DEPARTEMENT DU FINISTERE

COMMUNE DE LOPEREC

DOSSIER DE CARTE COMMUNALE



Rapport de présentation
Diagnostic
Enjeux
Zonage

Octobre 2005

Approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du : **20 février 2006**

Approuvé par arrêté préfectoral n° **2006/0283** en date du **29 mars 2006**

HABITAT & DEVELOPPEMENT BRETAGNE

Siège Administratif – 4 ter rue Luzel – 22000 ST BRIEUC – Tél. 02 96 75 40 30 – Fax 02 96 75 40 31
Agence Sud-Finistère – 1 rue Nationale – 29380 BANNALEC – Tél. 02 98 39 46 75 – Fax 02 98 39 46 82
Agence Nord-Finistère – Maison des Services Publics – BP 731 - 29207 LANDERNEAU Cédex – Tél. 02 98 85 42 10 – Fax 02 98 85 42 12
Agence d'Ille & Vilaine – 46 Bd Jean Jaurès – 35300 FOUGERES – Tél. 02 99 17 08 68 – Fax 02 99 94 50 79

SOMMAIRE

PREAMBULE p.3
Objectifs de la réalisation de la carte communale p.3
Présentation de la commune p.4

1) Données de cadrage socio-économiques p.6

1.1) Eléments de démographie p.6
1.1.1) La population de la commune de Lopérec p.6
1.1.2) Lopérec, une commune légèrement âgée p.7

1.2) Eléments économiques p.9
1.2.1) Population et activité p.9
1.2.2) L'activité économique de la commune p.11

1.3) Les équipements et commerces p.13
1.3.1) Les commerces et services p.13
1.3.2) Les réseaux p.14
1.3.3) Les équipements municipaux p.15

1.4) Les déplacements domicile-travail, une commune résidentielle ... p.16

Synthèse 1ère partie p.19

2) Diagnostic environnemental et paysager p.20

2.1) Etat initial de l'environnement p.20
2.1.1) Topographie p.20
2.1.2) Hydrographie p.21

2.2) Diagnostic paysager p.22
2.2.1) Espaces agricoles p.22
2.2.2) Espaces naturels p.22
2.2.3) Construction et habitat p.24
2.2.4) Le Bourg : situation et perception p.26
2.2.5) Les extensions de bourg p.27
2.2.6) Les entrées du bourg p.31

2.3) Diagnostic patrimonial p.33
2.3.1) Le patrimoine historique p.33
2.3.2) Le potentiel touristique p.35
2.3.3) Le patrimoine bâti délaissé p.37

Synthèse 2ème partie p.39

3) Les prescriptions et servitudes d'utilité publique p.41

3.1) Les prescriptions nationales et particulières p.41
3.1.1) Le paysage ..... p. 41
3.1.1.1) Les Textes..... p.41
3.1.1.2) Application à la commune de Lopérec..... p.41

3.1.2) L'eau..... p.42
3.1.2.1) Enjeux généraux de la loi sur l'Eau p.42
3.1.2.2) L'application à la commune de Lopérec..... p.44

3.2) Les servitudes d'utilité publique p.47
3.2.1) Généralités..... p.47
3.2.2) L'application à la commune de Lopérec : p.47

CARTE COMMUNALE DE LOPEREC : LES ORIENTATIONS GENERALES..... p.50

CARTE COMMUNALE DE LOPEREC : LE ZONAGE p.52

INCIDENCES DES ORIENTATIONS DE LA CARTE SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET SA MISE EN VALEUR..... p.57

ANNEXES p.61

PREAMBULE

« Dispositions générales communes aux schémas de cohérence territoriale, aux plans locaux d'urbanisme et aux cartes communales »

Art. L. 121-1. - Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

« 1o L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

« 2o La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

« 3o Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Objectifs de la réalisation de la carte communale :

La commune de Lopérec souhaite engager l'élaboration d'une carte communale en application de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain.

En matière d'application du règlement national d'urbanisme, la commune de Lopérec a adopté le 24 décembre 1996 un Plan Cadre pour 4 ans, renouvelé le 13 décembre 2000 pour 2 ans.

Ce projet d'élaboration d'une carte communale devra prendre en compte la réflexion sur la mise en place d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) à une échelle territoriale à préciser.

A travers l'établissement de la carte communale, la municipalité pourra préciser ses intentions quand au développement de la commune pour les prochaines années.

A ce titre, une réflexion pourra être engagée autour des problématiques suivantes :

- Le développement urbain pour le centre bourg : traitement des entrées, modalités d'extension ou de renforcement…,

- Le devenir des hameaux ayant perdu leur vocation agricole,

- Le renforcement de l'attractivité de la commune : type de logement à produire : en locatif ou en accession à la propriété, équipements et services à développer,

- La mise en valeur de la topographie du territoire communal,

- La protection et la mise en valeur de l'environnement et des paysages

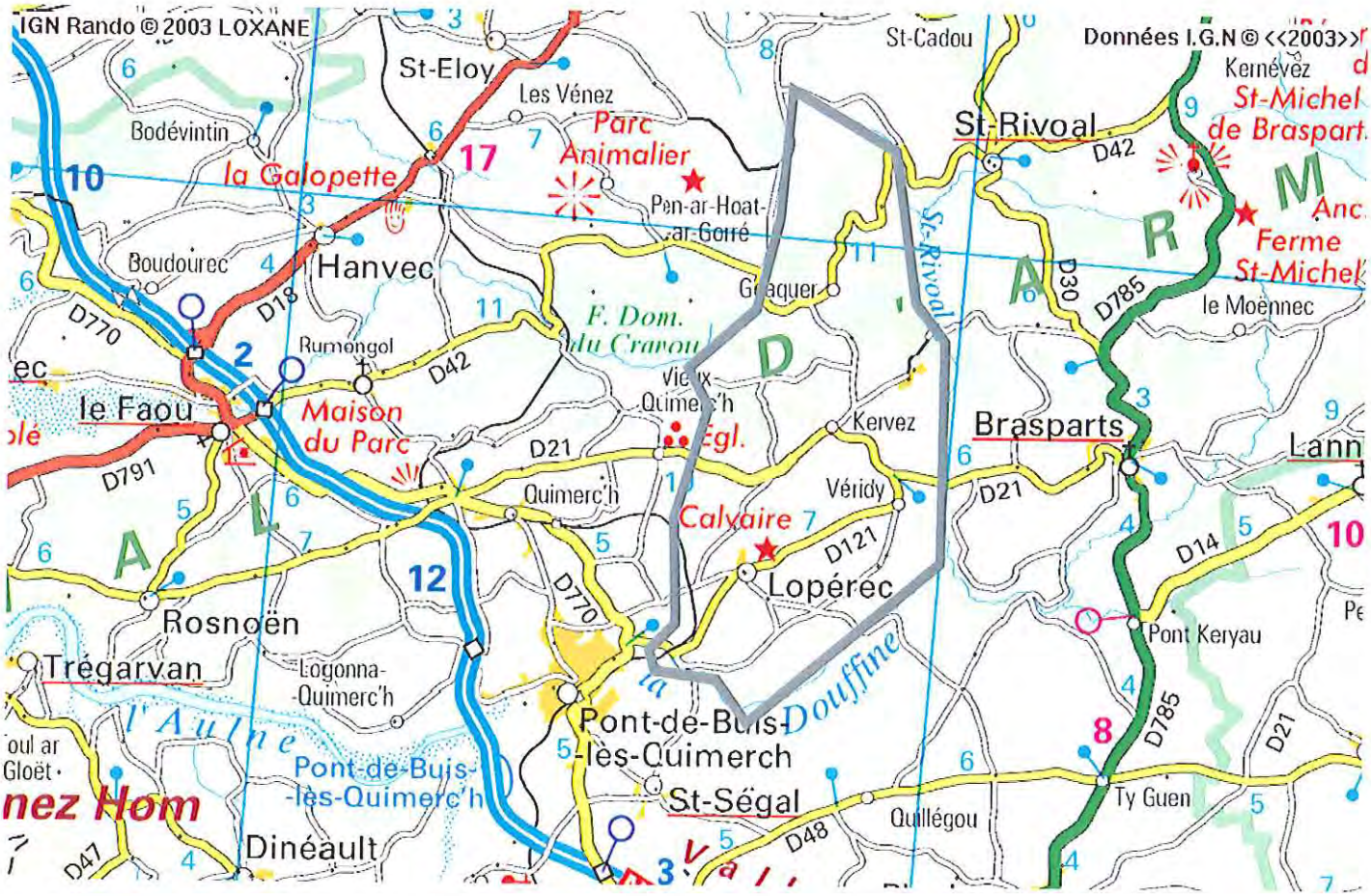
L'étude de la mise en place d'une carte communale s'attache donc à trouver le meilleur équilibre possible pour la commune entre son nécessaire développement et la protection de son patrimoine naturel.

Présentation de la commune

La commune de Lopérec est située à 7 km au nord de Châteaulin en plein cœur du Parc Naturel Régional d'Armorique, limitrophe de la chaîne des Monts d'Arrée au Nord et du bassin de Châteaulin au sud.

Très vallonnée et à forte dominante agricole, la commune s'étend sur une superficie de 3 949 ha.

La commune est membre de la Communauté de Communes du Yeun-Elez (4 286 hab) depuis le 27/10/1999.



1) Données de cadrage socio-économiques :

1.1) Eléments de démographie

1.1.1) La population de la commune de Lopérec :

- *Une très faible densité de population :*

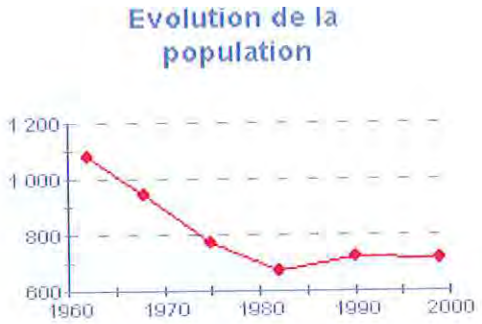
Avec une superficie de 3949 hectares, la commune de Lopérec fait partie des communes les plus vastes du département, la moyenne finistérienne étant de 2229 hectares. Etant très peu peuplée (69ème commune la moins peuplée sur 302, Brest étant la commune la plus peuplée), l'étendue de la commune renforce davantage cette impression de dispersion des habitants.

	Superficie (km²)	Population 1999 (nb hab)	Densité (hab / km²)
Commune de Lopérec	39.49	714	18
Département du Finistère	6 733	852 418	127

Source : INSEE RGP

- *Une évolution globale de la population irrégulière :*

En 1999, la population de la commune de Lopérec était de 714 habitants, ce qui représente une perte globale de 7 % depuis 1975 mais nous pouvons malgré tout noter une évolution contrastée entre ces deux dates puisque depuis entre 1982 et 1990 la commune regagne des habitants sans toutefois revenir au niveau du milieu des années 1970 et en reperd une petite partie dans les années 1990.

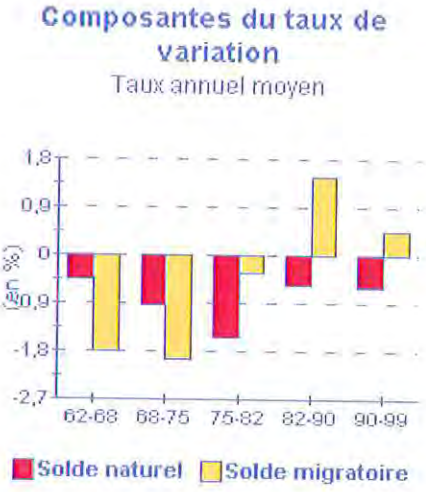


Source : INSEE RGP

	Variation 1975-1982		Variation 1982-1990		Variation 1990-1999	
	Absolue (nb hab)	Relative (%)	Absolue (nb hab)	Relative (%)	Absolue (nb hab)	Relative (%)
Commune de Lopérec	-95	-12.4	49	7.3	-9	-1.2
Département du Finistère	24276	3.0	10323	1.2	13731	1.6

Source : INSEE RGP

La cause principale de cette perte d'habitants est le déficit du nombre de naissances sur celui des décès puisque le solde naturel (différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès) entre 1975 et 1999 est de – **149**. Dans le même temps, le nombre des nouveaux arrivants a permis de compenser en partie ce déficit puisque le solde migratoire est lui de + **94** entre ces deux dates.



Source : INSEE RGP

A noter :

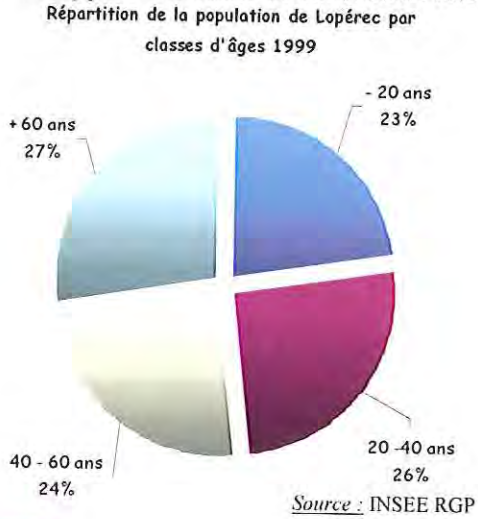
- L'évolution de la population de la commune de Lopérec est structurellement fortement handicapée par un taux de natalité relativement bas (8.18 ‰ en 1999 contre 11.49 ‰ dans le département du Finistère) conjugué à un taux de mortalité lui assez élevé (14.2 ‰ en 1999 contre 11.24 ‰ dans le département).

- L'apport migratoire est, heureusement pour la commune, positif mais seulement depuis la deuxième moitié des années 1980 après un longue période de désertion de ses habitants. Entre 1990 et 1999, la commune a accueilli 30 nouveaux habitants à ajouter aux 81 autres arrivés entre 1982 et 1990.

- Avec 15 élèves supplémentaires prévus à la rentrée 2004, cela laisse augurer un renversement ou tout du moins une modification du phénomène de stagnation de la population. Phénomène qui devrait être confirmé par un recensement plus récent.

1.1.2) Lopérec, une commune légèrement âgée :

Le faible accroissement de la population de la commune est entièrement dû depuis 1982 à un apport constant de nouveaux habitants.



Source : INSEE RGP

- En 1999, la moitié de la population de la commune est en âge de travailler mais on note comme dans l'ensemble du département une part plus importante de personnes retraitées (27 % contre 25% dans le Finistère) que de jeunes (23% de la population communale a moins de 20 ans).

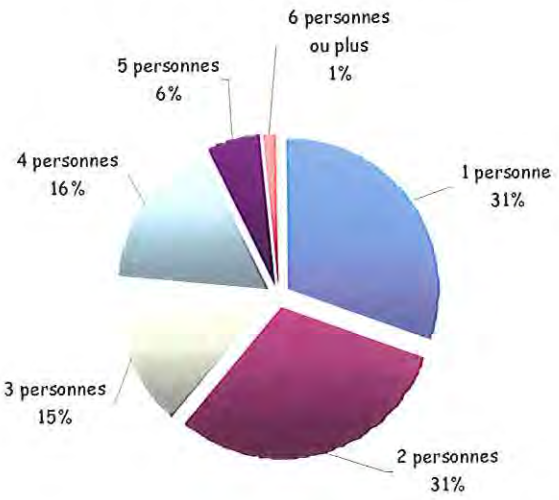
- A la même date, l'indice de jeunesse est de 0.81 soit une légère sur- représentation des personnes de plus de 60 ans par rapport aux jeunes de moins de 20 ans (indice départemental : 0.97).

Globalement, la répartition de la population par classes d'âge se situe dans la moyenne départementale et reste relativement équilibrée même si les personnes âgées représentent la classe d'âge la plus importante.

- Avec 2.5 personnes par ménage en moyenne, la commune de Lopérec se situe dans la moyenne départementale de 2.3 personnes par ménage.

- On constate que sur les 291 ménages recensés en 1999, 179 sont composés de 1 ou 2 personnes, soit plus de 60%. Cet état de fait est du en majorité à la présence d'une population âgée relativement nombreuse.

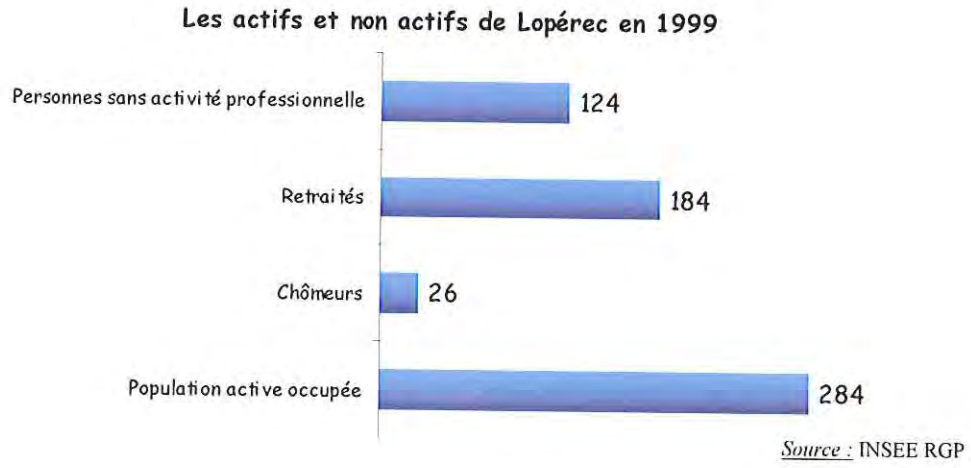
Composition des ménages de Lopérec en 1999



Source : INSEE RGP

1.2) Eléments économiques

1.2.1) Population et activité



Source : INSEE RGP

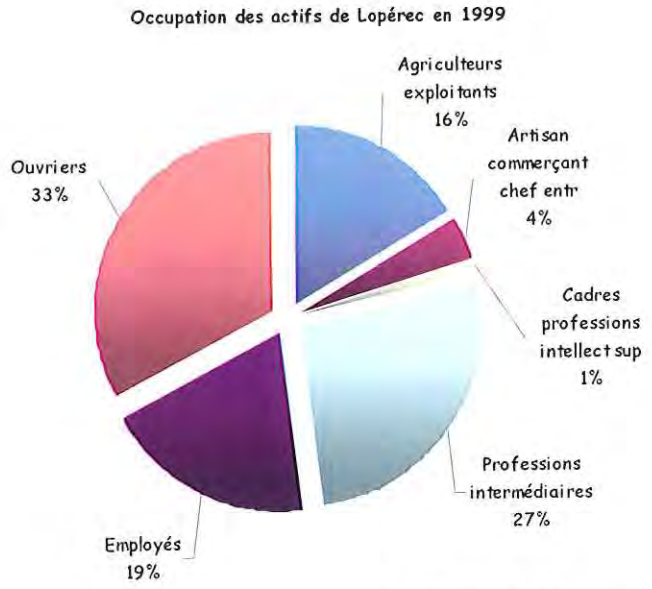
- 26% de la population totale est retraitée contre 21.5% en 1990.
- Les chômeurs représentent 8.4% de la population active (11.2 % pour le département) et 10 chômeurs de plus entre 1990 et 1999.
- Près de 18 % d'augmentation du nombre de retraités entre 1990 et 1999.
- Un nombre d'actifs occupés en baisse de près de 7%.
- 40% des habitants ont un travail.

