, forêts)
- autres (carrières, décharges, espaces indéterminés, ...)



Source : GEOPHEN - A2E R&D
Fond de plan : cadastre 2011
Réalisation : AudéLor

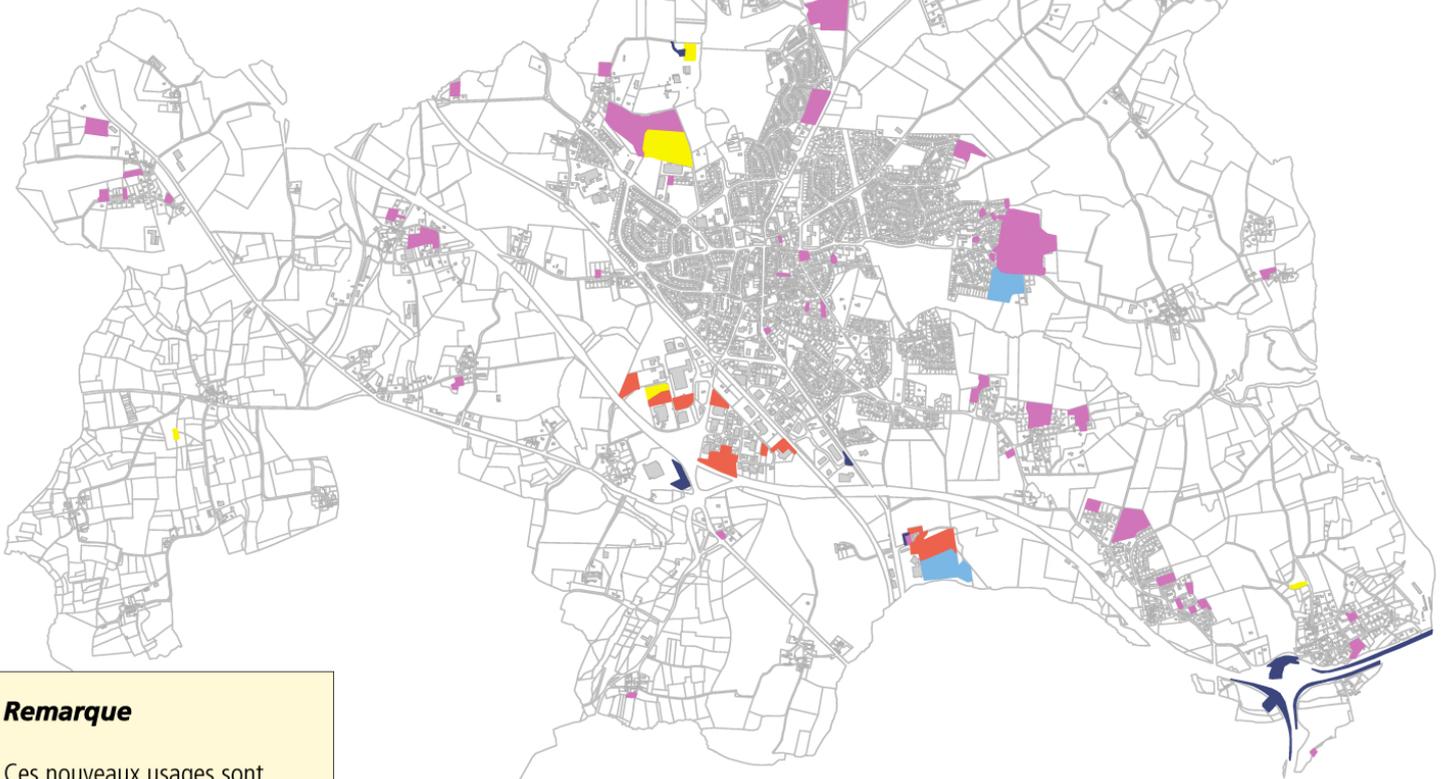
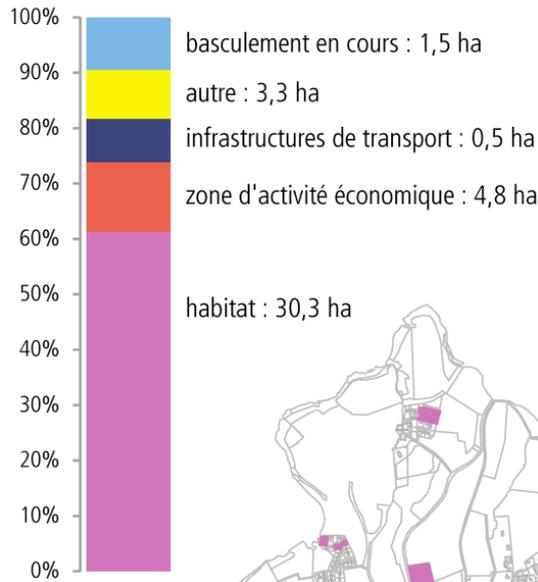
Les nouveaux usages des surfaces consommées entre 1999 et 2009

Les nouveaux usages des sols

Les nouveaux usages des espaces ont identifiés en 6 classes :

- l'habitat
- les zones d'activités économiques
- les infrastructures de transport (routes, stationnements, ...)
- les zones de loisirs
- autres (carrières, décharges, retenues d'eau, stations d'épuration, ...)
- les basculements en cours (espaces en cours d'urbanisation)

Répartition des espaces selon leur usage en 2009



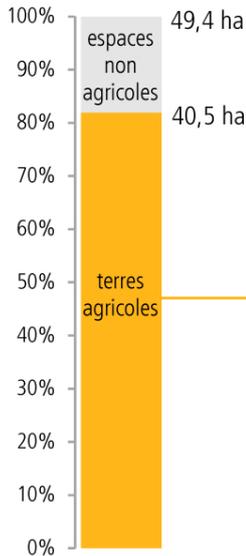
Remarque

Ces nouveaux usages sont donc liés en grande partie à des constructions nouvelles mais aussi parfois à la création de zones de loisirs, de terrains d'agrément... qui n'entraîne pas forcément d'urbanisation nouvelle. Ils sont situés à la fois à l'intérieur du tissu urbain existant (densification et renouvellement urbain) et en extension de l'urbanisation.

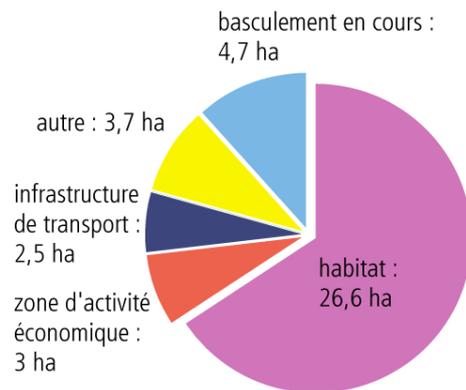
Source : GEOPHEN - A2E R&D
 Fond de plan : cadastre 2011
 Réalisation : AudéLor

Qualité et nouveaux usages des surfaces agricoles perdues entre 1999 et 2009

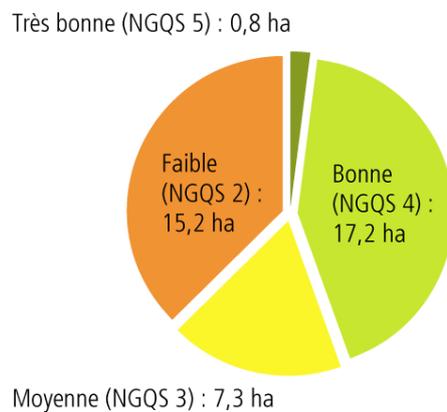
Part des terres agricoles dans les espaces ayant changé d'usage entre 1999 et 2009



Le devenir des espaces agricoles perdus



La qualité des espaces agricoles perdus



Evaluation des impacts en terme de production agricole

Pour chaque classe de sol déterminée par les NGQS, un rendement a été estimé sur la base de la connaissance des rendements locaux par pratique culturale : céréales, fourrage, herbager.

En croisant ces chiffres avec la superficie des sols agricoles disparus selon leur qualité, l'impact en termes de perte théorique de potentiel de production agricole a pu être mesuré pour 3 types de production : production céréalière, fourragère et laitière.

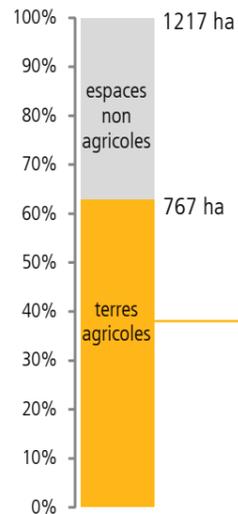
La perte de rendement potentiel des espaces agricoles perdus, équivalant à la non production annuelle de :

2820 quintaux pour la production céréalière, ou 490 tonnes pour la production fourragère, ou 490 000 litres pour la production laitière.

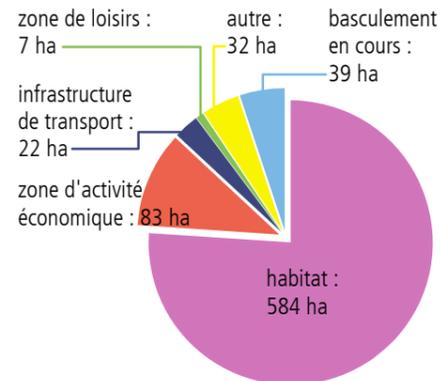
Qualité et nouveaux usages des surfaces agricoles perdues entre 1999 et 2009

SCOT
Pays de Lorient

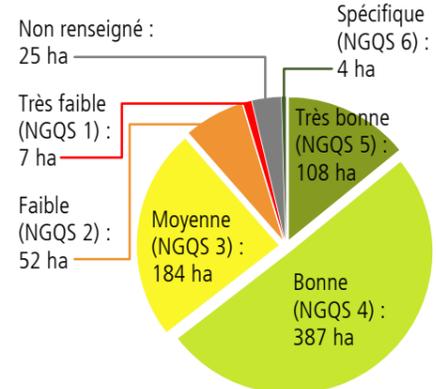
Part des terres agricoles dans les espaces ayant changé d'usage entre 1999 et 2009



Le devenir des espaces agricoles perdus



La qualité des espaces agricoles perdus



La perte de rendement potentiel des espaces agricoles perdus, équivalant à la non production annuelle de :

55 300 quintaux pour la production céréalière, ou 9400 tonnes pour la production fourragère, ou 9 450 000 litres pour la production laitière.

Evaluation des impacts en terme de production agricole

Pour chaque classe de sol déterminée par les NGQS, un rendement a été estimé sur la base de la connaissance des rendements locaux par pratique culturale : céréales, fourrage, herbages.

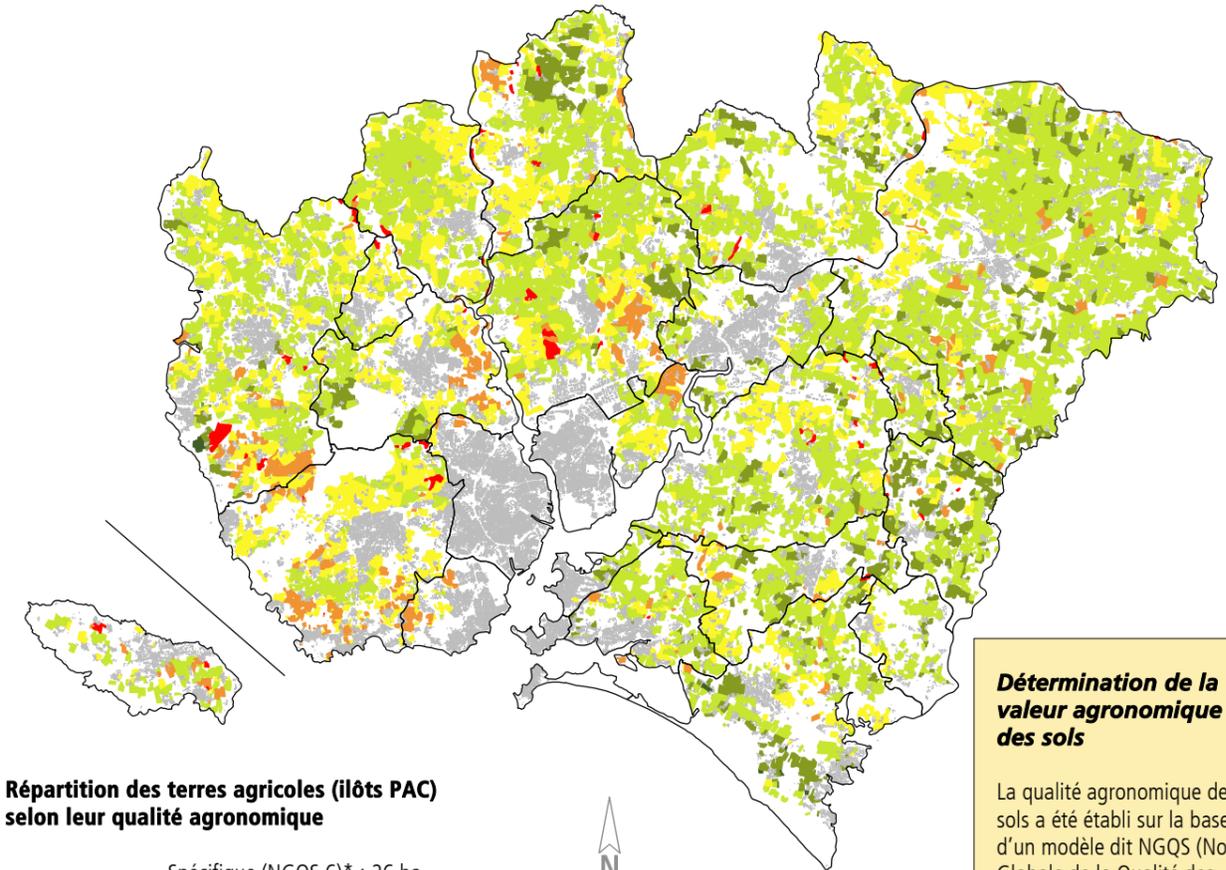
En croisant ces chiffres avec la superficie des sols agricoles disparus selon leur qualité, l'impact en termes de perte théorique de potentiel de production agricole a pu être mesuré pour 3 types de production : production céréalière, fourragère et laitière.



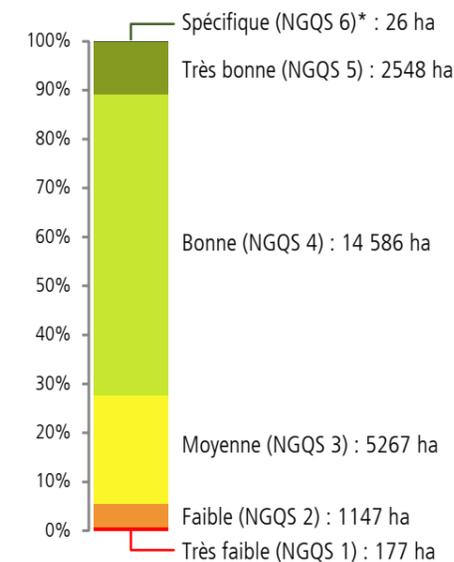
Qualité agronomique et changement d'usage des sols sur le SCOT du Pays de Lorient

Protéger l'activité agricole et limiter la consommation d'espaces sont deux objectifs importants fixés par les lois Grenelle 1 et 2, qui s'imposent au SCOT et aux PLU. Pour mieux comprendre les évolutions en cours, le Syndicat Mixte pour le SCOT a commandé une étude sur la mesure de la diminution de la superficie des espaces agricoles et ses conséquences. Cette étude a apporté sur chaque commune des éléments sur la qualité agronomique des sols (cf p.1), les changements d'usage des sols entre 1999 et 2009 (cf p.2 et 3), et, en croisant ces 2 variables, une évaluation des impacts en terme de potentiel de production agricole (cf p.4).

La qualité des sols agricoles sur les îlots PAC



Répartition des terres agricoles (îlots PAC) selon leur qualité agronomique



Source : GEOPHEN - A2E R&D
Fond de plan : cadastre 2011
Réalisation : AudéLor

Détermination de la valeur agronomique des sols

La qualité agronomique des sols a été établie sur la base d'un modèle dit NGQS (Note Globale de la Qualité des Sols). Ce modèle permet d'estimer les potentiels de production des sols à partir de 7 critères : l'épaisseur des sols, la texture, le déficit hydrique, la pente, l'exposition, l'hydromorphie et le drainage.

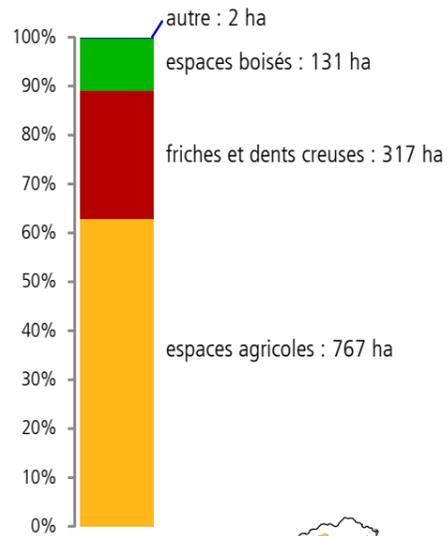
780 sondages de sols ont été analysés pour établir la carte de la qualité des sols sur le territoire du SCOT.

* : spécifique à l'agriculture maraîchère



Les anciens usages des surfaces consommées entre 1999 et 2009

Répartition des espaces selon leur usage en 1999



Diagnostic des changements d'usages

1217 ha ont changé d'usage sur le périmètre du SCOT, entre 1999 et 2009. **767 ha** sont des terres agricoles.

Les anciens usages des sols

Leurs anciens usages ont été identifiés en 4 classes :

- espaces agricoles (cultures, prairies),
- friches et dents creuses (espaces, délaissés, non cultivés, parcelles vides en milieu urbain)
- espaces boisés (bois, forêts)
- autres (carrières, décharges, espaces indéterminés, ...)

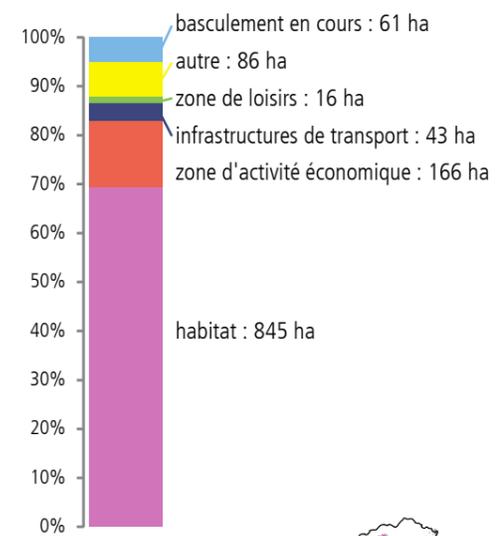
Méthodologie

Tous les terrains ayant changé d'usage ont été identifiés par une méthode de photo-interprétation, sur la base des photos aériennes de 1999-2005 et 2009.

Source : GEOPHEN - A2E R&D
Fond de plan : cadastre 2011
Réalisation : AudéLor

Les nouveaux usages des surfaces consommées entre 1999 et 2009

Répartition des espaces selon leur usage en 2009



Les nouveaux usages des sols

Les nouveaux usages des espaces ont été identifiés en 6 classes :

- l'habitat
- les zones d'activités économiques
- les infrastructures de transport (routes, stationnements, ...)
- les zones de loisirs
- autres (carrières, décharges, retenues d'eau, stations d'épuration, ...)
- les basculements en cours (espaces en cours d'urbanisation)

Remarque

Ces nouveaux usages sont donc liés en grande partie à des constructions nouvelles mais aussi parfois à la création de zones de loisirs, de terrains d'agrément... qui n'entraîne pas forcément d'urbanisation nouvelle. Ils sont situés à la fois à l'intérieur du tissu urbain existant (densification et renouvellement urbain) et en extension de l'urbanisation.

Source : GEOPHEN - A2E R&D
Fond de plan : cadastre 2011
Réalisation : AudéLor

Pôle ressources

Personne chargée du dossier :
Nathalie LE MARECHAL
Direction des services juridiques
Tél : 02 90 74.71.80

CONVENTION

NUMERO DE LA CONVENTION : 36601

TITRE DE LA CONVENTION : CONVENTION CADRE 2016-2020

DATE DE LA DELIBERATION : 29/03/2016

CO-CONTRACTANT : ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE BRETAGNE

MONTANT :

DUREE : JUSQU'AU 31/12/2020

SERVICE GESTIONNAIRE : DHFP (E. LE CALVAR) POLE AET (M. DALEAU)

DATE DE VISA PREFECTURE : DISPENSE DU CONTROLE DE LEGALITE - COURRIER SOUS PREF. 05/02/07

DATE DE NOTIFICATION :

Lorient Agglomération Convention cadre d'action foncière

Entre

Lorient Agglomération, Établissement Public de Coopération Intercommunale dont le siège est à la Maison de l'Agglomération Esplanade du Péristyle CS 20001 Lorient 56314 Lorient cedex, identifié au SIREN sous le n°200042174 représentée par son Président, Monsieur Norbert METAIRIE, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil Communautaire en date du 29 mars 2016 ci-après désignée « l'EPCI »

D'une part,

Et

L'Etablissement Public Foncier de Bretagne, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est 72 boulevard Albert 1^{er} à Rennes (35000), identifié au SIREN sous le n° 514 185 792, représenté par sa Directrice Générale, Carole Contamine, nommée par arrêté ministériel du 18 décembre 2014, agissant en vertu d'une délibération du conseil d'administration en date du 23 février 2016, ci-après désigné « l'EPF » ou « Etablissement Public Foncier de Bretagne »

D'autre part,

C
NM

SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	2
PRÉAMBULE	3
CHAPITRE 1 : CONTEXTE.....	4
A- Situation du territoire.....	4
B- Dispositions particulières du territoire.....	5
C- Rappel de la 1ère convention cadre : organisation	6
CHAPITRE 2 : DIAGNOSTIC TERRITORIALISÉ	8
Enjeux de la collectivité	11
CHAPITRE 3 : LES ENGAGEMENTS MUTUELS SPÉCIFIQUES.....	12
CHAPITRE 4 : MODALITÉS D'INTERVENTION.....	15
Article 4.1 : Ingénierie foncière et immobilière	15
Interventions proposées :	15
Cadre conventionnel :.....	16
Article 4.2 : Portage foncier	17
Interventions proposées :	17
Cadre conventionnel :.....	18
Article 4.3 : Portage dans le cadre d'une préemption	19
Intervention proposée :.....	19
Cadre conventionnel :.....	19
CHAPITRE 5 : CADRE GÉNÉRAL D'INTERVENTION	20
Article 5.1 : Périmètre de la convention.....	20
Article 5.2 : Durée de la convention – résiliation	20
Article 5.3 : Modalités de suivi de la convention.....	20

↳ NT

PRÉAMBULE

Créé par le décret n°2009-636 du 8 juin 2009 révisé le 29 décembre 2014, l'Etablissement Public Foncier d'État dénommé « EPF Bretagne » a pour vocation d'accompagner et de préparer les projets des collectivités publiques par une action foncière en amont ainsi que par la mise à disposition de toutes expertises et conseils utiles en matière foncière.

Dans ce cadre, cet établissement est habilité, dans la région Bretagne, à procéder, pour le compte des collectivités territoriales, à toutes acquisitions foncières, opérations immobilières, études et travaux de nature à faciliter l'aménagement au sens de l'article L 300-1 du Code de l'Urbanisme. L'accent est mis sur le renouvellement urbain et la reconversion des friches dans les domaines du logement, notamment social, du développement économique, de la prévention des risques, et par subsidiarité de la protection des espaces agricoles et naturels, actions pour lesquelles l'EPF peut apporter son soutien technique et/ou financier.

Pour apporter un maximum de cohérence et d'efficacité à son action, l'intervention de l'EPF se fait notamment par le biais de conventions cadres conclues avec les Établissements Publics de Coopération Intercommunale. Chaque convention est élaborée dans le respect des principes du Programme Pluriannuel d'Intervention adopté par le conseil d'administration de l'EPF le 24 novembre 2015.

Différents projets ou objectifs portés par l'EPCI ou ses communes membres nécessitent une maîtrise foncière pour voir le jour et assurer un aménagement d'ensemble cohérent, assurant une utilisation économe du foncier et la production d'un foncier aménageable au meilleur coût.

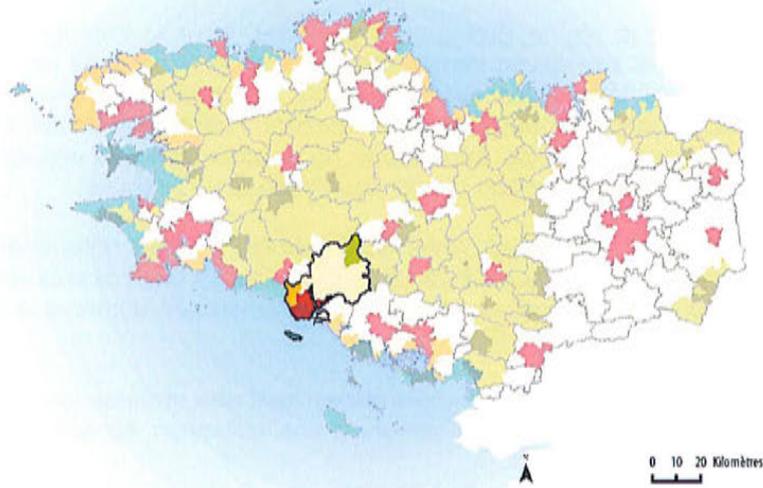
La Collectivité et l'EPF ont donc convenu de s'associer pour engager une politique foncière visant à faciliter la réalisation des projets communaux et intercommunaux répondant à des critères de développement durable et de mixité (sociale, fonctionnelle, générationnelle, etc.) qu'ils partagent. Cette association se matérialise sous la forme de la présente convention qui définit les engagements de chaque partie, les missions confiées à l'EPF et les conditions d'exercice de ces missions.

La présente convention pourra évoluer dans le cadre d'avenants au fur et à mesure que les Collectivités s'engagent dans la définition et la réalisation de leurs projets.

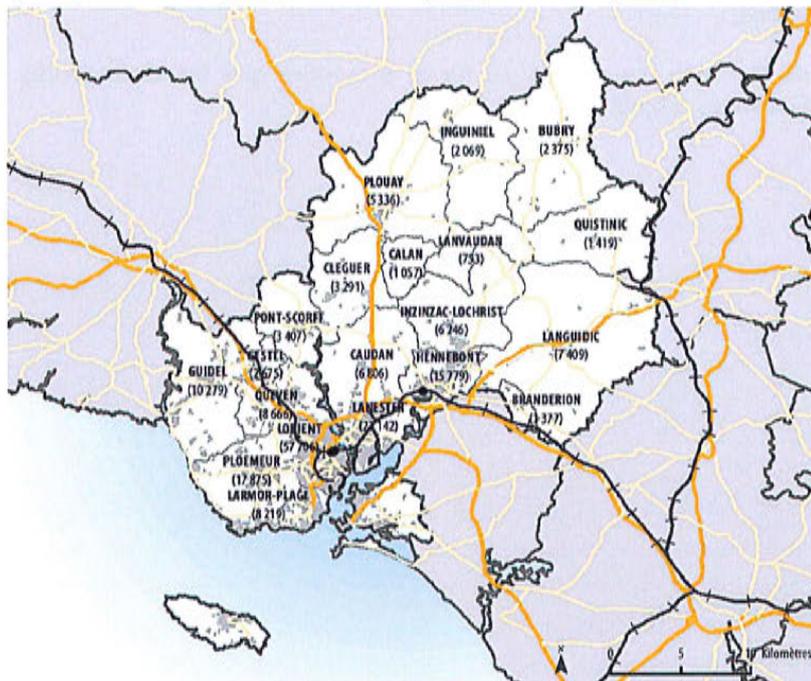
c
NA

CHAPITRE 1 : CONTEXTE

A- Situation du territoire



Classification suivant les quartiles



Nom de la commune
(Population)

Profil de l'EPCI

Nature juridique : Communauté d'agglomération
 SIREN : 200042174
 Date de création : 01/01/2014
 Date d'effet : 01/01/2014
 Composition de l'EPCI : 25 communes
 Type : Urbain littoral
 Superficie : 735,9 km²
 Population totale : 205 749 (2012)
 Commune siège : Lorient

Lorient Agglomération	
Nombre de communes	25
Superficie	739
Population municipale (2012)	199 841
Densité	271
Taux de croissance annuel moyen (2007-2012)	0,2%
Nombre de ménages (2012)	93 599
Nombre de personnes par ménage (2012)	2,1
Indice de vieillissement	1,2
Nombre de logements	107 799
Taux de résidences secondaires (2012)	8,3%
Taux de logements vacants (2012)	5,9%
Taux de logements locatifs sociaux HLM (2011)	14,8%
Taux de logements locatifs sociaux (DDTM décompte SRU 2014)	19,12%
Indicateur de concentration de l'emploi	105%
Nombre d'emplois au lieu de travail	80 661
Revenu net moyen imposable par foyer fiscal	23 239 €
Nombre de construction par an pour 1 000 habitants (2003-2012)	78
Prix du foncier (2010)	
Prix de l'immobilier ancien (2010)	

Adhésion à des groupements

Syndicat mixte du port de pêche de Kéroman (200005304)
 Syndicat mixte du bassin du Scorff (255600975)
 Syndicat mixte du SAGE Blavet (200011591)
 Syndicat mixte du Grand Site de Gâvres-Quiberon (200038131)
 Syndicat de la vallée du Blavet (255600793)
 Syndicat mixte de la Ria d'Étel (200006302)
 Syndicat mixte Ellé Isole Laïta (200022226)
 Syndicat mixte « e-Megalix Bretagne » (253514491)
 Syndicat mixte pour le schéma de cohérence territoriale du Pays de Lorient (255602195)
 Syndicat mixte du Haras National d'Hennebont (200008696)

B- Dispositions particulières du territoire

Lorient Agglomération exerce une vingtaine de compétences dont certaines induisent des problématiques foncières. Ainsi les compétences de développement et d'aménagement économique d'une part (création, aménagement et entretien de zones d'activité par exemple), et les politique de l'habitat d'autre part (notamment le PLH) concentrent l'essentiel des questions foncières portées par la collectivité. Les compétences en matière d'aménagement de l'espace (SCoT, schéma de secteur, ZAC...) ont contribué à renforcer la gouvernance locale du foncier.

Lorient Agglomération a ainsi l'expérience de trois PLH (sur son ancien périmètre) et élabore son PLH sur son périmètre étendu en 2014. La question foncière y est centrale, avec des objectifs de densité bâtie permettant une consommation économe de l'espace. L'agglomération a élaboré en 2012 un schéma directeur des zones d'activités lui permettant de planifier la mise à disposition de foncier à vocation économique sur son territoire, avec encore la volonté de réduire la consommation d'espace en la matière. L'agglomération est membre du syndicat mixte pour le schéma de cohérence territoriale du Pays de Lorient. Le SCoT approuvé en 2006 couvre 19 des 25 communes du périmètre actuel de l'agglomération. Le SCoT est en cours d'élaboration sur un périmètre élargi aux 6 nouvelles communes de l'agglomération.

Enfin, par conventions, elle réalise l'instruction des droits du sol pour ses communes membres.

Règlements d'urbanisme

DOCUMENTS D'URBANISME LOCAUX	SCoT
<p>Les documents d'urbanisme de Lorient Agglomération (octobre 2015)</p> 	<ul style="list-style-type: none"> - Echelle : Pays de Lorient (24 communes) - Date exécutoire : 18/12/2006 - SCoT Grenelle : Non - Date lancement de révision : 10/2013 - Date prévue fin de révision : 2017
	<p style="text-align: center;">PLH</p> <ul style="list-style-type: none"> - Date exécutoire : 16/12/2011 - Evaluation à mi-parcours réalisée à l'été 2015 pour les années 2012-2013 et Elaboration en cours d'un nouveau PLH consécutif à la fusion des 2 anciens EPCI (Communauté d'agglomération du Pays de Lorient et Communauté de communes de la région de Plouay)

6 NM

C- Rappel de la 1ère convention cadre : organisation

La première convention cadre liant l'établissement public foncier de Bretagne et Cap l'Orient agglomération (devenue depuis « Lorient Agglomération ») a été signée le 30 mai 2011.

