



Mission régionale d'autorité environnementale

**Bretagne**

**Avis délibéré de la mission régionale d'autorité environnementale  
de Bretagne sur le projet de création  
de la zone d'aménagement concerté de Kerpont est  
à Caudan (56)**

n° MRAe : 2024-011490

## Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne a délibéré par échanges électroniques, comme convenu lors de sa réunion du 16 mai 2024, pour l'avis sur le projet de création de la zone d'aménagement concerté de « Kerpont Est » à Caudan (56).

Ont participé à la délibération ainsi organisée : Alain Even, Isabelle Griffé, Jean-Pierre Guellec, Audrey Joly et Sylvie Pastol.

En application du règlement intérieur de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne adopté le 24 septembre 2020, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

\* \*

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) de Bretagne a été saisie par la communauté d'agglomération de « Lorient Agglomération » pour avis de la MRAe, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 18 avril 2024.

Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R. 122-6 et du I de l'article R. 122-7 du code de l'environnement, il en a été accusé réception. Selon le II de ce même article, l'avis doit être fourni dans un délai de deux mois.

La DREAL, agissant pour le compte de la MRAe, a consulté l'agence régionale de santé (ARS), ses attributions dans le domaine de l'environnement.

Sur la base des travaux préparatoires de la DREAL Bretagne, et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

**Il est rappelé ici que, pour tous les projets soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » (Ae) désignée par la réglementation doit donner son avis. Cet avis doit être mis à disposition du maître d'ouvrage, de l'autorité ou des autorités compétentes pour autoriser le projet, et du public.**

L'avis de l'Ae ne porte pas sur l'opportunité du projet mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable ; il vise à favoriser la participation du public et à permettre d'améliorer le projet. À cette fin, il est transmis au maître d'ouvrage et intégré au dossier d'enquête publique ou de la procédure équivalente de consultation du public, conformément à la réglementation. La décision de l'autorité ou des autorités compétentes pour autoriser la réalisation du projet prend en considération cet avis (articles L. 122-1-1 et R. 122-13 du code de l'environnement).

**Le présent avis ne préjuge pas du respect des autres réglementations applicables au projet. Il est publié sur le site des MRAe.**

## Synthèse de l'avis

La communauté d'agglomération « Lorient Agglomération » souhaite créer une zone d'aménagement concertée (ZAC) de 38 hectares sur le territoire de la commune de Caudan (56). Le site du projet, extension à l'est de la zone d'activité de Kerpont-Kerlo, est divisé en deux secteurs, de part et d'autre de la route nationale (RN) 165.

L'environnement du site est pour partie fortement urbanisé (zones d'activités, infrastructures de transport et habitations contiguës). Il comprend également des milieux agricoles et naturels diversifiés formant des continuités écologiques. Des haies, fourrés, bosquets et des zones humides sont présents en périphérie et sur la zone du projet.

L'implantation est prévue sur des terrains agricoles en entrée d'agglomération.

La faune du secteur d'étude est commune, sauf à certains endroits du site, notamment dans les boisements présents. L'asphodèle d'Arrondeau, espèce d'intérêt patrimonial, est présente localement. Les eaux pluviales convergent vers les affluents du Toul Douar, cours d'eau traversant le site.

Les principaux enjeux identifiés par l'Ae correspondent à la préservation des sols et de la qualité des milieux aquatiques, à la limitation des nuisances, à la qualité des paysages et à la régulation des déplacements afin de lutter contre le changement climatique.

L'étude d'impact est présentée de manière claire et explicite. L'état initial, globalement détaillé, devrait être complété quant aux connexions écologiques de la zone. La justification du projet pourrait être étayée au regard du besoin réel. La proposition de variantes géographiques au site retenu est aussi attendue.

L'artificialisation entraînera des pertes de fonctionnalité des sols pour la production de biomasse et donc du captage de CO<sub>2</sub> et une diminution des surfaces d'épandage. Il convient donc de mettre en œuvre des prescriptions pour favoriser la sobriété foncière. De plus, l'emplacement du projet est susceptible d'entraîner la fermeture d'un corridor écologique, situation appelant une reprise de la démarche d'évitement, de réduction et de compensation engagée.

En ce qui concerne l'assainissement des eaux, l'Ae recommande de compléter le dossier sur la thématique des eaux usées, sujet insuffisamment traité. La gestion des eaux pluviales est prévue par infiltration et rejet en cours d'eau pour les parties communes de la zone d'activité mais renvoie vers les réglementations propres aux installations futures. Le porteur de projet devra définir les conditions qui seront imposées aux futures entreprises.

De la même manière, pour s'assurer d'un niveau de nuisance raisonnable, le porteur de projet devra prendre des dispositions en vue de ne pas augmenter le niveau de bruit déjà présent avec la RN 165 et de limiter les polluants de l'air sur la zone.

En matière de qualité paysagère, des boisements périphériques sont prévus pour masquer les futurs bâtiments et un cahier des prescriptions architecturales et paysagères sera mis en œuvre. L'étude d'impact devra être complétée avec les éléments concernant les prescriptions du cahier précité.

Le projet prévoit la mise en place d'itinéraires favorisant les mobilités actives, dont certains seront séparés des voiries automobiles. Ces parcours sont connectés au réseau de transport en commun (arrêt spécifique au site). Pour les constructions futures, l'étude d'impact prévoit de simples incitations. L'Ae recommande au porteur de projet de s'inscrire dans une logique d'obligation de résultat.

L'ensemble des observations et recommandations de l'autorité environnementale est présenté dans l'avis détaillé ci-après.

