



# Revitalisation du centre-bourg de Loperhet

## Volume 1 - Diagnostic

Réalisé par Victor Galland, étudiant en Master 2 Aménagement et Urbanisme à l'institut de Géoarchitecture de Brest (29)



Je tiens à adresser mes remerciements à l'ensemble des personnes qui m'ont aidé pour la réalisation de ce présent document.

Tout d'abord, je remercie M. Jean-Paul Morvan, maire de la commune de Loperhet et son équipe municipale pour m'avoir fait confiance concernant le projet qui m'a été confié et la liberté d'action qui m'a été offerte. Je tiens également à témoigner ma gratitude envers le personnel de la mairie pour leur accueil chaleureux et l'ensemble des documents qui m'ont été fournis afin d'élaborer ce premier volume.

Je tiens également à remercier tout particulièrement et à témoigner toute ma reconnaissance à Mme Monique Herrou adjointe à l'enfance scolarisée, M. Jean-Paul Quefelec, adjoint aux finances, Mme Josette Patron-Guivarch adjointe aux affaires sociales, Mme Françoise Lenué adjointe à la jeunesse, au sport et à la vie associative et Mme Ghislaine Gourmelon, adjointe à l'urbanisme pour leurs disponibilités, leurs expériences enrichissantes et leurs aides régulières. Leurs nombreux conseils avisés m'ont été d'une grande aide à la compréhension et à l'appréhension du sujet qui m'a été assigné.

Enfin je remercie mon enseignant-référent, M. Mario Holvoet, maître de conférences à l'Université de Bretagne Occidentale, pour l'ensemble des documents fournis, ses précieux conseils et pour avoir su m'aiguiller face à ce sujet aussi complexe soit-il.

Brest, mai 2018

Victor Galland

# Table des matières

---

Introduction.....	5
<b>I- Diagnostic thématique.....</b>	<b>10</b>
A. Loperhet et son environnement.....	10
B. « Carte d'identité » de Loperhet .....	20
C. Loperhet, une croissance relativement récente.....	26
D. Recensement des équipements et services communaux.....	42
<b>II- Diagnostic qualitatif.....</b>	<b>54</b>
A. Analyse des éléments structurants et emblématiques du bourg de Loperhet .....	54
B. Hors du bourg de Loperhet.....	71
C. Analyse AFOM .....	74
<b>Synthèse de diagnostic .....</b>	<b>76</b>
<b>Annexes.....</b>	<b>77</b>
<b>Tables des illustrations.....</b>	<b>82</b>

# Introduction

---

À l'heure où les politiques urbaines ont pour objectif de réduire l'étalement urbain, les questions de densification et de renouvellement se font de plus en plus présentes. Longtemps occultée de la fabrique du territoire, la réflexion sur les centres-villes et centres-bourgs est redevenue un sujet important et apparaît désormais comme une question politique de première instance. Effectivement, l'émergence tardive de ce sujet qu'est la dégradation des centres-villes fut d'abord abordée de façon ponctuelle à partir des années 2000. Toutefois, une prise de conscience générale fut rapidement adoptée sur la gravité du phénomène. Au fil du temps, les centralités ont rencontré des difficultés d'adaptation face aux changements des modes de vie et des habitudes en ce qui concerne l'habitat, les déplacements, la consommation, etc. La question de dévitalisation de ces dernières connaît un écho croissant dans les territoires. Ce ressenti est d'ailleurs partagé par les médias qui multiplient les titres et les unes sur la « mort » et la « désertion » des centralités, des petites aux grandes villes, communes urbaines ou rurales.

Aujourd'hui, ces circonstances ont engendré une perte d'attractivité, de dynamisme et de rôle des centralités. Pourtant, nombreuses sont les communes et collectivités qui ont pour projet d'inverser cette tendance. Afin de lutter efficacement contre la paupérisation des bourgs, d'innombrables questions se posent, notamment sur les différentes solutions et actions d'aménagement à mettre en œuvre afin de lutter efficacement contre des phénomènes tels

que la fermeture des commerces, la vacance ou le manque de lisibilité d'infrastructures communales.

Le 23 juin 2014, Mme Sylvia Pinel (Ministre du Logement, de l'Égalité des territoires et de la Ruralité) conjointement à M. George Pau Langevin (Ministre des Outre-Mer) Mme Marylise Lebranchu (Ministre de la Décentralisation et de la Fonction publique), ont lancé un appel à manifestation d'intérêt (AMI) pour accompagner de façon expérimentale la revitalisation de centres-bourgs dans toutes les régions de métropole et d'Outre-Mer<sup>1</sup>. En effet la revitalisation des centres-bourgs représente un véritable enjeu crucial pour l'attractivité des campagnes et la structuration des territoires. Soutenues par le Commissariat général à l'égalité des territoires (CGET), 54 communes lauréates furent retenues pour six mois et vont bénéficier de 40 millions d'euros d'aides de l'État. Pilotées par le Commissariat Général à l'Égalité des Territoires (CGET), en lien avec l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) et différents services des ministères susmentionnés, les opérations de revitalisation des centres-bourgs visent à renforcer le rôle des petites villes dans leur fonction de centralité sur un bassin de vie.

---

<sup>1</sup> « Centres bourgs : résultats de l'appel à manifestation d'intérêt », 23/05/2018 – Établissement Public Foncier de Bretagne.

Désormais de nombreux organismes et acteurs, à différentes échelles, se portent garants dans l'élaboration d'étude, diagnostic, schéma d'intention, afin d'accompagner de multiples communes dans leurs projets de revitalisation de centre-bourg. La redynamisation des centralités est particulièrement importante. Effectivement les caractéristiques et qualités inhérentes des centres-bourgs offrent l'opportunité aux acteurs publics de refaire la ville sur la ville. Ce projet s'inscrit donc dans une démarche volontariste, respectueuse du développement durable et de l'environnement en préservant les espaces naturels, agricoles et forestiers, le but étant de redonner aux bourgs ses lettres de noblesse : un espace multifonctionnel, lieu de mémoire et d'interactions sociales.

C'est dans ce contexte que la commune de Loperhet doit faire l'objet d'une opération de revitalisation de centre-bourg dans le cadre d'un appel à manifestation d'intérêt (AMI) « Dynamique des villes et des bourgs ruraux en Bretagne » prévu pour septembre 2018. Ce projet de centralité de bourg ira bien au-delà du maintien des commerces, réhabilitation de logements vacants ou d'espaces publics. Effectivement de nombreuses problématiques s'articulent autour de ce projet, et peuvent varier en fonction des caractéristiques propres d'une commune et de son centre-bourg.

Ce travail se structure en deux phases. La première va consister à l'élaboration d'un diagnostic territorial issue de données dites froides (INSEE, PLU, SCoT etc.). Celui-ci permettra de comprendre parfaitement le territoire dans lequel la commune s'inscrit et d'appréhender dans leurs globalités, les caractéristiques liées à Loperhet. Parallèlement, un diagnostic qualitatif, élaboré à partir d'une investigation du territoire d'étude, permettra l'analyse des éléments structurants et emblématiques de la commune en fonction de leurs localisations, accessibilités, fonctions, etc.

La seconde partie consistera à recueillir des données « chaudes » (avis des habitants, commerçants, présidents d'associations, etc.) qui permettra de constituer un socle de connaissance, en vue de la fabrique de préconisations d'aménagement pour le centre-bourg de Loperhet.

## Définition de la notion de bourg

Avant toute chose, il est particulièrement important de clarifier et de poser les limites de cette notion qu'est le bourg. En effet, face aux nombreux concepts qui inondent la toile concernant ce thème (« bourg », « centre-bourg », « bourg-centre », « cœur de bourg », « centralité ») il est nécessaire d'identifier et de centrer cette étude uniquement sur certaines notions. Bien que l'ensemble des concepts semble synonyme, chacun énonce supposément une philosophie bien précise. Au cours de cette étude, nous nous intéresserons principalement à deux de ces termes, à savoir le bourg et le centre-bourg.

À l'origine, il faut savoir qu'il n'existe pas réellement de définition précise concernant le bourg. En outre, en fonction des différents territoires celle-ci peut considérablement varier. Étymologiquement, ce terme, d'origine germanique, désigne une agglomération fortifiée au Moyen-Âge. Actuellement, il désigne généralement et plus spécifiquement dans l'ouest de la France, « le centre des communes, par opposition aux écarts et aux villages (en vrai, hameaux) qui les composent. Le bourg abrite l'école, la mairie et l'église, mais n'est pas nécessairement plus important que d'autres fractions de la commune<sup>2</sup> » et se caractérise par sa mixité fonctionnelle, sociale et intergénérationnelle. Le bourg correspond donc à la partie agglomérée d'une commune. Elle abrite au sein de son périmètre le centre-bourg. C'est cette définition que nous retiendrons ici.

Mais que représente alors le centre-bourg ? Tout comme sa dénomination le laisse penser, il s'agirait, du centre névralgique de la commune, le point d'ancrage. Ainsi, il convient de revenir sur les deux mots qui composent cette notion. Selon Pierre Merlin et Françoise Choay « le centre n'est pas un point, mais un lieu dont l'étendue et l'importance relative varient suivant certaines conditions. Les caractéristiques du centre peuvent être visuelles, structurelles et/ou fonctionnelles. Elles sont variables dans le temps et suivant l'évolution économique, technique et les conditions politiques. Elles s'opposent en général à celles de la périphérie ».

Le centre-bourg se caractériserait donc comme étant un espace de vie, lieu de mémoire et de pratiques sociales, constituées d'un « ensemble d'éléments territorialement et historiquement ancrés : une entrée de bourg, un centre organisé autour de la place centrale de l'église, des équipements<sup>3</sup> ». À travers ces fonctions et dimensions multifonctionnelles, les centres-bourgs sont de véritables pôles générateurs de flux, lieu d'appartenance de mémoire collective des populations. Par opposition à l'ensemble du bourg, il correspond au centre historique d'une commune avant l'extension de l'espace bâti à la suite des prémices du phénomène de périurbanisation. Caractérisé par une densité de bâti plus importante (par rapport aux divers lotissements), on y retrouve des commerces, services et équipements communaux.

---

2 « Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement », Françoise Choay et Pierre Merlin.

3 « La revitalisation des centres-bourgs, analyse pluridisciplinaire et mise en perspective de la démarche expérimentale de Foncier de Bretagne, IEP Rennes », Evano A, Grall M, Olivier D.

À Loperhet, il est possible d'observer quelques similitudes avec les précédentes définitions. En effet, le bourg correspond bel et bien à la partie centrale de la commune en opposition aux villages et hameaux et dispose de commerces, services, d'équipements et d'une zone d'activité (ZA Le Coadic).

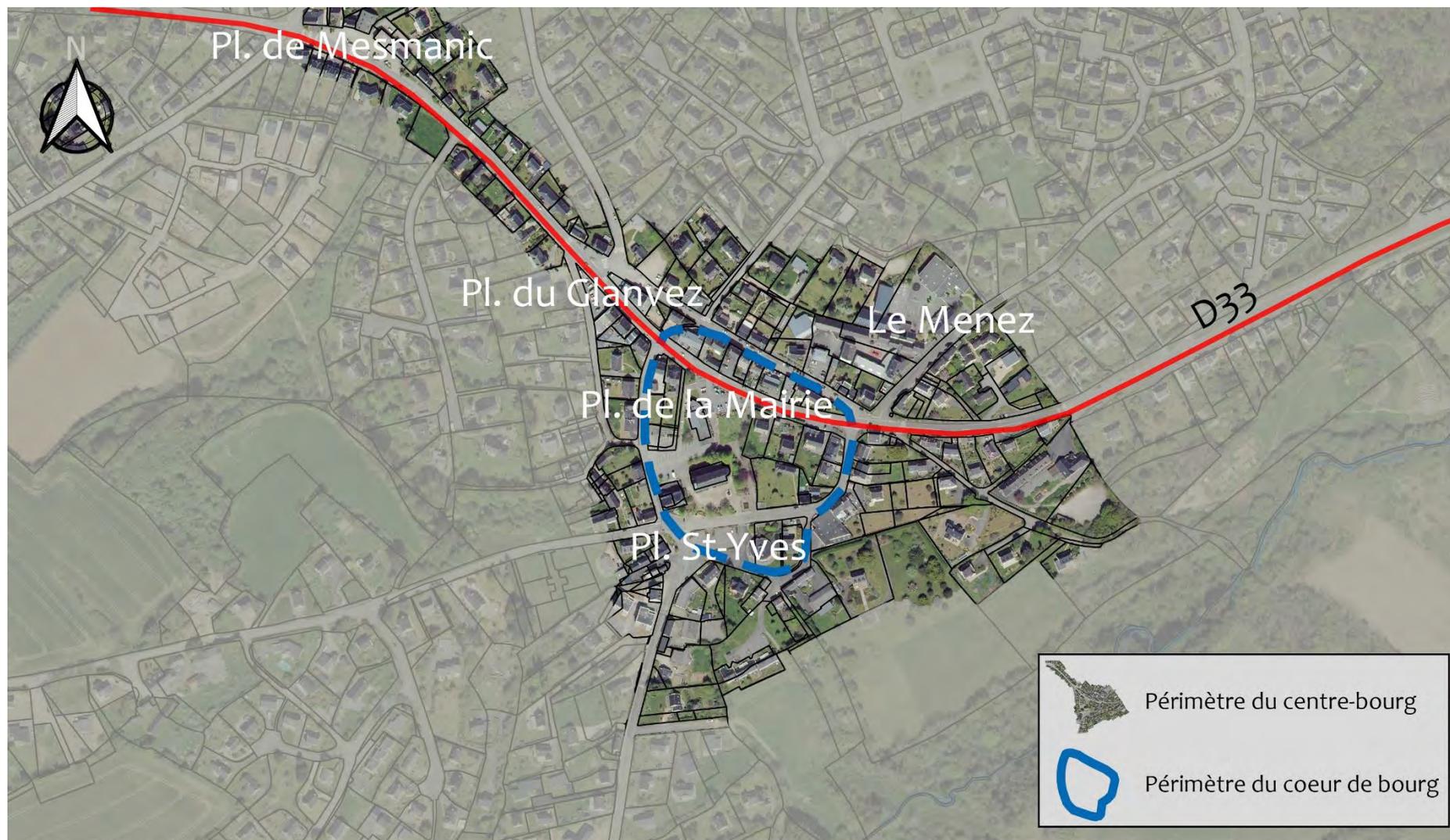
Le « centre-bourg » de Loperhet correspondrait au périmètre englobant les deux écoles, les quelques commerces et services à proximité de la place de la mairie avec également l'entrée de bourg historique, la rue René Goubin.

Quant à lui, le cœur de bourg représenterait le lieu de mémoire avec l'église, la mairie, quelques éléments du patrimoine (maison ronde, lavoir, monument aux morts, etc.) et quelques commerces alimentaires.

À priori, l'évolution du bourg s'est faite autour de la place de l'église puis le long de la rue historique avant l'extension de l'espace bâti à partir des années 70. Effectivement, c'est autour de celles-ci qu'il est aisé d'observer une plus forte concentration de bâti, et maison en pierre. Cependant, le bourg a subi de nombreuses évolutions (celles-ci seront étudiées dans une partie ultérieure) qui font qu'actuellement, ce dernier n'est plus lisible.



Carte 1 : Proposition du périmètre du centre-bourg et cœur de bourg de Loperhet



Source : informations collectées sur le terrain – carte réalisée avec le logiciel libre QGIS

# I- Diagnostic thématique

## A. Loperhet et son environnement

### 1- *Contexte géographique et administratif*

Situé dans le département du Finistère sur l'axe Brest-Quimper, Loperhet comptabilise en 2018, 3 609 habitants pour une superficie de 20,31 km<sup>2</sup>. Elle bénéficie d'une position stratégique à l'extrémité de la presqu'île de Plougastel, en périphérie de la métropole brestoïse, de la ville de Landerneau et à moins de 40 minutes de Quimper. Cette proximité induit des effets en matière de développement de population, d'activité et d'attractivité. Limité au nord par l'Elorn et au sud par la baie de Lanver, l'anse de Penfoul et la baie de Daoulas, Loperhet comptabilise un linaire côtier d'une dizaine de kilomètres, des paysages et des points de vue particulièrement somptueux. Plus des quatre/cinquième de la surface de la commune de Loperhet sont des espaces naturels (agricoles, forêts, zones humiques...). Elle est d'ailleurs traversée par un circuit de randonnée touristique, le GR34. Un projet de vélo route est également en cours d'élaboration. Cependant, la commune est très peu touristique, aucun camping n'est recensé.

Loperhet est implantée sur un site à la topographie marquée. Celle-ci participe à la perception des différents espaces et offre des potentialités d'ouvertures. C'est particulièrement le cas en ce qui concerne l'implantation du centre-bourg qui offre des points de vue mettant en avant le grand paysage et les successions de vallons boisés environnants. Les altitudes oscillent entre 0 m au port de Rostiviec sur la côte en bordure de l'Elorn au sud de la commune et 165 m près de Gorre Menez et Coat Botquenel (Nord de la commune proche de l'Elorn).

Globalement les altitudes sont plus fortes dans le nord de la commune que dans le sud.

Carte 2 : Situation géographique de la commune de Loperhet



Source : googlemaps

La commune est l'une des portes d'entrée de la Communauté de Communes du Pays de Landerneau – Daoulas dont elle est membre. Par cet intermédiaire, elle fait également partie du pôle métropolitain du Pays de Brest. Créé en 1999, il est composé de 89 communes regroupées en 7 intercommunalités<sup>4</sup>. De ce fait, la commune de Loperhet doit donc répondre aux prescriptions du Schéma de Cohérence Territorial du Pays de Brest, approuvé en 2011.

Dans une suite logique d'évènements, il est nécessaire de s'intéresser au contexte administratif et aux quelques communes limitrophes ou à proximité de Loperhet. Cette démarche nous permettra ainsi de comprendre le contexte territorial dans lequel la commune s'inscrit et les différentes interactions possibles entre ces différentes communes.

---

<sup>4</sup> Brest Métropole, CC du Pays de Landerneau-Daoulas, CC du Pays d'Iroise, CC du Pays des Abers, CC du Pays de Lesneven et de la côte des Légendes, CC de la presqu'île de Crozon, CC de l'Aulne Maritime.

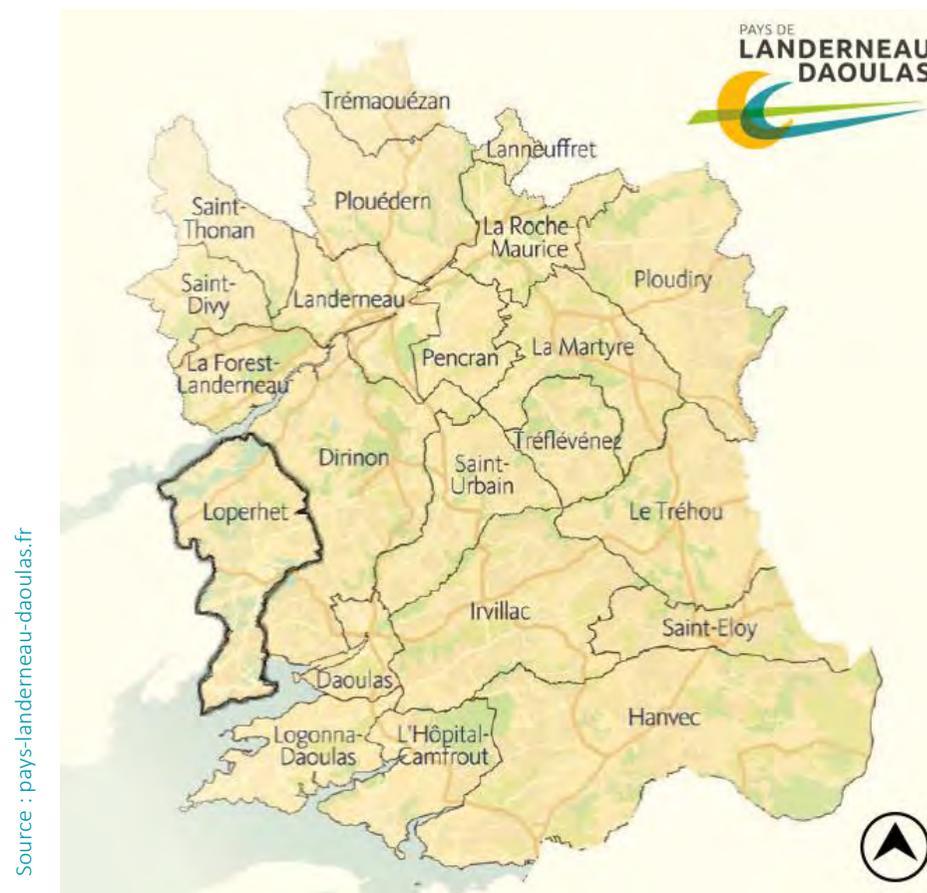


## 2- La Communauté de Communes du Pays de Landerneau – Daoulas

Crée le 26 décembre 1994, la Communauté de Communes du Pays de Landerneau – Daoulas est composée de 22 communes regroupant 48 723 habitants en 2016<sup>5</sup>, ce qui représente environ 12 %<sup>6</sup> de l'ensemble de la population du Pays de Brest. Ce taux en fait la deuxième intercommunalité la plus peuplée après Brest Métropole Océane.

Parmi les 22 communes qui composent l'intercommunalité, deux d'entre elles excèdent la barre des 3 500 habitants : Landerneau, ville centrale et pôle urbain structurant, avec 15 402 habitants (deuxième commune la plus peuplée après Brest) et Loperhet. La localisation géographique de l'intercommunalité est particulièrement intéressante puisque le territoire, d'une superficie de 370 km<sup>2</sup>, est limitrophe des communautés de communes du Pays de Lesneven et de la Côte des Légendes, du Pays des Abers, de l'Aulne Maritime et Brest Métropole Océane. Elle est également l'entrée du Pays de Brest à travers des axes structurants de circulation telle que la RN12, RN 165 et le réseau ferré avec les lignes Quimper-Brest et Rennes-Brest (voir Carte 4 : La CCPLD, porte d'entrée du Pôle métropolitain du Pays de Brest p.13).

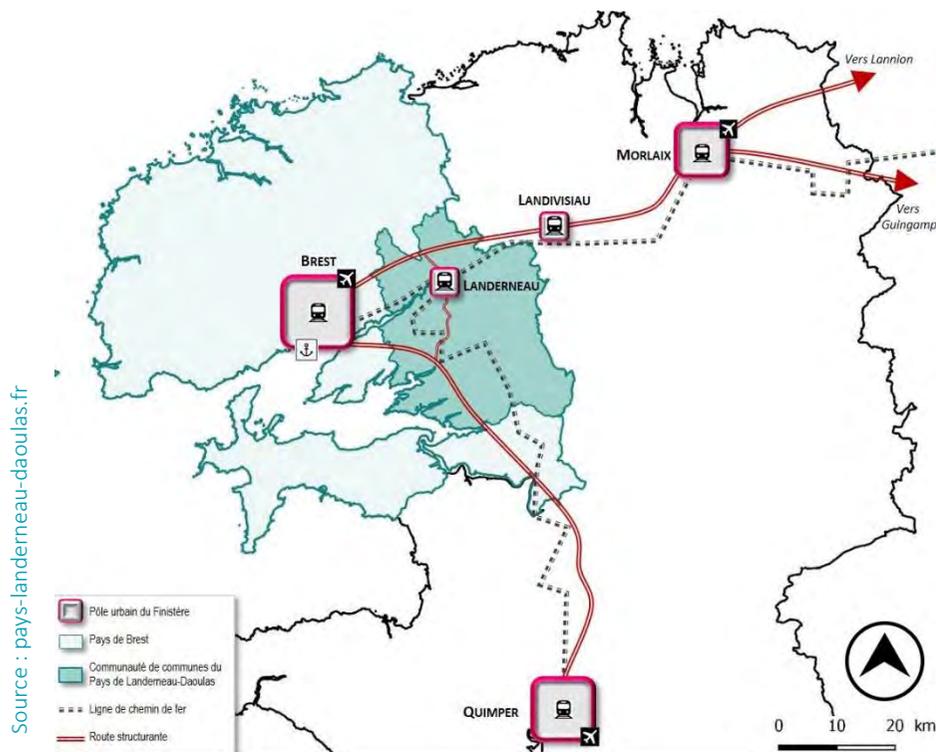
Carte 3 : Les 22 communes de la CCPLD



<sup>5</sup> « Un projet pour notre territoire, écrivons-le ensemble », juin 2016 - Pays de Landerneau-Daoulas.

<sup>6</sup> « Programme Local de l'Habitat 2015-2021 », Communauté de Communes du Pays de Landerneau-Daoulas.

