

REVISION DE LA CARTE COMMUNALE

1 – Rapport de présentation



Prescription	13 septembre 2010
Enquête Publique	02 mars 2011 – 02 avril 2011
Approbation Conseil Municipal	18 avril 2011
Approbation Préfectorale	02 aout 2011
Exécutoire	17 aout 2011

Vu pour être annexé à mon arrêté
en date de ce jour, 2 AOUT 2011
QUIMPER, le

POUR LE PRÉFET
La directrice de l'animation
des politiques publiques

Christine MILPIED

document approuvé
par le conseil municipal
en date du 18 avril 2011
Stéphane B. Fleu maire



AMENAGEMENTS & TERRITOIRES

GEOMETRE-EXPERT

63 bd de la République B.P. 60152
29 401 LANDIVISIAU Cédex
tel : 02 98 68 13 63 / fax : 02 98 68 10 31



Sommaire

INTRODUCTION	Page 7
1. Définition et contenu de la Carte Communale	Page 8
2. La Carte Communale dans la hiérarchie des normes	Page 9
3. Objectifs de la création	Page 10
I) DIAGNOSTIC COMMUNAL	Page 11
1. Eléments d'introduction	Page 12
1.1 Situation géographique	Page 12
1.2 Situation administrative	Page 13
1.3 Histoire	Page 15
1.4 Urbanisation, desserte et infrastructures	Page 15
2. Le contexte démographique	Page 16
2.1 La démographie	Page 16
2.1.1 Une croissance démographique récente mais forte	Page 16
2.1.2 Une commune attractive	Page 18
2.1.3 Une population qui tend à rajeunir	Page 18
2.1.4 La baisse de la taille des ménages	Page 19
2.1.5 La population active	Page 20
2.1.6 Mobilité et déplacements	Page 20
2.2 Le Parc de Logement	Page 21
2.2.1 Une augmentation du nombre de logements	Page 21
2.2.2 La construction neuve et la réhabilitation	Page 22
2.2.2.1 : La construction neuve	Page 22
2.2.2.2 : La réhabilitation	Page 22

2.2.3	Un parc de logement ancien	Page 23
2.2.4	Caractéristiques du parc de logement	Page 23
2.2.5	Un statut d'occupation dominant : la pleine propriété	Page 24
3.	Le contexte économique	Page 25
3.1	L'activité agricole	Page 25
3.2	L'activité artisanale	Page 26
4.	Les équipements communaux et les réseaux	Page 27
4.1	Un niveau d'équipement à l'échelle de la commune	Page 27
4.2	Un réseau associatif assez dense et actif	Page 27
4.3	Les réseaux et la collecte des ordures ménagères	Page 27
4.3.1	Les réseaux d'assainissement et d'eau potable	Page 27
4.3.2	La collecte des déchets	Page 28
II)	ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	Page 29
1.	Le milieu physique	Page 30
1.1	Relief et réseau hydrographique	Page 30
1.2	Les zones humides	Page 32
1.3	Géologie	Page 35
1.4	Le milieu naturel	Page 36
1.5	La protection et la gestion de l'eau	Page 39
1.5.1	: Le SDAGE et le SAGE	Page 40
1.5.2	: La qualité des eaux superficielles	Page 41
1.5.3	: La lutte contre la pollution des nitrates	Page 42
1.5.4	: Le plan de zonage d'assainissement	Page 43

2. Le patrimoine	Page 45
2.1 Architecture religieuse, commémorative et funéraire	Page 45
2.2 Patrimoine architectural lié à l'eau	Page 46
2.3 Architecture domestique et agricole	Page 47
2.4 Les sites archéologiques	Page 48
3. Les paysages	Page 50
3.1 Le plateau agricole	Page 53
3.2 Vallées et vallons	Page 56
3.3 Les espaces urbanisés	Page 58

III) PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT / IDENTIFICATION DES BESOINS	Page 63
---	---------

1. Prévisions de développement	Page 64
1.1 Une croissance démographique toujours aussi soutenue	Page 64
1.2 La consommation de terrains entre 2005 et 2010	Page 64
1.3 Un tissu économique pérenne	Page 65
2. Identification des besoins	Page 66
2.1 L'extension de l'habitat	Page 66
2.1.1 Les mécanismes de consommation du parc de logements	Page 66
2.1.1.1 : Le phénomène de renouvellement	Page 66
2.1.1.2 : Le phénomène de desserrement	Page 66
2.1.1.3 : La vacance et le nombre de résidences secondaires	Page 67
2.1.1.4 : Conclusion	Page 67
2.1.2 Les hypothèses d'évolution du parc de logements	Page 68
2.1.3 Traduction spatiale des hypothèses de développement du parc de logements	Page 70
2.2 Les besoins en terrains constructibles à usage d'activités économiques	Page 71
2.3 Les besoins en équipements	Page 71

IV) LE ZONAGE	Page 72
1. Choix de la superficie constructible	Page 73
2. Les zones constructibles à vocation d'habitat	Page 74
2.1 Les extensions urbaines du Bourg	Page 74
2.2 Le hameau de Pensorn	Page 75
2.3 Le hameau de Pernaman	Page 76
3. Les zones inconstructibles	Page 77
3.1 L'espace agricole	Page 77
3.2 Les espaces boisés et vallons	Page 77
3.3 Les villages et les habitations isolées	Page 77
3.4 Les zones constructibles supprimées	Page 78
4. Tableau de synthèse des surfaces	Page 79
V) RAPPORT DE COMPATIBILITE DE LA CARTE COMMUNALE	Page 80
1. Le Scot du Haut Léon	Page 81
2. Le SDAGE Loire-Bretagne	Page 81
3. Prise en compte des grands principes figurants aux articles L110 et L121-1 du Code de l'Urbanisme	
3.1 Equilibre entre un développement urbain maîtrisé et la protection des espaces naturels et agricoles	Page 82
3.2 Mixité sociale et des fonctions urbaines	Page 83
3.3 La gestion économe de l'espace	Page 84
4. Incidence des choix sur l'environnement et prise en compte de sa préservation et de sa mise en valeur	Page 85
4.1 Préservation du patrimoine naturel	Page 85
4.1.1 La préservation de la ressource en eau	Page 85
4.1.2 La préservation des paysages	Page 86
4.1.3 Les sites	Page 86

COMMUNE DE LOC EGUINER - CARTE COMMUNALE
RAPPORT DE PRESENTATION

4.2	Préservation du patrimoine bâti	Page 87
4.3	Préservation des espaces agricoles	Page 87
4.4	Les infrastructures	Page 88
4.5	L'évaluation environnementale	Page 88
4.6	Les servitudes d'utilité publique	Page 89

ANNEXE :

1. INDEX	Page 92
2. PORTER A CONNAISSANCE	Page 93
3. CADRE REGLEMENTAIRE	Page 94
4. REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME	Page 97
5. DELIBERATION ET RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE	Page 101

INTRODUCTION

1. DEFINITION ET CONTENU DE LA CARTE COMMUNALE

La carte communale est un document d'urbanisme simple, adapté pour les communes au développement modéré de l'urbanisation et non soumises à des pressions foncières.

Elle délimite « les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où les constructions ne sont pas admises, 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 »

Par ailleurs, elle précise les modalités d'application du Règlement National d'Urbanisme.

L'objet de la carte communale est donc, dans le respect du Règlement National d'Urbanisme, de préciser les zones constructibles et celles qui ne le sont pas.

Il est toutefois rappelé que la constructibilité théorique d'un terrain ne peut être effective que si ce terrain répond à toutes les obligations résultant de la réglementation existante en matière de desserte en voirie et réseaux divers

Le dossier de la carte communale comprend un rapport de présentation et un ou des documents graphiques. Le ou les documents graphiques sont opposables aux tiers.

Le rapport de présentation :

- Analyse l'état initial de l'environnement et expose les prévisions de développement, notamment en matière économique et démographique.

- Explique les choix retenus, notamment au regard des objectifs et des principes définis aux articles L. 110 et L. 121-1 du Code de l'Urbanisme, pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées.

- Evalue les incidences des choix de la carte communale sur l'environnement et expose la manière dont la carte prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

2. LA CARTE COMMUNALE DANS LA HIERARCHIE DES NORMES

La carte communale doit respecter les principes énoncés aux articles L. 110 et L 121-1 du Code de l'Urbanisme.

Conformément aux dispositions de l'article L. 124-2 du Code l'Urbanisme modifié par la Loi 2010-874 du 27 juillet 2010, les cartes communales doivent être compatibles, s'il y a lieu, avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer, de la charte du parc naturel régional ou du parc national, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat. Elles doivent également, s'il y a lieu, être compatibles 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 schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-1 du code de l'environnement, à l'exception des orientations fondamentales relatives à la prévention des inondations lorsqu'un plan de gestion des risques d'inondation, mentionné à l'article L.566-7 du même code, est approuvé. Elles doivent également être compatibles avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-3 du même code, avec les objectifs de gestion des risques d'inondation en application de l'article L.566-7 du même code, ainsi qu'avec les orientations fondamentales et les dispositions des plans de gestion des risques d'inondation définis en application des 1° et 3° du même article L.566-7.. Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'une carte communale, cette dernière doit, si nécessaire, être rendue compatible dans un délai de trois ans.

La commune de LOC EGUINER est concernée par :

- Le SDAGE LOIRE-BRETAGNE (SAGE ELORN).
- Le SCOT du Haut Léon

3. OBJECTIFS DE LA CREATION

Actuellement, la commune ne peut apporter aucune réponse aux potentiels candidats à l'implantation sur le territoire.

En prescrivant la révision de la Carte Communale, la commune de LOC EGUINER souhaite orienter et accompagner les futurs habitants dans leur démarche de recherche de foncier.

L'objectif de la Carte Communale est donc de continuer à faire vivre la commune en assurant un développement maîtrisé de la population qui permettra le maintien du tissu local tout en prônant la notion d'économie de l'espace et le maintien du caractère rural du territoire.

En ce sens, la Commune s'inscrit dans une logique de densification et d'extensions limitées du Bourg et, mènera une réflexion concernant des villages sur lesquels ne pèsent pas de contraintes (Assainissement, agriculture,...).

Enfin, la Commune souhaite conserver son statut de territoire rural en permettant la préservation de l'agriculture.

I) DIAGNOSTIC COMMUNAL

1. ELEMENTS D'INTRODUCTION

1.1 Situation géographique et administrative

La commune de LOC-EGUINER se situe en Bretagne, dans le département du Finistère. Elle se trouve à environ 30 Kms de Brest, 22 Kms de Morlaix, 12 Kms de Landerneau et 5 Kms de Landivisiau.



Carte 1 : Localisation

La commune de LOC-EGUINER est limitée :

- au Nord Ouest par BODILIS
- au Nord Est par LANDIVISIAU
- à l'Est par LAMPAUL-GUIMILIAU
- au Sud Est par LOCMELAR
- au Sud Ouest par PLOUDIRY

D'une superficie de 1 190 hectares, la commune s'étend sur 5.5 kms du Nord au Sud et sur 3.2 kms d'Est en Ouest.

1.2 Situation administrative

La commune de LOC-EGUINER appartient à l'arrondissement de Brest et au canton de Ploudiry qui regroupe les communes suivantes :

• LANNEUFFRET	109 habitants (2007)
• LOC-EGUINER	307 habitants (2007)
• LA MARTYRE	749 habitants (2007)
• PLOUDIRY	898 habitants (2007)
• LA ROCHE MAURICE	1 872 habitants (2007)
• TREFLEVEZ	284 habitants (2007)
• LE TREHOU	522 habitants (2007)

LOC-EGUINER est membre de la Communauté de Communes du pays de Landivisiau créée en 1993, regroupant 19 communes : Bodilis, Commana, Guiclan, Guimiliau, Lampaul-Guimiliau, Landivisiau, Loc-Eguiner, Locmelar, Plougar, Plougourvest, Plouneventer, Plouvorn, Plouzévédé, Saint-Derrien , Saint-Sauveur, Saint-Servais, Saint-Vougay, Sizun et Trézilidé.

COMMUNE DE LOC EGUINER - CARTE COMMUNALE
RAPPORT DE PRESENTATION



Carte 2 : La Communauté de Communes

Les compétences de la communauté de communes portent sur :

- L'aménagement de l'espace et de l'environnement,
- La politique du logement et du cadre de vie (Plan Local de l'Habitat, OPAH, etc.),
- Le tourisme (mise en valeur du patrimoine local, randonnées, etc.),
- Le développement de l'économie dans différents secteurs (nautisme, industrie, agro-alimentaire, etc.),
- La protection et la mise en valeur de l'environnement (animations, gestion des déchets...),
- Animation jeunesse (formation des animateurs, garderie itinérante, spectacles, prêt de matériel, etc.),
- Gestion de la piscine.

1.3 Histoire

Loc-Eguiner tire son nom du breton « loc », qui signifie « lieu consacré » et de Saint Eguiner. Depuis 1660, plusieurs appellations ont été rencontrées pour désigner la commune : Logueguinaire en 1660, Loguigneze en 1666 et enfin Loguigner en 1694.

Loc-Eguiner (surnommé encore Loc-Eguiner-Landivisiau) est un démembrement de l'ancienne paroisse primitive de Ploudiry. Initialement simple chapelle de Ploudiry, Loc-Eguiner fut érigée en église tréviale le 2 avril 1640 par Monseigneur Cupifet.

1.4 Urbanisation, desserte et infrastructures

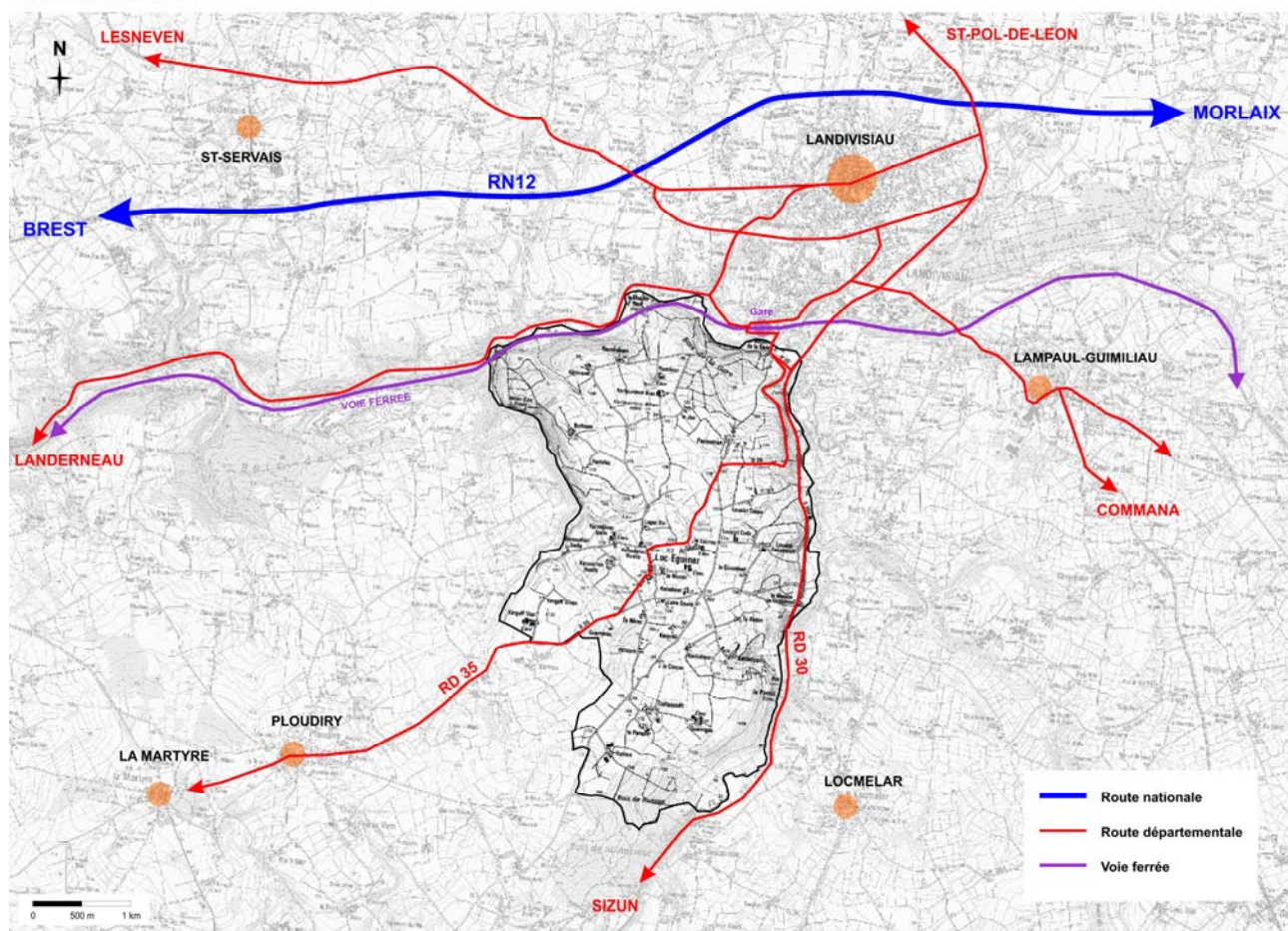
Le réseau viaire de la commune est sommaire. La RD 30 longe LOC-EGUINER sur sa limite Est, qui la relie à Landivisiau au Nord et à Sizun au Sud.

Ce réseau viaire principal est complété par le réseau de voies communales ainsi que par la RD 35, lesquelles permettent de desservir l'ensemble du territoire communal dans des conditions satisfaisantes.

LOC-EGUINER

Révision de la carte communale

Réseau de transport



2. LE CONTEXTE DEMOGRAPHIQUE

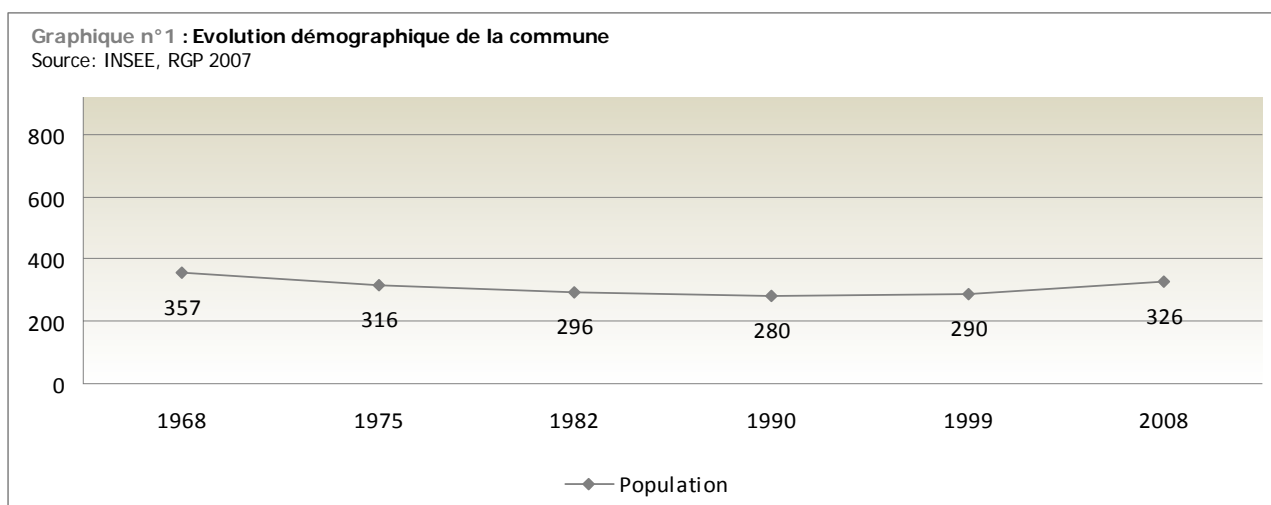
2.1 Démographie

2.1.1 Une croissance démographique récente, mais forte.

Si pendant une vingtaine d'années la population de LOC-EGUINER n'a cessé de décroître, elle enregistre depuis vingt ans une constante augmentation. En effet, entre 1968 et 1990, la population de LOC-EGUINER a diminué de 77 unités (soit une baisse d'environ 21.6%), avant d'enregistrer une augmentation de 46 unités à partir de 1990 (soit une augmentation de 16,4%). Ainsi, la commune compte 326 habitants selon le recensement de 2008.

Deux phases peuvent réellement être distinguées :

- Une diminution de la population de 1968 à 1990, avec un taux de croissance annuel moyen de -1.1 %.
- Une augmentation de la population entre 1990 et 2008, avec un taux de croissance annuel moyen de 0.91 % sur cette période et un taux de croissance annuelle moyen de 1,38 % sur la période 1999-2008.



COMMUNE DE LOC EGUINER - CARTE COMMUNALE
RAPPORT DE PRESENTATION

Tableau n°1: Evolution démographique comparative des communes membres de la Communauté de Communes du Pays de Landivisiau (moyenne annuelle)

	1968- 1975	1975- 1982	1982- 1990	1990- 1999	1999- 2006
BODILIS	0,6	1,7	0,1	0,7	1,9
COMMANA	-1,2	-1,3	-1	-0,8	0,5
GUICLAN	-0,5	-0,5	0,7	-0,1	0,6
GUIMILIAU	-1,1	1,2	0,5	0,4	1,6
LAMPAUL-GUIMILIAU	4,3	3,6	0,4	-0,2	0,2
LANDIVISIAU	3	0,7	0,4	0,7	0,1
LOC-EGUINER	-1,7	-0,9	-0,7	0,4	0,7
LOCMELAR	-3,1	-0,3	3,4	0,3	-1,2
PLOUGAR	-1,2	-0,7	-1,3	0,2	0,7
PLOUGOURVEST	0,2	0,5	0,7	0,2	1
PLOUNEVENTER	0,1	1,1	0,7	-0,1	1,6
PLOUVORN	-0,5	1	-0,5	0	0,9
PLOUZEVEDE	-0,2	-0,8	-0,4	-0,5	1,9
SAINT DERRIEN	-0,9	-0,3	-1,1	0,7	2,6
SAINT SAUVEUR	0	4,2	1,2	3,3	1,1
SAINT SERVAIS	-1,9	-2,5	-1,2	-1,2	0,5
SAINT VOUGAY	-0,3	-0,5	-0,2	0	1,4
SIZUN	-1,8	-0,2	-0,3	0,8	1,9
TREZILIDE	-0,5	-2,9	0,1	0,5	2,3

Source : INSEE

2.1.2 Une commune attractive

Les mutations démographiques de la commune examinées ci-dessous expliquent la courbe de l'évolution démographique présentée ci-dessus.

En effet, depuis une dizaine d'années les soldes naturels et migratoires sont tous les deux positifs. Cependant cette reprise de l'évolution démographique reste timide (+0.9% annuels depuis 1999).

