

PARTIE 1 : RAPPORT D'ENQUÊTE

Communauté de Communes de Pleyben Châteaulin Porzay

ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A:

Révision N°2 de la Carte Communale
de la commune de Lothey

Enquête N°E21000063/35

09 septembre 2021 – 11 octobre 2021

Patrice ROUAT, commissaire enquêteur

le 10 novembre 2021



SOMMAIRE

1. GÉNÉRALITÉS.....	3
1.1. PRÉAMBULE.....	3
1.2. CADRE JURIDIQUE.....	3
1.3. OBJET DE L'ENQUÊTE.....	3
1.4. NATURE ET CARACTÉRISTIQUES DU PROJET.....	4
1.5. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUE ASSOCIÉES SUR LE PROJET INITIAL.....	4
1.5.1. AVIS DE LA MRAE.....	5
1.5.2. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES.....	5
1.5.3. AVIS DES SERVICES DE L'ÉTAT.....	6
1.6. COMPOSITION DU DOSSIER.....	6
2. ORGANISATION DE L'ENQUÊTE.....	7
2.1. DÉSIGNATION DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR.....	7
2.2. CONCERTATION PRÉALABLE À LA PROCÉDURE D'ENQUÊTE.....	7
2.3. MODALITÉS DE L'ENQUÊTE.....	7
3. DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE.....	8
3.1. DÉROULEMENT DES PERMANENCES.....	8
3.2. CLIMAT DANS LEQUEL S'EST DÉROULÉE L'ENQUÊTE.....	8
3.3. INFORMATION EFFECTIVE DU PUBLIC ET PUBLICITÉ.....	9
3.4. CLÔTURE DE L'ENQUÊTE.....	9
3.5. COMPTABILISATION DES OBSERVATIONS ÉCRITES.....	9
4. NATURE ET ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC.....	10
5. ANNEXES.....	10
ANNEXE 1. PROCÈS VERBAL DE SYNTHÈSE.....	11
ANNEXE 2. MÉMOIRE EN RÉPONSE DU MAÎTRE D'OUVRAGE.....	17
ANNEXE 3. PUBLICATIONS LÉGALES.....	22
ANNEXE 4. CERTIFICATS D'AFFICHAGE.....	23

1. GÉNÉRALITÉS

1.1. PRÉAMBULE

La présente enquête a été effectuée suite à la demande de la communauté de communes de Pleyben Châteaulin Porzay, en vue de permettre l'extension de la zone d'activités communautaire de Ty Hémon et de revoir, suite aux évolutions législatives récentes et notamment la loi ALUR de 2014, les zones constructibles à vocation d'habitat au sein de la commune de Lothey.

1.2. CADRE JURIDIQUE

Cette enquête publique est soumise :

- Au code de l'urbanisme et particulièrement aux articles L160-1 et suivants portant sur la carte communale ;
- Au décret n° 2017-626 du 25 avril 2017 relatif aux procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement et modifiant diverses dispositions relatives à l'évaluation environnementale de certains projets, plans et programmes ;
- Au code de l'environnement et particulièrement
 - ➔ à l'article R 123-1 et suivants sur les projets soumis à l'organisation d'une enquête publique ;
 - ➔ Au chapitre 3 du titre II du livre premier pour la participation du public aux décisions ayant une incidence sur l'environnement ;
 - ➔ À l'article L.123-1 et suivants pour la conduite de l'enquête publique ;

Le dossier établi dans le cadre de la présente modification de la carte communale de la commune de Lothey, soumis à évaluation environnementale, a été transmis à l'autorité environnementale (MRAe) le 24 février 2021.

1.3. OBJET DE L'ENQUÊTE

L'objet de l'enquête est :

Révision N°2 de la carte communale de la commune de Lothey.

La carte communale de Lothey est mise en révision notamment pour permettre le développement économique de la communauté de communes par la création de nouvelles capacités d'accueil sur le site de Ty Hémon.

En application de la loi ALUR, les périmètres constructibles à vocation d'habitat situés en campagne ont également été réexaminés.

À la suite des réserves émises par certaines personnes publiques associées (CDPENAF, Chambre d'agriculture et MRAe), le zonage du bourg de Lothey a été réétudié.

L'arrêté N°06/2021 en date du 19 août 2021, pris par monsieur le vice-président à l'aménagement du territoire de la Communauté de Communes de Pleyben Châteaulin Porzay prescrit l'ouverture de l'enquête publique.

1.4. NATURE ET CARACTÉRISTIQUES DU PROJET

La commune de Lothey est dotée d'une carte communale approuvée en 2005, mise à jour en 2006 et révisée une première fois en 2007.

Cette commune étant membre de la Communauté de Communes de Pleyben Châteaulin Porzay (CCPCP), c'est cette dernière qui conduit la procédure de révision de la carte communale suite au transfert de la compétence urbanisme à la communauté de communes à compter du 1^{er} janvier 2018.

La CCPCP dispose à l'échelle de ses 5 zones d'activités d'une surface cumulée de foncier disponible de près de 15,4 ha, cependant, les emprises unitaires importantes (1ha et plus) permettant de répondre à une demande d'implantation d'activités industrielles, logistiques ou de stockage de taille importante restent limitées.

C'est pourquoi, en réponse à un projet d'implantation de la Coopérative des Professionnels Artisans du Bois (COPAB), la CCPCP souhaite étendre la zone d'activités de Ty Hémon située sur le territoire de la commune de Lothey. Cette zone d'activité, située à proximité immédiate de l'échangeur routier de la RN 165 (Nantes/Brest) dispose également d'autres atouts tels qu'une vocation logistique et industrielle déjà bien affirmée, un aménagement déjà existant de zones adaptées aux poids lourds et une situation hors agglomération et sans zone d'habitat à proximité.