1990			1999			Variation 1990 - 1999 (%)	
Population active totale	Actifs occupés	Retraités	Population active totale	Actifs occupés	Retraités	Actifs occupés	Retraités
339	304	156	310	284	184	-6.6	17.9

Source : INSEE RGP

Une commune agricole :

- La population active occupée de la commune est marquée par une forte proportion d'agriculteurs (16% contre 4% pour l'ensemble du département).
- Les cadres et professions intellectuelles supérieures sont quant à eux sous-représentés puisqu'il ne représentent que 1% de la population active occupée contre 9% pour le Finistère.
- 1 actif sur deux est ouvrier ou employé.



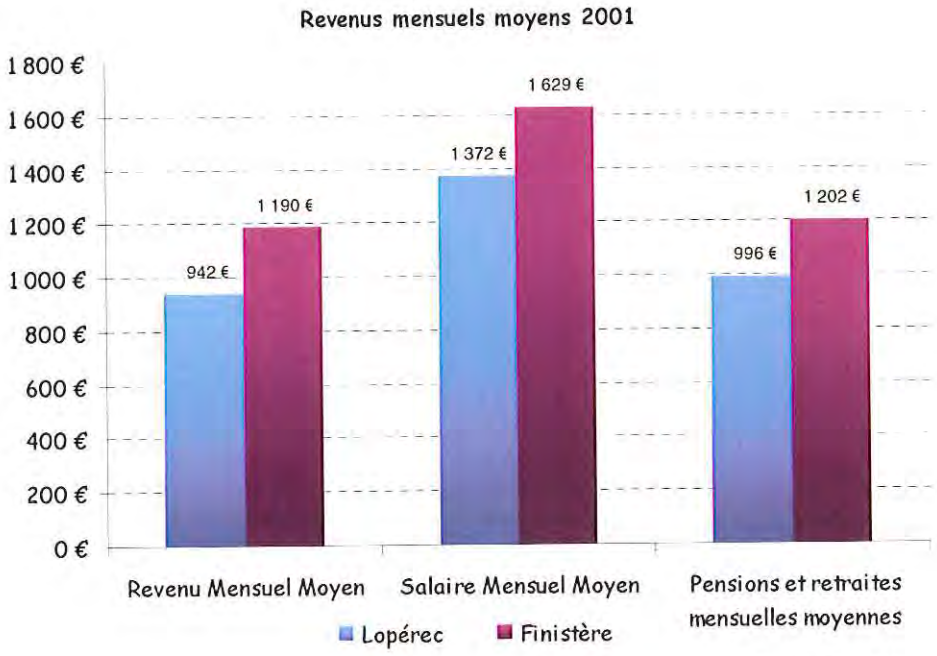
Source : INSEE RGP

Une commune plus « pauvre » que la moyenne :

Les revenus des habitants de la commune sont nettement inférieures aux moyennes départementales :

- de 19% pour les salaires,
- et 21% pour les pensions et retraites.

De plus, la part des foyers non imposables et plus élevée que dans le reste du département puisqu'ils représentent respectivement 57% et 51% des foyers fiscaux.



Source : IR 2001

1.2.2) L'activité économique de la commune

L'emploi agricole encore important malgré son déclin

En 1999, 177 emplois existaient sur la commune (260 en 1990) dont une part élevée d'activité non-salariée (33.3% contre 14.6% pour le département), conséquence de la forte activité agricole.

En 2000, les exploitations agricoles occupaient 2275 ha des 3949 ha de la commune, soit près de 60% de la superficie du territoire communal.



Source : INSEE RGP

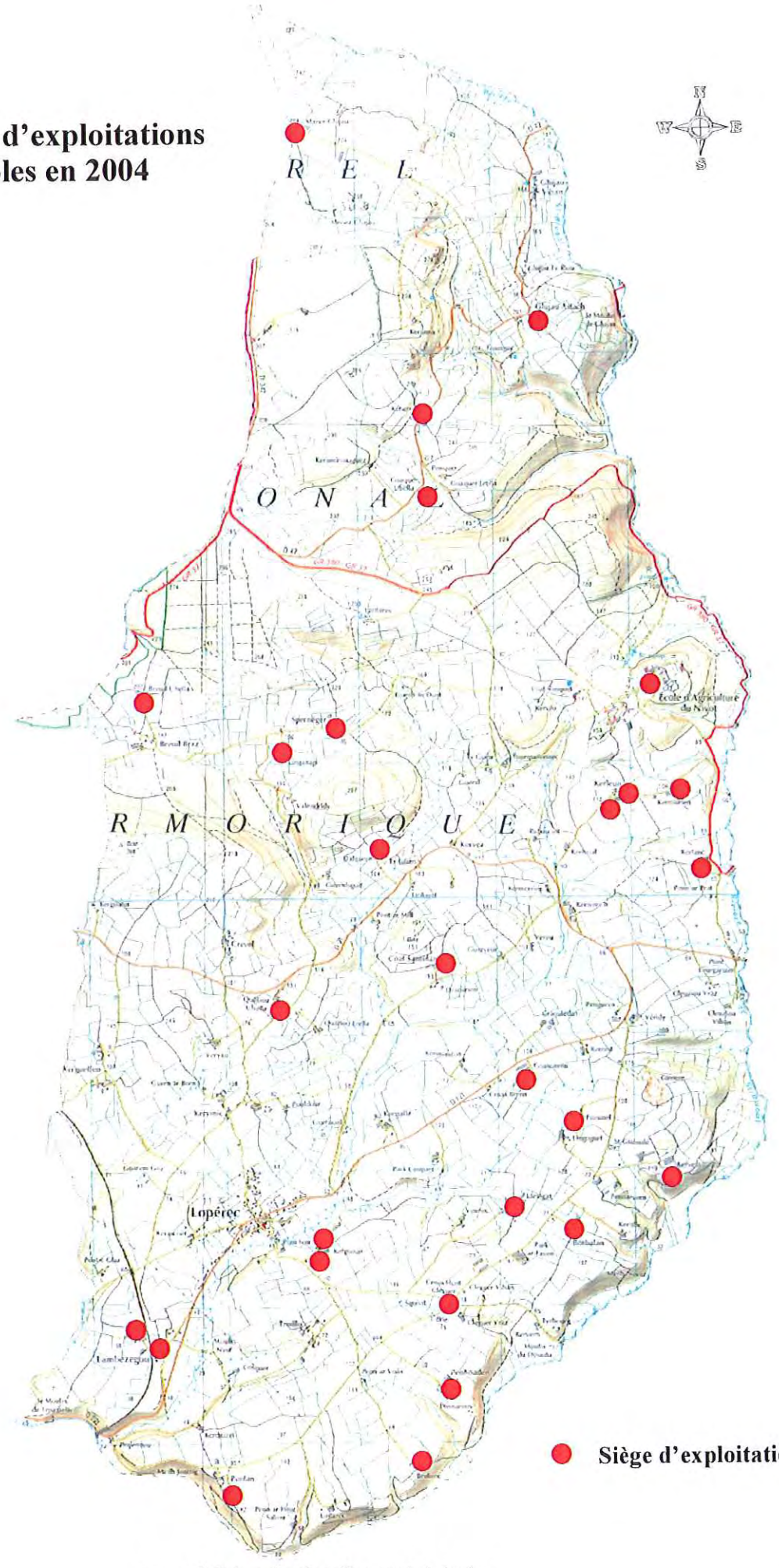
Si les emplois du secteur agricole représentent 34 % du nombre d'emplois de la commune (contre à peine 8 % pour l'ensemble du Finistère), le nombre d'exploitations est comme partout ailleurs en chute libre puisqu'il a été divisé par deux entre 1988 et 2000 passant à 43 et même à 28 en 2004.

Logiquement, la Surface Agricole Utile moyenne s'accroît, passant de 26 ha en 1988, à 53 ha en 2000 et 81 ha en 2004.

- En terme d'aménagement de l'espace, la baisse importante du nombre de sièges d'exploitation pose le problème de la reconversion de ces bâtiments.

Les installations agricoles doivent respecter certaines règles qui soumettent leur implantation à des conditions d'éloignement de toute construction à usage d'habitation ou à usage professionnel (loi d'orientation agricole 1999 relative au principe de réciprocité).

Les sièges d'exploitations agricoles en 2004



1.3) Les équipements et commerces

1.3.1) Les commerces et services

- Les équipements disponibles sont les suivants:

Equipement	Nombre	Si absence, distance à la commune
Services généraux		
Poste	1	
Librairie	Non	5
Santé		
Médecin	1	
Infirmier	1	
Pharmacie	Non	5
Enseignement		
Ecole maternelle et primaire	1	
Lycée	1	
Alimentation		
Epicerie	1	
Boulangerie	Non	5
Commerces		
Coiffure	1	
Café-Tabac	2	



Epicerie « Halles Dis »



Restaurant « Le Sterence »

- Il existe 16 entreprises sur la commune:
  - 10 artisans-commerçants
  - 1 entreprise d'extraction
  - 4 travailleurs indépendants (Architecte, traductrice, médecin, infirmières)
  - 1 entreprise touristique

La commune propriétaire de plusieurs bâtiments dans le bourg a mis à disposition des locaux pour les activités suivantes:

- Bar "Le Réveil-Matin"
- Cabinet d'infirmières
- Médecin généraliste
- Epicerie "Halle Dis"
- Restaurant "Le Sterence"
- Salon de coiffure



Cabinet médical

Les commerces de la commune sont majoritairement concentrés dans le bourg.

1.3.2) Les réseaux

- *Le réseau routier*

La commune de Lopérec n'est traversée par aucun axe routier de liaison d'intérêt régional ou départemental

Lopérec est desservie par les infrastructures suivantes:

- Les RD 21 et 121 qui traversent la commune du Sud-Ouest au Sud-Est, elles relient respectivement Le Faou et Pont-de-Buis à Brasparts,
- La RD 42 qui traverse le Nord de la Commune qui relie Le Faou à St Rivoal.
- Plusieurs voies communales irriguent l'ensemble du territoire

- *Le réseau ferré*

A noter que la ligne Ferroviaire Quimper-Brest fait une légère incursion dans le la pointe sud ouest du territoire communal. Mais, la gare la plus proche est située à Pont-de-Buis.

- *Le réseau d'eau potable*

L'adduction d'eau potable est assurée par la Commune de Lopérec. Seul le secteur nord de la Commune n'est pas relié au réseau général.

Sont concernés les hameaux de :

- Maner Glujeau
- Kerain
- Keranna
- Goaquer Huella et Izella
- Kerandrouagez
- Penker
- Lanturec
- Moulin Glujeau (raccordé au réseau de St Rivoal)

- *L'assainissement (Extrait du Rapport de zonage d'assainissement du bureau d'étude AEH de juin 2005)*

« Le Bourg de Lopérec est desservi pour partie par un réseau de collecte des eaux usées. Les habitations riveraines de la rue de la Mairie, de la place de l'Eglise, et de la rue de Ponchou sont raccordées par branchement particulier au réseau d'eaux usées qui canalise les effluents domestiques vers une unité de traitement située en partie basse de la rue de Ponchou. »
(Cf Cartes pages suivantes). Le reste des constructions de la commune nécessite un système d'assainissement autonome.

- *Alimentation électrique*

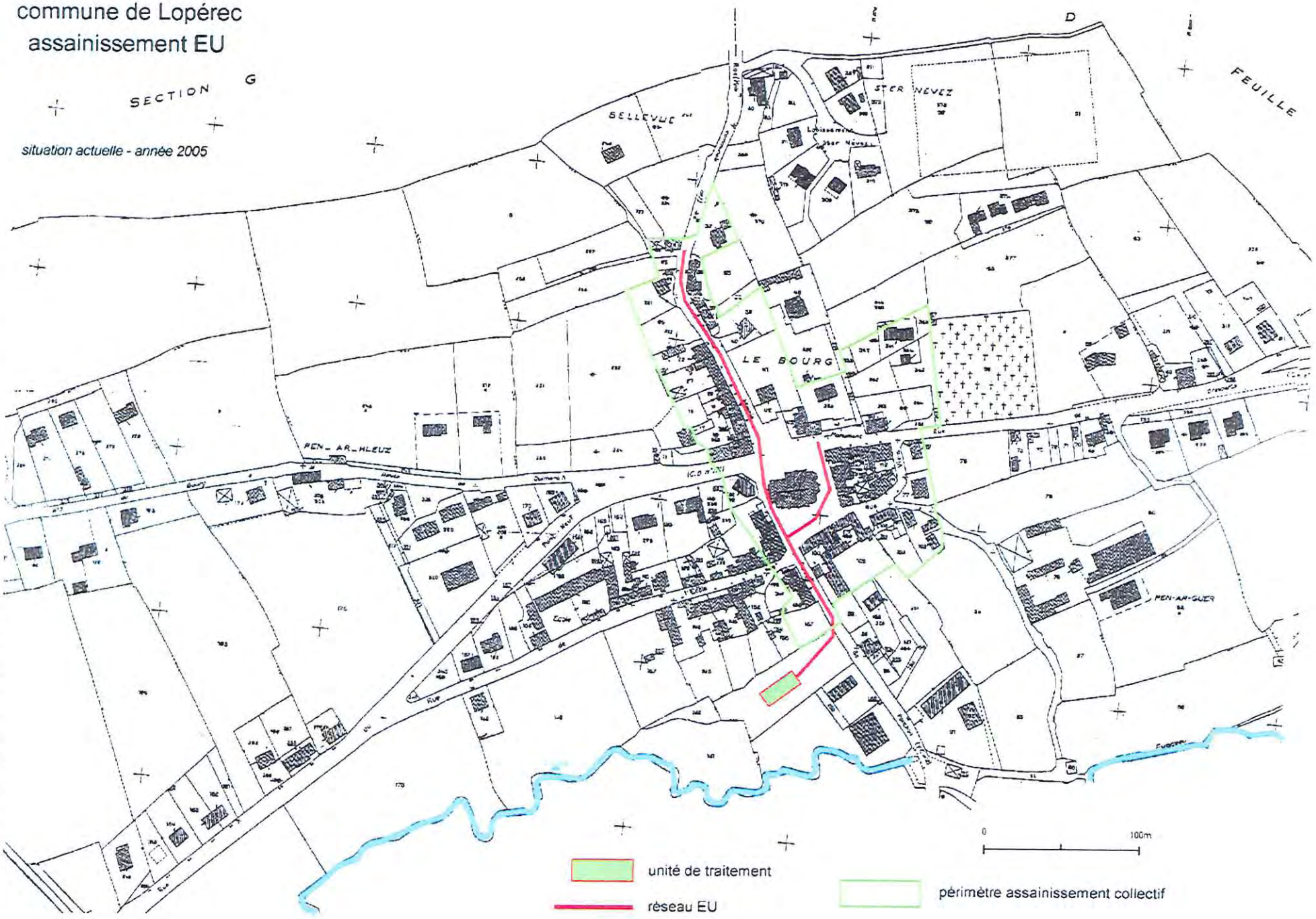
L'ensemble de la commune est raccordé au réseau électrique. La commune adhère au syndicat d'électrification du Faou.

- *Les ordures ménagères*

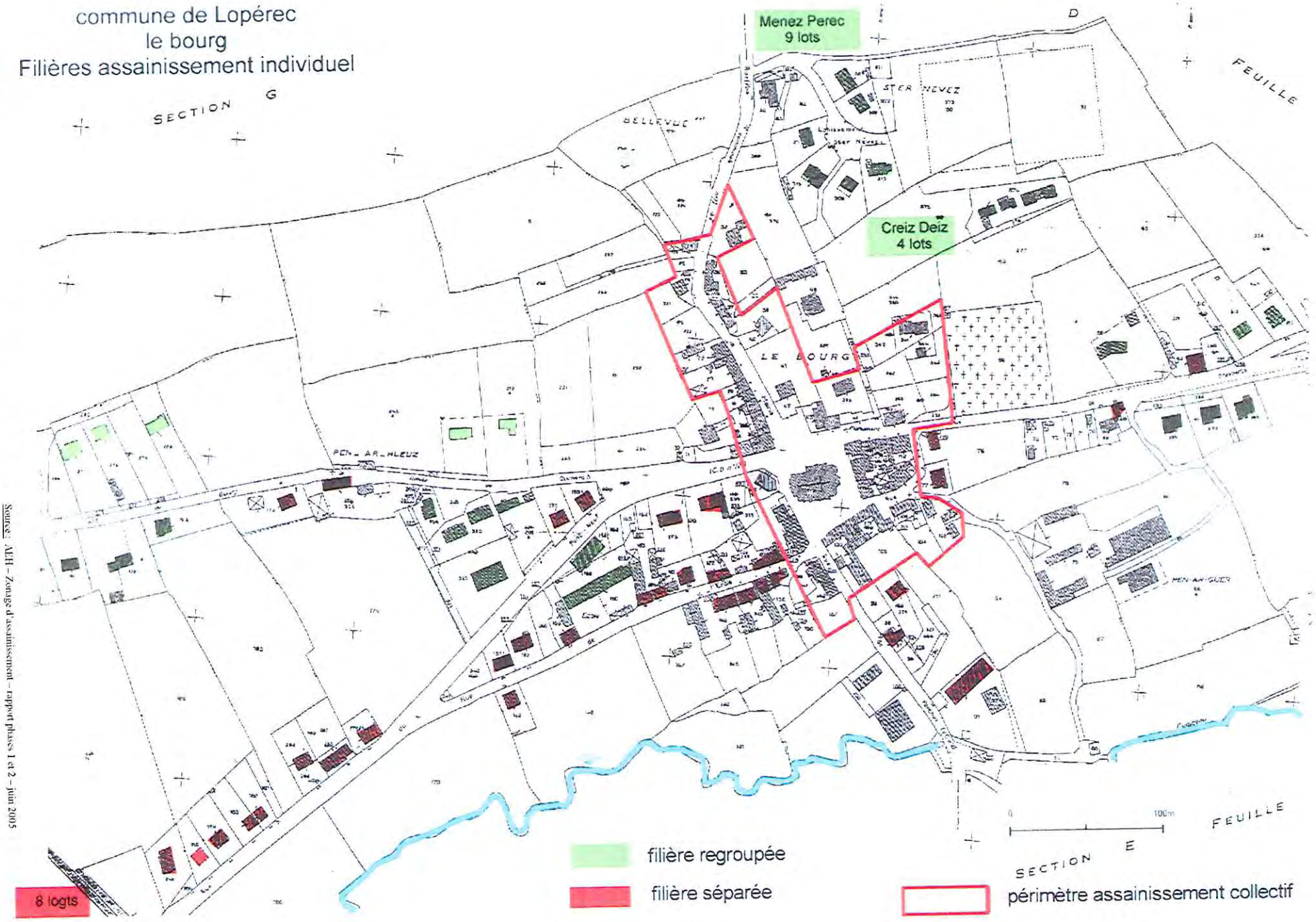
La collecte des ordures ménagères est gérée par le SIVOM de la Région de Pleyben à raison de deux passages par semaine. Le tri sélectif est effectué par apport volontaire des habitants au deux points de tri situé sur la commune dans le Bourg et au lieu dit de Kervez.

commune de Lopérec
assainissement EU

situation actuelle - année 2005



Source : AEH – Zonage d'assainissement – rapport phases 1 et 2 – juin 2005



Source : AEH – Zonage d'assainissement – rapport phases 1 et 2 – juin 2005

1.3.3) Les équipements municipaux

La commune dispose d'une école élémentaire qui comptait 42 enfants inscrits pour l'année 2003-2004 et un effectif de 57 enfants est prévu pour l'année 2004-2005.

