

Projet de Zone d'Activités de la LANDE de LESCOET



CONCERTATION PREALABLE AVEC LE PUBLIC

Synthèse dans le cadre de l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme

CRÉATION D'UNE ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ

Introduction – Pourquoi cette concertation ?

Golfe du Morbihan Vannes Agglomération (GMVA) a engagé une procédure de **Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)** sur le secteur des **Landes de Lescoët**, dans le cadre de sa stratégie de développement économique et d'accueil de nouvelles entreprises sur le territoire.

Conformément aux dispositions du **Code de l'urbanisme** (article L.103-2), cette procédure s'accompagne d'une **concertation préalable avec le public**, qui constitue une étape essentielle dans l'élaboration du projet. Elle vise à **informer les habitants, les usagers du territoire, les acteurs économiques et associatifs** sur les objectifs poursuivis, les grandes orientations envisagées et les modalités de mise en œuvre de l'aménagement.

Cette démarche permet également de **recueillir les observations, les attentes et les contributions** du public, afin d'alimenter la réflexion et de garantir que le projet réponde au mieux aux enjeux du territoire, dans le respect de l'intérêt général.

À l'issue de cette phase de concertation, un **bilan sera établi** et soumis à l'approbation du conseil communautaire de Vannes Agglomération, préalablement à la création formelle de la ZAC.

Le présent document s'inscrit dans ce cadre. Il a pour objet de **présenter le contexte, les objectifs et les premières propositions d'aménagement** de la future zone d'activités, et d'**offrir un espace d'échange et d'expression** autour de ce projet structurant pour le développement économique local.

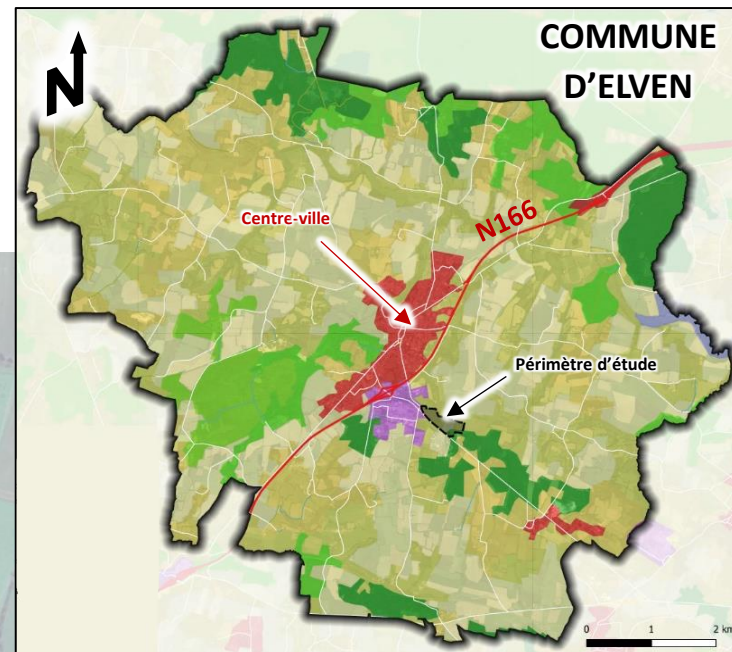
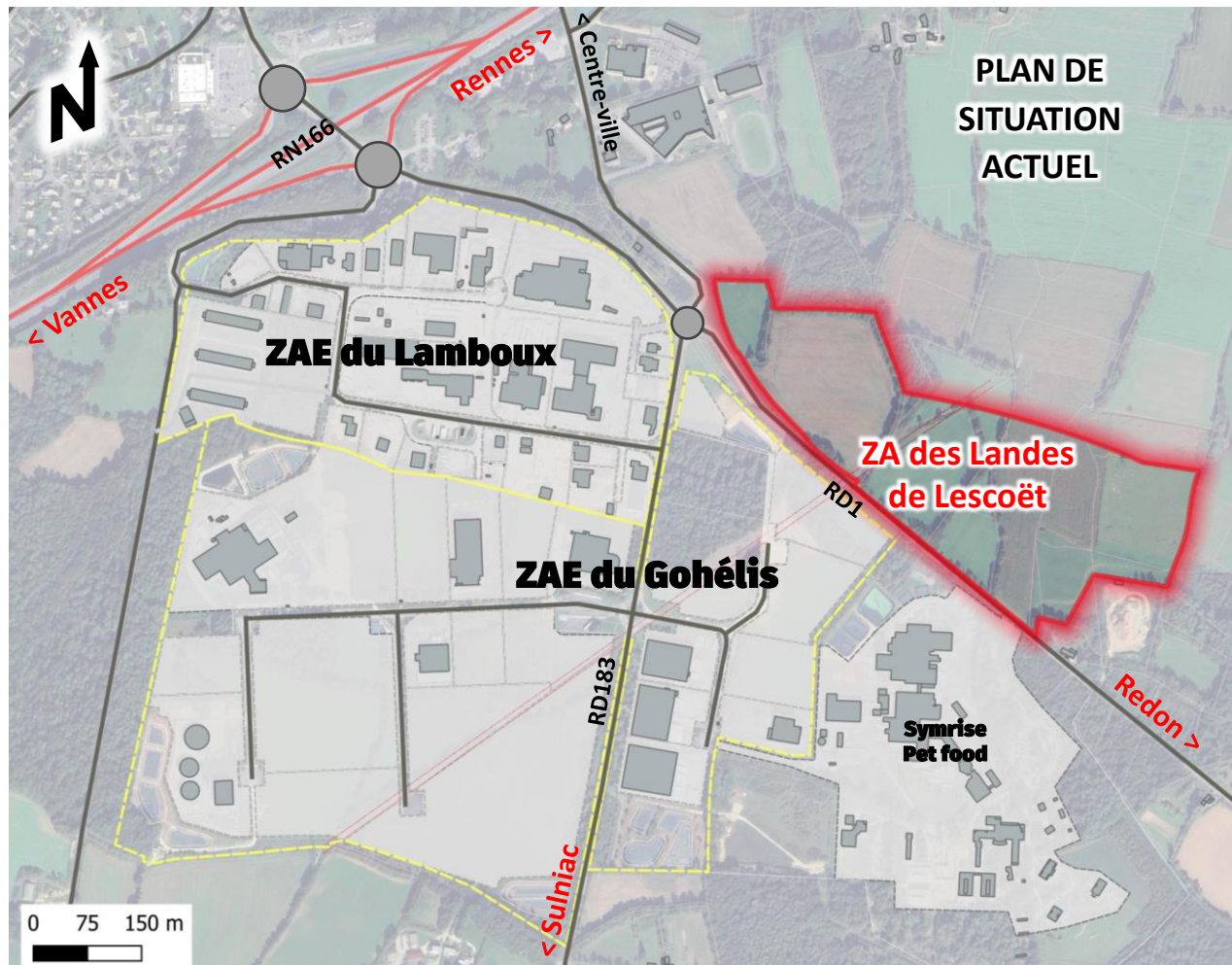
La concertation débute se poursuit pendant tout le processus d'élaboration du dossier de création de la ZAC.