Carte 4 : La CCPLD, porte d'entrée du Pôle métropolitain du Pays de Brest



En 2014, en parallèle des 16 000 emplois au lieu de travail, la CCPLD comptait 22 038 actifs âgés de 15 à 64 ans. Parmi cette population, 90,5 % ont un emploi soit 19 942 personnes selon l'INSEE. Ce taux place encore une fois au second rang l'intercommunalité derrière la Communauté Urbaine de Brest, en terme d'emplois et d'actifs âgés de 15 à 64 ans.

De plus, au vu de la concentration de la population active sur la tranche d'âge des 25 à 54 ans, il semblerait que le territoire soit attractif pour les jeunes ménages.

Territoires	Actifs selon la tranche d'âge en %		
	15 à 24 ans	25 à 54 ans	55 à 64 ans
CU Brest Métropole	13,6	74,4	12,0
CC du Pays d'Iroise	7,6	78,5	14,0
CC du Pays des Abers	8,0	80,1	12,0
CC Pays de Lesneven	7,8	78,6	13,5
<b>CC Pays de Landerneau Daoulas</b>	7,6	<b>80,3</b>	12,1
CC de l'Aulne Maritime	8,1	78,9	13,0
CC de la Presqu'île de Crozon	13,9	72,1	14,0

Source : INSEE

Nous pouvons également souligner l'évolution constante de sa population, qui n'a cessé de progresser (solde naturel et apparent des entrées sorties positif depuis 1968), supérieure à celle du Brest Métropole.

Territoires	Taux de variations de population suivant les différentes périodes					
	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2009	2009-2014
CU Brest Métropole	13 %	1 %	0 %	3 %	-3 %	0 %
CC du Pays d'Iroise	6 %	15 %	12 %	8 %	16 %	5 %
CC du Pays des Abers	6 %	14 %	6 %	5 %	15 %	3 %
CC Pays de Lesneven	3 %	4 %	3 %	-1 %	8 %	3 %
<b>CC Pays de Landerneau Daoulas</b>	<b>8 %</b>	<b>14 %</b>	<b>7 %</b>	<b>5 %</b>	<b>11 %</b>	<b>3 %</b>
CC de l'Aulne Maritime	-4 %	-2 %	-3 %	2 %	14 %	0 %
CC de la Presqu'île de Crozon	-1 %	0 %	0 %	-2 %	5 %	0 %

Source : INSEE

La Communauté de Communes du Pays de Landerneau-Daoulas peut donc être caractérisée comme un « territoire d'équilibre au sein du bassin de vie, car dans divers domaines, sa dynamique contribue au développement du Pays de Brest<sup>7</sup> ».

Afin de conforter son attractivité et son rôle moteur à l'échelle du Pays de Brest, l'intercommunalité ambitionne de maintenir et de développer son attractivité par l'intermédiaire d'un projet de territoire. Ce dernier, débuté fin 2015, consiste à tracer des orientations avec une vision communautaire partagée et maîtrisée et aura pour objectifs de répondre aux enjeux caractéristiques du Pays de Landerneau – Daoulas.

Fin 2016, un plan d'action précis avec estimation des coûts et des échéances de mise en œuvre fut adopté par les élus municipaux et la population autour de thèmes principaux suivants :

- L'économie et l'agriculture ;
- Le commerce ;
- L'aménagement du territoire et l'habitat ;
- Les transports et déplacements ;
- Le tourisme ;
- L'action sociale, l'enfance et la jeunesse ;
- Les sports et loisirs ;
- La culture ;
- La santé ;
- L'enseignement.

Outre cela, depuis décembre 2015, la Communauté de Communes du Pays de Landerneau-Daoulas œuvre dans l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal. Il aura vocation à remplacer, dès son entrée en vigueur, les différents documents d'urbanisme communaux (Plan d'Occupation des Sols, Plan Local d'Urbanisme, Carte Communale, etc.). Ce document de planification et d'urbanisme réglementaire devra répondre aux différents enjeux du territoire intercommunal qu'ils soient d'ordre économique, environnemental, social, etc. La mise en application du PLUi du Pays de Landerneau-Daoulas est prévue pour fin 2019 – début 2020.



---

<sup>7</sup> « Environnement économique de la Communauté du Pays de Landerneau – Daoulas », Novembre 2012 - ADEUPa Brest.

### 3- Le Pays de Daoulas

La commune de Daoulas et l'ancien chef-lieu du canton du Pays de Daoulas qui regroupait alors 9 communes à savoir : Daoulas, Hanvec, Irvillac, L'Hopital-Camfrout, Logonna-Daoulas, Loperhet, Plougastel-Daoulas, Saint-Eloi et Saint-Urbain. Actuellement, la commune est considérée comme pôle urbain d'équilibre au sein de la CCPLD. D'ailleurs, il est encore possible de constater que ce « regroupement » subsiste toujours. Perdurant sous l'appellation « les Maires du sud », il permet l'aménagement de structures intercommunales et de multiples coopérations entre les communes susmentionnées.

Nous pouvons prendre en exemple la structure d'accueil de la petite enfance et de l'enfance « Les Mésanges » localisée à Dirinon. Cette structure fut créée par l'association du même nom en 1984. Entre 2003-2004, de nouveaux locaux furent construits afin d'accueillir dans de meilleures conditions les enfants de 7 communes partenaires (Dirinon, Loperhet, Saint Urbain, L'Hôpital Camfrout, Irvillac, Daoulas et Logonna Daoulas).

Autre exemple, la microcrèche intercommunale « Les Marmouzig » se situant à Loperhet (excentrée du centre-bourg). Ouverte depuis le mois de février 2011, elle accueille les enfants de 10 semaines à 3 ans révolus. Les communes concernées par ce projet sont Daoulas, Dirinon, L'Hôpital-Camfrout, Irvillac, Logonna-Daoulas et bien sûr Loperhet.

Ainsi, depuis les années 2000, de nombreux projets existent, et ce dans une logique volontariste et partenariale de réponse à des besoins identifiés au niveau du pays de Daoulas. En voici une liste non exhaustive :

- convention d'harmonisation des pratiques scolaires (bilingues & monolingue ;
- adhésion au réseau français des villes éducatives ;
- PEDT (projet éducatif de territoire dans le cadre de la réforme des rythmes éducatifs) ;
- PEL intercommunal ;
- ALSH ;
- Espace Jeunes ;
- microcrèches.

Figure 1 : Halte – Garderie « Les Mésanges »



#### 4- Les communes à proximité de Loperhet

La commune de Loperhet est limitrophe des communes de Plougastel-Daoulas à l'ouest et Dirinon à l'est. Les facilités de déplacements, rendues possibles par l'intermédiaire de la voie express et les départementales 29 et 33 (traversant le territoire), permettent aux habitants de Loperhet d'interagir sur un territoire relativement vaste, et ce en moins d'une vingtaine de minutes seulement (voir carte ci-dessous).

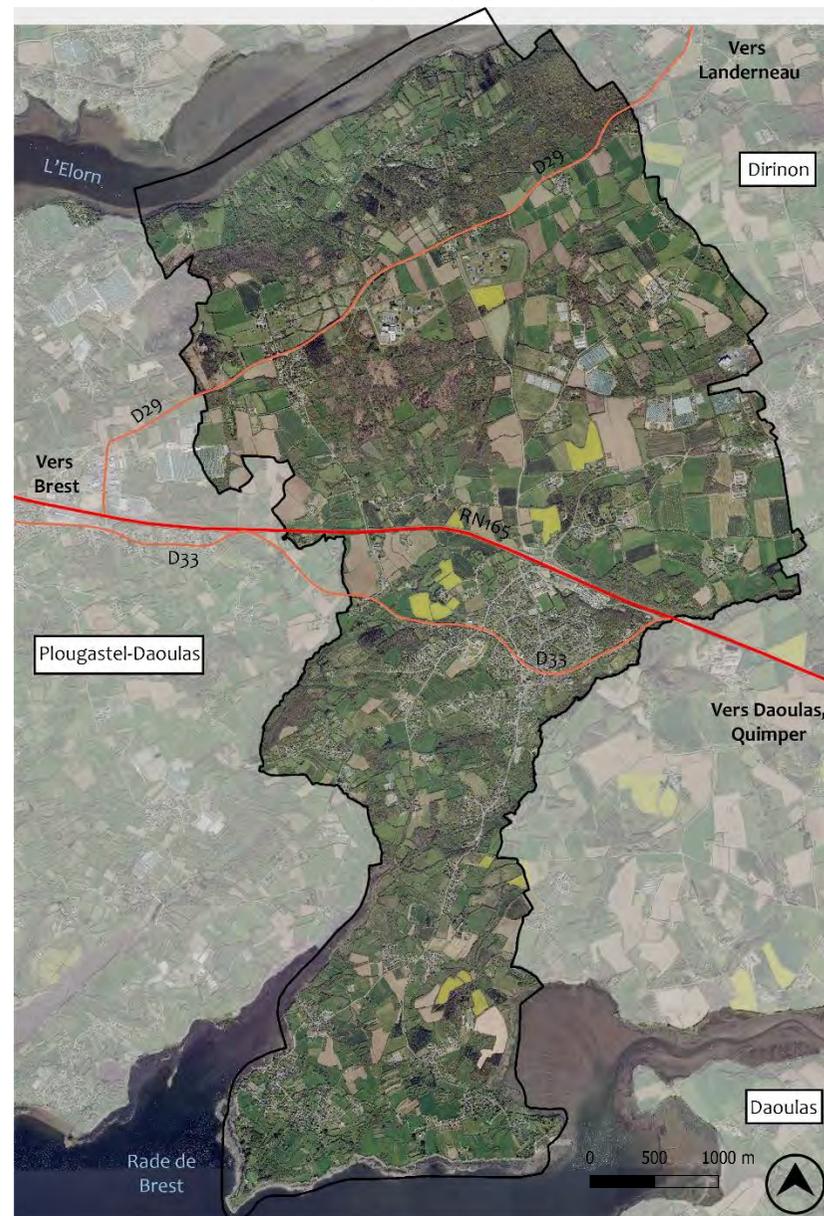
Carte 6 : Carte isochronique



Source : Géoportail

Subséquentement, les contiguïtés de plusieurs villes et certains pôles structurants semblent jouer un rôle bien plus important qu'il n'y paraît. Nous pouvons effectivement noter la proximité directe de la ville de Brest, Le Relecq-Kerhuon, Guipavas, Plougastel-Daoulas, Landerneau et Daoulas qui disposent d'une meilleure offre en services, équipements et commerces.

Carte 5 : Des axes majeurs de circulations présents sur la commune



Source : informations collectées sur le terrain – carte réalisée avec le logiciel libre QGIS et Photoshop

Prenons en exemple la commune de Plougastel-Daoulas se situant à 5,3 km de Loperhet via la départementale 33. Nationalement connue pour sa production de fraise, celle-ci propose une offre en services et équipements supérieurs à celle de Loperhet. Attention, dans ce cas précis, la population est nettement plus importante (13 256 habitants en 2014). L'abondance de ces équipements et services répond favorablement aux besoins spécifiques de la population de Plougastel-Daoulas. Outre cet état de fait, la commune dispose de centres commerciaux le long de la voie express (Lidl, Centre E-Leclerc [construit entre 1990 et 1993<sup>8</sup>] et le Super U). Ces derniers sont accessibles en moins de 5 minutes à partir de Loperhet en passant par la voie express ou RD33. Nous pouvons également mentionner la présence de nombreux restaurants et commerces de proximité et le marché qui tient place le jeudi et le samedi de 8 h 30 à 12 h 30. Le jeudi matin, on y retrouve une quinzaine d'exposants et producteurs locaux (boucherie, poissonnerie, fruits et légumes, crêpier, fleurs, volailles, etc.). Le samedi matin, 30 exposants prennent place avec davantage de produits siglés bio alimentaires.

Cette situation est comparable à la ville de Landerneau, qui rappelons le, se trouve être la deuxième commune la plus peuplée du Pays de Brest (15 402 habitants en 2014). Situé à 11,3 km de Loperhet, un marché s'y tient également le mardi, vendredi et samedi matin de 8 h 30 à 13 h.

Enfin, la commune de Daoulas (ancien chef-lieu de canton) située à 5 km compte 1 770 habitants. Malgré le manque certain de services et d'équipements comparés à Loperhet, la commune semble toujours conserver sa position administrative, commerciale (marchés) et dispose d'une renommée certaine. Le marché dominical, considéré comme

incontournable à l'échelle du Finistère participe au dynamisme de la commune, et ce depuis le XIXe siècle.

D'autre part, le marché nocturne estival, du 15 juillet au 15 août chaque mercredi de 18 h à 22 h, propose la vente de produits du terroir et artisanaux. Des animations musicales, concerts organisés, restaurations et buvettes sont très généralement programmés.

Les foires de Daoulas sont quant à elles organisées à la toute fin des vacances d'été. Une association, « Les P'tits Pot Irons » organise un marché traditionnel de producteurs et d'artisans suivi d'un repas et de concerts, animations, etc.

Figure 2 : Affiche publicitaire de la foire de Daoulas



<sup>8</sup> remonterletemps.ign.fr



De ce fait, la proximité immédiate et l'irréfutable dynamisme de ces communes entraînent hypothétiquement des flux non négligeables des habitants de la commune de Loperhet vers ces dernières. Loperhet rencontre alors des difficultés à affirmer son positionnement stratégique et sa place comme commune structurante au sein de la Communauté de Communes du Pays de Landerneau-Daoulas.

Cette hypothèse peut notamment être confirmée lorsque nous nous attardons sur l'évolution du commerce à Loperhet au cours des dernières dizaines d'années. En 1970, il est possible d'inventorier la présence de 2 boulangeries, 2 cafés, 2 boucheries, 1 commerce de machines agricoles, 1 crêperie-alimentation, 1 station-service, 2 garages, 9 cafés-alimentations. En janvier 1996, il existe 6 bars, 2 restaurants, 3 crêperies, 5 commerces d'alimentation et 4 garages. Aujourd'hui il n'existe plus que 2 boulangeries dont l'une fait également épicerie, 1 boucher, 1 bar-restaurant et 1 garage. Cette diminution au cours des années s'observe également au niveau des services.

Selon Yves Rolland, habitant de Loperhet, après la Seconde Guerre mondiale, il n'existait pas moins de 23 « bistrots » sur la commune dont 6 rue Léonard.

Ainsi, la diminution de l'offre commerciale au sein de la commune de Loperhet est à mettre en corrélation avec les nouveaux modes de consommation (grandes surfaces) et les communes et villes dynamiques aux alentours. Rendus accessibles par les infrastructures de transports présentes sur la commune, ces facteurs ont profondément modifié les pratiques et usages des territoires (mobilité d'achats).

## Référentiel de l'ensemble des équipements présents dans les différentes communes à proximité et à Loperhet en 2016

Temps de trajet entre Loperhet et les communes	Équipements	sports, loisirs et culture	Commerce « alimentaire »	services aux particuliers	services d'action sociale	services santé
	<b>Loperhet</b>	<b>58</b>	<b>4</b>	<b>49</b>	<b>4</b>	<b>1</b>
12 min	Le Relecq-Kerhuon	96	27	113	13	6
8-9 min	Daoulas	25	9	29	6	1
9 min	Plougastel-Daoulas	120	37	133	9	6
15 min	Landerneau	123	102	201	15	17
7 min	Dirinon	63	2	23	6	1

	fonctions médicales et paramédicales	Transports, tourisme	enseignement du 1er degré	enseignement du 2e degré	enseignement supérieur, formation et services de l'éducation
<b>Loperhet</b>	<b>24</b>	<b>3</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Le Relecq-Kerhuon	73	11	12	7	1
Daoulas	22	1	7	2	0
Plougastel-Daoulas	80	16	13	4	0
Landerneau	138	19	32	18	2
Dirinon	13	1	6	0	0

Source : INSEE, liste des équipements

## B. « Carte d'identité » de Loperhet

### 1- Retour historique et identité

#### Origine du nom

Au sens étymologique, le nom Loperhet tire son origine du préfixe « lok » vers l'an 1000, signifiant un petit monastère ou un lieu consacré. Très généralement il est associé au nom d'un Saint ou de la Vierge. En Bretagne, la dénomination de nombreuses communes commence par ce préfixe (Locmaria, Loctudy, Locronan, etc.). Il est donc composé à partir de « lok » et « Berc'het ». Berc'hed est la forme bretonne moderne qui signifie Brigit en vieil irlandais. Ce prénom s'est répandu en Grande-Bretagne sous la forme « Brigid » et sera importé en France sous la forme de Brigitte. Il se propagera alors jusqu'en Bretagne avec une variante : Brigide.

Brigitte, patronne de la paroisse de Loperhet, est née dans Leinster en Irlande. Elle a vécu à Kildaré, « l'église de chêne », où elle était abbesse. Patronne de l'Irlande, elle serait décédée en 563<sup>9</sup>.

À l'origine, Loperhet était comprise dans la paroisse de Plougastel-Daoulas. Après démembrement, celle-ci s'est constituée à partir d'un prieuré de l'abbaye de Daoulas. La première mention historique de Loperhet se trouve dans un document de 1186. Hervé le Léon y confirme la donation faite par son père Guiomarch et sa mère Nobile, du lieu de Sainte-Brigitte, aux chanoines réguliers de l'Ordre de saint Augustin de l'abbaye de Daoulas<sup>10</sup>.

---

<sup>9</sup> infobretagne.com

#### La Culture de la fraise à Loperhet

La fraise fut introduite en France en 1714, au Jardin botanique de Brest par Amédée-François Frézier (un ingénieur du génie maritime affecté au poste de Directeur des fortifications de Brest) qui rentrait du Chili. Très rapidement et après avoir constaté son adaptation dans les terres bretonnes au milieu du XIXe siècle, Plougastel-Daoulas et Loperhet vont connaître des heures de gloire grâce à la culture, la production et la vente de fraises. Le 29 décembre 1948, douze agriculteurs décidèrent de créer la coopérative agricole « la Loperhétoise ». Ils cultivaient principalement la variété la plus répandue en Angleterre, à savoir « la Royale ». Cependant, les années 1970 annoncèrent le déclin de la production. Plusieurs raisons expliquent cet état de fait : la diminution de la main-d'œuvre, la routine et la recherche agronomique insuffisante. Aujourd'hui, la culture de la fraise se résume à quelques exploitations comparées à près d'un quart de la terre au sud de la commune.

La prune, la poire, la nèfle et surtout la pomme ont autrefois également prospéré à Loperhet. Cependant, les politiques de remembrement et la modernisation du métier d'agriculteur ont profondément modifié les pratiques et les paysages agricoles.

<sup>10</sup> « Loperhet, un peu d'histoire... », mai 1995 - Léo Quillien p7.

Malgré une perte nette des activités et exploitations (phénomènes observables sur le plan national), les paysages ont toutefois gardé leur identité rurale. L'espace agricole représente une part importante et non négligeable de la commune de Loperhet (environ 40%) qui connaît une agriculture multifacette, avec production laitière, bovine, porcine, maraîchère et de fraise. La trame bocagère est relativement bien conservée sur l'ensemble de la commune. Pourtant certains espaces sont délaissés en raison de la déprise agricole.

Figure 3 : Les paysages agricoles de Loperhet



Source : photothèque Mairie, photos personnelles

<sup>11</sup> infobretagne.com

La pêche fut également l'une des principales activités de Loperhet. Sur les 400 bateaux à voiles présents en rade de Brest, l'on comptait une dizaine à Rostiviec, hameau de Loperhet. On y pratiquait la pêche au maquereau, au goémon rouge (destiné aux plantations de fraisiers et aux céréales) et à la coquille Saint-Jacques. Aujourd'hui, la quasi-disparition de la pêche professionnelle a libéré des cales et quai. Une activité de petite plaisance et de pêche plaisance s'est alors développée sur le site de Rostiviec avec en saison, plusieurs dizaines de bateaux au mouillage.

Enfin, l'exploitation de la Kersantite ou pierre de Kersanton dès le XVe siècle a également été à l'origine de la prospérité de la commune et plus particulièrement du hameau de Kersanton situé à proximité de la rade de Brest (sud de la commune). Ces exploitations ont permis l'édification de nombreuses bâtisses, monuments religieux, monuments ou autres qu'il est encore possible de constater, par exemple, la Basilique Notre-Dame du Folgoët. En effet, les pièces maîtresses que sont le jubé, le maître-autel, le porche des apôtres ont été travaillées dans la fine pierre de Kersanton<sup>11</sup>.

Figure 4 : Porche des apôtres de la Basilique Notre-Dame du Folgoët

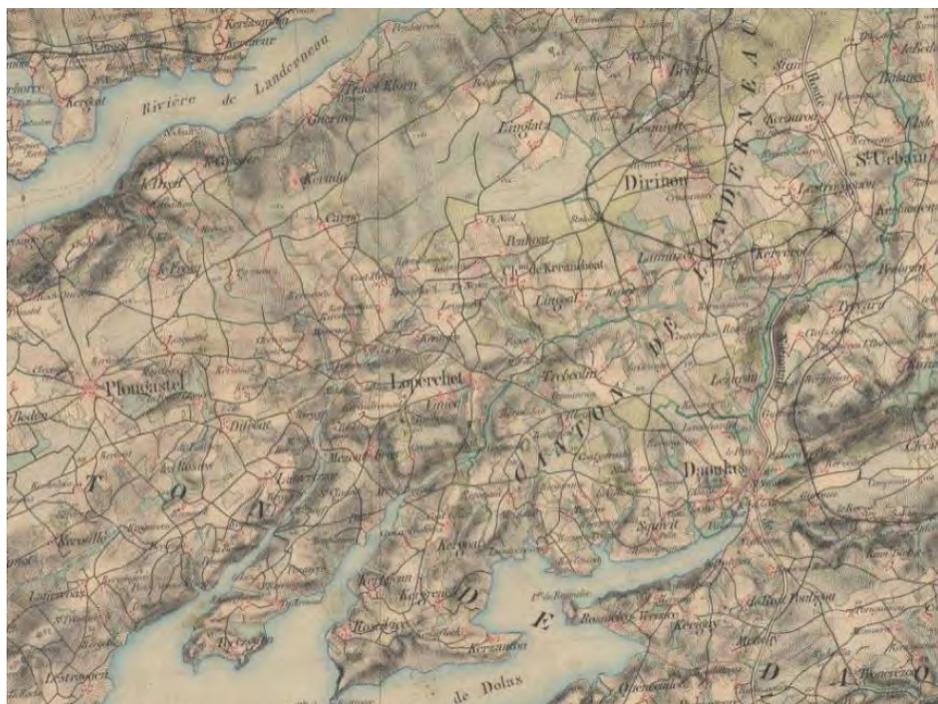


Source : infobretagne.com

## 2- L'évolution du bourg de Loperhet

Vers la fin du XIXe siècle, Loperhet est organisée selon un système de village et de hameaux. Le bourg situé au centre de la commune et le village de Rostiviec au sud, en bordure de la rade de Brest, en sont les principales entités urbaines. On retrouve pour le reste de très nombreux hameaux, disséminés sur l'ensemble du territoire (indiqués en italique sur la carte de l'État-Major).

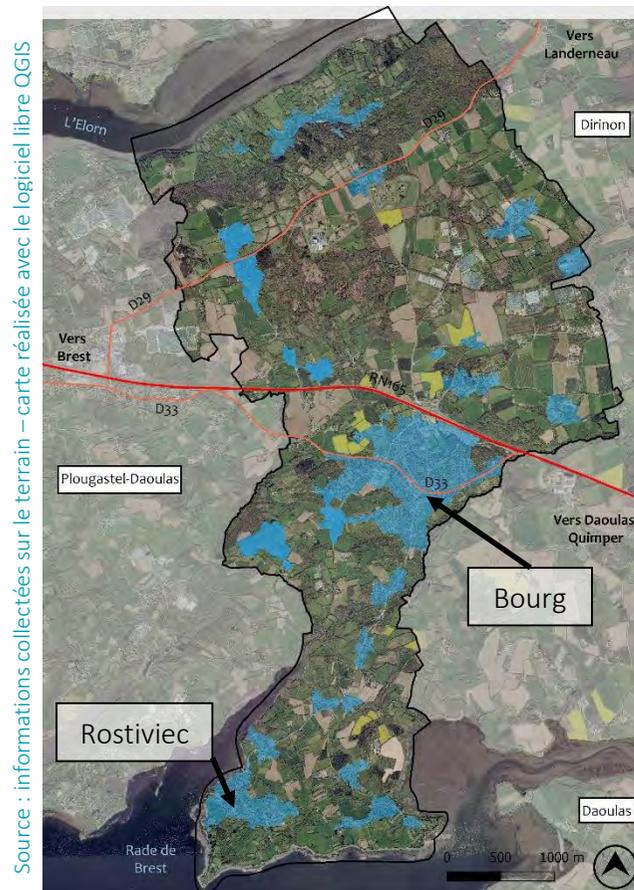
Carte 8 : Carte de l'État-major (1820 – 1866)



Source : géoportail

Actuellement, ces derniers subsistent toujours et présentent un aspect caractéristique lié à l'utilisation de matériaux locaux telles la kersantite ou la pierre de Logonna qui s'intègrent bien dans le paysage. Par supposition, il se pourrait qu'ils correspondent aux sièges des différentes exploitations agricoles qui existaient sur la commune au cours des différentes époques antérieures. Cette répartition de l'habitat est caractéristique d'une commune dont le passé rural est proche.

