

DEPARTEMENT DU FINISTERE



Mairie de LOTHEY
8 place de la Mairie
29190 LOTHEY

Commune de LOTHEY

CARTE COMMUNALE – Révision n°2

PIECES DE PROCEDURE

URBANISME PARTAGE

TANGUY/BESREST/AGAP

Approbation : Conseil communautaire du 14/12/2021

Approbation : Arrêté préfectoral du 08/03/2022

Rendue exécutoire le : 17/03/2022

ARRÊTÉ DU 8 MARS 2022
PORTANT APPROBATION DE LA REVISION DE LA CARTE COMMUNALE DE LOTHEY

LE PREFET DU FINISTERE
Officier de la Légion d'honneur

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L 163-1 à L 163-10 et R 163-1 à R 163-9 ;

VU la délibération du conseil communautaire de la Communauté de communes de Pleyben-Châteaulin-Porzay en date du 12 juillet 2018 prescrivant la révision de la carte communale de Lothey ;

VU l'arrêté en date du 19 août 2021 de la présidente de la Communauté de communes de Pleyben-Châteaulin-Porzay organisant l'enquête publique relative à la révision de la carte communale de Lothey du 9 septembre 2021 au 11 octobre 2021 ;

VU le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur en date du 10 novembre 2021 ;

VU la délibération du conseil communautaire de la Communauté de communes de Pleyben-Châteaulin-Porzay en date du 14 décembre 2021 approuvant la révision de la carte communale de Lothey ;

SUR la proposition du Secrétaire Général de la préfecture du Finistère ;

ARRÊTE

ARTICLE 1^{ER} : La carte communale de la commune de Lothey adoptée par délibération du conseil communautaire de la Communauté de communes de Pleyben-Châteaulin-Porzay en date du 14 décembre 2021 est approuvée.

ARTICLE 2 : Le présent arrêté est publié au recueil des actes administratifs de la préfecture du Finistère. La délibération et le présent arrêté approuvant la révision de la carte communale seront affichés au siège de la Communauté de communes de Pleyben-Châteaulin-Porzay pendant une durée d'un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département (article R163-9 du code de l'urbanisme).

ARTICLE 3 : Le présent acte peut être contesté par toute personne ayant un intérêt à agir dans un délai de deux mois à compter de l'accomplissement des mesures de publicité du présent arrêté :

- par recours gracieux auprès du préfet ou par recours hiérarchique adressé au ministre concerné. L'absence de réponse dans un délai de deux mois constitue une décision implicite de rejet susceptible d'être contestée devant un tribunal administratif dans un délai de deux mois ;
- par recours contentieux de devant le tribunal administratif de Rennes conformément aux articles R421-1 et suivants du code de la juridiction administrative.

Le tribunal administratif peut être saisi par l'application Télérecours citoyens accessibles par le site : <https://www.telerecours.fr>

ARTICLE 4 : Le secrétaire général de la préfecture du Finistère, la sous-préfète de Châteaulin, le directeur départemental des Territoires et de la Mer, la présidente de la Communauté de communes de Pleyben-Châteaulin-Porzay sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté. Le dossier est consultable au siège de la Communauté de communes de Pleyben-Châteaulin-Porzay et sur le portail national de l'urbanisme.

Le Préfet,
Pour le Préfet, Le Directeur de Cabinet

Signé

David FOLTZ

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE**Séance du Conseil communautaire du mardi 14 décembre 2021**

L'an deux mille vingt et un, le mardi 14 décembre, à 18 heures, le Conseil communautaire de Pleyben Châteaulin Porzay Communauté s'est réuni au nombre prescrit par la loi, Salle des fêtes, sur la commune de Lennon, sous la présidence de Mme Gaëlle NICOLAS.

Conseillers en exercice :	044
Conseillers présents :	31
et Conseillers suppléés :	
Conseillers représentés (pouvoirs) :	11
Date de convocation dématérialisée (via IdélibRE) :	<u>08/12/2021</u>

♦ **Titulaires présent(e)s :**

CAST : Jacques GOUEROU, Ronan HASCOET, Danielle CARIOU
 CHATEAULIN : Didier CHOPLIN, Marie-Pierre LE GOFF, Gaëlle NICOLAS, Hervé ROLLAND
 DINEAULT : Christian HORELLOU, Hélène POULIQUEN, Patrice HASCOET
 LANNEDERN : Pauline CARO
 LE CLOITRE-PLEYBEN : Dominique BILIRIT
 LENNON : Jean-Luc VIGOUROUX, Ronan JEZEQUEL
 LOTHEY : Aurélie MACACLIN
 PLEYBEN : Roger LE SAUX, Nathalie POULIQUEN, Nicole JAOUEN, Amélie CARO
 PLOEVEN : Didier PLANTE
 PLOMODIERN : Michelle AUTRET, Joël BLAIZE, Anne-Marie BOUCHER
 PLONEVEZ-PORZAY : Paul DIVANAC'H, Sylviane PENNANEAC'H
 PORT-LAUNAY : Gaël CALVAR
 SAINT-COULITZ : Gilles SALAUN
 SAINT-NIC : Annie KERHASCOET
 SAINT-SEGAL : Frédéric DRELON, Stéphanie LE GUILLOU
 TREGARVAN : Rémi CARPENTIER

♦ **Suppléant(e)s présent(e)s en remplacement des titulaires excusés :**♦ **Titulaires absents et représentés, ayant donné pouvoir :**

CHATEAULIN : Sylvie CHASSEREZ (*pouvoir à Marie-Pierre LE GOFF*), Jean-Pierre JUGUET (*pouvoir à Didier CHOPLIN*), Sylviane TOUFFAIT (*pouvoir à Gaëlle NICOLAS*)
 DINEAULT : Guy LE FLOC'H (*pouvoir à Christian HORELLOU*)
 GOUZEC : Rémi MOAL (*pouvoir à Dominique BILIRIT*), Cécile NAY (*pouvoir à Gaëlle NICOLAS*)
 PLEYBEN : Christophe CERCLERON (*pouvoir à Amélie CARO*), Patrice PERSON (*pouvoir à Amélie CARO*)
 PLOMODIERN : Gilles FEREC (*pouvoir à Joël BLAIZE*)
 PLONEVEZ-PORZAY : Alain PENNOBER (*pouvoir à Paul DIVANAC'H*)
 SAINT NIC : Emmanuel MAHO (*pouvoir à Annie KERHASCOET*)

♦ **Titulaires absents et excusés :**

CHATEAULIN : Michel QUEFFURUS, Clarisse REALE

♦ **Secrétaire de séance (désigné(e) en application des articles L 5211-1 et L 2121-15 du CGCT) :**

Frédéric DRELON

OBJET : Approbation de la révision n°2 de la carte communale de Lothey

Envoyé en préfecture le 21/12/2021

Reçu en préfecture le 21/12/2021

Affiché le

ID : 029-200067247-20211214-2021_212-DE

VU le code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L 5211-1 et suivants, L 5214-16,