Tableau n°2 : Evolution démographique de 1968 à 2007

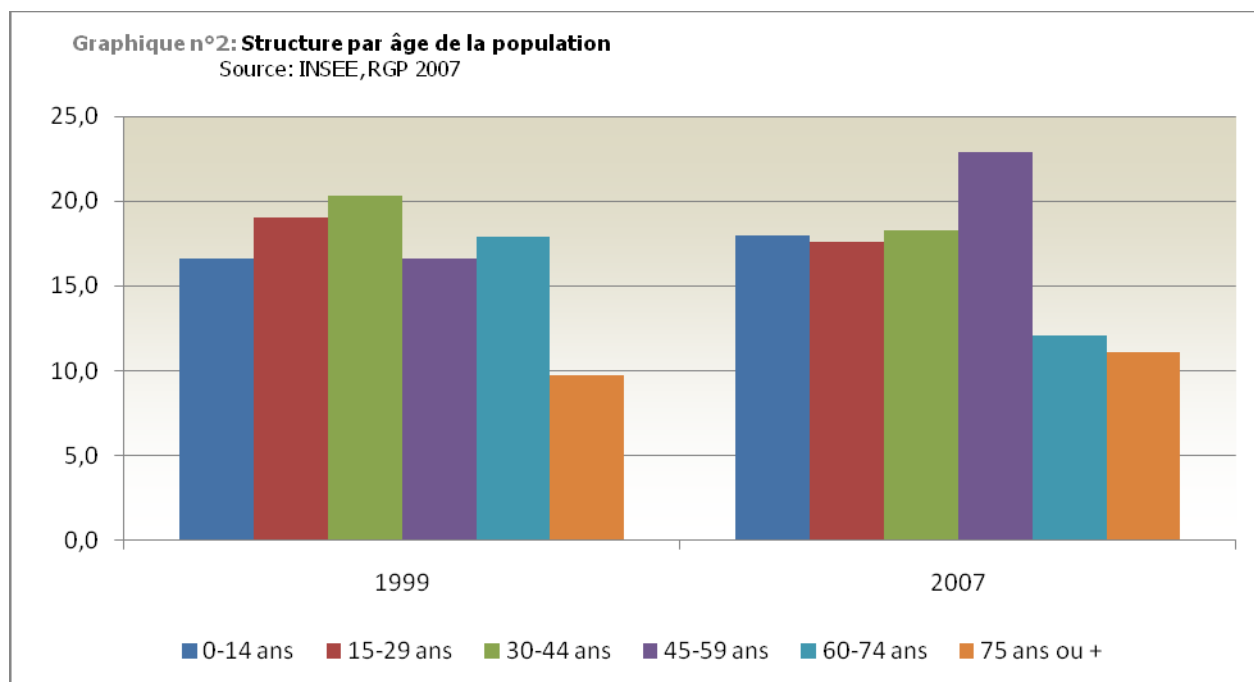
Source : INSEE

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2007
Variation annuelle moyenne de la population en %	- 1,7	- 0,9	- 0,7	+ 0,4	+ 0,7
- due au solde naturel en %	- 0,8	- 1,0	- 0,6	- 0,2	+ 0,5
- due au solde apparent des entrées sorties en %	- 0,9	+ 0,1	- 0,1	+ 0,6	+ 0,2
Taux de natalité en ‰	5,9	8,3	10,4	11,3	15,1
Taux de mortalité en ‰	14,0	18,5	16,0	13,7	10,1

2.1.3 Une population qui tend à se rajeunir.

Entre 1999 et 2007, les tranches d'âge en progression sont représentées par les 0-14 ans (+1.4%), par les 45-59 ans (+6.3%) et par les 75 ans et plus (+1.4%). Cependant, les tranches d'âge qui reculent concernent les 15-29 ans (-1.4%), les 30-44 ans (-2%) et les 60-74 ans (-5.8%).

Globalement, on observe donc une stabilisation des tranches d'âge comprises entre 0 et 44 ans, une nette augmentation des 45-59 ans et un rééquilibrage des 60-75 ans et plus.



COMMUNE DE LOC EGUINER - CARTE COMMUNALE
RAPPORT DE PRESENTATION

Tableau n°3 : Indice de jeunesse

	1982	1990	1999	2007
LOC EGUINER	0.91	0.85	0.77	1.08
DEPARTEMENT	1.37	1.12	0.96	-
FRANCE	1.55	1.33	1.15	-

Source : INSEE, RGP 1999, EAR 2006

2.1.4 La baisse de la taille des ménages contribue au renforcement des besoins en logement

En près de 40 ans, une baisse régulière de la taille des ménages a été constatée sur le territoire de la commune de LOC-EGUINER. Cependant, elle reste toujours supérieure à la moyenne des ménages de la communauté de communes du pays de Landivisiau, du département du Finistère, ainsi qu'à la moyenne nationale.

Ce phénomène s'explique entre autre par une évolution sociétale (décohabitation, célibat,...). Ainsi, le nombre moyen de personnes par ménage s'élève à 2.4 en 2007 contre 3 en 1982 et 3.9 en 1968.

Tableau n°4 : Evolution de la taille moyenne des ménages

	1968	1975	1982	1990	1999	2007
LOC-EGUINER	3.9	3.4	3.0	2.7	2.4	2.4
COMMUNAUTE DE COMMUNE	2.8	2.6	2.4	2.3	2.2	2.4
DEPARTEMENT	3.2	3.0	2.8	2.5	2.3	2.2
FRANCE	3.1	2.9	2.7	2.6	2.4	2.3

Source: INSEE, RGP 1999, EAR 2004

A l'inverse de la diminution du nombre moyen de personnes par ménage, le nombre de ménages et donc de résidences principales est en progression depuis 1968. La baisse de la taille moyenne des ménages contribue donc au renforcement des besoins en logements. Ainsi, en 1968, 26 résidences principales suffisaient à loger 100 personnes, il en faut 42 en 2007.

Tableau n°5 : Evolution du nombre de ménages entre 1968 et 2004

	1968	1975	1982	1990	1999	2007
Nombre de ménages	91	94	100	103	119	129

Source: INSEE, RGP 1999, EAR 2004

2.1.5 La population active

En 2007, le nombre d'actifs résidant sur la commune s'élève à 147 personnes ce qui représente un taux d'activité de 77.7%. Le taux de chômage a diminué sur la commune, enregistrant une baisse de 2.2% en 8 ans.

Tableau n°6 : La population active de la commune en 1999 et 2004

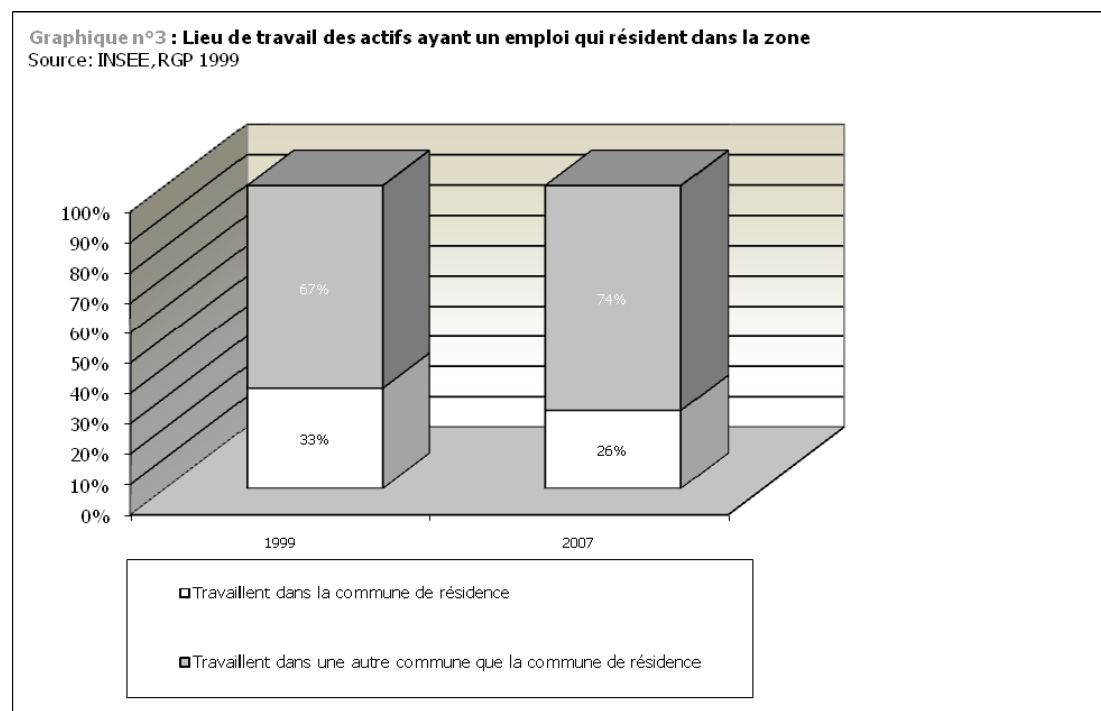
	Année	Population active ¹	Taux d'activité ²	Population active occupée	Chômeurs	Taux de chômage ³
LOC EGUINER	1999	122	69.7%	111	11	9.0 %
	2007	147	77.7 %	137	10	6.8 %

Source: INSEE, RGP 1999, EAR 2006

2.1.6 Mobilité et déplacements

En 2007, environ 26 % des actifs résident et travaillent à la fois sur la commune.

Les autres actifs travaillent pour l'essentiel dans une autre commune, mais située dans le Finistère (71%). Selon cet indicateur « déplacements domicile-travail », la commune de LOC EGUINER se trouve hors de toute aire urbaine et demeure donc une commune à « dominante rurale ».



¹ La population active comprend les actifs ayant un emploi y compris en apprentissage ou en stage rémunéré et les chômeurs (au sens du recensement).

² Le taux d'activité est le rapport entre le nombre d'actifs (actifs occupés et chômeurs âgés de 15 à 64 ans) et la population totale correspondante (dans la même tranche d'âge).

³ Le taux de chômage est le pourcentage de chômeurs dans la population active (actifs occupés + chômeurs). Sont considérés comme chômeurs les personnes qui se sont déclarées comme telles et qui ont déclaré rechercher un emploi.

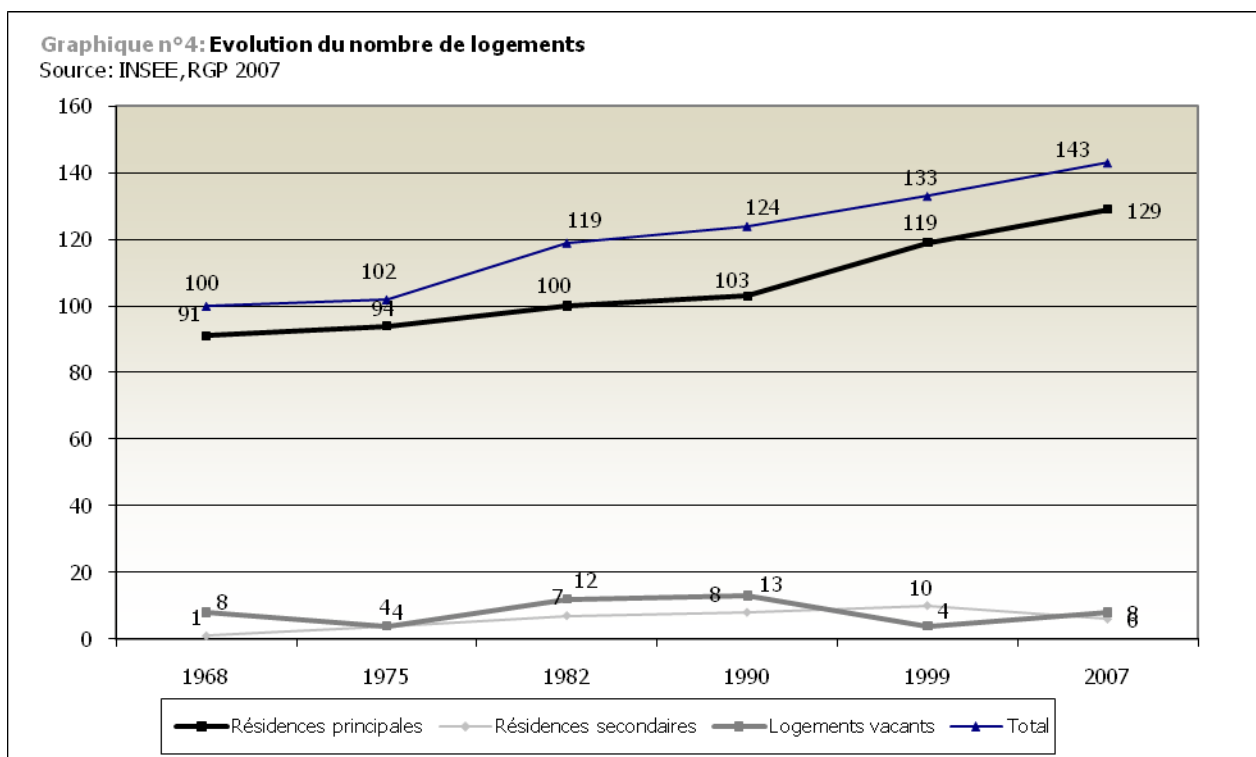
2.2 Le parc de logements

2.2.1 Une augmentation du nombre de logements

Le parc de logements de la commune de LOC-EGUINER progresse de façon régulière depuis une quarantaine d'années, quelques soient les évolutions démographiques.

En effet, entre 1968 et 2007, le nombre de logements a augmenté de 43 unités, soit une augmentation d'environ 43%. En moyenne annuelle, le parc de logements s'est enrichi d'environ 1.1 logements.

A noter que le nombre de logements a continué d'augmenter alors même que l'évolution démographique était négative entre 1968 et 1990. Cependant l'évolution du nombre de logements n'est pas systématiquement conditionnée par l'évolution de la population communale. En effet, comme il sera indiqué ci-après, d'autres indicateurs sont à prendre en considération (décohabitation, célibat,...).



En tout état de cause, cette croissance a principalement profité au parc de résidences principales qui ont augmenté de 38 unités entre 1968 et 2007 (soit une progression de 42%).

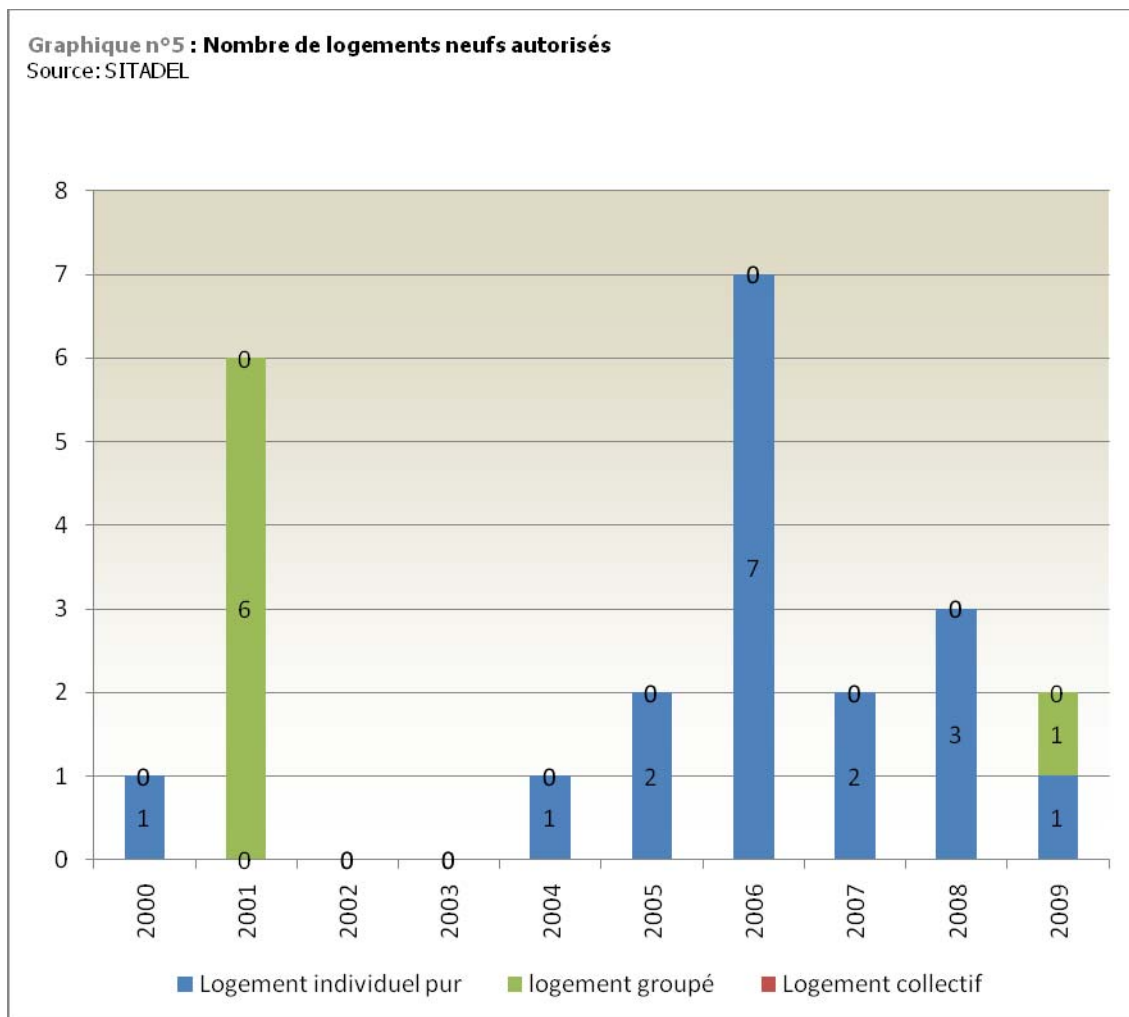
Le nombre de résidences secondaires oscille autour d'une moyenne de 6 logements. Il s'élève à 6 logements en 2007 et représente environ 4% du nombre total de logements, ce qui reste un taux relativement faible.

Le taux de vacance en 2007 s'inscrit dans la moyenne nationale, s'élevant à 6%.

2.2.2 La construction neuve et la réhabilitation

2.2.2.1 La construction neuve :

Depuis le début des années 2000, la commune a enregistré un nombre relativement élevé de logement neufs autorisés. En effet, entre 2000 et 2009, 24 nouveaux logements ont été autorisés, ce qui représente une moyenne annuelle d'environ 3 unités par an.



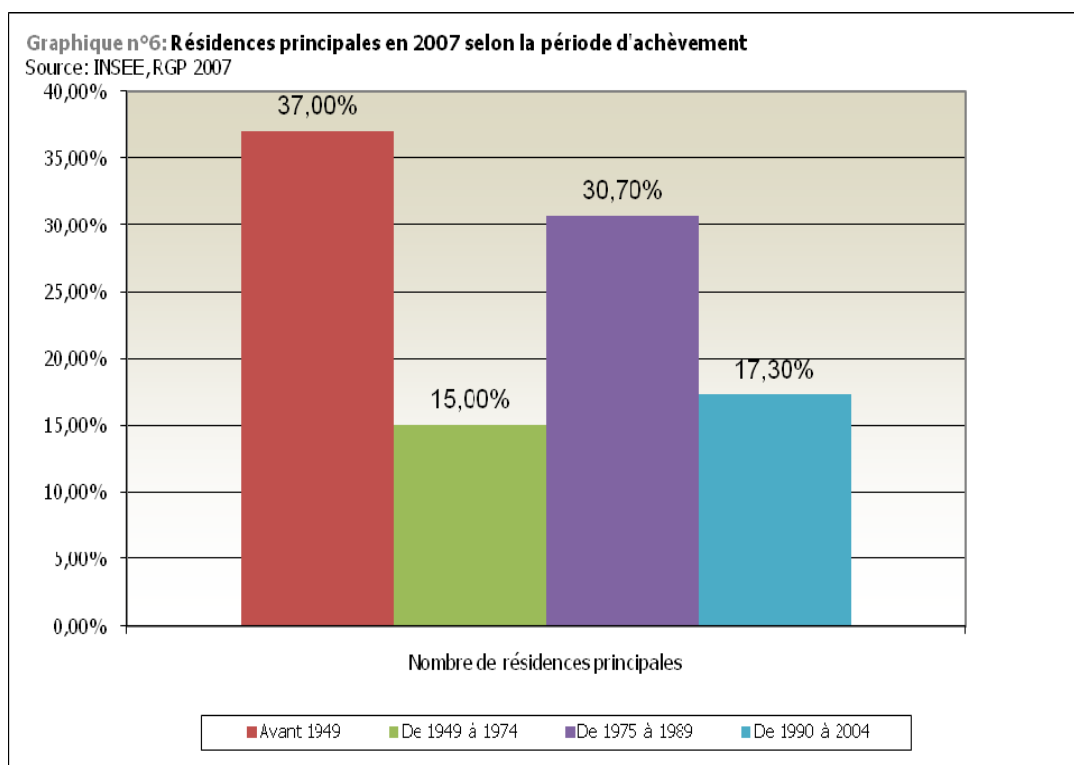
2.2.2.2 La réhabilitation

Les registres de la commune recensent 5 réhabilitations ou restaurations d'habitations entre 2000 et 2010. Ce chiffre est à mettre en corrélation avec la création de logements sur le territoire communal durant cette période.

2.2.3 Un parc de logements ancien

Le parc de résidences principales de la commune s'est régulièrement renouvelé depuis 55 ans.

En effet, 52% du parc de logements ont été construits avant 1975, contre 48% depuis. Notons tout de même que seulement 17.30% du parc de résidences principales de la commune date d'après 1990.



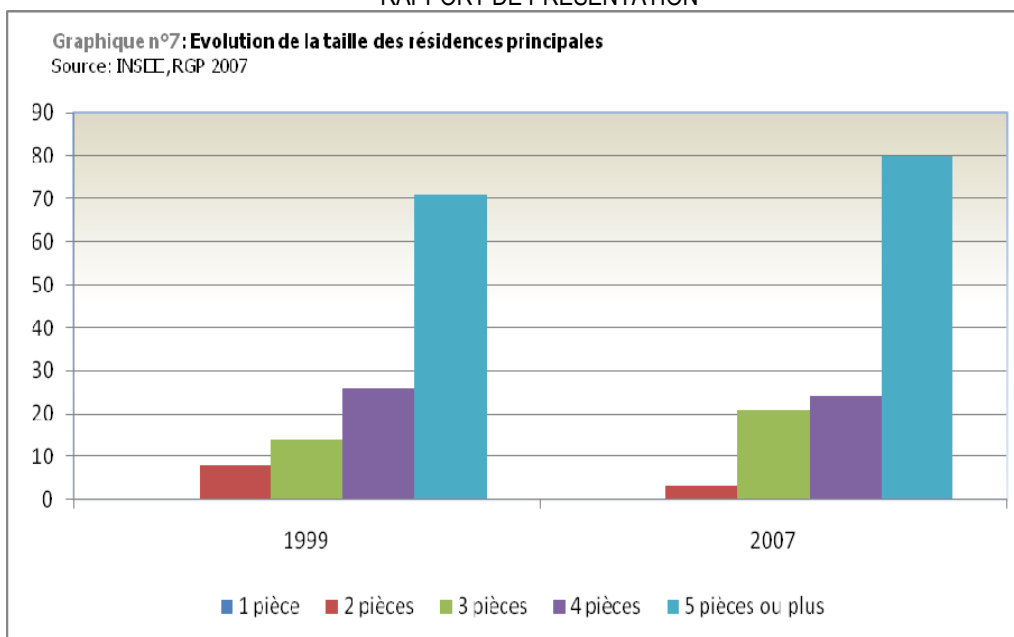
2.2.4 Caractéristiques du parc de logements

En 2007, le parc de logements de la commune est composé à 99.3 % de logements individuels. Les logements collectifs sont donc largement sous-représentés avec seulement 0.7% du parc de logements de la commune

Comme le montre le graphique ci-dessous, le parc immobilier de la Commune est largement dominé par des logements de grande taille.

Les logements de petite taille sont donc moins bien représentés alors même qu'ils permettent souvent de satisfaire la demande des ménages les plus jeunes et les plus âgés. Pour les plus jeunes, ces logements jouent un rôle essentiel dans leur parcours résidentiel, alors que pour les plus âgés, ils sont plus appropriés que les grandes propriétés.

