

DEPARTEMENT DU FINISTERE



Mairie de LOTHEY

8 place de la Mairie

29190 LOTHEY

Commune de LOTHEY

CARTE COMMUNALE – Révision n°2

C – PIECES ADMINISTRATIVES

- Délibération prescrivant la révision de la carte communale
- Avis de la CDPENAF et de Chambre d'Agriculture
- Avis délibéré de la MRAe du 6 mai 2021 (n°2021-008770)

URBANISME PARTAGE

TANGUY/BESREST/AGAP

Septembre 2021

DEPARTEMENT DU FINISTERE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Séance du conseil communautaire du jeudi 12 juillet 2018.

Le 12 juillet 2018, s'est tenue, dans la salle du conseil, au siège de la CCPCP, une séance du conseil communautaire pour lequel les conseillers ont été légalement convoqués par courrier affranchi en date du 6 juillet 2018.

A l'ouverture de la séance, sur demande de la Présidente, les conseillers communautaires attestent à l'unanimité avoir reçu à leur domicile le pli contenant la convocation et la note synthétique de ce conseil communautaire.

♦ **Etaient présent(e)s**

CAST : Mme Danielle CARIOU, M. Roger MAUGUEN

CHATEAULIN : Mme Gaëlle NICOLAS, Mme Martine FAGON, M. Jean-Yves LE FLOC'H, M. Michel QUEFFURUS, Mme Sylvie MOAL, M. Alain PARC, M. Jean-Paul URIEN

DINEAULT : M. Philippe BITTEL, M. Michel CADIOU

GOUEZEC : Mme Cécile NAY, M. Rémi MOAL

LE CLOITRE-PLEYBEN : Mme Dominique BILIRIT

LENNON : M. Ronan JEZEQUEL

LOTHEY : Mme. Catherine LEPORCQ

PLEYBEN : M. Jean LE DU, M. Patrice PERSON, M. Paul GLEVAREC

PLOEVEN : M. Didier PLANTE

PLOMODIERN : M. Claude BELLIN, M. Jean-François BIDEAU, Mme Anne-Marie BOUCHER, Mme Annick MARCHADOUR

PLONEVEZ-PORZAY : M. Michel POULIQUEN, Mme Sylviane PENNANEAC'H

PORT-LAUNAY : M. Michel CARO

SAINT-SEGAL : M. André LE GALL, M. Armel LORCY

TREGARVAN : M. Jean-Claude FERREZOU

♦ **Procurations**

CAST : M. Jacques GOUEROU a donné procuration à Mme Danielle CARIOU

CHATEAULIN : Mme Sylvie CHASSEREZ a donné procuration à Mme Gaëlle NICOLAS

CHATEAULIN : M. Jean-Pierre JUGUET a donné procuration à Mme Sylvie MOAL

LANNEDERN : M. Georges POULIQUEN a donné procuration à Mme. Catherine LEPORCQ

PLEYBEN : M. Pascal CAM a donné procuration à M. Patrice PERSON

PLEYBEN : Mme. Annie LE VAILLANT a donné procuration à M. Paul GLEVAREC

PLEYBEN : Mme Nathalie POULIQUEN a donné procuration à M. Jean LE DU

PLONEVEZ-PORZAY : M. Paul DIVANAC'H a donné procuration à M. Michel POULIQUEN

SAINT-COULITZ : M. Gilles SALAUN a donné procuration à M. Jean-Pierre AUBERT

SAINT-NIC : M. Jean-Yves LE GRAND a donné procuration à M. Didier PLANTE

♦ **Absence excusée**

Mme Hélène POULIQUEN, M. Jean-Luc VIGOUROUX, Mme Christine LELIEVRE

♦ **Secrétaire de séance**

PLEYBEN : M. Patrice PERSON

♦ **Assistaient également à la réunion**

M. Yann BOTHOREL, Directeur général des services

Mme Géraldine GOULESCO, chargée d'accueil et de secrétariat

N° 2018-124 : PRESCRIPTION DE LA REVISION DE LA CARTE
COMMUNALE DE LA COMMUNE DE LOTHEY

Envoyé en préfecture le 17/07/2018
Reçu en préfecture le 17/07/2018
Affiché le
ID : 029-200067247-20180712-2018_124-DE

Rapporteur : Mme NICOLAS Gaëlle

Vu le code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.160-1 à L.163-10 et R.161-1 à R.163-9 ;

Madame la Présidente rappelle:

- Que la carte communale de Lothey a été conjointement approuvée par délibérations du conseil municipal de la commune de Lothey en dates du 21 novembre 2005 et du 8 septembre 2006 et par arrêté Préfectoral du 26 octobre 2006
- Qu'une 1^{ère} révision de la carte communale de Lothey a été conjointement approuvée par délibération du conseil municipal de la commune de Lothey en date du 10 septembre 2008 et par arrêté Préfectoral du 12 janvier 2009
- Que la Communauté de Communes de Pleyben-Châteaulin-Porzay est désormais compétente en matière d'élaboration, mise en œuvre et modification des documents d'urbanisme sur l'ensemble de son territoire

Il est présenté les raisons pour lesquelles une nouvelle révision de la carte communale de Lothey est aujourd'hui rendue nécessaire et les objectifs qui seront poursuivis :

La Communauté de communes de Pleyben-Châteaulin-Porzay assure les compétences en termes de développement économique et d'aménagement de l'espace sur son territoire. Ainsi, afin d'accompagner la croissance des entreprises et leurs projets de construction ou d'extension immobilière, il importe de disposer de surfaces foncières ouvertes à l'urbanisation. Des zones d'activités économiques communautaires sont implantées sur plusieurs communes de la CCPCP : dans ce cadre et afin d'y permettre l'implantation d'activités économiques nécessitant des emprises foncières unitaires importantes dont le territoire ne dispose pas actuellement il peut être rendu nécessaire d'étendre l'emprise de ces zones et de modifier le zonage.

Ainsi, sur la commune de Lothey est aménagée la zone d'activités communautaire de Ty Hémon qui couvre une surface de 10 hectares commercialisables pour laquelle un permis d'aménager a été délivré en mai 2009 et des travaux d'aménagements-viabilisation (électricité ; eau potable ; assainissement semi-collectif ; réseau eaux pluviales) ont été réceptionnés en mai 2011.

Il est rappelé que la carte communale est un document d'urbanisme qui détermine, dans le respect des objectifs du développement durable :

- les secteurs constructibles de la commune
- les secteurs non constructibles (assortis d'exceptions telles que l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes, etc.)