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.160-1 et suivants et R. 161-1 et suivants,

VU l'arrêté préfectoral n° 2016-302-0001 du 28 octobre 2016 portant fusion des Communautés de Communes du Pays de Châteaulin et du Porzay et de la Région de Pleyben et portant création, au 1er janvier 2017, de la Communauté de communes de Pleyben-Châteaulin-Porzay,

VU la délibération n° 2018-124 du Conseil communautaire du 12 juillet 2018 prescrivant la révision n°2 de la carte communale de Lothey,

VU l'arrêté préfectoral n° 29-2021-07-12-00012 portant modification des statuts de la Communauté de communes de Pleyben-Châteaulin-Porzay,

VU la délibération n° 2020/106 du 15 juillet 2020 portant installation du Conseil Communautaire et élection de la Présidente,

VU l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF), en date du 22 avril 2021,

VU l'avis de la Chambre d'Agriculture, en date du 26 avril 2021,

VU l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE), en date du 6 mai 2021,

VU l'arrêté n° 06/2021 organisant l'enquête publique, qui s'est déroulée du 9 septembre 2021 au 11 octobre 2021,

VU l'avis favorable du conseil municipal de Lothey, en date du 2 décembre 2021,

VU le rapport n°2021-212 du 14 décembre 2021,

CONSIDERANT

La prescription de la révision n°2 de la carte communale de Lothey pour développer la zone d'activités de Ty Hémon et rendre possible l'implantation d'activités économiques créatrices d'emplois.

Les remarques formulées par les personnes consultées et les modifications apportées au projet en réponse à ces remarques, présentées, de manière synthétique, en annexe n°1.

L'additif au rapport de présentation joint au dossier d'enquête publique afin de présenter au public les remarques formulées par les différentes instances et les réponses envisagées pour y répondre, dont la nouvelle délimitation du périmètre constructible du bourg.

L'organisation de l'enquête publique, qui s'est déroulée du 9 septembre 2021 au 11 octobre 2021 a été prescrite par arrêté n°06/2021 en date du 19 août 2021.

Le rapport du commissaire enquêteur et son avis favorable au projet de révision n°2 de la carte communale de Lothey assorti de deux recommandations, déjà prises en compte par la collectivité dans les modifications apportées au projet (Cf. annexe n°1).

La présentation du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur en Bureau Communautaire, tenant lieu de conférence intercommunale des Maires, le 23 novembre 2021.

Le projet de révision n°2 de la carte communale de Lothey, composé du rapport de présentation valant évaluation environnementale, des plans graphiques et des annexes ainsi que des pièces de procédure (Cf. annexe n°2).

L'avis favorable du Conseil municipal de Lothey lors de sa séance du 2 décembre 2021.

Les règles d'information, de communication et de publicité arrêtées, prévoyant l'affichage au siège de la CCPCP et en mairie de Lothey pendant un mois de la présente délibération ainsi que de l'arrêté préfectoral approuvant la révision de la carte communale et la mention de cet affichage dans un journal diffusé dans le département du Finistère.

L'exposé du Vice-Président entendu et après en avoir délibéré, la Communauté de communes Pleyben-Châteaulin-Porzay, **décide**, à l'unanimité des membres présents et représentés :

- d'approuver la révision n°2 de la carte communale de Lothey en annexe à la présente délibération
- d'autoriser la Présidente à transmettre la présente délibération accompagnée d'un dossier de révision de la carte communale à Monsieur le Préfet qui disposera d'un délai de 2 mois pour approuver la révision de la carte communale
- de mandater la Présidente pour afficher la présente délibération et l'arrêté préfectoral approuvant la révision de la carte communale au siège de la CCPCP et de la mairie de Lothey, pendant un mois, et d'insérer la mention de cet affichage en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Fait et délibéré les jours, mois et an susdits.

Ont signé au registre des délibérations les membres présents.

Pour extrait conforme,

La Présidente de la Communauté de communes
Pleyben-Châteaulin-Porzay,

Gaëlle NICOLAS



La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues aux articles L 5211-1 et L 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Délais et voies de recours : Le présent acte peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Rennes territorialement compétent, situé Hôtel de Bizien, 3, Contour de la Motte - CS 44416, 35044 RENNES CEDEX, dans le délai de 2 mois à compter de sa publication ou de sa notification. Le Tribunal peut être saisi par courrier ou via l'application informatique Télérecours, accessible par le lien <http://www.telerecours.fr>

Un recours gracieux peut également être exercé contre cet acte auprès de l'auteur de l'acte. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les 2 mois suivant la réponse. Toutefois, le silence gardé pendant 2 mois sur une réclamation vaut décision implicite de rejet.

DEPARTEMENT DU FINISTERE



Mairie de LOTHEY
8 place de la Mairie
29190 LOTHEY

Commune de LOTHEY

CARTE COMMUNALE – Révision n°2

Suite donnée aux avis de la CDPENAF, de la Chambre d'Agriculture et de la MRAe et aux résultats de l'enquête publique

URBANISME PARTAGE

TANGUY/BESREST/AGAP

AVERTISSEMENT

La révision de la carte communale de Lothey était principalement motivée par l'extension de la zone d'activités communautaire de Ty Hémon. Si dans le projet de révision de la carte communale la constructibilité des hameaux avaient été questionnée en application de loi ALUR, en revanche le périmètre constructible du bourg ne l'avait pas été puisque la communauté de communes avait engagé l'élaboration d'un PLUiH sur l'ensemble du territoire communautaire.

En application de l'article L163-4 du code de l'urbanisme, la carte communale a été soumise pour avis à la Chambre d'Agriculture, à l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO), au Centre Régional de la Propriété Forestière (CRPF) et à la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L112-1 du code rural et de la pêche maritime.

La CDPENAF, lors de la séance du 22 avril 2021, a émis un avis favorable sous réserve de prendre en compte les réserves exprimées sur le volet habitat du projet de révision à savoir :

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

Par courrier en date du 26 avril 2021, la Chambre d'Agriculture a fait part de son avis favorable assorti des réserves suivantes :

- Mise en place par la collectivité de mesures pour compenser la perte de surface pour l'exploitant évincé.
- Si, sur les surfaces polluées à l'amiante au Nord-Ouest de la zone, la réalisation d'un parc photovoltaïque reste une opportunité de valorisation, cette surface doit avant tout permettre la réception d'entreprises pour des raisons de consommation économe de l'espace.
- Les surfaces dédiés à l'habitat sont nettement surévalués (taux de croissance trop élevée, densité trop faible...) .

L'évaluation environnementale de la carte communale de Lothey a fait l'objet d'un avis délibéré de la MRAE (avis délibéré n°2021AB23 du 6 mai 2021)

Au vu des réserves émises, l'objet du présent dossier est de :

- Répondre aux avis émis dans le cadre des consultations
- Revoir les perspectives d'évolution démographique, de réinterroger le périmètre constructible du bourg et d'intégrer un paragraphe sur la compatibilité de la carte communale avec le SRADDET.
- Mettre à jour l'évaluation environnementale.

