



Mission régionale d'autorité environnementale

**Bretagne**

**Avis délibéré de la Mission Régionale  
d'Autorité environnementale de Bretagne  
sur le projet de mise en compatibilité  
du plan local d'urbanisme de Plouagat (22)**

n° : 2019-007393

## **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 le 10 octobre 2019 à Rennes. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Plouagat (22).*

*Étaient présents et ont délibéré collégalement : Chantal Gascuel (audioconférence), Alain Even, Antoine Pichon, Aline Baguet.*

*Était présente sans voix délibérative : Audrey Joly, chargée de mission auprès de la MRAe.*

*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 la communauté de communes Leff Armor Communauté pour avis de la MRAe, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 24/07/2019.*

*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 de Bretagne a consulté par courriel du 24/07/2019 l'agence régionale de santé, délégation départementale des Côtes-d'Armor, qui a transmis une contribution en date du 04/02/2019.*

*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 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.**

## Synthèse de l'avis

Dans le cadre du projet de création d'un entrepôt logistique LIDL sur la zone d'activité (ZA) de Kertédevant sur l'ancienne commune de Plouagat<sup>1</sup> (22), la communauté de communes Leff Armor Communauté a engagé une procédure de mise en compatibilité de son plan local d'urbanisme (PLU), consistant à :

- permettre la construction d'équipements dans la bande inconstructible longeant la RN12, dite bande « loi Barnier », en la réduisant de 100 à 50 m ;
- modifier la hauteur des constructions en la passant de 15 m à 30 m ;
- modifier les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) de la zone de Kertédevant en passant d'une gestion par lot à une seule unité.

Pour l'Ae, le principal enjeu est le maintien de la qualité de vie des riverains, notamment concernant l'intégration paysagère et les nuisances sonores. Des enjeux plus secondaires sont liés à la préservation des milieux naturels et à la consommation d'espaces.

Le rapport de présentation a su globalement dégager les caractéristiques essentielles du contexte environnemental et identifier les principaux enjeux.

Le dossier n'apporte pas de justification environnementale satisfaisante quant au choix d'aménagement du site, il semble entièrement guidé par le projet et ne pas avoir fait l'objet de réflexions au regard des alternatives envisageables.

Malgré la démonstration de l'absence d'incidences de la diminution de la bande de recul « loi Barnier » sur la RN12, l'acceptabilité du projet de mise en compatibilité du PLU de Plouagat, du point de vue de la maîtrise des risques de nuisances sonores et paysagères pour les habitants des hameaux en limite du site, n'est pas démontrée.

### **L'Ae recommande principalement à la communauté de communes :**

- ***de préciser les alternatives envisageables à la localisation de la construction prévue sur le site et aux aménagements des espaces libres, et d'appuyer le choix qui sera réalisé sur la comparaison des incidences environnementales des différentes solutions ;***
- ***de compléter l'évaluation environnementale par l'analyse de la mise en compatibilité du PLU en termes de nuisances sonores générées et de mettre en place des mesures pour qu'elles soient non significatives pour les riverains, notamment en période nocturne où l'étude d'état initial conclut à un paysage sonore très calme. Les nuisances sonores en phase chantier sont également à prendre en compte ;***
- ***de compléter l'étude paysagère par l'étude des incidences de la mise en compatibilité du PLU sur le paysage vu depuis les habitations, notamment du fait de la hauteur, de la proximité du bâtiment et des écrans acoustiques et de son volume ;***
- ***d'étudier les impacts du choix réalisé de l'implantation d'un lot unique sur la consommation d'espace en termes d'environnement social et de limitation de cette consommation sur Leff Armor Communauté.***

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

1 Plouagat a fusionné avec Châtelaudren 1<sup>er</sup> janvier 2019 pour créer la commune nouvelle de Châtelaudren-Plouagat.