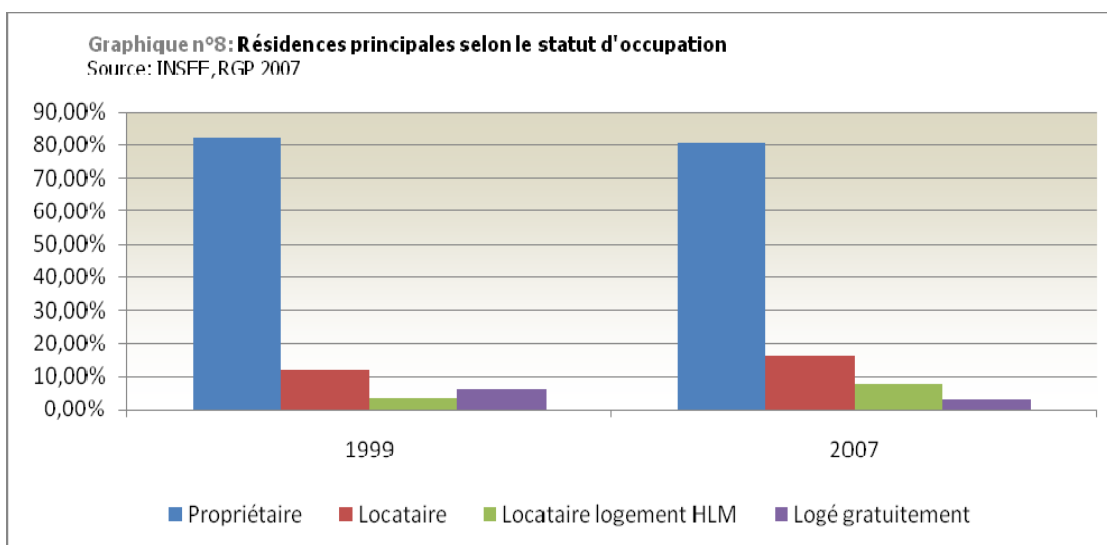
COMMUNE DE LOC EGUINER - CARTE COMMUNALE
RAPPORT DE PRESENTATION



2.5 Un statut d'occupation dominant : la pleine propriété

Le statut d'occupation dominant sur la commune est sans conteste la pleine propriété. En effet, en 2007, 80.50% des ménages sont propriétaires du logement dans lequel ils résident.

Le parc locatif est moins bien représenté, à hauteur de 24.20% en 2007.



3. LE CONTEXTE ECONOMIQUE

3.1 L'activité agricole

Au dernier Recensement Général de l'Agriculture de 2000 (RGA 2000), la commune de LOC EGUINER comptait 33 exploitations agricoles.

Données statistiques:

	1979	1988	2000
Nombre d'exploitations	54	46	33
Nombre d'exploitants	38	33	16
Superficie agricole moyenne utilisée	18	20	43

Source : R.G.A. 2000

Population-Main d'œuvre

	<i>Effectif</i>		
	1979	1988	2000
Chefs et coexploitants à temps complet	33	25	14
Populations familiales actives sur les exploitations	122	72	54

Source : R.G.A. 2000

En 2000, la répartition par âge des exploitants était la suivante :

En nombre :

	EFFECTIF		
	1979	1988	2000
Moins de 40 ans	13	12	4
41-55 ans	17	12	16
+55 ans	24	22	13
TOTAL	54	46	33

En pourcentage

	EFFECTIF		
	1979	1988	2000
Moins de 40 ans	24,1%	26,1%	12,1%
41-55 ans	31,5%	26,1%	48,5%
+55 ans	44,4%	47,8%	39,4%
TOTAL	100%	100%	100%

Le recensement agricole 2010 est en cours de réalisation.

A titre indicatif, sur le territoire de la commune, il existe les installations classées suivantes (Cf Cartographie Annexe) :

- EARL jézégou : « Le Manoir » - SAU 36,5 ha – 1350 porcs – 50 vaches
- GAEC Runtan : « Runtan » - SAU 128 ha – 1300 porcs – 60 vaches
- EARL Roch Guen : « Penquer » - SAU 45,6 ha – Porc (360 reproducteurs, 2988 charcutiers, 1830 porcelets)
- GAEC Keradennec : « Keradennec » - Porc (950 reproducteurs, 4125 charcutiers, 4320 porcelets)
- SCEA Kergoff : « Kergoff » - Porc (534 reproducteurs, 2608 porcelets, 3825 charcutiers)
- EARL Riou : « Kerfeunteun » - SAU 55,1 ha – Bovin (Laitières 65, génisses 69, viande 1, taureau 1)
- EARL Guillou : « Lavallot Cozou » - SAU 0 – Porc (96 reproducteurs, 473 charcutiers, 390 porcelets)
- TROADEC : « Lavallot Cozou » - SAU 25,21 ha – Porcs (108 reproducteurs, 470 porcelets, 660 charcutiers)
- SCEA Donval : « Guernigou » - Porc (360 reproducteurs, 2300 charcutiers, 1400 porcelets)
- EARL du Plan d'Eau : « Le Launay » - SAU 61,55 ha – Porc (150 reproducteurs, 600 porcelets) – Bovin (30 vaches laitières, 30 génisses, 24 taurillons)
- RIOU : « Rosnevenen » - Bovin (50 vaches laitières)
- SARL des Sources : « Kerlercun » - 77 535 animaux avicoles

3.2 L'activité artisanale

- 1 entreprise de travaux agricoles
- 1 entreprise paysagiste
- 2 entreprises de commerce familiales

4. EQUIPEMENTS COMMUNAUX ET RESEAUX

4.1 Un niveau d'équipement à l'échelle de la commune

Les équipements que l'on retrouve à LOC EGUINER sont conformes à la taille de la commune.

On dénombre :

- Mairie
- Bibliothèque Municipale
- Salles communales : salle polyvalente, petite salle de réunion, allée de boules close, tables de tennis de table, petit terrain engazonné
- Collecte des ordures ménagères hebdomadaires par la C.C.P.L.
- Point de collecte tri sélectif au bourg
- Accès gratuit à la déchetterie de Kervennou
- Transports scolaires vers Landivisiau et Ploudiry
- Eglise : offices programmés au niveau du secteur de Ploudiry

4.2 Un tissu associatif assez dense et actif

- Amicale des retraités
- Club de gymnastique
- Société de chasse
- Association des anciens combattants
- Animation des quartiers
- Association d'art floral
- Comité des fêtes

4.3 Les réseaux et la collecte des ordures ménagères

4.3.1 Les réseaux d'assainissement et d'eau potable

L'ensemble des parties urbanisées de la commune (Bourg et villages) est desservie en eau potable.

La commune fait partie du Syndicat Intercommunal du Plateau de PLOUDIRY.

Ce syndicat regroupe les communes de La Martyre, Loc Eguiner, Ploudiry, Tréflévénez, Le Tréhou.

La population desservie était de l'ordre 2 760 habitants en 2007.

Les missions du syndicat intercommunal sont : études, création, exploitation, entretien des équipements et réseaux nécessaires à la production et à la distribution d'eau potable.

La commune de LOC EGUINER n'est pas équipée d'un réseau d'assainissement collectif.

Il existe un petit dispositif d'assainissement semi collectif au Bourg qui recueille les effluents des bâtiments et logements communaux et sociaux.

4.3.2 La collecte des déchets

La collecte, le traitement et la valorisation des déchets relèvent de la compétence communautaire. La Communauté de Communes du Pays de Landivisiau a mis en place une gestion différenciée des déchets :

- Collecte traditionnelle des ordures ménagères pour les déchets non recyclables.
- Collecte sélective par apport volontaire pour trier les matériaux recyclables (Place de l'église).
- Déchetterie pour les déchets spécifiques (Bodilis, Plougourvest, Sizun).

II) ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET CONTEXTE PAYSAGER

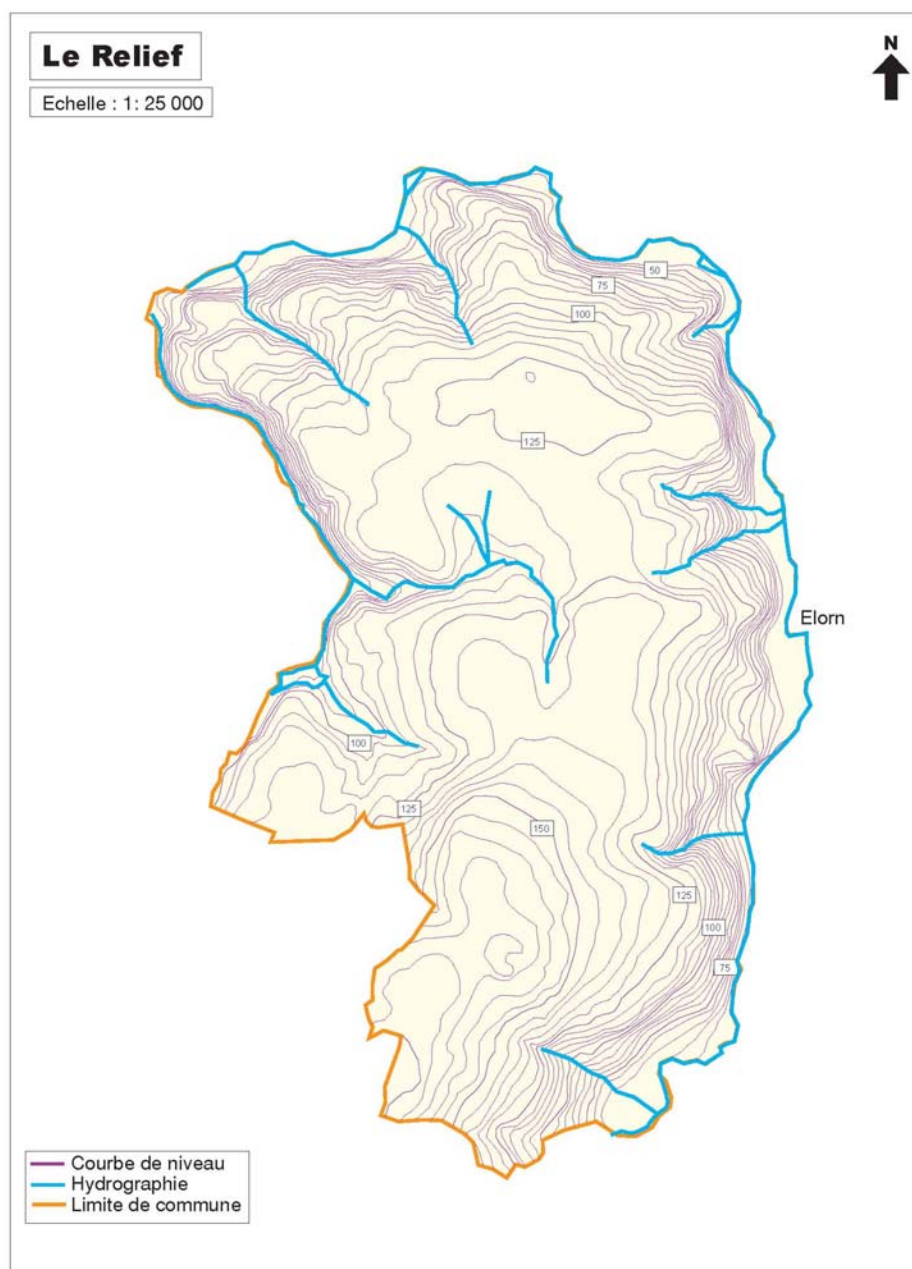
1. LE MILIEU PHYSIQUE

1.1 Relief et réseau hydrographique

Le territoire communal de LOC EGUINER s'étend sur le bassin versant d'un cours d'eau principal : « L'ELORN ».

Un affluent de L'Elorn prend naissance au centre du territoire communal et rejoint la rivière au Nord – Ouest.

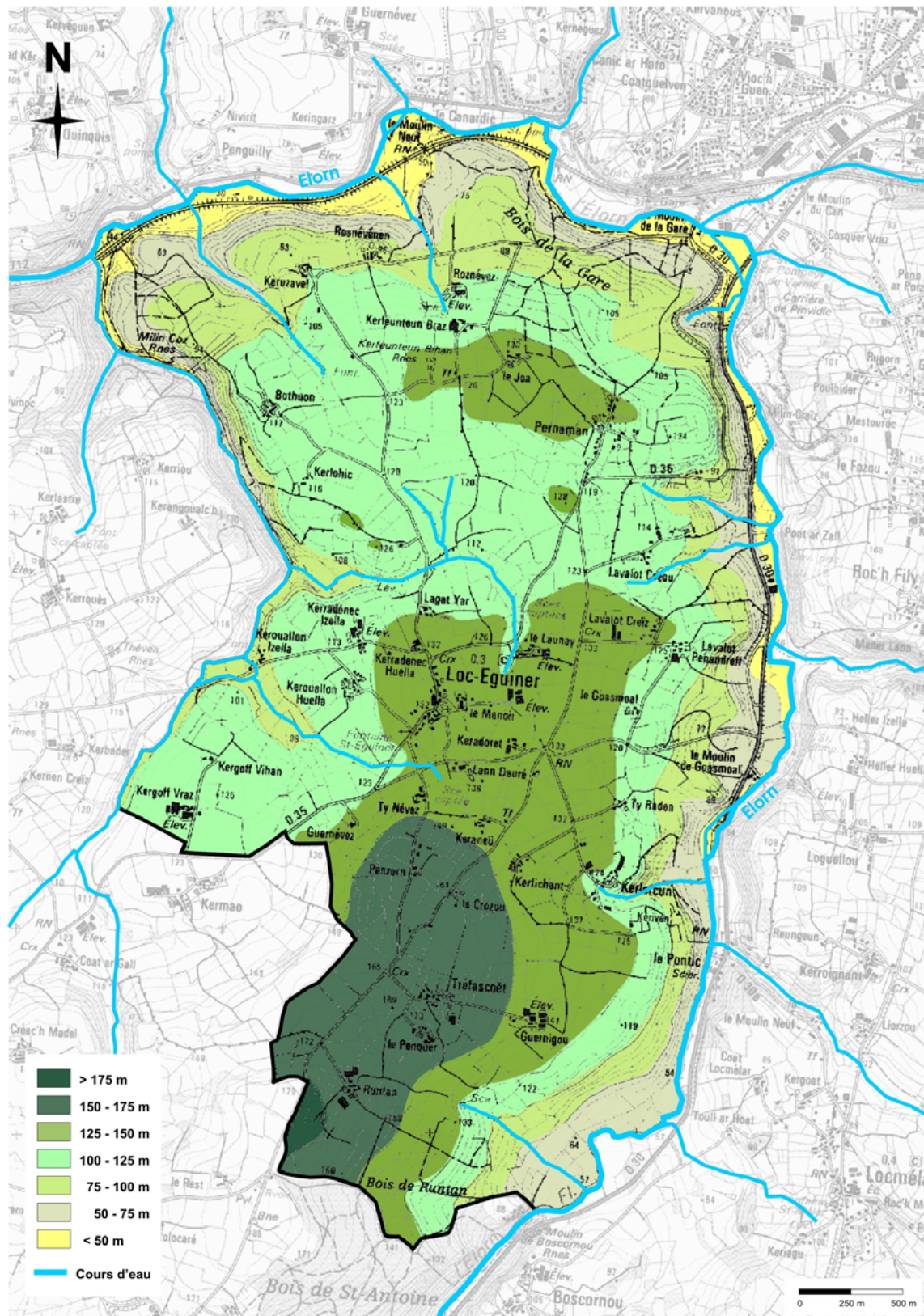
Les écoulements s'effectuent du Sud vers le Nord, sauf pour quelques cours d'eau temporaires bordant la commune à l'Est.



LOC-EGUINER

Révision de la carte communale

Topographie et réseau hydrographique



1.2 Les zones humides

Le syndicat du bassin de l'Elorn a réalisé une étude de repérage et d'inventaire des zones humides et des cours d'eau. La cartographie issue de cette étude, pour le territoire communal de LOC EGUINER, est représentée ci-après.

Le Syndicat Mixte pour l'Aménagement Hydraulique des Bassins de l'Elorn et de la Rivière de Daoulas a été créé par arrêté ministériel en octobre 1970 afin d'assurer et de promouvoir, dans le périmètre des bassins de l'Elorn, de la rivière de Daoulas et de leurs affluents, toutes les actions visant à la conservation quantitative et qualitative des eaux et à l'amélioration du patrimoine hydraulique.

En 2007, les statuts du Syndicat de l'Elorn et notamment son objet ont été modifiés pour être conformes aux dispositions de l'article L213-12 du code de l'environnement et permettre sa reconnaissance comme Etablissement Public Territorial de Bassin (EPTB). Le Syndicat porte désormais le nom de « Syndicat de Bassin de l'Elorn ».

L'objet du Syndicat de Bassin de l'Elorn depuis l'origine est la gestion quantitative et qualitative de la ressource en eau :

- Soutien d'étiage, avec la construction et la gestion du barrage du Drennec ;
- Programmes de reconquête de la qualité de l'eau ;
- Restauration et entretien des rivières ;
- Incitation à la préservation des zones humides et du bocage ;
- Prévention des inondations.

En amont des syndicats d'eau (qui gèrent la production d'eau ou sa distribution) et des syndicats de transport d'eau (qui gèrent les transferts depuis les usines de production), le Syndicat de Bassin assure le bon état et la bonne disponibilité de la ressource en eau, dans le respect des différents usages et de l'équilibre des écosystèmes.

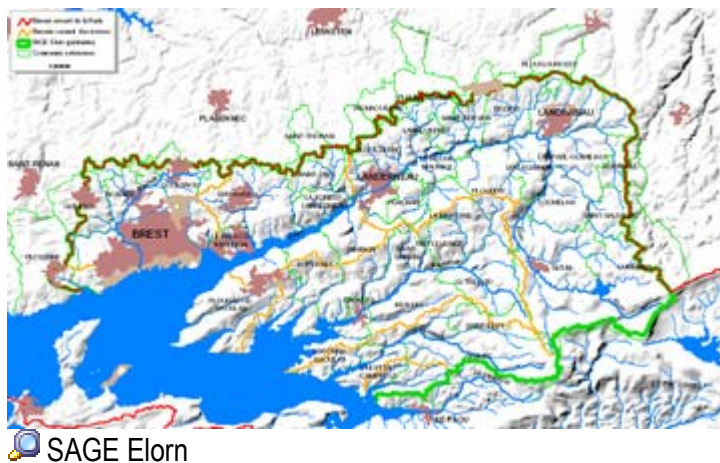
Dans cette optique, le Syndicat de Bassin de l'Elorn est également la structure porteuse du SAGE de l'Elorn et de l'animation du site Natura 2000 Rivière Elorn.

Lors de sa création, son périmètre d'intervention était circonscrit aux bassins versants de l'Elorn et de la Rivière de Daoulas.

Par délibération du 24 octobre 2007, le Syndicat a procédé à une modification de ses statuts, afin de faire coïncider le territoire du futur EPTB avec le périmètre du SAGE de l'Elorn.

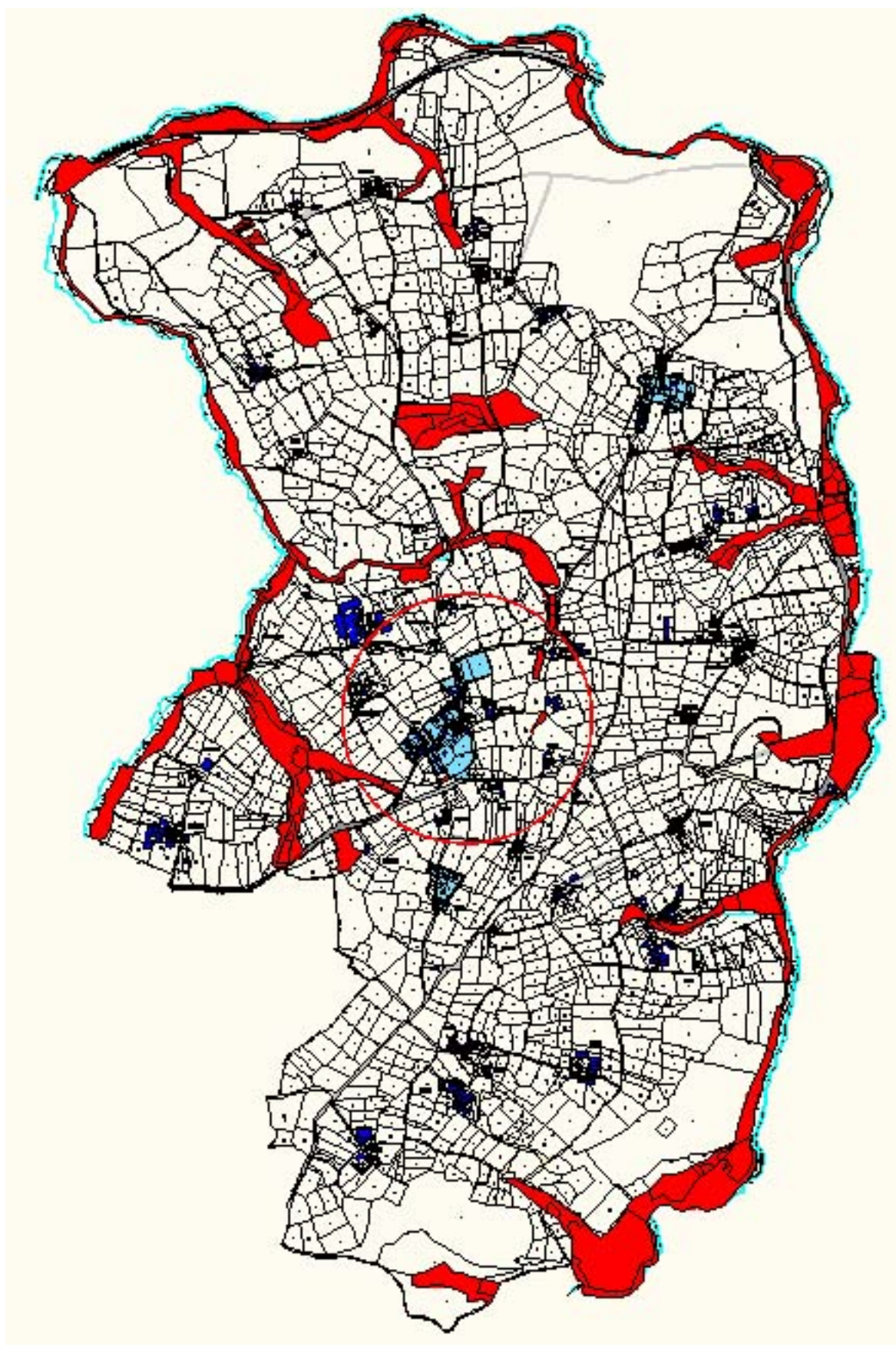
Périmètre du SYNDICAT DE BASSIN DE L'ELORN et bassins versants concernés :

COMMUNE DE LOC EGUINER - CARTE COMMUNALE
RAPPORT DE PRESENTATION



Ce périmètre correspond particulièrement à l'organisation territoriale de la desserte en eau des populations, ainsi qu'à la solidarité qui s'exerce entre les collectivités concernées ; il correspond également relativement bien au territoire des communes et collectivités adhérentes au Syndicat.

COMMUNE DE LOC EGUINER - CARTE COMMUNALE
RAPPORT DE PRESENTATION



1.3 Géologie

Les principaux types de sols rencontrés sur le territoire la commune sont

- Sols sur schistes ou sur grès
- Sols sur quartzite
- Sols sur limons
- Sols développés sur colluvions
- Tourbe

1.4 Le milieu naturel

La commune est concernée par :

- Le site Natura 2000 Rivière Elorn (fr 5300024)

Superficie : 2 397 ha

Altitude minimale : 5 mètres

Altitude maximale : 210 mètres

Région biogéographique : Atlantique

L'Elorn, cours d'eau caractérisé par les groupements à renoncules, est également remarquable par l'importance des effectifs de Saumons atlantiques reproducteurs, exploitant un très grand nombre de frayères entre Landerneau et la retenue du Drennec, en amont.

Le secteur estuarien présente un continuum d'habitats d'intérêt communautaires (vasières, prés-salés atlantiques, prés à *Spartina alterniflora*) de l'embouchure à Landerneau.

