

## **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

<b><u>1</u></b>	<b><u>RAPPELS DU PROJET, DU DEROULEMENT ET DU BILAN DE L'ENQUETE D'UTILITE PUBLIQUE .....</u></b>	<b><u>2</u></b>
<b><u>2</u></b>	<b><u>CONCLUSIONS MOTIVEES.....</u></b>	<b><u>5</u></b>
<b>2.1</b>	<b>LES OBJECTIFS VISES PAR LE PROJET PRESENTENT-ILS UN CARACTERE D'INTERET GENERAL ? .....</b>	<b>5</b>
<b>2.2</b>	<b>EXISTE-T-IL D'AUTRES ALTERNATIVES POUR L'IMPLANTATION DU PROJET ? .....</b>	<b>7</b>
<b>2.3</b>	<b>LES IMPACTS DU PROJET SUR L'ACTIVITE AGRICOLE SONT-ILS ACCEPTABLES ? .....</b>	<b>11</b>
<b>2.4</b>	<b>LES IMPACTS DU PROJET SUR LE MILIEU PHYSIQUE ET NATUREL SONT-ILS ACCEPTABLES ? .....</b>	<b>17</b>
<b>2.5</b>	<b>LE PROJET EST-IL CONFORME AUX LOIS, COMPATIBLE AVEC LES AVIS ET DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX ?.....</b>	<b>24</b>
<b>2.6</b>	<b>QUALITE DU DOSSIER D'ENQUETE .....</b>	<b>29</b>
<b>2.7</b>	<b>L'ESTIMATION SOMMAIRE DES DEPENSES EST-ELLE EN RAPPORT AVEC LE PROJET ? .....</b>	<b>31</b>
<b><u>3</u></b>	<b><u>AVIS.....</u></b>	<b><u>33</u></b>

## PARTIE II – CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS

NB : La PARTIE I du présent rapport « DEROULEMENT DE L'ENQUETE D'UTILITE PUBLIQUE », fait l'objet d'un document séparé.

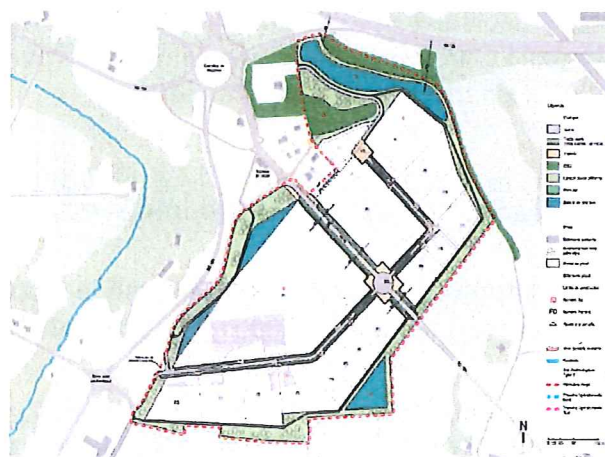
### 1 Rappels du projet, du déroulement et du bilan de l'enquête d'utilité publique

Le Conseil communautaire de Lorient Agglomération et le Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne ont sollicité auprès de Monsieur le Préfet du Morbihan l'ouverture d'une enquête publique visant à obtenir la déclaration d'utilité publique du projet de création du Parc d'activités communautaire de la Croix du Mourillon, sur environ 27 ha au sud de la RN 165, sur la commune de Quéven :

- Au bénéfice de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne pour le secteur 1 (environ 12 ha à l'est de la RD 765) ;
- Au bénéfice de Lorient Agglomération pour le secteur 2 (environ 15 ha à l'ouest de la RD 765).

Le dossier justifie le caractère d'utilité publique de l'implantation d'une ZAC sur le site de la Croix du Mourillon pour les raisons suivantes :

- Anticiper la pénurie de foncier disponible pour les entreprises ;
- Favoriser l'accueil d'entreprises nouvelles et le développement des entreprises locales ;
- Regrouper dans une même zone les entreprises aux besoins proches ;
- Réaliser une opération exemplaire en termes de développement durable.



Etude d'impact - Aménagement de la ZAC de la Croix du Mourillon

79

La réalisation du projet nécessitera de modifier au préalable le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Quéven : plusieurs modifications sont nécessaires (Cf. Détail en Partie I) dont l'essentielle consiste à ouvrir à l'urbanisation l'ensemble du périmètre de l'opération : 22,47 ha qui passeront du zonage 2AUi au zonage 1AUiz (dont 1,04 ha qui passera en zonage A).

L'estimation sommaire des dépenses a été évaluée à 8 099 240 € HT (acquisitions, travaux, études).

Par décision du 8 décembre 2016, sous le numéro de dossier E16000387/35, le conseiller délégué du Tribunal Administratif de Rennes désignait :

- En qualité de commissaire enquêteur titulaire, Sylvie CHATELIN ;
- En qualité de commissaire enquêteur suppléant, Josiane GUILLAUME.

Par arrêté du 28 décembre 2016, Monsieur le Préfet du Morbihan prescrivait l'ouverture d'une enquête d'utilité publique relative au projet d'aménagement du parc d'activités communautaire de la Croix du Mourillon sur la commune de Quéven et portant sur la mise en compatibilité du PLU de Quéven.

L'enquête d'utilité publique s'est déroulée du 13 février au 15 mars 2017 inclus soit pendant 31 jours consécutifs.

Un avis au public a été inséré 8 jours au moins avant le début de l'enquête publique et rappelé dans les 8 premiers jours, dans les pages des journaux Ouest-France et Le Télégramme :

- Pour Ouest-France, dans les numéros des 25 janvier et 18/19 février 2017 ;
- Pour Le Télégramme, dans les numéros des 25 janvier et 18 février 2017.

L'avis d'enquête a été affiché à partir du 24 janvier 2017 et pendant toute la durée de l'enquête jusqu'au 15 mars inclus : sur les lieux projetés, visible depuis la voie publique ; à la porte principale de la mairie ainsi qu'aux endroits les plus fréquentés du public ainsi qu'au siège de la Maison de l'Agglomération (Cf. Détail des points d'affichage en Partie I).

L'avis d'enquête a été également mis en ligne sur le site internet de la préfecture du Morbihan à l'adresse suivante : « <http://www.morbihan.gouv.fr> ».

Le dossier et le registre d'enquête publique ont été mis à la disposition du public en mairie de Quéven pendant toute la durée de l'enquête du lundi 13 février 2017 au mercredi 15 mars inclus, chaque jour ouvrable aux horaires habituels d'ouverture.

Le dossier a également été publié en accès libre sur le site internet de la collectivité à l'adresse suivante [www.lorient-agglo.fr](http://www.lorient-agglo.fr) pendant toute la durée de l'enquête.

Par ailleurs, toute information pouvait être demandée auprès de Lorient Agglomération – Direction habitat foncier Patrimoine – CS 20001 – 56314 LORIENT Cedex. »

Le public a pu, pendant toute la durée de l'enquête, consigner ses observations sur le registre d'enquête en mairie, ou les adresser au commissaire enquêteur par courrier ou par mail à [mairie@mairie-queven.fr](mailto:mairie@mairie-queven.fr) « enquête publique parc d'activités la Croix du Mourillon ».

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public en Mairie de Quéven les :

- |            |                 |    |               |
|------------|-----------------|----|---------------|
| - Lundi    | 13 février 2017 | de | 9h00 à 12h00  |
| - Vendredi | 24 février 2017 | de | 14h00 à 17h00 |
| - Lundi    | 06 mars 2017    | de | 9h00 à 12h00  |
| - Mercredi | 15 mars 2017    | de | 14h00 à 17h00 |

Le commissaire enquêteur a reçu pendant l'enquête publique 48 dépositions, dont :

- 15 inscrites sur le registre d'enquête ;
- 23 par courriers ;
- 10 par mails.

Les dépositions reçues étaient très majoritairement défavorables au projet :

- Dépositions défavorables : 42 (87,5 %)
- Dépositions favorables (dont 1 favorable avec réserves) : 2
- Avis non exprimé : 4

Le climat de l'enquête a toujours été serein, les déposants même défavorables ont toujours déposé leurs observations avec courtoisie.

**Le bilan de l'enquête d'utilité publique et le détail des observations du public par déposant figure en Partie I du présent rapport.**

Le commissaire enquêteur a classé les observations recueillies pendant l'enquête en fonction des six principaux thèmes abordés par le public :

<b>APU - Agriculture périurbaine :</b>	Thème 31 fois abordé (64 % des dépositions)
<b>ERC - Eviter, Réduire, Compenser :</b>	Thème 26 fois abordé (54 % des dépositions)
<b>MM - Milieu naturel :</b>	Thème 21 fois abordé (44 % des dépositions)
<b>C - Conformité/compatibilité :</b>	Thème 21 fois abordé (44 % des dépositions)
<b>E - Economie :</b>	Thème 21 fois abordé (44 % des dépositions)
<b>DE - Dossier d'enquête :</b>	Thème 12 fois abordé (25 % des dépositions)

Le Procès verbal de synthèse des observations du public a été remis aux représentants de Lorient Agglomération le jeudi 23 mars 2017 au siège de la Maison de l'Agglomération à Lorient. Ce Procès verbal comportait également 24 questions complémentaires du commissaire enquêteur (Cf. Partie I du présent rapport).

Le Mémoire en réponse de Lorient Agglomération aux observations du public a été reçu par le commissaire enquêteur le vendredi 14 avril 2017 en version numérique et le 20 avril 2017 en version papier (Cf. Document en Partie I du présent rapport).

## 2 Conclusions motivées

Les conclusions du commissaire enquêteur prennent en compte :

- Le dossier soumis à enquête d'utilité publique incluant l'avis de l'Ae ;
- Les observations émises par le public pendant l'enquête d'utilité publique ;
- Le Mémoire en réponse de Lorient Agglomération au Procès verbal de synthèse des observations du public (Cf. Partie I du présent rapport).

Il est rappelé pour chacune des conclusions le thème qui y est associé :

Agriculture périurbaine (APU) ; Eviter, Réduire, Compenser (ERC) ; Milieu naturel (MM) ; Conformité/compatibilité (C) ; Economie (E) ; Dossier d'enquête (DE).

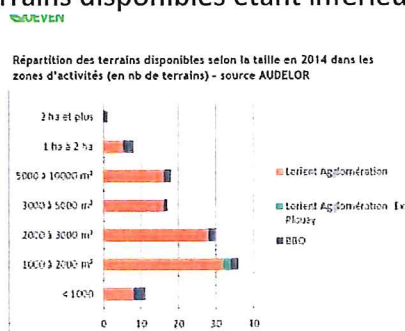
### 2.1 Les objectifs visés par le projet présentent-ils un caractère d'intérêt général ?

Les conclusions motivées sur cette question apportent également la position du commissaire enquêteur sur le thème **Economie (E)** - Thème abordé 21 fois présent dans 44 % des dépositions : R3, R15, L3, L4, L5, L6, L7, L9, L10, L13, L15, L18, L19, L20, L21, L22, L23, M1, M3, M6, M7.

N.B : Les conclusions relatives à l'agriculture en tant « qu'activité économique » sont traitées avec celles relatives l'impact du projet sur l'agriculture infra 2.3.

Lorient Agglomération souligne que le Schéma Directeur des Zones d'activités (SDZA) constitue la base de la réflexion pour l'extension de la zone d'activités de la Croix du Mourillon. Entre 2003 et 2009 la demande des entreprises était en moyenne de 14 ha/an (soit d'ici 2020 un besoin estimé à 140 ha de foncier « utile »). En 2014 une étude d'AUDELOR actualisait le foncier immédiatement disponible et aménagé à 34 ha ce qui, en fonction de la moyenne annuelle de consommation (entre 9,5 et 14 ha selon les périodes), équivaut à entre 2,5 et 3,6 années de consommation.

De plus, il est constaté une forte diminution des disponibilités dans les zones communautaires : 8,4 ha début 2014 contre 14 début 2011 (mais 12 ha en zones communales, 13 ha au sein de terrains privés), et il n'existe que peu de terrains disponibles de plus d'1 ha (source AUDELOR 2014), la majorité des terrains disponibles étant inférieurs à 2.000 m<sup>2</sup>.



-- Une bonne partie des terrains disponibles sont des petits terrains (moins de 2 000 m<sup>2</sup>). en revanche, les grands terrains (5 000 m<sup>2</sup> et plus) sont de plus en plus rares, particulièrement dans les espaces du territoire les plus attractifs pour les entreprises.

