

# DEPARTEMENT DU FINISTERE



## Commune de SAINT SEGAL

### CARTE COMMUNALE – Révision n°1

#### C – AVIS

- Avis de la CDPENAF, de la Chambre d'Agriculture et de l'INAO
- Avis délibéré de la MRAe du 5 novembre 2021 (n°2021-009227)
- Eléments de réponses du MO aux avis formulés dans le cadre des consultations

**URBANISME PARTAGE**

TANGUY/BESREST/AGAP



**PRÉFET  
DU FINISTÈRE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

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

Quimper, le

**25 NOV. 2021**

Affaire suivie par : Mme Valérie BUREL  
Tél : 02.98.76.59.12

Mél : [ddtm-cdpenaf@finistere.gouv.fr](mailto:ddtm-cdpenaf@finistere.gouv.fr)

**Le Directeur départemental**

à

M. Vice- Président de la Communauté de Communes  
Pleyben Châteaulin Porzay

**OBJET: Carte Communale de Saint Ségat – Consultation de la commission départementale de la  
préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)**

Monsieur le vice-président,

Vous avez sollicité l'avis de la CDPENAF sur le projet de carte communale de Saint-Ségat.

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 18 novembre 2021.

Je vous prie d'agréer, monsieur le vice-président, l'expression de ma considération distinguée.

Le chef de l'unité Evolution des Exploitations  
et Conjoncture

  
Emmanuel LE CLOÛTRE



**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 18 novembre 2021**

**Carte communale de Saint-Ségal**

Le rapporteur rappelle que la commune de Saint-Ségal dispose d'une carte communale adoptée par le Conseil municipal le 5 septembre 2008 et approuvée par le Préfet le 28 novembre 2008. La révision de document a été prescrite le 2 mars 2021. La commune de Saint-Ségal, non couverte par un SCOT applicable, est soumise au principe d'urbanisation limitée dont le champ d'application a été étendu par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 26 mars 2014. Pour les procédures de carte communales initiées après cette date, l'ouverture de nouveaux secteurs à l'urbanisation ne peut intervenir qu'après dérogation du préfet prise sous conditions strictes et après l'avis de la CDPENAF tel que prévu à l'article L.142-5 du code de l'urbanisme.

Le projet de révision de la carte communale est donc soumis à l'avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (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, en application de l'article L.142-4 du code de l'urbanisme.

A noter que les « zones constructibles » dans la carte communale en vigueur représentent 81,4 ha dont 72 ha pour l'habitat et 9,4 ha pour l'activité. Durant ces dix dernières années (2008-2019), la commune a consommé 12,2 ha de foncier (9 ha pour l'habitat et 3,2 ha pour les activités).

Le projet de révision de la carte communale de Saint-Ségal a pour principal objectif de permettre l'implantation d'une structure d'entraînement et de formation du service départemental d'incendie et de secours (SDIS) du Finistère sur l'ancien site du centre de formation de la Chambre d'agriculture à Kergadalen. Ce secteur est classé en zone non constructible dans le document en vigueur.

Le projet de révision de la carte communale transmis au Préfet en vue d'obtenir la dérogation à l'urbanisation limitée prévoit de délimiter 66,4 ha de surfaces constructibles (4,1 % de la superficie communale). 52,4 ha sont réservés pour l'habitat et 14 ha pour de l'activité (dont 4,6 ha de renouvellement urbain : ancien centre de formation de Kergadalen).

**- L'habitat**

Le projet de révision de la carte communale se base sur une croissance démographique de 0,8 % par an pour la période 2017-2027. L'application de ce taux porterait la population à 1 170 habitants en 2027. Ce taux est

légèrement inférieur à celui de 1 % constaté entre 2007-2017. Toutefois, il reste ambitieux par rapport au 0,2 % enregistré sur la CCPCP à la même époque ainsi qu'à celui des communes les plus importantes du territoire : 0,1 % à Châteaulin et - 0,3 % à Pleyben. Il est également supérieur au taux de croissance démographique de 0,45 % fixé par le SCoT du Pays de Brest approuvé le 19 décembre 2018 pour les 20 prochaines années.

Pour répondre aux besoins entre 2017-2027, la collectivité estime nécessaire de disposer de 4,5 ha de surfaces constructibles, sur la base d'une densité de 15 logements par hectare fixé par le SCoT du Pays de Brest. Elle prévoit la constructibilité de 59 logements (40 pour accueillir une population nouvelle et 19 liés au desserrement des ménages). Au vu de ces chiffres, on serait plus proche des 13 logements par hectare. Cela équivaut à la construction d'environ 6 logements par an soit un objectif légèrement inférieur aux 7 logements fixés par le PLH de Pleyben-Châteaulin-Porzay 2019-2024.