Les enjeux particuliers de cette première convention-cadre étaient les suivants :

- Favoriser les opérations de requalification urbaine et de réutilisation du foncier existant
- Favoriser la réutilisation des emprises militaires et économiques
- Favoriser les opérations de densification à rayonnement régional
- Mobiliser le foncier de centre-bourg
- Offrir une réponse logement sur des territoires tendus et attractifs
- Développer des projets à vocation économique régionale
- Densifier les projets notamment à vocation économique
- Conforter les espaces naturels
- Conforter l'action foncière de l'EPCI et de ses partenaires, soit 2 870 000 euros annuels auxquels s'ajoute le solde de l'autorisation de programme en cours pour le PLH (soit 3 000 000 €).

Au terme de cette convention-cadre, plusieurs projets opérationnels ont fait l'objet d'une intervention de l'EPF Bretagne :

- **GAVRES – Port Guerh** (10-56062-1) – Convention opérationnelle Cap L'Orient/EPF *en l'absence d'une convention-cadre* signée le 28/10/2010
- **GROIX – Kermuniton** (10-56069-1) - Convention opérationnelle Cap L'Orient/EPF *en l'absence d'une convention-cadre* signée le 27/04/2010
- **HENNEBONT – ZAD du Bouëtiez** (10-56083-1) - Convention opérationnelle Cap L'Orient/EPF *en l'absence d'une convention-cadre* signée le 04/08/2010
- **HENNEBONT – Ancien hôpital** (12-56083-1) – Convention opérationnelle Lorient Agglomération/EPF signée le 16/07/2013
- **INGUINIEL – Centre-bourg** (11-56089-1) – Convention opérationnelle Inguiniel/EPF signée le 24/11/2011
- **INZINZAC-LOCHRIST – ZAC des Forges** (11-56090-1) – Convention opérationnelle Cap L'Orient/EPF signée le 04/06/2012 et Convention tripartite Inzinzac-Lochrist/Cap L'Orient/EPF signée le 19/11/2012
- **LANESTER – Ancien site DDE** (11-56098-1) – Convention opérationnelle Cap L'Orient/EPF signée le 12/10/2011
- **LORIENT – Gare Chaigneau** (11-56121-1) – Convention opérationnelle Cap L'Orient/EPF signée le 14/12/2011
- **LORIENT – Bodelio site hôpital** (12-56121-1) – Convention opérationnelle Lorient Agglomération/EPF signée le 24/01/2013
- **PLOUAY – Rue Paul Ihurel** (13-56166-1) – Convention opérationnelle Plouay/EPF signée le 19/12/2013
- **QUEVEN – Centre-ville** (11-56185-1) – Convention opérationnelle Cap L'Orient/EPF signée le 12/10/2011
- **QUEVEN – Mourillon** (11-56185-2) – Convention opérationnelle Cap L'Orient/EPF signée le 07/12/2011
- **RIANTEC – ZAC La Pradène** (12-56193-1) – Convention opérationnelle Lorient Agglomération/EPF signée le 24/01/2013

Plusieurs sollicitations ont également fait l'objet de rencontres entre l'EPF Bretagne et les communes sans suites opérationnelles :

- **LANESTER – Ancienne scierie Périgault** (14-56098-1)
- **LORIENT – Collège privé de la retraite** (14-56121-1)
- **LANVAUDAN – Centre-bourg** (12-56104-1)

Ces projets n'ont pas eu de suite pour différentes raisons : abandon du projet par la collectivité, projet en extension urbaine ou dont les critères de logements ne le rendent pas compatibles avec les actions de l'EPF.

D'autres sont en cours d'études pré-opérationnelles et n'ont pas encore donné lieu à une signature de convention.

Pour l'ensemble de ces projets et sollicitations :

- Lorient Agglomération s'est faite le relais localement des possibilités d'intervention de l'EPF.
- Lorient Agglomération a émis un avis sur la pertinence des projets au regard de ses politiques de développement et d'habitat avant le passage des projets devant le bureau de l'EPF.
- Lorient Agglomération et l'EPF ont travaillé de concert pour accompagner les communes dans la définition de leurs projets nécessitant un portage foncier (rédaction commune de cahier des charges, participation aux réunions techniques, échanges divers...).

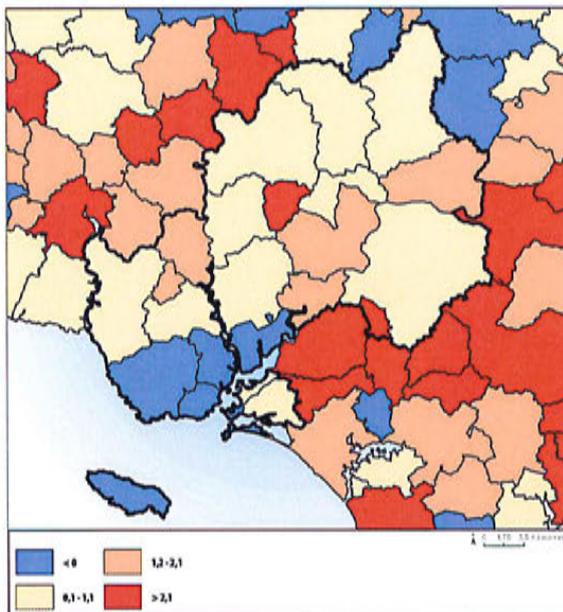
à NR

CHAPITRE 2 : DIAGNOSTIC TERRITORIALISÉ

Une situation géographique à valoriser

Lorient Agglomération bénéficie d'une situation géographique attractive tant pour les ménages que pour les activités économiques : elle se situe au cœur de la Bretagne Sud, en bord de mer, avec un niveau d'équipement et d'infrastructure lui permettant une excellente accessibilité : TGV, aéroport, RN165 et RN24. Son linéaire côtier important, ses infrastructures portuaires et des sites tels que l'île de Groix en font par ailleurs un territoire à vocation touristique. En témoignent la part non négligeable de résidences secondaires sur sa façade maritime.

Le territoire de Lorient Agglomération est doté d'un niveau d'équipement élevé : université, établissements de formations professionnelle et initiale, infrastructures aux services des entreprises, infrastructures sportives et de loisirs, large tissu commercial, etc.



Taux d'accroissement annuel de la population entre 2006 et 2011

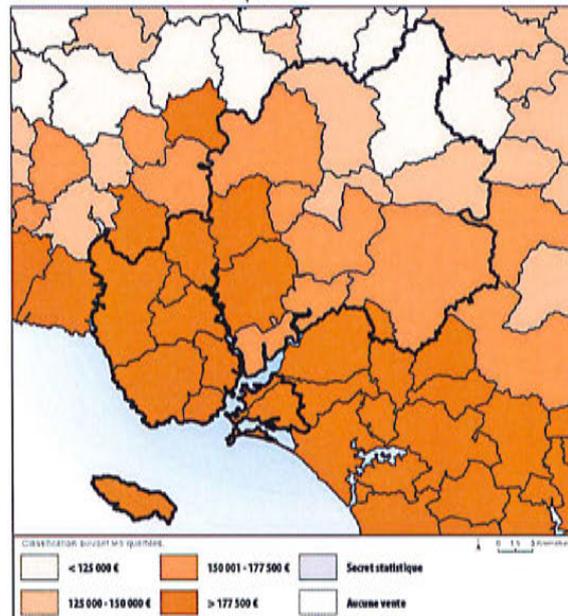
Une croissance démographique contenue

Lorient Agglomération connaît ainsi une croissance ininterrompue de sa population depuis 1968, portée de plus en plus par son solde migratoire. Cependant cette croissance démographique n'est pas aussi forte que celle du reste du département du Morbihan

Pourtant la production de nouveaux logements se maintient autour de 1 000 logements par an. Une part importante de cette production est consommée par la décohabitation : la taille moyenne des ménages diminue sur l'ensemble du territoire.

Une politique de l'habitat opérationnelle

La collectivité, à travers son Programme Local de l'Habitat (PLH), a mis en œuvre des actions visant à faciliter l'accès au logement, et notamment à la propriété, des ménages, en particulier les plus jeunes pour lesquels les difficultés sont parfois importantes compte-tenu du niveau des prix.



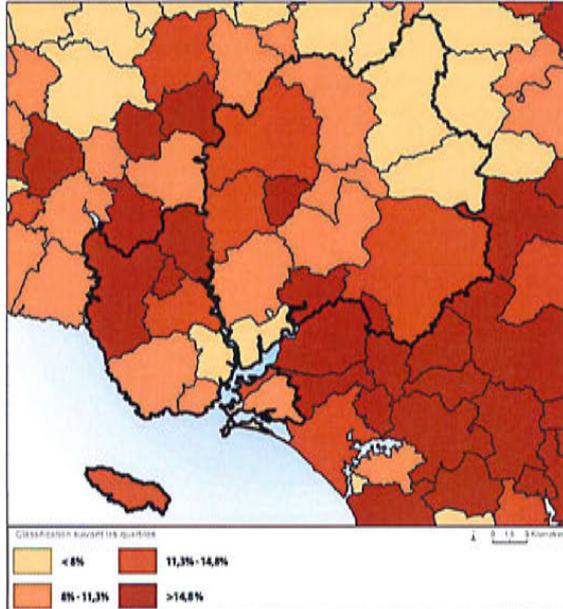
Prix médian des maisons entre 2010 et 2012 – Source DGFIP – Base de données DVF

Qu'il s'agisse des prix du foncier, de l'immobilier d'occasion ou de l'immobilier neuf, la partie sud du territoire leur est difficilement accessible.

Face au vieillissement de la population, attirer ou maintenir sur le territoire des populations plus jeunes est un enjeu fort des politiques publiques mises en place par Lorient Agglomération (politique de l'habitat, politique économique et la création d'emplois).

Le maintien et le développement d'une offre abordable, notamment pour les jeunes ménages primo-accédants, est donc un enjeu fort de la collectivité. Elle a ainsi mis en place

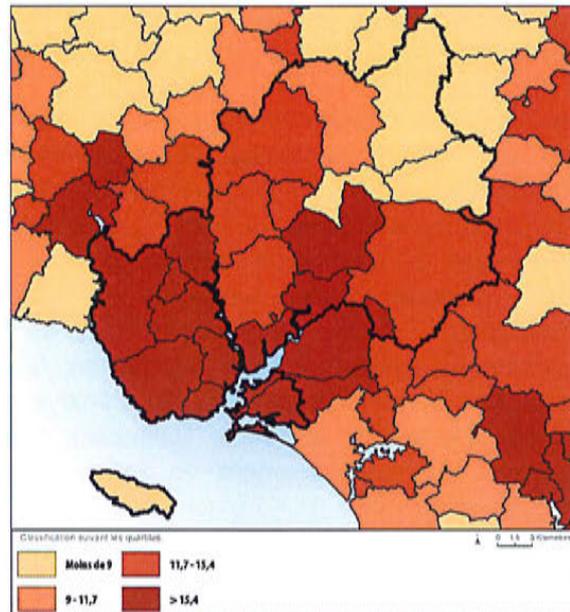
le Prim'Access (prêt à taux zéro de 15 000 € sur 15 ans destiné aux primo - accédant (non-propriétaires de leur résidence principale depuis plus de 2 ans) sous conditions de ressources. Il s'applique dans le neuf comme dans l'ancien, avec des critères spécifiques (âge des ménages, conditions de ressources, taille des terrains, prix d'acquisition, étiquette énergétique...).



Part de l'extension urbaine 1999-2011 sur la tâche urbaine habitot totale 2011 (en %) – Source : DGI MAJIC

Pour permettre la production de logements à coûts abordables, de logements locatifs sociaux sur l'ensemble des communes, d'opérations économes en foncier, Lorient Agglomération a mobilisé un budget important pour réaliser des acquisitions foncières à la demande des communes. Elle met également à leur disposition ses services d'urbanisme pour la définition et la programmation d'opérations d'aménagements. Les communes peuvent enfin bénéficier, via la convention cadre passée avec Lorient Agglomération, de l'intervention de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne.

Il résulte de ces engagements une diminution du rythme de consommation de l'espace au cours des dernières années.



Densité de population 2011 résidant dans une extension urbaine 1999-2011 (en hab/ha) – Source : DGI MAJIC

Un engagement foncier en matière d'activité économique

Le résidentiel n'est toutefois pas le seul domaine visé par cette vigilance sur la consommation d'espace. En approuvant son Schéma directeur des zones d'activités (SDZA), Lorient Agglomération poursuivait un double objectif : avoir une meilleure visibilité de ses disponibilités réelles actuelles et à venir, mais également diminuer le rythme de consommation d'espace par les activités économiques. Depuis elle s'oriente également vers une requalification de ses friches économiques et une optimisation des zones d'activité existantes. Il s'agit ainsi de minimiser l'impact sur les espaces naturels et les espaces agricoles.

Au même titre qu'un PLH pour l'habitat, le SDZA constitue le référentiel foncier de l'agglomération en matière de zones d'activités.

a
NTL

Des préoccupations de renouvellement urbain

Les principaux projets urbains sur le territoire sont des projets de renouvellement. Ainsi l'agglomération est engagée aux côtés de la Ville de Lorient notamment sur le projet de pôle d'échange multimodal et la construction d'une nouvelle gare, complétée de la construction d'îlots à usages mixtes (commerces, hôtels, bureaux, logements), la poursuite de l'aménagement du Péristyle (ancien quartier de la Marine Nationale), la poursuite de l'aménagement de l'ancienne base des sous-marin de Kéroman, le projet de renouvellement urbain sur le site de l'ancien hôpital Bodélio. Chacun de ces projets recèle un potentiel important de création de logements et d'espaces d'activités tout en n'étant pas consommateur de nouveaux espaces fonciers vierges.

Un nouveau périmètre plus rural

L'agglomération, dans la définition et la déclinaison de ses politiques publiques, doit tenir compte de sa nouvelle configuration. Les 6 communes ayant rejoint Lorient Agglomération en 2014 sont plus rurales : elles ont une part de leur territoire importante occupée par l'agriculture et les espaces naturels, et la volonté de conserver cette identité. Elles souhaitent préserver le caractère de leurs secteurs résidentiels et poursuivre un développement adapté à leur taille. Le maintien de l'activité économique et commerciale des centres-bourgs y est parfois complexe.

LN NM

- **AXE 1 – Renforcer la politique foncière de la Communauté**
 - > Poursuivre le développement de la stratégie foncière engagée par l'agglomération à travers ses différents documents de politiques publiques (PLH, SDZA) et autour de leur déclinaison dans les PLU communaux à travers les outils disponibles (DPU, ZAD, emplacements réservés...)
- **AXE 2 – Maîtriser la consommation d'espace et les prix de sortie**
 - > Renforcer les centralités, encourager les opérations en renouvellement urbain
 - > Requalifier les friches économiques, optimiser les zones d'activités existantes
 - > Rechercher la production d'une offre de terrains à coûts abordables
 - > Mener une politique de réserve foncière en habitat comme en économie
- **AXE 3 – Maintenir des centralités, urbaines et rurales dynamiques, accessibles à tous**
 - > Intervenir en renouvellement urbain sur l'ensemble du territoire
 - > Renforcer l'offre en logements locatifs sociaux à proximité des services
 - > Proposer des logements diversifiés et adaptés dans les centralités
 - > Intervenir sur le parc ancien (rénovation énergétique, adaptation au vieillissement et au handicap, copropriétés)
 - > S'assurer du maintien d'une activité dans les centres : soutien aux commerces de proximité, projets mixtes habitat-commerce

c m

CHAPITRE 3 : LES ENGAGEMENTS MUTUELS SPÉCIFIQUES

Dans le cadre de l'élaboration du présent document, Lorient Agglomération a rencontré l'ensemble des mairies et services des communes de son territoire afin de procéder à un bilan des opérations menées avec la participation de l'EPF sous l'égide de la première convention-cadre ainsi que d'identifier les possibles sujets d'intervention pour la période à venir.

Afin d'accompagner les politiques à l'œuvre sur le territoire de Lorient Agglomération tout en répondant aux objectifs de l'EPF définis dans son programme pluriannuel d'intervention, les partenaires s'engagent à travers la présente convention cadre à mettre en œuvre les principes suivants :

- **Intervenir exclusivement pour des projets de renouvellement urbain et dans le but d'offrir une réponse en logements pour tous sur des territoires tendus et attractifs**
 - L'EPF interviendra exclusivement pour des projets de renouvellement urbain, conformément à son programme pluriannuel d'intervention. L'EPF pourrait être sollicité sur les projets suivants :
 - HENNEBONT : site place Général de Gaulle (contigu à l'ancien hôpital) ;
 - LANESTER : site de KERALIGUEN ;
 - LORIENT : site du quartier CHAIGNEAU ;
 - LORIENT : site de l'avenue Raymond Queudet ;
 - PORT LOUIS : site de l'hôpital.
 - La production de foncier viabilisé en extension qui pourrait être rendue nécessaire du fait des objectifs de développement et qui serait rendue possible par les documents d'urbanisme sera réalisée par les communes. Les principes de gestion économe du foncier seront alors encouragés par l'intercommunalité pour ces projets pour lesquels l'EPF ne pourra pas être mobilisé.
- **Favoriser la réutilisation des emprises militaires et économiques**
 - L'EPF interviendra prioritairement sur des projets concourant soit à la revitalisation économique de ces emprises, soit à leur reconversion en programmes de logements ; ainsi qu'à leur réinsertion dans le tissu urbain alentour. La question de la dépollution de ces terrains et bâtiments fera l'objet d'une attention particulière.
 - Lorient Agglomération a indiqué que les projets suivants pourraient faire l'objet d'une sollicitation auprès de l'EPF :
 - **SITE MILITAIRE :**
 - LANESTER : site du Parc à huiles ;
 - **DISPOSITIF SPECIFIQUE ANRU (Agence nationale de rénovation urbaine) :**
 - LORIENT : site Intermarché/Salaisons de GUEMENE et LORIVIANDE rue Amiral Favereau.
- **Intervenir pour des opérations favorisant la mixité sociale et fonctionnelle en centre-bourg**
 - L'avis de l'intercommunalité sur la programmation en logements (accession sociale, logement locatif social...) des opérations faisant l'objet d'un portage par l'EPF sera systématiquement demandé, et, ce afin de s'assurer de la cohérence avec le PLH de Lorient Agglomération, et notamment de ses objectifs de rééquilibrage territorial de l'offre en logements locatifs sociaux. L'EPF interviendra pour des opérations respectant les critères de mixité sociale définis dans le cadre de son programme pluriannuel d'intervention. Si l'assouplissement du critère de mixité sociale imposé à chaque opération

devait être sollicité, la production de logements de type PLUS et PLAI devra néanmoins représenter *a minima* 20% des logements produits sur le foncier porté par l'EPF dans le cadre des conventions opérationnelles qui viendront décliner la présente convention-cadre.

- L'intercommunalité poursuivra ses réflexions visant à favoriser la production de logements locatifs sociaux dans les centres-bourgs. L'EPF pourra accompagner l'intercommunalité dans le cadre de ces réflexions.
 - Les problématiques du territoire (habitat des seniors du fait du vieillissement de la population, production d'une offre abordable tout en prenant en compte les exigences de diminution de la consommation foncière...) pourront ainsi être traitées.
 - Dans le cas où une problématique commerciale est identifiée, l'EPF ne pourra intervenir que pour des projets mixtes associant habitat et commerces. Lorient Agglomération pourrait intervenir dans les cas où la mixité de programme ne serait pas assurée
 - A titre d'exemple, l'EPF pourrait être sollicité sur les opérations suivantes :
 - CALAN : mobilisation de foncier en centre – bourg ;
 - INGUINIEL : requalification du centre – bourg ;
 - LANVAUDAN : mobilisation de foncier en centre – bourg ;
 - LOCMIQUELIC : mobilisation de foncier sur 2 sites : site du TALHOUËT et site de l'Abbé TREHIN.
- **Promouvoir les projets de densification de zones d'activités économiques et de sites portuaires**
- **Interventions sur les zones d'activités économiques**
 - L'EPF pourra intervenir pour des projets de densification de zones d'activités économiques existantes visant à offrir une nouvelle offre de terrains à vocation économique sans consommation supplémentaire de foncier.
 - L'EPF n'interviendra pas sur la création de nouvelles zones, particulièrement sur des secteurs agricoles.
 - L'EPF pourrait être sollicité sur les opérations suivantes :
 - CAUDAN/LANESTER : zone d'activités économiques existantes de KERPONT ;
 - LORIENT : zone industrielle de KERYADO.
 - **Interventions sur les sites portuaires**
 - L'EPF pourra intervenir sur des friches situées dans le périmètre de sites portuaires et faisant l'objet d'un abandon. L'utilisation potentielle de ces friches fera l'objet d'un examen au cas par cas.
 - L'EPF, en association avec la Région Bretagne avec laquelle il a passé une convention-cadre de partenariat en date du 18/12/2015, pourrait ainsi être sollicité sur des friches situées :
 - à LORIENT : dans le périmètre du port de pêche Lorient/Keroman ;
 - à LANESTER : dans le périmètre de la zone d'activités du ROHU.
- **Intervenir sur des opérations d'ampleur, dans le cadre de projets possédant une cohérence d'ensemble ainsi qu'une vision claire des conditions de sortie de portage**
- L'EPF pourra intervenir pour des sujets possédant une ampleur supérieure aux autres opérations dans le cadre de conventions opérationnelles dont la durée pourra être adaptée afin de permettre une sortie de portage à l'issue de l'élaboration d'un programme cohérent.
 - L'EPF et la collectivité collaboreront afin de déterminer en amont les jalons opérationnels devant permettre d'assurer les conditions nécessaires à la sortie de ces opérations à l'issue du portage par l'établissement public foncier.
 - L'EPF pourra être sollicité sur les sujets suivants :

- HENNEBONT : quartier de la gare, selon un périmètre cohérent et maîtrisable à définir ;
- LORIENT : ZAC de la Gare ;
- LORIENT : site du collège de la Retraite en lien avec la ZAC de la Gare.

▪ **Soutenir les actions en matière d'agriculture**

- L'EPF pourra être sollicité, de façon ponctuelle, pour certaines opérations de portage foncier destinées à faciliter l'installation de jeunes agriculteurs, en complément des interventions de la SAFER, de la Chambre d'agriculture et de la Région Bretagne.

▪ **Articuler les ingénieries au service d'un objectif commun de sobriété foncière**

- De manière concertée, l'EPF et l'intercommunalité mettront à disposition des communes leurs ingénieries respectives dans le cadre des projets de renouvellement urbain faisant intervenir l'EPF. Les échanges entre l'EPF et l'intercommunalité permettront ainsi de conseiller au mieux les communes sur les différents volets des opérations de renouvellement urbain et sur la stratégie foncière permettant de s'assurer de la cohérence des actions communales avec l'objectif d'un développement économe en foncier et de moindre consommation des espaces agricoles et naturels. En ce sens, l'EPF et l'intercommunalité s'informeront mutuellement des nouvelles sollicitations des communes et de l'avancement des projets.

o n

CHAPITRE 4 : MODALITÉS D'INTERVENTION

Dans le partenariat qu'il construit avec les collectivités bretonnes, l'EPF met à disposition de celles-ci un accompagnement technique et financier au service de la politique d'économie d'espace, de mixité sociale, fonctionnelle et générationnelle qu'il promeut. Cet accompagnement consiste principalement en de l'assistance/ingénierie en matière foncière et immobilière ainsi qu'en du portage foncier comprenant les travaux propres à permettre l'aménagement ultérieur (déconstruction/dépollution notamment). Il ne peut s'exercer que dans le cadre de conventions (article 4 du décret de création de l'EPF du 8 juin 2009, modifié par décret du 29 décembre 2014, et article L 321-1 du code de l'Urbanisme).

Article 4.1 : Ingénierie foncière et immobilière

Interventions proposées :

De manière concertée, Lorient Agglomération et ses communes membres pourront faire appel à l'EPF pour des réflexions globales concernant leur stratégie foncière, ou des études sur des périmètres plus précis, ainsi que pour une assistance technique et juridique en matière immobilière et foncière.

Concernant les **approches globales**, l'EPF contribue, par la production **d'outils méthodologiques** (référentiel foncier, recensement des friches, fiches réflexes sur le foncier, démarche centre bourg...) à soutenir la réflexion des collectivités dans la mise en place d'une stratégie foncière au service d'un projet de territoire respectueux du développement durable. Les équipes de l'EPF assurent régulièrement des présentations de ces démarches pour les expliquer aux collectivités.

L'EPF a également élaboré une **boîte à outils « réglementaires »** sur la maîtrise de l'aménagement et du foncier afin de faire connaître aux élus bretons les outils juridiques à leur disposition pour encadrer et orienter le développement urbain de leur territoire. Elle est mise à jour régulièrement et les outils propres à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale y sont mis en avant.

Concernant l'accompagnement aux études, en lien avec une future intervention en portage foncier, l'EPF pourra être sollicité, de manière concertée, par Lorient Agglomération et ses communes membres qui décideront de réaliser, en externe ou en interne, un recensement de leur potentiel de renouvellement urbain (**référentiel foncier**) ou une étude plus large devant mener à un **schéma de référence de centre-bourg** (« plan guide » par exemple). Les rencontres régulières en commune, à l'occasion ou non de sollicitations, sont aussi l'occasion d'expliquer les critères d'intervention de l'EPF et leur raison d'être, voire, après visite de terrain, **d'orienter la politique d'aménagement vers des projets économes en foncier**, susceptibles de bénéficier du portage foncier de l'établissement

L'EPF pourra également être mobilisé pour assister, de manière concertée, Lorient Agglomération et ses communes membres, dans la définition des programmes à réaliser sur des périmètres plus précis. L'EPF peut ainsi les soutenir dans le lancement **d'études pré-opérationnelles** à réaliser par des bureaux d'études ou, ponctuellement et sur des périmètres restreints et limités, procéder à des capacitaires et des **comptes à rebours sommaires** afin de donner à la collectivité une idée du budget à mobiliser. Ce sont autant d'outils d'aide à la décision destinés à sécuriser l'action de l'EPF et des collectivités.

Sur les études réalisées en externe, l'aide de l'EPF se traduit par :

- L'élaboration de cahiers des charges en vue du recrutement d'un bureau d'études
- L'assistance au choix de ce bureau d'étude
- L'accompagnement de la collectivité tout au long de l'étude par la participation active aux comités de pilotage et comités techniques, le rappel des critères d'intervention de l'EPF
- La mobilisation de ses AMO/prestataires pour certaines évaluations (coût de déconstruction/dépollution notamment)
- Eventuellement le versement d'une subvention ne pouvant pas dépasser un certain pourcentage du montant de l'étude et dans la limite d'un plafond déterminé au cas par cas.

C'est la collectivité qui est maître d'ouvrage de l'étude dans la plupart des cas, elle est donc à ce titre responsable de la passation des marchés afférents et de leur suivi.

L'EPF met aussi son ingénierie au service des élus bretons par le biais d'une **assistance technique et juridique en matière immobilière et foncière.**

Dans ce cadre, **mais uniquement en lien avec une intervention en portage foncier**, l'EPF peut apporter à Lorient Agglomération et, de manière concertée, à ses communes membres, une assistance en matière immobilière et foncière. Par le biais de **renseignements juridiques et d'une assistance aux procédures**, l'équipe de l'EPF explique les différentes étapes, aide dans le choix de l'outil juridique (réglementaire ou contractuel) le plus adapté, fournit des modèles types et au besoin oriente vers les professionnels du droit et de l'immobilier *ad hoc*. Le tout sans déborder du strict cadre de l'action foncière.

Dans un souci de modération des prix du foncier, l'établissement met également à disposition de Lorient Agglomération et, de manière concertée, de ses communes membres, son expertise technique en matière foncière. Il accompagne les collectivités pour lesquelles il intervient en matière de **méthodes d'évaluation** des biens et de moyens propres à limiter la spéculation foncière. Il peut faire procéder à des **diagnostics techniques** en vue de l'**évaluation** des biens qu'il a ou aurait à acquérir.

Cadre conventionnel :

L'action de l'EPF ne s'envisageant que dans le cadre de conventions passées avec les collectivités territoriales, l'ingénierie de l'EPF peut être mobilisée de plusieurs façons :

▪ **Sur l'accompagnement aux études :**

- Si les réflexions de Lorient Agglomération en lien avec la commune concernée en sont encore aux prémices et que, notamment, un éventuel périmètre d'intervention de l'EPF en portage foncier a besoin d'être précisé, Lorient Agglomération et la commune peuvent signer conjointement avec l'établissement une « convention de veille foncière » (CVF). Elle permet, sur un périmètre relativement large, de définir les études à mener, leur objet et leur financement, et donne à l'EPF la possibilité d'intervenir en portage foncier en cas « d'urgence », notamment au gré des opportunités (propriétaire souhaitant vendre rapidement, dépôt d'une DIA en mairie, etc.).
- Si les réflexions de Lorient Agglomération en lien avec la commune sont plus avancées, et notamment qu'un périmètre précis de demande de portage foncier à l'EPF est arrêté, Lorient Agglomération et la commune peuvent conjointement et directement passer avec l'EPF une convention opérationnelle (**CO**) dont le contenu est décrit dans le point 4.2 ci-après, qui intégrera un article relatif aux études.

▪ **Sur l'assistance technique et juridique en matière immobilière et foncière :**

- Les équipes de l'EPF pourront être mobilisées pour un accompagnement aux procédures foncières et des évaluations immobilières multiples seulement si une **CVF ou une CO** a été conjointement signée avec Lorient Agglomération et la commune.

Pour un conseil ponctuel en lien avec Lorient Agglomération (explication complémentaire sur les fiches ressources et méthodologiques de l'EPF, compte à rebours rapide, question sur une méthode d'évaluation, renseignement réglementaire ou juridique simple, etc.), la signature de la présente **convention cadre (CC)** suffira.

à AM

Article 4.2 : Portage foncier

Interventions proposées :

Le portage foncier constitue le cœur de l'action de l'EPF. Dans ce cadre, l'EPF apporte son aide aux collectivités bretonnes par le biais des acquisitions immobilières et foncières qu'il conduit, des procédures qu'il mène, des travaux qu'il réalise et de la revente des biens portés au moment opportun.

- **Négociations et acquisitions foncières :**

Si la négociation est toujours le mode d'action privilégié, les acquisitions peuvent se faire selon **différentes modalités** : à l'amiable, par exercice d'un droit de priorité ou de préemption, par réponse à un droit de délaissement, par expropriation, voire, lorsque cela est admis par la loi ou la jurisprudence, par application de procédures spécifiques menées par l'EPF pour le compte de la collectivité.

Les acquisitions se font toujours en **concertation avec** Lorient Agglomération et la commune cosignataire de la CO. Notamment, les procédures nécessitent quasi systématiquement une décision de l'assemblée délibérante ou de l'exécutif. De même, en matière amiable, avant toute offre aux propriétaires ou ayants droits, l'EPF soumet les conditions d'acquisitions à Lorient Agglomération et à la commune cosignataire de la CO selon des modalités à définir avec elles.

Il est important de rappeler qu'en tant qu'établissement public de l'Etat, **l'EPF ne peut acquérir les biens au-delà d'un plafond fixé par l'autorité compétente de l'Etat** (à la date de signature des présentes, le service France Domaine), éventuelle marge de négociation incluse. L'EPF ne peut « passer outre » cette évaluation en achetant un bien à une valeur supérieure (l'acquisition à une valeur inférieure est toujours possible), sauf à ce que ladite valeur ait été fixée par le Juge de l'Expropriation dans le cadre de procédures spécifiques. Dans ses acquisitions, l'EPF a le souci d'enrayer la spéculation foncière et de ne pas créer de termes de référence dommageables pour les collectivités.

Sur les demandes de **préemptions**, l'EPF vérifie avec Lorient Agglomération et/ou la commune si toutes les conditions de légalité, interne comme externe, sont réunies avant d'intervenir. Les éléments de motivation de la décision, notamment, doivent être fournis par Lorient Agglomération et/ou la commune. Il se mobilise également rapidement, quand les délais le lui permettent, pour évaluer la pertinence de l'acquisition au regard du projet envisagé et de son coût.