De plus la commune dispose des équipements suivants:

- Le Lycée Agricole du Nivot (300 élèves)
- Une bibliothèque
- Une salle polyvalente avec cantine
- Des salles communales
- 2 terrains de Football
- Un terrain de tennis
- Une salle d'activités
- Une aire de loisirs
- Une salle "cyber-commune"



Aire de Loisirs



Terrain de Foot

1.4) Les déplacements domicile-travail, une commune résidentielle

En 1999, 95 personnes résidaient et travaillaient à Lopérec, ce qui représente 1/3 de la population active occupée de la commune (48% pour le département)

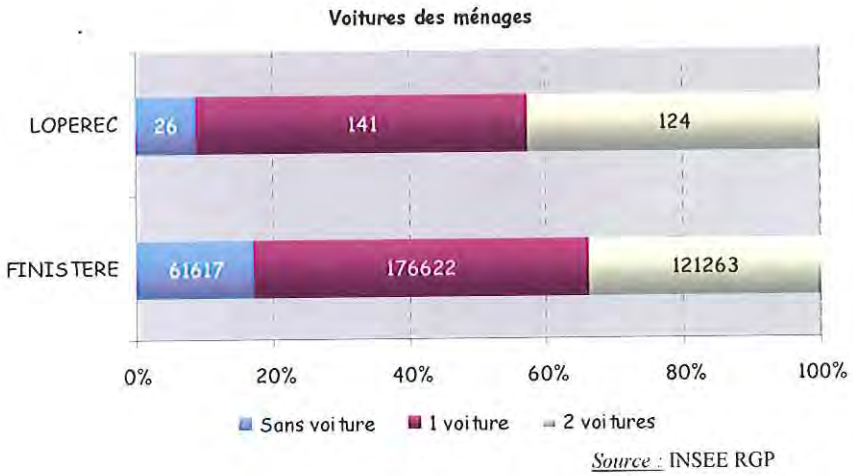
177 emplois offerts sur la commune à cette même date, dont 54% occupés par des habitants de Lopérec.

- Donc 82 personnes viennent travailler sur la commune

284 actifs occupés résident sur la commune, dont 33% travaillent à Lopérec

- 189 personnes quittent chaque jour la commune pour aller travailler

Avec une part importante (66% des actifs occupés) de personnes travaillant à l'extérieur de la commune, Lopérec peut être considérée comme une commune résidentielle, toutefois dans une moindre mesure que les communes dites périurbaines où la part des personnes travaillant à l'extérieur de leur commune de résidence dépasse la plupart du temps les 80% des actifs occupés.

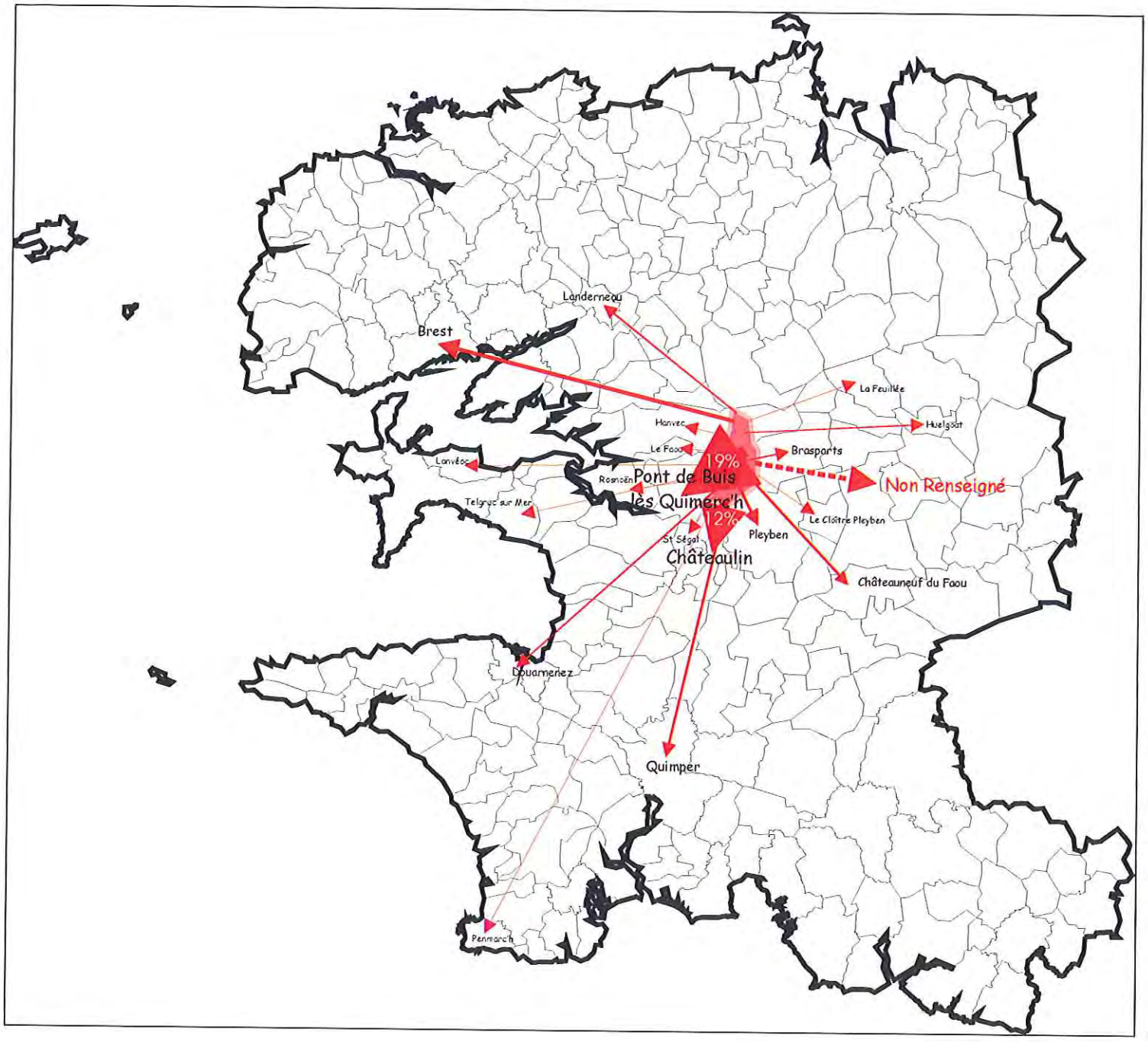


Source : INSEE RGP

- 43% des ménages de la commune possèdent 2 voitures contre 34% pour le département. De plus, seulement 9% des ménages n'ont pas de voiture contre 17% pour l'ensemble du Finistère.

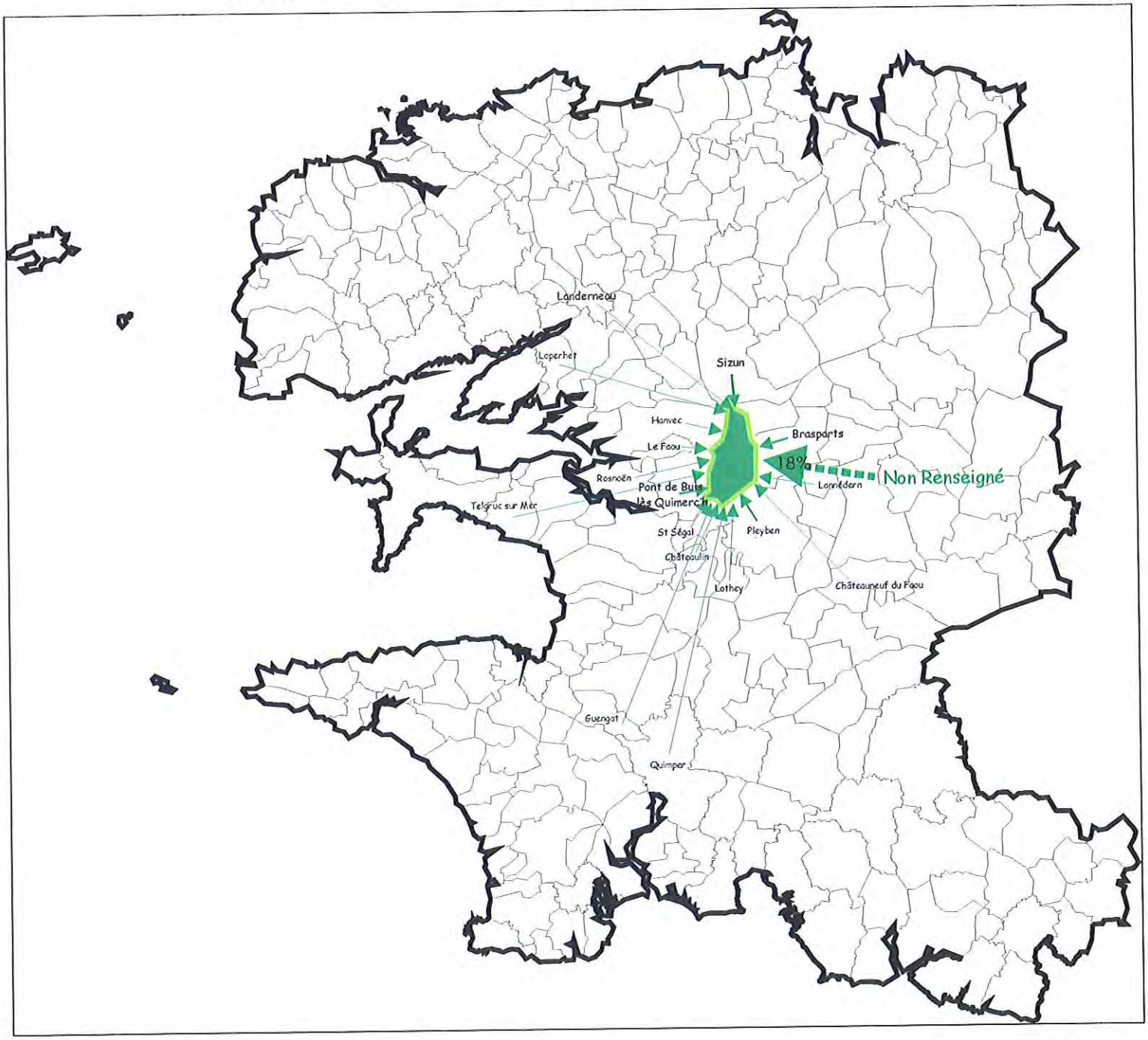
- Le taux de motorisation des habitants de la commune atteste de l'évolution résidentielle de la commune de Lopérec.

Déplacements domicile travail en provenance de Lopérec en 1999



Source : INSEE RGP

Déplacements domicile travail à destination de Lopérec en 1999



Source : INSEE RGP

SYNTHESE
DONNEES DE CADRAGE SOCIO-ECONOMIQUES

LES ATOUTS

1- Une situation géographique intéressante a proximité de l'axe Brest-Quimper et des pôles d'emploi de Pont-de-Buis et Châteaulin,

2- Une évolution démographique enfin stabilisée voire en légère augmentation si l'on considère l'évolution du nombre d'inscription à l'école communale,

3- Un solde migratoire positif signe de l'attractivité de la commune,

4- Des commerces et services nouvellement installés.

LES FAIBLESSES

1- Un solde naturel toujours négatif,

2- Des revenus faibles,

3- Un nombre d'actifs occupés en baisse,

4- Une baisse du nombre d'emploi sur la commune,

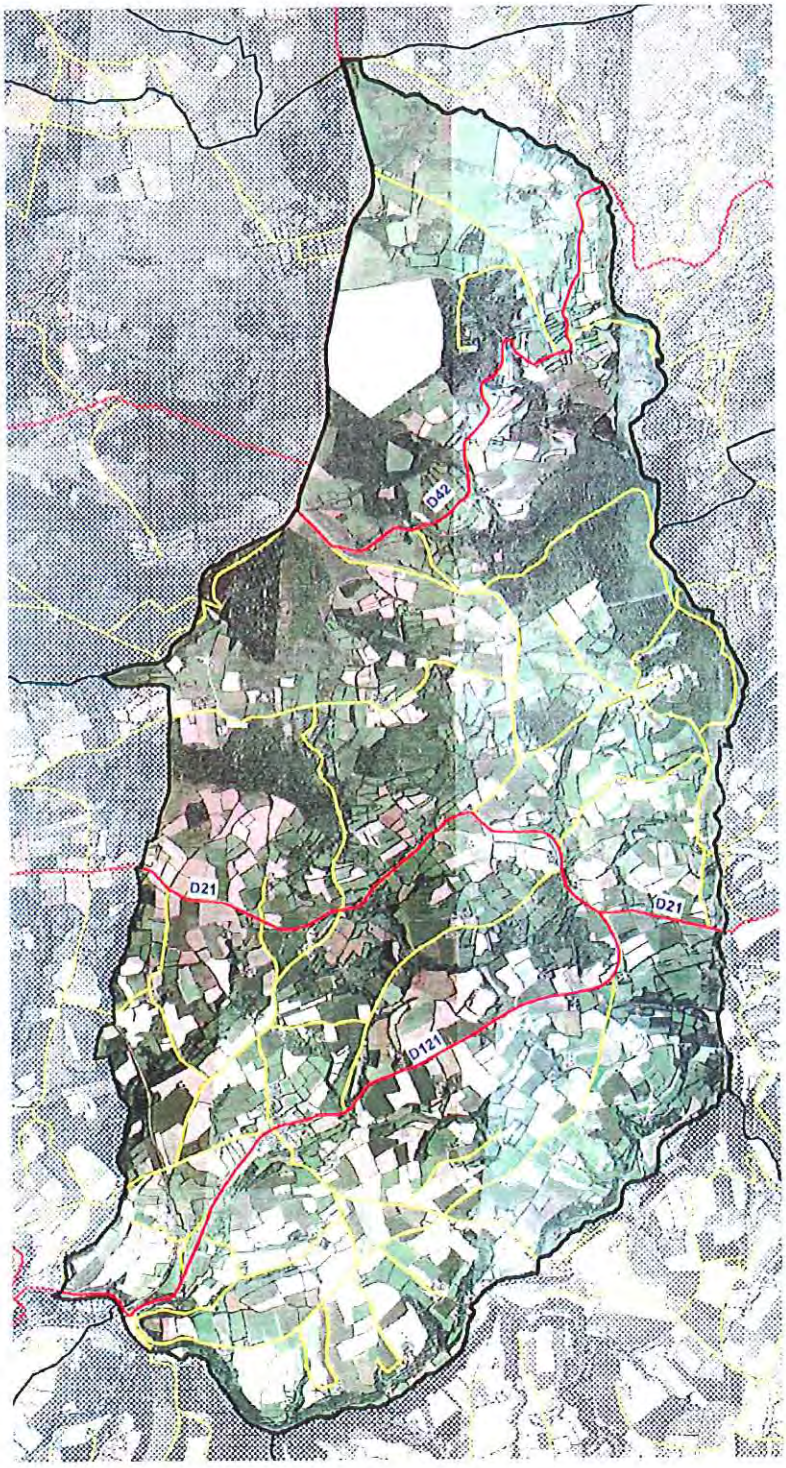
5- La baisse du nombre d'exploitations agricoles pose le problème de la reconversion des bâtiments délaissés dans les hameaux.

2) Diagnostic environnemental et paysager

La commune de Lopérec est membre du Parc Naturel Régional d'Armorique et c'est à ce titre que les documents d'urbanisme élaborés doivent respecter la charte établie notamment en termes de protection des milieux naturels et des paysages.

2.1) Etat initial de l'environnement

2.1.1) Topographie



Le point culminant de la commune s'élève à 315 mètres et correspond à la base de transmission de la marine nationale.
Le point le plus bas est à 14 mètres et se trouve au confluent de la Douffine et d'un de ses ruisseaux affluents.
La commune, au pied des Monts d'Arré, peut être divisé en deux grands ensembles topographiques :

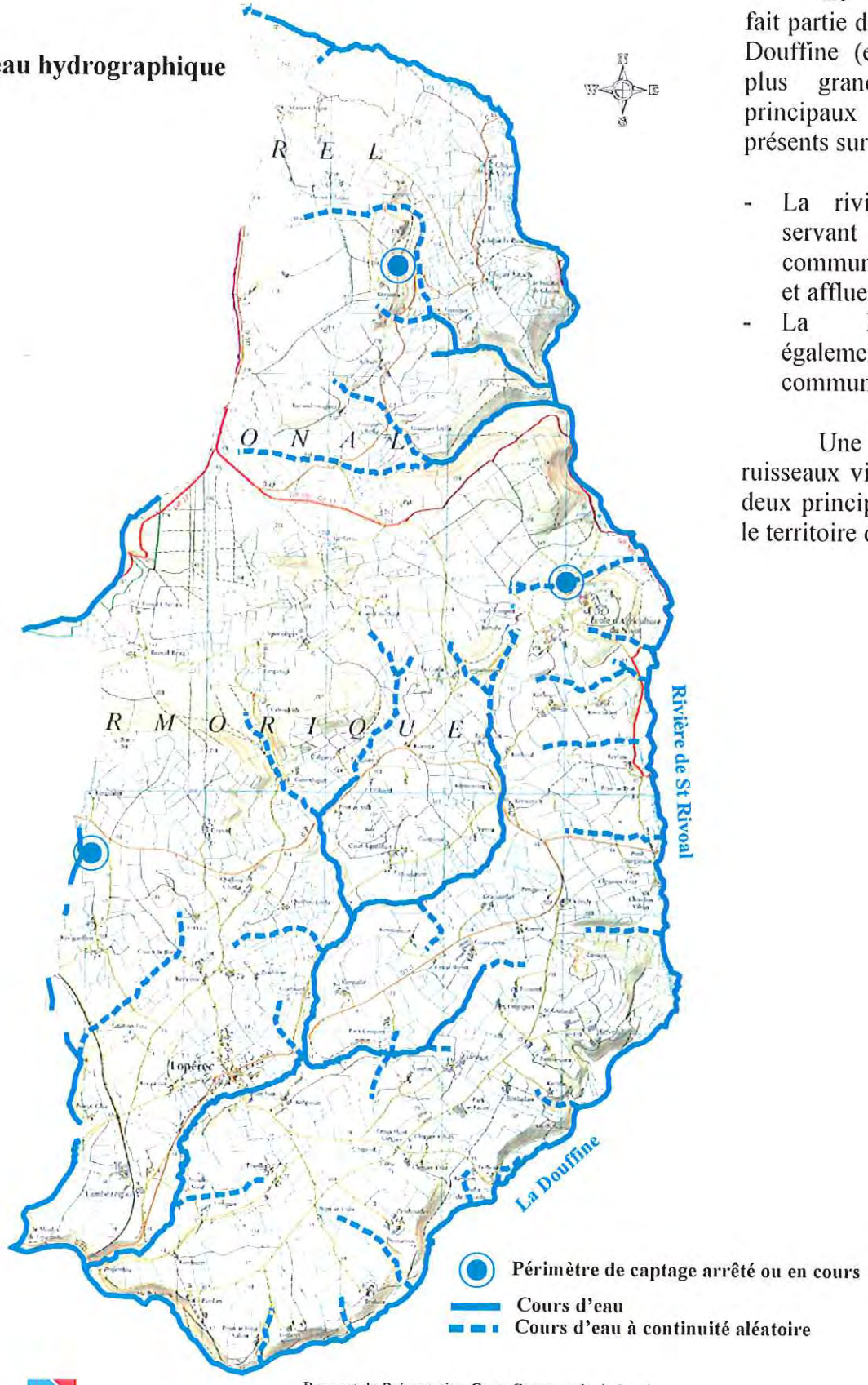
- Le nord de la commune est composé des premières crêtes du massif des Monts d'Arrée creusées par de petites vallées aux limites communales,

- Le sud est quant à lui moins haut, mais très accidenté, composé de vallées et de collines. C'est une sorte de piémont incliné en direction du sud ouest, vers la conflence de la Douffine et de l'Aulne plus en aval.