Au total, le projet de carte communale prévoit une réduction de 19,6 ha de fonciers constructibles pour l'habitat avec un développement urbain concentré pour l'essentiel au bourg. Elle supprime 6,41 ha au bourg, mais également la zone constructible à Penn Ar Ienn (6,5 ha) bien qu'elle soit majoritairement bâtie et en continuité du bourg de Pont-de-Buis-Les-Quimerch, le secteur de Kerveur/Kerdraon (5 ha dont 0,85 ha de potentiel constructible) et le secteur de Kergreac'h (1,69 ha dont 0,42 ha de potentiel constructible).

Par contre, le projet de révision de la carte communale prévoit de maintenir une zone constructible au lieu-dit « Tachennig » comprenant une vingtaine de constructions sur 4,15 ha (densité : 4,8/ha - aucune parcelle déclarée à la PAC 2021 - aucun siège d'exploitation dans un rayon de 100 m). Cette délimitation devra être revue afin que les possibilités de réaliser de nouvelles constructions soient limitées à l'enveloppe bâtie.

Au vu de ces éléments, le projet de révision de la carte communale est moins consommateur d'espace agricole ou naturel que le document actuel pour l'habitat. Pour autant, le projet de carte communale prévoit une réserve de 8,1 ha de fonciers disponibles pour l'habitat alors que les besoins sont évalués à 4,5 ha. De plus ce potentiel est minimisé puisqu'il ne tient pas compte des parcelles disponibles dans les projets d'aménagement en cours, ni des logements vacants (10%), ni des changements de destination à vocation d'habitat possible hors zones constructibles.

#### - L'activité économique

Le projet de révision de la carte communale de Saint-Ségal prévoit d'identifier 14 ha de zones constructibles à vocation d'activités : maintien de la zone Menez Bos en la portant de 4 à 9,4 ha et création de celle de Kergadalen sur 4,6 ha en vue du projet d'un nouveau centre de formation du SDIS.

Concernant la délimitation d'une zone constructible à vocation d'activités de 4,6 ha à Kergadalen (ancien site de formation), elle permettra au SDIS d'y réaliser son centre de formation. Le projet de révision de la carte communale prévoit de conserver une partie des bâtiments existants pour l'accueil, la formation, l'hébergement et la restauration des stagiaires. Il envisage de démolir et de dépolluer 8 000 m<sup>2</sup> de bâtiments agricoles et de stockage attenants pour aménager en lieu et place un plateau dédié à la formation. La voie de desserte de l'exploitation bovine mitoyenne sera maintenue dans son usage actuel. Le site de formation sera clôturé afin de limiter les risques. Il s'agit donc d'une réhabilitation d'une friche agricole qui n'entraînera pas de consommation de terres agricoles ou naturelles.

Pour la zone d'activités de Menez Bos, il est précisé dans le dossier qu'il reste deux lots viabilisés représentant 0,82 ha sur les 4 ha aménagés. La carte communale prévoit 5,4 ha supplémentaires sans justifier des besoins en foncier économique sur le territoire communautaire. Il est nécessaire que le futur PLUi intègre une réflexion sur les usages des zones d'activités à l'échelle de l'arrondissement. Dans un souci de gestion économe de

l'espace, compte tenu des surfaces aménageables existantes, l'extension de la zone d'activité de Ty-Bos ne paraît pas justifiée.

- L'impact sur les espaces et les activités agricoles

15 exploitations agricoles et 2 sites secondaires pour une surface agricole utile de 1 083 ha ont été recensés lors du diagnostic agricole de 2019 réalisé dans le cadre du projet de plan local d'urbanisme intercommunal de la CCPCP. Il existait 21 exploitations agricoles en 2000, ce qui traduit une baisse sur la période 2000 à 2019, d'environ 28 % des exploitations agricoles de la commune mais avec une augmentation de 9 % pour la SAU.

La future urbanisation pour l'habitat s'effectuera dans l'enveloppe urbaine du bourg et en extension de celui-ci sur des parcelles en partie cultivées (4,13 ha déclarés à la PAC 2021) ou enherbées. Au lieu-dit « Tachennig », seule une parcelle ne semble pas être un jardin. Dans la zone constructible de Menez Bos, 1,53 ha est déclaré à la PAC 2021 dans la partie ouest et 4,9 ha dans la partie est. Par contre, la réhabilitation de l'ancien site de formation par le SDIS n'entraînera pas de consommation de terres cultivées.

Le rapporteur conclut que, dans les faits, le projet de révision de la carte communale de Saint-Ségal réduit les espaces constructibles pour l'habitat. Pour autant, le potentiel constructible reste important et l'adéquation avec la projection démographique envisagée entre 2017 et 2027 justifierait un argumentaire renforcé.