Concernant le montage des dossiers d'**expropriation**, ceux-ci se font avec l'appui de Lorient Agglomération et de la commune concernée, seules à même d'apporter les éléments de justification de l'utilité publique du projet qui amènent à utiliser ce type de procédure. Lorient Agglomération ou la commune ou l'EPF assurera la gestion de la phase administrative de la procédure d'expropriation. L'EPF sera seul ou co-bénéficiaire de la DUP et assurera la phase judiciaire.

- **Gestion / travaux :**

Du fait de son éloignement géographique, sauf exception due à la taille du site, à sa complexité ou à celle des contrats qui le grèvent, **les biens acquis par l'EPF sont remis en gestion à Lorient Agglomération ou à la commune dès leur date d'achat, après sécurisation par l'EPF**. Lorient Agglomération ou la commune doit en assurer la surveillance, les relations avec les éventuels locataires et le bon état d'entretien courant. Elle a la possibilité d'accorder des conventions d'occupation précaire. Par contre, **elle ne peut pas procéder à des travaux de réhabilitation ou de viabilisation** : pour cela, des montages juridiques ad hoc doivent être prévus.

N'étant pas aménageur, **l'EPF ne peut entreprendre de travaux de réhabilitation du bâti ou de viabilisation des terrains** (y compris les opérations antérieures nécessaires à cette viabilisation telles qu'études d'impact ou fouilles archéologiques par exemple).

Par contre, l'EPF assure seul pendant la durée du portage les travaux de désamiantage, curage, déconstruction sélective et dépollution des sols. Il peut également, quand le bâti est destiné à être

conservé, effectuer des travaux **conservatoires** (conservation du bon état de la structure, grosses réparations au sens de l'article 606 du Code Civil si le bien a subi un dommage durant le portage).

▪ Cessions :

Les problématiques fiscales, juridiques, techniques et financières sont examinées, lorsque c'est possible, dès la signature d'une convention opérationnelle ou dès l'acquisition d'un bien, afin d'optimiser le montage qui sera proposé, et l'opération envisagée par Lorient Agglomération et/ou la commune, sous portage foncier par l'EPF. Le but pour l'EPF est en effet de **limiter les coûts pour Lorient Agglomération et/ou la commune** tout en recherchant la meilleure qualité de projet possible.

Lorsque le projet de Lorient Agglomération et/ou la commune entre en phase opérationnelle, les équipes de l'EPF sont mobilisées pour :

- calculer le prix de revente qui est basé sur le prix de revient c'est-à-dire les charges supportées par l'EPF (prix d'achat, frais d'acte et de portage, travaux de déconstruction....) moins les recettes (loyers, subventions...) qu'il a pu percevoir. Les modalités de calcul du prix de revient sont précisées dans chaque CVF ou CO.
- vérifier que les **critères** de la convention opérationnelle sont bien respectés (Lorient Agglomération ou la commune si cette dernière est le maître d'ouvrage a en général 5 ans à compter de la revente pour respecter ces critères, faute de quoi elle s'expose au paiement de pénalités)
- assister Lorient Agglomération ou la commune si cette dernière est maître d'ouvrage dans ses discussions avec le(s) **cessionnaire(s)**
- suivre **la rédaction de l'acte** en lien avec le notaire choisi par Lorient Agglomération ou la commune si cette dernière est maître d'ouvrage, et introduire dans les actes les **clauses** propres à faire respecter le but d'intérêt général de son action (clauses anti-spéculatives, clauses de respect des critères de mixité sociale ou de densité) et tout montage juridique permettant à Lorient Agglomération ou la commune si cette dernière est maître d'ouvrage de s'assurer que ses souhaits d'aménagement seront respectés.

Cadre conventionnel :

Ces missions de portage foncier et de travaux se réalisent habituellement dans le cadre d'une **convention opérationnelle d'action foncière qui détermine en lien avec Lorient Agglomération :**

- Le projet de la collectivité et les critères qu'elle s'est engagée à respecter
- Le périmètre sur lequel porte le projet de la collectivité et donc les acquisitions de l'EPF
- Les prestations demandées à l'EPF : études, assistance, négociation, acquisition, portage foncier, déconstruction / dépollution, etc.
- Les modalités d'acquisitions des biens : négociation amiable, préemption, expropriation...
- Les modalités de gestion des biens,
- Les modalités de la revente et du calcul de son prix (basé sur le prix de revient)
- Les modalités selon lesquelles l'EPF pourra percevoir, en lieu et place de la collectivité, d'éventuelles subventions, de quelque sorte qu'elles soient, destinées à financer le projet,
- La durée de la convention et donc du portage, les modalités de modification et de sortie de la convention
- Les moyens permettant de s'assurer que les objectifs définis seront atteints
- Les sanctions en cas de non-respect des critères d'intervention de l'EPF

Exceptionnellement, en cas d'opportunité foncière conduisant l'EPF à acquérir pour le compte de la collectivité alors que son projet n'est pas encore finalisé, la mission de portage foncier, et sous certaines conditions de travaux (danger notamment), pourra se réaliser dans le cadre d'une **convention de veille foncière en lien avec Lorient Agglomération** dont certains articles détermineront :

- Les modalités de gestion des biens,
- Les modalités selon lesquelles l'EPF pourra percevoir, en lieu et place de la collectivité, d'éventuelles subventions, de quelque sorte qu'elles soient, destinées à financer le projet,

- La durée du portage, qui pourra être différente de la durée de la convention, en fonction du passage ou non en phase opérationnelle,
- les modalités de modification et de sortie de la convention,
- Les modalités de la revente en cas de passage ou non en phase opérationnelle,
- Les modalités de calcul du prix de revente (basé sur le prix de revient).

Article 4.3 : Portage dans le cadre d'une préemption

Intervention proposée :

Concernant les droits de préemption et de priorité, si la collectivité signataire d'une convention avec l'EPF (CVF, ou CO) n'est pas le titulaire du droit, elle s'engage à effectuer auprès de ce titulaire les démarches nécessaires pour qu'il délègue son droit à l'EPF à l'occasion de l'aliénation des biens compris dans le périmètre conventionné.

En outre, afin de pouvoir répondre rapidement à d'éventuelles opportunités foncières stratégiques pour le développement de Lorient Agglomération signataire des présentes, **il est convenu que la signature de la présente convention cadre permettra à l'EPF d'intervenir par exercice d'un droit de préemption, de priorité ou réponse à un droit de délaissement, sur l'ensemble du territoire de l'EPCI**, à la demande expresse de Lorient Agglomération et de la commune.

Cadre conventionnel :

Le Directeur Général de l'EPF a reçu délégation du conseil d'administration pour exercer les droits de préemption et de priorité et répondre aux droits de délaissement. Cette demande de préemption sous convention cadre sera donc instruite par l'EPF. Son action sera autant que possible précédée d'une délibération de la collectivité maître d'ouvrage s'engageant sur le respect de critères définis d'un commun accord, sur la **signature rapide d'une convention opérationnelle** et sur le rachat du bien à l'issue d'une durée de portage qui, exceptionnellement, une convention opérationnelle n'étant pas encore signée, partira à compter de la première des dates entre la signature effective de l'acte d'acquisition (suite à la préemption) et la signature de la convention opérationnelle par l'EPF.

La signature de la présente **convention cadre** suffira en effet à permettre à l'EPF de procéder à l'acquisition et au transfert de propriété par acte notarié, ou tout autre procédé s'y substituant, suite à la préemption.

h
NF

CHAPITRE 5 : CADRE GÉNÉRAL D'INTERVENTION

Article 5.1 : Périmètre de la convention

La présente convention a pour périmètre celui du territoire de Lorient Agglomération, à savoir, les 25 communes de Lorient Agglomération suivantes (Brandélion, Bubry, Calan, Caudan, Cléguer, Gâvres, Gestel, Groix, Guidel, Hennebont, Inguiniel, Inzinzac-Lochrist, Lanester, Languidic, Lanvaudan, Larmor-Plage, Locmiquélic, Lorient, Ploemeur, Plouay, Pont-Scorff, Port-Louis, Quéven, Quisitinic, Riante).

Si une nouvelle commune devait adhérer à Lorient Agglomération, ce périmètre serait automatiquement étendu pour intégrer le territoire de cette nouvelle commune, sans qu'il soit besoin d'avenant à la présente convention. L'extension prendrait effet le même jour que la prise d'effet de l'adhésion de la commune à Lorient Agglomération.

De même, si une commune n'ayant pas conclu de convention opérationnelle avec l'EPF devait quitter Lorient Agglomération, le périmètre de la présente convention serait automatiquement diminué du territoire de cette commune, sans qu'il soit besoin de passer d'avenant. La diminution prendrait effet le même jour que la prise d'effet de la sortie de la commune de Lorient Agglomération.

Si une commune ayant conclu une ou plusieurs conventions opérationnelles avec l'EPF devait quitter Lorient Agglomération, la présente convention continuerait à lui être applicable jusqu'à l'expiration de la dernière convention opérationnelle en cours.

Article 5.2 : Durée de la convention – résiliation

La présente convention prendra effet à compter de sa signature par toutes les parties et se terminera le 31 décembre 2020 (date de fin du PPI 2016-2020). Elle n'est pas renouvelable par tacite reconduction.

La durée définie par la présente convention ne constitue pas une condition de validité des conventions opérationnelles et/ou de veille foncière qui ont été ou seront prises en application des présentes.

La présente convention peut être résiliée par l'une ou l'autre des parties. La résiliation ne pourra être décidée que par l'assemblée délibérante de la collectivité et le conseil d'administration de l'EPF. Elle prendra la forme d'un courrier recommandé et sera effective 6 mois après réception de ce courrier.

Article 5.3 : Modalités de suivi de la convention

La présente convention cadre fera l'objet d'un suivi financier et opérationnel. Elle pourra donner lieu à une réunion entre Lorient Agglomération et l'EPF destinée à :

- faire le point sur les enjeux du territoire en matière de stratégie ou d'actions foncières
- faire le point sur les opérations en cours et à venir, dans ce cadre
- mettre à jour les engagements financiers pluriannuels.

L'intervention de l'EPF se fait dans le cadre de conventions (CVF ou CO) tripartites (EPF/Lorient Agglomération/communes). Chaque CO ou CVF décidera à qui seront revendus les biens si l'opération ne se réalise pas.

Fait en trois exemplaires originaux,

A Lorient, le 11 MAI 2016

A Rennes, le 22 avril 2016

Pour Lorient Agglomération

Le Président,

Monsieur Norbert METAIRIE



Pour l'établissement public
foncier de Bretagne,
La Directrice générale,

Madame Carole CONTAMINE

PARTIE 2 : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

CHAPITRE 6. Situation géologique et pédologique

La commune est entièrement située dans les schistes cristallins et granites sud-armoricains.

Le substratum de la commune est composé schématiquement, du Sud au Nord, de deux formations géologiques :

- ✓ le groupe du Merrien et plus précisément la formation de Brigneau, composée de micaschistes et paragneiss (issus de variations sédimentaires) (en bleu ciel sur la carte ci-après) ;
- ✓ le socle varisque et plus précisément le Granite de GUIDEL (en rose sur la carte ci-après).

La figure suivante illustre les différentes formations géologiques identifiées sur la commune.

Concernant le site étudié, la Banque du Sous-Sol (BSS) fait état d'un forage de 94 mètres réalisé en 2008 par AQUAFOR BRETAGNE. Le forage se situe à environ 100 mètres au sud du rond-point du Mourillon, sur le lieu-dit du Kerlébaut. La géologie observée en ce point à proximité de la zone étudiée montre une formation composée d'argiles d'altération (jusqu'à 14 m) puis de granites sains. **La présence d'argiles peut présenter un risque de désordre sur les infrastructures** par le phénomène de retrait et gonflement des argiles, abordé au chapitre 12.2 plus loin dans ce document.



La description du contexte géo-pédologique du milieu met en évidence un sous-sol constitué d'argiles dans sa partie supérieure.

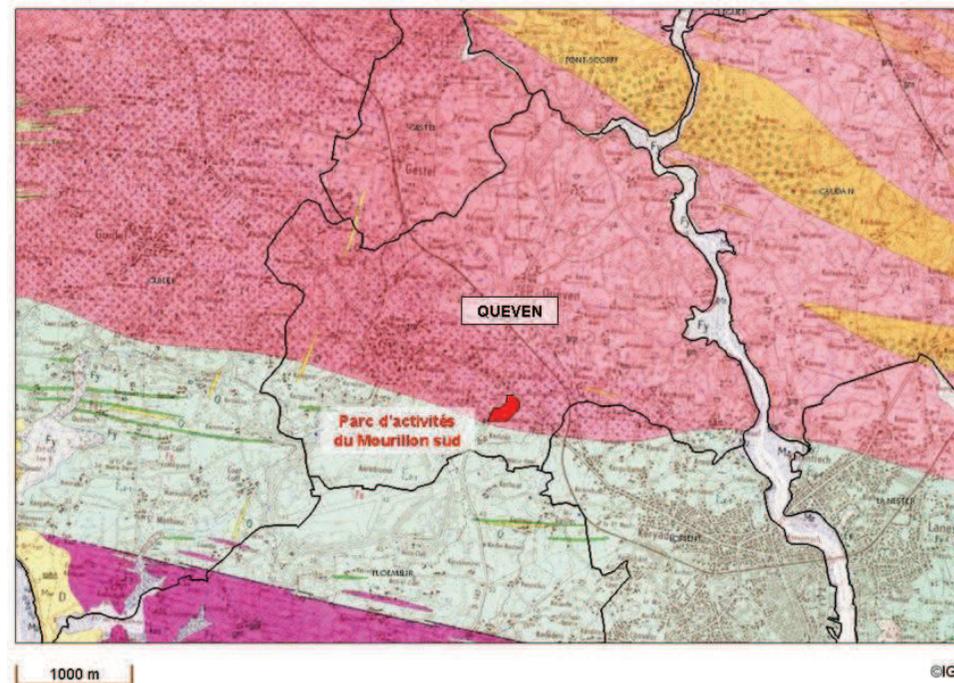


Figure 21 : Carte géologique de la commune de QUÉVEN
(source : Carte géologique 1/50 000 de LORIENT (383), BRGM)

CHAPITRE 7. Climat

Le territoire de LORIENT est caractérisé par un climat de type océanique tempéré. La circulation atmosphérique joue un rôle non négligeable sur celui-ci et est essentiellement définie par des vents importants, et par de faibles contrastes pluviométriques et thermiques saisonniers, les hivers étant assez doux et les étés plutôt frais. A l'échelle régionale, on peut qualifier ce type de climat de climat océanique de type breton, c'est-à-dire que les vents d'ouest sont dominants et apportent une forte humidité ainsi que des pluies modérées mais fréquentes.

La nature, la vitesse et la fréquence des vents sont mesurées pour le secteur d'étude à la station **météorologique de LORIENT-LANN BIHOUE à PLOEMEUR** située à environ 3000 m du secteur du Mourillon. Sur la période de référence 1981-2010, les **vents dominants soufflent de l'Ouest, du Sud-Ouest et du Nord-Est** (voir annexe 1). Les deux premiers sont les plus fréquents et les plus intenses pendant presque toute l'année, et sont liés à des perturbations atlantiques et aux brises de mer.

Les vitesses moyennes mesurées témoignent de vents de l'ordre de 4,5 m/s considéré comme relativement faibles sur l'année, avec néanmoins 66 jours de rafales, c'est-à-dire de vents mesurés à plus de 16 m/s, soit 58 km/h.

Précipitations et Températures

La station météorologique de référence pour le périmètre d'étude correspond à celle de Lorient-Lann Bihoué à Ploemeur sur la période de référence 1981-2010. En moyenne, elles fluctuent entre 6 °C l'hiver et 18 °C l'été. La moyenne des températures moyennes mensuelles sur l'année est de l'ordre de 12 °C.



Température moyenne : 6°C l'hivers et 18°C l'été

Vents d'ouest, sud-ouest et nord-est

Précipitation moyenne : 950,9 mm/an

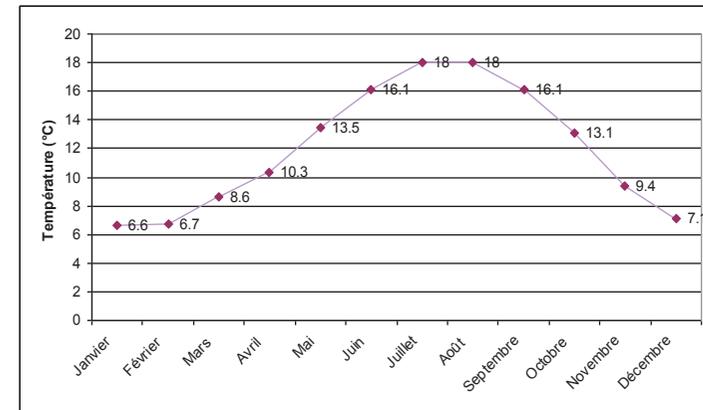


Figure 22 : Données températures moyennes mensuelles (station météorologique de LORIENT-LANN BIHOUE)

Concernant la hauteur moyenne des précipitations sur la région de LORIENT, elle est de 950,9 mm sur la période de référence 1981-2010. Les pluies sont réparties toute l'année avec néanmoins de fortes précipitations aux mois de décembre et janvier. Enfin, succédant à un mois de mai assez pluvieux (74,6 mm) suivent les trois mois les moins pluvieux de l'année, soit pour chacun environ 52 mm de précipitations.

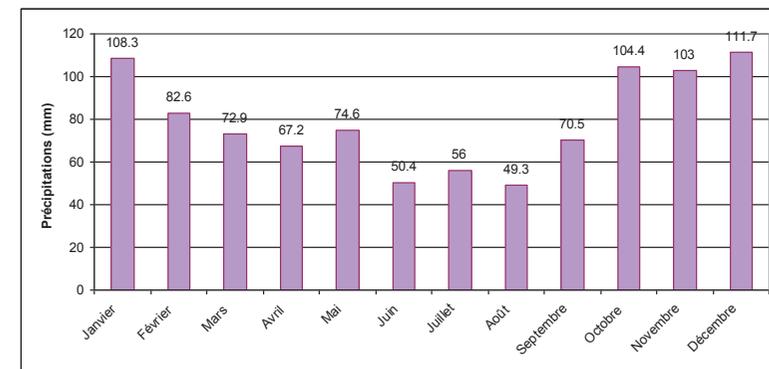


Figure 23 : Moyennes mensuelles des précipitations à la station de LORIENT-LANN BIHOUE (période de référence 1981-2010).

CHAPITRE 8. Qualité de l'air (Air Breizh)

La qualité de l'air en Bretagne fait l'objet d'un suivi quotidien à travers un réseau de mesures réparti sur 17 stations de l'association Air Breizh, organisme de surveillance, d'étude et d'information agréé par le Ministère de l'Écologie.

Air Breizh mesure en continu six polluants différents :

- ✓ le dioxyde de soufre (SO₂) : indicateur de la pollution industrielle ;
- ✓ les oxydes d'azotes (NO et NO₂), le monoxyde de carbone (CO), les hydrocarbures (HC) et les particules fines (PM₁₀ et PM_{2,5}) : indicateurs de la pollution due aux transports routiers ;

l'ozone (O₃) : indicateur de la pollution photochimique.

La station la plus proche de QUÉVEN est celle de LORIENT (station urbaine de Bois Bissonet) qui mesure les concentrations en NO₂, ozone, SO₂ et particules fines (PM10).

La synthèse des données de la station du Bois-Bissonnet concernant l'année 2011 est présentée dans le tableau suivant. Pour rappel, on entend par :

« *Objectif de qualité* » un niveau de concentration de substances polluantes dans l'atmosphère à atteindre à long terme, sauf lorsque cela n'est pas réalisable par des mesures proportionnées, afin d'assurer une protection efficace de la santé humaine et de l'environnement dans son ensemble ;

« *Valeur limite* » un niveau de concentration de substances polluantes dans l'atmosphère fixé sur la base des connaissances scientifiques à ne pas dépasser dans le but d'éviter, de prévenir ou de réduire les effets nocifs de ces substances sur la santé humaine ou sur l'environnement dans son ensemble ;

« *Seuil d'information et de recommandation* » un niveau de concentration de substances polluantes dans l'atmosphère au-delà duquel une exposition de courte durée présente un risque pour la santé humaine des groupes particulièrement sensibles de la population rendant nécessaires des informations immédiates et adéquates ;

« *Seuil d'alerte* » un niveau de concentration de substances polluantes dans l'atmosphère au-delà duquel une exposition de courte durée présente un risque pour la santé de l'ensemble de la population ou de dégradation de l'environnement justifiant l'intervention de mesures d'urgence.

Tableau 1 : Synthèse des mesures de la qualité de l'air à la station du Bois-Bissonnet (source : Air Breizh)

Polluants	Moyenne annuelle en µg/m ³ (sur 1 h)	Seuil de recommandation et d'information du public en µg/m ³	Seuil d'alerte en µg/m ³	Objectif de qualité 2011 en µg/m ³ (sur 1 h)	Valeur limite 2011 en µg/m ³	Dépassements
NO ₂	12	200 (sur 1 h)	400 (sur 1 h)	40 (sur 1 h)	40 (sur 1 h)	-
O ₃	56	180 (sur 1 h)	240 (sur 1 h)	200 (sur 1 h)	-	Sur une base de 8 h, l'objectif de qualité de 120 µg/m ³ a été dépassé 3 fois
SO ₂	1	300 (sur 1 h)	500 (sur 1 h)	50 (sur 1 h)	20 (sur 1 h)	
PM ₁₀	24	80 (sur 24 h)	125 (sur 24 h)	30 (sur 1 h)	40 (sur 1 h)	Sur une base de 24 h, le seuil d'information a été dépassé 1 fois, le 05/03



Les données de la qualité de l'air sont de bonne qualité et n'ont pas d'impact particulier à l'échelle du Pays de Lorient et a fortiori à l'échelle de la zone d'étude.

CHAPITRE 9. Milieu aquatique

9.1. Les écoulements locaux et les ruisseaux

La commune de QUÉVEN est traversée par une dizaine de cours d'eau. Ceux présents dans la partie nord-est de la commune rejoignent le Scorff par le Scave, tandis que les cours d'eau de la partie ouest de la commune se jettent dans la Saudraye. Enfin, au sud de la commune, le site est localisé entre deux talwegs du ruisseau du Laën, orientés nord-sud qui se rejoignent, à la limite entre les communes de QUÉVEN, LORIENT et PLOEMEUR. Le cours d'eau du Ter est classé Très Petit Cours d'Eau. Ce dernier continue son cours (nord-sud) sur environ 4 km puis se jette dans les Étangs du Ter, au niveau de PLOEMEUR. Le Ter prend sa source au niveau de la zone artisanale du Beg Runio.

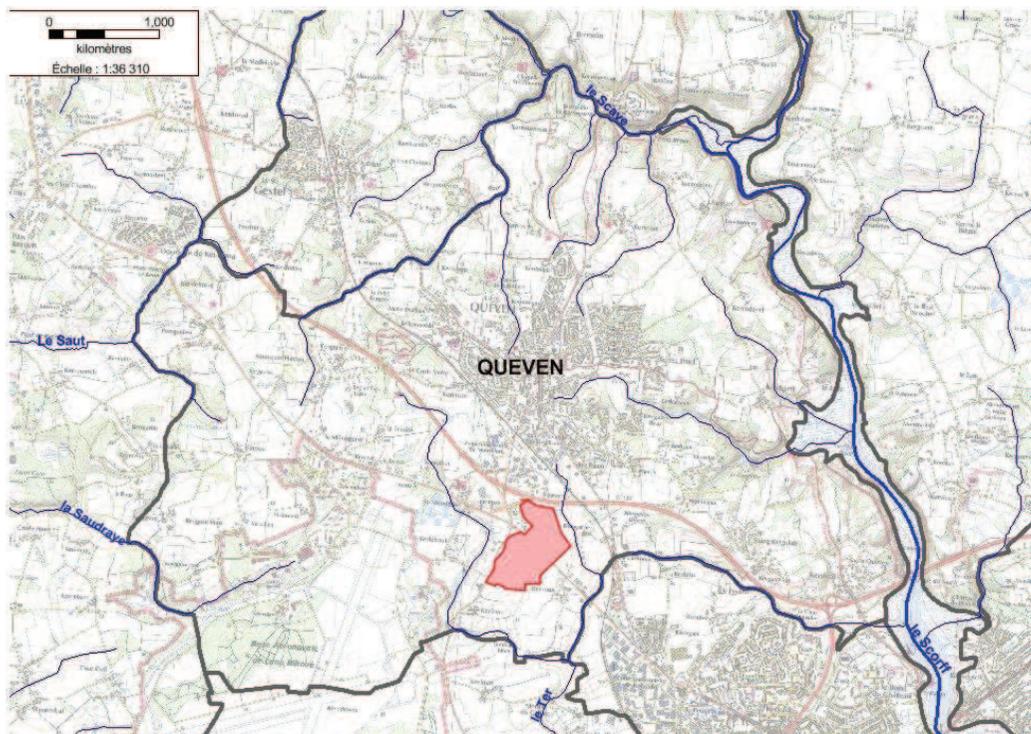


Figure 24 : Réseau hydrographique sur la commune de QUÉVEN (cours d'eau principaux) et localisation du site

Le bassin versant associé au Ter s'étend du bourg de QUÉVEN aux Étangs du Ter sur environ 20 km² et pour une déclivité moyenne de 3 %.



Figure 25 : Bassin versant du Ter (source : CRE cours d'eau et zones humides vallée du Ter, Dossier d'enquête publique Loi sur l'Eau et DIG LORIENT AGGLOMÉRATION, Mai 2009)

Le bassin versant couvre essentiellement des zones rurales. Cependant, la limite amont est occupée par les zones artisanales du Mourillon et du Beg Runio, et la zone industrielle du Mourillon, la limite est par la zone industrielle de Keryado de LORIENT et enfin le bourg de PLOEMEUR en limite aval. Le site du futur Parc d'activités du Mourillon Sud fait partie intégrante de ce bassin versant, en zone amont.

9.2. Données hydrologiques

Les seules données disponibles concernent le cours d'eau du Scorff, où l'on observe, comme dans les autres cours d'eau côtiers de Bretagne, de fortes variations de débit avec des périodes de hautes eaux en hiver et des étiages s'étalant de juillet à octobre. Le module constaté est de 5 m³/s.

Tableau 2 : Évolution des débits moyens mensuels calculés sur une période de 54 ans sur le Scorff (source : Hydrofrance)

	Janvier	Février	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Septembre	Octobre	Novembre	Décembre	année
Débit (m ³ /s)	10.10	9.970	7.680	6.340	4.580	2.930	1.850	1.350	1.590	2.410	4.180	7.370	5.0

9.3. Réglementation et objectifs de qualité du milieu aquatique

9.3.1. SDAGE Loire-Bretagne 2010-2015

A un premier niveau, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux, établi par le comité de bassin pour les très grands bassins hydrographiques, fixe les objectifs à atteindre, notamment par le biais des SAGE. Le SDAGE est établi en application de l'article L.212-1 de Code l'Environnement et constitue l'outil principal de mise en œuvre de la Directive Cadre Eau (Directive 2000/60/CE). C'est un document phare, auquel les programmes et décisions administratives dans le domaine de l'eau, les documents d'urbanisme (SCoT, PLU) et les SAGEs doivent être compatibles ou rendus compatibles.

Le SDAGE Loire-Bretagne a été adopté le 15 octobre 2009 pour la période 2010-2015. Il se décline en différentes catégories d'actions et de préconisations à réaliser afin d'atteindre le bon état écologique et chimique des masses d'eau.

Dans le cadre du projet du parc d'activités, on retiendra notamment les dispositions suivantes :

- 3 - Réduire la pollution organique
 - 3D – Maîtriser les rejets d'eaux pluviales

3D-2 Réduire les rejets d'eaux pluviales (réseaux séparatifs collectant uniquement des eaux pluviales)

Le rejet des eaux de ruissellement résiduelles dans les réseaux séparatifs eaux pluviales puis le milieu naturel sera opéré dans le respect des débits et charges polluantes acceptables par ces derniers, et dans la limite des débits spécifiques

suivants relatifs à la pluie décennale de manière à ne pas aggraver les écoulements naturels avant aménagement :

- Dans les hydro-écorégions de niveau 1 suivantes: Massif central et Massif armoricain
 - dans les zones devant faire l'objet d'un aménagement couvrant une superficie comprise entre 1 ha et 7ha: 20 l/s au maximum;
 - dans les zones devant faire l'objet d'un aménagement couvrant une superficie supérieure à 7 ha : 3l/s/ha

L'enjeu de la **pollution organique** provient potentiellement des rejets domestiques.

Pour cela, il est nécessaire de mettre en place un **dispositif d'assainissement adéquat**.

- 5 – Maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses
 - 5B – Réduire les émissions en privilégiant les actions préventives

5B-2 Les autorisations portant sur de nouveaux ouvrages de rejets d'eaux pluviales dans le milieu naturel, ou sur des ouvrages existants faisant l'objet d'une modification notable, prescrivent les points suivants :

- Les eaux pluviales ayant ruisselé sur une surface potentiellement polluée devront subir a minima une décantation avant rejet ;
- les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les puits d'injection, puisards en lien direct avec la nappe ;
- la réalisation de bassins d'infiltration avec lit de sable sera privilégiée par rapport à celle de puits d'infiltration.

La maîtrise des pollutions dues aux **matières dangereuses**, qui dans le cas du parc d'activités sont limitées, nécessite **une bonne gestion des eaux pluviales** susceptibles de lessiver des surfaces imperméabilisées contaminées par les hydrocarbures.

Les dispositions concernant la préservation des zones humides impactent directement les documents d'urbanisme qui doivent être compatibles avec le SDAGE.



La gestion des eaux pluviales nécessite de respecter :

- Débit de fuite de 3 l/s/ha
- Décantation avant rejet
- Privilégier l'infiltration

L'application du SDAGE Loire Bretagne se traduit à l'échelle locale par la mise en place du SAGE du Scorff dont les principales orientations sont à l'échelle du bassin versant du Scorff.

9.3.2. Le SAGE Scorff

Le territoire du SAGE Scorff se situe entre les SAGE du Blavet (en révision) et celui de l'Ellé-Isole-Laïta (approuvé). Il est constitué du bassin versant du Scorff, de trois cours d'eau côtiers (le Ter, la Saudraye et le Fort Bloquet) et de la Rade de Lorient, exutoire du Scorff et du Blavet. Le périmètre du SAGE a été fixé par arrêté préfectoral le 8 mars 2007 et couvre une superficie de 585 km² à cheval entre les départements du Morbihan et du Finistère ; 30 communes sont comprises totalement ou partiellement dans le territoire du SAGE.



Figure 26 : Périmètre du SAGE Scorff et localisation de la commune de QUÉVEN (source : SAGE)

A l'heure actuelle, le SAGE est en cours d'élaboration. L'état des lieux et le diagnostic ont été validés en octobre 2010, mais la phase rédaction du document final est en cours d'établissement. Les orientations du SAGE, tels que définis dans le document « Stratégies » validé par la CLE le 25 avril 2012, sont les suivants :

- Assurer l'émergence de porteurs de projets locaux pour un portage opérationnel des actions aujourd'hui non pilotées et ce à une échelle adaptée et cohérente en fonction du domaine technique concerné et de l'histoire du territoire ;
- Réussir une collaboration étroite et une mise en cohérence des actions avec les commissions locales de l'eau (CLE) des SAGE du Blavet et Ellé-Isole-Laïta ;
- Éclaircir/Préciser les rôles et missions et périmètres d'intervention de l'ensemble des porteurs de projets locaux et communiquer auprès de l'ensemble des acteurs du bassin ;
- Garantir à l'échelle du bassin du Scorff un suivi et une mise en cohérence de l'ensemble des programmes opérationnels menés, au regard des objectifs et des orientations du SAGE.