1 . Réponses aux réserves émises dans le cadre de la consultation de la CDPENAF, de la Chambre d'Agriculture et aux recommandations de la MRAe

CDPENAF – avis du 22 avril 2021	
Projet de révision soumis à l'avis de la CDPENAF au titre de la réduction des surfaces des espaces agricoles, naturels et forestier en l'absence de SCoT approuvé sur le territoire	
Avis favorable sous réserve de prise en compte des observations du rapporteur sur le volet habitat	Éléments de réponses de la collectivité
<p><u>Réserves du rapporteur</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Un projet basé sur une croissance démographique de 2% surestimée au regard de celle constatée depuis quelques années - Une surestimation du potentiel de surfaces constructibles nécessaires pour l'habitat - Une faible densité moyenne de 8,5 logements/ha - Absence de prise en compte des changements de destination à vocation d'habitat possible hors zones constructibles et des logements vacants 	<ul style="list-style-type: none"> - Entre 2010 et 2015, la croissance annuelle de la population était de 2%/an. L'actualisation des données INSEE montre que cette tendance ne s'est pas poursuivie : la croissance démographique entre 2008 et 2018 est de 0,66%/an. Les perspectives démographiques sont revues à la baisse (voir p. 7 du présent document). - Les perspectives démographiques sont revues à la baisse et le périmètre constructible du bourg réduit en conséquence. - La CCPCP a adhéré au Pays de Brest et sera couverte à terme par le SCoT qui est en cours de révision. Une densité de 15 logements à l'hectare est retenue. - En 2018 (source INSEE), la vacance était de 10,5% (le taux incompressible est estimé à 7%). Depuis 1 an, les territoires voient la vacance diminuer (effet crise sanitaire) mais celle-ci n'est pas immédiatement quantifiable.
CHAMBRE D'AGRICULTURE – avis du 26 avril 2021	
Avis favorable sous réserves	Éléments de réponses de la collectivité
<ul style="list-style-type: none"> - Souhait que la collectivité mette en place des mesures pour compenser la perte de surface pour l'exploitant évincé - Les surfaces dédiées à l'habitat sont nettement surévaluées 	<ul style="list-style-type: none"> - La COPAB travaille sur la compensation agricole collective de son projet. - Les perspectives démographiques sont revues à la baisse et le périmètre constructible du bourg réduit en conséquence.

MRAe – avis délibéré du 6 mai 2021

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - L'Ae recommande à la collectivité de compléter l'évaluation environnementale en présentant les alternatives possibles au projet d'extension de la zone d'activités envisagé puis en justifiant le choix fait d'extension de l'urbanisation sur 6,8 ha de terres agricoles dont les enjeux environnementaux doivent être plus complètement analysés. - L'Ae recommande à la collectivité de différer son projet de révision afin d'intégrer l'extension de la zone d'activités dans le projet de PLUi en cours d'élaboration ou, à défaut, d'encadrer cette extension dans le règlement de la zone par des prescriptions d'aménagement plus précises au regard des incidences environnementales potentielles. - L'Ae recommande de joindre au dossier : <ul style="list-style-type: none"> ○ l'inventaire des zones humides mis à jour ○ d'identifier les éventuels impacts du projet sur la(es) zone(s) humide(s) situées au sein du périmètre de l'extension de la zone d'activités et sur la tourbière située à proximité du secteur de Ty Hémon ○ de prendre les mesures nécessaires pour les conserver et maintenir leurs fonctionnalités, et, en cas de nécessité de prévoir leurs éventuelles restaurations - L'Ae recommande à la collectivité : <ul style="list-style-type: none"> ○ d'apporter les informations nécessaires, notamment sur les milieux récepteurs et la qualité des rejets de la station vers celui-ci. | <ul style="list-style-type: none"> - La CCPCP dispose de 5 zones d'activités mais seule la zone de Ty Hémon dispose d'une emprise foncière suffisante pour accueillir des activités logistiques ou de stockage nécessitant des surfaces importantes. En l'absence d'alternative au vu du besoin en surface du projet, les enjeux environnementaux n'ont pas été étudiés sur les autres zones d'activités de la CCPCP. - Le PLUi est en phase diagnostic, son approbation devrait intervenir en 2024. Le zonage de la carte communale est binaire. Si la carte communale délimite précisément les secteurs constructibles, elle ne comporte pas de dispositions réglementaires associées. - L'inventaire communal des zones humides vient d'être engagé (2021). - L'enquête de terrain a montré l'absence de zone humide au sein du périmètre d'extension de la zone constructible à vocation d'activités. - La tourbière de " Ty Ar Yeun " se situe à l'aval de parcelles destinées à la zone d'activité. Le projet prévoit la mise en place sur la ZA de Ty Hémon des ouvrages de collecte, régulation et dépollution. Il appartient à l'évaluation environnementale <u>du projet</u> de veiller à conserver l'alimentation en eau de surface et à ne pas perturber ce milieu remarquable par la mise en œuvre de moyens visant à interdire toute pollution diffuse ou accidentelle. - Le périmètre du projet fait partie de deux bassins versants distincts : <ul style="list-style-type: none"> ▪ le ruisseau des Trois Fontaines (affluent de l'Aulne) qui draine la majeure partie des eaux de ruissellement de l'extension de la ZA de Ty Hémon ▪ un ruisseau de plus faible importance situé au nord-ouest qui draine 2,5 ha environ du périmètre du projet. |
|---|--|

<ul style="list-style-type: none"> ○ de démontrer que l'augmentation potentielle des rejets vers les milieux récepteurs n'entraînera pas une dégradation des milieux aquatiques - L'Ae recommande à la collectivité d'évaluer les incidences paysagères du projet au regard de ses impacts visuels forts dans le territoire environnant et d'encadrer l'aménagement du secteur afin d'éviter, réduire et compenser les incidences négatives sur l'environnement de celui-ci dans leur dimension paysagère - <u>Conclusion de l'Ae</u> La révision de la carte communale va augmenter sensiblement les surfaces urbanisées de la commune. Ce projet va engendrer une artificialisation importante des espaces agricoles à l'échelle de celle-ci, sans que des justifications par rapport à des critères environnementaux ne soient apportées aux choix de localisation effectués et sans qu'aucune mesure de réduction ou de compensation ne soit envisagée. L'état initial très sommaire, en particulier sur les milieux aquatiques, ne permet pas de déterminer les enjeux précis et les incidences réelles de ce projet d'extension. 	<ul style="list-style-type: none"> - La ZAE de Ty Hémon est dotée d'un système d'assainissement semi-collectif. Après intégration du projet COPAB la capacité résiduelle sera portée à 132 Equivalents Temps Plein (66 EH). La STEP a été conçue pour permettre l'aménagement de bassins supplémentaires permettant de porter la capacité nominale à 480 Equivalents Temps Plein (240 EH). Le dossier "loi sur l'eau" <u>du projet</u> indique que : <ul style="list-style-type: none"> ▪ La charge brute de pollution à traiter sera de 10,8 kg de DBO5/jour (60 g/EH/jour). ▪ La qualité des rejets de cette STEP répondra à la norme D4. - L'outil carte communale ne permet de distinguer que les zones constructibles des zones inconstructibles et, à l'intérieur des zones constructibles, le cas échéant, celles destinées à l'habitat de celles destinées à l'activité. La carte communale ne peut définir de règles relatives aux modes d'implantations des constructions, à leur aspect... - Le permis de construire sera assorti d'un volet paysager. Les éléments du bocage existant devront si possible être préservés. Si l'évitement n'est pas possible, la compensation devra se faire (séquence ERC du projet). Le porteur de projet a pris en compte ces considérations et la CCPCP veillera à ce que les dispositions visant à réduire et compenser les incidences négatives du projet soient mises en œuvre. <p style="text-align: right;">Voir les réponses apportées ci-avant</p>
---	--