Elle permet à la commune de s'affranchir de la constructibilité limitée, d'organiser son développement et offre une meilleure lisibilité des règles applicables.

Il est également rappelé que la carte communale comprend plusieurs éléments constitutifs obligatoires, en application des articles L.161-1 et R.161-1 à R. 161-8 du Code de l'urbanisme :

- un rapport de présentation
- un ou plusieurs documents graphiques opposables aux tiers
- les servitudes d'utilités publiques en annexe
- études particulières (le cas échéant)

Conformément à l'article R104-15 du Code de l'urbanisme, il convient par ailleurs de préciser que cette révision de la carte communale de Lothey fera l'objet d'une évaluation environnementale, le territoire de la commune comprenant un site Natura 2000 (Vallée de l'Aulne).

La présente délibération fera l'objet d'une notification aux personnes publiques, structures compétentes en la matière. Une réunion d'échange sur le projet sera par ailleurs organisée avec lesdites structures compétentes.

Il vous est proposé :

1. de prescrire la révision de la carte communale de la commune de Lothey, conformément aux dispositions des articles L.160-1 à L.163-10 du Code de l'Urbanisme ;
2. d'approuver les objectifs poursuivis par cette révision à savoir :
 - Développer la zone d'activités de Ty Hémon pour y rendre possible l'implantation d'activités économiques nécessitant des emprises foncières unitaires importantes dont le territoire ne dispose pas actuellement
 - Adapter les réseaux (voiries, eau potable, électricité, assainissement, eaux pluviales) de la zone d'activités de Ty Hémon à cette d'extension de sa surface constructible ;
3. de préciser que les études seront réalisées par des prestataires privés, après consultation ;
4. de donner délégation à la Présidente pour signer tout contrat, avenant ou convention de prestations ou de services concernant la révision de la carte communale ;
5. de solliciter l'accompagnement des services de l'Etat pour la révision de la carte communale ;
6. de solliciter de l'Etat qu'une dotation soit allouée à la CCPCP (DGD) pour compenser les dépenses nécessaires à la révision de la carte communale ;
7. d'inscrire les crédits destinés au financement des dépenses afférentes à l'élaboration de la carte communale au budget de l'exercice considéré en section d'investissement ;

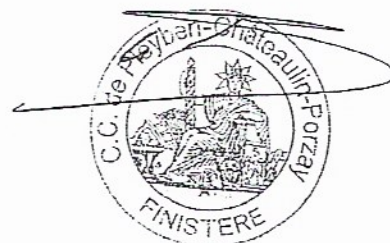
La délibération fera l'objet, d'un affichage au siège de la Communauté de Communes de Pleyben-Châteaulin-Porzay et en Mairie de Lothey durant un mois, ainsi que d'une mention en caractères apparents dans un journal d'annonces légales diffusé dans le département.

La délibération est adoptée à l'unanimité.

Fait à Châteaulin, le 12 juillet 2018

La Présidente,

Gaëlle NICOLAS





**PRÉFET
DU FINISTÈRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale des territoires
et de la mer du Finistère**
Service d'économie agricole

Quimper, le

29 AVR. 2021

Affaire suivie par : Mme Valérie BUREL
Tél : 02.98.76.59.12

Mél : ddtm-cdpenaf@finistere.gouv.fr

Le Directeur départemental

à

Mme la Présidente de la Communauté de Communes
de Pleyben – Châteaulin – Porzay

**OBJET: Projet de révision de la carte communale de Lothey- Consultation de la commission
départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)**

Madame la Présidente,

Par courrier du 16 février 2021, vous avez sollicité l'avis de la CDPENAF sur le projet de révision
de la carte communale de Lothey.

Vous voudrez bien trouver ci-joint l'avis rendu par la commission départementale de la
préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers lors de la séance du 22 avril 2021.

Je vous prie d'agréer, madame la Présidente, l'expression de ma considération distinguée.

fo Le directeur départemental des Territoires
et de la Mer

Emmanuel LE CLOITRE
Chef de Service Evolution
des Exploitations et Conjoncture



**PRÉFET
DU FINISTÈRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale des territoires
et de la mer du Finistère**
Service d'économie agricole

**COMMISSION DEPARTEMENTALE DE LA
PRESERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES
ET FORESTIERS (CDPENAF)**

Réunion du 22 avril 2021

Projet de révision de la carte communale de Lothey

M. CHARRETON accueille Mme CARO, Vice-Présidente de la Communauté de Communes Pleyben-Châteaulin-Porzay et M. PRONOST, Chargé de développement économique.

Le rapporteur rappelle les éléments de contexte de la révision de la carte communale : la commune de Lothey dispose d'une carte communale approuvée le 12 janvier 2009. La commune fait partie de la communauté de communes de Pleyben - Châteaulin - Porzay où le PLU intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUi-H) a été engagé par délibération communautaire du 6 novembre 2018. Par ailleurs, le SCoT du Pays de Brest a engagé une révision le 30 avril 2019 pour inclure le périmètre de la communauté de communes de Pleyben- Châteaulin-Porzay.

Le projet de carte communale est soumis à l'avis de la CDPENAF au titre de la réduction des surfaces des espaces naturels, agricoles et forestiers en l'absence de SCoT approuvé sur le territoire de la commune (article L142-4 du code de l'urbanisme).

La révision de la carte communale a pour principal objet de permettre l'implantation sur la zone d'activité de Ty- Hémon de l'entreprise COPAB (Coopérative des Professionnels Artisans du Bois et dérivés) aujourd'hui basée à Saint Thoïs.

Le rapporteur expose les dispositions générales du projet de carte communale :

- l'habitat :

Le projet de carte communale se base sur une croissance démographique de 2 % par an, semblable à celle constatée entre 2009-2015. On note une augmentation de +13 % de logements entre 2010-2015. Pour accueillir cette nouvelle population, la commune prévoit 4 hectares de surfaces constructibles sur une base de production de 4 logements par an en conformité avec le PLH de Pleyben - Châteaulin - Porzay 2019-2024. Néanmoins, l'évolution démographique est à la baisse depuis 2015 (-0,86 % entre 2015-2018) et une projection démographique sur 10 ans (entre 2010 et 2018) qui avoisine plutôt 1 %.

