



Mission régionale d'autorité environnementale

Bretagne

**Avis délibéré de la mission régionale d'autorité
environnementale de Bretagne
sur le projet de révision du plan local d'urbanisme
de Châteauneuf-du-Faou (29)**

n° MRAe : 2024-011748

Avis délibéré n°2024AB68 du 31 octobre 2024

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne a délibéré par échanges électroniques, comme convenu lors de sa réunion du 8 octobre 2024, pour l'avis sur le projet de révision du plan local d'urbanisme de Châteauneuf-du-Faou (29).

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

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

* *

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) de Bretagne a été saisie par la commune de Châteauneuf-du-Faou pour avis de la MRAe, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçu le 31 juillet 2024.

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. Selon 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 l'agence régionale de santé (ARS), qui a transmis une contribution le 4 octobre 2024.

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 ou document soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne publique 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 la conception de celui-ci, 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 au dossier soumis à la consultation du public.

Synthèse de l'avis

Membre de la communauté de communes de Haute-Cornouaille. Châteauneuf-du-Faou est une commune rurale du centre Finistère, s'inscrivant dans un secteur à dominante agricole.

Son bourg historique est situé sur un plateau surplombant la vallée de l'Aulne qui constitue la limite sud du territoire communal. Il se prolonge par des zones pavillonnaires peu denses. Au nord du bourg, la commune dispose de deux zones d'activités (ZA) économiques d'intérêt à l'échelle de l'intercommunalité accueillant de grandes entreprises (SOCOPA Viandes, Guyader Gastronomie...), situées à proximité directe de la route nationale (RN) 164, axe structurant traversant le centre Bretagne d'est en ouest. Son territoire, bénéficiant d'un réseau hydrographique dense, présente une biodiversité riche, identifiée notamment dans des zones protégées ou inventoriées.

La population s'élève à 3 648 habitants en 2021, après avoir diminué de 0,2 % en moyenne par an entre 2015 et 2021¹, avec une tendance au vieillissement.

Le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) porte sur la période 2025-2037. En souhaitant « favoriser une croissance démographique appuyée », la commune vise un gain de 8 habitants par an sur 12 ans, soit + 0,22 % par an. Pour permettre ce développement, elle évalue le besoin à 120 logements. Le projet prévoit ainsi la production de 70 logements en extension urbaine, dont un potentiel de 16 logements dans une « zone de réserve » et 66 au sein de l'enveloppe urbaine correspondant à l'urbanisation d'une dent creuse d'1,3 ha, à de la résorption de la vacance, à de la densification dans le diffus, à du renouvellement urbain et à des changements de destination.

Six orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles encadrent l'aménagement des secteurs de projet : trois à destination habitat et trois à destination équipements et/ou activités économiques, dont la principale est dédiée à l'extension de la ZA de Kroas Lesneven sur une surface de 7,7 ha. Une OAP thématique prévoit des dispositions relatives à la trame verte et bleue.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'autorité environnementale (Ae) sont la limitation de la consommation de sols et la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (dits ENAF), la protection de la biodiversité et de ses habitats, et la qualité paysagère. Les enjeux de préservation des milieux aquatiques et de maîtrise des déplacements méritent d'être également traités.

L'évolution démographique retenue, inverse à la tendance observée, entraîne une sur-estimation du besoin en logements. Il convient de justifier ce choix par un travail prospectif actualisé, ou de le revoir. Le potentiel de production de logements au sein de l'enveloppe urbaine, nettement sous-évalué, doit également être réévalué sur la base d'études approfondies.

Bien que les surfaces à urbaniser se voient fortement réduites par rapport au PLU en vigueur, la consommation des sols atteignant près de 18 ha reste excessive au regard des besoins réellement identifiés dans le dossier. **La justification de ces besoins est insuffisante, que ce soit sur les volets habitat, activités économiques ou équipements. Les choix réalisés, notamment la localisation et la configuration des extensions d'urbanisation, ne sont pas argumentés.**

Globalement, le dossier présenté n'expose pas les réflexions ou études menées ayant permis d'aboutir au projet de révision du PLU. Il apparaît très lacunaire au regard des attendus du code de l'urbanisme² et ne témoigne pas d'une démarche réelle d'évaluation environnementale.

L'Ae recommande de reprendre le projet de révision du PLU et son évaluation environnementale.

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

1 Données Insee 2021.

2 Article R. 151-3 du code de l'urbanisme.

Sommaire

1. Contexte, présentation du territoire, du projet de révision du PLU et des enjeux environnementaux associés.....	5
1.1. Contexte et présentation du territoire.....	5
1.2. Présentation du projet de révision du PLU.....	7
1.3. Enjeux environnementaux associés.....	8
2. Qualité de l'évaluation environnementale.....	9
2.1. Observations générales.....	9
2.2. Diagnostic et état initial de l'environnement.....	9
2.3. Justification des choix, solutions de substitution.....	10
2.4. Analyse des incidences et définition des mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC) associées.....	10
2.5. Dispositif de suivi.....	11
3. Prise en compte de l'environnement par le projet de révision du PLU.....	11
3.1. Préservation des sols et des espaces naturels, agricoles et forestiers.....	11
3.1.1. Habitat.....	11
3.1.2. Activités économiques et équipements.....	12
3.1.3. Préservation effective des sols de l'artificialisation.....	13
3.2. Protection de la biodiversité et des habitats naturels.....	13
3.3. Qualité paysagère.....	15
3.4. Préservation de la qualité des milieux aquatiques via la bonne gestion du « petit cycle de l'eau » et des eaux pluviales.....	16
3.5. Changement climatique, énergie et mobilités.....	17

La commune se situe à mi-distance entre Carhaix et Châteaulin (25 km) et à 35 km de Quimper. La voiture individuelle est très majoritairement utilisée pour les déplacements pendulaires³ sur le territoire (85 %). Châteauneuf-du-Faou est desservie par quatre lignes de bus du réseau Breizhgo (depuis et vers Quimper, Brest et Châteaulin). Plus de 54 % des actifs ayant un emploi travaillent dans une autre commune.

La commune accueille plus de 50 % des emplois de l'intercommunalité grâce notamment aux deux zones d'activités de Kroas Lesneven (Socopa Viandes, Guyader Gastronomie...) et de Haute-Cornouaille (centre Leclerc, GEDIMAT, ...).