A noter vers l'intérieur, la présence de zones humides complexes avec en particulier des zones de lande humide tourbeuse à sphaignes associées à des tourbières à narthécie et sphaignes, qui constituent deux habitats prioritaires.

La loutre d'Europe fréquente l'ensemble du cours de l'Elorn, en relation vers l'amont avec le noyau principal du Centre-Ouest Bretagne.

La vallée de l'Elorn est remarquable, dans sa partie estuarienne, par l'opposition très tranchée entre une rive nord sur schistes briovériens, peu pentue, relativement abritée des vents froids, et une rive méridionale sur quartzites, aux versants plus élevés (150 m), localement très abrupts, située dans l'ombre des reliefs et nettement plus froide. A noter également le caractère continu des espaces naturels (vasières, haute slikke à spartines, herbus, grèves caillouteuses) qui se succèdent sans rupture anthropique sur l'ensemble du secteur estuarien.

Site en relation avec l'ensemble Monts d'Arrée, par la haute vallée de l'Elorn, intégrant des sources en secteur tourbeux.

Composition du site :

- Rivières et Estuaires soumis à marées, vasières et bancs de sable, lagunes : 27 %
- Prairies semi-naturelles humides, prairies mésophiles améliorées : 18 %
- Forêts caducifoliées : 17 %
- Landes, broussailles, recrus, maquis et garrigues, phrygana : 9 %
- Autres terres arables : 7 %
- Marais, bas-marais, tourbières : 6 %
- Eaux douces intérieures : 5 %
- Forêts mixtes : 4 %
- Forêts de résineux : 3 %
- Marais salants, prés salés, steppes salées : 2 %
- Prairies améliorées : 2 %

Habitats naturels présents :

- Estuaires : 4 %
- Replats boueux ou sableux exondés à marée basse : 4 %
- Landes sèches européennes : 2 %
- Hêtraies acidophiles atlantiques : 2 %
- Prés salés atlantiques : 1 %
- Eaux oligotrophes très peu minéralisées des plaines sablonneuses : 1 %
- Végétation annuelle des laissés de mer : 1 %
- Rivières des étages planitiaires à montagnard avec végétation du ranunculion fluitantis et du callitricho-batrachion : 1 %
- Landes humides atlantiques tempérées à Erica Ciliaris et Erica tetralix : 1 %
- Tourbières hautes actives : 1 %
- Tourbières hautes dégradées encore susceptibles de régénération naturelle : 1 %
- Dépressions sur substrats tourbeux du rhynchosporion : 1 %
- Végétations pionnières à Salicornia et autres espèces annuelles des zones boueuses et sableuses : 1 %
- Prairies à molinia sur sols calcaires, tourbeux ou argilo-limoneux : 1 %
- Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaires et des étages montagnards à alpin : 1 %
- Pentes rocheuses silicieuses avec végétation chasmophytique : 1 %
- Roches silicieuses avec végétation pionnière du sedo-scleranthion ou du sedo albi-veronicion dellenii : 1 %
- Hêtraies du Asperulo-Fagetum : 1 %
- Tourbières boisées : 1 %
- Forêts alluviales à alnus glutinosa et fraxinus excelsior : 1 %

Espèces végétales et animales présentes :

- Escargot de Quimper
- Moule perlière
- Loutre
- Sphaigne de Pylais
- Trichomane remarquable
- Chabot
- Saumon atlantique

Vulnérabilité :

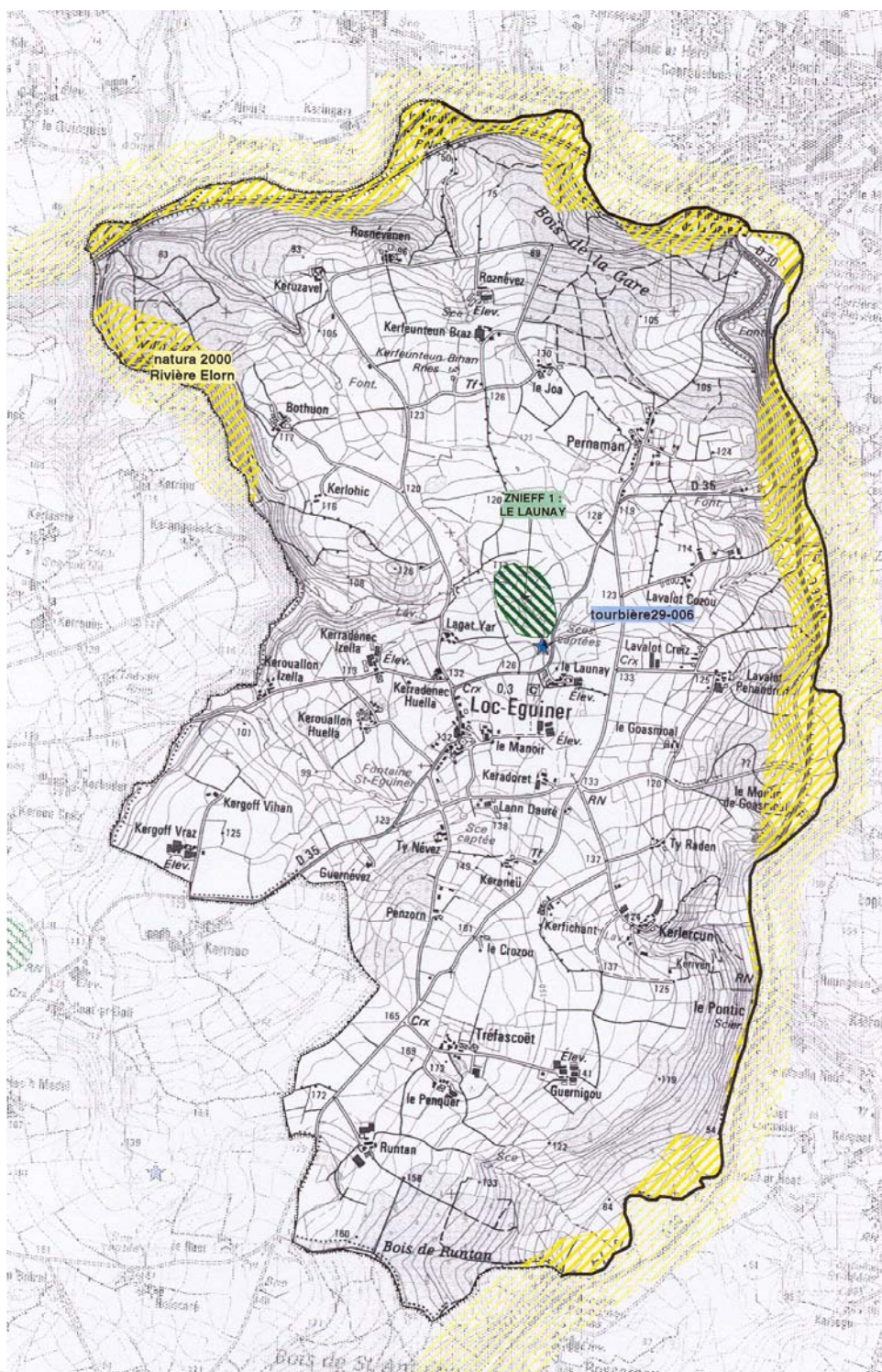
Il s'agit d'un site dont la qualité et la diversité des habitats et des composantes faune/flore d'intérêt communautaire dépend de la capacité à prévenir d'éventuelles pollutions du cours d'eau et à éviter la mise en place fortuite ou volontaire d'obstacle à la circulation de l'ichtyofaune.

Les espaces de lande humide et de tourbière sont menacés par la création éventuelle de plans d'eau ou de boisements et par l'absence de gestion conservatoire, favorisant une banalisation et une fermeture du milieu par extension naturelle de la moliniaie et des boisements de pins, saules, bouleaux etc...

- La ZNIEFF 1 « Le Launay »

Les ZNIEFF de type I, de superficie réduite, sont des espaces homogènes d'un point de vue écologique et qui abritent au moins une espèce et/ou un habitat rares ou menacés, d'intérêt aussi bien local que régional, national ou communautaire ; ou ce sont des espaces d'un grand *intérêt fonctionnel* pour le fonctionnement écologique local.

Ainsi, les milieux naturels sont essentiellement représentés par les bords de cours d'eau, les broussailles occupant les terrains peu intéressants pour l'agriculture, quelques parcelles plantées de feuillus.



1.5 La protection et la gestion des eaux

Conformément aux dispositions de l'article L. 124-2 du Code l'Urbanisme modifié par la Loi 2010-874 du 27 juillet 2010, les cartes communales doivent être compatibles, s'il y a lieu, avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer, de la charte du parc naturel régional ou du parc national, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat. Elles doivent également, s'il y a lieu, être compatibles 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 schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-1 du code de l'environnement, à l'exception des orientations fondamentales relatives à la prévention des inondations lorsqu'un plan de gestion des risques d'inondation, mentionné à l'article L.566-7 du même code, est approuvé. Elles doivent également être compatibles avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-3 du même code, avec les objectifs de gestion des risques d'inondation en application de l'article L.566-7 du même code, ainsi qu'avec les orientations fondamentales et les dispositions des plans de gestion des risques d'inondation définis en application des 1° et 3° du même article L.566-7.. Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'une carte communale, cette dernière doit, si nécessaire, être rendue compatible dans un délai de trois ans.

L'article L.211-1 du Code de l'environnement précise cette notion de gestion équilibrée de la ressource en eau qui vise à assurer :

- ❶ La prévention des inondations et la préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides ; on entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ;
- ❷ La protection des eaux et la lutte contre toute pollution par déversements, écoulements, rejets, dépôts directs ou indirects de matières de toute nature et plus généralement par tout fait susceptible de provoquer ou d'accroître la dégradation des eaux en modifiant leurs caractéristiques physiques, chimiques, biologiques ou bactériologiques, qu'il s'agisse des eaux superficielles, souterraines ou des eaux de la mer dans la limite des eaux territoriales ;
- ❸ La restauration de la qualité de ces eaux et leur régénération ;
- ❹ Le développement, la mobilisation, la création et la protection de la ressource en eau ;
- ❺ La valorisation de l'eau comme ressource économique et, en particulier, pour le développement de la production d'électricité d'origine renouvelable ainsi que la répartition de cette ressource ;
- ❻ La promotion d'une utilisation efficace, économe et durable de la ressource en eau.

1.5.1 Le SDAGE et le SAGE

Le SDAGE

Les SDAGE (Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux) ont été institués par la loi sur l'eau du 3 janvier 1992. Ils établissent les orientations de la gestion de l'eau dans un bassin versant.

Le SDAGE du bassin LOIRE-BRETAGNE a été approuvé le 18 novembre 2009. Les objectifs suivants ont été fixés:

- 1- Repenser les aménagements des cours d'eau
- 2- Réduire la pollution par les nitrates
- 3- Réduire la pollution organique
- 4- Maîtriser la pollution par les pesticides
- 5- Maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses
- 6- Protéger la santé en protégeant l'eau
- 7- Maîtriser les prélèvements d'eau
- 8- Préserver les zones humides et la biodiversité
- 9- Rouvrir les rivières aux poissons migrateurs
- 10- Préserver le littoral
- 11- Préserver les têtes de bassin versant
- 12- Réduire le risque d'inondation par les cours d'eau
- 13- Renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
- 14- Mettre en place des outils réglementaires et financiers
- 15- Informer, sensibiliser, favoriser les échanges

Le SAGE

La commune est concernée par le SAGE de l'ELORN dont la stratégie est la suivante :

■ 1er Enjeu « Qualité de l'eau et satisfaction des usages tributaires »

Qualité des eaux littorales et usages associés

Bactériologie

Eutrophisation

Contamination métallique en rade

Qualité des eaux douces et usages associés

Pollutions accidentelles sur l'Elorn

Pesticides

Autres micropolluants (métaux, hydrocarbures)

Macropolluants (matières organiques, matières en suspension, ammonium, phosphore)

■ 2ème Enjeu « Qualité des milieux et aménagement du territoire »

Zones humides

Milieux aquatiques - bocage

Milieux littoraux

■ 3ème Enjeu « Disponibilité de la ressource et inondations »

Eaux de surface

Eaux souterraines

Inondations

La prescription D13 du PAGD du SAGE de l'Elorn prévoit que « les collectivités réalisent un schéma directeur des eaux pluviales, dans un délai de 2 ou 3 ans après l'approbation du SAGE ».

Pour la commune de LOC EGUINER, le délai est de 3 ans.

1.5.2 La qualité des eaux superficielles

Un suivi de la qualité des cours d'eau a été initié par l'agence de l'eau LOIRE-BRETAGNE et la DREAL BRETAGNE.

Pour ce faire, elles disposent de stations de mesures sur les principaux cours d'eau de la Région. La station la plus proche se trouve à PLOUEDERN (Pont ar Bled).

Le Syndicat de Bassin de l'Elorn réalise un suivi de la qualité de l'eau de l'Elorn et de ses affluents depuis 1995. Dans le cadre du programme de reconquête de la qualité de l'eau « Bretagne Eau Pure » (de 1997 à 2006), ce suivi a permis d'établir un état de la qualité des cours d'eau, de voir leur évolution et de mettre en évidence les sous-bassins versants sur lesquels des actions étaient à mener en priorité pour réduire les risques de pollution de l'eau.

Tableau n° 11 : Qualité des eaux de l'Elorn. Système d'Evaluation de la Qualité des Eaux (SEQ-EAUX)

	2005	2006	2007	2008	2009
	L ' E l o r n	L ' E l o r n	L ' E l o r n	L ' E l o r n	L ' E l o r n
Nitrates	Mauvaise	Mauvaise	Mauvaise	Mauvaise	En cours
Ammonium	Bonne	Bonne	Très bonne	Très bonne	En cours
DBO5	Très bonne	Très bonne	Très bonne	Très bonne	En cours
Ortho-phosphates	Bonne	Bonne	Très bonne	Très bonne	En cours
Matières en suspension				Bonne	En cours
Oxygène dissout	Très bonne	Très bonne	Très bonne	Très bonne	En cours

Source : Agence de l'Eau Loire-Bretagne, DIREN Bretagne

L'examen des six indicateurs, que sont les matières en suspension, la DBO5, les orthophosphates, l'oxygène dissout, l'ammonium et les nitrates, traduit depuis 2005 une eau de bonne qualité hormis les nitrates.

1.5.3 La lutte contre la pollution des nitrates

La pollution par les nitrates reste élevée en Finistère et la lutte contre cette pollution est fondée sur l'arrêté préfectoral du 28 juillet 2009 relatif au quatrième programme d'action à mettre en œuvre en vue de la protection des eaux contre la pollution par les nitrates d'origine agricole, ainsi que l'arrêté préfectoral du 21 juillet 2010 portant modification du précédent notamment sur le respect des algues vertes.

La commune de LOC EGUINER est soumise au programme d'action général.

Mesure du programme d'action d'application générale sur tout le département :

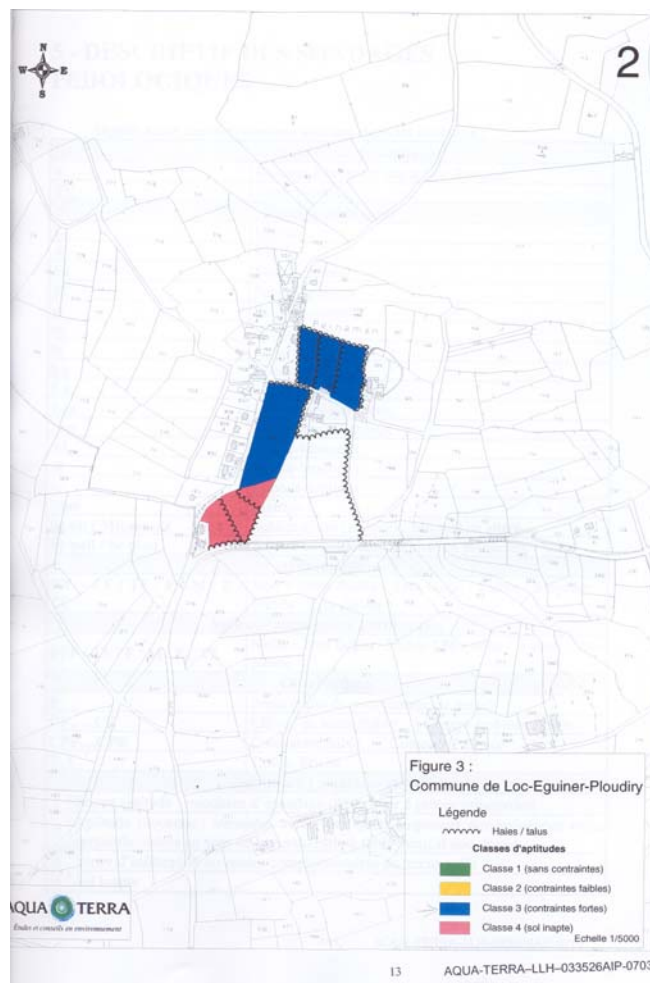
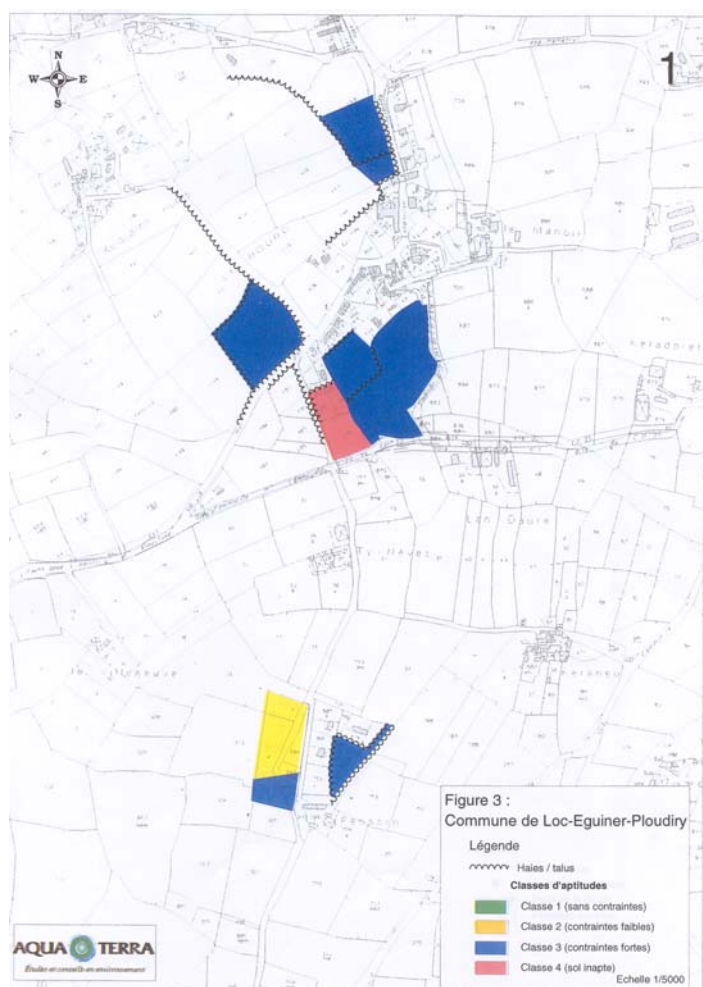
- Obligation de respecter l'équilibre de la fertilisation azotée
- Obligation de respecter un apport maximal d'azote organique provenant des effluents d'élevage
- Obligation de réaliser un plan prévisionnel de fumure des fertilisants azotés organiques et minéraux
- Obligation d'enregistrer l'épandage des fertilisants azotés organiques et minéraux dans un cahier de fertilisation
- Obligation de respecter les périodes d'interdiction d'épandages des fertilisants azotés
- Obligation de respecter les conditions particulières d'épandage des fertilisants azotés organiques et minéraux
- Obligation de disposer d'une capacité de stockage des effluents d'élevage
- Obligation d'une gestion adaptée des terres
- Obligation de couverture des sols à 100 %
- Obligation des bandes enherbées sur une largeur de 5 mètres le long des cours d'eau

En outre, la commune de Loc Eguiner étant située en zone d'excédent structurel (ZES), des mesures d'action renforcées s'y appliquent.

1.5.4 Le plan de zonage d'assainissement

La commune fait partie du Syndicat Intercommunal du Plateau de PLOUDIRY.
Ce syndicat regroupe les communes de La Martyre, Loc Eguiner, Ploudiry, Tréflévenez et Le Tréhou.

L'assainissement est de type collectif sur l'ensemble du territoire de la commune.
Il existe un petit dispositif d'assainissement semi collectif au Bourg qui recueille les effluents des bâtiments et logements communaux et sociaux.



Etude : 2005 (Source AQUATERRA)

2. LE PATRIMOINE

La commune possède un patrimoine architectural d'intérêt avec une église classée au titre des Monuments Historiques, et à ce titre soumise aux dispositions de la loi du 31 décembre 1913.

On trouve sur le territoire communal de nombreux éléments de patrimoine dont un inventaire non exhaustif est proposé ci-après (sources : inventaire Mérimée, infobretagne.com, topic-topos.com) .

2.1 Architecture religieuse, commémorative et funéraire

- L'église paroissiale Saint-Eguiner



Datant de la 2^e moitié du XV^e siècle et de la 1^e moitié du XV^ele, l'église Saint-Eguiner se trouve en position centrale dans le bourg de Loc-Eguiner.

Cet édifice est de plan irrégulier et comprend une nef de deux travées avec bas-côtés, un transept et un chœur à chevet polygonal.

La pierre de dédicace date la consécration de l'église du 7 juillet 1577 et l'inscription latin apposée sur la frise surmontant l'architrave indique que la tour est fondée le 5 juillet 1591.

Le clocher allie à un profil encore médiéval une ornementation classique, et quelques-uns des crochets de la pyramide se découpent en masques humains.

La plus grosse cloche, qui compte parmi les douze les plus anciennes du Finistère, date de 1552.

Cette église est classée Monument Historique par arrêté du 1^{er} juin 1927.

- De nombreuses croix et calvaires :

La commune compte 6 croix et un vestige de croix (Presbytère).

COMMUNE DE LOC EGUINER - CARTE COMMUNALE
RAPPORT DE PRESENTATION



Localisation :

- 1 - Dans le cimetière (15^e s.)
- 2 - Croix de Loc-Eguiner (16^e s.), à l'entrée Nord du bourg
- 3 - Croix de Kerouallon (1931)
- 4 - Croas-ar-Rouz, près de Lavalot (15^e s., restaurée en 1958)
- 5 - Croix de Keradoret (15^e s.)
- 6 - Croix de Trehascoet (1570)

- Le Monument aux Morts



Dans l'enclos de l'église se trouve un monument aux Morts de commémoration des guerres mondiales.

2.2 Patrimoine architectural lié à l'eau

La commune de Loc-Eguiner compte :

- 4 moulins dont le moulin à eau de Goasmoal, de Kerouallon, le Moulin de la Gare, ...
- des lavoirs, des puits,...

COMMUNE DE LOC EGUINER - CARTE COMMUNALE
RAPPORT DE PRESENTATION



Localisation :

7 – Moulin de la Gare

8 – Moulin de Kerouallon

9 – Moulin de Goasmoal

10 et 11 – Fontaine et lavoir près de Pernaman

12 – Lavoir près de Lagat-Yar

2.3 Architecture domestique et agricole

- le bâti agricole traditionnel dispersé sur l'ensemble du territoire, parmi lequel les exemples suivants :



Localisation :

13 – Keriven (Maison du XVIIe s.)

14 – Lagat-Yar

15 – Kerouallon Huella

16 – Kerouallon Izella

On notera plusieurs hameaux regroupant du bâti ancien d'intérêt, en particulier : Goasmoal, Keriven, Kerlohic, Kerouallon Huella et Izella, Kerraneu, Le Croazou, Lagat Yar.