Carte 7 : Les nombreux hameaux de Loperhet



Source : informations collectées sur le terrain – carte réalisée avec le logiciel libre QGIS

En ce qui concerne le bourg, ce dernier est toujours rural jusqu'au début du XXe siècle. Le village s'est organisé autour du noyau central formé par l'église Sainte-Brigide. Cependant entre 1948 et 1975, on observe une urbanisation modérée, principalement le long des axes de circulation. De nouvelles voiries seront également créées : c'est le cas de la voie express et de certaines voiries de dessertes locales. Selon l'enquête monographique de la commune de Loperhet, datant de juin 1970, la voie express fut ouverte en 1969.

L'urbanisation de la commune va essentiellement s'accroître à partir des années 1975 et se fera sur l'ensemble des secteurs à proximité du « bourg historique », mais principalement au nord du centre-bourg. Le phénomène dit de « périurbanisation » en est à l'origine. Cette urbanisation périphérique autour des agglomérations va s'accroître au cours des années 60 et est à mettre en relation avec la généralisation progressive et l'usage de l'automobile. Cette urbanisation massive correspond au pic démographique observable sur la période de 1975 à 1999 (cette partie sera développée ultérieurement). À la fin et au cours des années 90, on retrouve une majorité des services et commerces dans le bourg. Toutefois, ce dernier a beaucoup évolué. Les nombreux aménagements tels que la construction de la nouvelle mairie ou celle de la bibliothèque vont entraîner un déplacement du « cœur de bourg » qui aujourd'hui, manque cruellement de lisibilité.

La municipalité déplore aujourd'hui un manque de centralité. Le bourg n'est pas un lieu suffisamment identitaire, fédérateur et attractif. Les nombreuses zones de parkings, aménagées le long de la départementale 33 (rue René Goubin), et son caractère linéaire accentuent d'autant plus l'idée de bourg traversant, praticable en automobile. De surcroît, le centre-bourg s'inscrit dans une pente et les espaces publics sont disposés en palier en fonction de la topographie. Ces derniers ne communiquent pas entre eux. Malgré ces potentialités en terme de points de vue, la topographie particulière de Loperhet influence également sur les manières d'appréhender l'espace. Les nombreuses montées peuvent alors devenir un obstacle à la déambulation d'une population âgée qui représente une réelle opportunité en terme de consommations et d'achats.

Figure 5 : RD33, rue René Goubin



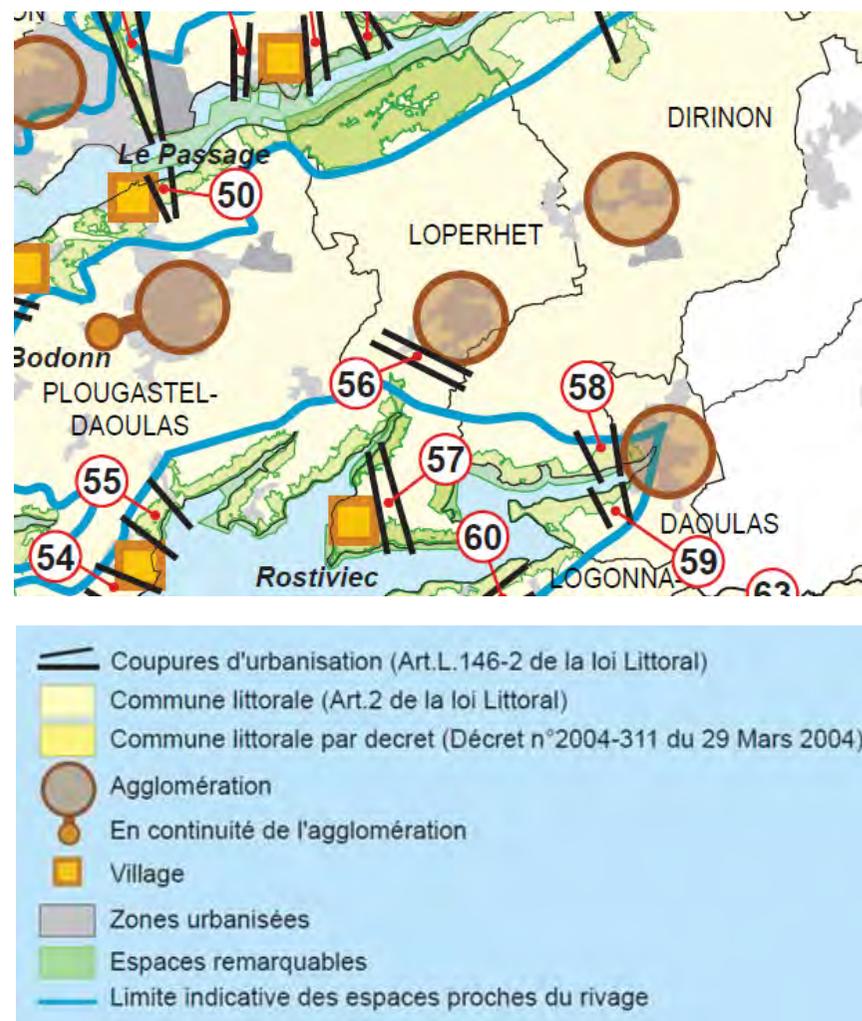
Certaines des observations susmentionnées sont également applicables pour le village de Rostiviec. Cependant, il subsiste une différence : la dispersion de l'habitat.

La proximité immédiate du littoral a favorisé une urbanisation périphérique pavillonnaire. En effet, à partir des années 60, les logiques et choix d'implantation des constructions vont évoluer. Le cadre de vie va devenir l'un des principaux critères avec également la conquête de la maison individuelle avec jardin, particulièrement en Bretagne où 72 % des logements sont individuels, alors que la moyenne nationale n'est que de 55 %<sup>12</sup>. Le littoral va ainsi devenir très convoité, par une population plus aisée, jusqu'à la mise en application de la Loi Littoral. Désormais, il existe un certain nombre de prescriptions et protections environnementales qui régissent les règles d'urbanisation dans les secteurs proches des rivages : zones Natura 2000, Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique, espaces remarquables, etc. Elles limitent, voire interdisent, l'implantation de bâtiments ou l'aménagement de ces sites, et ce, en vue de leur préservation. Le mitage reste malgré tout relativement faible sur l'ensemble de la commune.

Aujourd'hui, nous pouvons qualifier la commune de Loperhet comme étant rurale. Ce terme, popularisé en 1976 par Gérard Bauer et Jean-Michel Roux dans leur ouvrage intitulé « La rurbanisation ou la ville éparpillée », désigne : « *une zone rurale proche d'un centre urbain et subissant l'apport résidentiel d'une population nouvelle, le plus souvent urbaine, zone caractérisée par la subsistance d'un espace non urbanisé très largement dominant* ».

<sup>12</sup> Daniel Le Couédic et Lionel Prigent, « L'urbanisation profuse saisie par la longue durée. Le cas de la Bretagne » Cahiers de géographie du Québec – Volume 58, numéro 165, décembre 2014 p496.

Carte 9 : Mise en œuvre de la Loi Littoral à Loperhet



1948

1975

Actuellement

Le bourg de Loperhet



Rostiviec



Cartes 10 : Évolution de l'urbanisation du bourg de Loperhet et Rostiviec entre 1948 et 2018

Source : Remonterletemps — IGN

### C. Loperhet, une croissance relativement récente

*Remarque : la majorité des statistiques présentées au cours de cette partie sont issues de la base de données de l'INSEE et date de 2014 (données les plus récentes). Toutefois, quand cela fut possible, des données plus récentes furent utilisées.*

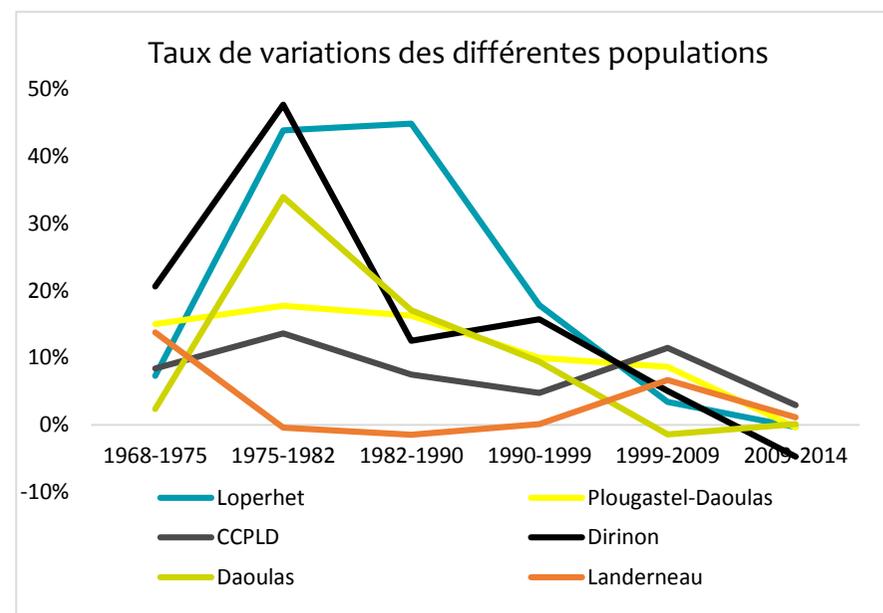
#### 1- Une commune attractive, mais connaissant un ralentissement de sa croissance démographique

Pour rappel, la population de Loperhet en 2018 est de 3 609 habitants<sup>13</sup>. Entre les années 1975 et 1999, la commune a connu un pic démographique lié au phénomène de périurbanisation et l'arrivée de migrants pendulaires. Irréfutablement, la position stratégique de la commune de Loperhet, proche de l'agglomération brestoise, de certains pôles dynamiques et du littoral a été un atout de taille et un critère de sélection quant aux choix des différents ménages venus s'installer sur la commune. En conséquence, Loperhet a connu une augmentation significative de sa population avec une hausse comprise entre 500 et 900 habitants supplémentaires entre chaque période. Depuis 1968, la population de la commune a augmenté de 174,5 %, soit une hausse de 2 294 habitants en 50 ans. Cependant, depuis 2012, la population semble se stabiliser avec une moyenne (calculée sur la période 2012 – 2018) d'environ 3 593 habitants. Actuellement, la population municipale au 1<sup>er</sup> janvier 2018, après trois années successives de légère décroissance, a repris sa marche en avant et a quasiment retrouvé son chiffre du 1<sup>er</sup> janvier 2014 : 3 609 habitants contre 3 616 habitants<sup>14</sup>.

<sup>13</sup> <https://www.loperhet.bzh/index.php/vie-locale/commune/demographie>

Ces observations sont à mettre en corrélation avec les différentes communes environnantes qui ont elles aussi, connu des taux de variation démographique conséquents et positifs entre 1975 et 1990. Le phénomène de périurbanisation est, dans ce cas précis, facilement observable d'un point de vue démographique, puisque sur cette même période, la ville de Brest va perdre 18 870 habitants.

Bien que la population de ces différentes communes soit positive jusqu'aux années 2000, elles ont tendance à osciller (pertes et gains d'habitants suivant différentes périodes). D'ailleurs, lorsque nous comparons le taux d'évolution de la population entre 1968 et 2014, Loperhet se distingue par un taux particulièrement à la hausse atteignant les 172 % contre 59 % à l'échelle de la CCPLD et -10 % à celle de Brest.



<sup>14</sup> « Loperhet. Une démarche volontariste pour éviter le déclin », janvier 2018 - Ouest-France.

## 2- Une population relativement jeune, mais vieillissante

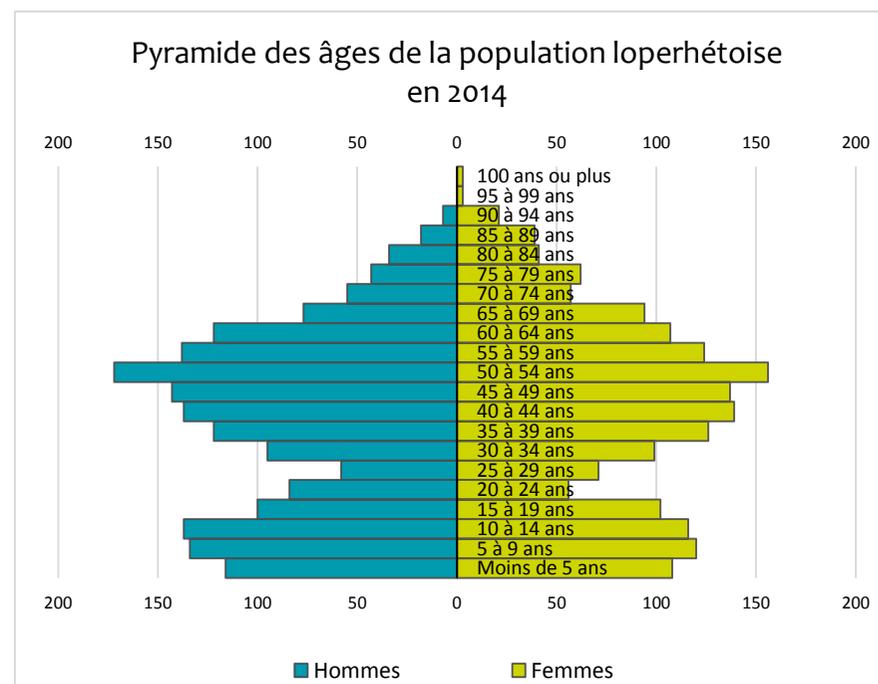
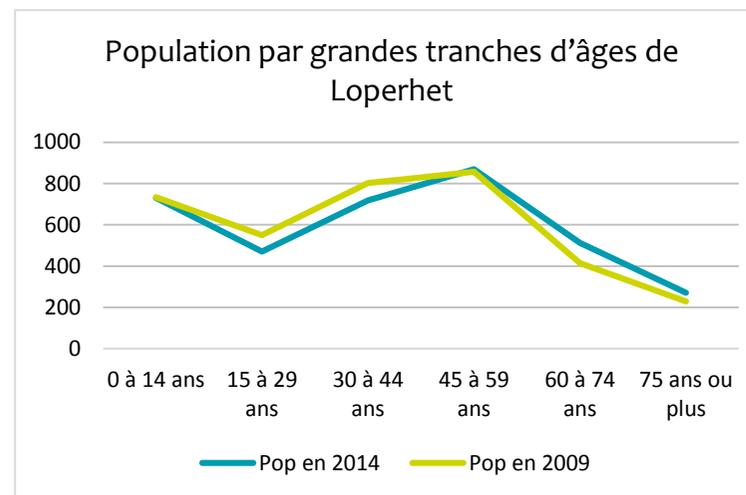
Lorsque nous comparons les chiffres issus de la base de données de l'INSEE, on constate une hausse de la population comprise entre 60 et 75 ans ou plus. En effet, toutes deux cumulées, la population est passée de 643 personnes en 2009 (17,9 %) à 783 (21,9 %) en 2014.

Associé à cette tendance, une baisse de la population comprise entre 0 et 44 ans est également observable (de 2 085 en 2009 [58,1 %] à 1 920 en 2014 [53,5 %]). Le phénomène de vieillissement est néanmoins amorti par la proportion importante de jeunes et de jeunes ménages (53,5 % compris entre 0 et 44 ans). La part des personnes âgées de plus de 60 ans est bien plus faible que le reste de la population (21,9 %).

Calculé sur l'année 2014, l'indice de jeunesse<sup>15</sup> approche les 1,2. Sur cette même période, la CCPLD affiche un indice équivalent. Ainsi, pour une personne âgée de plus de 60 ans, Loperhet comptabilise un peu plus d'une personne de moins de 20 ans.

Enfin, il est aisé de constater la forte proportion de la population comprise en 45 et 59 ans (23,9 %). Celle-ci est vouée à partir dans les prochaines années à venir en retraite. Ce qui va donc engendrer une hausse de la part de 60 à 74 ans. Il faudrait dès lors être vigilant quant au vieillissement de la population qui reste inéluctable, résultat de l'augmentation de l'espérance de vie des personnes âgées.

<sup>15</sup> L'indice de jeunesse est le rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et la population âgée de 60 ans et plus



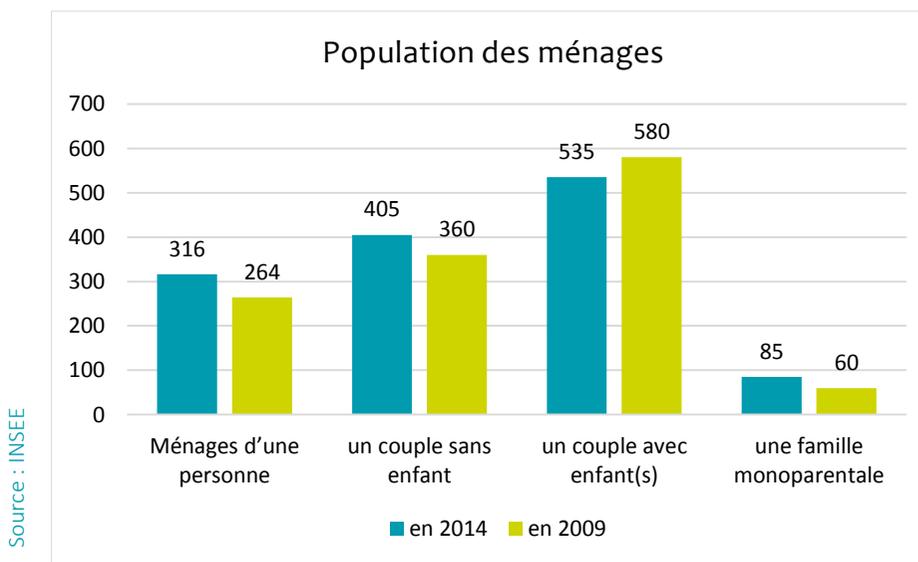
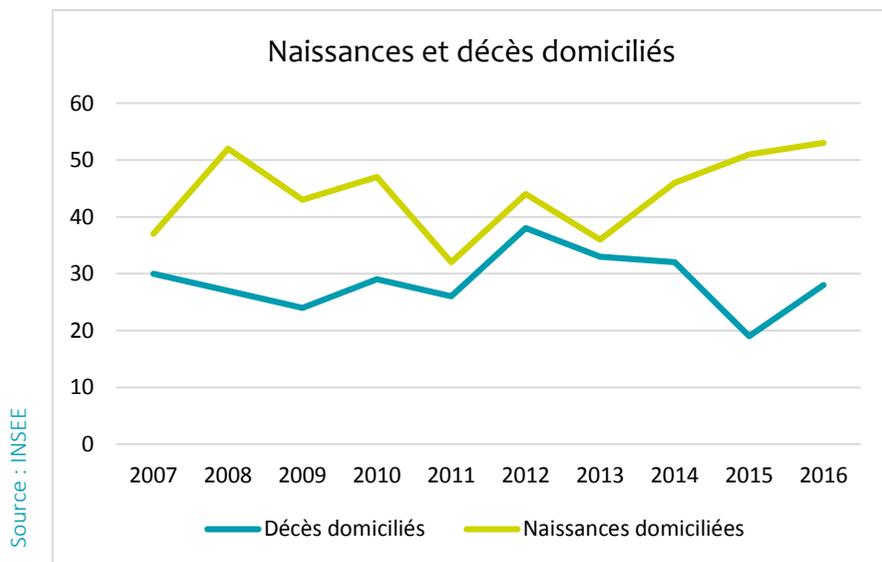


Pour sa part, le solde naturel affiche un taux positif depuis 1982. Effectivement, le taux de natalité est nettement supérieur au taux de décès. Ce solde naturel positif est également à l'origine de la croissance démographique. Il permet de renouveler la population actuelle et d'afficher un taux de variation annuel positif.

Au demeurant, ces éléments corroborent le fait que la commune est attractive, principalement pour des ménages qualifiés de jeunes avec ou sans enfant(s). Ces derniers restent majoritaires en ce qui concerne la structure des ménages au sein de la commune. Cependant, nous pouvons constater une hausse du pourcentage de ménages constitué d'une personne. Comparé au dernier recensement de 2009, ce taux est passé de 20,3 % à 23,4 % en 2014. D'autre part, la baisse du nombre de couples avec enfant(s) (de 44,6 % en 2009 à 39,6 % en 2014) et la hausse du nombre de familles monoparentales (de 4,6 % en 2009 à 6,3 % en 2014) sont observables sur cette même période.

Ces phénomènes, présents sur l'ensemble du territoire national, résultent de l'évolution des mœurs sociétales telles que la décohabitation juvénile ou le désintérêt pour les familles nombreuses.

Effectivement, à Loperhet, lorsque nous nous attardons sur le nombre de familles selon le nombre d'enfants âgés de moins de 25 ans en 2014, presque la moitié n'ont pas d'enfant (44,4 %), 45,5 % ont un ou deux enfants et 9,3 % en ont trois. Les familles composées de quatre enfants ou plus ne représentent que 1 %. Ces composantes seront donc à prendre à compte dans les projets d'aménagement à venir.

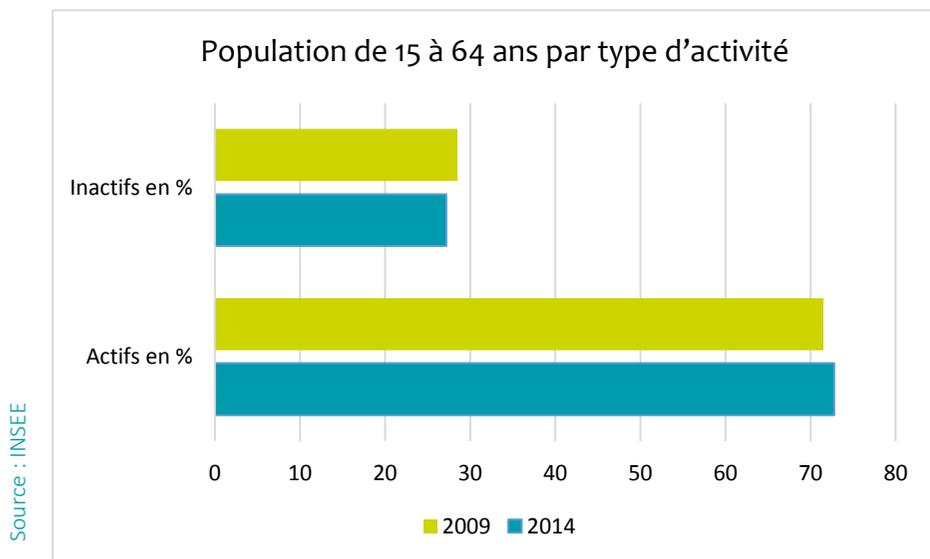


### 3- Une population active et dynamique

La proportion des actifs au sein de la commune de Loperhet est de 72,8 % en 2014. La part d'inactif représente quant à elle 27,2 % (ce taux représente les élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés, les retraités ou préretraités et les autres inactifs). Comparée au recensement de 2009, la proportion des actifs a légèrement augmenté, faisant passer ce dernier, de 71,5 % à 72,8 % en 2014. Cependant, il faut bien prendre en considération le fait que la population active regroupe la population « active occupée » ayant un emploi (66,4 %) et les chômeurs (6,3 %). Or, le taux de chômage a relativement augmenté à Loperhet, faisant passer ce taux de 5,2 % en 2009 à 8,7 % en 2014. En ce qui concerne la part d'inactifs, celle-ci a légèrement baissé (de 28,5 % en 2009 à 27,2 % en 2014). Ainsi, la commune de Loperhet affiche un dynamisme certain, lié à la forte proportion des actifs sur le territoire.

Néanmoins, la part des actifs travaillant dans la commune est relativement faible, bien qu'elle soit en légère augmentation (de 17,7 % en 2009 à 18,9 % en 2014). La majorité des actifs ayant un emploi (81,1 %, soit 1 240 actifs) travaillent en dehors de Loperhet.

La forte attractivité des pôles et bassins d'emploi à proximité, comme Brest et Landerneau, semble être l'un des principaux facteurs à l'origine de cet état de fait puisque 78 % des salariés du Pays de Brest travaillent dans le tertiaire<sup>16</sup>. Cela implique très certainement des migrations pendulaires entre Loperhet et les pôles urbains vecteurs de ce type d'activités.