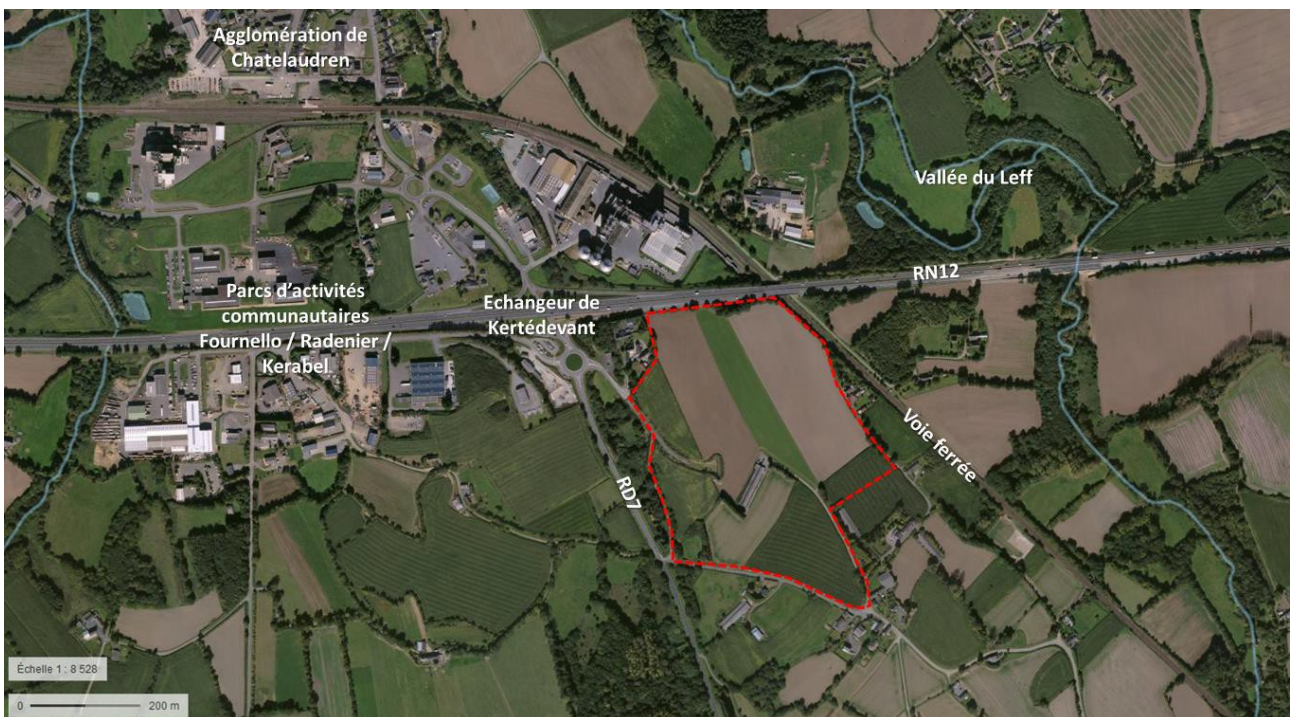
# Avis détaillé

L'évaluation environnementale des projets de documents d'urbanisme et de leurs modifications est une démarche d'aide à la décision qui contribue au développement durable des territoires. Elle 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 éventuels impacts sur l'environnement.

## 1. Contexte, présentation du territoire, du projet de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de Plouagat et des enjeux environnementaux

### 1.1 Présentation du projet de mise en compatibilité du PLU de Plouagat

Leff Armor Communauté souhaite modifier le projet d'aménagement de la zone d'activité de Kertédevant, située au sud de l'ancienne commune de Plouagat qui doit accueillir une plateforme logistique LIDL, sur une superficie totale de 16,7 ha. La zone est actuellement classée au PLU en 1AUy, à vocation d'activités économiques.



Le site du projet, localisé au sein de la zone d'activités de Kertédevant, est bordé au nord par la RN12 et à l'est par l'axe ferroviaire Rennes-Brest. Sa proximité avec la RN12 et son accessibilité par l'échangeur de Kertédevant en font un site privilégié en termes de trafic routier. La RD7, à l'ouest du site, est séparée du terrain par un bois où se trouve le ruisseau de Maros, secteur défini en zone humide. Le secteur nord et ouest est urbanisé par la présence de bâtiments d'activités et des zones résidentielles, en hameaux ruraux, se trouvent en périphérie du site, notamment au sud / sud-est. Le site a une superficie de 16,7 ha, actuellement utilisée en cultures agricoles (blé/maïs). Un ancien poulailler situé au centre du terrain est en cours de démolition.