- le bâti ancien du bourg

Notamment du bâti d'habitation, l'ancienne école et l'ancien presbytère,

A proximité du bourg se trouvait un manoir aujourd'hui disparu (lieu-dit 'Le Manoir').

2.4 Les sites archéologiques

La commune de Loc-Eguiner ne comporte pas de traces archéologiques connues.

Pour plus d'information, il conviendra de se reporter au porter à connaissance.

L'article L 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme issu de la loi paysage prévoit que des éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur peuvent être identifiés et localisés comme des haies, talus, arbres remarquables, bosquets, mares, ...

La commune soumet la liste des éléments qu'elle souhaite protéger à enquête publique (qui peut être conjointe avec celle de la carte communale) puis l'approuve en Conseil municipal (délibération distincte de celle de la carte communale).

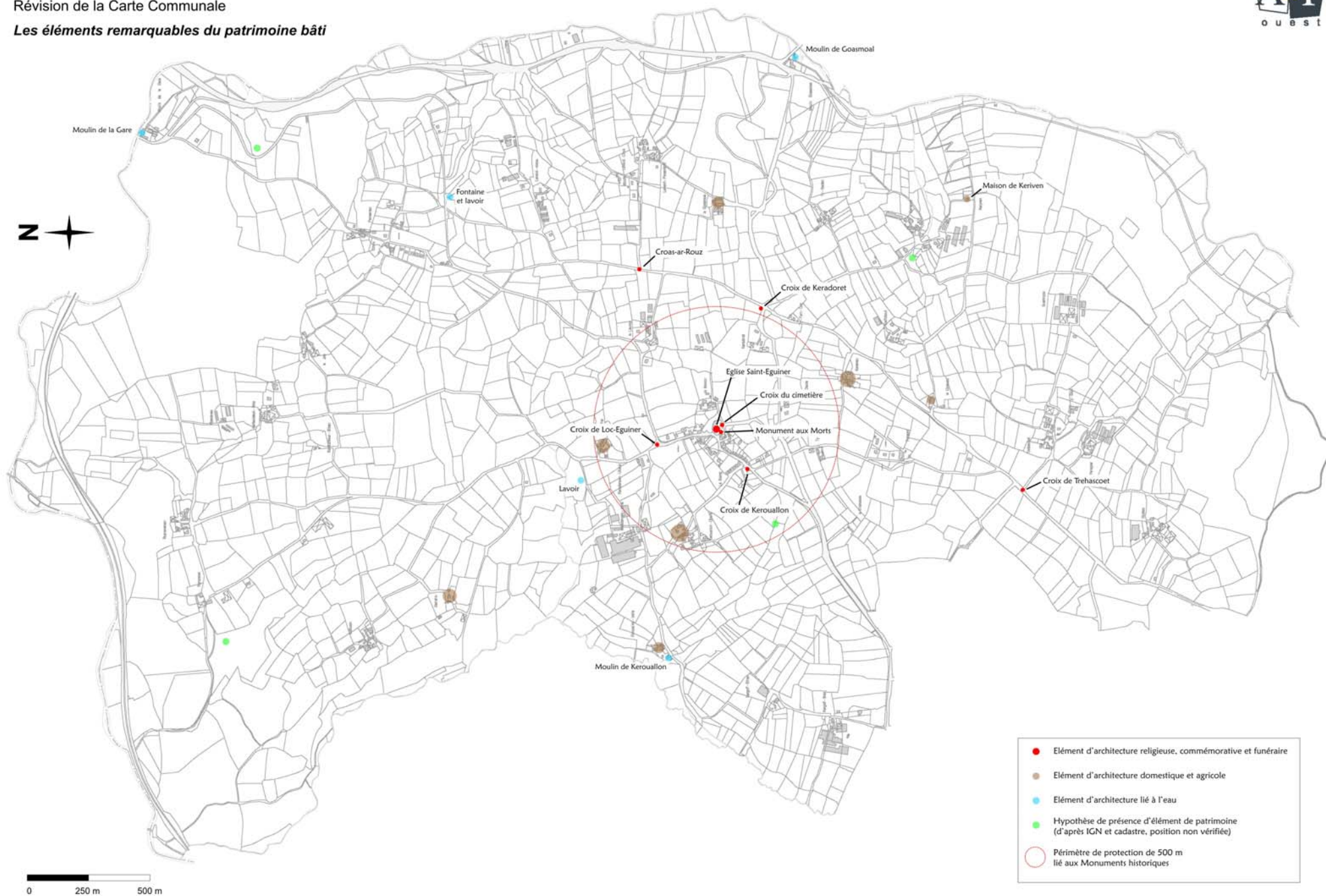
Tout projet ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié en application de l'article L 123.1.7° comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager est soumis à déclaration préalable délivrée par le maire ou le Préfet (article R.421.23).

COMMUNE DE LOC EGUINER - CARTE COMMUNALE RAPPORT DE PRESENTATION

LOC-EGUINER

Révision de la Carte Communale

Les éléments remarquables du patrimoine bâti



3. LES PAYSAGES

✓ Qu'est ce que le paysage ?

Une définition du paysage est « une partie de territoire telle que perçue par les populations, dont le caractère résulte de l'action de facteurs naturels et/ou humains et de leurs interrelations ». (Convention européenne du paysage, 2000)

Le paysage recouvre ainsi les notions d'espace (réalité géographique objective), d'usage (cadre de vie, de travail, lieu de vacances...), de regard (« expérience » du paysage).

Le paysage est constitué depuis fort longtemps : ce sont les activités humaines, au contact des réalités naturelles du milieu, qui l'ont fabriqué.

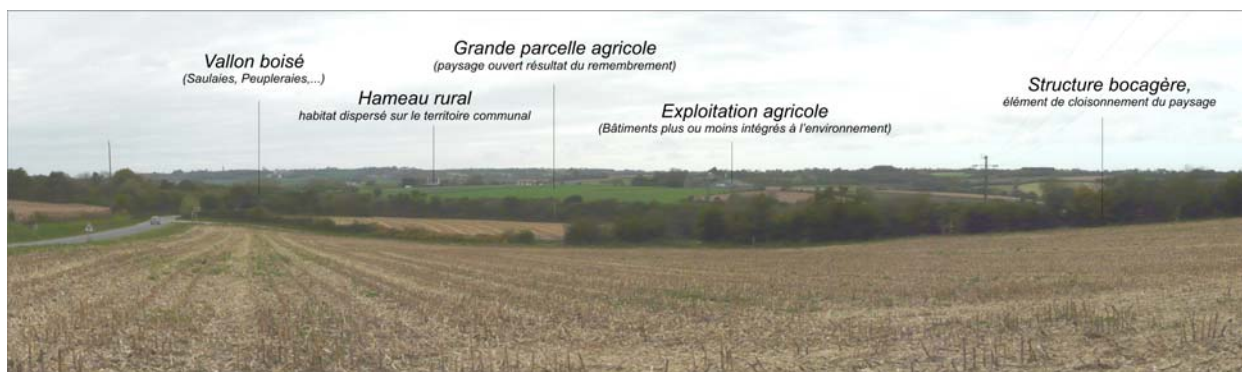
✓ Pourquoi vouloir maîtriser l'évolution du paysage ?

La seconde moitié du 20ème siècle a vu s'accélérer la transformation des paysages liée à la globalisation, aux progrès techniques, à la démultiplication du nombre d'intervenants, à l'évolution de la construction, à la manière de vivre et d'habiter, à la création d'infrastructures routières, ferroviaires, ... autant de changements radicaux dans les usages et l'aménagement du territoire qui se traduisent dans les paysages.

Plus récemment, la société exprime des attentes fortes et nouvelles vis à vis de la qualité des paysages (notamment des paysages ruraux) et du cadre de vie. Les préoccupations environnementales et le désir d'une alimentation saine - bien légitimes - ne font que renforcer cette attention. Le paysage revêt aujourd'hui des valeurs patrimoniale et économique non négligeables !

Pour la commune, l'exercice consiste donc à réfléchir aux effets prévisibles des dispositions qu'elle envisage dans le cadre de sa carte communale afin d'orienter ses choix de développement.

✓ Le paysage à l'échelle du territoire communal



Identification des principaux éléments du paysage de Loc-Eguiner depuis le Sud du bourg, à proximité de Ty-Nevez

Le relief de la commune est relativement vallonné, constitué par un plateau légèrement incliné vers le Nord, découpé par l'Elorn et plusieurs cours d'eau qui s'y rejettent.

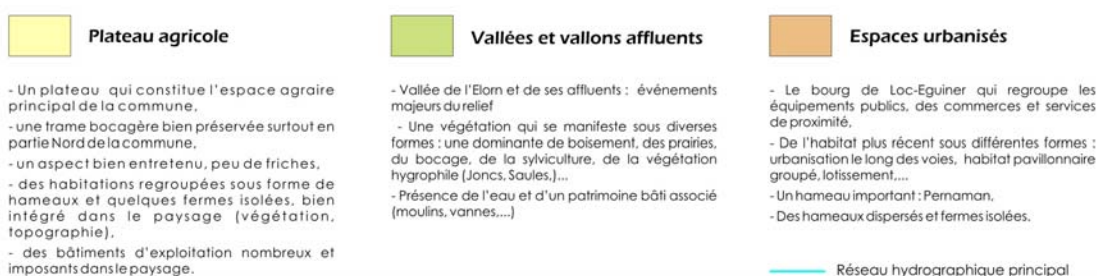
L'agriculture a façonné les paysages qui, à l'échelle du territoire, se caractérisent aujourd'hui par la coexistence d'espaces adaptés à des pratiques modernes pour des productions intensives, et des secteurs demeurés plus naturels situés dans les zones plus vallonnées.

Au final, 3 grandes unités paysagères se dégagent sur la commune :

- Une unité agricole, le plateau cultivé,
- Une unité naturelle constituée des vallées et zones humides,
- Le paysage urbanisé composé du bourg et des grands hameaux de la commune.

Rappelons qu'une unité paysagère est une entité spatiale dont l'ensemble des caractères (relief, hydrographie, occupation du sol, formes d'habitat, végétation, degré d'artificialisation,...) présentent un proche degré de ressemblance, une homogénéité d'aspect et d'ambiances. La façon dont on perçoit ou dont on ne perçoit pas le paysage depuis les routes, les chemins, depuis les communes voisines, est essentielle dans cette identification.

Précisons enfin que ces unités ne constituent pas "un zonage réglementaire", c'est pourquoi leurs limites sont volontairement imprécises.



3.1 Le plateau agricole :



Les grandes parcelles cultivées laissent filer le regard à perte de vue, seuls quelques bosquets épars ou éléments de trame bocagère ponctuent l'étendue plane de ce paysage.

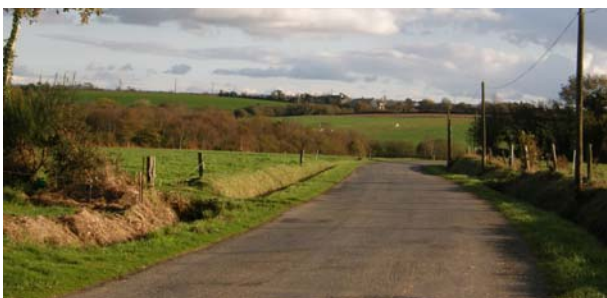
Les espaces agricoles constituent une part très importante du territoire communal et sont situés sur un plateau incliné d'Est en Ouest.

Le paysage agricole est constitué de parcelles cultivées (grandes cultures, pâtures) et reflète l'activité économique dominante de la commune. On y observe peu de friches, ce qui est le signe d'une bonne qualité agronomique des sols et d'une faible déprise agricole. Le paysage est globalement bien entretenu.

La trame bocagère originelle a régressé par des opérations de remembrement mais elle reste globalement relativement présente, surtout en partie Nord de la commune. Dans certains secteurs où le relief est le plus doux, principalement en partie Sud de la commune, le remembrement a été plus radical et la trame bocagère est réduite à quelques bosquets épars.

La conservation du bocage, crée un cloisonnement des espaces et par là même empêche la forte ouverture et l'uniformisation des paysages. Sa préservation, en particulier à proximité du bâti d'habitation, fait qu'il est peu visible dans le paysage et semble bien intégré à l'environnement.

On observe néanmoins quelques points de vue panoramiques permettant d'apprécier des vues sur le grand paysage à l'échelle de l'ensemble de la commune.



Le bocage traditionnel, avec ses différentes composantes (talus, haies, bosquets, chemins creux, fossés,...) a été relativement préservé : il constitue un atout pour l'environnement (hydrologie, biodiversité,...), et a une valeur patrimoniale et paysagère

L'activité agricole a un impact considérable sur l'entretien et l'évolution du paysage : changements de cultures, opérations de remembrement, construction de bâtiments, ...

Le maintien de l'activité agricole est nécessaire pour la commune à la fois en termes d'emplois, mais aussi pour l'entretien du paysage.



Globalement les parcelles sont occupées par des cultures et des prairies.

Il est à noter l'apparition dans certaines parcelles de cultures sylvicoles (cf. sapinières) dont l'impact sur le paysage à long terme sera une fermeture si la tendance se confirme.

Cette pratique culturale concerne des parcelles situées en limite du plateau agricole, à proximité des zones vallonnées et n'est aujourd'hui que ponctuelle.

✓ Des figures bâties bien repérables



← ↑ *Constructions agricoles bien repérables dans le paysage, de part volumétrie, matériaux, teintes, et absence d'accompagnement végétal.*



← *Habitations récentes rendues peu visibles par l'accompagnement végétal des jardins d'agrément.*

D'une manière générale, les bâtiments d'exploitation agricole (poulaillers, étables, hangars,...) s'intègrent assez mal dans le paysage.

Malgré la conservation de nombreuses structures bocagères anciennes, l'implantation de nouveaux bâtiments liés à l'activité agricole ne s'est pas accompagnée d'étude paysagère et de mise en place de mesures compensatoires. Des mesures simples d'intégration pourraient facilement être imaginées en retissant une trame bocagère autour des nouveaux bâtiments, à l'image de la trame existante.

Les maisons d'habitation, situées dans les hameaux ruraux, sont situées sur le plateau agricole mais souvent en limite avec les vallons : elles ont un faible impact sur le paysage de par la topographie et l'accompagnement végétal des jardins d'agrément.

DIAGNOSTIC

✓ POINTS FORTS / POTENTIELS

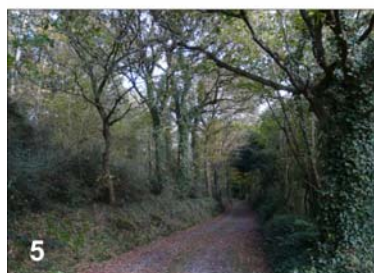
- le bocage, sa valeur patrimoniale et environnementale ;
- le bâti ancien, aujourd'hui majoritairement délaissé, constitue un patrimoine valorisable ;
- le bâti d'habitation, bien intégré dans l'environnement par la végétation ou la topographie ;
- la sensibilisation croissante à la question de l'intégration paysagère des constructions.

✓ POINTS FAIBLES / MENACES

- les constructions agricoles, ayant un fort impact sur le paysage ;
- le mitage de l'espace agricole par le bâti ;
- la détérioration du patrimoine bâti rural par l'absence d'entretien ou l'emploi de matériaux inadaptés.

3.2 Vallées et vallons : derniers refuges de diversité paysagère et écologique

Une diversité de paysages :



LÉGENDE : 1 - Vallée vue depuis près de Lagat-Yar. 2 - Vue sur l'Elorn, à proximité du Moulin Neuf. 3 - Franchissement de l'Elorn au niveau du moulin de Goasmoal. 4 - Prairie humide près du Launay. 5 - Feuillus de grande ampleur, à proximité de la RD n°35. 6 - Bois de la Gare. 7 - Boisement de Résineux, au Sud-Est de la commune.

Les vallées et vallons de l'Elorn et de ses affluents desservent l'ensemble du territoire de Loc-Eguiner.

La vallée de l'Elorn, la plus encaissée, occupe toute les limites Nord et Est de la commune. Le versant situé sur Loc-Eguiner, par ses fortes pentes, est peu propice aux activités agricoles. Il est majoritairement occupé par des boisements de feuillus (Chênes, Châtaigniers,...) : Bois de la Gare, Bois de Runtan,...

Le fond de vallée, dans les secteurs les moins pentus, voit l'installation de prairies de taille moyenne avec un maillage bocager très présent.

Les vallées secondaires, moins encaissées, sont occupées soit par des prairies humides, totalement ouvertes, soit par une ripisylve (végétation arbustive et arborée de zone humide), qui ferme la vue, soit encore par une association, généralement harmonieuse, de ces éléments.

L'ensemble de ces espaces forme un paysage naturel diversifié, de qualité et un atout environnemental pour la commune. L'Elorn est un des derniers cours d'eau français où la pêche du saumon est encore possible. Il peut susciter un intérêt en terme de loisirs et de tourisme vert : randonnées, pêche, kayak,.. et en terme d'élevage aquacole (1 pisciculture à Pont-Ar-Zal).

Mais ils constituent un milieu très fragile, et dont la protection par des politiques locales est indispensable.



✓ Un bâti généralement discret

L'eau est à l'origine d'un patrimoine bâti très largement impliqué dans les différentes scènes paysagères, en rapport direct avec les cours d'eau en termes d'espaces et d'usage : moulins, ponts... subliment les espaces avec lesquels ils sont en rapport.



DIAGNOSTIC

✓ POINTS FORTS / POTENTIELS

- la sensibilité de ces paysages composés autour de l'eau ;
- le patrimoine bâti lié à l'eau, qui confère à ces espaces une image pittoresque : moulins, ponts,...
- la trame bocagère, relativement préservée,
- les milieux humides, réservoir floristique et faunistique ;
- secteurs préservés de l'urbanisation.

✓ POINTS FAIBLES / MENACES

- l'abandon progressif des moins bonnes terres, liée à la spécialisation des exploitations, avec pour conséquence la remontée des boisements (enfrichement ou sylviculture) et la fermeture du paysage ;
- la dégradation des prairies humides à usage agricole : surpâturage, drainage, mise en culture, pollutions ... ;
- la teneur en nitrates des cours d'eau.

3.3 Les espaces urbanisés

L'architecture et l'urbanisme déterminent principalement les ambiances qui caractérisent les différentes formes urbaines des espaces urbanisés de Loc-Eguiner :

- Le bourg de Loc-Eguiner,
- Les hameaux dispersés,
- Les fermes isolées.

3.1.1 L'URBANISATION ANCIENNE : LE CENTRE BOURG HISTORIQUE

La commune de Loc-Eguiner comprend un noyau d'urbanisation principal qui est son bourg.



*Le bourg de Loc-Eguiner :
Des fronts bâtis, constructions anciennes mitoyennes,
Une place centrale.*

On y rencontre du bâti dense, situé en alignement de la voie, formant des fronts bâtis et offrant un paysage construit avec des constructions antérieures à 1950.

Le noyau du bourg est bien identifiable :

- il regroupe tous les éléments qui marquent la centralité du village : l'église, la mairie, les équipements et services de proximité : salles communales, bibliothèque municipale, équipements de sport (allées de boules couverte, tennis de table, petit terrain de sport), point de collecte de tri sélectif.
- son paysage se caractérise par l'utilisation rationnelle des parcelles (de formes aléatoires) avec implantation du bâti sur la rue et les limites séparatives, permettant à la fois de structurer l'espace

public et de préserver des îlots de jardins à l'arrière. Ces jardins d'un seul tenant assurent une réelle intimité.

- L'emploi des matériaux locaux en maçonnerie et en couverture « ancre » ces éléments dans le paysage et forme une identité architecturale.



On notera néanmoins que les espaces publics du centre-bourg sont surdimensionnés et manquent de structuration. Les maisons sont regroupées en petits ensembles qui n'ont pas de véritables liens entre eux. Tout ceci forme un tissu urbain relativement 'lâche' où le caractère de centre-bourg manque de lisibilité.

3.3.2 L'URBANISATION LINEAIRE :



Urbanisation spontanée, le long des voies



A partir de ce noyau névralgique, s'est développée une urbanisation linéaire : détachement de terrains à bâtir avec accès direct sur la voie existante.

L'implantation du bâti se fait de façon aléatoire : à l'alignement de la voie, en retrait avec ou sans clôture, ou même perpendiculairement à la voie, avec une densité moyenne à faible.

3.3.3 LES EXTENSIONS CONTEMPORAINES : VERS UNE BANALISATION DU PAYSAGE BATI ?

A partir de la seconde moitié du 20^{ème} siècle, la production d'habitat s'est progressivement éloignée du modèle traditionnel préexistant (parcellaire, mode d'implantation, architecture) au profit d'opérations de lotissements et d'habitat groupé.



Opérations récentes d'habitat groupé



Lotissement pavillonnaire classique (lotissement de la Fontaine)

La commune de Loc-Eguiner a connu 3 opérations récentes : 2 opérations d'habitat groupé et une opération de lotissement communal.

Les opérations d'habitat groupé répondent à des besoins en logements locatifs, elles structurent fortement l'espace par une composition en alignement de bâti et une homogénéité architecturale.

Dans les nouveaux quartiers, particulièrement dans les opérations de lotissement, on constate :

- une nette diminution des densités bâties du centre vers la périphérie (consommation foncière plus importante) ;
- une standardisation du parcellaire (formes, surfaces) ;
- une implantation quasi-systématique des constructions en milieu de parcelle, entraînant un morcellement du jardin et une multiplication des vis-à-vis avec les parcelles voisines (ce qui incite à acquérir la plus grande parcelle possible afin de s'isoler) ;
- une individualisation et une personnalisation de l'espace par le pavillon et son jardin dans la parcelle, engendrant de multiples discordances (juxtaposition de projets disparates) ;
- une dérive du mode de production architecturale (volumétrie complexe, références extra-régionales, gabarits et matériaux types, ...), de plus en plus éloigné du référent traditionnel ;
- une dégradation de l'espace public, la route constituant le dernier lien fédérateur.

De plus, par sa forte consommation d'espace, cette urbanisation tend à s'excentrer par rapport à l'offre de services du centre-bourg, favorisant ainsi les déplacements automobiles au détriment du lien social.

3.3.4 LES ENTREES DE BOURG



Entrée Sud-Ouest



Entrée Nord

Les entrées de bourg sont marquées par l'implantation de constructions individuelles sous forme d'urbanisation linéaire. Chacune de ces 2 entrées sont marquées par la perception du clocher en arrière-plan et la présence d'un calvaire : ces éléments marquent de manière simple l'approche du centre-bourg et la richesse de son patrimoine.

3.3.5 LE HAMEAU DE PERNAMAN



← *Vue externe du hameau depuis la RD n°35.*



← *Habitat récent implanté sous forme d'urbanisation linéaire.*

Le hameau de Pernaman, composé en impasse, situé en partie Nord-Est de la commune, est constitué par un noyau initial d'urbanisation de bâti ancien (globalement 3 corps de ferme, relativement proches les uns des autres), et d'une seconde vague d'urbanisation sous forme linéaire le long des voies existantes, ce qui permet de recréer un tissu urbain et de faire le lien entre les 3 noyaux initiaux.

3.3.6 LES HAMEAUX DISPERSES ET FERMES ISOLEES

L'habitat, en dehors des pôles d'urbanisation, se fait sous forme de hameaux dits « agricoles » et de quelques fermes isolées. Ces espaces regroupent généralement les logements individuels des exploitants, les bâtiments

d'exploitation, ainsi que des logements de tiers maintenus dans d'anciennes maisons de ferme ou dans des bâtiments anciens transformés en logements.

