

DEPARTEMENT DU FINISTERE



Mairie de LOTHEY
8 place de la Mairie
29190 LOTHEY

Commune de LOTHEY

CARTE COMMUNALE – Révision n°2

Rapport de présentation

valant

Evaluation environnementale

URBANISME PARTAGE

TANGUY/BESREST/AGAP

Approbation : Conseil communautaire du

Approbation : Arrêté préfectoral du

Table des matières

PREAMBULE	3
I- CONTEXTE GENERAL	6
1-1 Objet de la révision.....	7
1-2 Situation géographique	9
1-3 Situation administrative	9
1-4 Enjeux supra-communaux.....	10
II- ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....	11
2-1 Les composantes physiques du territoire	12
2-1-1 Le climat.....	12
2-1-2 La géologie	14
2-1-3 Le relief.....	15
2-1-4 L'hydrographie	18
2-2 Le patrimoine naturel.....	20
2-2-1 Les outils d'inventaires et de protection du patrimoine naturel remarquable	20
2-2-2 Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)	22
2-2-3 La nature ordinaire	24
2-2-4 La faune.....	27
2-2-5 La trame Verte et Bleue	29
2-3 Les risques, les nuisances, les pollutions.....	33
2-3-1 Les risques naturels.....	33
2-3-2 Les risques industriels	34
2-3-3 Les nuisances sonores.....	36
2-3-4 Les pollutions	36
2-4 La gestion des éléments et ressources naturels	38
2-4-1 La qualité de l'air.....	38
2-4-2 La qualité et la gestion de l'eau	39
III- TERRITOIRE ET POPULATION.....	46
3-1 Organisation du territoire	47
3-1-1 Le paysage	47
3-1-2 Le patrimoine	53
3-1-3 Les dynamiques du territoire et les tissus urbains	54
3-1-4 La consommation foncière 2009-2019	56
3-1-5 Les déplacements.....	58
3-2 Dynamiques socio-économiques.....	61
3-2-1 La dynamique démographique	61
3-2-2 Les évolutions du parc de logements	62

3-2-3 Les activités économiques et l'emploi	63
3-3 Les équipements et réseaux.....	65
3-3-1 Les équipements	68
3-3-2 Les réseaux.....	68
IV- LE PROJET D'AMENAGEMENT	70
4-1 Les objectifs communaux et communautaires	71
4-2 Les dispositions de la carte communale.....	72
4-2-1 La division du territoire en zone constructible et non constructible.....	72
4-2-2 Les autres dispositions de la carte communale	73
4-3 La traduction des objectifs au travers du zonage de la carte communale.....	74
4-3-1 La zone constructible à vocation d'habitat	74
4-3-2 La zone constructible à vocation d'activités	76
4-3-3 La zone non constructible	78
4-4 La superficie des zones	78
V- COMPATIBILITE AVEC LES LOIS ET LES ENJEUX SUPRACOMMUNAUX	79
5-1 Compatibilité avec les dispositions législatives.....	80
5-1-1 Equilibre entre développement urbain, activités économiques et protection d'espaces.....	80
5-1-2 Gestion économe de l'espace	80
5-2 Compatibilité avec les documents supra communaux.....	80
5-2-1 Compatibilité avec le SAGE Aulne.....	80
5-2-2 La prise en compte du SRCE.....	81
5-2-3 Compatibilité avec le PLH	81
VI- EVALUATION ENVIRONNEMENTALE.....	82
6-1 L'état des lieux et les enjeux	83
6-2 Justification du choix d'urbanisation.....	83
6-3 Analyse des dispositions de la carte communale sur l'environnement.....	84
6-3-1 La consommation d'espace.....	84
6-3-2 Climat et qualité de l'air.....	86
6-3-3 Les sols et le relief.....	87
6-3-4 L'eau et les milieux aquatiques.....	87
6-3-5 La biodiversité, la faune, la flore.....	91
6-3-6 Le paysage.....	93
6-3-7 Les liaisons douces	96
6-3-8 La gestion des ressources naturelles	96
6-3-9 Les pollutions, risques et nuisances.....	96
VII- RESUME NON TECHNIQUE	97
ANNEXES	105

PREAMBULE

LES PRINCIPES DU FOND QUI S'IMPOSENT AUX CARTES COMMUNALES

C'est l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme, qui définit les principes que doivent respecter toutes les politiques d'urbanisme.

Le premier de ces principes concerne « l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ».

LE STATUT DES CARTES COMMUNALES

Les communes rurales qui souhaitent établir une cartographie délimitant les zones constructibles n'ont pas besoin de se doter d'un plan local d'urbanisme.

Ainsi, la loi solidarité renouvellement urbain donne aux cartes communales le statut d'un véritable document d'urbanisme, approuvé conjointement par le conseil municipal et le préfet, après enquête publique, valable sans limitation de durée. Dans les secteurs constructibles, l'application du règlement national d'urbanisme permettra de délivrer les permis de construire, sans qu'il soit besoin d'élaborer un règlement spécifique.

Dans les territoires couverts par une carte communale, les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol sont instruites et délivrées sur le fondement des règles générales de l'Urbanisme et des autres dispositions législatives et réglementaires applicables.

LE CONTENU DE LA CARTE COMMUNALE

Le Code de l'Urbanisme précise le contenu des cartes communales :

Art. L. 161-1 *La carte communale comprend un rapport de présentation et un ou plusieurs documents graphiques.*

Elle comporte en annexe les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et figurant sur une liste dressée par décret en Conseil d'Etat.

Art. L161-4 (L n°2018-1021 du 23/11/2018). –

La carte communale délimite les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception :

1° de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension, des constructions existantes ainsi que l'édification d'annexes à proximité d'un bâtiment existant ;

2° des constructions et installations nécessaires :

a) à des équipements collectifs

b) à l'exploitation agricole ou forestière, à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production ;

c) à la mise en valeur des ressources naturelles

d) Au stockage et à l'entretien du matériel des coopératives d'utilisation de matériel agricole.

Les constructions et installations mentionnées au 2° ne peuvent être autorisées que lorsqu'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 ou des paysages. Les constructions et installations mentionnées aux b et d du même 2° sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Art. R. 161-1 (D. n° 2015-1738). – *La carte communale comporte, outre les éléments prévus par l'article L. 161-1, des annexes, et, s'il y a lieu, l'étude prévue à l'article L. 111-9 et, en zone de montagne, l'étude prévue au 2° de l'article L. 122-14 et l'arrêté du préfet coordonnateur de massif prévu au 1° de l'article L. 122-12.*

Art. R. 161-2 (D. n° 2015-1783). – *Le rapport de présentation :*

1°) Analyse 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. 1011 et L. 101-2, pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées et justifie, en cas de révision, 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. 161-3 (D. n° 2015-1783)

Outre les éléments prévus par l'article R. 161-2, lorsque la carte communale doit faire l'objet d'une évaluation environnementale, le rapport de présentation :

1° Expose les prévisions de développement, notamment en matière économique et démographique et décrit l'articulation de la carte avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels elle doit être compatible ou qu'elle doit prendre en considération ;

2° Analyse les perspectives de l'évolution de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre de la carte ;

3° Analyse les incidences notables probables de la mise en œuvre de la carte sur l'environnement et expose les conséquences éventuelles de l'adoption de la carte sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ; 4° Expose les motifs de la délimitation des secteurs, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, et, le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique de la carte ; 5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre de la carte sur l'environnement ; 6° Rappelle que la carte fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de six ans à compter de son approbation ou de sa révision. Il définit des critères, indicateurs et modalités qui devront être retenus pour suivre les effets de la carte sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ; 7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée. Le rapport de présentation est proportionné à l'importance de la carte communale, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

En cas de révision de la carte communale, le rapport de présentation est complété, le cas échéant, par l'exposé des motifs des changements apportés. Le rapport de présentation peut se référer aux renseignements relatifs à l'environnement figurant dans d'autres études, plans ou documents.

Art. R. 161-4 (D. n° 2015-1783). –

Le ou les documents graphiques délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où les constructions ne peuvent pas être autorisées, à l'exception de celles mentionnées à l'article L. 161-4.

L'avis prévu à l'article L. 161-4 est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai d'un mois à compter de la saisine par l'autorité compétente en matière d'autorisations d'urbanisme.

Art. R. 161-5 (D. n° 2015-1783)

Le ou les documents graphiques peuvent préciser qu'un secteur est réservé à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

Art. R. 161-7 (D. n° 2015-1783)

Le ou les documents graphiques 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.

Art. R. 161-8 (D. n° 2015-1783).

Doivent figurer en annexe de la carte communale : 1° Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et appartenant aux catégories figurant sur la liste annexée au présent livre ; 2° Le plan d'exposition au bruit des aérodromes, établi en application de l'article L. 112-6 ; 3° Les secteurs d'information sur les sols en application de l'article L. 125-6 du code de l'environnement.

I - CONTEXTE GENERAL

1-1 OBJET DE LA REVISION DE LA CARTE COMMUNALE

La commune de Lohéy dispose d'une carte communale approuvée en 2005. Elle a fait l'objet d'une mise à jour en 2006 et d'une première révision en 2007.

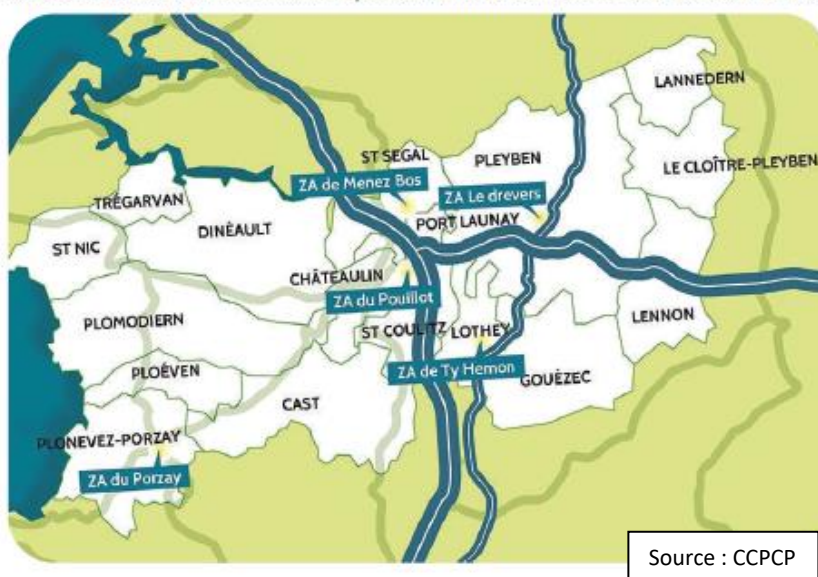
La commune de Lohéy étant membre de la Communauté de Communes de Pleyben Châteaulin Porzay, c'est cette dernière qui conduit la procédure de révision de la carte communale suite au transfert de la compétence urbanisme à la communauté de communes.

L'objet de cette seconde révision porte sur l'extension de la zone d'activités communautaire de Ty Hémon et le re-questionnement des zones constructibles au sein de l'espace rural suite aux évolutions législatives récentes et notamment la loi ALUR de 2014.

Le contexte économique communautaire

La Communauté de Communes de Pleyben Châteaulin Porzay dispose à l'échelle de ses 5 zones d'activités d'une surface cumulée de foncier disponible de près de 15,4 ha.

Situation des zones d'activités économiques communautaires en cours de commercialisation



Si cette réserve foncière lui permet de répondre aux besoins d'implantation ou de développement d'activités artisanales, de PME-PMI, d'activités tertiaires et commerciales, en revanche les emprises unitaires importantes (1ha et plus) permettant de répondre à une demande d'implantation d'activités industrielles, logistiques ou de stockage de tailles importants restent limitées.

En raison de sa position géographique privilégiée au centre du département et de la qualité de sa desserte routière (croisement des RN 165 et 164), le territoire de la CCPCP bénéficie d'une forte attractivité auprès des activités logistiques, de stockage et activités industrielles.

L'offre foncière disponible du territoire communautaire ne permettant pas de répondre aux besoins déjà identifiées pour des activités nécessitant des emprises foncières importantes, la CCPCP souhaite étendre la zone d'activités de Ty Hémon située sur le territoire de la commune de Lohéy.

Les raisons ayant conduit la CCPCP à retenir la zone d'activités de Ty Hémon pour permettre l'accueil de nouvelles entreprises dans les secteurs de la logistique et de l'industrie sont les suivantes :

- ✓ Positionnement géographique stratégique de la zone : 5 minutes du carrefour du Pouillot (échangeur RN164/165), 30 minutes de l'entrée sud de Brest et 12 minutes de l'entrée nord de Quimper.
- ✓ Accès direct à la RN 165 (échangeur de Ty Hémon).
- ✓ Zone d'activités existante dont la vocation logistique et semi industrielle est déjà bien affirmée.
- ✓ Aménagement de zones adaptées à la gestion de flux de poids lourds (giratoire sur la RD 41 aménagé en 2011).
- ✓ Situation hors agglomération et sans zone d'habitat à proximité.

Zone d'Activité de Ty Hémon - Lothey



1-2 SITUATION GEOGRAPHIQUE

Située au centre du département du Finistère, la commune de Lothery est un petit territoire rural de 1 340 ha bordé au nord par l'Aulne canalisée.

Lothery se situe à 25 km de Quimper et 55 km de Brest. Les communes limitrophes sont Châteaulin, Pleyben, Saint-Coulitz, Cast, Bric et Gouézec.

Le territoire communal est drainé par une route départementale et une route nationale :

- la RD 41 reliant Gouézec à Châteaulin au sud de la commune
- la RN 165 (A82) traverse la partie sud-ouest de la commune et est accessible depuis l'échangeur de Ty Hémon



La RD 785, située à l'Ouest de Lothery permet de rejoindre Pleyben en évitant la voie rapide.

1-3 SITUATION ADMINISTRATIVE

La commune de Lothery est située dans l'arrondissement de Châteaulin, dans le canton de Bric et le Pays de Brest qui regroupe 7 intercommunalités.

La commune de Lothery fait partie de la **communauté de communes de Pleyben-Châteaulin-Porzay (CCPCP)** qui regroupe notamment le périmètre de l'ex communauté de communes de la région de Pleyben dont était membre Lothery.

La CCPCP est née de la fusion des communautés de communes du Pays de Châteaulin et du Porzay et de la Région de Pleyben au 1^{er} janvier 2017. Elle regroupe 17 communes pour 23 137 habitants.



1-4 ENJEUX SUPRA COMMUNAUX

La carte communale doit être compatible avec :

- Le **SDAGE Loire-Bretagne** 2016-2021 approuvé le 18 novembre 2015, qui définit les grandes orientations pour une gestion équilibrée de la ressource en eau, ainsi que les objectifs de qualité et de quantité des eaux à atteindre dans le bassin Loire-Bretagne pour la période 2016/2021. Il représente l'outil principal de mise en œuvre de la Directive cadre sur l'Eau (DCE), qui fixe un principe de non-détérioration de l'état des eaux et des objectifs ambitieux pour leur restauration, en définissant un cadre, une méthode de travail et des échéances précises. Le projet doit être compatible avec les préconisations du SDAGE et par voie de conséquence avec les dispositions de la Directive Cadre sur l'Eau ; en particulier, il doit être défini de façon à préserver au maximum la ressource en eau, les zones humides et les cours d'eau.

Le SDAGE Loire-Bretagne demande que soit figuré au rapport de présentation de la carte communale un inventaire des cours d'eau.

Un inventaire des cours d'eau a été réalisé sur les communes du Finistère entre 2007 et 2011. Cet inventaire s'est conclu par l'arrêté préfectoral n°2011-1057 du 18 juillet 2011 modifié le 25 juin 2014 recensant les cours d'eau du département du Finistère

- Le **SAGE Aulne** approuvé le 1er décembre 2014.

La commune doit intégrer à la carte communale l'inventaire des zones humides ainsi que la méthodologie ayant permis d'établir l'inventaire.

- Le **PLH de Pleyben-Châteaulin-Porzay** approuvé le 18/12/2018

II – ETAT INITIAL DE L’ENVIRONNEMENT

2-1 LES COMPOSANTES PHYSIQUES DU TERRITOIRE

2-1-1 LE CLIMAT

Situé à l'extrême Ouest de la Bretagne, le territoire de Lothery, est marqué par un climat océanique tempéré, caractérisé par de faibles amplitudes thermiques avec des hivers doux et des étés frais, des pluies modérées mais régulières sur l'ensemble de l'année et un régime de vents dominants d'Ouest Sud-Ouest.

Les données climatiques utilisées pour caractériser le secteur, d'une manière globale proviennent de la station météorologique de Brest-Guipavas. Le secteur du projet est plus en retrait dans les terres, et se situe à une altitude plus élevée. Cependant, de manière globale, les caractéristiques du climat sont sensiblement identiques.

Le diagramme ombro-thermique (ci-dessous) montre une relative homogénéité de la répartition des pluies au cours de l'année, la moyenne de précipitation annuelle étant de 996 mm. On peut noter l'absence de période de sécheresse annuelle.

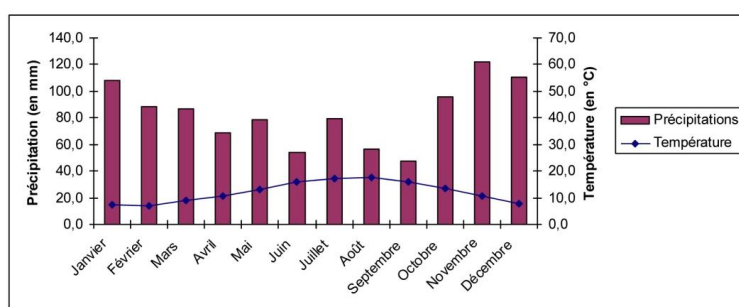


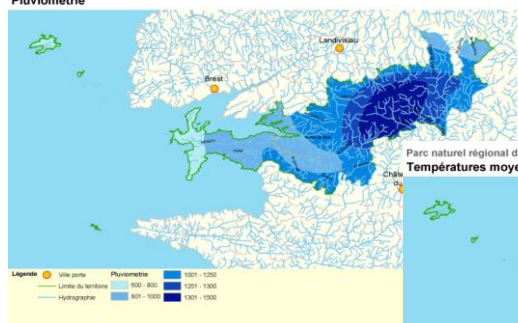
Diagramme ombrothermique - station de Lanvéoc-Poulmic - Données Météociel avril 2002 à oct. 2009

Les données présentées ci-après proviennent de la station de référence de Brest-Guipavas (relevés de 1971-2000) et de l'Atlas hydrogéologique de la Bretagne (1969-2000) :

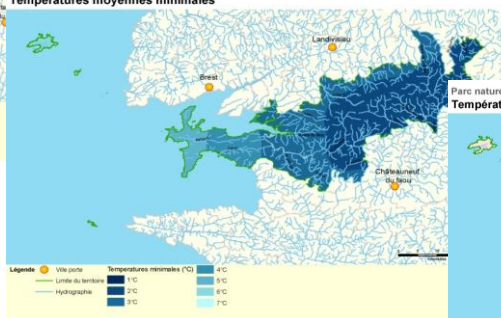
- La hauteur moyenne cumulée des précipitations est de 968 mm (station de Saint-Ségal),
- La pluie journalière décennale est estimée à 45,3 mm pour Saint-Ségal,
- La température moyenne minimale sur la zone d'étude est de 6,6°C,
- La température moyenne maximale sur la zone d'étude est de 16,8°C,
- La température moyenne annuelle est supérieure à 11,2 °C.

Données climatiques mensuelles interannuelles (Source Météo France - Station Brest Guipavas - 1991/2000)

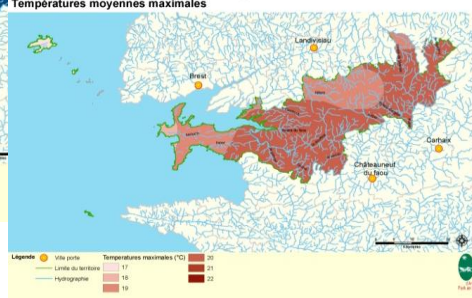
Parc naturel régional d'Armorique - Parc an Arvorig
Pluviométrie

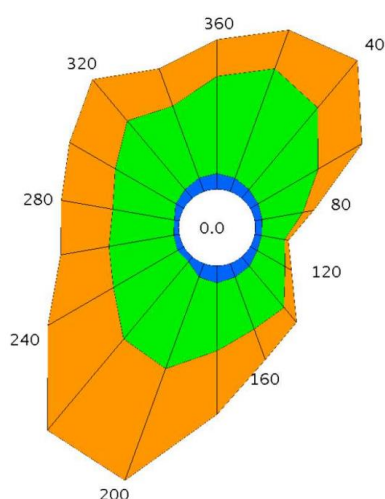


Parc naturel régional d'Armorique - Parc an Arvorig
Températures moyennes minimales



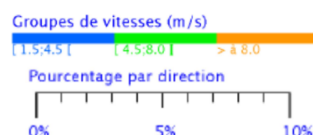
Parc naturel régional d'Armorique - Parc an Arvorig
Températures moyennes maximales





La rose des vents est la représentation graphique des fréquences des vents, classées par direction du vent et suivant quatre classes de vitesse. Pour le secteur de Lothey, cette représentation graphique donne les résultats suivants (Source : Rose des vents de Brest-Guipavas, 1971 - 2000) :

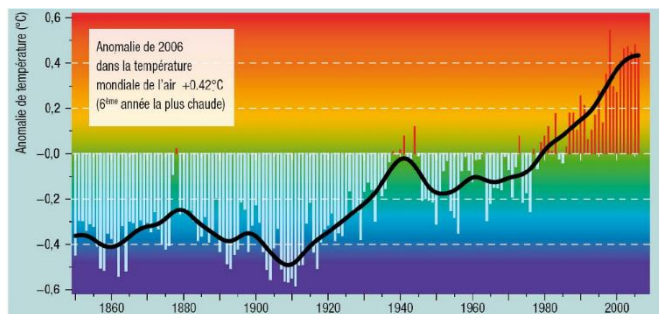
La primauté des vents entrants se situe dans les secteurs nord-est et sud-ouest. Le secteur sud-ouest concentre la majorité des vents qui ont une vitesse supérieure à 8 m/s.



La prise en compte du changement climatique

Le réchauffement climatique est désormais une certitude. Le dernier rapport sur le changement climatique publié par le Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat (GIEC) rend compte en effet des observations qui attestent de l'augmentation des températures moyennes mondiales de l'atmosphère et des océans, de la fonte généralisée de la neige et de la glace et de l'élévation mondiale du niveau des mers. Le GIEC estime que, d'ici 2100, les températures mondiales augmenteront de 2,5°C à 4,8°C par rapport aux niveaux de l'ère préindustrielle.

Les modifications des systèmes physiques qui en découleront auront une incidence certaine sur les systèmes naturels. Le changement climatique a déjà une incidence perceptible sur la biodiversité de l'Europe : il modifie notamment la répartition des espèces, les époques de floraison et les migrations d'oiseaux.



Évolution des températures mondiales de l'air

(Source : Hadley Center for Climate Change and CRU University of East Anglia in Commission Européenne DG Environnement, 2007)

Le 12 décembre 2015, l'accord de Paris sur le climat, dans le cadre de la COP21, a fixé de limiter le réchauffement à 2°C, en visant la barre des 1,5°C. Cet accord doit être validé par les parlements des pays participants pour une entrée en vigueur en 2020. L'un des objectifs du texte est la réduction des gaz à effet de serre et la réorientation de l'économie mondiale vers un modèle à bas carbone.

Globalement sur le moyen et long terme, il se produira certainement une évolution des milieux et de leur biodiversité. Avec toutes les incertitudes actuelles dues à la complexité des phénomènes, les évolutions concernant Lothey pourraient être par exemple :

- un risque accru d'inondation,
- la modification des déplacements d'espèces et de leurs aires de répartition,
- ...

2-1-2 LA GEOLOGIE

Lothey est couverte par la carte géologique de Châteaulin (*Carte et notice BRGM de Châteaulin*, 1999. Plusquellec et Al.).

Le territoire se situe, dans sa quasi-totalité, sur des formations géologiques d'origine sédimentaire, d'âge paléozoïque et antécambrien (-245 Ma à - 3 800 Ma), appartenant à la partie Sud-Ouest du Domaine centre-armoricain, et plus précisément au flanc Sud du Synclinorium médian armoricain du **bassin de Châteaulin**, formé de terrains paléozoïques. Lothey est formé de roches d'ère primaire, est principalement schisteux, principalement ardoisiers, mais alternant avec des schistes tendres qui se décomposent en terre glaise et avec des psammites, plus résistants et utilisés pour les constructions locales

La structure tectonique de l'ensemble du secteur est héritée des différentes phases de déformation du massif armoricain. Une première discordance entre le paléozoïque et le briovérien témoigne de mouvements antérieurs à 465 Millions d'années (Ma). Puis, la discordance entre le Carbonifère et le Dévonien (-362 Ma environ) résulte de déformations liées à la "phase bretonne". Enfin, le plissement de l'ensemble des formations est dû à la phase de déformation majeure de l'orogénèse hercynienne (-408 à 245 Ma). Cette dernière est à l'origine de l'organisation en grands plis d'orientation générale Est-Ouest. L'ensemble de ces terrains sédimentaires a subi un métamorphisme de température croissante vers le Sud et vers l'Ouest.

Les substrats géologiques forment des bandes plus ou moins parallèles orientées Nord-Ouest/ sud-est du Nord au Sud :

Les formations des schistes à wackes de Pont de Buis, situées sur la plus grande partie de la commune, depuis le sud du bourg jusqu'aux méandres de l'Aulne, correspondent au remplissage du bassin de Châteaulin. Ces formations du carbonifère inférieur (soit -330 Ma environ) montrent une alternance de grès argileux (wackes) et d'argilites noires, dont l'intense schistosité a donné les ardoises ("schistes ardoisiers"). Ainsi, Lothey comptait jusqu'au début du XX^e siècle, une trentaine de carrières (cf. carte page 37) employant près de 500 ouvriers. Malgré la construction du canal de Nantes à Brest (1829), l'activité s'est arrêté du fait des crues de l'Aulne et des difficultés de transporter les marchandises.

Au sud, se succèdent des schistes et grès :

- ✓ les schistes et quartzites de Plougastel, au niveau de Lannurgat
- ✓ la formation des Grés de Landévennec (Menez Krullu)
- ✓ la formation des Schistes de Guendaré
- ✓ le groupe de Kerguillé (Silurien, soit -440 à -410 Ma environ)
- ✓ les formations de grés de Kermeur, à l'extrémité sud-ouest ; il s'agit de grés clairs souvent micacés, à tendance quartzitique, mais dont le faciès altéré visible dans les champs est souvent de couleur verdâtre ; Ces grés témoignent d'une période de régression marine favorisant les apports massifs de sable,

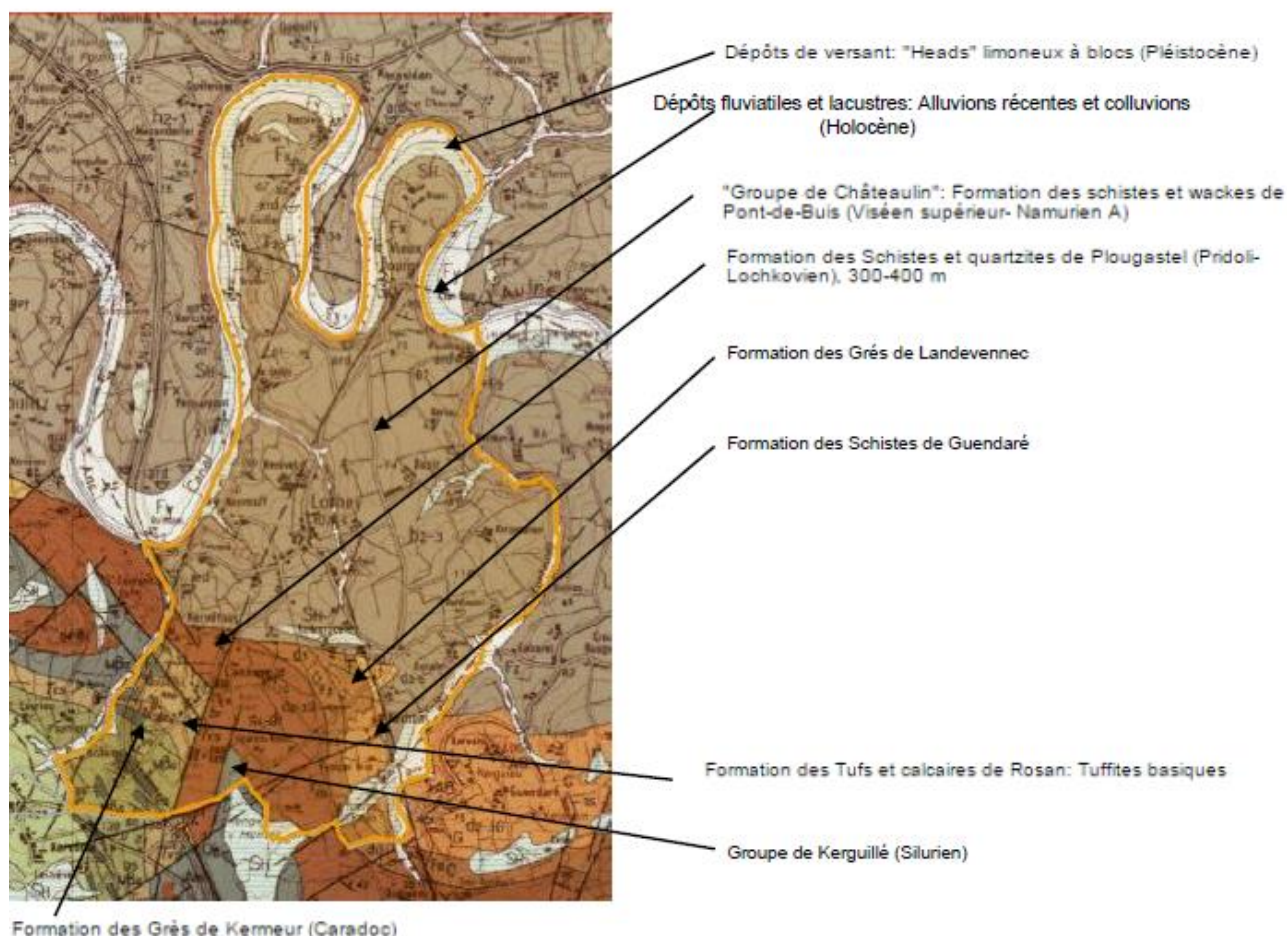
La notice de la carte géologique signale une discordance cartographique entre les terrains carbonifères et les terrains antérieurs, témoignant d'une histoire tectonique anté-carbonifère.

On notera en outre ponctuellement des tufs et calcaires de Rosan au sud-ouest : tuffites basiques (roche volcano-sédimentaires marines), formant dépression.

Les dépôts quaternaires sont présents sous forme de dépôts fluviatiles et de dépôts de pentes localisés essentiellement dans les vallées. Les dépôts de pentes correspondent à des heads limoneux à blocs, produits de gélivation qui ont colmaté les fonds de vallon durant les périodes froides (à partir de -1,8 Ma).

Ce type de formation géologique se caractérise par l'absence d'aquifères significatifs. Les sols sur des schistes et grès sont peu épais. Ce sont des formations marquées par la présence d'horizons peu perméables où l'eau circule lentement, réduisant la mise en contact entre les eaux de surface et les eaux souterraines. Une petite partie des eaux météoriques ruisselle pour circuler dans des fossés et rejoindre le système hydrographique.

Extrait de la carte géologique du BRGM (1999. Plusquellec et Al.)



2-1-3 LE RELIEF

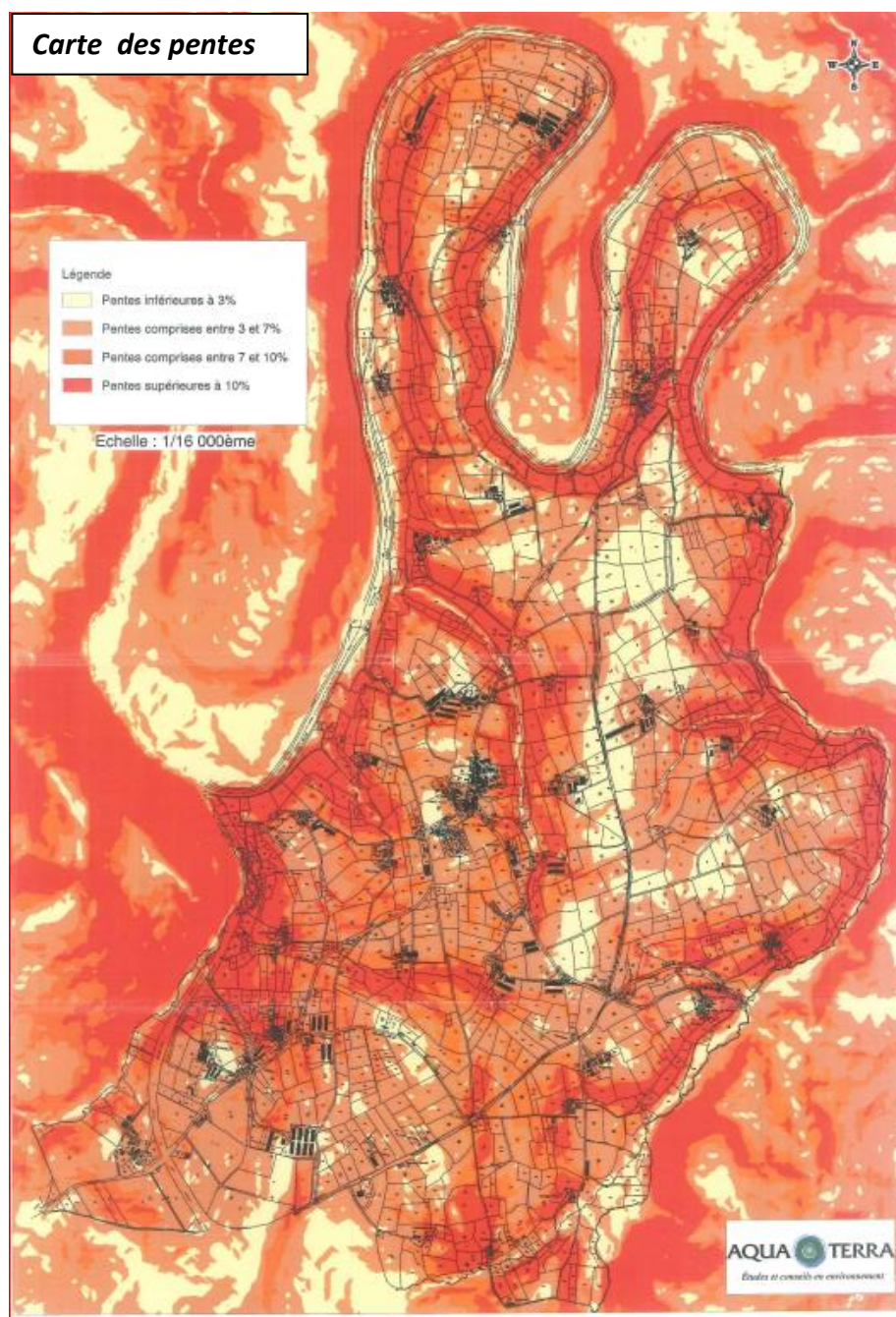
Le territoire de Lohéac s'est développé entre les méandres de l'Aulne, au pied des Montagnes Noires. Il correspond à un ancien massif montagneux, caractérisé par une relation étroite entre le relief et les formations géologiques (*Carte et notice BRGM de Châteaulin*, 1999. Plusquellec et Al.). Il s'agit d'un relief de type appalachien : les hauteurs sont liées à des roches dures, peu sensibles à l'érosion, tandis que les dépressions se sont créées au profit de roches tendres. Les affluents de l'Aulne segmentent ces reliefs.

Situé à l'extrémité occidentale des Montagnes Noires, le territoire de Lohéac est situé sur un plateau vallonné dominant la vallée de l'Aulne canalisée (canal de Nantes à Brest) qui forme plusieurs méandres très accentués et encaissés d'une bonne cinquantaine de mètres par rapport au plateau avoisinant.

Globalement le territoire communal montre une inclinaison sud/nord. Les altitudes s'échelonnent de 166 mètres à Menez Krullu (prolongé vers le sud-est par le promontoire de Kerlaouéan qui atteint 153 mètres d'altitude), à 13 mètres dans la partie aval de la vallée de l'Aulne près de la ferme de Pennod, à la confluence avec le ruisseau de Pennod.

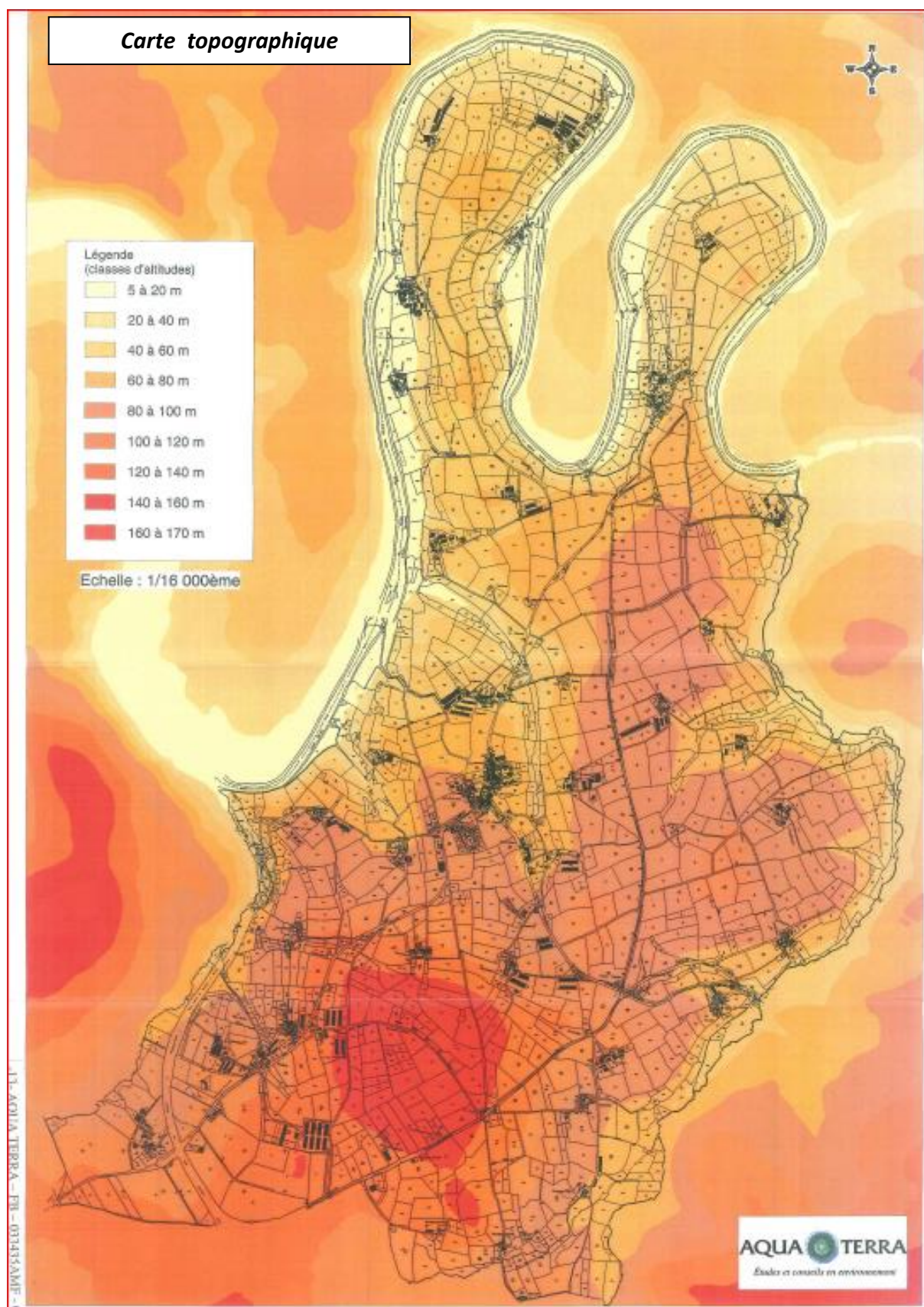
Le bourg actuel est établi sur un plateau de 80 mètres d'altitude, qui se prolonge vers l'est et le nord-est en direction de Kergadaven et Buzit.

Un relief chahuté, lié à la complexité des formations géologiques



A partir du modèle numérique de terrain (MNT, *Géobretagne*), quatre classes de pentes ont été définies (cf. carte ci-avant).

Les secteurs dont le relief est le plus énergique correspondent aux versants des vallées. Les secteurs les plus plats sont localisés au centre est et au sud de la commune.



2-1-4 L'HYDROGRAPHIE

Lothey appartient au **bassin versant de l'Aulne**, d'une superficie de 2093 km². L'Aulne prend sa source dans les Côtes d'Armor et rejoint l'espace maritime via la Rade de Brest. Il est canalisé sur la moitié de sa longueur (à partir de Landeleau) pour former le canal de Nantes à Brest (achevé en 1829). L'Aulne reçoit un soutien d'étiage de la retenue de Brennilis situé dans les Monts d'Arrée.

Lothey appartient en particulier à la partie occidentale du Canal de Nantes à Brest (Aulne canalisées) qui s'étend de la grande tranchée (ou tranchée de Glomel dans les Côtes d'Armor), qui forme le bief de partage des eaux entre les bassins de l'Aulne et du Blavet, à l'écluse de Guily-Glaz à Port Launay (dernière et seule écluse maritime du canal). Sur ce tronçon, 78 barrages écluses contrôlent les niveaux des biefs.

