

Département du MORBIHAN  
Commune de BRANDERION

Déclaration d'utilité publique et enquête parcellaire  
pour le projet d'aménagement du parc d'activités  
communautaire de Boul Sapin à Brandérion par Lorient  
Agglomération

Enquête publique du 20 septembre au 21 octobre 2016

Arrêté préfectoral du 8 juillet 2016

Conclusions et avis du commissaire enquêteur  
pour l'enquête parcellaire

## Table des matières

1- Rappel du projet soumis à enquête.....	3
1.1- Contexte et situation.....	3
1.2- Présentation du projet.....	3
1.3- Les raisons du projet justification de l'intérêt général.....	4
1.4- Incidence du projet sur l'environnement et avis de l'autorité environnementale.....	4
1.5- Enquête parcellaire.....	4
2- Les observations du public et avis du commissaire enquêteur.....	5
3- Conclusions du commissaire enquêteur sur le projet.....	8
3.2- L'enquête parcellaire.....	8
4- Avis du commissaire sur le projet.....	9

## 1- Rappel du projet soumis à enquête

### 1.1- Contexte et situation

La communauté d'agglomération du pays de Lorient et l'Agence d'urbanisme et de développement économique du Pays de Lorient (AUDELOR) ont réalisé, en 2009, une étude destinée à recenser sur le territoire de Lorient Agglomération, les demandes en matière de foncier économique. En 2011 une analyse de l'offre existante sur les différents parcs d'activité a permis de compléter cette étude. Plusieurs grands sites sont apparus comme particulièrement stratégiques pour le développement économique de l'ensemble du territoire. Par délibération du 9 mars 2012 le conseil communautaire de Lorient agglomération a déclaré d'intérêt communautaire la création d'un parc d'activités à Boul Sapin sur la commune de Brandérion.

La commune de Brandérion est située à 18 km à l'Est de Lorient, elle est traversée par la RN165 (Nantes-Brest), un échangeur permet l'accès au bourg et au futur parc, un accès est prévu par la voie ferrée Quimper-Rennes-Nantes qui comporte une halte à proximité du futur parc. La commune de Brandérion compte 1395 habitants et comporte un nombre important d'équipements.

### 1.2- Présentation du projet,

Le site était identifié par l'état pour devenir une grande aire de repos le long de la RN 165. Le projet a été très réduit. Le site constitue un point stratégique pour l'implantation d'un parc d'activités économiques avec un potentiel pour des entreprises de type productif, logistique et industriel ayant besoin de surfaces importantes et facilement accessibles.

Le schéma directeur des zones d'activité du pays de Lorient, approuvé le 1 juillet 2011, prévoyait l'aménagement de 23 ha pour 2015. Surface découpée en 3 secteurs : 3 ha au Nord de la voie ferrée en continuité avec la zone communale de Brandérion, 7,5 ha à l'Ouest de l'échangeur et 12,5 ha à l'Est de l'échangeur. L'adaptation des orientations du schéma directeur avec les contraintes des différents documents d'urbanisme, les besoins pour l'aire de repos de la RN 165 et le diagnostic agricole ont entraîné la réduction à 11 ha du périmètre d'étude correspondant au secteur à l'Est de l'échangeur.

Le site est constitué de friches spontanées de résineux, de bosquets, d'une plantation de Douglas, d'épicéas et d'un verger ; il est déconnecté du noyau urbain du bourg et son environnement est caractérisé par les activités existantes :

- au Nord de la voie ferrée la zone d'activité communale,
- à l'Ouest de l'échangeur et de la RD 158 une exploitation maraîchère comprenant des serres,
- au Sud de la RN 165 le parc d'activité de Kermarhan accueillant une grosse entreprise de logistique,
- à l'Est une exploitation agricole.