Au titre de l'article L111-6 du code de l'urbanisme et dans un souci de maîtrise du développement urbain le long des voies de circulation majeures, une bande de 100 m de large est inconstructible de part et d'autre de la RN12, dite bande « loi Barnier ».

L'article L111-8 laisse toutefois à la commune la possibilité d'y aménager des constructions et installations, à la condition de définir un cadre contribuant à la protection de la population et à la bonne intégration du projet dans son environnement.

Ainsi, la communauté de communes souhaite réduire la largeur de la bande « loi Barnier » de 100 m à 50 m, pour y construire des équipements : des bassins de rétention des eaux pluviales et d'incendie ainsi que des aménagements paysagers. Un coin de l'entrepôt pénètre légèrement à moins de 100 m de la RN12.

Leff Armor Communauté envisage également l'implantation d'un lot unique au lieu d'un lotissement d'activité et l'augmentation de la hauteur maximale autorisée des constructions de 15 m à 30 m pour permettre la construction de l'entrepôt d'une hauteur de 20 m (la hauteur maximale se calcule à partir de l'altimétrie du terrain naturel, celui-ci étant en pente, après aplanissement le terrain peut se retrouver à certains endroits à + 10 m).

Le projet fait l'objet d'une saisine pour avis de l'Ae, en date du 24 juillet 2019.

La présente mise en compatibilité du PLU de Plouagat est destinée à permettre l'implantation du projet de la société LIDL. Elle a été soumise à évaluation environnementale suite à examen au cas par cas par la décision du 28 mars 2019, notamment pour ses incidences potentielles en termes de paysage et de cohérence territoriale vis-à-vis des orientations du Scot.

## **1.2 Principaux enjeux environnementaux du projet de mise en compatibilité du PLU de Plouagat identifiés par l'autorité environnementale**

Le principal enjeu environnemental relevé par l'Ae est le maintien de la qualité de vie des riverains, notamment concernant l'intégration paysagère et les nuisances sonores. D'autres enjeux sont liés à la préservation des milieux naturels et à la consommation d'espace.

## **2. Qualité de l'évaluation environnementale**

### **2.1 Présentation du dossier**

Le dossier fourni est composé d'un rapport de présentation intitulé « Evaluation environnementale ». Le résumé non technique est inclus dans le corps du rapport. Deux autres documents, nommés « Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Plouagat » et « Projet urbain » reprennent certaines informations de l'évaluation environnementale et apportent des compléments. Le rôle de ces documents n'est pas clairement défini et ne permet pas une compréhension simple de l'analyse réalisée.

***L'Ae recommande, pour la compréhension du public, d'expliquer le rôle des différents documents fournis et de compléter l'évaluation environnementale pour qu'elle constitue un document autoportant regroupant toutes les informations concernant les analyses et conclusions réalisées.***

### **2.2 Qualité de l'évaluation**

Le rapport s'appuie sur les éléments du dossier du PLU de Plouagat et plus particulièrement sur l'OAP du Parc d'activités de Kertédevant établie en 2013. L'état initial de l'environnement dresse un tableau complet du site du projet. L'AOP actuelle et celle en projet figurent ci-dessous.

### PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- Accès par la voie de desserte connectée au giratoire de la RD7.
- Localisation préférentielle des grands lots en marge de recul de la RN 12 pour favoriser la qualité de cet espace.
- Marge de recul de la RN 12 à traiter en espace libre paysagé (engazonnement et végétation arborée).
- Préservation des éléments arborés de qualité au pourtour de la zone et renforcement sur les linéaires résiduels.
- Raccordement à l'assainissement collectif.
- Dispositif de gestion des eaux pluviales à prévoir sous forme de bassins de rétention à l'aspect semi-naturel.