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

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

2 . Modifications et compléments apportés au projet de carte communale pour prendre en compte les avis émis par la CDPENAF et la Chambre d'Agriculture

Pour répondre aux réserves de la CDPENAF et de la Chambre d'Agriculture, formulées dans le cadre de leur consultation en application de l'article L163-4 du code de l'Urbanisme, et bien qu'un PLUiH soit en cours de réalisation sur le territoire communautaire le périmètre du bourg est réinterrogé.

La commune de Lohéy, bénéficiant d'une situation géographique attractive (situation dans le bassin d'emploi de Châteaulin, proximité des bassins d'emploi de Quimper et Brest), d'entreprises pourvoyeuses d'emplois (+130 emplois à ce jour dans la zone d'activités de Ty Hémon), d'une bonne desserte routière (RN 165 qui traverse la commune dans sa partie Ouest), ainsi que d'un prix du foncier abordable, attire de nouveaux habitants et de nouvelles entreprises.

L'attractivité résidentielle se traduit par une croissance démographique depuis 2008 (+0,66%/an) ; croissance essentiellement portée par un solde naturel positif. Dans la période 2009-2019 l'installation des nouveaux arrivants, via la construction neuve, s'est faite principalement dans le bourg.

Le bourg concentre une grande partie des habitants. Le densifier est une priorité pour limiter l'étalement urbain, le mitage de l'espace et la consommation foncière. L'objectif de réduction de la consommation foncière passe par une politique foncière volontariste, la résorption de la vacance, des opérations de renouvellement urbain et par une augmentation de la densité dans les opérations d'aménagement.

Le développement du bourg implique une stratégie d'aménagement qui se traduira dans le PLUi en cours d'élaboration par la hiérarchisation des zones à ouvrir à l'urbanisation, hiérarchisation qui ne peut être mise en œuvre dans une carte communale.

Les hameaux qui parsèment le territoire n'ont pas vocation à accueillir de nouveaux habitants par de la construction nouvelle, mais demeurent une alternative à l'installation dans le bourg par des opérations de mutation immobilière notamment, voire des changements de destination en dehors des périmètres de protection des exploitations agricoles (200 m). En application de la loi ALUR qui dispose que l'urbanisation doit se faire en continuité des agglomérations et villages existants, la commune de Lohéy a supprimé l'ensemble des périmètres constructibles sur les hameaux de Penarvern, Kervéatous, Kerdivuzit et le Vieux-bourg.

LES PERSPECTIVES D'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE ET DE PRODUCTION DE LOGEMENTS

La commune souhaite poursuivre l'accueil d'une population nouvelle par la production de logements diversifiés pour assurer une fluidité du parcours résidentiel.

L'analyse du « point mort »¹ montre que sur les 26 logements commencés entre 2009 et 2018 (source Sit@del) 14 logements ont permis le maintien de la population à son niveau de 2008, les 12 autres logements ont servi à l'accueil de nouveaux ménages sur la commune.

Indicateurs	Source	2008	2018	Evolution 2008-2018
Taille moyenne des ménages	INSEE	2,35	2,32	-0,03
Population des ménages	INSEE	428	455	27
Nombre de résidences principales (RP)	INSEE	182	196	14
Nombre de résidences secondaires (RS)	INSEE	36	16	-20
Nombre de logements vacants (LV)	INSEE	16	25	9
Parc total de logements	INSEE	234	237	3
Logements commencés	Sit@del : données 2009-2018			26
				Besoins engendrés (en nombre de logement)
				2008-2018
(A) Renouvellement	Logements commencés - total logement 2018			23
(B) Variation	Evolution RS + évolution LV			-11
(C) Desserrement	(Pop des RP2008/tx d'occupation 2018)- nombre RP 2008			2
Point mort	A+B+C			14

Si la variation annuelle moyenne de la population sur les 10 dernières années (2008-2018) est de 0,66%, dans le détail celle-ci est irrégulière puisqu'à la croissance positive de la période (2008-2013) succède une période de diminution de la population (2013-2018).

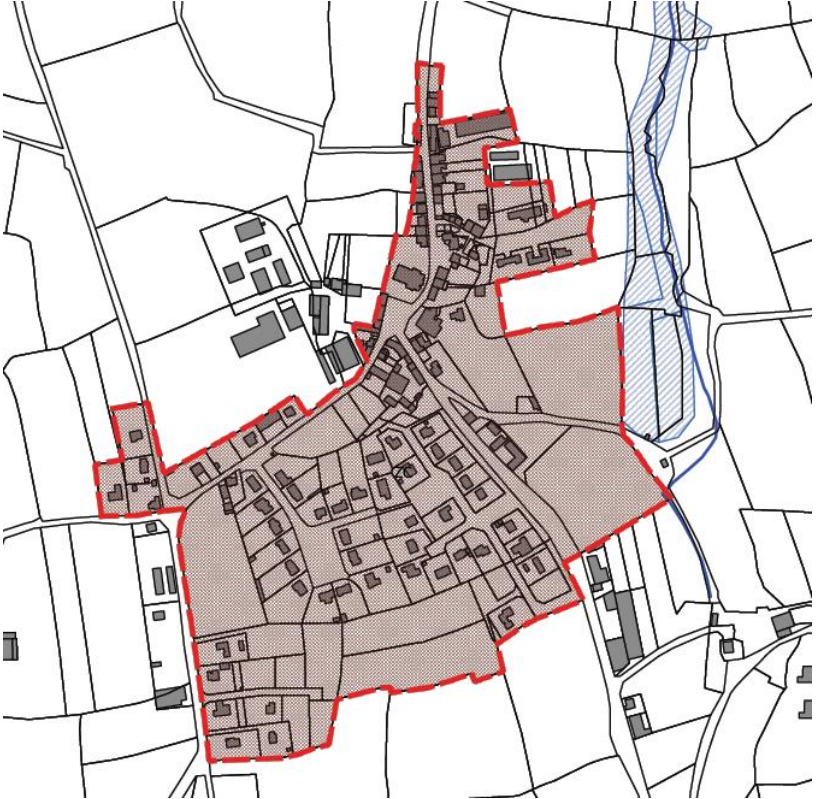

L'hypothèse de travail repose sur une croissance positive de la population de 0,45%/an, ce qui porterait la population à près de 480 habitants, soit près de 11 ménages supplémentaires (taille moyenne des ménages de 2,3).