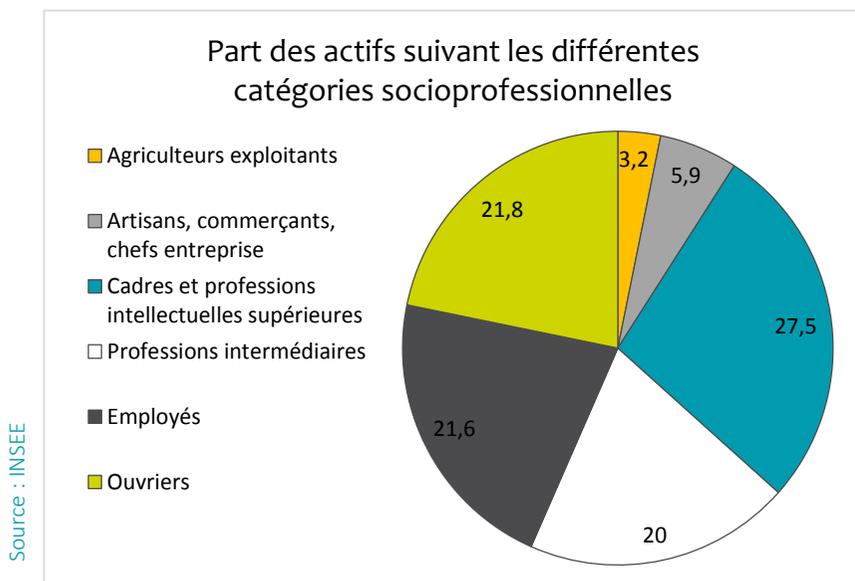


<sup>16</sup> « Diagnostic économique annuel du Pays de Brest », juillet 2013 — ADEUPa Brest p21.

#### 4- Un secteur professionnel diversifié en terme d'activités

Comme nous pouvons le constater ci-dessous, les différentes catégories socioprofessionnelles sont représentées sur la commune de Loperhet avec une majorité de cadres et professions intellectuelles supérieures, ouvriers et employés.

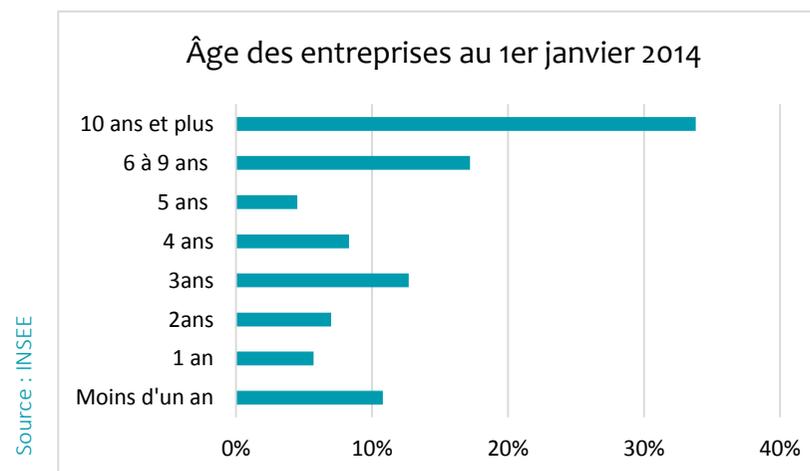
Au total, selon l'INSEE, 1 293 emplois sont présents à Loperhet, dont 1 083 postes salariés en entreprises. Les activités économiques présentes sur l'ensemble du territoire permettent de générer des emplois, et ce, dans des domaines variés. Le principal secteur qui regroupe le plus d'employés est l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale. Les secteurs d'activités de la construction, des commerces, transports et services divers emploient également de nombreuses personnes.



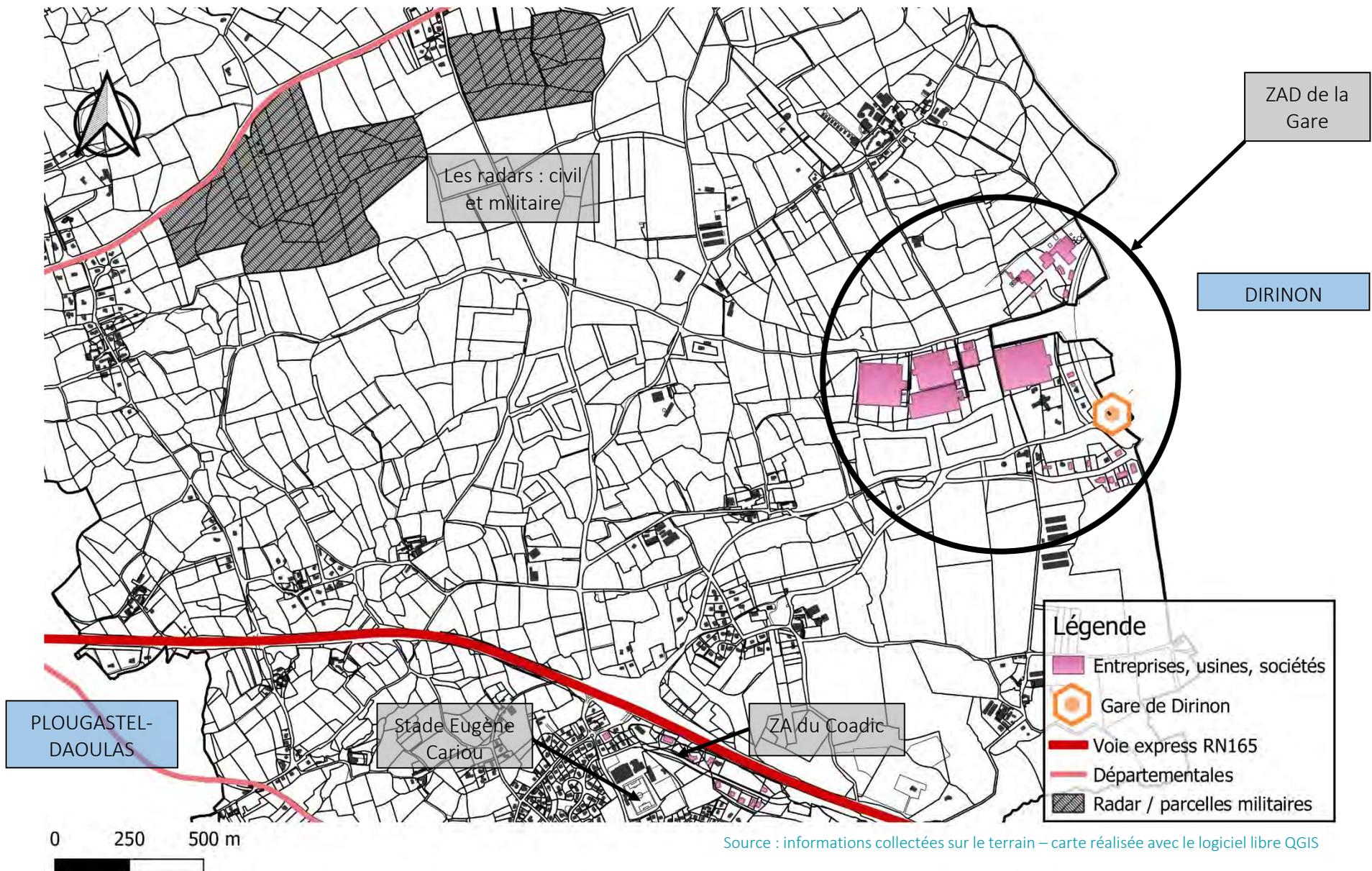
<sup>17</sup> « Loperhet, chiffres clés », 2011 - Ouest-France.

Les deux zones d'activités (ZA du Coadic et ZAD de la Gare), le radar (militaire et civil) et la présence de certaines usines/exploitations sont à l'origine de cet état de fait (COBRENA). Ainsi le domaine tertiaire domine très largement la commune avec une part de 73 % dans ce domaine. Vient ensuite le secteur de l'industrie (12 %), de l'agriculture (10 %) et enfin l'industrie (5 %)<sup>17</sup>.

Le graphique ci-dessous nous montre qu'un peu plus de la moitié des entreprises (283 au total) est présente sur la commune depuis plus de 5 ans (51 %) et semble donc perdurer. La proximité de la voie express de la voie ferrée et des zones d'activités semblent bénéfiques à cette constatation. Cependant, il est très important de s'intéresser à la localisation de ces entreprises et donc aux potentielles interactions qu'elles peuvent provoquer avec le centre-bourg (commerces services, etc.). Or une grande majorité de ces dernières sont excentrées du bourg de Loperhet, au nord de la commune (radars, ZAD de la Gare, etc.). En conséquence, celles-ci peuvent supposément n'avoir aucune interaction possible avec ce dernier (voir carte suivante).



Carte 12 : Localisation des secteurs d'activité

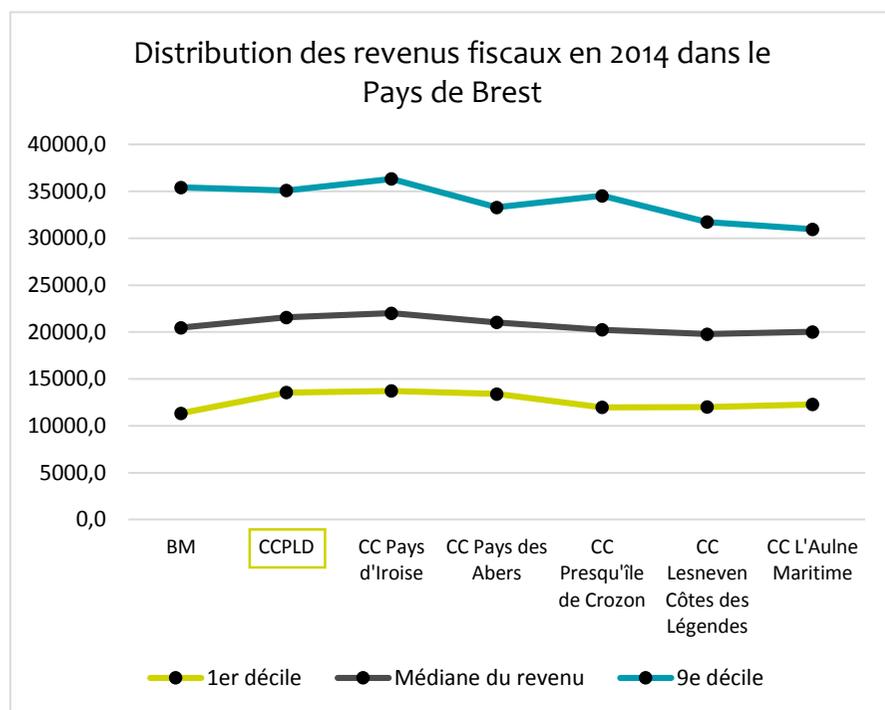


## 5- Des catégories sociales aisées

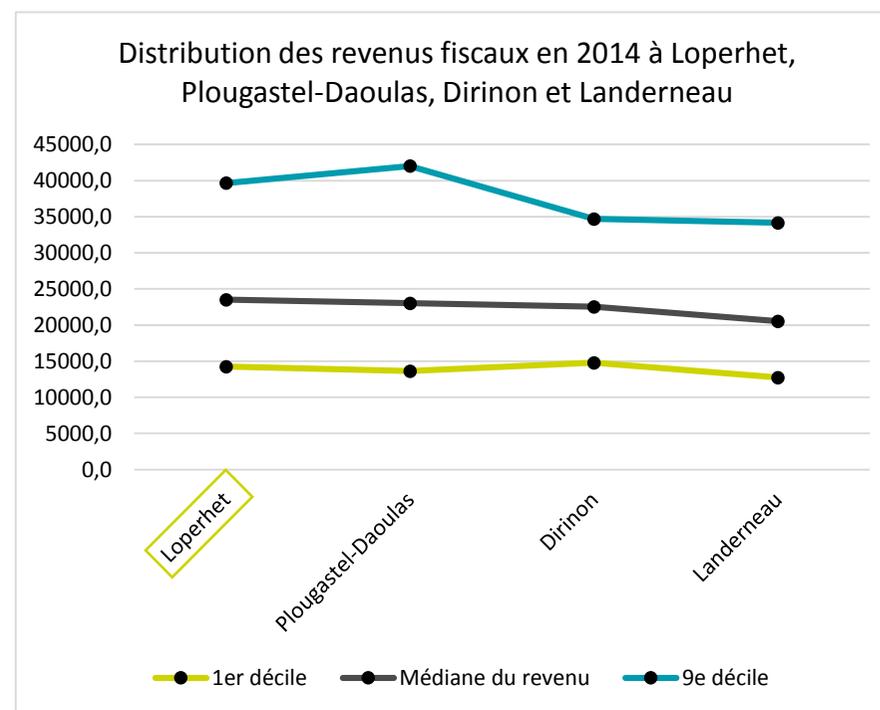
Le Pays de Landerneau Daoulas présente un revenu fiscal médian parmi les plus élevés du Pays de Brest (le deuxième après la CC du Pays d'Iroise). Qu'il s'agisse du revenu des plus pauvres ou des plus aisés, le territoire se situe à un niveau supérieur.

Au sein de la CCPLD, 7 communes présentent des revenus fiscaux médians supérieurs à 20 000 € par unité de consommation. C'est le cas de Loperhet, qui affiche un revenu médian<sup>18</sup> de 23 507 €. Le 1<sup>er</sup> décile est de 14 256,4 € quand celui de Landerneau est égal à 12 738 € et le 9<sup>e</sup> décile égal à 39 652,7 € contre 34 164 € à Landerneau, qui rappelons-le, est la ville-centre de l'intercommunalité. *Remarque : le premier décile est le salaire au-dessous duquel se situent 10 % des salaires ; le neuvième décile est le salaire au-dessous duquel se situent 90 % des salaires.*

Source : INSEE

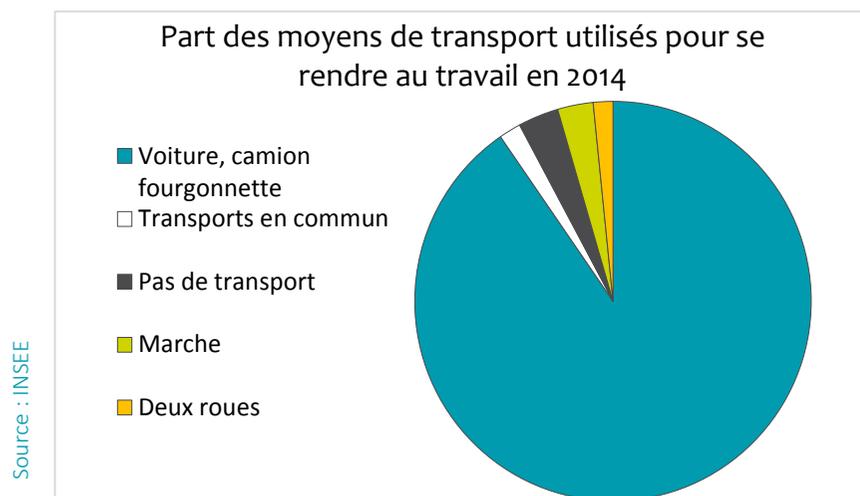


Source : INSEE



<sup>18</sup> Le revenu médian est le revenu qui divise la population en deux parties égales, c'est-à-dire tel que 50 % de la population ait un revenu supérieur et 50 % un revenu inférieur. En 2014, le revenu médian des ménages est de 20 150 euros annuels par unité de consommation

## 6- L'usage massif de l'automobile



L'automobile est le mode de transport le plus pratiqué à Loperhet. Son usage est tout à fait ordinaire et concerne la majorité des communes périurbaines et rurales. Mentionnée précédemment, la position géographique de Loperhet, proche de l'agglomération brestoise et l'aménagement des axes de circulations tel que la voie express au nord du bourg, ont profondément modifié les pratiques usuelles du territoire. Ainsi, près de 96 % des ménages disposent d'au moins une voiture et l'utilisent, notamment pour les flux domicile – travail (90,3 %).

Avec ses 2,9 %, la marche est le troisième moyen de déplacement le plus utilisé (3,30 % n'utilisent pas de transports). La marche est principalement adoptée par les personnes travaillant dans la commune. 40 habitants sur les 45 travaillant à Loperhet optent pour ce mode de déplacement afin de se rendre au travail. Lorsque l'on compare 60 communes bretonnes de taille similaire en terme de population, ce taux approche les 4 % en moyenne.

Nous pouvons également mentionner la présence du « Lopied'bus », sorte d'autobus de ramassage scolaire pédestre. Des totems et des marquages au sol, disposés sur la commune permettent aux parents bénévoles d'accompagner les enfants scolarisés (demeurant dans l'un des quartiers situés dans le périmètre d'environ 1 à 1,5 km autour du bourg) dans les écoles présentes sur le territoire. Les principaux enjeux de cette démarche sont la pratique de la marche (pratique d'une activité physique pour les enfants), les habituer à l'apprentissage de la rue et limiter l'usage de l'automobile et les nuisances qu'elles induisent (pollution sonore, environnementale, congestion, etc.). Le phénomène des « parents taxis » (conduite des enfants à l'école, aux activités sportives ou artistiques) contribue à habituer les enfants, dès leur plus jeune âge à la pratique de l'automobile ce qui représente en soit une menace.

Figure 6 : Totem et marquage au sol pour le Lopied'bus



La réussite d'un tel projet dépend donc de l'implication des parents bénévoles. Or, à Loperhet, il semblerait que ce dispositif ne soit que très rarement utilisé. Il faudrait dès lors améliorer la communication et la publicité d'une telle démarche au sein de la commune afin qu'elle soit pleinement exemplaire.

Carte 13 : Réseau viaire, desserte en transports publics & emplacement des totems du Lopied'bus dans le bourg de Loperhet



Source : informations collectées sur le terrain – carte réalisée avec le logiciel libre QGIS

De plus, nous remarquons la présence de plusieurs zones 30 et deux zones de rencontre, visant à sécuriser le centre-bourg (rue Saint-Léonard) et les abords des écoles (Voir *Carte 36 : Implantation des dispositifs de limitation de vitesse à Loperhet* p.81). En dépit de la baisse considérable de la vitesse des véhicules selon les dires de certains élus, les piétons ne se sont pas pour autant appropriés ces espaces. Cette remarque concerne plus particulièrement les zones de partage, ou rappelons-le, le piéton est prioritaire par rapport aux autres modes de circulation. Plusieurs causes peuvent être à l'origine de cet état de fait. En effet, il subsiste toujours des potelets, trottoirs et revêtements différents, qui ségrèguent et distinguent parfaitement les usages. D'un point de vue psychologique et visuel, le piéton trouve sa place uniquement sur les trottoirs.



<sup>19</sup> viamichelin.fr

En ce qui concerne l'utilisation des transports en commun, malgré la présence de la ligne 31 (permettant de relier Brest à Quimper), la ligne 33 (Brest à Dirinon) du réseau Penn Ar Bed (réseau d'autocars financé par le Conseil Général du Finistère) et la gare mise en service en 1867, ses derniers sont rarement utilisés (1,8%). Plusieurs facteurs peuvent expliquer cette situation :

- la facilité de circulation en voiture (voie express, RD29 et RD33) ;
- l'éloignement et le manque de lisibilité de la gare (à proximité de la Zone d'Aménagement Différé de la Gare, elle porte le nom de Dirinon - Loperhet bien qu'elle se situe sur le territoire communal) ;
- les fréquences particulièrement faibles dans certains cas (un allé à 9 h 55, uniquement le dimanche et jours fériés dans le sens Brest-Quimper de la ligne 31) ;
- les prix et temps de trajet parfois élevés. Aller de Loperhet à Landerneau en TER coûte 3 € pour 15 minutes, en voiture, ce même trajet coûte 1,36 € et dure 14 minutes<sup>19</sup>.

Dans l'état actuel des choses, l'offre en transports en commun de la commune de Loperhet est incapable de concurrencer efficacement l'usage quotidien de l'automobile.

Comme cité précédemment, à l'échelle du territoire, 3 axes majeurs de circulations sont présents : la RD29, RD33 et la voie express (voir Carte 5 : : Des axes majeurs de circulations présents sur la commune p.16) Selon le Conseil Départemental du Finistère, en 2016, la moyenne des flux journaliers annuels sur ces axes (tous sens confondus) était estimée à :

- 5 699 véhicules dont 657 poids lourds (11,5 %) sur la RD29 longeant l'Elorn reliant Landerneau à Plougastel-Daoulas ;
- 3 674 dont 195 poids lourds (5,3 %) sur la RD33 longeant la RN 165, traversant le centre-bourg reliant Plougastel-Daoulas à Dirinon ;
- Entre 20 000 et 50 000 véhicules par jour sur la voie express reliant Brest à Quimper.

Par conséquent, ces infrastructures développent des flux considérables qui peuvent avoir une incidence certaine, sur la manière d'appréhender et de pratiquer l'ensemble du territoire. Effectivement, ces axes provoquent des ruptures, coupures et représentent de véritables barrières physiques sur l'ensemble de la commune. Celle-ci se trouve ainsi sectorisée en 4 parties bien distinctes et il n'est pas rare que les habitants de certaines entités du territoire ressentent un isolement voire une exclusion. Lors d'une enquête réalisée en 2014 sur la population, certains habitants ont ainsi exprimé leur avis, notamment sur le fait que le « nord » de la commune est délaissé, oublié, voire laissé à l'abandon. D'ailleurs, lorsque nous observons les axes de circulations, en fonction des lieux de travail des habitants et de leurs habitudes en terme de consommation, de nombreux hameaux (principalement dans le nord de la commune) peuvent n'avoir aucune interaction avec le bourg de Loperhet. Cette hypothèse fut confirmée par quelques membres de l'équipe municipale, qui rencontrent certains habitants uniquement lors des diverses élections.

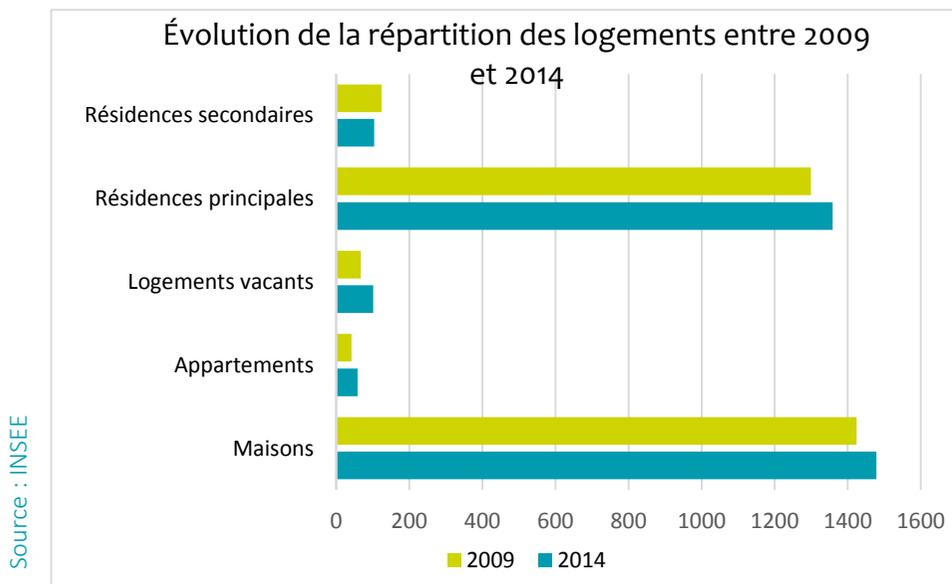


## 7- Le parc de logements, relativement homogène

Associé à la hausse démographique, le parc résidentiel de Loperhet va inéluctablement augmenter. De 437 logements en 1968, l'INSEE en recense 1 564 en 2014, ce qui fait une augmentation de 258 %, soit 1 127 logements construits en moins de 45 ans. La majorité des logements sont des résidences principales (87 %), viennent ensuite la faible part des résidences secondaires et logements occasionnels (7 %) et logements vacants (6,5 %). La part des logements vacants est légèrement inférieure à la moyenne calculée (7 %) sur les 60 communes bretonnes de taille équivalente en terme de population.

Ces logements vacants peuvent dès lors représenter des opportunités dans le cadre de la densification et de la revitalisation du centre-bourg. C'est notamment le cas de l'îlot Mesmanic, qui se situe à l'entrée ouest de la ville, au carrefour de la RD33 et rue de la Gare. D'ailleurs, une première étude fut réalisée (EPF, Aiguillon Construction) à la demande de la municipalité sur un potentiel projet d'implantation d'habitats et de structures commerciales. La densification et la réhabilitation de cet îlot sont l'une des préoccupations centrales de la municipalité.

Figure 7 : îlot Mesmanic — Friche commerciale en entrée de bourg





En ce qui concerne les typologies d'habitat, Loperhet est particulièrement marquée par la prédominance de la maison individuelle puisque son taux approche les 94,5 % soit 1 478 logements pavillonnaires. La généralisation de ce type d'habitat est caractéristique des communes rurales et périurbaines. La part des logements locatifs sociaux s'élève à 3,76 % soit 57 logements en 2013<sup>20</sup>. Bien que ce taux soit relativement faible, nous pouvons constater sa hausse au cours des dernières années. La loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 est à l'origine de cette tendance. En 2015, 87 logements locatifs sociaux sont comptabilisés, 8 en cours de construction et une vingtaine prévue<sup>21</sup>. Au vu des projets en cours d'élaboration (ZAC, densification du bourg, etc.) ce taux va très certainement augmenter au cours des années à venir.