### NOTE

*Schéma de principe réalisable uniquement après procédure de projet urbain permettant de réduire la marge de recul sur la RN 12 de 100 à 50m, procédure qui ne peut être menée dans l'immédiat en raison du périmètre SEVESO de Triskalia. Dans l'attente, une marge de recul inconstructible de 100m devra être respectée.*

### Schéma de principes

(document AT Ouest)



OAP du PLU de 2013

### PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- Accès principal par la voie de desserte connectée au giratoire de la RD7.
- En cas de découpage en lots, localisation préférentielle des grands lots en marge de recul de la RN 12 pour favoriser la qualité de cet espace.
- Marge de recul de la RN 12 à traiter en espace libre paysagé (engazonnement et végétation arborée sous forme de bosquets).
- Création de bosquets ou talus bocagers aux abords des habitations riveraines afin de former un écran visuel qualitatif.
- Préservation des éléments arborés de qualité au pourtour de la zone.
- Mise en place d'un talus bocager en bordure de la VC10 et le long de la limite sud-est.
- Raccordement à l'assainissement collectif.

- ➡ Accès principal
- ➡ Accès secondaires par la VC10 pour véhicules légers uniquement (localisation indicative)
- Espace enherbé
- Bosquets ou talus composés d'essences bocagères à créer aux abords des habitations riveraines et en marge de recul
- Haies ou talus bocagers à préserver, renforcer ou créer

Orientations d'aménagement et de programmation

### Schéma de principes



OAP après modifications pour la mise en compatibilité

Hormis pour la hauteur de construction autorisée, le dossier ne justifie pas les choix réalisés au regard des alternatives possibles, en particulier pour ce qui concerne la localisation de la construction prévue, sur le site ou les espaces libres. Ces choix apparaissent guidés par le projet.

Pourtant, il appartient à la communauté de communes, dans le cadre d'une évaluation environnementale, de préciser les scénarios qu'elle a envisagés, ainsi que les motivations, du point de vue de l'environnement et de la santé humaine, du choix du projet présenté, lié à l'OAP et aux orientations d'aménagement à imposer au projet de construction.

***L'Ae recommande à la communauté de communes de préciser les alternatives envisageables à la localisation de la construction prévue sur le site et aux aménagements des espaces libres, et d'appuyer le choix qui sera réalisé sur la comparaison des incidences environnementales des différentes solutions.***

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

#### 3.1 Qualité de vie des riverains

##### Nuisances sonores

Les habitations les plus proches du site objet de la mise en compatibilité sont situées directement en limite du site principalement au sud, au nord-ouest et à l'est, conduisant à considérer l'environnement du site comme sensible d'un point de vue acoustique.

Les modifications envisagées du PLU liées à la hauteur des bâtiments et à la diminution de la bande non constructible le long de la RN12 ne sont pas de nature à augmenter les nuisances sonores envers les habitations. Cependant, la modification du PLU concernant l'implantation d'un lot unique et non d'un lotissement d'activités peut être source de nuisances sonores plus importantes, de par l'ampleur de l'activité logistique prévue.

Le projet pour lequel la mise en compatibilité du PLU est prévue va produire des nuisances sonores, notamment en période nocturne du fait de l'activité en continu (circulation de poids lourds, équipements frigorifiques).

Le dossier évoque la réalisation d'une étude acoustique et la réalisation de contrôles après le début de l'exploitation. Cependant, les incidences de la modification du PLU ne sont pas analysées au regard des nuisances sonores engendrées pour la population environnante.

Les nuisances sonores pendant la phase chantier du projet sont à prendre en compte. En effet, cette phase qui est prévue pour une durée de 17 à 19 mois, peut représenter un enjeu pour les habitations en limite du site.

Aucune disposition n'est envisagée dans le PLU pour s'assurer de la préservation de la qualité de vie des riverains en termes de nuisances sonores.

***L'Ae recommande de compléter l'évaluation environnementale par l'analyse de la mise en compatibilité du PLU en termes de nuisances sonores et de mettre en place des mesures pour qu'elles soient non significatives pour les riverains, notamment en période nocturne où l'étude d'état initial conclut à un paysage sonore très calme. Les nuisances sonores en phase chantier sont également à prendre en compte.***

##### Paysage

Le site étudié n'est pas concerné par des périmètres de protection de monuments historiques ni par des sites inscrits ou classés. Toutefois il est proche d'habitations rurales constituées en hameaux et en bordure de la RN12, l'intégration paysagère est à prendre en compte. D'une manière générale, les modifications de la hauteur autorisée, la diminution de la marge de recul et l'implantation d'un lot unique sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur le paysage.

Les mesures d'insertion paysagères prévues consistent à végétaliser le contour du projet en privilégiant les essences locales.