Les besoins en logements nouveaux sur la période 2018-2028 sont donc estimés à une dizaine pour accueillir une population nouvelle sans compter les besoins en desserrement des ménages qui sont estimés à 2. **Les besoins en foncier avec un objectif de 15 logements à l'hectare sont évalués à 1 ha.**

¹ 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 desserrement, c'est-à-dire à population constante

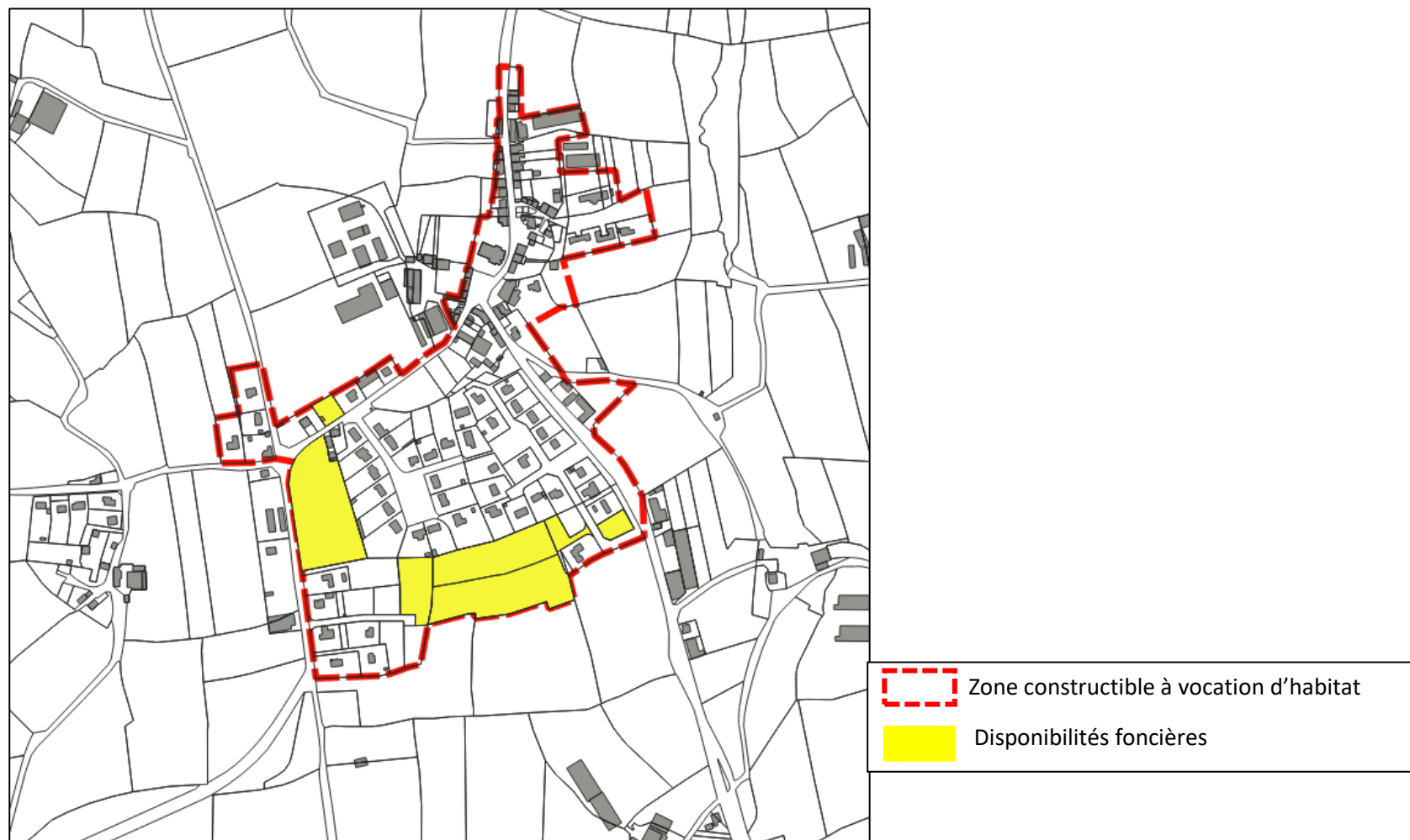
LA ZONE CONSTRUCTIBLE A VOCATION D'HABITAT (13,9ha soit 1,03 % du territoire communal)♦ **le bourg**

Suite à la consultation de la CDPENAF et de la Chambre d'Agriculture, le périmètre constructible du bourg a été requestionné et la délimitation figurant en colonne de droite du tableau qui suit a été retenue

Délimitation du périmètre constructible du bourg présenté à la CDPENAF et à la Chambre d'Agriculture <i>Emprise constructible : 16 ha</i>	Nouvelle délimitation du périmètre constructible du bourg après prise en compte des réserves de la CDPENAF et de la Chambre d'Agriculture <i>Emprise constructible : <u>13,9 ha</u></i>
	

Les disponibilités foncières (aplat jaune) dans l'emprise constructible réduite du bourg sont de 2,3 ha, hors rétention foncière qui peut être estimée à 30% soit une disponibilité foncière nette de près de 1,6 ha. Cette disponibilité foncière est légèrement supérieure à celle estimée pour répondre à une croissance démographique de 0,45%/an qui n'est qu'une hypothèse de travail.

Le PLUiH en cours d'élaboration redéfinira si nécessaire le périmètre du bourg et phasera au besoin l'ouverture à l'urbanisation.



MISE A JOUR DU TABLEAU DES SURFACES (p78 du rapport de présentation)

Le projet de révision de la carte communale étend le périmètre constructible à vocation d'activités de 6,8 ha ce qui porte l'emprise de la zone constructible à vocation d'activités à 25,8 ha.

La surface de la zone constructible à vocation d'habitat est quant à elle réduite de 8,8 ha.

2 ha sont « restitués » à la zone non constructible

	Carte communale opposable		Carte communale révisée	
Zonage	Surface (ha)	Surface disponible estimée en 2007 (ha)	Surface (ha)	Surface disponible estimée au projet de révision (ha)
Zone constructible à vocation d'habitat	22,7 ha	9,9 ha	13,9 ha	2,3 ha (hors rétention foncière de 30%)
Zone constructible à vocation d'activités	19 ha	10,6 ha	25,8 ha	11,5 ha dont 10,2 ha réservés pour le projet COPAB
Zone non constructible	1298,3 ha		1300,3 ha	
TOTAL	1340 ha		1340 ha	

3 . Compatibilité avec le SRADDET

La loi NOTRe – à l'occasion de la mise en place des nouvelles Régions (en 2016) a créé l'obligation de produire un nouveau schéma de planification, dénommé SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires) qui fusionne plusieurs documents existants (SRCAE, SRCE, plan régional déchets...).