Durant ces dix dernières années (2010-2019), la commune a consommé 3 hectares de foncier pour 27 nouveaux logements, soit une densité de 9 logements par an. Pour les dix années à venir, le projet de carte communale prévoit la construction de 41 logements sur 4,8 hectares, soit une densité moyenne de 8,5 logements à l'hectare. Globalement, le projet de carte communale serait plus consommateur en foncier que le document actuel. En outre, le projet ne tient pas compte des changements de destination à vocation d'habitat possible hors zones constructibles, ni des logements vacants (+ de 11 %), taux bien supérieur à la moyenne départementale (7,8%).

Le développement urbain se concentre pour l'essentiel autour du bourg. Le projet de carte communale prévoit au total une diminution de 5,4 hectares de surfaces constructibles en supprimant le potentiel constructible hors centre-bourg. Pour autant, un développement de l'habitat plus économe en foncier pourrait être réalisé en favorisant le renouvellement urbain et des densités plus fortes et en tenant compte d'une évolution démographique plus proche de celle constatée ces dernières années.

- l'activité économique :

La commune prévoit d'étendre la ZA de Ty-Hémon sur 6,8 hectares. Le potentiel disponible au sein de la ZA (d'une superficie actuelle de 19 hectares) est estimé à 10 hectares dont 3,4 hectares réservés à l'entreprise COPAB ; 4,7 hectares sur lequel la CCPCP envisage d'implanter un projet de ferme photovoltaïque et 1,3 hectares pour d'autres activités. Le rapport de présentation évalue le potentiel de foncier économique disponible sur le territoire communautaire entre 10,7 hectares et 15,4 hectares.

Concernant l'impact sur les espaces et les activités agricoles, le rapport de présentation fait état de 12,7 hectares de surfaces agricoles et naturelles concernés par les besoins en habitat et activités à venir. L'urbanisation pour l'habitat s'effectue en extension du bourg sur des parcelles en partie cultivées. Les parcelles prévues pour l'extension de la ZA sont également majoritairement agricoles.

En conclusion, le projet de carte communale prévoit donc un développement urbain concentré principalement sur le secteur de Ty-Hémon. Dans le même temps, il réduit les espaces constructibles pour l'habitat en restreignant la zone constructible au niveau du bourg. Néanmoins, il reste un potentiel surestimé de surface constructible pour l'habitat au regard de l'évolution démographique actuelle et le projet ne crée pas de véritables conditions d'un renouvellement urbain.

La révision de la carte communale induit l'artificialisation de terrains agricoles de plusieurs hectares, artificialisation qui se traduit par une érosion de la biodiversité et une imperméabilisation des sols, dans le bassin versant de l'Aulne où la problématique des inondations est majeure.

Il existe dans l'environnement proche de Ty-Hémon – et plus généralement sur le territoire de la CCPCP – un potentiel significatif de sites artificialisés à renaturer, notamment des anciens ensembles de constructions agricoles aujourd'hui désaffectées. L'objectif de zéro artificialisation nette, prescrit notamment dans le cadre du SRADDET, pourrait donc prendre la forme d'une compensation d'artificialisation de la zone de Ty-Hémon par la renaturation de ce type d'espaces bâtis, selon des conditions (localisation, superficie, partage des coûts ...) à définir entre les différents intervenants.

Au terme de cette présentation, M. MARTIN rappelle le gros travail réalisé dans le cadre du SDAGE et le SAGE, sachant que l'Aulne est particulièrement pollué. Il souligne que, si des dispositions législatives ont tenté de regrouper les habitats autour des villages, on constate que parallèlement les zones d'activités se multiplient, ce qui ne va pas dans le bon sens. De même, le document présenté ne présente pas un réel travail sur la trame verte et bleue. Pour ces motifs, il serait plus raisonnable d'attendre le SCOT et le PLUi avant d'approuver la révision de la carte communale.

Mme BODERE LELAY précise que l'approbation du SCoT du Pays de Brest n'est envisagée qu'en 2024 mais que la communauté de communes de Pleben Châteaulin Porzay participe à la démarche (inclusion dans le périmètre du SCOT).

Mme CARO indique que la réflexion de la collectivité sur le projet de la COPAB remonte à plusieurs mois, la coopérative étant à l'étroit sur le site actuel de Saint-Thois. La situation actuelle bloque le développement de la coopérative qui se retrouve contrainte de refuser de nouveaux adhérents. Les délais d'approbation du PLUi-H (fin 2023) et du SCoT du Pays de Brest sont trop longs pour permettre la mise en œuvre du projet de la COPAB.

En réponse à une question de M. MARTIN sur l'origine de la pollution des parcelles de la zone d'activité actuelle, Mme CARO répond qu'il s'agit d'amiante et que cette pollution a été constatée en 2019 lors de fouilles réalisées sur le site dans le cadre d'un précédent projet. Les sols ne peuvent plus être remués et une procédure pénale est en cours à l'encontre des auteurs – actuellement non identifiés – de cet enfouissement sauvage. M. PRONOST précise que, selon les préconisations de la DREAL, il ne faut pas créer de déblais sur le site, qui doit donc rester en l'état.

M. CAROFF indique que la profession agricole partage l'analyse du rapporteur concernant les besoins en habitat qui sont manifestement surévalués. De surcroît, le potentiel existant de réhabilitation de bâtiments ou de parcelles n'est pas pris en compte dans le projet. Concernant la ZA de Ty-Hémon, la consommation d'espace agricole est importante : la profession agricole souhaiterait donc connaître le devenir du site existant à Saint-Thois et les mesures compensatoires prévues.

Mme CARO répond que le développement de la COPAB à Lothey sera progressif et que le volet administratif restera dans un premier temps à Saint Thois. Ultérieurement, d'autres activités en lien avec la COPAB seront développées sur le site de Saint-Thois. Dans tous les cas, il n'y aura pas de création de friches. Concernant les mesures compensatoires (sur 6,85 + 1,89 hectares concernés), une ERC est en cours d'élaboration par les porteurs de projet.

En réponse à une question de M. MARTIN sur la nature des mesures compensatoires envisagées, M. PRONOST indique que, les terres impactées étant des terres agricoles, des échanges sont en cours avec la Chambre d'Agriculture.

M. GUEZENOC souligne que le caractère d'urgence invoqué pour le développement de la ZA rentre en contradiction avec l'absence de PLU à Lothey, d'où l'intérêt de l'élaboration du PLUi.

Mme CARO confirme qu'effectivement la temporalité du projet est plus rapide que le PLUi, même si les travaux d'élaboration sont en cours.

NB : Mme CARO et M. PRONOST quittent la réunion.