Les incidences concernant les vues depuis la RN12, modifiées par la réduction de la bande de recul « loi Barnier » et par l'augmentation de la hauteur autorisée, sont correctement traitées. La perception paysagère depuis les routes principales et la transition avec les futures zones sont parmi les motifs principaux de l'existence de cette distance de recul. Les photomontages présentés depuis la RN12 montrent qu'au vu de la présence des autres entreprises de part et d'autres de la route, et notamment l'usine Triskala située en face ayant une hauteur bien plus importante et situé plus près de la route, la perception du projet sera limitée.

Concernant les points de vue des hameaux entourant le site, plusieurs photomontages sont présentés et permettent de se rendre compte des vues qui seront créées ; elles sont à comparer aux vues résultant des dispositions actuelles du PLU, pour juger de l'absence d'impacts pour les habitations. En dépit de la présence de végétation au premier plan, ces photomontages montrent une proéminence du bâtiment principal et des écrans acoustiques qui peut être oppressante et porteuse d'ombres. Les incidences de la hauteur, de la proximité de l'entrepôt et des écrans acoustiques et de son volume sur les habitations ne sont pas suffisamment étudiées.

***L'Ae recommande de compléter l'étude paysagère par l'étude des incidences de la mise en compatibilité du PLU sur le paysage vu depuis les habitations, notamment du fait de la hauteur, de la proximité du bâtiment et des écrans acoustiques et de son volume.***

### 3.2 Préservation des milieux naturels

Un travail notable a été mené pour connaître et prendre en compte les milieux naturels du site et des mesures sont prévues pour les préserver : abattage des arbres hors période de nidification, préservation des haies bocagères, mesures spécifiques liés aux risques de pollutions pendant les travaux.

Le terrain est caractérisé par une forte pente exposée ouest avec la présence d'une zone humide en contrebas. Le projet conduira à l'imperméabilisation de plus de 10 hectares. Aussi la mise en compatibilité du PLU présente-t-elle des enjeux liés à la gestion quantitative et qualitative des eaux de ruissellement. L'imperméabilisation d'une telle surface peut avoir des effets sur la zone humide présente en limite ouest du site. Le dossier n'analyse pas les effets du projet sur cette zone humide, étant située en dehors du site.

***L'Ae recommande d'analyser les effets de la mise en compatibilité du PLU sur la zone humide présente à l'ouest du site, du fait notamment de la forte imperméabilisation prévisible, et de modifier le règlement en cas de besoin afin de s'assurer de sa préservation.***

### 3.3 Consommation d'espace et de sols

Bien que situé sur une zone à vocation industrielle, le site est aujourd'hui un espace agricole cultivé. De part sa superficie de 16,7 ha, son urbanisation représente une consommation importante d'espace, une imperméabilisation significative et une perte de sols agricoles.

La localisation du site se trouve dans l'un des deux grands pôles de développement économiques identifiés dans le schéma de cohérence territoriale (Scot) du Pays de Guingamp en vigueur (de 2007). Le projet de révision du Scot qui est en cours définit également le secteur comme pôle structurant destiné à l'accueil d'équipements structurants et d'un développement plus fort. Le projet de Scot prévoit également des dispositions afin de maîtriser la consommation foncière par l'établissement d'une enveloppe foncière pour Leff Armor Communauté. L'artificialisation du site se trouvant en extension d'un pôle structurant est cohérent avec le Scot en vigueur et le projet de Scot. Cependant le dossier précise bien que cette consommation d'espace va impacter fortement l'enveloppe du compte foncier alloué à Leff Armor Communauté et donc ne permettra pas l'arrivée d'autres activités.



Sur le plan socio-économique, le dossier fait état du maintien des emplois du pôle guingampais avec en pratique un transfert de la majorité des emplois des salariés de la plateforme logistique actuelle vers la nouvelle plateforme sur le site de Kertédevant, du fait de la proximité entre les deux sites situés à 14 km, soit environ 10 mn de voiture, et donc peu de création nette d'emplois. Les conséquences pour le développement de l'activité de commerce et services sur le secteur de Chatelaudrun-Plouagat inscrite au projet de territoire du Scot, ne sont pas évaluées.

La présidente de la MRAe de Bretagne,



Aline Baguet