(Foncier économique et locaux d'activités dans le Pays de Lorient, 2010-2013, n°66, parution juin 2014, AUDELOR)

Le rapport (très récent) du 5 avril 2017 « Les sites d'activité du Pays de Lorient – Les besoins des entreprises et terrains disponibles » de l'Agence d'urbanisme et de développement économique du Pays de Lorient (AUDELOR) fait le constat suivant (Cf. Document en annexe du Mémoire en réponse de Lorient Agglomération) :

- Une diminution des disponibilités de 13 ha en 3 ans ;
- Un stock de seulement 2 ans de commercialisation ;
- Un niveau faible par rapport à des territoires comparables ;
- Certaines disponibilités qui ne correspondent pas aux localisations préférentielles des entreprises (43 % seulement ont un accès à la voie rapide) ;
- Peu à l'est et très peu de grands terrains disponibles (seulement 7 de plus de 5000 m<sup>2</sup>).

Il est à noter qu'AUDELOR souligne que l'impact des sites d'activités d'environ 15 ha par an ne représentait que 7 % des pertes de surfaces agricoles (la plus grande part des pertes de surfaces agricoles étant liée au développement des secteurs d'habitat).

Le projet de parc d'activités communautaire de la Croix du Mourillon est destiné aux entreprises dites « polarisées » à forte densité d'emplois (activités de services aux entreprises, industrielles, productives...). Le dossier précise que l'emploi productif (industrie et services) constitue un enjeu important car, c'est grâce au maintien du nombre d'emplois dans ce secteur que le territoire à (relativement à d'autres) bien résisté à la crise depuis 2008. Le projet prévoit ainsi de regrouper dans une même zone des entreprises ayant des besoins proches (éviter les conflits d'usage, d'image...).

Le dossier souligne que contrairement aux entreprises du secteur tertiaire et des services aux particuliers qui peuvent se localiser dans le tissu urbain, ces entreprises logistiques, industrielles et productives ont de fortes contraintes d'implantation. La zone de la Croix du Mourillon répond aux besoins de ce type d'entreprises car elle est située à proximité immédiate de la 4 voies (RN 165) et du centre économique du territoire. Elle est éloignée de l'habitat (nuisances potentielles) et constitue l'entrée ouest de l'agglomération et une porte d'entrée vers le littoral.

L'emprise globale du projet est de près de 27 ha divisés en deux tranches opérationnelles permet de répondre aux besoins en grandes parcelles :

- Tranche 1 : surface de 11,5 ha - Fin des travaux et début d'activité en 2019 ;
- Tranche 2 : surface de 14,8 ha - Fin des travaux et début d'activité en 2023.

L'emprise cessible aux entreprises est de 19 à 19,8 ha et permet le découpage de grandes, voire très grandes parcelles.

Contrairement au souhait émis par l'un des propriétaires pendant l'enquête publique, le projet fait le choix de ne pas permettre l'implantation d'activités purement commerciale. Ce choix est pertinent car il vise à ne pas déstructurer et concurrencer la zone commerciale très proche de Keryado-nord (Lorient) ainsi que le tissu des centres-villes de l'ouest de l'agglomération.

Le dossier confirme qu'une attention particulière sera apportée à :

- **L'optimisation du foncier** (économiser le foncier, recherche de densité, aménagements) ;
- **L'intégration du projet dans l'environnement** existant (qualité de l'aménagement des espaces publics) ;
- **La gestion des eaux pluviales et usées** ;
- **L'utilisation de modes de déplacements alternatifs** à la voiture et **la mutualisation des stationnements**.

Lorient Agglomération souligne que l'aménagement du parc d'activités communautaire de la Croix du Mourillon doit permettre :

- **D'anticiper la pénurie de foncier** disponible (particulièrement pénurie de grandes parcelles supérieures à 1 ha) ;
- **De soutenir l'emploi** par l'implantation d'entreprises dites « polarisées » à forte densité d'emplois sur le territoire de Lorient Agglomération ;
- D'assurant l'accueil d'entreprises nouvelles mais aussi le développement d'entreprises locales **sans concurrencer les secteurs commerciaux les plus proches** (zone commerciale de Keryado et centres-villes) ;
- De regrouper dans une même zone des entreprises aux besoins proches afin **d'éviter les conflits d'usages, d'images et de mieux gérer les nuisances éventuelles** ;
- De réaliser **une opération exemplaire en termes de développement durable**.

Ce projet, déclaré d'intérêt communautaire, est conforme au Schéma Directeur des Zones d'Activités (SDZA) du Territoire du Pays de Lorient approuvé le 1<sup>er</sup> juillet 2011 et à la Charte d'aménagement commercial du Pays de Lorient adoptée par le syndicat mixte du SCOT du Pays de Lorient le 27 février 2014.

***Pour l'ensemble de ces motifs, il me semble que les objectifs visés par le projet répondent bien à l'intérêt général.***

## **2.2 Existe-t-il d'autres alternatives pour l'implantation du projet ?**

---

*Les conclusions motivées permettant de répondre à cette question apportent également la position du commissaire enquêteur sur le thème **Eviter, Réduire, Compenser\*** (E - R - C) - Thème abordé 26 fois, présent dans 54 % des dépositions : R1, R3, R7, R8, R11, L1, L4, L5, L6, L7, L8, L9, L11, L13, L15, L17, L18, L20, L21, L22, M2, M4, M5, M7, M8, M10.*

*\*N.B : Les conclusions concernant la mesure **Compenser** sont regroupées avec celles relatives à l'impact du projet sur l'agriculture infra 2.3.*

L'Autorité environnementale (Ae) indiquait dans son avis que : « Le dossier ne rend pas compte de la recherche d'alternatives au choix du site d'implantation du projet à l'échelle de l'agglomération de Lorient, au regard des besoins exprimés par les entreprises et à celui de l'existence de nombreuses zones artisanale et industrielles implantées ou en cours d'implantation sur le territoire. » En conséquence, l'Autorité environnementale (Ae), recommande au maître d'ouvrage : « De présenter les mesures d'évitement et de réduction liées à la consommation de terres agricoles avant de proposer d'éventuelles mesures de compensation (en cas d'impact résiduel).

Cette observation a été rappelée par de nombreuses dépositions du public, lequel demande que soient étudiées des solutions alternatives dans des zones existantes (dents creuses, friches urbaines...), que les recherches soient étendues à toutes les communes de l'agglo. et qu'une recherche d'économie d'espace et de densification soit recherchée.



Lorient agglomération souligne dans son Mémoire en réponse que la méthode ERC a bien été prise en compte dans le projet. Elle correspond à une vision globale du territoire et à des mesures prises, très en amont, pour limiter le mitage et conforter les pôles existants, réduire l'impact sur les terres agricoles de l'agglomération en général, en se concentrant sur un secteur à développer.

### **EVITER :**

#### **- Dents creuses**

Lorient Agglomération indique avoir identifié 29 ha potentiellement mobilisables ("dents creuses") parmi les zones d'activités du pays de Lorient. Néanmoins, il souligne que la mobilisation des terrains n'est pas immédiate. Chacune de ces parcelles suppose une action volontariste : acquisition foncière, travaux de voirie, etc. Il existe aussi un nombre important de terrains vacants et qui ne peuvent être utilisés pour l'implantation d'entreprises (espaces verts, marge de recul, bassin tampons...).

Le diagnostic du SCOT en cours d'élaboration tient compte de ce potentiel et de la capacité du territoire à le mobiliser pour réduire d'autant les ouvertures à l'urbanisation nécessaires pour répondre à la demande en foncier d'activité pour les 20 années à venir.

Lorient Agglomération confirme que le chiffre de 27.4 ha de terrains nus disponibles (données actualisées en mars 2017) correspond bien à l'inventaire réalisé par AUDELOR dans le cadre de l'observatoire des sites d'activités du Pays de Lorient développé depuis 2002. Il a fait l'objet de relevés systématiques de terrains et de vérification sur Système d'Information Géographique (SIG). Il précise qu'il existe aussi des espaces vacants qui ne sont pas immédiatement disponibles (surfaces déjà commercialisées mais pas encore occupées, surfaces non occupées mais non cessible).

#### **- Friches urbaines**

Lorient Agglomération souligne qu'un travail d'identification des friches urbaines dans l'enveloppe urbaine existante a été réalisé en 2016 à l'échelle du Pays de Lorient. Les friches industrielles, qui font partie des friches urbaines, ont également été recensées. Cet inventaire a fait l'objet d'un atlas dans lequel chaque site fait l'objet d'une fiche descriptive (localisation, surface, présomption pollution,...). Comme pour les dents creuses, la remise sur le marché n'est pas immédiate de par la complexité opérationnelle du recyclage de ce type de foncier particulier (acquisition foncière, dépollution....).

Lorient Agglomération répond à l'observation suivante :

« L'implantation de nouvelles entreprises ou la réinstallation de plus anciennes ne pourrait pas être envisagée dans les zones existantes [...] ou sur des friches industrielles ou ZAC moribondes (ancienne usine à l'entrée d'Hennebont, proche de la 4 voies, quartier de Plénéno) »

Réponse :

« Bien sûr, c'est ce qui est fait pour les friches et les dents creuses, mais certaines ne permettront pas forcément de répondre aux besoins des entreprises en volume (par exemple pour une entreprise qui a besoin d'une très grande emprise de 15 ou 20 ha) et dans leur diversité. En outre, entre le moment où le terrain est en friche et celui où un nouveau projet se construit, il peut se passer plusieurs années pendant lesquelles la collectivité réalise des études, acquiert le foncier, négocie avec des aménageurs, etc... »

Pour illustrer cette dynamique, Lorient Agglomération liste des exemples de friches en reconversion :

- . Lorient / La Base : Entamée en 2001, la reconversion du site militaire de la base des sous-marins (20 ha) de Lorient se termine (vitrine de l'excellence de l'agglomération dans le domaine du nautisme).
- . Quartier Gare / Lorient : Un nouveau quartier durable va voir le jour sur 15 ha de friches ferroviaires (logements, bureaux et commerces).
- . Lorient / Bodélio : Démarche de renouvellement urbain de la ville (7,5 ha) : 700 logements qui s'organiseront autour d'un parc urbain de 1.5 ha.
- . Péristyle / Lorient : Le site de l'Arsenal militaire de Lorient fait l'objet d'une requalification sur près de 12 ha (logements, bureaux et commerces).
- . Ancienne conserverie (entrée de ville) / Hennebont : Site de 2.3 ha (dont 1.6 ha en zone constructible), projet d'habitat et d'équipement public.
- . Kergoussel (site d'activités Kerpont-Lann Sevelin)/ Caudan : 4 bâtiments à usage d'entrepôts et de bureaux sur une superficie de 14 720 m<sup>2</sup> (volonté de constituer des réserves foncières à vocation économique pour préserver l'espace agricole en renouvellement le tissu urbain d'activités existant).

Lorient agglomération présente également les sites étudiés et les raisons pour lesquelles ils n'ont pas été retenus pour la réalisation du projet :

- . 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 aurait consommé de nombreuses terres agricoles sans répondre aux besoins des entreprises.
- . 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 prévu 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 pour répondre aux entreprises polarisées. Cette réserve foncière (propriété de Lorient Agglomération), dont aucun accès n'a encore été créé, n'est donc pas une alternative au projet.

## **REDUIRE :** Densifier - Economiser l'espace

Lorient Agglomération souligne les efforts de réduction de la consommation foncière dans les PLU communaux, lesquels ont diminué de manière significative des zonages dédiés aux activités pour les réintégrer dans des zonages agricoles ou naturels et donne quelques exemples :

- 20 ha prévus par le SCOT de 2006 au niveau de l'échangeur de Gestel-Guidel ;
- 30 ha au centre de la commune de Guidel ;
- 24 ha sur la commune de Lorient (secteurs du Pouillot, Kerléto, vallée du Gaillec...).

Lorient agglomération ajoute que le schéma directeur de 2011 lui a donné comme objectif **d'améliorer la densité des futures zones selon un gain d'au moins 20%**. Globalement, cette amélioration de la densité devrait se traduire par une diminution de 20 % des espaces nécessaires d'ici 2020. L'objectif d'aménagement de zones d'activités à ce même horizon est donc de 110 hectares utiles au lieu de 140 (en cas de prolongation des tendances passées) soit une économie d'espace de 30 hectares utiles. Hors profils commercial et local, l'objectif d'ici 2020 est de 75 hectares utiles et non de 93 hectares.

