

**PARC D'ACTIVITÉS  
COMMUNAUTAIRE  
DE KERPONT-EST**



# LORIENT AGGLOMÉRATION

ÉTUDES PRÉ-OPÉRATIONNELLES  
- PARC D'ACTIVITÉS COMMUNAUTAIRE DE KERPONT EST - SCHÉMA DIRECTEUR

## CONCERTATION PREALABLE

### RÉUNION PUBLIQUE 18 OCTOBRE 2023



# 1. Les enjeux intercommunaux

## La stratégie de planification générale en matière de développement économique :

⇒ Lorient Agglomération et Audélor **travaillent** activement à la **densification et au recyclage foncier des ZAE** :

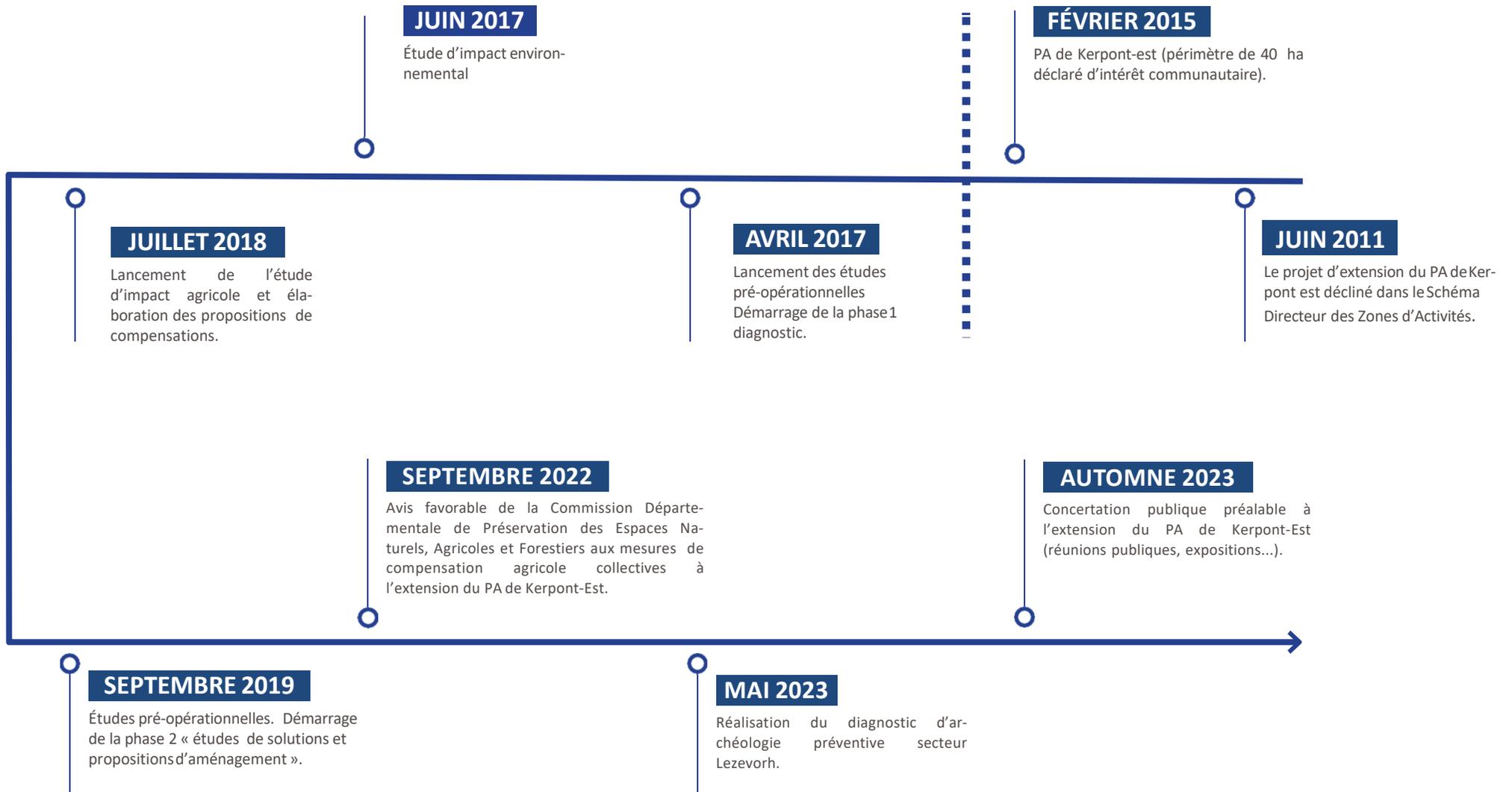
- Cellule de Revitalisation du Foncier Economique (CREFE),  
*action dents creuses et friches auprès de 14 communes*
- Inventaire des ZAE pour faciliter la connaissance des sites,  
*étude en cours comprenant l'état parcellaire des unités foncières, l'identification des occupants, le taux de vacance*