Le territoire communal est couvert par le SAGE de l'Aulne, approuvé le 1er décembre 2014 (cf. page 41).

Le territoire de Lothey est limité :

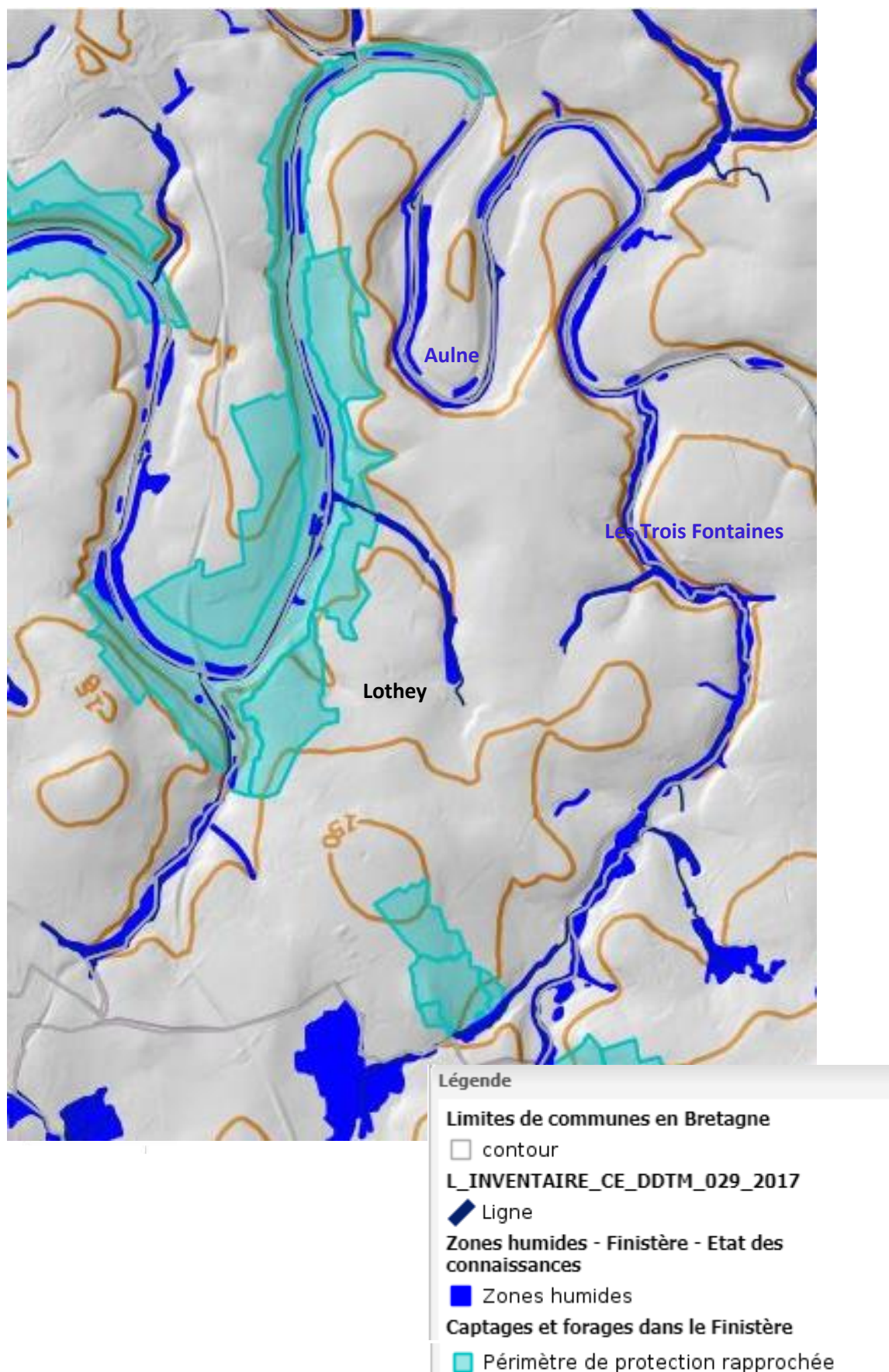
- ✓ à l'ouest et au nord par l'Aulne dont le bassin versant couvre 64 % du territoire communal (860 ha),
- ✓ à l'est par le ruisseau des Trois Fontaines, anciennement dénommé *Ster Vihan*, petit affluent rive gauche de l'Aulne, (lui-même alimenté par un affluent en rive gauche dont la zone source est la tourbière de Ty ar Yeun ; il est alimenté par trois sources principales (d'où son nom)
- ✓ à l'ouest par le ruisseau de Pennod, autre petit affluent rive gauche.

En raison des méandres très accentués de l'Aulne, la limite nord de la commune, qui suit ce cours d'eau, est très sinueuse, formant deux péninsules de rive convexe : à l'est et en amont, celle de Buors et du Vieux-Bourg, à l'ouest et en aval, celle de Rosivin et Le Guillec, séparées par la péninsule de Trésiguidi qui, elle, appartient à la commune de Pleyben, formant une rive concave très accentuée et pentue entre Kerstouben et Penc'hleuniou.

Le canal de Nantes à Brest, compte plusieurs écluses au niveau de Lothey : l'écluse de Coat Pont, l'écluse de Lothey, l'écluse de Tréziguidy, l'écluse du Guillec, l'écluse de Penarpont (dite aussi "écluse de l'Aulne"), mais le chemin de halage se déroulant sur la rive droite de l'Aulne, toutes les maisons éclusières se trouvent sur le territoire de la commune voisine de Pleyben. Avant la canalisation, la marée se faisait sentir lors des plus fortes marées jusqu'à Pennod.

A ces linéaires hydrographiques sont associées des annexes hydrauliques, les **zones humides**. Ces milieux assurent un rôle essentiel dans le fonctionnement de l'hydrosystème, agissant en tant que zones tampons grâce à leurs capacités épuratoires et à leur participation à la régulation des débits des cours d'eau, à l'alimentation des eaux souterraines, à la production de biomasse, etc.

L'inventaire communal des zones humides est en cours de réalisation. Les zones humides identifiées se retrouvent au contact ou à la naissance des cours d'eau présents sur le territoire communal. Elles présentent une surface plus ou moins importante selon le niveau d'évasement du vallon qu'elles occupent et la pression agricole ou urbaine environnante. En attendant la finalisation de cet inventaire, il est fait référence à l'inventaire des zones humides départemental "Zones humides – Finistère – Etat des connaissances" d'indice de fiabilité "5" (dites zones humides effectives) réalisé en 2007 (voir carte page suivante).

La ressource en eau (source Géobretagne)

2.2 LE PATRIMOINE NATUREL

Enrayer la diminution de la biodiversité est une préoccupation majeure, au niveau planétaire (conférence de Rio 1992), européen (Plan d'action 2010) et national (Grenelle de l'Environnement). A l'échelle locale, les territoires doivent permettre la préservation de la biodiversité.

L'élément fort du patrimoine naturel de la commune de Lothery est la vallée de l'Aulne.

Facteur d'équilibre global, réservoirs et vecteurs de biodiversité, les espaces naturels sont un instrument de lutte contre l'homogénéisation du territoire et constituent une ressource locale précieuse : services environnementaux et écologiques pour l'agriculture (lutte biologique, protection climatique et mécanique des cultures, etc.), mais aussi pour l'ensemble de la collectivité : régulation des processus biophysiques, des flux hydriques, zones tampons, préservation des ressources vitales, maintien de la faune sauvage, gisements génétiques et de produits utilitaires, contribution à la santé et au sentiment de bien-être, identité du territoire. De plus, ces espaces présentent un intérêt touristique.

2-2-1 LES OUTILS D'INVENTAIRES ET DE PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL

REMARQUABLE

♦ Natura 2000

Le réseau européen Natura 2000 rassemble les sites naturels ayant une grande valeur patrimoniale par la flore ou la faune qu'ils contiennent. Ce programme est mené par tous les États membres de l'Europe et permet la conservation de certains habitats et espèces à forte valeur patrimoniale.

La commune de Lothery est concernée par le **site du réseau NATURA 2000 : Zone Spéciale de Conservation n°FR5300041, dite "Vallée de l'Aulne"** qui présente en particulier une population de saumon atlantique (population relictuelle mais potentiel très important) et reprend grosso modo la ZNIEFF de type 1 de la vallée de l'Aulne (cf. carte page suivante).

Cette ZSC correspondant à un ensemble de 3 564 ha est constitué par l'Aulne, cours d'eau encaissé aux rives boisées (essentiellement chênaie-hêtraie atlantique, habitat d'intérêt communautaire) ou occupée par des groupements prairiaux, dans un contexte par ailleurs fortement anthropisé au niveau du bassin agricole de Châteaulin. La vallée de l'Aulne constitue un corridor biologique remarquable pour trois espèces d'intérêt communautaire : le Grand Rhinolophe, la Loutre d'Europe et le Saumon Atlantique. C'est un site d'intérêt majeur pour la reproduction et l'hivernage du grand rhinolophe en France, l'espèce occupant des constructions et d'anciennes ardoisières réparties sur le linéaire fluvial, ainsi que des constructions.

L'état écologique de ce site est relativement dégradé pour quatre raisons :

- un problème majeur de continuité écologique sur l'Aulne et ses affluents qui met en danger les populations de poissons migrateurs et l'ensemble de l'écosystème aquatique ;
- une modification des pratiques agricoles qui aboutit à une disparition rapide par manque d'entretien des habitats humides d'intérêt en fond de vallée, à une augmentation des grandes cultures sur les plateaux et à une disparition du bocage ;
- de nombreuses plantations de résineux et de peupliers qui ont remplacé les boisements plurispécifiques de feuillus ;
- l'absence d'opérations d'entretien et de restauration des milieux aquatiques sur la quasi-totalité du périmètre ; la ripisylve apparaît en particulier dégradée sur l'ensemble du site (diversité spécifique et en classes d'âges très faible).

L'enjeu patrimonial porte prioritairement sur la conservation des habitats à Grands Rhinolophes et le maintien de la diversité biologique de la vallée de l'Aulne. Pour la Loutre, il s'agit de préserver les ripisylves,

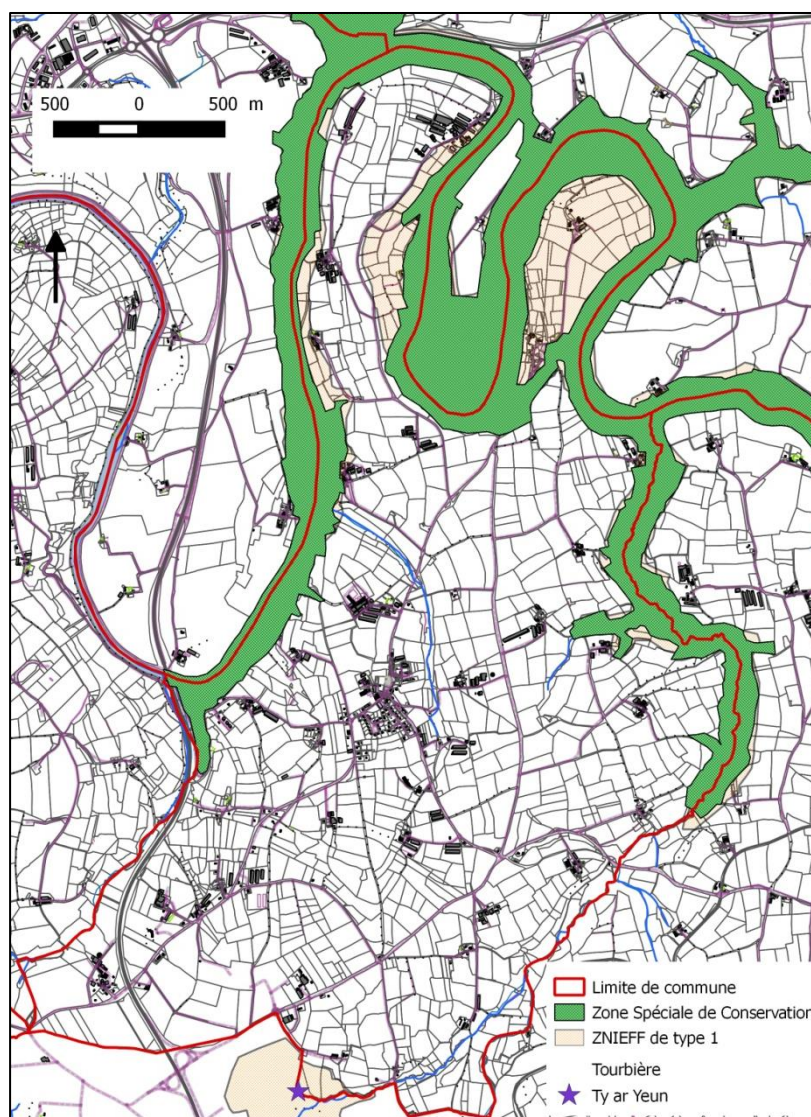
forêts alluviales et boisements, prairies naturelles, réseau bocager et zones humides et de supprimer les points de collision routière. Pour le saumon, il s'agit d'améliorer la qualité de l'eau, de restaurer les frayères et de gérer le lit et les berges.

Le Document d'Objectif (DOCOB) visant à conserver ou rétablir un état favorable au maintien à long terme des habitats et espèces présents sur ce site a été arrêté le 26 avril 2010. Le Parc Naturel Régional d'Armorique est opérateur du site.

Il définit trois objectifs de gestion :

- 1) Le maintien de la potentialité du site pour préserver la population de Grands Rhinolophes de la Vallée de l'Aulne : préservation des habitats, des gîtes d'hivernage et de reproduction
- 2) Préserver la qualité de l'eau et la diversité biologique du milieu aquatique : maintenir le régime hydrique du réseau hydrographique, limiter l'eutrophisation des eaux, entretenir et préserver la ripisylve, conserver les habitats à renoncules aquatiques, conserver ou restaurer les plans d'eau eutrophe, conserver l'aulnaie frênaie alluviale, les mégaphorbiaies et les prés à molinie, conserver les stations de flûteau nageant, ainsi que les habitats de la Loutre d'Europe, conserver les habitats des espèces piscicoles
- 3) Le maintien ou la restauration des habitats forestiers d'intérêt communautaire, les habitats et les espèces associés : mode de gestion favorable au Grand Rhinolophe, ainsi qu'aux autres espèces d'intérêt communautaire inféodées au milieu forestier : lucane cerf-volant, chauves-souris forestières, escargot de Quimper, oiseaux cavernicoles...
- 4) Sensibiliser, informer et former les acteurs locaux à la préservation et à la gestion du site

Le patrimoine remarquable



◆ Les tourbières

Les tourbières se forment lorsque le sol est constamment gorgé d'eau, sous un climat frais et humide. Elles se caractérisent par leurs formations végétales où dominent des végétaux hydrophiles (mousses, sphaignes, carex, roseaux, joncs...) dont la croissance engendre une accumulation importante de matière végétale non décomposée, la tourbe. Ecosystèmes rares et fragiles, leurs caractéristiques en font notamment des réserves hydriques, des zones épuratrices mais aussi des pièges à carbone. Elles abritent en outre des espèces animales et végétales spécifiques à forte valeur patrimoniale. Il convient donc tout particulièrement de les protéger. A ce titre, elles sont désignées comme élément du patrimoine naturel remarquable. On recense une tourbière à Lothery, au lieu-dit "**Ty ar Yeun**" (cf. carte page précédente) mais qui est aujourd'hui dégradée.

Ce site, un peu isolé, est composé d'un espace tourbeux assez important où domine la lande humide à tourbeuse, assez élevée du fait d'une absence de gestion sur une grande partie du site, entrecoupée de groupements végétaux de tourbière plus humides et de formations arbustives humides. Les marges sont occupées par des prairies humides diversifiées ou de la lande méso-hygrophile. Le quart sud-est fait l'objet d'un pâturage de bovins assez intensif, induisant des risques de dégradation à moyen terme. Un faible pâturage par les moutons existe localement près de Ty ar Yeun. Au centre, 2 anciennes parcelles agricoles en friche évoluent vers le fourré.

La lande tourbeuse haute à Callune, Bruyères et Molinie domine assez largement mais conserve des potentialités certaines, aux endroits où la végétation est plus basse ou plus humide (lande tourbeuse à bruyères et Sphaignes, groupement à Narthécie). D'anciennes fosses de tourbage existent localement (groupement à Linaigrette, Laîche en rostre et Sphaignes) ainsi que des dépressions à Potamot et Millepertuis aquatique.

Hormis un petit secteur feuillu mésophile au centre du site, les bois humides à saules et Bouleaux dominant ; ils sont caractéristiques de ces milieux et assez diversifiés dans les secteurs les plus mouillés (mousses et fougères notamment), ils progressent toutefois au détriment des landes.

Les landes mésophiles, prairies humides et même friches et fourrés existant participent à la forte diversité biologique et à la protection de la zone humide.

2-2-2 LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE (SRCE)

À l'échelle régionale, la mise en œuvre de la trame verte et bleue se concrétise par le schéma régional de cohérence écologique "SRCE 2015", co-piloté par l'État et la Région. Le SRCE n'est pas une "couche" supplémentaire dans la réglementation existante. Il s'agit d'un outil d'alerte et de cadrage pour aider les acteurs impliqués dans la mise en œuvre de la trame verte et bleue à l'échelle locale, notamment les collectivités.

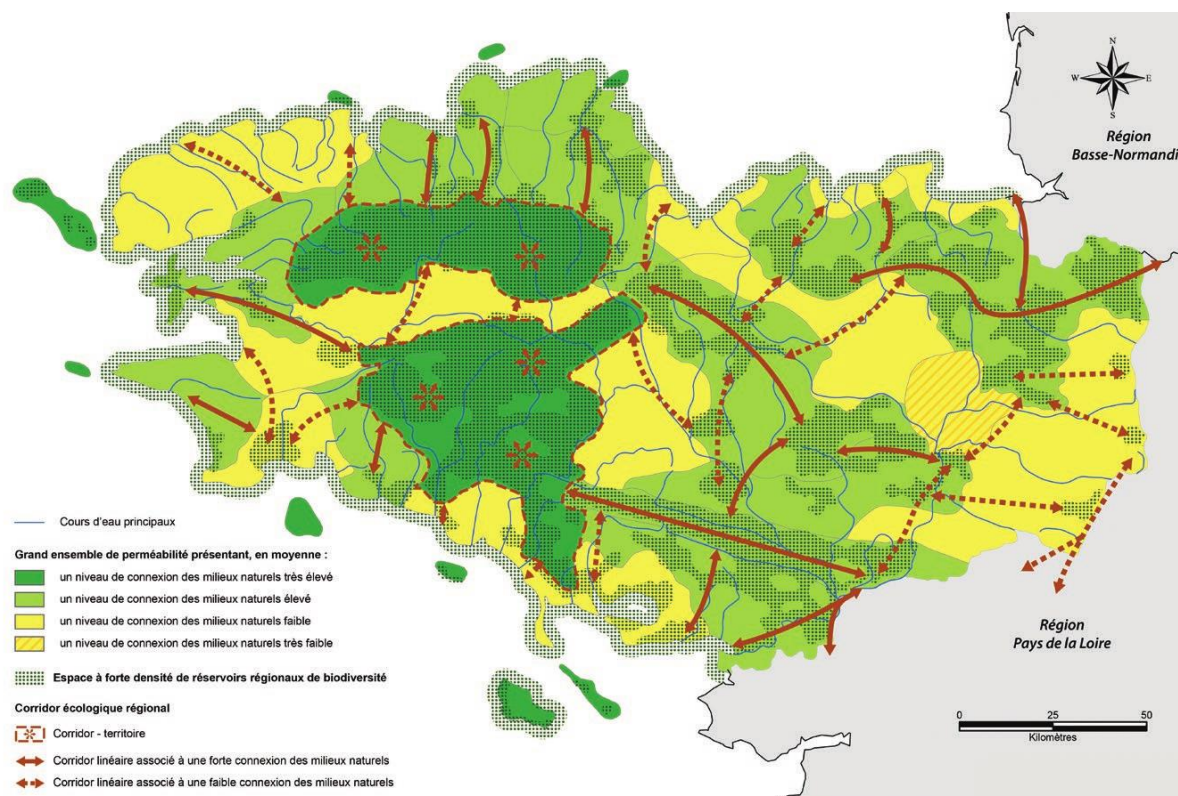
Le code de l'environnement précise que : *Les documents de planification et les projets de l'État, des collectivités territoriales et de leurs groupements prennent en compte les schémas régionaux de cohérence écologique.* Cette notion de « prise en compte » implique une obligation de compatibilité du document ou du projet avec le SRCE, sous réserve de dérogations possibles pour des motifs déterminés.

Les corridors écologiques régionaux sont constitués à la fois :

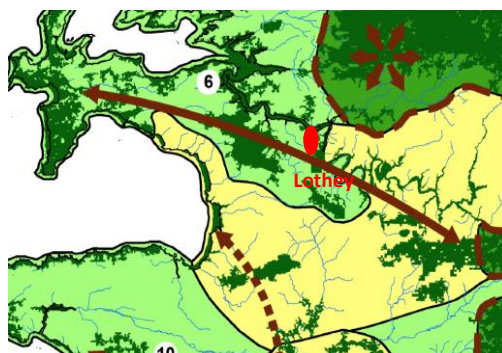
- par les grands ensembles de perméabilité qui présentent un niveau de connexion entre milieux naturels très élevé : en leur sein, il est encore plus difficile qu'ailleurs d'identifier des axes préférentiels de connexions. Ils ont alors été reconnus comme « corridors-territoires » ;
- par les axes des principales connexions, de dimension régionale, entre réservoirs régionaux de biodiversité et/ou entre grands ensembles de perméabilité. Ils sont qualifiés de « corridors linéaires » et sont visualisés par des flèches de principe.

Enfin, il y a lieu de préciser que les cours d'eau identifiés dans la trame bleue régionale constituent à la fois des réservoirs régionaux de biodiversité et des corridors écologiques régionaux, conformément au code de l'environnement.

♦ Le SRCE Bretagne



Zoom SRCE



La commune de Lothey appartient au Grand Ensemble de Perméabilité (GEP) n° 8 du SRCE Bretagne "Les plaines du Porzay et du Poher, de la baie de Douarnenez au bassin de Corlay". Cet ensemble, correspondant au bassin versant aval de l'Aulne, est caractérisé par un paysage cultivé avec talus ou haies basses, une pression d'urbanisation et d'artificialisation faible à très faible, et des exploitations agricoles dominées par la production de lait, de porcs ou volailles. Le niveau de connexion des milieux naturels est globalement faible, mais avec une bonne à très bonne connexion au sein des vallées. Lothey se situe sur un corridor écologique régional connectant la presqu'île de Crozon et les Montagnes noires.

L'objectif principal de ce GEP est de restaurer la fonctionnalité écologique des milieux naturels. L'action prioritaire en matière d'urbanisation est la suivante : **"élaborer des documents d'urbanisme, conjuguant sobriété foncière et prise en compte de la trame verte et bleue"**.

2-2-3 LA NATURE ORDINAIRE

Est désigné ici par nature ordinaire l'ensemble des espaces naturels (bois, bosquets, bocage, réseau hydrographique et zones humide associées) jouant le rôle de corridors écologiques. Ces derniers assurent la connexion entre les différents éléments naturels du territoire et favorisent ainsi les migrations des espèces au sein de la matrice paysagère, les échanges entre communautés floristiques et faunistiques et leur propagation.

La commune de Lohéy présente un patrimoine naturel ordinaire peu diversifié et est soumise à de fortes pressions anthropiques.

L'occupation des sols est peu variée, dominée par les parcelles agricoles structurées par un macro-bocage très ouvert. La Surface Agricole Utile (SAU) couvre 70,80 % du territoire communal (source Breizh Bocage, EPAGA). Les surfaces agricoles sont majoritairement à vocation de cultures céréalières. Les prairies permanentes, dites aussi "prairies naturelles", qu'elles soient pâturées ou fauchées, représentent moins de 0,5 % du territoire communal. Pourtant, elles jouent un rôle potentiellement important dans l'équilibre écologique des campagnes ainsi que dans le paysage.

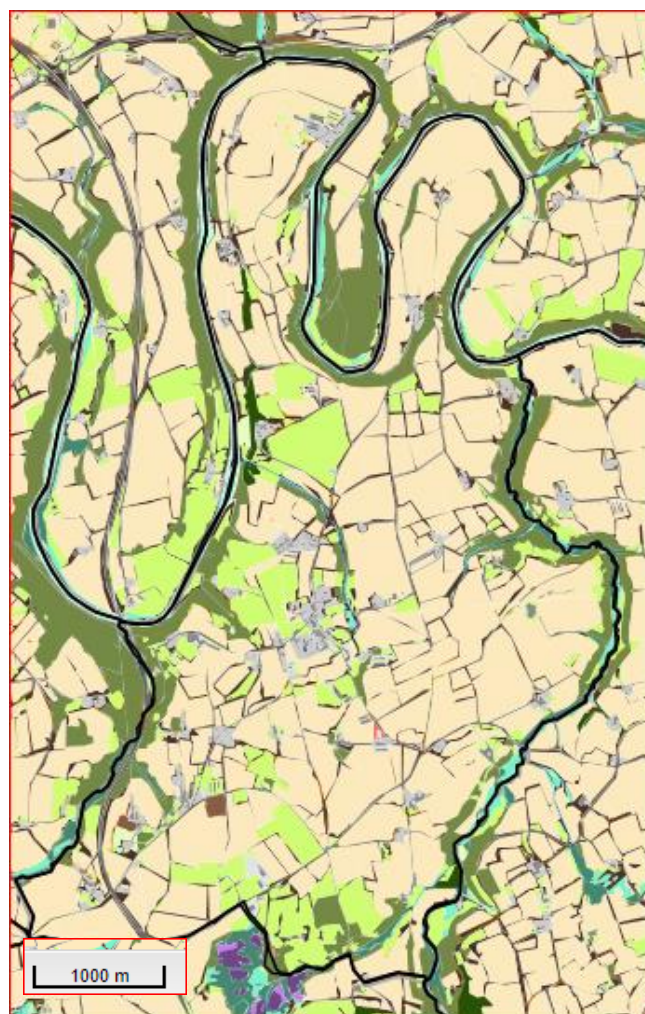
L'urbanisation y est très peu marquée (3,26% de l'espace communal) et principalement constituée de hameaux ruraux.

♦ Les grands types de végétation

■	Bâti
■	Champs d'algues marines
■	Coupes forestières
■	Cultures
■	Forêts humides
■	Forêts sèches et mésophiles
■	Fourrés humides
■	Landes sèches et mésophiles

■	Plantations d'arbres à feuilles persistantes
■	Prairies et pelouses humides (hors marais)
■	Prairies et pelouses sèches et mésophiles

■	Tourbières et groupements tourbeux associés
■	Végétations des haies et talus



◆ Le bocage

La commune de Lothery a fait l'objet d'un remembrement dans les années 1970/1980. Le paysage rural a été modifié du fait des arasements de haies. La trame bocagère a ainsi largement régressé (cf. comparaison des photos aériennes de 1950 à 2010, ci-après) et les terres arables se sont étendues.

En 1945, Lothery comptait 90 exploitations agricoles. La superficie exploitée a beaucoup augmenté par rapport au XIX^e siècle avec le défrichement des *ros* ("hauteurs") sur lesquels ne poussaient par le passé qu'ajoncs, bruyères et genets et l'abandon de la jachère. Les talus boisés sont composés d'essences locales (chêne pédonculé, hêtre, noisetier, châtaignier, saule roux...)

Lothery est ainsi caractérisé par un paysage ouvert. Le maillage bocager est lâche, peu connecté et de qualité médiocre dans l'ensemble, alors que les pentes sont fortes. Un des enjeux communal est donc la préservation, voire la restauration du bocage.

Comparaison des photos aériennes actuelle et 1950 source : IGN



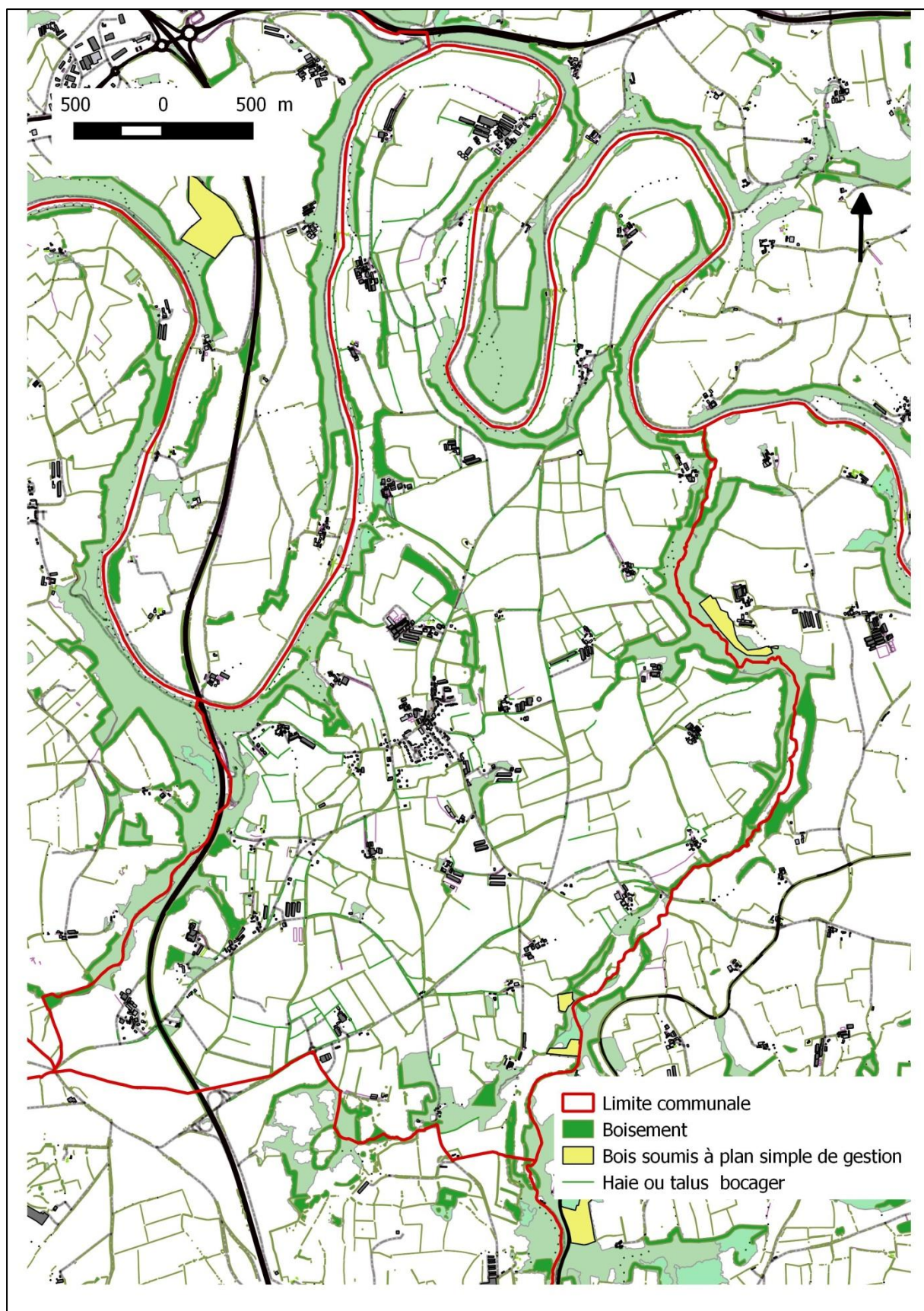
Dans le cadre du SAGE de l'Aulne, un programme Breizh Bocage a été engagé. Ce programme qui découle du Contrat de Plan Etat Région, cofinancé par le Conseil départemental, le FEADER, et l'AESN a pour objectif de créer de nouvelles haies ou talus à l'échelle des bassins versants. L'enjeu principal du dispositif est de réduire le transfert des pollutions d'origine agricole vers les eaux superficielles. La commune de Lothery fait partie des 6 communes du bassin de l'Aulne identifiées comme prioritaires par l'EPAGA dans le cadre du programme Breizh Bocage ; des plantations et reconstitutions de talus ont été réalisées à ce titre.

◆ Les espaces boisés

Les boisements couvrent environ de **15,7 %** de la surface communale (selon les données *Breizh Bocage*, EPAGA, 2012) et sont localisés essentiellement sur les versants pentus des vallées de l'Aulne, des Trois Fontaines et du Ty ar Yeun. Le taux de boisement de la commune est inférieur de la moyenne nationale (30%) et proche de la moyenne du Finistère (19,5%).

La comparaison des photographies aériennes anciennes et actuelles (cf. photos page précédente) montre une légère expansion des surfaces boisées. Cela est la conséquence du double effet de l'évolution spontanée des fonds de vallée abandonnés (cf. chapitre sur les zones humides) et du boisement spontané ou volontaire des landes et des friches.

En termes de gestion, le Centre Régional de la Propriété Forestière de Bretagne indique que la commune de Lothery comporte deux bois dotés d'un plan simple de gestion (PSG) et de d'un code de bonnes pratiques sylvicoles (cf. carte ci-après).

La trame verte

2-2-4 LA FAUNE

On mentionnera ici quelques espèces présentant un intérêt particulier parmi celles qui ont été observées sur le terrain ou signalées par des informateurs locaux. Le caractère agricole ouvert de Lothey, la faible représentativité des secteurs bocagers, boisés ou humides sont peu favorables à la diversité faunistique. L'Aulne et la vallée des Trois Fontaines correspondent au secteur présentant le plus de biodiversité.

◆ Les mammifères

Lothey appartient au bassin versant de l'Aulne qui accueille une population sédentaire de **loutre d'Europe**. Cette espèce est protégée au niveau national et européen.

Le renard est un omnivore important dans l'écologie de l'espace rural ; du fait de son régime alimentaire, il contribue en effet à la régulation des populations de nombreuses espèces animales et notamment de rongeurs. Il est présent à Lothey.

Moins commun mais bien représenté, le blaireau trouve dans ce type de milieu, où de nombreux bois parsèment les champs et les prairies, des conditions très favorables.

Le chevreuil a vu ses effectifs croître ces dernières années, grâce aux efforts de repeuplement mais aussi au développement des friches qui lui fournissent de nouveaux sites d'alimentation et surtout des abris sûrs

Des sangliers fréquentent occasionnellement le territoire de Lothey, en provenance des communes proches où il existe des populations permanentes.

En ce qui concerne les autres espèces de mammifères, on signalera :

- la présence du lièvre et du lapin (les populations de lapins étant fluctuantes, comme partout en Bretagne, en raison des maladies) ;
- la présence de petits mammifères tels la taupe d'Europe, le rat surmulot... qui fréquente les endroits broussailleux et secs de la commune.

Plusieurs espèces invasives introduites ont totalement envahi le canal : le ragondin, le rat musqué, le vison d'Amérique.

◆ Les amphibiens

Les plans d'eau, les sources, fontaines et lavoirs sont des sites potentiels de reproduction pour ces espèces protégées.

Des larves de **salamandre tachetée** ont été observées dans les différentes zones humides de la commune. Les ornières des prairies humides et les fontaines constituent l'habitat aquatique de la larve de la salamandre et les haies et boisements limitrophes, le gîte terrestre des adultes. Le domaine vital de la salamandre est relativement restreint (quelques dizaine de m²), les déplacements sont très limités.

La grenouille rousse, la grenouille agile et le crapaud commun sont potentiellement présents sur la commune mais n'ont pas été observés.

◆ Les reptiles

Le lézard vert, le lézard des murailles, l'orvet et la couleuvre à collier sont signalée mais n'ont pas été observés sur la commune.

◆ Les poissons

A Lothey, la population piscicole se caractérise par une dominance des Cyprinidés du fait du cours canalisé de l'Aulne. La station de comptage mise en place en 1999 au niveau du déversoir de Châteaulin révèle la présence de plusieurs espèces de **poissons migrants amphihalins**: la Grande Alose (*Alosa alosa*), la Lamproie Marine

(*Petromyzon marinus*), l'Anguille (*Anguilla anguilla*) la Truite de mer (*Salmo trutta*) et le Saumon Atlantique (*Salmo salar*) sont dénombrés régulièrement.

Les populations de poissons migrateurs semblent en déclin sur le bassin versant de l'Aulne malgré les efforts consentis ces dernières années (passe à poisson, limitation de la pêche, programme de repeuplement). L'évolution des effectifs est particulièrement inquiétante pour deux de ces espèces : grande alose et saumon :

- après un pic de population en 2004 et 2005, la population d'alose de l'Aulne chute graduellement ;
- la population de saumon reste faible malgré l'important programme de repeuplement mis en place depuis les années 90 (production naturelle de juvéniles très faible). Ces dernières années, plus de 75 000 jeunes saumons (Smolt) ont été relâchés mais on constate une absence de colonisation du cours naturel.

L'Indice Poisson Rivière (IPR) montre un état dégradé pour l'Aulne certainement lié au caractère fortement modifié de la masse d'eau par les nombreux ouvrages : seuils, barrages.

L'Epaga mène des opérations de pêche de sauvetage dite "débarrage", au niveau des écluses de l'Aulne (Coatigrac'h à Saint Coultz et Penn ar Pont à Lohéy). Il s'agit de recenser les poissons bloqués au niveau des pertuis puis de les remettre à l'eau.

Le bassin versant de l'Aulne possède un très bon potentiel pour le saumon atlantique. Les remontées de poissons s'échelonnent durant toute la saison. L'alose peut se pêcher d'avril à juin. Les poissons blancs sont présent en quantité (gardons, brêmes). Il y a également une bonne population de carnassiers (brochets, perches et sandres).

Le SDAGE a identifié l'Aulne (saumon atlantique, aloses, anguilles, lamproies, truites, fario) comme cours d'eau visés au 1^{er} du I de l'article L.214-17 du code de l'environnement à enjeu pour les poissons migrateurs. Classé en liste I et II, le tronçon de l'Aulne au droit de Lohéy est soumis aux obligations de continuité écologique et est les 3 écluses sont des ouvrages prioritaires en terme de restauration de la continuité écologique pour l'anguille.

◆ Les autres classes faunistiques

Liste des espèces d'oiseaux recensées sur la commune de Lohéy (source : www.faune-bretagne.org)

Canard colvert (<i>Anas platyrhynchos</i>)	Rouge-gorge familier (<i>Erithacus rubecula</i>)
Grand Cormoran (<i>Phalacrocorax carbo</i>)	Mésange bleue (<i>Cyanistes caeruleus</i>)
Héron cendré (<i>Ardea cinerea</i>)	Mésange charbonnière (<i>Parus major</i>)
Buse variable (<i>Buteo buteo</i>)	Pie bavarde (<i>Pica pica</i>)
Faucon crécerelle (<i>Falco tinnunculus</i>)	Choucas des tours (<i>Corvus monedula</i>)
Pigeon ramier (<i>Columba palumbus</i>)	Corneille noire (<i>Corvus corone</i>)
Effraie des clochers (<i>Tyto alba</i>)	Étourneau sansonnet (<i>Sturnus vulgaris</i>)
Martin-pêcheur d'Europe (<i>Alcedo atthis</i>)	Moineau domestique (<i>Passer domesticus</i>)
Hirondelle de fenêtre (<i>Delichon urbicum</i>)	Pinson des arbres (<i>Fringilla coelebs</i>)
Bergeronnette des ruisseaux (<i>Motacilla cinerea</i>)	Verdier d'Europe (<i>Carduelis chloris</i>)
Bergeronnette de Yarrell (<i>Motacilla alba yarrellii</i>)	Chardonneret élégant (<i>Carduelis carduelis</i>)
Accenteur mouchet (<i>Prunella modularis</i>)	Linotte mélodieuse (<i>Carduelis cannabina</i>)
Merle noir (<i>Turdus merula</i>)	Bruant zizi (<i>Emberiza cirulus</i>)

On retiendra la présence du **martin-pêcheur** qui fréquente ainsi les bords de l'Aulne. Le déclin de l'espèce, qui a engendré son inscription à l'annexe 1 de la Directive européenne « Oiseaux », est lié à la baisse de la qualité de l'eau et la suppression des sites de nidification du fait de l'artificialisation des berges.

Liste des espèces d'insectes recensées sur la commune de Lothery (source : www.faune-bretagne.org)Odonates

Caloptéryx éclatant (*Calopteryx splendens*) : Odonate

Pennipatte bleuâtre (*Platycnemis pennipes*)

Gomphe gentil (*Gomphus pulchellus*)

Papillons

Piérade du chou (*Pieris brassicae*)

Tabac d'Espagne (*Argynnis paphia*)

Vulcain (*Vanessa atalanta*)

Arthropodes

L'écrevisse américaine (*Orconectes limosus*) est une **espèce invasive** sur l'Aulne. Elle peut constituer une part prépondérante dans l'alimentation des loutres et principalement des jeunes.

2-2-5 LA TRAME VERTE ET BLEUE

♦ Contexte législatif et réglementaire

La trame verte et bleue (TVB) définie par le Grenelle (article 17 de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010) correspond à la préservation des continuités et des corridors écologiques (voir définition ci-après).

La trame verte et bleue doit permettre d'appréhender chaque territoire dans une échelle plus large, d'identifier et favoriser la solidarité entre territoires et, afin de répondre aux objectifs qui lui ont été assignés par les dispositions de l'article L.371-1 du Code de l'Environnement. Elle doit ainsi permettre :

- de conserver et d'améliorer la qualité écologique des milieux et garantir la libre circulation des espèces de faune et de flore sauvages ;
- d'accompagner les évolutions du climat en permettant à une majorité d'espèces et d'habitats de s'adapter aux variations climatiques ;
- d'assurer la fourniture des services écologiques (ressources, cadre de vie, qualité et diversité des sols) ;
- de favoriser des activités durables, notamment agricoles et forestières ;
- de maîtriser l'urbanisation et l'implantation des infrastructures et d'améliorer la perméabilité des infrastructures existantes (éviter la fragmentation des milieux, les perturbations lumineuses...).