Lorient Agglomération conclue de la façon suivante (Cf. Mémoire en réponse en Partie I) :  
« Enfin, les projets portés par l'agglomération sur les autres sites préférentiels (extension de Kerpont, ZAC de Boul Sapin) sont complémentaires au projet de PAE 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, positionné dans un secteur stratégique défini au SCOT de 2006 est conforme aux localisations préférentielles d'entreprises identifiées dans le cadre du Schéma directeur des zones d'activités de Lorient Agglomération en 2011. »

***Le commissaire enquêteur prend acte du fait que Lorient Agglomération justifie suffisamment que la création de nouveaux parcs n'est qu'une des pistes empruntées pour répondre aux besoins des entreprises puisque sont également prises en compte :***

- ***Les capacités de densification des zones existantes ;***
- ***La reconquête de friches urbaines existantes ;***
- ***L'acquisition ponctuelle de terrains par Lorient Agglomération ;***
- ***L'adoption de normes de densité plus élevées afin qu'une même surface puisse accueillir davantage d'entreprises et d'emplois : la consommation de foncier devrait ainsi diminuer et passer d'une moyenne de 15 ha/an à environ 10 ha.***

Cependant, le commissaire enquêteur observe que le Schéma Directeur des Zones d'Activités (SDZA) de Cap Lorient Agglomération de juin 2011 présente les besoins minimaux à satisfaire (Cf. tableau p. 24).

Le SDZA souligne que le tableau récapitulatif des besoins d'ici 2020 tient compte des tendances de consommation foncière corrigées d'un gain de densité de 20 % et de la disponibilité actuelle.

Dans le SDZA et pour les entreprises « polarisées » les besoins à satisfaire sont les suivants :

SDZA 2011 Extrait	Besoins minimaux à satisfaire d'ici 2020	Réponse avant 2015	Réponse 2015-2020	Réponse après 2020
<u>Polarisées</u>	<u>8 ha</u>	ZA Aéroport 14 ha Le Mourillon 20 ha	La Villeuneuve 9 ha Lezevor'h 11 ha	Kerpont ouest 25 ha

N.B. : Surface utile et non emprise totale. Les ZA de l'aéroport (Ploemeur) et de La Villeuneuve (Hennebont) nécessitent des études détaillées pour affiner leur position économique et les conditions d'aménagement.

Le projet d'aménagement de la zone d'activités de la Croix du Mourillon se décompose en deux tranches respectivement d'une emprise totale de 11,5 et 14,8 ha :

- Tranche 1 : surface de 11,5 ha - Fin des travaux et début d'activité en 2019 ;
- Tranche 2 : surface de 14,8 ha - Fin des travaux et début d'activité en 2023.

1 / Hors, ni le dossier, ni le Mémoire en réponse, ne donnent d'information sur le stade d'aménagement des secteurs suivants pourtant identifiés dans le tableau du SDZA :

- 14 ha de la ZA Aéroport ;
- 9 ha à La Villeuneuve ;
- 11 ha à Lezevor'h.

2 / Par ailleurs, concernant l'extension de la zone de Kerpont (25 ha à Kerpont ouest), « à l'étude », Lorient Agglomération explique qu'elle concerne le segment d'activités « accessibles-spacivores » (alors que le SDZA de 2011 semble destiner ces surfaces aux activités « polarisées ») et que « par souci d'équilibre territorial, l'agglomération souhaite aussi développer son économie à l'ouest de l'agglomération » sans que soient justifié la pertinence de cet d'équilibrage est-ouest.

***Il me semble que le dossier devra être complété (réactualisé) sur ces deux derniers points afin de justifier avec certitude qu'il n'existe aucune solution alternative à l'implantation du projet sur le site de la Croix du Mourillon.***

### 2.3 Les impacts du projet sur l'activité agricole sont-ils acceptables ?

*Les conclusions motivées permettant de répondre à cette question apportent également la position du commissaire enquêteur sur les thèmes :*

- **Agriculture Péri-urbaine (APU)** - Thème abordé 31 fois, présent dans 64 % des dépositions : R1, R2, R4, R6, R7, R8, R9, R13, L1, L4, L5, L6, L7, L9, L10, L11, L13, L15, L17, L18, L20, L21, L22, M1, M2, M4, M5, M6, M7, M8, M10 ;
- **Activité agricole en tant qu'activité Economique (E)** Cf. supra 2.1 ;
- **Mesure Compenser (C)** Cf. supra 2.2.

64 % des dépositions recueillies pendant l'enquête (Cf. Détail en Partie I) ont manifesté leur soutien :

- A l'agriculture périurbaine (circuits courts/proximité producteur-consommateur, AMAP, évolution possible vers des cultures type bio, entretien du paysage ...) ;

- Ainsi qu'aux trois exploitations agricoles (2/3 jeunes agriculteurs) impactées par le projet (activité économique en place, emplois directs et induits, activité économique de ces exploitations perturbée voire remise en cause...).

Par ailleurs, de nombreuses dépositions (dont celles des trois agriculteurs impactés) ont indiqué que toute compensation serait impossible, irréaliste et que d'ailleurs aucune proposition de compensation n'avait été faite à ce jour.

La chambre d'agriculture demande notamment à la collectivité « expropriante » :

- D'évaluer les impacts technico-économiques du projet sur les 3 exploitations (activité économique perturbée, voire remise en cause).
- Une réflexion sur la valeur agronomique des sols, les découpages parcellaires, la protection des sièges d'exploitation... : réduire au mieux les impacts puis indemniser un préjudice direct, réel et certain ;
- Une politique de compensation plus efficace sur les plans : foncier, économique, les débouchés agricoles.

Dans son Mémoire en réponse Lorient Agglomération indique :

- Que la nouvelle Charte de l'agriculture vient d'être approuvée par le conseil communautaire le 4 avril 2017 ;
- Qu'elle doit maintenant être approuvée par les partenaires de Lorient Agglomération (Communauté de Communes de Blavet Bellevue Océan, chambre d'agriculture, etc.) ;
- Que cette charte précise que l'objectif de préservation des terres agricoles doit tenir compte des besoins de développement.

Extrait du Mémoire en réponse de Lorient Agglomération (Cf. Mémoire en réponse en Partie I) :

« Cette charte précise : "Les hommes, leurs savoir-faire et leurs collectifs, les espaces agricoles, les bâtiments d'exploitations, les cheptels et cultures forment les ressources agricoles du pays de Lorient. La périurbanisation et les crises économiques fragilisent périodiquement ces ressources que la Charte entend protéger, conforter et aider à se renouveler. **L'objectif de préservation des terres agricoles doit tenir compte des besoins de développement** et notamment ceux des communes rurales, conformément aux orientations du Schéma de Cohérence Territoriale et à la Charte départementale de l'agriculture et de l'urbanisme du Morbihan".

Ainsi le projet de Charte ne mentionne nulle part la volonté de ne plus urbaniser la moindre parcelle du territoire ou de s'opposer à tout projet de développement. Il constate l'importance de l'étalement urbain dans la fragilisation de l'économie agricole, et souhaite par ses actions contribuer à freiner ce phénomène, et à accompagner toutes les alternatives de développement économiques à plus grande valeur ajoutée pour les agriculteurs, permettant de satisfaire les besoins alimentaires des habitants en produits locaux et notamment bios.

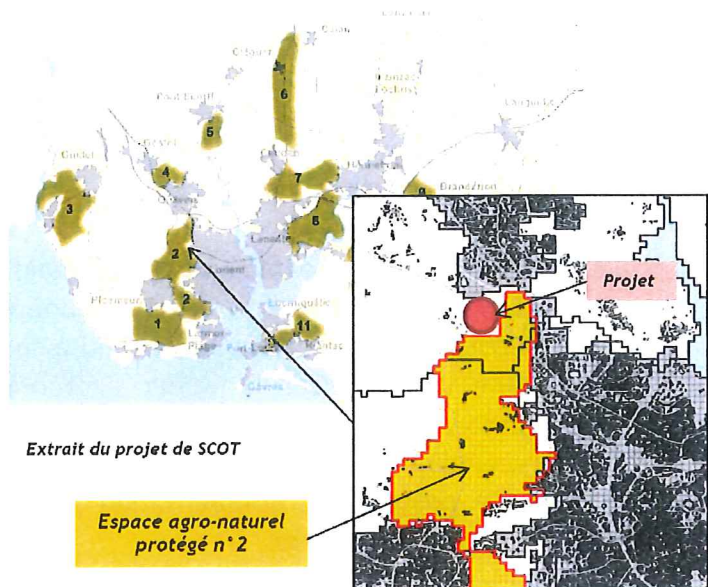
Ainsi des actions sont déjà engagées pour mieux préserver l'agriculture dans les documents d'urbanisme (PLU, SCOT). Adossé à la zone, un secteur agricole stratégique à préserver à 20 ans et un Projet Alimentaire Territorial, reconnu par le ministère est en cours de construction avec les acteurs socio-économiques du territoire. »

Lorient Agglomération souligne que dans le SCOT en cours d'élaboration, 2.700 ha de terres agricoles en périphérie urbaine seront protégés sous le label « espaces agro-naturels protégés », confirmant ainsi la volonté de protéger de manière renforcée certains espaces agricoles périurbains à l'échelle du territoire.

## > SOUTIEN À L'AGRICULTURE PERI-URBAINE

« Nécessité de maintenir des surfaces agricoles en périphérie urbaine pour les faire évoluer à l'avenir : filières de qualité, circuits courts, etc. »

Des surfaces agricoles, sous le label "espaces agro-naturels protégés" (11 secteurs représentant environ 2700 ha), en périphérie urbaine sont prévues dans le SCoT en cours d'élaboration (arrêt prévu en mai 2017). Il s'agit d'une avancée par rapport au SCoT de 2006 dans la mesure où elles sont cartographiées et font l'objet de règles de préservation de l'urbanisation très strictes. En l'occurrence, en continuité de cette zone d'activités, couvrant l'espace



Pôle AET / DUO / Avril 2017

(suite du texte à gauche des graphiques ci-dessus) agricole jusqu'aux limites urbanisées de Lorient, la vallée du Ter et du Gaillec, jusqu'aux limites Nord de l'urbanisation de Ploemeur, le SCOT identifie un "espace agro-naturel protégé" d'une superficie de plus de 400 ha et assurant, en moyenne, 26% des surfaces de 17 exploitations.

Le projet de la Croix du Mourillon ne pourra donc être étendu vers le sud. »

Les cartes présentées ci-dessus permettent de confirmer que les terres à l'est et au sud du projet constitueront l'espace agro-naturel protégé n° 2 et qu'en conséquence : « le projet de la Croix du Mourillon ne pourra donc être étendu vers le sud ».

Les terres agricoles péri-urbaines concernées par le projet de ZAC ne bénéficieront donc pas du label « espace agro-naturel protégé ».

Il convient cependant de noter que ces terres concernent trois exploitations agricoles en activité (dont 2 jeunes agriculteurs) :

EARL CHEGARD (autorisation pour 4800 porcs charcutiers) :

Impact sur 11 ha 13 a 73 ca (dont 9 ha 43 a 10 ca en secteur 2) : 9 % de la SAU.

Installation en 2009 de Mme Cindy Chégard avec la Dotation Jeune Agriculteur (DJA).

EARL HELLO (vaches allaitantes, une centaine de bêtes en tout) :

Impact sur 8 ha 27 a 07 ca (secteur 2 uniquement) : 7,5 % de la SAU

Transmission de l'exploitation d'ici quelques années au moment du départ à la retraite des associés.

EARL unipersonnelle de VITTON (lait : 350 000 litres, 49 VL et 50 génisses laitières) :

Impact sur 4 ha 28 a 69 ca (secteur 2 uniquement) : 4,6 % de la SAU

Installation en 2016 de M. Christophe de VITTON de PEYRUIS avec la Dotation Jeune Agriculteur (DJA).

Le dossier d'enquête contient une étude agricole datant de mars 2016, laquelle met en évidence les principaux impacts du projet sur ces exploitations. Ils sont avant tout structurels et financiers :

1 - Principaux impacts structurels liés à la réalisation du projet :

- Diminution de la production maïs/céréales ;
- Moindre souplesse et/ou déséquilibre dans la rotation des cultures ;
- Perte de surfaces épandables ;
- Diminution probable de l'importation (fumier EARL Hello, boues de la station d'épuration, EARL de Vitton) ;
- Modification des pratiques / voisinage : distances d'épandage, horaires de travail... ;
- Investissements réalisés récemment inutilisables (EARL Chégard : 2 cellules de stockage) ;
- Pas de nouvelle installation avec DJA possible / incertitudes sur le foncier (EARL Chégard) ;
- Plus de clôtures à mettre en place (EARL de Vitton) ;
- Modification des plans d'épandages.