Ce document constitue la dernière étape avant la rédaction du SAGE, comprenant alors le Plan d'Aménagement et de Gestion Durable de la ressource en eau et des milieux aquatiques (PAGD), le règlement, et les documents graphiques. Le PAGD a pour vocation de définir les priorités du territoire en matière d'eau et de milieux aquatiques, les objectifs et les dispositions pour les atteindre. Il fixe les conditions de réalisation du SAGE, notamment en évaluant les moyens techniques et financiers nécessaires à sa mise en œuvre.

9.3.3. Objectifs de la Directive Cadre Eau

La Directive Cadre Européenne sur l'eau a été adoptée le 23 octobre 2000. Cette directive est transposée dans les textes législatifs et réglementaires nationaux, notamment à travers la nouvelle Loi sur l'Eau du 30 décembre 2006 et les SDAGE.

Dans ce cadre, afin d'adapter les exigences réglementaires et les unités de gestion aux contextes régionaux et locaux, des référentiels locaux correspondant au « bon état » ont été définis par l'arrêté du 25 janvier 2010.

Dans l'état des lieux du SDAGE, étape validée en 2010, plusieurs masses d'eau sont identifiées sur le territoire du SAGE :

- Masses d'eau cours d'eau et très petits cours d'eau ;
- Masses d'eau côtières et de transition ;
- Masses d'eau souterraines.

Parmi celles-ci, certaines masses d'eau concernent directement la commune de QUÉVEN. En particulier :



Le Ter et ses affluents depuis la source jusqu'à la mer, doivent avoir atteint le bon état écologique en 2021 et le bon état chimique en 2015. Les efforts à réaliser concernent les nitrates, la morphologie et l'hydrologie.

9.3.4. Le Contrat de Restauration et d'Entretien (CRE) des cours d'eau et zones humides de la Vallée du Ter

Qu'est-ce qu'un CRE ?

Le Contrat Restauration et d'Entretien est un outil de l'Agence de l'Eau Loire Bretagne qui met en œuvre un engagement commun entre l'Agence de l'Eau et une collectivité dans le cadre d'un programme pluriannuel de restauration et d'entretien des cours d'eau et/ou des zones humides. Il est compatible avec le SAGE.

Les objectifs du CRE

Les objectifs instaurés par les documents d'aménagements cités ci-dessus et concernant l'atteinte du bon état écologique et chimique de la masse d'eau du Ter sont les suivants :

Masse d'eau	Etat des lieux actualisé		Objectif environnemental		
	Hydrologie	Morphologie	Bon état écologique	Bon état chimique	Bon état global
TER FRGR1622	Délai/actions supplémentaires	Délai/actions supplémentaires	2021 hydro-morphologie	2015	2021

Afin d'atteindre le bon état écologique des cours du bassin et répondre aux attentes de la Directive Cadre Eau, des mesures doivent être mises en place. Notamment des mesures favorisant :

- l'amélioration des conditions hydrauliques,
- la restauration du lit des cours d'eau,
- le rétablissement de la libre circulation piscicole,
- l'amélioration de la qualité des eaux (résorption des points noirs),
- et la préservation et/ou la réhabilitation du paysage.

Le Contrat de Restauration et d'Entretien des cours d'eau de la Vallée du Ter s'inscrit dans cette optique et se fixe 4 objectifs :

- freiner les accélérations de débits qui chargent les étangs du Ter en sédiments, détruisent les habitats piscicoles et modifient le profil en long des cours d'eau,
- améliorer la qualité de l'eau et des zones humides,
- accroître la biodiversité,
- favoriser les migrations piscicoles.

Notons que la partie sud du bassin du Ter n'est pas concernée par ce contrat. Il concerne aussi bien le lit mineur que le lit majeur des cours d'eau impliqués (ruisseaux du Ter, du Laën, du Kerléderm et du Kervéhenec).

Les implications du CRE vis-à-vis du parc d'activités communautaire du Mourillon

Le contrat a prévu sur une durée de cinq ans (2009-2013) une série de travaux d'entretien et de restauration visant à rétablir la qualité et la richesse des cours d'eau de la Vallée du Ter. Le tableau suivant liste les différents types de travaux entrepris ou programmés ainsi que leurs incidences sur le projet du parc d'activités.

Travaux programmés	Implications vis-à-vis du site
Lutte contre le piétinement et les espèces invasives	Aucune
Retrait de décharges	Aucune
Suppression/Aménagement d'ouvrages hydrauliques	Aucune
Gestion des embâcles	Aucune
Talus plantés	Aucune
Restauration du lit	Aucune
Plantation de ripisylves	Possible : à confirmer grâce à l'atlas cartographique des travaux (en attente de fourniture)
Préservation des zones humides	Aucune

La majorité des travaux n'a aucune influence directe sur le site car ils concernent le cours d'eau en lui-même. Néanmoins, une opération de plantation de ripisylve concerne le cours d'eau situé à l'est du site. L'atlas « cartographie des travaux » du CRE étant indisponible à ce jour, il conviendra de vérifier grâce à ce document si le site est concerné ou non par cette opération.



Le site n'est pas concerné par les opérations de préservation des zones humides prévues par le CRE, toutefois l'aménagement devra contribuer à la préservation de celle présente dans sa périphérie, pour s'inscrire dans les objectifs généraux du contrat. En outre, les aménagements hydrauliques qui seront mis en place dans le cadre du projet devront eux aussi respecter les objectifs du CRE, notamment en matière de limitation des débits et de qualité des eaux de rejets.

9.4. Qualité physico-chimique des eaux

9.4.1. Sources de pollution éventuelles

Les sources de pollution des cours du bassin du Ter peuvent présenter plusieurs origines. Au niveau de la Zone Artisanale du Mourillon certaines entreprises génèrent des eaux de lavages qui sont néanmoins aujourd'hui récupérées et traitées. Enfin, les eaux de ruissellement de la N165 sont elles aussi susceptibles de polluer les cours d'eau.

En résumé, le risque de pollution des cours d'eau dans la zone étudiée provient aujourd'hui essentiellement des zones artisanales et de la zone industrielle jouxtant la partie nord de la N165.

9.4.2. Analyse de la qualité des eaux

Données relatives à la station implantée à PLOEMEUR (Kerihuer)

Le site d'implantation du parc d'activités se situe entre deux affluents du Ter. Deux stations permettent le suivi de la qualité la masse d'eau « le Ter et ses affluents depuis la source jusqu'à l'estuaire » (FRGR1622). L'une d'entre elles est implantée à PLOEMEUR au niveau du Kerihuer. Sa localisation exacte est reportée sur la carte suivante. Les données disponibles concernent plusieurs paramètres physiques, chimiques et biologiques permettant d'estimer la qualité de l'eau. L'évolution de chacun d'eux est représentée en **annexe 2**. Pour estimer le niveau de qualité, les classes de valeurs de la grille de qualité de l'arrêté du 25 janvier 2010 ont été utilisées.

Conductivité : l'eau du Ter est une eau douce (autour de 300 $\mu\text{S}/\text{cm}$). Sa valeur sur le Ter montre un **degré de minéralisation normal**.

Le **pH** se situe aux alentours de 7-8, **ce qui est le cas pour le cours d'eau du Ter**.

Oxygène dissous (O_2d) : les valeurs sont supérieures à 8 $\text{mg}(\text{O}_2)/\text{l}$, ce qui correspond à une eau de **très bonne qualité** de ce point de vue, très aérée.

Nitrites (NO_2^-) : les mesures effectuées sur le Ter montrent des teneurs en nitrites inférieures à 0,1 $\text{mg}(\text{NO}_2)/\text{l}$, ce qui correspond à une **qualité satisfaisante**.

Ions **ammonium** (NH_4^+) : les teneurs en ammonium sont inférieures à 0,1 $\text{mg}(\text{NH}_4)/\text{l}$, ce qui correspond à une **qualité très satisfaisante**.

Les teneurs en **nitrites** (NO_3^-) observées ces dernières années sur le cours d'eau du Ter affichent une moyenne de 25 $\text{mg}(\text{NO}_3)/\text{l}$, avec tout de même des pics à 35 $\text{mg}(\text{NO}_3)/\text{l}$. Ces données traduisent un **état de la qualité de l'eau moyen à mauvais**.

La concentration en **phosphates** (PO_4^{3-}) sur le Ter avoisine les 0,08 $\text{mg}(\text{PO}_4)/\text{l}$ ce qui correspond à un **très bon état de la qualité de l'eau**. Néanmoins, l'évolution des concentrations depuis 2010 est irrégulière et on dénote de **nombreux dépassant de**

la limite 0,1 $\text{mg}(\text{PO}_4)/\text{l}$. Concernant ce paramètre, on peut donc juger la qualité de l'eau en **bon état**. L'évolution du phosphore total (Pt) a aussi été mesurée. Les valeurs acquises oscillent entre 0,17 $\text{mg}(\text{P})/\text{l}$ et 0,04 $\text{mg}(\text{P})/\text{l}$, correspondant également à un **bon état**.

Les mesures de la demande Biologique en Oxygène sur 5 jours (**DBO₅**), n'ont pas abouti car le seuil de détection n'est pas atteint. Ceci témoigne d'un **bon état** concernant ce paramètre.

La **Demande Chimique en Oxygène (DCO)** : Sur le Ter, les valeurs relevées varient entre 10 mg/l d' O_2 et 40 mg/l d' O_2 pour une moyenne de 20 mg/l d' O_2 . On peut alors juger l'eau du Ter en **assez bon état**.

Les **matières en suspension (MES)** : les valeurs oscillant autour de 15 mg/l sur le Ter témoignent d'un **bon état** concernant ce paramètres.

Enfin le **carbone organique (COT)** : on peut noter quelques dépassements de la valeur limite de 10 et la tendance globale est à la hausse. Concernant ce paramètre, la **qualité de l'eau serait moyenne à médiocre**.

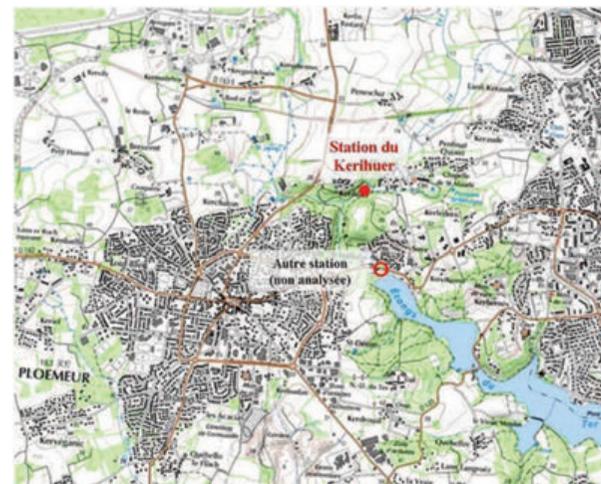


Figure 27 : Localisation de la station de mesure de la qualité de l'eau du Ter (indice national 04194200)

La qualité physico-chimique de l'eau des cours d'eau de la vallée du Ter semble s'être globalement améliorée entre 2009 et 2012. Néanmoins, deux paramètres affichent encore des valeurs élevées :

- ✓ les nitrates qui peuvent être issus aussi bien des zones agricoles (essentiellement) que des zones urbaines,
- ✓ le carbone organique total (COT) qui témoigne d'une pollution organique.

Rappelons que, suivant les préconisations du SDAGE, le projet devra maîtriser la qualité de ses rejets (eaux pluviales notamment) dans le cours d'eau.

9.5. Qualité hydromorphologique des cours d'eau

L'état des lieux effectué dans le cadre du CRE du bassin versant du Ter a fait ressortir une **qualité morphologique des cours d'eau moyenne** dans sa globalité et présentant des disparités, avec une dégradation liée à l'augmentation des débits des ruisseaux (incision du lit, érosion accentuée des berges).

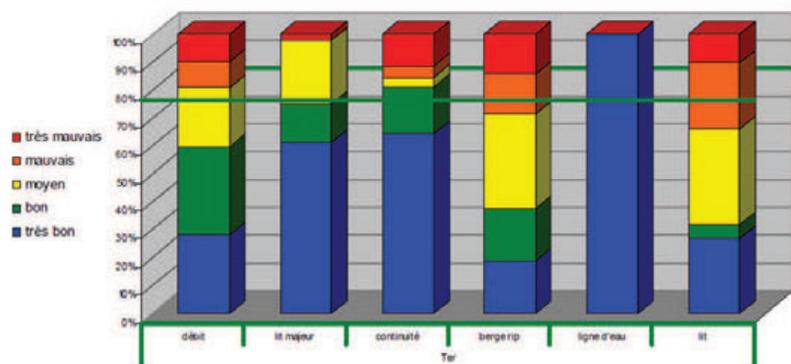


Figure 28 : Niveau d'altération de l'habitat du Ter obtenu par la méthode du Réseau d'Évaluation de l'Habitat (source : CRE de la vallée du Ter, Dossier d'enquêtes publiques conjointes Loi sur l'Eau et DIG, LORIENT AGGLOMÉRATION, mai 2009)

Concernant le ruisseau s'écoulant à l'est du site d'implantation du parc d'activités, l'évaluation de chacun des paramètres étudiés est reportée dans le tableau suivant.

Paramètre	État
Lit majeur	Très bon
Berges et ripisylve	Très mauvais
Débit	Mauvais
Ligne d'eau	Très bon
Lit	Mauvais
Continuité longitudinale	Très bon



La qualité hydromorphologique des cours d'eau situé à l'est du site apparaît donc comme étant mauvaise. Le projet devra limiter quantitativement ses rejets au milieu naturel de manière à ne pas dégrader l'hydromorphologie des cours d'eau.

9.6. Qualité biologique

9.6.1. L'Indice Biologique Diatomique (IBD)

Les diatomées sont des algues unicellulaires qui peuvent vivre en solitaire ou former des colonies libres ou fixées, en pleine eau ou au fond de la rivière ou bien encore fixées sur les cailloux, rochers, végétaux. La rapidité de leur cycle de développement et leur sensibilité aux pollutions, notamment organiques, azotées et phosphorées en font des organismes intéressants pour la caractérisation de la qualité d'un milieu. A partir d'un prélèvement d'algues dans la rivière, il est possible de faire l'inventaire du peuplement et d'établir des indices : note variant de 1 (eaux polluées) à 20 (eau pure). Le peuplement est déterminé par les teneurs en matières organiques et en nutriments (azote et phosphore). Les mesures sont effectuées par l'Agence de l'Eau sur le Ter, au niveau de PLOEMEUR, pour les années 2010 et 2011 ; et présentent :

- ✓ une **très bonne qualité en 2010** (bleu),
- ✓ une **bonne qualité en 2011** (vert).

9.6.2. L'Indice Biologique Global Normalisé (IBGN) et le protocole RCS

L'IBGN est un indicateur destiné à déterminer la qualité biologique d'un cours d'eau par l'étude du peuplement des macroinvertébrés d'eau douce. L'indice se base notamment sur la présence ou non de certains taxons indicateurs tels que les plécoptères (groupe polluo-sensible) ; puis une note allant de 0 à 20 est attribuée, 20 témoignant d'une eau d'une très bonne qualité biologique. Néanmoins, pour se rapprocher des exigences de la Directive Cadre – Eau, un nouveau protocole plus poussé appelé protocole RCS est mis en place depuis 2007. Ainsi, l'indice IBG RCS correspond à un indice pour lequel les prélèvements à chaque station sont plus nombreux et les analyses plus approfondies que pour l'IBGN.

Sur le Ter à PLOEMEUR, nous disposons des données pour les années 2010 et 2011 grâce à la station située au niveau de Kerihuer (indice national 04194200). En 2010, l'indice IBG RCS est de 15, ce qui correspond à une eau de bonne qualité. Le nombre de taxons recensés est de 32. En 2011, la valeur de l'indice passe à 14 (bonne qualité) et 26 taxons ont été recensés.

Cette régression de l'indice IBG RCS et du nombre de taxons observés démontre une **légère dégradation de la qualité du cours d'eau du Ter entre 2010 et 2011**, bien que globalement, il reste de **bonne qualité** d'un point de vue biologique.

Une étude menée en 2010 par HYDRO CONCEPT dans le cadre des indicateurs de suivi du CRE semble plus nuancée quant à l'appréciation de l'IBGN. Le rapport met en avant que le **bassin versant du Ter apparaît comme perturbé** suite aux différents travaux hydrauliques de recalibrage.



Le contrat restauration-entretien signé entre LORIENT AGGLOMÉRATION, l'Agence de l'Eau et le Conseil Général vise notamment l'amélioration des paramètres hydrauliques et biologiques du bassin versant. **Les travaux de renaturation devraient permettre de reconquérir rapidement une certaine qualité hydrobiologique** (qui aujourd'hui apparaît comme très altérée).

CHAPITRE 10. Eaux souterraines

(données issues du SAGE Scorff)

10.1. Une masse d'eau souterraine référencée

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Loire-Bretagne identifie une masse d'eau souterraine concernant la région de LORIENT. Il s'agit de la masse d'eau « Scorff » (code européen FRG011) dont les limites correspondent au bassin versant du Scorff et recoupe trois départements que sont le Morbihan (56), le Finistère (29) et les Côtes-d'Armor (22).

Les masses d'eau superficielles en relation avec la nappe du Scorff sont les suivantes :

LE SCORFF ET SES AFFLUENTS DEPUIS LA SOURCE JUSQU'A L'ESTUAIRE
LE RUISSEAU AU DU FORT BLOQUE ET SES AFFLUENTS DEPUIS LA SOURCE JUSQU'A LA MER
LA SAUDRAYE ET SES AFFLUENTS DEPUIS LA SOURCE JUSQU'A LA MER
LE TER ET SES AFFLUENTS DEPUIS LA SOURCE JUSQU'A L'ESTUAIRE
LE SCAFF ET SES AFFLUENTS DEPUIS LA SOURCE JUSQU'A L'ESTUAIRE

La majorité de la surface est occupée par des zones agricoles (70,91 % d'après Corine Land Cover) ce qui engendre un risque de non atteinte du bon état en 2015. Il a été démontré par des études au tritium (source : BRGM) que les eaux récentes contenant des nitrates se trouvaient mélangées avec des eaux anciennes (< 50 ans) majoritaires (70 %).

10.2. Objectifs de la masse d'eau

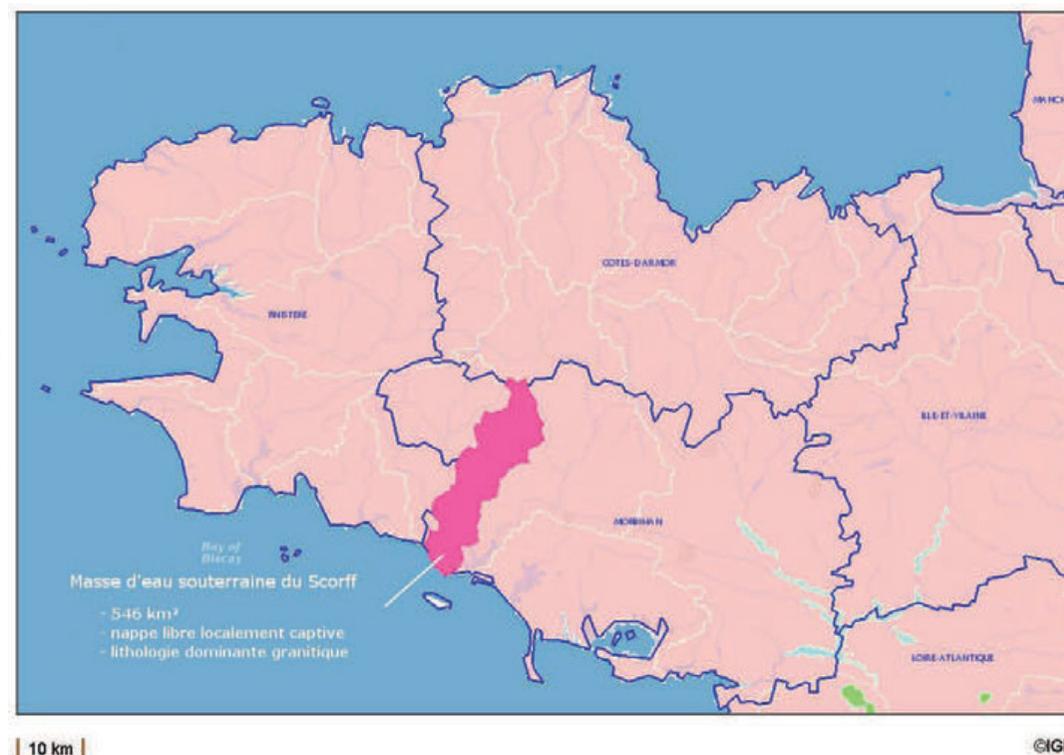
Les objectifs de la masse d'eau souterraine du Scorff sont définis par le SDAGE :

Code de la masse d'eau	Objectif état chimique		Objectif état quantitatif		Objectif état global	
	Objectif	Délai	Objectif	Délai	Objectif	Délai
FRG011	Bon état	2015	Bon état	2015	Bon état	2015



Le contexte hydrogéologique n'a pas d'influence notable au niveau du site du projet d'aménagement.

Figure 30 : Carte des masses d'eau souterraine de niveau 1 en Bretagne (BRGM-MEDDTL)



CHAPITRE 11. Recensement des zones d'intérêt du milieu naturel

On recense, sur la commune de QUÉVEN, trois zones d'intérêt du milieu naturel présentes sur la partie est de la commune :

- ✓ La ZNIEFF de type 2 « Scorff/Forêt de Pont-Calleck » ;
- ✓ La ZICO : « Rade de LORIENT » ;
- ✓ Le site inscrit des « Rives du Scorff ».

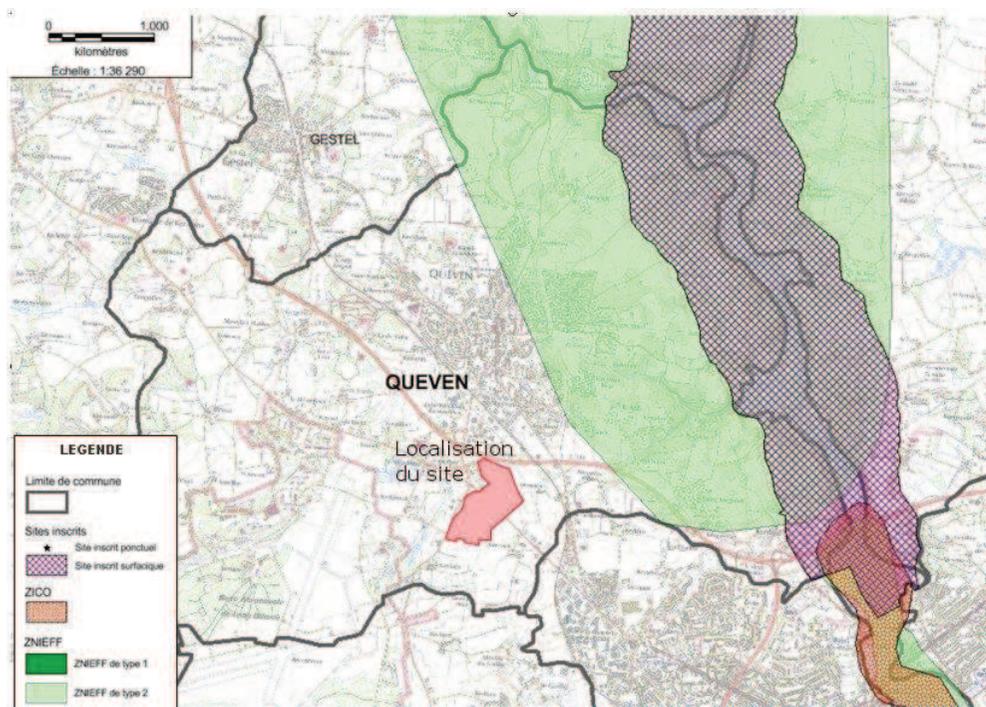


Figure 31 : Zones d'intérêt du milieu naturel présentes sur la commune de QUÉVEN (source : INPN)

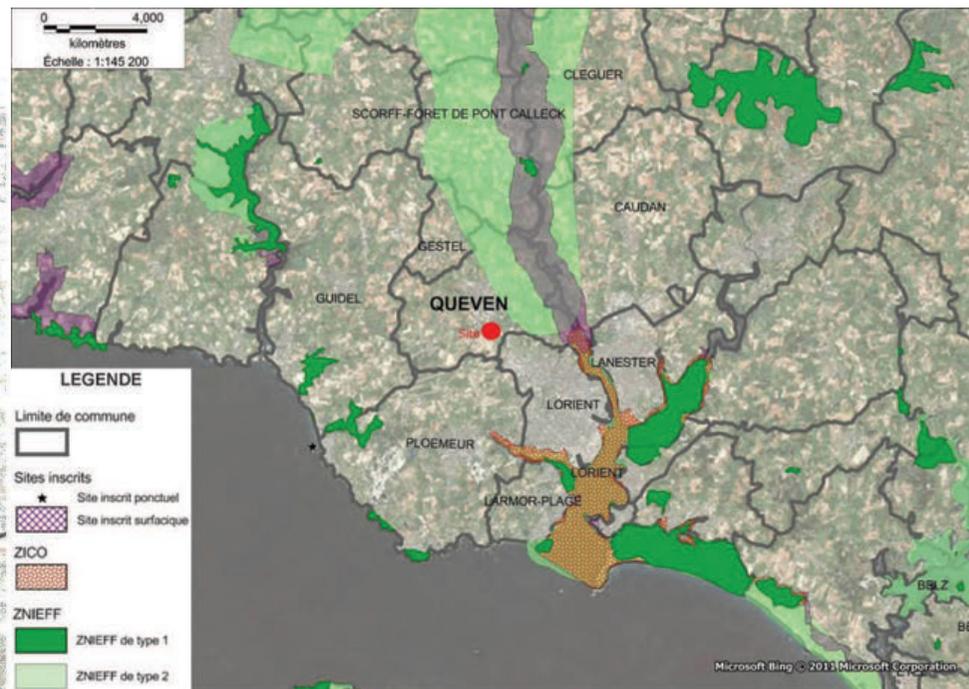


Figure 32 : Inventaire des zones d'intérêt écologique (ZNIEFF, Sites inscrits, ZICO)



On peut constater qu'aucune zone d'intérêt ne recoupe le périmètre du site du parc d'activités communautaire.

11.1. Les ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique)

Il s'agit de secteurs du territoire particulièrement intéressants sur le plan écologique, participant au maintien des grands équilibres naturels ou constituant des milieux de vie d'espèces animales et végétales. Les ZNIEFF sont définies par l'article 23 de la loi du 8/01/93 relative au paysage et la circulaire 91.71 du 14/05/1991.

Le classement en ZNIEFF n'a pas de valeur juridique mais témoigne d'une valeur patrimoniale non négligeable. Les ZNIEFF recensées sur le territoire de QUÉVEN concernent, de la plus proche du site d'implantation à la plus éloignée :

✓ **ZNIEFF de type 2** : Scorff/Forêt de Pont-Calleck

Cette vaste zone de 47 042 ha est essentiellement constituée de milieux humides et aquatiques de grande qualité comme des mares, des étangs, des cours d'eau, des prairies humides ou encore des marais. On dénote aussi la présence de forêts. Cette vallée présente aussi un fort intérêt d'un point de vue spécifique. En effet, 2 des 37 espèces végétales de très fort intérêt patrimonial en Bretagne y sont présentes, et la partie inférieure du Scorff comporte de nombreuses zones de frayères à Saumon (*Salmo salar*) et la Loutra européenne (*Lutra lutra*).

✓ **ZNIEFF de type 2** : Rade de Lorient

C'est un estuaire de 2 560 ha, constitué par la confluence du Scorff et du Blavet au niveau de Lorient. La ZNIEFF englobe aussi les Étangs du Ter. Il comporte notamment une des 37 espèces végétales de très fort intérêt patrimonial en Bretagne et une importante avifaune des milieux aquatiques y trouve refuge (échassiers et canards). Remarquons que cette zone constitue également une ZICO (cf. 11.2).

✓ **ZNIEFF de type 1** : Anse de Quélisoy

Également située dans la Rade de LORIENT, en aval des Étangs du Ter, cette ZNIEFF est une des dernières vasières importante de LORIENT. On y trouve la Zostère naine (*Zostera noltii*) qui possède un rôle écologique important pour le milieu aquatique puisqu'elle sert d'abris à de nombreux animaux et apporte oxygène et nutriments. Dans certaines régions, mais pas en Bretagne, cette espèce est protégée. Les activités humaines sur cette zone d'intérêt ont porté atteinte à sa faune et sa flore, les stations à Bernache cravant (*Branta bernicla*) et Chevalier Gambette (*Tringa totanus*), toutes deux espèces protégées, ayant fortement régressé.

✓ **ZNIEFF de type 1** : Étang de Lannec

A 7 kilomètres du site, à la limite entre PLOEMEUR et GUIDEL, cet étang abrite des espèces végétales rares à l'échelle régionale notamment certaines Orchidées protégées. 12 espèces d'Odonates y sont aussi présentes dont la Cordulie à tâches jaunes (*Somatochlora flavomaculata*), très rare en Bretagne. De plus, la Loutra d'Europe a été signalée et 100 espèces d'oiseaux y sont présentes, dont 40 nicheuses.

✓ **ZNIEFF de type 1** : Étang du Loc'h

Un peu plus au nord de l'étang de Lannec, on trouve ce marais littoral qui comporte des espèces végétales peu courantes ou rares comme la Renoncule de

Baudot (*Ranunculus Baudoti*), connue seulement dans 3 stations à l'échelle du Morbihan.



Le périmètre du site du parc d'activités communautaire n'est pas situé dans une ZNIEFF

11.2. Les ZICO (Zone d'Importance pour la Conservation des Oiseaux) définie par la Directive Oiseaux du 25/04/79

Les ZICO sont l'outil de référence de la France pour la mise en œuvre de ses engagements internationaux (directive oiseaux du 25/04/79) en matière de désignation en Zone de Protections Spéciales d'un ensemble de sites nécessitant des mesures de gestion et/ou de protection des populations d'oiseaux. Seul le site de la Rade de LORIENT est répertorié en ZICO dans la région, recoupant même le territoire de la commune de QUÉVEN sur une petite partie sud. Cette surface de 2 800 ha est surtout constituée de milieux aquatiques (eaux douces et eaux salées).



Le périmètre du site du parc d'activités communautaire n'est pas situé dans une ZICO

11.3. Sites classés et Sites inscrits

La loi du 2 mai 1930 organise la protection des monuments naturels et des sites qui présentent un caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque. Elle comprend deux niveaux de servitudes :

- ✓ Les sites classés dont la valeur patrimoniale justifie une politique rigoureuse de préservation. Toute modification de leur aspect nécessite une autorisation préalable du Ministère de l'Environnement ;
- ✓ Les sites inscrits dont le maintien de la qualité appelle une certaine surveillance. Les travaux sont soumis à l'examen de l'Architecte des Bâtiments de France.

Un secteur de 7 000 ha est défini en **site inscrit** et traverse la partie est de QUÉVEN : le site des Rives du Scorff.

Le premier **site classé** se trouve à environ 10 km de QUÉVEN, il s'agit du site Littoral des dunes et étangs et DPM.



Le périmètre du site du parc d'activités communautaire n'est pas situé dans un site classé et inscrit.

11.4. Zones de protection réglementaire : NATURA 2000

Parmi les zones de protection réglementaire reportées ci-dessus, on recense :

En 1992, les états de l'Union Européenne ont convenu qu'il fallait stopper la dégradation de la biodiversité à l'horizon 2010.

Afin d'y parvenir, ils ont décidé de constituer un réseau européen de sites naturels protégés, abritant des habitats et, ou des espèces sauvages, animales ou végétales, rares ou fragiles. Le réseau NATURA 2000 était né.

Un **site NATURA** est en fait constitué de deux types de sites :

- ✓ les **Sites d'Intérêt Communautaire** (SIC) qui relèvent de la directive européenne de **protection des habitats naturels** (21 mai 1992) ;
- ✓ les **Zones de Protections Spéciales** (ZPS) qui relèvent de la directive européenne de **protection des oiseaux** (2 avril 1979).



Aucune zone de protection réglementaire n'impacte le site du futur parc d'activité du Mourillon Sud.

On peut néanmoins relever un site localisé proche de l'emprise du futur du parc d'activités, il s'agit du site « Rivière Scorff, Forêt de Calleck, Rivière Sarre » constitué d'un Site d'Importance Communautaire.