⇒ **Mise en œuvre du ZAN** à l'échelle du SCOT : des capacités d'extension sont prévues pour le développement économique. La consommation de l'espace serait priorisée là où se trouvent les emplois, infrastructures et besoins des entreprises, tout en respectant l'équilibre territorial.

⇒ **Affirmation** de la **qualité du volet environnemental** des projets : préservation des caractéristiques paysagères, réduction des périmètres, Cahier des charges de cession de Terrain tourné vers la transition énergétique...)

*Intention d'exclure les asphodèles du périmètre du projet Extension ZA kerpont-Est*

## 2. Les grandes étapes du projet



## 2. Historique du projet : concertation

### Un Processus de concertation de JUILLET A DECEMBRE 2023

- ⇒ **1 réunion d'information** avec le hameau du Poux le 18 juillet en mairie de Caudan
- ⇒ **1 exposition** du projet sous forme de panneaux avec la mise à disposition d'un registre électronique du 18 septembre au 20 octobre 2023  
<https://democratie-active.fr/concertationextensionpaekerpontcaudan/>
- ⇒ **Des informations** aux conseils municipaux de Lanester et Caudan
- ⇒ **2 réunions publiques** en Mairie de Caudan :
  - le 19 septembre 2023 à 18h30
  - le 18 octobre 2023 à 18h30
- ⇒ **Des articles de presse** dans les publications locales (Ouest France, Télégramme)
- ⇒ **Un bilan** de la concertation préalable

### Extension de la zone de Kerpont : deux réunions publiques à Caudan

Le projet d'extension de la ZAC de Kerpont-Est à Caudan, porté par Lorient agglomération, va faire l'objet d'une phase de concertation préalable à partir de mardi. Elle s'étend actuellement sur 350 ha et regroupe plus de 650 entreprises qui représentent près de 9 300 salariés. L'objectif est de l'agrandir de 38 ha pour y accueillir des activités artisanales et industrielles. « Les principes du projet définissent l'aménagement des parcelles avec le maintien des trames bocagères et le traitement paysager des espaces », précise Lorient agglomération.

**Une exposition et un registre**  
Afin d'informer les habitants sur ce

projet, Lorient agglomération met en place, dans les mairies de Caudan, Lanester et à la Maison de Lorient agglomération, située sur l'esplanade du Péristyle à Lorient, une exposition ainsi qu'un registre permettant le recueil des avis et observations du public. De mardi au 18 octobre, l'accès est possible aux heures d'ouverture habituelles. D'autre part, ce projet d'extension fera l'objet de deux réunions publiques organisées à la mairie de Caudan et lors desquelles sera présenté l'avancement des réflexions sur l'aménagement du site. Au programme : présentation du diagnostic et des enjeux mardi, à 18 h 30 ; présentation du schéma d'intention mercredi 18 octobre à 18 h 30.