La déclinaison de la Trame verte et bleue s'effectue à toutes les échelles, transnationales, nationales, régionales, intercommunales et communales, et chacune de ces déclinaisons doit se compléter et se prendre en compte mutuellement.

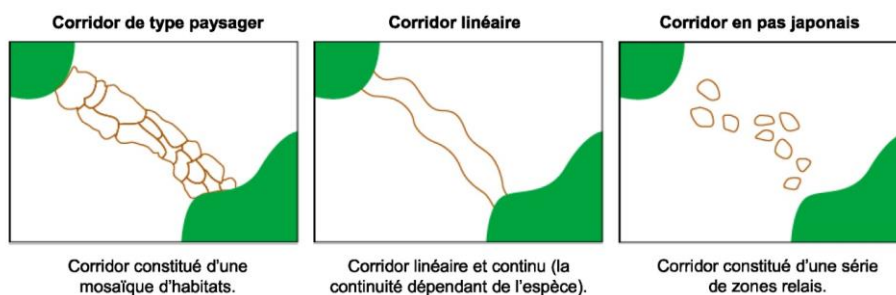
♦ Définition et méthodologie

Pour vivre, les individus et communautés d'individus d'une ou plusieurs espèces ont besoin, à un moment ou l'autre de leur vie et de leur évolution, de se déplacer pour accéder aux ressources, étant eux-mêmes souvent des ressources pour d'autres espèces ou pour l'écosystème. Les structures éco-paysagères (corridors, matrice paysagères...) et leur degré de connectivité conditionnent les possibilités d'accès aux ressources et aux milieux correspondant à un stade ou autre de leur vie.

Les structures éco-paysagères pris en compte dans la TVB sont les suivants :

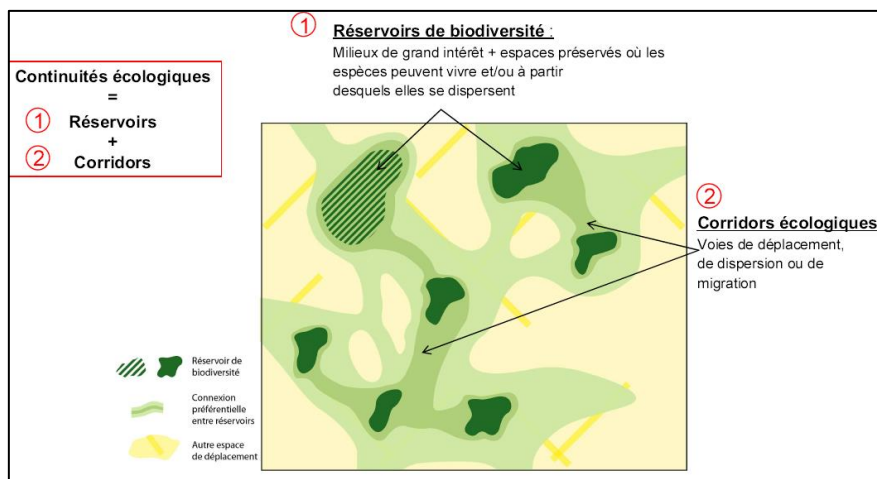
- ✓ les réservoirs, milieux naturels de bonne qualité et de surfaces suffisantes pour conserver une bonne fonctionnalité (une espèce peut y exercer un maximum de son cycle de vie). Ce sont des zones biologiquement riches tant d'un point de vue qualitatif que quantitatif.

- ✓ les corridors biologiques, correspondant à une liaison entre différents habitats naturels ou écosystèmes utilisés par la faune et la flore pour se déplacer pendant un cycle de vie. Ils permettent les déplacements d'espèces, dont ils favorisent ainsi les échanges inter-populationnels. Ils correspondent :
 - . à la matrice paysagère : champs cultivés et prairies.
 - . aux structures linéaires telles que haies, bords de chemin, cours d'eau
 - . aux structures en "pas japonais" : mares, bosquets...
- ✓ les **continuums ou continuités écologiques** : ensemble des milieux favorables à un groupe d'espèces, sans interruption physique incluant des réservoirs biologiques et des corridors.

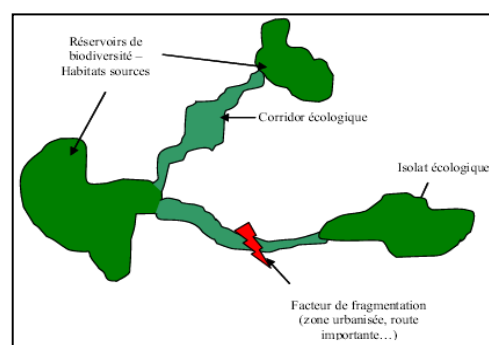


Source: DREAL
Bretagne

La préservation de chaque espace naturel en soi est importante, mais la préservation de la biodiversité passe aussi par une vision dynamique des territoires. Chaque zone naturelle, si elle est isolée, tend progressivement à s'appauvrir : manque de brassage génétique, incapacité à se régénérer en cas d'accidents, difficulté à évoluer et s'adapter. La vision dynamique du territoire consiste à mettre en évidence les «corridors écologiques» qui permettent de relier entre elles les zones naturelles.



La fragmentation importante du territoire induit un fractionnement et une fragilisation des populations animales et végétales, y compris pour les espèces ordinaires.



♦ La Trame verte et bleue de Lothey (cf. carte ci-après)

A Lothey, le territoire est composé de grands espaces agricole et est bordé par l'Aulne et la vallée des Trois Fontaines. Sur cette commune, la vallée de l'Aulne constitue un réservoir de biodiversité relié aux vallées secondaires, à travers une matrice d'activité humaine intense.

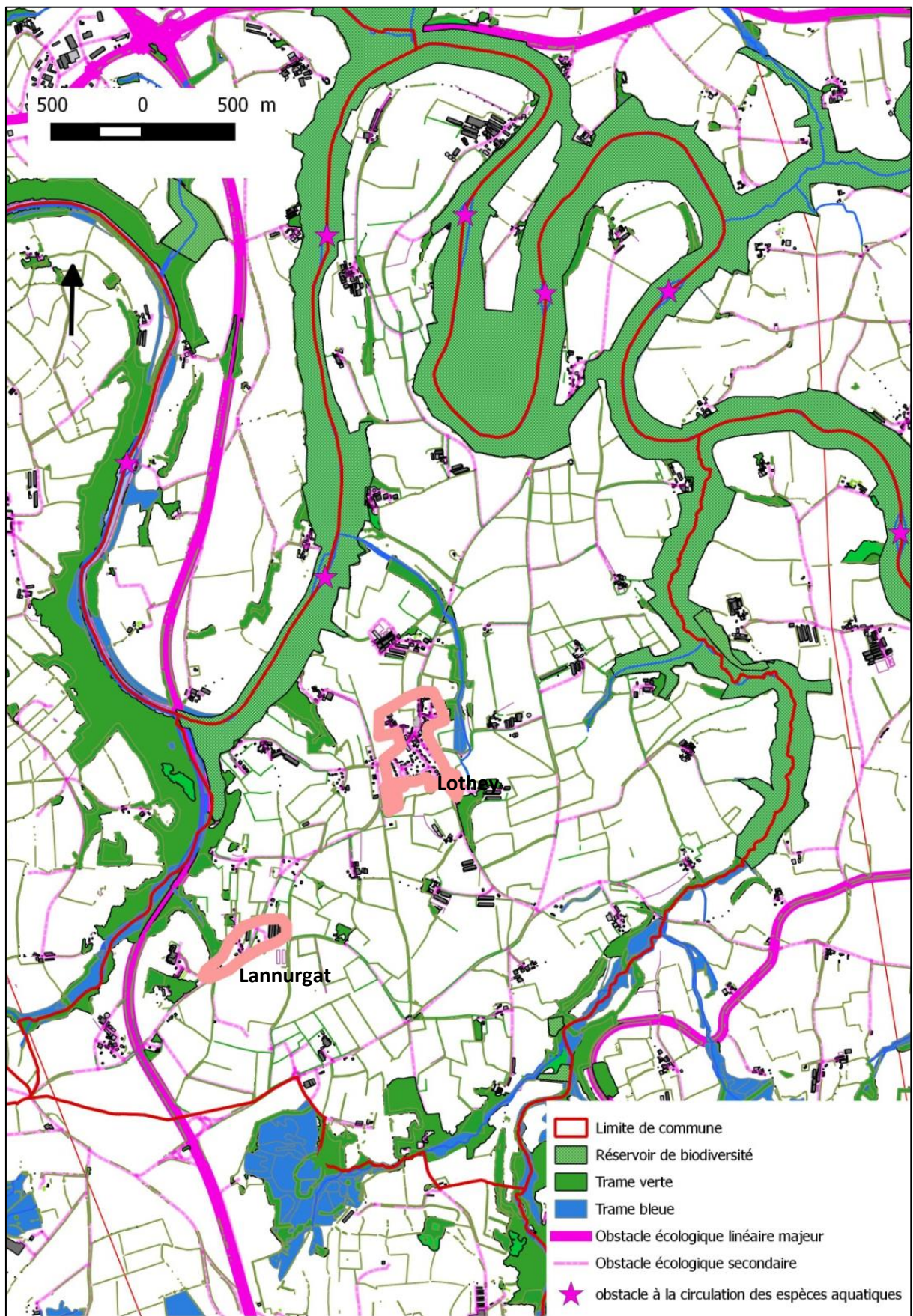
Les boisements et le bocage participent à la **trame verte**. Le bocage qui maille le territoire et met en relation les habitats naturels entre eux, et les boisements rares et de petites dimensions, montrent ici peu de connexions.

Les corridors aquatiques, représentés par l'ensemble des cours d'eau, temporaires ou permanents et leurs zones humides associées (qui peuvent aussi constituer des réservoirs) : les cours d'eau et les zones humides associées (faiblement développées) constituent l'ossature d'un réseau de "continuités naturelles" constituant la "**trame bleue**" de la commune. Quelques petits plans d'eau ont également été identifiés sur la commune, mais leur faible densité ne permet pas de les identifier en tant que corridors.

Ces continuums sont perturbés par des coupures écologiques :

- les zones urbanisées, continues ou discontinues, formant des milieux peu fréquentés, voire répulsifs au regard de la biologie des espèces : sur Lothey elle ne forme pas des barrières complètement imperméables compte tenu de leur faible dimension ; il s'agit essentiellement du bourg et de la zone urbanisée de Lannurgat ; l'urbanisation diffuse constitue également une perturbation à la circulation des espèces ;
- les zones de grandes cultures intensives dépourvues de haies et traitées avec des pesticides, qui ont un impact direct sur l'entomofaune en particulier ;
- obstacles majeurs lié à une infrastructure linéaire routière (suggérant une quasi-infranchissabilité pour les espèces terrestres) : la RN 165 (2x2 voies) à l'ouest de la commune. Elle comporte des ouvrages hydrauliques pour la faune aquatique mais forme un obstacle physique pour d'autres espèces et notamment les mammifères. Le traitement phytosanitaire des bords de 4 voies et de voie ferrée (pesticides) renforcent encore le caractère de coupure écologique de ces axes ;
- obstacles secondaires : les routes départementales (RD41) ;
- Coupures à la circulation des espèces aquatiques : l'ONEMA signale dans le référentiel des obstacles à l'écoulement 3 écluses posant problème sur l'Aulne au niveau de Lothey.

La Trame Verte et Bleue de Lothey



2-3 LES RISQUES, LES NUISANCES ET POLLUTIONS

2-3-1 LES RISQUES NATURELS

Le Dossier Départemental sur les Risques Majeurs approuvé par arrêté préfectoral le 25 octobre 2012, identifie les risques majeurs auxquels peuvent être soumis les communes.

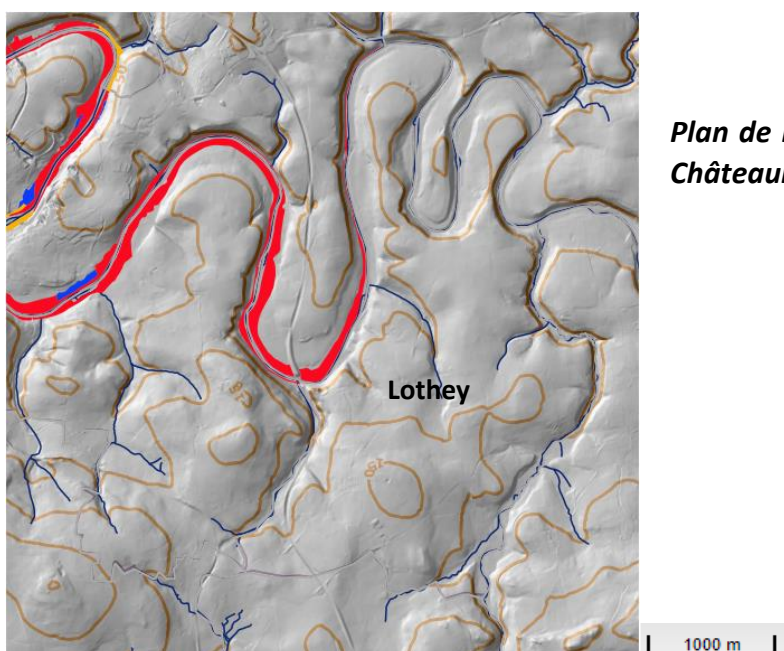
♦ Le risque d'inondation

La commune de Lothery n'est pas concernée par un PPRI ou Plan de prévention des Risques Inondation "par débordement de rivière" (source : www.finistere.equipement.gouv.fr). Cependant, la commune de Châteaulin est dotée de ce type de document de planification. Situé à l'aval, ce secteur est victime d'inondations lorsque des phénomènes pluvieux importants surviennent lors de forts coefficients de marées.

La nature du substrat du bassin versant de l'Aulne constitue la principale cause des inondations. Celui-ci présente une capacité d'infiltration relativement faible, ce qui entraîne une saturation rapide des sols en cas de fortes précipitations prolongées. Ainsi le débit des cours d'eau du bassin versant est directement lié aux précipitations. Le phénomène de crue peut être fortement accentué en cas de surcote marine, notamment pendant les périodes de grandes marées.

L'EPAGA élabore un dispositif global de lutte contre les inondations de l'Aulne, dans le cadre d'un Programme d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI). Le dispositif PAPI est un contrat entre l'Etat et la collectivité publique qui le met en œuvre. C'est un outil permettant une gestion des risques d'inondation à l'échelle du bassin versant, avec pour objectif la réduction des dommages sur la santé humaine, les biens, les activités économiques et l'environnement. Il permet de coordonner les différentes actions, fédérer les élus, riverains et acteurs locaux sur un programme complet et cohérent de lutte contre les inondations : information, alerte, gestion de crise, réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens, aménagements de réduction des hauteurs d'eau, protections localisées.

En période de crue, il apparaît que c'est le bassin de l'Aulne en amont du canal de Nantes à Brest qui semble avoir l'impact le plus important avec presque 50 % des contributions au débit de crue de l'Aulne aval. Les actions concernent donc en particulier la partie amont du cours d'eau.



Plan de Prévention des Risques d'Inondation de Châteaulin

◆ Les risques de mouvement de terrain / cavités souterraines

La commune de Lohéy est soumise au risque d'effondrement de cavités souterraines, lié à son passé ardoisier (cf. chapitre "Géologie" pages 10 et 11 et cartographie page 32)

En matière de sol et sous-sol, les risques encourus sont les glissements de terrain, les éboulements et une érosion des berges aux abords de l'Aulne.

Aucun événement n'est recensé sur le territoire de la commune dans le rapport final du Bureau de Recherche Géologique et Minière (BRGM) pour l'inventaire départemental des mouvements de terrain du Finistère (octobre 2007).

L'inventaire de l'aléa retrait-gonflement des argiles fait état d'une présence d'argiles qualifiées de risque faible au niveau des versants des vallées de l'Aulne et de ces affluents.

◆ Le risque incendie

Comme l'ensemble du département, Lohéy est concernée par le risque incendie. Les sites potentiellement à risque étant dispersés sur le département, il n'existe aucun PPR.

◆ Le risque tempête

Le risque tempête touche l'ensemble du département. Une tempête est caractérisée notamment par des vents violents (>89 km/h), des précipitations importantes. Ce risque doit être pris en compte dans les aménagements : orientation des ouvertures des bâtiments, élagage ou suppression des arbres les plus proches, respect des normes de construction, etc

◆ Le risque sismique

Lohéy, comme toutes les communes finistériennes, est classée en zone 2 de faible sismicité.

Les nouvelles règles de construction parasismiques ainsi que le nouveau zonage sismique (qui modifient les articles L.563-1 à 8 du Code de l'Environnement) sont entrées en vigueur depuis le 1 mai 2011.

◆ Le risque "radon"

Lohéy, comme toutes les communes finistériennes, est classée en zone de niveau 3.

2-3-2 LES RISQUES INDUSTRIELS

◆ Le transport des Matières Dangereuses (TMD)

Le transport de matières dangereuses comporte un risque du fait des accidents possibles susceptibles d'engendrer des explosions, incendies, dispersion de produits toxiques dans le sol, l'air ou l'eau lors d'un transport.

Le seul axe routier concerné par le transport de matières dangereuses (TMD) sur Lohéy est l'A82/RN165.

◆ Les risques liés aux lignes de transport électrique

Outre le réseau Haute Tension A ou HTA (ou Moyenne Tension), comprise entre 1 000 volts (1 kV) et 50 000 volts (50 kV), l'extrémité sud-ouest de la commune de Lohéy est traversée par la ligne électrique haute tension de 63 000 volts entre St-Coulitz / Briec.

Cette canalisation fait l'objet d'une servitude d'utilité publique, dont l'assiette est constituée par un périmètre incluant au maximum les fonds situés à l'intérieur :

- des cercles dont le centre est constitué par l'axe vertical des supports de la ligne et dont le rayon est égal à 30 mètres ou à la hauteur des supports si celle-ci est supérieure, -
- une bande délimitée par la projection verticale au sol des câbles de la ligne électrique (au repos),

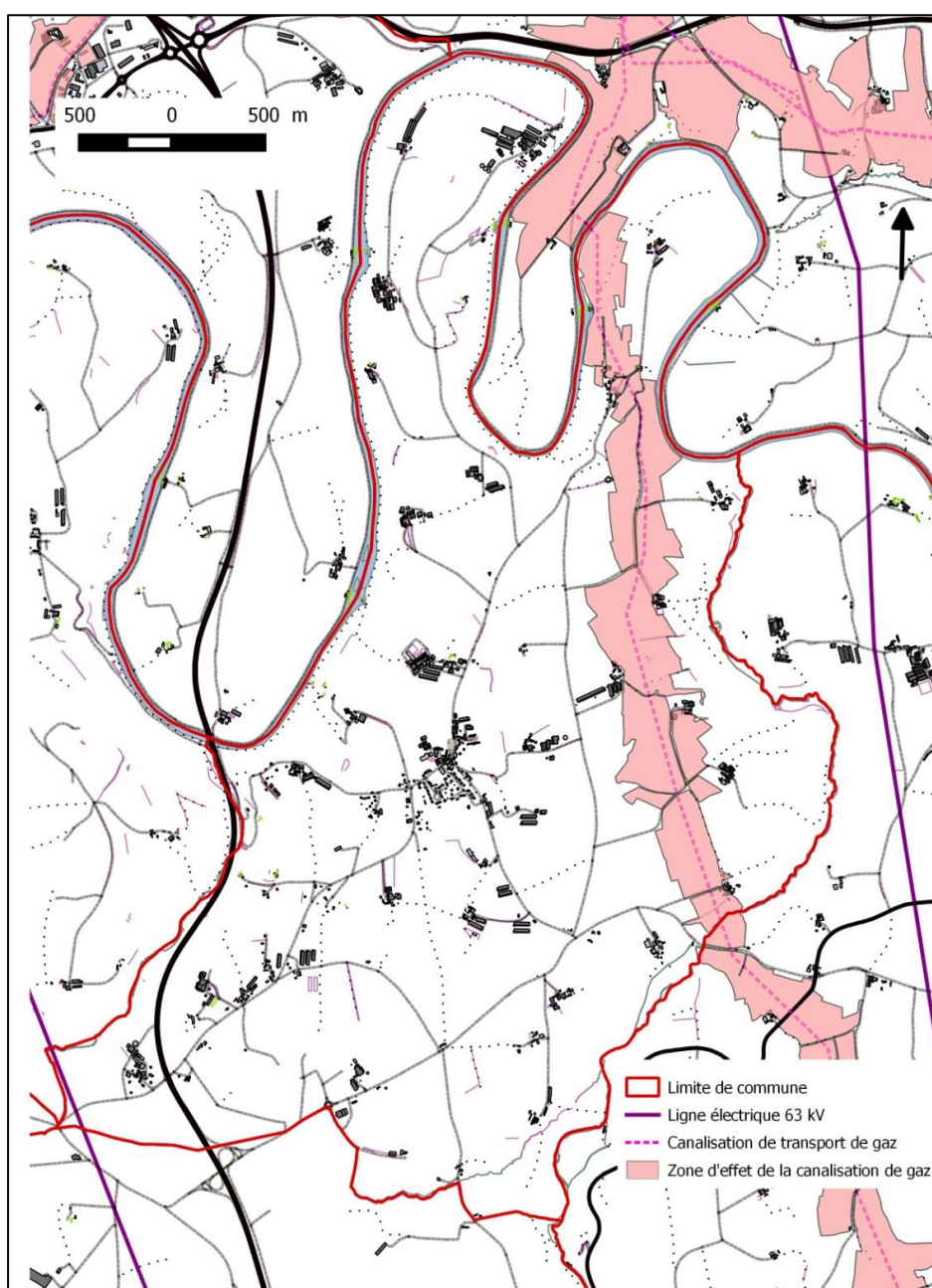
- des bandes d'une largeur de 10 mètres, de part et d'autre du couloir défini au tiret précédent.

La législation ne dit rien quant aux lignes de moins de 130 kV, comme celles présentes à Lothey. Cependant, il est prudent de limiter les populations exposées au moins sous le passage de ces infrastructures.

◆ Les risques liés aux canalisations de gaz

La commune de Lothey est traversée par une canalisation de gaz haute pression (Elliant / Gouesnou) exploitée par la société GRT gaz. A cette conduite est associée une zone de dangers définie dans la circulaire 2006-S5 ou BSEI n°06-254.

Les infrastructures de gaz et d'électricité



2-3-3 LES NUISANCES SONORES

Le bruit est la principale source de nuisance à laquelle la population est confrontée quotidiennement. Mais il ne faut pas négliger les atteintes faites au paysage (nuisances visuelles) ou encore celles liées à la pollution de l'air et du sol.

Afin d'évaluer les nuisances occasionnées par les **infrastructures routières** les plus empruntées, un Comité départemental de suivi des cartes de bruit stratégiques et des plans de prévention du bruit dans l'environnement a été créé par arrêté préfectoral du 13 octobre 2008. Son rôle consiste à identifier les secteurs affectés par le bruit à moyen terme (2020). Le classement est établi d'après les niveaux d'émission sonores (LAeq) des infrastructures pour les périodes diurnes (6h00 - 22h00) et nocturnes (22h00 - 6h00) sur la base des trafics estimés à l'horizon 2020.

A Lothey, l'A82/RN165 est en catégorie 2 : la largeur du secteur bruyant est de 250 m en secteur non bâti de part et d'autre de la voie (et de 80 m en secteur bâti). Aucun bâtiment n'est situé dans ces périmètres.

La proximité d'activités industrielles, commerciales ou agricoles et de zones d'habitation constitue une condition propice à l'apparition de conflits dus aux nuisances sonores. Les règles applicables à une **installation classée** donnée dépendent de plusieurs facteurs :

- ✓ La situation administrative de l'établissement (autorisation ou déclaration) ;
- ✓ La date de mise en service car certains textes ne sont pas applicables aux installations existantes ou le sont dans certaines conditions.

En règle générale, quel que soit le texte réglementaire applicable, la gêne est appréciée par l'émergence et le respect d'un niveau limite.

Les **élevages agricoles** hors-sol (ICPE ou non), nombreux sur la commune, sont susceptibles de provoquer des nuisances sonores. L'article L111-3 du code rural et de la pêche maritime limite l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles à proximité des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers et soumet ces derniers à la même exigence d'éloignement pour toute nouvelle construction nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

2-3-4 LES POLLUTIONS

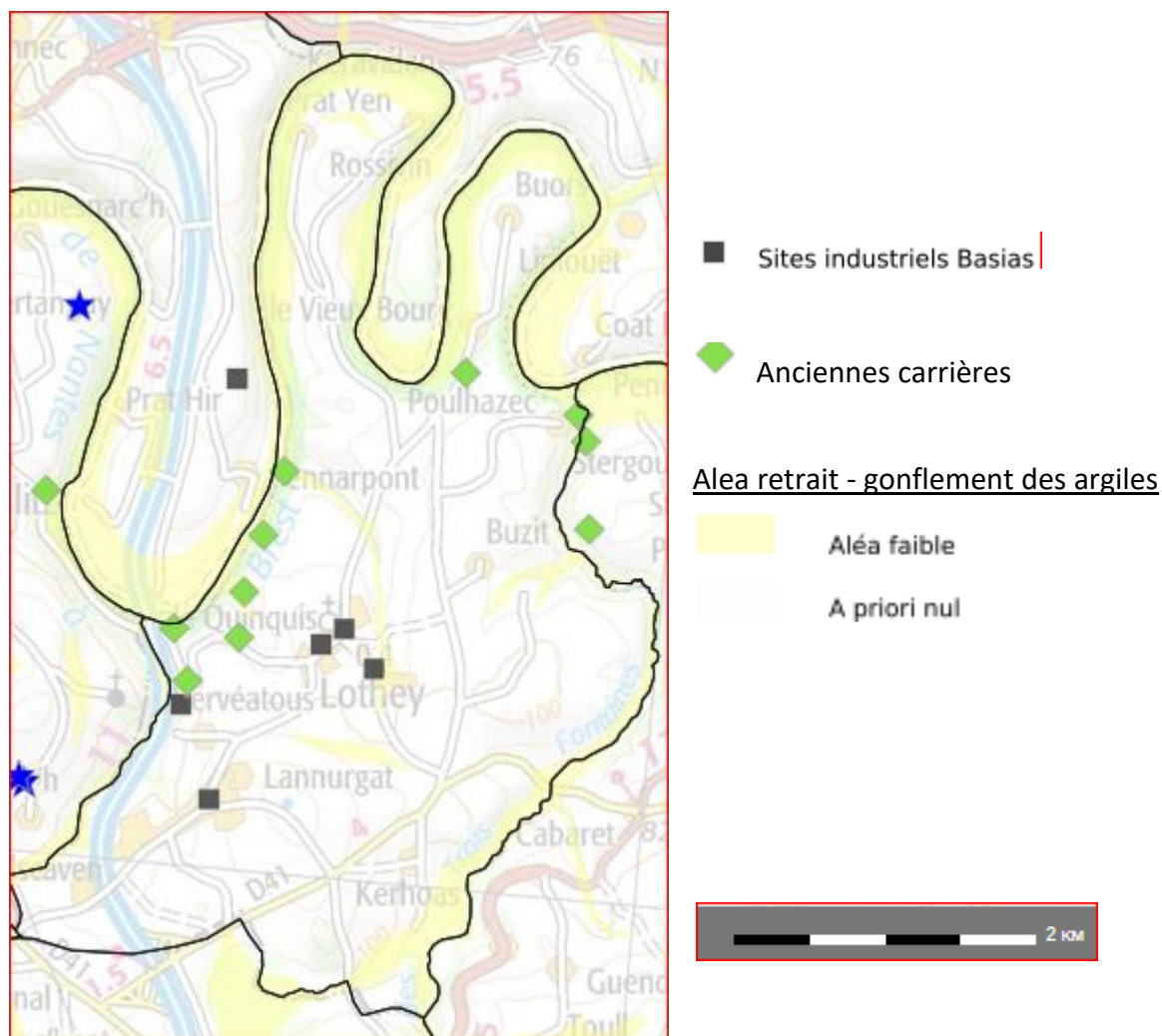
◆ Les sols pollués

Les sites pour lesquels une pollution des sols ou des eaux est suspectée ou avérée sont répertoriés dans la base de données BASOL (2000). Il n'y a pas de site BASOL sur le territoire de Lothey.

La base de données BASIAS du BRGM recense les anciens sites industriels ou d'activités de services susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement. Les sites insérés dans BASIAS ne sont pas considérés comme pollués. Il est simplement considéré que des produits polluants ont été manipulés sur ces sites à une période donnée. Des contrôles environnementaux préliminaires doivent être effectués avant tout réaménagement d'un site répertorié dans BASIAS. D'après cet inventaire, 4 sites sont répertoriés sur la commune de Lothey. Il s'agit d'une ancienne décharge d'ordures ménagères à Kerveatous recouverte de terre, ainsi que d'anciens garages et stations-service (bourg) et d'un dépôt de fuel/pétroles en activité route de la Roche Maurice (Lannurgat).

En outre, une étude pédologique récente a montré une pollution des sols (amiante -ciment) sur le site des anciens couvoirs situés au nord du projet d'urbanisation.

Risques et nuisances liés au sol et sous-sol sur le territoire de Lothey (source : BRGM)



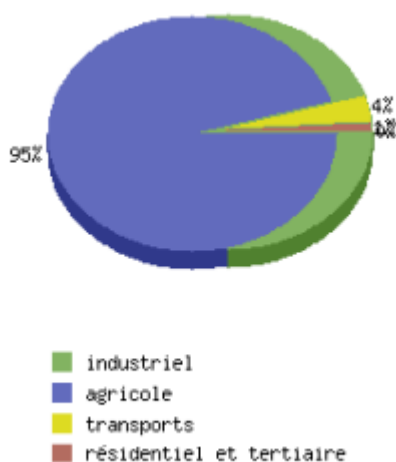
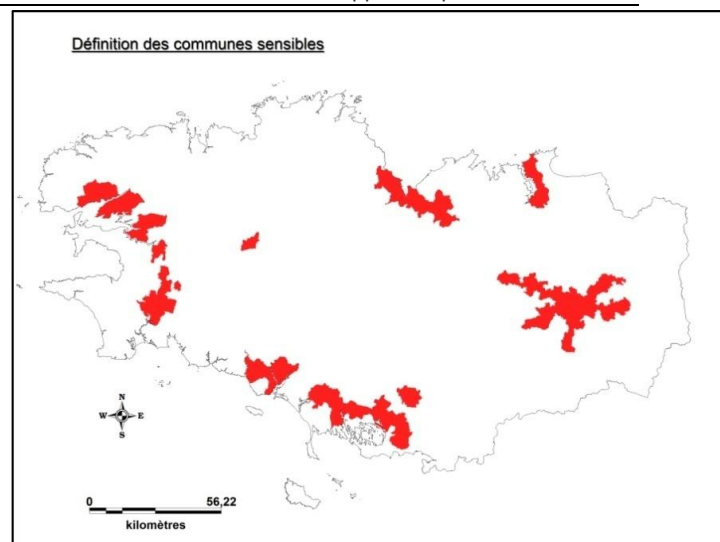
◆ **Pollutions de l'eau**

Les activités industrielles et agricole peuvent générer une pollution de la ressource en eau, les principaux polluants étant : la pollution organique, les matières en suspension, les matières toxiques, l'azote et le phosphore.

◆ **Pollutions de l'air**

Globalement sur le territoire de Lothey, les activités agricoles et de transports liés au trafic des véhicules légers et poids-lourds(voir carte ci-dessous) sont les principales productrices de **polluants atmosphériques**. On peut également citer le chauffage des habitations individuelles.

Le SRCAE fait état de dépassements préoccupants en dioxyde d'azote (NO₂) et en particules notamment sur l'arc Brest-Quimper incluant Lothey (cf. schéma ci-contre). Ces zones sensibles résultent du croisement de la densité de population avec le cadastre des émissions pour les particules et les oxydes d'azote et de la cartographie des espaces naturels sensibles ou remarquables et ne reflètent pas forcément le niveau d'exposition de la population.



*Bilan des émissions annuelles de gaz à effet de serre à Lothey
(source : ACT'Ouest, 2008. Etude d'impact de la ZA de Ty Hémon.
CCRP)*

2-4 LA GESTION DES ELEMENTS ET RESSOURCES NATURELS

2-4-1 LA QUALITE DE L'AIR

Les sources de polluants atmosphériques peuvent être des sources fixes (activités industrielles, domestiques, agricoles, chaudières et foyers de combustion), dont les rejets ont tendance à diminuer, ou des sources mobiles (trafic routier pour l'essentiel), dont les rejets augmentent. Des normes européennes, concernant les polluants ont été établies.

L'association Air Breizh, association du réseau national ATMO (Fédération des associations agréées de surveillance de la qualité de l'air), assure la surveillance des polluants atmosphériques et l'information de la qualité de l'air depuis 1986. Air Breizh mesure l'indice ATMO dans les agglomérations bretonnes. L'indice ATMO définit la qualité de l'air d'une agglomération. Il est calculé à partir de 4 polluants (dioxyde d'azote NO₂, dioxyde de soufre SO₂, Ozone O₃, particules en suspension d'un diamètre inférieur à 10 µm). Celui-ci est communiqué quotidiennement aux services de l'Etat, collectivités et organismes concernés. La station de mesure d'Air Breizh, réseau chargé de suivre la qualité de l'air est située à Quimper. Le rapport d'activités de 2016 fait état de dépassement atteignant le seuil d'information.

D'une manière générale les niveaux d'alertes et d'informations sont atteints de moins en moins régulièrement à l'exception des particules fines PM10, dus à l'abaissement des seuils réglementaires. L'enjeu de la qualité de l'air sur le département se concentre dans les zones présentant du trafic

Situation de la Bretagne par rapport aux seuils réglementaires de qualité de l'air
(source Air Breizh 2016)

Dépassement des valeurs réglementaires				
Zone Géographique	Objectif de qualité	Valeur limite	Seuil de recommandation et d'information	Seuil d'alerte
Rennes	O ₃	NO ₂ (site trafic)	PM10 (sites urbain et trafic) et NO ₂ (sites urbain et trafic)	-
Brest	O ₃	-	PM10 (sites urbain et trafic) NO ₂ (site trafic)	-
Lorient	O ₃	-	PM10 (site urbain)	-
Quimper	O ₃	-	PM10 (site trafic)	-
St-Brieuc	O ₃	-	PM10 (site urbain)	-
St-Malo*	O ₃	-	-	-
Vannes*	O ₃	-	-	-
Fougères*	O ₃	-	-	-
Guilpy**	-	-	PM10 (site rural)	-

* : PM10 non mesurées
** : O₃ non mesuré

Le SRCAE (cf. page 37) vise à définir des objectifs et des orientations régionales aux horizons 2020 et 2050 en matière de :

- ✓ amélioration de la qualité de l'air,
- ✓ maîtrise de la demande énergétique
- ✓ développement des énergies renouvelables,
- ✓ réduction des émissions de gaz à effet de serre,
- ✓ adaptation au changement climatique

2-4-2 LA QUALITE ET LA GESTION DE L'EAU

La gestion de l'eau est une des problématiques majeures du territoire. La Directive Cadre sur l'Eau du 23 octobre 2000 définit à l'échelon européen un cadre pour une politique communautaire globale dans le domaine de l'eau. Elle fixe un objectif d'atteinte du bon état des masses d'eau souterraines et de surfaces (continentale et littorale) en 2015.

En outre, en application de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, la carte communale devra être compatible avec les orientations du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux "SDAGE Loire-Bretagne", ainsi qu'avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux défini par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux "SAGE Aulne".

▪ Le SDAGE LOIRE-BRETAGNE

Le SDAGE Loire Bretagne a été adopté par arrêté du Préfet coordonnateur de bassin en date du 18/11/2015. Il définit les grandes orientations pour une gestion équilibrée de la ressource en eau ainsi que les objectifs de qualité et de quantité des eaux à atteindre dans le bassin Loire-Bretagne pour la période **2016/2021**. Il représente l'outil principal de mise en œuvre de la Directive cadre sur l'Eau (DCE), qui fixe un principe de non-détérioration de l'état des eaux et des objectifs ambitieux pour leur restauration, en définissant un cadre, une méthode de travail et des échéances précises. La carte communale doit être compatible avec les préconisations du SDAGE et par voie de conséquence avec les dispositions de la Directive Cadre sur l'Eau ; en particulier, il doit être défini de façon à préserver au maximum la ressource en eau, les zones humides et les cours d'eau.

◆ **Contraintes applicables vis-à-vis des Eaux Pluviales**

Orientation 3D – Maîtriser les eaux pluviales par la mise en place d’une gestion intégrée

Concept de gestion intégrée de l’eau : Adopter des mesures de prévention au regard de l’imperméabilisation des sols, visant à la limitation du ruissellement par le stockage et la régulation des eaux de pluie le plus en amont possible tout en privilégiant l’infiltration à la parcelle des eaux faiblement polluées.

Disposition 3D-2 – Réduire les rejets d’eaux de ruissellement dans les réseaux d’eaux pluviales : le rejet des eaux de ruissellement résiduelles dans les réseaux séparatifs eaux pluviales puis dans le milieu naturel sera opéré dans le respect des débits et charges polluantes acceptables par ces derniers de manière à ne pas aggraver les écoulements naturels avant aménagement.

Disposition 3D-3 – Traiter la pollution des rejets d’eaux pluviales : Les autorisations portant sur de nouveaux ouvrages de rejets d’eaux pluviales dans le milieu naturel ou sur des ouvrages existants faisant l’objet d’une modification notable, prescrivent les points suivants :

- Les eaux pluviales doivent subir des étapes de dépollution adaptées aux types de pollution. Elles devront subir à minima une décantation avant rejet,
- Les rejets d’eaux pluviales sont interdits dans les d’injection, puisards en lien direct avec la nappe,
- La réalisation de bassins d’infiltration avec lit de sable sera privilégiée par rapport à celle de puits d’infiltration.

Orientation 8A : Préserver les zones humides pour pérenniser leurs fonctionnalités

Les zones humides qui seront identifiées dans les Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) seront reprises dans les documents d’urbanisme en leur associant le niveau de protection adéquat.

Disposition 8A-3 : Les zones humides présentant un intérêt environnemental particulier et les zones humides dites zones stratégiques pour la gestion de l’eau sont préservées de toute destruction même partielle. Toutefois un projet susceptible de faire disparaître tout ou partie d’une telle zone peut être réalisé dans certains cas.

Orientation 8B : Préserver les zones humides dans les projets d’installations, ouvrages, travaux et activités

Article 8B-1 : Les maîtres d’ouvrage de projets impactant une zone humide cherchent une autre implantation à leur projet, afin d’éviter de dégrader la zone humide. À défaut d’alternative avérée et après réduction des impacts du projet, dès lors que sa mise en œuvre conduit à la dégradation ou à la disparition de zones humides, la compensation vise prioritairement le rétablissement des fonctionnalités. À cette fin, les mesures compensatoires proposées par le maître d’ouvrage doivent revoir la création ou la restauration de zones humides, cumulativement :

- équivalente sur le plan fonctionnel ;
- équivalente sur le plan de la qualité de la biodiversité ;
- dans le bassin versant de la masse d’eau.

En dernier recours, et à défaut de la capacité à réunir les trois critères listés précédemment, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200 % de la surface, sur le même bassin versant ou sur le bassin versant d’une masse d’eau à proximité.

◆ **Contraintes applicables vis-à-vis des Eaux usées**

3A : Poursuivre la réduction des rejets directs des polluants organiques et notamment du phosphore ; la réduction des polluants organiques, dont fait partie le phosphore, doit être poursuivie par les collectivités et les industries.

Les dispositions prévoient :

3A-1 : de poursuivre la réduction des rejets ponctuels de phosphore

- 3A-2 : de renforcer l'auto-surveillance des rejets par les propriétaires ou exploitants des stations d'épuration
- 3A-3 : de favoriser le recours à des techniques rustiques d'épuration pour les ouvrages de faible capacité
- 3A-4 : d'éliminer le phosphore à la source

La carte communale doit être compatible avec les préconisations du SDAGE et par voie de conséquence avec les dispositions de la Directive Cadre sur l'Eau ; en particulier, il doit être défini de façon à préserver au maximum la ressource en eau, les zones humides et les cours d'eau.

▪ **Le SAGE AULNE**

Le SAGE de l'Aulne est élaboré sur 90 communes à cheval sur les départements du Finistère, des Côtes d'Armor et du Morbihan, dont la commune de Lohéy. La structure porteuse du SAGE est l'Etablissement Public d'Aménagement et de Gestion du bassin versant de l'Aulne (EPAGA). Il a été approuvé le 1er décembre 2014.

♦ **Qualité des eaux**

La Directive Cadre Européenne sur l'Eau1 (DCE) vise à fixer des objectifs communs aux politiques de l'eau des Etats membres et à capitaliser des connaissances. Cette directive est entrée en vigueur le 22 décembre 2000. Elle fixe 4 objectifs ambitieux pour la qualité des eaux et des milieux aquatiques associés :

- Nécessité d'atteindre le "bon état écologique" pour toutes les eaux à l'horizon 2015 ;
- Prévenir la détérioration des eaux ;
- Respecter, dans les zones concernées, toutes les normes ou objectifs fixés au titre d'une réglementation européenne existante ;
- Réduction ou suppression des rejets de substances polluantes dans toutes les eaux.