En 2021, la commune comptait 3 648 habitants pour un parc de 2 233 logements. La part des logements vacants atteint 6,6 % et celle des résidences secondaires est de 14,7 %. La commune a connu une évolution démographique annuelle de - 0,2 % entre 2015 et 2021. Elle présente un solde naturel négatif (- 0,9 %) et un solde migratoire positif (+ 0,7 %). Cette légère diminution de population est également constatée à l'échelle de l'intercommunalité (- 0,1 % par an entre 2015 et 2021). La population est vieillissante, la part des « 60 ans et plus » représente 37,1 % de la population en 2021⁴.

Pour lutter contre la vacance et le manque d'entretien du parc privé, une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) a été mise en œuvre sur la période 2018-2022, suivie d'autres études pré-opérationnelles. Lauréate du programme « petites villes de demain », la commune a signé une convention-cadre d'opération de revitalisation du territoire (ORT) le 16 décembre 2022.

Entre 2011 et 2020, selon le MOS⁵, la commune a consommé 59,3 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers (dits « ENAF ») dont 35,1 ha dédiés aux infrastructures (élargissement de la RN 164).

La commune se situe au sein de l'entité paysagère des « plateaux agricoles de Châteaulin », entre les Monts d'Arrée au nord et les Montagnes Noires au sud. Bordée au sud par la vallée de l'Aulne et bénéficiant d'un réseau hydrographique dense, Châteauneuf-du-Faou présente un patrimoine naturel riche et varié, qui fait l'objet de plusieurs protections environnementales et d'inventaires⁶. Le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de Bretagne⁷ a identifié la vallée de l'Aulne en tant que réservoir de biodiversité et continuité écologique à préserver. Le tourisme vert se développe le long des berges de l'Aulne.

En matière de gestion de l'eau, le territoire doit répondre aux dispositions du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne⁸ et du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) du bassin versant de l'Aulne. Pour le traitement des eaux usées, la commune est équipée d'une station d'une capacité nominale de 12 000 équivalents-habitants (EH), respectant les normes de rejet. En 2022, la charge maximale atteignait 3 671 EH. Selon le dossier, 665 installations d'assainissement non collectif étaient recensées sur le territoire en 2020 avec un taux de conformité de seulement 20 %.

Le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du pays du Centre Ouest Bretagne, localisé sur les trois départements, est en cours d'élaboration⁹. Châteauneuf-du-Faou y est identifiée comme l'un des six pôles d'équilibre. Le projet de territoire du SCoT porte sur 20 ans (2023-2043). La commission d'enquête a récemment rendu un avis défavorable sur ce projet¹⁰ en raison notamment du décalage entre le scénario démographique projeté et les tendances observées, des imprécisions en matière de consommation foncière et, plus globalement, du manque de prescriptions ne permettant pas de répondre aux enjeux majeurs identifiés.

3 Ce terme désigne les déplacements aller-retour quotidiens de la population pour des motifs de travail ou d'études.

4 Les données de ce paragraphe sont issues des données Insee 2021.

5 Mode d'occupation des sols (MOS) (<https://geobretagne.fr/mviewer/?config=/apps/mos/config.xml>)

6 Un site Natura 2000 « Vallée de l'Aulne » (zone spéciale de conservation), cinq ZNIEFF de type 1, un arrêté de protection biotope.

7 Le SRADDET Bretagne a été approuvé le 16 mars 2021 et sa modification, visant notamment à décliner les objectifs territorialisés de réduction de la consommation foncière aux SCoT, a été adoptée en février 2024.

8 Le SDAGE Loire-Bretagne a été approuvé le 18 mars 2022 par la préfète coordinatrice de bassin.

9 [Avis de la MRAe n°2023-011164 du 22/02/2024.](#)

10 [Avis de la commission d'enquête du 04/07/2024.](#)

La commune est concernée par le plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) de l'Aulne Amont, prescrit le 18 novembre 2008. Les zones sujettes à ce risque se situent le long de l'Aulne. Le territoire est également concerné par le risque d'inondation par remontée de nappe, notamment à l'ouest du bourg.

1.2. Présentation du projet de révision du PLU

Cette partie aborde le projet de la collectivité tel qu'il est présenté dans le dossier.

La commune de Châteauneuf-du-Faou a prescrit la révision de son PLU en 2016. Le projet porte sur 12 ans (2025-2037). Il prévoit le développement de l'habitat, des équipements et des activités économiques.

La commune affiche la volonté de « *favoriser une croissance démographique appuyée* ». La croissance démographique retenue est ainsi de + 8 habitants par an¹¹, soit + 0,22 % par an. Le besoin théorique en logements est ainsi estimé à 120 pour la période 2025-2037, en tenant compte notamment du desserrement des ménages.

Six orientations d'aménagement et de programmation (OAP¹²) sectorielles encadrent l'aménagement des secteurs de projet :

- trois OAP « habitat » dont deux en extension urbaine (surface totale 3,5 ha) et une en densification sur une parcelle d'1,3 ha, permettant la production totale de 60 logements (soit 12,5 log/ha) ;
- une OAP « équipements » (surface totale 1,8 ha) couvrant deux secteurs distincts, l'un pour l'implantation de futurs équipements dont la nature reste à préciser et l'autre pour l'éventuelle extension du cimetière ;
- une OAP à vocation mixte « équipements et activités économiques » destinée à accueillir le futur centre d'incendie et de secours sur une parcelle d'1,2 ha et une extension d'activité commerciale sur une surface de 0,5 ha au sud de cette parcelle ;
- une OAP « activités économiques » dédiée à l'extension de la ZA de Kroas Lesneven : elle intègre une zone de 4,7 ha à urbaniser à court terme et une autre de 3 ha à long terme.

Le dossier présente un échéancier des OAP (cf. figure 2 ci-dessous), de court terme (0-4 ans), moyen terme (4-8 ans), à long terme (8-12 ans). Le cumul des surfaces couvertes par ces OAP aboutit à 14,7 ha en extension (dont 3,8 ha à long terme) et 1,3 ha en densification.