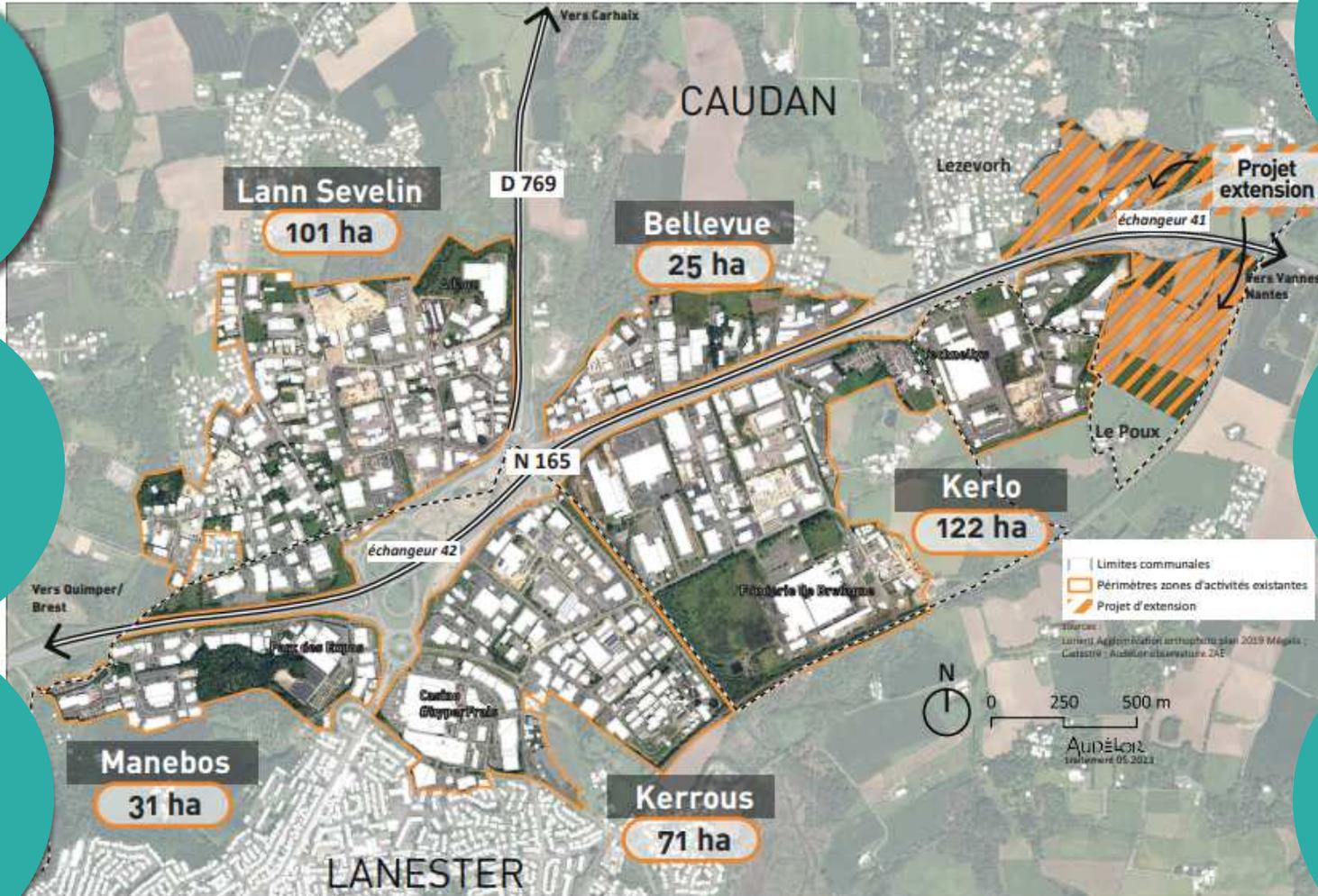
Lorient Agglomération a pour projet d'étendre la zone de Kerpont.

## 3. Le site de Kerpont

350 hectares  
sur les  
communes  
de Caudan et  
Lanester

2<sup>ème</sup> zone  
d'activités de  
Bretagne

Pôle attractif



1<sup>er</sup> pôle  
d'emploi privé  
sur Lorient  
Agglomération

9 300 emplois  
650  
établissements

Proximité  
d'axes de  
circulation  
structurants

## 3. Le site de Kerpont : diagnostic urbain et paysager

### Les grands enjeux du site



#### LE PAYSAGE ET L'INSERTION DANS LE PAYSAGE

##### ENJEU N°1

Conforter les lisières qualitatives existantes et rénover les lisières défectueuses.

##### ENJEU N°2

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



#### LE BÂTI

##### ENJEU N°3

Créer un horizon paysager et un bâti qualitatif.

##### ENJEU N°4

Maîtriser le linéaire bâti et l'image du PA depuis les voies routières.

##### ENJEU N°5

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



#### LES ESPACES PUBLICS

##### ENJEU N°6

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

##### ENJEU N°7

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

##### ENJEU N°8

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



#### LES MOBILITÉS

##### ENJEU N°9

Intégrer les mobilités douces dans la création du plan du PA

##### ENJEU N°10

Créer un tissu urbain qui favorise les connexions avec les espaces riverains.