Dans le cadre de la DCE, la commune de Lohéy est concernée par les masses d'eau suivantes :

- "L'Aulne depuis la confluence du canal de Nantes à Brest jusqu'à l'estuaire", dont les paramètres déclassants sont les micropolluants (phtalates) et la morphologie ; "Les Trois Fontaines et ses affluents depuis la source jusqu'à sa confluence avec l'Aulne", dont le paramètre déclassant est les Nitrates
- masse d'eau souterraine "Aulne"

Une étude complémentaire "Caractérisation des sources et flux d'azote à l'échelle du bassin versant de l'Aulne" a été réalisée de 2011 à 2013 afin d'alimenter la réflexion sur la problématique des flux de nutriments dans le cadre de l'élaboration du SAGE. Cette étude montre que si la tendance actuelle va vers une diminution des concentrations de nitrates depuis les années 2000, les valeurs tendanciennes à l'exutoire (au niveau de Coatigrac'h) restent cependant bien supérieures (de 20 à 50 % selon la saison) à celles observées à la fin des années 70. L'Aulne présente ainsi en 2013 un état médiocre pour le paramètre nitrates. Les nitrates sont principalement liés aux apports d'origine agricole. Le territoire est classé en Zone d'Excédent Structurel (ZES) 2, c'est-à-dire que la production d'azote d'origine animale est supérieure à 170 kg par ha épanachable et par an. Les mauvaises pratiques agricoles favorisent la fuite d'éléments nutritifs des bassins versant, entraînant les nitrates par lessivage et les phosphates par ruissellement. Les agriculteurs doivent réduire les pollutions des eaux par les déjections animales et modifier leurs pratiques afin de respecter la Directive Nitrate du 12 décembre 1991.

La zone d'action prioritaire cible les sous-bassins versants où le gain à atteindre pour respecter l'objectif de 15 % de réduction des flux d'azote (CLE, 2013) est le plus important : Lohéy fait partie de ces zones (objectif de gain > 7 kg N/ha/an).

Les mesures en 2007 et 2008 indiquaient des concentrations en **matières phosphorées** supérieures au seuil de 0,2 mg/l sur l'Aulne (à Coatigrac'h, à Pont Pol Châteauneuf, et Pont ar Gorret). Cependant, aucune mesure n'a été réalisée depuis ces dates, ce qui ne permet pas de conclure sur la qualité actuelle de la rivière au niveau de ces points.

Une **problématique d'eutrophisation** a été identifiée dans le cadre de l'état des lieux du SAGE sur l'Aulne canalisée : ceci engendre ponctuellement des problèmes d'usages (eau potable, canoë kayak). Si le phosphore représente le paramètre de maîtrise de ce type de phénomène, la morphologie même du cours d'eau et tout particulièrement le fort taux d'étagement lié à la succession des biefs représentent des facteurs pénalisants. Lothey fait partie des bassins du SAGE prioritaire pour réduire la pollution "phosphore".

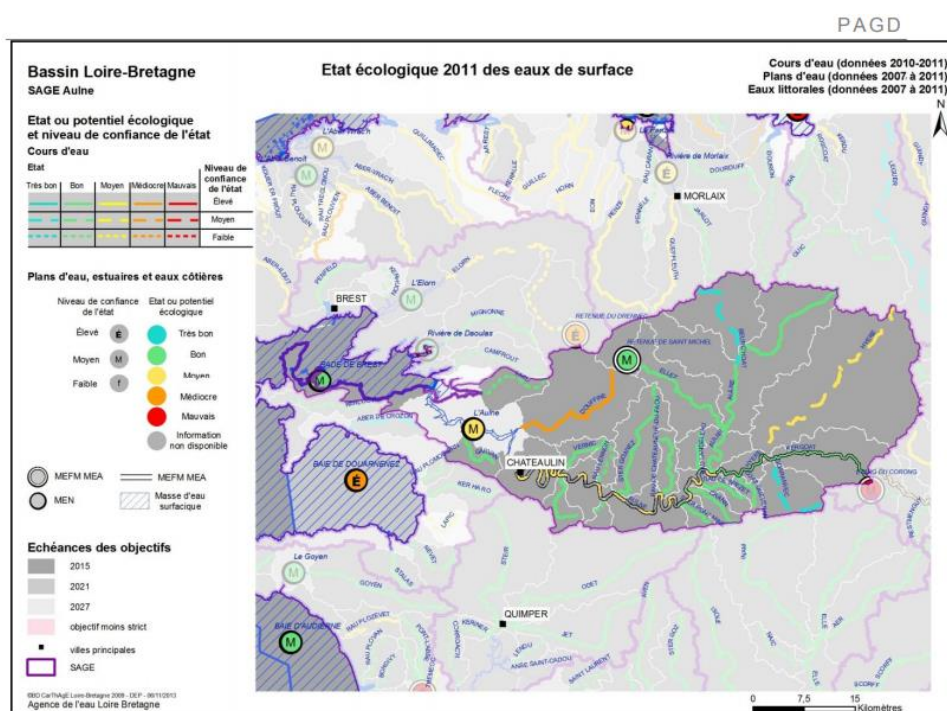
L'état des lieux actualisé du SAGE montre une bonne qualité vis-à-vis des **pesticides**. Cependant le nombre de masses d'eau suivies reste limité, impliquant un manque de représentativité sur plusieurs sous-bassins. Il ne permet pas de conclure sur l'évolution des concentrations et la tendance éventuelle d'amélioration ou de détérioration de la qualité. Des dépassements du seuil de 0,5 µg/l pour la somme des substances actives de pesticides sont observés en 2003, 2004, 2010 et 2011. Les molécules le plus fréquemment retrouvées sont le Glyphosate et l'AMPA.

Le suivi de la **bactériologie** sur la partie continentale du bassin est assuré en majorité grâce aux stations du réseau "rade", sous maîtrise d'ouvrage de Brest métropole Océane (BMO). On constate une dégradation de l'amont vers l'aval. La qualité de l'Aulne au niveau de l'exutoire à la mer est ainsi très dégradée à Châteaulin montrant une qualité insuffisante au titre de la Directive "baignade" en permanence.

La masse d'eau souterraine "Aulne" présente lors de l'évaluation de 2010 un bon état chimique et un bon état quantitatif (données 2007-2010).

Les cours d'eau de la commune sont classés en bon état écologique en 2011 (voir carte suivante). Au niveau de Châteaulin en aval de Lothey, l'Aulne montre un Indice Biologique Global Normalisé (IBGN) et un Indice Biologique Diatomées (IBD) de très bonne qualité pour la période 2010-2011. L'Indice Poisson Rivière (IPR) montre un état dégradé pour l'Aulne certainement lié au caractère fortement modifié de la masse d'eau par les nombreux ouvrages : seuils, barrages.

Les cours d'eau de la commune sont classés en bon état écologique en 2011 (voir carte suivante). Au niveau de Châteaulin en aval de Lothey, l'Aulne montre un Indice Biologique Global Normalisé (IBGN) et un Indice Biologique Diatomées (IBD) de très bonne qualité pour la période 2010-2011. L'Indice Poisson Rivière (IPR) montre un état dégradé pour l'Aulne certainement lié au caractère fortement modifié de la masse d'eau par les nombreux ouvrages : seuils, barrages.



Au titre de la Directive européenne Cadre sur l'Eau (DCE) :

- **Le canal de Nantes à Brest (Aulne "eaux superficielles")** est concernée par un report de délai pour l'atteinte du **bon état physico-chimique en 2021**
- **l'objectif de qualité** du ruisseau des Trois Fontaines et ses affluents est le bon état global pour 2015 ;
- **pour les eaux souterraines, l'objectif de qualité de la masse d'eau "Aulne" est le bon état pour 2015.**

◆ Dispositions du SAGE Aulne à prendre en compte dans la carte communale

Il s'agit des dispositions suivantes :

Disposition 28 : Restaurer / créer un maillage bocager pour réduire les phénomènes de ruissellement et d'érosion

Les collectivités territoriales et leurs groupements sont incités à s'inscrire dans le programme régional de restauration et d'entretien du maillage bocager. Les actions d'entretien, d'implantation et de renouvellement des éléments bocagers se font sur les territoires définis comme prioritaires par le diagnostic du 1er volet du programme bocager, dans un objectif de lutte contre l'érosion des sols et de protection et/ou restauration de la qualité de l'eau.

Disposition 29 : Protéger les éléments bocagers dans le cadre des documents d'urbanisme

Les Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT), les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) et les Cartes communales sont compatibles ou rendus compatibles avec l'objectif de préservation des éléments bocagers. Ils intègrent, lors de leur élaboration ou de leur révision, l'inventaire des éléments bocagers préalablement réalisé en s'appuyant sur les programmes pluriannuels mis en place (cf. Disposition 28) dans le cadre de leur état initial de l'environnement, de leurs documents graphiques et de leurs zonages. Selon les possibilités de chaque document, des orientations voire des prescriptions adaptées sont prises afin d'assurer une réelle protection face aux projets de restructuration foncière ou d'aménagements divers.

Disposition 58 : Réaliser l'inventaire des cours d'eau

A défaut d'inventaire existant, les collectivités territoriales et leurs groupements assurent dans un délai de 3 ans après la publication de l'arrêté d'approbation du SAGE, la réalisation de l'inventaire des cours d'eau conformément à la méthodologie Inter-SAGE validée par la Commission Locale de l'Eau. Une convention est établie avec l'IGN afin de permettre l'intégration des résultats de ces inventaires au sein des cartes produites par l'IGN et notamment de la BD Topo.

Disposition 59 : Intégrer l'inventaire des cours d'eau dans les documents d'urbanisme pour mieux les préserver

Les SCoT, les PLU et les cartes communales qui couvrent le périmètre du SAGE sont compatibles ou mis en compatibilité avec l'objectif de préservation de la morphologie des cours d'eau. Lors de leur élaboration ou de leur révision, ils intègrent à minima l'inventaire des cours d'eau dans le cadre de leur état initial de l'environnement et de leurs documents graphiques. Du fait de la non exhaustivité des inventaires, d'autres cours d'eau peuvent être ajoutés au cas par cas.

Disposition 64 : Finaliser l'inventaire des zones humides du territoire

Les collectivités territoriales et leurs groupements réalisent, dans un délai de 3 ans à compter de la publication de l'arrêté d'approbation du SAGE, l'inventaire précis des zones humides de leur territoire dans le cadre de l'état initial de l'environnement de leur document d'urbanisme. Cet inventaire doit permettre d'identifier, de délimiter et de caractériser les zones humides. Afin d'assurer une cohérence en terme de méthodologie et de résultats d'inventaire, ces derniers sont réalisés selon la méthode et le cahier des charges validés par la Commission Locale de l'Eau et sous le pilotage de la structure porteuse du SAGE.

Disposition 65 : Intégrer des zones humides dans les documents d'urbanisme

Les SCoT, les PLU et les cartes communales sont compatibles ou mis en compatibilité avec les objectifs de préservation des zones humides fixés par le SAGE. Les collectivités territoriales et leurs groupements intègrent l'inventaire des zones humides dans leurs documents d'urbanisme et adoptent un classement et des

prescriptions et/ou des orientations d'aménagement permettant de répondre à l'objectif fixé de non dégradation des fonctionnalités des zones humides, selon les possibilités offertes par chaque document.

Dans le cadre du programme d'action "zones humides" (cf. disposition 68) restant à définir, la reconquête de la fonctionnalité de zones humides considérées comme dégradées peut nécessiter un défrichement lorsque la parcelle est boisée. Les zones humides inventoriées peuvent être classées en une trame spécifique "Zh" et/ou en zones naturelles permettant d'empêcher toute forme d'occupation des sols susceptible d'entraîner leur destruction ou de nature à compromettre leurs fonctionnalités. Elles peuvent aussi être identifiées en tant qu'élément d'intérêt paysager à protéger et à mettre en valeur pour des motifs écologiques au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'urbanisme.

Les collectivités territoriales et leurs groupements sont incités à associer au classement, des dispositions de protection stricte dans le règlement écrit, notamment l'interdiction de toute action d'affouillement ou d'exhaussement de sol sauf s'ils sont nécessaires à la restauration, l'entretien et la préservation de ces milieux ou à la mise en œuvre d'ouvrage nécessaire à la restauration de la continuité écologique.

L'inventaire zones humides est intégré à la définition de la trame verte et bleue au sein des documents d'urbanisme.

Le SAGE a par ailleurs pour objectif d'assurer le respect du débit objectif de l'Aulne au point nodal pour satisfaire le bon état des milieux aquatiques tout en garantissant les besoins en eau potable.

◆ Alimentation en eau potable

La commune de Lothery est concernée par deux périmètres de protection pour la production d'eau potable situés sur l'Aulne :

- ✓ la prise d'eau située sur l'Aulne au lieu-dit "Prat Hir" sur la commune de Saint-Coulitz (arrêté préfectoral d'utilité publique du 19 mars 2013)
- ✓ le captage au lieu-dit "Runigou Vian" sur la commune de Lothery (arrêté préfectoral d'utilité publique du 27 septembre 2000).

L'arrêté préfectoral du 19 mars 2013 a autorisé et déclaré d'utilité publique au bénéfice du Syndicat mixte de l'Aulne la dérivation et le prélèvement par pompage des eaux de la rivière Aulne à partir de la prise d'eau de Prat Hir et leur utilisation pour l'alimentation en eau destinée à la consommation humaine, ainsi que la régularisation des ouvrages et installations en place. Il a instauré un périmètre de protection immédiat et deux périmètres de protection rapprochée autour de ce captages (cf. carte page suivante), ainsi que l'institution des servitudes afférentes » précise, dans l'article 18.3.2.1 :

« Indépendamment de l'application [...], les installations, ouvrages, travaux, activités et dépôts ci-dessous désignés sont soumis à avis préalable et devront faire l'objet avant tout début d'exécution d'une demande d'autorisation préalable adressée à l'autorité préfectorale, sur les zones P1 et P2, l'installation de canalisations, réservoirs ou dépôts d'hydrocarbure liquides, de produits chimiques et d'eaux usées de toute nature, à l'exception des ouvrages d'assainissement et de consommation individuels qui devront être réalisés conformément à la réglementation en vigueur. »

La protection de la santé publique impose la maîtrise et le contrôle de l'eau de consommation et tout particulièrement des réseaux d'adduction d'eau potable. Ces dispositions visent à assurer la sécurité sanitaire des eaux de consommation distribuées à la population ou utilisées dans les entreprises alimentaires. En 2013 aucun abonné n'a consommé de l'eau dont la teneur moyenne en nitrate a dépassé la limite de 50 mg/l. De même, l'eau traitée n'a connu aucun dépassement de la concentration en pesticides (concentration maximale fixée à 0.5µg/l par substance et 0.5µg/l, toutes substances confondues).

L'eau prélevée sur l'Aulne est traitée dans l'usine d'eau potable de Saint-Coulitz. A noter que l'Aulne est la réserve principale de l'alimentation en eau potable du Sud du département. Globalement la tendance est à la baisse des consommations d'eau potable en lien notamment avec une amélioration du rendement des réseaux de distribution. Le bassin versant de l'Aulne peut connaître des épisodes de sécheresse marquée en période

estivale. Toutefois, Lothery est indiquée comme commune peu vulnérable à la sécheresse selon le Schéma Départemental d'Alimentation en Eau Potable. Ce document intègre l'objectif d'une gestion quantitative des ressources respectant le bon état des milieux, fixé par le SAGE.

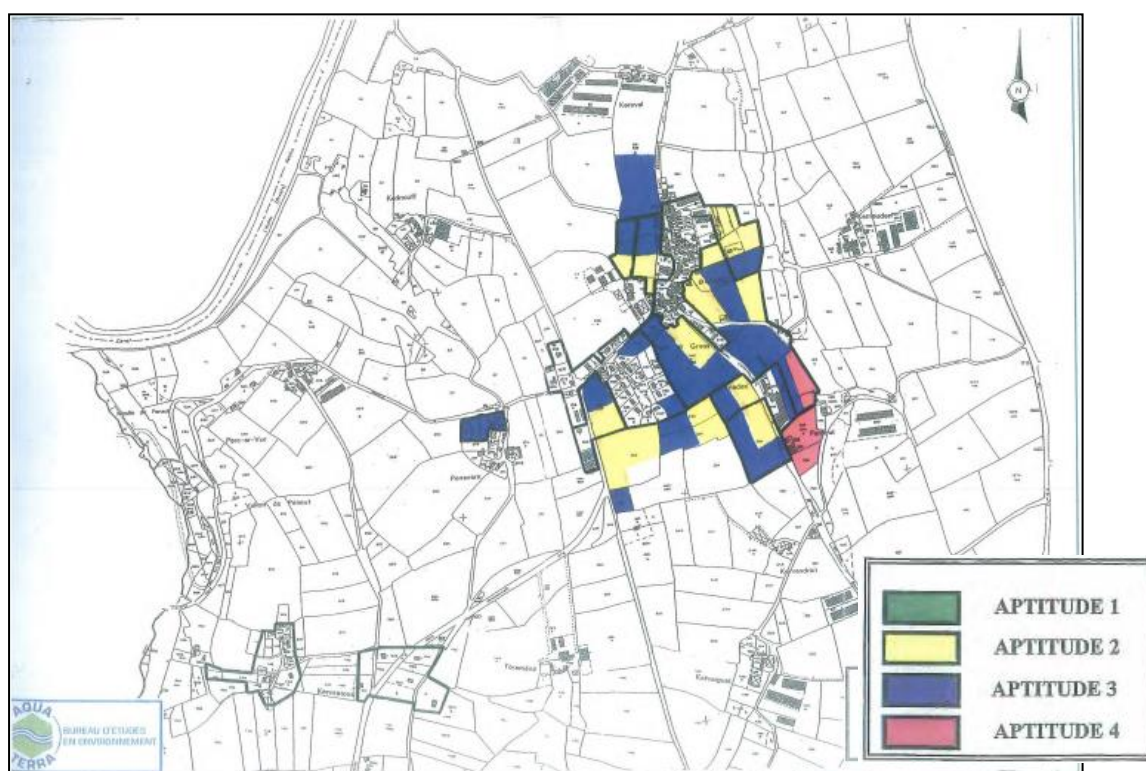
Compte tenu de l'importance significative de l'Aulne dans la production d'eau potable dans le département et notamment lors des périodes d'influence touristique, un soutien d'étiage a été mis en place par le Conseil général du Finistère au début des années 2000. Depuis le 24 mai 2013, l'EPAGA est gestionnaire de ce soutien d'étiage réalisé depuis la retenue Saint Michel située à Brennilis. L'action consiste à réaliser des lâchers d'eau depuis cette retenue pour permettre un débit suffisant de l'Aulne garantissant ainsi la production d'eau potable et l'équilibre du milieu lors d'un épisode de sécheresse. Cette retenue représente un volume de 13 millions de m³ d'eau, dont 10 sont mobilisables pour le soutien d'étiage en période estivale.

♦ Eaux usées

Le bourg de Lothery ne dispose pas d'assainissement collectif. Une étude de zonage d'assainissement des eaux usées a été réalisée en 2004. La carte d'aptitude des sols à l'assainissement individuel (cf. extrait du secteur du bourg ci-dessous) montre des aptitudes à l'ANC faibles à moyennes (la zone d'aptitude nulle est située hors zone constructible).

Extrait de la carte d'aptitude des sols à l'assainissement individuel du bourg

(Source : AquaTerra, Zonage d'assainissement des eaux usées de Lothery 2004)



La zone d'activités économiques de Ty Hémon est dotée d'un système d'assainissement semi-collectif sous forme de filtres à roseaux sur 2 étages, destinés à la collecte des eaux usées sanitaires uniquement (voir certaines eaux de process sous certaines conditions et sous réserve d'une étude particulière). Il est dimensionné pour une capacité de 360 Equivalents Temps Plein (180 EH). Le projet COBAB sera raccordé à cette station d'épuration.

III – TERRITOIRE ET POPULATION

3-1 ORGANISATION DU TERRITOIRE

3-1-1 LE PAYSAGE

L'**implantation urbaine** est traditionnellement diffuse. La localisation des activités, de l'habitat sur le territoire dépend de différents facteurs ayant influencé le développement de l'urbanisation.

- ✓ naturels : la topographie et la vallée de l'Aulne...
- et
- ✓ structurels : voies routières.

La **principale infrastructure de transports**, l'A 82/RN 165 marque la limite ouest du territoire.

Les points hauts et la faible présence d'éléments arborés permettent d'importants panoramas sur le paysage lointain à Ty Carré et Ty Hémon par exemple.

Paysage vallonné et ouvert à l'ouest du bourg offrant de larges panoramas



Vue sur le bourg et au-delà depuis l'est de la commune



Panorama en sortie nord du bourg



Le paysage rural est caractérisé par la présence de champs de grande taille au maillage bocager discontinu à inexistant. De très rares secteurs présentent des parcelles de plus petite taille comme par exemple à Kerstouben au nord.



Le plateau agricole structuré par un macro-bocage élargi à Ty Hémon



Le plateau agricole au réseau bocager résiduel dégradé au sud-ouest

L'importance des surfaces agricoles est à mettre en relation avec la trame bocagère élargie, déstructurée et très dégradée. Avec l'évolution des techniques agricoles depuis les années 1950-1960, le paysage rural a perdu sa configuration traditionnelle bocagère. Les parcelles sont plus grandes. Seuls les vallées et quelques hauteurs au sud ont laissé les boisements se développer. On assiste ainsi à un paradoxe : le bocage, paysage de travail par excellence, disparaît par l'activité qui l'a créé.

La végétation des vallées est souvent limitée à la ripisylve et les cultures s'étendent parfois jusqu'aux cours d'eau. Les vallées dynamisent la morphologie du territoire en lui donnant un aspect vallonné et en alternant les motifs boisés et les parcelles agricoles.



La vallée de l'Aulne en creux forme une césure dans le paysage



*Le ruisseau des Trois Fontaines
juste souligné par un linéaire
d'arbres ; côté Lothey (au premier
plan), les vastes parcelles agricoles
descendent jusqu'au cours d'eau
Le relief permet des vues lointaines
(bocage de Gouézec en fond)*

La commune est marquée par un développement de l'urbanisation traditionnellement diffuse autour des hameaux agricoles, avec ou sans lien avec l'activité agricole.



*Habitat
pavillonnaire à
Poulscaven*

Le Vieux Bourg, Kerarbry et Quistillic constituent les plus gros hameaux anciens de la commune qui conserve un intérêt patrimonial.

Parallèlement on a assisté à un développement d'un **habitat individuel diffus**, qui a mité le paysage, sans aucun lien avec l'activité agricole. Eloignée du bourg, des commerces et services et déconnectée de la vie locale, cette forme d'habitat favorise l'usage exclusif de la voiture.



*Habitat
pavillonnaire
depuis Ty
Hémon*

Si l'activité agricole entretient le paysage, les bâtiments d'élevage hors-sol (tels qu'à Lannurgat) ont un impact fort sur ce dernier. Ces bâtiments sont localisés le plus souvent à la périphérie des exploitations. Elles créent des ruptures dans le paysage et dévalorisent les anciens corps de ferme. Beaucoup d'entre eux sont à l'abandon.

Bâtiments d'élevage désaffectés en vallée de l'Aulne au Guilly



Bâtiments d'élevage en activité à l'est du bourg

Les bâtiments de la zone d'activités existantes de Ty Hémon sont également très visibles, surtout en période hivernale depuis la RD.41 qui la traverse mais aussi depuis les points hauts environnants. Cet impact est dû en grande partie à la topographie du site et à l'absence de végétation le long de la RD.41. Le macro-bocage permet cependant d'atténuer l'impact visuel de la ZA.

Les entreprises présentes fonctionnent de manière indépendante, ce qui explique l'absence espace commun (espace de convivialité, stationnement...) et d'homogénéité en matière de traitement paysager et de signalétique.



La ZA depuis le parc éolien de St Coulitz



La ZA depuis l'ouest



La ZA et ses lots libres, depuis l'intérieur



La ZA depuis le giratoire sur la RD41 qui la dessert

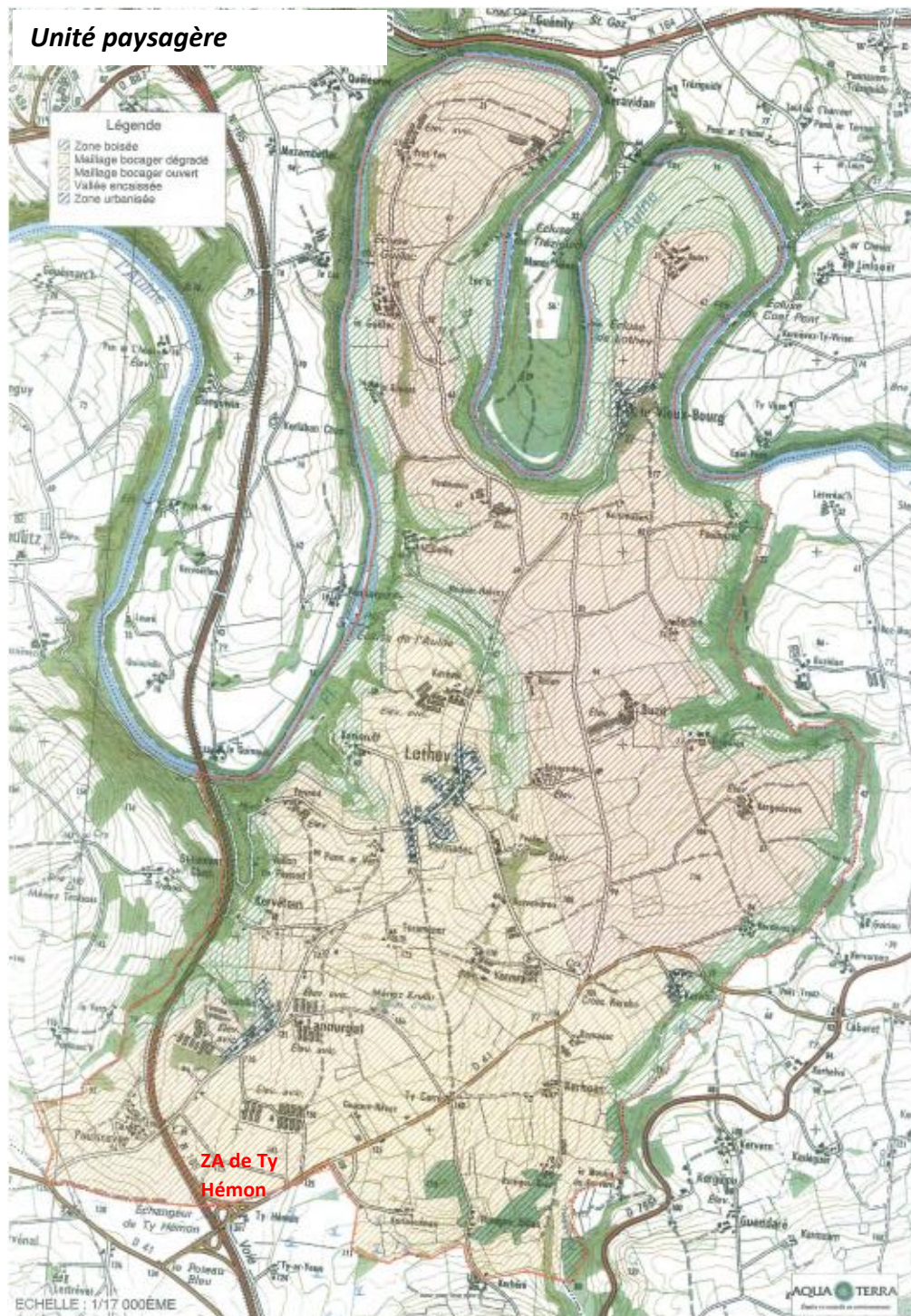
Vue de la ZA existante depuis la RD41



◆ Les unités paysagères de Lothey

Les unités paysagères constituent un ensemble paysager homogène au regard du sol, de l'occupation de l'espace et de la topographie. On distingue 5 unités paysagères sur Lothey (source : Aquaterra) :

- les zones urbanisées (bourg et gros hameau du Vieux Bourg, Quistillic, Kerabri),
- une zone agricole au maillage bocager ouvert (nord et centre est),
- une zone agricole au maillage bocager dégradé (sud et centre ouest),
- les vallées encaissées de l'Aulne et du ruisseau des Trois Fontaines,
- les îlots boisés dans les vallées et dans les secteurs de Runigou et Kervendron.



3-1-2 LE PATRIMOINE

Il existe peu de vestiges issus de la Préhistoire et Antiquité (source : Alain Provost. *Inventaire du patrimoine archéologique du Centre Ouest Bretagne*, 2006/2007. Communauté de Communes de la Région de Pleyben et Service Régional de l'Archéologie, DRAC, 2019) :

- Le menhir de Men-Zao a été détruit en 1909, ses pierres ayant servi à empierrer la route voisine.
- Buzit "lieu planté de buis" est un toponyme qui fait référence à l'époque gallo-romaine, les Romains ayant l'habitude d'en planter en limite de leurs propriétés (cf. carte p.53).
- Un four à brique, des briques et des tuiles ont été retrouvés à Gwez-Reun, en contre-bas de Buzit, où existent des dépôts de terre glaise. La route partant de Kroas Kerabri en direction du nord et notamment de Buzit est une ancienne voie romaine, qui rejoignait à Kroas Kerabri la voie romaine principale venant de *Vorgium* et se dirigeant vers Cast.
- Un site témoignant d'une occupation Mésolithique à Buors (cf. carte p.73)

Le **Moyen - Age** a laissé son empreinte sur la commune avec les manoirs de Rosyven, de Penpoul et de Kerarmel.

Le territoire de Lothey compte plusieurs **édifices religieux** :

- L'église Saint-They, ancienne église paroissiale, située au Vieux Bourg : Lothey eut, jusqu'en 1846, son chef-lieu au Vieux-Bourg (situé dans un méandre de l'Aulne). Par décret royal du 14 août 1846, le chef-lieu est transféré à Landrémel, village qui possédait une chapelle dédiée à saint Fiacre (voir ci-après).
- L'église paroissiale Saint-Fiacre : construite sur l'ancienne chapelle de Landremel reconstruite totalement, pour devenir l'église paroissiale actuelle de Lothey. le nouveau chef-lieu communal a progressivement perdu son nom originel de Landremel pour prendre celui de Lothey
- Sept croix et calvaires sont connus à Lothey, dont :
 - ✓ Le calvaire de Kérabry : il date de 1550 et est haut de 5 mètres ; ses statues sommitales représentent sur une face le Christ et sur l'autre une Piétà.
 - ✓ Le calvaire de Kergadaven, en granite, porte sur son fût la date de 1590 et le nom de Jean Féon.
 - ✓ Le calvaire de Poulsaven date du XVI^e siècle (cf. photo ci-contre).
 - ✓ Le calvaire du Vieux-Bourg date du XV^e siècle.
 - ✓ Les deux croix de l'église (XV^e siècle).



On signalera en outre des **édifices liés à la présence de l'eau** : quatre moulins et la fontaine St Fiacre (cf. photo ci-dessous), située à 350 m en contrebas de l'église du même nom.

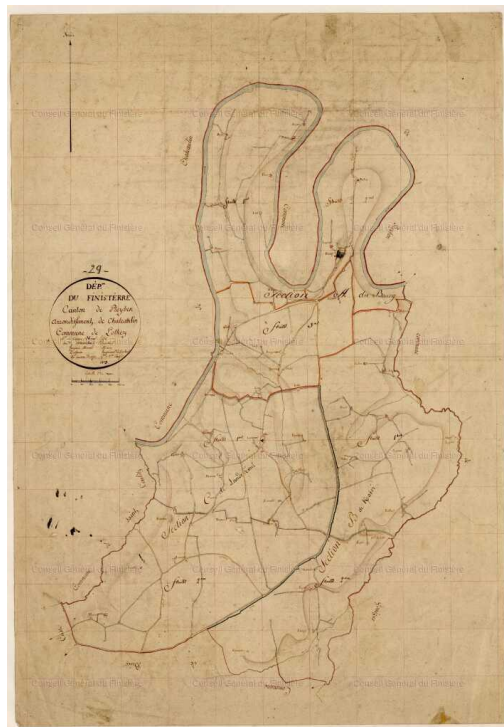


Les hameaux de la commune comportent également quelques bâtiments remarquables.

Le chemin de halage et les anciennes carrières font également partie du patrimoine culturel de la commune.

3-1-3 LES DYNAMIQUES D'URBANISATION ET LES TISSUS URBAINS

A l'origine le bourg de Lothey se situait dans un méandre de l'Aulne au lieu-dit "Vieux Bourg".



Cadastre napoléonien 1813 (CD 29)

Par décret royal du 14 août 1846, le bourg est transféré à Landremel, village qui possédait une chapelle dédiée à Saint Fiacre (aujourd'hui église paroissiale de Lothey)

Le développement du bourg de Lothey s'est fait dans un premier temps le long de la route du Vieux-Bourg, puis de manière plus éparse le long de la route de Châteaulin et de la rue des écoles

Les contraintes physiques (vallée à l'est) et la présence d'exploitations agricoles actives (dans et au sud-est du bourg) ont guidé le développement de l'urbanisation.

Au début des années 80, un premier lotissement (rue Jackès Riou) voit le jour au sud de la route de Châteaulin, puis au milieu des années 90, la création de quelques nouveaux pavillons au niveau de la salle communale.

Les années 2009-2010 voient la création d'un nouveau lotissement (cité Ker Izella), venant ainsi combler l'espace situé entre la rue de l'école et le lotissement Jackez Riou.

◆ Le bourg

Le centre bourg est constitué d'un noyau ancien dense qui s'est étendu linéairement le long de la rue du Vieux bourg et ce depuis la place de l'église. Les constructions (R+1+C) sont majoritairement édifiées en ordre continu à l'alignement de la voie.



Le développement du bourg, au sud de la route de Châteaulin, s'est fait sous forme de lotissements ou de permis groupés. Les constructions (R, R+C) sont édifiées en ordre discontinu et en recul par rapport à la voie.



Les années 2014-2015 voient le développement d'une petite zone pavillonnaire, toujours au sud de la route de Châteaulin, mais en discontinuité du bourg (frange urbaine abrupte).

Les constructions sont hétérogènes notamment au niveau des toitures (mono pente, terrasse, quatre pans, deux pans)



♦ La zone d'activités de Ty Hémon

La zone d'activités de Ty Hémon a été créée en 1990 à l'initiative de la commune de Lothey avec l'aménagement d'un premier lotissement de 2,7 ha. Cette zone accueille actuellement 4 entreprises.



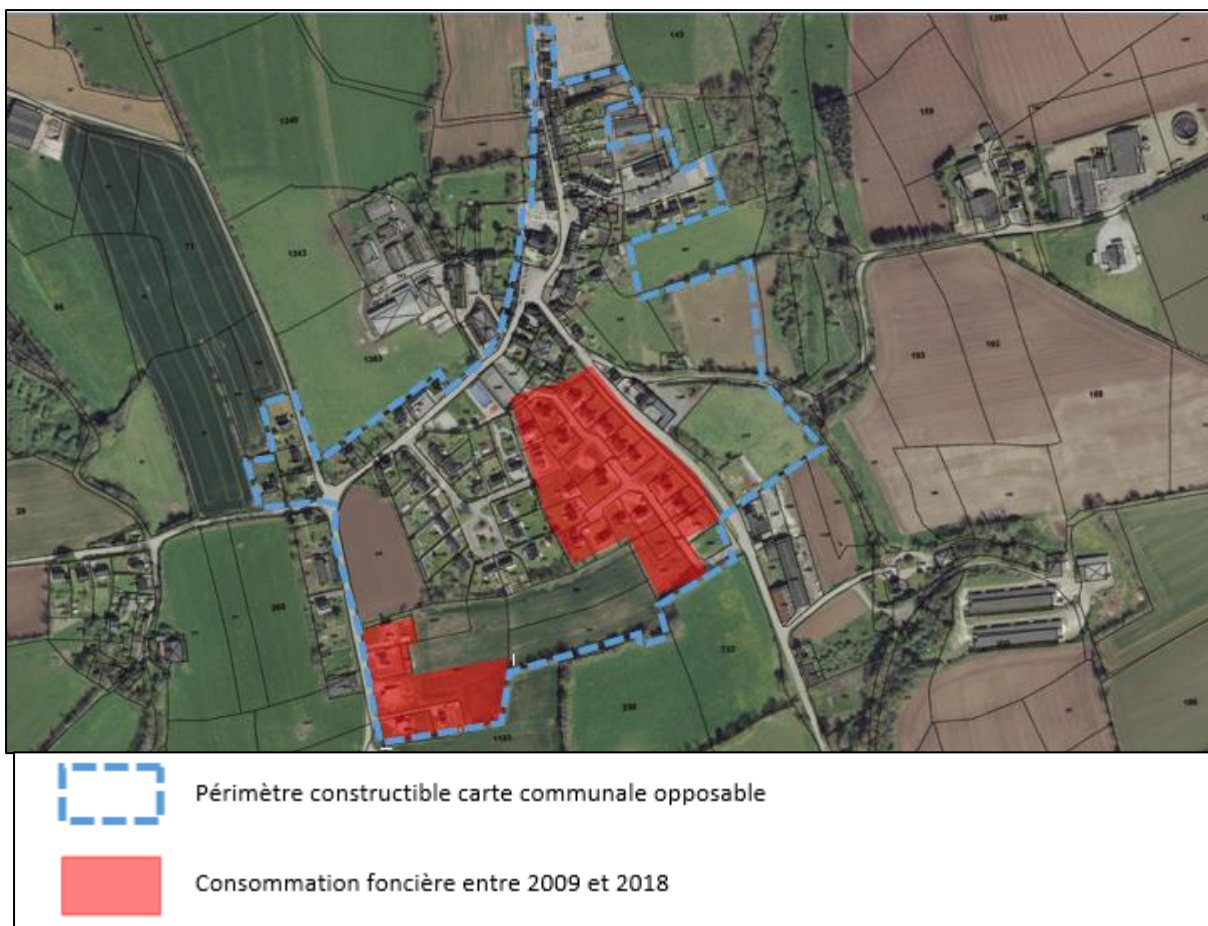
3-1-4 LA CONSOMMATION FONCIERE 2009-2019

Face à l'étalement urbain, consommateur d'espaces agricoles et naturels, les lois SRU, UH, ALUR ont depuis les années 2000 prôné une diminution de la consommation foncière en luttant contre les phénomènes de dispersion des formes urbaines. La carte communale doit répondre à des objectifs en termes de réduction de la consommation d'espace liée à l'urbanisation. C'est pour cette raison qu'une analyse de la consommation foncière sur 10 ans est réalisée.