Les objectifs de Lorient agglomération sont de créer un parc d'activité ;

- permettant à des entreprises de logistique ou de production de s'installer à l'Est de Lorient et de créer des emplois,
- d'offrir un cadre de travail attractif,
- de valoriser les infrastructures du nouvel échangeur de Brandérion,
- de créer un espace d'activité desservi par des modes de transport alternatifs à la voiture : aire de covoiturage, halte ferroviaire de Brandérion.

La délibération du 13 décembre 2013 approuve le bilan de la concertation préalable et décide de la création de la ZAC de Boul Sapin ayant les caractéristiques suivantes :

- surface totale de 11 ha environ,
- surface commercialisable 85 000 m<sup>2</sup> permettant la construction de 40 000m<sup>2</sup> de plancher,
- création d'une voie de desserte de la zone et conservation de l'accès actuel à l'exploitation agricole,
- préservation de la qualité paysagère du site.

### 1.3- Les raisons du projet justification de l'intérêt général

Lorient agglomération est attaché à la qualité de l'aménagement futur et souhaite conserver la maîtrise de l'opération. Et justifie le caractère d'intérêt général de l'opération par les points suivants :

- anticiper la pénurie de foncier disponible pour les entreprises. Les études menées entre 2009 et 2011 mettent en évidence le besoin de surfaces constructibles pour les entreprises sur le territoire de Lorient agglomération et il existe un risque de pénurie à court terme pour les terrain de 2 ha et plus.
- il est nécessaire de favoriser l'accueil d'entreprises nouvelles et de permettre le développement des entreprises locales.
- le regroupement d'entreprises ayant des besoins proches est nécessaire . Le SCoT indique que les terrains proches des échangeurs sont à affecter prioritairement aux équipements de logistique nécessitant des surfaces importantes, c'est le cas du projet de Boul Sapin.
- garantir un aménagement économique rigoureux et économe d'espace. Le projet permet une adaptation des surfaces à la demande et le maintien des talus, des haies et de certains espaces boisés, ce qui assure son intégration dans l'environnement.

### 1.4- Incidence du projet sur l'environnement et avis de l'autorité environnementale

Le périmètre du projet n'est impacté par aucune protection spécifique : espace boisé classé, zones humides, ni par des zonages réglementaires Natura 2000.

Le site s'inscrit dans un contexte largement urbanisé, il est bordé par la RN 165 au Sud, l'échangeur et l'aire de service à l'Ouest, la voie ferrée au Nord.

Il faut noter une évolution du dossier au fur et à mesure des études, première édition le 15/03/2013 jusqu'à la version 7 présentée à l'enquête.

Un premier avis de l'Ae a été émis le 27/11/2013, il figure en pièce 3 du dossier soumis à enquête ainsi que la réponse de Lorient Agglo. Cet avis demandait :

- une étude de faisabilité sur le développement des énergies renouvelables,
- des précisions sur certains éléments de l'état initial du site,
- une explication sur la méthode utilisée pour inventorier les zones humides,
- d'intégrer dans l'étude les indicateurs de suivi permettant de mesurer les incidences du projet sur l'environnement,
- d'explicitier les mesures prises pour éviter et réduire les risques de pollution accidentelles pendant les travaux,
- de réfléchir sur la pertinence de la mise en place de dispositifs de traitement complémentaires des eaux pluviales.

Toutes les demandes de l'Ae du 27/11/2013 ont été prises en compte dans le dossier présenté à l'enquête, dans son avis sur ce dossier final du 22/06/16 l'Ae n'émet aucune observation.

### 1.5- Enquête parcellaire

L'emprise totale du parc d'activités projetée couvre une surface de 109 054 m<sup>2</sup>, 5 propriétaires sont concernés :

- la commune de Brandérion pour 1795 m<sup>2</sup> d'un chemin d'exploitation menant au hameau de kervarc'h,
- l'État, représenté par la DREAL Bretagne, pour partie de 2 parcelles représentant 14 464 m<sup>2</sup> de boisement divers,
- M. LE BRAS Georges pour la totalité de 2 parcelles représentant 14 580 m<sup>2</sup> de boisements divers,
- Mme LE BRIS pour une parcelle de 18 140 m<sup>2</sup> planté de Douglas,
- Mme LE GUEHENNEC Yvette pour 5 parcelles représentant un total de 60 075 m<sup>2</sup> comprenant

un verger et des boisements divers.