La zone d'activités de Menez Bos a été ouverte à l'urbanisation fin 2008. Au vu des surfaces disponibles dans la partie ouest, le maintien de la zone constructible sur les terres agricoles à l'est interroge par rapport aux besoins communautaires, notamment au regard de la proximité de la zone d'activités du Pouillot à Châteaulin à moins de 2 km. Une réflexion à l'échelle communautaire de la stratégie des zones d'activités est à encourager.

De manière générale, il est important que le projet de révision de la carte communale limite l'artificialisation de terrains agricoles et naturels, car elle se traduit par une érosion de la biodiversité (même ordinaire) et une imperméabilisation des sols, dans le bassin versant de l'Aulne où la problématique des inondations est majeure.

Ces observations sur la nécessité de limiter le potentiel constructible des extensions d'urbanisation à vocation d'habitat et d'activités seront intégrées dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

Le projet de révision de la carte communale de Saint-Ségal est soumis au vote :

Nombre de votants : 13

Nombre d'avis favorable: 13

Comme suite aux observations du rapporteur, la commission émet un avis favorable sur le projet de carte communale de Saint-Ségal.

Le chef de l'unité Evolution des Exploitations  
et Conjoncture



Emmanuel LE CLOÎTRE

24 route de Cuzon  
29000 QUIMPER  
Tél. 02 98 52 49 00  
Fax 02 98 52 49 67

Email : quimper@quimper.chambagri.fr

**Objet :**

Commune St Ségal  
Révision de la carte  
communale

Dossier suivi par  
Olivier CAROFF  
Conseiller Urbanisme &  
Foncier  
02 98 52 49 43  
06 80 23 81 31

Quimper, le 30 Août 2021

Communauté des communes de Pleyben Chateaulin  
Porzay  
Madame la Présidente  
Rue Camille Danguillaume  
CS 60043  
29 150 CHATEAULIN

Madame la Présidente,

Conformément aux dispositions du code de l'Urbanisme, par courrier du 11 Août, vous avez sollicité l'avis de notre organisation sur la révision de la carte communale de la commune de St Ségal.

A la lecture des orientations citées dans le rapport de présentation, cette révision vise à répondre à deux objectifs principalement qui sont :

- de permettre l'implantation du centre de formation du SDIS,
- de prendre en compte les évolutions législatives et réglementaires depuis l'élaboration de la carte communale de 2008.

Concernant le premier point relatif à la réhabilitation du centre de formation de St Ségal, cette revalorisation immobilière s'inscrit pleinement dans l'objectif de réduction de la consommation d'espace, à la notion de réinvestissement urbain et également au traitement des anciens bâtiments agricoles amiantés désuets qui est une problématique prégnante sur notre territoire.

Concernant les objectifs de réduction de vocation d'habitat, si votre projet conduit à une réduction des 19,6 ha des surfaces à vocation d'habitat, cette mesure reste de l'affichage sur plan et ne conduit pas pour autant à la remise en culture de ces parcelles ou à la pérennisation des espaces naturels.

Si nous prenons acte de la suppression de 4 secteurs à vocation d'habitat en zone rurale et péri-urbaine, nous restons interrogatifs sur le maintien du secteur de Tachennig en zone d'habitat au principe que son isolement participe difficilement à une cohérence de territoire et en raison de la difficulté de répondre à des objectifs de densification acceptables (en atteste les opérations passées).

Nous relevons en page 54 du rapport de présentation que les besoins en logements nouveaux pour la période de 2017 à 2027 sont de 40. Dès lors, les simples opérations de lotissement en cours (affichées en pages 60) viennent répondre à cette exigence avec 41 lots constructibles. En conséquence, sans remettre en cause l'objectif d'accueil visé, il est encore possible de restreindre l'enveloppe urbaine en périphérie de bourg. Cette observation est d'autant plus fondée que les possibilités d'aménagement d'habitats en densification sont encore nombreuses et que les changements de destination en secteur rural ne sont pas comptabilisés.

Vis-à-vis de la zone d'activités de Menez bos, le projet de carte communale affiche le maintien des 9,4Ha en secteur urbanisable dont 5,4Ha sont toujours valorisés par des cultures. Si comme il est rappelé dans le rapport de présentation, la commune de St Ségal n'est pas couverte par un SCoT aujourd'hui, il convient de savoir si les potentiels d'accueil offerts sur cette zone sont cohérents avec le futur SCoT du Pays de Brest et le futur PLUi de la CCPCP alors même que Châteaulin, Pleyben et Pont de Buis les Quimerch disposent de surfaces importantes pour le développement d'activités économiques.