2 - Principaux impacts financiers liés à la réalisation du projet :

- Droits à Paiements de Base (DPB) qui ne pourront plus être activés ;
- Achats supplémentaires de maïs/céréales/soja (ou diminution de la capacité de production) ;
- Coûts supplémentaires pour épandre (voisinage/nouvelles pratiques/enfouisseur) ;
- Perte de revenus = Fragilisation du potentiel économique ;
- Perte de valeur de la future transmission (EARL Hello) ;
- Coût de maintenance supplémentaire (EARL de Vitton).

***Or, force est de constater que l'état des lieux réalisé grâce à l'étude agricole (présente dans le dossier) ne permet pas en tant que tel :***

- ***D'évaluer dans quelle mesure l'activité économique de ces exploitations sera perturbée, voire remise en cause par les impacts structurels et financiers liés induits par la réalisation du projet ;***
- ***Ne donne aucune indication sur les conséquences de la réalisation du projet sur les plans d'épandages de ces exploitations, sachant que, de plus, deux d'entre elles importent : boues de la station d'épuration (EARL de Vitton), fumier de l'exploitation de M. Yannick Rousseau (EARL Hello).***

Concernant la compensation de terres agricoles, Lorient Agglomération souligne sa volonté de mettre en œuvre une politique de compensation foncière actée par la signature d'une convention de partenariat avec la SAFER le 3 juin 2016.

Lorient Agglomération indique s'être portée candidate à l'acquisition de :

- 15 ha à CAUDAN Saint Séverin ;
- 15 ha à CAUDAN Kermamenic ;
- 68 ha à INGUINIEL.

Lorient Agglomération confirme dans son Mémoire en réponse que :

- Le comité technique SAFER s'est réuni concernant les dossiers de Caudan Kermamenic et Inguiniel le mercredi 5 avril 2017 mais que sa candidature n'a malheureusement pas été retenue.
- Ce Comité se réunit à nouveau le 17 mai 2017 pour le dossier de Caudan St Séverin.

Lorient Agglomération ajoute que :

- De nouvelles candidatures seront déposées dès que des opportunités d'acquisition se présenteront ;
- la ville de Quéven a recensée les fermages en cours et souhaite permettre aux exploitants de devenir propriétaires de terres communales à proximité de leur exploitation.

Le commissaire enquêteur note que :

- Même en cas d'acceptation le 17 mai 2017 de la candidature de Lorient Agglomération sur le dossier Caudan St Séverin, la surface de 15 ha ne permettra pas de compenser la totalité des 23,3 ha\* de surfaces agricoles impactées par le projet ;
- Aucune indication n'est donnée, ni sur la répartition spatiale de ces 15 ha (parcelle d'un seul tenant, parcelles éparées...), ni sur leur distance par rapport aux surfaces impactées et aux sièges d'exploitations, ni encore sur la qualité agronomique de ces sols ... ;
- A ce jour la ville de Quéven ne semble avoir fait aucune proposition aux exploitants.

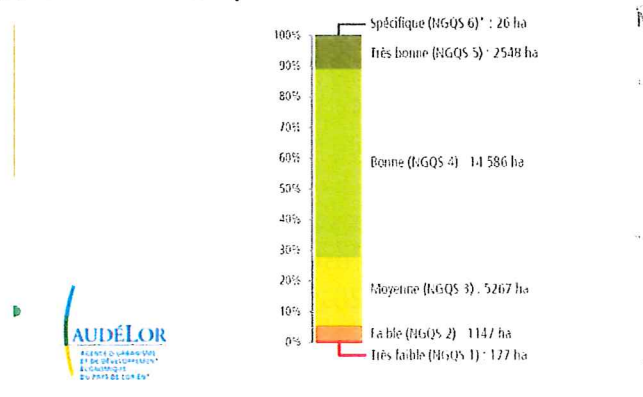
\* L'emprise totale du projet est de 27 ha, cependant comme le souligne Lorient Agglomération le projet ne consomme que 23,3 ha de surface agricole utile et non 27, le reste de l'emprise étant constitué de surfaces en friche, humides ou boisées.

***Le commissaire enquêteur observe que l'étude agricole date d'il y a un peu plus d'un an (mars 2016) et que depuis cette date aucune terre de compensation n'a encore été proposée aux trois exploitants concernés malgré la convention de partenariat signée par Lorient Agglomération avec la SAFER le 03/06/2016.***

Tout comme la Chambre d'Agriculture, la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CEDPENAF) recommande dans son avis du 6 juillet 2016 que : « La qualité des terres agricoles devra être prise en compte dans les modalités de compensation liées aux expropriations. »

Lorient Agglomération souligne dans son Mémoire en réponse que : « La question de la fertilité ou de la qualité agronomique des sols est une question importante mais qui ne permet pas à elle seule de régir les choix d'urbanisation. En effet, les meilleures terres sont généralement situées à proximité des espaces urbanisés .../... ».

Comme en témoigne la carte page suivante transmise par Lorient Agglomération, cette réponse peut sembler pertinente pour des terres agricoles de qualité agronomique « bonne » relativement fréquente (environ 60 % des surfaces) ou encore de qualité « moyenne » à « très faible » (environ 30 % des surfaces). Par contre, elle ne me semble pas pertinente pour des terres de « très bonne » qualité agronomique qui sont rares sur le territoire du SCOT (seulement 10 % des surfaces signalées en vert foncé).





## La qualité des sols agricoles sur les îlots PAC

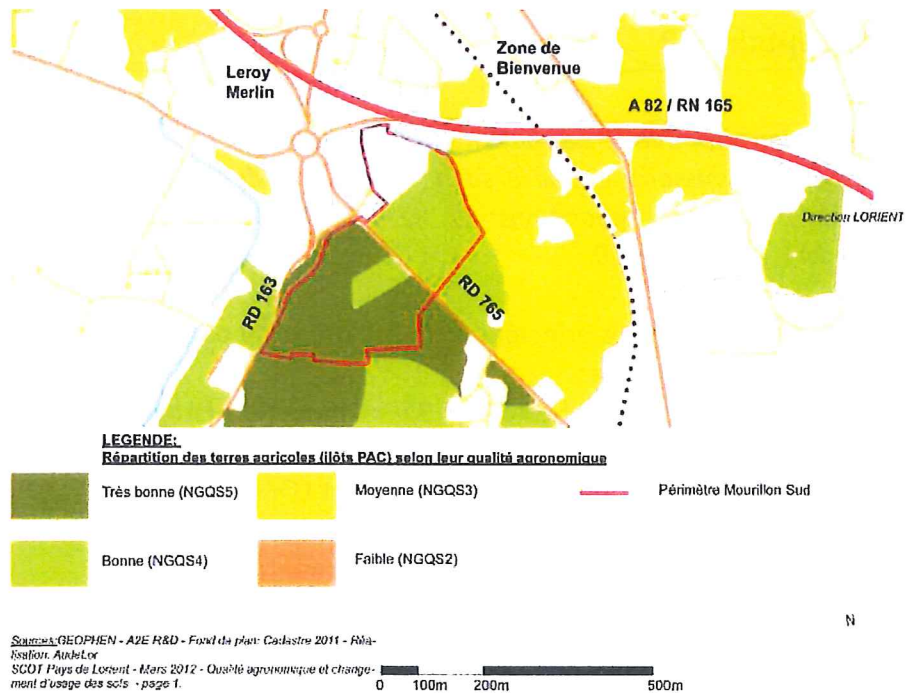
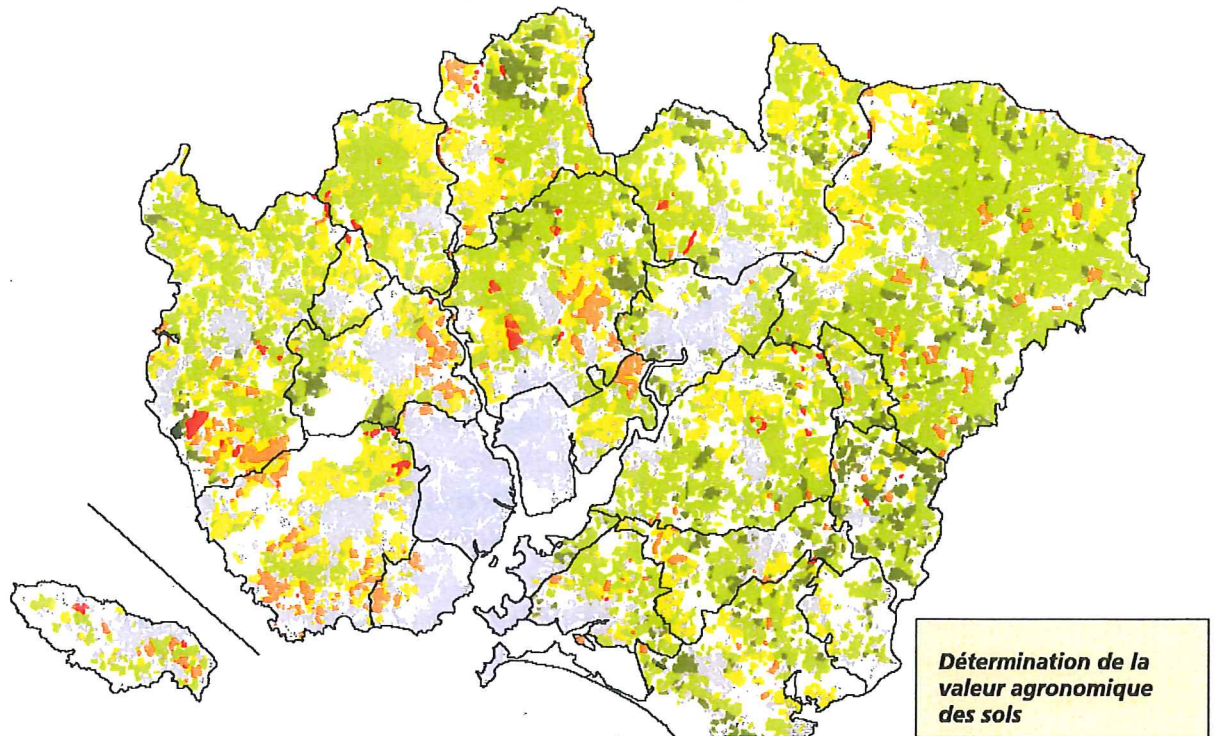


Figure 35 : Extrait de la carte de la qualité des sols sur le territoire du SCOT

En conséquence le commissaire enquêteur recommande :

- D'étudier la possibilité d'exclure le secteur 2 du périmètre du projet d'aménagement et d'accorder le label « espace agro-naturel protégé » à ces 14ha 88a 96ca de terres agricoles afin de protéger ces sols d'une qualité agronomique « Très bonne », rare sur le territoire du SCOT (seulement 10 % des surfaces) ;
- De prendre en compte la qualité agronomique des sols (si des compensations sont possibles et acceptables par les exploitants agricoles concernés).