## 4. Le scénario d'aménagement



### MOBILITÉS

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



### INTÉGRATION AU PAYSAGE

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

11 actualisations du plan de composition entre 2019 et 2023



### PRÉSERVATION DU CADRE DE VIE

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



### ACTIVITÉS ECONOMIQUES

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

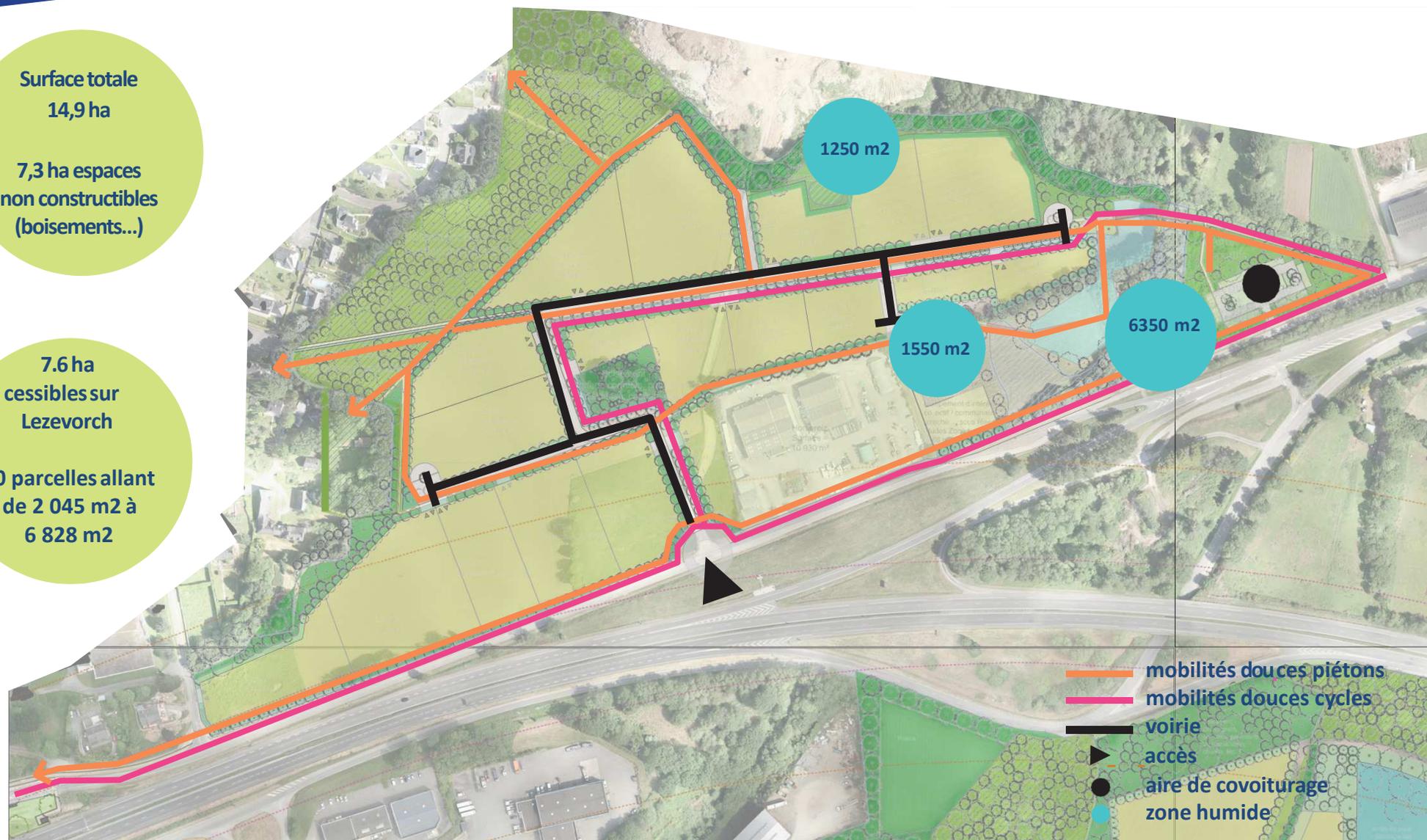
## 5. Secteur Lezevorch

Surface totale  
14,9 ha

7,3 ha espaces  
non constructibles  
(boisements...)