2.1.2) Hydrographie

- Le bassin hydrographique

Le réseau hydrographique



Le territoire communal fait partie du bassin versant de la Douffine (et de l'Aulne à une plus grande échelle). Deux principaux cours d'eau sont présents sur Lopérec :

- La rivière de St Rivoal servant de frontière communale naturelle à l'est et affluent de la Douffine,
- La Douffine servant également de frontière communale naturelle au sud.

Une multitude de petits ruisseaux viennent alimenter ses deux principaux cours d'eau sur le territoire de la commune.

2.2) Diagnostic paysager

2.2.1) Espaces agricoles

La campagne lopérecoise est marquée comme dans de nombreuses communes de Bretagne par un paysage de bocage composé de champs de plus ou moins grande taille entourés de haies et de talus.

Le paysage composé de champs cultivés, de prairies, ponctué de nombreux hameaux.



Paysage de bocage lopérecois

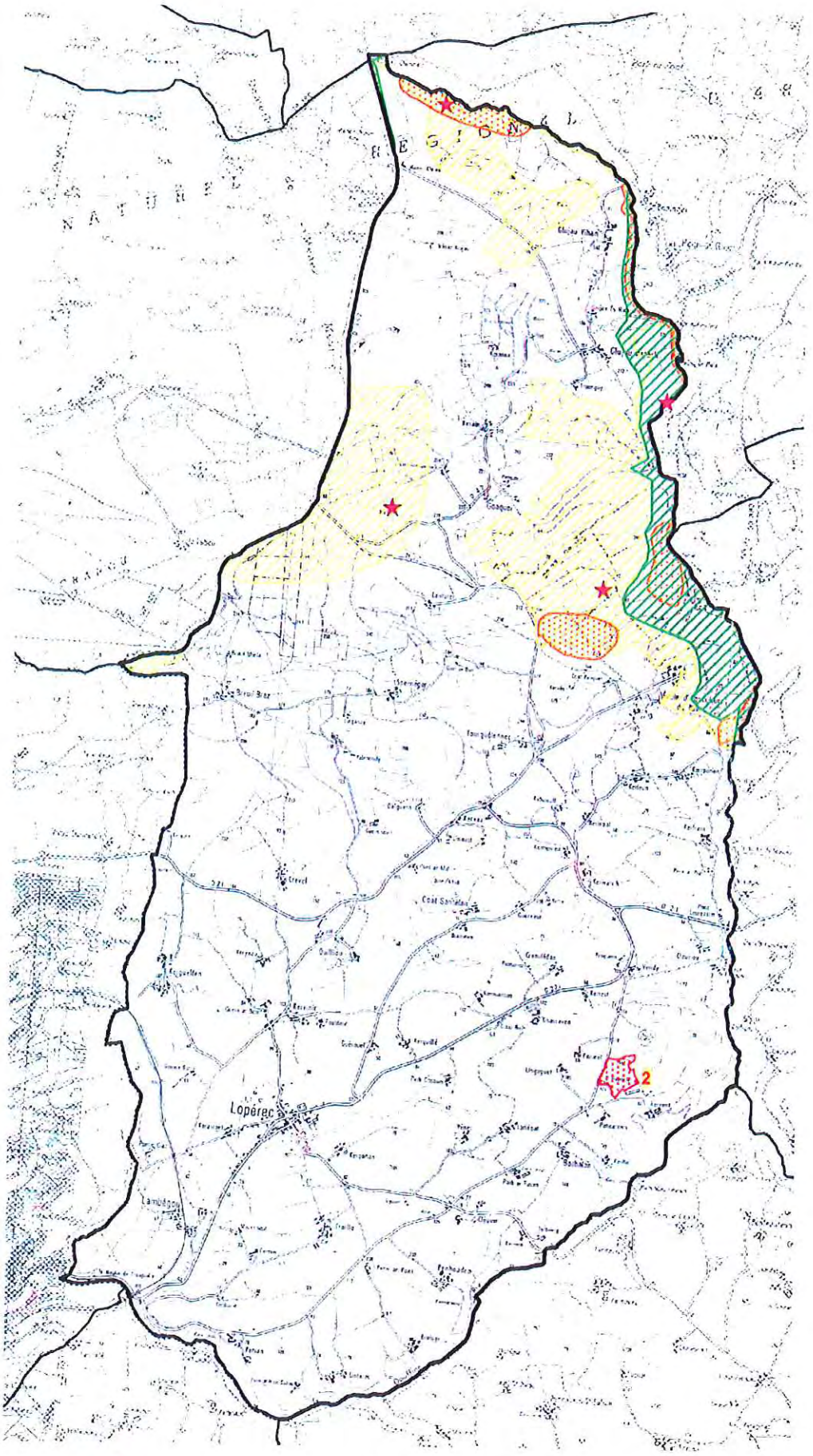
2.2.2) Espaces naturels

La topographie de la commune de Lopérec est intéressante puisque, marquée par un relief accidenté dans sa partie nord entrecoupé de cours d'eau en fond de vallée et de versants boisés, elle se prête particulièrement à la découverte pédestre.

En témoigne la présence de nombreux chemins de randonnée permettant d'apprécier la diversité des paysages.



Chemin de randonnée



ESPACES A PRÉSERVER ET A VALORISER

ZNIEFF.

Limite de la ZNIEFF de type 1 (fichier DIREN).

Limite de la ZNIEFF de type 2 (fichier DIREN).

Sites archéologiques.

Périmètre avec dégré de protection

2 Secteurs soumis à l'application de la loi 2001- 44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive et classement en zone N au P.L.U.

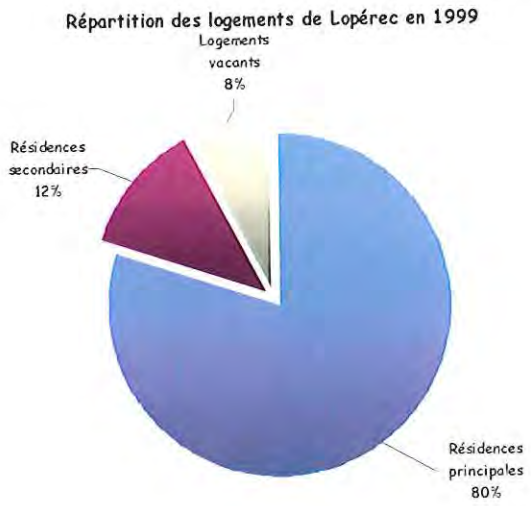
Sites natura 2000.

Périmètre.

Tourbières.

Source : Porter à connaissance DDE

2.2.3) Construction et habitat



➢ La commune de Lopérec est essentiellement résidentielle puisque 8 logements sur 10 sont occupés à titre de résidences principales.

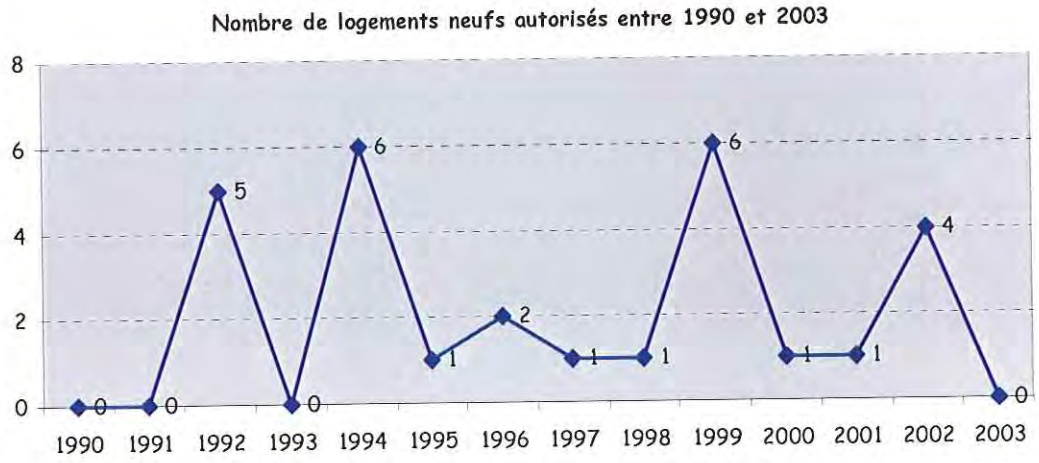
Source : INSEE RGP

➢ Une très faible progression du nombre de logements :

Entre 1990 et 1999, la parc de logement de la commune n'a augmenté que de 1.4% contre 8.8% dans l'ensemble du département. Ceci est principalement dû à la très forte régression du nombre de logements vacants (-28.2%).

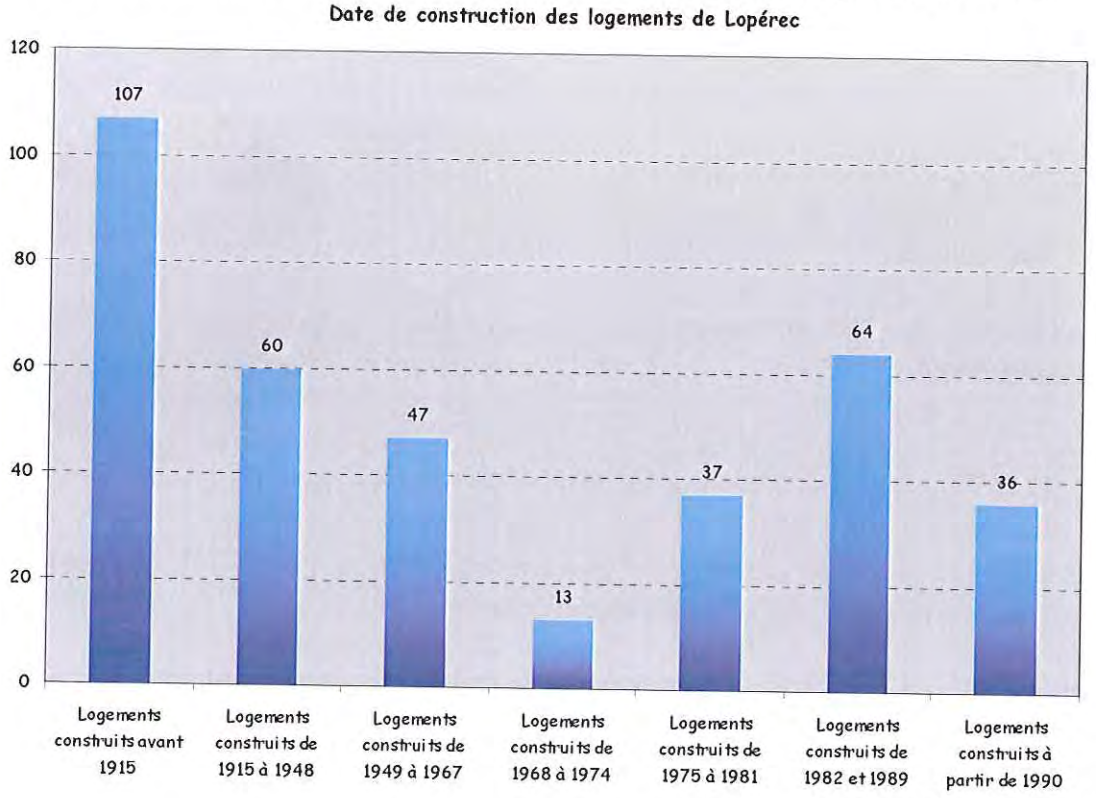
	Total Logements		Résidences principales		Résidences secondaires		Logements vacants	
	Variation 90 - 99	*%*	*Variation 90 - 99*	*%*	*Variation 90 - 99*	*%*	*Variation 90 - 99*	*%*
Lopérec	5	1.4	11	3.9	9	25	-11	-28.2
Finistère	35695	8.8	35826	11.1	6010	13.2	-3460	-11.9

Source : INSEE RGP



Source : DRE Bretagne - Fichiers SITADEL

Près d'un logement sur trois de la commune date d'avant la première guerre mondiale.

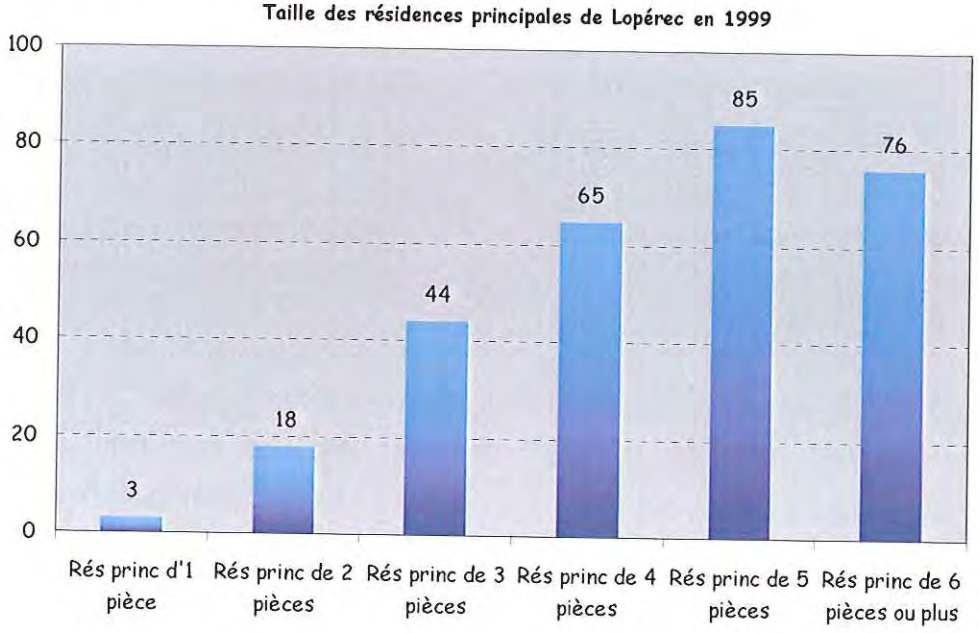


Source : INSEE RGP

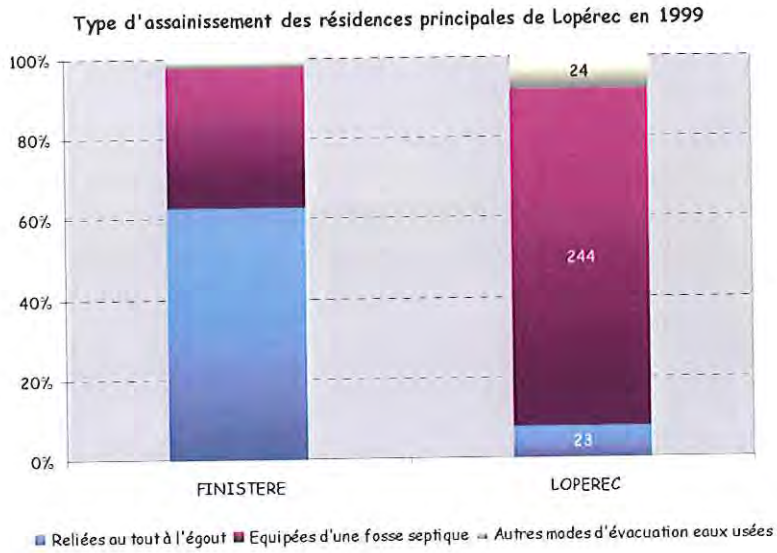
➢ Des logements plutôt grands :

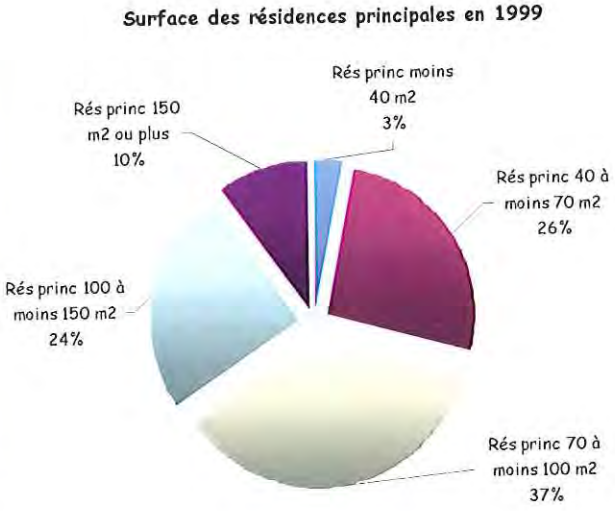
En 1999, sur Lopérec, 95% des résidences principales étaient des maisons individuelles, d'où :

- une surface habitable moyenne assez importante (plus de 2 résidences principales sur trois d'une surface de plus de 70m²),
- un nombre moyen de pièces par logement en conséquence (près de 80% des résidences principales de 4 pièces et plus).



Source : INSEE RGP



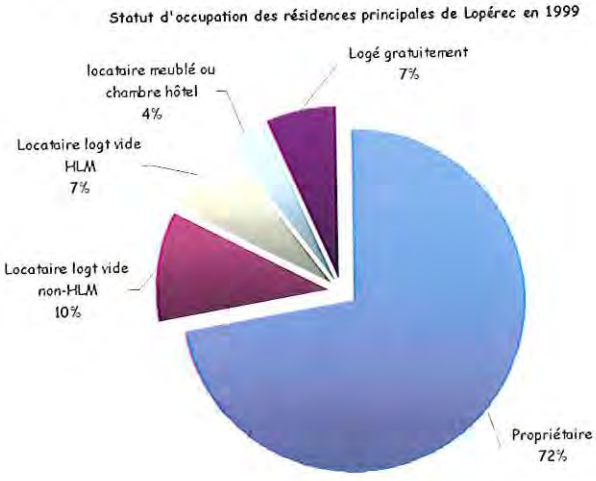


Source : INSEE RGP

➢ Une grande majorité d'habitants propriétaires de leur logement :

En 1999, plus de 7 lopérecois sur 10 étaient propriétaires de leur habitation (part légèrement supérieure à celle du département : 66%).