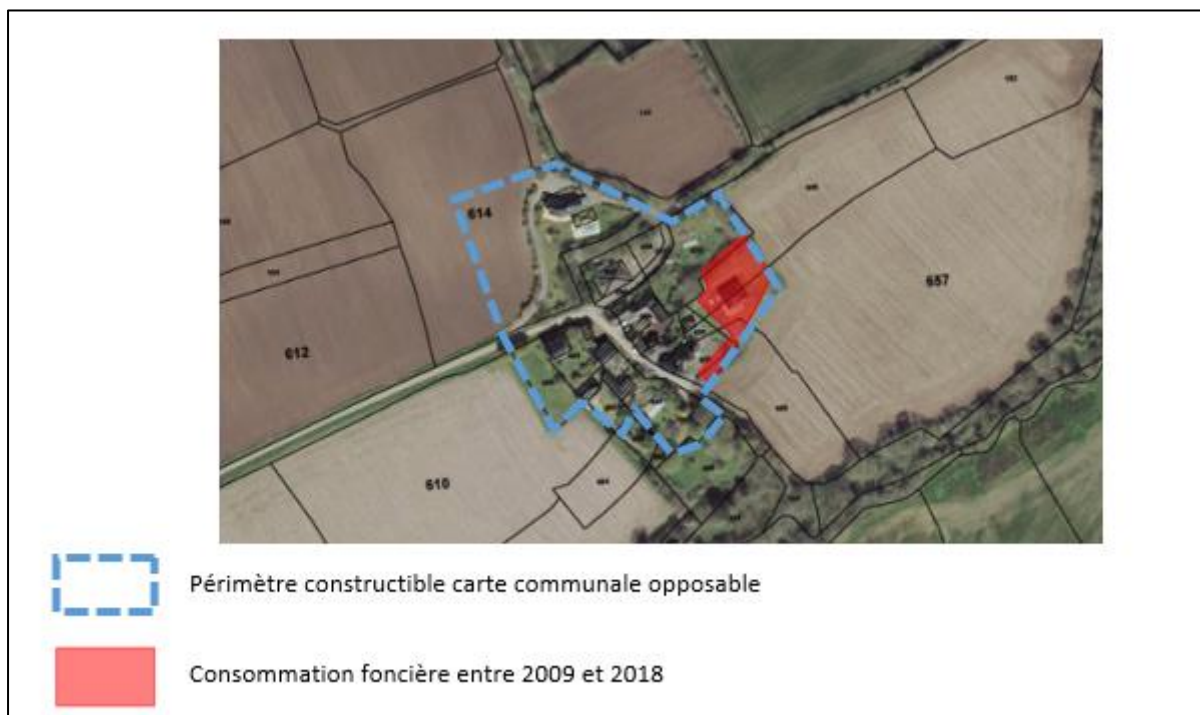
Sur la période 2009-2019, les 5,7 ha consommés dans l'emprise des zones constructibles de la carte communale opposable (approbation 2005, révision n°1 2008) se répartissent de la manière suivante :

3,2 ha a ont été consommés pour des opérations d'habitat dont :

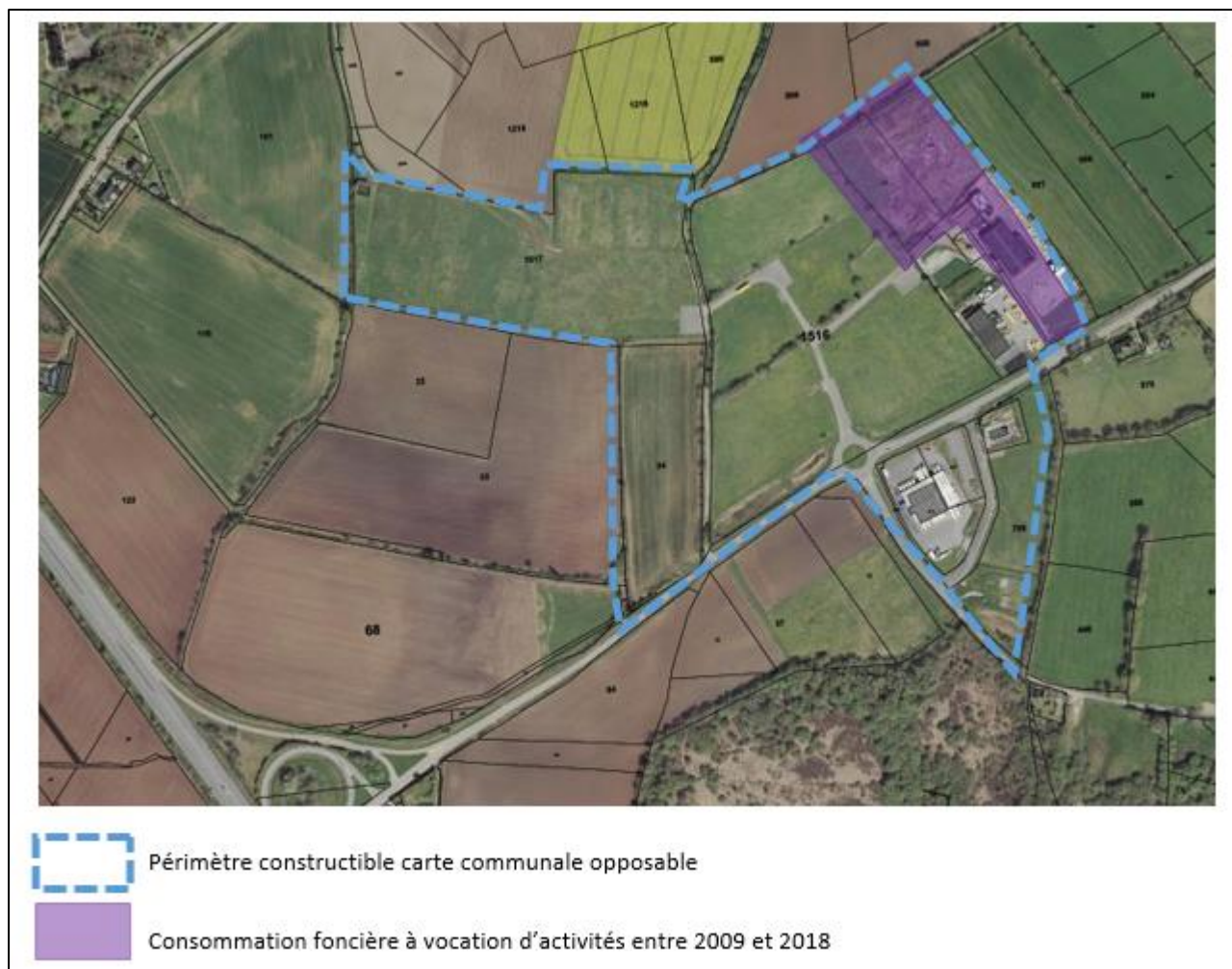
- ☞ 3 ha dans le bourg pour 27 logements pour une surface moyenne de terrain de l'ordre de 890 m² hors voiries et espaces verts (estimés à 20%), soit une densité de l'ordre de 11 logements nets/ha



☞ 2000 m² dans le hameau de Kerdivuzit pour 1 logement



2,5 ha ont été consommés dans la zone d'activités de Ty Hémon par 1 entreprise (bâtiment et zone de dépôt) et 6 ha aménagés (voiries et réseaux)



3-1-5 LES DEPLACEMENTS

◆ Les infrastructures routières

Lothey est globalement bien desservie par les infrastructures routières. Connectée au sud-ouest à la RN165 ou A82 (axe Brest-Quimper-Nantes) via l'échangeur de Ty Hémon, elle est située à mi -chemin entre Brest et Quimper (à moins de 30 minutes de Quimper et à 40 minutes de Brest).

La RD41, qui traverse le sud et l'ouest de la commune de Lothey, relie celle-ci à la RN165 à l'ouest et à Gouézec à l'est. Elle supporte un trafic de 2359 véhicules en moyenne journalière annuelle dont une part importante de poids lourds (9 % en 2014).

La marge de recul des constructions par rapport à l'axe de la RN165 est de 100 m (application de la loi Barnier) et de 35 m par rapport à l'axe de la RD41.

La RD785 qui passe à l'est de la limite communale avec Gouézec, permet de rejoindre Pleyben en évitant la RN165.

Le territoire bénéficie également d'une proximité à la RN 164 (via la RN165 et l'échangeur de Ty-Hémon et l'échangeur de Pouillot à Châteaulin).

Le territoire est en outre irrigué par un réseau de voies communales qui dessert le bourg.

◆ Les flux routiers

Les flux routiers observés sur le territoire résultent d'échanges internes et externes au territoire. L'utilisation de la voiture est prédominante sur les autres modes de déplacement faute d'une offre de transport alternative suffisamment développée. En 2015, 95,4% des ménages de Lothery sont équipés d'au moins une voiture.

La localisation des emplois génère d'importants flux de déplacements entrants et sortants sur le territoire. On observe des flux interne au territoire de la CCPCP (réel bassin de vie et d'emplois) mais également vers les pôles extérieurs : Quimper Communauté, Brest-Métropole, Communautés de communes de Douarnenez et de l'Aulne Maritime.

De même que les commerces (la zone de chalandise de Châteaulin comprend plus de 26 000 habitants) et services, la localisation des équipements de formation, des administrations, des équipements sportifs et de loisirs... génère des flux de déplacements importants.

◆ Le covoiturage

Dans le cadre du Schéma Départemental des Déplacements, le Conseil Général souhaite favoriser le covoiturage afin de limiter le trafic automobile notamment dans le cadre des déplacements domicile-travail. Pour se faire il développe autour des échangeurs des aires de stationnement pour le covoiturage. Une aire de covoiturage d'intérêt départemental a été créée au niveau de l'échangeur du Pouillot sur Châteaulin. D'une superficie de 14 880 m², elle peut accueillir 76 véhicules légers dont 2 stationnements pour personnes à mobilité réduite, 7 stationnements pour vélos et 4 stationnements pour les cars assurant les liaisons avec Carhaix, Châteaulin, Brest et Quimper.

◆ Un réseau de transport en commun peu développé

La commune de Lothery est desservi par le réseau de transport interurbain Penn Ar Bed du Conseil départemental, qui relie la commune à Brest et Quimper, via l'échangeur du Pouillot à Châteaulin.

Depuis 2013, la CCPCP met en place, en partenariat avec le Conseil départemental, des liaisons en navette vers les plages de la CCPCP durant la saison estivale. Ces liaisons desservent l'ensemble des communes du territoire.

A l'échelle de la CCPCP, il existe en outre une offre de transport à la demande.

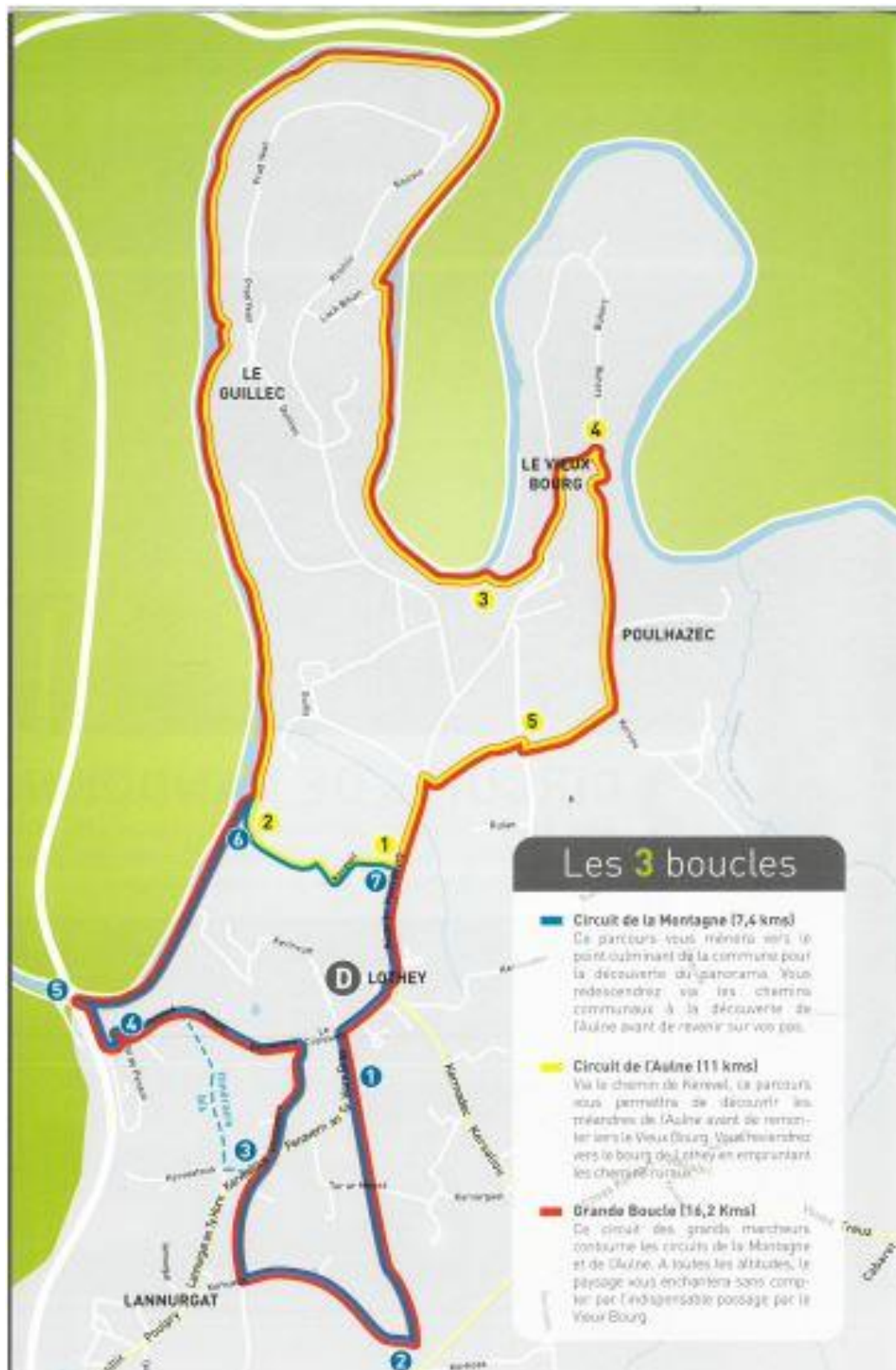
Le caractère rural de la CCPCP ainsi que l'urbanisation diffuse constituent des freins au développement et à l'utilisation de ligne régulière de transport en commun sur le territoire. Dès lors la prépondérance de l'utilisation de la voiture est préjudiciable aux personnes jeunes et âgées qui n'y ont pas accès. L'augmentation annoncée du prix du pétrole fragilisera encore davantage les ménages aux revenus modestes qui peuvent se retrouver en situation d'isolement.

◆ Les modes doux

Le territoire est maillé par des itinéraires de randonnées (cf. carte ci-après).

Le long de l'Aulne, le chemin de halage (côté Pleyben) et de contre halage (côté Lothery) sont des lieux de prédilection pour la randonnée, la balade, à pieds, à vélo, à cheval (Equbreizh)... La voie verte entre Châteaulin et Carhaix se déroulent en grande partie sur le chemin de halage. Un projet de Véloroute est prévu entre la limite des Côtes d'Armor et 1,4 km en aval de l'écluse de Coatigrac'h.

Les sentiers de randonnée de Lothey (source : commune de Lothey)



En revanche, l'absence d'aménagement (quasi absence de bande et piste cyclable et stationnement vélo), ainsi que le relief très énergique de la commune n'incitent pas à l'usage quotidien du vélo.

3-2 DYNAMIQUES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES

3-2-1 LA DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE

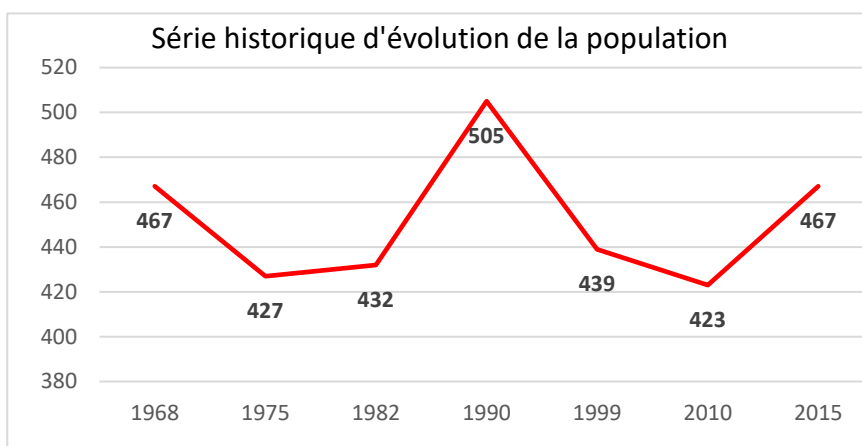
L'ensemble des données statistiques présentées dans les tableaux suivants est issu du site internet de l'INSEE sur le recensement général de la population de 1999. Les données ont été complétées par les résultats de l'enquête annuelle du recensement 2016 devenus officiels au 1^{er} janvier 2019.

♦ Evolution de la population

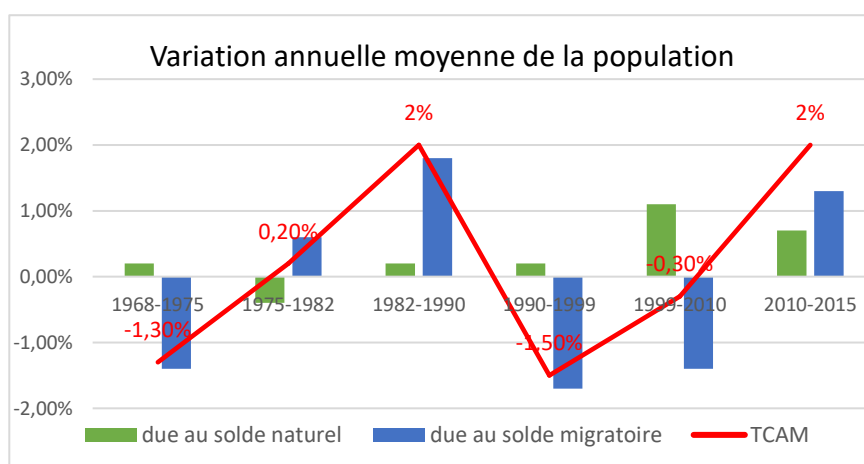
Avec 468 habitants en 2016 (population légale au 1^{er} janvier 2019) la commune est revenue à son niveau d'habitants de 1968.

La variation annuelle moyenne de la population de 2% entre 2010 et 2015 est la même que celle enregistrée dans la période 1982-1990.

Depuis 1982 la commune enregistre un solde naturel positif, mais ce solde naturel ne permet pas de compenser la perte de population due au solde migratoire négatif dans la période 1999-2010.



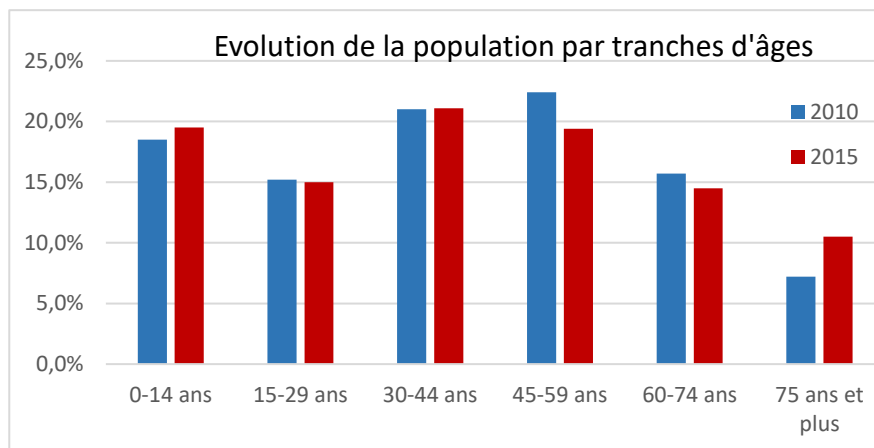
Depuis 2010, la forte croissance démographique est portée à la fois par des soldes migratoire et naturel positifs.



◆ Structure générationnelle

La commune se caractérise par une population relativement jeune :

- les moins de 30 ans représentent plus du tiers (34,5%) de la population
- les plus de 60 ans représentent moins d'un quart (24,8%) de la population.



Entre 2010 et 2015, les classes d'âges qui ont augmenté (en part) sont les 0-14 ans et les 75 ans et plus.

L'indice de jeunesse (rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans) proche de 1 est le reflet d'une population plutôt jeune : indice de jeunesse de Lothey = 0,94 ; indice de jeunesse du Finistère = 0,82).

◆ Structure sociale

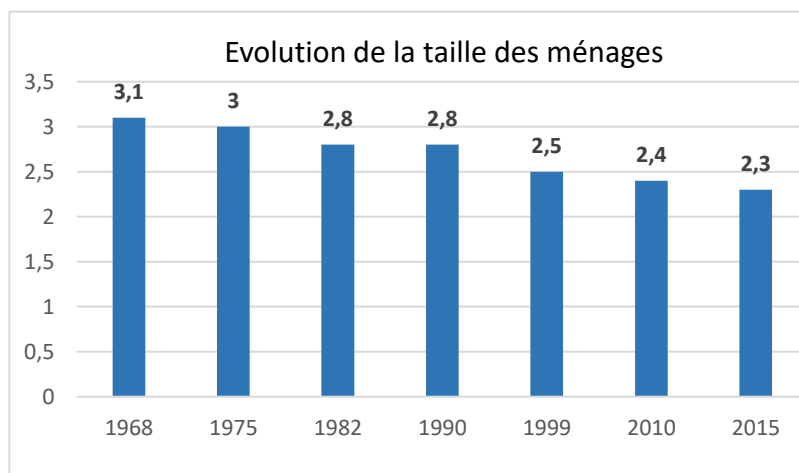
La taille des ménages diminue progressivement sur la commune pour atteindre le nombre 2,3 personnes par ménage en 2015.

Bien qu'en diminution, ce taux de 2,3 reste toutefois plus élevé que celui du Finistère qui est de 2,1 personnes par ménage en 2015 (ce taux de 2,1 traduit d'avantage la tendance nationale au desserrement des ménages).

La diminution de la taille des ménages, que ce soit à l'échelle nationale ou départementale, illustre la tendance nationale au desserrement des ménages. Les raisons du desserrement sont les suivantes : décohabitation (divorce, séparation...), augmentation de l'espérance de vie (plus de veuves, veufs), allongement de la durée des études (naissance plus tardives...).

La commune de Lothey est marquée par un certain rajeunissement de sa population liée à l'arrivée sur le territoire d'une population plutôt jeune en âge d'avoir des enfants dans les années 2010.

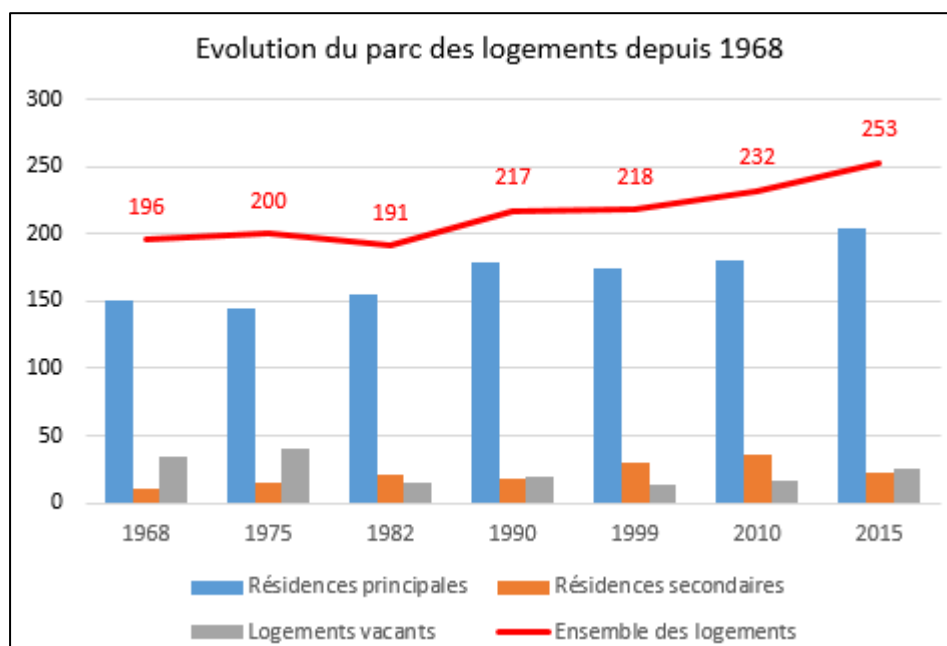
L'apport migratoire maintient une vitalité sur ce petit territoire rural comme le démontre l'analyse de l'évolution démographique.



3-2-2 LES EVOLUTIONS DU PARC DE LOGEMENTS

◆ Les différents segments du parc

La commune enregistre une croissance régulière de son parc de logements depuis les années 90. Cette croissance régulière trouve une explication dans sa proximité de la voie Express (RN 165), des pôles d'emplois de Quimper (15 minutes) et de Brest (40 minutes), le cadre de vie (bordure de l'Aulne), les récents lotissements de Ker Izella au bourg et Park ar Bleis sur la route de Châteaulin.



L'augmentation de la population due à l'installation de nouveaux arrivants, s'est traduite par une progression de 13% de résidences principales sur la période 2010-2015 représentant 24 unités.

En 2015, les résidences principales représentent 80,6% du parc de logements.

Le taux de logements vacants s'élève en 2015 à 10,2% et est en hausse de 3,2 points par rapport à 2010. Le taux se décompose habituellement en une vacance frictionnelle (ajustement de l'offre et de la demande) et une vacance conjoncturelle (logements en excès ou en déconnexion par rapport à la demande). La vacance étant supérieure à 6% (taux estimé incompressible), il s'agit d'une vacance conjoncturelle.

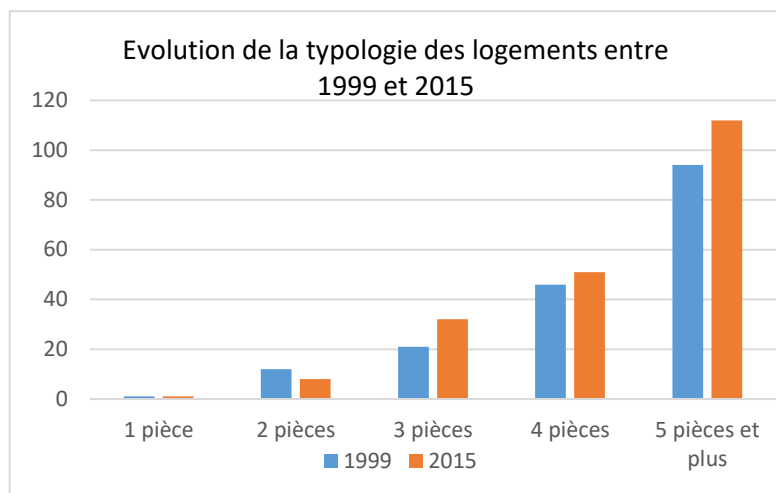
Parallèlement il est constaté une baisse du nombre de résidences secondaires entre 2010 et 2015 (- 6 points).

Le cumul des résidences secondaires (9,3%) et des logements vacants (10,1%) représente 19,4% du parc en 2015.

Sur le territoire communal, 95,5% de logements sont des maisons individuelles. La structure communale est peu propice au développement de l'habitat collectif. Par ailleurs, les personnes désireuses de s'installer sur la commune y viennent dans le but d'accéder à la propriété, mais à la propriété d'une maison individuelle.

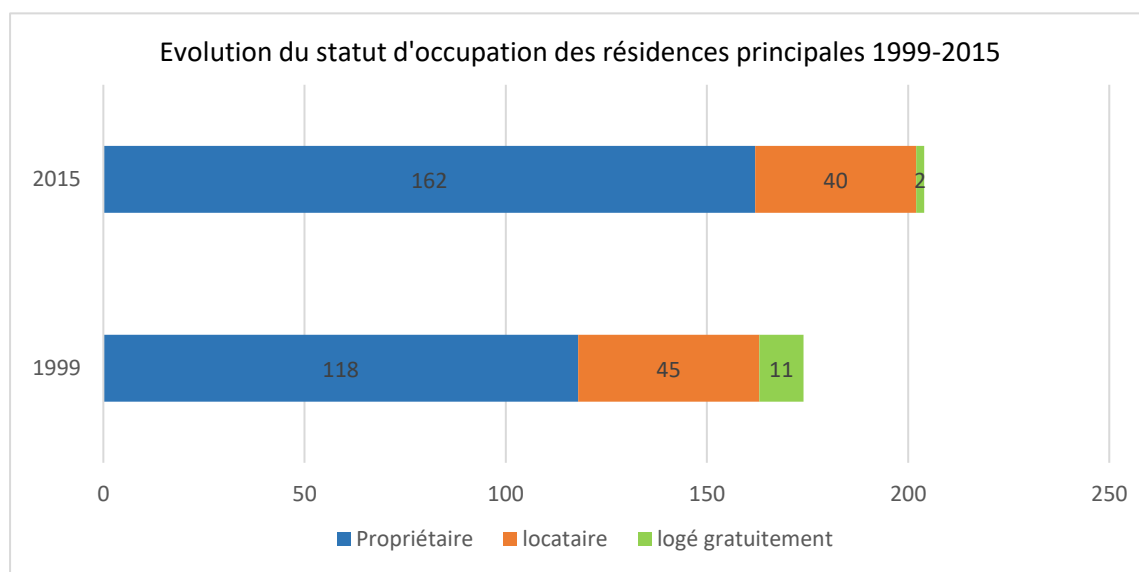
Les logements de 3 pièces et plus sont en augmentation depuis 1999.

Le nombre moyen de pièces par résidence principale a peu évolué entre 2015 (4,8) et 1999 (4,9)



◆ Les statuts d'occupation

Entre 1999 et 2015, la part des propriétaires a augmenté de 11,7 points pour atteindre 79,5 %. La part des locataires est en diminution de 10 points pour atteindre 19,5% en 2015.



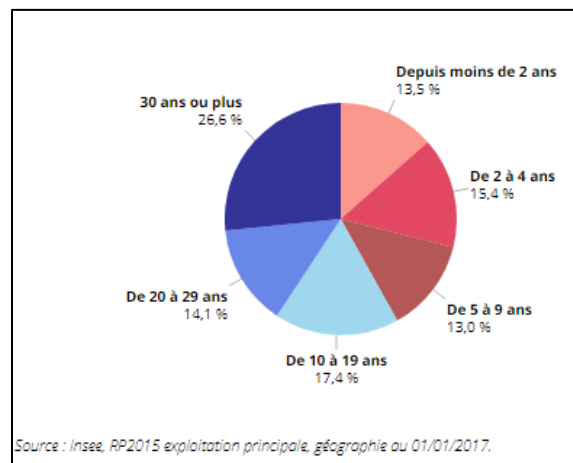
Avec 44 propriétaires supplémentaires entre 1999 et 2015, pour une diminution du nombre de locataire (-5), la thèse d'une augmentation du nombre de constructions et d'habitat par accroissement du nombre d'accédants à la propriété peut être validée.

◆ Le parc locatif social

Le parc locatif social est composé de 9 logements locatifs sociaux (Finistère Habitat) et 1 logement conventionné privé (à vérifier auprès de la commune)

◆ Ancienneté d'emménagement des ménages en 2015

Près de 45% des ménages habitent sur le territoire communal depuis moins de 10 ans. Ce fort taux atteste d'une attractivité récente de la commune.



◆ La construction

De 2010 à 2017 de source Sit@del, 21 logements individuels ont été autorisés sur la commune, soit une moyenne de 3 logements par an.

Source : Sit@del

2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
4	7	2	2	3	1	1	1

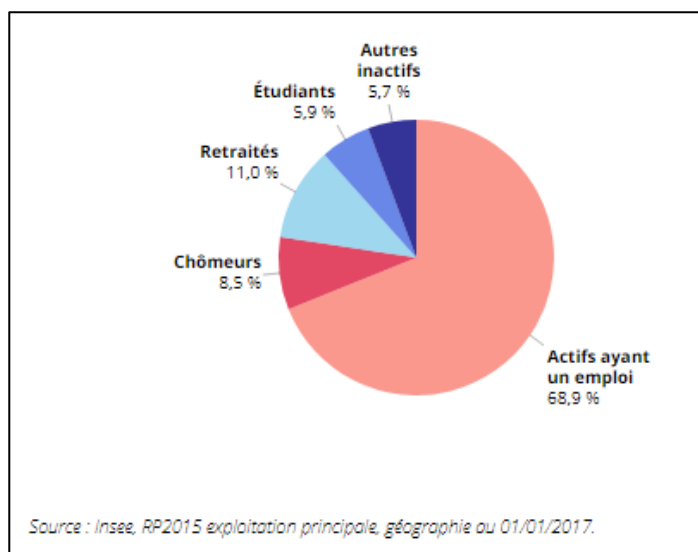
3-2-3 LES ACTIVITES ECONOMIQUES ET L'EMPLOI

◆ L'emploi et la population active

En 2015, la commune compte **288 actifs dont 199 ont un emploi soit 68,9%** de la population des 15-64 ans.

Le taux d'activité des 15-64 ans, qui correspond au nombre d'actifs sur la population totale, est de 77,4% en 2015 (80,5% d'hommes et 74,1% de femmes)

L'indicateur de **concentration d'emploi** (nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone) est passé de 73,2% en 2010 à 74,7% en 2015, soit une variation de +1,5 point sur cette période.



Le taux de chômage a diminué de 0,1 point ; il est passé de 8,6% en 2010 à 8,5% en 2015.

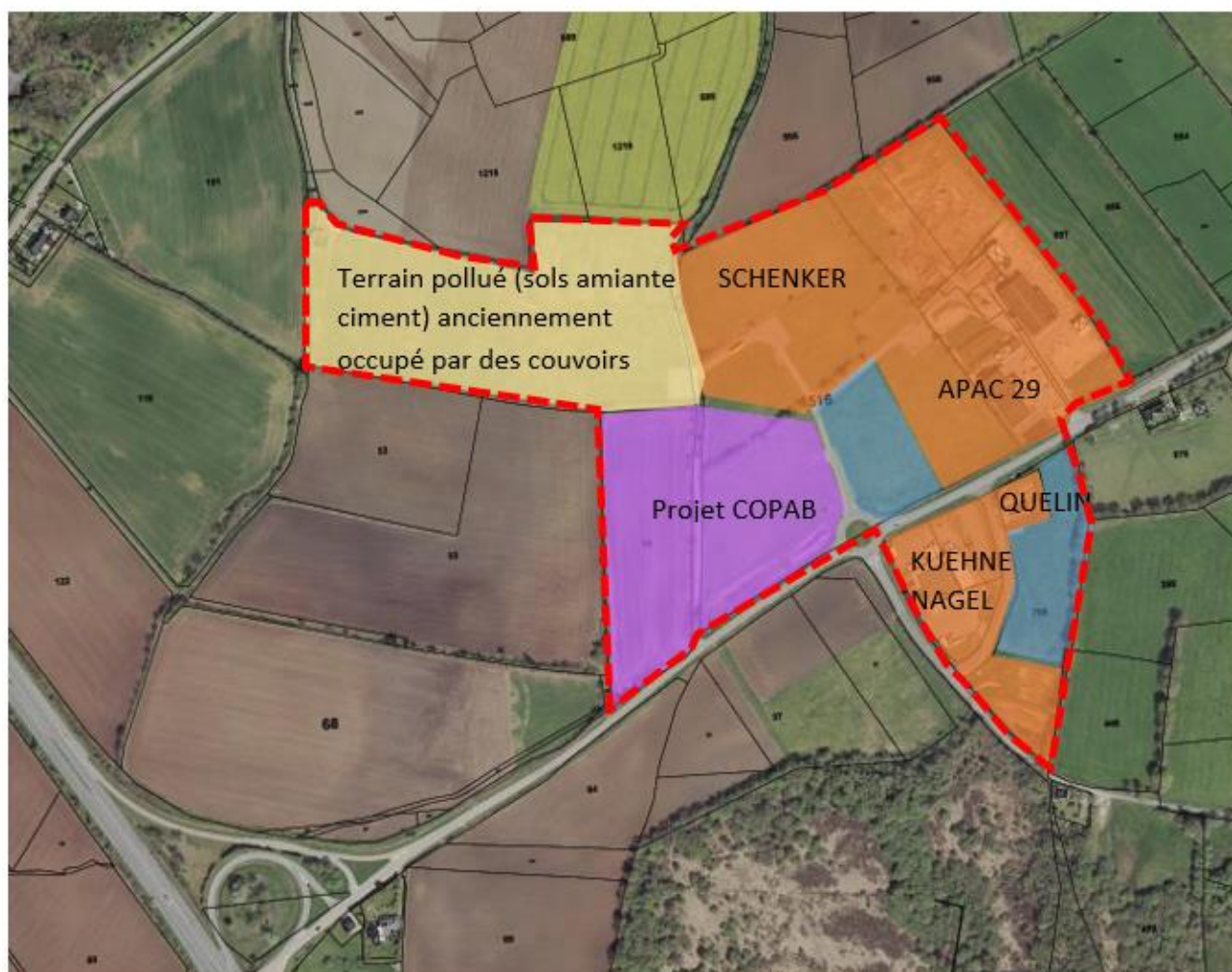
81,2% des actifs ayant un emploi sont salariés.

79% des actifs ayant un emploi travaillent dans une commune autre que la commune de résidence et 87,5% des actifs utilisent la voiture pour se rendre au travail.

◆ Les activités économiques présentes sur le territoire communal

Le tissu économique communal comprend des entreprises artisanales dispersées sur le territoire et la zone d'activités communautaire de Ty Hémon accueillant :

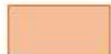
- 4 entreprises (SARL APAC 29, KUEHNE NAGEL ROAD, QUELIN et SCHENKER France) représentant un total de 133 emplois salariés environ.
- 1 emprise de 3,4 ha est réservée pour un projet (COPAB)
- 1 emprise de 4,7 ha (parcelle occupée par d'anciens couvoirs) est polluée (sols amiante ciment)



Zone constructible à vocation d'activités à la carte communale opposable



Terrains disponibles



Terrains occupés



Terrains réservés pour projet (COBAB)

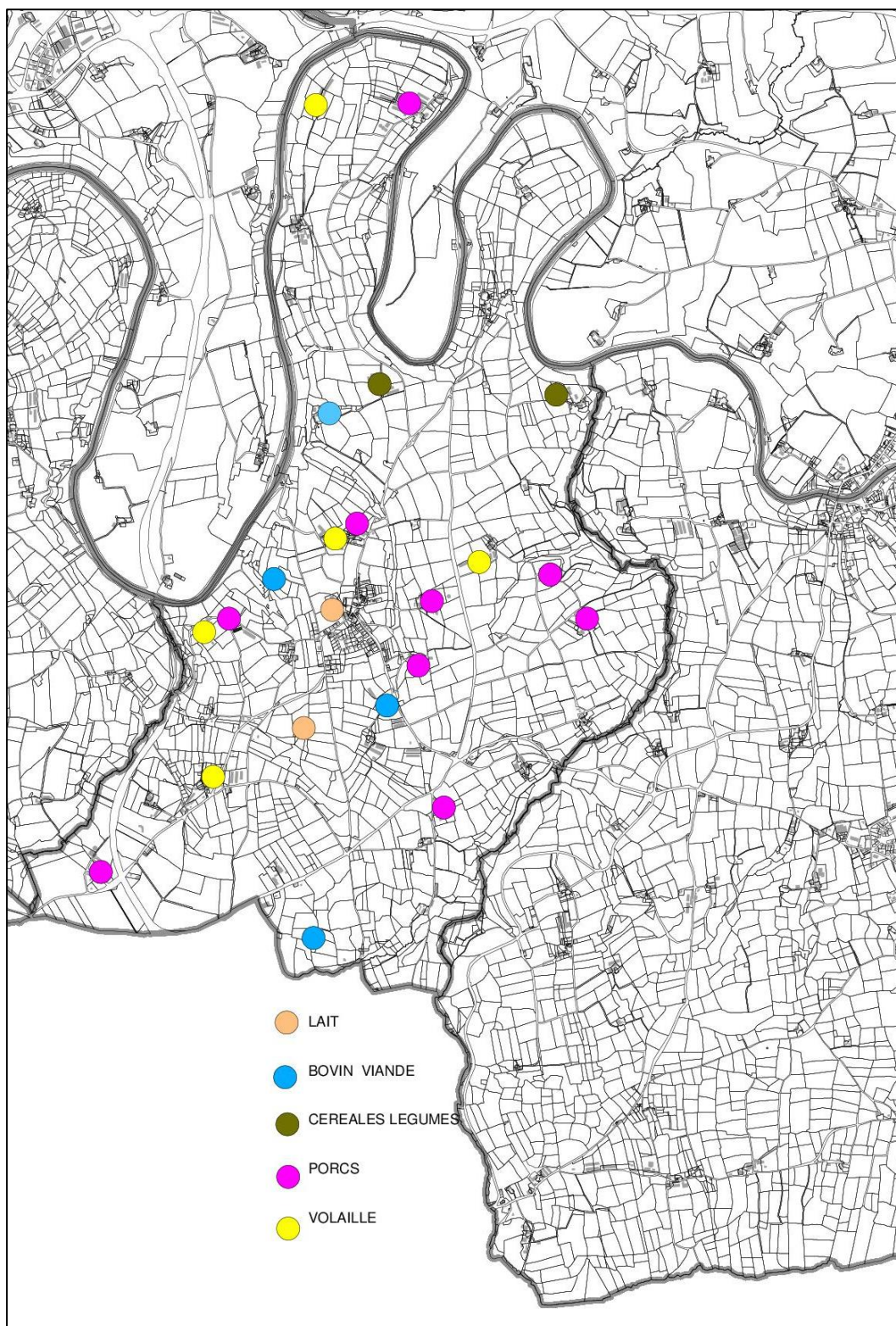


Terrain pollué (sols amiante ciment) : projet parc photovoltaïque

L'agriculture tient une place prépondérante sur le territoire communal, bien que le nombre d'exploitations agricoles soit passé de 27 exploitations en 2010 (source RGA) à 19 exploitations en 2019 (source communale).

L'activité agricole est orientée principalement vers l'élevage porcin et avicole (12 exploitations sur 19). Sont également présentes sur le territoire 2 exploitations laitières, 2 exploitations bovins viandes et 2 exploitations céréalières-légumes.

LOCALISATION DES LIEUX DE PRODUCTION AGRICOLE (source communale)



3-3 LES EQUIPEMENTS ET LES RESEAUX

3-3-1 LES EQUIPEMENTS



3-3-2 LES RESEAUX

◆ L'alimentation en eau potable

La production d'eau potable (cf. page 42) est assurée par le Syndicat Mixte de l'Aulne qui redistribue l'eau à ses adhérents et pour partie par les communes.

Le réseau d'eau potable à Lothery est considéré comme en bon état (Indice linéaire de perte 2010 faible (selon l'Etude « eau potable » du SAGE validée en 2012 et le Schéma Départemental d'Alimentation en Eau Potable).

◆ La gestion des déchets

La gestion des déchets relève de la compétence de la CCPCP.

A l'échelle de la communauté de communes, la production annuelle de déchets par habitant demeure supérieure à l'objectif fixé dans le PDEDMA 2013-2018 (Source : CCPCP, *rapport annuel sur le prix et la qualité du service public d'élimination des déchets - exercice 2013*).

L'évolution des tonnages collectés au cours des 10 dernières années est marquée par :

- ✓ Une diminution sensible et régulière de la production d'OMR
- ✓ Une volatilité importante des apports en déchèteries, en fonction d'évènements extérieurs (crise économique, phénomènes météorologiques...)