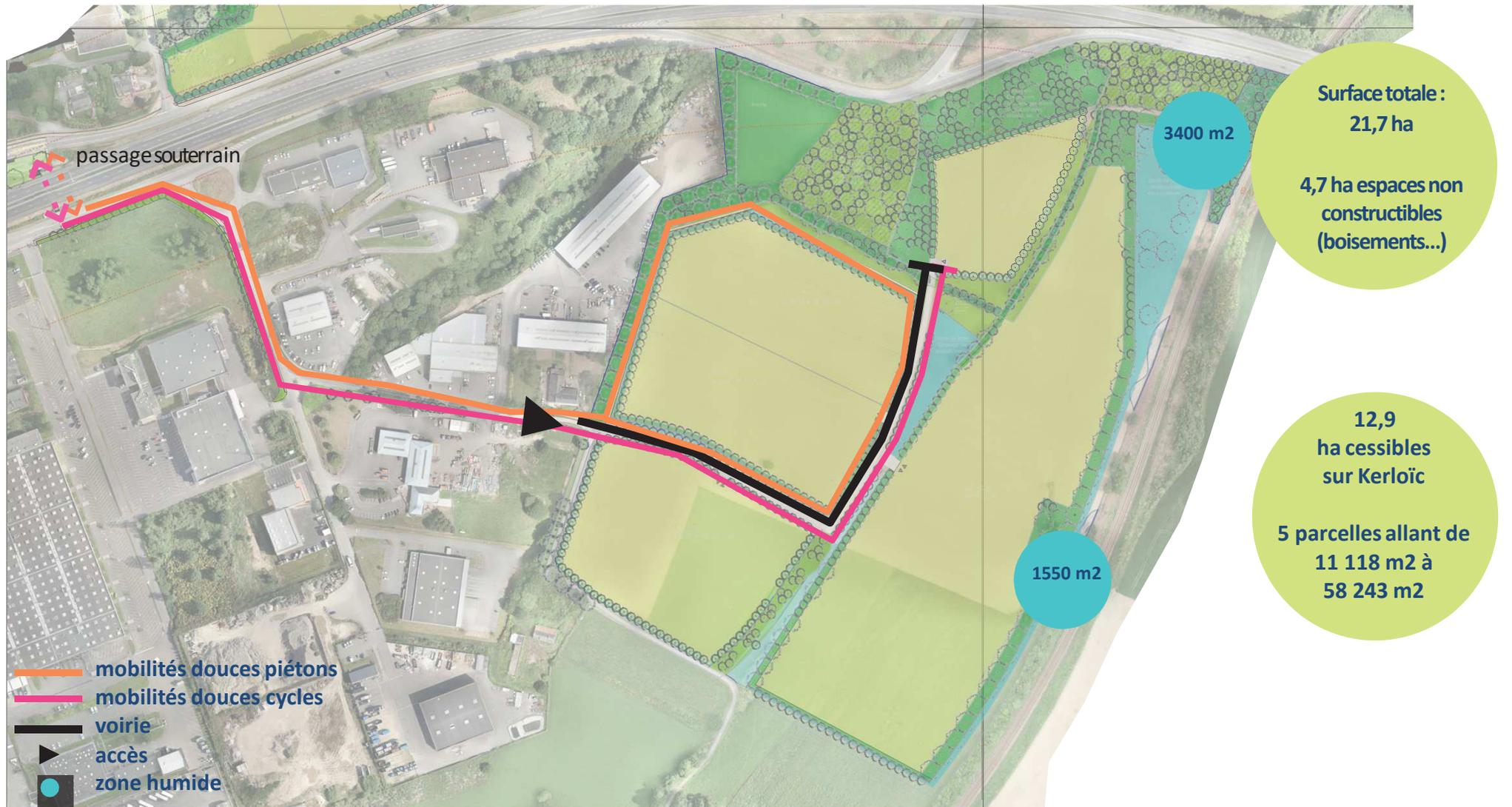
7.6 ha  
cessibles sur  
Lezevorch

20 parcelles allant  
de 2 045 m<sup>2</sup> à  
6 828 m<sup>2</sup>

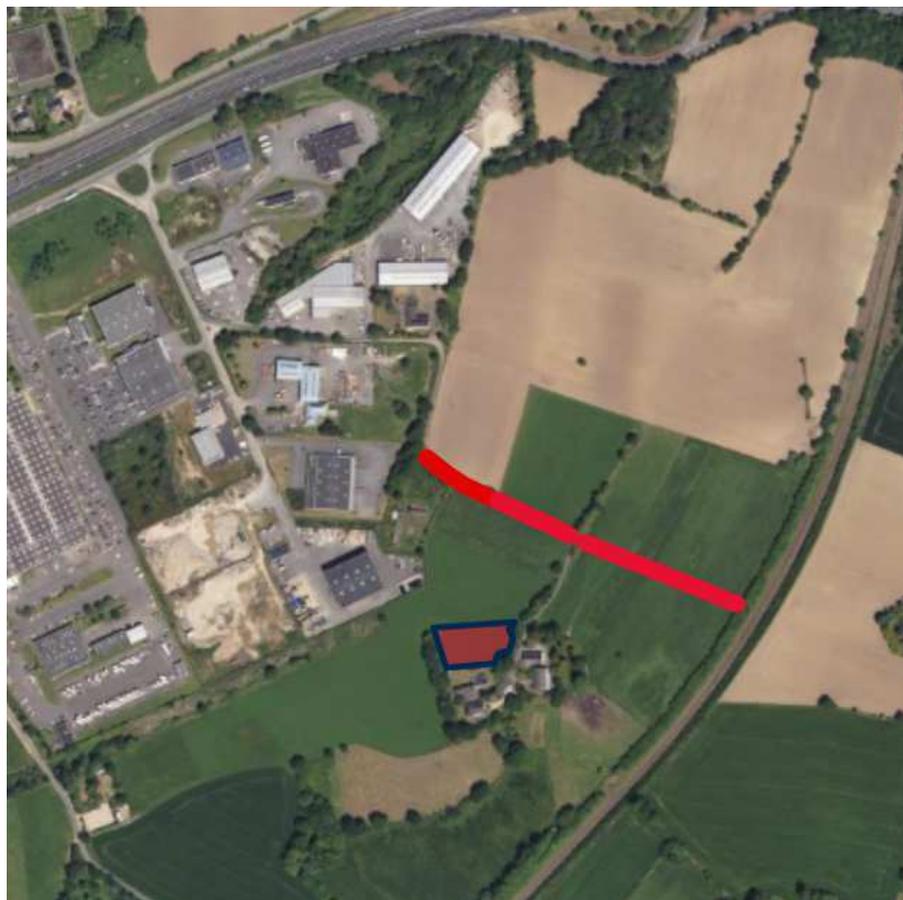


- mobilités douces piétons
- mobilités douces cycles
- voirie
- ▲ accès
- aire de covoiturage
- zone humide

# 5. Secteur Kerloïc



## 5. Secteur Kerloïc – hameau du Poux



Une frange boisée sera  
plantée au Nord du Poux  
(environ 5000 m<sup>2</sup>)

Des talus seront  
densifiés au Sud du  
secteur de Kerloïc par  
de nouvelles  
plantations

## 6. Des mesures pour renforcer la qualité du projet

11.2 hectares  
d'espaces publics  
(30% de la ZA)

2 zones  
d'aménités

3.6 hectares en  
Espace Boisé Classé  