Le logement social est quant à lui bien représenté pour une commune rurale (7% des résidences principales).



Source : INSEE RGP

2.2.4) Le Bourg, situation et perception

Le bourg de Lopérec est situé sur le versant d'une colline incliné vers un ruisseau. En arrivant de l'extérieur, le bourg n'est pas visible de la campagne alentour puisque caché par ce relief particulier.

C'est aussi grâce à ce relief que le centre bourg est bien identifiable, bordé de limites clairement lisibles.

En termes urbanistiques, le centre-bourg est bien organisé autour de son église avec des extensions plus récentes limitées le long des axes de circulation. Les usages de la voirie sont bien définis et un réel effort d'embellissement des façades et de l'espace public a été entrepris.

2.2.5) Les extensions de bourg

Au cours des années, le centre bourg a été étoffé par de nouvelles constructions concentrées en différents lieux :

- Le long de la rue du Pont Neuf, en direction de Pont de Buis,
- Le long de la rue de Brasparts, en direction de Brasparts,
- Les 3 lotissements (Menez Pérec, Ster Nevez et cimetière) près des terrains de sport.

D'une manière générale, l'implantation des nouvelles habitations et équipement sportifs s'est concentrée sur le « plateau » surplombant le centre-bourg et crée un ensemble homogène annexé au centre ancien évitant les coupures territoriales.

Lotissement Menez Pérec :



Vue d'ensemble

Ce lotissement est le groupement d'habitation le plus éloigné du centre-bourg, situé à la sortie nord du bourg de Lopérec.

Atouts :

- Faible éloignement malgré sa situation en aplomb du centre-bourg,
- Insertion dans la continuité du bâti de sortie du centre-bourg,
- Un seul accès permettant une idenficiation instantannée de l'endroit où l'on se trouve,
- Place publique très propre et bein entretenue.



Entrée du lotissement Ménez Pérec

Faiblesses :

- La présence de haies épaisses donne une impression d'herméticité vis à vis de la rue,
- Pas de liaison piétonne entre le lotissement et le centre-bourg,
- Signalisation peu esthétique (panneau rouillé).

Lotissement Ster Nevez :



Vue d'ensemble

Ce lotissement est également situé à la sortie nord du bourg de Lopérec juste avant le lotissement Ménez Pérec.

Atouts :

- Faible éloignement malgré sa situation en aplomb du centre-bourg,
- Insertion dans la continuité du bâti de sortie du centre-bourg,
- Un seul accès permettant une idenficiation instantannée de l'endroit où l'on se trouve,
- Une liaison piétonne permettant de rejoindre le terrain de sport et le centre bourg par le cimetière.



Entrée du lotissement Ster Névez

Faiblesses :

- Long « couloir » d'accès sans séparation physique des usages de cette voie d'accès (piétons, véhicules)
- Signalisation peu esthétique (panneau rouillé).
- Place publique très sommaire
- Laison piétonne rudimentaire à aménager

Equipements sportifs :

Implantation :

- Sur le « plateau », à proximité des lotissements Ménez Pérec et Ster Névez,
- Trame bocagère conservée, présence de tallus et de haies composés d'arbres (chênes,…),
- Très belle vue sur les environs.



Terrain de football du lotissement Ster Névez



Terrain de football du lotissement Menez Pérec

Composition :

- 2 terrains de football,
- vestiaires et hangar technique,
- un terrain de tennis,
- un panier de basket (ne subsiste que le poteau),
- une rampe de free-style.



Terrain de tennis, basket et rampe

Lotissement Kreiz Deiz



Vue d'ensemble

Ce lotissement dont les constructions semblent les plus récentes est situé autour du cimetière et dispose de quelques emplacements encore libres.

Atouts :

- Proximité du centre-bourg,
- Insertion dans la continuité du bâti du centre-bourg.

Faiblesses :

- Pas de signalisation d'entrée du lotissement,
- Pas de séparation d'usages de la voirie,
- Pas d'espace public aménagé,
- Liaison piétonne rudimentaire à aménager avec le terrain de sports et le lotissement Ster Nevez.



Entrée du lotissement Kreiz Deiz

2.2.6) Les entrées du bourg

Les entrées du bourg de Lopérec sont relativement bien marquées puisque l'on y entre à l'ouest, à l'est et au sud par des voies constituées d'un bâti continu jusqu'à la place de l'église. Seule l'arrivée nord marquée par une topographie plus accidentée est un peu plus floue.

- Par la RD 121 ouest



Cette entrée de bourg est bien lisible puisque sont présentes le long de la route, d'un côté, des habitations formant un tissu bâti dense et continu, et de l'autre côté une aire de loisirs centrée autour d'un cours d'eau.

De plus, le clocher de l'église est bien visible à ce point d'entrée ce qui donne l'impression d'un ensemble homogène.

- Par la RD 121 est :

L'entrée Est, bien que moins esthétique que l'entrée ouest car bordée de hauts murs empêchant une vision plus générale, est également bien marquée d'autant plus que la distance à parcourir jusqu'à la place de l'église est courte (200-300 mètres) et que le clocher de l'église constitue là aussi un point de mire du champ visuel.



- Par la route de Pleyben :



Cette entrée Sud est également bien lisible puisque l'on distingue bien la proximité de l'église et des bâtiments entourant la place.
La présence de bâtiments préfabriqués ou des hangars est malgré tout visuellement génante car mal intégrée dans le paysage.

- Par la route de Quimerc'h :



Ci-dessus, l'entrée nord du bourg de Lopérec est la moins bien marquée puisque, compte tenu du terrain accidenté, le centre-bourg est situé en contrebas de ce plateau où sont présents les 2 lotissements de la commune.

Aucun aménagement de voirie n'a été fait pour marquer l'entrée.

La présence de haies protégeant du regard les parcelles de terrain renforce ce sentiment d'exclusion jusqu'à l'entrée dans l'ancien bourg (Cf ci-contre).



2.3) Diagnostic patrimonial

2.3.1) Le patrimoine historique

- Etymologie et origine

Lopérec vient du breton « lok » (lieu consacré) et de saint Pérec (Petroc). Pérec, encore appelé Perreux, Perreu, Pezrec, Pezdrec ou Spezed, est né au VIème siècle dans le sud du Pays de Galles. Après un séjour en Irlande, il s'installe en Cornwall où il meurt. Enterré à Padstow, son corps est transféré à l'abbaye de Bodmin. Son culte s'est répandu en Bretagne dès 1263.

Lopérec est issue d'un démembrement de l'ancienne paroisse primitive de Hanvec. La paroisse de Lopérec est attestée au début du XIVème siècle et dépendait autrefois de l'ancien évêché de Cornouaille. Le 2 septembre 1913, les quartiers du Glujeau et de la Montagne sont distraits de la paroisse de Lopérec et rattachés à Saint-Rivoal.

On rencontre les appellations suivantes : Locus Petroci (vers 1330), Lopezrec (en 1574).

- Les bâtiments et monuments d'intérêt architectural et patrimonial

Comme très souvent dans le Finistère et même en Bretagne, l'essentiel des bâtiments et monuments remarquables de la commune de Lopérec se compose d'éléments religieux :

- l'église Saint-Pérec (XVI-XVIIème siècle). L'église, qui date de 1586, est agrandie en 1860 et reconstruite en 1894 sur les plans de Bigot ou M. Gassis (architecte de Châteaulin). L'édifice actuel, en forme de croix latine, est moderne et a été béni le 2 décembre 1894. On a conservé de l'ancien édifice le clocher, la chapelle des fonts, le porche et la sacristie sud. Le clocher porte la date de 1666 : il est achevé ou reconstruit en 1764 et restauré en 1860 par Le Naour. La cloche date de 1681. La sacristie date de 1699-1700 : elle porte au chevet une inscription avec la date de 1700. Le porche sud date de 1586 : les niches du dessus contiennent les statues des douze Apôtres (celle de saint Jude porte la date de 1615) ; sur les frises sculptées se lit la date de 1586. Près de la porte du porche, se trouve l'écusson des Penguern, rappelant la fondation de l'ancien édifice par Yves de Penguern et Marie de Kermoual son épouse. La chaire à prêcher date de 1755. Le retable du Rosaire, sculpté par Yves Cevaer, date de 1693 : il avait été offert gratuitement à la confrérie du Rosaire, fondée le 19 septembre 1693, comme l'indique la mention suivante dans l'acte de constitution : *"Yvo Cevaer fecit et dedit gratis pro Deo in honorem Beatae Mariae Virginis de Rosario"*. La chaire à prêcher date de 1755. Sur un groupe de Notre-Dame de Pitié et des saintes femmes, se trouve un écusson aux armes de la famille de Penguern, ramage de Trésiguidy. L'église abrite les statues de saint Pérec, saint Pierre, saint Sébastien, saint Herbot et saint Eloi ;

- la chapelle Saint-Guénolé (XVIème siècle), reconstruite en 1769-1770 et restaurée en 1859, 1903 et 1956. Il s'agit d'un édifice en forme de croix latine. La chapelle abrite les statues de saint Guénolé, sainte Barbe, saint Mathurin, sainte Brigitte, sainte Catherine, saint Pierre (XVIIème siècle), saint Michel (XVIIème siècle) et une Pietà ;



Eglise St Pérec



Calvaire place de l'Eglise



Chapelle St Guénolé

- le calvaire de la place de l'église (1552), édifié par Fayer. La date de 1552 se trouve au pied du calvaire. D'un côte Notre-Seigneur est en croix entre deux cavaliers, plus bas se trouvent la sainte Vierge, saint Jean et une Pietà. Au revers se trouvent un Ecce Homo, la Résurrection, saint Pierre, saint Jean, saint François à genoux et Madeleine à genoux. Au bas du calvaire, en bas-relief, on trouve Notre-Seigneur portant sa croix, les quatre évangélistes, sainte Véronique et le Christ apparaissant à Madeleine ;

- d'autres croix ou vestiges de croix : Guern-ar-Born (XXème siècle), Kergonan ou Croas-Nevez (1580, 1886), la croix du cimetière de Lopérec (1883), la croix de mission (XVIème siècle, 1857, 1935). A signaler aussi des croix aujourd'hui disparues : Saint-Guénolé, Kerascoet ou Croas-Nu ;

Enfin, d'autres éléments du patrimoine communal ont un intérêt particulier :

- le manoir de Pen-ar-Voas (1550), édifié par la famille de Tréouret, et restauré en 1713 par Jean de Blois de La Calande. La demeure passe ensuite aux mains des Villiers de L'Isles-Adam (au XVIIIème siècle) ;

- le château du Nivot (XVIIème siècle-1884-1895) ;

- la maison de Breuil-Bras (XVIIème siècle) ;
- la maison de Penhoaden (1681) ;

- la maison, située route de Saint-Rivoal (1821) ;

- l'ancienne fontaine Saint-Guénolé ;

- l'ancienne fontaine Sainte-Marie-Madeleine ;

- une dizaine de tumuli et de tombes (âge de bronze) ;

2.3.1) Le potentiel touristique

La commune de Lopérec est située dans un environnement favorable pour le développement du tourisme puisque positionnée à proximité des Monts d'Arrée, de la Rade de Brest et de la presqu'île de Crozon.

De plus, la commune est membre du Parc Naturel Régional d'Armorique qui a mis en place certains équipements touristiques dans les communes alentour.

Sur son territoire, de nombreux atouts notamment naturels sont présents. Même s'il est difficile d'imaginer qu'elle soit une destination phare, la commune peut néanmoins se prévaloir de quelques itinéraires de promenade dans un cadre paisible et quelques monuments religieux intéressants.

En terme d'hébergement, la commune dispose de quelques gîtes et chambres d'hôtes disséminés sur l'ensemble du territoire communal.

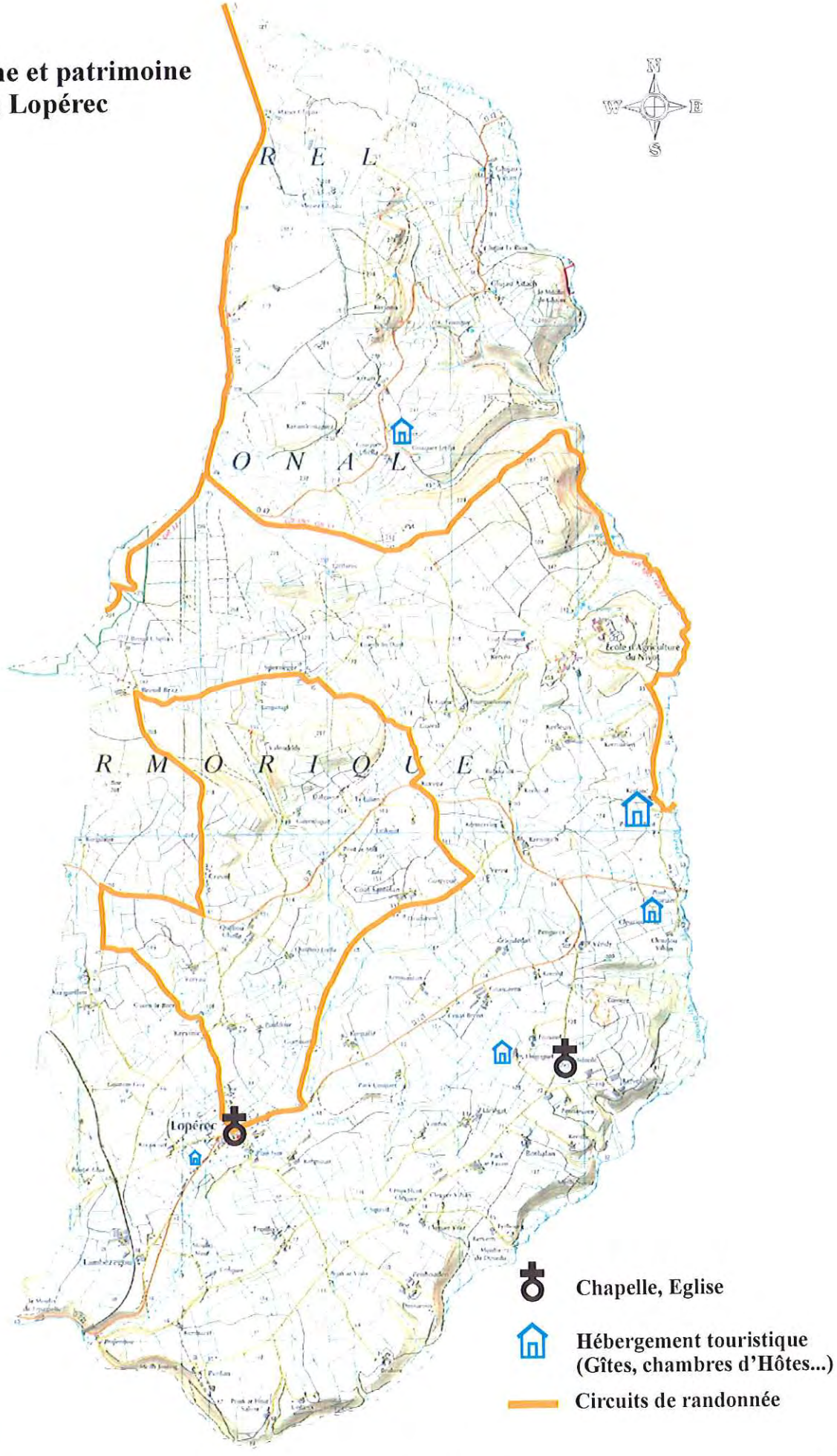
Il convient également d'ajouter à cette offre les résidences secondaires que compte la commune.





Chemins de randonnée

Tourisme et patrimoine à Lopérec



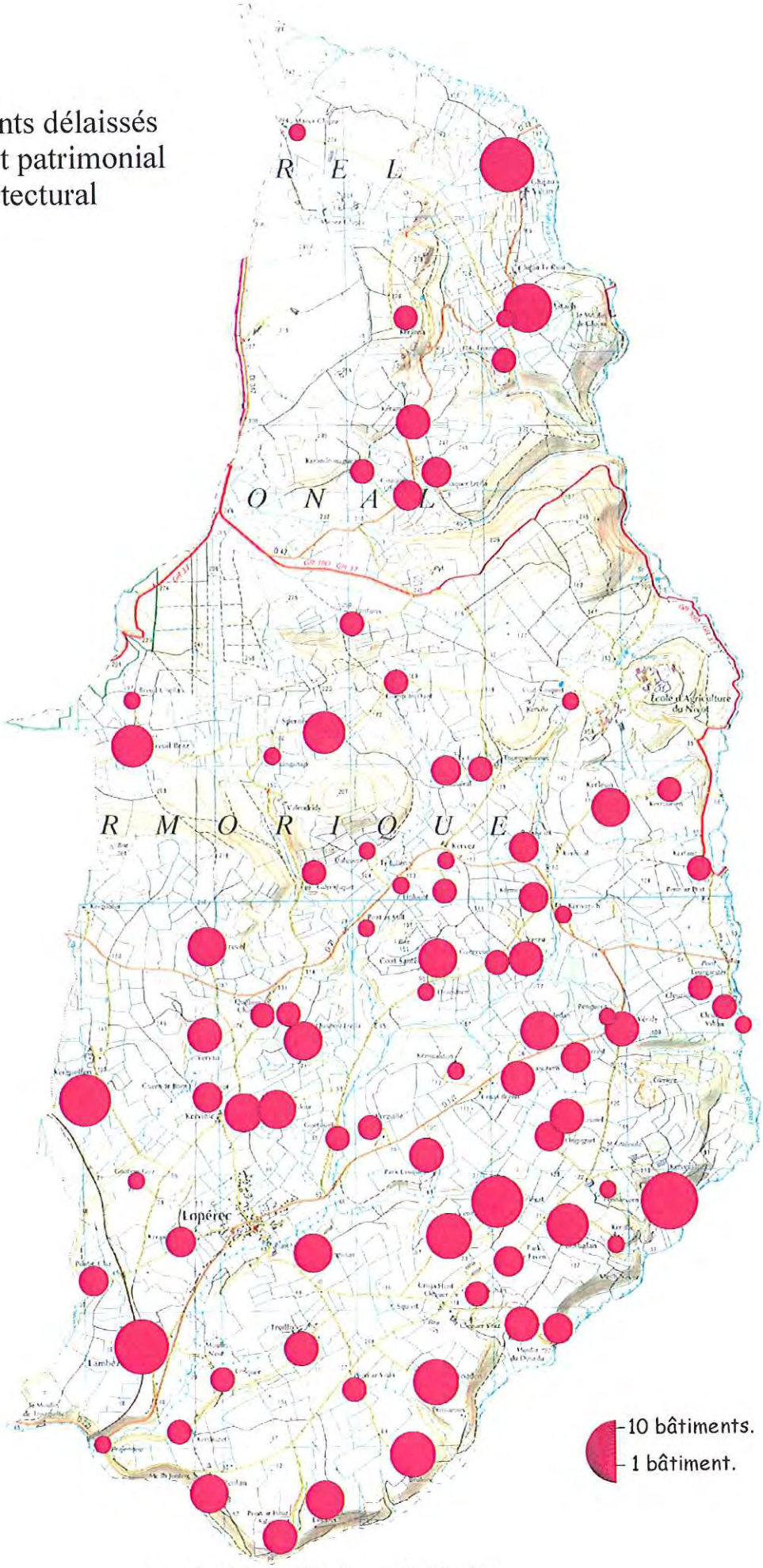
2.3.2) Le patrimoine bâti délaissé

Le constat de réduction du nombre d'exploitations agricoles a pour conséquences une augmentation des bâtiments et maisons vacants dont certains pour lesquels il n'est pas actuellement possible d'envisager une réhabilitation.