Concernant le parc des résidences principales, celui-ci reste peu diversifié. Principalement constitués de logements de grande taille, sur les 1 359 résidences, 1 239 sont constitués de 4 pièces et plus selon l'INSEE (soit 91,2 %). Par ailleurs, sur les 1 317 résidences principales construites avant 2012, 997 ont été construites après 1970 soit 76 %. Enfin, 151 logements anciens (dates d'avant 1945) se trouvent sur le territoire. Or nous pouvons également noter que 98,5 % des RP disposent du confort nécessaire à l'accueil de ménages (salle de bain avec baignoire et douche). De ce fait, nous pouvons en faire le lien avec les logements anciens qui semblent être renouvelés et réhabilités au cours du temps. Cette hypothèse semble confirmée « puisqu'en 2017, 34 logements anciens ont changé de propriétaire, ce qui représente en fin de compte, une arrivée de nouveaux habitants bien supérieurs à celle générée par les constructions nouvelles »<sup>22</sup>. À noter également la forte proportion des ménages propriétaire de leur logement (85,4 %).

<sup>20</sup> « Logements sociaux comment votre commune-s'en-sort-elle », le monde.

<sup>21</sup> Loperhet Logements Locatifs Sociaux, 2015 - document municipal.

<sup>22</sup> « Loperhet. Une démarche volontariste pour éviter le déclin », janvier 2018 - Ouest-France.

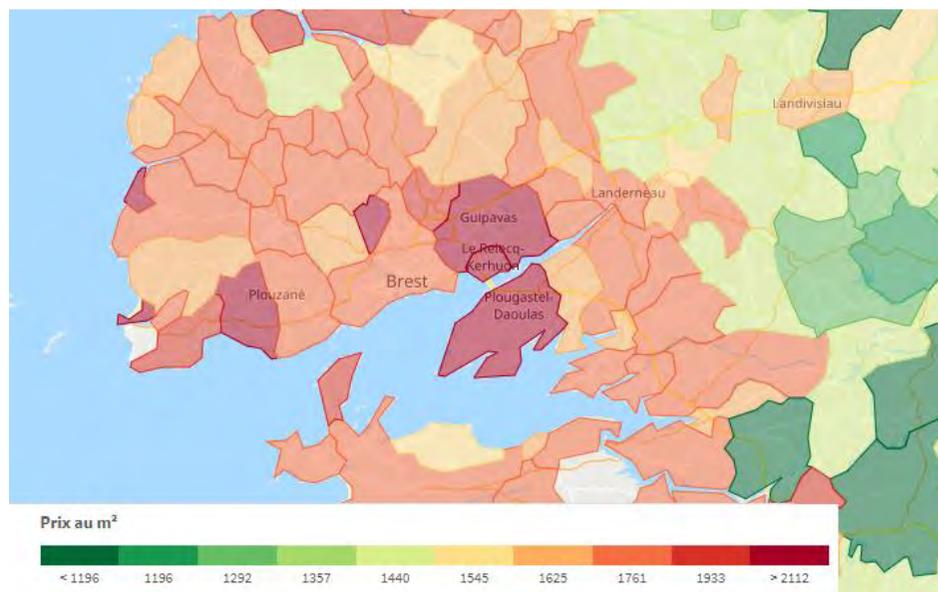
Par ailleurs, le prix de vente des maisons reste plus abordable à Loperhet que dans certaines communes à proximité directes de Brest. Il peut dès lors être à l'origine de l'arrivée de nouveaux habitants. Celui-ci s'élève à 1 760 €<sup>23</sup> au m<sup>2</sup> (1 142 € - 2 909 €) et reste relativement inférieur aux communes se situant à proximité :

- Plougastel-Daoulas : 2 279 €/m<sup>2</sup> ;
- Dirinon : 1 928 €/m<sup>2</sup> ;
- Landerneau : 1 854 €/m<sup>2</sup> ;
- Le Relecq-Kerhuon : 2 153 €/m<sup>2</sup> ;
- Guipavas : 2 177 €/m<sup>2</sup> ;
- La Forest-Landerneau : 1 930 €/m<sup>2</sup>.

Le prix des terrains médian au m<sup>2</sup> reste également plus abordable à Loperhet, comparé encore une fois aux communes alentours.

- Loperhet : 93 €/m<sup>2</sup>
- Plougastel-Daoulas : 155 €/m<sup>2</sup>
- Dirinon : 93 €/m<sup>2</sup>
- Landerneau : 98 €/m<sup>2</sup>
- Le Relecq-Kerhuon : 93 €/m<sup>2</sup>
- Guipavas : 160 €/m<sup>2</sup>
- La Forest-Landerneau : 97 €/m<sup>2</sup>

Carte 14 : Moyenne du prix du foncier



Source : ouestfrance-immo.com

<sup>23</sup> « Prix au m<sup>2</sup> des maisons à vendre à Loperhet (29) », 2018 - [www.ouestfrance-immo.com](http://www.ouestfrance-immo.com).  
Site consulté le 29/05/2018 – Remarque : les valeurs peuvent avoir changé.

Carte 15 : L'implantation des logements locatifs sociaux de Loperhet



Source : informations collectées sur Editop – carte réalisée avec le logiciel libre QGIS

## D. Recensement des équipements et services communaux

### 1- Une faible présence commerciale qui répond toutefois aux besoins des habitants

Les commerces présents sur le territoire se trouvent principalement dans le bourg. Cependant, un constat se dégage assez facilement. Il en existe peu comparé aux époques antérieures. Concernant les commerces dits de proximités ou alimentaires spécialisés (lié à la préparation de l'alimentation), nous pouvons mentionner la présence de la boucherie-charcuterie-traiteur, de deux boulangeries (dont l'une sert également d'épicerie de « dépannage ») et d'un bar-restaurant, « Le Glanvez » (affaire familiale qui perdure depuis plus de 20 ans). L'implantation de ce dernier est stratégique, en bordure de la départementale 33. Au vu de la concentration de fourgon utilitaire sur les parkings à proximité à l'heure de midi (place du Glanvez, parking privé du bar-restaurant), de nombreux ouvriers s'y rendent pour déjeuner.

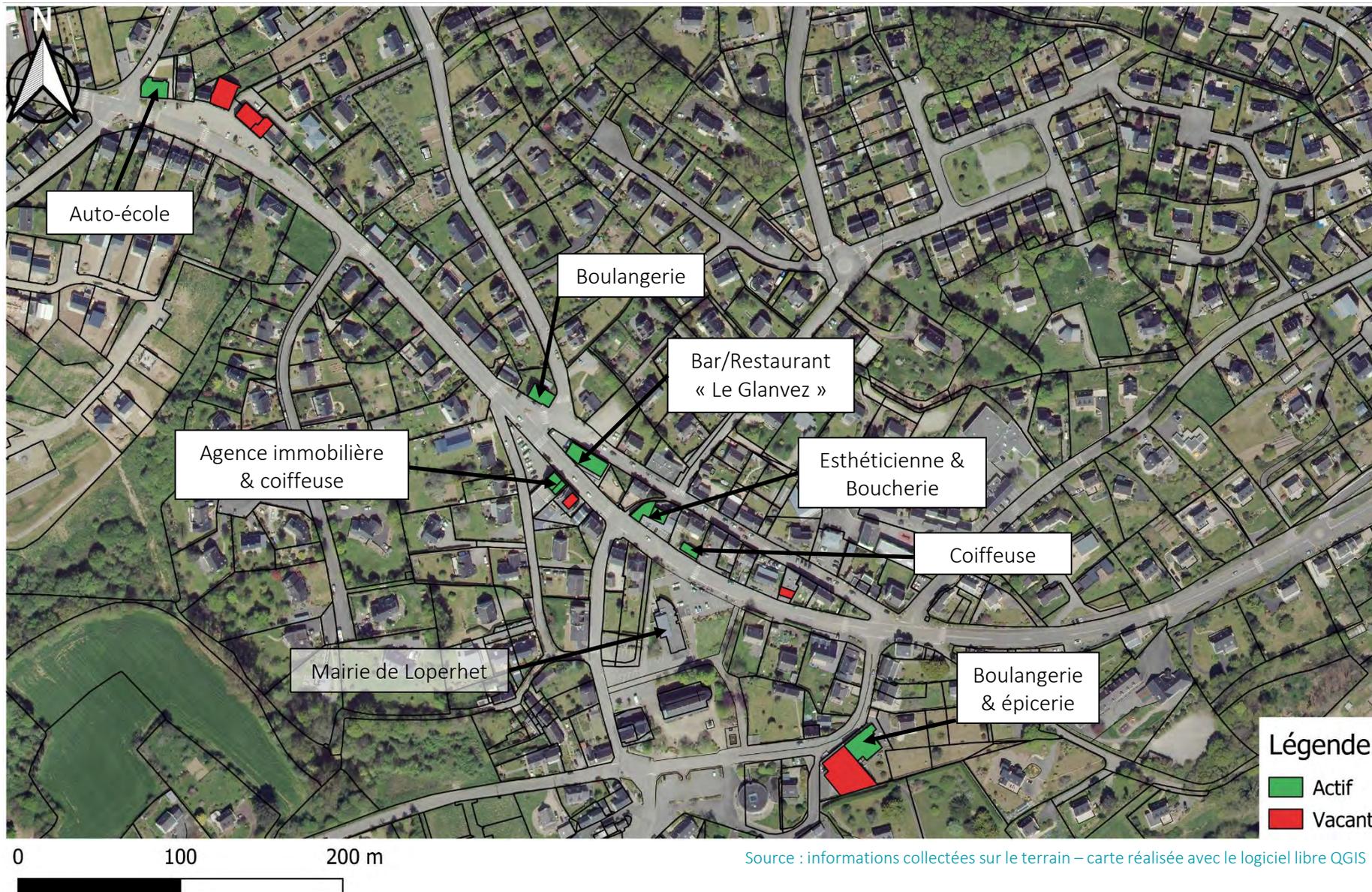
De plus, nous pouvons mentionner la présence de commerçants ambulants (pizzeria, poissonnerie, nourriture mexicaine) sur la place du Glanvez le long de la rue René Goubin (RD33). La présence de ces derniers se fait suivant des journées et horaires différents et ne permet pas à Loperhet de créer à proprement parler, un « véritable » marché.

Comme nous l'avons vu précédemment dans la partie « *Loperhet et son environnement* », p.16 l'offre commerciale, au cours des dernières dizaines d'années, est en constante diminution. Il est possible de noter la présence de locaux vacants sur l'ensemble de la commune (la taverne celtique, le café de l'ancre, pub le mélénic, etc.). L'implantation des surfaces commerciales, l'évolution des modes de consommation et le dynamisme des communes avoisinantes sont fatalement à l'origine de cet état de fait.

Une attention particulière sera alors à apporter sur le choix des nouveaux commerces à implanter, dans le cadre des projets d'aménagements de ZAC et de revitalisation du centre-bourg. En effet, la municipalité loperhétoise souhaite développer l'offre commerciale de proximité ou du moins la maintenir.



Carte 16 : Répartition des cellules commerciales dans le bourg de Loperhet





## 2- L'abondance des services liés à l'aide médicosociale

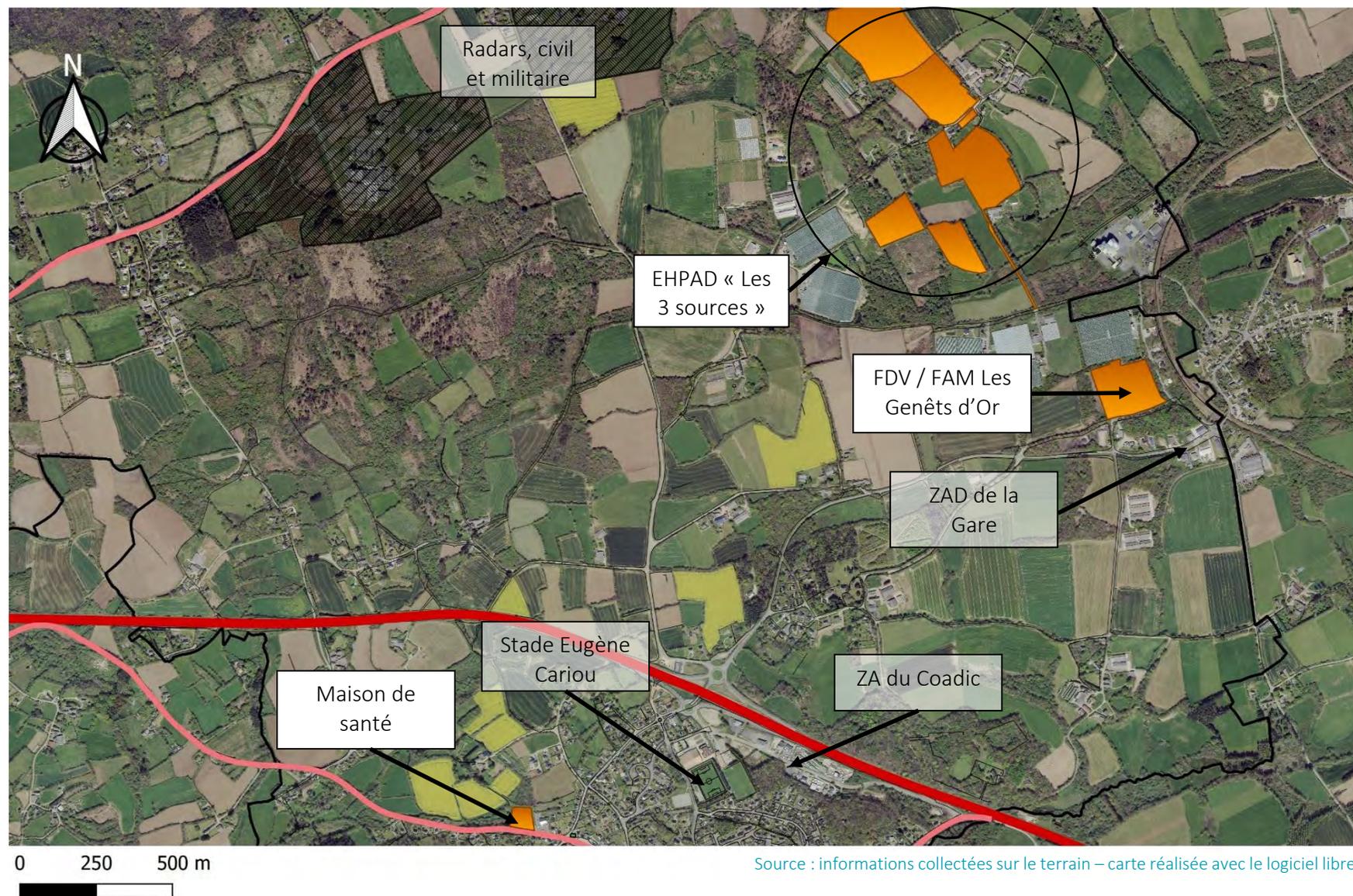
La commune dispose d'un certain nombre de services médico-sociaux. Nous pouvons notamment mentionner la présence de l'EHPAD, « Les 3 sources » (Établissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes), localisée à la campagne, entourée d'espaces naturels, disposant de 85 places d'accueil, dont 5 chambres d'hébergement temporaire.

Autre établissement, le Foyer De Vie/Foyer d'Accueil Médicalisé « Les Genêts d'Or », qui se situe en bordure de la gare de Dirinon-Loperhet et permet l'accueil et la pratique d'activités pour des adultes handicapés (nombre de places d'hébergement : 52). Un centre d'accueil d'orientation (CAO) pour l'hébergement temporaire de migrants se trouve également sur le territoire de Loperhet, à proximité de l'EHPAD.

Ces trois établissements se retrouvent très éloignés, au nord du centre-bourg ce qui exclue très certainement des flux non négligeables.

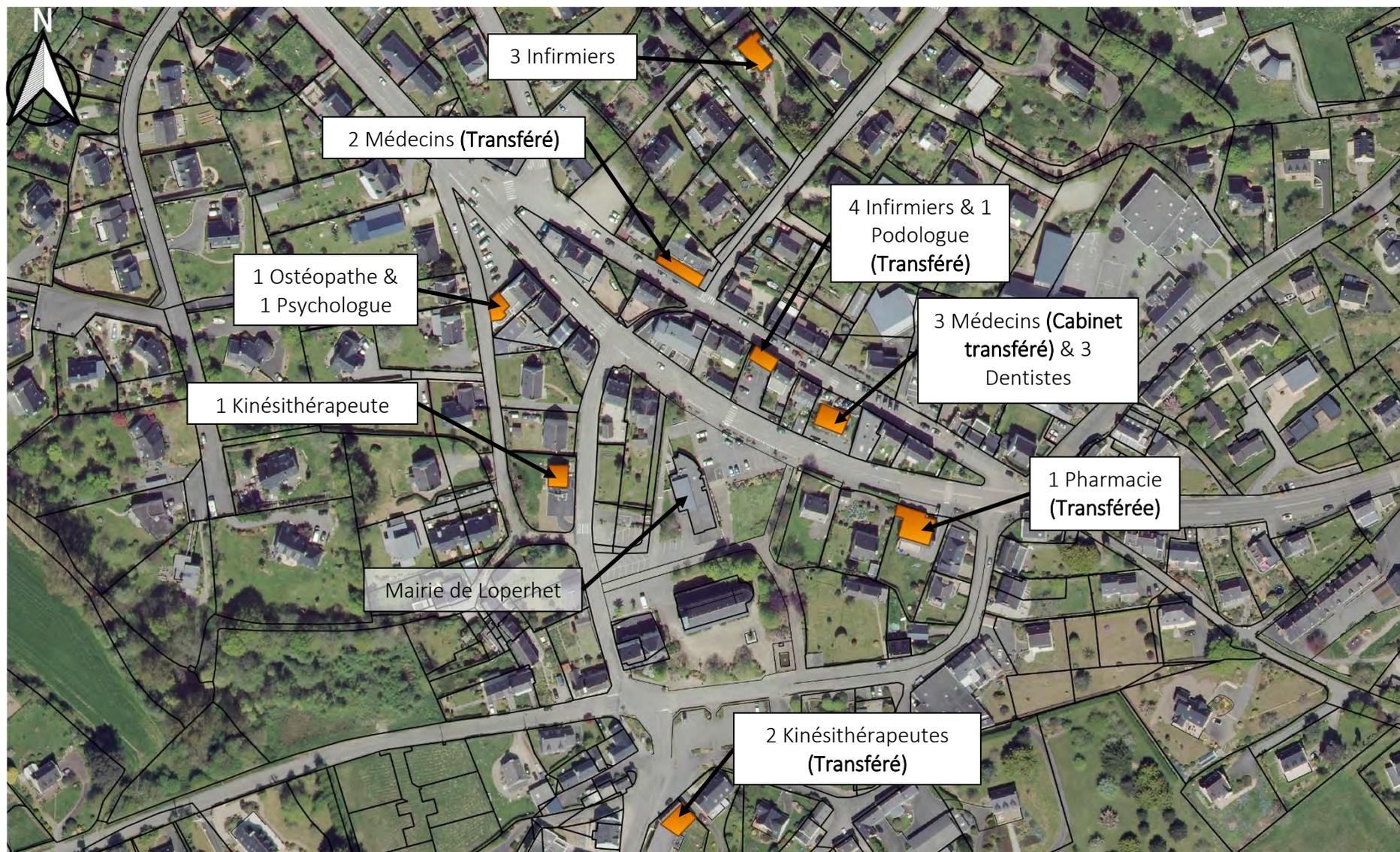
Enfin, une pharmacie et de multiples professionnels de la santé (médecins, infirmiers, podologues, psychologues, kinésithérapeutes, dentistes, etc.), implantés dans le centre-bourg, viennent compléter l'offre en service médicosocial. Le projet de maison de santé, récemment édifiée à l'entrée du bourg ouest de Loperhet, va entraîner le départ de plusieurs praticiens (pharmacien, kinésithérapeute). Certains ont d'ores et déjà délocalisé leur antenne vers cette structure.

Carte 17 : Localisation de l'EHPAD, des Genêts d'Or et de la Maison de santé



Source : informations collectées sur le terrain – carte réalisée avec le logiciel libre QGIS

Carte 18 : Répartition des services paramédicaux dans le bourg de Loperhet



0 100 m

Source : informations collectées sur le terrain – carte réalisée avec le logiciel libre QGIS

### 3- De nombreux équipements culturels, implantés principalement dans le bourg

Plusieurs équipements liés à la culture existent au sein de Loperhet. On y trouve notamment la bibliothèque municipale située au-dessus de l'école de musique, la maison des expositions, le théâtre de plein air du parc du Fogot et la nouvelle salle multifonctions « Le Trimaran » inaugurée en novembre 2012. Les activités culturelles tiennent une place prépondérante au sein de la municipalité. Effectivement ces activités sont vectrices d'interactions et de liens sociaux. À travers une revue de presse, la commune semble prôner un cadre de vie agréable et une offre culturelle particulièrement importante et attrayante. Organisant très régulièrement des festivités, activités ou autres, les loperhétois disposent de nombreuses occasions pour se retrouver dans le cadre de manifestations culturelles (théâtre, cinéma plein air, art en marche, etc.).

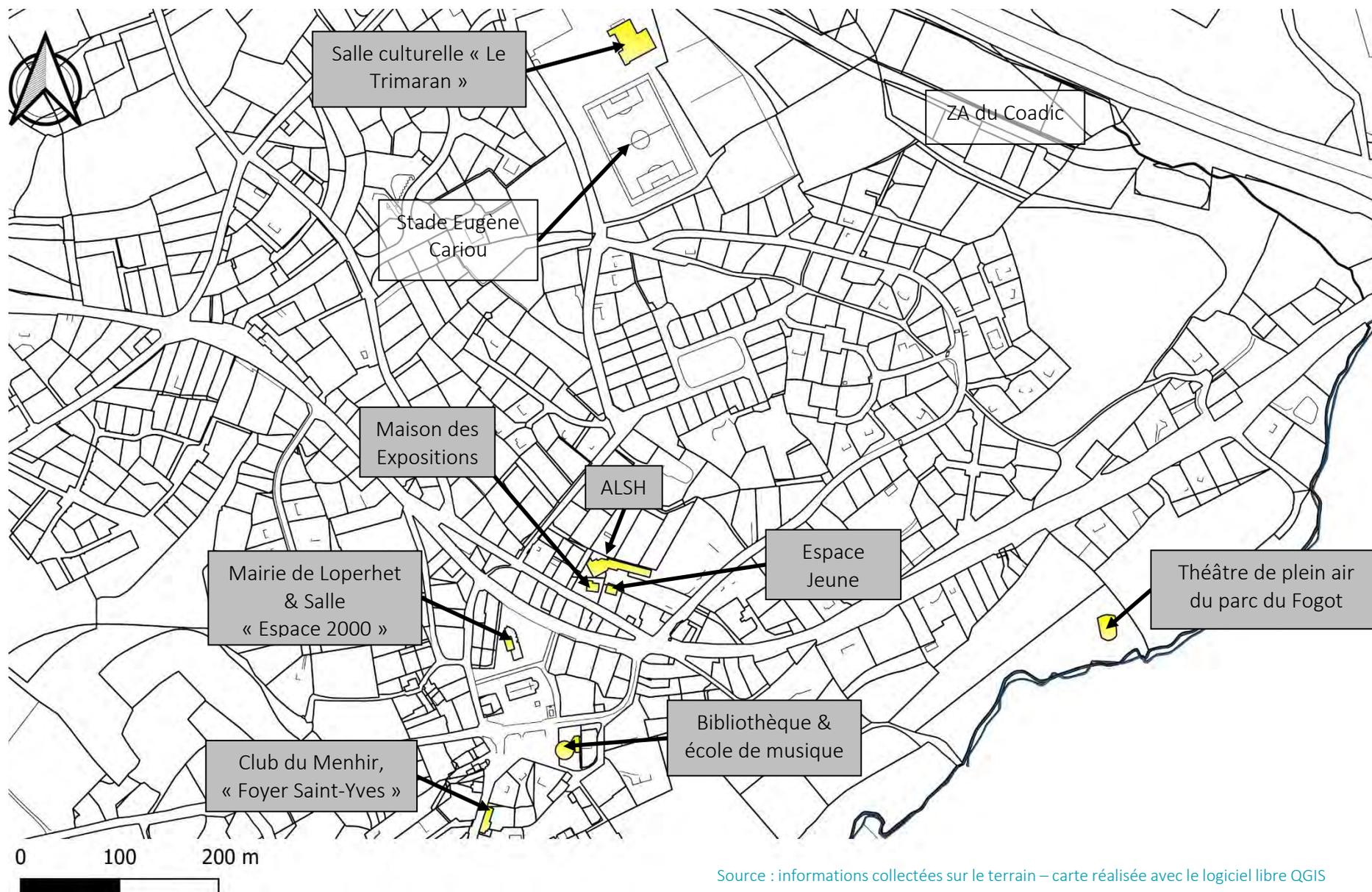


Cette ambition est également illustrée par le dynamisme associatif de la commune (54 associations) qui favorise l'ensemble des pratiques (culturelle, sportive, etc.) et œuvre à Loperhet. Construites au plus près des besoins de la commune en apportant aux habitants des services essentiels à leur qualité de vie, ces associations fabriquent d'autant plus l'identité culturelle de Loperhet en occupant l'espace public et faisant vivre les lieux de convivialité et les équipements municipaux.