***Conclusion générale sur l'agriculture, en l'état actuel du dossier :***

- ***Celui-ci ne permettant pas d'évaluer dans quelle mesure l'activité économique des trois exploitations agricoles sera perturbée, voire remise en cause par les impacts structurels et financiers induits par la réalisation du projet ;***
- ***Celui-ci ne donnant aucune indication sur les conséquences de la réalisation du projet sur les plans d'épandages de ces exploitations, sachant notamment que deux d'entre elles importent : boues de la station d'épuration (EARL de Vitton), fumier de l'exploitation de M. Yannick Rousseau (EARL Hello) ;***
- ***Et dans la mesure où, à de jour, aucune terre de compensation n'a encore été proposée aux trois exploitants concernés (malgré la convention de partenariat signée par Lorient Agglomération avec la SAFER le 03/06/2016) ;***

***L'impact du projet sur l'agriculture ne me semble pas acceptable.***

## **2.4 Les impacts du projet sur le milieu physique et naturel sont-ils acceptables ?**

---

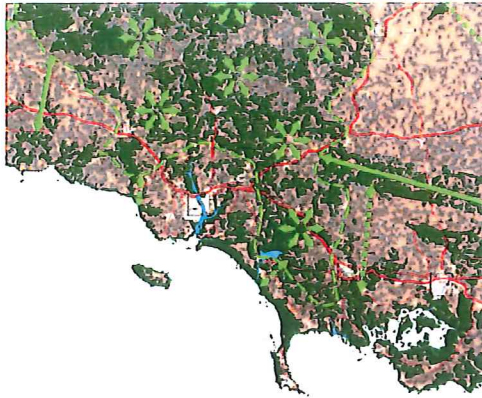
*Les conclusions motivées permettant de répondre à cette question apportent également la position du commissaire enquêteur sur le thème : **Milieu Naturel (MN)** - Thème abordé 21 fois, présent dans 44 % des dépositions: R1, R2, R9, L1, L3, L4, L5, L6, L7, L11, L13, L16, L17, L20, L23, M2, M3, M4, M7, M8, M10.*

Sous cette thématique, les principales observations du public ont porté sur le milieu naturel mais aussi sur le milieu physique :

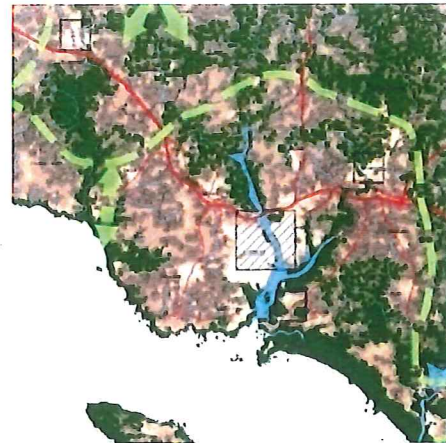
- Corridor écologique / SRCE n° 32 « Connexion Littoral/Bassins versant du Scorff et du Blavet ».
- Paysage, coupure verte entre QUEVEN et LORIENT.
- Impacts du projet sur l'eau : Réseau hydrographique / Bassin versant du Ter/ Eau potable / Eaux de ruissellement / Eaux usées/Remontées de nappe.
- Zone humide / EBC : Protection/Bassin de rétention /Route d'accès à l'hôtel.

**Corridor écologique / SRCE n° 32 « Connexion Littoral/Bassins versant du Scorff et du Blavet »**

***Lorient Agglomération produit dans son mémoire en réponse des extraits du SRCE, lesquels confirmer que le site du projet n'est pas concerné par le corridor écologique n° 32 du SRCE, « Connexion Littoral/Bassins versant du Scorff et du Blavet ».***



SRCE Bretagne



Lorient agglomération ajoute dans son Mémoire en réponse que : « Le bassin versant du Ter et sa connexion au littoral ne seront pas affectés. La conception du projet et des ouvrages de rétention veillera à ce que les rejets pluviaux n'augmentent pas en qualité et en quantité, afin de préserver le milieu écologique existant. »

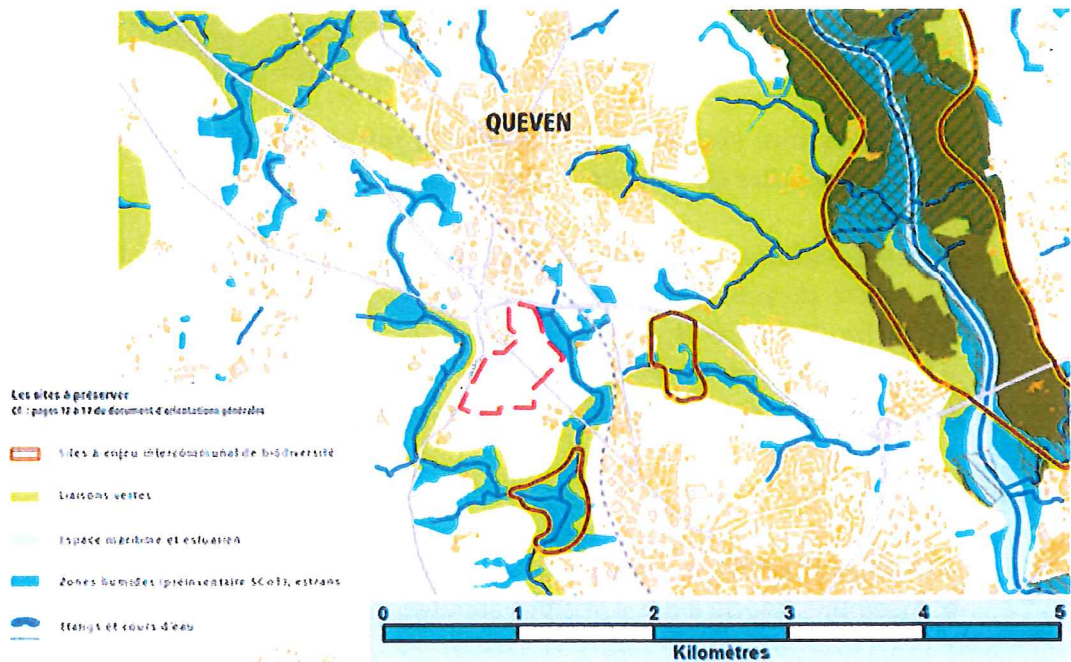


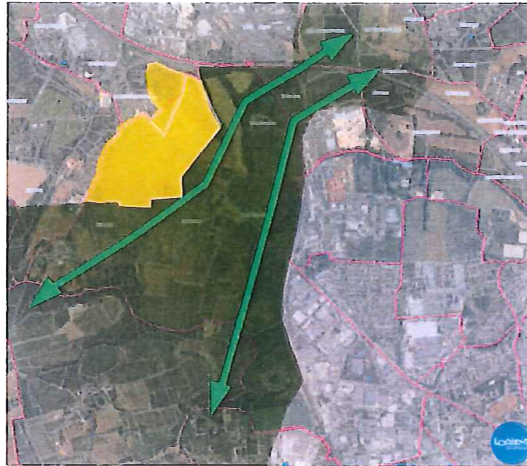
Figure 31 : Cartographie de la Trame Verte et Bleue (D.O.G. - SCoT du Pays de Lorient, décembre 2006)

Concernant la trame verte et bleue du SCOT, l'étude d'impact indique que le périmètre du projet est : « situé entre deux talwegs du ruisseau du Ter et du ruisseau du Laën, avoisine une zone humide associée au même ruisseau mais ne recoupe aucune zone à préserver ».

**Recommandation - Le périmètre du projet intègre au nord-est une zone humide dont les contours ont été élargis après relevés sur le terrain (Cf. Plan infra « Zone humide/EBC »). Cette nouvelle surface de zone humide pourra être intégrée à la trame bleue du SCOT (en cours de révision), en continuité de celle déjà identifiée à l'est du projet le long du ruisseau du Ter.**

## Coupure verte entre QUEVEN et LORIENT

Lorient Agglomération souligne que la coupure d'urbanisation protégée au titre de la loi littoral et retranscrite dans le SCOT en vigueur est parfaitement respectée par le projet. Il ajoute que : « Le projet de SCOT qui sera arrêté en mai prochain non seulement maintient cette coupure d'urbanisation mais de plus la sanctuarise par la mise en place d'un espace agro-naturel à protéger interdisant toute urbanisation ; le projet de SCOT prévoit toujours, parallèlement à cette protection de la coupure d'urbanisation, la zone d'extension de la Croix du Mourillon. »



***Le commissaire enquêteur prend acte du fait que le projet respecte la coupure d'urbanisation protégée au titre de la loi littoral et retranscrite dans le SCOT.***

***Recommandation - Comme indiqué supra 2.3 étudier la possibilité d'exclure le secteur 2 du périmètre du projet d'aménagement et d'accorder le label « espace agro-naturel protégé » à ces 14ha 88a 96ca de terres agricoles afin de protéger ces sols d'une qualité agronomique « Très bonne », rare sur le territoire du SCOT (seulement 10 % des surfaces).***

***La coupure verte/Coupure d'urbanisation « loi littoral » serait renforcée en conséquence.***

### Paysage

L'Ae recommande de compléter l'étude d'impact : présenter un projet d'aménagement paysager d'ensemble associé à des principes architecturaux.

Le dossier indique qu'il est prévu notamment :

- D'entourer la zone d'activité d'espaces végétalisés qui marquent la transition avec l'environnement immédiat du projet.
- Et de : « Créer une continuité verte qui forme une zone tampon avec les terres agricoles au sud de l'opération. »

Lorient Agglomération dans son Mémoire en réponse confirme que la ZAC respectera le cadre environnemental et paysager en maintenant les lisières boisées, le bocage et les zones humides et prévoit une ceinture végétalisée au Sud-Est du site qui constituera un corridor écologique et permettra notamment de gérer les eaux pluviales (EP).

Cependant, hormis les 3 scénarios d'aménagement présentés (des plans vus de dessus) et les coupes de voiries pour la RD 765 et les voies de dessertes internes, le dossier ne contient aucune simulation de l'insertion du projet de ZAC dans le paysage associée à des principes architecturaux.

De telles simulations paraissent indispensables à ce stade s'agissant d'un projet :

- Qui, comme le souligne l'étude d'impact, s'implante sur un relief peu accidenté : « ... /... s'implantant majoritairement en ligne de crête dans une situation très ouverte sur l'horizon par la présence de grandes cultures. » ;
- Peut accueillir notamment des activités industrielles pour lesquelles il est proposé de ne pas fixer de hauteur maximale pour les constructions dans le PLU de Quéven : art. 1AU10 du règlement secteur 1AUiz - Hauteurs maximales des constructions « sans objet ».

Le dossier pourrait être complété par des photomontages du futur projet vu depuis les maisons du hameau de la croix du Mourillon, depuis le giratoire, depuis la RD 765 et la RD 163 (dans le deux sens) ainsi que depuis les trois hameaux les plus proches : Kérouannec à 150 m, Kérouse à 160 m et Kerlaën à 230 m.

Lorient Agglomération souligne dans son Mémoire en réponse que ces hameaux ne figurent pas dans l'étude d'impact car ils ne jouxtent pas directement le projet et ne sont pas visibles depuis le site (topographie, végétation).

Il me semble au contraire que la visibilité (ou la non visibilité) du site depuis ces hameaux demanderait à être vérifiée compte tenu de leur proximité avec le projet et de l'absence de hauteur maximale fixée (après modification du règlement) pour les futures constructions de la ZAC.

***Recommandation – Compléter le dossier par la présentation d'un projet d'aménagement paysager et la visualisation de l'insertion paysagère du projet dans son environnement.***

Impacts du projet sur l'eau : Réseau hydrographique / Bassin versant du Ter/ Eau potable / Eaux de ruissellement / Eaux usées/Remontées de nappe

Le public a mis en avant que le projet risquait de dégrader encore d'avantage la qualité des cours d'eau en présence, particulièrement le bassin versant du TER.

Le syndicat du bassin du Scorff observe que le Ter est considéré comme une masse d'eau dégradée et que l'objectif de son bon état écologique est reporté à 2027. Par ailleurs, il souligne que le risque érosif est identifié comme fort à très fort sur ce bassin versant. Il rappelle que les traitements chimiques « devront » (et non « pourront ») être proscrits de la zone.

L'Ae observe que le coefficient d'imperméabilisation future du projet est de 80 % et recommande :

- D'explorer le lien potentiel entre zone humide et forte sensibilité du site aux risques de remontées de nappes.
- De démontrer que les mesures seront suffisantes pour éviter tout incident notable sur les régimes hydrauliques en aval et la pérennité des milieux associés.

Lorient Agglomération précise que face à la qualité de l'eau du Ter étant déjà très dégradée :

- L'amélioration de la gestion des EP est en cours sur les zones existantes en amont. Elle entre dans le cadre de la restructuration du pôle existant du Mourillon, mais aussi sur certains bassins appartenant à la ville de Quéven (secteur Beg Runion et Bienvenue). Des négociations en cours vont permettre l'acquisition d'une parcelle pour la réalisation d'un ouvrage de rétention des eaux pluviales sur la zone artisanale existante au Nord. Le débit de fuite prescrit par le SAGE (3l/s/ha) doit permettre de tamponner les événements orageux et d'éviter les phénomènes d'inondations et de pollution du ruisseau en aval, notamment, au niveau de la ferme de Mr De Vitton. Ainsi, le projet dans sa globalité va contribuer à améliorer la qualité des eaux pluviales se rejetant dans le bassin versant du Ter.
- La conception du projet d'extension permettra de tamponner et filtrer les effluents pour que leurs rejets dans le milieu naturel aient le moins d'impact possible. Ce point sera précisé dans le dossier loi sur l'eau qui fera l'objet d'un avis de la police de l'eau. En effet, parallèlement à la question du traitement de l'écoulement des eaux, le parc de la Croix du Mourillon, compte-tenu de la surface de terres imperméabilisées qu'il comprend, va faire l'objet d'un dossier spécifique d'autorisation au titre de la loi sur l'eau, nécessaire dans ce type d'opération. C'est dans ce dossier soumis à la police de l'eau et qui fera l'objet d'une enquête publique dédiée que seront détaillés tous les calculs de volume d'eau, le débit et la nature des traitements appliqués aux eaux de ruissellement avant leur rejet dans le milieu naturel ainsi que l'emplacement précis des espaces de stockage des eaux pluviales.