En conséquence, si cette carte communale vient répondre au premier objectif de réhabilitation du site de Kergadalen, concernant le deuxième point, qui vise à prendre en compte la loi ALUR et le SRADDET, nous estimons que des améliorations notables ont été apportées vis à vis de la carte communale de 2008 sans toutefois répondre pleinement à cette loi et à ce Schéma.

Cependant, partant du constat que cette Carte Communale n'est qu'une étape transitoire dans l'attente du PLUi de la CCPCP (2023) nous estimons que ce projet répond aux attentes de courts termes.

A ce titre, nous présentons un avis favorable à ce projet.

Néanmoins, nous espérons que les observations formulées ci-dessus viendront nourrir les réflexions du futur PLUi de la CCPCP.

Restant à votre disposition dans la poursuite de votre projet,

Nous vous prions de croire, Madame la Présidente, en l'expression de nos salutations distinguées.

**Sophie JEZEQUEL**

Elue référente territoire centre  
Vice-présidente de la chambre d'agriculture du  
Finistère

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



INSTITUT NATIONAL  
DE L'ORIGINE ET DE  
LA QUALITÉ

Dossier suivi par : Emilie Leveau  
Mail : [e.leveau@inao.gouv.fr](mailto:e.leveau@inao.gouv.fr)  
Tél 02 40 35 82 32

N/Réf : EL/CB

Objet : Carte communale SAINT-SEGAL (29)  
Révision

Monsieur le Président  
Communauté de communes Pleyben Châteaulin  
Porzay

Rue Camille Danguillaume  
CS 60043  
29150 CHATEAULIN

Nantes, le 27 septembre 2021.

Monsieur le Président,

Par courrier en date du 11 août dernier, vous avez fait parvenir à l'INAO, pour avis, le projet de révision de la Carte communale de la commune de SAINT-SEGAL, arrêté par délibération du Conseil communautaire en date du 2 mars 2021.

La commune de SAINT-SEGAL est située dans l'aire de production de l'indication géographique (IG) « Whisky de Bretagne ».

Elle fait également partie de la zone des indications géographiques protégées (IGP) « Cidre de Bretagne », « Farine de Blé Noir de Bretagne » et « Volailles de Bretagne ».

Une étude attentive du dossier amène l'INAO à faire les observations suivantes :

Aucun opérateur n'est identifié en production pour l'un ou l'autre de ces signes de qualité sur la commune.

Cette révision est sans impact pour les zones de productions sous signe de qualité présentes sur le territoire.

Après vérification et analyse du dossier, l'INAO n'a pas d'autre remarque à formuler sur ce projet dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence directe sur les signes de qualité concernés par votre commune.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, en l'assurance de ma haute considération.

Pour la Directrice et par délégation  
La Déléguée Territoriale

Laurence GUILLARD

Copie : mairie de Saint-Segal





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 Saint-Ségal (29)**

n° : 2021-009227

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

*La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne s'est réunie le 5 novembre 2021. L'ordre du jour comportait notamment l'avis sur la révision de la carte communale de Saint-Ségal (29).*

*Étaient présents et ont délibéré collégalement : Chantal Gascuel, Alain Even, Jean-Pierre Thibault, Philippe Viroulaud.*

*A contribué sans voix délibérative : Antoine Pichon.*

*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 le présent avis.*

\* \*

*La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) de Bretagne a été saisie par la communauté de communes de Pleyben-Châteaulin-Porzay pour avis de la MRAe, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 17 août 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 même code, la DREAL a consulté par courriel du 17 août 2021 l'agence régionale de santé en sa délégation départementale du Finistère qui a émis un avis reçu le 9 septembre 2021.*

*Sur la base des travaux préparatoires de la DREAL 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 de présentation 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**