Site d'Importance Communautaire référencé FR5300026

Ce site de 2 419 ha tire son fort intérêt tout d'abord de la très bonne qualité et la grande diversité des végétaux rhéophiles (i.e. évoluant dans les zones de courant fort). En effet, on constate la présence des genres *Ranunculus* et *Callitriche* sur 75 % du linéaire, tous deux dans l'annexe 1 de la Directive Habitat, ainsi que de *Luronium natans*, inscrite dans l'annexe II. Remarquons que les associations végétales *Callitriche hamulatae* - *Ranunculetum penicillati* sont caractéristiques des cours d'eau à salmonidés du Massif armoricain. Enfin, la présence de radiers à *Oenanthe crocata* est favorable aux juvéniles de *Salmo salar* (Saumon atlantique), une espèce menacée inscrite en annexe II.

Le passage du Scorff en lisière Est de la forêt de Pont-Calleck, secteur au relief marqué, est un facteur de diversité au contact de la hêtraie-chênaie à houx (annexe I), et favorise la présence de taxons inféodés aux ambiances forestières humides, tel qu'*Hymenophyllum tunbridgense* (protection nationale). La présence de boisements riverains de l'Aino-Padion (habitat prioritaire, annexe I), d'un étang dystrophe (i.e. riches en éléments nutritifs, surtout organiques, et acides) à faible marnage (étang de Pont-Calleck ; annexe I) et d'un secteur estuarien (estuaire, prés-salés ; annexe I), sont également des éléments importants de ce site en terme de diversité et de complémentarité des habitats, notamment pour l'ichtyofaune d'intérêt communautaire (saumon, lamproie fluviatile).

Ce SIC est reconnu comme site régional prioritaire pour la Loutré d'Europe.

Rivières et Estuaires soumis à la marée, Vasières et bancs de sable, Lagunes (incluant les bassins de production de sel)	4 %
Marais salants, Prés salés, Steppes salées	1 %
Eaux douces intérieures (Eaux stagnantes, Eaux courantes)	17 %
Landes, Broussailles, Recrus, Maquis et Garrigues, Phrygana	15 %
Prairies semi-naturelles humides, Prairies mésophiles améliorées	26 %
Forêts caducifoliées	36 %
Forêts de résineux	1 %



Figure 33 : Délimitation des zones Natura 2000 la zone d'étude

CHAPITRE 12. Risques naturels et technologiques

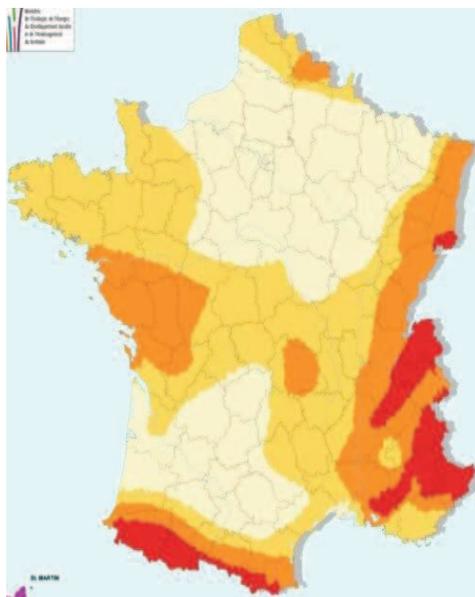
12.1. Risque inondation

La commune n'est pas concernée par le risque inondation (données cartorisque). Un Plan de Prévention des Risques d'Inondations concernant le Scorff a été approuvé par arrêté préfectoral le 27 août 2003. Il concerne uniquement les communes de PONT-SCORFF et CLÉGUER.

12.2. Autres risques naturels

La commune est concernée par un **risque sismique faible** mais non nul (zone de sismicité 2).

Aléa	Mouvement du sol
 très faible	accélération < 0.7 m/s ²
 faible	0.7 m/s ² ≤ accélération < 1.1 m/s ²
 modéré	1.1 m/s ² ≤ accélération < 1.6 m/s ²
 moyen	1.6 m/s ² ≤ accélération < 3.0 m/s ²
 fort	accélération ≥ 3.0 m/s ²



Le site étant localisé sur des terrains argileux, le phénomène de **retrait-gonflement des argiles** est également à prendre en considération car il occasionne de nombreux dégâts aux bâtiments chaque année en France. Néanmoins, les données du MEDDE permettent de constater que le site est localisé sur une zone à faible aléa. **Le risque (aléa × enjeu) est donc faible.**

12.3. Risque technologique

La commune est située dans le périmètre d'un PPRt, comme l'indique l'arrêté préfectoral du 30 mars 2012 relatif à l'état des risques naturels et technologiques majeurs de biens immobiliers situés sur la commune de QUÉVEN. Il s'agit d'un risque industriel lié à la présence du site SICOGAZ, qui est un dépôt de gaz inflammables liquéfiés.



Le site du Parc d'activité du Mourillon Sud n'entre pas dans un périmètre d'exposition aux risques naturels et technologiques.

CHAPITRE 13. Profil acoustique du site

13.1. Emplacement des points de mesure

Cinq points de mesures ont été retenus pour caractériser la situation acoustique du site. L'étude acoustique est fournie en annexe 5.

- ✓ Point 1 : ce point est situé au centre de la future zone le long de la route départementale n°765.
- ✓ Point 2 : en limite Ouest du site à environ 20 m de la route départementale n°163
- ✓ Point 3 : ce point en terrain agricole est en contrebas des axes de circulation en limite Sud Est du site.
- ✓ Point 4 : ce point est situé au Nord près de la route nationale n° 165.
- ✓ Point 5 : ce point est situé au droit d'une habitation au Nord du site.

Les sources de bruit correspondent plus particulièrement au trafic routier dense aux alentours du site et aux fréquents passages d'avion dans le secteur.

13.2. Conclusion de l'étude acoustique

Les points 1 et 4 situés à proximité des voies de circulation permettent de caractériser les perturbations de bruit de fond. Lorsque le Parc d'activité Communautaire du Mourillon Sud sera implanté, ces points permettront de vérifier que les conditions de l'état initial sont ou non modifiées. Ce sont des points étalons.

Les points 2 et 5 situés près des habitations, et dans une moindre mesure le point 3, permettent d'estimer le niveau de bruit sans la perturbation du futur parc d'activités. Au regard de la stricte réglementation (cf. 0), les niveaux de bruit en ces points ne devraient pas dépasser les valeurs suivantes lorsque le parc d'activités sera aménagé.

- 70 dB(A) le jour ;
- 59,1 dB(A) la nuit.

Toutefois les valeurs constatées sont déjà élevées au regard des recommandations de l'O.M.S. Il paraît préférable de viser une augmentation du niveau de bruit ambiant global réduite plutôt que 5 et 3 dB(A) d'émergence tel que le recommande le Code de la Santé Publique.

Le raisonnement est établi à partir des données d'enregistrement des points 2 et 5, situés près d'habitations.



Figure 34 : Localisation des points de mesure acoustique

De jour, on vise une émission propre du parc d'activités de 60 dB. Les émergences observées restent alors inférieures à 5 dB(A), valeur recommandée par le Code de la Santé Publique.

De nuit, par analogie avec l'arrêté du 23 janvier 1997 relatif aux émissions sonores des ICPE, on peut proposer des émergences tenant compte de l'effet de masque des bruits de circulation routière. Dans le cas où la différence entre Leq(A) et L50 est supérieure à 5 dB(A), on considère que les bruits intermittents routiers sont porteurs de beaucoup d'énergie mais sur des durées d'apparition suffisamment faibles pour ne pas masquer complètement les bruits du futur parc d'activités (trafic discontinu). Dans ce cas, il est recommandé d'utiliser les indices fractiles L50 comme indicateur d'émergence.

Cette analyse est particulièrement valable au point 2 où le L50 est égal à 44,5 dB(A). Sur cette base de référence, il est proposé de **viser de nuit un niveau de bruit inférieur à 47 dB(A)** pour les émissions propres du parc d'activités. Ceci permettra de garantir un niveau de bruit raisonnable en provenance du parc d'activités, entre le niveau maximal recommandé par l'O.M.S. et le niveau optimal.

Le niveau de bruit permet donc de respecter une émergence de 3 dB maximale sur les L50 et les Leq(A). Il permet aussi de respecter les recommandations de l'O.M.S., pour les périodes nocturnes où le trafic routier discontinu ne masquera pas les bruits du parc d'activités.

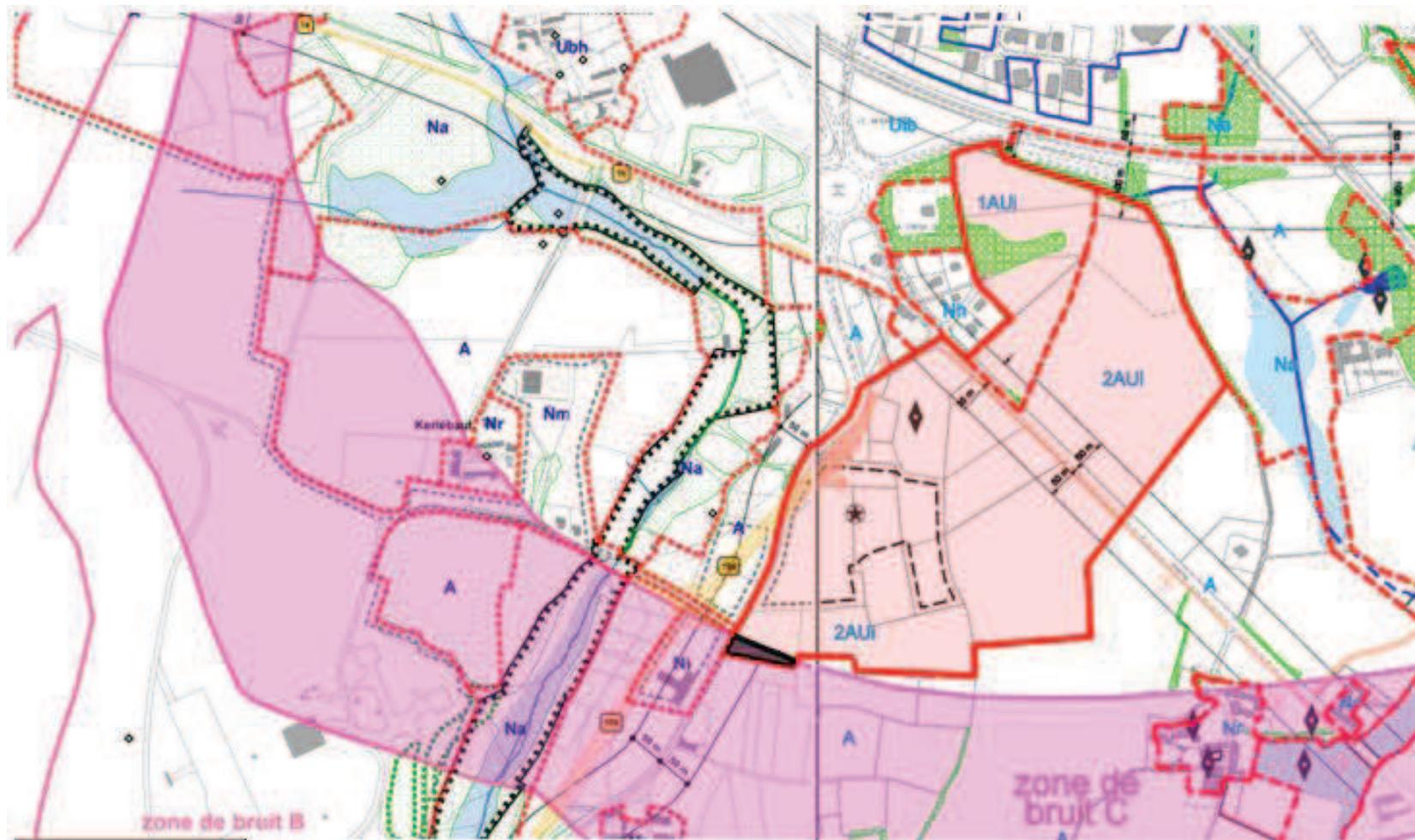


Pour respecter les recommandations de l'O.M.S., le niveau de bruit du parc d'activité, ne devra pas dépasser 60 dB le jour et 47 dB la nuit.

A noter que le secteur d'étude se situe à proximité de l'aéroport et de la base aéro-naval de Lann Bihoué. Cependant, le site ne recoupe que très peu les zones de bruit de l'aéroport.

Seul 0,18 ha de la zone 2AU1 du site recoupe la courbe C du Plan d'Exposition au Bruit. Le PLU précise que les lotissements à usages d'habitation ainsi que l'habitat groupé y sont interdits (chapitre 2, art. 2AU-1), ce qui n'a, finalement, **aucune incidence sur le projet.**

Figure 35 : Le site vis-à-vis des zones de bruit de l'aéroport de Lann-Bihoué.



CHAPITRE 14. Cadre humain et socio-économique de Quéven

14.1. Population communale

14.1.1. Évolution démographique de la population

L'évolution de la population au cours des recensements est présentée sur la figure ci-dessous.

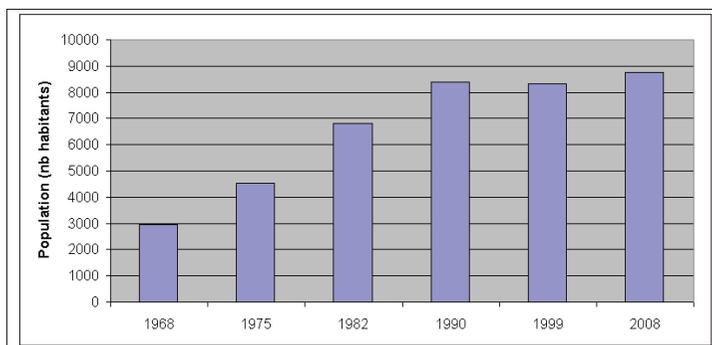


Figure 36 : Évolution de la population de QUÉVEN

La population de la commune de Quéven s'élevait à 8 762 habitants (en résidence principale) en 2008. Elle présente une stagnation depuis 1990 restant autour de 8 500 habitants mais fait suite à une période de croissance entre la fin des années soixante et 1990, période pendant laquelle la population a presque triplé.

Selon les indicateurs démographiques, l'évolution positive sur la période 1968-1990 est principalement liée à **l'augmentation du solde migratoire positif**. Elle peut aussi s'expliquer par la baisse du taux de natalité sur cette même période. Selon les chiffres de l'INSEE relatifs au lieu de résidence, 1 830 personnes auraient rejoint la commune ces 5 dernières années. Ce sont principalement des populations jeunes qui sont concernées par cette arrivée, comme le montre le graphe suivant.



Solde migratoire positif et arrivée de population jeune sur le territoire de Quéven

14.1.2. Âge de la population

La population est globalement bien répartie entre les différentes classes d'âge. Elle est d'âge moyen : **la moyenne d'âge est proche de 40 ans**, ce qui correspond aux chiffres nationaux. Les jeunes (moins de 19 ans) représentent près d'un quart de la population, une part supérieure à celle des 65 ans (environ 17 %).

	Hommes	%	Femmes	%
Ensemble	4 370	100,0	4 392	100,0
0 à 14 ans	777	17,8	766	17,5
15 à 29 ans	789	18,1	594	13,5
30 à 44 ans	731	16,7	784	17,8
45 à 59 ans	1 021	23,4	1 038	23,6
60 à 74 ans	775	17,7	856	19,5
75 à 89 ans	269	6,1	332	7,6
90 ans ou plus	8	0,2	21	0,5
0 à 19 ans	1 068	24,4	1 050	23,9
20 à 64 ans	2 594	59,3	2 501	56,9
65 ans ou plus	709	16,2	840	19,1

Source : Insee, RP2008 exploitation principale.

Figure 37 : Répartition de la population de QUÉVEN par sexe et grande tranche d'âge

Dans les années 90, QUÉVEN était une des communes les plus jeunes du département. Depuis, la commune a tendance à vieillir. La structure du Kerlaran accueille des personnes âgées autonomes mais il y a une forte demande aujourd'hui de création d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (Ehpad). Des études montrent que la population des personnes âgées aura augmenté de 50 % sur la période 2005-2015.

14.1.3. Situation des ménages

En 2008, 3 482 ménages étaient recensés sur la commune de QUÉVEN, contre 2 956 en 1999.

On observe une **diminution de la taille des ménages sur la commune** (- 1 personne entre 1968 et 2008), qui correspond au phénomène général observé sur le territoire français (moyenne nationale : 2,3 personnes par ménage).

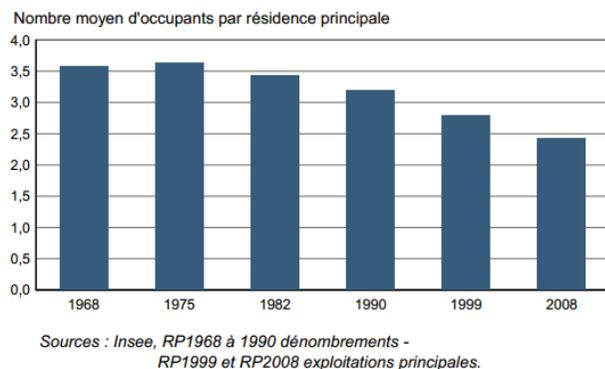


Figure 38 : Évolution de la taille des ménages de la commune de QUÉVEN

Par rapport à la moyenne française, le pourcentage de la population mariée est relativement élevé (58,6 %, contre 48 % à l'échelle nationale), et en parallèle le pourcentage de personnes divorcées ou célibataires est inférieur (7 % et 37 % respectivement pour la France).

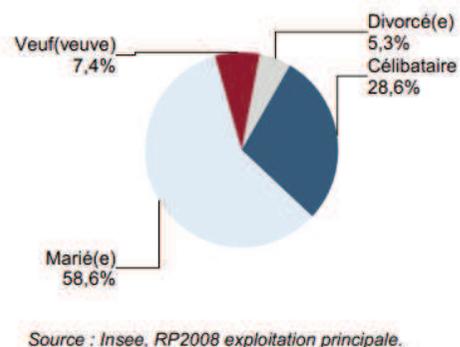


Figure 39 : État matrimonial légal des personnes de 15 ans ou plus en 2008, commune de QUÉVEN

14.2. Équipements et services sur la commune

Le centre-bourg regroupe toutes les activités socio-économiques traditionnelles : commerces de proximité, école, mairie, habitat.

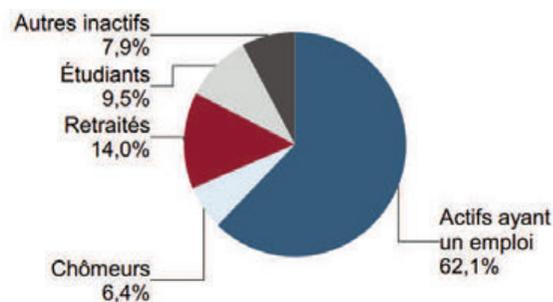
La commune dispose :

- ✓ d'une mairie,
- ✓ d'une médiathèque *Les Sources*,
- ✓ de 5 écoles d'enseignement maternel et primaire,
- ✓ d'un collège,
- ✓ d'une maison communale,
- ✓ de deux complexes sportifs,
- ✓ d'un centre nautique,
- ✓ d'un centre équestre,
- ✓ d'un golf 18 trous,
- ✓ d'un espace danse,
- ✓ d'un centre d'animation jeunesse,
- ✓ d'une crèche,
- ✓ d'une résidence pour personnes âgées.

14.3. Activités économiques

14.3.1. L'emploi

La part d'actifs sur la commune est passée de 64,2 % en 1999 à 68,5 % en 2008. Cela s'explique par la diminution du nombre de jeunes inactifs sur la commune (élèves et étudiants). La part de retraités, quant à elle, augmente, passant de 10,3 % à 14 %.



Source : Insee, RP2008 exploitation principale.

Figure 40 : Population de 15 à 64 ans par type d'activité en 2008

Les actifs ayant un emploi travaillent essentiellement dans les professions intermédiaires ou en tant qu'ouvriers ou employés (respectivement 28,2 %, 30,1 % et 24,4 %). Les deux secteurs d'activités principaux pour ces actifs sont le commerce, les transports et services divers d'une part, et l'administration publique d'autre part. Ils concernent près de 78 % des actifs de la commune ayant un emploi.

14.3.2. L'activité agricole

14.3.2.1. Constat sur la commune

Historiquement, Quéven est une terre agricole qui, au début du siècle commence à exporter ses produits sur le Pays de Lorient mais aussi bien au-delà. Les choux de Kerrous et Keraëñ s'exportent jusqu'en Alsace et même en Allemagne.

Néanmoins, **aujourd'hui, le secteur agricole joue un rôle mineur dans l'emploi de la commune de QUÉVEN**. En 1999, seul 1,8 % des emplois concernait l'agriculture. Ce pourcentage a diminué pendant les neuf années suivantes, atteignant 1 % en 2008. En 2000, 892 hectares étaient dédiés à l'agriculture sur les 2 393 ha de la commune, soit 37 % du territoire. Ceci représentait 31 exploitations. Les données issues du recensement agricole de 2010 (Agreste) indiquent un nombre d'exploitation diminué de moitié par rapport à 2000.

Tableau 3 : Principaux chiffres sur l'évolution du secteur agricole de la commune de QUÉVEN (source : Agreste 1988 et 2000)

Année du recensement	1988	2000
Nombre d'exploitations	70	31
Dont nombre d'exploitations professionnelles	38	16
Nombre de chefs d'exploitations et co-exploitants	71	35
Surface moyenne par exploitation	13 ha	29 ha
Surface agricole utilisée des exploitations	904 ha	892 ha
Terres labourables	784 ha	728 ha
Prairies permanentes	566 ha	507 ha
Nombre total de volailles	3 735 (34 expl.)	421 (6 expl.)
Nombre total de vaches	610 (29 expl.)	330 (9 expl.)

Ce tableau rend compte de la **régression globale de l'agriculture** observée sur la commune.

Il conviendrait d'étudier des résultats plus récents mais notons tout de même que **le nombre d'exploitations a diminué de moitié entre 1988 et 2000. La surface agricole sur QUÉVEN n'a que légèrement diminué** entre ces deux années, car cela est **compensé par l'augmentation de la surface moyenne de chaque exploitation, qui a plus que doublé**.

En termes de nombre d'exploitations concernées, on dénombre surtout des grandes cultures (7) ainsi que des élevages de bovins (9). Ces deux activités agricoles représentent à elles seules environ 73 % de la surface agricole de la commune.

14.3.2.2. Occupation du sol

Actuellement, la majeure partie du site d'implantation est occupée par des parcelles agricoles encore exploitées. On y cultive essentiellement du blé ainsi que du maïs. Néanmoins, la partie nord compte des zones non exploitées recensées comme des friches basses à graminées par le cabinet GEOCONSULT (mars 2004). L'occupation du sol a fait l'objet d'une investigation de terrain effectuée par nos services le 25 octobre 2012. Des précisions sont par conséquent apportées au chapitre CHAPITRE 2.

14.3.2.3. Situation foncière du site

Il a été recensé une vingtaine d'unités foncières, constituées dans sa majeure partie par des propriétaires privés. Le détail concernant les surfaces des parcelles est exposé en **annexe 3**.

Le 21 mai 1980, la Chambre d'agriculture et la Fédération Départementale des Syndicats d'Exploitants Agricoles signaient, avec la Direction des Services Fiscaux et le Département du Morbihan, une convention « relative à l'indemnisation des exploitants agricoles, propriétaires ou

fermiers, évincés à la suite d'acquisitions réalisées dans le cadre d'une procédure d'expropriation ». Cette convention en détaille les conditions.

Les principales indemnités concernant les pertes d'exploitation sont les suivantes :

- l'indemnité pour perte de revenu
- l'indemnité pour déstructuration économique
- l'indemnité pour perte de fumures
- l'indemnité pour libération rapide de terrain



Des indemnités de perte d'Exploitation ou mesures compensatoires sont à prévoir pour les agriculteurs exploitants (réserves foncières, aménagement foncier, restructuration économique).

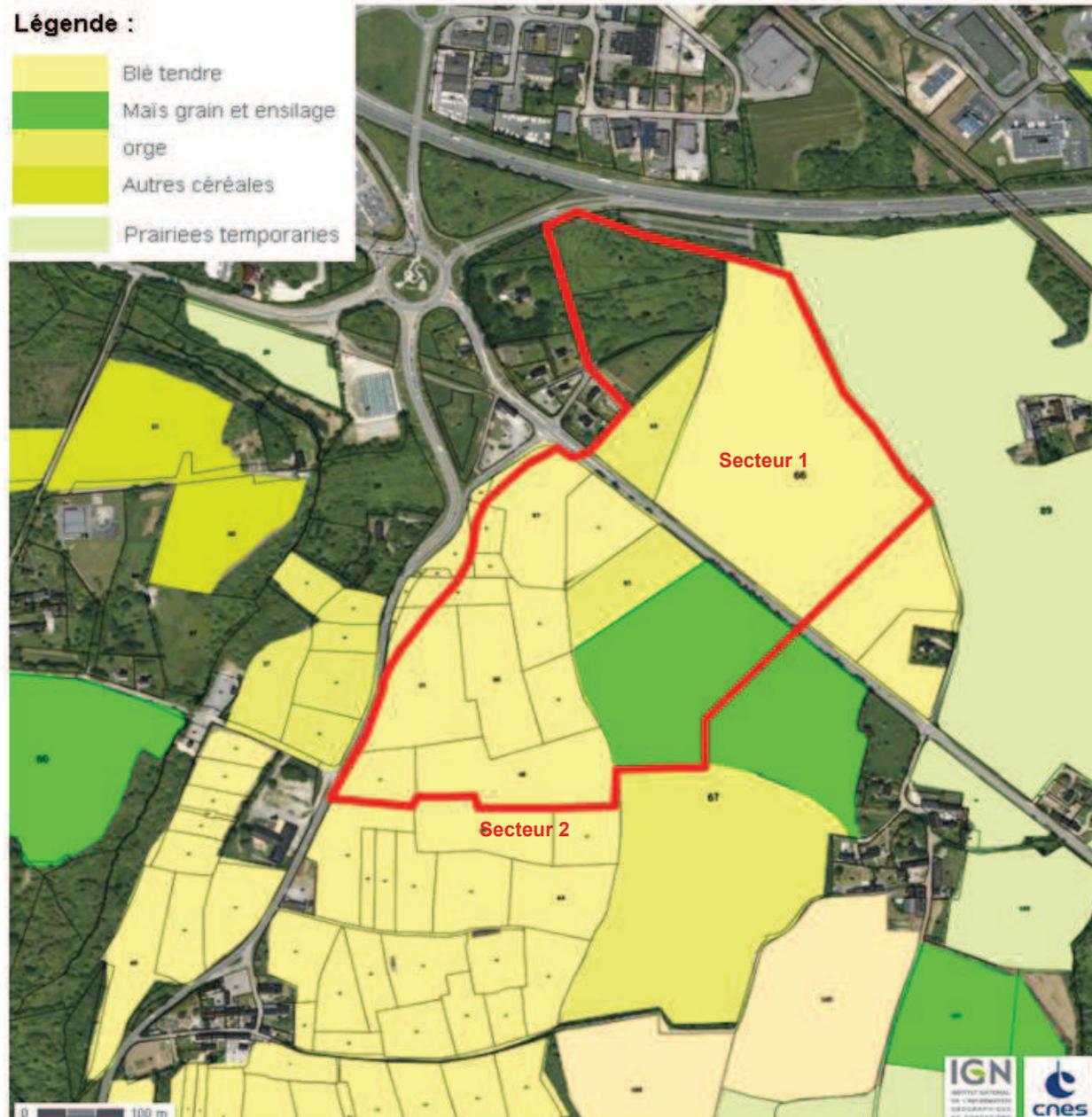
14.3.2.4. Site du parc d'activités

Les parcelles agricoles, au nombre de 16, occupent une superficie de 23 hectares au sein du site.

Les tableaux en **annexe 3** en précisent l'état parcellaire pour chacun des 2 secteurs (voir Figure 41). La localisation des parcelles au sein du site est reportée.

Les services de Lorient Agglomération ont recensés 3 exploitants sur les parcelles agricoles. Leurs exploitations respectives sont situées à Ploemeur, Quéven et Pont Scorff

Figure 41 : Nature des parcelles agricoles actuellement exploitées sur le site (source Géoportail : Registre parcellaire graphique : zones de culture déclarées par les exploitants en 2010)



14.3.2.5. Qualité agronomique des sols

«Détermination de la valeur agronomique des sols.

La qualité agronomique des sols a été établie sur la base d'un modèle dit NGQS (Note Globale de la Qualité des Sols).

Ce modèle permet d'estimer les potentiels de production des sols à partir de 7 critères :

- l'épaisseur des sols,
- la texture,
- le déficit hydrique,
- la pente,
- l'exposition,
- l'hydromorphie,
- le drainage.

780 sondages de sols ont été analysés pour établir la carte de la qualité des sols sur le territoire du SCOT.»



LEGENDE:

Répartition des terres agricoles (ilôts PAC) selon leur qualité agronomique



Sources: GEOPHEN - A2E R&D - Fond de plan: Cadastre 2011 - Réalisation: AudeLor
SCOT Pays de Lorient - Mars 2012 - Qualité agronomique et changement d'usage des sols. - page 1.

0 100m 200m 500m





QUEVEN
PARC D'ACTIVITES
COMMUNAUTAIRE
DU MOURILLON SUD

Additif au document de phase 1

Prédiagnostic Faune

TABLE DES MATIERES

<i>1.1. Bibliographie et synthèse de données</i>	3
<i>1.2. Investigation de terrain</i>	3
1.2.1. Introduction	3
1.2.2. Les espèces recensées	3
<i>1.3. Conclusion</i>	7

Ce document aborde la question de la faune présente et potentiellement présente sur le site. Dans le cadre du pré-diagnostic, un passage sur le site a permis d'en appréhender les enjeux écologiques et de recenser certaines espèces. Aucun inventaire spécifique à un taxon n'a à ce stade été effectué.

1.1. Bibliographie et synthèse de données

La société de chasse du secteur d'étude a été contactée mais à ce jour aucune information ne nous a été remise.

1.2. Investigation de terrain

1.2.1. Introduction

La visite de terrain a été réalisée le 27 mai 2013, par temps ensoleillé et vent faible à moyen.

1.2.2. Les espèces recensées

■ Oiseaux

Sur la base de la méthode des IPA utilisée pour inventorier la faune avicole, un recensement des espèces présentes sur le site a été effectué. Le statut nicheur des oiseaux sur le site a été évalué comme suit :

Nicheur certain : la construction d'un nid (ou l'aménagement d'une cavité, selon l'espèce) ; un adulte simulant une blessure ou cherchant à détourner un intrus (manœuvre visant à écarter un danger potentiel de la progéniture) ; la découverte d'un nid vide de l'année, ou de coquilles œufs ; l'observation de juvéniles non volants ; d'un nid fréquenté mais inaccessible ; le transport de nourriture ou de sacs fécaux (pelotes blanches correspondant aux excréments émis par les poussins, et évacués par les parents pour ne pas attirer les prédateurs) ; et bien évidemment un nid garni (œufs ou de poussins).

Nicheur probable : un couple observé en période de reproduction ; le chant du mâle répété sur un même site (le chant est un mode de marquage du territoire) ; un territoire occupé ; des parades nuptiales ; des sites de nids fréquentés (indice surtout valable pour les espèces nichant au même endroit d'une année sur l'autre, grands rapaces, hérons coloniaux ou oiseaux marins par exemple) ; comportements et cris d'alarme ; présence de plaques incubatrices sur l'oiseau tenu en main.

Nicheur possible : un oiseau vu en période de nidification dans un milieu favorable (quelle que soit son activité), ou encore un mâle chantant en période de reproduction.