(9.5% de la ZA)

5.4 km de talus  
boisés plantés pour  
la production de  
biomasse



des continuités  
vertes  
préservées

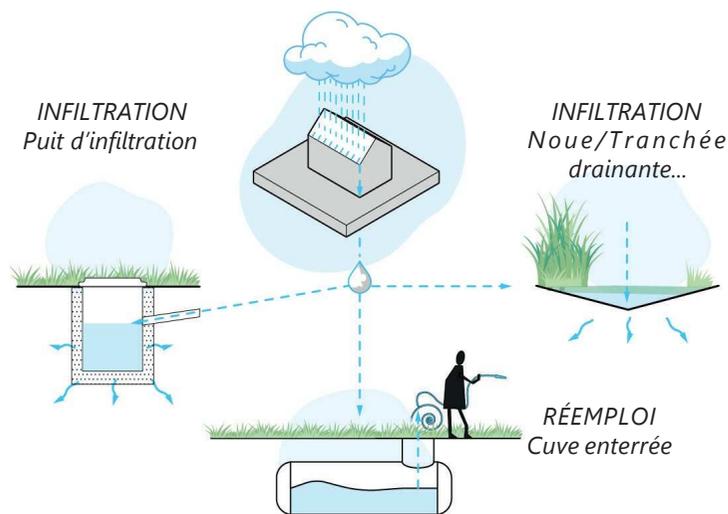
5,8 hectares de  
zones boisées et  
de prairies en  
gestion extensives  
plantées

1.33 hectares  
de zone humides  
préservées  
(3.5% de la ZA)

gestion à la  
parcelle des eaux  
pluviales  
+  
3 bassins paysagers pour  
récupérer les eaux  
pluviales des espaces  
publics

## 6. Des mesures pour renforcer la qualité du projet

• La gestion de l'eau à la parcelle avec la mise en place de dispositifs végétalisés permettant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou bien de dispositifs de collecte.