282 bâtiments vacants en divers état de conservation ont pu être recensés sur le territoire communal. La réhabilitation de ces constructions constitue un élément essentiel de la lutte contre le mitage de l'espace. Lopérec compte de nombreux hameaux où apparaissent des constructions individuelles récentes. Ces habitations sont coupées du bourg et rompent la trame paysagère et agricole de l'espace.

Il apparaît donc primordial de restaurer une partie de ce patrimoine bâti et laisser la possibilité à leurs propriétaires de pouvoir les réhabiliter.

Bâtiments délaissés d'intérêt patrimonial et architectural



SYNTHESE
DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

LES ATOUTS

1- Des espaces naturels et des paysages diversifiés (Forêt, cours d'eau, vallées, bocage, etc.) propices à la découverte qu'il est nécessaire de préserver,

2- Une offre d'hébergement touristique intéressante,

3- Un centre-bourg lisible et bien délimité même si un effort reste à faire sur certaines entrées de bourg,

4- Des extensions de bourg intégrées à la trame bâtie existante,

5- Un parc social bien implanté pour une commune rurale et une forte résorption de la vacance des logements.

LES FAIBLESSES

1- Un rythme de construction neuve assez faible qui semble se redresser en 2004 (vente rapide des terrains à bâtir du lotissement du Kreiz Deiz),

2- Des lotissements à relier entre eux pour une intégration plus cohérente au centre-bourg,

3- Une problématique lourde de réhabilitation du bâti délaissé dans les hameaux.

3) Les prescriptions et servitudes d'utilité publique :

Comme chaque commune du territoire national, le territoire de la commune de Lopérec est soumis à diverses prescriptions dont il est indispensable de rappeler et de tenir compte dans l'élaboration de la carte communale.

Les éléments suivants proviennent du « Porter à connaissance » d'octobre 2004 rédigé par la DDE du Finistère.

3.3) Les prescriptions nationales et particulières :

3.1.3) Le paysage :

3.1.1.1) Les Textes :

- Eléments de paysage à préserver :

La loi Urbanisme et Habitat du 02/07/2003 offre la possibilité aux communes non dotées d'un Plan Local d'Urbanisme de protéger les éléments du paysage remarquables sur leur territoire : haies, mares, clôtures, talus, chemins creux, calvaires, croix, fontaines, lavoirs...

Le conseil municipal de la commune peut donc identifier les éléments de paysage à protéger et à mettre en valeur par une délibération prise après enquête publique.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage ainsi identifié est alors soumis à une autorisation au titre des « installations et travaux divers ».

- Permis de démolir :

Pour protéger le patrimoine, toutes les communes peuvent imposer la délivrance d'un permis de démolir dans les périmètres délimités par délibération du conseil municipal. (Loi Urbanisme et Habitat du 02/07/2003).

- La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs :

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée sauf si dispositions contraires de la carte communale et sous réserve de l'article L 421-5 du code de l'urbanisme (réseaux eau potable, électricité, assainissement) lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réseve d'en respecter les principales caractéristiques.

3.1.1.2) Application à la commune de Lopérec :

- Eléments de paysage à préserver :

Sans faire l'objet de protection, certains éléments présentent un intérêt patrimonial sur lesquels la commune de Lopérec souhaite instaurer des mesures de protection particulière :

- Les linéaires des haies bocagères, talus et chemins creux situés dans les zones constructibles et le long des chemins de randonnées.

- Patrimoine religieux :
  - L'église St Pérec (fin 19ème siècle , sauf clocher, la chapelle des fonts, le proche et la sacristie sud qui appartiennent à l'ancien édifice),
  - La chapelle St Guénolé (reconstruite en 1769-1770, puis réparée en 1859, 1903 et 1956),
  - La chapelle du Nivot (1966-67),
  - Les croix de Crével, et près de Kergonan.

- Maison et patrimoine de caractère :
  - Le Château du Nivot (17ème siècle, 1884, 1895)
  - Les manoirs de Pen ar Voas, Penguern, et Tourquélennec,
  - Les maisons à avancée de Penhoaden, Kervent, Cléguer, Breuil-Bras, Dalguern et de Glujeau Vihan,
  - Fontaine à l'ouest de Kervent.

3.1.4) L'eau

3.1.2.1) Enjeux généraux de la loi sur l'Eau :

La loi sur l'eau du 03/01/1992 accompagnée de divers décrets et circulaires d'application doit inscrire la politique de l'eau dans une nouvelle perspective par notamment la mise œuvre du SDAGE (Schéma Directuer d'Aménagement et de Gestion des Eaux) du Bassin Loire Bretagne approuvé par le préfet coordonnateur du Bassin Loire Bretagne le 26/07/1996.

Les principes fondamentaux sont :

- La reconnaissance de la valeur patrimoniale de l'eau qui implique une protection accrue de la ressource.

Article 1er de la loi : « l'eau fait partie du patrimoine commun de la nation. Sa protection, sa mise en valeur et le développement de la ressource utilisable, dans les respect des équilibres naturels, sont d'intérêt général ».

- Le respect de l'équilibre des écosystèmes aquatiques des zones humides et de leur richesse spécifique,
- L'adéquation de toute opération ou projet dans le domaine de l'eau avec l'ensemble des éléments de la ressource, mais aussi l'accumulation des effets des activités humaines,
- L'implication plus grance de l'Etat et des collectivités territoriales dans la gestion de l'eau.

Pour mettre en application cette nouvelle approche, la loi prévoit les mesures suivantes :

- Les SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) qui sont des outils de planification élaborés en concertation par l'ensemble des partenaires (personnes publiques, socioprofessionnelles, milieux associatifs) au niveau d'un bassin hydrographique).

La carte communale devra être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les SAGE ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les SAGE (article L 124-1 du code de l'urbansime midifié par la loi n°2004-338 du 21/04/2004).

- Un meilleur contrôle de l'utilisation de la ressource en eau par la mise en œuvre d'un dispositif d'autorisation et de déclaration selon l'importance des projets,
- Une meilleure protection des captages destinés à l'alimentation en eau potable,
- La création d'un délit de pollution, accompagné de sanctions administratives.

Par ailleurs les objectifs fixés par le SDAGE du Bassin Loire Bretagne sont :

- l'amélioration de la ressource pour alimentation et de la qualité des eaux superficielles,
- la réhablitation des cours d'eau,
- la restauration des zones humides,
- la préservation et la restauration des écosystèmes littoraux,
- la maîtrise des rejets agricoles et de l'urbanisation des les zones inondables.

La loi sur l'eau a trois types d'incidences particulières dans les cartes communales.

➢ dans le domaine de l'assainissement :

L'article 35.III codifié au L.372-3 du code des communes, dont l'application est immédiate, fait obligation aux communes de délimiter :
- les zones d'assainissement collectif,
- les zones d'assainissement individuel,
- les zones où des mesures doivent être prise pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et des écoulements des eaux pluviales et de ruissellement,
- les zones où la collecte, le stockage et le traitement éventuel des eaux pluviales et de ruissellement sont nécessaires.

L'élaboration d'une carte communale doit être l'occasion de mettre en œuvre ces délimitations. La carte de synthèse relative à l'assainissement des secteurs constructibles (assainissement collectif ou autonome) sera à inclure dans le rapport de présentation.

Ces délimitations conduiront à s'interroger sur :
- l'importance des zones à urbaniser et les conséquences financières,
- une urbanisation trop diffuse qui, sans possiblité d'assainissement individule entrainerait des obligations de desserte d'un habitat existant ou futur par un assainissement collectif trop onéreux,
- une urbanisation qui doit tenir compte de la maîtrise des eaux pluviales et le cas échéant de leur traitement dans le cas de nuisances avérées,
- une attention particulière à la localisation et à la destination des zones d'activités au regard des contraintes d'acceptabilité du milieu récepteur.

L'enquête publique prévue pour la délimitation des ces zones (décret n°94.469 du 03/06/1994 relatif à la collecte et aux traitements des eaux usées) peut être mise en œuvre simultanément avec celle préalable à l'approbation de la carte communale.

➢ dans le domaine de l'alimentation en eau potable :

La loi fait obligation d'instaurer officiellement, par arêté de M. Le Préfet, des périmètres de protection de tous les captages publics utilisés pour l'alimentation en eau potable.

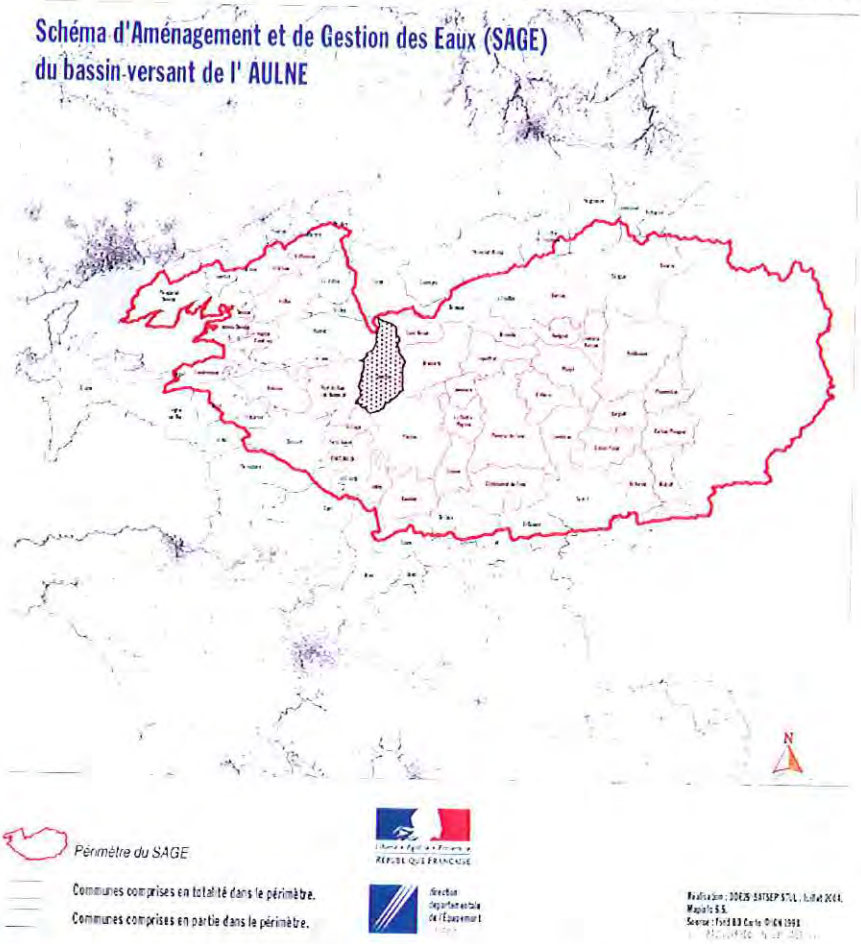
La délimitation se fait après étude par un hydrologue agréé. Trois périmètres sont institués :

- un périmètre de protection immédiat qui doit être acquis en pleine propriété par la collectivité et où toute activité et construction sont interdites en dehors de celles inhérentes au prélèvement d'eau,
- un périmètre de protection rapproché A à l'intérieur duquel des précautions quant à l'urbanisation et aux activités sont prescrites et des acquisitions de parcelles sont souhaitables,
- un périmètre de protection rapproché B à l'intérieur duquel des contraintes peuvent être imposées.

En l'absence de préimètres de protection régulièrement instaurés par arrêté préfectoral, il importe néanmoins que tous les points d'eau d'adduction collective destinés à l'alimentation humaine reçoivent un classement spécifique de façon à protéger la ressource.

3.1.2.2) <u>L'application à la commune de Lopérec :</u>

➢ La commune de Lopérec est concernée par la SAGE du bassin versant de l'Aulne dont le périmètre a été fixé par arrêté inter-préfectoral de 27/07/2000.



Les enjeux du SAGE de l'Aulne sont les suivants :

- La restauration de la qualité des eaux pour la production d'eau potable.
- L'accroissement des débits d'étiage.
- La préservation du potentiel biologique (zones humides et petit chevelu).
- Le rétablissement de la libre circulation du saumon atlantique et des autres espèces migratrices (alose, lamproie, anguille, truite fario,...).
- Le maintien de l'équilibre écologique de la rade de Brest et la protection des usages littoraux (en partenariat avec le SAGE de l'Elorn).
- Le risque inondation.

➢ *Dans le domaine de l'assainissement :*

Pour le moment l'étude de zonage d'assainissement reste à être approuvée.

Mais en ce qui concerne la réalisation de systèmes d'assainissement autonome ou semi-collectif, des études de sols ponctuelles ont été réalisées lors de la construction des lotissements aujourd'hui en place.

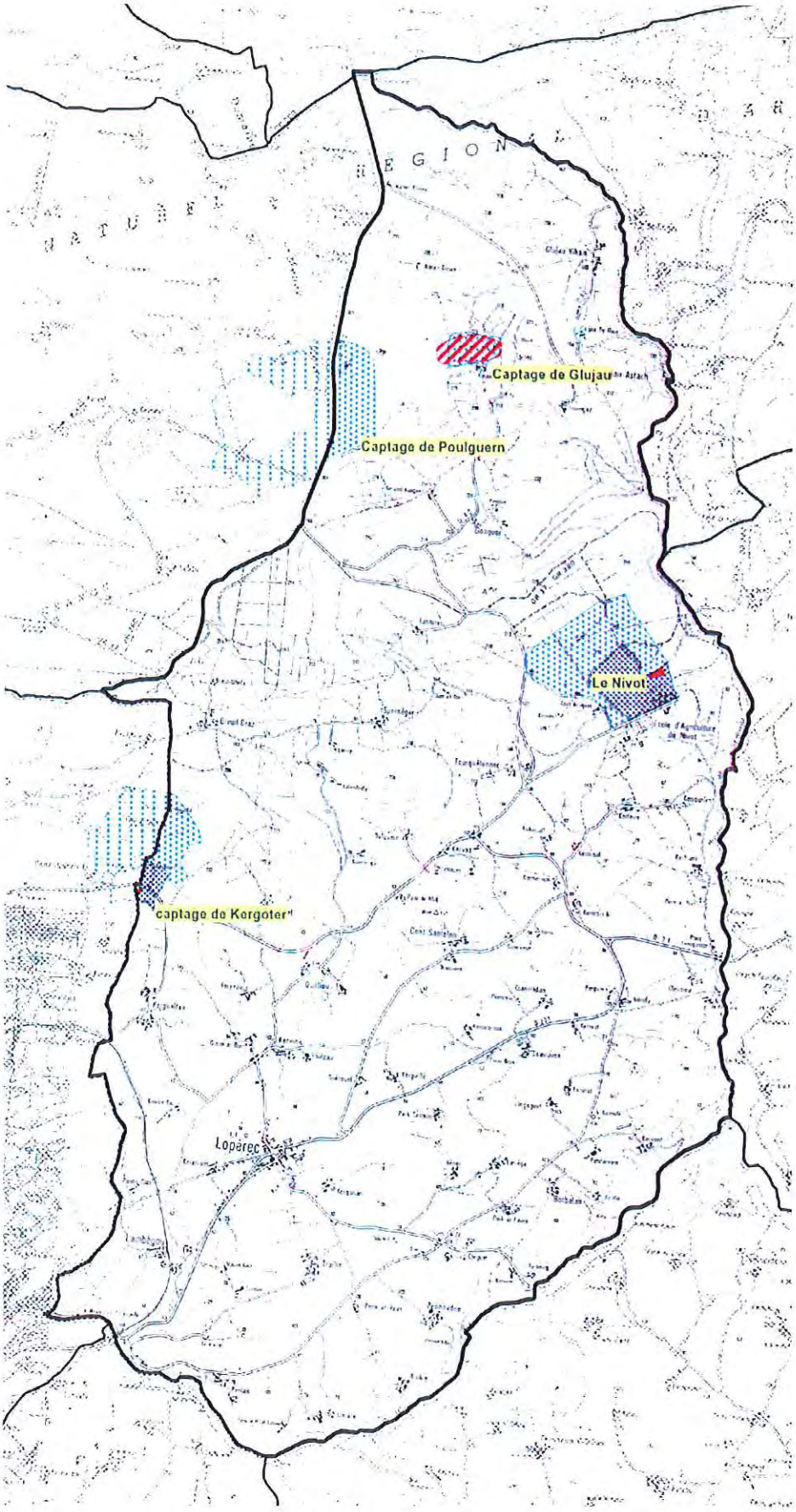
Ainsi, une « étude d'aptitude des sols à l'assainissement semi-collectif » a été réalisée pour la parcelle AB 58 en vue de la construction d'un ensemble de 4 pavillons locatifs (lotissement du Kreiz-Deiz). Les résultats de cette étude ont mis en avant une « aptitude moyenne » à recevoir un système d'assainissement individuel avec la possibilité d'installer un système d'assainissement semi-collectif.

Sans préjuger du résultat d'une telle étude sur les parcelles ouvertes à la construction, situées à proximité immédiate du terrain étudié, on peut légitimement penser que ces terrains pourront recevoir le même type d'équipement que celui préconisé pour le lotissement du Kreiz Deiz.

➢ *Dans le domaine des risques naturels :*

La commune de Lopérec est incluse dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) du bassin versant de l'Aulne et de l'Hyère. Le projet de PPRI ne se trouve cependant actuellement que dans sa première phase technique et, dans ces conditions il s'avère impossible de préciser l'incidence potentielle de PPRI sur l'urbanisation de la commune.

Toutefois, la commune de Lopérec souhaite émettre une forte recommandation en ce qui concerne l'importance de la protection et la mise en valeur des haies et talus dans les secteurs agricoles afin de prévenir l'érosion des sols et le ruissellement des eaux pluviales.



➢ *Dans le domaine de l'eau :*

Le captage de Kergoter a été déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral du 31/10/2002.

Deux captages sont actuellement en cours d'étude : le forage du Nivot et le captage de Glujeau.

Le périmètre de protection du captage de Poulguern situé sur la commune d'Hanvec déborde en partie sur la commune de Lopérec.

La loi prévoit également la possibilité pour la commune de procéder à des expropritaions dans le prérimètre de protection rapprochée A.

« Les terrains peuvent être acquis par voie d'expropriation en pleine propriété par le maître d'ouvrage, si l'acquisition est jugée indispensable à la protection des eaux captées(CE 13/12/1967 »).

Protection des eaux potables "AS1".

Captage de "Kergoter"
Arrêté DUP n° 2002-1129 du 31/10/2002.

Procédure établissement des périmètres de protection du captage de : GLUJAU et du FORAGE DU NIVOT en cours.

Situation actuelle.