- ✓ Augmentation progressive de la collecte sélective avec une exception pour le verre dont la collecte régresse depuis quelques années.
- La collecte des ordures ménagères résiduelles (OMR) est assurée en points de regroupement. Depuis 2008, la CCPCP a rationalisé la collecte. Aujourd'hui 10 collectes sont organisées en hiver et 13 en été.
- La collecte sélective est de 2 types :
 - ✓ La collecte des emballages ménagers, qui concerne le verre, les corps creux (contenants en plastique/acier/aluminium/tetra-brique), les corps plats (papiers/cartonnages).
 - ✓ Une collecte de proximité en points de regroupement est assurée en régie par la CCPCP.
- La déchetterie, située sur Châteaulin au lieu-dit "Péren", accueille les déchets encombrants (ferrailles, gravats, déchets verts, plastiques, ainsi que les déchets spéciaux des ménages. Les déchets verts sont également collectés dans la déchetterie de Chateaulin. Dans le but de réduire les tonnages collectés en ordures ménagères et les apports de déchets verts en déchèterie, la CCPCP s'est engagée, depuis 2006, dans la vente de composteurs individuels. Ces composteurs sont destinés à recevoir les fermentescibles d'origine végétale contenus dans les ordures ménagères et les déchets de jardin pour les transformer en compost.
- La CCPCP assure la collecte des déchets produits par les activités professionnelles (restaurateurs, artisans...) mais assimilables à des déchets ménagers à l'aide de bac individuel à pesée automatique. Les déchets originaires d'entreprises privées non collectés par le service public suivent tous une filière de collecte et de traitement spécifique. Les déchets agricoles suivent pour la plupart des filières gérées par les coopératives agricoles.
- Une fois collectés puis triés, les déchets sont acheminés vers des filières de valorisation : à l'exception de la valorisation organique, les filières de valorisation se trouvent hors du territoire de la CCPCP. Le traitement des ordures ménagères résiduelles, des déchets incinérables de déchèteries et des refus de tri est assuré par le SIDEPAQ*.

**Le SIDEPAQ est un syndicat intercommunal qui a pour vocation le traitement et la valorisation des résidus urbains et ruraux et assure l'organisation générale et rationalisation de la collecte sélective. Les collectivités membres assurent la collecte des ordures ménagères et ont transféré la compétence traitement au SIDEPAQ, qui gère l'usine d'incinération des ordures ménagères (UIOM) de Briec-sur-Odet.*

◆ Les infrastructures de communication numérique

4 km de fibre optique ont été installées à Lothery. Aucune antenne mobile n'est implantée à Lothery mais 96,47% des bâtiments sont couverts en 4G par au moins un opérateur grâce aux antennes localisées dans les communes voisines.

Le déploiement de la fibre optique et la montée en débit constituent des enjeux stratégiques en terme d'aménagement du territoire. La bonne desserte du territoire intercommunal par les infrastructures de communication numérique, dans un contexte d'utilisation croissante des technologies internet est un gage de sa capacité à conserver et attirer des entreprises, de même que de nouveaux ménages.

IV – LE PROJET D'AMENAGEMENT

4-1 LES OBJECTIFS COMMUNAUX ET COMMUNAUTAIRES

Comme précisé dans le chapitre 1-1, la carte communale de Lothery est mise en révision notamment pour permettre le développement économique de la communauté de communes par la création de nouvelles capacités d'accueil sur le site de Ty Hémon.

Concernant l'habitat les périmètres constructibles situés en campagne ont été réexaminés dans un souci de compatibilité avec la loi ALUR notamment, en revanche le zonage du bourg de Lothery sera réétudié dans le cadre de l'élaboration du PLUi dont le démarrage est prévu en 2019.

CONTEXTE :

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

L'attractivité résidentielle se traduit par une reprise de la croissance démographique depuis 2010 (+2%/an) ; croissance portée par des soldes migratoires et naturels positifs. Dans la période 2009-2019 l'installation des nouveaux arrivants, via la construction neuve, s'est faite essentiellement dans le bourg.

Si la commune de Lothery n'envisage pas d'étendre l'enveloppe constructible à usage d'habitat, en revanche elle entend supprimer les périmètres constructibles sur les hameaux de Penarvern, Kervéatous, Kerdivuzit et le Vieux-bourg en application de la loi ALUR qui dispose que l'urbanisation doit se faire en continuité des agglomérations et villages existants.

Penarvern, Kerveatous et Kerdivuzit ne correspondent pas à des villages au sens "urbanistique" du terme mais à des hameaux composés de quelques constructions.

Bien que le Vieux Bourg (bourg historique, cf. cadastre napoléonien) puisse être qualifié de village, par contre sa situation en impasse, ses qualités paysagère et patrimoniale n'invitent pas à un développement de l'urbanisation.

Le positionnement de la zone d'activités de Ty Hémon (proximité des RN 165 et 164 ainsi que sa vocation logistique et semi-industrielle déjà bien affirmée) en fait une zone prioritaire de développement d'activités portée par la communauté de communes.

Si la communauté de communes dispose, à l'échelle de ses 5 zones d'activités, d'une surface cumulée de foncier disponible de près de 10,7 ha lui permettant de répondre au besoin d'implantation de PME, en revanche l'offre foncière pour l'installation d'activités industrielles, logistiques ou de stockage de tailles plus conséquentes est relativement limitée. Pour être en capacité d'accueillir de nouvelles entreprises dans les secteurs de la logistique ou du stockage notamment, la CCPCP souhaite étendre la zone d'activités de Ty Hémon.

4-2 LES DISPOSITIONS DE LA CARTE COMMUNALE

4-2-1 LA DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONE CONSTRUCTIBLE ET NON CONSTRUCTIBLE

Conformément à l'article R.124-3 du Code de l'Urbanisme, le territoire communal de Lothery couvert par la carte communale, est divisé en zones constructibles à vocation d'habitat ou à vocation d'activités et en zone où seules peuvent être autorisées certaines catégories de constructions.

♦ **La zone constructible**

La zone constructible correspond aux espaces où les constructions sont autorisées.

L'urbanisation de la commune de Lothery s'est faite jusqu'à ce jour par un triple système à savoir :

- Densification et extension du pôle principal qu'est le bourg
- Extension du hameau de Kerdivuzit défini lors de l'élaboration de la carte communale
- Renovations et changements de destination de bâtiments existant dans les hameaux de la commune.

Pour les années à venir, **les élus privilégient l'accueil de la population en centre bourg** (présence de l'école et des équipements publics).

Sur le document graphique de la carte communale, figure un seul zonage (délimité par des tirets) correspondant à la zone constructible. Cependant, lorsqu'une affectation spécifique de certains espaces doit être donnée, l'expression de cette vocation particulière apparaît sous forme d'un quadrillage. Tel est le cas **de la zone d'activités de Ty Hémon**.

♦ **La zone non constructible**

La zone non constructible correspond aux parties naturelles du territoire (espaces naturels et agricoles) communal. Les constructions n'y sont pas autorisées 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.

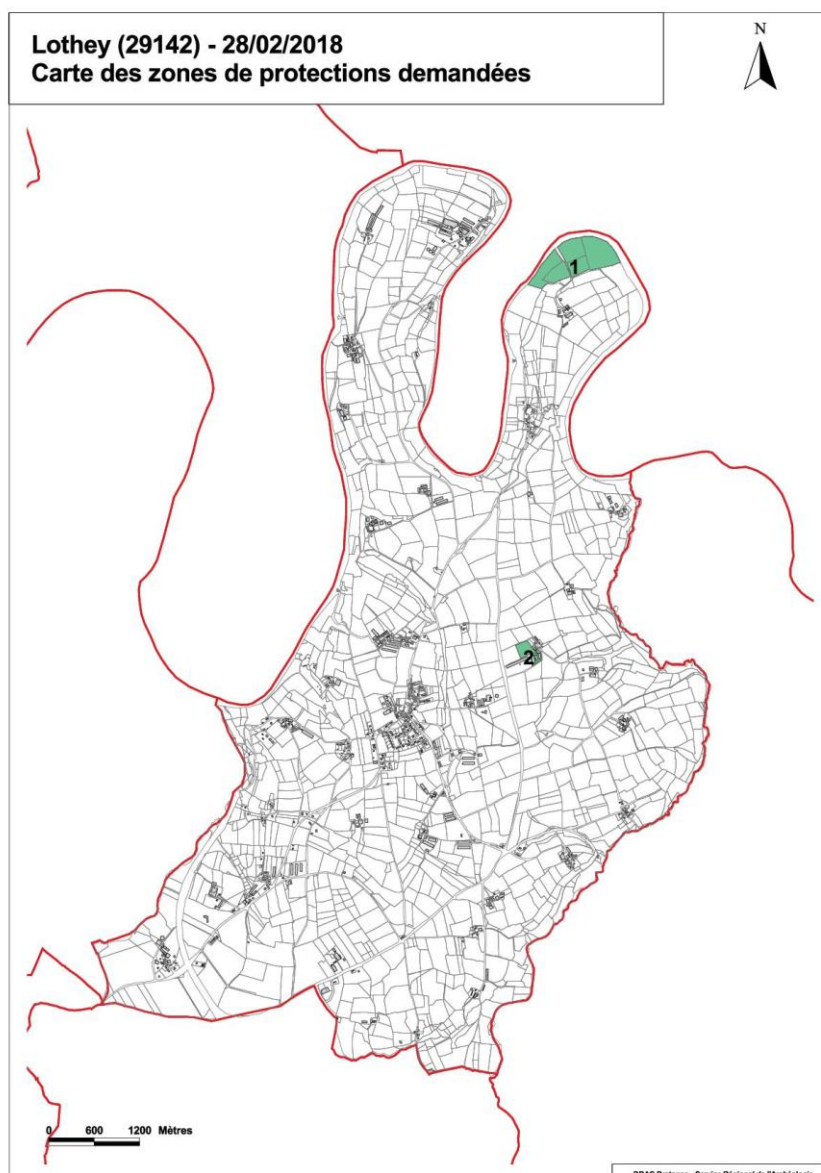
Le potentiel de renovations ou de changements de destination de bâtiments situés hors bourg permettra l'accueil d'une population nouvelle dans les hameaux.

4-2-2 LES AUTRES DISPOSITIONS DE LA CARTE COMMUNALE (source "porter à la connaissance" de l'Etat, septembre 2018)

- ◆ **Les sites archéologiques** suivants sont reportés sur le document graphique de la carte communale à titre d'information

LOTHEY

N° de Zone	Nature de la zone demandée	Parcelles	Identification de l'EA
29142ARC001	1	2018 : A.271;A.273;A.284;A.285;A.286	9858 / 29 142 0001 / LOTHEY / BUORS / BUORS / occupation / Mésolithique ?
29142ARC002	1	2018 : B.579	17738 / 29 142 0002 / LOTHEY / BUZIT / BUZIT / occupation / Gallo-romain ?



◆ Les marges de recul

La commune est concernée par des marges de recul qui s'appliquent le long de la route nationale RN165 et de la route départementale RD41.

Pour la RN165, la loi dite "Barnier" dispose qu'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.

Pour la RD41, la marge de recul est de 25 mètres au niveau de la zone constructible de Ty Hémon et de 35 mètres hors périmètre constructible.

◆ Les servitudes d'utilité publique connues de l'Etat sont les suivantes. Elles sont matérialisées sur un plan annexé à la carte communale

Code SUP	Service compétent	Intitulé	Date servitude
AS1	ARS-B DT29	Captage de Runigou Vihan	27/09/2000
AS1	ARS-B DT29	Prise d'eau de Prat-Hir	19/03/2013
EL11	DIROuest	RN 165	
EL3	DDTM29	Servitudes de halage et de marchepied le long du canal de Nantes à Brest (au titre du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques - article L2131-2) (non cartographié)	30/12/2006
i3	GRTgaz Transport	Transport de gaz : Elliant - Gouesnou DN 250	23/02/1977
i3	GRTgaz Transport	Zones d'effets : Canalisations DN250-1978-ELLIANT_GOUESNOU	09/01/2017
i4	Enedis	Réseau Enedis HTA de distribution (non cartographié) - Contacter Enedis, gestionnaire du réseau public de distribution d'électricité	
i4	RTE	LIAISON 63kV N° 1 ST-COULITZ - PIQUAGE A BRIEC 1	
PT2	CEREMA DTec EMF Plouzané	Centres radioélectriques de Pont-de-Buis-Roc'h Huel et Gouézec-Ménez-Morlong et Faisceau hertzien reliant ces 2 centres	19/09/1985
PT2	ORANGE	Stations Châteaulin-Central, Châteaulin-Ty-Allanou et Faisceau hertzien Châteaulin <> Châteauneuf-du-Facou	30/04/1981
PT2	ORANGE	Stations Lannédern et Coray et Faisceaux hertziens Cast<>Lannédern et Coray<>Quimper-Penhars	10/08/1992
PT2	ORANGE	Station Châteauneuf-du-Facou et Faisceau hertzien Cast <> Châteauneuf-du-Facou	21/03/1995
T7	DGAC/SNIA Pôle de Nantes	Servitudes aéronautiques à l'extérieur des zones de dégagement	25/07/1990

◆ Les haies protégées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme (cf. carte p.32)

4-3 LA TRADUCTION DES OBJECTIFS AU TRAVERS DU ZONAGE

4-3-1 LA ZONE CONSTRUCTIBLE A VOCATION D'HABITAT (16 ha soit 1,19% du territoire communal)

◆ le bourg

Le périmètre du bourg n'a pas été réétudié puisque d'une part l'étude d'un PLUi sur le territoire de la CCPCP va être engagée en 2019 et que par ailleurs l'emprise de la zone constructible figurant à la carte communale approuvée est suffisante pour pouvoir répondre à un objectif de production de 4 logements/an tel que figurant au projet de PLH 2019-2024.

En effet dans l'hypothèse d'une poursuite de la croissance démographique de 2%/an, la population de Lothey atteindrait 558 habitants à l'horizon 2019. Les besoins estimés en logements nouveaux seraient de 41 logements pour un taux d'occupation de 2,2. Avec une moyenne de 800 m² nette de terrain, les besoins en foncier sont estimés à 4 ha brut.



Les disponibilités foncières dans l'emprise constructible du bourg sont estimées à 4,8 ha.

◆ hors bourg

Dans les hameaux constructibles définis dans la carte communale opposable, seul le hameau de Kerdivuzit a accueilli une construction nouvelle. Afin de répondre aux objectifs de réduction de la consommation foncière et de protection de l'espace agricole, réaffirmés par la loi ALUR, les périmètres constructibles définis en campagne sont supprimés. Pour autant, se loger en campagne est toujours possible par le biais des mutations immobilières et des changements de destination en dehors de périmètre de réciprocité des exploitations agricoles. De même, réhabilitation et extension des constructions existantes sont également autorisées.

4-3-2 LA ZONE CONSTRUCTIBLE A VOCATION D'ACTIVITES (25,8 ha soit 1,9% du territoire communal)

♦ L'extension de la zone d'activités de Ty Hémon

Une zone constructible à vocation d'activités économiques, d'une surface de 19 ha, est définie à la carte communale opposable de Lothey.

La communauté de communes souhaitant accompagner le développement d'entreprises locales et l'accueil de nouvelles entreprises nécessitant des emprises foncières importante, elle souhaite étendre le périmètre constructible à vocation d'activités sur le secteur de Ty Hémon le portant ainsi à 25,8 ha.

♦ Origine de la création et occupation actuelle de la zone d'activités de Ty Hémon

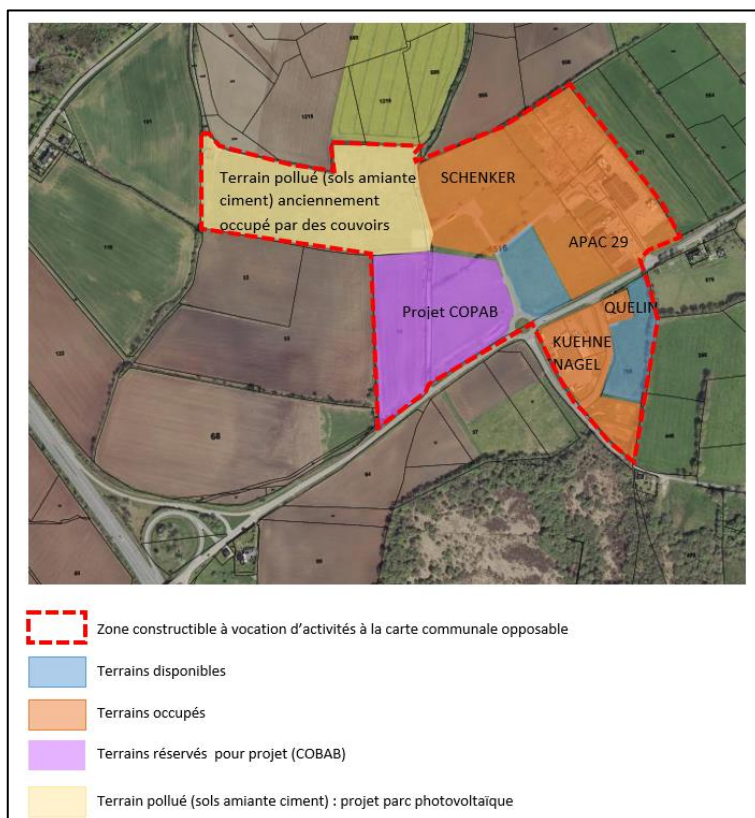
La zone d'activités de Ty Hémon a été créée en 1990 à l'initiative de la commune de Lothey puis transférée à la communauté de communes de la Région de Pleyben en 2000. Suite à la fusion en 2017 des communautés de communes du Pays de Châteaulin et du Porzay et de la région de Pleyben, la zone de Ty Lothey est gérée par la communauté de communes dans le cadre de sa compétence développement économique.

Un permis d'aménager a été délivré le 28/08/2009, les travaux d'aménagement de la zone ont été réceptionné en 2011.

Sur les 19 hectares d'emprise de la zone d'activités :

- 9 hectares sont occupés par 4 entreprises (SARL APAC 29, KUEHNE NAGEL ROAD, QUELIN, SCHENKER),
- un terrain de 4,7 ha présentant une pollution des sols amiante ciment (anciens couvoirs) pourrait accueillir à terme un projet de photovoltaïque au sol,
- 3,4 ha sont réservés pour le projet COPAB (Coopérative des professionnels Artisans du bois) qui a un besoin de 10 ha.

La zone d'activités dans son emprise actuelle (hors projet d'extension) offre une surface totale disponible de 1,8 ha avec des emprises de terrain allant de 2400 m² à 4300 m².



♦ Justification de l'extension de la zone d'activités de Ty Hémon

De par sa situation géographique et de sa desserte par des infrastructures routières majeures (RN 165 et RN 164 dont le passage en 2x2 voies est en cours), le territoire communautaire présente une attractivité pour des activités de logistique, de stockage et industrielle nécessitant des emprises foncières importantes.

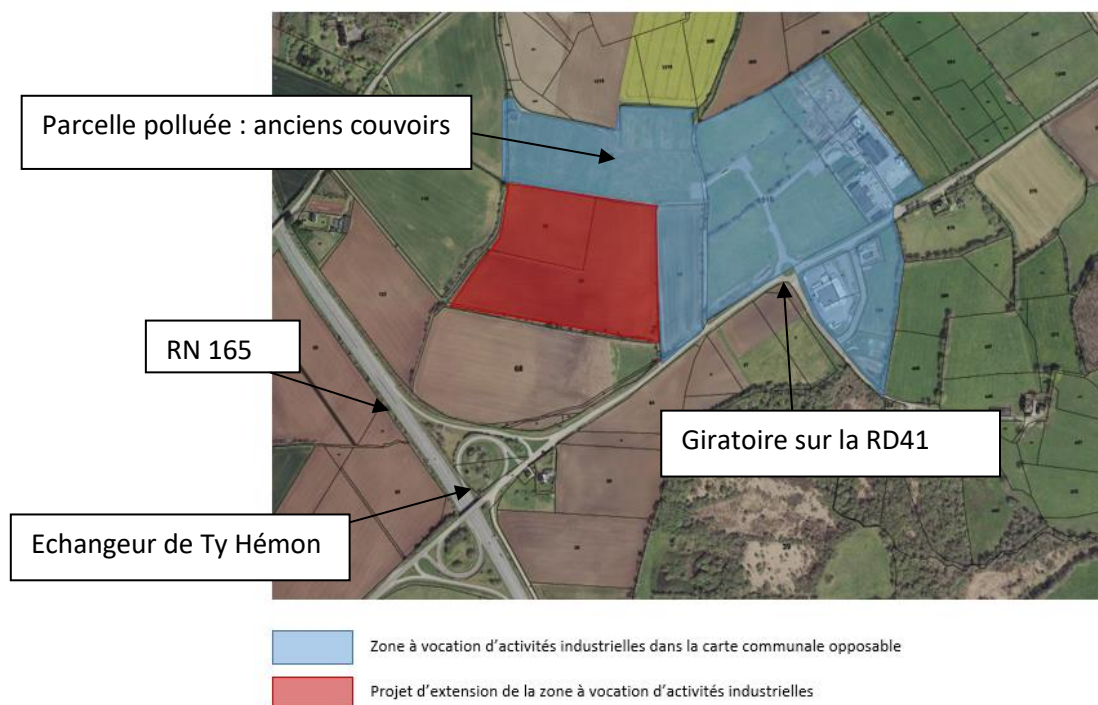
Si la CCPCP dispose à l'échelle de ses 5 zones d'activités (dont la zone de Ty Hémon) d'une surface cumulée de foncier disponible de près de 10,7 ha en revanche elle dispose de peu d'emprises foncières unitaires importantes (1 ha ou plus).

Pour répondre aux demandes, déjà identifiées, d'activités de type industriel, logistique ou de stockage, la CCPCP souhaite étendre le périmètre de la zone d'activités économiques de Ty Hémon pour permettre l'accueil de ce type de projet.

Si ces activités sont très consommatrices de foncier, elles ont également un impact significatif sur l'emploi, ces secteurs comptant à ce jour parmi les principaux pourvoyeurs d'emploi à l'échelle de la communauté de communes (salarié et indépendant).

Les raisons ayant conduit la CCPCP à retenir la zone d'activités de Ty Hémon pour permettre l'installation d'activités nécessitant des surfaces importantes sont :

- Un positionnement géographique stratégique de la zone, à 5 minutes de l'échangeur du Pouillot (RN165/164), à 30 minutes de l'entrée sud de Brest et 12 minutes de l'entrée nord de Quimper.
- Un accès direct sur la RN 165 via l'échangeur de Ty Hémon.
- Une vocation logistique et industrielle déjà bien affirmée.
- Une zone adaptée à la gestion de flux poids lourds (giratoire sur la RD41).
- Une absence d'habitations à proximité immédiate.



L'extension projetée du périmètre de la zone constructible à vocation d'activités porte sur 6,8 ha de terres agricoles exploitées dans la continuité de la zone d'activités existante. Cette extension permettra de répondre au projet d'installation COPAB qui a un besoin en foncier de 10 ha (3,4 ha d'ores et déjà réservés dans l'emprise de la zone d'activités existantes + 6,8 ha en extension de la zone d'activités).

4-3-3 LA ZONE NON CONSTRUCTIBLE (1298,2 ha soit 96,8% du territoire communal)

La zone non constructible porte sur l'ensemble des espaces agricoles (bâti ou non), naturels, forestiers, humide de la commune. Elle représente 96,8 % du territoire communal.

En application de l'article R161-4 du code de l'urbanisme, en zone non constructible les constructions ne sont pas autorisées à l'exception :

- de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension, des constructions existantes
- des constructions et installations nécessaires :
 - a) à des équipements collectifs ou à des services publics si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
 - b) à l'exploitation agricole ou forestière,
 - c) à la mise en valeur des ressources naturelles.

4-4 LA SUPERFICIE DES ZONES

	Carte communale opposable		Carte communale révisée	
Zonage	Surface (ha)	Surface disponible estimée en 2007 (ha)	Surface (ha)	Surface disponible estimée au projet de révision (ha)
Zone constructible à vocation d'habitat	22,7 ha	9,9 ha	16 ha	4,8 ha
Zone constructible à vocation d'activités	19 ha	10,6 ha	25,8 ha	1,3 ha (hors projet COPAB de 10,2 ha)
Zone non constructible	1298,3 ha		1298,2 ha	
TOTAL	1340 ha		1340 ha	

Les disponibilités foncières pour l'habitat et les activités compatibles avec l'habitat, estimées à 4,8 ha, sont suffisantes pour répondre aux objectifs d'accueil de la population à 10 ans. Les nouvelles constructions seront autorisées dans l'emprise de bourg.

Habiter hors périmètre constructible est toujours possible via les mutations immobilières, l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension, des constructions existantes.

La zone non constructible de la carte communale couvre 96,8 % du territoire communal.

V– COMPATIBILITE AVEC LES LOIS ET LES ENJEUX SUPRACOMMUNAUX

5-1 COMPATIBILITE AVEC LES DISPOSITIONS LEGISLATIVES

5-1-1 EQUILIBRE ENTRE DEVELOPPEMENT URBAIN, ACTIVITES ECONOMIQUES ET PROTECTION DES ESPACES

La carte communale trouve un équilibre entre le développement urbain, l'activité économique et la protection des espaces naturels en :

- ☞ proposant un développement urbain maîtrisé tant dans sa forme que dans son rythme
- ☞ en réservant un territoire vaste aux activités agricoles très présentes sur la commune
- ☞ en étendant la zone d'activités économiques de Ty Hémon afin de répondre aux besoins de surfaces identifiés à l'échelle communautaire
- ☞ en protégeant les espaces naturels, les paysages, les zones humides et les boisements ; éléments constitutif de la trame verte et bleue

5-1-2 GESTION ECONOMIQUE DE L'ESPACE

Dans le cadre de la révision de la carte communale, l'emprise de la zone constructible à vocation d'habitat a été réduite de 6,7 ha (suppression des périmètres constructibles en campagne en application des dispositions de la loi ALUR) et celle de la zone à vocation d'activités étendue de 6,8 ha.

Le choix opéré dans la carte communale de « stopper » le mitage en campagne et de recentrer l'urbanisation sur le bourg permet de limiter les pressions que l'urbanisation fait peser sur les espaces et les activités agricoles très présentes sur le territoire communal.

La zone constructible à vocation d'activités permettra de répondre aux demandes d'installations d'entreprises nécessitant d'emprises foncières conséquentes. Les récents projets identifiés sur la zone démontrent l'attractivité de la zone de Ty Hémon à l'échelle communautaire.

L'emprise totale de la zone constructible (habitat et activité confondus) représente 3,11% de la superficie du territoire communal.

5-2 COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX

5-2-1 COMPATIBILITE AVEC LE SAGE AULNE

La carte communale intègre l'inventaire départemental des zones humides dans la cartographie de la Trame Verte et Bleue. L'inventaire communal des cours d'eau et zones humides par l'EPAGA en cours de réalisation (courant 2019) permettra d'affiner la Trame bleue.

Le SAGE a par ailleurs pour objectif d'assurer le respect du débit objectif de l'Aulne au point nodal pour satisfaire le bon état des milieux aquatiques tout en garantissant les besoins en eau potable. La carte communale n'engendre aucun prélèvement sur l'Aulne ni aucun obstacle à son écoulement.

La limitation de l'urbanisation en campagne permet de réduire les surfaces perméables. Le ruissellement des eaux pluviales sera cependant augmenté du fait des surfaces imperméabilisées au sein des zones constructibles. Des ouvrages de collecte, régulation et dépollution seront mis en place sur les zones dont la surface est

supérieur à 1 ha. C'est le cas de l'extension de la ZA de Ty Hémon (un dossier "loi sur l'eau" a été réalisé à ce titre).

Aucune zone constructible n'est située en périmètre de protection de captage AEP. Ces derniers figurent sur la carte des servitudes d'utilité publique.

La sobriété en termes de consommation foncière induit une sobriété en termes de consommation d'eau.

L'assainissement sur la commune étant exclusivement autonome et au vu des caractéristiques du sol, le SPANC devra s'assurer de la conformité du système choisi avec les capacités d'absorption et d'épuration des sols.

5-2-2 LA PRISE EN COMPTE DU SRCE

L'objectif principal du GEP n°8 du SRCE auquel Lothey appartient est de restaurer la fonctionnalité écologique des milieux naturels. L'action prioritaire en matière d'urbanisation est la suivante : **"élaborer des documents d'urbanisme, conjuguant sobriété foncière et prise en compte de la trame verte et bleue (TVB)"**.

La carte communale comporte une carte de la Trame Verte et Bleue. Les périmètres constructibles respectent cette TVB et même la renforce en renforçant le réseau bocager et en protégeant les talus et haies existants. L'inventaire des cours d'eau et zones humides en cours de réalisation permettront d'affiner la Trame bleue.

5-2-3 COMPATIBILITE AVEC LE PLH

La surface de la zone constructible à vocation d'habitat est suffisamment dimensionnée pour répondre à l'objectif de production de 4 logements/an défini au projet de PLH 2019-2024.

VI– EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

6-1 L'ETAT INITIAL ET LES ENJEUX

Le souci de concilier développement et respect de l'environnement reste une préoccupation permanente de la collectivité. La révision de la carte communale de Lothery ménage un caractère durable au développement de la commune en tenant compte des contraintes environnementales (cf. carte ci-après). En ce sens, le contenu du projet épouse les thèmes développés dans l'article 19 du Grenelle 2 de l'environnement.

Le diagnostic constitue une bonne base pour un état initial de qualité, indispensable à toute analyse des incidences. Le diagnostic du rapport de présentation correspond à l'image de l'état actuel du territoire mais aussi de son fonctionnement.

6-2 JUSTIFICATION DU CHOIX D'URBANISATION

Rappel du contexte

La COPAB (coopérative des professionnels Artisans du Bois et dérivés), spécialisée dans le négoce de matériaux emploie 95 personnes en 2021.

La coopérative, actuellement à l'étroit sur son site de St Thoïs (6 ha) s'est rapprochée de la CCPCP fin 2019 dans le cadre de sa recherche d'un site d'environ 10 ha en centre Finistère susceptible d'accueillir les activités et le projet de développement de l'entreprise pour les 15 prochaines années.

Les administrateurs de la coopérative ont validé en septembre 2020 le choix du site de la zone d'activités de Ty Hémon sur Lothery pour l'implantation du projet.

Démarche ERC

La révision de la carte communale de Lothery a intégré la démarche visant à éviter, réduire et compenser les incidences environnementales de la mise en œuvre du projet.

Une réflexion a été menée à l'échelle de l'intercommunalité pour "éviter" la consommation d'espace : le projet COPAB nécessite une surface de 10 ha ; aucune zone d'activité existante sur le territoire de la CCPCP ne dispose d'une telle surface libre (cf. annexes). Aussi, seule une extension du périmètre de la ZA de Lothery permet de répondre au projet d'installation du projet COPAB.

Par ailleurs, le projet d'extension évite la trame verte et bleue communale et supra-communale.

La prise en compte et la protection du bocage, ainsi que les dispositifs de rétention et de traitement des eaux en phase projet permettront de réduire les impacts liés à l'extension d'urbanisation.

La suppression des zones constructibles en campagne intégrée dans le projet de révision peut être considérée comme une mesure compensatoire au projet d'extension. Les espaces agricoles et naturels regagnés sur les zones constructibles hors bourg dans la carte communale après révision représentent environ 2,5 ha pour une consommation de 6,8 ha pour l'extension de la zone d'activités de Ty Hémon. L'aspect compensatoire de cette mesure est cependant à nuancer compte tenu que la suppression du mitage de l'espace rural s'inscrit dans les objectifs nationaux de sobriété foncière et que la consommation foncière d'une surface d'un seul tenant liée à l'extension de la ZA dans la future carte communale n'est pas équivalente à la consommation fragmentée figurant dans la carte communale actuelle.

Des mesures sont envisagées, au titre de la loi d'avenir pour l'agriculture, pour **éviter** et **réduire** les effets négatifs notables du projet sur l'activité agricole. Sont également prévues dans le cadre du futur projet d'aménagement des mesures de **compensation** collective visant à consolider l'économie agricole du territoire. Il est en particulier prévu l'accompagnement du GAEC BERNARD dans l'identification de terres agricoles exploitables en compensation des surfaces perdues.

6-3 ANALYSE DES INCIDENCES DES DISPOSITIONS DE LA CARTE COMMUNALE SUR L'ENVIRONNEMENT

L'objet de cette seconde révision porte sur l'extension de la zone d'activités communautaire de Ty Hémon et la réduction des zones constructibles au sein de l'espace rural suite aux évolutions législatives récentes et notamment la loi ALUR de 2014. La zone constructible du bourg est inchangée.

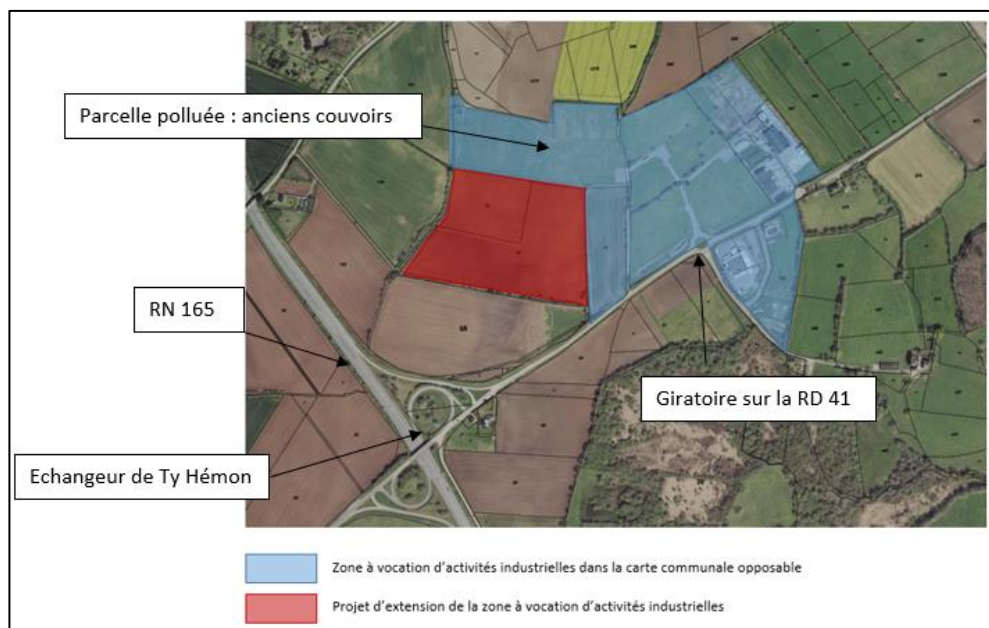
L'analyse des incidences se réalise par thèmes, de façon globale et de façon détaillée pour les "zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre de la révision de la carte communale".

L'analyse des impacts portent donc en particulier sur l'**extension de la ZA de Ty Hémon** (qui a fait l'objet d'un permis d'aménager, d'une étude d'impact et d'un dossier "loi sur l'eau").

6-3-1 LA CONSOMMATION D'ESPACE

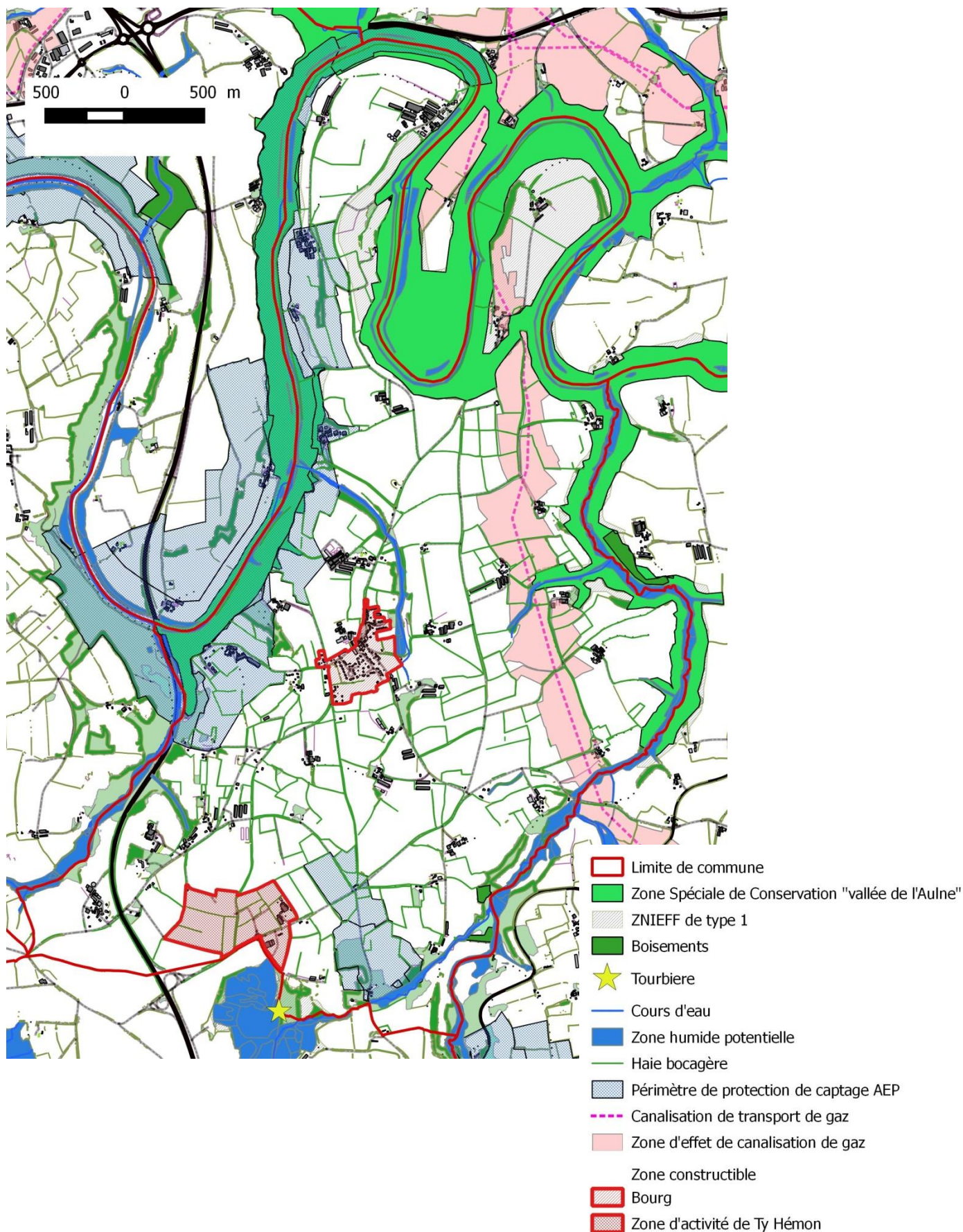
Sur les 19 hectares d'emprise de la zone d'activités :

- 9 hectares sont occupés par 4 entreprises (SARL APAC 29, KUEHNE NAGEL ROAD, QUELIN, SCHENKER),
- un terrain de 4,7 ha présentant une pollution des sols amiante ciment (anciens couvoirs) sur lequel la CCPCP prévoit d'accueillir à terme un projet de photovoltaïque au sol,
- 3,4 ha sont réservés pour le projet COPAB



L'extension porte sur 6,8 ha de terrains agricoles, dans la continuité de la ZA existante, dont la vocation logistique et semi industrielle est déjà bien affirmée. Cette extension permettra de répondre au projet d'installation de la COPAB qui a un besoin en foncier de l'ordre de 10 ha (3,4 ha d'ores et déjà réservés dans l'emprise de la zone d'activités existantes + 6,8 ha en extension de la zone d'activités existante).

Les enjeux environnementaux de la carte communale



6-3-2 CLIMAT ET QUALITE DE L'AIR

Le développement de la commune de Lothery provoquera une augmentation des émissions de gaz à effet de serre (GES) due à l'augmentation des trafics automobiles (liée à l'augmentation de la population) et de la consommation énergétique liée à la construction de nouveaux logements et à l'accueil éventuel de nouvelles activités (plate-forme logistique, etc.).

Les effets directs liés à l'extension de la zone de Ty Hémon en particulier concernant la qualité de l'air seront liés : -

- à l'augmentation du trafic automobile
- à la diminution des surfaces végétalisées consommatrices de CO₂
- aux chauffages et climatisations des bâtiments, induisant la consommation d'énergie, productrice de CO₂.

La mise en place de talus arborés (plus de 2000 mètres) permettra de compenser une partie de la production de CO₂ par la photosynthèse des plantes.

L'accord de Paris de 2015 sur le climat comporte un engagement de réduction des émissions de Gaz à Effet de Serre de 40 % en 2030 par rapport à 1990. Ces dispositions sont reprises dans la loi de transition énergétique pour la croissance verte et rappelées lors des sommets successifs, notamment celui de la COP23 en novembre 2017.

Le transport n'est pas le seul secteur concerné mais il est un fort contributeur aux émissions globales de la France. Les émissions de CO₂ générées par les voitures individuelles et véhicules utilitaires continuent d'augmenter, malgré l'amélioration des motorisations.

D'ici 2030, afin de respecter l'objectif de l'accord de Paris, il est nécessaire de réduire quasiment de moitié les émissions de GES dans le secteur des transports. Il s'agit alors, à court et moyen terme, d'un changement radical de modèle.

L'extension de la ZA de Ty Hémon étant destinée à accueillir une plate-forme logistique, il convient de questionner ce type d'équipement quant à son impact sur la production de GES. Les plates-formes logistiques doivent être localisées de façon optimale afin de générer des flux de transport, en amont et en aval, les moins impactant sur le plan environnemental.

En ce sens la ZA de Ty Hémon répond à cette volonté de limiter au maximum les trajets des circuits de "approvisionnement / distribution" du fait de :

- son positionnement géographique stratégique de la zone à proximité du Pouillo (échangeur RN164/165), à 25 km de Quimper et 55 km de Brest.
- son accès direct à la RN 165 (échangeur de Ty Hémon)

En revanche, ce projet n'apporte pas de réponse quant à la diversification des modes de transports (vers des **modes alternatifs à la route**) en vue d'une contribution à la baisse des GES et à l'amélioration de la qualité de l'air, compte tenu de l'éloignement des infrastructures de transports ferroviaires ou maritimes existantes.

6-3-3 LES SOLS – LE RELIEF

Le projet de développement de la commune ne prévoit pas de grand projet d'infrastructure qui pourrait générer de forts mouvements de terre et par conséquent provoquer des modifications du sous-sol ou influencer le relief de la commune.