La topographie difficile au niveau des zones vallonnées de la commune en a exclu l'habitat, il se répartit quasi-exclusivement sur le plateau agricole : les constructions se trouvant dans cette zone de vallée étant directement liées aux activités en rapport avec la présence de la rivière : moulin, scierie, construction pour pisciculture,...

L'habitat récent est peu dispersé. Le dynamisme de l'activité agricole sur la commune a permis de préserver le territoire communal du phénomène de mitage de l'urbanisation.

DIAGNOSTIC

✓ POINTS FORTS / POTENTIELS

- le patrimoine architectural du centre-bourg
- les composantes paysagères préexistantes (bocage, ruisseaux, boisements, zones humides,...)
- le traitement simple des entrées de bourg.

✓ POINTS FAIBLES / MENACES

- le manque de structuration des espaces publics du bourg,
- l'étalement du bourg de manière linéaire et peu en profondeur.

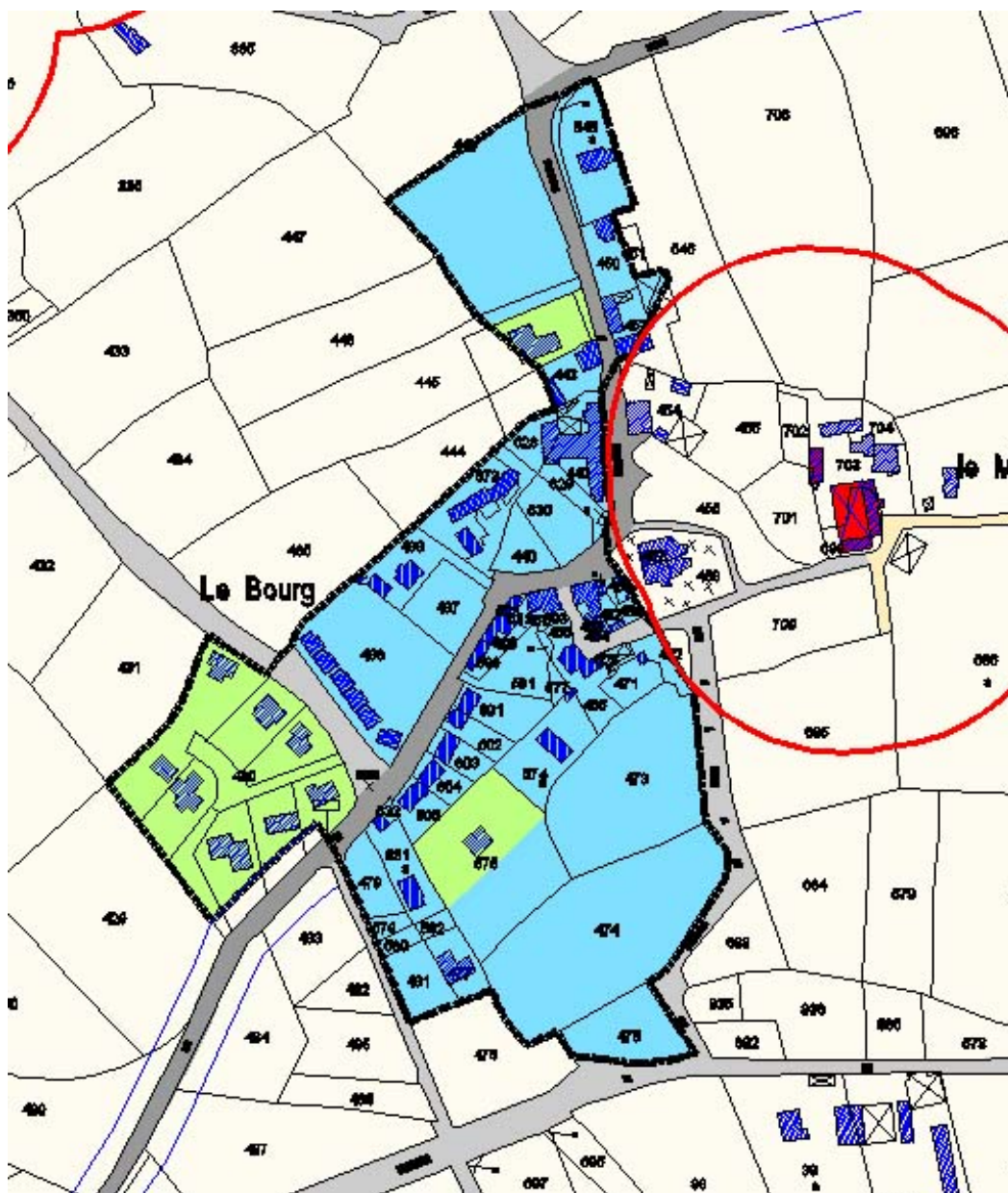
III) PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT / IDENTIFICATION DES BESOINS

1. LES PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT

1.1 Une croissance démographique toujours aussi soutenue

Les mutations urbaines en cours et à venir laissent penser que la croissance démographique de la commune devrait très probablement se poursuivre dans les prochaines années, dans des proportions qui resteront encore fortes. En retenant une hypothèse de croissance moyenne de 1,5% par an correspondant à une croissance démographique égale à la période 1999-2008 (1,4%), la commune passerait ainsi de 326 personnes en 2008 à 385 personnes en 2020, soit 60 personnes supplémentaires.

1.2 La consommation de terrain entre 2005 et 2010

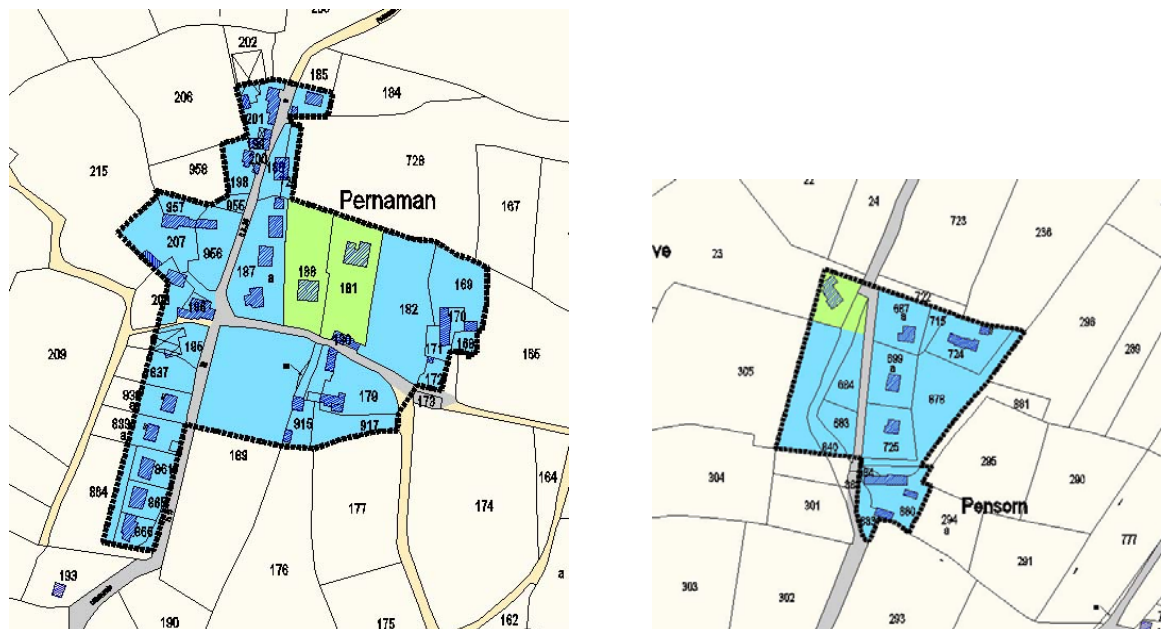


Carte 14 : Localisation des surfaces consommées entre 2005 et 2010 au Bourg

Entre 2005 (année d'application de la Carte Communale) et 2010, près de 2 hectares ont été consommés.

Il s'agit essentiellement de projets d'ensemble communaux, sous forme de lotissement. Quelques parcelles individuelles incérées dans le bâti existant ont-elles aussi été occupées.

L'urbanisation récente présente une grande cohérence, sous forme de densification ou d'extension en continuité de l'urbanisation existante.



Carte 15 : Localisation des surfaces consommées entre 2005 et 2010 à Pernaman et Pensorn

1.3 Un tissu économique pérenne : essentiellement constitué par l'agriculture

Il est très difficile d'anticiper les évolutions économiques sur le territoire communal. Au vu du développement démographique hypothétique ci-dessus, on peut penser que le tissu économique ne sera pas transformé.

2. L'IDENTIFICATION DES BESOINS

2.1 L'extension de l'habitat

Pour identifier au mieux les besoins en matière d'habitat, il semble nécessaire de rappeler les différents mécanismes de consommation du parc de logements dans la mesure où la croissance démographique ne permet pas à elle seule d'expliquer la construction de nouveaux logements. En effet, cette dernière dépend également de phénomènes tels que le renouvellement du parc immobilier, le desserrement de la taille des ménages, la vacance et le nombre de résidences secondaires.

2.1.1. Les mécanismes de consommation du parc de logement

2.1.1.1 Le phénomène de renouvellement

Parallèlement à la construction de nouveaux logements, certains bâtiments sont réhabilités et leur destination change d'usage. Ceci correspond au phénomène de renouvellement.

Le renouvellement se calcule en comparant le nombre de logements construits durant une période intercensitaire et la valorisation du parc de logements durant la même période.

On retrouve ce phénomène sur LOC EGUINER puisque entre 1990 et 2007, le parc de logement enregistre une augmentation de 19 unités (cf. graphique n°4) alors même que 33 logements auraient été construits après 1990 (cf. graphique n°5), 14 logements ont donc été démolis ou affectés à un autre usage.

2.1.1.2 Le phénomène de desserrement

On observe une augmentation des ménages qui est étroitement liée à la baisse de la taille des ménages, laquelle résulte de la combinaison de plusieurs phénomènes :

- progression des divorces et séparation,
- augmentation du nombre de personnes célibataires,
- augmentation du nombre de familles monoparentales,
- vieillissement de la population,
- décohabitation juvénile...

Le nombre de résidents par logement devient donc plus faible et entraîne un desserrement de la population. Cela implique une construction de logements toujours plus nombreux pour loger une population égale (en 1968 il fallait 25 logements pour loger 100 personnes, il en faut 41 en 2007). Un nombre accru de résidences principales est nécessaire pour faire face à l'augmentation des ménages, bien que chacun d'entre eux soit composé, en moyenne, d'un nombre de personnes de moins en moins important.

Entre 1990 et 2007, la taille des ménages a diminué (cf. tableau n°4). Le calcul suivant permet de déterminer le nombre de logements consommés durant cette période pour assurer le phénomène de desserrement.

278 (population des résidences principales en 1990) / $2,4$ (taille des ménages en 2007) = 116

$116 - 103$ (nombre de résidences principales en 1990) = 13

En définitive, entre 1990 et 2007, 13 logements auront servi à assurer le phénomène de desserrement.

2.1.1.3 La vacance et le nombre de résidences secondaires

L'existence d'un parc de logements vacants est indispensable pour assurer une fluidité du marché et permettre aux habitants d'une ville de changer d'habitation en fonction de leurs besoins. On estime entre 5% et 7%, le taux de vacance nécessaire pour permettre une bonne rotation de la population dans le parc de logements.

La vacance a diminué entre 1990 et 2007 pour atteindre 5,5% du parc immobilier total (- 5 unités entre 1990 et 2006).

De la même façon, la variation des résidences secondaires engendre une consommation de logements. Durant la période 1990-2007, la commune enregistre une stabilisation du nombre de résidences secondaires (même nombre d'unités : 8).

2.1.1.4 Conclusions

Entre 1990 et 2007 :

Phénomène de renouvellement du parc	+14
Phénomène de desserrement	+13
Variation du nombre de logement vacants.....	-5
Variation du nombre de résidences secondaires	0

Entre 1990 et 2007, ce sont donc 22 logements qui ont été consommés par l'ensemble des phénomènes énumérés ci-dessus. Or, 33 logements ont été construits durant cette période. Ce « surplus » de 11 logements permet le maintien de la population mais pas une poursuite du développement mesuré de la démographie.

Or, $11 \times 2,4$ (taille moyenne des ménages en 2007) = 27 , ce qui correspond approximativement à la croissance démographique enregistrée entre 1990 et 2007 (+46 habitants).

2.1.2 Les hypothèses d'évolution du parc de logements

Les observations ci-dessus tendent à montrer qu'il est nécessaire d'envisager la réalisation de nouveaux logements pour, au minimum, assurer le maintien de la population.

Une estimation du nombre de logements nécessaires à ce maintien peut donc être réalisée. Pour ce faire, les projections ci-après porteront dans un premier temps sur la période 1999 – 2020 que nous ramènerons à la période 2009 - 2019 dans un second temps.

2.1.2.1 Le phénomène de renouvellement entre 1999 et 2020

Durant la période 1999 – 2007, le phénomène de renouvellement a concerné 14 logements (soit 1,75 logements par an). Le caractère relativement ancien du parc immobilier de la commune (1/3 des logements datent d'avant 1949) laisse imaginer que le phénomène de renouvellement risque de continuer. Ainsi, nous retiendrons l'hypothèse de 2 logements par an en moyenne pour la période 2009 – 2020.

Dans ces conditions, 40 logements seraient nécessaires pour compenser le renouvellement du parc entre 1999 et 2020, soit 26 logements pour la période 2009 – 2019.

2.1.2.2 Phénomène de desserrement entre 2009 et 2020

La taille moyenne des ménages de la commune est restée stable entre 1999 et 2007 (2,4 personnes par ménage). Cette taille des ménages se situe juste au dessus la moyenne au regard de celles du canton ou du département (respectivement 2,4 et 2,3), il y a donc tout lieu de penser qu'elle risque de baisser à nouveau puis de se stabiliser dans les prochaines années.

Dans ces conditions, il paraît utile des projections sur la consommation de logements pour faire face à une hypothétique diminution de la taille des ménages. Nous retiendrons l'hypothèse d'une taille des ménages de 2,2 à l'horizon 2020.

Si l'on considère une taille des ménages de 2,2 en 2020 contre 2,4 en 1999 :

11 résidences principales seraient nécessaires pour faire face au phénomène de desserrement entre 1999 et 2020.

2.1.2.3 Nombre de résidences secondaires et de logements vacants (2009-2020)

Nous ne sommes pas en mesure d'émettre d'hypothèses quant à l'évolution du nombre de résidences secondaires sur la période 2009 – 2020. Nous prendrons donc comme référence la dernière période intercensitaire durant laquelle le nombre de résidences secondaires était de 8.

En ce qui concerne le taux de vacance, il doit se situer entre 5% et 7% afin de permettre une bonne rotation dans le parc de logements. Sur LOC EGUINER, ce taux de vacance a diminué entre 1990 et 2006 pour atteindre 5,6% en 2007.

Pour les projections en cours d'analyse, nous retiendrons l'hypothèse d'une vacance légèrement inférieure à l'actuelle, soit 5%. Dans cette hypothèse on obtiendrait les résultats suivants :

En considérant un taux de vacance de 5%

8 (résidences secondaires) + 11 (desserrement) + 129 (résidences principales) = 148 logements

$148 / 0,95 = 155$

$155 \times 0,05 = 8$ logements vacants en 2020

8 (logements vacants en 2020) – 8 (logements vacants en 2007) = 0

2.1.2.4 Conclusion

Les besoins nécessaires au maintien de la population sont exprimés dans le tableau suivant :

Renouvellement	+ 26
Desserrement	+ 11
Logements vacants	+ 0
Résidences secondaires	+0
Total (période 1999 – 2020)	+ 37
Total (période 2009 – 2020)	+18

Ainsi donc, pour assurer le maintien de la population de la commune entre aujourd'hui et 2020, il conviendrait d'édifier environ 18 logements.

Les besoins nécessaires à l'accueil de nouveaux habitants sont exprimés dans le tableau suivant :

	Hypothèse basse + 1% par an	Hypothèse intermédiaire + 1,5% par an	Hypothèse haute + 2% par an
Nombre d'habitants supplémentaires à l'horizon 2020 (période 2008-2020)	+36	+60	+76
Nombre de logements (taille des ménages de 2,2)	16	27	34

Nombre total de logements nécessaires à l'horizon 2020 :

	Hypothèse basse	Hypothèse intermédiaire	Hypothèse haute
Maintien de la population	18	18	18
Accueil de nouveaux habitants	16	27	34
TOTAL	34	45	52

Pour les calculs qui vont suivre nous retiendrons l'hypothèse de développement intermédiaire. 45 logements seront donc nécessaires pour répondre à la demande d'ici à 2020.

2.1.3 Traduction spatiale des hypothèses de développement du parc de logements

On peut estimer à 800 m², la consommation moyenne de terrains (VRD compris) par logement.

Dans ces conditions, les besoins en terrains constructibles sont les suivants :

$$800 \times 45 = 36\,000 \text{ m}^2 \text{ soit } 3,6 \text{ hectares}$$

Toutefois, il semble évident que ces surfaces ne sont pas toutes mobilisables. En effet, le caractère constructible d'un terrain ne suffit pas pour qu'il soit directement construit. Il convient notamment de prendre en compte le phénomène de rétention foncière qu'exercent certains propriétaires, ainsi que le contexte agricole local.

Ainsi, il y a lieu de définir une offre de terrains constructibles légèrement supérieure à la demande.

En retenant un coefficient de rétention de 1.2, le besoin global de terrains constructibles à vocation d'habitat entre 2006 et 2020 s'établit donc aux environs de 4,3 hectares.

2.2 Les besoins en terrains constructibles à usage d'activités économiques

Le projet de révision ne prévoit pas de zonage à usage d'activités économiques, tous les équipements se situant à proximité : ZA du Vern et de Fromeur à Landivisau.

2.3 Les besoins en équipements

La commune possède les équipements à même de satisfaire les besoins de la population. De ce fait, aucun besoin n'a été identifié.

IV) LE ZONAGE

Le territoire couvert par la Carte Communale est divisé en zones constructibles et en zones inconstructibles.

Le document graphique de la Carte Communale délimite les secteurs où les constructions sont autorisées. Il indique d'autre part les secteurs où les constructions ne sont pas autorisées à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou 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.

1. LE CHOIX DE LA SUPERFICIE CONSTRUCTIBLE

Article L.110 du Code de l'Urbanisme

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transport répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace ».

Le choix de la superficie à rendre constructible a été basé sur la consommation de terrain lors des dix dernières années ainsi que sur les indicateurs de consommation de logement.

Nombreux sont les éléments à prendre en compte dans l'élaboration de ce zonage :

- Le réseau viaire
- L'urbanisation existante
- Le respect de l'agriculture
- Des contraintes d'assainissement

Il est à noter que :

- Les besoins calculés concernent le logement mais aussi les éventuels équipements publics et les équipements d'accompagnement (commerces...) ;
- Indépendamment de la volonté des élus, il peut exister sur le marché une rétention de terrains pratiquée par certains propriétaires qui, pour des raisons diverses, ne souhaitent pas vendre leurs terrains dans l'immédiat (terrains agricoles exploités par exemple).

Donc, afin d'éviter toute spéculation, il est important d'avoir une offre de terrains supérieure à la demande et aux prévisions.

Dans un premier temps, il apparaît logique de rendre constructible les terrains déjà intégrés au tissu urbain lorsque ceux-ci sont faciles d'accès, raccordables aux réseaux et qu'ils ne possèdent pas ou peu de pente ou bien des contraintes de sous-sol peu ou pas prononcées.

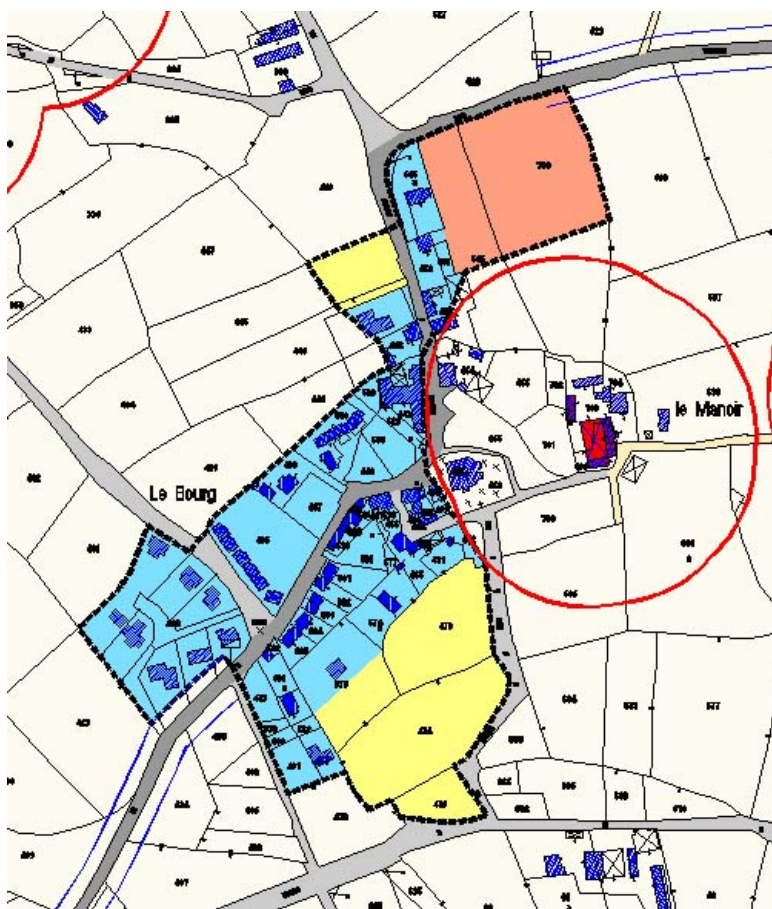
Il apparaît aussi nécessaire de procéder à l'ouverture de nouvelles zones à urbaniser. De plus, la consommation de terrain des dix dernières années laisse présager des besoins qui engendreront inmanquablement l'ouverture de ces nouveaux espaces.

Le plan de zonage de la Carte Communale de LOC EGUINER présente l'ouverture à l'urbanisation de 3,82 hectares destinés à l'habitat.

La création de nouvelles zones à urbaniser est le résultat de besoins urgents de terrains disponibles pour la commune en fonction des projets futurs que celle-ci s'est fixée. Ces ouvertures à l'urbanisme respectent la continuité urbaine, possèdent des dessertes routières et, leurs limites sont naturelles (talus, rivières), physiques (panneaux, routes) ou techniques (viabilité).