Le projet prévoit ainsi la production de 70 logements en extension urbaine (zone AU) et 42 logements en densification (25 correspondant à l'OAP du Gledig et 17 en zone urbaine diffuse). En y ajoutant les 20 logements provenant de l'objectif de résorption de vacance et les 4 bâtiments pouvant changer de destination, la production totale atteindrait 136 logements.

Le besoin étant évalué à 120 logements, le dossier précise que le secteur de l'OAP Béron nord, classé en 2AU¹³, constitue une « zone de réserve » (dont le potentiel est de 16 logements).

11 *Cette estimation prend en compte l'hypothèse d'une stagnation de la population entre 2020 et 2025, correspondant à 3 650 habitants (Insee 2020).*

12 *Ensemble de dispositions réglementaires qui définissent les grands principes d'aménagement à l'échelle d'une commune. Elles peuvent couvrir des secteurs communaux spécifiques (OAP sectorielles) ou porter sur des domaines variés tel que l'habitat, les mobilités, la biodiversité (OAP thématiques). Elles définissent des actions nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, favoriser la mixité des fonctions et les modes de déplacements sécurisés, etc.*

13 *Les zones AU sont des secteurs dits « à urbaniser » à plus ou moins long terme, souvent en extension des secteurs urbanisés. 2AU correspond aux secteurs à urbaniser à long terme.*

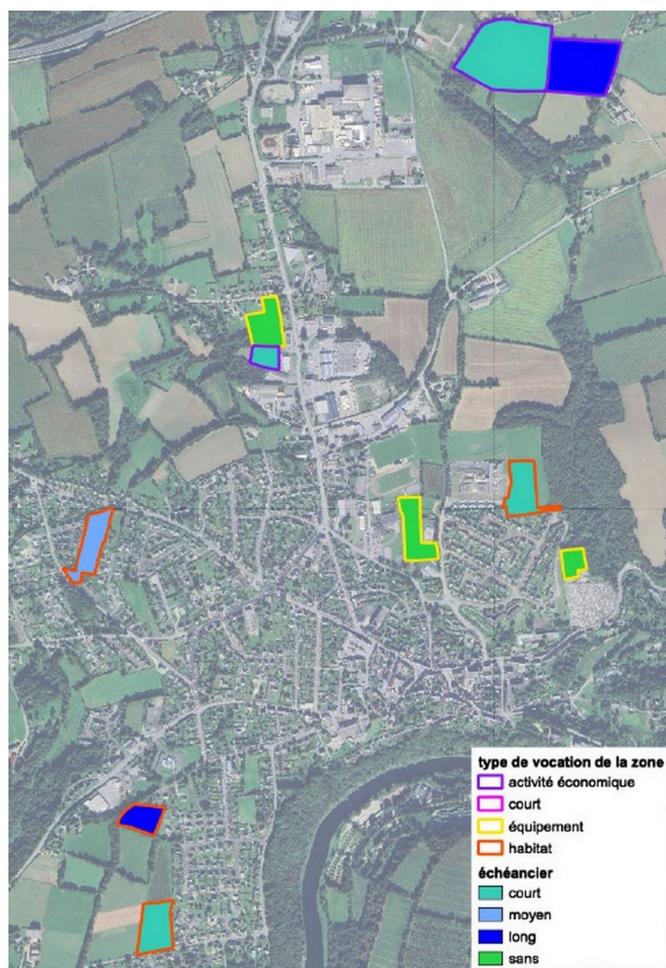


Figure 2 : Échéancier prévisionnel des OAP (source : dossier)

Outre ces espaces en densification et en extension de l'urbanisation, le PLU délimite aussi cinq secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) localisés en zones agricole et naturelle (pour des entrepôts, une entreprise de métallurgie, etc.). Couvrant une surface totale de 6,3 ha, la consommation d'ENAF potentielle atteint 1,9 ha. Le PLU prévoit également une OAP thématique « trame verte et bleue ».

Dans le cadre de la procédure de révision, les zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales (ZAEU et ZAEP) ont également fait l'objet d'une évaluation environnementale, jointe au dossier. Les zonages ont été intégrés aux annexes sanitaires du PLU.

1.3. Enjeux environnementaux associés

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, les enjeux environnementaux de la révision du PLU de Châteauneuf-du-Faou identifiés comme prioritaires par l'autorité environnementale sont :

- **la limitation de la consommation des sols et la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers**, s'inscrivant au minimum dans l'objectif de « zéro artificialisation nette » fixé aux niveaux national et régional¹⁴ ;
- **la protection de la biodiversité et de ses habitats ;**
- **la préservation du paysage, du patrimoine bâti et du cadre de vie.**

Les enjeux de préservation des milieux aquatiques et de maîtrise des déplacements méritent d'être également traités.

14 La loi « climat et résilience » du 22 août 2021 et le SRADDET de Bretagne, approuvé le 16 mars 2021, modifié le 17 avril 2024, fixent un objectif de « zéro artificialisation nette » des sols à horizon 2050 et des objectifs de réduction intermédiaires.

2. Qualité de l'évaluation environnementale

2.1. Observations générales

Le rapport de présentation du PLU, de lecture accessible, est décliné en trois tomes : le tome 1 « diagnostic du territoire et justification des choix », le tome 2 « état initial de l'environnement » et le tome 3 « évaluation environnementale ». Il serait plus pertinent d'associer le diagnostic et l'état initial.

Le dossier présenté n'expose pas les réflexions ou études menées ayant permis d'aboutir au projet de révision du PLU. Il apparaît très lacunaire au regard des attendus du code de l'urbanisme¹⁵ et ne témoigne pas d'une démarche réelle d'évaluation environnementale.

Le résumé non technique ne permet pas au lecteur d'appréhender clairement les choix effectués. Il ne reprend pas les éléments majeurs tels que le scénario démographique retenu, la localisation des futurs secteurs d'aménagement et leurs surfaces. Il doit être repris et illustré.

Les zonages d'assainissement des eaux usées (ZAEU) et pluviales (ZAEP) ont fait l'objet d'une évaluation environnementale et sont annexés au PLU dans le cadre de la procédure de révision. Cette démarche est favorable à la bonne prise en compte des enjeux liés à la gestion des assainissements, même si une mise à jour des plans de zonages au regard des secteurs de développement urbain retenus s'avérerait utile.

Des corrections doivent être effectuées : chiffres relatifs à la consommation d'ENAF¹⁶, densités des OAP, nombre de bâtiments susceptibles de changer de destination, nombre d'éléments du petit patrimoine, RN « 176 », SAGE de « la Vilaine », type de vocation de la zone (« court ») dans OAP, linéaire de haies, tableau comparatif des zonages, etc.

2.2. Diagnostic et état initial de l'environnement

Plusieurs thématiques doivent être approfondies : démographie, trame verte et bleue, déplacements...

Le diagnostic ne présente pas d'analyse socio-démographique robuste aboutissant à une hypothèse de croissance démographique cohérente, entraînant une estimation faussée du besoin réel en logements.

Sur le volet de la trame verte et bleue et de ses habitats, le dossier se réfère aux zonages d'inventaires et réglementaires (Natura 2000¹⁷, ZNIEFF¹⁸). Aucun inventaire faune-flore n'a été effectué. Le dossier n'identifie pas les différentes sous-trames, pourtant recensées dans le projet de SCoT, et ne présente aucune analyse qualitative des milieux naturels (haies, boisements, cours d'eau, zones humides), permettant de dégager les fonctionnalités de chacun. Il devra être complété afin de différencier les enjeux de préservation et de restauration, et de hiérarchiser ces enjeux.

L'état initial relatif aux secteurs ouverts à l'urbanisation reste sommaire, en se contentant d'un descriptif de chaque site, sans plus d'investigation, que ce soit sur la biodiversité, la qualité des sols ou encore les interconnexions avec les secteurs à proximité. Les vérifications relatives aux zones humides, basées sur un seul passage sur le terrain le 25 avril 2024, et se limitant à quelques prélèvements par parcelle, doivent être affinées, notamment dans les secteurs situés à proximité de zones humides inventoriées par le SAGE.

15 Article R.151-3 du code de l'urbanisme.

16 « La consommation foncière annuelle moyenne entre 2012 et 2021 est d'environ 12 ha, principalement à vocation d'habitat (9 hectares pour l'habitat). » (p5 de l'EE), « consommation de 8 hectares pour l'habitat et 8 hectares pour les activités économiques sur la période 2011-2021 » (p14 du PADD), « selon le MOS, 59,3 ha d'ENAF consommés entre 2011 et 2021 » (p78 du diagnostic).

17 Les sites Natura 2000 constituent un réseau européen en application de la directive 79/409/CEE « Oiseaux » (codifiée en 2009) et de la directive 92/43/CEE « Habitats faune flore », garantissant l'état de conservation favorable des habitats et espèces d'intérêt communautaire. Les sites inventoriés au titre de la directive « habitats » sont des zones spéciales de conservation (ZSC), ceux qui le sont au titre de la directive « oiseaux » sont des zones de protection spéciale (ZPS).

18 L'inventaire des zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. On en distingue deux types : les Znieff de type I : secteurs de grand intérêt biologique ou écologique ; les Znieff de type II : grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.

Sur les volets « activités économiques » et « équipements », le diagnostic doit identifier les besoins, et ce en prenant en compte l'échelle supra-communale. Il doit également présenter un état des lieux fiabilisé des disponibilités restantes et des possibilités de densification au sein des deux ZA.

2.3. Justification des choix, solutions de substitution

Le dossier présente plusieurs hypothèses démographiques, de la stabilisation de la population à une augmentation moyenne de 8 habitants par an sur la période 2025-2037, correspondant à un taux de croissance annuel moyen (TCAM) de + 0,22 %. Il n'explique pas le fondement de ces hypothèses, qui sont en décalage avec les tendances constatées à l'échelle communale et intercommunale (respectivement – 0,2 % et – 0,1 % entre 2015 et 2021). Les projections réalisées par l'Insee sur ce territoire (modèle Omphale 2018-2050¹⁹) pourraient utilement servir de scénarios alternatifs.

Affichant son souhait de « *favoriser une croissance démographique appuyée* », la commune retient le scénario le plus ambitieux, se basant sur une croissance moyenne annuelle de + 8 habitants. Elle estime le besoin en logements à environ 120, dont 69 nécessaires au maintien de la population actuelle en prenant en compte une hypothèse d'accélération du desserrement des ménages, sans en justifier le fondement²⁰.

Globalement, les justifications présentées sont insuffisantes et les chiffres retenus ne s'appuient pas sur une réelle analyse prospective. Les différentes hypothèses démographiques présentées n'ont pas donné lieu à l'élaboration de scénarios de développement, notamment au regard des incidences potentielles sur l'environnement, ce qui ne permet pas de comparer ni de justifier que celui qui a été retenu est optimal.

Les besoins relatifs aux équipements et aux activités économiques sont très insuffisamment justifiés.

Concernant l'identification du potentiel de densification, que ce soit l'habitat ou les activités économiques, la méthodologie appliquée doit être explicitée.

Enfin, **le choix des sites ouverts à l'urbanisation n'est pas argumenté et ne fait l'objet d'aucune proposition alternative.** Pour ce qui est des secteurs en extension, le dossier ne présente aucun site alternatif avec une analyse multicritère permettant de les comparer. De plus, les investigations menées sur les secteurs de projet sont incomplètes, ne permettant pas de caractériser les fonctionnalités environnementales (inventaire zones humides sommaire, pas d'inventaire faune-flore).

L'Ae recommande de :

- ***justifier le scénario démographique sur la base d'une étude socio-démographique approfondie dans le contexte intercommunal et, le cas échéant, de l'adapter ;***
- ***justifier les besoins relatifs aux activités économiques et aux équipements et, le cas échéant, de programmer une urbanisation de ces secteurs à plus long terme ;***
- ***justifier les motifs pour lesquels les choix d'urbanisation ont été effectués, en comparaison avec les solutions de substitution raisonnables possibles, notamment au regard des objectifs de protection de l'environnement.***

2.4. Analyse des incidences et définition des mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC) associées

Les lacunes du diagnostic et de l'état initial de l'environnement, ainsi que l'absence de scénarios alternatifs, limitent la pertinence de l'analyse des incidences du projet de révision du PLU et de la définition des mesures ERC associées.

19 *Omphale (outil méthodologique de projection d'habitants, d'actifs, de logements et d'élèves) est une application qui comprend un modèle théorique de projection de la population, des bases de données démographiques, des techniques d'analyse démographique et des outils de construction de scénarios pour le futur.*

20 *Selon l'Insee, la part des ménages composés d'une personne seule ou d'un couple sans enfants atteint 71,4 % en 2021, ce qui limite fortement la probabilité d'une accélération du phénomène de desserrement, d'autant plus dans un contexte de population vieillissante.*

Le dossier présente une analyse par thématique catégorisant les incidences selon 5 niveaux. Il qualifie ainsi les incidences comme « moyennes » sur les sols et sous-sols, celles sur les autres thématiques étant considérées comme faibles voire positives. L'analyse se limite ainsi à la consommation d'ENAF sans y associer la valeur des sols et de leur potentiel, qu'il soit agricole ou d'intérêt en tant qu'habitat naturel.

L'Ae recommande de reprendre l'analyse des incidences et de compléter les mesures ERC, au regard des enjeux identifiés.

2.5. Dispositif de suivi

Le dispositif de suivi comprend de nombreux indicateurs quantitatifs (linéaires, surfaciques, etc.) relatifs aux grandes thématiques du territoire. L'ajout d'indicateurs qualitatifs serait utile pour certaines thématiques comme la reconquête des milieux par certaines espèces (faune et flore de cours d'eau par exemple) ou la qualité des haies bocagères dans le cadre du renforcement de la trame verte et bleue. Il convient également de démontrer la pertinence des critères choisis pour la détection d'incidences négatives. En outre, l'exploitation du dispositif de suivi devra être précisée et complétée, notamment pour définir les mesures correctives qui seraient appliquées au PLU, en cas d'incidences négatives sur l'environnement non traitées par les mesures actuellement retenues, ainsi que pour produire les bilans de mise en œuvre du PLU, requis selon les dispositions de l'article L. 153-27 du code de l'urbanisme.

3. Prise en compte de l'environnement par le projet de révision du PLU

3.1. Préservation des sols et des espaces naturels, agricoles et forestiers

3.1.1. Habitat

Comme évoqué au 2.3, le besoin affiché de 120 logements sur 12 ans s'avère sur-estimé. Concernant la densification, le dossier présente très succinctement une étude du potentiel foncier au sein de l'enveloppe urbaine. En prenant en compte des coefficients de « mobilisation » et de « dureté foncière », la production en densification atteindrait seulement 17 logements. Le dossier devrait expliquer les choix effectués sur les dents creuses majeures qui n'apparaissent pas dans l'étude du potentiel de densification (cf. figure 3 ci-dessous) et détailler la méthodologie appliquée.



Figure 3 : Extrait de l'aperçu du potentiel de densification (source : dossier, annoté par la DREAL)

En l'état, le **potentiel de densification apparaît nettement sous-estimé**, d'autant plus qu'il intègre les programmes de « remobilisation » de l'ancien cinéma (7 logements sociaux prévus) et de l'ancien EHPAD.

À ces 17 logements, il faut ajouter les 25 logements prévus sur le secteur du Gledig, couvert par une OAP, ainsi que 20 logements issus de la résorption de la vacance (sur un potentiel de 60) et 4 bâtiments susceptibles de changer de destination. Au total, 66 logements seraient donc produits au sein de l'enveloppe urbaine.

Le projet prévoit également deux secteurs en extension urbaine à urbaniser à court terme (0-4 ans) sur deux parcelles d'1,34 ha chacune, permettant la production totale de 54 logements.

En plus de ces 120 logements correspondant au besoin exprimé pour les 12 ans du PLU, le projet prévoit une « zone de réserve » supplémentaire, classée en 2AUB à urbaniser à long terme, permettant la production de 16 logements. **Au vu du décalage entre le contexte démographique actuel et les ambitions de la commune, cette « zone de réserve » n'est pas justifiée et l'urbanisation prévue à court terme des deux secteurs en extension doit être reportée à plus long terme (2AU) afin de bénéficier d'une réelle marge de manœuvre permettant de limiter la consommation des sols au strict nécessaire.**

De plus, d'autres opérations sont en cours à l'échelle communale et ne sont pas comptabilisées, notamment les 36 logements locatifs sociaux prévus sur la parcelle située entre les deux secteurs de l'OAP « Béron », dont la livraison est prévue en 2026.

Le diagnostic fait état d'un parc composé de 80 % de logements de 4 pièces et plus alors que les ménages composés d'une personne seule ou de couples sans enfant représentent 71,4 % des ménages en 2021. La commune affiche le souhait de diversifier l'offre de logements et de proposer une offre adaptée au vieillissement de la population, cependant les trois OAP « habitat » affichent un type d'habitat indéterminé, « individuel et/ou intermédiaire et/ou collectif », avec une densité moyenne minimale fixée à 20 logements/hectare, ce qui apparaît insuffisant pour permettre une adaptation à la demande (besoin en petits logements).

L'Ae recommande :

- **d'estimer les besoins en logements par une démonstration détaillée des éléments prospectifs (dessalement des ménages et point mort²¹) et d'explicitier précisément le type et la taille des logements prévus (habitat collectif, social...)** ;
- **de reprendre l'évaluation du potentiel de densification et, le cas échéant, de reporter l'urbanisation des secteurs en extension (2AU) afin de répondre davantage aux objectifs de limitation de consommation d'ENAF.**

3.1.2. Activités économiques et équipements

Le projet prévoit une consommation totale de 8,2 ha pour les activités économiques et de 3 ha pour les équipements. Le diagnostic présente le potentiel de densification des deux zones d'activités. Sur la ZA de Kroas Lesneven, il fait état d'un potentiel estimé à 6 ha mais expose, quelques pages plus loin, qu'il ne reste « plus aucun foncier disponible ». Sur la ZA de Haute-Cornouaille, le potentiel de densification atteindrait 1,8 ha, principalement sur la frange est. Ces informations sont à fiabiliser. La priorité doit être donnée, dans la mesure du possible, à la densification. Or le projet prévoit 7,7 ha en extension sur la ZA de Kroas Lesneven (4 ha à court terme et 3,7 ha à long terme) et 0,5 ha en extension à l'ouest sur la ZA de Haute-Cornouaille. Ce besoin en extension doit être argumenté.