Le sous-sol de la zone prévue pour l'extension de la ZA est très hétérogène avec des sols sains et secs sur certaines parcelles, mais qui présentent néanmoins une épaisseur de limons moyennement perméables. D'autres secteurs présentent des traces d'hydromorphie dont les plus hautes se situent à 80 cm environ de la surface du sol. Des arrivées d'eau ont été observées à partir de 1,50 m de profondeur au niveau de deux sondages, sur des secteurs restreints de la zone. Ces caractéristiques limite l'aptitude des sols à l'infiltration.

Les parcelles destinées à l'extension de la zone d'activité de Ty Hémon sont situées sur une ligne de crête en (grande parcelle d'environ 4,5 ha en partie nord-ouest). Les altitudes se situent entre 138 et 118 mètres (NGF). Le terrain a une pente moyenne (de l'ordre de 4%) vers le Sud. Les pentes sont plus marquées à l'ouest et s'adoucissent au centre. Cette topographie permet d'appliquer des bonnes pentes aux réseaux mouillés, augmentant ainsi leurs capacités hydrauliques.

La morphologie de ce secteur n'imposera que des terrassements superficiels en phase opérationnelle. Les volumes terrassés seront réutilisables sur place ou stockables dans une aire destinée aux déchets inertes.

6-3-4 L'EAU ET LES MILIEUX AQUATIQUES

Les parcelles destinées à l'extension du projet de zone d'activité sont situées en limite de ligne de partage des eaux de deux bassins versants secondaires appartenant, globalement, au bassin versant de l'Aulne fluvial.

♦ LES COURS D'EAU

Leur connaissance via la cartographie de la trame verte et bleue dans la carte communale favorise leur protection et le maintien de la qualité des eaux sur les bassins versants concernés

Les principales incidences prévisibles de la carte communale sur l'hydrologie sont liées à l'augmentation des volumes des rejets urbains (eaux usées et pluviales), eux-mêmes directement proportionnels à la dynamique démographique de la commune et aux superficies urbanisées.

L'urbanisation de la commune de Lothery aura comme conséquence l'augmentation des volumes et des débits de rejet des eaux usées et des eaux pluviales. Cette incidence engendrera potentiellement l'augmentation des rejets de polluants vers les milieux récepteurs et par conséquent la dégradation des milieux aquatiques :

- Dégradation de la qualité physico-chimique des eaux ;
- Modification du régime hydrologique ;

L'impact de ces rejets sur la qualité des milieux aquatiques dépend :

- de l'efficacité des dispositifs ANC en matière de traitement des eaux usées. Ce point est traité au sein du chapitre dédié à l'assainissement des eaux usées.
- de l'existence d'ouvrages de régulation et de traitement des eaux pluviales sur la commune ainsi que de l'importance des surfaces imperméabilisées et notamment des surfaces de voiries et de parkings fortement fréquentés. Ce point est traité au sein du chapitre dédié à l'assainissement des eaux pluviales.

Par ailleurs, le projet de carte communale peut également avoir des incidences sur la qualité des eaux en favorisant le développement d'activités générant des pollutions : il n'est prévu dans la carte communale aucune activité susceptible de provoquer une pollution importante des eaux superficielles ou souterraines. Toutefois, l'agriculture, dont la carte communale prévoit le maintien, est source de pollutions diffuses.

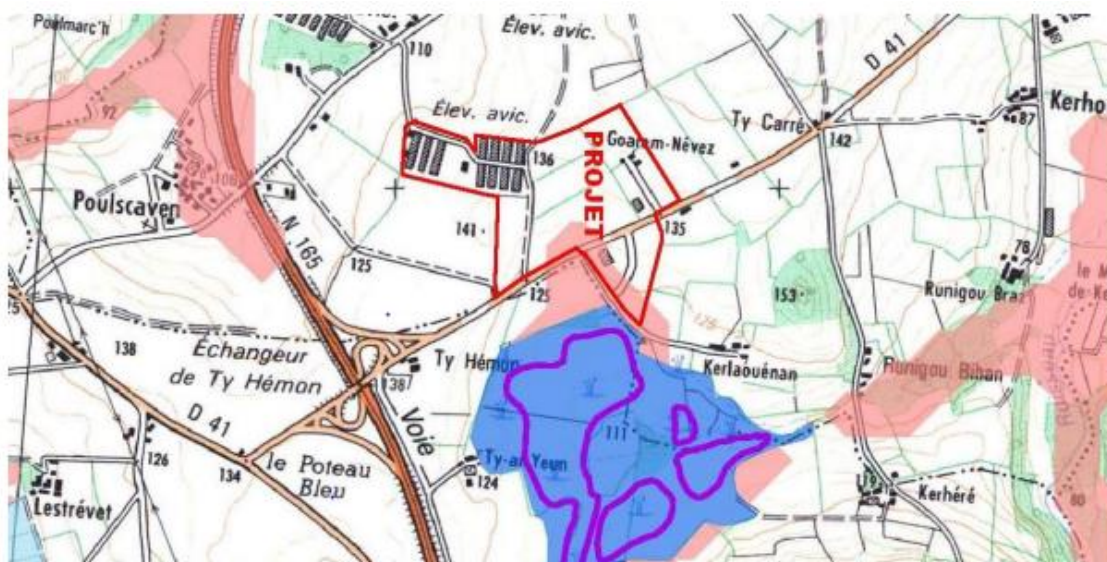
Concernant l'extension du périmètre constructible de Ty Hémon, le ruisseau des Trois Fontaines, affluent de l'Aulne, draine la majeure partie des eaux de ruissellement de la future zone d'activités. Un ruisseau de plus faible importance situé au nord-ouest draine 2,50 ha environ du périmètre du projet. Les impacts qualitatifs et quantitatifs sont développés ci-après.

◆ LES ZONES HUMIDES

Les zones humides en particulier participent à l'épuration naturelle des eaux de ruissellement. Leur connaissance via la cartographie de la trame verte et bleue dans la carte communale favorise leur protection et le maintien de la qualité des eaux sur les bassins versants concernés.

Les zones d'extension retenues se situent en dehors des zones humides recensées par le Département en 2005.

Il est fait état d'une zone humide potentielle (indice de fiabilité de 1 à 5) défini par l'INRA, Agrocampus Rennes (mai 2008) au sein du périmètre de l'opération, au sud-ouest de la ZA de Ty Hémon (cf. carte ci-dessous). Or, des sondages réalisés dans le cadre de l'étude d'impact de l'extension de la ZA de Ty Hémon ont démontré la présence d'hydromorphie mais à des profondeurs variant de 1,5 à 2 mètres. De plus, le couvert végétal ne présente en rien les caractéristiques d'une zone humide au sens de l'arrêté du 24 juin 2008 dans sa version consolidée au 10 juillet 2008. L'enquête de terrain a donc écarté la probabilité soulevée par cet inventaire.



Extrait de la carte de l'inventaire départemental des zones humides potentielles

La préservation du caractère humide de ces zones n'est donc pas remise en cause par la future carte communale. Une mise à jour devra cependant être réalisée suite à l'inventaire communal en cours de réalisation. En outre, la tourbière de Ty Ar Yeun, située à proximité du périmètre constructible de la ZA de Ty Hémon, devra faire l'objet de toute l'attention qui sera nécessaire afin de ne pas lui porter atteinte.

◆ LA GESTION DES EAUX DE SURFACE

Le PPRI approuvé le 12 janvier 2005 fait état de zones inondables situées de part et d'autre du lit de l'Aulne, à l'aval de Lothery. Le règlement du PPRI ne concerne pas la commune de Lothery, cependant, le bon sens a pour objectif la « non aggravation de la situation actuelle » concernant les débits du ruissellement pluvial.

La limitation de l'urbanisation en campagne permet de **réduire les surfaces imperméables**, qu'elles soient générées par les constructions ou par les infrastructures et réseaux. Les opérations inférieures à 1 000 m², de type Permis de Construire sont soumises à une gestion des eaux pluviales à la parcelle.

La ZA de Ty Hémon dans son emprise actuelle a fait l'objet d'une déclaration au titre de la rubrique de la nomenclature des décrets n° 2006-881 du 17 juillet 2006 pris en application des articles L- 214-1 à L- 214-3 du Code de l'Environnement :

2.1.5.0 Rejet des eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant supérieure à 1 ha mais inférieure à 20 ha : Déclaration

Etant donné la topographie du site et la configuration des parcelles, trois ouvrages de régulation du débit du ruissellement pluvial sont prévus en différents points bas de l'opération. Le débit de fuite de ces derniers sera de 3 l/s/ha urbanisable, conformément aux prescriptions du guide de gestion des eaux pluviales en Bretagne. Les ouvrages ainsi mis en place annuleront les effets induits par l'urbanisation du site en rejetant des débits nettement inférieurs aux débits du terrain actuel donnés par les calculs. Ils assureront donc une gestion quantitative efficace du ruissellement. Les mesures compensatoires mises en œuvre sont importantes et permettront de pallier à l'urbanisation du site et aux effets qui y sont liés concernant la modification du régime d'écoulement des eaux.

La zone va créer des nuisances potentielles auxquelles il faudra remédier de manière préventive et curatives : pollutions chroniques, saisonnières (salage des routes, phytosanitaires, accidentelles. Au titre des mesures compensatoires, il est prévu dans le dossier "loi sur l'eau», la mise en place, en fond de structure des bassins de régulation, des massifs filtrants plantés de macrophytes (saules ou roseaux). Ces dispositifs permettront de filtrer la totalité des eaux de ruissellement qui transiteront par les bassins.

Ce système assure une filtration efficace des effluents pluviaux dans leur totalité. Les valeurs d'abattement des polluants contenus dans les eaux de ruissellement de ce type de filière de traitement sont très satisfaisantes :

- 90 % des métaux (sauf cadmium)
- 95 % mini. DCO et MES - 60 % cadmium
- 95 % des hydrocarbures

Chaque ouvrage qui sera mis en place au sein de la future zone d'activités se composera d'un bassin amont (temporisation/décantation) et d'un bassin aval (filtration/régulation). Afin de contrer toute pollution accidentelle, des vannes de fermeture rapide seront placées en aval des bassins supérieurs. Ces dernières permettront de stopper la propagation de toute pollution accidentelle, et de la confiner avant une intervention de pompage.

Par ailleurs, ni la carte communale, ni la déclaration du projet au titre de la loi sur l'eau, ne dispense une entreprise soumise à autorisation et/ou déclaration, au titre de la réglementation des installations classées, de déposer un dossier en référence avec la nomenclature à laquelle il est associé. En effet, le système de dépollution des eaux pluviales est adapté aux activités "normales" liées à ce type d'urbanisation. Il n'est par contre pas adapté aux activités présentant un risque majeur telles que les sites de réparation et d'entretien de véhicules à moteur... Ces dernières nécessitent des systèmes de traitement adaptés.

Dans le cadre de la carte communale, est en outre prise en compte la préservation de la ressource :

- les zones humides en particulier participent à l'épuration naturelle des eaux de ruissellement ; leur connaissance favorise leur protection et le maintien de la qualité des eaux sur les bassins versants concernés
- La commune de Lothery fait partie des 6 communes du bassin de l'Aulne identifiées comme prioritaires par l'EPAGA dans le cadre du programme Breizh Bocage ; des plantations et reconstitutions de talus ont été réalisées à ce titre.
- Les haies pourront être protégées au titre de l'article L111-22 du code de l'urbanisme : « Sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, le conseil municipal peut, par délibération prise après une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, identifier et localiser un ou plusieurs éléments

présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique et définir, si nécessaire, les prescriptions de nature à assurer leur protection. »

Il sera créé des structures de régulation et de filtration des eaux pluviales afin d'éviter une augmentation du débit de ruissellement en sortie de parcelle.

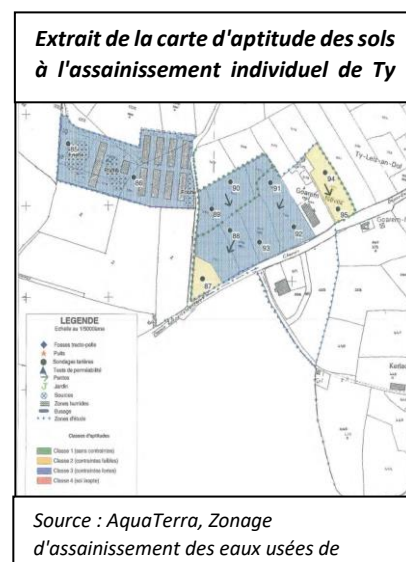
◆ L'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

L'ensemble des zones constructibles à vocation d'habitat figurant dans la carte communale ne sont pas raccordées au réseau d'assainissement collectif. Les futures constructions devront donc être équipées de dispositifs d'assainissement non collectif (ANC) aux normes en vigueur.

L'arrêt du mitage et la limitation de l'urbanisation en campagne dans des secteurs non desservis par l'assainissement collectif permettra de limiter le risque de pollutions diffuses par des dispositifs d'assainissement individuel défectueux.

Les études pédologiques préalables et leurs contrôles par la CCPCP (compétence "Service Public d'Assainissement Non Collectif" ou SPANC) permettent en effet d'assurer la faisabilité et le fonctionnement correct des dispositifs d'assainissement non collectif (ANC).

L'étude du zonage d'assainissement des eaux usées (2004) a démontré que l'aptitude des sols à l'assainissement individuel des terrains de la zone d'activités de Ty Hémon était moyennement favorable à l'infiltration (classe 2 et 3 : contraintes faibles pour 2 secteurs et fortes sur le reste de la zone).



Compte tenu des contraintes, un système d'assainissement semi-collectif sous forme de filtres à roseaux sur 2 étages, destinés à la collecte des eaux usées sanitaires uniquement (voir certaines eaux de process sous certaines conditions et sous réserve d'une étude particulière) a été réalisé au sud de la zone. Il est dimensionné pour une capacité de 360 Equivalents Temps Plein (180 EH).

La capacité résiduelle actuelle de la station d'épuration est de 227 Equivalents Temps Plein (114 EH).

Après raccordement du projet COPAB, la capacité résiduelle sera de 132 Equivalents Temps Plein (66 EH).

Le site de la STEP de Ty Hémon a été conçu pour permettre l'aménagement de bassins supplémentaires permettant de porter la capacité nominale de la station à 480 Equivalents Temps Pleins (240 EH).

La capacité de la station ne tient compte que des eaux usées sanitaires et n'intègre pas d'éventuels rejets de process d'entreprise, raison pour laquelle cette zone n'a pas vocation à accueillir des activités agroalimentaire ou autres activités génératrices d'effluents de process importants.

♦ LA GESTION DE LA RESSOURCE EN EAU

Les périmètres de protection des captages destinés à l'alimentation en eau potable de Prat Hir et Runigou Vihan sont strictement protégés dans la carte communale du fait de leur prise en compte dans les servitudes d'utilité publique qui respectent les arrêtés préfectoraux correspondants.

Aucune zone constructible n'a son emprise sur ces périmètres de protection. La carte communale n'a donc pas d'impact sur la qualité des eaux destinées à l'alimentation en eau potable.

Sur le reste du territoire, la carte communale ne prévoit aucune ouverture à l'urbanisation pour des activités potentiellement polluantes pour la ressource en eau.

Un schéma de distribution en eau potable a été réalisé sur le département du Finistère. Ce schéma tient compte des besoins de la population actuelle et future. Dans ce document, Lothery n'est pas considérée comme vulnérable face à l'AEP. Toutefois, afin de compenser l'accroissement des consommations, les économies et la diversification des ressources doivent être favorisées.

6-3-5 LA BIODIVERSITE, LA FAUNE ET LA FLORE

♦ IMPACTS GENERAUX DE LA CARTE COMMUNALE

Le zonage de la carte communale interdit l'urbanisation en dehors du bourg et de la ZA de Ty Hémon. Le périmètre de la zone constructible du bourg est inchangé depuis la dernière révision de la carte communale de 2008. Seul le périmètre de l'extension de la ZA de Ty Hémon est modifié.

Les zones constructibles sont situées sur des terrains agricoles. Le développement de l'urbanisation sera donc restreint à des terrains situés hors des habitats d'intérêt écologique significatif.

D'une manière générale, la révision de la carte communale limite l'urbanisation en campagne et par conséquent la consommation d'espaces agro-naturels.

Cependant, la mise en œuvre de la carte communale est susceptible d'avoir des incidences indirectes sur ces derniers. Ces incidences potentielles peuvent prendre la forme en particulier de rejets de polluants (eaux usées, eaux pluviales, déchets) qui font l'objet d'une analyse spécifiques de leurs impacts.

Il convient de rappeler que les principales opérations d'aménagement sont soumises à des études environnementales spécifiques (permis d'aménager, dossier d'incidences au titre de la loi sur l'eau) dans le cadre desquelles des mesures précises peuvent être définies en vue d'éviter, réduire ou compenser les incidences dommageables du projet sur l'environnement.

La préservation de l'essentiel du bocage au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme permet d'assurer la pérennité d'un habitat privilégié des reptiles (lézards vert et des murailles), batraciens (phase terrestre), mammifères (renard, blaireau, micro-mammifères), oiseaux (dont rapaces), invertébrés (dont certains pollinisateurs).

♦ INCIDENCES SUR LE PATRIMOINE NATUREL REMARQUABLE

Aucune zone constructible de la carte communale n'est située dans l'emprise d'un périmètre d'identification, de protection ou de gestion d'espaces naturels remarquables (ZNIEFF, Site Natura 2000...). **Aucune atteinte n'est portée à l'intégrité de la ZSC "vallée de l'Aulne".**

En revanche, la tourbière de " Ty Ar Yeun " se situe à l'aval de parcelles destinées à la zone d'activité (cf. carte page suivante). Il faudra donc veiller à conserver l'alimentation en eau de surface et à ne pas perturber ce milieu remarquable par la mise en œuvre de moyens visant à interdire toute pollution diffuse ou accidentelle.

♦ COMPATIBILITE AVEC LE SRCE

La commune de Lothery appartient au Grand Ensemble de Perméabilité (GEP) n° 8 du SRCE Bretagne "Les plaines du Porzay et du Poher, de la baie de Douarnenez au bassin de Corlay". Le niveau de connexion des milieux naturels y est globalement faible, mais avec une bonne à très bonne connexion au sein des vallées. La vallée de l'Aulne en particulier constitue un corridor écologique régional connectant la presqu'île de Crozon et les Montagnes noires. L'objectif principal de ce GEP est de restaurer la fonctionnalité écologique des milieux naturels. L'action prioritaire en matière d'urbanisation est la suivante : **"élaborer des documents d'urbanisme, conjuguant sobriété foncière et prise en compte de la trame verte et bleue"**.

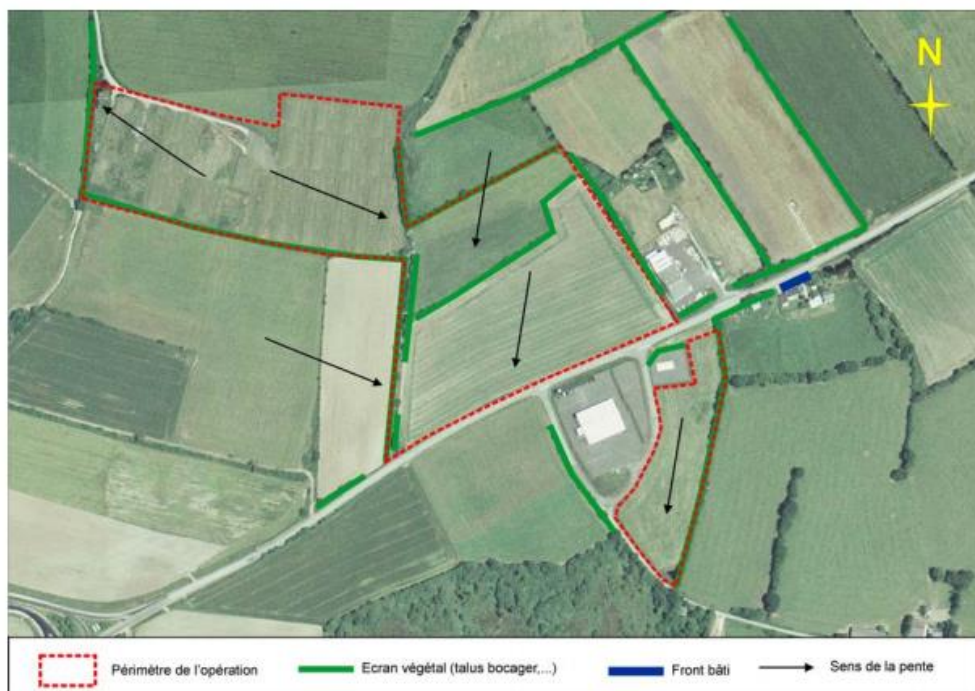
Les périmètres constructibles étant situés en dehors des espaces naturels et les éléments de la trame verte et bleue qui a été identifiée dans la carte communale (les zones humides, les arbres remarquables, le bocage, les bois) n'étant pas impactés, la carte communale est compatible avec le SRCE.

L'extension de la ZA de Ty Hémon est susceptible de constituer un obstacle écologique secondaire par sa dimension mais elle ne remet pas en cause la qualité de corridor auquel appartient Lothery, d'autant plus que la trame bocagère y sera renforcée.

A noter que la carte communale n'est pas l'outil adapté pour limiter l'effet de coupure des principaux obstacles écologiques identifiés sur la commune : infrastructures de transport (RN165, RD41) et ouvrages hydrauliques (écluses).

♦ IMPACTS DE L'EXTENSION DU PERIMETRE CONSTRUCTIBLE DE LA ZA DE TY HEMON

Les parcelles destinées au projet sont majoritairement à usage agricole.



Topographie et bocage du secteur de Ty Hémon

(source : Permis d'aménager de la ZA de Ty-Hémon dans son emprise actuelle)

Quelques secteurs sont à l'état de prairies (au nord et à l'est). Le secteur le plus haut était occupé par des bâtiments d'élevage aujourd'hui démolis. Quatre entreprises sont actuellement en activité sur ce secteur.

Le périmètre constructible de Ty Hémon ne présente donc pas d'intérêt écologique. Seuls les talus bocagers présents au sein de ce secteur montrent un intérêt en termes de biodiversité (zone de refuge pour la faune

commune de l'espace agricole). Ils présentent également un intérêt concernant la ressource en eau. Un chemin d'exploitation bordé de part et d'autre par un talus arboré est également présent à l'ouest des parcelles.

Il n'a pas été recensé d'espèce rare ou protégée au sein du périmètre du projet.

L'enjeu écologique du site est constitué par les talus et haies bocagères.

Le périmètre constructible de Ty Hémon, en créant de nouvelles surfaces artificialisées (+ 6,8 ha) renforce la fragmentation de la trame verte et bleue du territoire.

En compensation, le projet prévoit de créer de nouveaux talus plantés. Il sera ainsi créer une continuité bocagère interne et périphérique, renforçant ainsi la trame verte et bleue. Il est prévu que les talus soient plantés d'essences caractéristiques du bocage local selon un module de plantation en mélange aléatoire constitué des essences choisies parmi les suivantes : chênes, châtaigniers, frênes, hêtres, noisetiers, houx, sureaux, saules, pruneliers, troènes, aubépines,... (voir palette végétale du règlement du parc d'activités figurant en annexe). Le mélange prendra en compte la variété des ports et des feuillages : arbre-tige, arbre ou arbuste en cépée, essence persistante, caduque...

L'extension de la ZA de Ty Hémon n'engendrera aucun impact direct et indirect sur la zone Natura 2000 "ZSC de la vallée de l'Aulne" de par son éloignement et de par les mesures compensatoires mises en œuvre en termes de ressource en eau et de protection et renforcement du bocage.

6-3-6 LE PAYSAGE

Toute construction nouvelle en secteur d'extension amènera à une évolution des paysages. L'impact de la carte communale sur le paysage concerne les périmètres constructibles. Le périmètre du bourg étant inchangé, l'analyse porte sur l'extension de la ZA de Ty Hémon.

Le projet d'extension de la ZA de Ty Hémon se situe dans un secteur au relief vallonné offrant de larges co-visibilités. La vue de la ZA de Ty Hémon depuis la voie express et la RD41 notamment révèle un fort impact visuel de la zone.



Le terrain d'implantation de l'opération est perceptible depuis la RN165

Le périmètre constructible de Ty Hémon, vu vers l'ouest



La zone constructible de Ty Hémon, vue depuis la RD41 (partie est)



La zone constructible de Ty Hémon, vue vers l'ouest

La zone constructible de Ty Hémon, vue vers le nord

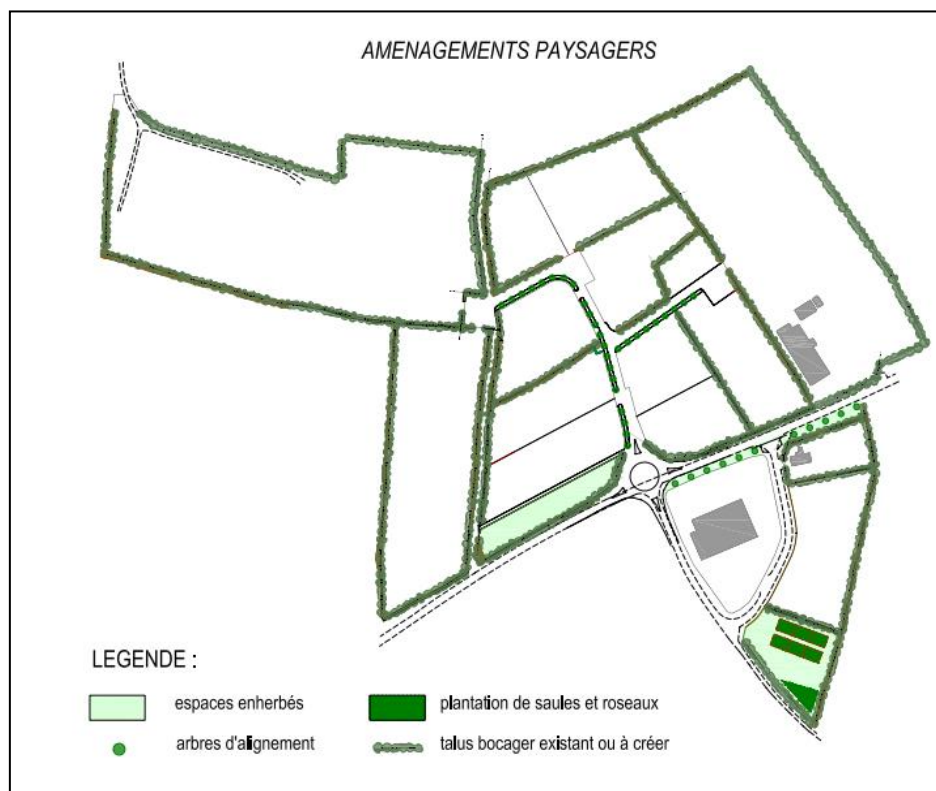


Le projet d'extension de la ZA de Ty Hémon s'appuie sur le réseau bocager existant pour une intégration paysagère optimale.



Le bocage de la zone de Ty Hémon

La zone d'activités de Ty Hémon intègre le principe de maintenir et de créer des talus bocagers, ainsi que de réaliser la plantation d'arbres d'alignement. Le règlement du Parc d'Activités de Ty Hémon, tel que modifié par arrêté de juin 2019, réaffirme l'obligation de conservation des talus ou de création de nouveaux linéaires bocager en cas de destruction. La suppression de talus existant est soumise à l'accord préalable des services compétents de la CCPCP et subordonnée à la réalisation de nouveaux talus plantés ou arborés conformément au plan de composition du lotissement (voir règlement du parc d'activités en annexe).



L'opération de réhabilitation / extension de la ZA de Ty Hémon menée par la Communauté de Communes de 2009 à 2011 avait été réalisée dans le cadre du référentiel Bretagne Qualiparc (prise en compte des orientations Qualiparc dans le programme des aménagements du Département). Elle est ainsi accompagnée d'un projet de recommandations architecturales et paysagères. Un règlement interne à la zone de Ty Hémon a été rédigé. Il décrit les différentes contraintes en terme de montage du dossier de permis de construire des futurs entrepreneurs de la zone (haies, plantations, construction, esthétique, occupation des sols...). Toutefois la démarche n'a pas été menée à terme et la zone ne dispose donc pas à proprement parler du label "Bretagne Qualiparc".

Aucun périmètre constructible n'est situé dans l'emprise "loi Barnier" de la RN165 et dans la marge de recul applicable de la RD41.

Les mesures compensatoires et d'accompagnement de l'extension du périmètre de la ZA de Ty Hémon ont pour objectif global de donner de la qualité à l'espace public tout en conservant l'esprit rural du site. Elles figurent dans le permis d'aménager et peuvent être synthétisées de la façon suivante :

- Dimensionner des gabarits de voirie adaptés
- Traiter les accotements de façon paysagère
- Préserver au maximum les haies bocagères existantes
- Intégrer la gestion des Eaux Pluviales dans le projet
- Création d'un bassin de rétention paysager
- Création de noues de rétention en accotement de la voirie future

- Raccorder le projet à l'assainissement semi-collectif existant
- En cas de clôture, elles seront constituées soit :
 - ✓ d'un grillage de type treillis soudé rigide de couleur grise ou verte d'une hauteur maximale de 2 m par rapport au terrain naturel doublé d'une haie.
 - ✓ d'un talus à planter ou arboré d'une hauteur minimale d'1 m pouvant être doublé d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 m par rapport au terrain naturel.

6-3-7 LES LIAISONS DOUCES

La carte communale n'a pas d'incidences sur les circuits de randonnées existants. Des liaisons douces ont été intégrées au projet d'extension de la ZA de Ty Hémon, afin de faciliter la circulation interne du site par les piétons.

6-3-8 LA GESTION DES RESSOURCES NATURELLES

Le développement de la commune et l'accueil de population supplémentaire engendrent une augmentation de la consommation des ressources : énergie, eau potable, foncier. Ces ressources sont d'une manière générale limitées et leur exploitation peut avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

- La problématique des besoins énergétiques répond à des enjeux régionaux et nationaux mais les choix en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme peuvent influencer les consommations énergétiques futures dues aux déplacements et au secteur résidentiel.
- L'approvisionnement en eau de Lothery ne souffre pas de problèmes de sécurisation ou de vulnérabilité.
- La préservation des terres agricoles et des zones naturelles constituent un enjeu important du développement durable. La maîtrise de la consommation foncière est intégrée à la révision de la carte communale (suppression des périmètres constructibles des hameaux, recentrage de l'urbanisation sur le bourg)

6-3-9 LES POLLUTIONS, RISQUES ET NUISANCES

♦ LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Les différents risques naturels et technologiques auxquels la commune est soumise ont été énumérés dans le diagnostic.

Le risque sismique et le risque de mouvement de terrain sont faibles sur le territoire communal. La carte communale n'aura pas d'incidence sur l'exposition de la commune à ces risques.

Globalement sur le moyen et long terme, le changement climatique produira certainement une évolution des milieux et de leur biodiversité. Avec toutes les incertitudes actuelles dues à la complexité des phénomènes, les évolutions concernant Lothery pourraient être par exemple :

- une évolution des zones humides et inondables liée aux phénomènes de précipitations intenses,
- la modification des déplacements d'espèces et de leurs aires de répartition non facteurs anthropiques directs,
- ...

Le risque "inondation", qui n'est pas un enjeu particulièrement préoccupant pour les habitants de Lothery, est cependant pris en compte dans le projet via :

- ✓ le recensement des talus
- ✓ le recensement des cours d'eau et zones humides (en cours) qui appartiennent à la zone inconstructibles

- ✓ la gestion des eaux pluviales à l'échelle du périmètre d'extension de la ZA de Ty Hémon, qui favorise l'infiltration dans les sols la rétention des eaux de façon à ne pas augmenter le débit des cours d'eau.

A noter également que la carte communale participe à la lutte contre les risques incendies avec l'absence d'urbanisation en forme de mitage.

La carte communale projetée n'a aucun effet sur la santé humaine en termes de qualité des eaux.

◆ POLLUTION DES SOLS

Les bases de données du BRGM BASIAS recensent des activités potentiellement polluantes sur la commune. Des études pédologiques ont montré une pollution des sols (amiante-ciment) sur le site des anciens couvoirs situés au nord du projet d'urbanisation (cf. localisation en annexes p.107). Il n'appartient cependant pas à la carte communale de gérer les éventuelles actions de dépollution concernant ce site sur lequel est prévu un parc photovoltaïque.

◆ SERVITUDES LIEES A DES NUISANCES

Aucun périmètre constructible n'est concerné des servitudes d'utilité publique liées à des nuisances (ligne électrique HT, zone d'effet de canalisation de transport de gaz...). La zone d'activités de Ty Hémon en particulier n'est concernée par aucune servitude d'utilité publique. Elle n'engendrera pas non plus de servitudes supplémentaires.

◆ LES DECHETS

La commune bénéficie d'un système de collecte des déchets géré par la CCPCP. La prestation comprend la collecte sélective.

Concernant la ZA de Ty Hémon, la collecte des déchets spécifiques se fera par des systèmes de collecte choisis par les entreprises et adaptés à leurs activités respectives.

◆ LES NUISANCES ACOUSTIQUES

La RN 165 (A82), est concernée par l'arrêté préfectoral n°2004-0101 du 12 février 2004, portant révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres du Finistère, applicable sur le territoire de la commune de Lothery. Figure dans le règlement graphique, une bande d'isolation phonique de 100 m le long de la RN 165. Aucun secteur d'habitat nouveau n'est concerné par cette bande.

Concernant la ZA de Ty Hémon, actuellement, seule la scierie de l'APAC (fabrication de palettes) est génératrice de bruits. Il n'est pas possible d'anticiper sur les éventuelles nuisances sonores des futures entreprises. Toutefois, la ZA étant située hors agglomération et zone d'habitat, l'enjeu acoustique est très faible.

Par conséquent, la carte communale n'augmente pas la population soumise aux nuisances acoustiques autres que les éventuels problèmes de bruit liés aux troubles de voisinage, sur lesquels il peut être difficile d'intervenir.

◆ LES POLLUTIONS LUMINEUSES

En application de l'article 13 du cahier des charges de cession de terrain (voir en annexe), les bâtiments d'accueil devront être éclairés de préférence en lumière indirecte et les accès piétons pourront recevoir un éclairage bas en balisage ou en éclairage encastré.

Les éclairages se feront obligatoirement par des matériels performants en terme de consommation, de type leds, diodes, à basse tension et/ou solaire.

Tous les faisceaux lumineux seront orientés vers le sol de manière à limiter les pollutions nocturnes.

VII– RESUME NON TECHNIQUE

7.1 LE PROJET DE REVISION DE LA CARTE COMMUNALE

La commune de Lothery dispose d'une carte communale approuvée en 2005. Elle a fait l'objet d'une mise à jour en 2006 et d'une première révision en 2007. La commune de Lothery étant membre de la Communauté de Communes de Pleyben Châteaulin Porzay, c'est cette dernière qui conduit la procédure de révision de la carte communale suite au transfert de la compétence urbanisme à la communauté de communes.

L'objet de cette seconde révision porte sur l'extension de la zone d'activités communautaire de Ty Hémon et la suppression des zones constructibles au sein de l'espace rural suite aux évolutions législatives récentes et notamment la loi ALUR de 2014. La zone constructible du bourg est inchangée.

Les disponibilités foncières dans l'emprise constructible du bourg sont estimées à 4,8 ha. Elles sont suffisantes pour pouvoir répondre à un objectif de production de 4 logements/an tel que figurant au projet de PLH 2019-2024

Malgré la suppression des zones constructibles en campagne, se loger en campagne est toujours possible par le biais des mutations immobilières et des changements de destination en dehors de périmètre de réciprocité des exploitations agricoles. De même, réhabilitation et extension des constructions existantes sont également autorisées.

Les raisons ayant conduit la CCPCP à retenir la zone d'activités de Ty Hémon pour permettre l'installation d'activités nécessitant des surfaces importantes sont :

- Un positionnement géographique stratégique de la zone, à 5 minutes de l'échangeur du Pouillot (RN165/164), à 30 minutes de l'entrée sud de Brest et 12 minutes de l'entrée nord de Quimper
- Un accès direct sur la RN 165 via l'échangeur de Ty Hémon
- Une vocation logistique et industrielle déjà bien affirmée
- Une zone adaptée à la gestion de flux poids lourds (giratoire sur la RD 41)
- Une situation éloignée de toute habitation.

La zone d'activités dans son emprise actuelle offre une surface totale disponible de 1,8 ha (hors projet COPAB pour lequel 3,4 ha sont réservés) avec des emprises de terrain allant de 2400 m² à 4300 m². L'extension projetée du périmètre constructible de la zone à vocation d'activités porte sur 6,8 ha de terres agricoles exploitées. Cette extension permettra de répondre au projet d'installation du projet COPAB qui a un besoin de 10 ha.

7.2 L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

La commune de Lothery est située sur un plateau dominant la vallée de l'Aulne. Elle appartient au bassin versant de l'Aulne fluvial canalisé (canal de Nantes à Brest). Le principal affluent est le ruisseau des Trois Fontaines. La commune de Lothery est concernée par deux périmètres de protection pour la production d'eau potable situés sur l'Aulne. Elle ne dispose pas d'assainissement collectif. Elle est concernée par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de l'Aulne.

La commune montre un relief vallonné constitué de collines et de vallées. Le climat est de type océanique. Malgré un relief marqué pour la région Bretagne, les températures sont douces et se caractérisent par un écart type très faible (pas de forte gelée ni de canicule).

La commune de Lothery présente un patrimoine naturel ordinaire peu diversifié et est soumise à de fortes pressions anthropiques : le territoire est fragmenté par l'exploitation intensive agricole des parcelles, la présence de la RN165 à l'ouest de la commune, la présence de noyaux urbains (de faible importance).

L'inventaire des zones humides est en cours. Le bocage a régressé et les boisements couvrent environ de 15,7 % de la surface communale. L'espace agro-naturel n'abrite pas de faune spécifique remarquable, mais commune à toutes les zones cultivées. Outre la présence du lapin de garenne et du renard, la commune abrite des micromammifères (rongeurs) et insectes auxiliaires des cultures dont les traces ont pu être observées.

L'élément fort du patrimoine naturel de la commune de Lothery est la vallée de l'Aulne, qui appartient au réseau de site Natura 2000 : **Zone Spéciale de Conservation n°FR5300041, dite "Vallée de l'Aulne"** qui présente en particulier une population de saumon atlantique (cours d'eau "classé migrateurs" avec une population relictuelle mais un potentiel très important).

On recense également une tourbière au sud de la ZA de Ty Hémon, au lieu-dit "**Ty ar Yeun**", mais qui est aujourd'hui dégradée.

Dans le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de Bretagne, Lothery appartient au Grand Ensemble de Perméabilité (GEP) n° 8 du SRCE Bretagne "Les plaines du Porzay et du Poher, de la baie de Douarnenez au bassin de Corlay", correspondant au bassin versant aval de l'Aulne caractérisé par un paysage cultivé dominé par les élevages, une pression d'urbanisation et d'artificialisation faible à très faible. Le niveau de connexion des milieux naturels est globalement faible, sauf au sein des vallées. Lothery se situe sur un corridor écologique régional connectant la presqu'île de Crozon et les Montagnes noires

En terme de risques, nuisances et pollutions, on retiendra que Lothery est notamment concernée par la présence de l'A82/RN165 qui :

- ✓ est en catégorie 2 pour les nuisances sonores : la largeur du secteur bruyant est de 250 m en secteur non bâti de part et d'autre de la voie (et de 80 m en secteur bâti). Aucun bâtiment n'est situé dans ces périmètres
- ✓ a un impact sur la qualité de l'air avec dépassements préoccupants en dioxyde d'azote (NO₂) et en particules

Les activités agricoles ont également une incidence sur la qualité de l'air et de l'eau (eutrophisation).

Au regard des effets attendus du fait de la mise en œuvre de la révision n°2 de la carte communale, et des sensibilités environnementales du territoire, les principaux enjeux environnementaux du projet sont la consommation d'espaces naturels et agricoles (artificialisation des sols) et la qualité paysagère.

7.3 JUSTIFICATION DU CHOIX D'URBANISATION

La révision de la carte communale de Lothery a intégré la démarche visant à éviter, réduire et compenser les incidences environnementales de la mise en œuvre du projet.

Une réflexion a été menée à l'échelle de l'intercommunalité pour "**éviter**" la consommation d'espace : le projet COPAB nécessite 10 ha ; aucune zone d'activité existante sur le territoire de la CCPCP ne dispose d'une telle surface libre. Aussi, seule une extension d'urbanisation permet de répondre au projet d'installation du projet COPAB. Par ailleurs, le projet d'extension évite la trame verte et bleue communale et supra-communale.

La prise en compte et la protection du bocage, ainsi que les dispositifs de rétention et de traitement des eaux en phase projet permettront de **réduire** les impacts liés à l'extension d'urbanisation.

La suppression des zones constructibles en campagne dans le projet de révision peut être considérée comme une **mesure compensatoire au projet d'extension de la zone d'activités**, même si elle s'inscrit dans les objectifs nationaux de sobriété foncière.

Des mesures sont envisagées, au titre de la loi d'avenir pour l'agriculture, pour **éviter** et **réduire** les effets négatifs notables du projet sur l'activité agricole, Sont également prévues des mesures de **compensation** collective visant à consolider l'économie agricole du territoire.

7.4 LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

La révision de la carte communale de Lothery ménage un caractère durable au développement de la commune en tenant compte des contraintes environnementales.

Le diagnostic constitue une bonne base pour un état initial de qualité, indispensable à toute analyse des incidences. Le diagnostic du rapport de présentation correspond à l'image de l'état actuel du territoire mais aussi de son fonctionnement.