# Sommaire

<b>1. Présentation du projet et de son contexte.....</b>	<b>5</b>
1.1. Présentation du projet.....	5
1.2. Contexte environnemental.....	7
1.3. Procédures et documents de cadrage.....	8
1.4. Principaux enjeux identifiés par l'Ae.....	10
<b>2. Qualité de l'évaluation environnementale.....</b>	<b>10</b>
2.1. Observations générales.....	10
2.2. État initial de l'environnement.....	10
2.3. Justification environnementale des choix.....	11
2.4. Mesures de suivi.....	11
<b>3. Prise en compte de l'environnement.....</b>	<b>12</b>
3.1. Préservation des sols, des espaces agro-naturels et de la biodiversité et limitation de la consommation d'espace.....	12
3.2. Qualité des milieux aquatiques.....	13
3.3. Cadre de vie des riverains.....	15
3.4. Qualité paysagère.....	15
3.5. Gestion des mobilités et contribution à la lutte contre le changement climatique.....	16

# Avis détaillé

## 1. Présentation du projet et de son contexte

### 1.1. Présentation du projet

Lorient Agglomération souhaite créer une zone d'aménagement concerté (ZAC), dénommée « parc d'activités de Kerpont est » d'une superficie de 38 ha sur le territoire de la commune de Caudan, de part et d'autre de la route nationale (RN) 165 (itinéraire Nantes-Brest). Le projet est situé à l'est de l'agglomération lorientaise, en direction d'Hennebont et en limite communale de Lanester. La ZAC prolongera la zone d'activité existante de Kerpont Kerlo qui occupe déjà une surface de 351 ha.

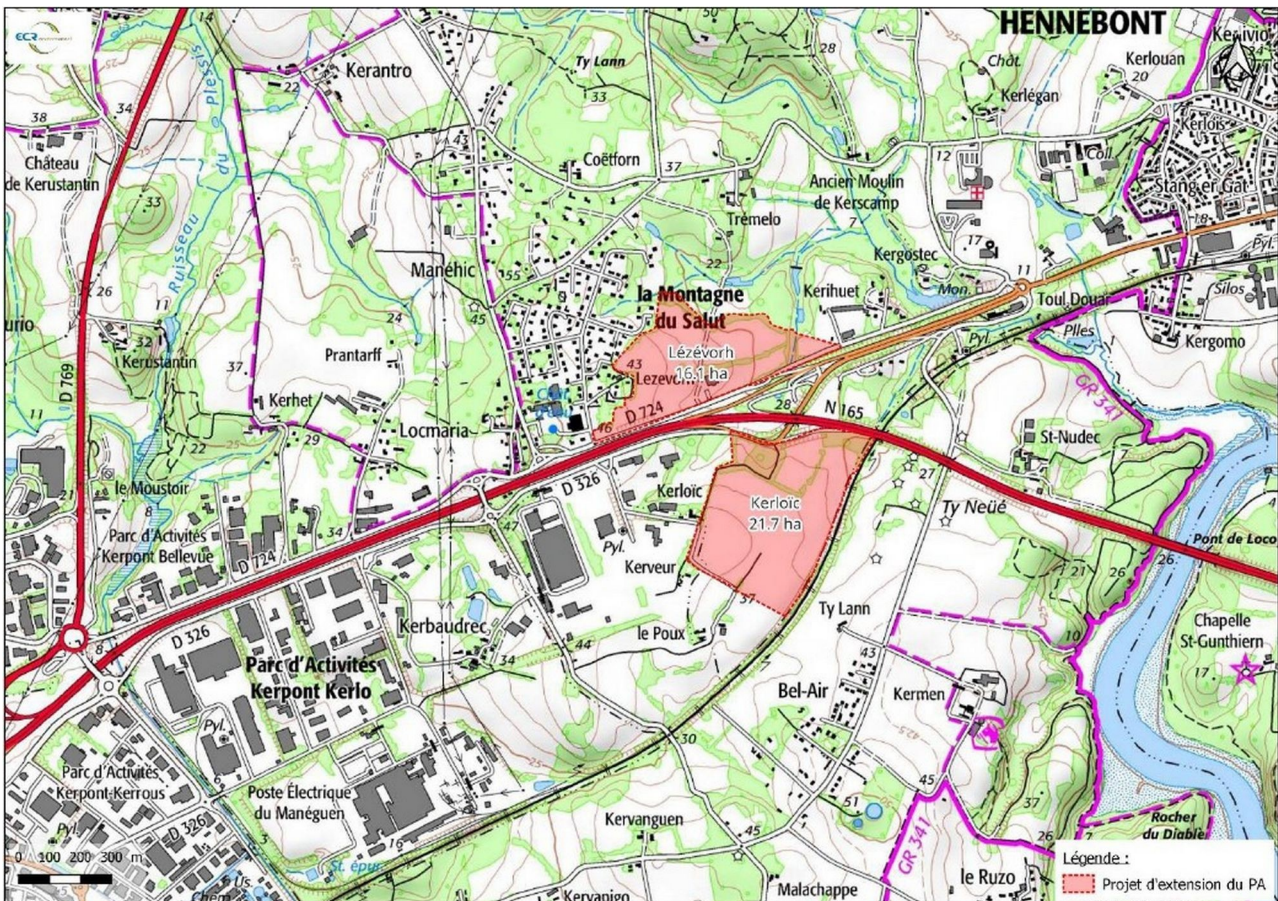


Figure 1 : Localisation du site (source : étude d'impact)

La surface totale aménagée sera de 27,9 ha soit 74 % du périmètre de la ZAC. Le potentiel constructible est estimé à 60 182 m<sup>2</sup> (surface de plancher). Le secteur nord appelé Lézévorn comprendra vingt lots ayant des superficies comprises entre 945 et 6 245 m<sup>2</sup> pour accueillir des entreprises artisanales et tertiaires. Le secteur sud appelé Kerloic sera divisé en cinq lots, allant d'une surface de 4 414 à 58 243 m<sup>2</sup>, destinés aux activités industrielles et de logistique.





Figure 2 : Plan de masse prévisionnel (source : étude d'impact)

Outre les parcelles destinées aux entreprises, le projet prévoit l'implantation d'un équipement collectif (crèche) dans la frange la plus éloignée de la RN 165 et la plus proche des habitations<sup>1</sup>. Enfin, des itinéraires favorisant les modes actifs de déplacement sont envisagés. Ils prennent la forme de pistes cyclables et de trottoirs piétons qui seront réalisés de part et d'autre de la chaussée. L'implantation de la zone d'activités nécessitera la construction d'un giratoire pour rendre le secteur de Lézévornh accessible depuis la route départementale (RD) 724. L'accès au secteur de Kerloïc se fera par le prolongement du chemin de Poux qui est actuellement une voie communale en impasse.

Au nord et hors emprise du projet est prévu un parc photovoltaïque, sur une ancienne décharge.

1 À ce stade, le positionnement de la crèche et les itinéraires pour y accéder ne sont pas déterminés.

## 1.2. Contexte environnemental

L'implantation de la ZAC est prévue sur des terrains agricoles en entrée d'agglomération. L'environnement semi-ouvert comprend des infrastructures de transport, d'autres activités de commerce et d'artisanat, des secteurs résidentiels, un centre de secours, une ancienne zone de stockage de déchets inertes, mais également des milieux agricoles et naturels (bocage et bois) ainsi que des zones humides.

Dans le détail, le secteur de Kerloïc est connecté à une zone humide et au cours d'eau le Toul Douar au nord. Quelques haies bocagères, fourrés et petits boisements sont présents en périphérie. Le secteur de Lézévorh est environné d'un important réseau de continuités écologiques, structuré par le cours d'eau le Toul Douar. La trame verte et bleue proche du projet est nécessairement affectée par la proximité d'infrastructures majeures limitant la circulation des espèces sauvages et fragmentant leurs aires de vie (effets directs et effets de cumul).



Figure 3 : Habitats et principales sensibilités écologiques à Kerloïc (source : étude d'impact)

Globalement, la faune du secteur d'étude apparaît dans l'ensemble assez commune, ce qui s'explique par la prédominance de la culture du maïs ou de prairies artificielles et par la faible diversité des habitats. On constate cependant que la lisière nord du secteur Lézévorh présente une biodiversité assez élevée (reptiles, chiroptères)<sup>2</sup>, de même que les deux bois au nord du secteur Kerloïc (avifaune). En matière de flore, les boisements du secteur Lézévorh présentent des groupements végétaux diversifiés avec notamment de l'asphodèle d'Arrondeau<sup>3</sup> ainsi que des arbres à cavité.

Le paysage actuel, diversifié, est vallonné. Le site est visible depuis l'axe routier et la ville.

Le dossier indique que la proximité de Lorient et de la RN 165 permettra aux entreprises présentes de rayonner jusqu'à Nantes, Rennes et Brest, métropoles situées à moins de 2 h de route chacune. La RN165

<sup>2</sup> Sur ce secteur, les habitats naturels favorisent aussi la diversité des oiseaux et mammifères.

<sup>3</sup> L'asphodèle d'Arrondeau est une plante à fleurs protégée et une espèce déterminante pour la création de ZNIEFF.



concentre la plus grande partie du flux routier, qui a augmenté de 4 % entre 2016 et 2019 avec une moyenne de 85 000 véhicules par jour. Le trafic est particulièrement important durant les jours ouvrés, ce qui témoigne d'un usage fortement lié aux activités des entreprises et de leurs salariés. Les voies de circulation permettent d'absorber le trafic sans saturation importante en heure de pointe, avec toutefois un point d'achoppement sur le giratoire du Moustoir (RD769/Accès RN65).

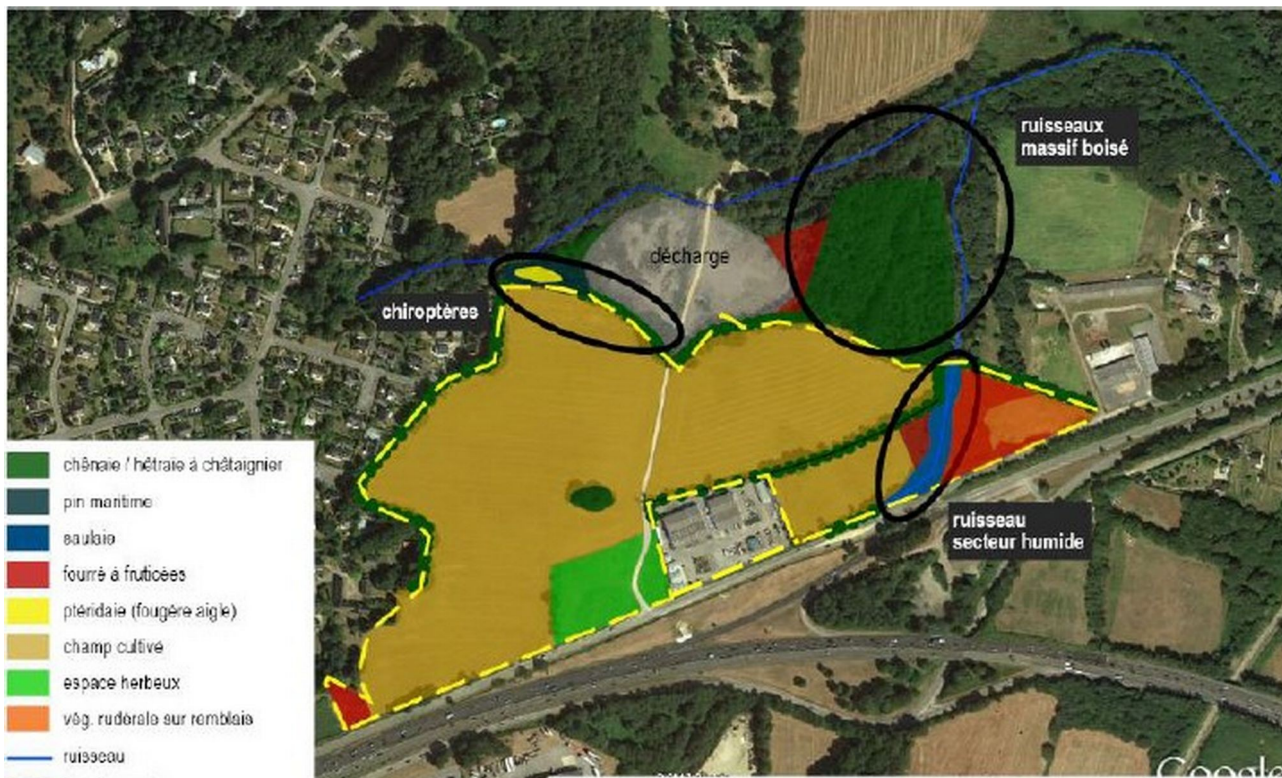


Figure 4 : Habitats et principales sensibilités écologiques à Lézévorh (source : étude d'impact)

Le secteur de Lézévorh est entièrement connecté à la zone humide et au ruisseau longeant l'est de cette zone. Des zones humides sont présentes sur les deux sites, notamment sur la partie sud-ouest du secteur Lézévorh et sur la partie nord-est du secteur Kerloïc avec la présence d'un ruisseau.

### 1.3. Procédures et documents de cadrage

L'étude d'impact est déposée dans le cadre de la procédure de création de ZAC, opération publique d'urbanisme ayant pour but de réaliser ou de faire réaliser l'aménagement et l'équipement de terrains à bâtir, en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés. L'étude d'impact indique qu'il s'agit d'une étude pré-opérationnelle susceptible d'évoluer en fonction de l'avancement du projet. Elle ne précise pas toutefois les éléments susceptibles d'être modifiés.

La commune de Caudan fait partie du territoire du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Lorient approuvé le 16 mai 2018, qui concerne trois intercommunalités dont les 25 communes de Lorient Agglomération. Ce schéma cherche à développer les zones d'activité existantes et a identifié la ZAC de Kerpont comme possiblement extensible pour une surface de 90 ha. Le SCoT prévoit le respect des corridors écologiques, le maintien des zones humides ou encore la préservation du maillage bocager. Il définit aussi des coupures d'urbanisation le long du littoral et il en existe une à proximité immédiate du projet, définie par le débouché du Toul Douar dans le Blavet.



La lecture de la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite loi Climat et Résilience, a conduit la collectivité à modifier le SCoT pour répartir des enveloppes de consommation d'espace consacrées aux activités économiques ou au développement urbain (habitats, équipements, commerces...). Ces enveloppes se subdivisent ensuite en enveloppes communales répartissant ainsi les espaces pouvant être consommés. Sur les 129,6 hectares attribués aux activités économiques, 119 hectares font déjà l'objet de projets en cours ou prêts à être réalisés, 10,6 hectares restant à répartir sur la période 2021-2031.

Au niveau du plan d'aménagement et de développement durable, le pôle de Kerpont est considéré comme structurant pour le rayonnement intercommunal en raison de sa localisation sur l'axe Vannes-Lorient. Il a notamment pour objectif l'amélioration du paysage, impacté en raison de la traversée des zones d'activités le long de la RN 165. La zone de Kerpont est considérée comme de premier plan par son étendue, ses entreprises ou sa visibilité.

La commune de Caudan dispose d'un PLU qui a été approuvé le 13 janvier 2014. Le projet est situé en zone 2AUi destinée, à moyen ou long terme, aux activités et installations participant à la vie économique. Une partie des parcelles comprend des espaces boisés classés institués pour la préservation du paysage et celle des milieux naturels.

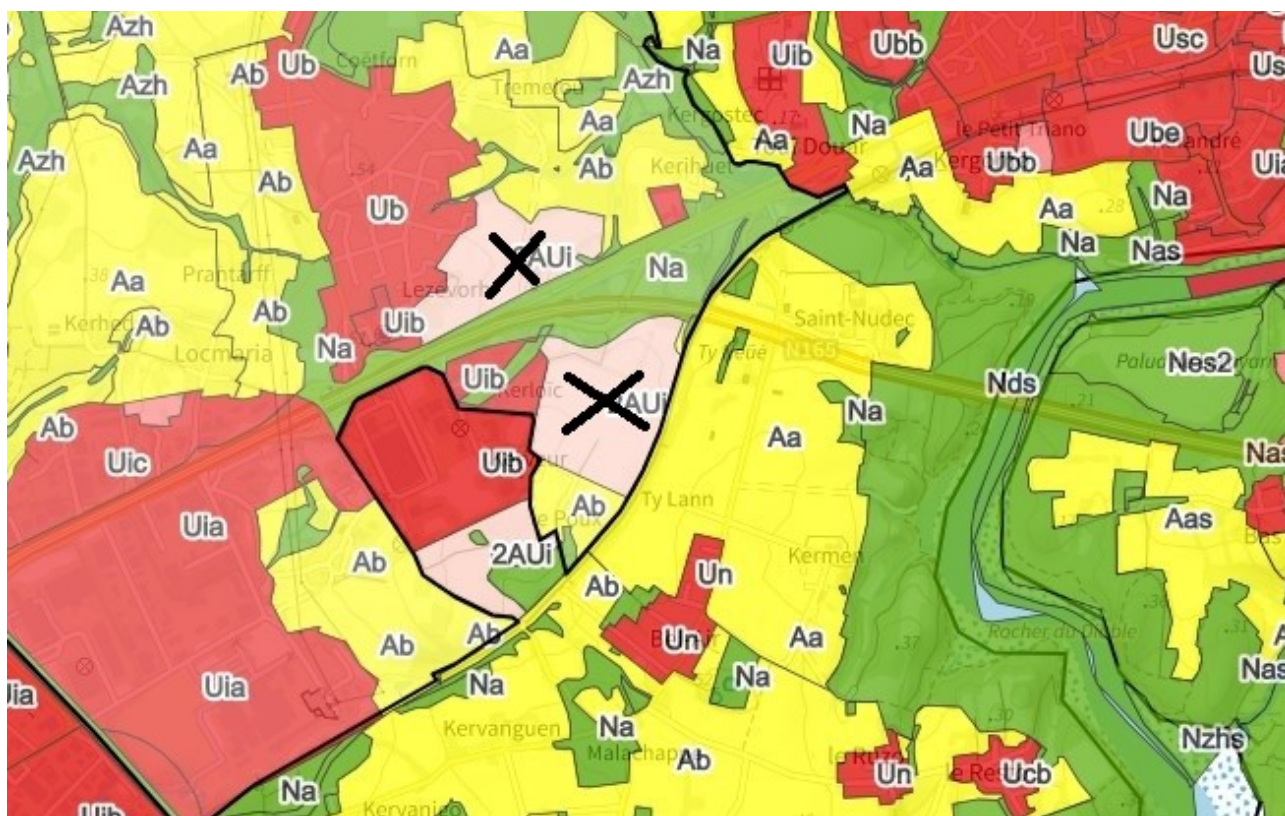


Figure 5 : Extrait du plan local d'urbanisme (source : géoportail de l'urbanisme - les parcelles du projet sont identifiées à l'aide d'une croix de couleur noire)

Le porteur de projet doit compléter son dossier en précisant pourquoi ce projet est situé en zone 2AUi, là où aurait dû être priorisé le 1AUi. De plus, si la zone 1AUi présente des règles précises de construction, la zone 2AUi n'en présente pas. Aussi, le porteur de projet y a reporté les règles précisées dans la zone 1AUi avec notamment l'emprise au sol ne devant pas dépasser 70 % de la superficie totale de la parcelle, et les marges de distance entre les habitations et les futurs bâtiments en fonction de leur statut au titre de la nomenclature des installations classées (soumises à déclaration ou à autorisation). La principale règle applicable en zone 2AUi est qu'elles ne peuvent excéder la hauteur du point le plus haut de la construction existante.

## 1.4. Principaux enjeux identifiés par l'Ae

Au regard des sensibilités du territoire d'une part, et des caractéristiques du projet d'autre part, les principaux enjeux environnementaux du projet de création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) « Parc d'activité communautaire de Kerpont est » sur la commune de Caudan (56) identifiés par l'autorité environnementale sont :

- la **préservation des sols, des espaces agro-naturels et de la biodiversité**, en veillant au maintien et à l'optimisation d'une trame verte et bleue cohérente et fonctionnelle, en raison de la consommation de 38 ha de terres naturelles et agricoles destinées à être en grande partie imperméabilisées ;
- la **préservation de la qualité des milieux aquatiques**, par la mise en place d'une gestion appropriée des eaux usées et pluviales, la préservation des milieux humides ;
- le **cadre de vie des riverains** avec la limitation des nuisances acoustiques et atmosphériques possibles pour les habitants présents et futurs ;
- la **qualité paysagère** du projet et son intégration dans son environnement immédiat ;
- la **gestion des mobilités et la contribution à la lutte contre le changement climatique**, en veillant à garantir la facilité des déplacements et en privilégiant le recours aux modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle.

## 2. Qualité de l'évaluation environnementale

### 2.1. Observations générales

Le dossier examiné par l'Ae, sous format numérique, comprend le rapport de présentation du projet, l'étude d'impact et son résumé non technique datés d'avril 2024. La demande comporte également le bilan de la concertation du 26 mars 2024 menée auprès des habitants.

Sur la forme, l'étude d'impact présente les enjeux environnementaux identifiés, les effets attendus du projet et les mesures associées de manière claire et explicite. La fonction des mesures (évitement, réduction, compensation, accompagnement) est précisée.

### 2.2. État initial de l'environnement

L'étude d'impact définit trois aires d'études : l'aire immédiate qui est la zone du projet, l'aire d'étude rapprochée, élargie vis-à-vis de la première, pour étudier les impacts biologiques avec notamment les corridors biologiques du secteur du projet et, enfin, l'aire d'étude éloignée définie à une échelle plus large pour étudier les impacts paysagers.

Les éléments de l'état initial comportent une bonne description de l'environnement du site **qui devra être complétée** avec des descriptions sur les interactions du site avec le milieu et notamment la thématique des corridors écologiques.

Il est dommage que le périmètre ne prenne pas en compte les incidences du projet de parc photovoltaïque.

D'autres aspects auraient mérité d'être davantage développés comme les risques liés à la pollution de l'air ou le paysage (cf partie 3).

## 2.3. Justification environnementale des choix

L'étude d'impact justifie la nécessité du projet par des raisons économiques et propose des variantes au sein du site. Aujourd'hui, seuls 9 hectares sont disponibles pour les activités au sein du territoire de Lorient agglomération. L'emplacement du projet qui aurait pu être envisagé ailleurs sur le territoire de la communauté d'agglomération n'a pas fait l'objet de réelle alternative. Quatre variantes ont été établies en fonction du nombre d'entreprises à recevoir et de leurs activités sur la zone et de l'intégration de données environnementales, et notamment l'intégration de la flore patrimoniale ou des zones humides de manière à optimiser l'espace rendu disponible. Ainsi, les emplacements les plus importants destinés à la logistique et à l'industrie sont les plus éloignés des habitations. Ce projet répond à un besoin de terrains de grande taille à destination de l'industrie, de la logistique et de certains services aux entreprises.

L'étude d'impact présente des variantes d'implantation sur le site mais ne présente pas un inventaire des sites alternatifs envisageables à l'échelle de la communauté d'agglomération. **Or l'un des éléments fondamentaux de la démarche d'évaluation environnementale est d'examiner les différentes solutions envisagées pour répondre à l'objectif recherché et de prendre en compte l'impact sur l'environnement de ces différentes options dans les choix finalement retenus<sup>4</sup>.**

A ce titre, il apparaît que l'interprétation par la collectivité de la loi Climat et Résilience, et notamment du zéro artificialisation nette (ZAN), revient à s'imposer une consommation d'espace sur la base de ce qui a déjà été consommé les années précédentes. Le ZAN étant utilisé ici comme justification à la nécessité du projet, ce qui va à l'encontre de son objectif, qui est de limiter ou de compenser l'artificialisation des sols.

***L'Ae recommande de compléter la partie de l'étude d'impact consacrée à la justification des choix retenus, notamment en présentant l'inventaire des espaces encore disponibles au sein des zones d'activités existantes de l'intercommunalité et dans les friches, des possibilités de densification des zones d'activités existantes afin de limiter les besoins de consommation d'espace naturels et agricoles.***

***L'Ae recommande dès le stade de création, de compléter le dossier par des dispositions pour optimiser le foncier sur l'emprise du projet.***

Les choix faits au titre d'une compensation agricole, notamment la recherche de friches à (re)mettre en culture sont également à étudier du point de vue environnemental, ces milieux pouvant former des écosystèmes importants pour la biodiversité. **L'étude d'impact pourra être complétée en ce sens.**

## 2.4. Mesures de suivi

Concernant les mesures de suivi, l'étude d'impact cite le choix des entreprises amenées à intervenir sur le chantier et le suivi des travaux. Toutefois, le porteur de projet, pendant la phase exploitation, fera réaliser un suivi de la biodiversité de la ZAC par un écologue avec une fréquence d'inventaire tous les ans pendant cinq ans puis un dernier au bout de dix ans. De plus, un suivi des zones humides sera fait après la viabilisation et un autre après le début d'exploitation, soit respectivement deux et cinq ans après la fin de la procédure.

Dans le cadre de la préservation des corridors écologiques, l'étude d'impact aurait pu s'engager sur la mise en œuvre d'actions visant à suivre l'évolution de la biodiversité au sein des corridors écologiques.