Concernant le volet ZA du projet, M. [...] rappelle les points importants évoqués lors de l'échange avec la collectivité, à savoir :

- l'urgence de la mise en œuvre du projet de la COPAB,
- le maintien partiel de la COPAB sur le site de Saint-Thois,
- l'approche sur la compensation collective avec un dossier ERC en cours.

M. [...] estime qu'on ne peut pas bloquer le développement des collectivités pendant 4 ans. Le volet économique du projet de révision de carte communale résulte du fait que les terrains disponibles ne sont en réalité pas utilisables en raison de la pollution des sols.

Mme [...] souligne qu'un travail de recensement des surfaces potentiellement disponibles a été réalisé par la collectivité mais qu'aucune autre surface d'un seul tenant n'est actuellement disponible. Elle insiste sur la nécessité, en parallèle, d'étudier une renaturalisation d'autres sites sur l'ensemble du territoire de la communauté de communes.

Concernant le volet habitat du projet de carte communale, M. [...] évoque l'impact futur du SCOT de Brest qui est beaucoup plus restrictif sur la superficie des parcelles.

Mme [...] confirme que, même si le projet recentre la constructibilité autour du bourg en réduisant le potentiel des zones périphériques, le potentiel actuel de la carte communale en habitat est amplement suffisant. Alors que la carte communale actuelle prévoit 41 hectares de surfaces constructibles, le projet de révision en prévoit pour sa part 41,7 hectares.

Les membres de la CDPENAF souhaitent retenir les réserves du rapporteur sur le volet habitat du projet de révision, à savoir :

- un projet basé sur une croissance démographique de 2% surestimée au regard de celle constatée depuis quelques années,
- une surestimation du potentiel de surfaces constructibles nécessaires pour l'habitat,
- une faible densité moyenne de 8,5 logements à l'hectare,
- une non prise en compte des changements de destination à vocation d'habitat possible hors zones constructibles et des logements vacants.

Le projet de révision de la carte communale de Lothey est soumis au vote :

Nombre de votants : 12

Nombre d'avis favorable sous réserve de prise en compte des observations du rapporteur précitées sur le volet habitat : 9 (1 avis défavorable et 2 abstentions)

Sous réserve de la prise en compte des réserves ci-avant exprimées sur le volet habitat, la commission émet un avis globalement favorable au projet de révision de la carte communale de LOTHEY.

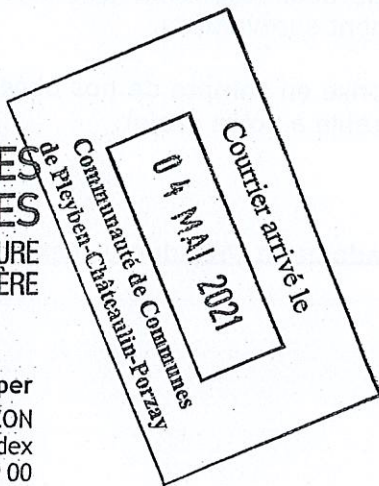
p.o Le directeur départemental des Territoires
et de la Mer
Emmanuel LE CLOITRE
Chef de pôle Évolution
des Exploitations et Conjoncture



**AGRICULTURES
& TERRITOIRES**
CHAMBRE D'AGRICULTURE
FINISTÈRE

Antenne de Quimper
24 route de CUZON
29322 QUIMPER cedex
Tél. 02 98 52 49 00
Fax 02 98 52 49 67

Email : quimper@finistere.chambagri.fr



Pour Info

Quimper, le 26 avril 2021

CCPCP
Service Urbanisme
Rue Camille Danguillaume
CS60043
29150 CHATEAULIN

OBJET :

Révision n° 2 de la carte
communale de la
commune de LOTHEY

Affaire suivie par :

Olivier CAROFF

Conseiller Urbanisme &
Aménagement foncier

Madame la Présidente,

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, vous avez sollicité l'avis de notre organisation sur la révision de la carte communale de la commune de Lothey.

A la lecture du rapport de présentation, nous relevons que cette révision n°2 est principalement motivée par l'extension de la zone d'activité de Ty Hémon, afin de répondre aux besoins de surfaces pour l'installation de la COPAB.

Si au travers de cette modification, la collectivité a su répondre aux attentes d'une activité commerciale, nous attendons également que cette même collectivité mette des mesures en place pour compenser la perte de surface pour l'exploitant évincé.

Parallèlement, nous notons l'identification de surfaces polluées à l'amiante au Nord-Ouest de la zone, dont la destination est fléchée pour recevoir un parc photovoltaïque au sol.

Si la réalisation d'un parc photovoltaïque reste une opportunité de valorisation, celle-ci ne doit pas éluder d'autres hypothèses pour des raisons de facilités ou de coûts. Nous estimons que cette surface doit avant tout permettre la réception d'entreprises pour des raisons de consommation économe de surface.

Concernant le besoin exprimé de surfaces pour l'accueil de nouveaux résidents, nous estimons que les critères justifiant celui-ci s'appuient sur des données mal interprétées ou des objectifs insuffisamment ambitieux.

A savoir :

- Un taux de croissance trop élevé (2%)
- Des objectifs de densification qui nécessiteraient d'être plus élevés, 15 log/ Ha minimum
- Des objectifs de réduction de la vacance insignifiants
- La prise en compte des potentiels de changement de destination au sein du bourg et en secteur rural.

D'autre part, l'approche de la photographie aérienne du bourg de Lothey laisse apparaître des possibilités de réinvestissement urbain sur la partie Nord du bourg (anciens bâtiments agricoles désuets).

En conséquence, sur ce point nous estimons que les surfaces dédiées à l'habitat sont nettement surévaluées.

Dès lors, sous réserves de la prise en compte de nos observations, nous réservons une suite favorable à votre projet.

Restant à votre disposition,

nous vous prions d'agréer, Madame la Présidente, l'expression de nos salutations distinguées.

Sophie JEZEQUEL

Vice-Présidente de la Chambre
d'Agriculture du Finistère

Elue référente territoire Centre

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'S' followed by a series of loops and a final flourish.



Mission régionale d'autorité environnementale

Bretagne

**Avis délibéré de la Mission Régionale
d'Autorité environnementale de Bretagne
sur la révision de la carte communale de la commune
de Lothey (29)**

N° : 2021-008770

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La MRAe de Bretagne, mission régionale d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD), s'est réunie en visioconférence le 6 mai 2021 à 9h30. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur la révision de la carte communale de la commune de Lothey (29) pour un projet d'extension d'une zone d'activités.