Source : le télégramme

Carte 19 : Localisation des équipements culturels dans le bourg de Loperhet



#### 4- De multiples équipements sportifs agrémentés par l'offre associative loperhétoise

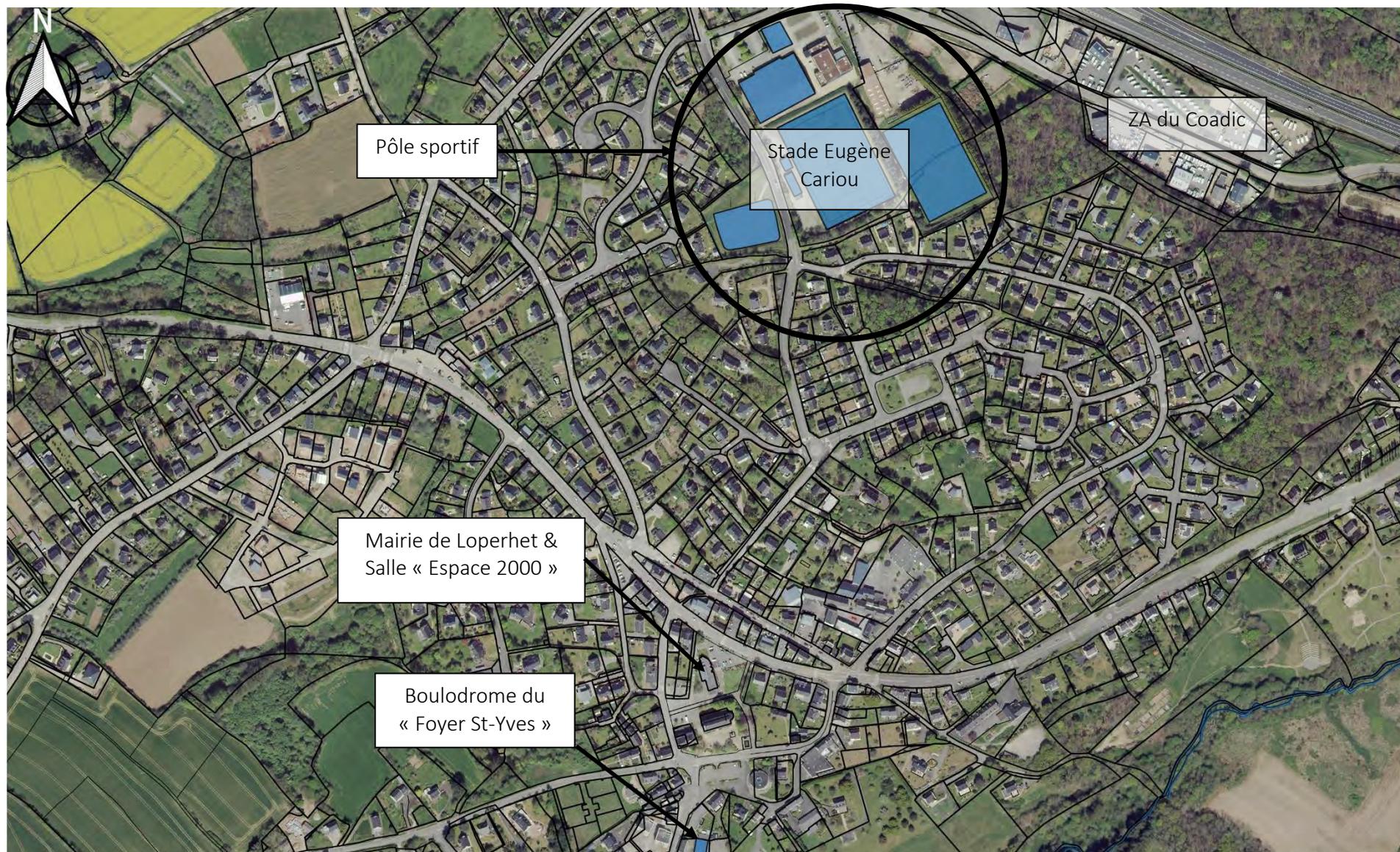
Bien que certains de ces équipements soient dispersés et peu lisible, ils sont bien représentés sur l'ensemble de la commune de Loperhet. Deux centres équestres, un centre nautique à Rostiviec, un stand de tir sportif, un boulodrome, 3 boucles de randonnées (dont une quatrième en projet dans le nord de la commune) et un pôle sportif au nord du bourg sont comptabilisés. Concernant ce dernier, nous pouvons mentionner la présence d'une salle omnisports (tennis, tennis de table, gymnastique), d'un skate-parc et 3 terrains de grands jeux (2 stades et un terrain stabilisé). Un projet de city-stade viendra compléter l'offre existante.

D'autre part, certaines associations sportives proposent et complètent davantage les activités et structures présentes au sein de la commune (musculations, gymnastique, badminton, cyclisme, danse, etc.).

La multiplicité de ces équipements et l'implication des associations de bénévoles permettent à tous la pratique d'une activité physique régulière.



Carte 20 : Localisation des équipements sportifs présents dans le bourg de Loperhet



0 100 200 m



Source : informations collectées sur le terrain – carte réalisée avec le logiciel libre QGIS

### 5- Deux écoles présentes sur la commune et répondant aux besoins des habitants

Il existe actuellement deux écoles au sein de Loperhet. L'école publique Éric Tabarly (341 élèves durant la période scolaire 2017-2018 dont 141 scolarisés dans la section bilingue, soit 41,3 % des effectifs)<sup>24</sup> et l'école privée Sainte-Brigide (101 élèves durant la période 2017-2018). Toutes deux proposent la scolarisation des enfants en classe de maternelle et primaire. Un restaurant scolaire, se situant à l'intérieur de l'école publique Éric Tabarly, permet l'accueil des enfants des deux écoles. En outre, elle rend également possible l'apprentissage de la langue bretonne et rayonne, de ce fait, à l'échelle intercommunale et propose un service de garderie. Ces deux écoles semblent parfaitement répondre aux besoins de la population.

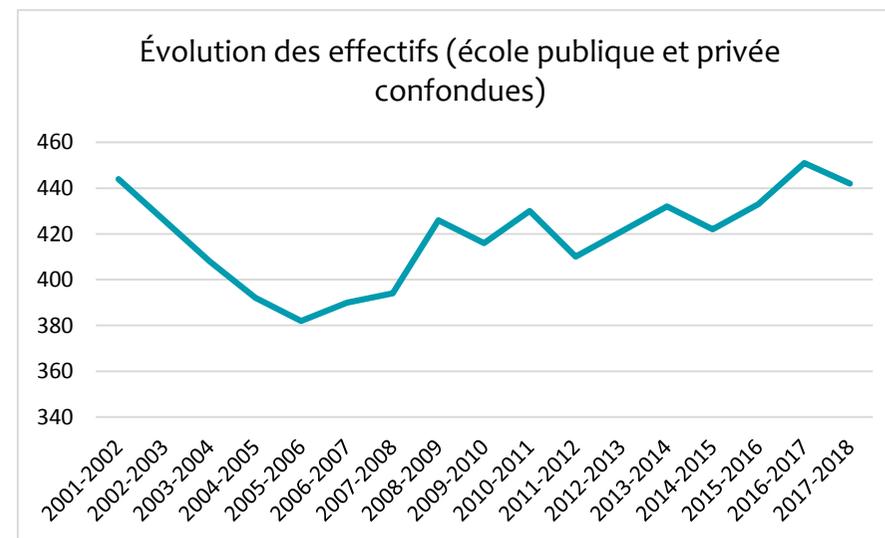
En effet, il ne faut pas omettre la position géographique de Loperhet, qui permet de rejoindre de nombreuses communes, villes disposant d'établissements scolaires du 1<sup>er</sup>, 2<sup>e</sup> degré et d'université.



<sup>24</sup> « Ecole publique. 341 élèves à Tabarly », 2017 - le Télégramme

Lorsque nous nous intéressons à l'évolution du nombre d'enfants scolarisés dans les deux écoles, il est possible d'en faire le lien avec la composition des ménages présent à Loperhet et son évolution démographique. En effet, malgré les augmentations et chutes en terme d'effectifs au cours des différentes années, le nombre d'enfants scolarisés reste globalement stable et confirme le fait que la commune demeure attractive pour les ménages avec enfants.

L'évolution des effectifs scolaires est particulièrement importante dans la lecture du territoire. Il faudrait dès lors l'anticiper et porter une attention particulière aux équipements présents (fermeture ou ouverture de classe, etc.). À Loperhet, les quelques projets de ZAC, de densification de centre-bourg vont irrémédiablement attirer de nouveaux habitants avec supposément de nouveaux enfants. Les divers besoins et attentes de ces derniers seront alors à prendre en compte.



Source : INSEE

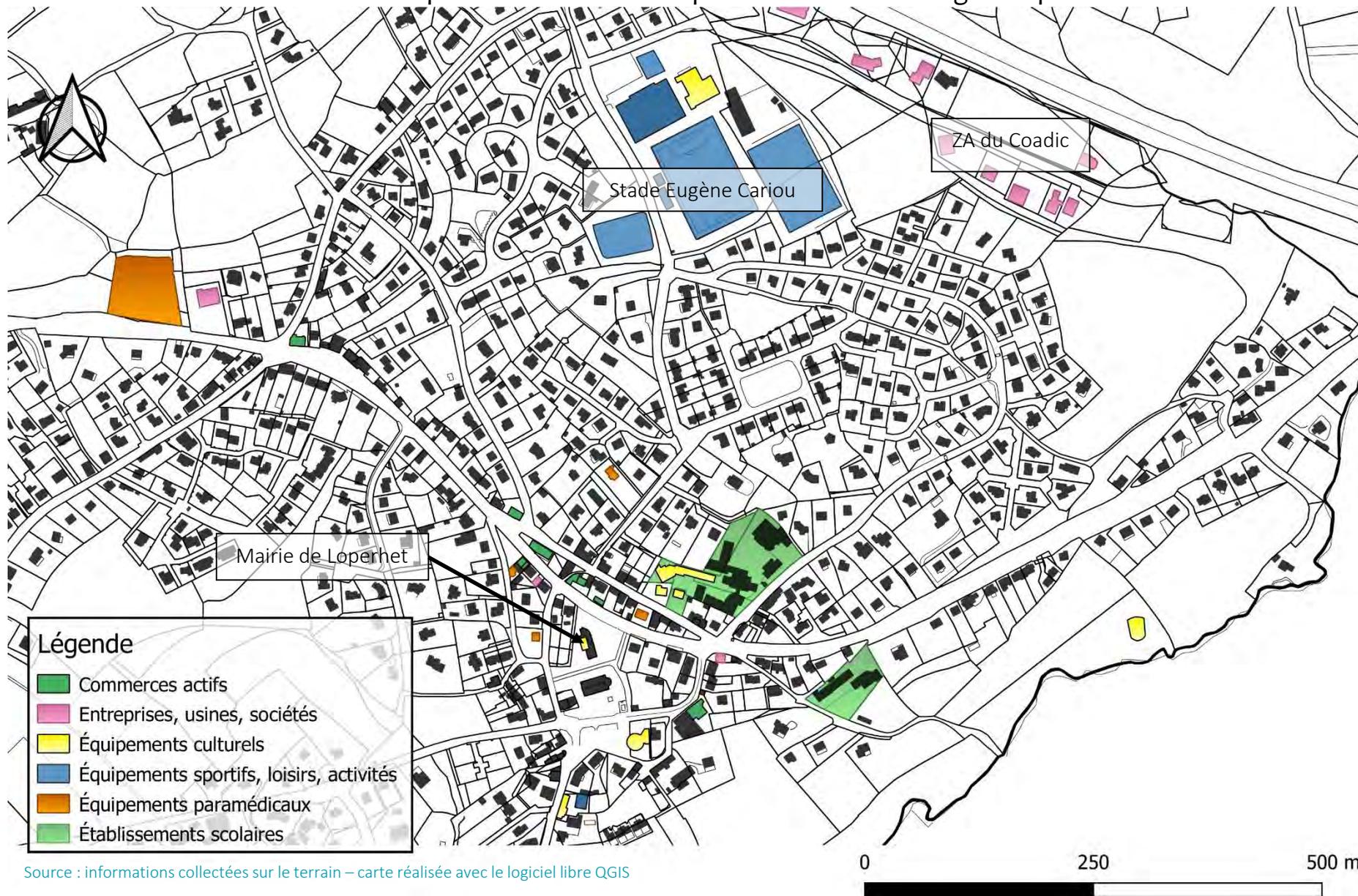
Carte 21 : Localisation des deux écoles de Loperhet



0 100 m

Source : informations collectées sur le terrain – carte réalisée avec le logiciel libre QGIS

Carte 22 : Récapitulatif des structures présentes dans le bourg de Loperhet



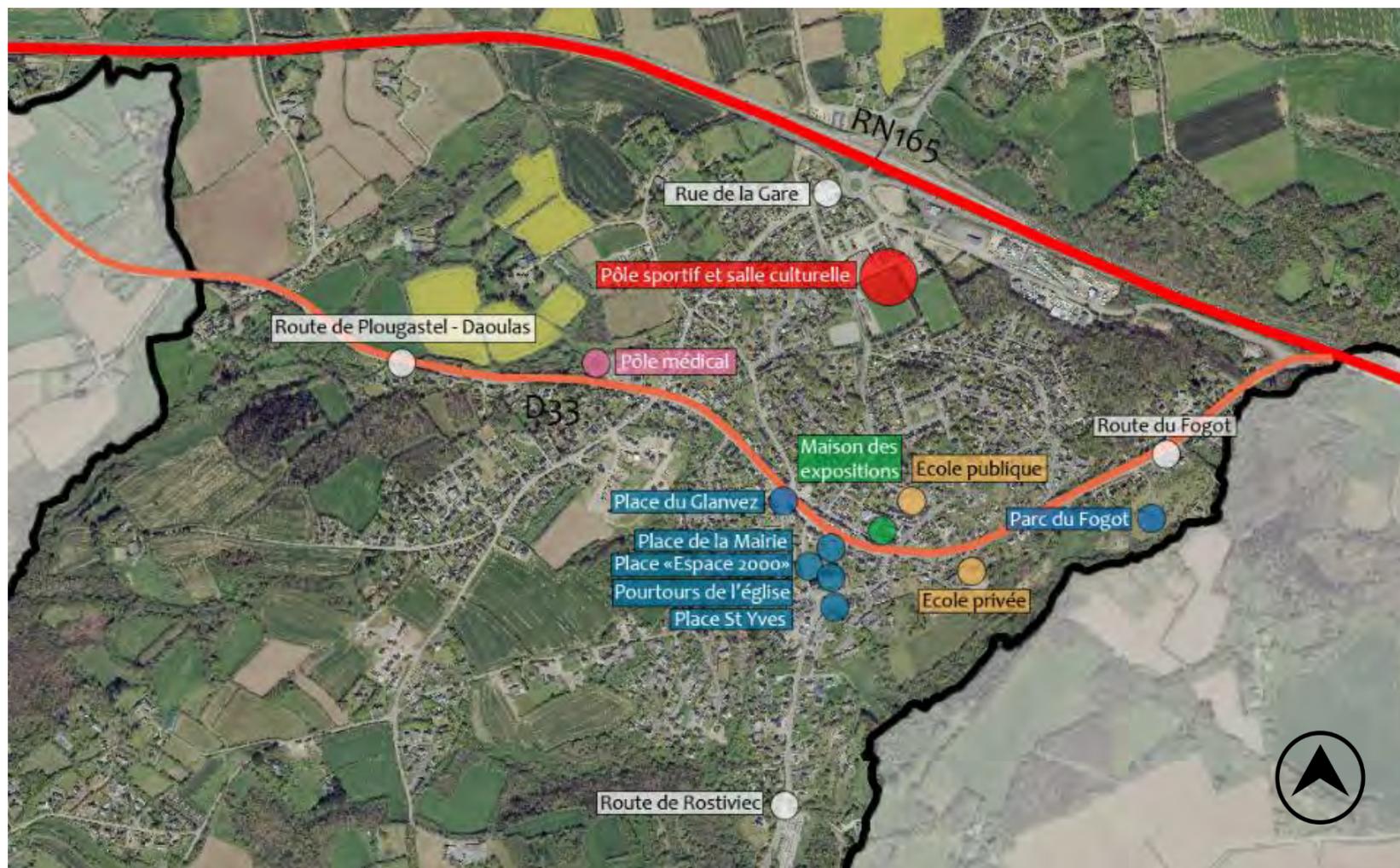
Source : informations collectées sur le terrain – carte réalisée avec le logiciel libre QGIS

## II- Diagnostic qualitatif

### A. Analyse des éléments structurants et emblématiques du bourg de Loperhet

Carte 23 : Spatialisation des éléments structurants et emblématiques du bourg de Loperhet

Source : informations collectées sur le terrain – carte réalisée avec le logiciel libre QGIS



## 1- Les entrées de bourg

Il est important de s'intéresser aux entrées/sorties de bourg. En effet, elles offrent la première et la dernière impression aux usagers de la commune. Véritables interfaces entre le bourg et son environnement, elles se doivent de valoriser l'identité communale. Ainsi, quatre entrées de bourg sont étudiées suivant leurs localisations, leurs topographies, leurs ambiances et types de voiries. Du fait de leurs situations et de leurs fréquentations, ces dernières seront à valoriser dans le cadre de la revitalisation du centre-bourg ;

### La route de Plougastel

**Localisation :** cette entrée de bourg se situe sur la RD33 à l'ouest vers Plougastel-Daoulas. La localisation du seuil urbanisé n'est pas vraiment en phase avec la réalité des lieux, bien que certaines habitations soient présentes.

**Topographie :** cette entrée de bourg s'effectue suivant une ligne droite puis un léger virage. La route est légèrement en montée et dispose d'une vue dégagée.

**Ambiance environnante :** des grands feuillus et espèces arbustives délimitent la voirie sur ses abords. Le paysage ne permet pas de créer une véritable entrée de bourg, puisque celle-ci se fait de manière brutale. La rupture créée entre le paysage rural (champs, arbres, arbustes, etc.) et la partie urbanisée, avec une plus grande concentration de bâtisses et à l'origine de ce constat. En entrée (50 km/h) comme en sortie (70 km/h) de ville, les limitations de vitesse sont très largement dépassées.

**Voie :** la voirie est large, délimitée par des pavés ou terre-pleins en béton au centre et des marquages au sol. Les automobilistes peuvent se croiser sans difficulté. Un trottoir, aménagé sur la partie droite permet aux piétons ou cyclistes d'atteindre le bourg en toute sécurité.



## La route du Fogot

**Localisation :** également située sur la RD33, cette entrée de bourg est localisée à l'est de la commune en aval de la zone de rencontre de l'école Sainte-Brigide. Doté d'une situation stratégique, proche d'un équipement public de grande qualité, cet axe est à valoriser et sécuriser. Les automobilistes qui utilisent cette route viennent pour l'essentiel de Daoulas.

**Topographie :** l'entrée de bourg est implantée sur une ligne légèrement courbée, en montée avec une vue dégagée, notamment sur les vallons à certaines occasions.

**Ambiance environnante :** bordée d'habitations, un arrêt de car est implanté non loin, à proximité de l'éco quartier Écocum. Encore une fois, le panneau d'entrée/sortie semble mal positionné. Dans ce cas précis, aucun cheminement doux n'est présent et le caractère végétal du site (grands feuillus, bande engazonnée, talus et arbustes, etc.) marque difficilement cette entrée.

**Voirie :** large, elle présente un caractère routier et linéaire favorisant la prise de vitesse. En 2016, le débit moyen journalier tous sens cumulés, était de 1 070 véhicules par jours en 2016. La vitesse moyenne au niveau de la zone de rencontre, était presque 10 km/h au-dessus de la limitation. Aucun cheminement piéton n'est clairement marqué, aménagé sur les abords de la chaussée, et ce jusqu'au premier rond-point. Une coupure nette est d'ailleurs visible.



## La rue de la Gare

**Localisation :** située après la sortie de la voie express (RN165), elle permet de rejoindre la route départementale 33.

**Topographie :** la rue est d'abord rectiligne puis en descente.

**Ambiance environnante :** entièrement bordée de maisons individuelles, la rue avait par le passé uniquement vocation à desservir ces dernières. Depuis l'aménagement de la voie express, un déséquilibre s'est créé au niveau de certains axes communaux, qui sont aujourd'hui très passants. Le débit moyen journalier, tout sens cumulé était de 2 565 véhicules par jours en 2016. Soit plus du double que sur la route du Fogot. La vitesse moyenne reste en dessous de la limitation. Les nombreux obstacles tels que les chicanes et sens prioritaires obligent les automobilistes à être particulièrement attentifs. D'ailleurs les nombreuses places de stationnement masquent parfois la visibilité. La vitesse y est limitée à 30 km/h.

**Voirie :** bien que la voirie soit large, de nombreuses places de stationnement empêchent le croisement de deux véhicules. Ces aménagements représentent en soi un atout dans la mesure où l'automobiliste doit rouler à faible vitesse afin de se sentir en sécurité. Bien que deux trottoirs soient également présents, ces derniers semblent trop étroits et ne permettent pas plusieurs piétons de circuler côte-à-côte.



## La route de Rostiviec

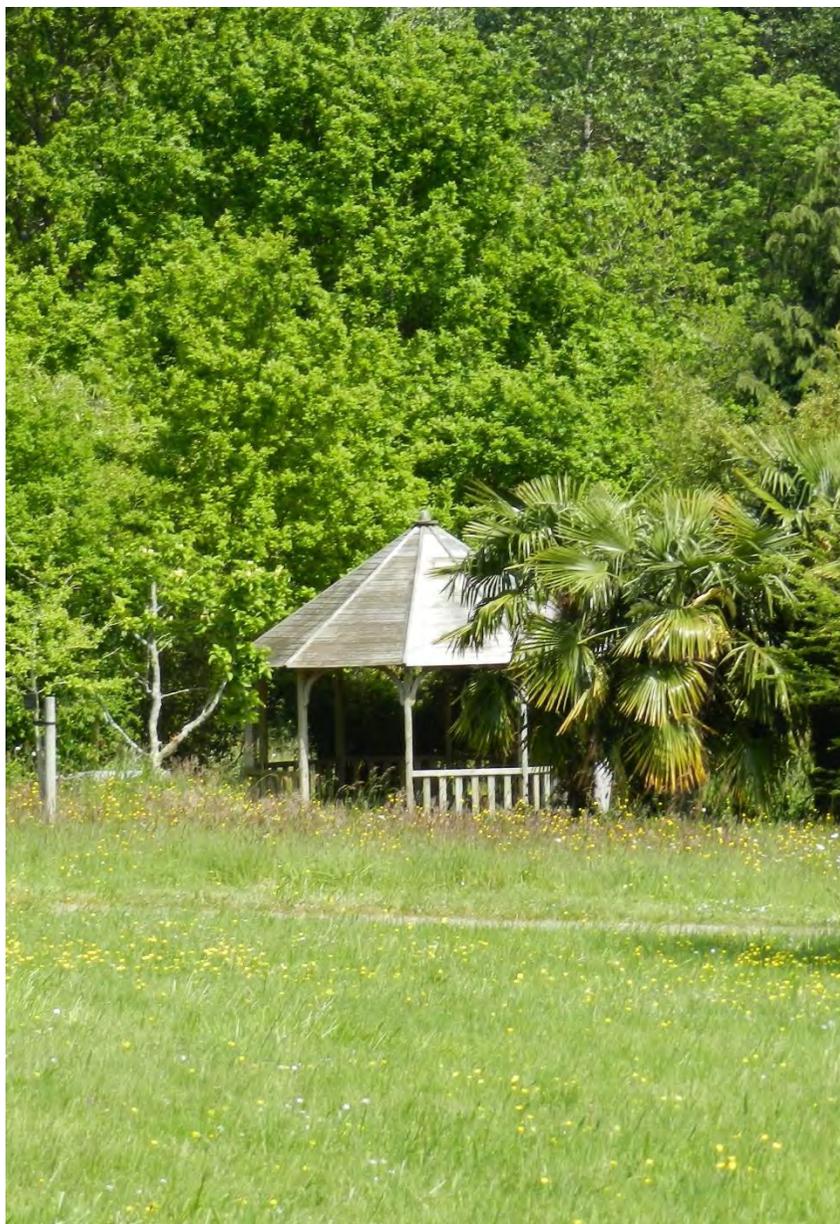
**Localisation :** au sud du centre-bourg et plus particulièrement à proximité du cimetière de Loperhet. La localisation du seuil urbanisé, en amont, n'est pas en phase avec la réalité des lieux. Il se situe au sud du cimetière communal.