L'extension projetée du périmètre constructible de cette zone porte sur 6,8 ha de terres agricoles exploitées. Cette extension permettra de répondre au besoin de la COPAB de 10 ha, les 6,8 ha venant s'ajouter aux 3,4 ha disponibles déjà identifiés pour ce projet.

La révision de la carte communale concernait également, initialement, la suppression de certaines zones constructibles au sein de l'espace rural, afin de prendre en compte la loi ALUR, la zone constructible du bourg restant inchangée.

Cependant, au vu des réserves émises par certaines personnes publiques associées, la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) notamment (le 29 avril 2021), ainsi que la Chambre d'Agriculture (le 26 avril 2021) et la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe), le 06 mai 2021, la Communauté de Communes de Pleyben Châteaulin Porzay a produit un additif au rapport de présentation, valant mémoire en réponse aux avis des PPA, avant le début de l'enquête publique.

Cet additif permet entre autre de revoir les prospectives d'évolutions démographiques et de réinterroger le périmètre constructible du bourg, ainsi que d'apporter certaines précisions demandées par les PPA et de mettre à jour l'évaluation environnementale. Il a été intégré au dossier soumis à la présente enquête publique.

1.5. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUE ASSOCIÉES SUR LE PROJET INITIAL

Les avis des personnes publiques associées, résumés ci-dessous, portent sur le projet tel qu'il leur a été soumis en février 2021. Ils ne tiennent pas compte des modifications apportées au dossier par la CCPCP, dans son additif au rapport de présentation (en réponse à ces avis) qui a été ajouté au dossier initial avant le début de l'enquête publique à la suite de ces avis.

1.5.1. Avis de la MRAe

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) de Bretagne, après examen du dossier considère que le projet va augmenter sensiblement les surfaces urbanisées de la commune, engendrant une artificialisation importante des espaces agricoles, sans que des critères environnementaux ne permettent de justifier le choix des localisations. Elle considère par ailleurs qu'aucune mesure de réduction ou de compensation n'est envisagée.

L'état initial très sommaire ne permet pas de déterminer les incidences réelles de ce projet d'extension, notamment sur les milieux aquatiques.

De plus, compte tenu du caractère nécessairement sommaire d'une carte communale, le projet d'extension n'apporte aucune garantie quant à la préservation et le renforcement de la trame verte et bleue, ainsi que vis à vis de la qualité paysagère. Le cadre du PLUi serait plus adapté, car il permettrait un meilleur encadrement de ce type de projet.

L'évaluation environnementale doit enfin garantir de manière suffisante l'absence d'incidence notable et présenter des choix, tenant compte de l'objectif de « zéro artificialisation nette ». Elle doit être revue.

1.5.2. Avis des Personnes Publiques associées

- Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO) (07 avril 2021) : Nous ne formulerons pas d'avis officiel ;
- Chambre d'agriculture du Finistère (26 avril 2021) : Avis favorable sous réserve de prise en compte des observations suivantes :

Nous attendons de la collectivité qu'elle mette des mesures en place pour compenser la perte de surface pour l'exploitant évincé.

Nous estimons que la surface polluée à l'amiante au Nord-Ouest de la zone, dont la destination est fléchée pour recevoir un parc photovoltaïque au sol, doit avant tout permettre la réception d'entreprises pour des raisons de consommation économe de surface.

Nous estimons que le besoin exprimé de surfaces destinées à l'habitat est nettement surévalué.

- Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) (22 avril 2021) : Avis globalement favorable (9 votants pour, 1 contre et 2 abstentions), sous réserve de la prise en compte des observations suivantes :

Le projet est basé sur une croissance démographique de 2 % surestimée au regard de celle constatée depuis quelques années.

Le projet surestime le potentiel de surfaces constructibles nécessaires pour l'habitat.

Le projet prévoit une densité moyenne faible de 8,5 logements par hectare.

Le projet ne prend en compte ni les changements de destination à vocation d'habitat, possibles hors zone constructible, ni les logements vacants.

1.5.3. Avis des Services de l'État

Les services de l'état ayant répondu le 29 septembre 2021 à la notification du projet du 15 mars 2021, soit à quelques jours de la fin de l'enquête publique et après le délai réglementaire, cet avis n'a pas pu être joint au dossier soumis à la consultation du public. Ce silence de l'administration supérieur au délai réglementaire de deux mois, vaut théoriquement accord. Son avis est de ce fait réputé « favorable ».

Celui-ci m'ayant été remis avant la fin de l'enquête publique, en voici un résumé :

Le potentiel disponible au sein de la zone d'activité de Ty Hémon est estimé à 10ha dont 3,4ha réservés à l'entreprise COPAB et 4,7ha fléchés pour un projet de ferme photovoltaïque. Cependant le rapport de présentation est peu explicite sur le projet de développement de cette zone. Il devra être complété et clarifié afin de permettre de justifier cette extension de l'urbanisation pour le développement économique, sur le territoire de Lothey, au vue des disponibilités foncières de la CCPCP.

Il conviendra de plus d'apporter des éléments sur les principes d'aménagement de la zone, qui pourront être repris dans le futur PLUiH de la CCPCP.

La projection démographique de 2 % par an paraît optimiste et la production de logements, bien que prévue autour du bourg, ne tient pas compte des changements de destination ni des logements vacants. Le document ne crée pas de conditions de véritable renouvellement urbain.