Hors Commune

Périmètre de protection immédiat I.
Périmètre de protection rapproché A.
Périmètre de protection rapproché B.

3.2) Les servitudes d'utilité publique :

3.2.1) Généralités :

Lors de l'établissement de la carte communale, il convient de connaître les servitudes d'utilité publique en vigueur sur le territoire de la commune afin de ne pas fixer par la carte communale des dispositions contradictoires avec les restrictions des dites servitudes.

De même, lors de la délivrance d'un certificat d'urbansime ou lors de l'octroi d'une autorisation d'occuper le sol, il importe aussi de ne pas méconnaître ces limitations.

3.2.2) L'application à la commune de Lopérec :

Les servituds d'utilité publique affectant l'utilisation du sol de la commune de Lopérec sont les suivantes :

- Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales (AS1) :
  - Captage d'eau potable de Kergoter (arrêté préfectoral du 31/10/2002)

- Servitudes de protection desmonuments historiques (AC1) :
  - Calvaire de la place du bourg (classé le 15/05/1930)

- Servitudes de protection des sites et monuments naturels (AC2) :
  - Site des Monts d'Arrée, site pluricommunal (inscrit le 10/01/1966)

- Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de distribution et de transport de gaz (I3) :
  - Elliant-Gouesnou
  - Pleyben-St Eloi

- Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques (I4) :
  - Ligne électrique 2x400 kv Cordemais-La Martyre
  - Ligne éléctrique 63 kv Brennilis-Rumengol

- Servitudes aéronautiques à l'extérieur des zones de dégagement concernant les installations particulières et couvrant l'ensemble du territoire de la commune de Lopérec (T7)

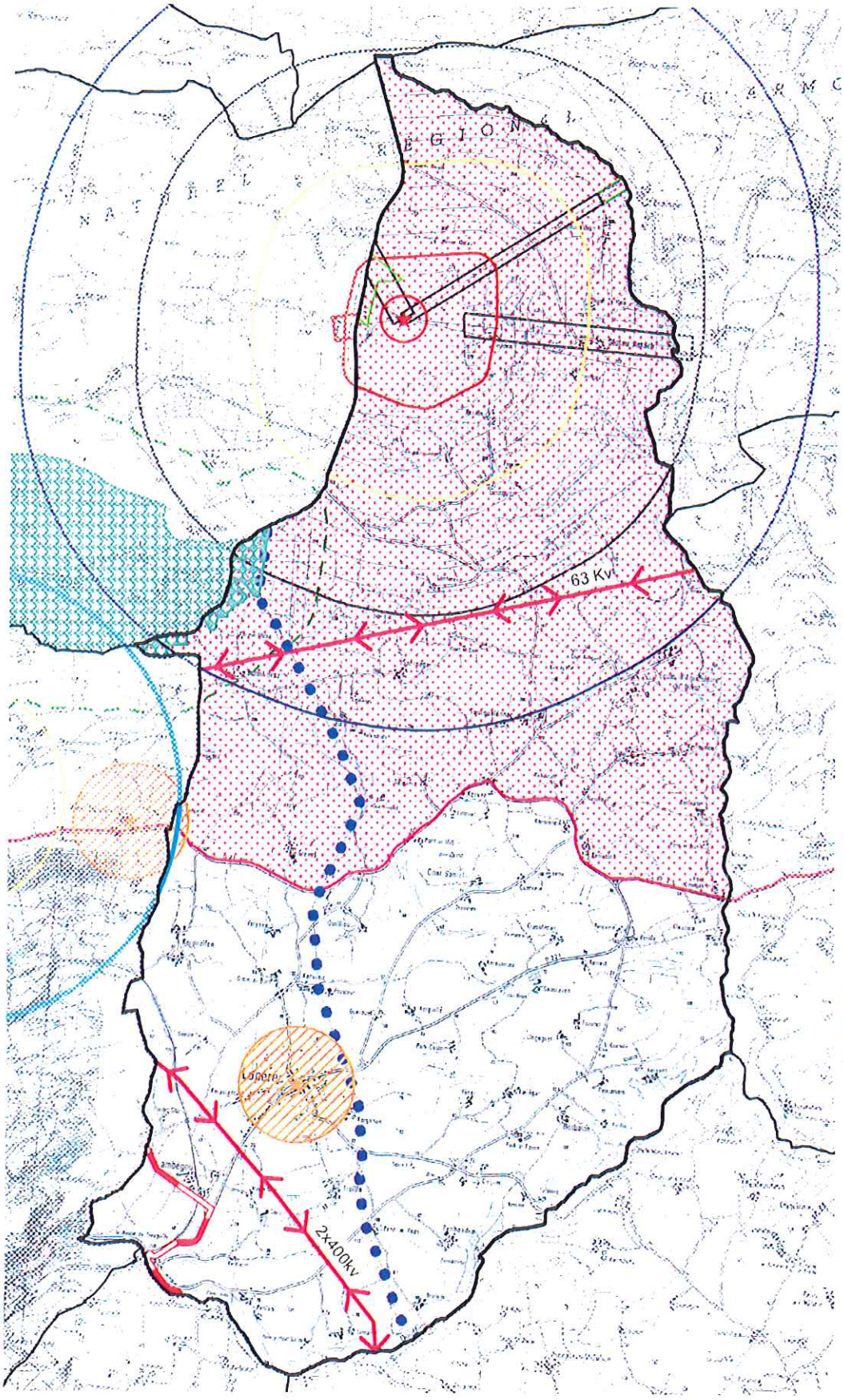
- Télécommunications : Servitudes relatives aux transmissions radio-électriques concernant la protection contre les obstacles, des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat (PT2) :

  - Au voisinage du centre de réception radio-électrique de Lopérec-Le Cranou gérée par la direction des travaux maritimes de Brest, créée par le décret du 16/07/1966,
  - Au voisinage du centre de réception radio-électrique de Lopérec-Le Cranou vers St Aubin du Cormier (35), gérée par la direction des travaux maritimes de Brest, créée par le décret du 5/11/1991,

- Au voisinage du centre de réception radio-électrique de Lopérec-Le Cranou gérée par la direction des travaux maritimes de Brest, créée par le décret du 20/11/1992,
- Au voisinage du centre de réception radio-électrique de Lopérec-Le Cranou vers Kerlouan, gérée par la direction des travaux maritimes de Brest, créée par décret du 06/03/1998,
- Au voisinage du centre de réception radio-électrique de Lopérec-Le Cranou vers Plouneour-Menez gérée par la direction des travaux maritimes de Brest, créée par le décret du 19/10/2000,
- Sur le parcours du faisceau hertzien allant de la station de Plouneour Menez Roc Tredudon à la station de Lopérec-Le Cranou gérée par la direction des travaux maritimes de Brest, créée par le décret du 19/02/2001,

➢ Télécommunications : Servitudes relatives aux transmissions radio-électriques concernant la protection contre les perturbations électromagnétqiues (PT1)
- Au voisinage du centre de réception radio-électrique de Lopérec-Le Cranou par la direction des travaux maritimes de Brest, créée par le décret du 16/07/1966.

➢ Télécommunications (PT3) : Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques
- Câble de transmission Châteaulin-Brest.



SERVITUDES

Forêt domaniale du Cranou (A1)
Zone de protection 500 m.

Monuments Historiques (AC1) Classé
Calvaire de la place du bourg (classé le 15 mai 1930)

Monuments Naturels et Sites (AC2)
Site des monts d'Arrée (site pluricommunal) . Inscrit le 10/01/1966.

Transport de gaz (I3) . D.U.P. du 23/02/1977.
(doublement)
Canalisation de transport de gaz.
ELLIANT- GOUESNOU Ø250 mm.
PLEYBEN- ST ELOY Ø400 mm.

Transport d'électricité (I4).
Ligne THT2 X 400 Kv.Cordemais- La Martyre 1 & 2
Ligne THT1 X 63 Kv.Brennilis-Rumengol.

Servitudes contre les perturbations électromagnétiques ou radioélectriques (PT1).Décret du 07/12/1998.
Zone de protection
au voisinage du centre de réception radioélectrique de LOPEREC LE CRANOU (29).
Emetteur
Marine Nationale 29.

Protection contre les obstacles (PT2) .
Marine Nationale 29.

Cable à fibres optiques (PT3)
réf : F.B.E.210-2
France telecom

Servitudes aéronautiques (T7) PM
Servitudes aéronautiques à l'extérieur des zones de dégagement concernant les installations particulières s'appliquent sur l'ensemble du territoire communale . Arrêté du 25 juillet 1990.

CARTE COMMUNALE DE LOPEREC
LES ORIENTATIONS GENERALES

Le rappel des orientations générales de la carte communale dans ce document permet de comprendre les choix qui ont abouti au zonage proposé.

ORIENTATION 1 :
TRAITER LES ENTREES DU BOURG ET STRUCTURER L'ESPACE CENTRAL

- Aménager les entrées de bourg mal définies
- Continuer à affirmer le rôle central du bourg en créant des équipements structurants

ORIENTATION 2 :
DEVELOPPER LA FONCTION RESIDENTIELLE DE LA COMMUNE

Il est primordial de pouvoir attirer de nouveaux habitants notamment des jeunes ménages

- Augmenter la capacité d'accueil du centre-bourg en ouvrant des zones constructibles pour de l'accession à la propriété majoritairement,
- Favoriser la réhabilitation du patrimoine bâti délaissé.

ORIENTATION 3 :
DEVELOPPER LE TOURISME VERT, PROTEGER ET VALORISER LES ESPACES NATURELS

Avec un cadre naturel et une situation favorable, la commune souhaite développer l'activité touristique.

- Veiller à l'entretien des bois et des cours d'eau,
- Favoriser l'aménagement et l'entretien des chemins de randonnée et de découverte
- Inciter au développement des hébergements touristiques sous toutes ses formes,
- Valoriser le petit patrimoine diffus.

ORIENTATION 4 :
PRESERVER LES PAYSAGES EXISTANTS

La commune souhaite préserver les espaces boisés et les zones agricoles qui caractérisent le paysage lopérecois. Le maintien du bocage traditionnel est aussi un objectif communal.

- Maîtriser les constructions neuves en zone diffuse, éviter le mitage.
- Maintenir le paysage de bocage existant en interdisant la suppression des talus et haies pour les zones ouvertes à l'urbanisation. En zone agricole, toute modification fera l'objet d'une autorisation à personne compétente.

ORIENTATION 5 : ACCOMPAGNER ET MAINTENIR UNE AGRICULTURE DYNAMIQUE

L'activité agricole en mutation reste une activité importante dans la commune de Lopérec. Il est nécessaire d'une part d'envisager la reconversion des bâtiments délaissés par la disparition des sièges d'exploitation mais également accompagner l'évolution de l'agriculture sur la commune.

- Préserver les espaces agricoles,
- Favoriser la diversité des activités pour pérenniser les exploitations.

ORIENTATION 6 : DEVELOPPER L'OFFRE COMMERCIALE ET ARTISANALE

Afin d'apporter des services supplémentaires aux futurs habitants la commune souhaite continuer à développer l'offre dans le centre-bourg.

- Continuer à favoriser l'implantation de commerçants et artisans,
- Prévoir des opérations d'aménagement d'aires de stationnement,
- Réserver des espaces constructibles destiner à l'implantation de zones artisanales.

CARTE COMMUNALE DE LOPEREC
LE ZONAGE

A) Secteurs ouverts à l'urbanisation

Compte tenu des potentialités de développement démographique de la commune de Lopérec, il est primordial de réserver des terrains disponibles nécessaires à l'installation de logements, d'activités et d'équipements.

Dans ces secteurs, les autorisations de construire seront soumises aux règles concernant la desserte viaire des parcelles visées (art R 111-2 et R 111-4 du code de l'urbanisme).

La volonté de la commune de densifier le centre-bourg a conduit aux choix stratégiques suivants :

1) Terrains liés à la construction de logements :

Lors de l'élaboration du diagnostic territorial de la commune de Lopérec, nous avons pu constater que l'évolution démographique de la commune est marquée par un solde migratoire positif, ce qui induit l'arrivée régulière de nouveaux habitants, d'où une nécessité de pouvoir les accueillir en leur proposant des terrains constructibles de qualité (aération des lots, création d'espaces publics) dans le centre-bourg.

Ainsi, en partant sur l'hypothèse prospective optimiste d'un retour de l'apport migratoire à un rythme, équivalent à celui de la période 1982-1990, de 1.35 % par an sur la commune, nous pouvons estimer le nombre de nouveaux arrivants dans une fourchette de 90 à 100 individus sur une période de 10 ans. A raison d'une moyenne de 2.5 individus par ménage, le nombre de nouvelles habitations potentiellement construites est de l'ordre de 35 à 40.

La surface des terrains potentiellement réservés à la construction de logements est estimée à 80 000 m². En supposant que seulement 60% de ces terrains seront effectivement ouverts à la construction (soit 48 000 m²) dont 3/4 affectés aux seules constructions (36 000 m²) et 1/4 affecté aux VRD et aux espaces publics (12 000 m²) composés en moyenne de lots de 1000 m², nous pouvons estimer le nombre de lots disponibles entre 35 et 40.

De plus, la localisation des terrains choisis répond à des soucis de plusieurs ordres :

- densification du centre-bourg en bouchant les « dents creuses » et maintien de la continuité du tissu bâti,
- renforcement du rôle attractif du centre-bourg en attirant les nouveaux habitants de la commune sur ce secteur défini,
- laisser à un maximum de terrains la possibilité d'une future urbanisation pour pouvoir répondre à une demande croissante,
- éviter l'urbanisation sur les terrains humides situés le long du ruisseau et en aval du hameau de Kerascoët.

NB : La commune de Lopérec souhaite affirmer sa volonté de gestion économe du territoire communal (art L 111-1 et L 121-1 du code de l'urbanisme) notamment en ce qui concerne les zones qui seraient affectées à la construction de logements. Ainsi, lors de l'élaboration de ce type de projet, il serait judicieux de prévoir des lots d'une surface moyenne de 1 000 m².

Affectation souhaitée terrains centre-bourg de Lopérec

DEPARTEMENT DU FINISTERE

Commune de LOPEREC

Terrains réservés à la construction de logements
(location ou accession à la propriété)

Terrains réservés aux activités communales et artisanales

Terrains réservés aux équipements sportifs et de loisirs

Terrains urbanisés



2) Terrains liés aux activités commerciales, communales et artisanales :

Pour laisser à la commune la possibilité de se développer non pas exclusivement d'une manière résidentielle et dans la mesure où de nouveaux habitants vont s'installer dans le centre-bourg, il est important de pouvoir réserver des terrains nécessaires à l'installation d'activités essentiellement artisanales mais aussi communales pour répondre à la future demande en services de la population.

Sa localisation à l'est de la commune a été préférée du fait de l'accessibilité des terrains par la RD 121, tout en s'insérant dans la continuité de la trame bâtie du centre-bourg.

La parcelle concernée a une superficie de 18 000 m².

Nota : La présence d'une conduite de Gaz Naturel sur cette parcelle implique certaines restrictions concernant l'utilisation du sol. En effet, il sera impératif de consulter « GAZ DE FRANCE REGION OUEST – Roche Maurice – BP 12417 – 44024 NANTES Cédex 1 » dès lors qu'un projet de construction se situera à moins de 100 mètres des canalisations de transport de gaz haute pression, et ce, dès le stade d'avant projet sommaire. (Cf « Fiche d'informations sur l'urbanisation et la sécurité » et « Fiche de servitudes d'utilité publique » de Gaz de France en annexes)

3) Terrains liés aux équipements sportifs et de loisirs :

Sans pouvoir affecter une utilisation précise de ce ou ces terrain(s), la commune de Lopérec souhaite prévoir une extension des zones affectées aux équipements sportifs et de loisirs sur une partie de la parcelle située le long de la rue des écoles.

Du fait de sa proximité avec l'école, elle pourrait en effet recevoir l'installation d'équipements nécessaires à une diversification des activités sportives et de loisirs lié au développement de l'école communale.

4) Conclusions :

Cette réflexion a donc amené la commune à établir un périmètre précis des zones constructibles en centre bourg.

En centre-bourg, la surface urbanisée actuelle est d'un peu plus de 200 000 m².

Les terrains ouverts à l'urbanisation représentent quant à eux également un peu moins 100 000 m² (80 000 m² pour les logements et 18 000 m² pour les activités), ce qui reviendrait à augmenter de 50% la surface urbanisée du centre-bourg, en admettant que la totalité des zones concernées soit à terme urbanisée.

Certes, une telle superficie semble importante mais justifiée par plusieurs points :

- La commune de Lopérec souhaite ouvrir le maximum de terrains à l'urbanisation dans le but de constituer une réserve foncière,
- L'ensemble des constructions neuves, concernant notamment les logements, sera exclusivement situé en centre-bourg,
- Les zones ouvertes à l'urbanisation sont composées en grande majorité de grandes parcelles puisque sur une quinzaine de parcelles les 2/3 font plus de 5000 m²,
- L'urbanisation de ces terrains dépendra de la volonté de leurs propriétaires de les aménager ou de les vendre, ce qui représente évidemment un paramètre très aléatoire.

B) Espaces à préserver et de mise en valeur des paysages

Sans pouvoir instaurer des zones naturelles spécifiques dans le cadre de la Carte Communale, la commune de Lopérec souhaite insister sur la nécessité de protéger certaines zones sensibles du centre-bourg en particulier :

- le long du ruisseau, d'une part pour créer une « zone verte » naturelle non aménagée à proximité du centre-bourg et, d'autre part préserver les zones humides liées à la présence du cours d'eau. Cette réflexion a été également guidée par le fait qu'il n'était pas envisageable de rendre urbanisable cette zone à cause de la composition des sols (forte humidité).

En plus de cela, au titre de la loi « sur la protection et la mise en valeur des paysages » du 08-01-1993, afin de préserver l'identité paysagère de la commune fortement marquée par un système bocager, la commune souhaite mettre en place une disposition coercitive concernant la protection des éléments de paysage (haies, talus, chemins creux, etc.).

La partie nord de la commune de Lopérec concernée par le site inscrit des Monts d'Arrée connaît déjà ce type de disposition puisque, dans ce périmètre, la modification des haies et talus est soumise à autorisation.

Ainsi, certaines zones présentant un intérêt particulier ont été identifiées :

- dans les zones ouvertes à l'urbanisation du centre-bourg afin de s'assurer du maintien des linéaires bocagers actuellement en place et veiller à l'intégration paysagère des futurs aménagements ;
- le long des chemins de randonnée afin de maintenir le caractère rural bocager de ces équipements utilisés par l'activité touristique.

C) Patrimoine bâti diffus non classé

Le patrimoine bâti non classé mais ayant un intérêt architectural particulier doit également faire l'objet d'une attention particulière en terme de protection.

Ainsi, la commune de Lopérec souhaite instaurer des mesures de protection sur les bâtiments et éléments bâtis suivants en imposant un permis de démolir sur les bâtiments repérés (art L 430-1 du code l'urbanisme).