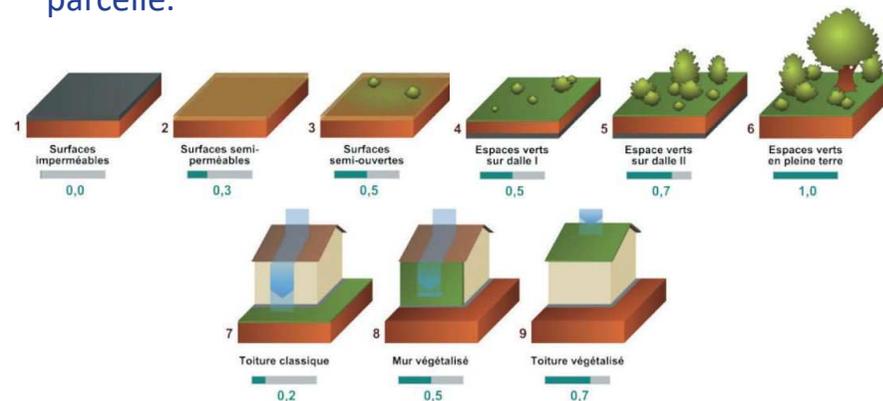
Utilisation de matériaux perméables sur les surfaces de stationnement

• **Un paysage qualitatif.**

Au-delà de la préservation et la création d'une trame paysagère forte, le projet souhaite prolonger cette qualité en proposant sur ses espaces publics une gestion raisonnée et extensive de ceux-ci.

Concernant les parcelles, Lorient Agglomération accompagne et oriente les porteurs de projets vers une utilisation «sobre» du foncier. Pour cela divers outils existent :

- Mise en place d'un carnet de prescription ( bioclimatique, implantation sur la parcelle, bioclimatisme, végétalisation des espaces extérieurs avec des essences adaptées...)
- Mise en place d'un coefficient de biotope par surface (CBS) qui permet de réguler l'imperméabilisation d'une parcelle.



## 6. Des orientations pour renforcer la qualité du projet

### LA REDUCTION DES NUISANCES

- Respect des seuils réglementaires pour une ambiance sonore modérée  $5laEQ\ 06h-22h < \text{à } 65dB$  et  $Laeq\ 22h-06h < \text{à } 60\ dB$ .
- Utilisation de véhicules conformes aux exigences de rejets (air/bruit) pour le maintien d'une qualité de l'air respectant les valeurs réglementaires annuelles.
- Limitation des effets néfastes de la pollution lumineuse sur la faune et la flore avec un plan d'éclairage différencié et raisonné (éclairer les surfaces utiles, orientation des flux lumineux dans l'espace, optimisation et maîtrise du temps d'éclairage...)

### LE BÂIL A CONSTRUCTION

Le bail à construction :

- Un contrat de location d'un terrain d'une durée de 18 à 99 ans
- Le preneur s'engage à construire un immeuble sur le terrain du bailleur et à maintenir les édifices en bon état
- Le preneur est propriétaire des constructions pendant toute la durée du bail
- Le bailleur redevient propriétaire de l'ensemble des édifices construits au terme du contrat de bail à construction.

Il sera expérimenté sur des terrains de la ZAC, sur un secteur stratégique (le long de la RN...).

### AMÉLIORATION ÉNERGÉTIQUE

Amélioration énergétique par des procédés de production d'énergies renouvelables.

Le site est favorable au déploiement de démarche d'écologie industrielle: le solaire (photovoltaïque, thermique et passif), le bois, la récupération de chaleur (sur processus et eaux usées).

La totalité des bâtiments de la ZAC posédera une implantation bioclimatique. Les constructions respecteront la norme énergétique en vigueur.

## 7. Calendrier prévisionnel



# PARC D'ACTIVITÉS COMMUNAUTAIRE DE KERPONT-EST



## ÉCHANGEONS ENSEMBLE