Il existe sur le territoire de la CCPCP des sites artificialisés à renaturaliser. L'objectif de « zéro artificialisation nette » prescrit dans le SRADDET, pourrait prendre la forme d'une compensation de la zone de Ty Hémon par la renaturalisation de ce type d'espaces bâtis.

Le projet de révision de la carte communale doit nécessairement être retravaillé avant son approbation.

1.6. COMPOSITION DU DOSSIER

Le dossier soumis à l'enquête publique comprend :

- Pièce N°1 : Note de présentation au titre de l'article R123-8 du code de l'environnement ;
- Pièce N°2 :
 - Rapport de présentation valant Evaluation Environnementale et son additif (mémoire en réponse suite à la consultation de la CDPENAF, de la Chambre d'Agriculture et de la MRAe) ;
 - Règlement graphique ;
 - Servitudes d'utilité publique.
- Pièce N°3 : pièces administratives
 - Délibération prescrivant la révision de la carte communale ;
 - Avis de l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement (MRAe) ;
 - Avis de la CDPENAF et de la Chambre d'Agriculture.

- Pièce N°4 : Arrêté intercommunal N°06/2021 en date du 19 août 2021, pris par monsieur le vice-président à l'aménagement du territoire de la Communauté de Communes de Pleyben Châteaulin Porzay prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative à la révision de la carte communale de Lothey.
- Pièce N°5 : Décision N°E21000063/35 du Tribunal Administratif de Rennes : désignation du commissaire enquêteur.

2. ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

2.1. DÉSIGNATION DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Par décision - N°E21000063/35 - de Monsieur le Conseiller délégué du Tribunal Administratif de RENNES, en date du 06 mai 2021, Monsieur Patrice Rouat, demeurant à Plougastel-Daoulas (Finistère), a été désigné « Commissaire Enquêteur » pour conduire l'enquête publique relative à la révision de la carte communale de Lothey.

2.2. CONCERTATION PRÉALABLE À LA PROCÉDURE D'ENQUÊTE

Entre le 11 mai et le 27 août 2021, j'ai échangé avec madame Murielle Glehen, chargée de mission à la Communauté de Communes de Pleyben Châteaulin Porzay, afin d'organiser l'enquête.

Le 05 juillet 2021, j'ai rencontré madame Murielle Glehen, ainsi que madame Aurelie Macaclin, maire de la commune de Lothey et son adjoint, afin d'échanger sur le dossier. Ceux-ci m'ont remis une copie du dossier initial, fait visiter les sites concernés et ils ont apporté toutes les réponses à mes questions. Nous avons planifié ensemble les mesures de publicité prévues et les permanences destinées à recevoir le public.

Madame Glehen m'a fait parvenir le dossier final complet par courriel et par voie postale.

L'arrêté prescrivant l'enquête a été signé par le vice-président à l'aménagement du territoire de la Communauté de Communes de Pleyben Châteaulin Porzay. Monsieur Joël Blayse, le 19 août 2021 ¹.

2.3. MODALITÉS DE L'ENQUÊTE

L'arrêté intercommunal prescrit l'ouverture de l'enquête publique et donne les modalités de consultation du dossier, les mesures de publicité de l'enquête, les dates et heures des permanences tenues par le commissaire enquêteur, ainsi que les modalités prévues pour adresser des observations à ce dernier.

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 09 septembre 2021 à 09h00 au lundi 11 octobre 2021 à 12h00, soit pendant 33 jours consécutifs.

Au cours de cette enquête, je me suis tenu à la disposition du public dans les locaux de la mairie de Lothey à trois reprises :

- le lundi 09 septembre 2021 de 9 heures à 12 heures ;
- le mercredi 22 septembre 2021 de 14 heures à 17 heures ;

¹ Pièce N° 4 du dossier soumis à l'enquête publique

- le lundi 11 octobre 2021 de 9 heures à 12 heures.

L'ensemble des pièces constituant les deux dossiers d'enquête publique a été coté et paraphé par mes soins.

Ces dossiers, ainsi que deux registres d'enquête cotés, paraphés et ouverts par mes soins le lundi 09 septembre 2021 à 09h00, étaient disponibles au siège de l'enquête, à la mairie de Lothey, ainsi qu'à la Communauté de Communes de Pleyben Châteaulin Porzay, pendant toute la durée de l'enquête, pendant les jours et heures d'ouverture au public, hors permanences du commissaire enquêteur, tel qu'indiqué dans l'arrêté d'ouverture.

Le dossier a été mis en ligne sur le site internet de la Communauté de Communes de Pleyben Châteaulin Porzay, à l'ouverture de l'enquête publique, le 09 septembre 2021.

Il était par ailleurs consultable sur un poste informatique dédié, à la mairie de Lothey et au siège de la communauté de communes.

Le public était invité à adresser ses observations écrites au commissaire enquêteur, soit directement sur un des deux registres mis à leur disposition à la mairie ou au siège de la communauté de communes, soit par courrier adressé à la mairie de Lothey, pour le commissaire enquêteur, soit par courriel, adressé à la Communauté de Communes de Pleyben Châteaulin Porzay et relayé ensuite au commissaire enquêteur.

L'arrêté d'ouverture prévoyait en outre de mettre l'ensemble des contributions du public (papier et électronique) en ligne sur le site de la Communauté de Communes de Pleyben Châteaulin Porzay.

3.DÉROULEMENT DE L'ENQUETE

3.1. DÉROULEMENT DES PERMANENCES

Conformément à l'arrêté municipal, je me suis tenu à la disposition du public durant les créneaux prévus.

Afin de permettre à chacun de pouvoir me rencontrer, nous avons prévu des permanences réparties à des jours et heures différentes de la semaine, le matin ou l'après-midi.