2. LES ZONES CONSTRUCTIBLES A VOCATION D'HABITAT

2.1 Les extensions urbaines du Bourg : 30 100 m²



En jaune : Les terrains non bâtis et constructibles depuis 2005
En Orange : Les terrains rendus constructibles en 2010

Le choix de localisation de la zone d'extension urbaine du Bourg en continuité de l'agglomération a pris en compte les limites ou contraintes suivantes :

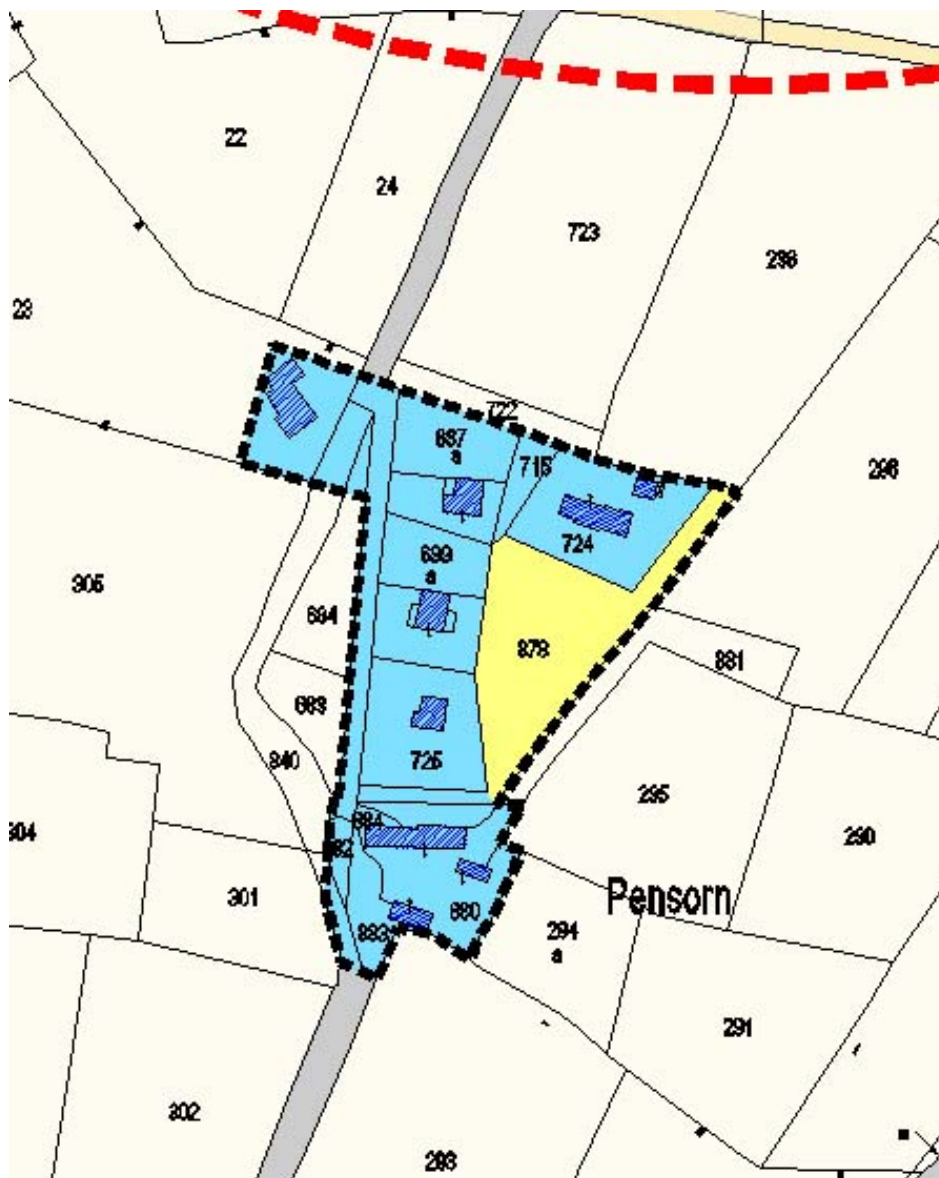
- Talus boisé à l'Est.
- Existence d'une exploitation agricole au lieu dit « Le Manoir » : Les terrains situés à moins de 100 mètres des bâtiments ne pourront être classés constructibles.
- Route départementale au Nord et à l'Ouest.

La volonté communale est de privilégier au maximum les terrains situés en continuité d'urbanisation tout en respectant les contraintes indiquées ci-dessus.

Dans un premier temps, il s'agirait d'urbaniser en partie les parcelles 546 et 706 puis de développer l'urbanisation vers le Centre Bourg, une fois que la contrainte de l'exploitation agricole n'existera plus. Il s'agit donc d'anticiper la future forme urbaine du Bourg en rééquilibrant l'urbanisation vers l'Est.

Il conviendra donc lors de l'aménagement de ce secteur, de mener une réflexion quand au maillage des voies et des possibilités ultérieures d'extensions.

2.2 Le hameau de Pensorn : 2 900 m²



En jaune : Les terrains non bâtis et constructibles depuis 2005

En Orange : Les terrains rendus constructibles en 2010

Le hameau de Pensorn se situe à moins de 500 mètres du Centre Bourg de Loc Eguiner.

Il s'agit du village le plus proche du Bourg dans lequel l'activité agricole n'est plus présente.

La commune souhaite développer l'urbanisation de ce village afin de localiser les nouveaux habitants à proximité du bourg.

Les parcelles 683-684 et une partie des parcelles 640 et 305 ont été retirées de la zone constructible : s'agissant d'un espace boisé, elles peuvent présenter un intérêt écologique.



Deux parcelles restent disponibles : leur urbanisation permettrait de conforter la forme urbaine de ce village sans pour autant engendrer des coûts d'extensions ou de renforcement de réseaux.

3. LES ZONES INCONSTRUCTIBLES

3.1 L'espace agricole

L'ensemble des espaces agricoles de la commune a été classé en zone inconstructible. Seuls les terrains d'extension de l'urbanisation du bourg et de création de la zone d'activité correspondent à des parcelles aujourd'hui encore cultivées et reçoivent un zonage constructible. Cela s'explique par le caractère très rural du bourg et des villages de la commune qui sont en contact direct avec l'espace agricole.

A noter également que tous les sièges d'exploitation et les bâtiments agricoles ont été exclus des zones constructibles afin de ne pas compromettre la pérennité de l'activité.

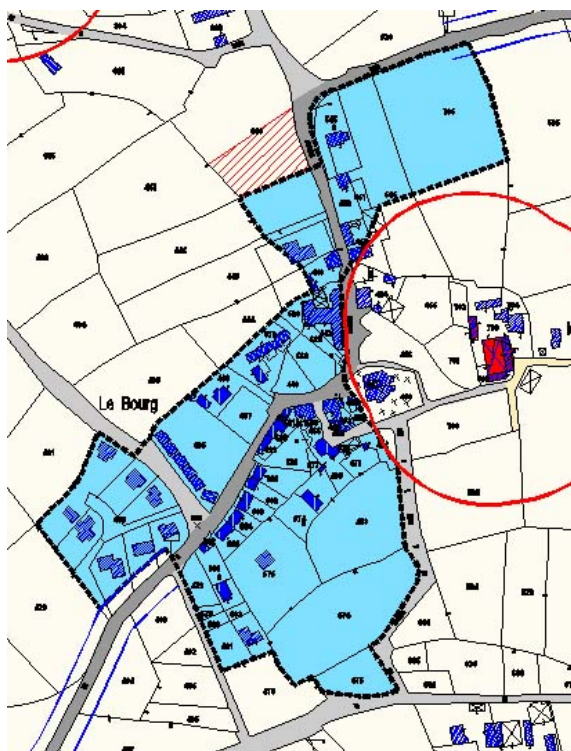
3.2 Les espaces boisés et les vallons

Les milieux naturels les plus sensibles de la commune ont été classés en zone inconstructible. Il s'agit particulièrement des vallons et vallons secondaires constitués par le réseau hydrographique, et des zones humides.

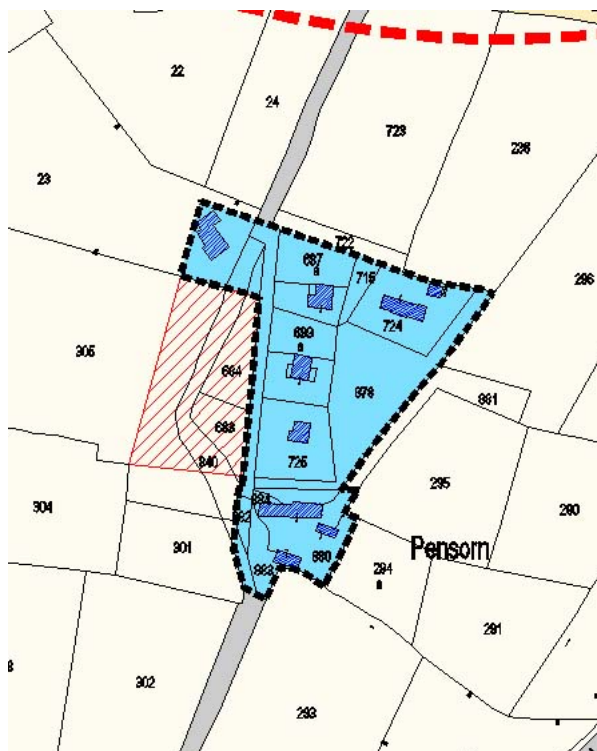
3.3 Les hameaux et les habitations isolées

A l'exception de Pernaman et Pensorn, les constructions, groupes de construction, habitations isolées ou villages abritant une exploitation agricole, ont été exclus de la zone constructible.

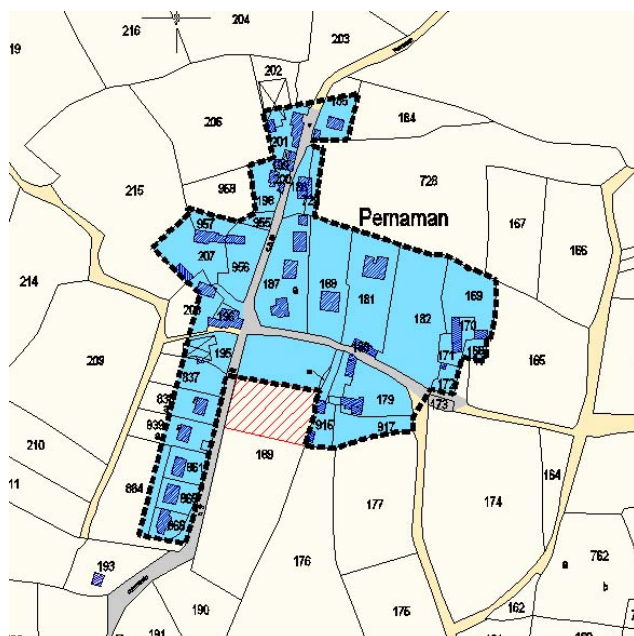
3.4 Les zones constructibles supprimées : 1 hectare



Le bourg



Le hameau de Pensorn



Le hameau de Pernaman

Ces terrain, classés en zonage constructible sur la Carte Communale de 2005 n'ont pas été urbanisés. En raison des nouvelles règles de gestion économe de l'espace, ces terrains grèvent le développement de la commune car ces surfaces sont comptabilisées comme constructibles.

L'intérêt général de la commune tend donc à rechercher des terrains disponibles à court ou à moyen terme afin de pouvoir accueillir de nouvelles populations.

En ce sens, il a été décidé de les supprimer du zonage « constructible », notamment les parcelles de Pensorn, pouvant être considérées comme boisées.

5. TABLEAU DE SYNTHÈSE DES SURFACES

CARTE COMMUNALE 2005 :

	Surface totale constructible	Surface constructible non bâtie
Bourg	67 500	35 600
Pernaman	34 200	12 600
Pensorn	19 300	9 200
Total	121 000	57 400

CARTE COMMUNALE 2010 :

	Surface totale constructible	Surface constructible non bâtie	Nombre de nouveaux logements	Surfaces consommées	Surfaces ajoutées	Surfaces supprimées
Bourg	76 000	30 100	10	12 500	12 000	3 000
Pernaman	32 100	5 200	5	5 300	0	2 100
Pensorn	14 800	2 900	1	1 400	0	4 900
Total	122 900	38 200	16	19 200	12 000	10 000

Le tableau de synthèse des surfaces reflète l'évolution récente de l'urbanisation de la commune.

La proposition de surfaces constructibles non bâties est en baisse par rapport au document précédent. Cela s'explique par la l'urbanisation des terrains insérés dans le tissu urbain au cours des dernières années.

Au final, la zone urbanisée ou urbanisable ne représente que 1,03 % de la totalité du territoire de la commune de LOC EGUINER.

V) RAPPORT DE COMPATIBILITE DE LA CARTE COMMUNALE

Conformément à l'article L.124-2 les cartes communales :

[...] doivent être compatibles, s'il y a lieu, avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer, de la charte du parc naturel régional ou du parc national, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat. Elles doivent également, s'il y a lieu, être compatibles 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 schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-1 du code de l'environnement, à l'exception des orientations fondamentales relatives à la prévention des inondations lorsqu'un plan de gestion des risques d'inondation, mentionné à l'article L.566-7 du même code, est approuvé. Elles doivent également être compatibles avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-3 du même code, avec les objectifs de gestion des risques d'inondation en application de l'article L.566-7 du même code, ainsi qu'avec les orientations fondamentales et les dispositions des plans de gestion des risques d'inondation définis en application des 1° et 3° du même article L.566-7.. Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'une carte communale, cette dernière doit, si nécessaire, être rendue compatible dans un délai de trois ans.

1. LE SCOT DU HAUT LEON

La commune de LOC EGUINER fait partie d'un territoire concerné par l'élaboration d'un SCoT : Le SCoT du Haut Léon.

Le Document d'Orientations Générales du Schéma de Cohérence territoriale définit la ligne de conduite et les engagements concertés des collectivités pour mettre en œuvre un développement cohérent et durable du territoire du Léon.

Trois thèmes généraux se dégagent de la réflexion :

- Organisation de l'urbanisation
- Soutien de l'économie locale
- Protection du patrimoine et des milieux naturels.

Organiser l'urbanisation

Conformément aux attentes du SCoT, l'urbanisation de la commune de LOC EGUINER se développera essentiellement au niveau du Bourg, sous forme de densification ou d'extension limitée.

La proximité des services favorisera l'installation de populations nouvelles et la mixité sociale.

Gestion économe de l'espace

Les nouveaux projets devront être moins consommateurs d'espace et se conformer aux densités moyennes définies au D.O.G.

2. LE SDAGE LOIRE BRETAGNE

Comme précisé dans le chapitre « Etat initial de l'environnement » la commune de LOC EGUINER est concernée par le SDAGE Loire-Bretagne dont les objectifs ont été détaillés dans ledit chapitre.

Afin de répondre aux objectifs de ce dernier, les zones constructibles définies dans le cadre de la carte communale ne comprennent aucune zone humide ou à caractère humide.

3. LA PRISE EN COMPTE DES GRANDS PRINCIPES FIGURANT AUX ARTICLES L.110 et L.121-1 DU CODE DE L'URBANISME

Comme indiqué ci-avant, la carte communale de LOC EGUINER doit respecter les principes et orientations fondamentales figurant aux articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme. D'une façon globale, ces grands principes peuvent être regroupés en 3 catégories distinctes.

La première catégorie fait référence à la notion d'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural et la protection des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, des espaces naturels et des paysages.

La seconde catégorie fait référence à la notion de mixité urbaine et sociale.

La troisième catégorie fait référence à la notion de développement durable et plus particulièrement à celles de gestion économe des espaces et de préservation des sites naturels et du patrimoine

3.1 L'équilibre entre un développement urbain maîtrisé et la protection des espaces naturels et agricoles

Le parti d'aménagement et la délimitation des zones constructibles ont été élaborés de façon à respecter cet équilibre entre le développement de l'urbanisation et la nécessaire protection des espaces naturels et agricoles.

C'est pourquoi, l'extension de l'urbanisation prévue dans le cadre de la carte communale reste mesurée et conforme aux mutations urbaines actuellement en cours. Les besoins en logements ont donc été définis dans le respect des équilibres socio-démographiques de la commune de telle manière que le nombre probable de logements à construire dans les prochaines années corresponde à celui enregistré ces derniers temps.

L'ensemble des zones constructibles représente 12,29 ha soit seulement 1,03% du territoire communal, étant précisé que les terrains encore libres de toute construction (zones mutables) ne représentent que 0,32% de ce même territoire communal.

Cette extension limitée de l'urbanisation entraîne donc une protection étendue des espaces naturels et agricoles et notamment sur les milieux les plus sensibles de la commune, lesquels sont tout naturellement exclus de la zone constructible. Il s'agit tout particulièrement des zones humides qui ont été identifiées sur l'ensemble du territoire communal.

Cette protection concerne également l'essentiel de l'espace agricole. En effet, l'objectif de densification et de concentration de l'urbanisation conduit à une urbanisation préférentielle des terrains non bâtis situés en partie agglomérée.

Certains terrains agricoles sont aujourd'hui classés en zone constructible mais il s'agit toujours de terrains situés au cœur ou en périphérie immédiate de du bourg et des villages classés en zone constructible.

L'abandon d'un modèle de développement urbain linéaire va également dans le sens de la protection des espaces agricoles lesquels s'en trouveront moins fragilisés.

Enfin, cette préservation de l'activité agricole se traduit bien évidemment par l'exclusion des sièges d'exploitation et des bâtiments agricoles des zones constructibles mais aussi par le maintien systématique d'un espace tampon entre ces mêmes bâtiments agricoles et la zone constructible.

En définitive, l'ensemble des espaces naturels et agricoles a été classé en zone non constructible et représente 99% du territoire communal. Il convient néanmoins de rappeler que ce classement n'interdit pas le développement de ces territoires puisque y sont autorisés « l'adaptation, le changement de destination, la réfection, l'extension des constructions existantes ou les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles ».

3.2 La mixité sociale et des fonctions urbaines

Le parti d'aménagement permet de satisfaire sans conteste aux objectifs de mixité sociale et urbaine.

En premier lieu, il convient de noter que les surfaces constructibles nouvellement définies sont suffisamment étendues pour répondre à l'ensemble des besoins, tout particulièrement en matière de logements. La pression foncière encore très faible sur la commune ne devrait donc pas être renforcée.

En second lieu, il faut signaler que la diversité des terrains constructibles encore libres de construction devrait autoriser plusieurs formes d'urbanisation avec :

- Une urbanisation spontanée dans les hameaux de Pensorn et Pernaman et les quelques dents creuses situées au coeur des parties agglomérées, étant précisé que cette urbanisation conduit très généralement à la constitution de lots de taille intermédiaire.
- Une urbanisation maîtrisée sur les secteurs de plus grande taille aménagés sous la forme d'opérations d'ensemble (lotissements), étant précisé que cette urbanisation souvent conduite par la commune est très souvent garante d'une plus grande mixité (constitution de lots de petite taille).

En troisième lieu, le parti d'aménagement permet de satisfaire une demande de terrains à bâtir en milieu rural avec la définition de zones constructibles pour les hameaux de Pensorn et Pernaman.

Cette diversité de l'offre en terrains constructibles contribuera sans conteste à promouvoir une diversité de l'habitat et donc à satisfaire tous les besoins.

La mixité des fonctions urbaines est également encouragée, dans la mesure où, conformément à la réglementation en vigueur, la carte communale ne fait aucune distinction d'affectation. En effet, l'ensemble des terrains classés en zone constructible peut être affecté à d'autres usages qu'à l'habitat puisque les activités économiques peuvent y être autorisées.

3.3 La gestion économe de l'espace

Le diagnostic a montré que le développement urbain de la commune a longtemps pris la forme d'une urbanisation linéaire, notamment le long de la route principale. Comme il a été préalablement indiqué, ce modèle de développement a conduit à la diffusion du tissu urbain au cœur de l'espace agricole et à la création d'enclaves agricoles dont l'urbanisation s'en trouve aujourd'hui compromis.

Le parti d'aménagement défini dans le cadre de la carte communale participe à la promotion de cette nécessaire densification et encourage le développement de l'urbanisation sous une forme plus « ramassée », le tout de manière à donner plus d'épaisseur aux parties urbanisées de la commune.

Certains terrains qui répondaient à cet objectif de gestion économe de l'espace n'ont pas été classés en zone constructible alors même qu'ils constitueraient des zones d'extension privilégiées de l'urbanisation. La taille et les conditions de desserte de ces zones imposent de fixer des règles particulières que la carte communale ne peut proposer.

4 INCIDENCE DES CHOIX SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR

4.1 La préservation du patrimoine naturel

4.1.1 La préservation de la ressource en eau :

La définition des zones constructibles a également eu pour principe de participer à la protection de la ressource en eau.

- **Assainissement** : Cette protection se traduit en particulier par le choix d'encourager une urbanisation susceptible d'être correctement assainie. En effet, l'article L.2224-10 du Code général des collectivités territoriales fait obligation aux communes de délimiter :

- Les zones d'assainissement collectif
- Les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont tenues d'assurer le contrôle des installations.

La commune n'étant pas desservie par l'assainissement collectif, il a été réalisé une première étude de zonage d'assainissement en 2003 par le Cabinet AQUATERRA. Cette étude a été réactualisée en 2011 par le Cabinet AEH, parallèlement à la révision de la Carte Communale.

Les secteurs classés constructibles présentent des contraintes faibles à moyennement favorables. Chaque nouveau projet devra prévoir un système spécifique adapté à la nature du terrain et au rejet.

- **Eaux pluviales** : L'article L.2224-10 du Code général des collectivités territoriales fait obligation aux communes de délimiter :

- Les zones où les mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

La commune est sensible à la problématique de l'eau pluviale et s'assure de sa bonne gestion à chaque nouveau projet. De plus, la prescription D13 du PAGD du SAGE de l'Elorn prévoit que « les collectivités réalisent un schéma directeur des eaux pluviales, dans un délai de 2 ou 3 ans après l'approbation du SAGE ».

Pour la commune de LOC EGUINER, le délai est de 3 ans.

COMMUNE DE LOC EGUINER - CARTE COMMUNALE
RAPPORT DE PRESENTATION

- Eau potable : Les préconisations du SAGE Loire Bretagne sont :

- Gagner la bataille de l'alimentation en eau potable »
- Poursuivre l'amélioration de la qualité des eaux de surface »

La commune n'est pas concernée par l'existence d'un périmètre de captage.

Toutes les zones constructibles sont raccordables au réseau d'adduction en eau potable.

- Zones humides : Comme précisé dans le chapitre « Etat initial de l'environnement » la commune de LOC EGUINER est concernée par le SDAGE Loire-Bretagne dont les objectifs ont été détaillés dans ledit chapitre.

Afin de répondre aux objectifs de ce dernier, les zones constructibles définies dans le cadre de la carte communale ne comprennent aucune zone humide ou à caractère humide.

- Production d'énergies renouvelables :

Commune : **LOC-EGUINER**

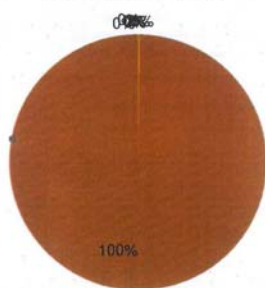
code INSEE 29128

Production d'EnR de la commune en 2009 (estimation)

Type d'EnR primaire	Filière EnR	Nombre d'installations	Electricité		Chaleur		Total Production MWh	B I L A N 2 0 0 9
			Puissance kW	Production MWh	Puissance kW	Production MWh		
EnR électrique	Eolien	0	0	0			0	
	Hydraulique	0	0	0			0	
	Energies marines (La Rance)	0	0	0			0	
	Solaire photovoltaïque	1	89	nd			nd	
	sous-total	1	89	0	0	0	0	
EnR thermique	UIOM	0	0	0	nd	0	0	
	Solaire thermique	1			2	1	1	
	Biogaz	0	0	0	nd	0	0	
	Bols bûche	nd			nd	538	538	
	Bols chaufferie	0			0	0	0	
	sous-total	1	0	0	nd	539	539	
TOTAL		2	89	0	nd	539	539	

nd : non disponible

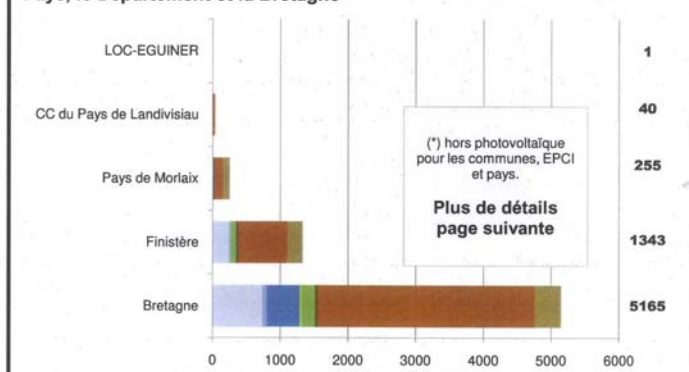
Répartition de la production totale communale (*)



(*) hors photovoltaïque inconnu à cette échelle

Clés de lecture :

Production d'EnR (*) par filière pour la commune, l'EPCI, le Pays, le Département et la Bretagne



Source : Bretagne environnement

4.1.2 La préservation des paysages :

Le parti d'aménagement a pris en compte la nécessité de préserver au mieux les paysages de la commune. Le respect de cet objectif passe avant tout par la maîtrise de l'urbanisation et il a donc été décidé :

- De préserver de l'urbanisation les milieux naturels qui participent à la variété des paysages communaux (vallées et vallons secondaires, tourbières).
- De mettre en concordance les limites du zonage avec celles du réseau structurant des talus boisés et des haies dans la mesure où il permet une meilleure intégration des futures constructions dans le paysage.