Il convient d'observer que l'amélioration de la qualité de l'eau du Ter par rapport à la situation actuelle dont parle Lorient Agglomération sera en grande partie la conséquence de l'amélioration de la prise en charge de la gestion des eaux pluviales de certains secteurs en amont du projet (Mourillon nord, Beg Runion et Bienvenue).

*Le commissaire enquêteur prend acte des mesures proposées par Lorient Agglomération et du fait que le dossier sera soumis à la police de l'eau et fera l'objet ultérieurement d'une enquête « loi sur l'eau ».*

***Recommandation - Répondre favorablement au Syndicat du bassin du Scorff (structure porteuse du SAGE Scorff) qui demande à être destinataire de ces dossiers.***

Par ailleurs, le dossier précise que le projet prévoit d'imperméabiliser 80 % des surfaces et que le secteur du projet présente une forte sensibilité aux risques de remontées de nappes, sans qu'aucune conséquence n'en soit tirée à ce stade du projet.

***Recommandation – Compléter l'étude d'impact :***

- ***Comme le demande l'Autorité environnementale par une étude explorant le lien potentiel entre zone humide et risques de remontées de nappes ;***
- ***Mais aussi, par une évaluation précise et concrète des risques de remontées de nappes (localisation, importance, fréquence ...) ;***
- ***Par une analyse des conséquences de l'imperméabilisation du site à 80 % sur les risques de remontées de nappes : aggravation ou réduction de ces risques, conséquences (risques d'inondations de la future ZAC, des secteurs en aval...).***

## Zone humide / EBC : Protection/Bassin de rétention /Route d'accès à l'hôtel

Le syndicat du bassin du Scorff (comme d'autres dépositions) souligne que si le bassin de rétention des eaux pluviales est en partie en zone humide. Il confirme que cela est contraire au SAGE Scorff et demande qu'une zone non construite sépare la ZAC de cette zone humide.

L'Ae recommande de préciser la méthode utilisée et de parfaire les investigations sur les zones humides par des sondages à la tarière cartographiées.

L'Ae recommande au porteur de projet de préciser la fonction de la voie d'accès à l'hôtel et ses interactions avec le projet.

Lorient Agglomération répond que le bassin n'est pas dans la zone humide mais au-dessus respectant ainsi les exigences du SDAGE et du SAGE et que plan du projet précisera l'implantation, qui sera quoiqu'il en soit hors zone humide. Les rejets n'auront pas d'impact sur le bassin versant (débits de fuite + mesure en cas de pollution).

Lorient Agglomération souligne que des relevés complémentaires ont d'ailleurs permis de redéfinir les contours de la zone humide qui est plus grande en réalité (Cf. plan ci-dessous) et que l'emplacement des ouvrages de rétention sera précisé dans les études ultérieures, et tiendra compte de l'emplacement de la zone humide identifié lors de ces relevés.

Contour étendu de la zone humide : ligne vert fluo tracée selon les points relevés

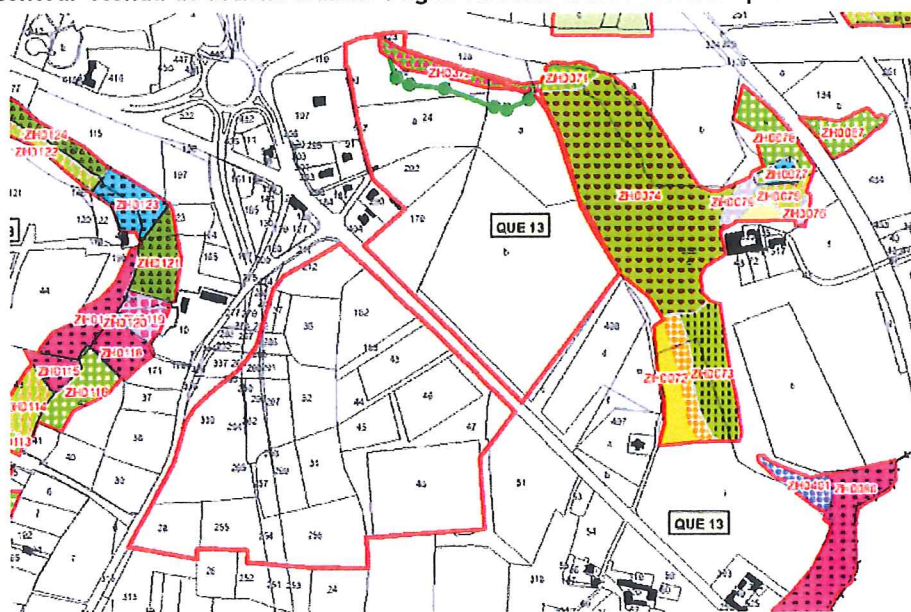


Schéma d'aménagement de la zone incluant au nord-est :

Une zone humide, un bassin de rétention, un EBC et le tracé de la route d'accès au futur hôtel.

La comparaison entre le plan ci-dessus présentant le tracé étendu de la zone humide après relevé et celui du schéma d'aménagement de la zone page suivante, laisse effectivement à penser que le bassin de rétention est situé partiellement sur cette zone humide.

**Le commissaire prend acte de la réponse de Lorient Agglomération qui confirme que :**

- **Le plan du projet précisera dans des études ultérieures l'implantation exacte des ouvrages de rétention et tiendra compte de l'emplacement de la zone humide identifiée lors des relevés ;**
- **L'implantation de ces ouvrages sera quoiqu'il en soit hors zone humide ;**
- **Les rejets n'auront pas d'impact sur le bassin versant (débits de fuite, mesures en cas de pollution...).**

Concernant la route du futur hôtel (actuellement un restaurant), Lorient Agglomération explique qu'elle est intégrée dans le périmètre de la ZAC, conformément à l'OAP prévue dans le PLU lors de l'obtention du permis de construire du commerce. Cette future voie « véhicules » avec trottoir large pour les piétons permettra de desservir le restaurant (futur hôtel). Pour l'instant l'accès se fait par le hameau, malgré une largeur de voie trop faible sur son emprise foncière. Une vente de parcelle est en cours de négociation pour permettre un accès plus adapté.

Lorient agglomération indique se laisser la possibilité de réaliser cette voie dans le cas ces négociations n'aboutiraient pas, ou si les flux de véhicules devenaient trop importants pour le hameau (nuisance des riverains). Dans ce cas, l'aménagement fera l'objet d'une participation de l'établissement privé au financement.

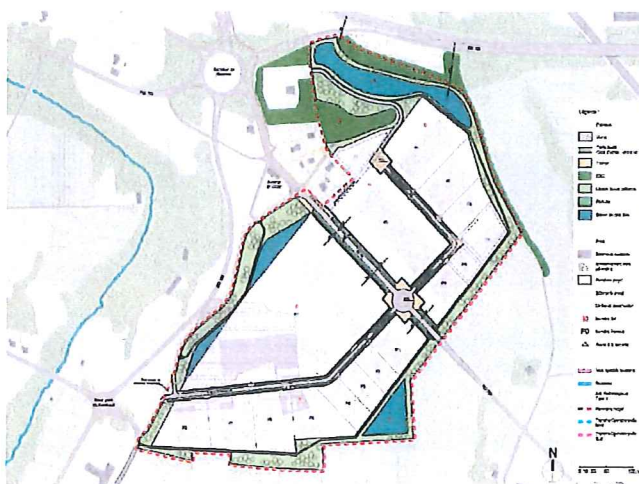


Figure 56 : Scénario 1 (phase 3 Etude préliminaire, juin 2015)

Le commissaire enquêteur constate qu'actuellement le restaurant existant bénéficie de deux entrées sur sa parcelle et d'une voie d'accès goudronnée le long des quelques maisons présentes. Le projet de nouvelle voie s'intégrerait entre les espaces naturels de la zone humide et des espaces boisés classés, en les préservant (l'espace entre l'EBC et la zone humide est une friche actuellement).

L'étude d'impact présente un inventaire faune flore (un peu ancien) réalisé les 25 octobre 2012 et 27 mai 2013 (soit sur deux jours seulement, comme le regrette l'Ae). Les conclusions de cet inventaire indiquent que les boisements et prairies humides présents au nord du périmètre aménagé comprennent des éléments d'intérêt écologique (tandis que les parcelles cultivées qui seront aménagées présentent un intérêt moindre du point de vue de la biodiversité).



Cet inventaire a notamment recensé dans la zone humide la présence du Bouvreuil Pivoine, espèce « vulnérable » menacée de disparition en France et conclue que plusieurs taxons mériteraient des investigations approfondies, car certains milieux (roncier, zone humide, haies) seraient susceptibles d'abriter d'autres espèces protégées (ex : reptiles, lézards, insectes, amphibiens).

Le projet de route d'accès passerait entre la zone humide et le bassin de rétention à l'est et un espace boisé classé (EBC) à l'ouest en coupant en deux cette zone. Le dossier ne précise pas les impacts de la création de cette nouvelle voie « véhicules » avec large trottoir, sur les éléments d'intérêt écologique présents dans la zone humide et l'EBC.

De même, le dossier n'explique pas en quoi la création d'une nouvelle route d'accès à cet établissement privé et extérieur au périmètre de la ZAC présenterait un caractère d'intérêt général et devrait être financé (même avec participation de l'établissement) dans le cadre du projet.

#### **Recommandation -**

- **Réactualiser l'inventaire faune flore, compléter et approfondir les investigations particulièrement sur le secteur incluant la zone humide et l'EBC ;**
- **Justifier (notamment sur le plan environnemental et financier) de la légitimité de la création d'une nouvelle route d'accès pour le futur hôtel dans le périmètre de la ZAC entre cette zone humide et l'EBC et de son utilité publique.**

#### **Conclusion générale de l'impact du projet sur le milieu naturel et physique :**

***Sous la prise en compte pour la réalisation du projet des recommandations émises, les impacts du projet sur le milieu naturel et physique me semblent acceptables.***

## **2.5 Le projet est-il conforme aux lois, compatible avec les avis et documents supra-communaux ?**

---

*Les conclusions motivées permettant de répondre à cette question apportent la position du commissaire enquête sur le thème **Conformité - Compatibilité** - Thème abordé 21 fois (présent dans 44 % des dépositions) : R1, R2, R3, L1, L3, L5, L9, L10, L11, L13, L15, L16, L18, L21, L22, M2, M3, M4, M8, M9, M10.*

#### **Loi littoral**

De nombreuses dépositions indiquent que la zone 2Aui n'est pas en continuité de l'urbanisation :

- le projet est nettement séparé du bourg de QUEVEN par la RN 165, large de 25 m et bordée de part et d'autre par les marges non construites créées par la loi Barnier. Le dossier d'enquête présente des photos de ces larges espaces verts, la voie rapide crée un large hiatus entre le nord et le sud du secteur du Mourillon ;
- Le magasin Leroy Merlin et les quelques constructions correspondent à une urbanisation diffuse qui n'autorise aucune extension.

En conséquence, le projet ne serait pas conforme à la loi littoral (ancien art.L 146-4-1).

Lorient Agglomération dans son Mémoire en réponse indique que (extrait) :

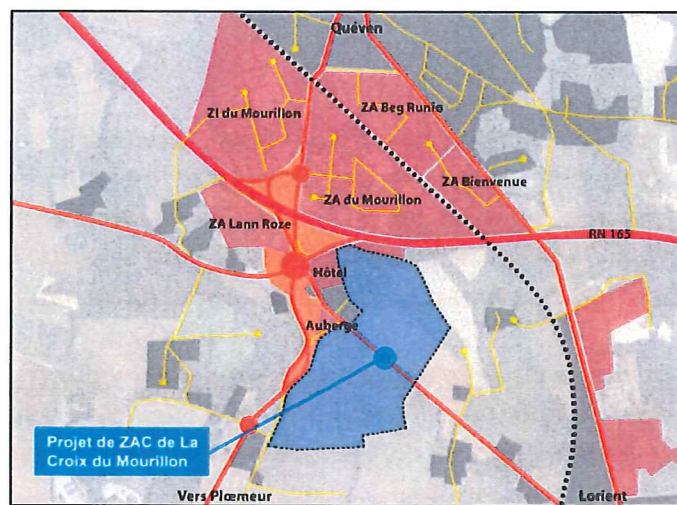
« Quéven est une commune littorale au titre de la loi littoral de 1986. La loi littoral permet l'extension de l'urbanisation depuis des zones d'activités existantes. Le projet de la ZAC fait partie intégrante du projet global de pôle économique du Mourillon et est en continuité avec la zone de Leroy Merlin et l'habitat existant.