Le dossier complet, ainsi que le registre m'étaient remis au début de la permanence et je déposais ces derniers à l'accueil de la mairie, dès la permanence terminée, afin de les mettre à la disposition du public. Aucune difficulté particulière n'a été rencontrée.

Une salle était assignée aux permanences. L'accès des personnes à mobilité réduite était pris en compte. Aucune difficulté d'accès n'a été observée.

3.2. CLIMAT DANS LEQUEL S'EST DÉROULÉE L'ENQUÊTE

L'enquête s'est déroulée dans un climat serein.

Les permanences n'ont fait l'objet d'aucun incident et n'appellent aucune observation particulière.

3.3. INFORMATION EFFECTIVE DU PUBLIC ET PUBLICITÉ

Les mesures d'information suivantes ont été prises :

Affichage sur la voie publique :

L'avis d'enquête publique était affiché à la mairie de Lothey ainsi qu'à proximité de la zone d'activité de Ty Hémon et des lieux concernés par l'enquête publique et au siège de la Communauté de Communes de Pleyben Châteaulin Porzay ³.

Publications légales :

L'avis d'enquête publique a été publié dans les journaux « Le Télégramme » le 23 août 2021 et le 11 septembre 2021, et « Ouest France » le 24 août 2021 et le 11 septembre 2021 ⁴.

Réunion publique :

Une réunion publique a été organisée par la mairie de Lothey, le 09 septembre 2021 dans les locaux de la mairie. Aucune personne (0) ne s'est présentée à cette réunion.

3.4. CLÔTURE DE L'ENQUÊTE

Le lundi 11 octobre 2021 à 12 heures 00, ayant reçu et entendu toutes les personnes qui se sont présentées aux permanences, j'ai mis fin à l'enquête publique en mairie de Lothey.

Le 15 octobre 2021, dans les huit jours suivant la clôture du registre d'enquête, j'ai rencontré madame Muriel Glehen, chargée de mission à la Communauté de Communes de Pleyben Châteaulin Porzay, afin de lui remettre le procès-verbal de synthèse ⁵ en date du 15 octobre 2021.

Madame Muriel Glehen m'a adressé un mémoire en réponse ⁵ au PV de synthèse, le 21 octobre 2021.

Ce mémoire apporte des réponses détaillées et précises :

- Aux observations du public,
- À la question du commissaire enquêteur, après examen du dossier d'enquête.

La date de remise du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, a été fixée conjointement pour le mercredi 10 novembre 2021. La remise effective a eu lieu le vendredi 12 novembre.

3.5. COMPTABILISATION DES OBSERVATIONS ÉCRITES

Les personnes qui se sont présentées en mairie, durant les permanences, ont été reçues et entendues par le Commissaire enquêteur.

Au cours de ces permanences, cinq personnes se sont présentées (5).

Un registre d'enquête a été ouvert du 09 septembre 2021 au 11 octobre 2021 inclus, et tenu durant 33 jours consécutifs à la disposition du public, à la mairie de Lothey, siège de l'enquête, et au siège de la Communauté de Communes de Pleyben Châteaulin Porzay. Deux observations (2) y ont été enregistrées, le dernier jour de l'enquête publique.

3 Voir annexe 4 du présent rapport d'enquête

4 Voir annexe 3 du présent rapport d'enquête

5 Voir annexe 1 du présent rapport d'enquête

5 Voir annexe 2 du présent rapport d'enquête

Aucune observation n'a été faite (0) par courrier ou par courriel transmis à la mairie de Lothey.

Les observations enregistrées sont mentionnées dans le procès-verbal de synthèse.

4.NATURE ET ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

La personne ayant formulé une observation orale rapportée par le commissaire enquêteur est défavorable au projet, pour son volet concernant le zonage du bourg réservé à l'habitat et ne se prononce pas sur la zone d'activité de Ty Hémon.

Les deux observations écrites ne se prononcent pas formellement favorablement ou défavorablement sur le dossier.

L'un des deux requérants formule une demande de modification mineure de la zone constructible à vocation d'habitat à la périphérie du bourg, l'autre requérant formule des recommandations quant à la prise en compte des écoulements sur la zone de Ty Hémon.

5.ANNEXES

ANNEXE 1. PROCÈS VERBAL DE SYNTHÈSE

Communauté de Communes de Pleyben Châteaulin Porzay

ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A:

Révision N°2 de la Carte Communale
de la commune de Lothey

Enquête N°E21000063/35

09 septembre 2021 – 11 octobre 2021

PROCES-VERBAL DE SYNTHESE


date de remise : 15 octobre 2021

Remis à la Communauté de Communes de Pleyben Châteaulin Porzay

, représentée par :

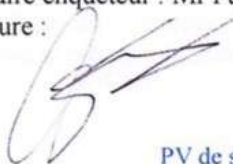
Prénom, Nom et fonction : *Nuïelle Gléhen chargée de mission*

signature :



Le commissaire enquêteur : Mr Patrice Rouat

signature :



PV de synthèse

Enquête N°E21000063/35

Révision N°2 de la Carte Communale de la commune de Lothey

page 1/6

1. Rappel du déroulement de l'enquête

À la demande de la Communauté de Communes de Pleyben Châteaulin Porzay, il a été procédé à une enquête publique portant sur la Révision N°2 de la Carte Communale de la commune de Lothey.

L'arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête publique a été pris le 19 août 2021 par monsieur le vice-président à l'aménagement du territoire de la Communauté de Communes de Pleyben Châteaulin Porzay.