Le SRADDET, approuvé par le Préfet de Région le 16 mars 2021, fixe « les objectifs de moyen et long termes sur le territoire de la région en matière d'équilibre et d'égalité des territoires, d'implantation des différentes infrastructures d'intérêt régional, de désenclavement des territoires ruraux, d'habitat, de gestion économe de l'espace, d'intermodalité, de logistique et de développement des transports de personnes et de marchandises, de maîtrise et de valorisation de l'énergie, de lutte contre le changement climatique, de pollution de l'air, de protection et de restauration de la biodiversité, de prévention et de gestion des déchets » (article L4251-1 du code général des collectivités territoriales).

Le SRADDET Bretagne comprend :

38 objectifs répartis en 5 orientations stratégiques :

- Bretagne raccordée et connectée au Monde,
- Bretagne plus performantes économiquement par son inscription dans les transitions,
- Bretagne de proximité,
- Bretagne de la sobriété
- Bretagne unie et solidaires

26 règles générales en 4 chapitres :

- Equilibre des territoires
- Biodiversité et ressources
- Climat énergie
- Mobilités

La carte communale de Lohéy se doit d'être compatible avec les règles du SRADDET Bretagne.

REGLES	DISPOSITIONS DE LA CARTE COMMUNALE
I - Equilibre des territoires	
Règle 1 : Vitalité commerciale des centralités	La concentration de l'urbanisation à vocation d'habitat et d'activités compatibles (activités, services...) avec l'habitat au centre bourg participe au maintien, voir au développement de la vitalité du bourg.
Règle 2 : Production de logements locatifs	Le PLUiH en cours d'élaboration définira la production de logements locatifs
Règle 3 : Développement des polarités	Le PLUiH en cours d'élaboration sur le territoire de la CCPCP définira l'armature urbaine
Règle 4 : Identité paysagère du territoire	Les impacts des orientations de la carte communale sur le paysage concernent les périmètres constructibles. Le périmètre constructible du bourg étant réduit et celui des hameaux supprimé, les impacts concernent surtout l'extension de la ZA de Ty Hémon. Celle-ci intègre le principe de maintenir et de créer des talus bocagers, ainsi que de réaliser la plantation d'arbres d'alignement. En outre, elle est accompagnée d'un projet de recommandations architecturales et paysagères.
Règle 5 : Itinéraires et sites touristiques	Le territoire est maillé par des itinéraires de randonnées. Le long de l'Aulne, le chemin de halage (côté Pleyben) et de contre halage (côté Lohéy) sont des lieux de prédilection pour la randonnée, la balade à pieds, à vélo, à cheval.

Règle 6 : Habitat des actifs du tourisme	Sans objet
Règle 7 : Protection des terres agricole et secteurs prioritaires de remise en état agricole	La carte communale concentre l'urbanisation à vocation résidentielle dans le centre bourg. 2 ha de surfaces classées en zone constructible dans la carte communale opposable sont restitués à l'espace agricole.
Règle 8 : Réduction de la consommation foncière	Le périmètre constructible du bourg est réduit par rapport à la carte communale approuvée. L'extension de la zone constructible de Ty Hémon permettra de répondre au projet d'installation de la COPAB. Une étude ERC est en cours d'élaboration par les porteurs du projet industriel. Des mesures de compensation collective visant à consolider l'économie agricole du territoire seront recherchées dans le cadre du projet industriel
II - Biodiversité	
Règle 1 : Identification des continuités écologiques et secteurs prioritaires de renaturation écologique	<p>La carte communale comporte une carte de la Trame Verte et Bleue. Les périmètres constructibles respectent cette TVB et même la renforce en renforçant le réseau bocager et en protégeant les talus et haies existants (au titre de l'article L111-22 du code de l'urbanisme).</p> <p>Le périmètre constructible de Ty Hémon, en créant de nouvelles surfaces artificialisées (+ 6,8 ha) renforce la fragmentation de la trame verte et bleue du territoire. En compensation, le projet prévoit de créer de nouveaux talus plantés.</p> <p>L'inventaire des cours d'eau et zones humides en cours de réalisation permettre d'affiner la Trame bleue.</p> <p>Les périmètres constructibles ne présentent pas d'intérêt écologique exceptionnel. L'évaluation environnementale <u>du projet</u> du COPAB en particulier devra préciser les mesures d'évitement, de réduction et de compensation des impacts potentiels sur les formations bocagères.</p>
Règle 2 : Protection et reconquête de la biodiversité	
Règle 3 : Espaces boisés et reboisement	
Règle 4 : Qualité de l'air	La volonté d'affirmer la place prépondérante du bourg comme pôle d'urbanisation principale favorisera la maîtrise des besoins de déplacements. Cet objectif va dans le sens d'une amélioration de la qualité de l'air, d'une réduction de la consommation d'énergie
Règle 5 : Projet de développement, ressource en eau et capacités de traitement	<p>Les périmètres de protection des captages destinés à l'alimentation en eau potable de Prat Hir et Runigou Vihan sont strictement protégés dans la carte communale du fait de leur prise en compte dans les servitudes d'utilité publique qui respectent les arrêtés préfectoraux correspondants. Aucune zone constructible n'a son emprise sur ces périmètres de protection.</p> <p>Le périmètre constructible du bourg n'est pas raccordé au réseau d'assainissement collectif. Les futures constructions devront donc être équipées de dispositifs d'assainissement non collectif (ANC) aux normes en vigueur.</p> <p>L'arrêt du mitage et la limitation de l'urbanisation en campagne permettra de limiter le risque de pollutions diffuses par des dispositifs ANC.</p> <p>Sur la ZA de Ty Hémon, il est prévu la mise en place d'ouvrages de collecte, régulation et dépollution. Un dossier " Loi sur l'eau" sera déposé à ce titre.</p>
Règle 6 : Activités maritimes	Sans objet

Règle 7 : Déchets et économie circulaire	La gestion des déchets relève de la CCPCP
III – Climat Energie	
Règle 1 : Réduction des émissions de GES	Sans objet, cette règle s'adressant au PCAET
Règle 2 : Développement de production d'énergie renouvelable	Sans objet, cette règle s'adressant au PCAET
Règle 3 : secteur de production d'énergie renouvelable	Sans objet, cette règle s'adressant au PCAET
Règle 4 : performance énergétique des nouveaux bâtiments	La carte communale ne définit pas de règle dans ce domaine, c'est le RNU qui s'applique
Règle 5 : Réhabilitation thermique	La carte communale ne définit pas de règle dans ce domaine, c'est le RNU qui s'applique
Règle 6 : mesures d'adaptation au changement climatique	La carte communale préserve la fonctionnalité de la TVB et ses éléments en évitant l'urbanisation des milieux naturels qui lui servent de support La carte communale préserve les zones humides qui sont recensées et cartographiées
Règle 7 : projection d'élévation du niveau de la mer	Sans objet
IV – Mobilité	
Règle 1 : mobilité sans voiture ou décarbonnée	Sans objet, cette règle s'adressant au PDU
Règle 2 : intégration des mobilités aux projets d'aménagement	Le PLUiH en cours d'élaboration intégrera les mobilités douces notamment dans les OAP.
Règle 3 : lisibilité et complémentarité des offres de transports	Sans objet
Règle 4 : développement des aires de covoiturage	

4 . Mise à jour de l'évaluation environnementale

Suite aux observations de la Chambre d'Agriculture, de la CDPENAF et de la MRAe, le périmètre constructible du bourg a été réduit.