Étaient présents et ont délibéré collégalement : Françoise Burel, Antoine Pichon, Jean-Pierre Thibault, Philippe Viroulaud.

En application de l'article 9 du règlement intérieur du CGEDD, 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 le présent avis.

* *

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) de Bretagne a été saisie par l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) de Pleyben-Chateaulin-Porzay pour avis de la MRAe, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 24 février 2021.

Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L. 104-6 du même code, il en a été accusé réception. Conformément à l'article R. 104-25 du même code, l'avis doit être fourni dans un délai de trois mois.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-24 du code de l'urbanisme, la DREAL de Bretagne agissant pour le compte de la MRAe a consulté par courriel du 24 février 2021 l'agence régionale de santé. La MRAe Bretagne a pris en compte, dans le présent avis, sa réponse en date du 25 mars 2021

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

Pour chaque plan et document soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne responsable et du public.

Cet avis porte sur la qualité du rapport restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.

Le présent avis est publié sur le site des MRAe. Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public

Sommaire

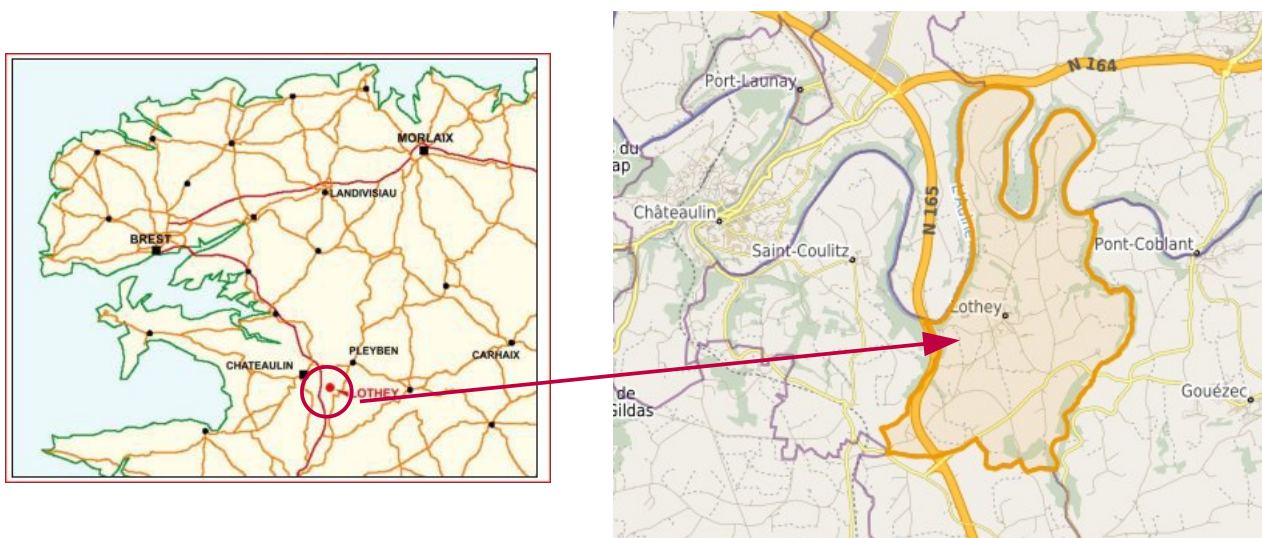
1	Contexte, présentation du territoire, du projet et des enjeux environnementaux.....	4
1.1	Contexte et présentation du territoire et du projet de révision.....	4
1.2	Présentation du projet.....	5
1.3	Principaux enjeux environnementaux du projet de révision identifiés par l'autorité environnementale.....	6
2	Qualité de l'évaluation et prise en compte de l'environnement par le projet.....	6
3	Préservation du patrimoine naturel et qualité paysagère.....	7
3.1	Biodiversité – Trame verte et bleue (TVB).....	7
3.2	Qualité des eaux.....	8
3.3	Paysages.....	9
4	Conclusion.....	10

1 Contexte, présentation du territoire, du projet et des enjeux environnementaux

1.1 Contexte et présentation du territoire et du projet de révision

Située au centre du département du Finistère, la commune de Lothey (population de 455 habitants, en 2018) fait partie de la communauté de communes de Pleyben-Chateaulin-Porzay (CCPCP). Le territoire (13,48 km²), composé de grands espaces agricoles, est bordé par la vallée des Trois Fontaines et la vallée de l'Aulne (site Natura 2000¹) qui constitue un corridor écologique régional reliant la presqu'île de Crozon et les Montagnes noires. La commune est caractérisée par un paysage rural (champs de grande taille avec un maillage bocager), vallonné et ouvert offrant de larges panoramas. En dehors du bourg, la commune est marquée par une urbanisation diffuse autour de hameaux. Le développement du bourg, au cours des dernières années, s'est réalisé sous forme de lotissements. La commune est dotée d'une zone d'activités communautaire (Ty Hémon) située au sud de son territoire ; celle-ci est proche de l'échangeur routier de la RN 165 (Nantes/Brest) avec la RD 41 qui dessert la commune.

Le bourg de Lothey ne dispose pas d'assainissement collectif. La zone d'activités économiques, en revanche est dotée d'un système d'assainissement² destiné uniquement à la collecte des eaux usées sanitaires.



Positionnement de la commune – extrait dossier et extrait géobretagne

La commune de Lothey dispose d'une carte communale approuvée en 2005. A la suite du transfert de compétence, la révision de la carte communale est présentée par la communauté de communes. Elle porte essentiellement sur l'extension de la zone d'activités économiques de Ty Hémon. Les périmètres constructibles situés en campagne ont été réexaminés pour mise en compatibilité avec la loi ALUR. Le zonage du bourg fera l'objet d'une nouvelle étude dans le cadre de l'élaboration du PLUi dont le démarrage était prévu en 2019.³