**Topographie :** la route est une ligne droite en direction du sud de la commune puis en légère descente vers Rostiviec, Kersanton, la Rade de Brest, etc.

**Ambiance environnante :** bordée de part et d'autre d'habitations, parfois de haies, talus ou feuillus, elle a la particularité de rassembler les caractéristiques liées aux entrées de bourg. En effet, elle donne directement sur le cœur de bourg. Dans le sens Rostiviec – centre-bourg, l'église permet de véritablement marquer l'entrée avec également une plus grande densité de bâti, la présence de la maison ronde (patrimoine communal), du foyer Saint-Yves, d'un kinésithérapeute, de la bibliothèque et école de musique et de la boulangerie qui se situe à proximité, rue de l'église. Des travaux d'accessibilités ont permis la création d'un cheminement piéton délimité par des potelets en bois, qui permet à ces derniers de rejoindre le littoral côtier sud ou les habitations (randonneurs ou piétons) en toute sécurité. Le cimetière communal se trouve également le long de cette voirie à proximité de la sortie du bourg.

**Voirie :** normale, elle permet le croisement de deux véhicules sans difficulté et semble bien entretenue. Cependant, des doutes subsistent quant au croisement d'une automobile avec un engin agricole. À proximité du centre-bourg, la limitation est de 30 km/h.





## 2- Les espaces publics

### *Le parc du Fogot*

**Localisation et accès :** « l'Espace Public de Loisirs » du Fogot se situe non loin du centre-bourg, le long de la RD33, proche de l'entrée/sortie est de la commune. Il faut longer la rue René Goubin et la route du Fogot pour s'y rendre.

**Ambiance :** un parc de cette taille proche du centre-bourg est une réelle opportunité et représente un authentique « poumon vert », mêlant diverses espèces florales, arbustives et de nombreuses essences d'arbres. En l'état actuel des choses, le parc présente des qualités paysagères indéniables. Tandis qu'on s'y balade, le calme apparent et le caractère naturel du site laissent aller au plaisir de la détente et de la déambulation notamment par les douces sensations olfactives et auditives provoquées par la faune et la flore. D'une surface d'environ 4 hectares (39 629 m<sup>2</sup>), le parc du Fogot constitue un espace fédérateur dans lequel une majorité des manifestations culturelles est organisée (théâtre et cinéma en plein air, fête de la musique, exposition de sculptures, etc.).

Certains aménagements favorisent d'autant plus son appropriation. Nous pouvons mentionner la présence d'une aire de jeux pour enfants, d'un kiosque et d'un théâtre de plein air. Du mobilier urbain est également disposé (tables de pique-nique, banc). Plusieurs potelets lumineux permettent de discerner parfaitement les cheminements piétons et participent à l'appropriation nocturne du site. De nombreux jardins partagés (« jardins du Roulic ») ont également été aménagés par les habitants. Un projet de plantation de vignoble porté par l'association « Coteau du Fogot » est également en cours de réalisation. De plus, la municipalité envisagerait la création d'une mare pédagogique proche du ruisseau « Le Glanzvez » et l'acquisition, ou du moins un compromis avec les propriétaires permettant le passage, des parcelles à proximité.

Le but de cette démarche serait de créer une continuité des cheminements doux depuis la motte féodale, implantée au sud du centre-bourg à proximité du cimetière au lieu-dit Roc'Hellou.

Sur les trois entrées existantes, une seule est marquée, mais peu aménagée. De plus, aucun panneau au centre-bourg n'indique la direction, ou les cheminements à suivre pour s'y rendre.

De ce fait, le parc du Fogot n'est malheureusement que très peu lisible de même que les cheminements permettant d'y accéder. De plus, le manque d'aménagements ponctuels ne permet pas au parc du Fogot de répondre pleinement à son appellation « Parc de Loisirs ».



Carte 24 : Localisation du parc du Fogot



Source : informations collectées sur le terrain – carte réalisée avec le logiciel libre QGIS

## La place de la Mairie

**Localisation** : centrale, la place publique en bordure de la RD33 (rue René Goubin). La mairie de Loperhet y prend place.

**Ambiance** : c'est autour de cette place et de celle du Glanvez que gravite la majorité de l'offre commerciale et les services présents à Loperhet (boucherie, coiffeur, médecin, infirmier, podologue, pharmacie, etc.). Un arrêt pour les lignes 31 et 33 du réseau Pen Ar Bed y trouve également sa place. Par ailleurs, une attention particulière fut apportée au traitement paysager et témoigne d'une certaine volonté d'embellissement du bourg. En effet un espace de verdure (accueillant annuellement des évènements culturels), de nombreuses espèces florales (dont certaines exotiques) et des sculptures permettent de lier cette place aux pourtours de l'église.

Différents revêtements de sol permettent de distinguer l'usage de la place. Or, une majorité de celle-ci est destinée au stationnement. Elle accueille 22 places, dont l'une pour les personnes à mobilités réduites. Ce parking est très utilisé, à toute heure de la journée, notamment par le personnel de la mairie, les parents des élèves de l'école publique Éric Tabarly à proximité, et les divers visiteurs.



Carte 25 : Localisation de la place de la Mairie

Source : informations collectées sur le terrain – carte réalisée avec le logiciel libre QGIS



## La place du Glanvez

**Localisation** : située en amont de la place de la mairie, à la jonction de la RD33 (rue René Goubin) et la rue des Mésanges.

**Ambiance** : nous pouvons constater plusieurs similitudes entre cette place et celle de la mairie. En effet, elle dispose également d'une desserte en transport en commun, et certains commerces (bar-restaurant, boulangerie, coiffeur, agence immobilière) se trouvent à proximité directs. La place est également très utilisée, notamment par les commerçants ou les visiteurs, mais principalement par les ouvriers à l'heure de midi venant déjeuner au bar-restaurant « Le Glanvez », elle accueille au minimum neuf places de stationnements (non marquées).

C'est également à cet endroit que les commerçants ambulants stationnent et vendent leurs produits. Cet espace peu ainsi devenir l'un des endroits les plus dynamiques de la commune. Cependant, aucun aménagement paysager ne vient embellir le site et aucune place de stationnement n'est clairement marquée. Le caractère routier du site entraîne irrémédiablement des contraintes en terme de nuisances sonores et un certain sentiment d'insécurité.



Carte 26 : Localisation de la place du Glanvez



Source : informations collectées sur le terrain – carte réalisée avec le logiciel libre QGIS

## La place « Espace 2000 »

**Localisation :** centrale, située en contrebas de la mairie, à proximité de l'église, desservie par la rue Pierre Quillec. C'est la deuxième aire de stationnement la plus conséquente en centre-bourg après la place Saint-Yves.

**Ambiance :** elle accueille au minimum 27 places dont l'une est à destination des personnes à mobilité réduite (places marquées) et des toilettes publiques. Cet espace, exclusivement dédié au stationnement reste sous-exploité, bien que divers événements, organisés par les associations dans la salle communale « Espace 2000 » aient lieu ponctuellement (Yoga, danse, etc.). Peu d'utilisateurs viennent y stationner mis à part les employés de la poste, et quelques habitants/visiteurs.

Le peu de mobilier urbain n'en fait pas, à proprement parler, un espace public de qualité. Sa localisation semble pourtant idéale. Quelques bâtis vacants se trouvent aux alentours. Autre remarque, aucune entrée/sortie n'est clairement définie. L'ensemble des usagers de la route y rentre de manière anarchique ce qui peut parfois poser des problèmes de sécurité.



Carte 27 : Localisation de la place « Espace 2000 »



Source : informations collectées sur le terrain – carte réalisée avec le logiciel libre QGIS

## Les pourtours de l'église Sainte-Brigide

**Localisation** : centrale, en contrebas de la mairie à l'intersection de la rue Pierre Quillec et de la rue de l'Église. Ils font office d'interface entre la place de la Mairie, l'Espace 2000 et la place Saint-Yves (bibliothèque et école de musique). Les nombreux panneaux disposés le long du cheminement « mairie – église » servent parfois d'exposition photographique.

**Ambiance** : ils accueillent l'église paroissiale Sainte-Brigide, datant du dernier quart du XIXe siècle. L'église fut achevée en 1896 et a la particularité de ne pas avoir de clocher. Nous pouvons également y trouver le monument aux morts de même que la fontaine Sainte-Brigide, qui servait de lavoir par le passé.

C'est l'un des espaces publics les plus agréables de la commune et qui accueillent une majorité des éléments du patrimoine matériel de la commune de Loperhet. De nombreuses espèces arbustives, florales, le lavoir contenant des poissons (à améliorer cependant) et de nombreux arbres en font un espace public de qualité.

De cet endroit, les nuisances occasionnées par la RD33 ne sont pas perceptibles, seuls le chant des oiseaux et le bruissement du vent sur les feuilles viendront donner à cet écrin de verdure une sensation de calme. Toutefois, la rue de l'église occasionne à de rares moments des troubles (véhicules en transit) qui viennent briser la tranquillité certaine du site. Outre cela, de la place de la Mairie, la hauteur des arbres dissimule l'église (qui fait office de point de repère), et ne permet pas de créer une continuité entre cet espace et celui de la mairie. Ces éléments sont particulièrement importants puisqu'ils permettent à l'usager de se situer et de s'orienter dans l'espace urbain. De nombreux témoignages

évoquent le fait que l'église Sainte-Brigide reste masquée, introuvable. Associé à cela, le fait qu'elle ne dispose pas de clocher en fait un édifice atypique, mais ne correspond pas à l'imaginaire que l'on se fait en se projetant l'image fictive d'une église.



Carte 28 : Localisation des pourtours de l'église



Source : informations collectées sur le terrain – carte réalisée avec le logiciel libre QGIS

## La place St Yves

**Localisation :** située en contrebas de l'église, à proximité directe de la bibliothèque et de l'école de musique au croisement de la route de Rostiviec et la rue de l'Église.

**Ambiance :** encore une fois, on constate une apparente monofonctionnalité de cet espace public. Il ne répond actuellement qu'à la fonction de parking. Des murets et certains aménagements paysagers viennent cependant améliorer l'esthétisme de cette zone de stationnement, comparé notamment au parking de l'Espace 2000. L'école de musique et bibliothèque, une boulangerie – épicerie ainsi se trouve à proximité directe. La place accueille environ 35 places de stationnements. Ce parking est très utilisé.

Nous pouvons également mentionner la présence de « la maison ronde », maison la plus ancienne de Loperhet, faisant partie de son patrimoine.



Carte 29 : Localisation de la place St-Yves



Source : informations collectées sur le terrain – carte réalisée avec le logiciel libre QGIS

### 3- Le pôle sportif et la salle culturelle « Le Trimaran »

**Localisation** : situé au nord du bourg, à proximité de la voie express et de la zone d'activité du Coadic à l'embranchement de la rue du Stade et rue Coadic Vihan (voir Carte 20 : Localisation des équipements sportifs présents dans le bourg de Loperhet p.50).

**Ambiance** : malgré le fait que ce pôle soit présent au nord du bourg, il n'en demeure pas moins qu'il reste déconnecté du centre-bourg. Effectivement, peu de liaisons douces permettent de rejoindre l'intégralité de ces équipements. Par exemple, il faudrait assurer la continuité du cheminement piéton aménagé sur la faible portion de la rue du stade (à proximité directe du pôle), vers le centre-bourg. Par ailleurs, l'endroit apparaît particulièrement clos. La présence des arbres, anciennes trames bocagères et grillages accentue cette impression.

En dépit des travaux de sécurisation (création d'un cheminement piéton, coussins berlinois, etc.), les nombreuses poches de stationnement à proximité accentuent l'aspect routier du site. Toutefois les automobiles peuvent n'y pénétrer qu'à un seul et unique endroit ce qui représente en soit un atout. Autre remarque, les aménagements extérieurs ne permettent pas la pratique, la balade de ces espaces. Une majorité de ces derniers sont destinés au stationnement des véhicules.

Enfin, nous pouvons mentionner la présence de la salle culturelle « Le Trimaran » inaugurée fin 2012. D'une surface de 900 m<sup>2</sup>, elle affiche une architecture contemporaine. Située à proximité immédiate de la salle omnisports, des tribunes du terrain de football et de poches de stationnement, le caractère vieillissant des infrastructures à proximité dévalorise quelque peu le site.



#### 4- Les écoles

Les écoles (publique et privée) sont importantes à étudier. En effet, elles représentent 442 élèves à Loperhet (2017-2018) ce qui représente une part non négligeable. Celles-ci ont l'avantage d'être localisées dans le centre-bourg (voir Carte 21 : Localisation des deux écoles de Loperhet p.52) à proximité de certains équipements publics culturels et sportifs (pôle sportif, salle « Le Trimaran », maison des expositions, parc du Fogot, etc.).

##### L'école publique Éric Tabarly

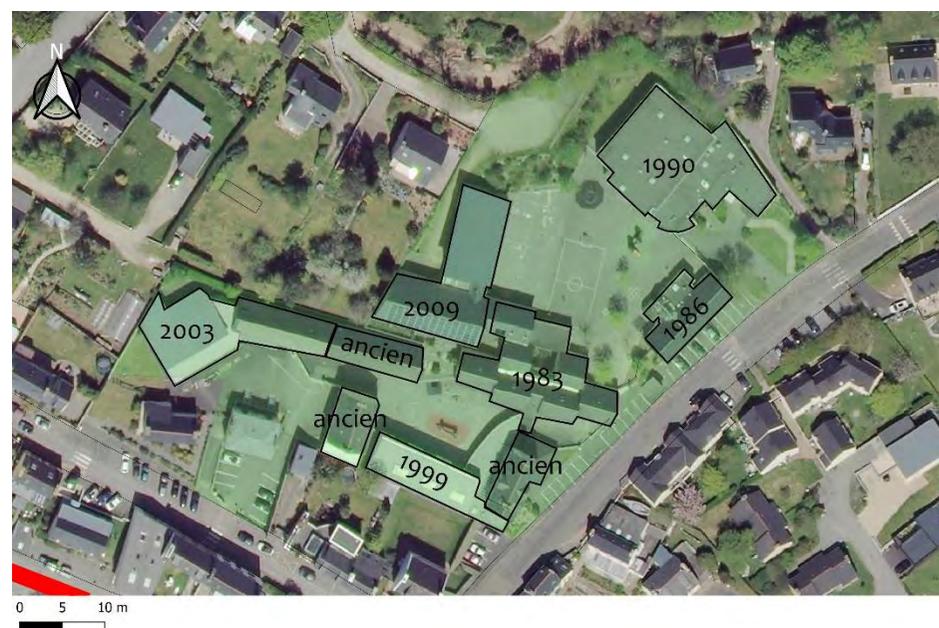
**Localisation :** implantée au croisement de la rue du Ménez et de la rue Saint-Léonard.

**Environnement :** le site de l'école publique est marqué par une certaine hétérogénéité en ce qui concerne les diverses architectures des bâtiments. Certains bâtiments tels que la maison du directeur, présentent des qualités architecturales indéniables. Le site est relativement dense, disposé en palier suivant la topographie particulière du site. Certaines percées visuelles constituent de véritables atouts.

Une cantine se trouve dans l'enceinte scolaire qui elle-même se trouve être close afin d'assurer la sécurité des enfants. Malgré la présence de parkings, nous pouvons constater un manque relatif de ces derniers. En effet, une majorité est occupée par l'équipe enseignante ou les habitants (rue Saint-Léonard). Cela génère une certaine congestion automobile aux horaires d'entrée et sortie de l'école. Enfin, malgré la présence d'une zone de rencontre, rue du Ménez et rue Saint-Léonard, il n'en demeure pas moins que le site reste particulièrement routier.



Carte 30 : Date de construction des bâtiments de l'école publique



Source : informations collectées sur le terrain – carte réalisée avec le logiciel libre QGIS

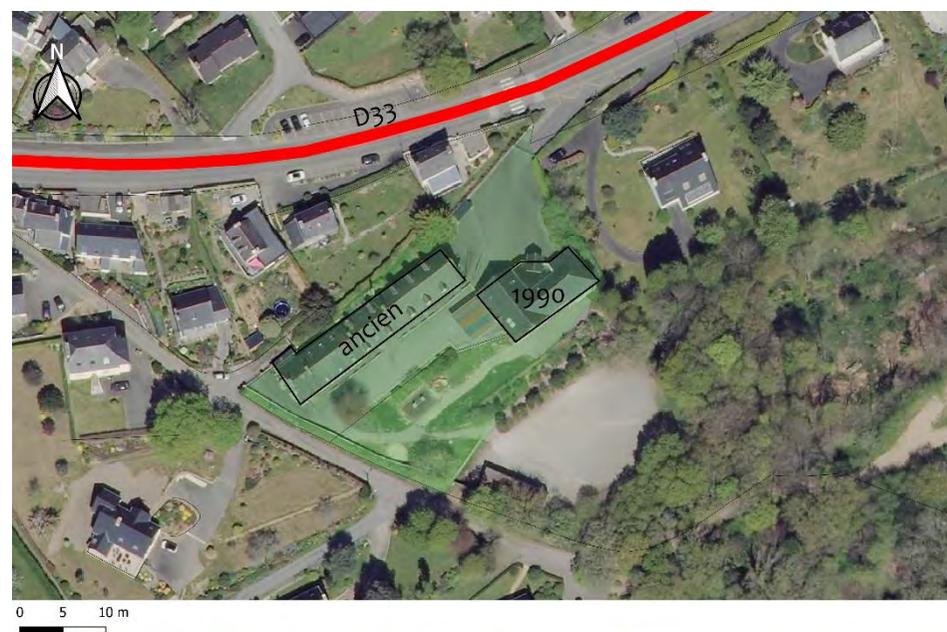
## L'école privée Sainte-Brigide

**Localisation :** situé en contrebas, non loin du croisement entre la rue Sainte-Brigide et la route du Fogot.

**Environnement :** la position de l'école privée dispose d'atouts certains. En effet, des interactions directes sont en somme toutes possibles avec le parc du Fogot via la rue Sainte-Brigide. De plus, de récents travaux de sécurisation de la route du Fogot et l'aménagement de place de stationnement n'entraînent pas de problèmes particuliers notables.



Carte 31 : Date de construction des bâtiments de l'école privée



Source : informations collectées sur le terrain – carte réalisée avec le logiciel libre QGIS

## 5- La maison de santé

**Localisation** : à l'entrée ouest du bourg aux abords de la RD33 (route de Plougastel).

**Environnement** : Implantée à faible distance de l'entreprise « Bâti monte », la maison de santé « sera » le premier édifice que l'utilisateur va percevoir à l'entrée de bourg. Véritable vitrine pour la commune, une attention particulière a donc été apportée à son architecture, particulièrement soignée et moderne. Des prairies, champs, conifères et feuillus délimitent le site sur sa partie nord – nord-ouest.



La maison de santé, actuellement en cours de finalisation, accueillera et regroupera un certain nombre de praticiens médicaux locaux, qui vont dès lors se délocaliser du centre-bourg. Des opportunités foncières seront donc envisageables et devront être au cœur des réflexions concernant le projet de revitalisation du centre-bourg. Par ailleurs, cet aménagement va à long terme, en lien avec de futurs aménagements, créer une nouvelle centralité en complémentarité du centre-bourg : l'îlot Mesmanic (ancien pub Le Mélénick).



Carte 32 : Localisation de la maison de santé



Source : informations collectées sur le terrain – carte réalisée avec le logiciel libre QGIS

## 6- La maison des expositions

**Localisation** : elle trouve sa place rue Saint-Léonard à proximité du centre de loisirs et de l'école publique Éric Tabarly.

**Environnement** : le bâtiment a été construit en 2006 et sert principalement, comme son nom l'indique, aux diverses expositions organisées par la municipalité, les artistes ou associations. Une rampe d'accès PMR permet également aux parents munis de leurs poussettes d'accéder à l'entrée de l'école publique. Son implantation est stratégique puisque les alentours sont très fréquentés, particulièrement aux horaires d'entrée/sortie de l'école. Cependant, le flot quotidien de voitures rue Saint-Léonard et le nombre important de places de stationnement en fait un site particulièrement routier, bien que la rue soit une zone de rencontre.

Une attention particulière fut apportée aux pourtours de la maison qui arbore de nombreuses espèces florales et arbustives. De la maison des expositions, il est très facile de rejoindre le cœur du bourg puisque de plusieurs venelles, escaliers, situé le long de la rue permettent aux piétons de descendre rapidement vers la place de la Mairie.



Carte 33 : Localisation de la maison des expositions

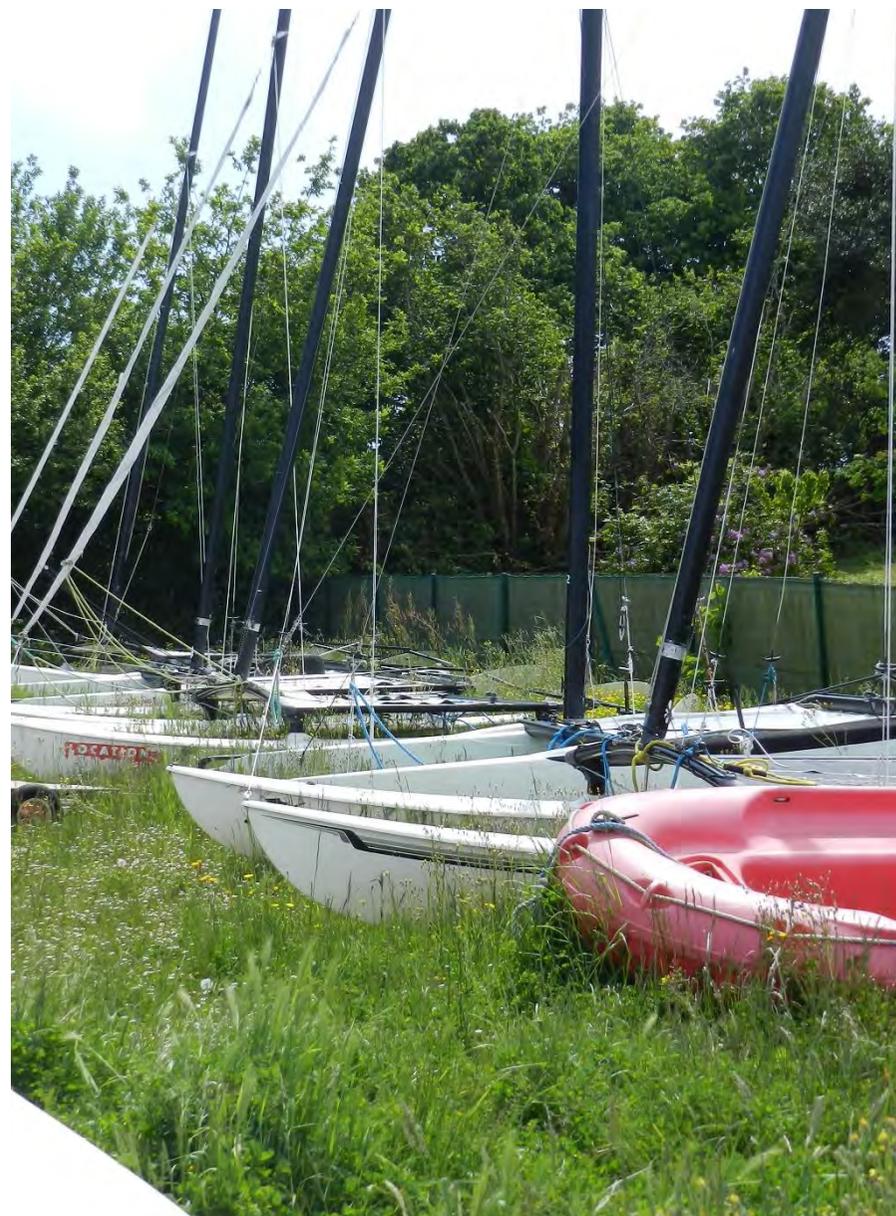


Source : informations collectées sur le terrain – carte réalisée avec le logiciel libre QGIS

## B. Hors du bourg de Loperhet

### 1- *Le Centre Nautique de Rostiviec-Loperhet*

Situé au sud de la commune à Rostiviec, le CNRL ouvra ses portes en 1964 par 4 pionniers passionnés de voiles : Pierre Billant, Noël Quillien, Claude Le Roy et Jacques Vigouroux. Commencé par l'auto construction de 4 Caravelles et d'un Vaurien, aujourd'hui, le centre nautique propose de multiples activités (planche à voile, catamaran, kayak, dériveur, croisière côtière, etc.) et rayonne au-delà de l'échelle communale. Le CNRL accueille chaque année 1 400 stagiaires (écoles, loisirs...) dont « 30 % de loperhétois et 70 % viennent des communes voisines »<sup>25</sup>. Malgré un rayonnement certain à l'échelle intercommunale, le CNRL manque de lisibilité, principalement en centre-bourg, où seul quelques panneaux de direction (accrochés aux panneaux de signalétique) indiquent les cheminements à emprunter afin de s'y rendre.