Cette enquête s'est déroulée du Jeudi 09 septembre 2021 à 09h00 au lundi 11 octobre 2021 à 12h00 inclus dans les conditions définies par l'arrêté du 19 août.

Le dossier complet ainsi qu'un registre d'enquête ont été mis à la disposition du public pendant 33 jours consécutifs à la mairie de Lothey, ainsi qu'à la Communauté de Communes de Pleyben Châteaulin Porzay.

Par ailleurs, le dossier a été mis en ligne sur le site internet de la Communauté de Communes de Pleyben Châteaulin Porzay, ainsi que sur un poste informatique dédié à la commune de Lothey et à la Communauté de Communes de Pleyben Châteaulin Porzay.

Je me suis tenu à la disposition du public à la mairie durant 3 demi-journées:

Jeudi 09 septembre 2021	9h - 12h
Mercredi 22 septembre 2021	14h - 17h
Lundi 11 octobre 2021	9h - 12h

Au cours de ces permanences, cinq personnes se sont présentées (5).

Deux observations (2) ont été enregistrées sur le registre d'enquête disponible à la mairie de Lothey, au cours d'une permanence du commissaire enquêteur.

Aucune observation n'a été faite (0) par courrier transmis à la mairie de Lothey ou à la Communauté de Communes de Pleyben Châteaulin Porzay.

Aucune observation n'a été faite (0) par email à la mairie de Lothey ou à la Communauté de Communes de Pleyben Châteaulin Porzay.

L'objet du procès-verbal de synthèse, établi dans les conditions de l'article R123-18 du code de l'environnement, est de communiquer au porteur du projet, plan ou programme, lors d'une rencontre dans les huit jours suivant la réception du registre d'enquête et des documents joints, la synthèse des observations écrites et orales recueillies au cours de l'enquête, afin de lui permettre d'avoir une connaissance aussi complète que possible des préoccupations ou suggestions exprimées par le public ayant participé à l'enquête. La nouvelle rédaction du code de l'environnement implique désormais une réponse du maître d'ouvrage dans les quinze jours suivant la remise du PV de Synthèse.

PV de synthèse
Enquête N°E21000063/35
Révision N°2 de la Carte Communale de la commune de Lothey

page 2/6

Le dossier complet, ainsi que le registre d'enquête ayant été remis au commissaire enquêteur dès la clôture de l'enquête, le lundi 11 octobre 2021, la rencontre avec la responsable de l'enquête a été fixée au 15 octobre 2021 à la mairie de Lothey.

2. Synthèse des observations

Le présent paragraphe reprend les thèmes abordés dans les observations.

OBS 1 : Observation de madame Maryse Floc'h Ingold

Je suis propriétaire des parcelles C1096, C708 et C144. La parcelle 1096 est partiellement constructible.

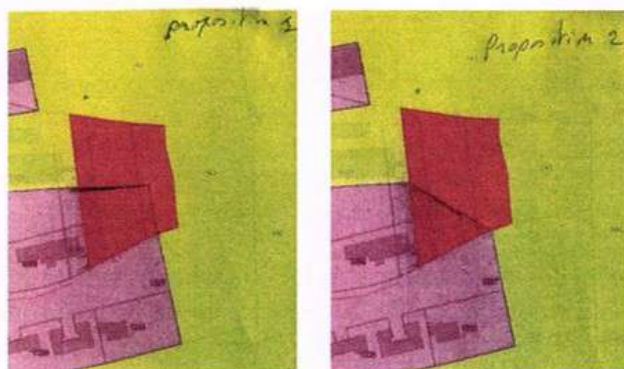
Je souhaite vendre ce terrain car je ne vais plus pouvoir à court terme entretenir ce terrain.

Le terrain est en vente, les acheteurs potentiels souhaitent positionner leur future habitation « un peu plus excentré » par rapport aux limites de propriété.

Je demanderais à modifier l'enveloppe constructible afin d'augmenter très légèrement la surface constructible. Pour cela je fais deux propositions (voir carte) :

- proposition 1 : dans la continuité de la surface constructible existante ;
- proposition 2 : de l'angle de la « 1100 » à l'angle de la « 1327 ».

Les deux tracés proposés permettent de conserver la continuité de l'enveloppe constructible de la commune.



OBS 2 : Observation de monsieur Loïc Rannou

Observation relative à l'évacuation des eaux pluviales de la ZA de Ty Hémon vers le chemin de Kerlaouenan. Il y a un risque d'une augmentation de la quantité d'eau déversée dans ce chemin sans que son évacuation dans la tourbière de Ti Ar Younn ne soit adaptée. Il y a lieu également de porter attention à la petite maison située à proximité, entre autre quant au risque d'inondation.

Observation orale recueillie au cours d'une permanence

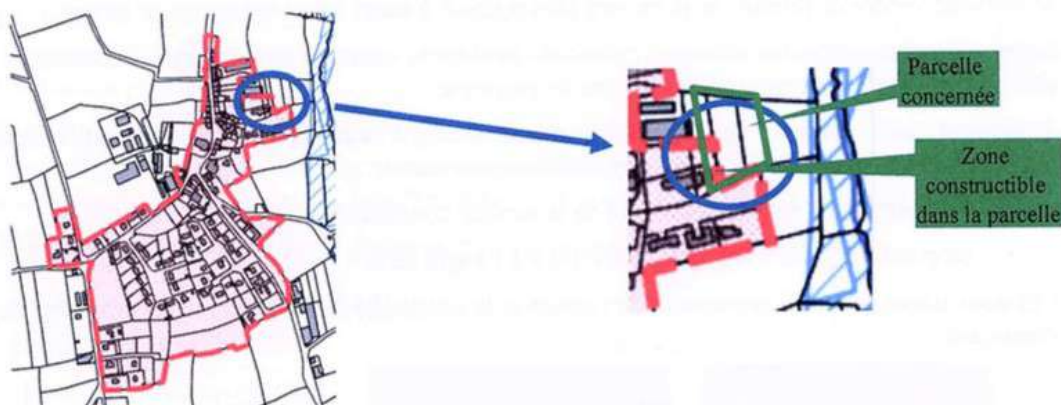
Une personne n'a pas souhaité déposer une observation. Au cours de la première permanence, cette personne m'a fait remarquer que la parcelle cadastrée OC 1279, qui était anciennement incluse dans l'enveloppe constructible de la commune ne l'est plus dans ce projet de