Les 5 propriétaires ont reçu, en lettre recommandée avec accusé de réception, un courrier du 22 juillet 2016 leur notifiant l'enquête parcellaire et leur demandant les informations relatives à leur identité, à l'origine des biens concernés et leur utilisation actuelle.

Les copies de ces courriers et des accusés de réception sont jointes au dossier d'enquête.

## **2- Les observations du public et avis du commissaire enquêteur**

Lettre L 1, Famille SELLEN - 13 rue d'Estienne d'Orves - Kervarch - 56 700 BRANDERION :

Se sont installés il y a 10 ans venant de région parisienne. Le développement économique ne doit pas se faire au détriment de la qualité et du cadre de vie des habitants. D'autres alternatives sont possibles nous faisons confiance à l'association APRES Brandérion. Le merlon en bordure de voie ferrée est présenté comme une alternative alors que celui ci était un engagement. Les riverains méritent une autre protection que celle prévue partout lisière boisée de 10 m. Le secteur boisé nous protège des nuisances de le RN 165. Le type d'entreprises appelé à s'installer n'est toujours pas identifié.

L'extension du réseau de bus serait une compensation pour les habitants du hameau. L'étude n'est pas claire sur les autorisations à demander (loi sur l'eau, dérogation espèces protégées..). L'installation de l'entreprise Boissel de l'autre coté de la 4 voies est un exemple de non respect de l'environnement ou aucune mesure de compensation n'a été mise en œuvre.

*Avis du maître d'ouvrage : Le réseau de bus a pour vocation de répondre à un besoin de mobilité. La densité de population et d'actifs est encore trop faible sur le site pour envisager une desserte à court terme. La multiplication des dessertes en secteurs peu dense ne serait pas soutenable économiquement.*

Lettre L 2, M. GUENNEC Armel - Kervarch - 56 700 BRANDERION :

Le site est présenté comme une friche sans intérêt environnemental et loin du village. C'est un non sens cette terre est reconnue comme très diversifiée avec un verger conservatoire reconnu. J'ai planté tous ces arbres qui vont être supprimés, je prépare d'autres plants qui vont être transférés dans un lieu qui reste à trouver. Tout le secteur est en zone naturelle. Il faut, avant de faire des rond-point et autres aménagements, voir à long terme et calculer les effets néfastes pour l'environnement.

Lettre L 3, Mme LE BRAS - Kervarch - 56 700 BRANDERION :

Le hameau de Kervarch voudrait bien survivre, il est temps d'arrêter le saccage. Le courrier du 20 octobre 2013 était clair et net.

Lettre L 4, Mme LE BRAS Anne pour M. et Mme LE BRAS Georges, Monsieur AUDRENO Dominique, Mme LE BRAS Christelle- Kervarch - 56 700 BRANDERION :

Refuse la présentation de la page 6 du dossier, le secteur est habité par 70 personnes. L'étude oublie les effets sur l'environnement humain (impact psychologique en particulier), M. Georges LE BRAS (82 ans ) est affecté par la destruction d'un patrimoine qui lui est cher. Le chemin d'accès au hameau est utilisé par le habitants, l'activité de la ferme, le facteur, les visites...,le dossier sous estime son utilisation. La ferme est durement impactée, des conflits d'usage et de cohabitation se produiront inévitablement. L'activité agricole est une activité économique a part entière. Nous aurons à supporter toutes les nuisances du projet : lumineuses, sonores, incivilités, écoulement et traitement des eaux pluviales...

Le projet est il nécessaire pour Brandérion? L'équilibre du budget communal en dépend-t-il, De nouveaux résidents seront-il attirés ?