L'objet de la révision porte donc sur l'extension de la zone d'activités communautaire de Ty Hémon, sur la suppression des zones constructibles au sein de l'espace rural et dorénavant sur la réduction de la zone constructible du bourg.

L'évaluation environnementale du projet de révision de la carte communale, qui porte essentiellement sur l'extension de la ZA de Ty Hémon, n'est pas modifiée.

Les précisions suivantes sont cependant apportées :

- La suppression des zones constructibles en campagne et la réduction du périmètre constructible du bourg peuvent être considérées comme une mesure compensatoire au projet d'extension de la zone d'activités de Ty Hémon. Les espaces agricoles et naturels regagnés sur les zones constructibles hors bourg et la réduction de la zone constructible du bourg après révision représentent environ 8,8 ha pour une consommation de 6,8 ha pour l'extension de la zone d'activités de Ty Hémon.
- La suppression de la zone constructible au nord-est du bourg a un impact d'autant plus positif sur la trame verte et bleue, que les 2,1 ha rendus aux espaces naturels et agricoles de la commune correspondent au versant du ruisseau de Kermadec.

Projet zonage bourg présenté à la CDPENAF et à la Chambre d'Agriculture

Emprise constructible : 16 ha



Evolution du zonage bourg prenant en compte les réserves de la CDPENAF et de la Chambre d'Agriculture

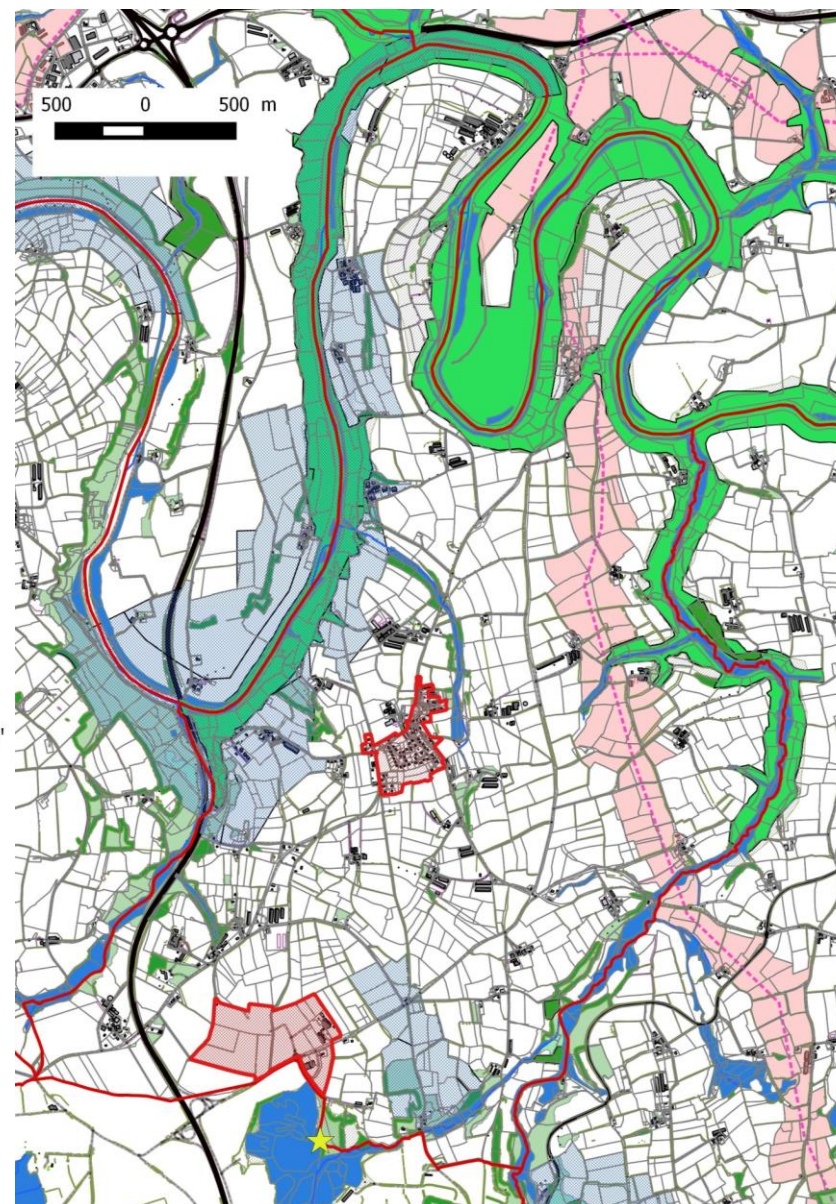
Emprise constructible : 13,9 ha



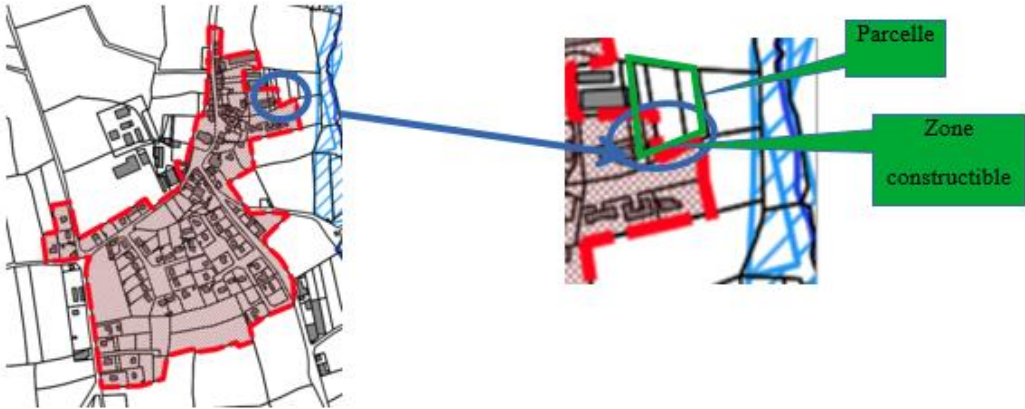
La carte des "Enjeux environnementaux" (p. 85 de l'évaluation environnementale du projet) est mise à jour.