De plus, l'extension prévue sur la ZA de Haute-Cornouaille (à l'arrière du magasin GITEM) se situe, d'après le dossier, sur une « ancienne zone humide remblayée ». Pour rappel, la disposition 8.A du SDAGE du bassin Loire-Bretagne fixe un objectif de préservation, mais aussi de restauration, des zones humides. Le devenir de ce secteur, situé à proximité d'une zone humide recensée par le SAGE de l'Aulne, mérite donc d'être réinterrogé.

21 Le « point mort » est la mesure a posteriori de la production de logements, qui correspond à la stabilité démographique au cours d'une période révolue. Il correspond au nombre de logements nécessaires pour accueillir le nombre de ménages issus du seul dessalement.

Le PLU prévoit également trois secteurs dédiés aux équipements. Le premier, destiné à la construction du futur centre d'incendie et de secours (CIS) est situé en extension de la zone d'activités de Haute-Cornouaille sur une surface de 1,2 ha. Le choix de ce secteur n'est pas argumenté et le devenir de l'actuel CIS, situé en centre-bourg, n'est pas évoqué. La surface prévue apparaît nettement surdimensionnée au regard du seul besoin pour le CIS. Le second secteur (1,3 ha) s'inscrit en continuité du pôle d'équipements existant, au nord-est du centre-bourg. La destination envisagée n'est pas précisée. Enfin le dernier secteur, d'une surface de 0,5 ha, est situé en continuité nord du cimetière communal afin de permettre son « éventuelle » extension. L'avis d'un hydrogéologue sera nécessaire avant d'envisager son aménagement.

Au total, l'enveloppe dédiée aux équipements représente une consommation d'ENAF de 2,9 ha pour lesquels les besoins réels ne sont pas exprimés dans le dossier, à l'exception du CIS.

L'Ae recommande de démontrer que l'offre prévue par le projet pour les activités économiques et les équipements correspond effectivement aux besoins, dans le contexte intercommunal.

3.1.3. Préservation effective des sols de l'artificialisation

Le projet de révision du PLU permet une consommation potentielle d'ENAF de près de 18 ha pour la période 2025-2037. Les surfaces dédiées à l'habitat s'élèvent à 4,8 ha (dont 0,8 ha en 2AU), celles dédiées aux activités économiques atteignent 8,2 ha (dont 3 ha en 2AU) et celles pour les équipements sont de 3 ha, soit un total de 16 ha auquel il faut ajouter 1,9 ha correspondant à la consommation estimée pour les cinq STECAL.

Cette consommation n'est pas justifiée compte tenu d'une part du décalage important entre le besoin en logements (lui-même surévalué) et le potentiel permis par le projet, et d'autre part du manque de démonstration du besoin de développement des équipements et des activités économiques.

Les éléments présentés relatifs à la consommation d'ENAF sur les années antérieures sont confus (cf. 2.1.). Le dossier doit donc être clarifié mais aussi complété afin de vérifier si la trajectoire de la consommation des sols est en cohérence avec les objectifs de la loi « Climat et résilience » et le SRADDET de Bretagne.

L'Ae recommande de renforcer l'effort de sobriété foncière et la préservation des sols, en mobilisant la densification et le renouvellement urbain préalablement à l'extension de l'urbanisation et en limitant la consommation des sols au strict nécessaire.

3.2. Protection de la biodiversité et des habitats naturels

Les méandres de l'Aulne ainsi que les berges et les coteaux associés constituent le corridor écologique principal de Châteauneuf-du-Faou. Les affluents de l'Aulne bordant l'est et l'ouest du territoire et le réseau bocager forment également des corridors à préserver et à conforter par des mesures concrètes.

Le dossier ne comporte pas de cartographie de la trame verte et bleue (TVB) ce qui est cependant obligatoire dans un dossier de PLU et ne fournit aucune analyse des fonctionnalités des éléments constitutifs de cette TVB, pourtant nécessaire à l'identification des éléments à préserver, à restaurer ou à recréer pour améliorer les continuités écologiques.

Pour ce qui concerne les éléments boisés et bocagers, la surface des espaces boisés classés (EBC) passe de 187 à 173 ha. Le dossier expose que les 14 ha retirés correspondent à des surfaces « n'étant aujourd'hui plus couvertes par des boisements » sans les détailler. Le PLU identifie et protège également 79 ha de boisements « significatifs » et 483 km de haies au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme. Concernant les haies et talus, le règlement précise que, sauf cas particulier, « la suppression d'une haie est conditionnée à une recréation de linéaire bocager permettant de disposer à terme des mêmes qualités environnementales et reconstituant sur place les continuités écologiques, notamment la trame verte ». Cette mesure pourrait être renforcée dans un objectif de restauration. Le règlement devrait également intégrer des dispositions pour les autres éléments (espaces boisés, espaces verts en ville...). Ce point mérite d'être complété pour assurer une réelle protection de ces espaces.

Aucune protection des lisières n'est prévue pour les éléments boisés et bocagers. Il convient de mettre en place des distances de recul (10 m à compter de la projection au sol du houppier²²) afin de prendre en compte les systèmes racinaires et d'assurer une protection plus efficace de ces éléments. D'autant que ce type de recul permet également la protection de la population contre la chute d'arbres lors des tempêtes.

L'OAP thématique « trame verte et bleue » est minimaliste et lacunaire, elle se limite à la présentation de grands principes conduisant à quelques préconisations sans aucun caractère prescriptif. À titre d'exemple, elle mentionne que « la création de nouvelles connexions écologiques sur des secteurs agricoles et urbains est aussi envisagée là où le continuum peut actuellement faire défaut » sans que le dossier ne recense les secteurs concernés.

La délimitation et les mesures encadrant l'OAP « Simone Veil » (cf figure 4 ci-dessous) nécessitent d'être réinterrogées en intégrant l'environnement immédiat. L'OAP prévoit des éléments relatifs à la « végétalisation » dans un souci d'intégration paysagère mais ne prend pas en compte les potentielles connexions avec les corridors ou réservoirs de biodiversité proches. La bande de parcelle agricole entre l'espace boisé et le secteur à urbaniser devrait ainsi être intégrée au secteur de l'OAP pour cadrer l'aménagement futur de cet espace de transition.