15 espèces ont été observées et/ou entendues :

Nom vernaculaire	Milieu	Statut nicheur
Pouillot véloce	Roncier, petit bois, zone humide	Nicheur probable
Rouge-gorge familier	Roncier, petit bois, zone humide	Nicheur probable
Fauvette à tête noire	Roncier, petit bois	Nicheur probable
Pigeon ramier	Roncier, petit bois	Nicheur probable
Merle noir	Roncier, petit bois, haie sud	Nicheur probable
Mésange charbonnière	Roncier, petit bois	Nicheur possible
Grive musicienne	Roncier, petit bois	Nicheur probable
Buse variable	-	-
Pinson des arbres	Zone humide, haie sud, haie est	Nicheur probable
Pie bavarde	Zone humide	Nicheur probable
Bouvreuil pivoine	Zone humide	Nicheur probable
Tourterelle turque	Haie sud	-
Mésange bleue	Haie sud, haie est	Nicheur probable
Alouette des champs	Zone agricole sud	Nicheur probable
Martinet noir	Zone agricole sud	-

Les statuts de protection et états de conservation de chaque espèce sont reportés dans le tableau suivant.

		Protection et statut des espèces										Espèce déterminante ZNIEFF (Bretagne)
Nom commun	Nom latin	Protection nationale (Arr. du 29/10/2009)		Protection communautaire Directive Oiseaux		Convention de Berne		Liste rouge des espèces menacées UICN				
		art. 3	art. 4	Ann. I esp. d'importance communautaire	Ann. II esp. chassables	Ann. II esp. strict. protégées	Ann. III esp. exploitation réglementée	Liste rouge France			Liste rouge mondiale	
								Nicheur	Hivernant	De passage		
Pouillot véloce	<i>Phylloscopus collybita</i>	x	-	-	-	x	-	LC	NA	NA	LC	-
Rougegorge familier	<i>Erithacus rubecula</i>	x	-	-	-	x	-	LC	NA	NA	LC	-
Fauvette à tête noire	<i>Sylvia atricapilla</i>	x	-	-	-	x	-	LC	NA	NA	LC	-
Pigeon ramier	<i>Columba palumbus</i>	-	-	-	x	-	-	LC	LC	NA	LC	-
Merle noir	<i>Turdus merula</i>	-	-	-	x	-	x	LC	NA	NA	LC	-
Mésange charbonnière	<i>Parus major</i>	x	-	-	-	x	-	LC	NA	NA	LC	-
Grive musicienne	<i>Turdus philomelos</i>	-	-	-	x	-	x	LC	NA	NA	LC	-
Buse variable	<i>Buteo buteo</i>	x	-	-	-	x	-	LC	NA	NA	LC	-
Pinson des arbres	<i>Fringilla coelebs</i>	x	-	-	-	-	x	LC	NA	NA	LC	-
Pie bavarde	<i>Pica pica</i>	-	-	-	x	-	-	LC	-	-	LC	-
Bouvreuil pivoine	<i>Pyrrhula pyrrhula</i>	x	-	-	-	-	x	VU	NA	-	LC	-
Tourterelle turque	<i>Streptopelia decaocto</i>	-	-	-	x	-	x	LC	-	NA	LC	-
Mésange bleue	<i>Cyanistes caeruleus</i>	x	-	-	-	x	-	LC	-	NA	LC	-
Alouette des champs	<i>Alauda arvensis</i>	-	-	-	x	-	x	LC	LC	NA	LC	-
Martinet noir	<i>Apus apus</i>	x	-	-	-	-	x	LC	-	DD	LC	-

Liste Rouge UICN (source : UICN) :

RE : Espèce disparue de métropole

Espèces menacées de disparition en métropole :

CR : En danger critique

EN : En danger

VU : Vulnérable

Autres catégories :

NT : Quasi menacée (espèce proche du seuil des espèces menacées ou qui pourrait être menacée si des mesures de conservation spécifiques n'étaient pas prises)

LC : Préoccupation mineure (espèce pour laquelle le risque de disparition de France est faible)

DD : Données insuffisantes (espèce pour laquelle l'évaluation n'a pas pu être réalisée faute de données suffisantes)

NA : Non applicable (espèce non soumise à évaluation car (a) introduite après l'année 1500, (b) présente de manière occasionnelle ou marginale et non observée chaque année en métropole, (c) régulièrement présente en métropole en hivernage ou en passage mais ne remplissant pas les critères d'une présence significative, ou (d) régulièrement présente en métropole en hivernage ou en passage mais pour laquelle le manque de données disponibles ne permet pas de confirmer que les critères d'une présence significative sont remplis)

NE : Non évaluée (espèce non encore confrontée aux critères de la Liste rouge)

■ Mammifères

L'inventaire des mammifères a été effectué par recensement des indices de présence (traces, empreintes, fèces).

Sur le secteur d'étude des fèces d'*Oryctolagus cuniculus* (Lapin de Garenne) ont été repérés au sein du roncier et de la zone humide située au nord du secteur.



Figure 1 : Crottier de lapin de Garenne

De même, la présence de Ragondins (*Myocastor coypus*) a été confirmée par l'observation de laissées et de terriers, au niveau de la mégaphorbiaie et sur les berges du petit ruisseau traversant la zone humide.



Figure 2 : Fèces de Ragondin

Enfin des empreintes de Renard roux (*Vulpes vulpes*) ont été découvertes également au sein de la zone humide.

Les statuts de protection et états de conservation de chaque espèce sont reportés dans le tableau suivant.

		Protection et statut des espèces								
		Protection nationale (Art. 2 de l'arr. du 23/04/2007)	Protection communautaire Directive Habitat			Convention de Berne		Liste rouge des espèces menacées		Espèce déterminante ZNIEFF (Bretagne)
Nom commun	Nom latin		Ann. II esp. prioritaires	Ann. IV esp. nécessitant une protection stricte	Ann. V esp. dont le prélèvement et l'exploitation peuvent faire l'objet de mesures de gestion	Ann. II esp. strict. protégées	Ann. III esp. exploitation réglementée	Liste rouge France	Liste rouge mondiale	
Ragondin	<i>Myocastor coypus</i>	-	-	-	-	-	NA	LC	-	
Renard roux	<i>Vulpes vulpes</i>	-	-	-	-	-	LC	LC	-	
Lapin de Garenne	<i>Oryctolagus cuniculus</i>	-	-	-	-	-	NT	NT	-	

Liste Rouge UICN (source : UICN) :

RE : Espèce disparue de métropole

Espèces menacées de disparition en métropole :

CR : En danger critique

EN : En danger

VU : Vulnérable

Autres catégories :

NT : Quasi menacée (espèce proche du seuil des espèces menacées ou qui pourrait être menacée si des mesures de conservation spécifiques n'étaient pas prises)

LC : Préoccupation mineure (espèce pour laquelle le risque de disparition de France est faible)

DD : Données insuffisantes (espèce pour laquelle l'évaluation n'a pas pu être réalisée faute de données suffisantes)

NA : Non applicable (espèce non soumise à évaluation car (a) introduite après l'année 1500, (b) présente de manière occasionnelle ou marginale et non observée chaque année en métropole, (c) régulièrement présente en métropole en hivernage ou en passage mais ne remplissant pas les critères d'une présence significative, ou (d) régulièrement présente en métropole en hivernage ou en passage mais pour laquelle le manque de données disponibles ne permet pas de confirmer que les critères d'une présence significative sont remplis)

NE : Non évaluée (espèce non encore confrontée aux critères de la Liste rouge)

1.3. Conclusion

L'ensemble des espèces animales rencontrées sur le site sont **relativement communes**. Toutefois, **certaines d'entre elles sont protégées au niveau national** (neuf espèces d'oiseaux). Le **Bouvreuil pivoine**, espèce menacée de disparition en France, est présent au sein de la zone humide. Cette espèce appartient à la liste des espèces proposées pour l'élaboration des Schéma Régionaux de Cohérence Écologique (Trame Verte et Bleue), liste établie dans le cadre des orientations nationales pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques. Du fait d'un déclin de près de 60 % en moins de 20 ans, l'espèce est aujourd'hui classée « Vulnérable » dans la liste rouge des Oiseaux de France métropolitaine élaborée selon les critères de l'UICN (*UICN France et al., 2011*). Le changement de gestion des haies et des arbres en milieu agricole ainsi que l'arrachage important de ces haies au cours de ces dernières décennies contribuent à diminuer l'abondance du Bouvreuil pivoine (*Fuller et al., 2005*). En effet, le Bouvreuil est une espèce dépendante de milieux boisés (arbres, haies) qu'elle doit trouver au sein d'une matrice paysagère semi-ouverte et notamment agricole (*Fuller et al., 2005*). *Source : INPN*

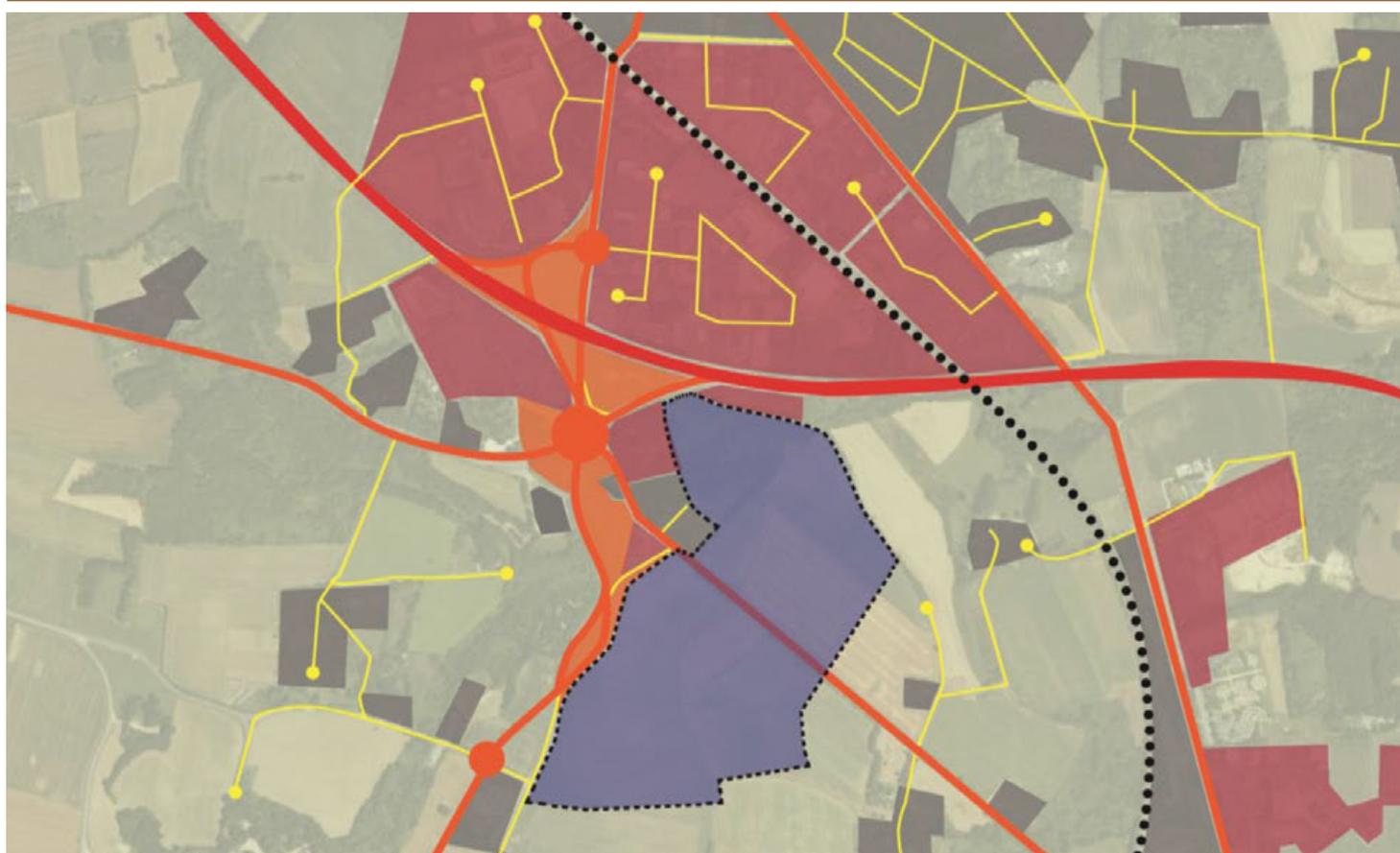
D'autre part, plusieurs taxons méritent également des investigations approfondies car certains milieux (roncier, zone humide et haies) peuvent abriter des espèces protégées. Il s'agit notamment des reptiles (présence possible du Lézard des murailles par exemple), des insectes et des amphibiens.

Mémoire en réponse

à l'avis de l'autorité environnementale

Etude d'impact de la ZAC de la Croix du Mourillon

QUEVEN (56)



Dossier 5602361 - Février 2016



SOMMAIRE

1. PREAMBULE	3
1. Présentation du projet, de son contexte et des enjeux environnementaux	3
1.1 <i>Présentation du projet et de son contexte</i>	3
1.2 <i>Procédures relatives au projet et documents de planification</i>	4
2. Qualité de la démarche d'évaluation	6
2.1 <i>Qualité formelle du dossier</i>	6
2.2 <i>Qualité de l'analyse</i>	19
3. Prise en compte de l'environnement	25
3.1 <i>En phase travaux</i>	25
3.2 <i>Gestion des eaux pluviales</i>	26
3.3 <i>Gestion des eaux usées</i>	27
3.4 <i>Déplacements</i>	28
3.5 <i>Nuisances sonores</i>	28
3.6 <i>Utilisation des énergies renouvelables</i>	29

1. PREAMBULE

Suite à l'instruction de l'étude d'impact déposée le 18 novembre 2015, le projet de création de la ZAC de la Croix du Mourillon à Quéven a fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale, en date du 18 janvier 2016.

Le présent mémoire reprend successivement les points de l'avis :

1. PRESENTATION DU PROJET, DE SON CONTEXTE ET DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

1.1 PRESENTATION DU PROJET ET DE SON CONTEXTE

L'ensemble des travaux réalisés par le Conseil Départemental du Morbihan, qui consistent en la construction d'un nouveau tracé doublant de façon plus rectiligne le tronçon de la RD163 entre le giratoire du Mourillon et l'aéroport de Lorient-Ploemeur, est actuellement en cours de réalisation. Ce projet a pour objet d'améliorer les conditions de circulation et de sécurité, sur la route départementale n° 163 reliant le giratoire du Mourillon à Quéven (côté sud de la RN165), au giratoire de Pénescluz sur la commune de Ploemeur.

Les travaux font l'objet d'une programmation sur plusieurs années, en fonction des libérations d'emprises foncières. Ils ont fait l'objet d'une DUP approuvée en 2007 et prorogée par arrêté en 2012. Le giratoire de Pénescluz a été mis en service en décembre 2013.

Les travaux réalisés en 2015 concernent la section comprise entre le giratoire du Mourillon et le futur giratoire de Kerlébeau, qui desservira par l'ouest la Base Aéronavale de Lann Bihoué et par l'Est le hameau de Kerlaën.

Ce projet intègre la mise en place de fourreaux d'attente dans le cadre du futur déploiement du réseau départemental de communication électronique, ainsi que les travaux hydrauliques de captage et de traitement des eaux de surface avant rejet dans le milieu naturel.

L'ensemble de ces éléments ne constituent donc pas un programme de travaux, au regard du lien fonctionnel qui existe entre ces aménagements routiers, programmés de manière totalement indépendante de la ZAC, notamment en termes de déplacements.

1.2 PROCEDURES RELATIVES AU PROJET ET DOCUMENTS DE PLANIFICATION

Conformité au Schéma de Cohérence Territoriale

Le SCoT (page 63 du DOG) a identifié la zone de La Croix du Mourillon comme un secteur stratégique de développement économique du territoire de l'agglomération.

<p>Dans le Document d'Orientations Générales du SCoT approuvé en 2006, le Pays de Lorient retient les orientations suivantes pour les projets de parc d'activités</p>	<p>Le projet répond aux orientations du SCoT de la manière suivante :</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Maîtriser l'évolution des grands secteurs d'articulation interurbaine (ceinture verte) et qui concerne entre autre le secteur situé entre Quéven et le nord-ouest de Lorient • Préserver les espaces agricoles en maintenant une structure urbaine discontinue et les coupures d'urbanisation • Définir judicieusement la localisation « bonne implantation au bon endroit » au travers du réseau routier existant notamment • Préserver les milieux aquatiques 	<p>Le SCoT prévoit une coupure d'urbanisation et un corridor écologique de la vallée du Ter au sud-est du secteur. L'emprise de la trame écologique est définie par la morphologie de la vallée du Ter. La coupure d'urbanisation sera confortée au sud et à l'est du parc d'activités. Le traitement des franges est et sud devra tenir compte de cet enjeu.</p> <p>Il est prévu de rechercher, en lien avec les exploitants agricoles locataires du site (il n'y a pas de propriétaires exploitants) des terres de compensation à Quéven ou sur les communes limitrophes, pour préserver à l'échelle de l'agglomération l'activité et les espaces agricoles.</p> <p>Le secteur de La Croix du Mourillon est situé à proximité immédiate de l'échangeur du Mourillon, qui fait de ce site un emplacement stratégique pour le développement économique de l'intercommunalité. De plus, le projet de ZAC répond à la feuille de route qu'est le schéma directeur des zones d'activités. Ce document identifie la vocation des zones d'activités selon le principe de « la bonne implantation au bon endroit ».</p> <p>La création d'une ceinture végétalisée au sud-est du site permettra notamment de gérer les eaux pluviales de l'opération. Outre la mise en oeuvre de bassin de rétention des eaux pluviales, le projet intégrera des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales, notamment par la mise en oeuvre de noues et de fossés, de système de stockage sur toitures, de places de parking enherbées...</p> <p>La ZAC respectera le cadre environnemental et paysager dans lequel elle s'inscrit en maintenant les lisières boisées, le bocage et les zones humides.</p>

<ul style="list-style-type: none"> • Préserver et renforcer le réseau de liaisons vertes au travers des PLU • Maîtriser les déplacements à la source et bâtir des villes de proximité <ul style="list-style-type: none"> - Promouvoir la desserte par les transports collectifs dans les politiques d'urbanisation - Améliorer la desserte en transports collectifs de l'ensemble de l'agglomération (priorité au transport collectif) - Favoriser la marche à pied, le vélo, la multimodalité et favoriser les déplacements de proximité • Conforter le développement économique par des sites d'accueil appropriés <ul style="list-style-type: none"> - Conforter et compléter l'offre autour d'axes et de pôles structurants et notamment autour de l'échangeur du Mourillon 	<p>Concernant les déplacements, la voirie sera hiérarchisée pour offrir une meilleure lisibilité aux usagers et faciliter les déplacements piétons et cycles. Le projet s'accompagne d'une généralisation des espaces partagés piétons/cycles. Le principe des parkings mutualisés à plusieurs entreprises contribuera à limiter l'usage individuel de la voiture par la promotion du covoiturage ou de l'auto partage. De plus, le projet prévoit la création d'un nouvel arrêt de transports en commun sur la RD 765. La ligne régulière n°60 bénéficiera d'une partie des aménagements de la phase 2 du Triskell.</p> <p>En proposant des alternatives à la voiture (covoiturage, déplacements doux, transports collectifs), le projet d'aménagement sera de nature à encourager les économies de carbone fossile.</p> <p>Le choix de Lorient Agglomération pour la création d'une Zone d'Aménagement Concerté sur ce secteur vise à y maîtriser le foncier et d'y élaborer un projet de zone d'activités cohérent et de qualité. La ZAC vise à la création d'un espace économique de 27 hectares dont 19 à 19,8 hectares d'emprises cessibles.</p>
--	--

Compatibilité du projet avec les objectifs du SDAGE Loire Bretagne adopté le 4 novembre 2015 pour les années 2016-2021, notamment le débit de rejet d'eaux pluviales pour une occurrence décennale

Les objectifs du SDAGE Loire Bretagne et du SAGE du Scorff susceptibles d'être concernés par le projet sont renseignés au paragraphe 5.1.8 de l'étude d'impact.

La disposition 3D-2 « Réduire les rejets d'eaux de ruissellement dans les réseaux d'eaux pluviales » du nouveau SDAGE 2016-2021 a été reformulée de la façon suivante :

« Dans cet objectif, les SCoT (ou, en l'absence de SCoT, le PLU et la carte communale) comportent des prescriptions permettant de limiter cette problématique. A ce titre il est fortement recommandé que les SCOT mentionnent des dispositions exigeant d'une part des PLU qu'ils comportent des mesures relatives à l'imperméabilisation et au rejets à un débit de fuite limité appliquées aux constructions nouvelles et aux seules extensions des constructions existantes, et d'autre part des cartes communales qu'elles prennent en compte cette problématique dans le droit à construire.

[...] A défaut d'une étude spécifique précisant la valeur de ce débit de fuite, le débit de fuite maximal sera de 3 l/s/ha pour une pluie décennale. »

Comme indiqué ci-après dans la réponse au point relatif aux eaux pluviales, les ouvrages de gestion des eaux pluviales de la ZAC seront dimensionnés pour une pluie décennale et respecteront un débit de fuite spécifique de 3

l/s/ha. En cela la gestion des eaux pluviales du projet sera compatible avec les objectifs concernant le rejet des eaux pluviales du SDAGE Loire-Bretagne 2016-2021.

Compatibilité du projet avec le SAGE du bassin du Scorff approuvé le 10 août 2015

L'article 7 du règlement : « Interdire la réalisation des ouvrages de gestion des eaux pluviales en zone humide » précise que la réalisation des ouvrages de gestion des eaux pluviales des projets d'urbanisme ou opérations d'aménagement (à l'exception des infrastructures routières), soumis à autorisation ou à déclaration au titre des articles L.214-1 à L.214-6 du code de l'Environnement (rubrique 2.1.5.0 de la nomenclature), est interdite en zone humide.

La disposition 106 du PAGD : « Limiter le ruissellement en milieu urbain en développant des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (lien avec les micropolluants) en milieu urbain » précise qu'afin d'élargir les solutions de régulation au-delà des bassins de rétention classiques et afin de limiter le ruissellement à la source, les aménageurs publics et privés, dont les projets sont soumis à autorisation ou déclaration au titre de l'article L.214-1 du code de l'environnement (rubrique 2.1.5.0 de la nomenclature), réalisent, dans les documents d'incidence prévus aux articles R.214-6 et R.214-32 de ce même code, une analyse technico-économique de la faisabilité de la mise en œuvre de techniques alternatives au réseau de collecte et de rétention traditionnel (rétention à la parcelle, techniques de construction alternatives type chaussées réservoirs, tranchées de rétention, noues, bassins d'infiltration, ...). La mise en œuvre de ces techniques sera privilégiée.

En n'empiétant pas sur l'emprise de la zone humide présente au nord de la zone, le projet est compatible avec le SAGE du Scorff.

2. QUALITE DE LA DEMARCHE D'EVALUATION

2.1 QUALITE FORMELLE DU DOSSIER

Noms et qualités des auteurs de l'étude d'impact et des études complémentaires

Les noms et qualités des auteurs de l'étude d'impact et des études complémentaires présentés en page 13 de l'étude d'impact sont ainsi complétés :

Titre de l'étude	Cabinet	Rédaction	Date	Version
Etude d'impact	ECR Environnement	Hélène ROUX	16/11/15	5602361-V4
Etude sur le potentiel de développement des énergies renouvelables	POLENN	Fanny PERRIER	10/12/15	V3 -Finale
Etudes pré opérationnelles – Phase 1 : Diagnostic territorial du site	SAFEGE ingénieurs conseils Laure Planchais – paysagiste dplg Sylvie Cahen – architecte dplg Transitec – Ingénieurs Conseils	Christophe PECRIAUX Laure PLANCHAIS Sylvie CAHEN David FRAISSE	Mars 2013	
Phase 2 : Rapport « État des lieux » Diagnostic et Solutions : Propositions d'aménagement	SAFEGE ingénieurs conseils Laure Planchais – paysagiste dplg Sylvie Cahen – architecte dplg Transitec – Ingénieurs Conseils	Christophe PECRIAUX Laure PLANCHAIS Sylvie CAHEN David FRAISSE	Juin 2015	version D
Études pré-opérationnelles Phase 3 : étude préliminaire	SAFEGE ingénieurs conseils Laure Planchais – paysagiste dplg Sylvie Cahen – architecte dplg Transitec – Ingénieurs Conseils	Christophe PECRIAUX Laure PLANCHAIS Sylvie CAHEN David FRAISSE	Juin 2015	Version B

Résumé non technique

Le résumé non technique reprend peu le programme de travaux concernant les infrastructures routières et n'intègre pas le chapitre 8 relatif à l' « Analyse des effets cumulés avec d'autres projets connus » et notamment le projet du Conseil général d'aménagement de la RD 163 liaison Quéven-Ploemeur.

Cette opération menée par le Conseil général du Morbihan a pour objet d'améliorer les conditions de sécurité et de circulation sur la portion de la RD163 reliant le giratoire du Mourillon au giratoire de Pénescruz, sur la commune de Ploemeur. Les travaux font l'objet d'une programmation sur plusieurs années, en fonction des libérations d'emprises foncières. Le giratoire de Pénescruz a été mis en service en décembre 2013.

Les travaux réalisés fin 2015 ont concerné la section comprise entre le giratoire du Mourillon et le giratoire de Kerlébeau, comprenant :

- La création du giratoire provisoire sur la RD 765 Est et dévoiement de la circulation
- La création de la RD163 nouvelle et du giratoire de Kerlébeau



Aménagement de la RD163 réalisés en 2015 (Conseil général du Morbihan)

L'aménagement intégré à cette tranche de travaux visant à augmenter la capacité du trafic est l'intervention sur les branches du giratoire du Mourillon pour élargissement et passage à 2 voies en direction de Guidel, Ploemeur et Lorient. Cet aménagement a été réalisé fin octobre 2015 et doit, selon une étude réalisée en 2008 pour le Conseil général, nettement réduire les remontées de files au niveau du rond-point du Mourillon.



Élargissement et doublement de voies au niveau du rond-point du Mourillon (photographies : ECR, novembre 2015)

Selon cette étude et de récentes observations, ces travaux indépendants du projet auront un impact bénéfique sur les conditions de circulation aux abords du rond-point du Mourillon.

Au sein du projet, en première tranche seront réalisés : le rond-point de desserte de la ZAC, un arrêt de bus sécurisé et la réservation sous forme de bande enherbée de 3,5 m. La réalisation d'une voie bus dédiée de 3,5 m de largeur en surlargeur de la RD 765 sera réalisée en seconde tranche.

Une fois les voiries de la tranche 2 sud-est de la ZAC créées, le projet prévoit la conservation du tronçon de l'ancienne RD163 comme voie de transit pour les engins agricoles et les cycles.

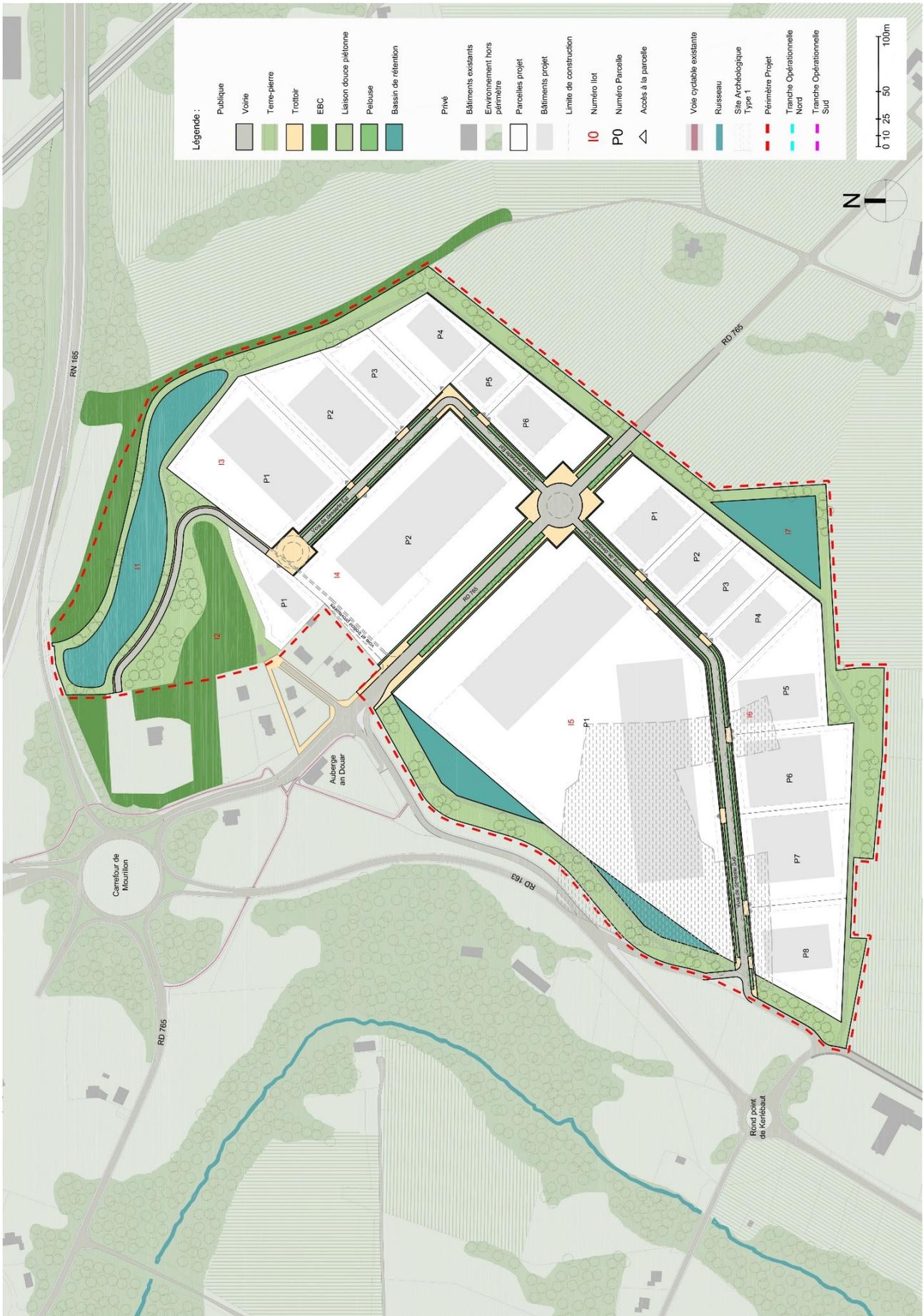


Figure 1 : Scénario 1 (phase 3 Etude préliminaire, juin 2015) - Scénario d'aménagement retenu

Lisibilité des illustrations

La résolution de certaines illustrations n'était pas suffisante pour permettre une bonne lisibilité des légendes notamment. Il s'agit principalement des illustrations suivantes :

- Figure 17 : Carte des zones humides recalées avec les points GPS de la visite de terrain du 25/10/2012
- Figure 2 : Localisation des réseaux secs (souples) sur le secteur d'étude
- Figure 3 : Localisation des ouvrages de défense contre l'incendie sur le réseau AEP de la ville de Quéven
- Figure 4 : Scénario 1 (phase 3 Etude préliminaire, juin 2015)
- Figure 5 : Scénario 2 (phase 3 Etude préliminaire, juin 2015)
- Figure 6 : Scénario 3 (phase 3 Etude préliminaire, juin 2015)
- Figure 7 : Extrait du règlement graphique du PLU de Quéven
- Figure 8 : Extraits du SCoT

Les figures extraites de l'étude circulation sont fournies en meilleure résolution en annexe de l'étude d'impact.