Les enjeux environnementaux de la carte communale

-  Limite de commune
-  Zone Spéciale de Conservation "vallée de l'Aulne"
-  ZNIEFF de type 1
-  Boisements
-  Tourbière
-  Cours d'eau
-  Zone humide potentielle
-  Périmètre de protection de captage AEP
-  Canalisation de transport de gaz
-  Zone d'effet de canalisation de gaz
-  Zone constructible
-  Bourg
-  Zone d'activité de Ty Hémon

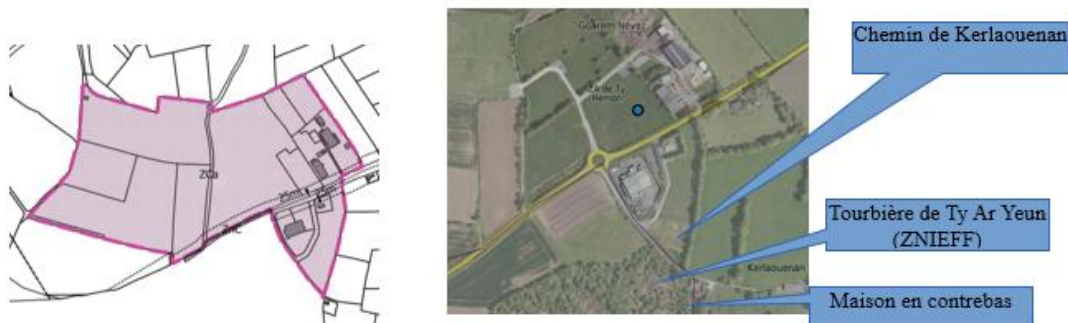


5 . Mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse de l'enquête publique

Observations portées à l'enquête publique	Réponses du maître d'ouvrage
<p><u>Observation N°1</u> : 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.</p> <p>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.</p>  <p>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).</p>	<p><i>Suite à la consultation de la CDPENAF et de la Chambre d'Agriculture, le périmètre constructible du bourg a été requestionné afin de répondre aux besoins en foncier estimés pour une croissance démographique de 0,45%/an.</i></p> <p><i>La délimitation du périmètre constructible sur la parcelle objet de la demande n'a pas été modifiée par rapport à la carte communale opposable.</i></p>

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 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.

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

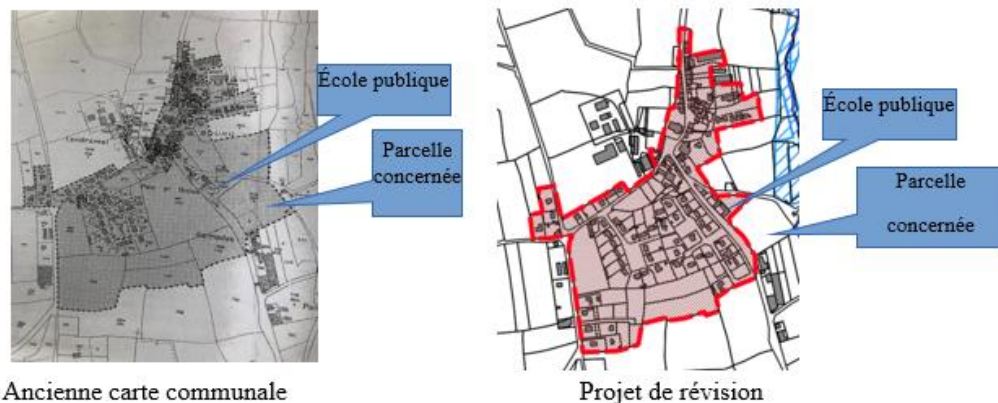
Le requérant ne comprend pas que la parcelle cadastrée OC 1279, qui était dans l'enveloppe constructible de la commune ne le soit plus, alors que cette parcelle pourrait, selon lui, constituer une opportunité pour la commune d'agrandir ou de reconstruire une école.

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 résiduelles 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 ».

Suite à la consultation de la CDPENAF et de la Chambre d'Agriculture, le périmètre constructible du bourg a été requestionné 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.



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.

Observation du commissaire enquêteur sur le dossier

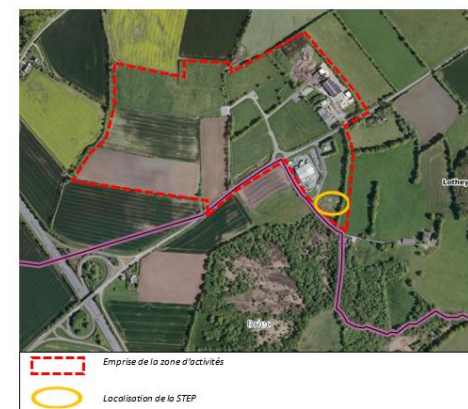
Le rapport de présentation indique page 90 que l'assainissement des eaux usées de la zone de Ty Hémon est géré par une station d'épuration située au Sud de la zone, mais la photo aérienne censée indiquer la position de cette STEP n'englobe pas la STEP.

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.



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.

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



6 . Avis du commissaire enquêteur

Avis favorable assorti de 2 recommandations :

Recommandations du commissaire enquêteur	Réponses du maître d'ouvrage
<p>1 . Terminer au plus vite l'inventaire des zones humides de la commune et joindre cet inventaire à la carte communale, conformément aux dispositions du SAGE approuvé en 2014.</p> <p>2 . La création de nouveaux talus au sud de l'emprise de la COPAB permettrait de retenir les eaux pluviales non infiltrées à la suite de l'imperméabilisation d'une partie du site. Je recommande de modifier le règlement de la zone pour imposer la création de talus en périphérie de zone, en particulier dans la partie basse de la parcelle. Ces talus participeront également à l'intégration paysagère du site.</p>	<p><i>1 . L'inventaire des zones humides est en cours de finalisation et devra faire l'objet d'une validation par le SAGE.</i></p> <p><i>2 . La modification du règlement de la zone d'activités ne relève pas de la procédure de révision de la carte communale. Toutefois, le maître d'ouvrage complètera en ce sens le règlement de la zone d'activités.</i></p>

DEPARTEMENT DU FINISTERE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Séance du conseil communautaire du jeudi 12 juillet 2018.

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

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

♦ **Etaient présent(e)s**

CAST : Mme Danielle CARIOU, M. Roger MAUGUEN

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

DINEAULT : M. Philippe BITTEL, M. Michel CADIOU

GOUEZEC : Mme Cécile NAY, M. Rémi MOAL

LE CLOITRE-PLEYBEN : Mme Dominique BILIRIT

LENNON : M. Ronan JEZEQUEL

LOTHEY : Mme. Catherine LEPORCQ

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

PLOEVEN : M. Didier PLANTE

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

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

PORT-LAUNAY : M. Michel CARO

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

TREGARVAN : M. Jean-Claude FEREZOU

♦ **Procurations**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

♦ **Absence excusée**

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

♦ **Secrétaire de séance**

PLEYBEN : M. Patrice PERSON

♦ **Assistaient également à la réunion**

M. Yann BOTHOREL, Directeur général des services

Mme Géraldine GOULESCO, chargée d'accueil et de secrétariat

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

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

Rapporteur : Mme NICOLAS Gaëlle

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

Madame la Présidente rappelle:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Il vous est proposé :

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

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

La délibération est adoptée à l'unanimité.

Fait à Châteaulin, le 12 juillet 2018

La Présidente,

Gaëlle NICOLAS