En effet, le projet est considéré comme une partie d'un ensemble plus vaste à qui il donne sa forme définitive : le projet vient compléter le complexe économique du Mourillon né autour de l'échangeur.

Le projet est conçu en continuité du Mourillon est, et de la zone où est implanté Leroy Merlin (8000 m<sup>2</sup> de surface de vente).

Concernant la coupure nord/sud, celle-ci n'est pas remise en cause par le projet : l'implantation de Leroy-Merlin (ZA Lann Roze) avait en effet déjà rompu cette coupure constituée autrefois par la RN et la zone du Mourillon n'est plus contenue depuis plusieurs années par la RN. Le projet ne fait en fait qu'étendre la zone de Leroy-Merlin vers l'est, sans mettre en péril la coupure toujours existante entre Quéven et Ploemeur.

La loi littoral permet l'extension de l'urbanisation depuis des zones d'activités existantes. Le projet de la ZAC fait partie intégrante du projet global de pôle économique du Mourillon et est en continuité avec la zone de Leroy Merlin et l'habitat existant. »



Dossier 5602361  
16/11/2015  
v4



L'Ae observe que le projet sort des limites actuelles de l'urbanisation contenue par la RN 165 au nord et la voie ferrée à l'est.

***La comparaison entre le plan inclus dans le Mémoire en réponse et une photo aérienne du site (Cf. page précédente) permet au commissaire enquêteur de faire, les constatations suivantes :***

- ***Le périmètre du projet est séparé de la zone du Mourillon-nord par la RN 165, qui de plus comporte des marges de recul non urbanisées (marge de 100 m au nord-est réduite à 50 m au nord) et par une bretelle d'échangeur (direction Lorient) ;***
- ***Le périmètre du projet est séparé de la zone accueillant Leroy Merlin par un échangeur et ses bretelles de raccordement puis par un secteur d'urbanisation très diffuse (8 constructions relativement éparses dont deux restaurants) ne semblant pouvoir correspondre à la notion de « village » au sens de la loi littoral et peut-être même pas à celle de « hameau » (urbanisation très diffuse ne présentant pas une densité et un nombre de constructions significatifs) ;***
- ***Le reste du périmètre jouxte des espaces agricoles non urbanisés.***

***Le commissaire enquêteur estime, qu'à moins de considérer que la RN 165 et l'échangeur ne correspondent pas à des ruptures d'urbanisation mais à des continuités avec celle-ci, le projet ne semble pas en continuité de « l'urbanisation » au sens de la loi littoral (code de l'urbanisme art. L 121-8, ancien art. L 146-4-1). A ce titre il me semble présenter une fragilité juridique.***

#### Loi Alur

Lorient Agglomération répond aux observations indiquant que le projet méconnaît la loi Alur (extrait) :

« Le projet ne fait pas l'objet d'une méconnaissance de la loi ALUR. Comme précisé dans la remarque apposée au registre, la révision du PLU pour les zones 2 AU de plus de 9 ans doit être prévue si la collectivité n'a effectué aucune acquisition significative.

Or la démarche d'acquisition foncière a été engagée suite à la déclaration d'intérêt communautaire du futur parc d'activités de la Croix du Mourillon en septembre 2010, avec l'envoi de courriers de proposition d'acquisition à l'amiable à l'ensemble des propriétaires dès le printemps 2011.

En parallèle, la mise en place d'un portage foncier par l'Établissement Public Foncier de Bretagne (EPFB) s'est concrétisée par l'approbation de la convention d'action foncière en octobre 2011.

**Un nombre significatif de parcelles ont pu être acquises à l'amiable puisque environ 4,6 hectares ont en effet déjà été acquis par la collectivité, sur les 27 hectares de l'opération (soit déjà 16.5% du périmètre total ou l'équivalent de 40% du secteur couvrant la phase n°1 du projet).**

Ces acquisitions n'ont toutefois pas permis le lancement de la réalisation d'une partie de l'opération d'aménagement : aussi, Lorient Agglomération a délibéré pour lancer l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP), suite à la finalisation des études pré-opérationnelles. Cette procédure doit permettre de faciliter les acquisitions et d'accélérer le calendrier du projet. Elle a été enclenchée avant les 9 ans en questions. »

***Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de Lorient Agglomération qui semble justifier suffisamment de la conformité du projet avec la loi Alur.***

### Avis de l'Ae

Lorient Agglomération indique dans son Mémoire en réponse que : « L'étude d'impact à fait l'objet d'un avis de la part de l'Autorité Environnementale. Une réponse de 29 pages, jointes au dossier de DUP, a été produite pour répondre aux observations de cet avis. Il est important de noter que l'étude d'impact fera l'objet d'une mise à jour dans le cadre du dossier de Réalisation de la ZAC et qui intégrera les observations de l'avis et une étude plus approfondie du projet. »

***Les recommandations de l'Autorité environnementale me semblent pouvoir ainsi être prises en compte par Lorient Agglomération dans le cadre de la réalisation du projet.***

### Avis de la CDPENAF

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers s'est réuni le 30 juin 2016 pour étudier le projet et a émis les recommandations suivantes :

- Que le projet d'activité s'intègre dans la réflexion du Schéma Directeur des Zones d'Activités (SDZA) ;
- 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 compensation liées aux expropriations.

***Ces recommandations me semblent pouvoir être respectées par Lorient Agglomération dans le cadre de la réalisation du projet.***

### SCOT

***Voir plus haut sur ce point les conclusions motivées « Agriculture périurbaine », « Milieu Naturel ». Lorient Agglomération justifie suffisamment que le projet de ZAC de la Croix du Mourillon est compatible avec les dispositions du SCOT (label espaces agro-naturels protégés, coupure d'urbanisation, trame verte et bleue...).***

***A noter, comme déjà indiqué, que le nouveau secteur étendu de la zone humide au nord de la zone pourrait être intégré à la trame bleue du SCOT.***

### SDAGE / SAGE

***Voir plus haut les conclusions motivées sur le « Milieu Naturel » : impacts du projet sur l'eau / Zone humide, demande du Syndicat du Scorff d'être destinataire du dossier loi sur l'eau.***

***Lorient Agglomération justifie suffisamment dans le dossier et son mémoire en réponse que le projet est compatible avec les dispositions du SDAGE et du SAGE (débit de fuite de 3l/s/ha, ouvrages de régulation non inclus dans une zone humide ...) et souligne qu'il fera ultérieurement l'objet d'une demande (autorisation ou déclaration) au titre de la loi sur l'eau.***

### PDU

***Voir Chapitre 2.6 infra Conclusions motivées du commissaire enquêteur « Transports et les déplacements ».***

Charte agricole, Schéma Régional de cohérence écologique (SCRCE),  
Schéma Directeur des Zones d'Activité (SDZA)

**Voir supra les conclusions motivées :**

« Agriculture périurbaine » : Charte agricole

« Milieu Naturel » : SRCE

« Mesures ERC » : SDZA

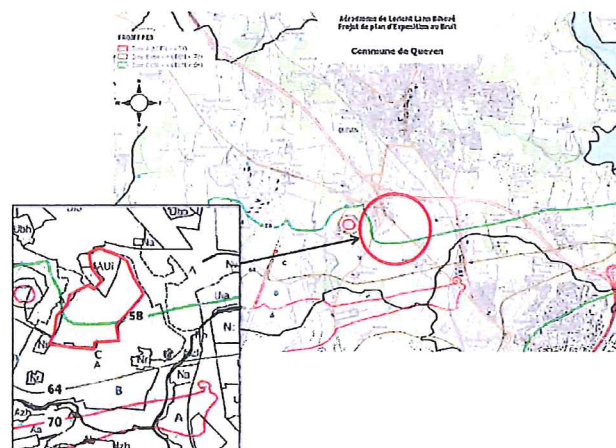
***Le projet semble compatible avec les dispositions de ces documents supra-communaux.***

Sites Natura 2000, ZNIEFF

***Le dossier confirme que l'aire d'étude n'est concernée ni par un site Natura 2000, ni par une ZNIEFF.***

PEB

Lorient Agglomération indique dans son mémoire en réponse que : « Le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de Lann Bihoué régleme les autorisations d'urbanisme afin de ne pas exposer de nouvelles populations au bruit. Le périmètre de la future zone n'est concerné que par une bande au Sud en zone C (qui prévoit un indice Lden entre 64 et 58 dB. **Le PEB autorise l'installation de nouvelles activités dans ces périmètres.**



Les entreprises seront soumises pour le secteur concerné à la même exigence que l'habitat en zone C, préconisée par le PEB dans les cas où les processus de production ne sont pas plus bruyants que les nuisances liées à l'aéroport, le code du travail s'appliquant dans ce cas. »

Cependant, l'Ae souligne que les valeurs observées sur la zone sont actuellement élevées au regard des recommandations de l'organisation mondiale de la santé (passage d'avions, trafic routier). C'est la raison pour laquelle l'étude acoustique préconise de limiter l'augmentation de bruit ambiant globale de la future ZAC à une émergence inférieure de 3 dB(A) de jour comme de nuit.

***Le commissaire enquêteur note que l'Ae recommande au porteur de projet d'approfondir la prise en compte de ces enjeux.***

## DRAC

*Le commissaire enquêteur note que le rapport de l'archéologue relatif au diagnostic archéologique n'a pas encore été transmis, mais qu'une prescription de fouilles sera probablement demandée sur le secteur 2.*

## PLU

Le PLU de Quéven nécessite d'être modifié pour permettre (notamment) l'ouverture à l'urbanisation du secteur 2AUi devenant 1AUiz (Cf. détail de toutes les modifications projetées en Partie I, Chapitre 1.3 « Mise en compatibilité du PLU de Quéven »).

***La déclaration d'utilité public du projet emportera mise en compatibilité du PLU.***

## Capacité de la STEP de Quéven

Lorient Agglomération souligne que la station d'épuration e Quéven est dimensionnée pour 30 000 Equivalents-Habitants et fonctionne à moins de 50 % de sa capacité nominale en termes de charge polluante. Il ajoute que deux scénarios de raccordement sont possibles mais que le scénario final n'est pas encore choisi.

***Le projet semble compatible avec les capacités de la STEP de Quéven.***

***Concernant l'épandage d'une partie des boues de la station par l'EARL de Vitton, voir supra Conclusions motivées « Agriculture périurbaine ».***

## **2.6 Qualité du dossier d'enquête**

---

Le thème **Dossier d'Enquête (DE)** a été abordé 12 fois, est présent dans 25 % des dépositions : R3, R9, R14, L1, L3, L9, L13, L14, L18, L21, L22, L23.

Sous ce thème le public a abordé diverses questions dont le manque de certaines cotes, légendes, échelles, ainsi que :

- L'estimation sommaire des dépenses contenue dans le dossier - Le projet est-t-il déficitaire ? Ce point est traité au chapitre 2.7 infra ;
- L'absence d'étude paysagère dans le dossier. Ce point est traité au chapitre 2.4 supra ;
- L'étude sur le trafic induit jugée insuffisante. Ce point est traité ci-dessous.

### Transports et les déplacements

Certaines dépositions du public mettent en avant que le trafic est déjà saturé à certaines heures et que le projet va encore accentuer ces difficultés et augmenter les risques d'accidents.

L'Ae observe qu'effectivement le trafic routier est ponctuellement saturé dans le secteur du projet et recommande de compléter l'étude d'impact sur les points suivants : mesures de suivi de l'efficacité des projets d'infrastructures (voies, nouveau giratoire...).

L'Ae demande la réactualisation de l'étude « déplacements et circulation » qui date de 2008.

Lorient Agglomération explique dans son Mémoire en réponse que :

« Des études trafic et déplacements ont été réalisées dès les études pré-opérationnelles. Elles permettent de vérifier la faisabilité du projet quant au trafic existant et engendré par la future opération, et proposent des hypothèses de desserte. Le projet s'est appuyé sur ces hypothèses pour définir des scénarios d'aménagement. »

Dans sa réponse à l'Autorité environnementale, Lorient agglomération souligne que les travaux réalisés par le Conseil général en octobre 2015 sur le giratoire du Mourillon (élargissement et passage à 2 voies en direction de Guidel, Ploemeur et Lorient), auront un impact bénéfique sur les conditions de circulation aux abords du rond-point du Mourillon.