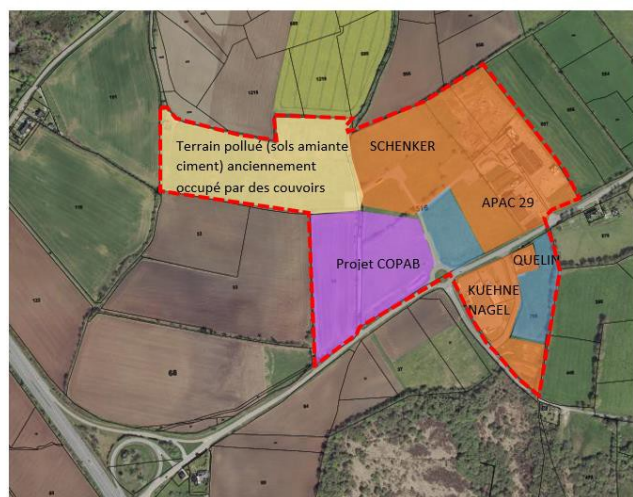
- 1 La vallée de l'Aulne est une zone spéciale de conservation qui relève de l'intérêt communautaire par la diversité de ses habitats naturels et les espèces animales à forte valeur patrimoniale. L'Aulne est un cours d'eau encaissé aux rives boisées ou occupées par des groupements prairiaux. La vallée de l'Aulne constitue un corridor biologique remarquable pour trois espèces d'intérêt communautaire.
- 2 Sous forme de filtres à roseaux sur 2 étages.
- 3 Le PLUi (plan local d'urbanisme intercommunal) a été prescrit en novembre 2018. L'état initial est en cours de réalisation et le PADD (projet d'aménagement et de développement durable) est prévu pour 2022.






1.2 Présentation du projet

L'objet de révision de la carte communale de Lothey est l'extension de la zone d'activités de Ty Hémon avec 6,8 hectares supplémentaires ouverts à l'urbanisation. Il s'agit de terres agricoles actuellement cultivées.



Pour son développement économique, la communauté de communes souhaite disposer d'une offre foncière conséquente pour permettre l'installation d'activités nécessitant des surfaces importantes (activités logistiques, de stockage et activités industrielles). La Coopérative des professionnels Artisans du bois (COPAB) actuellement implantée dans le Finistère (Saint-Thois) a émis le souhait auprès de l'intercommunalité de disposer d'une surface de 10 ha pour implanter ses activités. C'est dans ce contexte qu'est prévue l'extension de la zone d'activité communautaire de Ty Hémon pour en porter la surface de 19 ha actuellement à 25,8 ha.

Pour le choix de cette implantation, le dossier met en avant un positionnement géographique stratégique (30 minutes de l'entrée sud de Brest et 12 minutes de l'entrée nord de Quimper) avec la proximité de l'échangeur du Pouillot (RN165/RN164), mais aussi la vocation logistique et industrielle du site avec des infrastructures adaptées au trafic de poids lourds et également l'absence d'habitations à proximité immédiate.



-  Zone constructible à vocation d'activités à la carte communale opposable
-  Terrains disponibles
-  Terrains occupés
-  Terrains réservés pour projet (COPAB)
-  Terrain pollué (sols amiante ciment) : projet parc photovoltaïque



-  Zone à vocation d'activités industrielles dans la carte communale opposable
-  Projet d'extension de la zone à vocation d'activités industrielles

Occupation existante et prévue des parcelles de la zone d'activité et projet d'extension prévu – Extrait du rapport de présentation

Cette zone d'activités accueille actuellement quatre entreprises⁴ pour un effectif total d'environ 134 salariés. Les terrains restant disponibles aujourd'hui sur cette zone sont destinés à la réalisation du projet COPAB pour 3,4 ha et à la construction d'un parc photovoltaïque pour 4,7 ha, sur des terrains anciennement occupés mais comprenant encore de nombreux éléments amiantés. L'extension sur 6,8 ha de la zone d'activités prévue par la révision de la carte communale permettrait de répondre au besoin exprimé par la COPAB.

⁴ Deux entreprises de transport routier/messagerie, une de scierie/fabrication d'emballages et de bois de construction, et une de construction spécialisée en rénovation de monuments historiques.

1.3 Principaux enjeux environnementaux du projet de révision identifiés par l'autorité environnementale

Au regard des effets attendus du fait de la mise en œuvre du plan d'une part, et des sensibilités environnementales du territoire d'autre part, l'enjeu environnemental de la révision de la carte communale de Lothey identifié comme principal par l'autorité environnementale est la préservation de l'environnement naturel, particulièrement :

- les milieux aquatiques sensibles, avec la gestion des flux d'eaux usées et pluviales inhérents à l'augmentation des activités économiques ;
- le paysage à forte dominante rurale au regard de l'impact visuel important de la zone d'activités.

L'artificialisation d'espace et de sol est également un enjeu à traiter. Si les flux de déplacement et leurs conséquences sur la production de gaz à effet de serre représentent un enjeu limité, compte tenu du nombre de salariés et des déplacements supplémentaires engendrés par l'extension, cette thématique aurait dû toutefois être analysée dans le dossier.

2 Qualité de l'évaluation et prise en compte de l'environnement par le projet

Pour justifier l'extension à l'urbanisation d'une des zones d'activités communautaires, l'intercommunalité met en avant la forte attractivité de son territoire auprès des activités logistiques, de stockage et des activités industrielles ainsi que l'absence actuelle d'emprise foncière d'un seul tenant importante permettant l'implantation de ce type d'activités. La communauté de communes justifie ensuite le choix d'étendre le périmètre de la zone Ty Hémon, situé sur la commune de Lothey, par le positionnement et la desserte favorables de cette zone, sa vocation logistique et semi-industrielle et par la possibilité d'extension pour disposer d'une surface importante. **Si les arguments retenus semblent pertinents d'un point de vue économique et opérationnel, le dossier n'apporte aucune analyse permettant de démontrer le caractère optimal de ce choix par rapport aux autres zones au regard des enjeux environnementaux.** Le dossier présente bien un état des lieux d'occupation (notamment surface restant disponible et type d'activités présentes) des cinq zones dont dispose la communauté. Celui-ci fait ressortir l'absence d'emprise foncière d'un seul tenant nécessaire pour accueillir la COPAB, mais **n'identifie pas les enjeux en termes d'impacts environnementaux.** À cet égard **une étude comparative des avantages ou des inconvénients au regard de ces enjeux apparaît nécessaire pour appuyer le choix.** Par exemple la zone de Châteaulin présente semble-t-il les mêmes caractéristiques sans avoir été retenue.

Dans une démarche de développement durable et d'objectif de zéro artificialisation nette du territoire, **les friches industrielles peuvent représenter des réserves foncières significatives.** Leur réhabilitation permet d'apporter des mesures concrètes pour limiter l'étalement urbain sur un territoire. **Le dossier n'évoque pas cette possibilité.**

L'Ae recommande à la collectivité de compléter l'évaluation environnementale en présentant les alternatives possibles au projet d'extension de zone d'activités envisagé puis en justifiant le choix fait d'extension de l'urbanisation sur 6,8 hectares de terres agricoles dont les enjeux environnementaux doivent par ailleurs être plus complètement analysés.