---

<sup>25</sup> Christian Chardon « Le centre nautique de Rostiviec a le vent en poupe », 2014 - Ouest-France.

## 2- Le centre PEP Gorre-Menez

Il est localisé à proximité de la RD29. Anciennement CPIE de la « Vallée de l'Elorn, fondée en 1983, l'association est labélisée "Centre Permanent d'Initiatives pour l'Environnement" en juillet 1996. Ses missions consistaient principalement à la découverte, l'étude et la défense de l'environnement, et ce, en développant des activités éducatives à caractère scientifique, technique et l'étude des milieux. Le CPIE encourageait et promouvait l'équitation par le biais d'une école d'équitation, la mise en place ainsi que la gestion d'une base équestre. Enfin, elle contribuait à l'insertion sociale et professionnelle de personnes éloignées du marché de l'emploi via l'accueil, la formation, des conférences, etc. Le centre est localisé au lieu-dit de Gorre-Menez au sein d'un environnement naturel et paysager préservé. De nombreuses forêts, rivières ainsi que le tumulus de Gorre-Menez, classé monument historique, s'y trouvent.

Cependant, le tribunal de grande instance de Brest avait prononcé le lundi 18 avril 2016 la liquidation judiciaire du CPIE de la "Vallée de l'Elorn". Le prolongement des travaux engagés par la CCPLD (rénovation du site depuis novembre 2013 pour passer de 845 m<sup>2</sup> à une surface de 1 358 m<sup>2</sup>) a été à l'origine des difficultés de paiement des salariés<sup>26</sup>. Fin 2016, le conseil communautaire avait voté la délégation du site au Pep 22 (association des Pupilles de l'Enseignement Public des Côtes-d'Armor) qui était alors le seul candidat en lice pour la reprise du site<sup>27</sup>. En 2017, après 3 années de travaux de rénovation, les clés ont été remises au Pep 22.

Dès la prochaine rentrée, le site accueillera des classes découvertes qui pourront travailler sur différents thèmes avec le centre équestre, le CNRL, etc. De plus, des entreprises y auront la possibilité d'y organiser des séminaires. Enfin, les nombreuses chambres à dispositions permettront l'accueil de randonneurs, touristes ou famille de passage<sup>28</sup>.



Source : Brest Métropole Océane



Source : Ouest-France



Source : CCPLD

<sup>26</sup> « Loperhet. La liquidation de Gorre-Menez émeut sur la toile », 2016 - Ouest-France.

<sup>27</sup> « Pep 22 est le nouveau délégataire à Gorre-Menez », 2016 - Ouest-France.

<sup>28</sup> « Le centre de Gorre-Menez retrouve tout son peps », 2017 - Ouest-France.

### 3- L'EHPAD "Les 3 Sources"

Créé en 1971, L'EHPAD "les 3 Sources" a la spécificité d'être particulièrement excentré du bourg. Située dans la partie nord de la commune dans un cadre paysager idyllique, sa position ne permet pas d'interactions fréquentes avec le bourg de Loperhet.

Entièrement rénové et inauguré en mai 2017, l'établissement, régi par une association, permet aujourd'hui une plus grande capacité d'accueil.



Source : [les3sources29.fr](http://les3sources29.fr)



Source : [corporate.creditfoncier.fr](http://corporate.creditfoncier.fr)

### C. Analyse AFOM

L'analyse AFOM (Atouts, Faiblesses, Opportunités, Menaces) consiste en l'identification des facteurs positifs et négatifs tant dans l'environnement interne que dans l'environnement externe du territoire.

Elle combine l'étude des atouts et des faiblesses d'un territoire avec celle des opportunités et des menaces de son environnement, et cela dans le but de définir une ou plusieurs stratégies de développement.

ATOUPS	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une population relativement jeune et dynamique ;</li> <li>- Un cadre de vie agréable (front de mer, points de vue, paysage rural) ;</li> <li>- Le patrimoine naturel de la commune ;</li> <li>- Un tissu associatif riche et varié ;</li> <li>- La volonté d'apaiser les circulations (zone 30 et zone de rencontre) ;</li> <li>- Une offre culturelle et paramédicale particulièrement bien développée ("Le Trimaran", Maison des Expositions, théâtre de plein air, maison de santé, etc.) ;</li> <li>- Des structures communales répondant aux besoins des habitants (équipements sportifs, culturels, etc.) ;</li> <li>- Des structures intercommunales récentes (écoles de musique, PEP 22 Gorre-Menez, crèche les Marmouzig, centre nautique)</li> <li>- Quelques espaces publics de qualité (Parc du Fogot, pourtours de l'église Sainte-Brigide) ;</li> <li>- Une municipalité engagée avec de nombreuses pistes de réflexions et projets en cours (Ilot Mesmanic, ZAC, city-stade, Foyer St-Yves, Maison des seniors, etc.) ;</li> <li>- Des opportunités foncières en centre-bourg dues aux départs des praticiens, différents logements vacants ou dents creuses.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un bourg "traversant" qui manque de lisibilité ;</li> <li>- Des entrées de bourg peu qualifiantes ;</li> <li>- Un bourg sectionné en deux parties distinctes via la RD33 ;</li> <li>- La place trop importante de l'automobile ;</li> <li>- Une ambiance particulièrement routière ;</li> <li>- Le manque d'esthétisme du centre-bourg ;</li> <li>- Le manque de zones de circulations douces et confortables pour les piétons et les cyclistes ;</li> <li>- Des transports en commun incapables de rivaliser l'usage de l'automobile ;</li> <li>- Des places publiques uniquement destinées à l'offre de stationnement ;</li> <li>- Des équipements publics qui ne communiquent pas entre eux ;</li> <li>- Une relative stabilisation du nombre de ménages avec enfant(s) ;</li> <li>- Un territoire sectorisé en plusieurs parties ;</li> <li>- La diminution de l'offre commerciale ;</li> <li>- Des équipements publics vieillissants (salle omnisports, foyer Saint-Yves) ;</li> <li>- Faible présence de bâti remarquable sur la commune ;</li> <li>- La quasi-inexistence d'équipements touristiques ;</li> <li>- Le manque de lisibilité de certains équipements publics.</li> </ul>

OPPORTUNITÉS	MENACES
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les projets de ZAC ;</li> <li>- Le prix du foncier attractif par rapport aux communes environnantes ;</li> <li>- La proximité de l'agglomération brestoïse ;</li> <li>- La présence du GR34 sur la commune ;</li> <li>- Les flux touristiques émanant des communes à proximité ;</li> <li>- La réflexion sur le centre-bourg de Loperhet.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La proximité de communes dynamiques, attractives et mieux équipées (Brest, Landerneau, Daoulas, Plougastel-Daoulas) ;</li> <li>- La présence des grandes surfaces le long de la voie express ;</li> <li>- La faible fréquence de passage de certains TC ;</li> <li>- La faible communication à l'échelle intercommunale sur certains équipements locaux ;</li> <li>- Le « Dortoir » de Brest ;</li> <li>- Dévitalisation du centre au profit des zones périphériques.</li> </ul>

## Synthèse de diagnostic

---

Ce premier travail de diagnostic nous a permis de mettre en exergue les différentes caractéristiques de la commune de Loperhet et de son centre-bourg, mais également de comprendre le vaste territoire dans lequel elle s'inscrit. Cette démarche est particulièrement importante dans le cadre de l'opération de revitalisation du centre-bourg. De ce fait, malgré des potentialités et des atouts certains, la commune de Loperhet peine à affirmer sa position en tant que commune structurante au sein de la CCPLD. Pourtant, la commune dispose d'une localisation pour le moins stratégique, à la frontière de la métropole brestoise, de Quimper et de la ville centre de la CCPLD, Landerneau. Bien qu'elle puisse être un atout en terme d'attraction des ménages recherchant le calme de la campagne, elle peut également devenir un inconvénient. Effectivement de nombreuses communes, à proximité directe de Loperhet, disposent de commerces, services et équipements variés et supérieurs en nombre, avec également des surfaces commerciales le long de la voie express et de nombreux marchés, dont certains réputés. Les facilités de déplacements, engendrées par l'aménagement de la voie express et des départementales 29 et 33, ont également eu une incidence sur la manière d'appréhender la commune de Loperhet, qui se retrouve aujourd'hui, sectorisée en trois parties bien distinctes. Certaines populations, principalement localisées dans le nord de la commune ressentent d'ailleurs cet isolement.

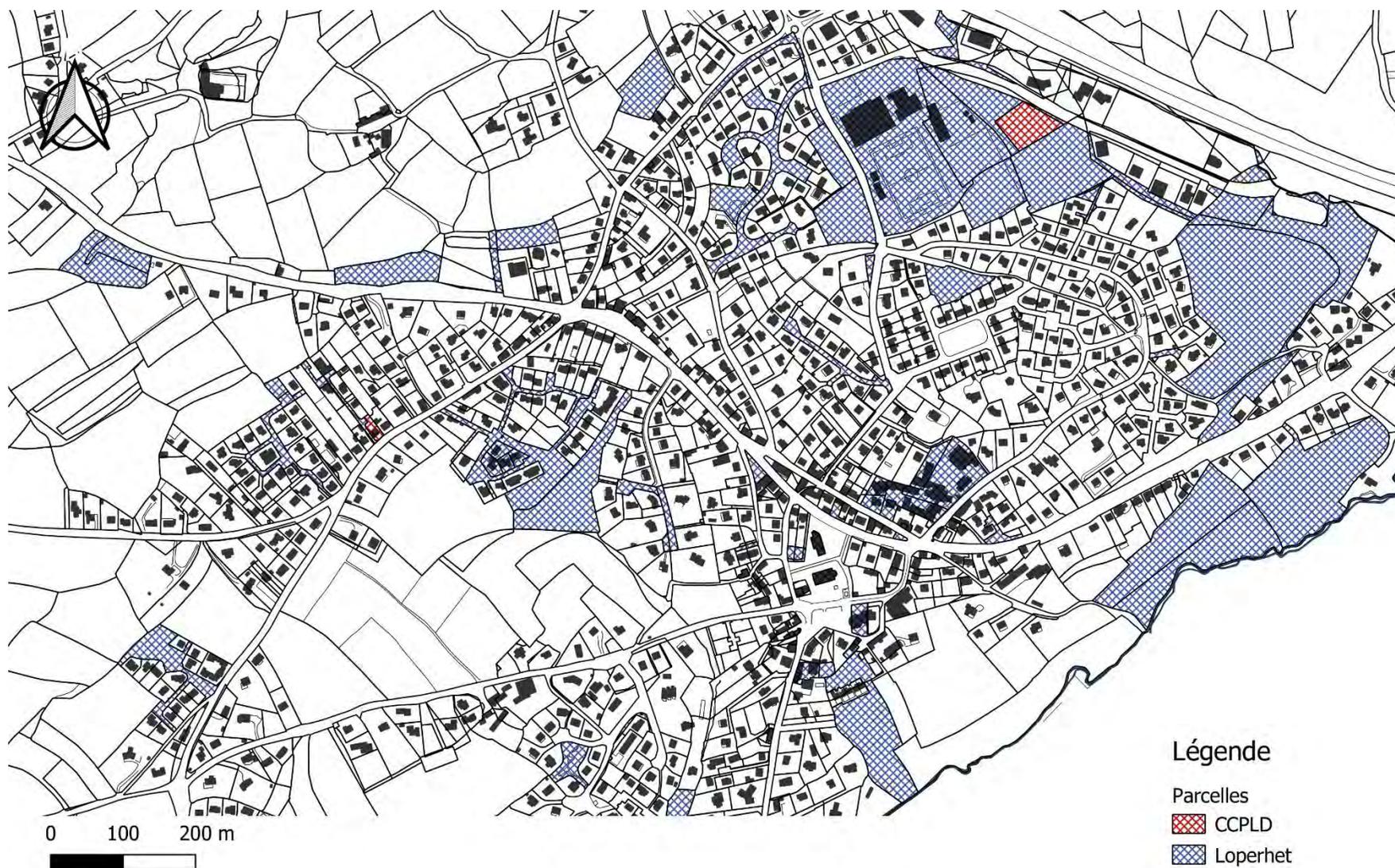
D'autre part, l'évolution des mœurs sociétales (mobilité d'achat, utilisation de l'automobile, infrastructure de transports, etc.) a bouleversé les pratiques usuelles du territoire. Cette tendance se retrouve notamment au niveau de l'offre commerciale en centre-bourg qui s'est malheureusement dégradée au cours des dernières dizaines d'années. Aujourd'hui seuls quelques commerces alimentaires perdurent. Le bourg de Loperhet n'occupe désormais plus sa place de pôle central et apparaît comme manquant de cohérence et de lisibilité. La majorité des équipements sont dispersés et déconnectés du centre-bourg, les principaux espaces publics sont destinés au stationnement automobile et une ambiance particulièrement routière et minérale se ressent lors de la pratique de ce dernier.

Pourtant, et comme susmentionné, elle dispose d'atouts certains. Loperhet est une commune attractive de par son cadre de vie idyllique. Bien qu'ils soient dispersés, elle dispose d'équipements culturels, scolaires, sportifs répondant favorablement aux besoins de la population. Associé à cela nous pouvons mentionner le dynamisme associatif de la commune qui anime régulièrement divers événements festifs. Outre cela, la commune affiche une population relativement jeune (néanmoins en vieillissement), dynamique disposant de revenus bien supérieurs aux communes environnantes.

La suite du travail consistera à l'élaboration de plusieurs scénarios sur les évolutions potentielles du centre-bourg. Doit-il conserver sa place actuelle, être délocaliser, ou la municipalité doit-elle aménager une nouvelle centralité (îlot Mesmanic) ? L'objectif sera donc de présenter ces divers scénarios et ce qu'ils impliqueront. Par la suite, la municipalité aura en charge de sélectionner l'un des scénarios qui sera ultérieurement développé suivant des préconisations d'aménagement, schémas et cartes d'intentions, des opérations de référence, etc.

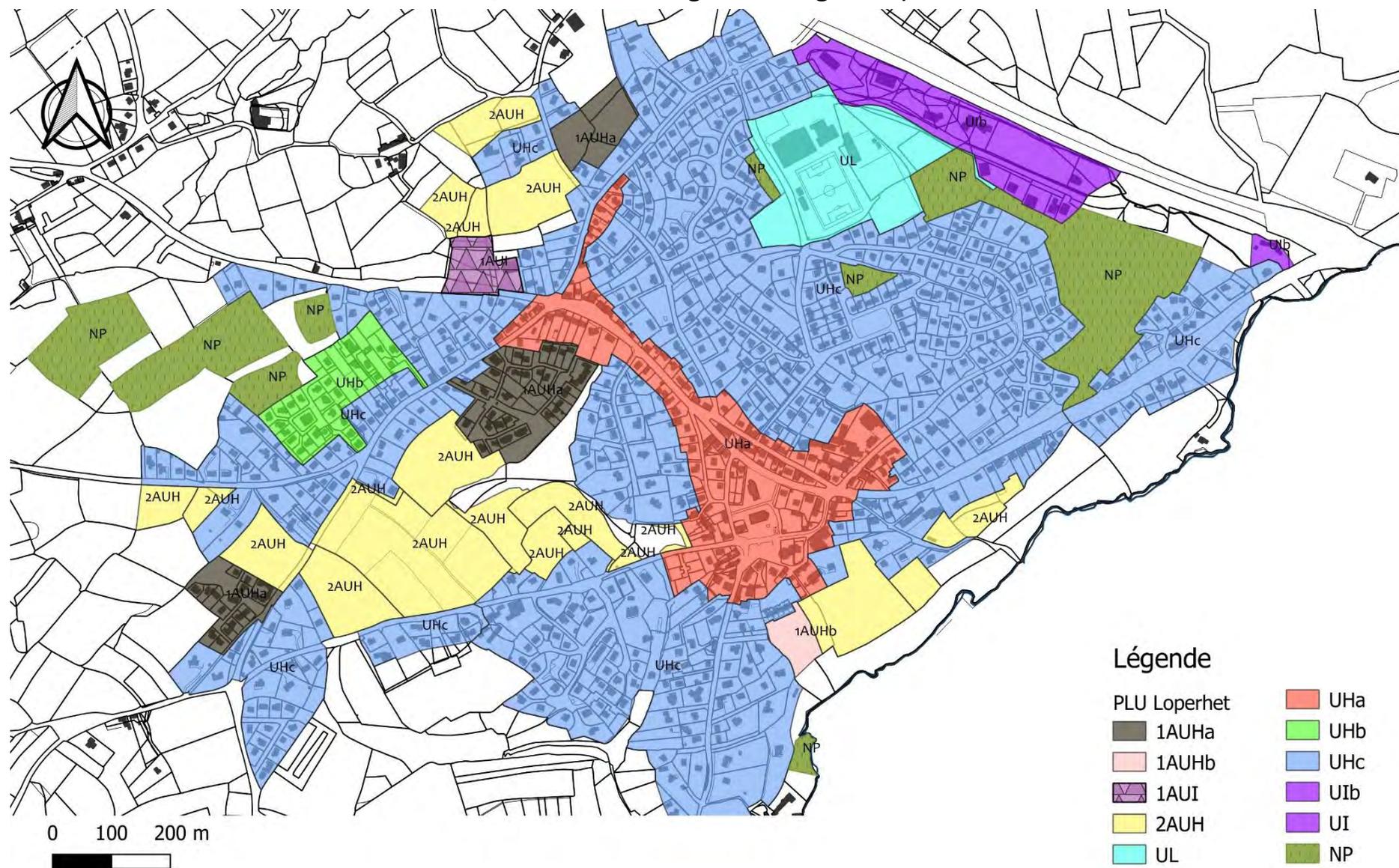
# Annexes

## Carte 34 : Référentiel foncier des parcelles communales et intercommunales



Source : informations collectées sur Editop– carte réalisée avec le logiciel libre QGIS

Carte 35 : Plan de zonage du bourg de Loperhet



Légende

PLU Loperhet	UHa
1AUHa	UHb
1AUHb	UHc
1AUI	UIb
2AUH	UI
UL	NP

Source : informations collectées Editop- carte réalisée avec le logiciel libre QGIS

## Règlementation des zones inscrites au PLU de Loperhet

UHa : Vocation d'habitat — secteur d'urbanisation de forte densité, d'organisation en ordre continu ou discontinu.

UHb : Vocation d'habitat — secteur d'urbanisation de densité moyenne, d'organisation en ordre continu ou discontinu.

UHc : Vocation d'habitat — secteur d'urbanisation de densité moyenne à faible, organisation en ordre continu ou discontinu, comprenant un sous-secteur UHcp, compris dans un périmètre B de protection de captage.

1AUHa : Vocation d'habitat — secteur d'urbanisation de densité forte, d'organisation en ordre continu ou discontinu.

1AUHb : Vocation d'habitat — secteur d'urbanisation de densité moyenne, d'organisation en ordre continu ou discontinu.

1AUI : Vocation économique — y est défini un périmètre d'activité commerciale dans lequel doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité. Par activité commerciale il faut entendre les activités de commerce de détail et d'artisanat à caractère commercial qui s'adressent au consommateur final.

2AUH : Peuvent devenir constructibles qu'après modification du PLU. Dans le secteur 2AUHh, une attention particulière sera portée à la nature des sols, et à leur caractère d'éventuelle zone humide. Elles seront notamment soumises à la loi sur l'eau et à la définition de mesures compensatoires lors de leur urbanisation.

UL : Vocation d'activités sportives ou de loisirs — il s'agit d'une zone

- où sont implantées des installations récréatives et d'animations de plein air ou d'intérieur destinées à recevoir du public à vocation sportive, touristique, ludique, de loisirs et de promenade ;
- comportant les structures d'hébergement liées à ces activités ;
- pouvant comporter des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UI : Vocation économique — il s'agit d'une zone :

- où sont implantées des constructions destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, à l'artisanat, à l'industrie et aux fonctions d'entrepôt,
- où peuvent être implantés des équipements liés au fonctionnement de la zone, pouvant comporter des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les créations de logements n'y sont pas autorisées.

Elle comprend un secteur UIb situé le long de la voie express (RN165).

NP : Vocation de protection des espaces naturels, qui comprennent plusieurs sous-secteurs :

- NPa, qui délimite les espaces à préserver pour des raisons archéologiques ;
- NPb, qui identifie les constructions régulièrement édifiées dans la bande littorale des cent mètres ;
- NPC, secteurs maritimes à vocation d'accueil des activités et installations nécessaires à l'aménagement et l'organisation de

mouillages de plaisance. Peuvent y être autorisés tous les dispositifs appropriés pour le mouillage des bateaux, les ouvrages d'accès à la mer, les installations de stockage des prames et annexes, les dispositifs de signalisation et de balisage... ;

- NPh, qui délimite les zones humides ;
- NPPa et NPPb, qui délimitent le périmètre immédiat et le périmètre A d'une part, le périmètre B d'autre part, de protection de captage des eaux destinées à la consommation humaine. Peuvent y être autorisés les installations, équipements, constructions et occupations du sol nécessitées par l'exploitation du captage ;
- NPs, qui délimitent les espaces littoraux à préserver en application de l'article L.146-6 du code de l'urbanisme.

Carte 36 : Implantation des dispositifs de limitation de vitesse à Loperhet



Source : informations collectées sur le terrain – carte réalisée avec le logiciel libre QGIS

## Tables des illustrations

---

Carte 1 : Proposition du périmètre du centre-bourg et cœur de bourg de Loperhet.....	9
Carte 2 : Situation géographique de la commune de Loperhet .....	10
Carte 3 : Les 22 communes de la CCPLD.....	12
Carte 4 : La CCPLD, porte d'entrée du Pôle métropolitain du Pays de Brest .....	13
Carte 5 : Des axes majeurs de circulations présents sur la commune.....	16
Carte 6 : Carte isochronique .....	16
Carte 7 : Les nombreux hameaux de Loperhet.....	22
Carte 8 : Carte de l'État-major (1820 – 1866) .....	22
Carte 9 : Mise en œuvre de la Loi Littoral à Loperhet .....	24
Cartes 10 : Évolution de l'urbanisation du bourg de Loperhet et Rostiviec entre 1948 et 2018.....	25
Carte 11 : Âge moyen en fonction des différents bureaux de vote.....	28
Carte 12 : Localisation des secteurs d'activité .....	32
Carte 13 : Réseau viaire, desserte en transports publics & emplacement des totems du Lopied'bus dans le bourg de Loperhet.....	35
Carte 14 : Moyenne du prix du foncier.....	40
Carte 15 : L'implantation des logements locatifs sociaux de Loperhet.....	41
Carte 16 : Répartition des cellules commerciales dans le bourg de Loperhet.....	43
Carte 17 : Localisation de l'EHPAD, des Genêts d'Or et de la Maison de santé .....	45
Carte 18 : Répartition des services paramédicaux dans le bourg de Loperhet.....	46
Carte 19 : Localisation des équipements culturels dans le bourg de Loperhet.....	48
Carte 20 : Localisation des équipements sportifs présents dans le bourg de Loperhet.....	50
Carte 21 : Localisation des deux écoles de Loperhet .....	52
Carte 22 : Récapitulatif des structures présentes dans le bourg de Loperhet.....	53
Carte 23 : Spatialisation des éléments structurants et emblématiques du bourg de Loperhet .....	54
Carte 24 : Localisation du parc du Fogot.....	60
Carte 25 : Localisation de la place de la Mairie .....	61
Carte 26 : Localisation de la place du Glanvez.....	62
Carte 27 : Localisation de la place « Espace 2000 ».....	63
Carte 28 : Localisation des pourtours de l'église.....	64
Carte 29 : Localisation de la place St-Yves .....	65

Carte 30 : Date de construction des bâtiments de l'école publique.....	67
Carte 31 : Date de construction des bâtiments de l'école privée.....	68
Carte 32 : Localisation de la maison de santé.....	69
Carte 33 : Localisation de la maison des expositions.....	70
Carte 34 : Référentiel foncier des parcelles communales et intercommunales.....	77
Carte 35 : Plan de zonage du bourg de Loperhet.....	78
Carte 36 : Implantation des dispositifs de limitation de vitesse à Loperhet.....	81
Figure 1 : Halte – Garderie « Les Mésanges ».....	15
Figure 2 : Affiche publicitaire de la foire de Daoulas.....	17
Figure 3 : Les paysages agricoles de Loperhet.....	21
Figure 4 : Porche des apôtres de la Basilique Notre-Dame du Folgoët.....	21
Figure 5 : RD33, rue René Goubin.....	23
Figure 6 : Totem et marquage au sol pour le Lopied'bus.....	34
Figure 7 : îlot Mesmanic — Friche commerciale en entrée de bourg.....	38