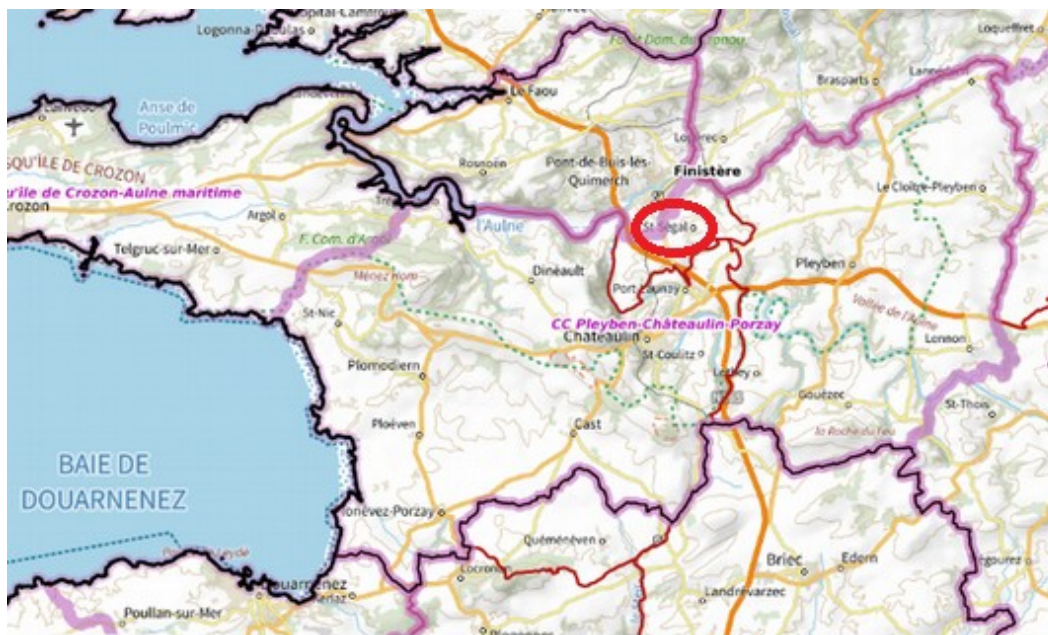
# Avis

L'évaluation environnementale des projets de documents d'urbanisme est une démarche d'aide à la décision qui contribue au développement durable des territoires. Elle est diligentée au stade de la planification, en amont des projets opérationnels, et vise à repérer de façon préventive les impacts potentiels des orientations et des règles du document d'urbanisme sur l'environnement, à un stade où les infléchissements sont plus aisés à mettre en œuvre. Elle doit contribuer à une bonne prise en compte et à une vision partagée des enjeux environnementaux et permettre de rendre plus lisibles pour le public les choix opérés au regard de leurs incidences (positives ou négatives) sur l'environnement.

## 1. Présentation du territoire, du projet de révision de la carte communale et des enjeux environnementaux associés

### 1.1 Présentation de la commune de Saint-Ségal et de sa carte communale

Saint-Ségal est une commune rurale située dans le centre du Finistère à 32 km au nord de Quimper. Elle comprend 1 110 habitants<sup>1</sup> et appartient à la Communauté de Communes de Pleyben Châteaulin Porzay qui fait partie du Pays de Brest. La carte communale de Saint-Ségal a été approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 5 septembre 2008<sup>2</sup> et le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) de la Communauté est actuellement en cours d'élaboration<sup>3</sup>.



*Localisation de la commune de Saint-Ségal (en rouge) et de son intercommunalité (en violet)*

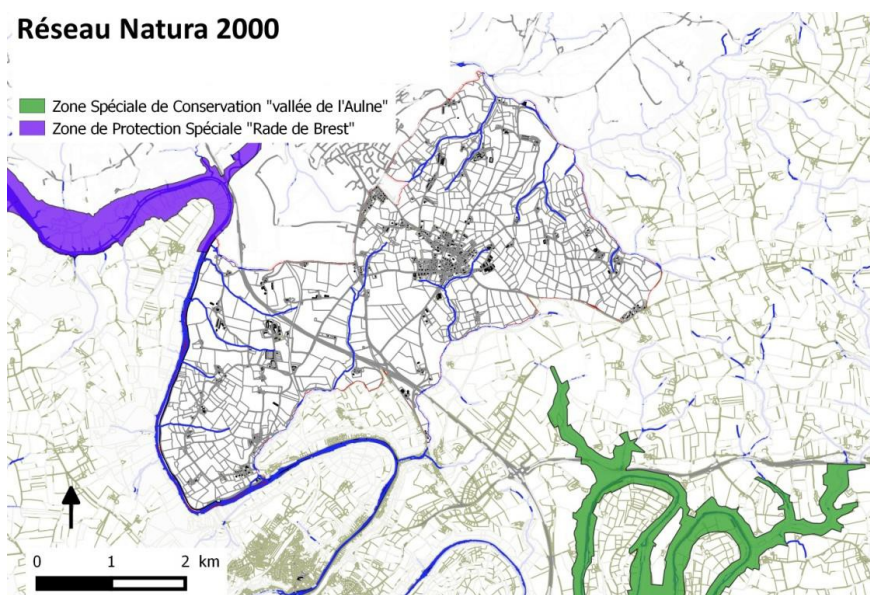
*Source : Geoportail*

1 Source : INSEE 2018 – comparateur des territoires.

2 La carte communale a été révisée en 2018 pour y inclure les servitudes.

3 Par délibération n°2018-144 du 6 novembre 2018, le conseil communautaire a prescrit l'élaboration d'un PLUi-H et défini les modalités de concertation avec le public.