Pièces associées :

- Diaporama de la réunion publique du 22 avril 2025
- Partie diagnostic de l'étude d'impact

Contexte du projet - De quel espace parle-t-on ?

Situation, périmètre et zones d'activités économiques



Les caractéristiques principales de la ZAC :

- ✓ Surface : ~ 13 ha
- ✓ Proximité d'un espace économique structurant : ZAE du Lamboux, ZAE du Gohélis et l'entreprise Symrise Pet Food.
- ✓ Proximité de l'échangeur de la RN166.

PLU de la commune d'Elven



- **Zone ouverte à l'urbanisation –1AUi** : extension ou création d'espaces à vocation économiques industrielles ou logistiques. Une mixité fonctionnelle économique peut être intégrée pour la synergie entre différents secteurs d'activités.
- Sous-destination « **commerces de gros et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle** » autorisée **sous réserve** d'être compatible avec les espaces à vocation économique industrielle et logistique.

- Accès localisés avec voirie structurante au centre,
- Retournements pour convertibilité des espaces,
- Vocation dominante : artisanat et entreprises industrielles ou logistiques
- Plusieurs haies / liaisons douces à conserver ou réaliser.

- ✓ **Toute procédure d'urbanisme doit présenter une conformité au règlement du PLU et une compatibilité avec l'OAP.**

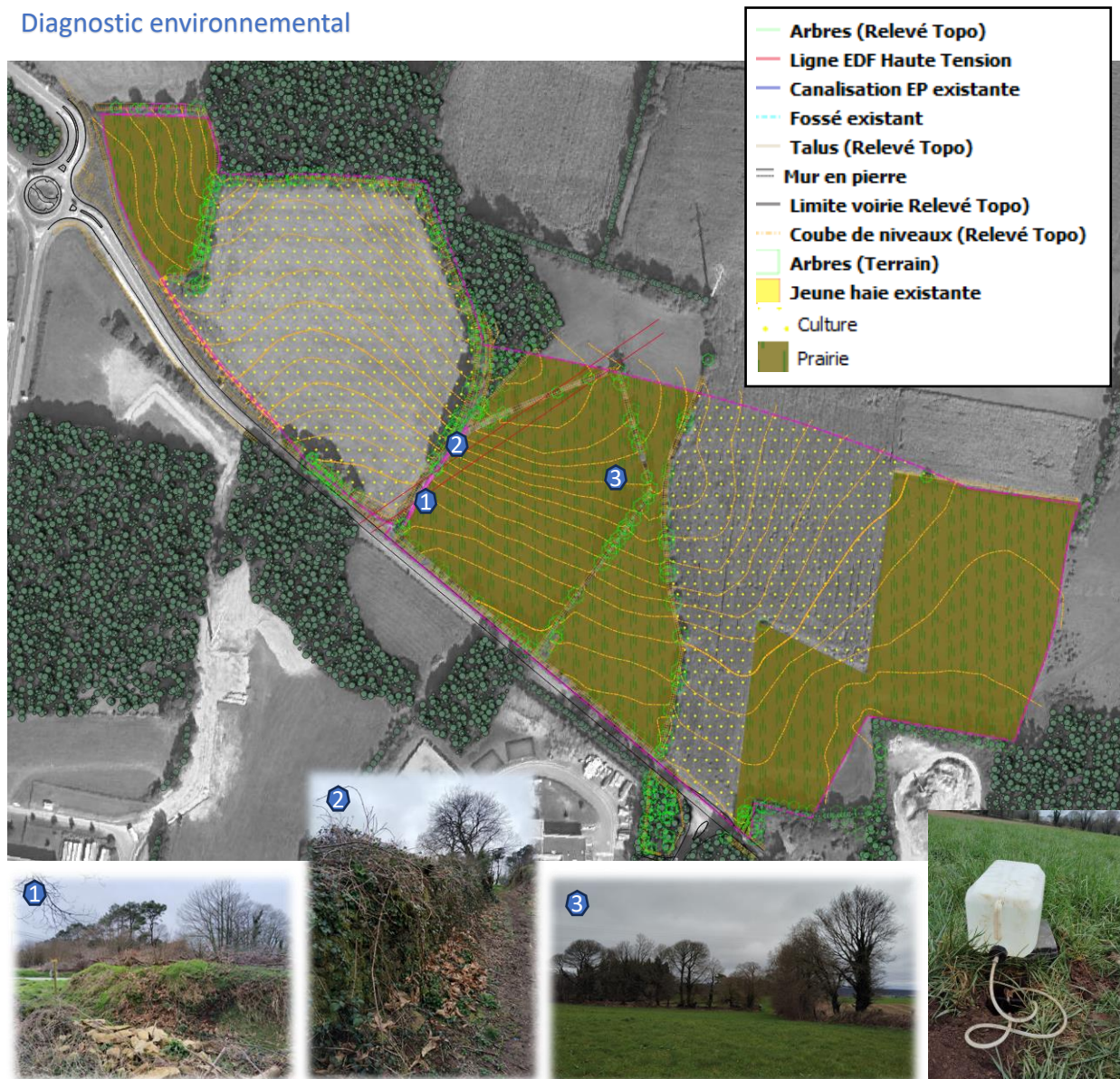
Admis sous conditions : commerce de gros et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Vocation principale : Equipements d'intérêt collectif, industrie et artisanat de production, bureaux,...

Constructions admises par le règlement en zone 1AU

Contexte du projet - Quels sont les enjeux environnementaux du site ?

Diagnostic environnemental



Diagnostic écologique provisoire vis-à-vis de la zone d'étude :

- ✓ Plusieurs expertises de terrain réalisées entre hivers 2023 et 2024. Expertises écologiques en cours de finalisation afin de couvrir un cycle complet (pose plaque à reptiles, écoute chiroptères, ...).
- ✓ Habitats identifiés par ordre croissant d'importance : cultures, chemins creux, **prairies et réseau bocager d'intérêt différents** parfois accompagné de murets en pierre sèche.
- ✓ **Préservation primordiale des haies existantes et abords** pour maintien de la **biodiversité** (avifaune, chiroptères, ...), et la régulation des eaux pluviales. Enjeu écologique le plus significatif.

Diagnostic pédologique vis-à-vis de la zone d'étude :

- ✓ **Pas de zone humide** au sens de la réglementation : flore et pédologie.
- ✓ **Sols perméables en surface (< 50 cm)**

Contexte du projet - A quoi ressemble le site aujourd'hui ?

Image drone site d'étude – source Ecologues Frin-Serot



-
-
- Contexte du projet - A quoi ressemble le site aujourd'hui ?
-
-

Image drone site d'étude – source Ecologues Frin-Serot



Contexte du projet - A quoi ressemble le site aujourd'hui ?

Image drone site d'étude – source Ecologues Frin-Serot



Objectif du projet - Pourquoi aménager la zone ?

La ZAE de La Lande de Lescoët a pour vocation l'accueil :

- ✓ **d'entreprises de type artisanales** et industrielles de **production**, compatibles avec leur environnement, en bénéficiant d'une bonne accessibilité et d'un **cadre de vie de qualité**,
- ✓ En complément, **d'activités commerciales ou de services offerts à une clientèle accueillie sur place** pourront se développer, en lien avec une activité artisanale ou industrielle, à l'exclusion notamment des activités de type « drive »,
- ✓ Potentiellement : **d'une déchèterie intercommunale**,

L'urbanisation de la ZAE de la Lande de Lescoët a pour ambition de créer un cadre :

- ✓ **Qualitatif**, en termes de **proximité des services**, de **mutualisation des équipements** et de **qualité des aménagements** et de **desserte**,
- ✓ **Respectueux de l'environnement**, qui ne sera pas pris comme contrainte mais comme opportunité d'offrir une réelle qualité de vie au travail en préservant les sensibilités écologiques du milieu et en renforçant ses qualités environnementales,
- ✓ Respectueux des règlements d'urbanisme en vigueur :
 - **PLU d'Elven (éventuellement à ajuster dans le cadre des procédures)**
 - **Orientations de l'Etat en faveur de la sobriété foncière** : densité, consommation d'espaces naturels, optimisation des stationnements, réversibilité, etc...
 - **Principes des documents d'urbanisme d'échelon supra-communal** : SCoT (*à venir*), PCAET, SAGE, etc...
- ✓ **Volontariste** (gestion des eaux pluviales, paysage, modes de déplacement doux, insertion architecturale, exigences de durabilité et de performances énergétiques des bâtiments, énergie renouvelable, bâtiments biosourcés, ...)

Aménagement - Quel principe proposé pour la composition ?

Proposition de plan d'aménagement – Inscription dans une démarche ERC
= Eviter Réduire Compenser



Composition proposée lors de cette concertation
préalablement au dossier de création de ZAC
Notion de schéma organique

- Voirie principale – modification sur la partie Ouest de la zone
- Voirie sens unique optionnelle (limitation des linéaires de voiries)
- Chemin périphérique piétons & engins agricoles
- Ilots 8 & 9** 2 grands ilots potentiellement divisibles
- Zone de repos

Principe d'aménagement amené à évoluer, proposé dans la cadre de cette concertation publique

Procédure - Que vient-il ensuite ?

1- Création de la ZAC

Les études se poursuivent en prenant en compte les remarques issues de la concertation, jusqu'à la **création de la ZAC, premier acte officiel** délibéré par le conseil communautaire de GMVA, sur la base du dossier dit « de création » qui fixe le périmètre exact et le schéma directeur de la future zone.

2- Finalisation de l'évaluation environnementale & du dossier loi sur l'eau :

Le processus d'évaluation environnementale est mené conjointement au dossier de ZAC

- Elaboration d'une **étude d'impact** :
 - ☐ Diagnostic de l'état initial de l'environnement (*pièce 3 du présent dossier*)
 - ☐ Description du projet et analyse de ses incidences sur l'environnement,
 - ☐ Description des mesures destinées à Eviter, Réduire ou Compenser ses incidences négatives notables sur l'environnement et la santé humaine (dites mesures « ERC » en pratique).
- Diverses **consultations** (autorité environnementale, collectivités intéressées et public concerné)
- **Décision** motivée prise par l'autorité compétente au regard de l'ensemble de ces éléments

3- Déclaration d'Utilité Publique (DUP) valant mise en compatibilité du PLU :

- Déclarer l'**utilité publique du projet**,
- **Adaptation du PLU si nécessaire**, afin d'assurer la faisabilité réglementaire des futures implantations.

Cette procédure confirme lors d'une enquête publique l'**intérêt général** du projet et facilite sa réalisation en **adaptant le document d'urbanisme au projet** sans engager de révision lourde.

4- Réalisation de la ZAC

La réalisation de la ZAC consiste à **planifier, consolider le bilan financier, puis aménager, équiper et mettre à disposition** les terrains pour y implanter du bâti sous le contrôle de GMVA.