Lorient Agglomération souligne dans son Mémoire en réponse que :

Transports collectifs : « Les infrastructures réalisées dans le cadre du projet Triskell profitent à de nombreuses lignes de bus, notamment à la ligne 60, et la station bus "Pôle commercial K2" servira de pôle d'échanges entre les lignes 1, 2, 50, 51, 52 et 60.

Par ailleurs, il est important de noter que les lignes de bus permettent une connexion de la gare de Lorient, élargissant ainsi le périmètre de desserte en transports collectifs au-delà des limites de l'agglomération (ligne de TER Rennes-Quimper et Nantes-Quimper). Une telle desserte permet de proposer une véritable alternative aux déplacements automobiles aux futurs employés des entreprises.

Les déplacements doux ont été intégrés dans les premières phases de conception du projet, et permettront de relier l'opération à l'arrêt de bus sur la RD 765 ainsi que les pistes cyclables existantes en direction de Quéven et Guidel. La commune travaille par ailleurs à améliorer la desserte vélo, notamment sur le pont de la RN 165, vers le centre-ville. En effet, elle s'est engagée dans un schéma directeur des cheminements doux avec un plan d'investissement afin de connecter les zones d'Habitat et d'emploi, et les accès à la ville depuis les communes voisines. Vers Lorient, les cheminements sont prévus dans le projet mais seront à prolonger en dehors du périmètre de l'opération. À noter, un emplacement réservé est prévu dans le PLU à cet effet. »

Le commissaire enquêteur a personnellement constaté, comme le souligne le public, le dossier et l'Ae, les problèmes de circulation sur le secteur aux heures de pointe et particulièrement le phénomène des remontées de files directement sur la RN 165.

Le commissaire enquêteur observe que l'étude « Déplacement et circulation » montre que les travaux réalisés sur le giratoire du Mourillon par le Conseil Général en 2015 ne seront pas suffisants pour absorber les nouveaux flux induits par le projet :

- « Le giratoire du Mourillon est donc un facteur limitant du projet. »
- « Etant donné l'importance des contraintes et des enjeux locaux, le travail à l'échelle du giratoire actuel paraît 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 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 du nord-est de l'agglomération permettrait, par l'optimisation, voire le complément des échanges avec la RN 165, de dégager une vision à long terme remplissant les enjeux identifiés précédemment pour la desserte de ce secteur de l'agglomération. »

Concernant les transports collectifs et les déplacements doux, cette même étude souligne que :

- « Aujourd'hui, aucune amélioration des fréquences de la ligne 60 n'est envisagée. Sans amélioration sensible de ces derniers (10 à 15 mn aux heures de pointes à minima), les transports collectifs resteront un mode marginal dans la desserte du site malgré la création d'aménagements favorisant les progressions des bus. »
- Les aménagements projetés dans le cadre du prolongement du Triskell nord : « N'engendreront pas de report de trafic, ni sur la RD163, ni sur la RD 765 (du fait du caractère peu impactant des aménagements mis en place vis à vis des véhicules particuliers) ».

Enfin cette étude souligne également que la prise en compte des poids lourds sur le secteur doit également être traitée en termes de dimensionnement de chaussée (structure de chaussée lourde), de « giration » et d'aménagements des axes (cohabitation des modes).

***Recommandation – Pour l'ensemble de ces motifs le commissaire enquêteur recommande à Lorient Agglomération de rechercher une (ou des) solution(s) pérenne(s) permettant d'améliorer et de préserver les capacités routières de ce nœud stratégique (lien avec la RN 165, accès à l'aéroport de Lorient...) tout en valorisant davantage les transports collectifs et les modes doux, afin qu'ils permettent véritablement une réduction de l'usage de l'automobile.***

## **2.7 L'estimation sommaire des dépenses est-elle en rapport avec le projet ?**

### Estimation des dépenses d'acquisition des terrains

La valeur vénale globale des 27 ha concernés par le projet de ZAC est estimée à 1 800 000 euros. S'y ajoutent les indemnités de réemploi pour un montant estimé à 151 000 euros et les indemnités d'éviction pour un montant estimé à 383 000 euros.

L'estimation sommaire des dépenses (intégrant les parcelles déjà acquises) s'élève approximativement à **2 334 000 € HT.**

### Estimation des dépenses de travaux

Estimation Tranche 1	Total 2 640 800 € HT (idem pour chaque scénario)		
	Total scénario 1	Total scénario 2	Total scénario 3
Estimation Tranche 2	2 046 100 € HT	2 575 980 € HT	2 624 440 € HT
Total tranche 1 + 2	<b>4 686 900 € HT</b>	<b>5 216 780 € HT</b>	<b>5 265 240 € HT</b>

Le dossier précise que les estimations sont fournies avec une marge d'erreur de + - 10 % en valeur juin 2015. Ces estimations comprennent notamment les travaux liés aux voiries et réseaux, aux espaces verts et mobiliers urbains (Cf. Détail - Notice explicative - 6)

### Estimation des dépenses d'études et prestations

Aux dépenses précédentes s'ajoutent les dépenses concernant les études, les prestations de géomètres, BET, VRD, maîtrise d'œuvre, architecte, urbaniste, écologue et autres prestataires : Montant estimatif **500 000 € HT.**



### Estimation du coût des mesures en faveur de l'environnement

Postes	Coûts prévisionnels
Aménagements paysagers /Renforcement des haies bocagères	122 000 € HT
Enfouissement de la ligne HTA (tranchée, dépose)	65 000 € HT
Suivi naturaliste sur 1 an	5 000 € HT
Mesures de gestion des eaux pluviales	270 000 € HT
Campagne de mesures de bruit	3 000 € HT
<b>Total tranches 1 et 2</b>	<b>465 000 € HT</b>

Le tableau récapitulatif global ci-dessous intègre l'ensemble des coûts nécessaires à la réalisation du projet

Estimation des dépenses d'acquisition	2 334 000 € HT
Estimation des dépenses de travaux et études	5 765 240 € HT
<b>Estimation sommaire totale de l'opération</b>	<b>8 099 240 € HT</b>
+ Mesures en faveur de l'environnement	465 000 € HT
<b>TOTAL</b>	<b>8 564 240 € HT</b>

Lorient Agglomération souligne dans son Mémoire en réponse que :

« En ce qui concerne le bilan global d'aménagement, il sera conçu pour proposer un prix de vente des terrains qui va à la fois équilibrer l'opération et à la fois être recevable par les entreprises en fonction du marché immobilier du Pays de Lorient. L'opération trouvera donc son propre équilibre financier sans avoir besoin d'être appuyé par une subvention d'équilibre de Lorient agglomération. »

« Par ailleurs des questions sont posées sur la commercialisation future du parc d'activités d'une part sur la taille des parcelles, et d'autre part sur l'existence d'entreprises déjà connues désireuses. En ce qui concerne la taille des parcelles, elles ne sont pas encore définies à cette date de façon précise. L'objectif principal du parc d'activités de la Croix du Mourillon, conformément aux orientations du schéma directeur des zones d'activités, étant d'accueillir des entreprises importantes ayant besoin de grandes emprises, le projet de trame viaire au stade de l'esquisse permet de constituer des grandes parcelles de 3 à 6 hectares qui restent la cible de ce parc. Toutefois dans la mesure où il n'est pas garanti à ce stade que l'ensemble du Parc puisse être occupé par ce type d'entreprises, la structure viaire autorise des parcelles plus petites avec toutefois une proportion importante de parcelles de plus d'un hectare. »

***Le commissaire enquêteur considère que Lorient Agglomération justifie suffisamment de l'équilibre financier de l'opération et du fait que l'estimation sommaire des dépenses présentée est en adéquation avec les aménagements projetés et les prend bien en compte.***

### 3 AVIS

#### **Le commissaire enquêteur,**

Désigné le 8 décembre 2016 par le conseiller délégué du Tribunal Administratif de Rennes, pour conduire l'enquête d'utilité publique prescrite par arrêté Préfectoral du 28 décembre 2016, concernant le projet d'aménagement du parc d'activités communautaire de la Croix du Mourillon sur la commune de Quéven et portant sur la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Quéven ;

#### **Estimant que,**

Le public a été correctement informé de l'ouverture de l'enquête publique qui s'est déroulée du 13 février au 15 mars 2017 inclus, soit pendant 31 jours consécutifs par :

- Les annonces légales parues dans les journaux Ouest France des 25 janvier et 18/19 février 2017 et Le Télégramme des 25 janvier et 18 février 2017 ;
- L'affichage de l'avis d'enquête du 24 janvier 2017 au 15 mars inclus : sur les lieux projetés, visible depuis la voie publique ; à la porte principale de la mairie ainsi qu'aux endroits les plus fréquentés du public ;
- La mise en ligne de l'avis d'enquête sur le site internet de la préfecture du Morbihan à l'adresse suivante : « <http://www.morbihan.gouv.fr> » ;
- La mise en ligne du dossier d'enquête sur le site internet de la collectivité à l'adresse suivante : [www.lorient-agglo.fr](http://www.lorient-agglo.fr) ;
- La mise à disposition en mairie de Quéven du dossier et du registre d'enquête du 13 février au 15 mars inclus ;
- Les informations sur le projet qui pouvaient être demandées auprès de Lorient Agglomération – Direction habitat foncier Patrimoine – CS 20001 – 56314 LORIENT Cedex ;

Le public a pu rencontrer le commissaire enquêteur en mairie de Quéven, les :

- |            |                 |    |               |
|------------|-----------------|----|---------------|
| - Lundi    | 13 février 2017 | de | 9h00 à 12h00  |
| - Vendredi | 24 février 2017 | de | 14h00 à 17h00 |
| - Lundi    | 06 mars 2017    | de | 9h00 à 12h00  |
| - Mercredi | 15 mars 2017    | de | 14h00 à 17h00 |

Le public a pu prendre connaissance du dossier et formuler ses observations pendant toute la durée de l'enquête du 13 février au 15 mars 2017 inclus sur le registre d'enquête ou les adresser au commissaire enquêteur par courrier ou par mail à [mairie@mairie-queven.fr](mailto:mairie@mairie-queven.fr) « enquête publique parc d'activités la Croix du Mourillon ».

L'enquête publique s'est déroulée sans aucun incident et conformément aux dispositions de l'arrêté Préfectoral du 28 décembre 2016 ;

Pour l'ensemble des motifs développés au chapitre 2 « Conclusions motivées », le commissaire enquêteur considère que le projet d'aménagement du parc d'activités communautaire de la Croix du Mourillon ;

**Présente les avantages suivants :**

- Les objectifs visés par le projet répondent à l'intérêt général (Cf. supra 2.1) ;
- Les impacts du projet sur le milieu naturel et physique sont acceptables sous le respect des recommandations émises (Cf. 2.2) ;
- Le projet est en conformité avec la loi Alur et compatible avec les avis exprimés et les documents supra-communaux (Cf. supra 2.4) ;
- L'estimation sommaire des dépenses est en rapport avec les aménagements projetés (Cf. supra 2.7) ;

**Cependant, il présente également les inconvénients suivants :**

- En l'état actuel du dossier, les impacts du projet sur les trois exploitations agricoles en présence ne sont pas acceptables (Cf. supra 2.3) ;
- Le projet me semble présenter une fragilité juridique sur le point de sa conformité avec la loi littoral (Cf. supra 2.4) ;
- Il devra être recherché des solutions pérennes permettant d'améliorer et de préserver les capacités routières du secteur, tout en valorisant davantage les transports collectifs et les modes doux afin qu'ils permettent véritablement une réduction de l'usage de l'automobile (Cf. supra 2.6) ;

**Si la question de la conformité du projet avec la loi littoral peut-être sujet à appréciation, les impacts du projet sur l'activité agricole me paraissent justifier à eux seuls, qu'en l'état actuel du dossier, mon avis sur le projet ne puisse être favorable ;**

En conséquence, je soussignée, Sylvie Chatelin, commissaire enquêteur émets un :

**AVIS DEFAVORABLE**

A la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement  
du parc d'activités communautaire de la Croix du Mourillon  
emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Quéven.

Fait à Quéven  
Le 26 avril 2017  
Le commissaire enquêteur  
Sylvie Chatelin