## Réseau Natura 2000



*État initial de l'environnement : commune de Saint-Ségal (rapport de présentation)*

Le territoire de Saint-Ségal est limité par un linéaire hydrographique notamment à l'ouest et au sud par l'Aulne maritime. À ces cours d'eau est associé un ensemble de zones humides d'une surface de 117 hectares. Sur la commune, composée essentiellement de grands espaces agricoles, la vallée de l'Aulne constitue un réservoir de biodiversité relié aux vallées secondaires. Les boisements (9 % de la surface communale) et les haies bocagères constituent la trame verte. Saint-Ségal présente ainsi des corridors boisés significatifs en lien avec les vallées.



*Zones urbanisables de la commune de Saint-Ségal (cadre noir) et bilan de consommation des espaces (en rouge) dans la carte communale de 2008 (source : bilan d'urbanisation rapport de présentation)*

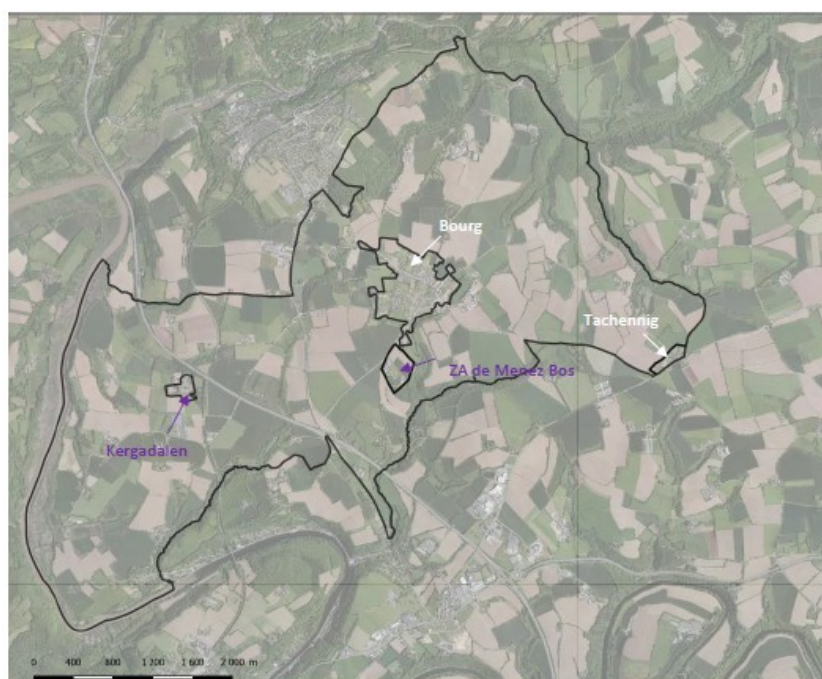


Depuis 2008, la carte communale identifie en zones constructibles le bourg, 5 hameaux et un secteur constructible réservé à l'implantation d'activités. Ce dernier, « zone d'activités de Menez Bos », d'une superficie de 9,4 ha est situé au sud-ouest du bourg et accueille 3 établissements sur les 4 hectares aménagés<sup>4</sup>. 55 logements ont été édifiés, selon le dossier entre 2007 et 2017 et 41 nouveaux logements sont actuellement en cours de construction sur le bourg<sup>5</sup>.

Le site de Kergadalen est situé à l'ouest du bourg, sur une ligne de crête inclinée vers un petit vallon qui longe la route nationale (RN165). Cet espace a été remblayé et aménagé (avec la construction de bâtiments) comme site de formation par la Chambre d'Agriculture. La collectivité indique que des déchets sur sol et enterrés y ont été présents.

## 1.2 Projet de révision de la carte communale et enjeux environnementaux

Le projet de révision de la carte communale est porté par la Communauté de Communes de Pleyben Châteaulin Porzay, celle-là même qui a entrepris l'élaboration du PLUiH mentionné ci-dessus. Il consiste à rendre constructible, par anticipation sur cette élaboration, la zone de Kergadalen en tant que zone d'activités pour la réalisation, selon la collectivité, d'un centre de formation du SDIS<sup>6</sup> avec ses équipements annexes. La carte communale proposée réduit par ailleurs la surface des zones constructibles destinées à l'habitat pour aller dans le sens du SRADDET<sup>7</sup> dans son orientation de lutte contre l'artificialisation des sols. La zone d'activités Menez Bos quant à elle n'est pas modifiée.