L 5, pièce jointe à la déposition de la famille LE BRAS (L4) : C'est une copie de la déposition du 20 octobre 2013 dans la cadre de la modification du PLU.

Ce document reprend le nombre de résidents proches du site. Il prévoit des nuisances pour l'exploitation agricole et des conséquences irrémédiables sur la nature.

Lettre L 6, M. LE BRAS Gilles - Kervarch - 56 700 BRANDERION :

M. LE BRAS nous présente un historique de son exploitation déjà impactée par le passage du TGV et l'installation d'entreprises près de la gare. Il craint une extension de la zone d'activité projetée dans un délai très court (10 ans). Il constate que dans le dossier son exploitation est une **contrainte** pour le projet. Ayant conscience des enjeux environnementaux, M. LE BRAS s'est engagé dans des Mesures Agro-environnementales ; il constate que ce n'est pas le cas lors des aménagements (travaux sur l'échangeur) ou ruissellement des eaux pluviales de la RN 165 dans le ruisseau en limite de commune. La barrière naturelle que constitue le site entre l'échangeur et l'exploitation est très importante, l'industrialisation est elle compatible avec une exploitation produisant des denrées alimentaires ? Les nuisances sonores et visuelles ne vont-elles pas effrayer les animaux ?

Le projet englobe le seul accès à la ferme, le passage d'engins agricoles n'est pas compatible avec un trafic de camions. Le croisement prévu me paraît difficile à gérer au quotidien, les véhicules de la zone ne vont ils pas utiliser cette voie réservée ? Les modifications risquent d'augmenter les risques de vol de matériel sur la ferme. Un autre tracé indépendant de la zone en projet aurait pu être étudié. Avant d'aménager cette zone en détruisant la nature il est impératif de réhabiliter les sites existants situés à proximité.

Quelle est la surface du verger conservé ?

Il n'est pas acceptable que les eaux pluviales se déversent dans ma prairie et dans la zone humide.

Observation R 1, M. LE BAIL Bernard - Vice président du comité de défense de l'échangeur de Boul Sapin :

Le projet d'aménagement d'une zone d'activité à Boul Sapin est important pour l'économie locale et le site s'y prête. La coexistence de l'échangeur et de l'aire de repos qui est sous dimensionnée pose des problèmes à certaines périodes. Il serait judicieux de prévoir des réserves foncières pour agrandir l'aire de repos.

*Avis du maître d'ouvrage : L'étude réalisée par la DIRO courant 2016 montre que l'aire de repos réalisée correspond aux besoins actuels et à venir sur le site de Boul Sapin (ce suivi ne prend pas en compte les places de stationnement de la station service). De plus l'aire de covoiturage voisine est susceptible d'accueillir temporairement le surplus de véhicules.*

Observation L 7, Comité de défense de l'échangeur de Boul Sapin - représenté par M. COUGOULAT :

Il existe 2 grands projets d'utilité publique à Boul Sapin :

- un échangeur réalisé en 2008 et une aire de repos. L'aire de repos a été réduite et 2015 a vu la réalisation de 10 places PL et 14 places VL. Le comité de défense souhaite une aire de repos digne de ce nom.
- Un projet de zone d'activité porté par Lorient Agglomération, objet de l'enquête en cours.

Ces 2 projets voisins, l'un pour assurer la sécurité routière, l'hygiène et le bien être, l'autre pour développer l'économie et l'emploi se superposent sur des terrains à proximité de la RN 165. Les parcelles qui pourraient éventuellement servir aux 2 projets sont : ZD 20, 42 et 18 sur la commune de Brandérion.

*Avis du maître d'ouvrage : Voir réponse R1*

Lettre L8, Mme LE MENTEC - 23a rue de la Liberté - 56700 HENNEBONT :

Souhaite un accord amiable avec Lorient agglomération pour la cession, sur la base de la somme proposée à laquelle il convient d'ajouter une indemnité pour la perte de production et la perte de jouissance comme définit dans le rapport d'expert joint.

*Avis du commissaire enquêteur : L'enquête publique a pour but de :*

1. définir si le projet est d'utilité publique,
2. pour la parcellaire, de vérifier que l'emprise est bien conforme aux travaux prévus.

*En aucun cas le commissaire enquêteur n'est habilité à se prononcer sur la valeur de cession des parcelles.*

*Je constate l'accord de la propriétaire pour céder sa parcelle.*

Lettre L9, Association APRES BRANDERION - représentée par M. CONANEC :

L'association réaffirme que l'historique n'est pas sincère : il n'a jamais été question d'une zone de 23 ha ramenée à 11 ha, mais de 3 aires alternatives à partir desquelles s'est fait le choix du site de 11 ha présenté.

Le choix de la zone d'étude est arbitraire et ne devrait pas être limité à la commune, cette zone est à géométrie variable en fonction des plans et de l'effet recherché par la démonstration. Cette zone d'étude englobe une frange de l'étang de Coet Rivas qui est classé en ZNIEFF de type 1. L'étude conclue à la compatibilité avec le SDAGE 2010-2015 or un nouveau SDAGE a été approuvé. Il n'est pas fait référence au SRCE qui est maintenant approuvé. Les Contrats Territoriaux de Milieux Aquatiques des cours d'eau du bassin de la Ria d'Etel ne sont pas évoqués.

Le Grand Murin espèce protégée a été détecté sur la zone, l'information sur l'absence de gîte sur la zone est erronée. La dernière étude menée par Bretagne Vivante laissent penser à la présence d'une nurserie à proximité. Une étude complémentaire est nécessaire.

Concernant l'eau, le dossier, par réduction de la zone d'étude, isole l'emprise de son environnement. Le bassin récepteur du site est l'étang de Coet Rivas qui fait partie d'une masse d'eau en mauvais état écologique, quelle sera le résultat du déversement du ruissellement de la zone ?

La station de lagunage de traitement des eaux usées de la commune est presque à saturation, pourra-t-elle absorber les eaux usées de la zone ?

Une étude sérieuse sur la problématique eau doit être réalisée.

Une partie des eaux pluviales de la zone doit s'écouler dans la prairie de M. LE BRAS, ce qui n'est pas admissible avec les risques de pollution.

Rien ne garantit pas d'autres utilisations que l'accès au hameau sur le chemin réservé à cet effet ; la desserte du hameau doit être totalement indépendante par un chemin à créer au Nord de la zone le long de la voie ferrée.

Les lisières boisées autour de la zone devront rester en gestion publique et ne pas faire partie de la surface cessible pour éviter une mise à nu comme autour du site de Boissel à Nostang de l'autre coté de la RN 165.

Déposition accompagnée de :

- déposition du 28 octobre 2013 dans le cadre de la modification du PLU,
- déposition du 21 décembre 2012 dans le cadre de l'élaboration du PLU,
- courrier à M. le Maire de Brandérion demandant l'abrogation partielle du PLU en ce qu'il classe le secteur de Boul Sapin en 1 Aui,
- divers documents environnementaux.

*Avis du commissaire enquêteur : L'Autorité environnementale a émis un avis sur le projet le 27 novembre 2013 durant l'étude. Ses observations ont été prises en compte dans le dossier présenté à l'enquête publique ; l'avis du 22 juin 2016 joint n'émet aucune observations. Pour l'Ae l'aire d'étude choisie : ensemble du territoire de la commune, permet d'avoir une vision globale de l'environnement du site. Le grand murin a été détecté sur la zone, cela ne signifie pas qu'une nurserie y soit présente ; en effet cette espèce possède un très grand territoire de chasse (jusqu'à 25 km de déplacement) et peut la même nuit explorer deux zones de chasse distantes de 10 Km.*

*Avis du maître d'ouvrage : Le dossier loi sur l'eau proposera des aménagements pour les rejets des eaux pluviales. La station d'épuration communale est suffisamment dimensionnée pour accepter le futur parc d'activités et le projet Immostef.*

### **3- Conclusions du commissaire enquêteur sur le projet**

Tous les propriétaires impactés par le projet ont bien été informés de l'enquête publique par courrier du 21 juillet 2016. Ces courriers sont bien arrivés à leur destinataires avant le début de l'enquête (20 septembre 2016) comme l'attestent les 6 avis de réception des courriers recommandés. A la fin de l'enquête trois questionnaires prévus par le code de l'expropriation ont bien été retournés à Lorient aggro. Une copie de tous ces documents est insérée dans la chemise dossier d'enquête parcellaire.

Aucun des propriétaire n'a contesté le périmètre du projet pendant l'enquête. J'ai seulement reçu un courrier de Mme LE MENTEC faisant une proposition au pétitionnaire concernant l'indemnisation des plantations de la parcelle ZD 18. Ce sujet est à traiter directement avec le maître d'ouvrage.

Le Comité de défense de l'échangeur de Boul Sapin représenté par M. COUGOULAT et M.LE BAIL Bernard souhaite que les parcelles : ZD 20, 42 et 18 (pour une surface de 32 600 m<sup>2</sup>) sur la commune de Brandérion puissent être conservées comme réserve foncière pour agrandir l'aire de repos existante à proximité de l'échangeur.

Dans son mémoire en réponse au procès verbal d'enquête le maître d'ouvrage précise que l'étude réalisée par la DIRO courant 2016 montre que l'aire de repos existante correspond aux besoins actuels et à venir sur le site de Boul Sapin (ce suivi ne prend pas en compte les places de stationnement de la station service). De plus l'aire de covoiturage voisine est susceptible d'accueillir temporairement le surplus de véhicules.

L'état, propriétaire des parcelles ZD 20 et 42, n'a émis aucune réserve au projet de Zone d'activité.

#### L'emprise constituée des parcelles de la commune de Brandérion :

- ZD 77, 20 et 42 pour partie,
- ZD 73, 75, 18, 4 et 33 en totalité

proposée dans le dossier enquête parcellaire correspond bien au projet de Lorient agglomération de création de zone d'activité sur le site de Boul Sapin. La demande de mise en réserve foncière de 3 parcelles n'est, à mon avis, pas justifiée au regard de la fréquentation de l'aire de repos constatée courant 2016.



#### 4- Avis du commissaire sur le projet

Je soussigné Alain GUYON, désigné le 5 juillet 2016 par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Rennes, pour la conduite de l'enquête publique sur la déclaration d'utilité publique et l'enquête parcellaire pour le projet d'aménagement du parc d'activités communautaire de Boul Sapin à BRANDERION par Lorient agglomération du 20 septembre au 21 octobre 2016 dans les conditions définies par l'arrêté préfectoral du 8 juillet 2016

Estime :

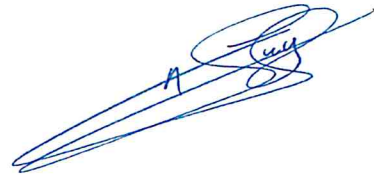
- que le public a été suffisamment informé de l'ouverture de l'enquête sur le projet,
- que les documents composant le dossier mis à disposition du public en mairie ont permis au public de prendre connaissance du projet,
- que j'ai pu apporter les éclairages suffisants lors de mes permanences,

après avoir :

- pris connaissance du dossier soumis à enquête ,
- analysé chacune des observations du public,
- analysé le mémoire en réponse du pétitionnaire,
- émis un avis général sur le projet répondant aux critiques recueillies dans les observations.

Je donne **un avis favorable à la cession des parcelles listées dans le dossier**. L'emprise proposée correspond bien au projet de création de zone d'activités sur le site de Boul Sapin et les parcelles sont bien nécessaires au projet

*Fait à Muzillac le 5 décembre 2016,*



*Alain GUYON*