En outre, le choix d'extension via la révision de la carte communale ne permet pas de cadrer un aménagement précis et stable de la zone. La collectivité reprend à son compte le projet industriel esquissé par l'entreprise COPAB sans que ce projet ne soit en aucun cas encadré par le document d'urbanisme. Ce projet pourrait évoluer, dans le sens d'une atteinte aggravée à l'environnement sans que la carte

communale n'apporte les garanties appropriées permettant de l'éviter, puisqu'elle ne peut juridiquement que rendre constructible des espaces sans en préciser les modalités.

Compte tenu de la surface de sols artificialisée, le cadre d'un PLUi serait plus adapté pour ce type de projet d'urbanisme, permettant l'encadrement nécessaire. Le PLUi ayant été prescrit peu de temps après la révision de la carte communale⁵, le dossier doit apporter a minima une explication suffisante pour justifier le maintien de cette révision en amont de l'élaboration du PLUi, compte tenu des risques pour l'environnement que cela représente. En cas de maintien de la procédure de révision de la carte communale, il convient de compléter le règlement particulier de la zone d'activités pour maîtriser ses incidences environnementales potentielles.

L'Ae recommande à la communauté de communes de différer son projet de révision afin d'intégrer, l'extension de la zone d'activités dans le projet de PLUi en cours d'élaboration ou, à défaut, d'encadrer cette extension dans le règlement de la zone par des prescriptions d'aménagement plus précises au regard de ses incidences environnementales potentielles.

3 Préservation du patrimoine naturel et qualité paysagère

3.1 Biodiversité – Trame verte et bleue (TVB)

Les enjeux principaux de biodiversité de la commune se concentrent essentiellement le long des vallées, avec en particulier la vallée de l'Aulne qui englobe des réservoirs de biodiversité et constitue de surcroît un corridor écologique remarquable. L'analyse de la TVB communale semble se limiter aux éléments produits dans le cadre du schéma régional de cohérence écologique (SRCE), la source des inventaires n'étant pas précisée dans le dossier. Celui-ci présente une carte globale⁶ qui permet notamment d'identifier l'ensemble des réservoirs et des continuités écologiques. Le bourg et la zone d'habitat de Lannurgat sont bien matérialisés. En revanche la zone de Ty Hémon concernée par le projet ne figure pas sur cette carte. **Pour une meilleure compréhension, il serait donc utile d'y rajouter cette zone afin d'identifier son impact éventuel sur les éléments de biodiversité.**

De manière générale, si l'état initial est caractérisé pour l'ensemble de la commune, aucun focus n'est fait sur le secteur de la zone d'activités et sur les surfaces concernées par son extension. Selon le dossier, ce secteur ne présente pas d'intérêt écologique en dehors des talus bocagers. Le dossier ne fournit pas d'inventaire précis sur la zone, aussi bien pour la faune que pour la flore. Le projet prévoit simplement de créer des nouveaux talus plantés et de renforcer la trame verte et bleue existante. Certes, l'occupation actuelle des sols (agriculture intensive) n'est pas la plus propice à la biodiversité et les haies bocagères existantes sont conservées, mais le degré d'artificialisation, voire les risques de pollution d'une zone d'activités sont nettement plus impactants qu'une activité agricole qui peut évoluer. **Le dossier aurait donc pu apporter des éléments complémentaires d'analyse ou d'inventaires dans ce domaine.**

Zones humides

Pour améliorer la connaissance et la préservation des zones humides de territoire, le SAGE⁷ de l'Aulne prescrit la réalisation par les collectivités de l'inventaire précis des zones humides de leur territoire pour

5 L'élaboration du PLUi a été prescrit le 6 novembre 2018 et la révision de la carte communale de Lothey le 12 juillet 2018.

6 Page 32 du rapport de présentation.

7 Schéma d'aménagement et de gestion des eaux.

leur document d'urbanisme⁸. Cet inventaire doit permettre d'identifier, de délimiter et de caractériser les zones humides.

Or, aucun inventaire des zones humides ne figure dans le dossier permettant de localiser ces milieux, les sites prioritaires à préserver et conserver, les données sur la qualité de l'eau, les espèces présentes pour suivre l'évolution du milieu. L'inventaire communal est en cours de réalisation.

Le dossier, qui se réfère à l'inventaire des zones humides départemental, fait état d'une zone humide potentielle au sein du périmètre de l'opération, au sud-ouest de la zone de Ty Hémon. Il indique qu'une enquête de terrain (non jointe) dans le cadre du projet d'extension a écarté la probabilité soulevée par l'inventaire départemental au regard des caractéristiques d'une zone humide au sens de l'arrêté du 24 juin 2008.

Il mentionne également la tourbière de Ty ar Yeun, fortement dégradée, située à l'aval de parcelles destinées à la zone d'activités. Celle-ci n'est pas clairement identifiée sur les différentes cartographies liées à la trame verte et bleue. Ces écosystèmes rares et fragiles abritent des espèces animales ou végétales endémiques. Les tourbières jouent également un rôle essentiel dans le cycle de l'eau (réserves hydriques, zones épuratrices) et constituent aussi des pièges à carbone.

L'orientation 8A du SDAGE⁹ impose de préserver les zones humides pour pérenniser leurs fonctionnalités, et les dispositions du SAGE imposent d'intégrer l'inventaire des cours d'eau dans les documents d'urbanisme pour mieux les préserver.

L'Ae recommande à la collectivité, pour une bonne prise en compte des zones humides dans le projet de révision de la carte communale et afin de garantir leur préservation :

- ***de joindre au dossier l'inventaire des zones humides mis à jour ;***
- ***d'identifier ensuite les éventuels impacts du projet sur la(es) zone(s) humide(s) située(s) au sein du périmètre de l'extension de la zone d'activités et sur la tourbière située à proximité du secteur de Ty Hémon ;***
- ***de prendre toutes les mesures nécessaires pour les conserver et maintenir leurs fonctionnalités, et, en cas de nécessité, de prévoir leurs éventuelles restaurations.***

3.2 Qualité des eaux

Eaux usées

Le dossier indique que la station d'épuration (lit de roseaux) dédiée aux eaux usées domestiques de la zone d'activité présente une capacité résiduelle actuelle de 180 équivalent-habitants. Après le raccordement du projet de la COPAB, la capacité résiduelle sera de 66 équivalent-habitants. Le dossier précise que la capacité de la station peut être augmentée, et que l'épuration d'eaux de process n'est pas prévue à ce stade, la zone « *n'ayant pas vocation à accueillir des activités agroalimentaires ou autres activités génératrices d'effluents de process importants* ». Cette limitation n'est toutefois pas cadrée par le choix d'une révision de carte communale.