L'objet de cette seconde révision porte sur l'extension de la zone d'activités communautaire de Ty Hémon et la réduction des zones constructibles au sein de l'espace rural suite aux évolutions législatives récentes et notamment la loi ALUR de 2014. La zone constructible du bourg est inchangée.

L'analyse des incidences (**cf. tableau pages ci-après**) se réalise par thèmes, de façon globale et de façon détaillée pour les "zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre de la révision de la carte communale".

L'analyse des impacts portent donc en particulier sur **l'extension de la ZA de Ty Hémon**.

Les incidences sur l'environnement

Thèmes	Incidences	Niveaux d'incidences	Mesures
Milieu physique			
Climat	Le développement de la commune de Lothery provoquera une augmentation des émissions de gaz à effet de serre due à l'augmentation des trafics automobiles (liée à l'augmentation de la population) et de la consommation énergétique liée à la construction de nouveaux logements et à l'accueil éventuel de nouvelles activités (plate-forme logistique, etc.).	Fort compte tenu du contexte de transition écologique	Plantation de haies bocagères et reconstitution de talus sur la commune de Lothery dans le cadre du programme Breizh Bocage Protection des haies au titre de l'article L111-22 du code de l'urbanisme
Relief- sols	La carte communale ne prévoit pas de grand projet d'infrastructure qui pourrait générer de forts mouvements de terre et par conséquent provoquer des modifications du sous-sol ou influencer le relief de la commune	faible	Prise en compte du bocage dans le cadre du volet paysager du permis d'aménager ou de construire
Ressource en eau			
Réseau hydrographique	Les zones d'extension retenues sont éloignées des cours d'eau La création d'une zone d'activité va modifier le régime du ruissellement des eaux pluviales : accélération du débit à l'exutoire (cause d'inondations et déficit d'infiltration) et augmentation des risques de pollutions (accidentelles et récurrentes).	faible	Mise en place sur la ZA de Ty Hémon des ouvrages de collecte, régulation et dépollution, contraintes cependant par la faible capacité des sols à l'infiltration qui interdit l'infiltration des eaux pluviales Le dossier " Loi sur l'eau" réalisé sur la ZA de Ty Hémon ne dispense aucune entreprise soumise à autorisation et/ou déclaration, au titre de la réglementation des installations classées, de déposer un dossier en référence avec la nomenclature à laquelle il est associé
Masses d'eau souterraine	La carte communale ne devrait avoir aucune incidence sur la masse d'eau souterraine profonde car l'état chimique dépend essentiellement de pollutions agricoles.	faible	

Zone humides	Les zones d'extension retenues se situent en dehors des zones humides potentielles ; une mise à jour devra être réalisée suite à l'inventaire communal en cours de réalisation.	faible	Identification de la trame bleue dans la carte communale (inventaire communal en cours) Mise en place sur la ZA de Ty Hémon des ouvrages de collecte, régulation et dépollution
Eau potable	Les zones d'extension retenues sont éloignées des périmètres de captage AEP Le réseau dessert déjà la totalité des secteurs ouverts à la construction. Les nouvelles constructions et activités engendreront une augmentation des consommations d'eau.	faible	Mise en place sur la ZA de Ty Hémon des ouvrages de dépollution
Gestion des eaux usées	L'assainissement sur la commune étant exclusivement autonome et au vu des caractéristiques du sol, le SPANC devra s'assurer de la conformité du système choisi avec les capacités d'absorption et d'épuration des sols.	faible	Choix des filières de traitement des eaux usées limité par la nature hétérogène du sous-sol. La ZAE de Ty Hémon est dotée d'un système d'assainissement semi-collectif sous forme de filtres à roseaux sur 2 étages, destiné à la collecte des eaux usées sanitaires uniquement dimensionné pour une capacité de 360 Equivalents Temps Plein (180 EH). Après intégration du projet COPAB la capacité résiduelle sera portée à 132 Equivalents Temps Plein (66 EH). La STEP a été conçu pour permettre l'aménagement de bassins supplémentaires permettant de porter la capacité nominale à 480 Equivalents Temps Plein (240 EH)
Patrimoine naturel - Biodiversité			
Réseau Natura 2000	Les périmètres de la ZSC "Natura 2000" de l'Aulne ne sont pas concernés par les zones constructibles de la carte communale. Ils en sont également suffisamment éloignés pour ne pas subir d'incidences indirectes.	faible	Protection des haies au titre de l'article L111-22 du code de l'urbanisme Prise en compte du bocage dans le cadre du volet paysager du permis d'aménager ou de construire
Habitats naturels Faune Flore	Sur l'ensemble de la commune les enjeux forts sont portés par les vallées, l'essentiel du territoire étant occupé par des parcelles agricoles ouvertes. Les milieux à enjeux les plus importants ne sont pas concernés par le zonage constructible. Le zonage ne porte pas atteinte à l'intégrité des milieux à fort enjeu.	faibles	

Trame Verte et Bleue et SRCE	<p>Les incidences sur le réseau écologique sont jugées très faibles. Le zonage ne remet pas en cause la fonctionnalité et l'intégralité de la trame verte et bleue de la commune</p> <p>L'artificialisation de 12,7 ha pour l'extension de la ZA de Ty Hémon participe à la fragmentation du territoire mais ne remet pas en cause la fonctionnalité du corridor écologique identifiés par le SRCE (reliant les Montagnes Noires à la presqu'île de Crozon)</p>	faibles	<p>Protection des haies au titre de l'article L111-22 du code de l'urbanisme</p> <p>Prise en compte du bocage dans le cadre du volet paysager du permis d'aménager ou de construire</p>
Consommation d'espaces naturels et agricoles	<p>La surface agro-naturelle consommée est de 12,7 ha. Les parcelles sur lesquelles sera implantée l'extension de la zone d'activité sont des parcelles agricoles.</p>	fortes	<p>Des mesures sont envisagées, au titre de la loi d'avenir pour l'agriculture, pour éviter et réduire les effets négatifs notables du projet sur l'activité agricole, Sont également prévues des mesures de compensation collective visant à consolider l'économie agricole du territoire.</p>
Risques et nuisances			
Nuisances sonores	<p>La RN165 se situe à environ 480 mètres du point le plus à l'ouest de la future zone. Elle fait l'objet d'un classement de niveau (2) et impose donc des contraintes liées à tout aménagement dans une zone de 250 mètres de part et d'autre des limites de voies. L'extension de la ZA de Ty Hémon ne se situe pas dans cette dernière.</p> <p>la carte communale n'augmente pas la population soumise aux nuisances acoustiques</p>	faibles	-
Risques naturels et technologiques	<p>La carte communale n'aggrave pas les risques recensés sur la commune (inondations, incendie, technologiques)</p>	faibles	-

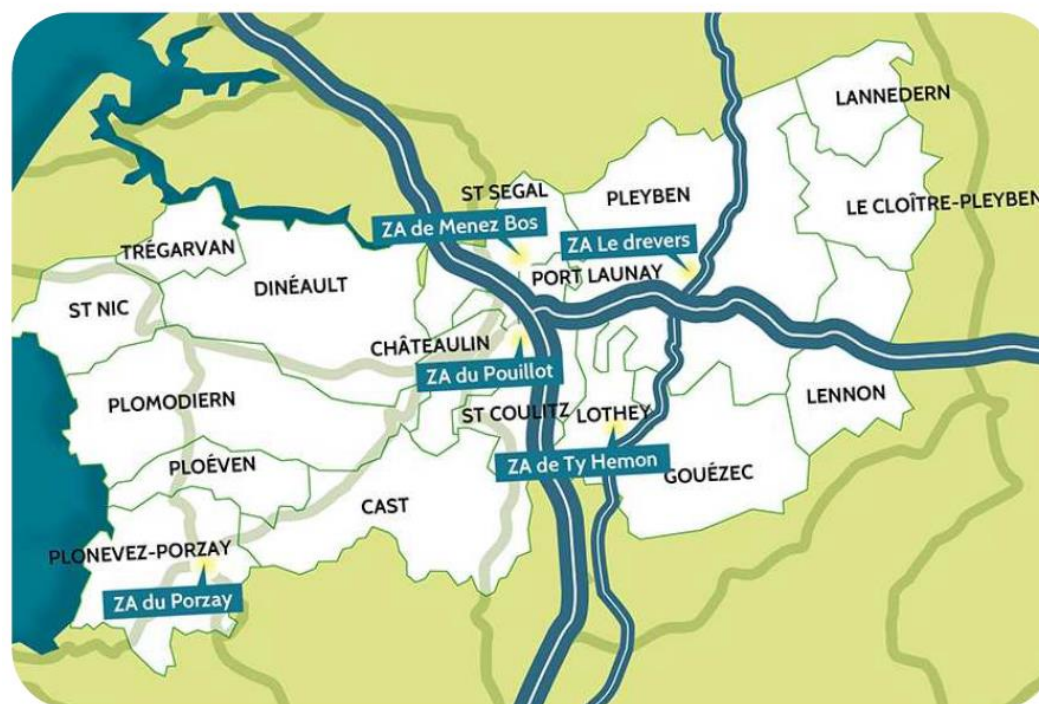
<i>Paysage et patrimoine culturel</i>			
Paysage	<p>Un recul " loi Barnier" de 100 m est imposé aux parcelles situées de part et d'autre de la RN 165 et de 25 mètres pour la RD41.</p> <p>L'extension de la ZA de Ty Hémon est située en ligne de crête offrant de nombreuses co-visibilités.</p> <p>La présence d'un réseau bocager élargi permet cependant une relative intégration des bâtiments</p>	fortes	<p>Le permis d'aménager de la ZA dans son emprise actuelle impose un certain nombre de mesures préventives et compensatoires liées à l'aspect paysager de la zone afin qu'elle s'intègre au mieux dans l'environnement et améliore l'aspect de la zone existante : maintien et création de talus bocager au sein du périmètre de la ZA de Ty Hémon. Dans le cadre de l'extension de la ZA, des prescriptions de ce type accompagneront les autorisations d'urbanisme</p>
Liaisons douces	<p>Des liaisons douces ont été intégrées au projet afin de faciliter la circulation interne du site par les piétons.</p>	faibles	-
Patrimoine culturel	<p>Aucun site archéologique, aucun périmètre de protection de monuments historiques inscrits et classés. n'est actuellement recensé dans les périmètres constructibles de la carte communale ou dans leur proximité immédiate.</p> <p>Aucun élément du patrimoine bâti n'est présent dans le périmètre constructible de la ZA de Ty Hémon.</p>		-

ANNEXES

Synthèse de l'offre foncière à l'échelle communautaire en Zones d'Activités Economiques au 29 janvier 2021

source : CCPCP

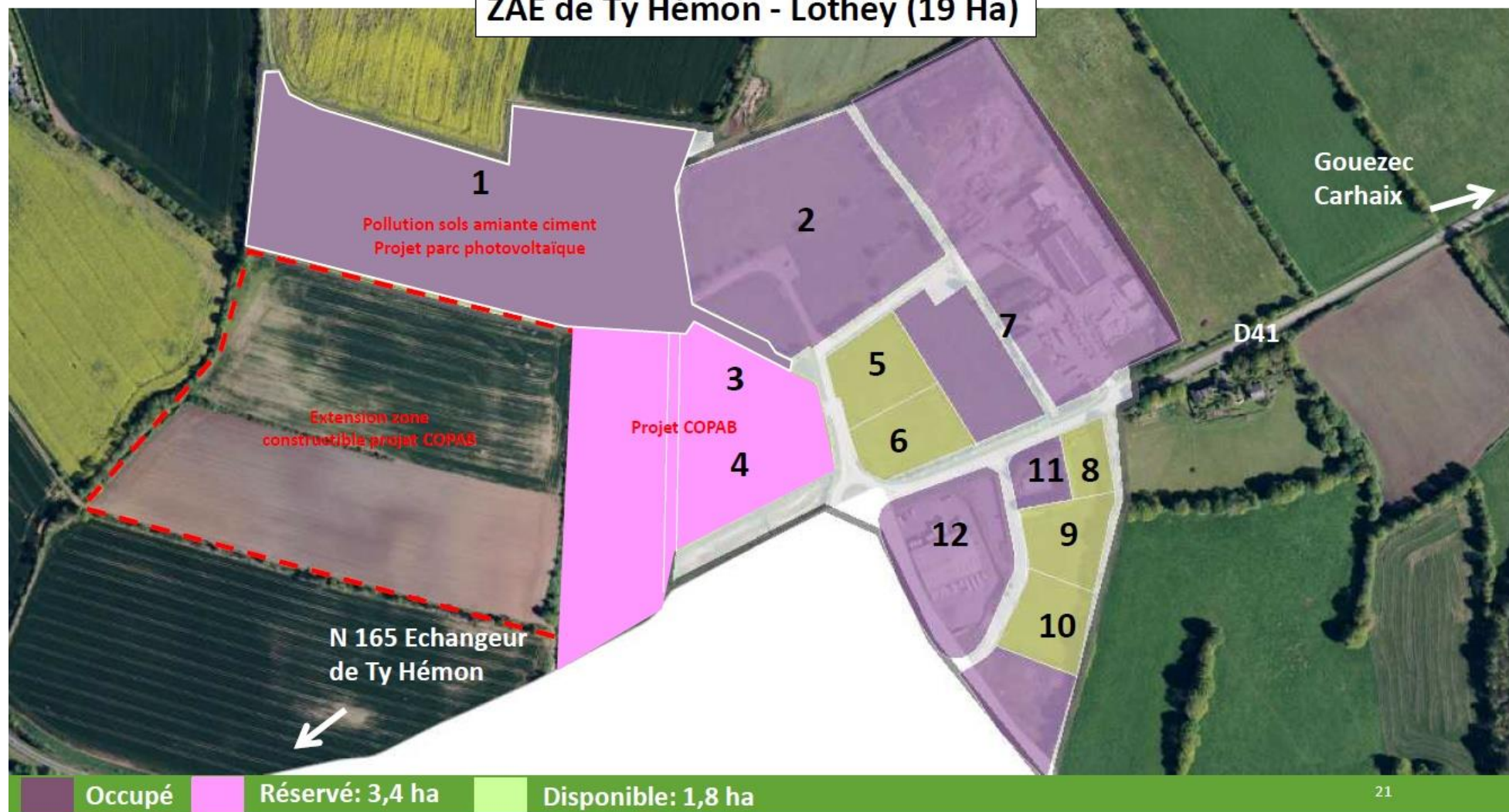
SITUATION ZONES D'ACTIVITES CCPCP



Communes	Zones d'activités communautaires	Caractéristiques	Activités présentes	surface totale constructible (Ha)	Surfaces occupées (Ha)	surfaces réservées/p rojets en cours (ha)	surfaces disponibles janvier 2021	dont surfaces disponibles sur ZAE CCPCP	dont surfaces disponibles hors ZAE CCPCP (prop. privés, communes)
Châteaulin	Pôle du Pouillot Lospars - Coatiborn	Proximité immédiate des RN 165 et 164 (échangeurs du Pouillot) Gaz de ville Offres très haut débit disponibles fin 2021 Assainissement collectif - capacité importante de la STEP de Châteaulin	IAA, logistique, services à la production agricole, électronique, informatique, commerce, énergie, construction, mécanique, services aux particuliers et aux entreprises	50,0	30,8	17,5	1,7	0,0	1,7
Châteaulin	Pôle du Pouillot Stang Ar Garront - Ty Nevez-Pouillot			18,0	16,1	0,7	1,2	0,1	1,1
Châteaulin	Pôle du Pouillot Run Ar Puns			15,0	12,6	0,0	2,4	0,0	2,4
Châteaulin	Pôle du Pouillot Penn Ar Roz			20,2	14,1	2,3	3,8	3,8	0,0
Pleyben	ZA du Drevers	Proximité immédiate de la RN 164 (échangeur Le Drevers) Gaz de ville Assainissement collectif - capacité importante de la STEP de Pleyben Offres très haut débit disponibles en 2021	logistique, services à la production agricole, usinage et mécanique de précision, électronique, grande distribution, services aux particuliers et aux entreprises, mécanique auto, énergie	24,0	21,3	0,0	2,7	2,7	0,0
Lothey	ZA de Ty Hémon	Proximité immédiate de la RN 165 (échangeur Ty Hémon) Grandes parcelles vendues d'un seul tenant ou découpées à la demande Offres très haut débit disponibles courant 2021	transformation du bois, transport-logistique, construction	19,0	13,7	3,4	1,8	1,8	0,0
Saint-Ségal	Menez-Bos	Proximité de la RN 165 (échangeur de Ty Raden) Assainissement individuel, ADSL Cadre agréable et verdoyant	travaux publics, construction, transformation agroalimentaire	9,4	2,7	2,1	4,6	2,1	2,5
Plonévez-Porzay	PA du Porzay	Proximité de la RD63 (Quimper-Crozon) Parc d'activité situé dans la continuité du bourg Assainissement collectif Débit ADSL de qualité	construction, travaux publics, automobile, commerce & services	2,0	1,9	0,0	0,1	0,1	0,0
Plonévez-Porzay	ZA de Carn Ar Hoat	Parc d'activité situé dans l'enveloppe du bourg Assainissement collectif Débit ADSL de qualité	Artisanat de production, commerce/distribution agricole, services	3,0	3,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Total				160,6	116,3	26,0	18,3	10,7	7,6

Absence d'emprises foncières unitaires de + ou – 10 Ha susceptibles d'accueillir le projet d'implantation COPAB

4

ZAE de Ty Hémon - Lothey (19 Ha)

Liste établissements ZAE de Ty Hémon - Lothey

N° sur plan	Etablissements/Zone d'Activités	Activités	Effectifs salariés estimatifs
2	Schenker France	Transport routier, messagerie	48
7	SARL APAC 29	Scierie, fabrication d'emballages bois et de bois de construction	40
11	Quelin - Groupe Villemain	Construction, restauration de monuments historiques	10
12	Kuehne Nagel	Transport routier, messagerie	35
TOTAL EFFECTIF SALARIES ESTIMES			133
TOTAL ETABLISSEMENTS:			4

Règlement du lotissement d'activités de TY HEMON et cahier des charges de cession des terrains

LOTHEY

PARC D'ACTIVITES DE TY-HEMON

PA10 – REGLEMENT

Mars 2009 – v02 - Dossier MX1995

Maître d'ouvrage :



**Communauté de Communes
Pleyben Châteaulin Porzay**

Concepteur :



AMENAGEMENTS & TERRITOIRES
GEOMETRE-EXPERT

Parc du Launay - Rue Goarem Pella
Saint Martin des Champs
29 600 MORLAIX
tel : 02 98 88 97 80 / fax : 02 98 88 97 81



PARC D'ACTIVITES DE TY HEMON LOTHEY

REGLEMENT

Février 2019

L'ENSEMBLE DES ELEMENTS RELATES DANS CE REGLEMENT DEVRONT ETRE CLAIREMENT EXPRIMES DANS LA DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE.

Les règles d'urbanisme applicables dans le lotissement sont celles du Règlement National d'Urbanisme, sous réserve de l'observation des prescriptions complémentaires contenues dans le présent Règlement et les documents graphiques du lotissement.

Les divisions parcellaires et les constructions devront se conformer :

- Au Code de l'Urbanisme,
- A la Carte Communale en vigueur sur la Commune de LOTHEY.
- Complétés par les dispositions du **Règlement du lotissement** ci-après indiquées.

Article 1 :

1°) Le présent lotissement est destiné à recevoir des constructions à usage commercial, artisanal et industriel.

Sont interdits :

- Les dépôts sauvages de ferraille et de carcasses de véhicules,
- Les bâtiments à usage d'habitation à l'exception de ceux destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des Etablissements. Chaque lot ne pourra recevoir qu'un seul logement qui devra s'intégrer aux bâtiments d'exploitation.
- Les terrains de campement et les terrains de stationnement de caravanes.
- Les exhaussements et terrassements liés aux constructions et qui n'auraient pas été explicitement prévus dans un permis de construire accordé,
- L'implantation de maison mobile,
- Les constructions légères réalisées avec des moyens de fortune.

2°) Les Actes de vente, de mutation ou de location des lots et constructions faisant partie du lotissement devront se référer au présent Règlement.

Un exemplaire de ce Règlement sera annexé à tout acte de vente, de mutation ou de location intéressant le lotissement.

Article 2 : Accès au lot

Les caractéristiques des accès doivent correspondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et de protection civile.

Au moment du dépôt de permis de construire, le positionnement des branchements aux différents réseaux sera défini.

L'éventuel déplacement du positionnement des branchements aux réseaux sera à la charge des acquéreurs.

Article 3 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places de stationnement est évalué en fonction des besoins d'exploitation, du personnel, des visiteurs et du trafic journalier.

Ces emplacements devront figurer sur le plan de masse de la demande de permis de construire.

L'aménagement de ces emplacements sera à la charge de l'acquéreur.

L'entretien de cette zone de stationnement incombera à l'acquéreur du lot.

Les stationnements devront respecter les règles d'accessibilité en vigueur.

Article 4 : Eau potable - Eaux Usées - Eaux pluviales – Réseaux divers et ordures ménagères

- Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable selon les dispositions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur.

- Assainissement :

- 1) Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

L'implantation des constructions doit être prévue en fonction de la topographie du terrain de manière à diriger gravitairement les eaux usées vers les dispositifs de traitement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans réseau d'eaux pluviales.

- 2) Eaux pluviales :

Les eaux des cours, toitures et parties privatives seront raccordées aux citerneaux de branchements d'eaux pluviales placés en attente en limite de lot.

Le projet d'aménagement sur le lot Nord-Ouest (surface 47300m² au plan de composition) fera l'objet d'un dossier de loi sur l'eau spécifique.

- Réseaux divers :

Le raccordement aux lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique devra être réalisé en souterrain. Toute extension des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique devra être réalisée en souterrain.

- Déchets :

Toute construction nouvelle doit prévoir à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les déchets en attente de collecte.

Nota : Les acquéreurs des lots devront respecter les servitudes indiquées au Plan des Travaux d'équipement.

Article 5 : Découpage foncier :

Le Plan fait apparaître la répartition prévue entre les terrains réservés aux équipements et aux usages collectifs et les terrains destinés à une utilisation privative. Le découpage des lots se fera à la demande, suivant la procédure prévue par le Code de l'Urbanisme (Article R.442-4). Il sera prévu 20 lots au maximum.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : Respect de l'article R.111-17 du Code de l'Urbanisme

« 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. »

Nota : Les constructions devront respecter le recul de 25 mètres (indiqué au plan de composition) imposé par rapport à la RD 41

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

« 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 rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres. »

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pour des raisons de sécurité, quel que soit l'usage des constructions, une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article 9 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne peut excéder 14 m.

En cas de fort terrassement, un traitement paysager sera recherché afin d'intégrer aux mieux, le nouveau bâtiment sur le site de Ty Hémon.

Article 10 : Aspect extérieur des constructions

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages,
- du type d'ouvertures et de leur positionnement,
- du choix des matériaux apparents et de leur couleur,
- du type de clôtures.

En conséquence :

- L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain. Dans ces conditions, les constructions nouvelles doivent s'implanter parallèlement à une des limites du lot au moins, de préférence par rapport à la limite sur voie publique ou privée.
- Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leurs proportions au paysage local. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
- Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une unité d'aspect, de volume et de matériaux. Dans ces conditions, les constructions nouvelles doivent privilégier les volumes simples, perpendiculaires entre eux et sans décrochements inutiles.
- Les façades latérales et arrière des bâtiments, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que la façade principale, doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celle-ci.
- Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les bâtiments devront respecter les règles d'accessibilité en vigueur.

Article 11 : Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

En cas de clôtures, elles seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec l'environnement. Leur aspect et leur hauteur ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Les talus à créer et à planter par les acquéreurs devront obligatoirement être conservés et entretenus.

Les acquéreurs des lots sont libres de clôturer leur parcelle.

En cas de clôtures :

- En cas de Clôture sur voie :

Elles seront constituées soit:

1) d'un grillage de type treillis soudé rigide de couleur grise ou verte d'une hauteur maximale de 2 mètres par rapport au terrain naturel doublé d'une haie.

2) d'un talus à planter ou arborer (voir plan de composition) d'une hauteur minimale d'1 mètre pouvant être doublé d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres par rapport au terrain naturel.

- En cas de Portail

Les portails autorisés seront métalliques et à barreaudage de même couleur et de même hauteur que la clôture sur voie.

- En cas de Clôtures en limites séparatives :

Elles seront constituées soit:

1) d'un grillage de type treillis soudé rigide de couleur grise ou verte d'une hauteur maximale de 2 mètres par rapport au terrain naturel doublé d'une haie.

2) d'un talus à planter ou arborer (voir plan de composition) d'une hauteur minimale d'1 mètre pouvant être doublé d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres par rapport au terrain naturel.

- Aires de stockage :

Les aires de stockage sont autorisées. Néanmoins, leur impact visuel à partir des espaces communs devra être minimisé.

D'une manière générale, l'aménagement de la parcelle devra se faire dans le respect de la démarche Bretagne Qualiparc dont les éléments majeurs sont annexés à ce cahier des charges.

Les acquéreurs de lots pourront réaliser à leurs frais, un mur d'enseigne visible depuis le domaine public.

Ce dernier devra alors être réalisé en accord avec les services compétents.

Article 12 : Espaces libres et plantations

Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité associant engazonnement, arbres et plantations diverses, adaptées à l'environnement.

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et voies de service et de stationnement seront obligatoirement engazonnées à concurrence de 10% de la surface parcellaire au moins. Le nombre d'arbres plantés sera au minimum d'un arbre de haute tige pour 100 m² de surface engazonnée.

Les talus existants seront soit :

- maintenus et entretenus.
- Supprimés en accord avec les services compétents de la Communauté de Communes.
Dans ce cas, les acquéreurs de lots devront réaliser de nouveaux talus plantés ou arborés conformément au plan de composition.

Les espèces suivantes pourront être utilisées sur les parcelles des entreprises :

Arbres :

- Aesculus hippocastanum	(Marronnier)
- Acer campestre	(Erable champêtre)
- Acer pseudoplatanus	(Erable sycomore)
- Castanea sativa	(Châtaignier commun)
- Fagus sylvatica	(Hêtre commun)
- Fraxinus excelsior	(Frêne commun)
- Prunus avium	(Merisier)
- Quercus robur	(Chêne pédonculé)
- Quercus rubra	(Chêne rouge)

Arbustes :

Crataegus monogina	(Aubépine)
Corylus avellana	(Noisetier)
Cytisus scoparius	(Genêt à balais)
Euonymus europaeus	(Fusain d'Europe)
Euonymus japonicus	(Fusain du Japon)
Frangula alnus	(Bourdaine)
Ilex aquifolium	(Houx commun)
Ligustrum vulgare	(Troène commun)
Malus sylvestris	(Pommier commun)
Salix caprea	(Saule Marsault)
Sambucus nigra	(Sureau noir)
Viburnum tinus	(Viorne)

Plantes couvre-sols et grimpantes :

Clematis montana	(Clématite des montagnes)
Hedera helix	(Lierre)
Hedera helix 'Hibernica'	(Lierre d'Irlande)
Lonicera japonica 'Haliana'	(Chèvrefeuille)
Symphoricarpos x chenaultii 'Hancock'	(Symphorine)

Article 13 : Surface de Plancher

La surface de plancher sera de 90 000 m² pour l'ensemble du projet.



PARC D'ACTIVITES DE TY HEMON LOTHEY

Cahier des Charges de Cession de Terrain

Avril 2019

Objet du cahier des charges
Champ d'application territorial

SECTION 1 : EQUIPEMENTS COMMUNS

SECTION 2 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX TERRAINS

- Article 1 – Mesurage et bornage
- Article 2 – Mise à niveau des citerneaux de branchement
- Article 3 – Ecoulement des eaux
- Article 4 – Servitudes générales
 - 4.1 : Connaissance du lot
 - 4.2 : Servitudes actives et passives
- Article 5 – Accès et voirie
- Article 6 – Espaces verts privés

SECTION 3 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS

- Article 7 – Protection des équipements du lotissement pendant la construction
- Article 8 – Publicité
- Article 9 – Caractéristiques des bâtiments
- Article 10 – Clôtures
- Article 11 – Stationnement
- Article 12 – Espaces libres – plantations
- Article 13 – Mobilier urbain et Eclairage
- Article 14 – Enseignes
- Article 15 – Permis de construire

SECTION 4 : CONDITIONS GENERALES DES VENTES

- Article 16 – Vente des lots
- Article 17 – Délai de construction sur les lots
- Article 18 – Revente d'un lot non construit

ANNEXES

Objet du cahier des charges

Le présent cahier des charges fixe les règles d'intérêt privé du lotissement, ainsi que les conditions générales de vente ou des locations, de même que les conditions de reventes successives ou de locations qui pourront être consenties par les acquéreurs.

Les règles visées s'imposent :

- Dans les rapports entre la Communauté de Communes de Pleyben-Châteaulin-Porzay et les propriétaires des lots.
- Dans les rapports des propriétaires entre eux.

Il est opposable et s'impose à quiconque détient tout ou partie du lotissement. Il doit être représenté dans tout acte translatif ou locatif.

La communauté de communes se réserve le droit de modifier le présent cahier des charges par délibération communautaire.

Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique au lotissement « Parc d'Activités de Ty Hémon » situé sur la commune de LOTHEY.

L'ensemble du terrain est cadastré sous les numéros 1517, 1571, 1572, 1493 de la section C et sous le numéro 705 de la section B.

Il sera constitué de **20 lots** maximum destinés à des activités économiques à vocation industrielle, artisanale et commerciale.

SECTION 1 : EQUIPEMENTS COMMUNS

Le lotissement comporte des équipements à usage commun et appartenant à la collectivité, à savoir :

- Les voies de desserte publiques
- Les espaces verts du domaine public
- Le réseau d'eau potable
- La défense incendie
- Les réseaux d'électrification et d'éclairage public
- Les réseaux de télécommunication
- Les réseaux d'assainissement et les structures de traitement
- Les réseaux eaux pluviales et les structures de rétention

La création des équipements désignés ci-dessus et décrits dans le programme des travaux est à la charge de la communauté de communes. Ils appartiennent au domaine communautaire et leur entretien incombe à la collectivité.

Toute aggravation des charges, provenant du fait ou de la faute d'un propriétaire, est supportée exclusivement par lui : cette disposition est notamment applicable aux dégradations qui pourraient être causées aux équipements communs lors des opérations de construction par un propriétaire, lequel en sera personnellement responsable sans préjudice de ses recours, le cas échéant, contre ses fournisseurs ou entrepreneurs.

SECTION 2 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX TERRAINS

Article 1 – Mesurage et bornage

Le mesurage et le bornage des lots seront effectués par le Géomètre de l'opération, désigné par la Communauté de Communes de Pleyben-Châteaulin-Porzay.

Après la vente, l'acquéreur sera réputé avoir pris son lot en bon état de bornage et sera donc responsable de la conservation de ses bornes. A cet effet, il est vivement recommandé aux acquéreurs d'inclure dans leur contrat de construction, une clause précisant la responsabilité des entrepreneurs en cas de disparition des bornes à la suite de leurs travaux.

Article 2 – Mise à niveau des citerneaux de branchement

Les citerneaux de branchement, eau potable, eaux usées, eaux pluviales, réseaux de télécommunications, devront être mis à niveau par les acquéreurs à leurs frais suivant l'aménagement qu'ils auront prévu.

Le réseau d'eau potable répondra aux besoins sanitaires uniquement.

Les coffrets électriques répondront au ticket bleu uniquement.

Article 3 – Ecoulement des eaux

Il est interdit de modifier l'écoulement des eaux de ruissellement, et plus spécialement d'aggraver l'obligation pour chacun de recevoir les eaux provenant du fond supérieur.

Article 4 – Servitudes générales

4.1 : Connaissance du lot

Tout acquéreur déclare bien connaître le lot qui lui est vendu, y compris d'avoir pris connaissance des différents branchements à sa disposition.

4.2 : Servitudes actives et passives

Les acquéreurs souffriront sans indemnité des servitudes frappant les lots qu'ils acquièrent, comme celles pouvant être portées sur les biens dont ils ont collectivement la jouissance. Ils jouiront de même de toutes servitudes actives qui pourraient être portées sur les mêmes biens.

Les lots situés en bordure de la RD 41 seront grevés d'une marge de recul de 25 mètres par rapport à l'axe de la route.

Article 5 – Accès et voirie

Tous les lots sont desservis par la voie publique créée par la Communauté de Communes dans le cadre du présent projet.

Aucun accès de lot ne sera autorisé directement sur la RD 41.

Article 6 – Espaces verts privés

Les marges de recul par rapport à la RD41 situées dans les lots seront engazonnées à la charge de la Communauté de Communes. L'entretien de ces espaces privatifs incombera ensuite à chaque propriétaire de lot concerné

Les talus à créer seront plantés ou arborés d'essences de type bocagères par les acquéreurs de lots (voir liste des espèces à l'article 12 du présent document).

Afin de leur assurer un bon développement, les arbres seront placés dans des fosses de plantation de 2m X 2m X 1m de profondeur, aux parois décompactées et remplies d'un mélange terre végétale-pierre. Un cadre minimum de 1 mètre de côté non imperméabilisé sera réservé pour chaque arbre.

SECTION 3 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS

Article 7 – Protection des équipements du lotissement pendant la construction

L'acquéreur déclare avoir pris connaissance des mesures à prendre pendant la construction afin de sauvegarder les équipements du lotissement et s'engage à s'y conformer, à savoir :

Avant tout commencement de travaux de construction, l'acquéreur ou le mandataire devra effectuer un repérage des bornes limitant le lot acquis et vérifier, au moindre doute, si leur emplacement correspond aux cotes figurant sur le plan qui lui aura été remis.

Procéder en temps opportun au repérage des différents réseaux (eaux, égouts, électricité, télécommunications, sans omettre de vérifier la profondeur du réseau d'assainissement).

Interdire aux différents entrepreneurs, le stockage de tous matériaux sur palette ou en vrac sur l'emprise des chaussées, accotements ou espaces verts, la manipulation de béton sur l'emprise de la chaussée.

Protéger par tous les moyens les bordures pour permettre le passage des engins de chantier et de tous véhicules lourds.

Article 8 – Publicité

Il est interdit de louer pour publicité ou affichage ou d'employer soi-même à cet effet, tout ou partie des terrains, clôtures, mobiliers urbains ou des constructions. Cette interdiction admet les exceptions suivantes :

- Pour les panneaux installés par la Communauté de Communes et destinés à favoriser la vente des lots.
- Pour les panneaux dits de chantier.

Article 9 – Caractéristiques des bâtiments

Sont interdits :

- Les dépôts sauvages de ferraille et de carcasses de véhicules,
- Les bâtiments à usage d'habitation à l'exception de ceux destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des Etablissements. Chaque lot ne pourra recevoir qu'un seul logement qui devra s'intégrer aux bâtiments d'exploitation.
- Les terrains de campement et les terrains de stationnement de caravanes,
- Les exhaussements et terrassements liés aux constructions et qui n'auraient pas été explicitement prévus dans un permis de construire accordé,
- L'implantation de maison mobile,
- Les constructions légères réalisées avec des moyens de fortune.

Les bâtiments devront respecter les règles d'accessibilité en vigueur.

Article 10 – Clôtures

Les acquéreurs des lots sont libres de clôturer leur parcelle.

En cas de clôtures :

1) en cas de clôture sur voie :

Elles seront constituées soit:

- d'un grillage de type treillis soudé rigide de couleur grise ou verte d'une hauteur maximale de 2 mètres par rapport au terrain naturel doublé d'une haie.
- d'un talus à planter ou arborer (voir plan de composition) d'une hauteur minimale d'1 mètre pouvant être doublé d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres par rapport au terrain naturel.

2) en cas de Portail

Les portails autorisés seront métalliques et à barreaudage de même couleur et de même hauteur que la clôture sur voie.

3) en cas de clôtures en limites séparatives :

Elles seront constituées soit:

- d'un grillage de type treillis soudé rigide de couleur grise ou verte d'une hauteur maximale de 2 mètres par rapport au terrain naturel doublé d'une haie.
- d'un talus à planter ou arborer (voir plan de composition) d'une hauteur minimale d'1 mètre pouvant être doublé d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres par rapport au terrain naturel.

- Aires de stockage :

Les aires de stockage sont autorisées. Néanmoins, leur impact visuel à partir des espaces communs devra être minimisé. L'implantation et l'aménagement paysager des aires de stockage feront l'objet d'un visa de l'architecte conseil avant le dépôt du permis de construire.

D'une manière générale, l'aménagement de la parcelle devra se faire dans le respect de la démarche Bretagne Qualiparc dont les éléments majeurs sont annexés à ce cahier des charges.

Article 11 – Stationnement privé

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des espaces publics. Les zones de manœuvre des véhicules lourds doivent également être prévues en dehors des espaces publics.

Les stationnements devront respecter les règles d'accessibilité en vigueur.

Article 12 – Espaces libres, plantations

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et voies de service et de stationnement seront obligatoirement engazonnées à concurrence de 10% de la surface parcellaire au moins. Le nombre d'arbres plantés sera au minimum d'un arbre de haute tige pour 100 m² de surface engazonnée.

Les plantations existantes doivent être entretenues, maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et aux autres lots, ainsi que tous les espaces non fonctionnels doivent être au minimum engazonnés et, si possible paysagés.

Les espèces suivantes pourront être utilisées sur les parcelles des entreprises :

Arbres :

- Aesculus hippocastanum (Marronnier)
- Acer campestre (Erable champêtre)
- Acer pseudoplatanus (Erable sycomore)
- Castanea sativa (Châtaignier commun)
- Fagus sylvatica (Hêtre commun)
- Fraxinus excelsior (Frêne commun)
- Prunus avium (Merisier)
- Quercus robur (Chêne pédonculé)
- Quercus rubra (Chêne rouge)

Arbustes :

- Crataegus monogina (Aubépine)
- Corylus avellana (Noisetier)
- Cytisus scoparius (Genêt à balais)
- Euonymus europaeus (Fusain d'Europe)
- Euonymus japonicus (Fusain du Japon)
- Frangula alnus (Bourdaine)
- Ilex aquifolium (Houx commun)
- Ligustrum vulgare (Troène commun)
- Malus sylvestris (Pommier commun)
- Salix caprea (Saule Marsault)
- Sambucus nigra (Sureau noir)
- Viburnum tinus (Viorne)

Plantations couvre-sols :

- Hedera helix (Lierre)
- Lonicera japonica 'Haliana' (Chèvrefeuille)
- Symphoricarpos x chenaultii 'Hancock' (Symphorine)

Article 13 – Mobilier urbain et éclairage

Le mobilier urbain disposé sur les lots sera constitué de matériaux recyclés ou recyclables.

Les bâtiments d'accueil seront éclairés de préférence en lumière indirecte. Les espaces de stationnement le seront par des mâts de couleur gris anthracite dont la hauteur n'excèdera pas 4 mètres. Les accès piétons pourront recevoir un éclairage bas en balisage ou en éclairage encastré.

Les éclairages se feront obligatoirement par des matériels performants en terme de consommation, de type leds, diodes, à basse tension et/ou solaire.

Tous les faisceaux lumineux seront orientés vers le sol de manière à limiter les pollutions nocturnes.

Article 14 – Enseignes

Il n'est pas autorisé d'enseignes sur le domaine public à l'exception de la signalétique mise en place par la Communauté de Communes sur la zone.

Sur le domaine privé, sont autorisés les bandeaux de façade de bâtiments, les totems et les murs d'enseigne visibles depuis le domaine public. La sobriété sera recherchée.

- Un totem par lot est autorisé, d'une hauteur maximale de 10 % supérieure à la hauteur de l'acrotère ou de l'égout de toiture du bâtiment. Un totem supplémentaire est possible dans le cas d'une implantation de vente de carburants sur le lot.
- Les bandeaux de façade seront intégrés à la façade du bâtiment. Dans tous les cas, le bandeau sera limité à une longueur maximale des 2/3 de la façade concernée.
- La Communauté de Communes plantera à l'entrée de chaque lot, dans le domaine public, un panneau indiquant le numéro de lot.

Article 15 – Permis de construire

Chaque projet de construction fera l'objet, avant dépôt du permis de construire, d'un visa par un architecte conseil désigné par la collectivité.

Le visa portera sur le respect des obligations induites par le règlement et le présent cahier des charges, et en particulier sur le respect des principes d'aménagement général de la parcelle préconisés par la démarche Bretagne Qualiparc.

Cette prestation sera à la charge de la Communauté de Communes.

SECTION 4 : CONDITIONS GENERALES DES VENTES

Article 16 – Vente des lots

La vente des lots est effectuée aux conditions ordinaires. Les acquéreurs sont tenus de prendre les lots vendus dans l'état où ils se trouvent le jour fixé pour l'entrée en jouissance.

La signature des actes de vente entraîne l'adhésion aux dispositions du présent cahier des charges, ainsi qu'à celles du règlement du lotissement, dont un exemplaire doit être annexé à l'acte de vente.

Article 17 – Délai de construction sur les lots

Le permis de construire doit être déposé dans l'année suivant l'acte de vente, et la construction commencée dans les deux ans. A défaut, la Communauté de Communes peut exiger de racheter le lot concerné au prix initial figurant à l'acte de vente ; dans ce cas les frais notariaux et autres frais annexes seront à la charge du porteur de projet.

Toute prolongation de ce délai devra être motivée par demande écrite à la CCPCP et devra recevoir l'aval de cette dernière.

Article 18 – Revente d'un lot non construit

La Communauté de Communes pourra exercer son droit de préemption sur toute revente spontanée de lot non construit, y compris dans un délai inférieur à deux ans de l'acte initial de vente.