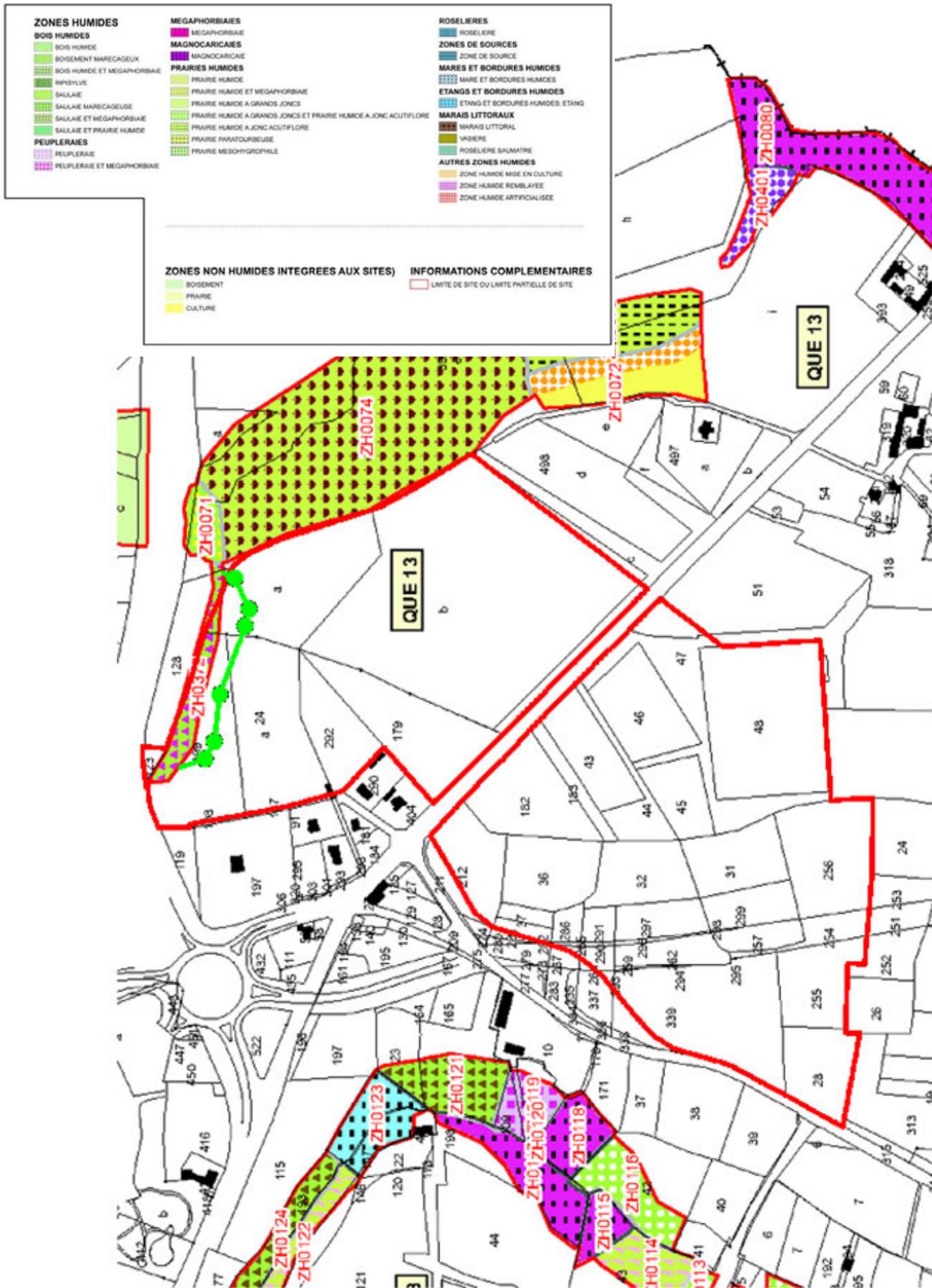


Figure 17 : Carte des zones humides (source : inventaire des zones humides du Pays de Lorient décembre 2007-X. HARDY) recalées avec les points GPS de la visite de terrain de SAFEGE du 25/10/2012

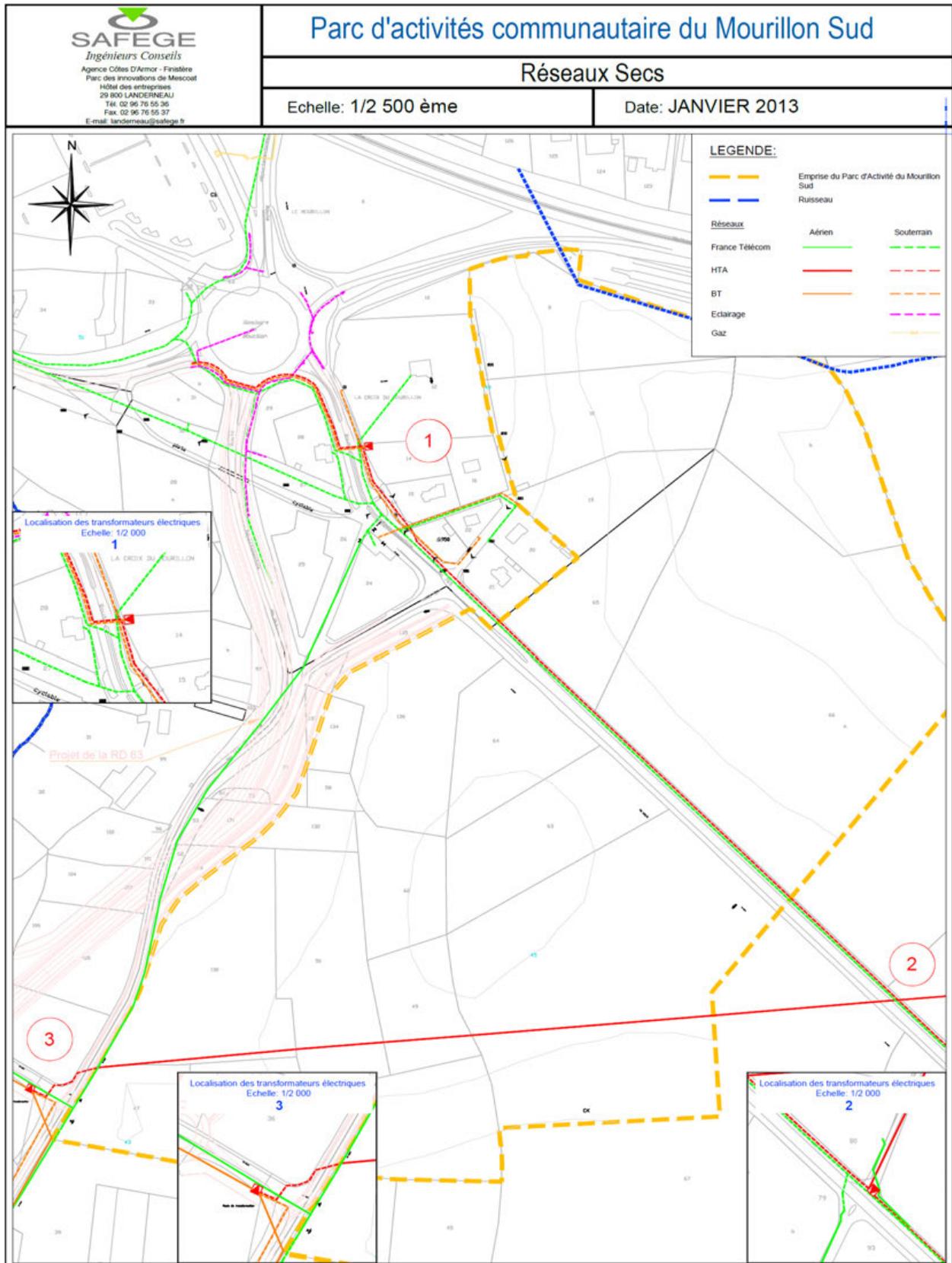


Figure 9 : Localisation des réseaux secs (souples) sur le secteur d'étude

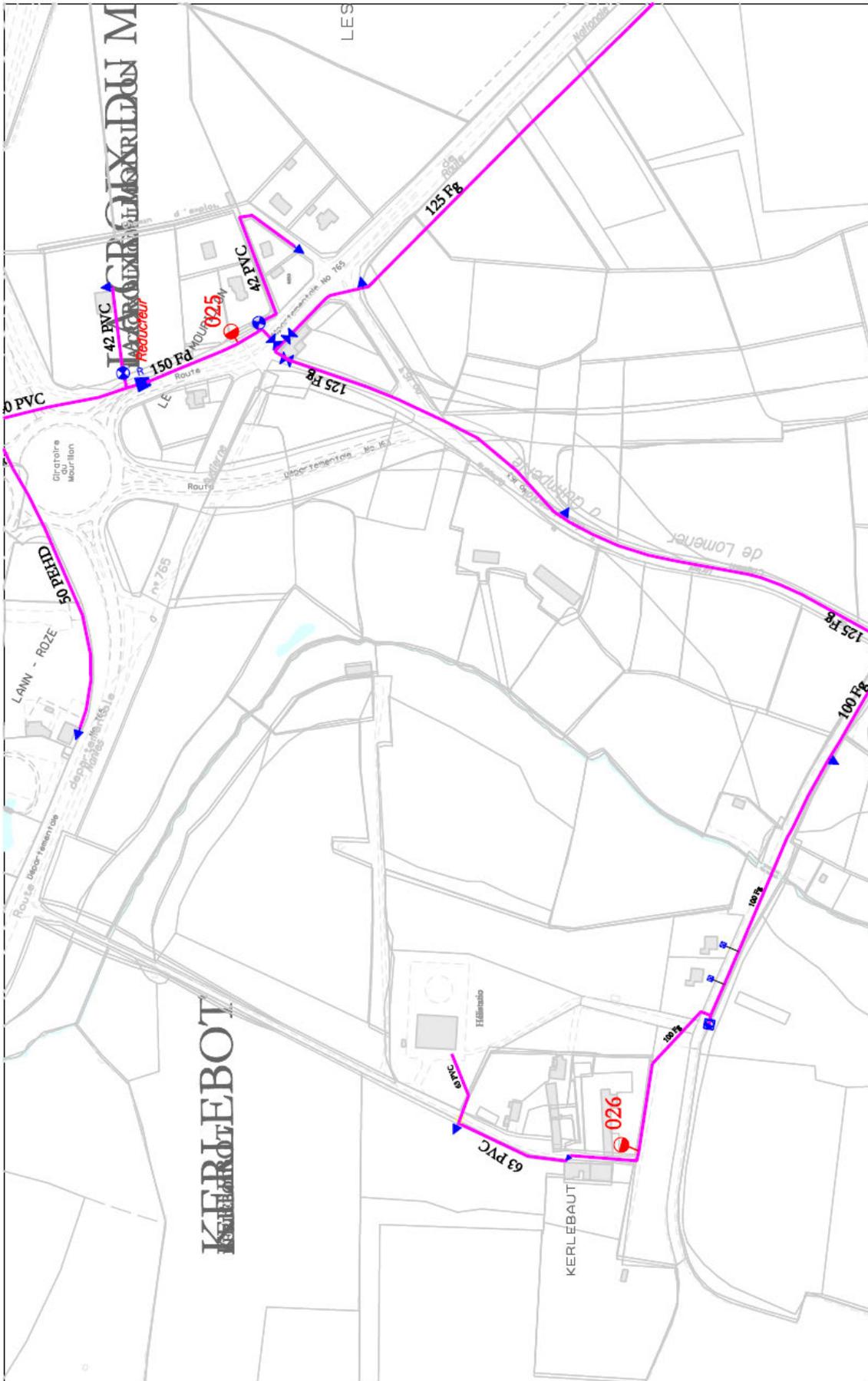


Figure 10 : Localisation des ouvrages de défense contre l'incendie sur le réseau AEP de la ville de Quéven

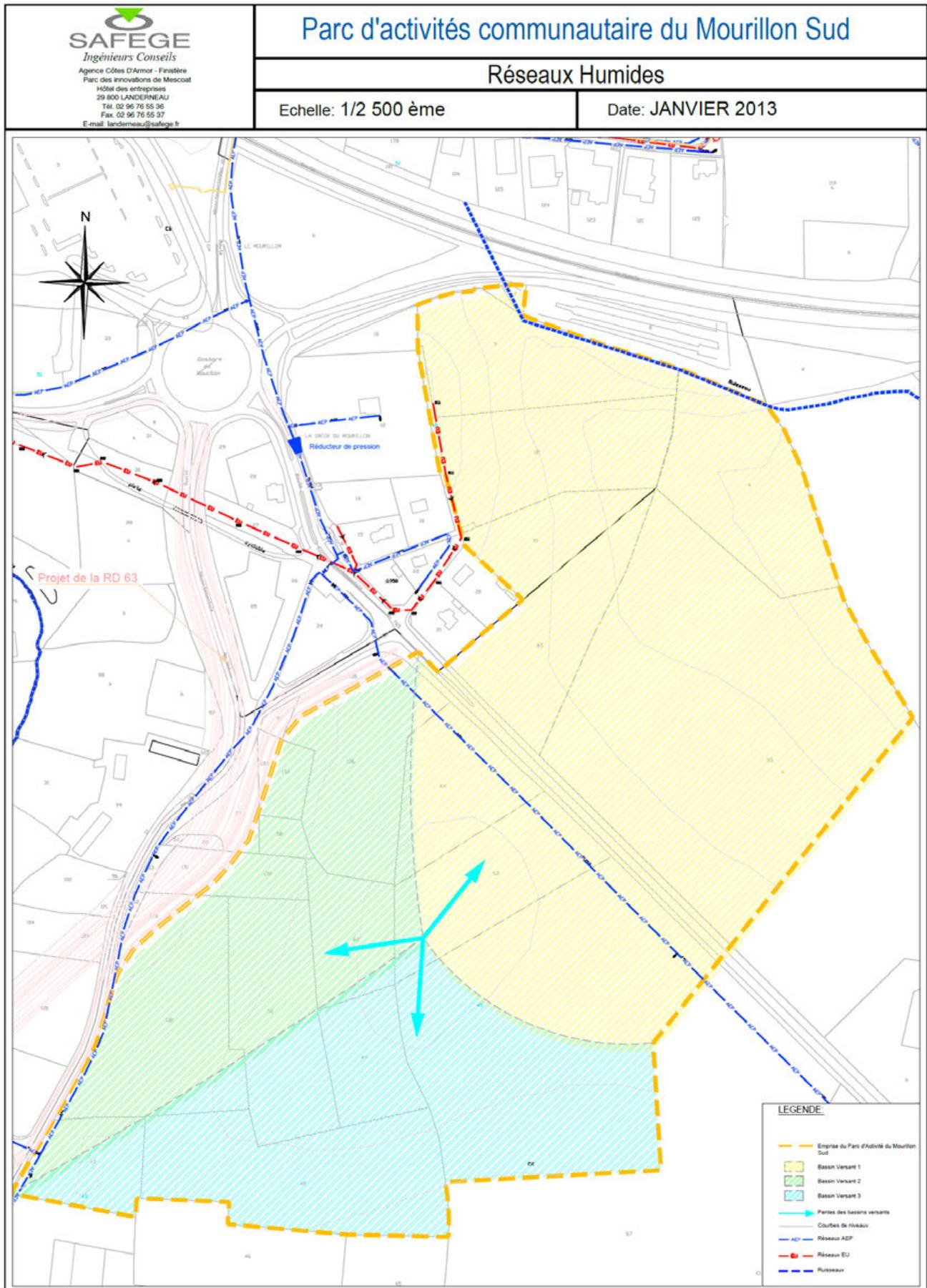


Figure 11 : Localisation des réseaux humides sur le secteur du Mourillon

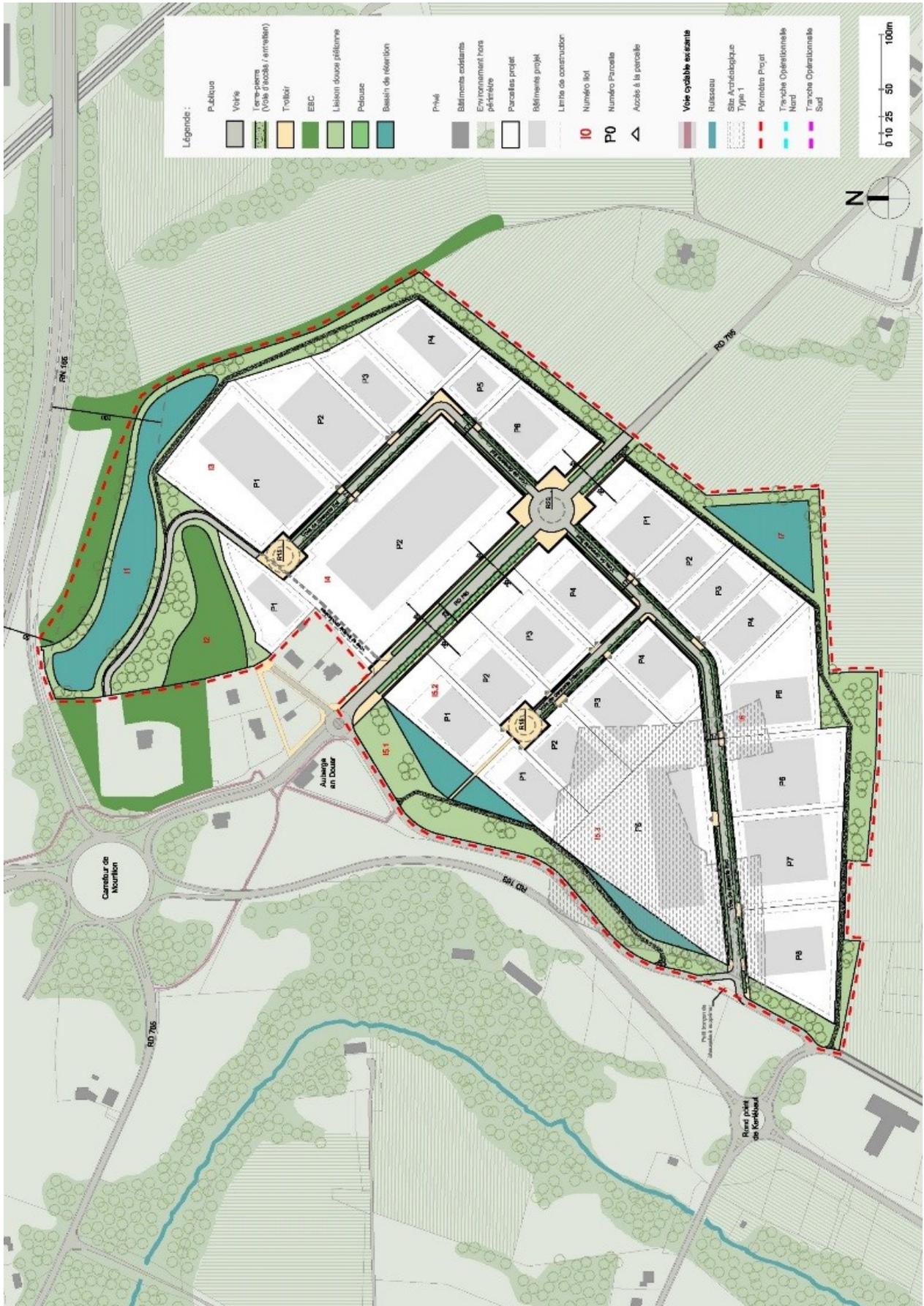


Figure 12 : Scénario 2 (phase 3 Etude préliminaire, juin 2015)



Figure 13 : Scénario 3 (phase 3 Etude préliminaire, juin 2015)

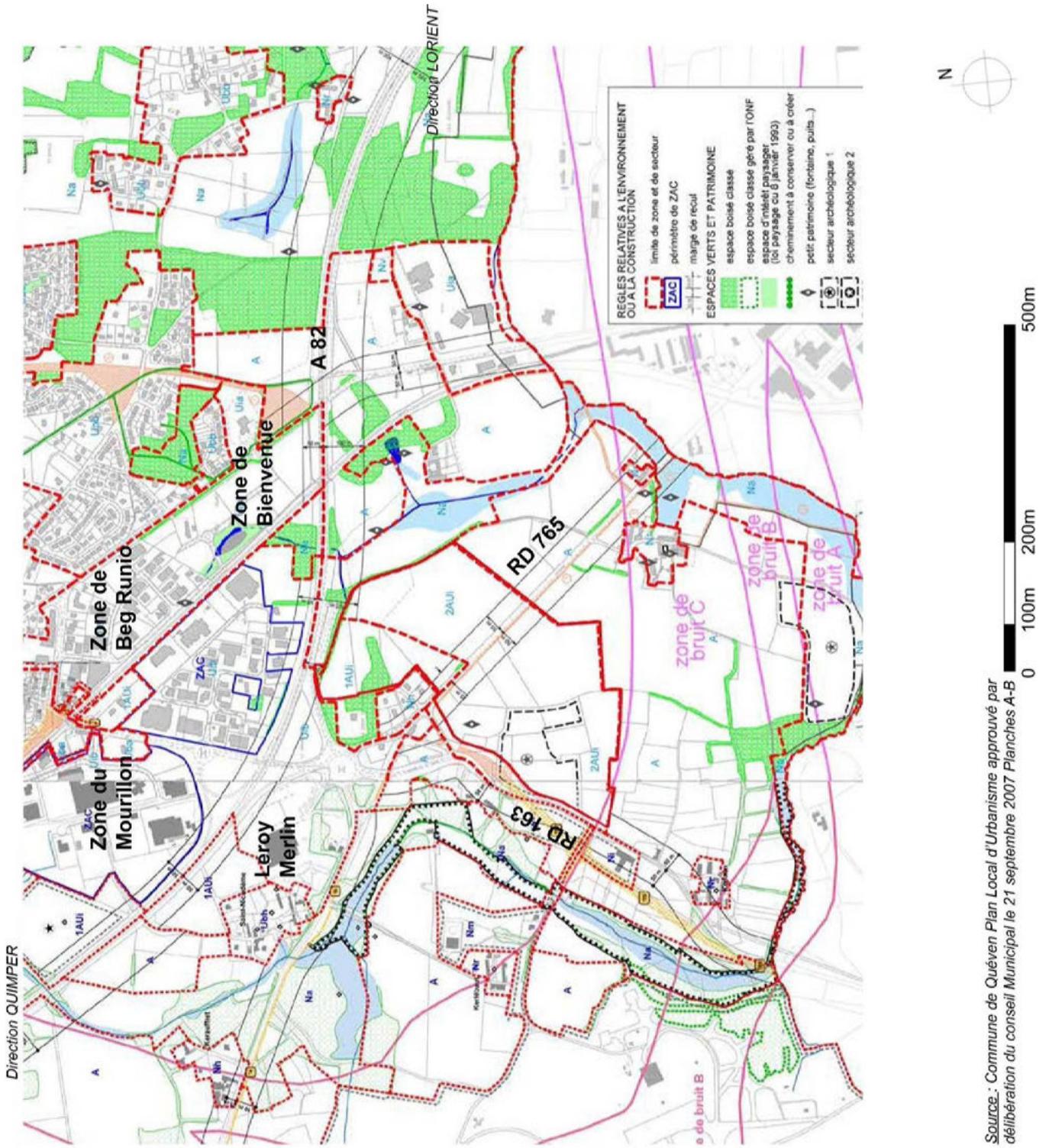


Figure 14 : Extrait du règlement graphique du PLU de Quéven

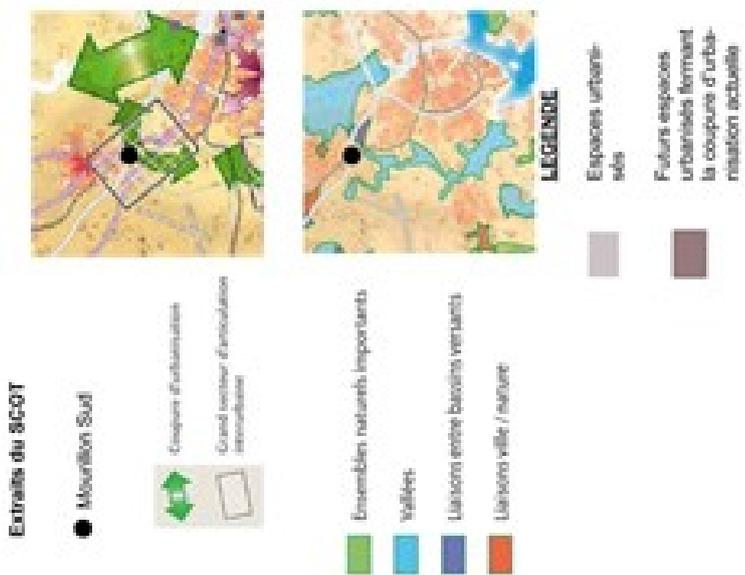
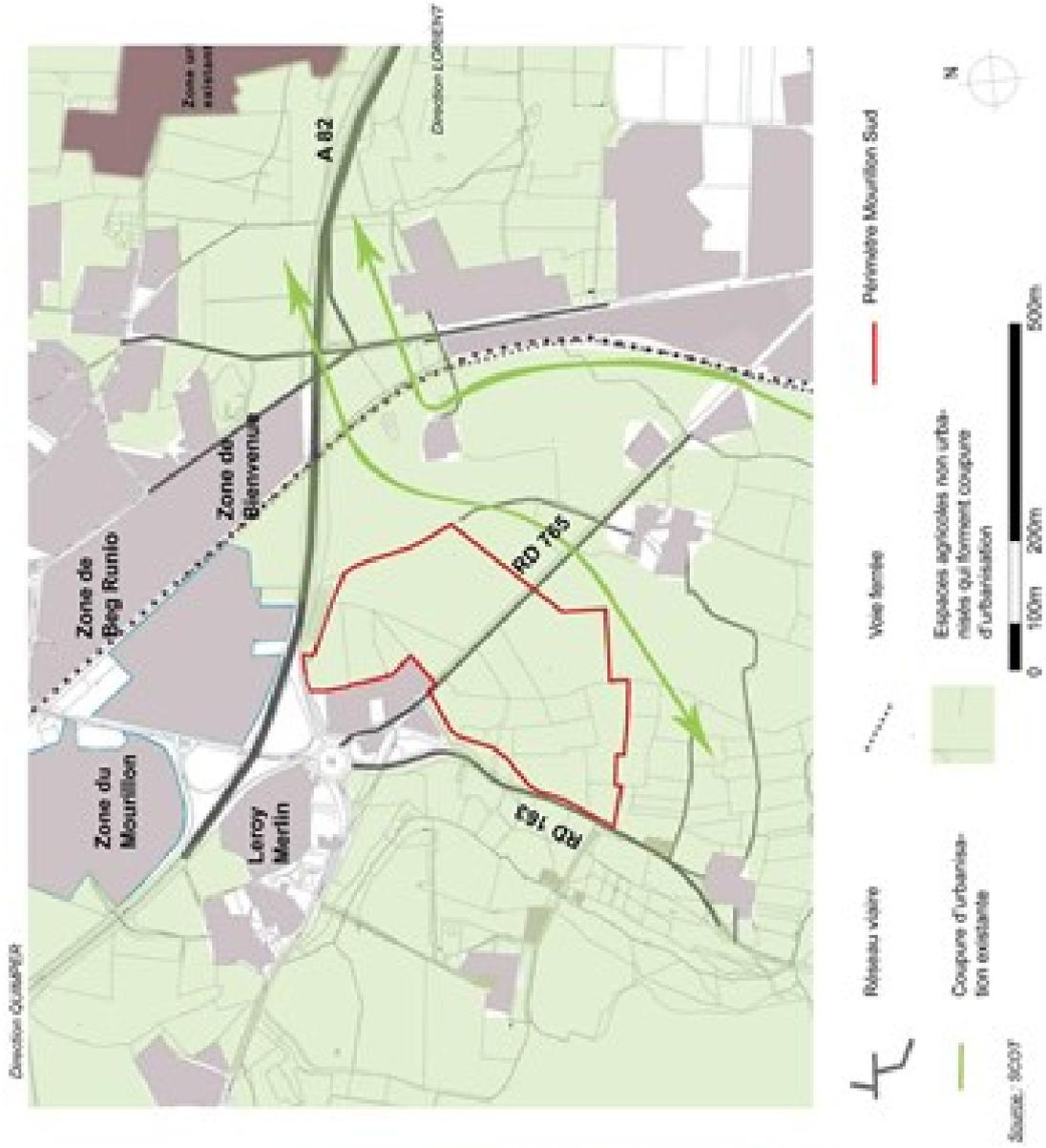


Figure 15 : Extraits du SCOT

2.2 QUALITE DE L'ANALYSE

Impact des infrastructures routières :

La création de la voirie nouvelle et du giratoire de desserte de la ZAC sur la RD765 sera uniquement dédiée à la desserte des entreprises de la future ZAC.

L'élargissement de voie prévue en deuxième tranche sur un tronçon de 300 m avant le rond-point du Mourillon correspond uniquement à la voie de bus et n'aura pas d'incidence sur la vitesse des véhicules, limitée au sein de la zone afin de réduire les risques de survenue d'un accident.

Ces infrastructures n'auront donc pas d'impact sur la vitesse des véhicules ou le risque d'accident.

Méthode utilisée pour les investigations sur les zones humides et sondages cartographiés :

Les investigations complémentaires réalisées par Safège le 25 octobre 2012 dans le cadre des études pré-opérationnelles ont mis en évidence une zone humide plus étendue que celle intégrée au PLU.

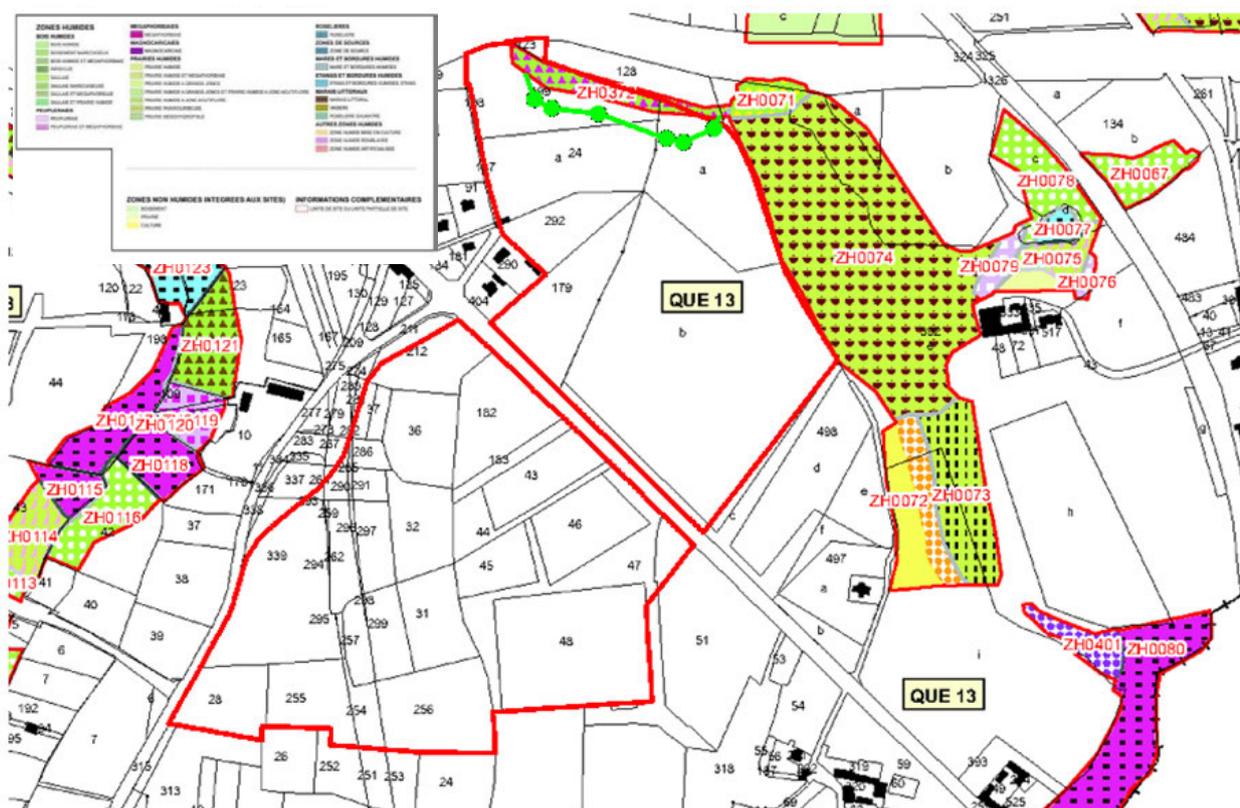


Figure 17 : Carte des zones humides recalées avec les points GPS de l'étude complémentaire

Extrait de la phase 1 des études pré-opérationnelles (Safège, mars 2013) :

L'inventaire, effectué par X. HARDY Bureau d'études, met en évidence sur la frange nord-est du site la présence de zones humides liées à la vallée du Ter avec un bois humide de type saulaie et mégaphorbiaie en bordure nord du site (ZH0372).

La visite de terrain a permis de vérifier la délimitation des zones humides concernées par le site. Il s'agit d'un milieu constitué d'espèces inféodées aux zones humides comme le Saule (*Salix sp.*), l'Œnanthe safranée (*Oenanthe crocata*), le *Lychnis fleur de coucou* (*Silene flos-cuculi*) ainsi que des juncs (*Juncus*). On y trouve aussi la Renoncule

rampante (*Ranunculus repens*), *Blechnum sp.* et quelques chênes. La ronce a aussi colonisé en partie cette zone humide.

Lors de l'investigation de terrain, des points GPS matérialisant la limite entre la zone humide ZH0372 et les milieux adjacents ont été relevés. Ils permettent de comparer l'étendue de la zone humide avec celle mentionnée dans la cartographie de X. HARDY Bureau d'études. Il apparaît que la zone humide ZH0372 possède une emprise plus importante que mentionnée sur la cartographie de 2007. Néanmoins, les propositions d'aménagements ont d'ores et déjà surestimé la surface occupée par cette zone humide.

Nous pouvons aussi souligner la présence d'une prairie humide dite paratourbeuse (ZH0074) qui jouxte le site sur sa partie nord-est. Des sondages à la tarière ont montré peu de traces d'hydromorphie associées aux zones humides. La mégaphorbiaie occupe une petite zone au sein de la saulaie.



Mégaphorbiaie avec l'Œnanthe safranée (*Œnanthe crocata*) et saulaie en arrière-plan
(source : Etudes préop. Safège, phase 1)

Une nouvelle étude de délimitation comportant des sondages pédologiques sera menée au printemps 2016 afin de confirmer le nouveau tracé selon la méthodologie définie par l'arrêté du 24 juin 2008 modifié par l'arrêté du 1^{er} octobre 2009 précisant les caractéristiques de la végétation, des habitats et des sols des zones humides.

Lien avec la sensibilité du site par rapport au risque de remontée de nappes

La base de données du BRGM indique une forte sensibilité du secteur aux remontées d'eaux de nappe. Cependant cette carte n'est pas précise à l'échelle de la parcelle.

Le projet se situe en ligne de crête. Les études géotechniques préciseront la profondeur des niveaux d'eau rencontrés. Toutefois, les différentes études réalisées par notre entreprise pour d'autres projets à proximité n'ont pas confirmé cette sensibilité.

Insuffisance des investigations menées pour inventorier la faune

En réponse à la demande de l'Autorité environnementale, les investigations faunes flores menées à l'automne et au printemps (2 journées : les 25 octobre 2012 et 27 mai 2013) seront complétées en premier lieu d'une journée supplémentaire en début de printemps 2016 (fin mars, début avril) pour les amphibiens et les oiseaux précoces, puis par des observations en juin ou début juillet, s'il est jugé utile de rechercher les insectes patrimoniaux, les chauves-souris et les reptiles dans la zone humide.

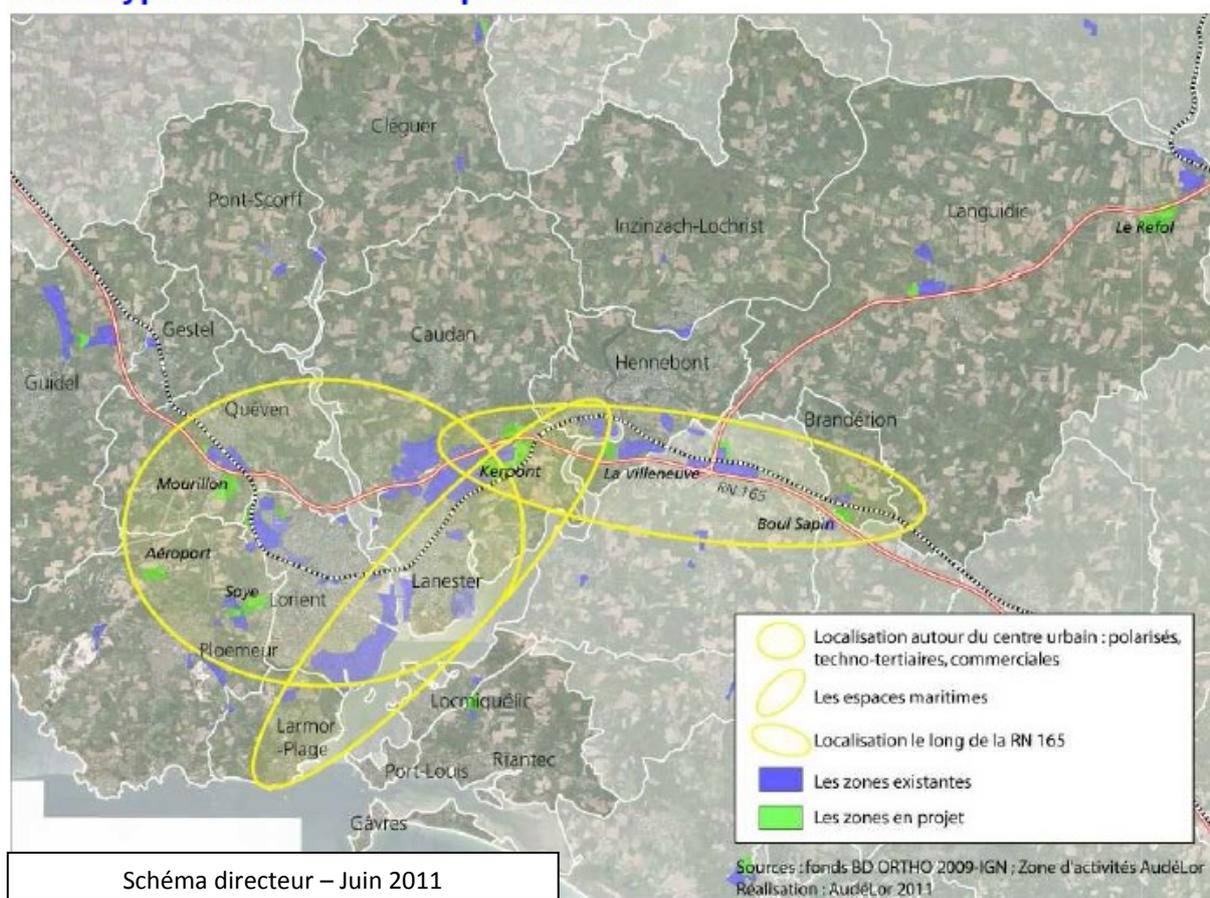
Voie d'accès à l'hôtel

ERRATUM : Le chemin de desserte de l'hôtel présenté comme chemin piéton en page 90 de l'étude d'impact sera bien « une voie d'accès dont le gabarit est simple avec une voie pour les véhicules et un trottoir large pour les piétons » comme indiqué dans la notice explicative.

Recherche d'autres alternatives moins consommatrices de terres agricoles et contenues dans les limites actuelles de l'urbanisation et application de la démarche consistant à éviter puis réduire l'impact du projet avant de proposer des mesures compensatoires aux effets résiduels du projet sur la consommation de terres agricoles exploitées

Le programme d'aménagement économique porté par Lorient Agglomération a été mis en place selon les possibilités offertes par le SCOT du Pays de Lorient. Le Document d'Orientations Générales (DOG) définit ainsi les secteurs stratégiques de développement économique du territoire. Lorient Agglomération et son agence d'urbanisme (Audelor) a par la suite conduit des études afin d'analyser le besoin des entreprises en terme de foncier d'activité. Le Schéma Directeur des Zones d'Activités Communautaires approuvé en 2011 a défini trois types de localisations préférentielles sur le territoire (localisation autour du centre urbain, les espaces maritimes, localisation le long de la RN 165).

Les 3 types de localisation préférentielle



Le projet de ZAC de la Croix du Mourillon est destiné aux entreprises dites « polarisées », c'est-à-dire des activités de service aux entreprises, des fournisseurs, de la production... Ces activités nécessitent une forte proximité avec le centre urbain. Elles doivent se trouver au cœur du barycentre de la zone d'emploi (76 % des emplois du pays de Lorient sont localisés dans les 6 communes centrales (Lorient, Lanester, Caudan, Ploemeur, Quéven, Hennebont). Pour ce secteur « polarisé », 3 sites ont été étudiés : L'extension du Parc de Soye, l'extension du Mourillon (site de la Croix du Mourillon) et la création d'un parc d'activités près de l'aéroport de Lann Bihoué.

Le secteur du Parc Technologique de Soye sera étendu sur 1,6 ha, mais il est destiné aux activités tertiaires. D'autre part, il est moins bien localisé que le site de la Croix du Mourillon. C'est pour cela qu'il n'a pas été retenu pour créer un parc polarisé d'envergure.

Le secteur de l'aéroport est également composé de terres agricoles cultivées. Site moins bien desservi et donc moins attractif, il n'a pas été retenu non plus.

Ainsi, seul le secteur de la Croix du Mourillon correspond à tous les critères dans pour ce secteur préférentiel.

D'autres possibilités d'aménagement de parcs d'activités ont été étudiées sur l'agglomération :

Au niveau de l'échangeur de Gestel-Guidel : le sud-ouest est déjà occupé par la ZA de Penn Mane. Le secteur nord de l'échangeur, soit environ 20 ha avait été identifié au SCOT comme un secteur potentiel de développement. La déconnexion avec le noyau urbain, la nécessité d'expropriation d'habitat dispersé et l'éloignement des centres urbains de Quéven, Ploemeur et Lorient ont conduit l'agglomération à ne pas donner suite à ce projet, qui lui aussi aurait consommé de nombreuses terres agricoles.

Au nord de l'échangeur du Mourillon, sur Quéven, les zones existantes sont déjà entièrement occupées. Une parcelle de 4 ha est potentiellement urbanisable (potentiel d'accueil : 3 ha) à l'ouest de la zone industrielle. Sa dimension trop restreinte par rapport à l'envergure du projet de parc polarisé souhaité, et son enclavement n'ont pas permis d'y implanter le projet du nouveau Parc polarisé projeté.

A hauteur de Kerviec à Caudan: Des études approfondies ont été conduites par l'agglomération dans les années 2000 sur le secteur de Kerviec. La présence de zones humides protégées ont rendu impossible le développement d'un projet de parc d'activités destiné à des entreprises polarisées, bien que l'emplacement eut été propice à ce projet.

L'extension de Kerpont : Ce projet est à l'étude mais n'est pas une mesure alternative dans la mesure où ce projet est destiné à un autre segment d'activités : les activités accessibles-spacivores. D'autre part, par souci d'équilibre territorial, l'agglomération souhaite aussi développer son économie à l'ouest de l'agglomération.

Les autres espaces disponibles à l'est du Blavet : Ils ne correspondent plus au segment d'activité polarisé qui a besoin d'être proche du centre urbain. Le projet de ZAC de Boul Sapin par exemple est destiné aux entreprises accessibles-spacivores et représente un périmètre plus réduit que le projet projeté au Mourillon (10 ha contre 27 ha au Mourillon).

Le site du Refol, sur la RN 24, au Nord de Languidic : le site est bien trop éloigné du barycentre de la zone d'emploi, bien que le foncier soit déjà propriété de Lorient Agglomération. Cette réserve foncière, dont aucun accès n'a encore été créé, n'est donc pas une alternative au projet.

Enfin, les projets portés par l'agglomération sur les autres sites préférentiels (extension de Kerpont, ZAC de Boul Sapin) sont complémentaires au projet de ZAC de la Croix du Mourillon car ils répondent à différents segments d'activités. Ainsi, parmi l'ensemble de possibilité étudié dans le cadre des études, le projet de la Croix du Mourillon est celui qui répond le mieux et s'inscrit dans un cadre global de pénurie de foncier sur le territoire. Le projet est positionné dans un secteur stratégique défini au SCOT de 2006, et est conformes aux localisations préférentielles d'entreprises identifiées dans le cadre du Schéma directeur des zones d'activités de Lorient Agglomération en 2011.

Projet paysager d'ensemble associé à des principes architecturaux

Les grands principes paysagers arrêtés en phase création sont :

- La conservation de l'espace boisé classé, et de la zone humide,
- La coupure d'urbanisation verte avec l'intégration des ouvrages de gestion des eaux pluviales
- La liaison des interfaces avec les riverains à travailler en concertation

Bien qu'une étude paysagère permettant de fixer les axes de réflexion et principales recommandations ait été réalisée au cours des études pré opérationnelles, ces dernières peuvent évoluer en concertation avec les riverains

et associations jusqu'au dossier de réalisation où le Cahier des Recommandations Architecturales et Paysagères sera définitivement arrêté.

3. PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

3.1 EN PHASE TRAVAUX

Les volumes de déblais issus de la réalisation des ouvrages de rétention, estimés en hypothèse haute selon la somme des volumes à stocker, approcheront les 10 000 m³.

Ces volumes seront au maximum réutilisés sur site pour la réalisation des espaces publics. Les terrassements issus du décapage de terre végétale seront notamment valorisés pour la réalisation des espaces verts.

La réalisation des bassins de gestion des eaux pluviales nécessitera des terrassements plus profonds, dont une partie devra vraisemblablement être évacuée.

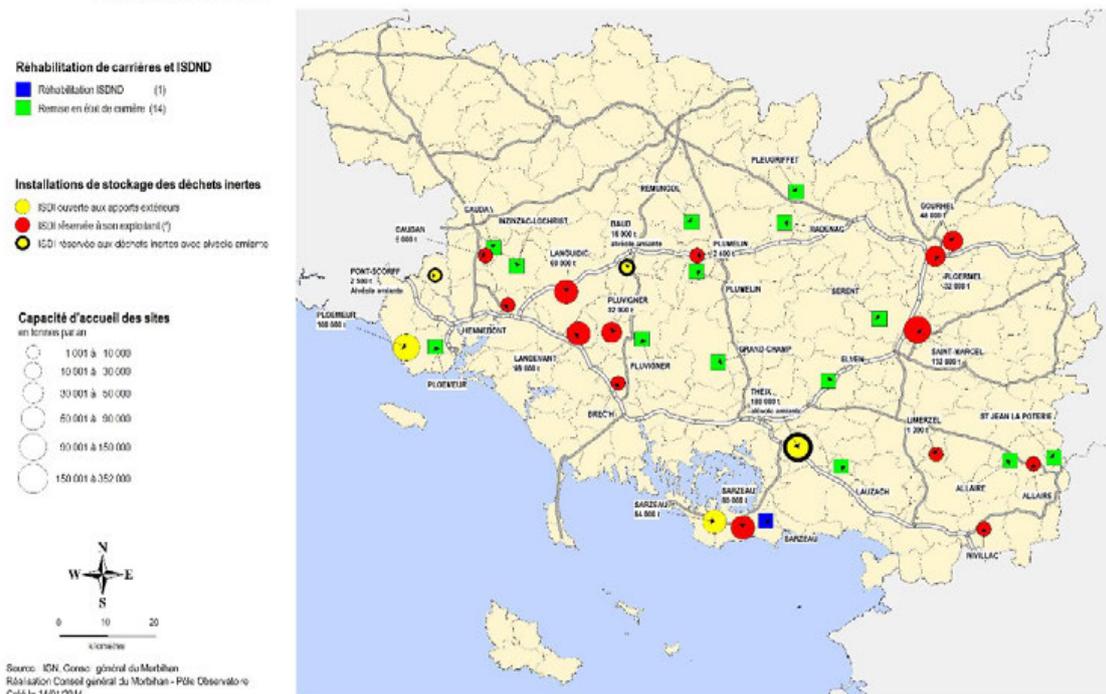
L'entreprise obtiendra tous les accords nécessaires pour la mise en décharge des déblais excédentaires, conformément au Plan départemental de prévention et de gestion des déchets issus de chantiers du bâtiment et des travaux publics du Morbihan édité en mars 2014.

Ces terres ne présentant vraisemblablement pas de pollution, respecteront vraisemblablement les critères d'admission en Installation de Stockage de Déchets Inertes (ISDI) définis par l'arrêté du 12 décembre 2014.

Les inertes peuvent également être valorisés pour le réaménagement de carrières (repérées en vert et bleu sur la carte suivante), sachant que les conditions d'accueil peuvent être variables d'un site à l'autre (contexte de chaque arrêté et de chaque projet de remise en état de carrières).

En avril 2013, le département du Morbihan compte 18 ISDI autorisées (cf. carte suivante), d'une capacité annuelle totale de près de 700 000 tonnes.

 **Les installations autorisées pour le stockage de déchets inertes**
Situation avril 2013



(*) Les installations réservées à leur exploitant reçoivent des déchets exclusivement générés par l'exploitant

3.2 GESTION DES EAUX PLUVIALES

Les aspects spécifiquement liés à l'hydraulique seront développés dans un dossier au titre des articles L214-1 et suivants du Code de l'environnement (loi sur l'eau) réalisé au stade de la réalisation de la ZAC.

Les éléments apportés à l'étude d'impact au stade du dossier de création y seront utilement complétés notamment par les caractéristiques constructives précises des ouvrages à mettre en œuvre (bassins de rétention et techniques alternatives) :

- Localisation exacte,
- Dimensionnement précis et capacité à limiter les débits,
- Equipements,
- Conduites d'amenée et de rejet,
- Entretien et moyens d'intervention en cas de pollution accidentelle.

Les principes généraux de la régulation des eaux pluviales ont néanmoins été définis par les études pré-opérationnelles et consistent en la création de 3 bassins de stockage et de régulation des eaux pluviales distincts implantés dans les parties basses de la future ZAC.

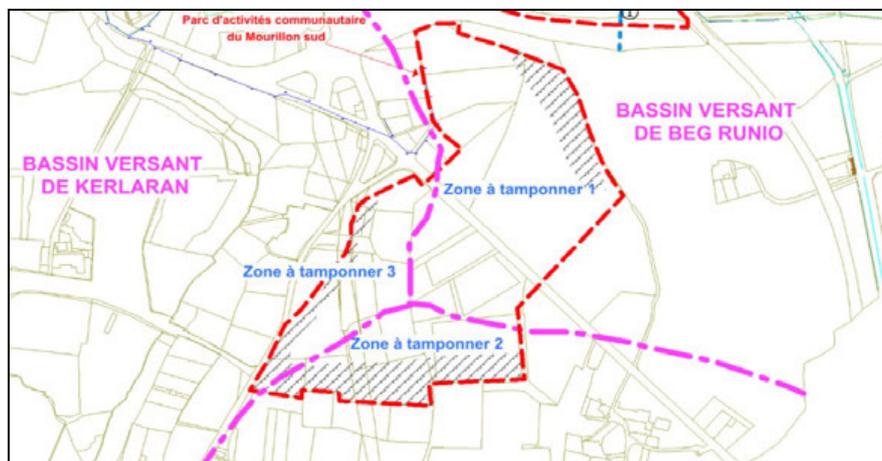


Figure 66 : Points bas de la zone d'étude où seront implantés des bassins de rétention des eaux pluviales

Ces ouvrages ont été dimensionnés selon la « méthode des pluies », conformément aux prescriptions du au SDAGE Loire Bretagne et selon les hypothèses suivantes :

- Niveaux de protection : pluie décennale
- Débit de rejet : 3 l/s/ha
- Coefficient d'imperméabilisation future : 80%.

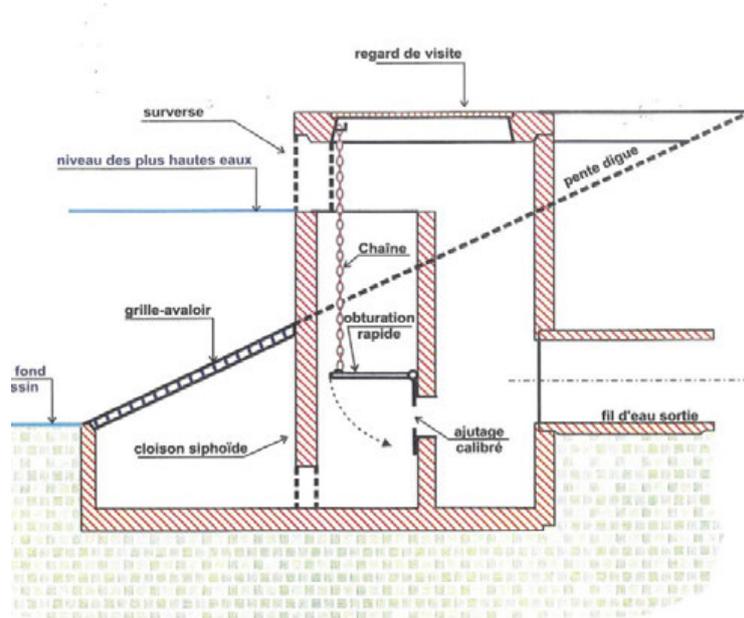
Les volumes de rétention d'eaux pluviales de chaque bassin devront ainsi être les suivants :

Zone à tamponner	Volume à stocker (pour un coeff. de ruissellement de 80 %)	Surface occupée (hypothèse d'un bassin de rétention de 80 cm de profondeur)
1	$V = 5\,852\text{ m}^3$	$S = 7\,315\text{ m}^2$
2	$V = 1\,988\text{ m}^3$	$S = 2\,485\text{ m}^2$
3	$V = 1\,951\text{ m}^3$	$S = 2\,438\text{ m}^2$

L'efficacité de ces dispositifs sera assurée par un dispositif de régulation des débits en sortie d'ouvrage équipé :

- d'un orifice de vidange (trou d'ajutage pour la limitation des débits ou système vortex),
- d'une cloison siphonoïde (épuration des eaux et rétention des hydrocarbures),
- d'un ouvrage de surverse étant en mesure de prendre en charge le débit capable des canalisations d'amenée,
- d'une vanne de confinement en cas de pollution accidentelle.

Le schéma de principe suivant illustre le fonctionnement de la régulation du débit permise par cet ouvrage :



De cette façon, le projet n'aura pas d'incidence hydraulique, ni qualitative sur les milieux naturels que sont vallées en aval.

Toutefois, les orientations d'aménagement préconisées mettent en avant le fait de limiter les surfaces bitumées, d'utiliser des matériaux perméables et d'intégrer les techniques alternatives pour la gestion des eaux pluviales (noues, fossés drainants et filtrants le long des voies et cheminement interne aux parcelles, stockage sur toitures, places de parking enherbées ...).

Les ouvrages de régulation des eaux pluviales non infiltrants seront réalisés dès le démarrage des travaux d'aménagement, afin d'éviter tout départ de sédiment vers le milieu naturel en période pluvieuse, pendant la période de travaux.

3.3 GESTION DES EAUX USEES

Estimation du volume d'effluents attendu une fois la commercialisation de la ZAC terminée en tenant compte des rejets issus des projets connus et en cours

A ce stade du projet, la nature des futures activités qui s'implanteront sur la zone n'étant pas encore connue, il n'est pas possible de quantifier précisément le volume d'effluents attendu.

Il est toutefois possible d'utiliser des ratios spécifiques connus pour les activités artisanales et industrielles. Pour les zones artisanales, lorsqu'il n'y a pas de prospective sur les activités à implanter, il est retenu 20 Equivalent Habitant (EH) par hectare.

Pour les projets d'habitat, le nombre d'occupants futur est estimé selon le ratio actuel d'occupation des foyers (2,4 habitants /foyers en 2012 à Quéven, selon l'INSEE).

	surface	échéance	EH
Future ZAC de la Croix du Mourillon	27 ha	2019 et 2023	540
Eco quartier de Croizamus	350 logements	2023	840
Restructuration du centre-ville	200 logements	Moyen terme	480
TOTAL			1860

La station d'épuration traite les effluents de la commune de Quéven mais également les effluents de la commune de Gestel. Elle est de type « boues activées » à aération, prolongée performante. Sa capacité est de 30 000 EH.

La charge supplémentaire représenterait environ 6,2% de la capacité totale de la station.

On note cependant que la population de Quéven présente une tendance à stagner depuis les années 1990.

Pour l'année n 2015, la charge organique reçue était de 50%, ce qui laisse une marge largement suffisante pour recevoir les effluents des projets cités.

3.4 DEPLACEMENTS

Suivi de l'efficacité des projets de création du giratoire de Kerlébaut, d'une voie de bus et d'un arrêt de bus, sur le trafic

L'efficacité des mesures visant à fluidifier le trafic aux heures de pointe sera suivie sur la base des campagnes de comptage de circulation régulièrement réalisées par le Conseil général du Morbihan et Lorient Agglomération. Les dernières campagnes ont été menées en 2005, 2007, 2012 et 2014.

3.5 NUISANCES SONORES

Mesures permettant d'atteindre les objectifs de limitation de l'augmentation de bruit ambiant global de la futur ZAC à une émergence inférieure à 5 dB(A) de jour et 3 dB(A) de nuit

Le projet s'inscrit dans un secteur d'ambiance sonore pré existante. La contribution des entreprises en limite de propriété ne devra pas dépasser les émergences réglementaires de 5 dB(A) de jour et 3 dB(A) de nuit, tel que le recommande le Code de la Santé Publique.

Pour cela, les critères de bruit résiduels seront précisés dans le dossier de réalisation de la ZAC et dans les conditions d'installation des entreprises, qui devront préciser les dispositions mises en place pour respecter les critères d'émergence.

Incidence de l'exposition au bruit des futurs employés de la ZAC

De même les entreprises se conformeront à la réglementation du bruit au travail notamment par des isolements de façade si nécessaire. Il sera précisé dans le cahier des prescriptions que les entreprises devront préciser les moyens adéquats pour s'y conformer.

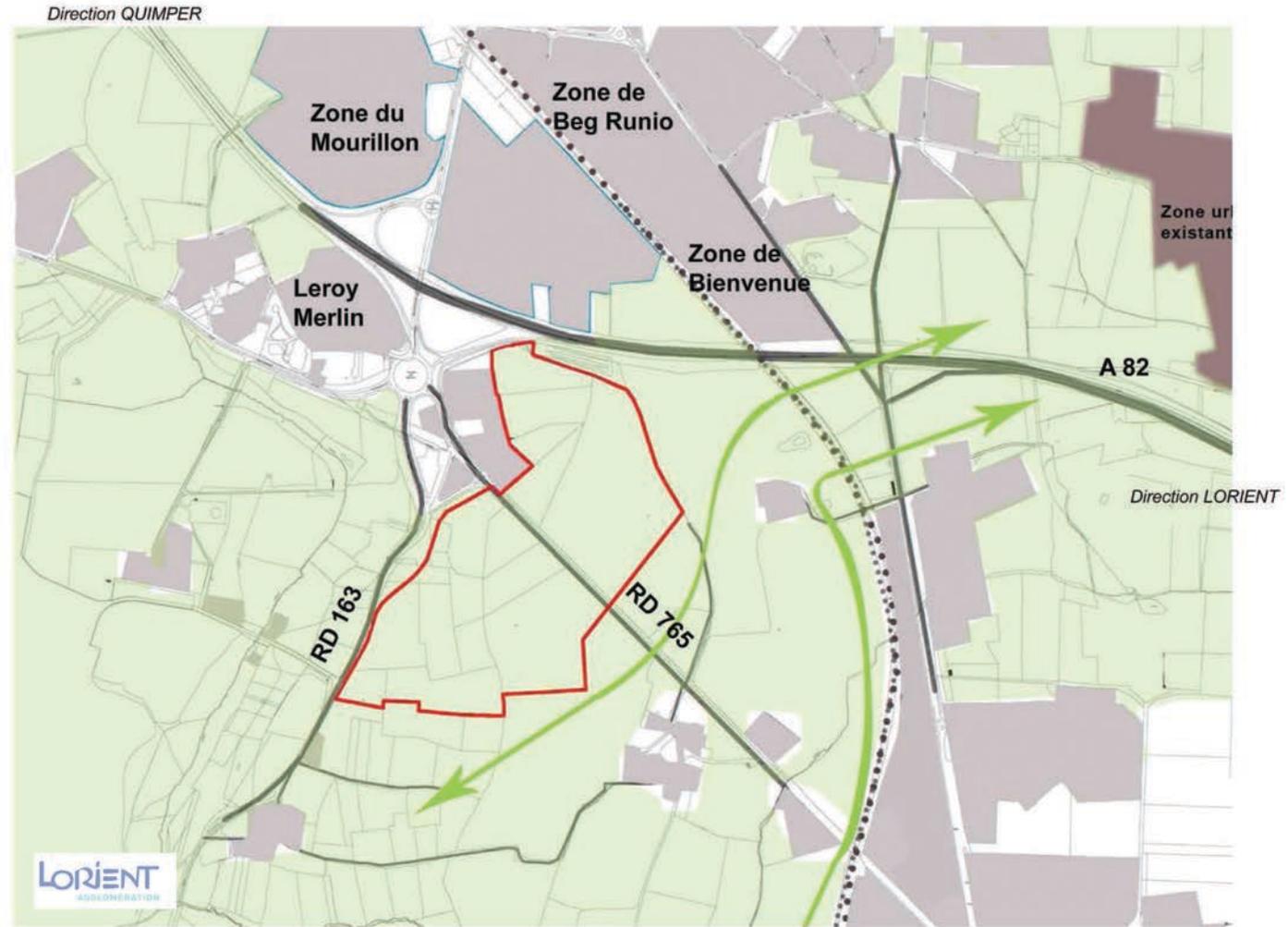
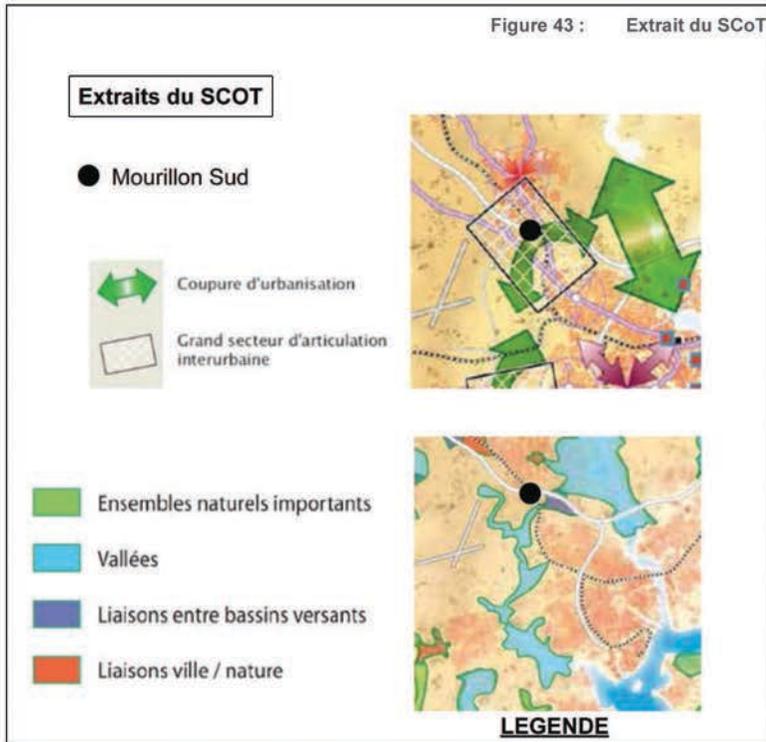
3.6 UTILISATION DES ENERGIES RENOUVELABLES

Orientations en matière d'alimentation énergétique de la ZAC, notamment au vu des potentielles nuisances (bruit, fumées ...) relatives aux différentes solutions choisies

La collectivité laissera aux futures entreprises le choix de leurs sources d'énergie.

Le cahier des prescriptions rappellera cependant que les éventuelles nuisances des systèmes énergétiques (bruit des ventilateurs des pompe à chaleur, bruit et fumée chaufferie d'une certaine puissance, etc) devront être traités au minimum au niveau réglementaire, notamment les réglementations sur le traitement des fumées (en fonction de la puissance de la chaufferie et du combustible).

Figure 43 : Extrait du SCoT



- Espaces urbanisés
- Futurs espaces urbanisés fermant la coupure d'urbanisation actuelle



Réseau viaire



Voie ferrée



Coupure d'urbanisation



Espaces agricoles non urbanisés qui forment coupure d'urbanisation

— Périimètre Mourillon Sud

Source : SCOT

0 100m 200m 500m