De plus, le dossier ne fournit aucune information sur le milieu récepteur du rejet des eaux usées de la station d'épuration et sur la qualité des eaux déversées. En l'état, la compatibilité du projet avec l'objectif d'amélioration de la qualité des milieux aquatiques fixé par le SDAGE et le SAGE n'est pas démontrée.

8 Disposition n°64 du SAGE de l'Aulne approuvé le 1^{er} décembre 2014 : les collectivités territoriales et leurs groupements doivent réaliser, dans un délai de 3 ans à compter de la publication de l'arrêté d'approbation du SAGE, l'inventaire précis des zones humides de leur territoire dans le cadre de l'état initial de l'environnement de leur document d'urbanisme.

9 Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux.

L'Ae recommande à la collectivité :

- ***d'apporter les informations nécessaires, notamment sur les milieux récepteurs et la qualité des rejets de la station vers celui-ci,***
- ***de démontrer que l'augmentation potentielle des rejets vers les milieux récepteurs n'entraînera pas une dégradation des milieux aquatiques.***

Eaux pluviales

La majeure partie des eaux de ruissellement de la zone d'activités est drainée vers le ruisseau des Trois Fontaines, affluent de l'Aulne. Les sols présentent une faible capacité d'infiltration des eaux pluviales. Trois ouvrages de régulation du débit du ruissellement pluvial sont prévus en différents points bas de la zone. Le débit de fuite de ces derniers sera de 3 l/s par hectare urbanisable, conformément aux prescriptions du guide de gestion des eaux pluviales en Bretagne. Ils doivent permettre une gestion quantitative efficace du ruissellement. Ce dispositif accompagné de massifs filtrants plantés de macrophytes (saules ou roseaux) doit traiter la totalité des eaux de ruissellement qui transiteront par les bassins.

Pour contrer les pollutions accidentelles, des bassins amont (temporisation/décantation) et des bassins aval (filtration/régulation) seront mis en place. Afin de stopper une pollution accidentelle, des vannes de fermeture rapide sont prévues en aval des bassins supérieurs avant une intervention éventuelle de pompage.

3.3 Paysages

Avec son paysage vallonné et ouvert, le territoire communal offre de larges panoramas notamment sur sa partie ouest, localisation du projet d'extension de la zone de Ty Hémon. Situé en ligne de crête et avec une faible présence d'éléments arborés, le site présente de nombreuses co-visibilités. De plus, il est visible depuis la voie express et la RD41 avec un fort impact visuel. Les bâtiments présents actuellement sont très visibles particulièrement en période hivernale. Ces vues sont présentées dans le dossier.

Le projet prévoit le maintien et la création de talus bocagers au sein du périmètre de la zone. Le règlement du parc d'activités émet des recommandations architecturales et paysagères (haies, plantations, construction, esthétique, occupation des sols...) visant à donner, selon le dossier, de la qualité à l'espace intérieur de la zone. Le dossier ne précise pas si ces recommandations visent également une recherche de qualité paysagère vis-à-vis de l'extérieur de la zone et n'apporte pas d'analyse en ce sens. De plus, le caractère sommaire de la carte communale (constructibilité ou non) ne permet pas de prescrire ces recommandations donc de garantir l'harmonie paysagère du secteur notamment pour les vues lointaines. **Le dossier doit être renforcé sur ce point pour une meilleure information du public sur l'effet visuel du projet et sur sa qualité paysagère.** Il serait ainsi utile de présenter un plan-masse en trois dimensions, un plan en coupe précisant l'implantation des constructions par rapport au profil du terrain, un document graphique permettant d'apprécier l'insertion des projets de construction dans leur environnement et d'illustrer par exemple l'ensemble de l'analyse par des schémas ou photomontages représentatifs de la situation initiale puis une fois le projet réalisé.

La dimension paysagère devrait faire l'objet d'une analyse plus développée de l'impact des futures constructions, compte tenu de leur nature et de leurs effets, vis-à-vis des vues lointaines.

L'Ae recommande à la collectivité d'évaluer les incidences paysagères du projet au regard de ses impacts visuels forts dans le territoire environnant et d'encadrer l'aménagement du secteur afin d'éviter, réduire et compenser les incidences négatives sur l'environnement de celui-ci dans leur dimension paysagère.

4 Conclusion

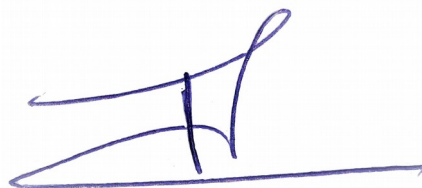
La révision de la carte communale va augmenter sensiblement les surfaces urbanisées de la commune. Ce projet va engendrer une artificialisation importante des espaces agricoles à l'échelle de celle-ci, sans que des justifications par rapport à des critères environnementaux ne soient apportées aux choix de localisation effectués et sans qu'aucune mesure de réduction ou de compensation ne soit envisagée. L'état initial très sommaire, en particulier sur les milieux aquatiques, ne permet pas de déterminer les enjeux précis et les incidences réelles de ce projet d'extension.

En outre, le projet d'extension de l'urbanisation n'est pas encadré, compte tenu du document d'urbanisme sommaire retenu (carte communale). En l'état, le projet de révision n'apporte donc aucune garantie quant à la préservation et le renforcement de la trame verte et bleue ainsi que vis-à-vis de la qualité paysagère. Compte tenu de la surface de sols artificialisée, le cadre du PLUi, dont l'élaboration a commencé, serait plus adapté pour ce type de projet d'urbanisme permettant l'encadrement nécessaire de l'extension de la zone.

Si elles doivent être proportionnées aux enjeux, la démarche d'évaluation environnementale et sa présentation dans le rapport doivent néanmoins être menées de manière suffisante pour garantir l'absence d'incidence notable et présenter les choix d'un point de vue environnemental. Compte tenu de l'objectif de « zéro artificialisation nette », l'évaluation environnementale de la modification présentée doit donc être revue.

Fait à Rennes, le 6 mai 2021

Le Président de la MRAe Bretagne

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'P' and 'V' followed by a horizontal line.

Philippe VIROULAUD