***L'Ae recommande au porteur de projet de poursuivre ses inventaires de biodiversité et de zones humides sur l'ensemble de la zone, et de mettre à disposition les données recueillies dans le cadre de leurs demandes de permis ou d'autorisation.***

4 Article R. 122-5 II 7° du code de l'environnement Une description des solutions de substitution raisonnables qui ont été examinées par le maître d'ouvrage, en fonction du projet proposé et de ses caractéristiques spécifiques, et une indication des principales raisons du choix effectué, notamment une comparaison des incidences sur l'environnement et la santé humaine.



### 3. Prise en compte de l'environnement

#### 3.1. Préservation des sols, des espaces agro-naturels et de la biodiversité et limitation de la consommation d'espace

Le dossier avance que le projet est fortement attendu par les acteurs économiques qui souhaitent l'extension de la zone de Kerpont. Le site présente des enjeux en matière de biodiversité du fait de la présence d'une trame verte et bleue, notamment bocagère. Malgré les barrières constituées par la RN 165 et la voie ferrée, des connexions écologiques sont présentes.

Le projet induit une consommation foncière significative de 38 hectares avec pour conséquence, outre l'artificialisation des sols, l'arrêt des fonctions écologiques liées à l'activité agricole, en particulier la production de biomasse permettant le stockage de carbone. Cette zone est également utilisée comme surface d'épandage. La zone agricole jouxte des terrains urbanisés.

Les surfaces du projet sont en zone 2AU<sub>i</sub>, prévue à l'urbanisation à long terme. Le porteur de projet justifie la consommation de ce secteur par l'attribution par le SCoT d'une enveloppe d'hectares à consommer, dans le cadre de la loi dite Climat & Résilience.

**L'Ae recommande de justifier le besoin de consommation d'espaces.**

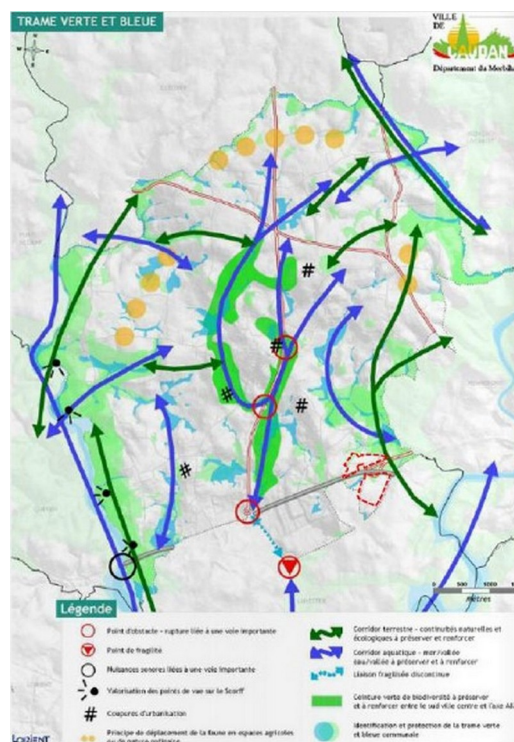


Figure 6 : Trames vertes et bleues sur la commune de Caudan (figuré du projet en tirets rouge, source : étude d'impact)

Les espaces boisés classés, les linéaires bocagers et les surfaces identifiées comme zones humides seront conservés. Des arbres seront plantés en limite du projet. Une trame bocagère sous forme de talus arborés entre parcelles et en bordure de la RD 724 sera mise en place de même que de nouvelles plantations forestières. L'étude d'impact indique que ces éléments viendront renforcer l'effet de corridor écologique sans toutefois se baser sur une étude initiale suffisante comme exprimé ci-dessus.

Une gestion écologique des espaces verts sera mise en œuvre. Les nuisances lumineuses pour la faune sauvage seront réduites par un éclairage limité aux surfaces utiles et une orientation vers le sol.

Une étude de compensation agricole a été réalisée au titre du code rural. Cette compensation concerne surtout l'incidence économique de la perte des exploitations présentes sur le site du projet. Les mesures décidées concernent le développement d'une filière laitière locale, la reconquête de friches agricoles avec une expérimentation sur la commune de Groix et des échanges parcellaires. Les réflexions ne présentent aucune compensation locale des fonctionnalités perdues par le milieu que représente le sol.

En effet, la densification de l'artificialisation par la construction de nouveaux bâtiments, la mise en place de clôtures et l'accroissement du trafic vont produire un effet d'obstacle amplifié pour la faune sauvage. Le site s'inscrit dans un contexte d'artificialisation et de contraintes déjà existantes, bien identifié par l'évaluation (route nationale à 4 voies, échangeurs, proximité de la zone d'activité existante...). Cet impact n'est pas considéré par l'évaluation environnementale. Il aurait été attendu que le porteur de projet fasse des propositions visant à améliorer ou recréer des corridors écologiques au-delà des obstacles présents.

**L'Ae relève par ailleurs que le dossier ne prévoit pas de compensation pour la perte des fonctionnalités environnementales des 38 ha de sols agricoles supprimés.**

**L'évaluation environnementale doit s'attacher à compenser la perte d'espaces agricoles et naturels d'un point de vue environnemental, en se fondant sur les différentes fonctions de ces sols : hydrologiques, géochimiques, biologiques, nutritionnelles, stockage carbone**

***La MRAe recommande de reprendre l'évaluation environnementale en appliquant de manière hiérarchisée la démarche Éviter – Réduire en priorité, et éventuellement Compenser (ERC), fondée sur un état initial renforcé.***

**Par ailleurs, le dossier n'évoque pas de mesures permettant d'optimiser la future occupation du sol par les entreprises (mutualisation, densification, type d'urbanisme industriel...). La superficie des lots commercialisés devrait en particulier être ajustable de façon à inciter les futurs occupants à densifier leurs projets.**

***L'Ae recommande d'introduire, dans le projet de ZAC, des dispositions incitant à l'optimisation et à la sobriété foncière, afin de contribuer à l'objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) tout en maximisant les possibilités d'accueil d'entreprises.***