modification. Cette parcelle serait selon lui la meilleure opportunité pour agrandir l'école existante.

3. Analyse des observations

OBS 1 : La personne requérante, demande à étendre l'enveloppe urbaine de la commune afin de permettre la construction d'une habitation à une plus grande distance de la limite de propriété qu'actuellement, la partie constructible se situant en limite Sud-Ouest de sa propriété.

La proposition 1 reviendrait à augmenter l'enveloppe constructible de la commune d'environ 730 m², la proposition 2 d'environ 360 m², au niveau du décrochement de l'enveloppe constructible.



L'OBS 1 ne se prononce pas formellement pour ou contre le dossier proposé à l'enquête publique, et fait une proposition de modification de l'enveloppe constructible, afin de rendre constructible une partie plus importante de son terrain (actuellement constructible sur une petite partie).

OBS 2 : La question de l'évacuation des eaux pluviales de la zone d'activité de Ty Hémon est posée, au regard des nouvelles constructions envisagée, et des écoulements en contrebas, vers le chemin de Kerlaouenan, la tourbière de Ti Ar Younn (YEUN) et vers une maison à proximité qui serait soumise à un risque d'inondation. Le requérant m'a par ailleurs signalé qu'il était globalement favorable au projet.

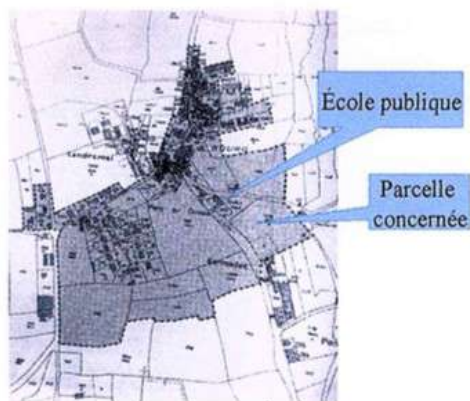


PV de synthèse
Enquête N°E21000063/35
Révision N°2 de la Carte Communale de la commune de Lothey

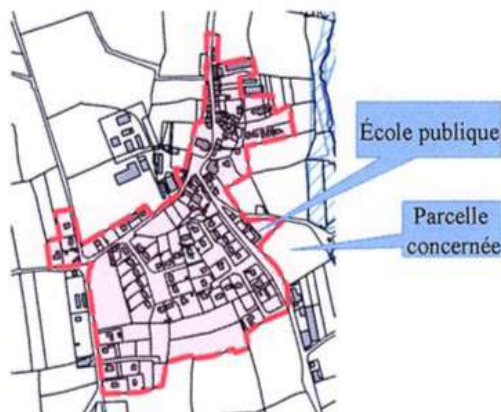
page 4/6

L'OBS 2 est globalement favorable au projet, mais s'inquiète des écoulements supplémentaires d'eaux pluviales engendrés par les nouvelles constructions sur la zone d'activité de Ty Hémon, vers le chemin de Kerlaouenan et la petite maison se situant juste à proximité.

OBSERVATION ORALE : Le requérant ne comprend pas que la parcelle cadastrée OC 1279, qui était dans l'enveloppe constructible de la commune ne le soit plus, alors que cette parcelle pourrait, selon lui, constituer une opportunité pour la commune d'agrandir ou de reconstruire une école.



Ancienne carte communale



Projet de révision

L'observation orale est opposée au projet, du moins dans son volet enveloppe constructible du bourg, car une parcelle, anciennement constructible, ne l'est plus dans le projet proposé en réponse aux avis des PPA, alors qu'elle l'était dans le projet initial et qu'elle constituerait selon le requérant la réponse la plus adaptée à une extension ou reconstruction de l'école publique située sur la parcelle attenante.

4. Observations du commissaire enquêteur sur le dossier


Le rapport de présentation indique page 90 que l'assainissement des eaux usées de la zone de Ty Hémon est géré par une station d'épuration située au Sud de la zone, mais la photo aérienne censée indiquer la position de cette STEP n'englobe pas la STEP.

Pour une meilleure compréhension du dossier, il serait souhaitable de pouvoir visualiser à la fois la zone d'activité avec son extension, la STEP qui sera en charge du traitement des eaux usées, et si possible le bassin versant concerné.

5. Questions complémentaires du commissaire enquêteur

Je n'ai aucune question complémentaire à formuler.

Patrice ROUAT, commissaire enquêteur :



PV de synthèse
Enquête N°E21000063/35
Révision N°2 de la Carte Communale de la commune de Lothey

page 6/6

ANNEXE 2. MÉMOIRE EN RÉPONSE DU MAÎTRE D'OUVRAGE



Châteaulin, le 19 octobre 2021

Monsieur ROUAT

29470 Plougastel Daoulas

Dossier suivi par :

Murielle GLEHEN

0298161106

murielle.glehen@ccpcp.bzh

Monsieur,

Dans le cadre de la procédure d'enquête publique de la révision de la carte communale de Lothey, j'ai le plaisir de vous adresser en pièce-jointe le mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse reçu le 15 octobre 2021.