*Localisation (en violet) de la zone de Kergadalen et de la ZA de Menez Bos (source : dossier)*

4 Soit 3,2 ha occupés.

5 Deux opérations sont en cours de construction pour 21 lots. Un permis d'aménager pour un lotissement de 20 lots a également été accordé en 2020.

6 Service départemental d'incendie et de secours.

7 Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires.

La révision des zones constructibles à vocation d'habitat entraîne, par rapport à la carte communale de 2008, une réduction de l'emprise de 19,6 ha, selon le dossier. Sur les cinq hameaux classés en zone constructible dans la carte communale en vigueur, seul le hameau de Tachennig est maintenu en périmètre constructible. Celui du bourg est également réduit.



Au regard des effets attendus du projet de carte communale d'une part, et des sensibilités environnementales du territoire d'autre part, les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Ae sont :

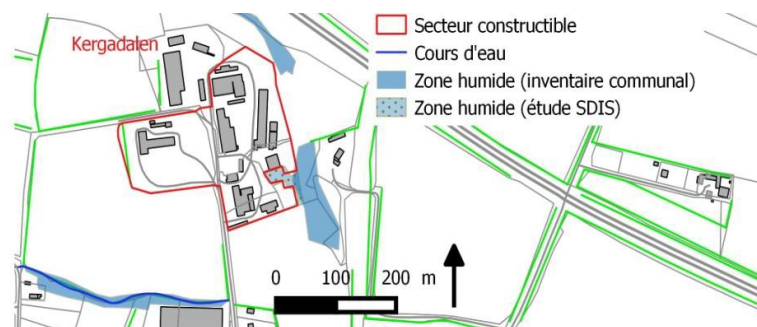
- **l'artificialisation des sols** au regard des zones constructibles délimitées par la nouvelle carte communale, en particulier la zone d'activité de Menez Bos ;
- **la préservation du fonctionnement écologique des milieux naturels** en particulier celle des zones humides situées à proximité immédiate du site de Kergadalen ;
- La **qualité du paysage créé par la construction des bâtiments du SDIS** sur ce site : structure de 15 à 18 m de haut créée, tronçon d'autoroute...).

8 Centre de documentation de recherche et d'expérimentation sur les pollutions accidentelles des eaux.

## 2. Qualité de l'évaluation environnementale et prise en compte de l'environnement par la carte communale

### 2.1 Secteur de Kergadalen

L'évaluation environnementale portant sur le secteur du futur centre de formation du SDIS est bien développée et prend en compte les différents aspects de l'environnement. La collectivité justifie de manière assez précise l'intérêt (facilité d'accès, renouvellement urbain, dépollution du site, etc...) de réhabiliter le site de l'ancien centre de formation de la Chambre d'Agriculture.



*Les enjeux relatifs aux zones humides – site de Kergadalen/Les bâtiments hors secteur constructible sont des bâtiments agricoles maintenus en activité (source : dossier)*

Elle s'appuie sur les intentions du porteur de projet, qui s'avèrent plus qualitatives que beaucoup de projets de construction et positives pour l'environnement, compte tenu de l'état actuel du site : enlèvement des déchets présents, désamiantage des bâtiments, limitation des risques de pollution des eaux superficielles (par une gestion des eaux pluviales prenant notamment en compte le forage d'alimentation de l'élevage voisin), attention portée aux zones humides et remise en état de celles – ci par l'enlèvement des déchets, amélioration énergétique des bâtiments restaurés, etc. De plus des mesures de réduction sont envisagées pour les habitats de la faune et l'harmonie paysagère du site, avec notamment la préservation des boisements et le choix d'emplacements en contrebas pour les bâtiments en hauteur. Le dossier évoque également la réalisation, nécessaire, d'une demande de dérogation espèces protégées. Toutefois, il n'aborde pas la question de la pollution lumineuse, source possible de perturbation de la faune. Ce point mériterait de faire l'objet d'une analyse et d'engagements, compte tenu de l'emplacement et des activités envisagées sur le site

Le moment venu, un photomontage et/ou une présentation en trois dimensions devrait permettre de bien appréhender l'évolution paysagère de la zone, une fois le projet défini.

La carte communale peut uniquement définir des zones constructibles sans permettre de cadrage et de réglementation précise des projets qui vont être réalisés. Aussi, pour confirmer le caractère a priori positif du projet vis-à-vis de l'environnement, il conviendra que la collectivité soit attentive au respect des engagements pris par le porteur de projet, en particulier pour les aspects concernant la faune et la flore (dont ceux des espaces boisés), le maintien et la restauration des zones humides, le choix d'implantation des bâtiments et la gestion des eaux pluviales.