Figure 4 : Schéma de l'OAP « Simone Veil » (source : dossier OAP p30)

Concernant la préservation de la trame bleue, le règlement prévoit que les futures constructions et les nouveaux dispositifs d'assainissement des eaux usées soient interdits dans une bande d'une largeur de 10 m de part et d'autre des cours d'eau, en zones agricoles et naturelles. Cette largeur sera réduite à 5 m en zones urbanisées et à urbaniser. Dans ces secteurs actuellement non urbanisés, il conviendra de mettre en œuvre également la marge de recul de 10 m dans les secteurs non urbanisés afin de permettre une réelle protection des éléments hydrographiques. Cette marge d'inconstructibilité devrait par ailleurs être reportée sur le document graphique pour la rendre plus lisible.

Les zones humides identifiées par le SAGE de l'Aulne ont été reportées dans les documents graphiques et le règlement précise qu'elles doivent être préservées. Cette règle doit être étendue à toutes les zones humides, qu'elles soient inventoriées ou non. Le projet ne prévoit pas de mesures permettant de préserver

22 Partie d'un arbre constituée d'un ensemble structuré des branches situées au sommet du tronc (des branches maîtresses aux rameaux secondaires).

les fonctionnalités écologiques mais aussi hydrologiques des zones humides alors que certaines d'entre elles sont directement menacées par l'urbanisation (cf figure 5 ci-dessous). Aussi il convient a minima d'instaurer une lisière minimale de 10 m autour de ces zones.

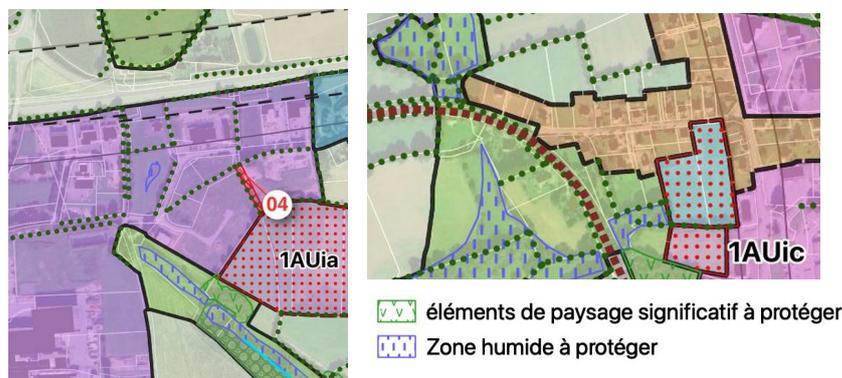


Figure 5 : Extraits du règlement graphique - ZA de Kroas Lesneven et ZA de Haute-Cornouaille

L'Ae recommande :

- **d'analyser les fonctionnalités des éléments constitutifs de la trame verte et bleue (TVB) et de les cartographier, afin de dégager les connexions à préserver ou à réaliser, nécessaires au fonctionnement des corridors ;**
- **de prévoir les mesures relatives à la préservation des habitats naturels, supports de la biodiversité, avec la mise en place d'espaces tampon ou lisières à proximité des zones humides, boisements et éléments du bocage identifiés ;**
- **de reprendre l'OAP TVB afin de lui donner un caractère plus prescriptif.**

3.3. Qualité paysagère

Châteauneuf-du-Faou appartient à l'entité paysagère du bassin de Châteaulin entre les monts d'Arrée au nord et les Montagnes Noires au sud. Située sur un plateau à dominante agricole, le paysage est marqué par la vallée de l'Aulne et ses affluents, notamment le Ster Goanez, constituant la limite ouest du territoire communal.

Pour préserver et valoriser le paysage, la commune s'appuie principalement sur les éléments constitutifs de la trame verte et bleue recensés sur le territoire (cours d'eau, zones humides, secteurs boisés, haies). 31 éléments de « petit patrimoine » sont également inventoriés sur la base de leurs qualités paysagères ou patrimoniales (calvaires, fours, lavoirs...).

Globalement, les mesures prises pour la préservation du paysage ne sont pas suffisantes, elles ne permettent pas de répondre aux divers enjeux identifiés dans le diagnostic (préservation et valorisation des points de vue emblématiques, amélioration de la qualité paysagère des entrées de ville, notamment au niveau de la ZA de Kroas Lesneven et intégration paysagère des futurs secteurs d'aménagement).

Le diagnostic fait état de la banalisation du paysage par les lotissements de maisons individuelles. **Des mesures de réduction des incidences paysagères sont prévues au sein des OAP pour limiter les co-visibilités (« écran végétal ») mais elles ne seront probablement pas suffisantes pour éviter ces incidences, notamment au sein des futures zones à urbaniser. Enfin, la démonstration de prise en compte de l'harmonie paysagère au sein des deux zones d'activités, et notamment de la ZA de Kroas Lesneven, en limite d'un espace agricole ouvert, reste insuffisante.**

3.4. Préservation de la qualité des milieux aquatiques via la bonne gestion du « petit cycle de l'eau²³ » et des eaux pluviales

Les masses d'eau du territoire sont en bon état. L'Aulne, exutoire final des eaux usées et pluviales, est un cours d'eau côtier sensible qui se jette dans la rade de Brest. Une maîtrise des rejets s'avère donc nécessaire pour ne pas dégrader le milieu récepteur.

Concernant le risque de remontée de nappes, le règlement se réfère à une carte « risque d'inondation par les nappes d'eau souterraine » versée dans le rapport de présentation, cependant ladite carte n'y figure pas.

Gestion des eaux usées

La station de traitement des eaux usées (STEU) communale, de type « boues activées », dispose d'une capacité nominale de 12 000 équivalents-habitants (EH), la charge maximale atteignait 3 671 EH en 2022.