Patrimoine diffus non classé à préserver

Type	Ref. Parcelle	Lieu
Chapelle		St Guénolé
Château (restes conservés)		Nivot
Croix de chemin		Crével
Croix monumentale		Kergonan (près de)
Fontaine		Kervent (à l'ouest de)
Maison à avancée	F 864	Penhoaden
Maison à avancée	E 318	Kervent
Maison à avancée	F 22	Cléguer
Maison à avancée	I 215	Breuil Bras
Manoir	I 592	Tourquélenec
Manoir	D 77	Penguern
Manoir	F 824	Pen Ar Voas
Maison à avancée	H 129	Dalguern
Maison à avancée	AK 99	Glujeau Vihan
Eglise paroissiale St Pérec		Bourg

D) Le reste du territoire communal :

Les secteurs situés dans le reste du territoire communal sont soumis à l'interdiction de construire à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles. (art 124-2 du code de l'urbanisme).

E) Application du Droit des Sols :

Conformément à l'article 68* de la loi « Urbanisme et Habitat » du 02/07/03, dans le cadre de l'élaboration de sa carte communale, la commune de Lopérec devra se positionner sur la compétence concernant l'application du droit des sols.

** Dans les communes où un plan local d'urbanisme a été approuvé, le permis de construire est délivré par le maire au nom de la commune. Il en est de même dans les communes où une carte communale a été approuvée si le conseil municipal en a décidé ainsi. Lorsqu'une commune fait partie d'un établissement public de coopération intercommunale, elle peut, en accord avec cet établissement, lui déléguer cette compétence qui est alors exercée par le président de l'établissement public au nom de l'établissement. Cette délégation de pouvoir doit être confirmée dans les mêmes formes après chaque renouvellement du conseil municipal ou après l'élection d'un nouveau président de l'établissement public.*
Le transfert de compétence au maire agissant au nom de la commune est définitif.
Pour l'instruction des documents visés au présent titre, le maire ou, s'il est compétent, le président de l'établissement public de coopération intercommunale peut déléguer sa signature aux agents chargés de l'instruction des demandes.
Sont toutefois délivrés ou établis, au nom de l'Etat, par le maire ou le représentant de l'Etat dans le département après avis du maire ou du président de l'établissement public compétent, les autorisations ou actes relatifs à l'utilisation et à l'occupation du sol concernant :
a) Les constructions, installations ou travaux réalisés pour le compte de l'Etat, de la région, du département, de leurs établissements publics et concessionnaires ainsi que pour le compte d'Etats étrangers ou d'organisations internationales ;
b) Les ouvrages de production, de transport, de distribution et de stockage d'énergie, ainsi que ceux utilisant des matières radioactives ; un décret en Conseil d'Etat détermine la nature et l'importance de ces ouvrages ;
c) Les constructions, installations ou travaux réalisés à l'intérieur des périmètres des opérations d'intérêt national dans les conditions définies par décret en Conseil d'Etat.
Pendant la durée d'application d'un arrêté préfectoral pris sur le fondement de l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation, les autorisations ou les actes relatifs à l'utilisation et à l'occupation du sol concernant les opérations ayant fait l'objet de la convention prévue au même article sont délivrés ou établis au nom de l'Etat par le préfet, après avis du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent.

INCIDENCES DES ORIENTATIONS DE LA CARTE SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET SA MISE EN VALEUR

Les orientations retenues par la commune dans l'élaboration de sa carte communale se doivent de respecter les principes élémentaires de protection de l'environnement. Ainsi les choix retenus en matière d'urbanisation limitée au centre-bourg, ne doivent pas avoir d'effets négatifs sur les zones concernées.

Zones naturelles:

- Dans le centre-bourg :

Des zones naturelles inconstructibles ont été établies dans le but de préserver l'intégrité des abords du ruisseau en interdisant toute construction nouvelle sur les parcelles limitrophes de ce cours d'eau. Cette classification répond à deux objectifs :

  - Prévention d'éventuelles dégradations de ces zones humides,
  - Préservation de cette « coulée verte » faisant partie intégrante du paysage du centre-bourg.

- Sur le reste de la commune :

La commune de Lopérec possède un patrimoine naturel riche et varié (tourbières, bois, landes, cours d'eau. Certains secteurs sont particulièrement sensibles et ont obtenu un classement particulier (ZNIEFF, site Natura 2000).

Protection et mise en valeur des paysages :

La commune de Lopérec est marquée par un paysage de bocage typique. Un des objectif de la Carte Communale est de conserver cette trame bocagère. Ainsi, des mesures de protection des éléments de paysage ont été adoptées.

- Dans le centre-bourg :

Le zonage retenu insiste sur la nécessité de préserver les éléments de paysage du centre-bourg.

Cela implique donc que, comme nous l'avons évoqué précédemment, les haies, talus ou chemins creux présents actuellement sur les terrains ouverts à l'urbanisation concernés par le nouveau zonage devront être conservés dans la mesure du possible et que leur modification éventuelle devra faire l'objet d'une autorisation délivrée par une personne compétente.

- Sur le reste de la commune :

Outre les mesures de protection induites par le classement ZNIEFF ou Natura 2000, la commune de Lopérec a souhaité établir ses propres mesures de protection des linéaires de haies, talus et chemins creux le long des chemins de randonnée.

Incidences sur le milieur agricole :

Le territoire communal a conservé sa vocation agricole. Bien que le nombre d'exploitations soit en baisse, cette activité reste l'activité principale de Lopérec.

Un des objectifs de la Carte Communale est de conserver le caractère rural de la commune.

Pour ce faire, la Carte Communale insiste sur plusieurs points :

- développement de l'urbanisation dans des secteurs de moindre enjeux agricoles à proximité immédiate du bourg,
- dans les hameaux, seules sont autorisées les constructions nécessaires à l'exploitation agricole ou la réhabilitation de bâtiments existants.

Les orientations du projet de la commune concourent ainsi à une bonne valorisation de cette activité.

Qualité des Eaux :

- Dans le centre-bourg :

En terme d'impact environnemental sur la qualité des eaux, les terrains ouverts à l'urbanisation seront soumis, en l'absence de système d'assainissement collectif, à la mise en place de systèmes d'assainissement autonome aux normes en vigueur.

Selon l'étude de zonage d'assainissement, les sols concernés par une future urbanisation sont en effet aptes (*Classement en légères contraintes ou contraintes sérieuses*) à recevoir un système d'assainissement autonome.(*Cf carte page suivante*).

En outre suite à l'analyse des scénarios proposés dans le zonage d'assainissement, la commune semble opter pour le plan de zonage 2 du rapport du bureau d'études AEH, à savoir :

- Concernant l'assainissement autonome, les installations existantes seront conservées et réhabilitées, si nécessaire, sauf pour les pavillons de la rue de l'Ecole ;
- Concernant l'assainissement collectif, en complément du périmètre d'assainissement collectif actuel, le groupe de maisons (14 unités) implantées dans la rue de l'Ecole seront desservis par une unité de traitement de type semi-collectif

- Sur le reste de la commune :

Aucune construction nouvelle ne sera réalisée hors du bourg, ce qui limitera les risques de rejet diffus d'eaux usées dans le milieu naturel.

Développement de l'urbanisation et cadre de vie :

Le développement de l'urbanisation s'organisera dans le prolongement du tissu urbain actuel.

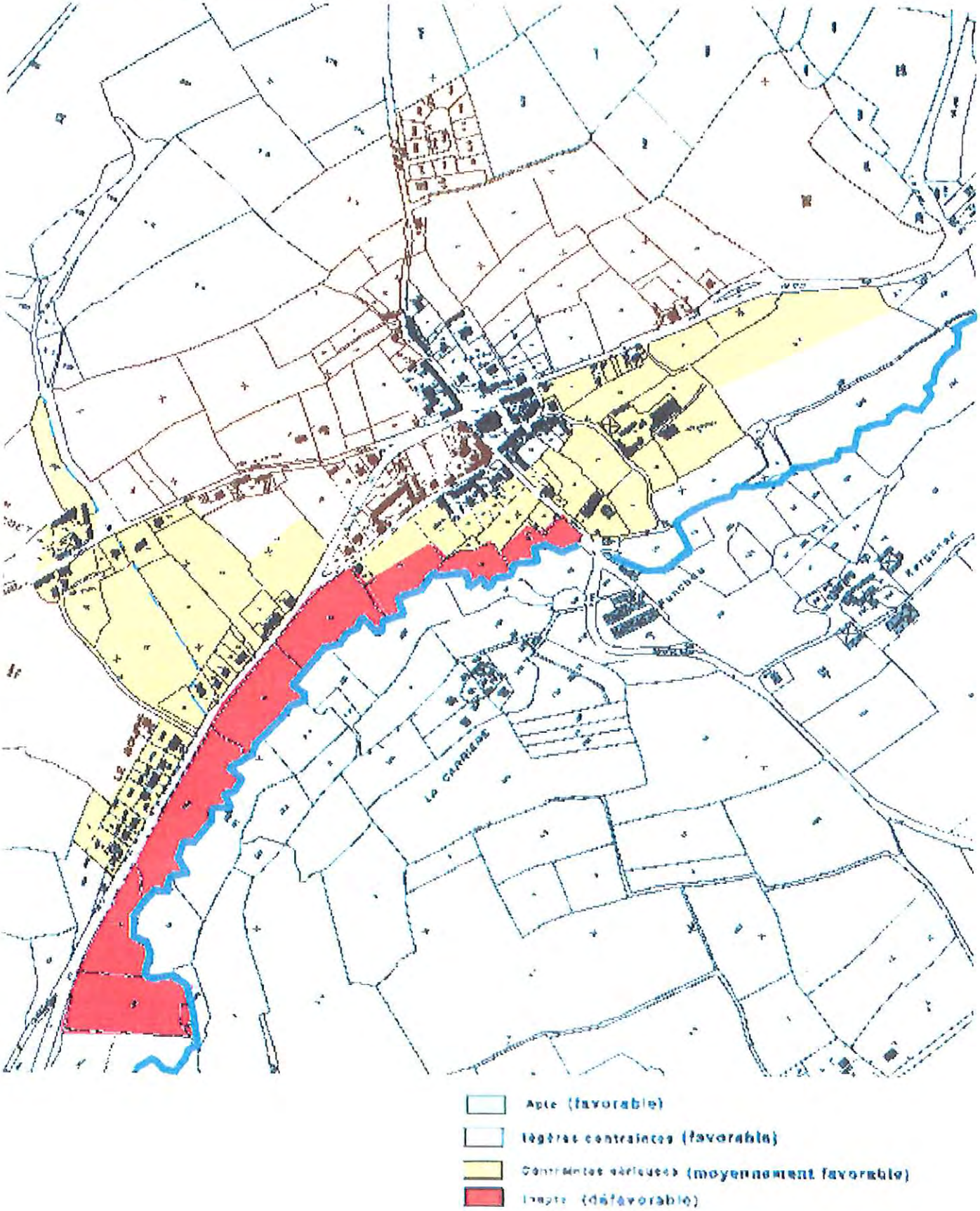
Les cheminements piétonniers exisants seront poursuivis dans les zones ouvertes à l'urbanisation pour garder une continuité et une cohérence.

De plus, la commune souhaite la création d'espaces communs, d'espaces verts dans chaque opération d'ensemble. Les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation sont aujourd'hui des espaces agricoles. Leur situation, en limite de l'espace urbain, en fait des espaces en mutation.

Le cadre de vie de qualité dont dispose la commune est conservé : les espaces naturels sont préservés de l'urbanisation, l'espace rural conserve sa vocation agricole, les principaux éléments du paysage sont protégés et les nouveaux secteurs urbains devraient intégrer des dispositions particulières destinées à favoriser l'insertion des nouvelles constructions dans le tissu urbain.

Commune de Lopérec
le bourg

Aptitude du sol à l'assainissement



Source : AEH - Zonage d'assainissement – rapport phases 1 et 2 – juin 2005

ANNEXES

Annexe 1 : Documents relatifs à la servitude d'utilité publique GDF

Gaz de France

COMMUNE DE LOPEREC
DEMANDE EN DATE DU 9 AVRIL 2004
FICHE D'INFORMATIONS SUR L'URBANISATION ET LA SECURITE

Informations concernant les ouvrages de transport de gaz

1. URBANISATION A PROXIMITE DES CANALISATIONS DE TRANSPORT DE GAZ :

L'arrêté du 11 mai 1970 modifié, portant règlement de sécurité des ouvrages de transport de gaz combustible par canalisations, définit les règles de compatibilité à respecter entre les installations de transport de gaz et les emplacements où sont installés ces ouvrages. L'arrêté classe les emplacements en 3 catégories : A, B et C par ordre d'urbanisation croissante (la base de calcul est le nombre de logements contenus dans un carré de 200 mètres de côté axé sur la canalisation et glissant sur celle-ci).

L'annexe de la circulaire n° 73-108 du 12 juin 1973, relative à la construction dans les secteurs affectés par le passage de canalisations de transport de gaz, fait correspondre les catégories d'emplacement mentionnées ci-dessus avec le coefficient d'occupation des sols.

ANNEXE de cette circulaire

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS DE LA ZONE	CATEGORIE D'EMPLACEMENT DES CANALISATIONS
COS ≤ 0,04	CATEGORIE A
0,04 < COS ≤ 0,40	CATEGORIE B
COS > 0,40	CATEGORIE C

➔ Pour ce qui concerne l'élaboration d'une carte communale, objet de la demande en date du 9 avril 2004, les caractéristiques métallurgiques et dimensionnelles de la canalisation :

- **ELLIANT - GOUESNOU- Ø 250 mm (catégorie A)**
- **PLEYBEN – SAINT ELOY - Ø 400 mm (catégorie A)**

- **classent ces ouvrages en emplacement de catégorie A sur la plus grande partie des tracés, ce qui correspond à un coefficient d'occupation du sol de valeur ≤ 0.04 dans la bande de 100 mètres de part et d'autre de nos ouvrages.**

2. TRAVAUX EXECUTES A PROXIMITE DES OUVRAGES DE TRANSPORT DE GAZ :

Selon les dispositions prévues par le décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991, il appartient :
- **à l'auteur d'un projet** de consulter les plans de zonage déposés en Mairie par les exploitants des réseaux et d'effectuer, lorsque les travaux sont situés dans les zones d'implantation d'ouvrages, une Demande de Renseignements (1 mois avant le début des travaux) qui a pour objet :
  . d'étudier les interactions éventuelles entre le projet et les ouvrages existants,
  . de préparer les mesures de sécurité nécessaires à la réalisation des travaux.

- **à l'exécutant des travaux** d'adresser une Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (D.I.C.T.) à l'exploitant des ouvrages 10 jours au moins (dimanches et jours fériés non compris) avant le début des travaux. Outre son aspect réglementaire, la D.I.C.T. est une procédure de sécurité qui permet à notre personnel de se déplacer **à titre gracieux** sur le terrain, afin d'effectuer AVANT LES TRAVAUX en votre présence, le repérage de nos ouvrages et de définir avec vous les mesures de sécurité à observer lors de l'exécution des travaux.

Gaz de France

Nantes, le 4 Mai 2004

FICHE DE SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE
OU DE PROJET D'INTERET GENERAL

Commune de : LOPEREC
Département du : FINISTERE

Cette commune est traversée par la canalisation de transport de gaz ci après :

1) ELLIANT – GOUESNOU Ø 250 mm
2) PLEYBEN – SAINT ELOY Ø 400 mm

N° DE CONCESSION : N° 44

Tronçons de canalisation traversant cette commune :

1) ELLIANT – PIQUAGE EDERN Ø 250 mm
2) PLEYBEN – SAINT ELOY Ø 400 mm

Déclaration d'Utilité Publique (D.U.P.)

Date de l'arrêté ministériel :

23 février 1977 (J.O. du 11/03/77)

Servitudes : *Renseignements indicatifs uniquement, les conventions de servitudes amiables font foi*

Une bande de libre passage (non aedificandi et non sylvandi) de :

1) Conduite Ø 250 : 6 mètres de large : 4 mètres à droite et 2 mètres à gauche de la canalisation en allant de ELLIANT vers GOUESNOU
2) Conduite seule Ø 400 : 8 mètres de large : 6 mètres à droite et 2 mètres à gauche de la canalisation en allant de PLEYBEN vers SAINT ELOY
Conduite Ø 400 à droite de la conduite Ø 250 : 3 mètres à droite et 2 mètres à gauche de la canalisation en allant de PLEYBEN vers SAINT ELOY
Conduite Ø 400 à gauche de la conduite Ø 250 : 2 mètres à droite et 3 mètres à gauche de la canalisation en allant de PLEYBEN vers SAINT ELOY

Gaz de France

Nature des servitudes :

En convention de servitudes amiables avec les propriétaires des parcelles traversées.

En convention de servitudes légales pour les terrains désignés ci-après :

Section H - Parcelle 185 205 206 au lieu dit «VALENDRY PRAT AR FUNTUN»
Section H - Parcelle 201 202 au lieu dit «VALENDRY COAT AN INEZEAU»

Propriétaire :
Monsieur MANIS Gabriel
3 rue de Quimper
29117 PONT DE BUIS LES QUIMERCH

Travaux à proximité

Décret n° 91-1147 du 14 Octobre 1991 et arrêté du 16 Novembre 1994 relatifs à l'obligation de déclaration de travaux à exécuter à proximité des canalisations de transport de gaz.

Annexe 2 : Arrêté et Périmètre de la Z.A.D

PREFECTURE DU FINISTERE
DIRECTION DEPARTEMENTALE DE L'EQUIPEMENT

SERVICE AMENAGEMENT
NORD ET CENTRE

ARRETE n° 2001/ 1519

LE PREFET DU FINISTERE
Chevalier de la Légion d' Honneur
Officier de l' Ordre national du Mérite

SUR le rapport de Madame la Directrice Départementale de l'Equipement,

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 212-1 et suivants et R 212-1 et suivants,

VU la délibération du Conseil Municipal de LOPEREC du 13 avril 2001

SUR proposition de M. le Secrétaire Général de la Préfecture du FINISTERE,

ARRETE

ARTICLE 1er -

Une Zone d'Aménagement Différé est créée sur les secteurs du bourg de la commune de LOPEREC, délimités par un trait continu de couleur rouge sur le plan annexé au présent arrêté,
en vue de constituer des réserves foncières permettant notamment de réaliser des projets communaux suivants :

- la création d'aires de stationnement
- la création de logements soclaux
- la création de commerces
- la construction d'une station d'épuration des eaux usées
- l' extension de l'aire de loisirs municipale

ARTICLE 2 -

La commune de LOPEREC est désignée comme titulaire du droit de préemption dans la zone ainsi délimitée.

ARTICLE 3 -

La durée d'exercice de ce droit de préemption est de quatorze ans à compte de l'exécution de l'ensemble des formalités de publicités (Recueil des Actes Administratifs du Département, affichage en mairie, mentions dans les journaux).

ARTICLE 4 -

M. le Secrétaire Général de la Préfecture du FINISTERE, M. le Sous-Préfet de l'Arrondissement de CHATEAULIN, Monsieur le Maire de LOPEREC, Mme la Directrice Départementale de l'Equipement, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à QUIMPER, le 14 SEP 2001

POUR AMPLIATION
Le Chef de Bureau

Le Préfet,

Commune de Lopérec
Zone d'Aménagement Différé