Je vous prie d'agréer l'expression de mes salutations distinguées.

Le vice-président à l'aménagement

Joël BLAIZE



Communauté de communes de Pleyben-Châteaulin-Porzay - Rue Camille Danguillaume - CS 60043 - 29150 CHÂTEAULIN
Tél. 02 98 16 14 00 - Fax 02 98 86 36 46 - Mail : accueil@ccpcp.bzh

REVISION DE LA CARTE COMMUNALE DE LOTHEY

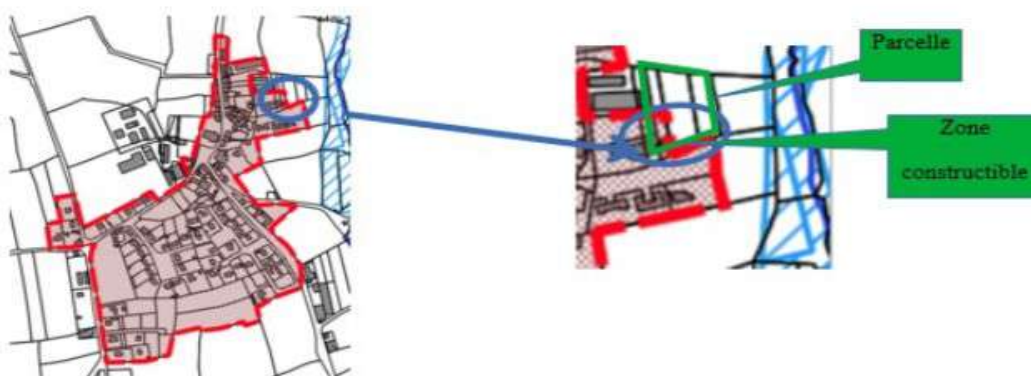
MÉMOIRE EN RÉPONSE AU PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Les réponses apportées apparaissent en bleu dans le texte

Observations notées sur le registre :

Observation N°1 : La personne requérante, demande à étendre l'enveloppe urbaine de la commune afin de permettre la construction d'une habitation à une plus grande distance de la limite de propriété qu'actuellement, la partie constructible se situant en limite Sud-Ouest de sa propriété.

La proposition 1 reviendrait à augmenter l'enveloppe constructible de la commune d'environ 730 m², la proposition 2 d'environ 360 m², au niveau du décrochement de l'enveloppe constructible.



L'OBS 1 ne se prononce pas formellement pour ou contre le dossier proposé à l'enquête publique, et fait une proposition de modification de l'enveloppe constructible, afin de rendre constructible une partie plus importante de son terrain (actuellement constructible sur une petite partie).

Réponse du maître d'ouvrage

Suite à la consultation de la CDPENAF et de la Chambre d'Agriculture, le périmètre constructible du bourg a été réduit afin de répondre aux besoins en foncier estimés pour une croissance démographique de 0,45%/an.

La délimitation du périmètre constructible sur la parcelle objet de la demande n'a pas été modifiée par rapport à la carte communale opposable.

Cette possibilité pourra être étudiée dans le cadre du PLUi-H en cours d'élaboration.

Observation N°2 : La question de l'évacuation des eaux pluviales de la zone d'activité de Ty Hémon est posée, au regard des nouvelles constructions envisagée, et des écoulements en contrebas, vers le chemin de Kerlaouenan, la tourbière de Ti Ar Yunn (YEUN) et vers une maison à proximité qui serait soumise à un risque d'inondation. Le requérant m'a par ailleurs signalé qu'il était globalement favorable au projet.



L'OBS 2 est globalement favorable au projet, mais s'inquiète des écoulements supplémentaires d'eaux pluviales engendrés par les nouvelles constructions sur la zone d'activité de Ty Hémon, vers le chemin de Kerlaouenan et la petite maison se situant juste à proximité.

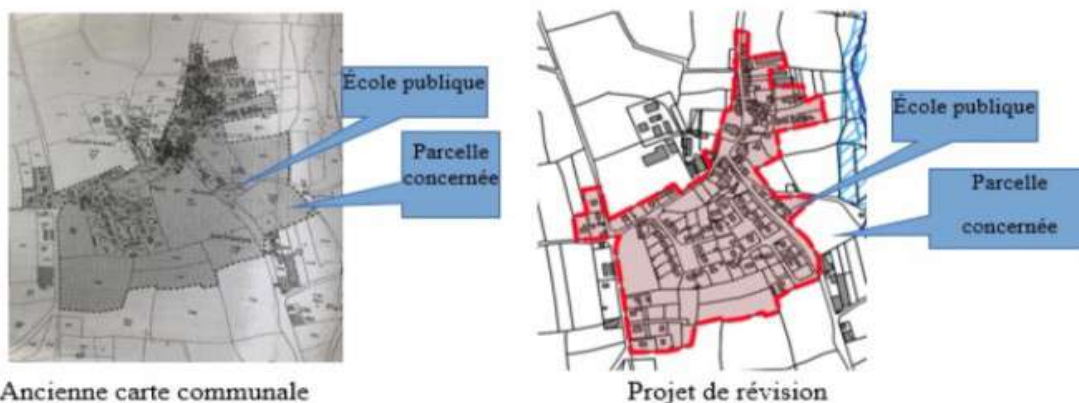
Réponse du maître d'ouvrage

La carte communale ne disposant pas de règlement écrit, c'est le RNU qui s'applique. L'article R111-8 du code de l'urbanisme dispose que « L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur. »

Le projet industriel devra faire l'objet d'une autorisation au titre de la loi sur l'eau. Cette obligation est rappelée à l'article 4 du règlement du parc d'activités de Ty Hémon, qui précise qu'en matière d'eaux pluviales « ... le projet d'aménagement sur le lot Nord-Ouest fera l'objet d'un dossier de loi sur l'eau spécifiques ».