Le dossier présente que la charge hydraulique moyenne atteint 35 % mais que certaines surcharges hydrauliques sont constatées en période de nappe haute et de forte pluviométrie. Il affirme que le système d'assainissement est en mesure d'absorber le projet de développement communal. Or, le rapport du ZAEU alerte sur le fait que le projet de raccordement de la commune voisine de Plonévez-du-Faou au réseau d'assainissement communal risque d'amplifier le phénomène des dépassements hydrauliques et que le poste de refoulement du Bon Coin ne sera plus en mesure de collecter et refouler la future charge hydraulique. Le dossier évoque un schéma directeur en cours de finalisation mais ne précise ni son calendrier ni les éventuels travaux envisagés. En l'état, **les éléments présentés n'apportent pas de garantie sur le traitement des dysfonctionnements actuels qui risquent de s'accroître, corrélativement à l'augmentation de la charge hydraulique résultant de l'urbanisation prévue et du raccordement de la commune voisine.**

Selon le dossier, sur les 665 installations d'assainissement non collectif (ANC) recensées sur le territoire en 2020, seules 20 % sont conformes. La part des ANC à risque sanitaire atteint 6 % (soit 40) et celle avec absence de données 1 %. **Le dossier ne présente pas les mesures mises en œuvre pour résorber ces situations non conformes.**

Gestion des eaux pluviales

Le zonage d'assainissement des eaux pluviales (ZAEP) impose une gestion intégrée à la parcelle pour toute nouvelle construction en zone urbaine et pour toute opération d'aménagement avec une surface du bassin versant intercepté inférieure à 1 ha (le recours à un bassin de stockage et la restitution au réseau par débit régulé à 3 L/s reste possible si le sol est peu ou pas favorable à l'infiltration). Le zonage renvoie au dossier « loi sur l'eau » si la surface du bassin-versant intercepté est supérieure à 1 ha.

Au lieu de « privilégier une gestion alternative et paysagère des eaux pluviales », les OAP devraient a minima se référer au zonage.

En zone d'extension urbaine à destination habitat ou activités économiques, le règlement fixe l'emprise au sol maximale des constructions à 80 % (non réglementé dans les secteurs dédiés aux équipements). Ce coefficient, propice à la densité, ne favorise pas la gestion intégrée des eaux pluviales. Il aurait été intéressant d'imposer un taux minimal de maintien de la perméabilité des sols²⁴.

Les conclusions du schéma directeur des eaux pluviales relèvent des débordements du réseau dès la pluie quinquennale avec des risques d'inondation de bâtiments sur plusieurs secteurs mais aussi des tests révélant une contamination bactériologique importante sur les deux exutoires présentant des écoulements par temps sec (sortie STEU de Kroas Lesneven et exutoire à côté de Pont Pontadig). Le dossier devrait présenter les mesures envisagées pour traiter ces dysfonctionnements.

L'Ae recommande d'approfondir la réflexion sur la gestion intégrée des eaux pluviales et de traduire explicitement ces mesures au sein des OAP sectorielles et du règlement.

23 Le « petit cycle de l'eau » désigne le parcours que l'eau emprunte du point de captage dans la rivière ou la nappe d'eau souterraine jusqu'à son rejet dans le milieu naturel. Il comprend le circuit de l'eau potable et celui du traitement des eaux usées.

24 Obligeant ainsi des espaces comme le stationnement, les terrasses, etc. à être perméables.

Périmètre de captage et eau potable

Châteauneuf-du-Faou est concernée par les périmètres de protection du captage de Bizernig qui englobe les rives de l'Aulne, en amont des effluents rejetés par la STEU communale. Le dossier précise qu'une seule installation d'ANC non conforme à risque sanitaire est recensée au sein de ce périmètre.

Le PADD évoque la mise en œuvre d'un schéma directeur d'alimentation en eau potable sur le territoire du syndicat des eaux du Poher et des communes de Châteauneuf-du-Faou, Collorec et Plonévez-du-Faou, sans apporter d'éléments complémentaires.

3.5. Changement climatique, énergie et mobilités

Mobilités

Les éléments présentés sur le volet « déplacements » restent très généraux et nécessitent d'être complétés, dans une approche prospective, pour mieux identifier les besoins en transports en commun/itinéraires actifs et y répondre, d'autant plus que 85 % des actifs châteauneuviens utilisent individuellement leur voiture pour les déplacements pendulaires.

La commune dispose d'une aire de covoiturage localisée stratégiquement à l'entrée nord de la ville sur la ZA de Kroas Lesneven. Le PADD affiche la volonté de « développer et organiser le pôle d'échanges de Kroas Lesneven » mais aucune précision n'est apportée sur les projets envisagés.

Concernant les itinéraires de mobilité active²⁵, le règlement graphique du PLU identifie 47 km de cheminements actifs à préserver en s'appuyant sur les itinéraires identifiés dans le cadre du plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée (PDIPR) mais aucun à créer en dehors des secteurs d'OAP. Le dossier ne détaille pas pourquoi certaines « liaisons douces locales » identifiées dans le cadre du diagnostic n'ont pas été préservées à ce titre (cf. figure 6 ci-dessous).



Figure 6 : Extrait du diagnostic / Extrait du règlement graphique du PLU (source : dossier)

Il serait notamment intéressant de présenter une étude spécifique relative à la route départementale 36, axe nord-sud qui relie le centre-bourg à la ZA de Kroas Lesneven, principal pôle d'emplois du secteur.

Les mesures prévues pour favoriser les modes actifs sont très limitées alors même que le projet de PLU va probablement contribuer à l'augmentation des trafics automobiles, en lien avec la croissance de l'urbanisation. A minima, **une étude plus détaillée sur les déplacements à l'échelle du territoire communal, de l'intercommunalité et des bassins de vie doit être menée en vue de limiter l'augmentation des trafics.**

25 Mode de déplacement utilisant l'énergie musculaire tel que la marche ou le vélo.

Énergie

Les OAP demandent de privilégier les systèmes de production d'énergies renouvelables et d'utiliser de préférence des matériaux recyclables, non polluants. Le règlement, quant à lui, impose la démonstration de l'optimisation de l'ensoleillement pour toutes les opérations d'aménagement d'ensemble. Il doit également intégrer la loi EnR²⁶ et les obligations de « solarisation » des parkings et bâtiments d'activités.

L'enjeu « énergie » n'apparaît pas avoir été traité à la hauteur des possibilités permises par un PLU et ne traduit pas une ambition à la hauteur des objectifs des politiques publiques en la matière.

Pour la MRAe de Bretagne,
le président,

Signé

Jean-Pierre GUELLEC

26 [Loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables](#)