### 3.2. Qualité des milieux aquatiques

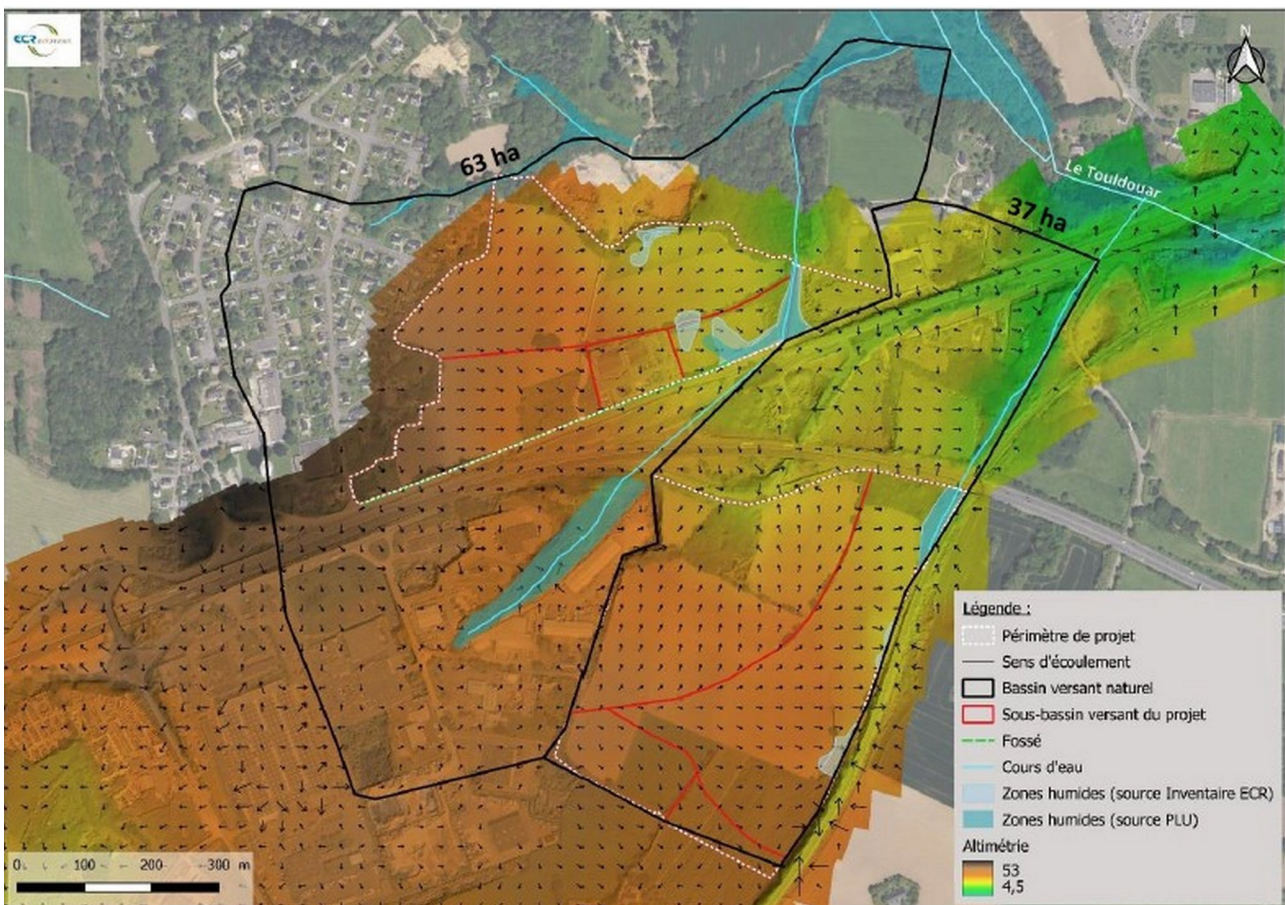
La zone étudiée est principalement concernée par deux versants naturels couvrant chacun l'un des deux secteurs du projet. Ces deux sous-bassins correspondent à deux affluents du Toul Douar et sont hydrauliquement indépendants. Ils alimentent des zones humides présentes sur la zone en bord de cours d'eau.

La question de l'assainissement des eaux usées après aménagement de la ZAC n'est pas traitée dans le dossier. Il est indispensable d'apporter des éléments concernant les orientations envisagées (raccordement au réseau, traitement local...), de présenter une estimation de la charge attendue et de fournir la démonstration de la compatibilité du projet avec les objectifs d'atteinte du bon état de la masse d'eau. Sans précision, il n'est pas possible d'en évaluer la bonne prise en compte.

***L'Ae recommande de compléter le dossier sur la thématique de l'assainissement des eaux usées des futures entreprises du projet, et de décrire les moyens qui seront imposés pour garantir la compatibilité du projet avec les objectifs d'atteinte de bon état de la masse d'eau.***

En ce qui concerne les consommations d'eau en phase travaux et en phase d'exploitation, elles n'ont pas été estimées, ce qui empêche une estimation des capacités des installations à répondre aux besoins

hydriques du projet. Il conviendra de renseigner la question de la pression sur la demande en eau à une échelle appropriée (commune, intercommunalité ou SCoT).



Concernant la gestion des eaux pluviales, il est prévu de favoriser une gestion par infiltration au moyen d'un réseau de noues paysagères implantées le long de voies de circulation et de chemins. Ainsi, le projet prévoit de limiter autant que possible l'imperméabilisation des sols, privilégiera l'infiltration, favorisera le piégeage des eaux pluviales à la parcelle, l'utilisation des fonctionnalités des bandes enherbées, chaussées drainantes, bassins d'infiltration. Les exutoires pluviaux des surverses seront orientés vers les zones humides avant d'alimenter le cours d'eau à l'est. Le dossier indique que la gestion des eaux pluviales prévue permettra d'assurer l'alimentation de la zone humide, sans que cela soit réellement démontré, d'où la nécessité d'un suivi pour le vérifier a posteriori.

Le projet renvoie le dimensionnement des ouvrages aux réglementations qui s'appliqueront aux installations futures qui devront si nécessaire mettre en place les ouvrages de dépollution adaptés au type d'activité et réutiliser les eaux de ruissellement pour certaines activités domestiques ou industrielles.

**L'Ae recommande de définir plus clairement les conditions qui seront imposées aux futures entreprises au sujet de leurs eaux usées et du raccordement au réseau de la ZAC, afin de garantir :**

- ***l'absence de pollution du milieu naturel,***
- ***l'alimentation des zones humides,***
- ***la capacité de la ou des stations de traitement des eaux usées à traiter les effluents.***



De plus, le détail de ces mesures sera nécessairement à intégrer dans le dossier de réalisation de la ZAC afin de pouvoir qualifier leur efficacité et démontrer la comptabilité des mesures mises en place avec l'atteinte des objectifs de bon état du milieu récepteur, en tenant compte des effets cumulés.

***L'Ae recommande au porteur de projet de compléter son étude d'impact avec une étude sur la capacité du milieu récepteur à accueillir tous les effluents (eaux pluviales, eaux traitées) issus des futures entreprises sur la ZAC.***

### 3.3. Cadre de vie des riverains

Le porteur de projet a organisé des réunions publiques au cours desquelles les riverains ont exprimé :

- des inquiétudes vis-à-vis des nuisances à venir selon la nature des activités, l'éventualité du travail nocturne ;
- des attentes en matière de végétalisation pour limiter les co-visibilités et assurer une certaine distance entre lieux d'habitations et entreprises.

Les habitations de Manéhic, à l'ouest du secteur de Lézévorh, sont dans une zone à ambiance de bruit modéré compris entre 55 et 62 dB(A), fortement liée au trafic de la RN 165 classée en voie de catégorie 2. Le porteur de projet ne précise pas les dispositions qui seront imposées aux entreprises qui s'installeront dans la zone, notamment les distances entre les habitations et les futurs bâtiments. Dans le cadre du projet, l'objectif est d'obtenir un niveau de bruit inférieur à 65 dB(A). **De manière à ne pas impacter davantage les riverains, les activités émettant peu de bruit sont à privilégier au nord-ouest de Lézévorh. Les futures installations devront faire l'objet d'études visant à caractériser la nature des bruits afin de déterminer si ceux-ci viendront amplifier un bruit existant de la route.**

En ce qui concerne la future crèche envisagée dans la ZAC, les futures activités voisines devront respecter les seuils d'émission et de concentration de polluants atmosphériques. Une attention particulière devra également être apportée vis-à-vis des pollutions potentielles susceptibles d'affecter la qualité de l'air des habitants du lotissement de Manéhic.

### 3.4. Qualité paysagère

La topographie du site, relativement peu accidentée, fait que les secteurs à aménager sont peu perceptibles depuis leurs périphéries. Les riverains proches et les usagers de la RN 165 sont toutefois exposés aux incidences du projet. Par ailleurs, le développement des zones d'activités contribue à la banalisation du paysage en entrée de l'agglomération lorientaise.

Le porteur de projet indique que les haies bocagères et les espaces boisés permettront de limiter la visibilité sur le site. L'intégration paysagère sera réalisée par la création d'une haie paysagère le long de la RD 724 et la création de talus bocagers, à l'aide notamment de matériaux de remblai qui permettront d'augmenter les linéaires boisés.

L'étude d'impact indique qu'un cahier de prescriptions architecturales, paysagères et environnementales sera mis en œuvre, mais elle ne précise pas quelles seront les dispositions applicables en matière d'architecture et de paysage. **L'étude d'impact devra donc être complétée en ce sens, en précisant les éléments de réflexion ayant permis d'aboutir à des prescriptions permettant une intégration optimale du projet en entrée de ville.**

### 3.5. Gestion des mobilités et contribution à la lutte contre le changement climatique

L'étude d'impact met en avant l'augmentation du trafic, notamment de poids lourds, pendant les heures de pointe jusqu'à l'entrée des sites, pouvant générer des congestions à certains moments. C'est la raison pour laquelle des accès dédiés sont prévus dans le projet.

Des voies spécifiques aux déplacements actifs seront mises en place sous la forme de bandes cyclables et de trottoirs. Le maillage de cheminements piétons et cycles projeté vise un accès rapide aux différents réseaux de transports en commun. De nouveaux arrêts de bus seront mis en place dans le cadre de la création de la ZAC pour desservir chacune des zones. Les accès aux hameaux du Poux et de la Montagne du Salut seront sécurisés. Les cheminements seront accompagnés de talus arborés, disposition favorisant aussi la sécurité et l'agrément pour leurs usagers. Ces mesures favorisent les alternatives à la voiture individuelle, et diminuent d'autant la production de dioxyde de carbone.

L'étude d'impact ne détaille pas les potentialités de transport jusqu'au site de la ZAC en particulier concernant les employés sur la future ZAC. L'étude d'impact ne précise ni les bassins d'emplois ni les connexions possibles et les temps de parcours, notamment à vélo, depuis les agglomérations Lorient, Caudan, Lanester et Hennebont.

L'étude d'impact mentionne la mise en place des aires de covoiturage connectées au réseau de transport en commun avec des arrêts spécifiques sans préciser si ces aires seront utiles et accessibles aux habitants des lotissements jouxtant la ZAC.

En ce qui concerne l'utilisation d'énergie sur les sites, le porteur de projet indique que la totalité des bâtiments de la ZAC devra observer une implantation bioclimatique. Le cahier de prescriptions architecturales paysagères et environnementales mettra en avant des mesures comme le fait de privilégier les matériaux de construction à faible empreinte carbone ou biosourcés, et encouragera au déploiement des énergies renouvelables notamment celui du solaire photovoltaïque. Globalement, le règlement ne prévoit que des incitations, mais n'impose pas de véritable prescription concernant le bâtiment.

***L'Ae recommande, dès le stade de la création, de renforcer les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales, du cahier des charges de la ZAC vis-à-vis des futures entreprises pour :***

- ***conduire à la production sur le site d'énergie à partir de sources renouvelables et favoriser, le cas échéant, la mutualisation des équipements et l'économie circulaire ;***
- ***favoriser les dispositions d'atténuation et d'adaptation au changement climatique (architecture bioclimatique, prise en compte de phénomènes météorologiques exceptionnels, etc).***

Cet apport permettra au projet de montrer la prise en compte des objectifs de limitation de la consommation d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre (GES) définis par le plan climat-air-énergie territorial (PCAET) de Lorient Agglomération<sup>5</sup>.

Pour la MRAe de Bretagne,

le président,

**Signé**

Jean-Pierre GUELLEC

<sup>5</sup> [Avis de la MRAe n°2019-006712](#)