Observation orale :

Le requérant ne comprend pas que la parcelle cadastrée OC 1279, qui était dans l'enveloppe constructible de la commune ne le soit plus, alors que cette parcelle pourrait, selon lui, constituer une opportunité pour la commune d'agrandir ou de reconstruire une école.



L'observation orale est opposée au projet, du moins dans son volet enveloppe constructible du bourg, car une parcelle, anciennement constructible, ne l'est plus dans le projet proposé en réponse aux avis

des PPA, alors qu'elle l'était dans le projet initial et qu'elle constituerait selon le requérant la réponse la plus adaptée à une extension ou reconstruction de l'école publique située sur la parcelle attenante.

Réponse du maître d'ouvrage

Suite à la consultation de la CDPENAF et de la Chambre d'Agriculture, le périmètre constructible du bourg a été réduit afin de répondre aux besoins en foncier estimés pour une croissance démographique de 0,45%/an.

Le périmètre constructible tel que proposé à l'enquête publique permettrait au besoin une extension de l'école sur la parcelle 1280.



Comme indiqué dans l'additif au rapport de présentation, le PLUiH en cours d'élaboration redéfinira si besoin le périmètre du bourg et l'affectation des zones constructible pour l'adapter aux éventuels projets communaux.

Observation du commissaire enquêteur sur le dossier

Le rapport de présentation indique page 90 que l'assainissement des eaux usées de la zone de Ty Hémon est géré par une station d'épuration située au Sud de la zone, mais la photo aérienne censée indiquer la position de cette STEP n'englobe pas la STEP.

Pour une meilleure compréhension du dossier, il serait souhaitable de pouvoir visualiser à la fois la zone d'activité avec son extension, la STEP qui sera en charge du traitement des eaux usées, et si possible le bassin versant concerné.

Réponse du maître d'ouvrage

L'extrait de photographie aérienne figurant en p.90 sera remplacé par le présent extrait localisant l'emprise de la zone d'activité et la localisation de la STEP



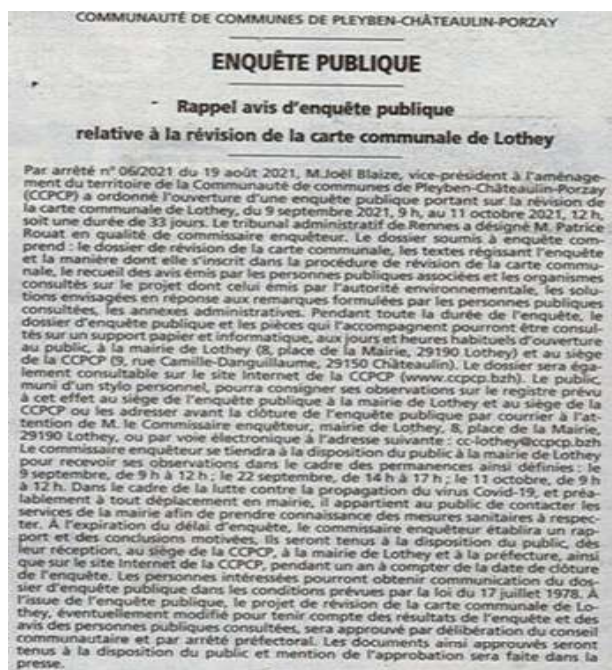
ANNEXE 3. PUBLICATIONS LÉGALES



Le Télégramme – 23 août 2021



Ouest France – 24 août 2021



Le Télégramme – 11 septembre 2021



Ouest France –
24 août 2021

Rapport d'enquête
Enquête N°E21000063/35
Révision N°2 de la Carte Communale de la commune de Lothey

ANNEXE 4. CERTIFICATS D'AFFICHAGE

COMMUNE DE LOTHEY

8, place de la Mairie – 29190

Tel : 02 98 73 32 79

Fax : 02 98 73 38 12

E.Mail : mairie.de.lothey@wanadoo.fr

PROCES VERBAL D’AFFICHAGE

LE MAIRE DE LA COMMUNE DE LA COMMUNE DE LOTHEY

Certifie,

Avoir fait afficher du 23/08/2021 au 14/10/2021 dans les lieux publics et sur les sites concernés par l'enquête publique :

- l'avis d'enquête publique relatif à la révision de la carte communale de Lothey.

Fait à Lothey

Le 22 octobre 2021

Le maire,

Aurélie MACACLIN





CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussignée Gaëlle NICOLAS, Présidente de la Communauté de Communes de Pleyben-Châteaulin-Porzay, certifie avoir procédé à l’affichage de l’avis d’enquête relatif à la révision de la carte communale de Lothey du 23 août au 11 octobre 2021 au siège de la CCPCP et sur le site internet.

Fait à Châteaulin, le 19 octobre 2021

La Présidente,

Gaëlle NICOLAS



Communauté de communes de Pleyben-Châteaulin-Porzay - Rue Camille Danguillaume - CS 60043 - 29150 CHÂTEAULIN
Tél. 02 98 16 14 00 - Fax 02 98 86 36 46 - Mail : accueil@ccpcp.bzh