## 2.2 Définition des zones constructibles

Si l'évaluation environnementale pour le secteur de Kergadalen est bien développée, l'analyse pour les autres modifications de la carte communale aurait dû être plus approfondie, notamment en ce qui concerne le besoin en foncier.

La commune se fonde en effet sur une croissance de la population de 0,8 %<sup>9</sup>, dans la continuité des dernières tendances démographiques et conclut sur un besoin correspondant de 4,5 ha comprenant les logements pour l'accueil d'une population nouvelle et le desserrement des ménages. Toutefois, le dossier indique que sur 59 nouveaux logements prévus par la carte communale, 19 sont nécessaires pour le desserrement des ménages. Or, il précise également que précédemment, sur 54 logements, 3 ont été destinés au desserrement des ménages. **Cette différence, qui a pour effet d'augmenter de 1,5 ha le foncier nécessaire<sup>10</sup> (en se fondant sur une densité de 15 logements par hectare) nécessite d'être expliquée et justifiée.**

Le besoin identifié, la collectivité, exclut des zones constructibles 4 hameaux sur les 5 précédemment identifiés et diminue l'enveloppe constructible du bourg par rapport à la précédente carte communale. Cette modification a pour effet de réduire la surface constructible actuelle de 19 ha, selon le dossier. Toutefois, le dossier maintient, en enlevant 30 % de la surface pour prendre en compte la rétention foncière, un foncier constructible disponible de 6 ha (comptant le bourg et le hameau de Tachennig), pour un besoin identifié de 4,5 ha. **Ainsi, même si la réduction de surface constructible représente un effort important de la collectivité et mérite d'être signalée, cette surface aurait certainement pu être réduite davantage.**

De plus, la commune explique le choix du hameau de Tachennig, conservé en zone constructible, par son attractivité et la proximité avec les axes routiers. **Même s'il s'agit essentiellement de zones avec a priori peu de sensibilité environnementale (hormis la présence d'arbres), le choix du hameau retenu aurait dû être présenté et justifié selon des critères environnementaux : déplacements motorisés, mitage de l'espace, absence de sensibilité faune/ flore...**

Enfin, il est regrettable que la collectivité ne se soit pas interrogée sur la surface de la zone constructible de la zone d'activité de Menez Bos, en analysant les besoins réels du territoire, une surface étant encore disponible sur la partie aménagée<sup>11</sup> qui, elle-même ne représente aujourd'hui que la moitié de l'enveloppe totale de 9,4 ha définie dans la carte communale en vigueur (cf carte ci-dessous). Le maintien de la zone dans sa globalité va engendrer une artificialisation potentielle de 5,4 ha supplémentaires de terres agricoles. De même, il aurait été intéressant d'approfondir l'harmonie d'ensemble et la gestion paysagères de cette zone afin de mieux cerner les enjeux dans ce domaine (covisibilités, écrans végétaux, etc.).

9 Choisi par la collectivité dans l'hypothèse de la poursuite de la baisse actuelle du taux annuel de croissance démographique et à partir d'une croissance de population communale de + 1,6 % entre 2013 et 2018. Un taux de croissance annuel de 0,8 % porterait la population à 1 170 habitants en 2027.

10 Sur 4,5 ha prévus soit un tiers de la surface estimée nécessaire.

11 Deux lots représentant 8 233 m<sup>2</sup> sont disponibles à la vente.





*Zone d'activité de Menez Bos – rapport de présentation*

### 3. Conclusion

Dans son projet de révision de la carte communale, la collectivité mène une démarche satisfaisante pour l'aménagement du secteur du futur centre de formation du SDIS 29 (Kergadalen) en prenant en compte l'environnement et en limitant les incidences de l'anthropisation déjà existante sur cette zone, si les intentions du porteur de projet mises en avant sont respectées. Quelques points pourraient toutefois d'être approfondis comme la pollution lumineuse ou l'évolution paysagère résultant du projet.

La nouvelle carte communale prévoit en outre une diminution générale des espaces constructibles, de l'ordre de 19,6 ha, et donc s'inscrit dans la politique de réduction de l'artificialisation des espaces naturels et agricoles<sup>12</sup>. La commune aurait toutefois pu être plus ambitieuse dans la réduction de la consommation des terres agricoles et naturelles. Le choix du maintien du hameau de Tachennig dans l'enveloppe constructible aurait dû être justifié d'un point de vue environnemental.

Enfin, il est regrettable que l'interrogation sur les espaces constructibles nécessaires n'ait pas porté sur la zone d'activités du Menez Bos.

Le président de la MRAe de Bretagne

Philippe Viroulaud

<sup>12</sup> Le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de Bretagne, approuvé le 16 mars 2021, fixe notamment l'objectif de « zéro consommation nette de terres agricoles et naturelles » à horizon 2040.