4.1.3 Les sites :

La commune est concernée par les recensements suivants :

- Natura 2000 : Rivière ELORN
- ZNIEFF : Tourbière du Launay

Ces secteurs sont classés en zonage non constructible.

4.2 La préservation du patrimoine bâti

Le parti d'aménagement a pris en compte la nécessité de préserver au mieux le patrimoine bâti de la commune. Le respect de cet objectif passe avant tout par la maîtrise de l'urbanisation et il a donc été décidé :

- De rompre avec un modèle de développement urbain qui conduit au mitage de l'espace agricole et à une transition mal maîtrisée entre le tissu urbain pavillonnaire et ce même espace agricole.
- De ne pas encourager le développement d'une urbanisation contemporaine mal maîtrisée dans les villages et hameaux les plus petits.
- Archéologie : Le service régional de l'Architecture n'a, à ce jour, recensé aucun site archéologique sur le territoire de la commune de LOC EGUINER

- Monuments Historiques : la commune est concernée par 1 Monument Historique (Eglise – 01/06/1927) : l'ensemble des secteurs urbanisés du Bourg sont situés dans le périmètre de protection. Il en est de même concernant les secteurs non bâtis ou les constructions sont autorisées. Les Permis de Construire seront donc soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, ce qui garantira la qualité architecturale des futurs bâtiments.

4.3 La préservation des espaces agricoles

Dans le but de ne pas grever le fonctionnement de l'activité agricole, certaines règles ou contraintes ont été mises en place :

- Périmètre d'éloignement des exploitations agricoles soumises au règlement sanitaire départemental.
- Périmètre de protection des exploitations agricoles relevant du régime des installations classées.
- Périmètre d'éloignement des parcelles soumises à épandage de lisier.

Les terres agricoles sont classées en zone où les constructions ne sont pas autorisées. Il n'a pas été défini de nouvelles zones constructibles dans la zone agricole et les divers périmètres sont pris en compte.

Les extensions de l'urbanisation se situent :

- En extension du Bourg
- Dans les hameaux de Pensorn et Pernaman.

4.4 Les infrastructures :

4.4.1 Les nuisances sonores

La commune n'est pas concernée par la Loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative au bruit.

4.4.2 Les entrées de ville

En application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du Code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

- La commune n'est pas concernée par cette mesure.

4.4.3 : Reculs et accès

Les nouveaux accès sur chemins départementaux hors agglomération sont limités au strict nécessaire :

- Desserte des constructions situées dans les sièges d'exploitation agricoles existants sous réserve de possibilité d'utiliser les accès existants.
- Equipements liés à l'exploitation de la route.
- Exploitation des parcelles riveraines.
- Réaménagements des carrefours et accès dangereux existants à supprimer.
- Raccordements avec les déviations ou rectifications des chemins départementaux.
- Desserte des équipements d'intérêt général qui ne peuvent s'installer ailleurs.

Le recul des constructions par rapport à l'axe de la voie, hors agglomération, ne pourra être inférieur à :

- 35 mètres le long de la RD 30 classée 1^{ère} catégorie
- 15 mètres le long de la RD 35 classée 3^{ème} catégorie

4.4.4 : La voie ferrée

Le Nord de la commune est traversé par la voie de chemin de fer Brest – Paris

Il n'a pas été défini de nouvelles zones constructibles dans ce secteur.

4.4.5 : Risques naturels et technologiques

- Aucun secteur n'a été signalé comme « inondable ».
- Le territoire de la commune n'accueille pas de zone artisanale ou industrielle. La zone du Fromeur est située sur les communes de Landivisiau et Lampaul-Guimilau : il n'a pas été défini de nouvelles zones constructibles dans ce secteur.

4.5 L'évaluation environnementale

La commune se situe dans un SCOT ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale et est concernée par un site Natura 2000.

- Le projet de Carte Communale n'affectera pas ce site, l'ensemble du site ayant été classé en zone où les constructions ne sont pas autorisées. De plus, aucun programme ou projet de travaux, d'ouvrages ou d'aménagement soumis à régime d'autorisation ou d'approbation administrative de nature à affecter de façon notable le site, n'est prévu.
- Le projet de développement communal est axé sur le développement du Bourg et de deux villages. Ceux-ci sont situés en retrait du site Natura 2000.
- Le développement maîtrisé de l'urbanisation n'engendrera pas une plus forte fréquentation du site.
- L'ensemble des « fonds de vallées » et des ruisseaux qui se jettent dans l'Elorn sont classés en zone où les constructions ne sont pas autorisées.
- Les zones humides recensées sont classées en zone où les constructions ne sont pas autorisées.

4.6 Les servitudes d'utilité publiques

1 – Servitude AC1 : Protection des monuments historiques : (voir annexe cartographique)

- Monument Historique inscrit : Eglise – 01/06/1927

2 – Servitude AS1 : Protection

- Prise d'eau de Goasmal – 07/05/2008
- Transport de gaz : Guimiliau – Saint Pol de Léon (DN 200 en partie en projet)

3 – Servitude I4 : Protection des lignes électriques

- Réseau HTA de distribution (non cartographié)

4 – Servitude T1 : SNCF – DTI - O

- Ligne 420 : Paris / Brest – 22/03/1942

5 – Servitude T4 – T5 : MARINE DRSID

- Aéroport militaire de Landivisiau – 27/01/2005

6 – Servitude T7 : Servitude aéronautiques à l'extérieur des zones de dégagement

Révision Carte Communale

- SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

RELATIVES A LA CONSERVATION
du patrimoine naturel

AS1		captages d'eaux potables
-----	---	--------------------------

du patrimoine culturel



AC1
Inscrit

**RELATIVES A L'UTILISATION DE
CERTAINES RESSOURCES ET EQUIPEMENTS**
Energie

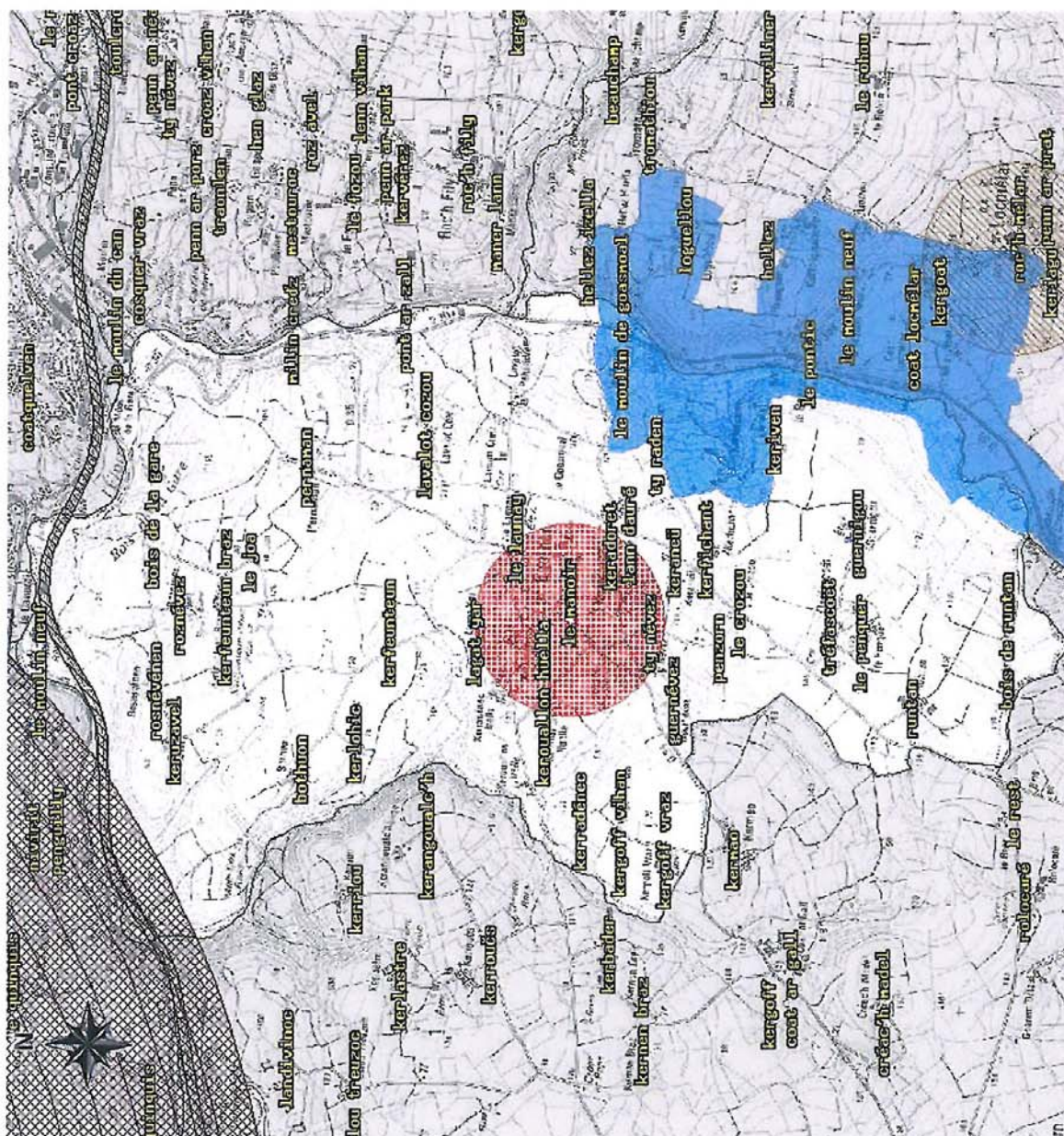
14	non représenté	réseau distribution électrique HTA
----	----------------	------------------------------------

Communications

T1		zone ferroviaire
----	---	------------------

T4-T5		servitude aéronautique de balisage et dégagement
T7		servitude aéronautique sur l'ensemble de la commune à l'extérieur des zones T4-T5

T7 non representative



ANNEXES

- 1) Index
- 2) Porter à connaissance
- 3) Cadre réglementaire de la Carte Communale
- 4) Règlement National d'Urbanisme
- 5) Délibération et rapport d'enquête publique

1. INDEX

CARTOGRAPHIE :

Carte 1 : Localisation	Page 12
Carte 2 : Communauté de Communes	Page 14
Carte 3 : Réseau de transport	Page 15
Carte 4 : Relief	Page 30
Carte 5 : Topographie et réseau hydrographique	Page 31
Carte 6 : Zones humides	Page 34
Carte 7 : ZNIEFF et Natura 2000	Page 38
Carte 8-9 : Zonage assainissement 2005	Page 43
Carte 10-11 : Zonage assainissement 2011	Page 44
Carte 12 : Patrimoine	Page 49
Carte 13 : Unités paysagères	Page 52
Carte 14 : Localisation des surfaces consommées au Bourg entre 2005 et 2010	Page 64
Carte 15 : Localisation des surfaces consommées à Pernaman et Pensorn entre 2005 et 2010	Page 65
Carte 16 : Nouvelles zones constructibles au Bourg	Page 74
Carte 17 : Nouvelles zones constructibles à Pensorn	Page 75
Carte 18 : Nouvelles zones constructibles à Pernaman	Page 76
Carte 19 : Zones constructibles supprimées	Page 78
Carte 20 : Servitudes d'utilité publiques	Page 90

TABLEAUX :

Tableau 1 : Evolution démographique comparative	Page 17
Tableau 2 : Evolution démographique de 1968 à 2007	Page 18
Tableau 3 : Indice de jeunesse	Page 19
Tableau 4 : Evolution de la taille moyenne des ménages	Page 19
Tableau 5 : Evolution du nombre de ménages	Page 19
Tableau 6 : Population active en 1999 et 2004	Page 20
Tableau 7 : Données statistiques agricoles	Page 25
Tableau 8 : Population et main d'œuvre agricole	Page 25
Tableau 9 : Répartition par âge des exploitants en nombre	Page 25
Tableau 10 : Répartition par âge des exploitants en pourcentage	Page 25
Tableau 11 : Qualité des eaux de l'Elorn	Page 41
Tableau 12 : Besoins nécessaires au maintien de la population	Page 69
Tableau 13 : Besoins nécessaires à l'accueil de nouveaux habitants	Page 70
Tableau 14 : Nombre de logements nécessaires à l'horizon 2020	Page 70
Tableau 15 : Tableau de synthèse des surfaces	Page 79

GRAPHIQUES :

Graphique 1: Evolution démographique de la commune	Page 16
Graphique 2 : Structure par âge de la population	Page 18
Graphique 3 : Modes de transport des actifs	Page 20
Graphique 4 : Evolution du nombre de logements	Page 21
Graphique 5 : Nombre de logements neufs autorisés	Page 22
Graphique 6 : Résidences principales en 2007	Page 23
Graphique 7 : Evolution de la taille des résidences principales	Page 24
Graphique 5 : Résidences principales selon le statut d'occupation	Page 24

2. PORTER A CONNAISSANCE

1 – Archéologie : Service régional de l'archéologie

Le service régional de l'Architecture n'a, à ce jour, recensé aucun site archéologique sur le territoire de la commune de LOC EGUINER

La délivrance de tout permis de construire, de démolir ou d'autorisations d'installations ou travaux divers dans l'un des périmètres (ci-dessus désignés) sera soumise à une consultation préalable du Service Régional de l'Archéologie. Pour ces sites, le Service Régional de l'Archéologie recommande un classement en zonage ou les constructions ne sont pas autorisées.

- Article 1 du décret n° 2004-490 du 03/06/2003 :

« Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations ».

- La législation sur les découvertes archéologiques fortuites qui s'applique à l'ensemble du territoire de la commune, résumée par « toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers..) doit être immédiatement déclarée au Maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie. (articles L.531-14 à L.531-16 du Code du Patrimoine).

-La protection des collections publiques contre les actes de malveillance qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : « quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 322 ».

- Article R 111.4 du Code de l'Urbanisme : « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

2 – Agriculture : (voir annexe cartographique)

-Règle de réciprocité :

Article L.111-3 du Code Rural :

« Lorsque les dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles, la même exigence d'éloignement doit être imposée à toute construction ultérieure à usage d'habitation ou à usage professionnel nécessitant une autorisation administrative de construire. »

3. CADRE REGLEMENTAIRE DE LA CARTE COMMUNALE : CODE DE L'URBANISME

Art. L.124-1 :

Les communes qui ne sont pas dotées d'un plan local d'urbanisme peuvent élaborer, le cas échéant dans le cadre de groupements communaux, une carte communale précisant les modalités d'application des règles générales d'urbanisme prises en application de l'article L.111-1.

Art. L.124-2 :

Les cartes communales respectent les principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1.

Elles délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, 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 dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Les cartes communales sont approuvées, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, consultation de la chambre d'agriculture et avis de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, par le conseil municipal et le préfet. Cette commission rend son avis au plus tard deux mois après la transmission du projet de carte par le maire. A défaut, cet avis est réputé favorable.

Les cartes communales sont approuvées par délibération du conseil municipal, puis transmises par le maire au préfet qui dispose d'un délai de deux mois pour les approuver. A l'expiration de ce délai, le préfet est réputé avoir approuvé la carte communale.

La carte approuvée est tenue à disposition du public. Le projet de révision d'une carte communale concernant une commune située en dehors du périmètre d'un schéma de cohérence territoriale approuvé et ayant pour conséquence une réduction des surfaces des zones agricoles est soumis pour avis, par la commune, à la commission départementale de la consommation des espaces agricoles.

Elles doivent être compatibles, s'il y a lieu, avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer, de la charte du parc naturel régional ou du parc national, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat. Elles doivent également, s'il y a lieu, être compatibles 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 schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-1 du code de l'environnement, à l'exception des orientations fondamentales relatives à la prévention des inondations lorsqu'un plan de gestion des risques d'inondation, mentionné à l'article L.566-7 du même code, est approuvé. Elles doivent également être compatibles avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-3 du même code, avec les objectifs de gestion des risques d'inondation en application de l'article L.566-7 du même code, ainsi qu'avec les orientations fondamentales et les dispositions des plans de gestion des risques d'inondation définis en application des 1° et 3° du même article L.566-7.. Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'une carte communale, cette dernière doit, si nécessaire, être rendue compatible dans un délai de trois ans.

Art. L.124-3 :

Les délibérations intervenues sur le fondement de l'article L.111-1-3 dans sa rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée demeurent applicables jusqu'à l'expiration de leur délai de validité.

Art. L.124-4 :

Un décret en Conseil d'Etat détermine, en tant que de besoin, les modalités d'application du présent chapitre.

Art. R.124-1 :

La carte communale comprend un rapport de présentation et un ou plusieurs documents graphiques.

Elle comporte, s'il y a lieu, l'étude prévue au neuvième alinéa de l'article L.111-4 et, en zone montagne, l'étude prévue au quatrième alinéa de l'article L.145-5 et l'arrêté du préfet coordinateur de massif prévue au septième alinéa du même article.

Les documents graphiques sont opposables aux tiers.

Art. R.124-2 :

Le rapport de présentation :

1° Analyse de l'état initial de l'environnement et expose les prévisions de développement, notamment en matière économique et démographique ;

2° Explique les choix retenus, notamment au regard des objectifs et des principes définis aux articles L.110 et L.121-1, pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées ; en cas de révision, il justifie, le cas échéant, les changements apportés à ces délimitations ;

3° Evalue les incidences des choix de la carte communale sur l'environnement et expose la manière dont la carte prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Art. R.124-3 :

Le ou les documents graphiques délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, 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.

Ils peuvent préciser qu'un secteur est réservé à l'implantation d'activité, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

En zone montagne, ils indiquent, le cas échéant, les plans d'eau de faible importance auxquels il est décidé de faire application du huitième alinéa de l'article L.145-5.

Ils délimitent, s'il y a lieu, les secteurs dans lesquels la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre n'est pas autorisée.

Dans les territoires couverts par la carte communale, les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol sont instruites et délivrées sur le fondement des règles générales de l'urbanisme définies au chapitre I du titre I du livre I et des autres dispositions législatives et réglementaires applicables.

Art. R.124-4 :

Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent conduit la procédure d'élaboration ou de révision de la carte communale.

Le préfet, à la demande du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, transmet les dispositions et les documents mentionnés à l'article R.121-1. Il peut procéder à cette transmission de sa propre initiative.

Art. R.124-5 :

Conformément à l'article L.112-1 du Code rural, le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent consulte, lors de l'élaboration ou de la révision de la carte communale, le document de gestion de l'espace agricole et forestier, s'il existe.

Art. R.124-6 :

Le projet de carte communale est soumis à enquête publique par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent dans les formes prévues par les articles 7 à 21 du décret modifié n° 85-453 du 23 avril 1985 pris pour l'application de la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la

démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement. Toutefois le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent exerce les compétences attribuées au préfet par les articles 7,8-11, 12,16 et 18 à 21 de ce décret.

Le dossier est composé du rapport de présentation, du ou des documents graphiques. Il peut être complété par tout ou partie des documents mentionnés à l'article R.121-1.

Art. R.124-7 :

La carte communale est approuvée par le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et transmise, pour approbation, au préfet. Celui-ci se prononce dans un délai de deux mois. A l'expiration de ce délai, le préfet est réputé avoir approuvé la carte communale.

Art. R.124-8 :

La délibération et l'arrêté préfectoral qui approuvent ou révisent la carte communale sont affichés pendant un mois en mairie ou au siège de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et dans ce cas, dans les mairies des communes membres concernées. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

L'arrêté préfectoral est publié au Recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département.

La délibération est en outre publiée, lorsqu'il s'agit d'une commune de 3500 habitants et plus, au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R.2121-10 du Code général des collectivités territoriales ou, lorsqu'il s'agit d'un établissement public de coopération intercommunale comportant au moins une commune de 3500 habitants et plus, au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R.5211-41 du même code, lorsqu'il existe.

Chacune de ces formalités de publicité mentionne le ou les lieux où le dossier peut être consulté.

L'approbation ou la révision de la carte communale produit ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des formalités prévues au premier alinéa ci-dessus, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

4. REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME : CODE DE L'URBANISME

LOCALISATION ET DESSERTE DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENTS, INSTALLATIONS ET TRAVAUX :

Art. R.111-2 :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Art. R.111-3 :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

Art. R.111-4 :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Art. R.111-5 :

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Art. R.111-6 :

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer :

- a) La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet ;
- b) La réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article R. 111-5.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Art. R.111-7 :

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer le maintien ou la création d'espaces verts correspondant à l'importance du projet.

Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, l'autorité compétente peut exiger la réalisation, par le constructeur, d'aires de jeux et de loisirs situées à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Art. R.111-8 :

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Art. R.111-9 :

Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, ceux-ci doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordé aux réseaux publics.

Art. R.111-10 :

En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation est assurée par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau.

En l'absence de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R. 2224-17 du Code général des collectivités territoriales.

En outre, les installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics.

Art. R.111-11 :

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel, lorsque la grande superficie des parcelles ou la faible densité de construction, ainsi que la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement individuel ne peut présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique.

Art. R.111-12 :

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature qui doivent être épurées, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le système de collecte des eaux usées, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

Lorsque le projet porte sur la création d'une zone industrielle ou la construction d'établissements industriels groupés, l'autorité compétente peut imposer la desserte par un réseau recueillant les eaux résiduaires industrielles les conduisant, éventuellement après un prétraitement approprié, soit au système de collecte des eaux usées, si ce mode d'évacuation peut être autorisé compte tenu notamment des prétraitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.

Art. R.111-13 :

Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

Art. R.111-14 :

En dehors des parties urbanisées des communes, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation ou sa destination :

- a) A favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ;

- b) A compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains faisant l'objet d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques ;
- c) A compromettre la mise en valeur des substances visées à l'article 2 du Code minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies aux articles 109 et suivants du même code

Art. R.111-15 :

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations de l'environnement définies aux articles L. 110-1 et L.110-2 du Code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

IMPLANTATION ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS :

Art. R.111-16 :

Une distance d'au moins trois mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire.

Art. R.111-17 :

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se situe à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques. Toutefois une implantation de la construction à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

Art. R.111-18 :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Art. R.111-19 :

Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'article R. 111-18, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Art. R.111-20 :

Des dérogations aux règles édictées dans la présente sous-section peuvent être accordées par décision motivée de l'autorité compétente, après avis du maire de la commune lorsque celui-ci n'est pas l'autorité compétente.

En outre, le préfet peut, après avis du maire de la commune, apporter des aménagements aux règles prescrites par la présente sous section, sur les territoires où l'établissement de plans locaux d'urbanisme a été prescrit, mais où ces plans n'ont pas encore été approuvés.

ASPECT DES CONSTRUCTIONS :

Art. R.111-21 :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Art. R.111-22 :

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect et non compris dans des programmes de rénovation, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières.

Art. R.111-23 :

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés à un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Art. R.111-24 :

La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel ainsi que de constructions légères ou provisoires peut être subordonnée à des prescriptions particulières, notamment à l'aménagement d'écrans de verdure ou à l'observation d'une marge de reculement.

6. DELIBERATION ET RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE