
RAPPORT DE PRESENTATION

1

"Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace (article L 110).

PLU rendu exécutoire le : 13 novembre 2004

Modification 2007 approuvée le : 13 juin 2007

Modification 2007 exécutoire le : 20 juin 2007

Modification 2009 approuvée le : 22 septembre 2009

Modification 2009 exécutoire le : 20 octobre 2009

Modification 2011 approuvée le : 04 novembre 2011

Modification 2011 exécutoire le : 23 décembre 2011

Modification simplifiée n°2 2025 exécutoire le : 29 septembre 2025

Sommaire

Introduction	5
1.1 – <i>Le document d'urbanisme en vigueur sur la commune</i>	6
1.2 – <i>L'objet du Plan Local d'Urbanisme</i>	7
1.3 – <i>Le cadre juridique du Plan Local d'Urbanisme</i>	8
1.4 – <i>Le contenu réglementaire du Plan Local d'Urbanisme (R 123-1)</i>	9
• <i>Le rapport de présentation (R 123-2)</i>	
• <i>Le Projet de d'Aménagement et de Développement Durable (R123-3)</i>	
• <i>Le règlement (R 123-4)</i>	
• <i>Les documents annexes (R123-13 et R123-14)</i>	
Section 1 :	
La situation de la commune de LAMPAUL GUIMILIAU	11
1.1 – <i>LAMPAUL GUIMILIAU dans son contexte global</i>	12
1.2 – <i>L'organisation interne de la commune</i>	15
Section 2 :	
Le diagnostic communal et les besoins répertoriés	16
2.1 - <i>Le contexte démographique local</i>	17
2.1.1. <i>La population communale</i>	
2.1.2. <i>La population active</i>	
2.1.3. <i>Les perspectives d'évolution</i>	
2.2 - <i>L'habitat</i>	20
2.2.1. <i>L'évolution récente de l'habitat</i>	
2.2.2. <i>Le statut d'occupation des logements</i>	
2.2.3. <i>La mixité de l'habitat</i>	
2.2.4. <i>Les tendances du marché immobilier de LAMPAUL GUIMILIAU</i>	
2.2.5. <i>Les besoins et perspectives</i>	
2.3 - <i>Les activités économiques locales</i>	24
2.3.1. <i>Le secteur primaire</i>	
2.3.2. <i>Le secteur secondaire</i>	
2.3.3. <i>Le secteur tertiaire</i>	
2.3.4. <i>Les besoins et perspectives</i>	
2.4 - <i>Les équipements</i>	29
2.4.1. <i>Les équipements publics de superstructure</i>	
2.4.2. <i>Les équipements d'infrastructure</i>	
2.4.3. <i>L'élimination des déchets</i>	
2.4.4. <i>Les besoins et perspectives</i>	
2.5 - <i>Les transports</i>	31
2.5.1. <i>Les transports en commun</i>	
2.5.2. <i>Les transports scolaires</i>	
2.5.3. <i>Les autres modes de transports</i>	
2.5.4. <i>Les besoins et perspectives</i>	

Section 3 :	
L'état initial de l'environnement, du site et des paysages	33
3.1 – <i>Le paysage communal</i>	34
3.1.1. La géologie	
3.1.2. Le relief	
3.1.3. Les vallées	
3.1.4. Le réseau hydrographique	
3.1.5. La trame végétale et les zones boisées	
3.1.6. Le réseau viaire	
3.2 – <i>Les zones urbanisées</i>	38
3.2.1. Le développement de l'urbanisation sur la commune	
3.3 – <i>La zone rurale du plateau</i>	41
3.4 – <i>Le bilan et les perspectives</i>	42
Section 4 :	
Les enjeux retenus pour définir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable	43
4.1 – <i>Les perspectives d'évolution</i>	44
4.2 – <i>Le parti d'aménagement</i>	45
Section 5 :	
La traduction réglementaire	47
5.1 – <i>Les zones urbaines</i>	48
5.2 – <i>Les zones à urbaniser : AU</i>	50
5.3 – <i>Les zones agricoles : A</i>	52
5.4 – <i>La zone naturelle : N</i>	53
Section 6 :	
La prise en compte de l'environnement	54
6.1 – <i>La protection des zones naturelles</i>	55
6.2 – <i>La protection des espaces urbanisés</i>	55
6.3 – <i>La prise en compte de l'environnement sur l'espace agricole</i>	55
6.4 – <i>La protection des talus</i>	55
Section 7 :	
La compatibilité du P.L.U avec les dispositions supra communales	56
7.1 – <i>La compatibilité du PLU avec les dispositions communautaires</i>	57
7.1.1. La compatibilité avec le Schéma de COhérence Territoriale (SCOT) du Pays du Léon	
7.1.2. La compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat (PLH)	
7.2 – <i>La compatibilité du P.L.U avec les lois d'aménagement</i>	58

- 7.2.1. La compatibilité du P.L.U avec la loi d'Orientation sur la Ville du 13 juillet 1991
- 7.2.2. La compatibilité du P.L.U avec la loi sur l'eau du 03 janvier 1992
- 7.2.3. La compatibilité du P.L.U avec la loi sur le bruit du 31 décembre 1992
- 7.2.4. La compatibilité du P.L.U avec la loi paysage du 08 janvier 1993
- 7.2.5. La compatibilité du P.L.U avec la loi sur les déchets du 03 février 1993
- 7.2.6. La compatibilité du P.L.U avec la loi Barnier du 02 février 1995
- 7.2.7. La compatibilité du P.L.U avec la loi d'orientation agricole du 09 juillet 1999
- 7.2.8. La compatibilité du P.L.U avec la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000
- 7.2.9. La compatibilité du P.L.U avec la loi d'Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003

Section 8 :

Le bilan des surfaces du nouveau PLU

61

Conclusion

63

Additif 2025 - Rapport de présentation de la modification simplifiée n°2 du PLU

65

Introduction

1.1 – Le document d'urbanisme en vigueur sur la commune :

La commune de LAMPAUL GUIMILIAU a approuvé son plan-cadre le 7 avril 1978. Celui-ci a été renouvelé le 1^{er} octobre 1984, le 4 novembre 1988, le 23 octobre 1992, le 22 novembre 1996 et le 17 novembre 2000.

Ce dernier a pris fin le 18 novembre 2002. Depuis la commune est sous le régime du Règlement National d'Urbanisme.

C'est pourquoi le conseil municipal a prescrit une élaboration de P.L.U le 03 octobre 2001.

Le P.L.U. a été rendu exécutoire le 13/10/2004.

Depuis cette date, le P.L.U. a fait l'objet de 3 modifications :

- Première modification exécutoire le 20/06/2007
- Deuxième modification (simplifiée) exécutoire le 20/10/2009
- Troisième modification exécutoire le 23/12/2011

1.2 – L'objet du Plan Local d'Urbanisme

Le P.L.U. traduit une organisation du territoire communal, en proposant un aménagement de l'espace conforme aux aptitudes du milieu au regard de chacune des vocations potentielles et des usages existants ou projetés : urbanisation, agriculture, loisirs et tourisme, protection de la nature et du patrimoine, activités économiques,...

Le PLU expose le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques, et précise les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Il régleme l'utilisation des sols de la commune.

Il permet de dire ce que l'on peut construire, aménager, mettre en valeur et protéger, à quel endroit et comment.

Les objectifs d'aménagement qui ont conduit à la révision de ce P.L.U. n'ont pas évolué depuis 1991. Cependant, le document actuel ne répond plus à ces objectifs.

Parallèlement, la mise en application de lois récentes impose une mise à plat du document :

- Loi d'orientation pour la ville (L.O.V.) du 13 juillet 1991
- Loi sur l'eau du 03 janvier 1992
- Loi paysage du 08 janvier 1993
- Loi sur les déchets
- Loi d'orientation agricole (Juillet 1999)
- Loi SRU du 13 décembre 2000
- Loi urbanisme et habitat du 3 juillet 2003

et d'autre part, du fait de nouvelles orientations souhaitées par les responsables communaux.

1.3 - Le cadre juridique du P.L.U.

Article L 121-1 :

"Le Plan Local d'Urbanisme exprime, selon l'article L 121-1 du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme régissant le territoire de la commune :

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

- 1- L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable.
- 2- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de constructions et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux.
- 3- Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels et urbains, la réduction de nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature".

1.4 - Le contenu réglementaire du P.L.U. (R 123-1)

Le Plan Local d'Urbanisme après un rapport de présentation, comprend le projet d'aménagement et de développement durable de la commune et le règlement, ainsi que leurs documents graphiques. Il est accompagné d'annexes.

- **Le rapport de présentation (R 123-2)**

1- Expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L 123-1 ;

2- Analyse l'état initial de l'environnement ;

3- Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et la délimitation des zones, au regard des objectifs définies à l'article L.121-2 et des dispositions mentionnées à l'article L 121-1 et des dispositions mentionnées à l'article L.111-1-1, expose les motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le règlement, et justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application de l'article L.123-2. En cas de modification ou de révision, il justifie le cas échéant, les changements apportés à ces règles ;

4 - Evalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

- **Le projet d'aménagement et de développement durable (R123-3)**

Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

- **Le règlement (R 123-4)**

Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R.123-9.

- **Les documents annexes (articles R 123-13 et R 123-14) :**

Ils indiquent, à titre d'information, sur un ou plusieurs documents graphiques, s'il y a lieu :

1 - Les secteurs sauvegardés.

2 - Les zones d'aménagement concerté.

3 - Les zones de préemption.

4 - Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé.

5 - Les zones à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives aux permis de démolir.

6 - Les périmètres de développement prioritaires.

7 - Les périmètre d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières, les périmètres d'actions forestières et les périmètres de zones dégradées à faible taux de boisement.

8 - Les périmètres miniers.

- 9 - Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières.
- 10 - Le périmètre des zones à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable.
- 11 - Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L.111-10
- 12 - Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé.
- 13 - Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées.
- 14 - Les servitudes d'utilité publique soumises aux dispositions de l'article L 126-1 ainsi que les bois ou forêts soumis au régime forestier.
- 15- La liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application du deuxième alinéa de l'article L. 315-2-1.
- 16- Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets.
- 17- Le plan d'exposition au bruit des aéroports.
- 18 - D'une part, les prescriptions d'isolement acoustique dans les secteurs qui, situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, sont affectés par le bruit et, d'autre part, la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés.
- 19- Les actes instituant des zones de publicité restreinte et des zones de publicité élargie.
- 20- Les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles rendues opposables et les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques miniers.
- 21- Les zones agricoles protégées délimitées en application de l'article L112-2 du code rural.

Section 1 :
La situation de la commune
de LAMPAUL GUIMILIAU

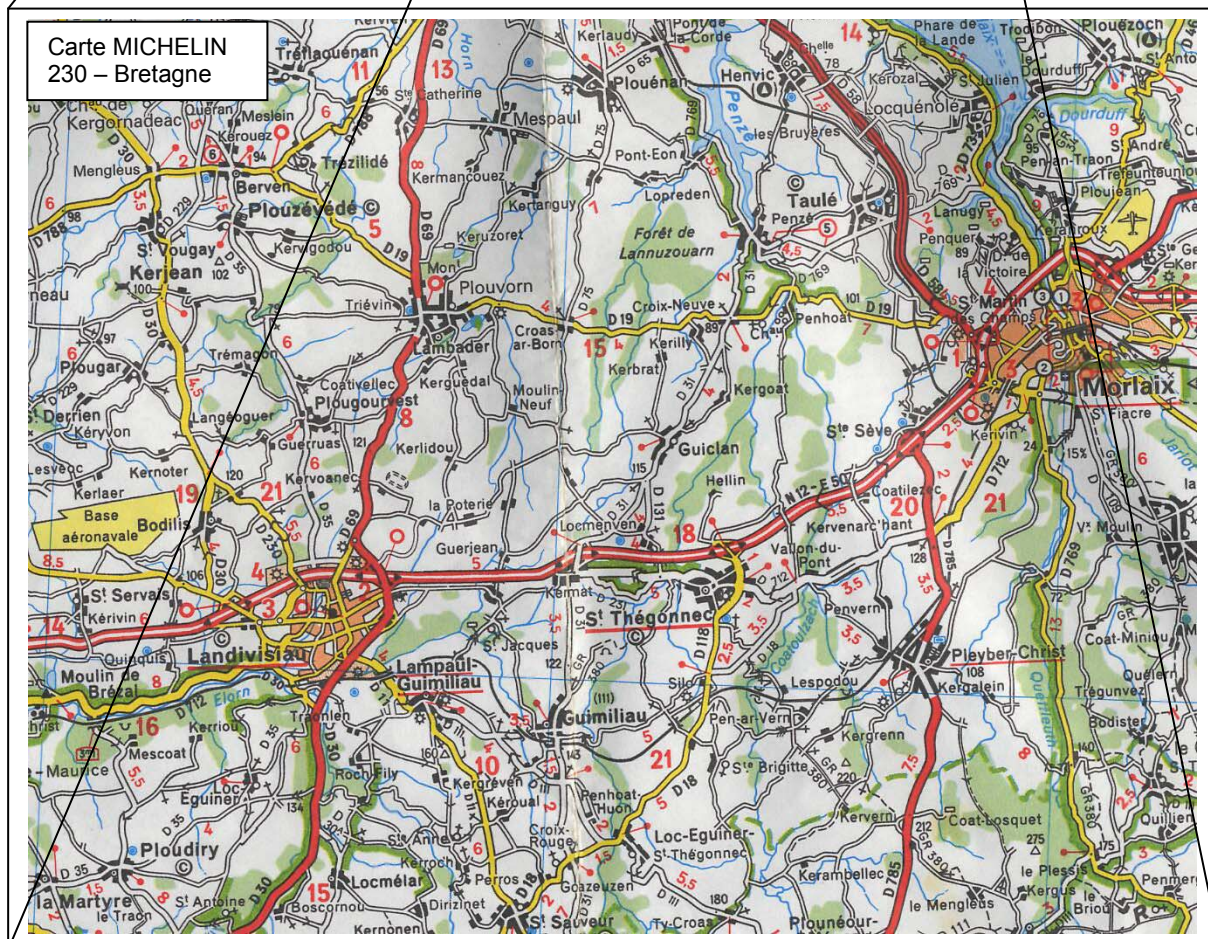
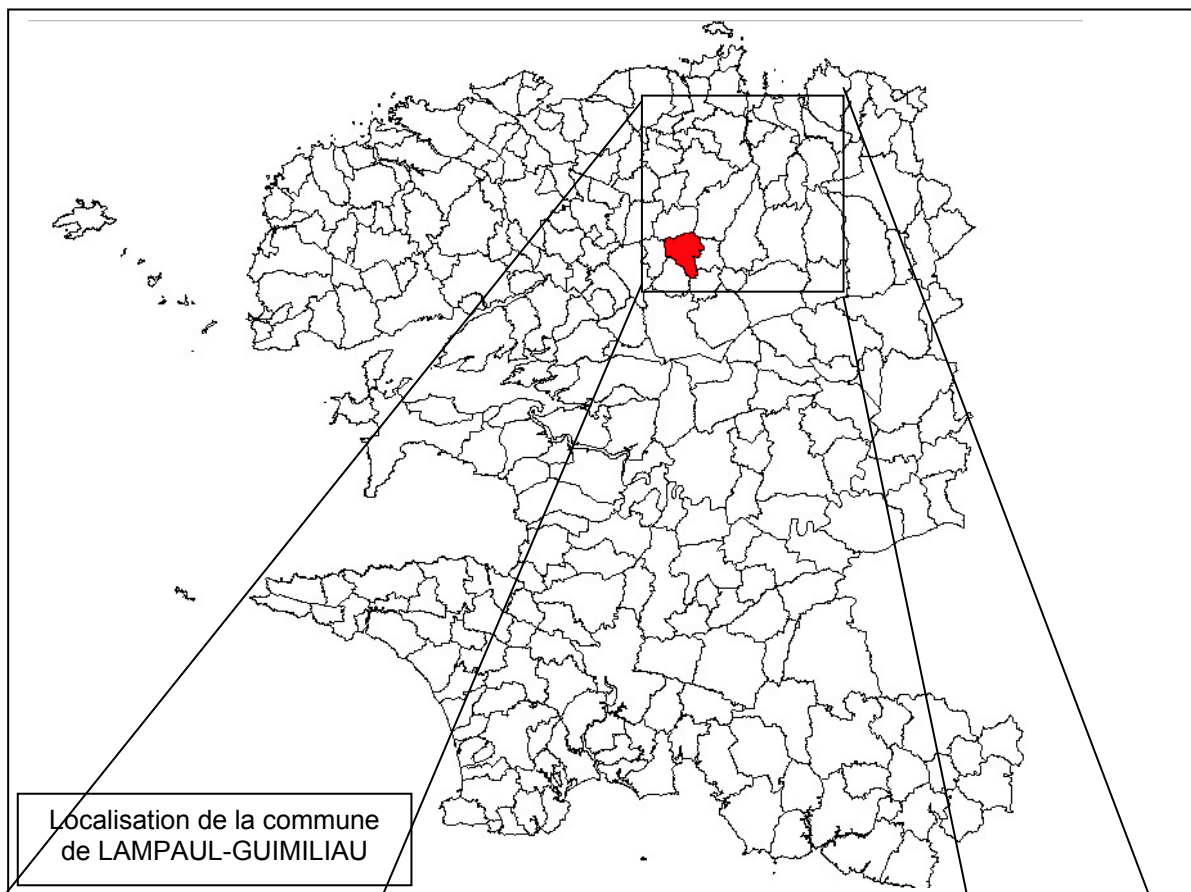
1.1 - LAMPAUL GUIMILIAU dans son contexte global

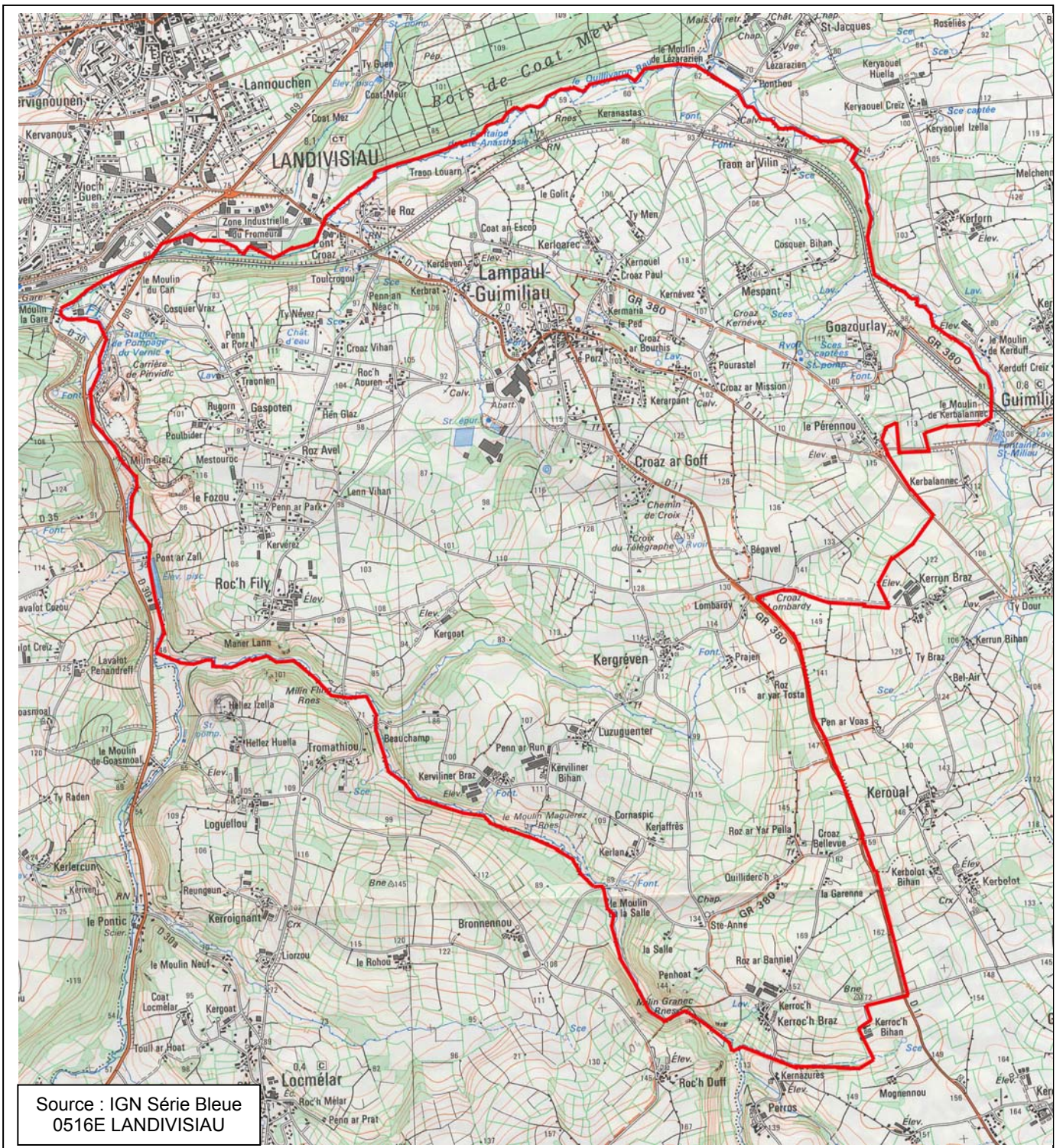
La commune de LAMPAUL GUIMILIAU est située au Nord du département du Finistère, à 45 kilomètres au Nord Est de Brest et à 25 kilomètres au Sud Ouest de Morlaix.

Elle s'inscrit dans un contexte local diversifié :

- le canton de LANDIVISIAU ;
- la communauté de communes du Pays de Landivisiau qui comprend dix-neuf communes : BODILIS, COMMANA, GUICLAN, GUIMILIAU, LANDIVISIAU, LAMPAUL GUIMILIAU, LOC EGUINER, LOCMELAR, PLOUGAR, PLOUGOURVEST, PLOUNEVENTER, PLOUVORN, PLOUVEZEDE, SAINT DERRIEN, SAINT SAUVEUR, SAINT SERVAIS, SAINT VOUGAY, SIZUN, TREZELIDE.
Elle a été créée le 31 décembre 1993.
- le Schéma de COhérence Territorial (SCOT) du Pays du Léon qui est géré par le Syndicat Mixte du Léon et qui est composé de trois communautés de communes : celle du Kernic, celle du Pays de Landivisiau et celle du Pays Léonard. Cela représente trente-trois communes, 61 438 habitants et 61 790 ha.
Son périmètre a été arrêté le 24 mars 2003.
Le SCOT a été approuvé par le conseil syndical le 13/04/2010.

CARTES DE SITUATION





1.2 – L'organisation interne de la commune

Etendue sur une superficie de 17 km², la commune de LAMPAUL GUIMILIAU est limitée :

- au Nord par la commune de LANDIVISIAU ;
- au Nord Est par la commune de GUICLAN ;
- à l'Est par la commune de GUIMILIAU ;
- au Sud Est par la commune de SAINT SAUVEUR ;
- au Sud Ouest par la commune de LOCMELAR ;
- à l'Ouest par la commune de LOC EGUINER.

Elle totalise aujourd'hui une population totale de 2095 habitants (2008)..

L'habitat s'organise en quatre pôles principaux :

- le bourg de LAMPAUL GUIMILIAU, au Nord du territoire communal ;
- Croas Bihan au Nord Ouest du bourg ;
- Gaspoten et Pen Ar Parc à l'Ouest du bourg ;
- Rozavel et Gaspoten ;
- Fozou et Pen Ar Parc.

Le désenclavement de LAMPAUL GUIMILIAU est facilité par :

- la proximité de la RN 12,
- la RD 11, qui traverse le territoire communal du Nord Ouest au Sud Est et qui assure la liaison de la RN 12 vers Landivisiau et SAINT SAUVEUR,
- la RD 69, prolongée par la RD 30, qui longent la limite Nord Est de la commune et assure la liaison entre la RN 12 et SIZUN.

Les liaisons communales internes sont principalement assurées par :

- la RD 111 à l'Est qui relie le bourg de LAMPAUL GUIMILIAU à GUIMILIAU,
- des voies communales.

Section 2 :
Le diagnostic communal
et les besoins répertoriés

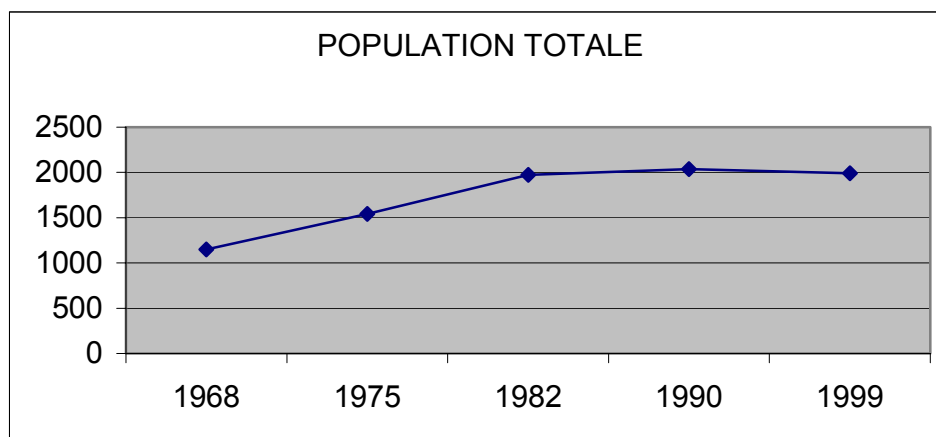
2.1 - Le contexte démographique local :

2.1.1. La population communale

Si, en population totale, la commune a légèrement augmenté entre 1990 et 1999 (+1,22% avec 2 076 habitants en 1999), la population sans doubles comptes a par contre diminué.

La baisse observée (- 2,3 %) place LAMPAUL GUIMILIAU dans une situation moins favorable que le département (+ 1,6 %).

Dans la période précédente, LAMPAUL GUIMILIAU a pourtant connu une croissance importante.



Année de recensement	1968	1975	1982	1990	1999
population totale	1 149	1 540	1 973	2 037	1 990
variation	+ 6	+ 391	+ 433	+ 64	- 47
variation en %		+ 34,02 %	+ 28,1 %	+ 3,2 %	- 2,3 %

Canton de Landivisiau			15 532	15 962	16 604
Variation en %				+ 2,8 %	+ 4 %

Finistère				838 687	852 418
variation en %					+ 1,6 %

	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999
naissances	162	209	196	197
décès	100	118	130	121
Solde naturel	62	91	66	76
Solde migratoire	329	342	-2	-123

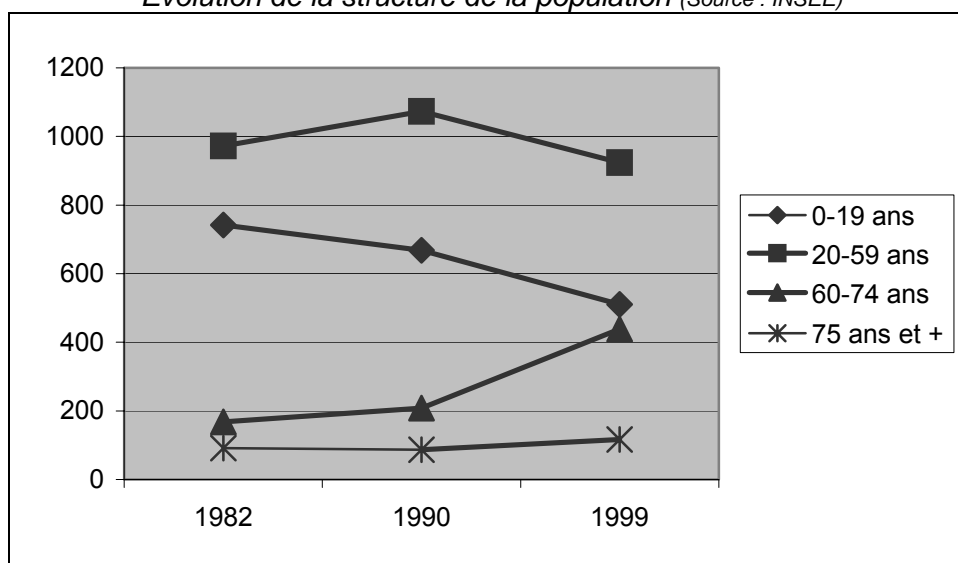
Sources : commune – RGP 1999 – Population sans doubles comptes

Entre 1968 et 1990, la population de LAMPAUL GUIMILIAU augmente grâce à une arrivée massive de population (solde migratoire positif jusqu'en 1982).

Entre 1990 et 1999, la commune connaît une légère baisse de sa population, due à un solde migratoire négatif (- 123 personnes entre 1990 et 1999), malgré un solde naturel positif (+76 personnes). La commune ne profite donc pas de l'augmentation de population qui touche le canton (+ 4 %).

Ce phénomène semble être lié au vieillissement de la population qui est renforcé par le départ des jeunes, comme le souligne le graphique ci-dessous.

Evolution de la structure de la population (Source : INSEE)



Ce graphique fait apparaître, proportionnellement à la population totale :

- une diminution de la population jeune entre 1990 et 1999 (auparavant augmentation entre 1982 et 1990) ;
- une baisse de la tranche des 20 – 59 ans entre 1990 et 1999;
- une forte augmentation de la population dans les tranches d'âge de 60 à 74 ans (+ 111 % entre 1990 et 1999) ;
- une progression de la population des 75 ans et plus (+ 28,6 % entre 1982 et 1999).

On peut noter la jeunesse de la population communale par rapport à celle du département :

- la population des moins de 20 ans à LAMPAUL GUIMILIAU représente 25,6 % des habitants contre 23,6 % dans le département ;
- et les plus de 75 ans représente 5,9 % de la population communale contre 9 % des Finistériens.

Cette situation s'explique notamment par l'attrait que présente LAMPAUL GUIMILIAU :

- pour les actifs travaillant sur LANDIVISIAU, MORLAIX ou dans la commune même ;
- pour les nouveaux retraités (attrait de la campagne) ;
- et la "fuite" importante des jeunes vers des bassins d'études et d'emplois plus ou moins éloignés (BREST, RENNES...), observée sur l'ensemble du Finistère.

2.1.2. La population active

L'activité socio-économique communale traduit cette évolution :

	1982	1990	1999	Evolution 82 – 99 en %	Part dans la population totale En 1999
population totale	1 973	2 037	1 990	+ 0,86 %	100%
population active	851	883	1 001	+ 17,6 %	50,3%
Dont					
actifs ayant un emploi	816	810	914	+ 12 %	45,9%
chômeurs	35	73	87	+ 148,5 %	4,3%
salariés		672	810		40,7 %
non salariés		138	104		5,2%

Sources : commune – RGP 1999

On peut constater qu'entre 1982 et 1999, la population active a augmenté (+ 17,6 %) et a connu une évolution plus favorable que celle de la population totale (+ 0,86 %).

Durant cette période, le nombre de chômeurs a plus que doublé (+ 148,5 %).

Catégories socio-professionnelles	Travaillant dans la commune de résidence	Travaillant dans une autre commune du même département	Hors du département	Total	Part dans la population active travaillant
Agriculteurs	36	4	0	40	4,4%
Artisans commerçants	52	24	0	76	8,4%
Cadres et professions intellectuelles	4	44	4	48	5,3%
Professions intermédiaires	32	116	0	148	16,4%
Employés	76	164	4	240	26,6%
Ouvriers	148	200	0	348	38,6%
Total	348	552	8	900	100%

Source : INSEE, RGP 1999

Seuls 330 habitants travaillent sur la commune, ce qui est peu compte tenu du pôle d'emploi que représente LAMPAUL GUIMILIAU.

61,3 % de la population résidant à LAMPAUL GUIMILIAU travaille à l'extérieur de la commune mais la quasi-totalité des habitants travaillent dans le département. Cela implique des déplacements quotidiens importants.

Ainsi 34 % des habitants travaillent sur LANDIVISIAU et 17 % dans la communauté d'agglomération de MORLAIX et, en 1999, 82,4 % des travailleurs de LAMPAUL GUIMILIAU utilisent leur voiture particulière pour se rendre au travail.

2.1.3. Les perspectives d'évolution

La commune de LAMPAUL GUIMILIAU se caractérise donc par :

- au vu du nouveau recensement de 1999, un arrêt brusque de l'augmentation de la population communale, tandis que la population du département a augmenté ;
- un vieillissement progressif de la population locale, qui se traduit essentiellement par la baisse sensible de la population de moins de 20 ans et par l'augmentation des personnes de plus de 75 ans. On constate cependant que ce phénomène est moins important que sur l'ensemble du Finistère ;
- malgré le nombre important d'emplois existants sur le territoire, plus de la moitié de la population travaille à l'extérieur de la commune.

La commission municipale souhaite que le chiffre de 2 500 habitants ne soit pas dépassé au cours des dix prochaines années.

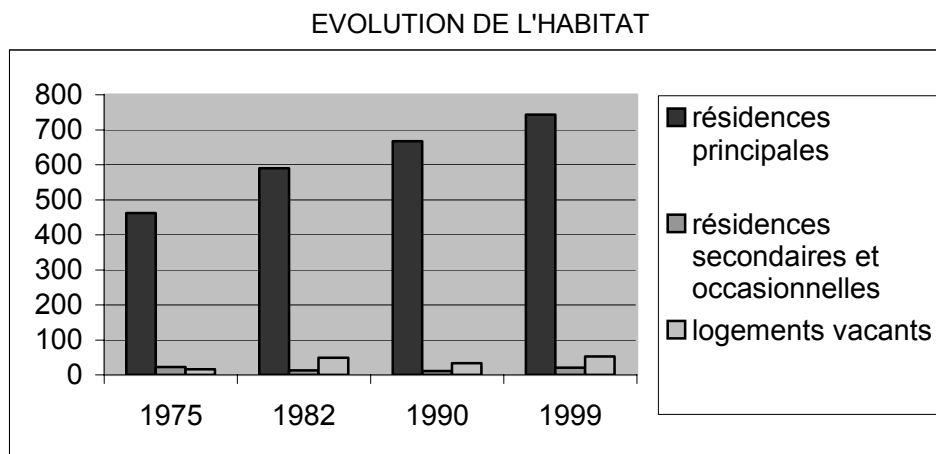
2.2 - L'habitat

Le développement de l'urbanisation de LAMPAUL GUIMILIAU se situe autour du bourg et pour les habitations récentes au nord ouest du territoire communal.

La construction a connu un développement important depuis 1975 (+ 63,1 % de logements entre 1975 et 1999).

2.2.1. L'évolution récente de l'habitat

Cette situation est résumée sur le graphique ci-dessous :



<i>Années</i>	1975	1982	1990	1999	<i>Evolution 75-99 (en %)</i>
<i>Logements</i>					
résidences principales	462	590	668	745	+ 60,8 %
résidences secondaires et occasionnelles	23	13	11	17	+4,3 %
Logements occasionnels				4	
logements vacants	16	49	34	51	+ 231 %
total logements	501	652	713	817	+ 63 %
évolution intercensitaire		+ 30,1 %	+ 9,3 %	+14,6 %	

Source : INSEE RGP 1999

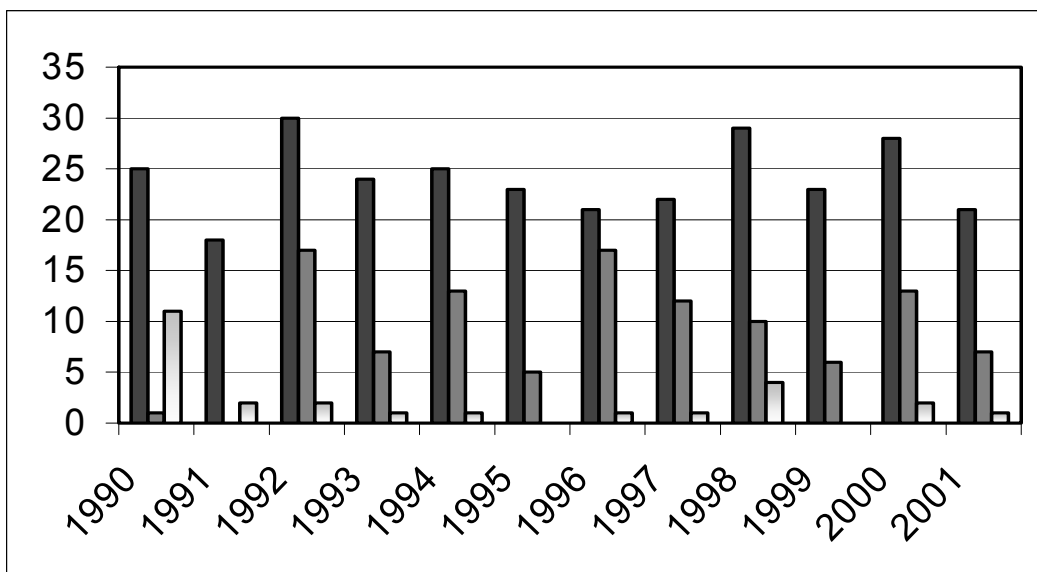
Entre 1975 et 1999, le nombre total de logements a augmenté de 316 logements, soit un accroissement de 63 %. Sur cette même période, la population communale a augmenté de 29,2 %.

La majorité des logements sont des résidences principales individuelles (96%).

Le parc de logement est récent compte tenu de l'évolution de la population. Les logements d'avant 1949 ne représentent que 20,8 % du total des logements (la moyenne du Pays de Landivisiau est de 30,4 %).

Les résidences principales de la commune sont grandes (64 % de résidences de 5 pièces et plus). Le taux de confort est excellent, les résidences sans confort ne représentent que 1 % du total des logements (département : 4 %).

Construction de logements neufs enregistrées sur le territoire communal depuis 1990 :



noir : permis de construire (total par année)
 gris foncé : logements neufs
 gris clair : logements rénovés
 Source : commune de LAMPAUL GUIMILIAU

La moyenne du nombre de **logements neufs** créés en 10 ans (entre 1990 et 2001) sur la commune de LAMPAUL GUIMILIAU est de plus de 9,8 logements par an et de 2,4 logements par an en ce qui concerne la rénovation.

2.2.2 Le statut d'occupation des logements

La répartition propriétaire – locataire s'effectue de la manière suivante :

	nombre de ménages	Part en pourcentage	Evolution de 1990 à 1999
propriétaire	583	78,3	8,6 %
locataire ou sous locataire	141	18,9	21,6 %
logé gratuitement	21	2,8	31,3 %
total	745	100	11,4 %

Source : RGP INSEE 1999

Les propriétaires constituent la majorité des occupants (78,3 %). Avec 18,9 % des résidences principales en locatif, LAMPAUL GUIMILIAU est nettement au dessous de la moyenne intercommunale (25,8 %).

2.2.3. La mixité de l'habitat

TYPES DE LOGEMENT

	1999	Part en pourcentage
maisons individuelles fermes	796	97,4
Logements dans un immeuble collectif	21	2,6
total	817	100

	nombre de ménages	Part en pourcentage	Evolution de 1990 à 1999
Locataire ou sous locataire	141		21.6 %
Dont non HLM	103	73.0	-1.0 %
HLM	30	21.3	275.0 %
Meublé, hôtel	8	5.7	100.0 %

Source : RGP INSEE 1999

La commune de LAMPAUL GUIMILIAU a, depuis plus de vingt ans, développé le logement social sur son territoire communal, en favorisant plusieurs opérations :

- 6 pavillons HLM en 1980 ;
- 20 logements HLM en 2 tranches en 1992.

Le parc locatif social ne représente que 4 % des résidences principales contre 5,2 % pour la moyenne intercommunale. Ils sont tous gérés par Armorique Habitat.

A cela s'ajoute un logement privé de programme social thématique. La commune ne possède pas de logement privé conventionné.

Par rapport aux orientations du PLH, on peut noter un manque de locatifs sur LAMPAUL GUIMILIAU.



Logements HLM rue du Pors

2.2.4. Les tendances du marché immobilier de LAMPAUL GUIMILIAU

Actuellement, une demande se fait sentir pour l'acquisition de résidences principales de la part de jeunes ménages travaillant à LANDIVISIAU ou MORLAIX, ou souhaitant rejoindre LAMPAUL GUIMILIAU pour des motifs relatifs à la qualité de vie offerte à LAMPAUL GUIMILIAU et aux possibilités d'emploi.

Cette demande est accentuée par la qualité des équipements progressivement mis à disposition par la collectivité (commerces, associations...).

Concernant le marché de l'accession et notamment l'acquisition de terrain, les superficies de parcelles demandées par la clientèle ne dépassent pas 700 à 800 m².

LAMPAUL GUIMILIAU, se distingue par un type de clientèle "familiale" ou de "jeunes ménages".

Une Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat (OPAH) a été lancée depuis 1998 sur le Pays du Léon. 34 propriétaires occupants ont pu bénéficier de subventions entre 1998 et 2002 auxquels s'ajoutent quatre logements locatifs. Le faible nombre de dossiers s'explique par l'état très satisfaisant du parc de logements.

2.2.5. Les besoins et perspectives

Compte tenu du nombre d'emplois dont bénéficie la commune, on peut espérer une demande croissante en logements.

Considérant :

- une construction moyenne de 10 logements par an pour les 10 prochaines années,
- une taille moyenne de 800 m² terrain,
- une réserve de 20 % pour la réalisation des voiries et espaces verts accompagnant ces nouvelles constructions,
- un coefficient de marché de deux (obligation de prévoir un choix de terrains, propriétaires refusant la mise sur le marché de leurs terrains...).

Ce sont ainsi près de 19,2 ha qu'il convient de réserver pour les seules zones réservées à l'habitat futur et aux activités qu'exige l'arrivée de nouvelles populations (activités culturelles, sportives, stationnement, commerces, ...).

2.3 - Les activités économiques locales

L'économie de la commune de LAMPAUL GUIMILIAU repose essentiellement sur le secteur secondaire, en particulier sur l'industrie alimentaire.

La commune compte une forte part d'ouvriers (39%). Les employés représentent 27% des salariés, les cadres et professions intermédiaires, 22%. La population agricole est très réduite (4% des emplois).

On dénombre 36% d'emplois industriels, 52% pour le tertiaire, 7% liés au monde agricole et 5% à celui de la construction.

Le taux de chômage à LAMPAUL GUIMILIAU est de 8,7 % (contre 9,2 % dans l'arrondissement et 11,2 % dans le département).

2.3.1. le secteur primaire

a) L'agriculture

LAMPAUL GUIMILIAU est une commune peu agricole. L'agriculture y est une activité économique disséminée sur l'ensemble du territoire communal. Elle représente une faible part d'actifs (4 %) et peu d'emplois (7 %).

L'agriculture

		1990	1999
Population communale		2 037	1 990

Années du recensement agricole	1979	1988	2000
Exploitations professionnelles	54	35	18
Autres exploitations	31	20	12
Total des exploitations commune	85	55	30

Taille des exploitations commune	1979	1988	2000
SAU commune	nc	nc	1 047 ha

Source : recensement agricole 2000

Comme dans l'ensemble du département, le nombre d'exploitations professionnelles diminue depuis 1979, mais les surfaces exploitées augmentent.

La mécanisation et la généralisation de l'élevage hors-sol ont permis de gérer des exploitations avec moins de personnes.

L'élevage hors-sol est la principale activité agricole de la commune (volailles et porcins). Ce type d'activité nécessite d'importantes surfaces pour l'épandage.

Une pisciculture est présente dans la vallée de l'Elorn.



Elevage de volailles à Coat An Escop

Insérer carte des exploitations agricoles

b) L'activité d'extraction du sol

Une carrière est présente sur LAMPAUL GUIMILIAU. D'une superficie de 15,6 ha, elle est située à l'Ouest du territoire communal, le long de la vallée de l'Elorn et de la route de Sizun.

Elle a été autorisée pour une durée de 20 ans par l'arrêté préfectoral n°84/4193, daté du 27 novembre 1984.

2.3.2. Le secteur secondaire

a) L'activité artisanale

L'activité artisanale (entreprises de bâtiment, petits commerces artisanaux) reste basée sur de petites structures familiales.

Elle est liée, en majeure partie, au bâtiment et à l'activité agricole.

Elles sont dispersées sur l'ensemble du territoire communal.

Deux zones d'activités sont présentes sur la commune :

- la zone d'activités du Fromeur située au Nord Ouest (2 ha) et qui se poursuit sur la commune de LANDIVISIAU ;
- la zone d'activités de la Tannerie située à l'Ouest du bourg (environ 30 ha).



Impact important des emprises de la zone d'activité de la tannerie aux abords du bourg

b) Des activités industrielles dominées par l'agro-alimentaire

Les grandes industries agro-alimentaires que sont la SBS (société de salaisons) et la SA Louis Gad proposent la majeure partie des emplois de la commune.

L'industrie est directement issue de l'agriculture par une conversion progressive depuis les années 50. Les emplois se distribuent essentiellement entre l'agro-alimentaire, l'alimentation animale, la production de matériel agricole et le bâtiment.

Les entreprises les plus importantes sont situées sur la zone d'activités de la Tannerie.

La présence de ces emprises industrielles à proximité du bourg induit des nuisances (bruit, odeurs, paysage) pour les habitants.

Les principales industries sont :

- SA Louis GAD, abattoirs et salaisons (1050 salariés);
- Société Bretonne de Salaisons (550 salariés);
- SOFAC, alimentation animale (18 salariés) ;
- LAMER , crêperie industrielle (16 salariés) ;
- STEPP, travaux équipement publics et privés (45 salariés) ;
- SERMA, fabrication de matériel agro-alimentaire (28 salariés) ;
- Entreprise Guillerm, automatisme agricole (15 salariés) ;
- Chapalain André, bâtiment (4 salariés) ;
- Chapalain Laurent, bâtiment (15 salariés).

2.3.3. Le secteur tertiaire

ce secteur regroupe 52 % des emplois de la commune.

a) L'activité commerciale et les services

La commune de LAMPAUL GUIMILIAU, compte tenu de sa population résidente, bénéficie d'une activité commerciale permanente : ces commerces assurent un service quotidien de qualité (alimentation, services...).

Ils sont aujourd'hui principalement situés au bourg.

Ainsi, au 13 novembre 2001, la commune dispose de 18 commerces de détail ayant « boutique sur rue ».

La répartition de ces commerces selon l'activité principale exercée est la suivante :

Secteurs d'activité	nombre	Surface en m ²	emplois
Commerce alimentaire et non spécialisé	2	160	5
Equipement de la maison	1	/	1
Culture et loisirs	1	50	1
Hygiène et santé	3	125	8
Services divers, automobiles	3	/	5
Cafés, hôtels restaurants	8	/	29
Total	18	335	49

Source : CCI Morlaix/Etudes- novembre 2001

Le commerce de détail génère 49 emplois, ainsi répartis :

- chefs d'entreprise : 18 emplois ;
- conjoints : 3 emplois ;
- employés : 28 emplois.

On dénombre également des services liés au médical comme :

- deux médecins ;
- un dentiste ;
- deux kinésithérapeutes ;
- une pharmacie.

b) le tourisme

Il s'agit d'une activité de passage, développée autour de :

- la richesse patrimoniale (enclos paroissial classé monument historique, maison du patrimoine,...)
- des animations (pardons religieux, spectacles des tombées de la nuit,...).

La période de la plus forte fréquentation s'étale de juin à septembre. La commune accueille ainsi environ 50 000 touristes par an.

La capacité d'hébergement de la commune correspond à son attractivité sauf en matière de gîtes et chambres d'hôtes :

- un hôtel** de 36 chambres,
- 2 gîtes ruraux de 5 lits,
- 4 chambres d'hôtes (8 lits),
- une aire de pique nique.

Il existe 4 sentiers pédestres lampaulais qui permettent de découvrir le paysage et le petit patrimoine de la commune :

- le circuit du télégraphe (point de vue) de 6 km,
- le circuit de Sainte-Anasthasie (fontaine) de 7 km,
- la promenade de Judée de 9 km,
- le circuit de la Dourcam de 11 km.

2.3.4. Les besoins et perspectives

LAMPAUL GUIMILIAU dispose aujourd'hui de bases économiques solides.

C'est au maintien et à l'encouragement du développement économique que doit contribuer le PLU, en ménageant les capacités existantes, en autorisant leur extension et en prévoyant l'implantation de nouvelles structures et de nouvelles activités.

2.4 - Les équipements

2.4.1. Les équipements publics de superstructure

a) Les installations sportives :

- une salle omnisports ;
- une salle de tennis de table mais mal située (zone d'activité);
- deux terrains de football ;
- une salle de judo.

b) Les équipements socio-administratifs :

- La mairie ;
- la poste ;
- un cimetière ;
- un centre de loisirs pour les enfants.

c) Les équipements culturels et culturels :

- un enclos paroissial comprenant une église, une chapelle ossuaire, un arc de triomphe et un calvaire ;
- une chapelle : la chapelle Sainte Anne ;
- une croix (la Croix du Télégraphe) et 5 calvaires : un à Croaz Ar Goff, un à Croaz Kernevez, un au carrefour de Roc'h Aouren, un à Croaz Ar Mission et un au Nord de Traon Ar Vilin ;
- une dizaine de fontaines : la fontaine Notre Dame, la fontaine Saint Anasthasie... ;
- quelques lavoirs disséminés sur l'ensemble de la commune ;
- une salle polyvalente située dans la zone d'activités regroupant la salle de tennis de table et les services techniques ;
- une bibliothèque située rue de Landivisiau qui va être transférée dans un bâtiment près de la mairie;
- une maison du Patrimoine située face à l'église (informations touristiques et expositions) ;
- une maison des associations ;
- présence d'un tissu associatif local important (25 associations).

d) Les écoles

Il existe deux écoles maternelles et primaires sur le territoire communal :

- une école publique
- une école privée *Saint Joseph*

	1999	2000	2001	2011
nombre d'élèves	259	252	243	265

source : commune de LAMPAUL GUIMILIAU

Une diminution des élèves s'observait depuis l'année 2000. Auparavant, les effectifs étaient plus ou moins stables (autour de 255/265). Sur la décennie 2000 - 2011, LAMPAUL GUIMILIAU a retrouvé ce nombre d'élèves.

2.4.2. Les équipements d'infrastructure

a) La voirie

- Voies communales : 40 km
- Voies départementales : 6,5 km

b) Le réseau de desserte en eau potable

La commune se trouve en contrat d'affermage avec la SAUR pour la distribution.

Deux captages d'eau souterrains se trouvent sur le territoire communal aux lieux dit Perennou et Vernic (château d'eau de Ty Nevez). Ces captages sont exploités par le syndicat mixte intercommunal de Landivisiau. Des réservoirs situés au télégraphe complète cette installation.

La mise en place des périmètres de captage de Perennou rencontre des difficultés.

Par ailleurs, le captage du Vernic n'est plus exploité à ce jour en raison de la dégradation de la qualité de l'eau, de sorte que le syndicat mixte de Landivisiau envisage l'abandon de ces captage et le renforcement de la prise d'eau de Goasmoal (5 000 m³/jour), la procédure d'augmentation du prélèvement et d'instauration des périmètres de protection de ce dernier étant en cours.

c) Le réseau de traitement des eaux usées

Le bourg de LAMPAUL GUIMILIAU et les hameaux du Nord-ouest de la commune sont desservis par un réseau d'assainissement collectif géré par le syndicat intercommunal de LANDIVISIAU – LAMPAUL GUIMILIAU.

Le contrat d'affermage a été signé avec la SAUR.

La commune ne possède pas de station d'épuration. Le réseau fonctionne avec une station d'épuration située à LANDIVISIAU. Cette station a vu sa capacité presque doubler en 2002, pour atteindre 39 000 équivalents-habitants.

Il existe cependant une station d'épuration privée sur le territoire communal. Elle appartient à la Société GAD. Il s'agit d'un système de méthanisation.

2.4.3. L'élimination des déchets

Les ordures sont collectées une fois par semaine sur toute la commune.

Cette collecte est assurée par la communauté de communes du Pays de Landivisiau.

Le traitement des déchets se fait au SIVALON à LANDERNEAU (Syndicat Intercommunal de Valorisation des Ordures Ménagères).

Des conteneurs de tri sélectif (verre, plastique, papier) ont été mis en place dans différents points de la commune : à Croaz Paul, rue du Stade, au Fozou et à Ty Nevez.

Une ancienne décharge brute située à Kergreven a été remblayée au début de l'année 2002, pour y réaliser une plateforme recevant les déchets verts.

2.4.4. Les besoins et perspectives

LAMPAUL GUIMILIAU dispose aujourd'hui d'équipements nombreux et performants.

Afin d'améliorer l'existant et de fournir à la population des équipements adaptés, la commune souhaite se doter d'un pôle judo-tennis près du Pors et d'équipements d'accueil (une aire de camping-car dans la vallée du Ped, un hôtel).

2.5 - Les transports

2.5.1 Les transports en commun

La commune n'est pas dotée d'un système de transport en commun communal.

Aucune extension de l'urbanisation n'est par conséquent subordonnée à la mise en place d'une telle structure.

2.5.2 Les transports scolaires

Les collégiens et lycéens peuvent utiliser deux lignes départementales qui desservent leurs établissements situés à LANDIVISIAU et à MORLAIX.

Les transports scolaires vers les écoles de LANDIVISIAU sont gérés par le syndicat intercommunal à vocation unique (SIVU) de Landivisiau.

Les transports scolaires vers les écoles de MORLAIX sont gérés par la commune de LAMPAUL GUIMILIAU.

2.5.3 Les autres modes de transport

a) la route

La commune est dotée d'un réseau de transport routier performant composé de routes départementales (RD 11, RD 111, RD 69 et RD 30) et communales.

En novembre 2002, des comptages de véhicules sur les voies accédants au bourg, ont été effectués par la Direction Départementale de l'Équipement du Finistère :

- RD 11 LAMPAUL GUIMILIAU / SAINT SAUVEUR : 2 650 véhicules légers
130 poids lourds par jour
- RD 111 LAMPAUL GUIMILIAU / GUIMILIAU : 1 750 véhicules légers
50 poids lourds par jour
- VC 1 LAMPAUL GUIMILIAU / Saint-jacques : 800 véhicules légers et
40 poids lourds par jour

Ce sont ainsi, 5 200 véhicules légers et 220 poids lourds qui traversent quotidiennement le bourg de LAMPAUL GUIMILIAU. Cette importante fréquentation de la RD 11 en traversé du bourg pose des problèmes de sécurité et des nuisances sonores.

C'est pourquoi, les élus de la commune souhaitent qu'une déviation du bourg soit créée au Nord de celui-ci afin de relier la RD 11 au niveau du carrefour de la zone d'activité de la Tannerie au croisement de Croaz Paul. Ceci permettrait alors de limiter les passages dans le bourg et en particulier au carrefour de la RD 11 et de la RD 111.

Les pistes cyclables, si elles ne sont pas directement repérées, existent sur les routes existantes, ainsi que sur les trottoirs et chemins qui parcourent le territoire communal.

b) les chemins piétons

Quatre chemins de randonnées, en boucle, ont été recensés :

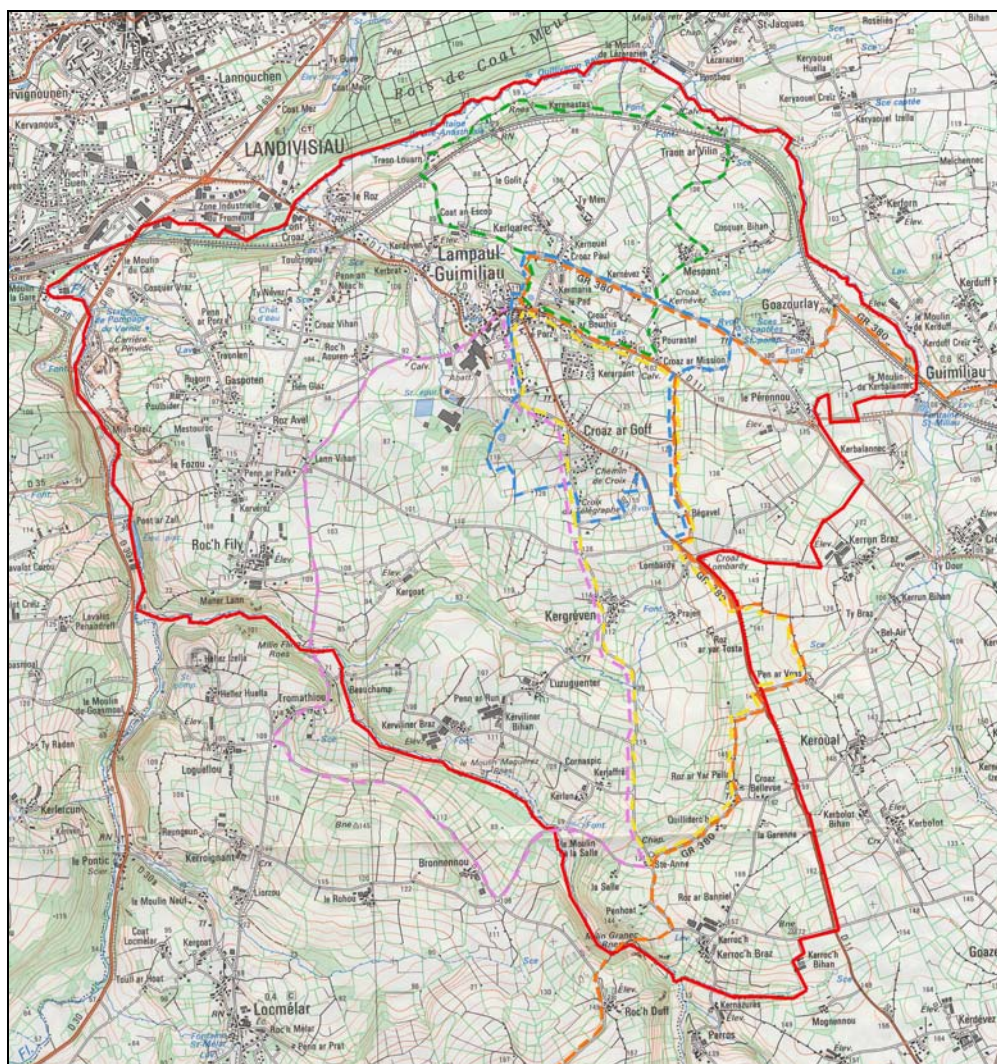
- le circuit du Télégraphe d'une distance de six kilomètres : il part du bourg pour rejoindre Croaz Kernevez, Croaz Ar Mission, Begavel ;
- le circuit de Saint Anasthasie d'une distance de sept kilomètres : il quitte le bourg pour aller vers Kerloarec, Traon Louarn, Keranastaze, Traon Ar Vilin, Mespant ;

- la promenade en Judée, d'une distance de neuf kilomètres : elle démarre du bourg pour partir vers Kerarpant, Begavel, Pen Ar Voas, Roz Ar Yar Pella, Kergréven, Croaz Ar Goff ;
- le circuit de la Dourcam d'une distance de onze kilomètres : il part du bourg pour aller vers Croaz Ar Goff, Kergréven, La Salle, Bronnennou, Tromathiou, Lenn Vihan.

De plus, la commune est traversée par le GR 380 qui permet de réaliser le tour des Monts d'Arrées.

LAMPAUL GUIMILIAU possède ainsi environ trente-trois kilomètres de chemins de randonnées.

CHEMINS DE RANDONNEE



Source : carte IGN 1/25000° série bleue 0516^E et commune de Lampaul Guimiliau

- En orange : GR 380
- En vert : circuit de Sainte-Anasthasie
- En bleu : circuit du télégraphe
- En jaune : promenade en Judée
- En mauve : circuit de la Dourcam

2.5.4 Les besoins et perspectives

Au vu de ce bilan, plusieurs évolutions pourraient être apportées :

- prise en compte dans les projets urbains des cheminements piétons et cyclables,
- aménagement de quelques tronçons de voirie, notamment un contournement Nord du bourg qui devrait passer par Croaz Paul pour rejoindre la route de Guimiliau et un contournement Est entre la route de Guimiliau et la route de Saint Sauveur afin de permettre une meilleure desserte de l'habitat. Le trafic ne devrait pas être important sur cette voie.

Section 3 :
L'état initial de l'environnement,
du site et des paysages

3.1 - Le paysage communal

L'état actuel de la commune de LAMPAUL GUIMILIAU s'inscrit dans le contexte géographique, social, humain et économique de cette partie Nord du Finistère, où dominent l'agriculture et l'industrie agro-alimentaire.

Sa géographie, ses paysages et son environnement, ses organisations et sa structure urbaine constituent l'image de la commune que nous connaissons aujourd'hui et qui est représentée par :

- un espace naturel agricole, qui couvre une grande partie du Sud et de l'Est du territoire communal ;
- des espaces "naturels" à protéger (bois, zones humides, vallées) ;
- l'agglomération et ses récents développements.

3.1.1. La géologie

Le territoire communal est composé principalement de granite et de gneiss qui permettent à l'eau de s'infiltrer.

Les vallées des ruisseaux sont recouvertes d'alluvions modernes.

3.1.2. Le relief

La commune de LAMPAUL GUIMILIAU a un relief relativement modéré. Son territoire est traversé et longé par des vallées plus ou moins marquées.

Le point culminant est situé à l'Est de Kerroc'h (172 m), au Sud de la commune.

Le point le plus bas se trouve à la confluence de l'Elorn et du Quillivaron, (moins de 40 m) au Nord-Ouest de la commune.

3.1.3. Les vallées

Le territoire communal est partagé en deux bassins versants :

- le bassin versant de l'Elorn qui draine toute la moitié Ouest de LAMPAUL GUIMILIAU ;
- au Nord, le bassin versant du Quillivaron.

Le bassin versant de l'Elorn est orienté Nord Ouest/Sud Ouest et celui du Quillivaron Sud Ouest/Nord Ouest.

3.1.4. Le réseau hydrographique

La commune de LAMPAUL GUIMILIAU dispose d'un réseau hydrographique particulier, qui a influencé la géographie locale.

Le réseau hydrographique se compose de :

- l'Elorn, qui longe la limite Ouest de la commune. Cette rivière prend sa source dans les Monts d'Arrée et reçoit les apports de quinze affluents principaux ;
- le Dourcam affluent de l'Elorn qui prend sa source sur la commune de SAINT-SAUVEUR et longe la limite Sud-Ouest de LAMPAUL GUIMILIAU ;
- le Dourdu, affluent du Dourcam, situé au Sud de la commune et formant une vallée d'orientation Est/Ouest entre les hameaux de Kergréven et Luzuguentier ;
- le Quillivaron, principal affluent de l'Elorn, qui longe les limites Nord-Est et Nord de la commune ;

- le Ped, affluent du Quillivaron, qui ceinture le bourg de LAMPAUL GUIMILIAU sur ses limites Nord et Est .



L'Elorn au Nord de la commune

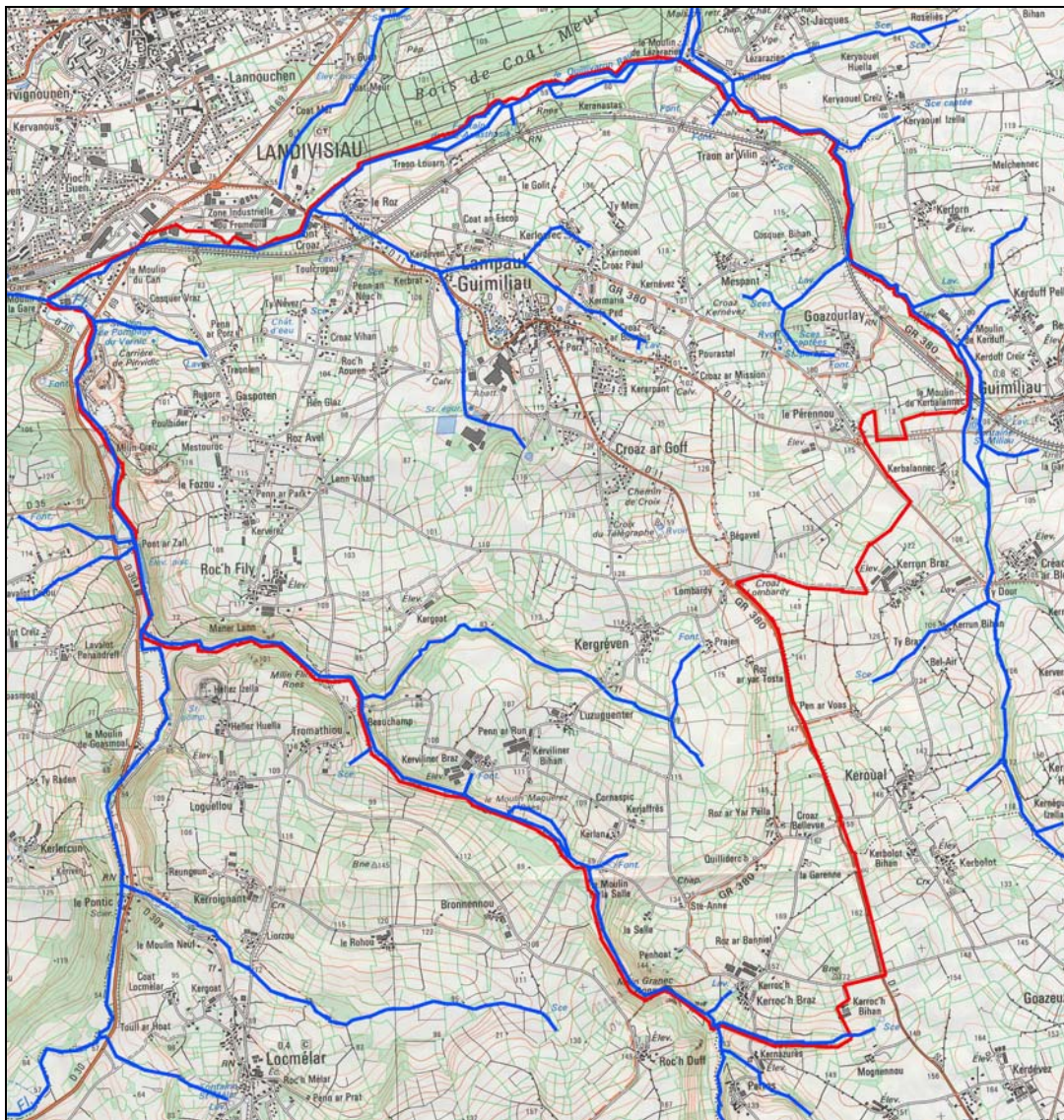
Le **Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau** (SAGE) de l'Elorn est en cours de préparation.

La vallée de l'Elorn a été proposée au **pré-inventaire Natura 2000** (directive Habitat).

La fiche de l'inventaire indique que :

« cette rivière présente une importante richesse écologique. Caractérisée par les groupements à renoncules, elle est également remarquable par l'importance des effectifs de Saumons reproducteurs, exploitants un grand nombre de frayères entre Landerneau en aval, et la retenue du Drennec en amont. De plus, la Loutre d'Europe fréquente l'ensemble du cours de l'Elorn, en relation vers l'amont avec le noyau principal du Centre Ouest Bretagne. »

CHEVELU DES COURS D'EAU



Source : carte IGN 1/25 000° Série Bleue 0516^E

3.1.5. La trame végétale et les zones boisées

a) la trame végétale globale

Bien que la trame végétale caractéristique du paysage bocager ait été remaniée par les différentes interventions humaines et par certaines formes d'urbanisation contemporaines (zone d'activités, urbanisation pavillonnaire diffuse), l'agriculture occupe toujours une grande partie du territoire communal.

On peut constater que le centre et l'Ouest du territoire communal sont urbanisés et que les zones naturelles sont situées sur le reste du territoire, en particulier au Sud.

A l'Ouest, la vallée de l'Elorn constitue une coulée verte entre deux paysages de plateau. En outre, la présence de ses affluents constitue d'autres coulées vertes à l'Ouest et au Sud.

Au Nord et à l'Est, la vallée du Quillivaron ainsi que ses affluents constituent d'autres coulées vertes.

La commission chargée de l'élaboration du PLU a souhaité préserver certains talus de la commune en fonction de 3 principaux objectifs :

- insertion du bourg dans le paysage ;
- agrément des bords de routes ou de chemins ;
- protection des zones humides et lutte contre l'érosion.

En effet, le bourg de LAMPAUL GUIMILIAU est très bien intégré dans le paysage ce qui lui donne un certain charme. Le réseau de talus avec sa végétation naturelle à base de chênes a su être préservé dans les nouveaux lotissements.

Le rôle des talus situés le long des voies de circulation est important : ils recréent un maillage bocager utile pour la faune.

De part leur position à proximité des cours d'eau ou sur des parcelles en pente, les talus de fond de vallée permettent de lutter contre l'érosion et filtrent les polluants de l'eau avant qu'elle ne rejoigne les cours d'eau.

b) Les boisements

La commune de LAMPAUL GUIMILIAU possède peu d'espaces boisés. Ils correspondent en majorité :

- à des boisements de vallées (vallées de l'Elorn et du Quillivaron) composés d'arbres à feuilles caduques (chênes, châtaigniers, hêtres,...) ;
- à des plantations de production dans les propriétés privées. Dans ce cas, les variétés observées sont essentiellement résineuses.

Certains boisements servent aussi de zone tampon à la zone d'activité de la Tannerie, notamment autour de l'agglomération.

3.1.6. Le réseau viaire

La trame viaire de LAMPAUL GUIMILIAU reflète le développement de l'urbanisation et le maintien de l'activité agricole, qui traduit la pérennité d'une situation historique. Ainsi, les voies s'organisent en étoile depuis le bourg vers l'ensemble des hameaux de la commune.

De cette géographie où se mêlent terre et occupation humaine, trois ensembles paysagers se détachent :

- les espaces urbanisés qui se sont structurés et développés autour du bourg de LAMPAUL GUIMILIAU ;
- les espaces agricoles ;
- les vallées naturelles de l'Elorn et du Quillivaron ainsi que de leurs affluents qui forment des coulées vertes.

3.2 - Les zones urbanisées

3.2.1. Le développement de l'urbanisation sur la commune

a) Les traces de l'habitat ancien

Le territoire communal a connu une colonisation progressive. L'occupation ancienne du territoire de LAMPAUL GUIMILIAU est avérée par la présence de plusieurs sites archéologiques connus :

Les sites archéologiques :

Lieu	Type de site	Epoque	Parcelles concernées	Degré de protection
Pengoaziou	tumulus	âge de bronze	B3.1009 ; B3.1011	2
Pengoaziou	souterrain	âge de fer	B3.813 ; B3.814 ; B3.815 . B3.816 . B3.817 . B3.818 . B3.819 . B3.820 . B3.821 . B3.822 . B3.823	2

1 : application du décret 86-192 du 05 février 1986

2 : application du décret 86-192 du 05 février 1986 et classement en zone N au P.L.U.

b) L'habitat jusqu'au XVII^{ème} siècle

Jusqu'au XVII^{ème} siècle, l'exploitation agricole entraîne une dispersion du bâti, chaque paysan assurant son habitat à proximité immédiate de ses terres. Quelques activités commerciales, sociales (église...) et économiques permettent la création d'un noyau bâti.

De cette période, LAMPAUL GUIMILIAU a conservé un patrimoine riche, témoin d'une activité agricole et économique florissante.

d) Le XIX^{ème} siècle (jusqu'en 1918)

Durant le XIX^{ème} siècle, comme la plupart des communes bretonnes, LAMPAUL GUIMILIAU subit les conséquences de la révolution industrielle :

- Une restructuration du centre urbain ancien, de plus en plus étoffé, associant agriculture, artisanat et commerce ;
- Une croissance des petits hameaux agricoles.



Maison ancienne du bourg

e) Le XX^{ème} siècle (après 1918)

Durant le XX^{ème} siècle, de nouveaux changements vont intervenir en deux périodes distinctes, de 1918 à 1945, puis de 1945 à aujourd'hui.

La première période est marquée par un renforcement des structures existant précédemment.

De 1945 à 1975, de nombreux bouleversements apparaissent :

- Nouvelles voies de communication entre les différents pôles d'habitat ;
- Mitage en zone rurale ;
- Suppression des talus pour un meilleur rendement agricole, en liaison avec la récente mécanisation des exploitations ;
- Extension plus limitée des hameaux ruraux ;
- Création de nouvelles activités économiques.

f) Le patrimoine architectural local

L'histoire urbaine de LAMPAUL GUIMILIAU s'est structurée par "couches" successives venues compléter, élargir et remodeler les trames anciennes.

Si un noyau de bourg est ainsi toujours présent autour de l'église, le tissu urbain de LAMPAUL GUIMILIAU se caractérise généralement par une hétérogénéité de styles : les maisons de bourg du 18^e et 19^e siècle sont en effet aujourd'hui englobées dans l'habitat plus récent, ne permettant pas de caractériser un type architectural spécifique.

Cet état de fait est renforcé par les récentes rénovations de ce bâti ancien (extensions plus "modernes").

Cependant le centre bourg a conservé une homogénéité, entre autre grâce au classement au titre des monuments historiques de l'église et son enclos :

- Eglise Saint-Pol, classée Monument Historique le 26 octobre 1910 ;
- Arc de triomphe, croix et chapelle funéraire classés Monuments Historiques le 27 mars 1914.



Clocher de l'église Saint-Pol et Arc de Triomphe de l'enclos

Ainsi, de l'histoire urbaine et humaine de LAMPAUL GUIMILIAU et des dispositions réglementaires, il résulte, pour les secteurs bâtis, les caractéristiques suivantes :

- un habitat de type bourg (18^{ème} - 19^{ème} siècles) qui s'est développé autour de l'église, le long des axes de communication...
- une structure d'habitat ancien, dispersé sur l'ensemble du territoire communal, et qui représente un patrimoine diversifié : manoirs, anciens corps de ferme ;
- un habitat rural plus commun, également dispersé, qui représente les anciens sièges d'exploitation, sans structure urbaine réelle. Cet habitat se retrouve parfois aujourd'hui englobé dans une urbanisation récente ;
- un habitat récent (20^{ème} siècle), de forme pavillonnaire, groupé ou isolé le long des voies, correspondant au développement du bourg et de nouveaux hameaux qui ont mités l'Ouest du territoire communal (Pennaneac'h, Croas Bihan, Gaspoten, Rugorn, Pen Ar Parc, Fozou Bras).

La commission chargée de l'élaboration du PLU a souhaité que le développement des hameaux ruraux soit limité et que le développement urbain prenne place aujourd'hui au Sud du bourg.



Habitat ancien du centre bourg et maisons récentes dans un lotissement au sud du bourg



Habitat rural rénové

3.3 - La zone rurale du plateau

La zone rurale de LAMPAUL GUIMILIAU couvre une grande partie du territoire communal.

Exception faite des espaces boisés, la plus grande partie des terres est exploitée. La disparition d'un grand nombre de talus et le mitage ont modifié depuis une trentaine d'années la morphologie du paysage.

Ainsi, le plateau a une physionomie assez particulière de paysages ouverts aux larges parcelles entourées de haies et de talus.

Les évolutions récentes ont confirmé cette situation : uniformisation du parcellaire, disparition progressive des talus et haies arbustives, limitation des zones boisées à des fonds de parcelles, aux rives des ruisseaux et aux versants escarpés. Les cultures les plus fréquentes y sont le blé, le maïs et plus largement les pâtures.

La perception visuelle du fait du relief, des changements de rythmes, est donc complètement différente : massifs boisés, collines, crêtes contribuent à fermer l'horizon, le transformer au fil des déplacements, des cheminements.

Ainsi de sa vocation agricole, LAMPAUL GUIMILIAU conserve quelques traces d'un paysage bocager qui reste, sur certains sites, le seul axe de développement possible de l'agglomération.

3.4 – Le bilan et les perspectives

Quelques critères d'analyse permettent de guider l'occupation du sol de la commune de LAMPAUL GUIMILIAU :

1. Les espaces boisés :

La commune de LAMPAUL GUIMILIAU possède quelques espaces boisés, répartis en bosquets plus ou moins étendus, notamment dans les vallées et en accompagnement du bâti. Compte tenu de leur rôle bocager, de leur impact paysager (masquage d'urbanisation), ces massifs devront être préservés.

2. Les vallées :

Les vallées, lorsqu'elles assurent la séparation entre différents secteurs urbains indépendants sont repérées comme "coulées vertes".

Enfin, dans les secteurs en pente, où toute urbanisation pourrait porter atteinte aux perspectives paysagères, il a été recherché un classement qui assure et maintient la non-constructibilité.

3. L'espace rural :

Cet espace est souvent abandonné par les propriétaires en attente de l'urbanisation. Compte tenu des autres protections, l'espace agricole est souvent le seul axe de développement possible.

Les espaces encore non touchés par l'urbanisation, et qui ne représentent pas un intérêt en terme d'urbanisation, devront être préservés afin de garantir le maintien de l'activité agricole.

Compte tenu de leur fort impact identitaire dans le paysage et de leur intérêt environnemental, les élus communaux ont souhaités préserver les talus et leur végétation.

4. Les sites urbanisés :

Les sites urbanisés tels que définis plus haut, devront constituer des entités urbaines propres en respectant à la fois une organisation cohérente de l'urbanisation dans le respect des lois en vigueur, et aussi un développement à la mesure de la politique de l'habitat définie par les responsables communaux.

Section 4 :
Les enjeux retenus pour définir
le Projet d'Aménagement
et de Développement Durable

4.1 - Les perspectives d'évolution

Au vu du constat dressé dans les sections précédentes, les responsables communaux ont souhaité :

1. **poursuivre la protection du patrimoine naturel et urbain :**
 - espaces boisés,
 - vallées naturelles,
 - centre bourg,qui font la qualité et la réputation du territoire communal, dans le respect de leur vocation et leur évolution.

2. **garantir, en zone rurale, la poursuite ou l'éventuelle création des exploitations agricoles,** tout en tolérant, lorsque cela ne gêne pas les activités agricoles, la rénovation, la restauration et la mise en valeur du patrimoine rural.

3. **accompagner la protection du patrimoine architectural local**

4. **prévoir la poursuite harmonieuse de l'urbanisation, dans le respect du site et une gestion économe des équipements existants. Ceci passe essentiellement par :**
 - une densification des zones agglomérées dans leurs limites actuelles,
 - une limitation des développements urbains vers la zone agricole,
 - le maintien en l'état de secteurs qu'il convient de ne pas développer.

5. **réserver de nouveaux espaces libres à la construction,** au sein des quartiers d'habitat existants, et dans le respect des législations et des capacités techniques communales, afin de répondre à la demande.
Parallèlement, assurer un développement de l'urbanisation en harmonie avec les équipements disponibles (voiries, réseaux...) et les capacités communales d'investissement.
Favoriser la diversité de choix des terrains libres à la construction, à la fois pour les résidences secondaires, et pour les jeunes familles désireuses de demeurer sur la commune.

6. **initier des projets susceptibles d'accompagner le développement économique de la commune,** et offrir, pour les activités existantes, les surfaces nécessaires à leur bon fonctionnement (agriculture, commerces, tourisme, loisirs...).

4.2 - Le parti d'aménagement

Dans le cadre de l'élaboration de son PLU, pour répondre aussi à l'exigence de développement durable inscrit dans la loi, les responsables communaux ont mis en évidence six enjeux fondamentaux pour l'évolution de leur territoire

1. Le centre urbain principal

La commune de LAMPAUL GUIMILIAU dispose aujourd'hui d'un centre urbain bien établi, comportant commerces et services : le bourg.

Ce secteur est équipé et draine les activités.

Parallèlement, cette zone fait aussi l'objet de soins particuliers quant au traitement des espaces urbains.

Moteur de l'économie locale, son maintien, son développement et sa densification est un enjeu prioritaire.

2. Les centres secondaires

Les centres secondaires recouvrent des quartiers plus récents, à moindre densité, souvent détachés de l'agglomération principale, où l'activité est faible.

L'enjeu consiste, dans ces secteurs, à proposer une extension limitée de l'urbanisation. Seules les dents creuses pourront être urbanisées.

3. La zone agricole dynamique

L'activité agricole peut apparaître comme une contrainte. Pourtant, son rôle économique, de régulation et d'entretien des paysages nécessite néanmoins de vivre l'agriculture comme une composante socio-économique et naturelle indispensable à la bonne organisation de la commune. L'enjeu de son maintien et de son extension, chaque fois que cela est possible, doit donc être largement défendu.

4. Les zones d'activités

Moteur de l'économie artisanale et industrielle de la commune, ces zones devront être conservées. Mais il n'est pas prévu d'étendre les zones industrielles. En effet, ces zones engendrent des nuisances vis à vis des secteurs d'habitat situés à proximité.

Le potentiel que représente l'entrée du bourg Nord (rond-point de Kerbrat) pourra être exploité afin de développer la zone d'activités plus au Nord pour y accueillir des activités respectant les zones d'habitat situées à proximité.

5. Les équipements de sports et de loisirs

La volonté de favoriser l'activité et l'habitat doit être accompagnée d'une programmation d'équipements de loisirs propres à assurer une qualité de vie agréable.

Dans ce but, les responsables communaux retiennent comme enjeu :

- le maintien et le développement des équipements existants (équipements sportifs...) afin de mieux répondre aux besoins de la population ;
- la création d'équipements qui participeront à un développement homogène de LAMPAUL GUIMILIAU et de son environnement (équipements d'hébergement nouveaux assurant la complémentarité en terme d'accueil...)

6. Les secteurs paysager de qualité (impact visuel fort)

La volonté est de protéger l'environnement et les paysages tout en développant le territoire communal.

Ainsi le maillage bocager sera protégé, l'urbanisation sera limitée ou interdite dans certains secteurs, des zones tampon seront installées autour des activités nuisantes, le point de vue de la butte du télégraphe sera préservé...

Section 5 :
La traduction réglementaire

En fonction de l'analyse et des objectifs cités précédemment, les options d'aménagement déterminent les différents secteurs concourant à une évolution rationnelle de la commune dans les années à venir.

Le territoire de la commune est ainsi divisé :

- en zones urbaines **U**
- en zones à urbaniser **AU** (1AU, 2AU)
- en zones agricoles **A**
- en zones naturelles et forestières **N**

5.1 - Les zones urbaines

Les zones urbaines sont dites "zone U".

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

a) Les zones de type UA

La zone **UA** est destinée à l'habitat et aux seules activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à l'urbanisation ancienne du bourg de LAMPAUL GUIMILIAU, où les bâtiments sont édifiés, en règle générale, en ordre continu et à l'alignement.

Cette zone UA se caractérise par la présence de commerces et de services (bars, mairie...).

Les secteurs sont classés en UA en raison de leur caractère urbanistique : alignement ; hauteurs importantes...

c) Les zones de type UC

La zone **UC** est destinée à l'habitat et aux seules activités compatibles avec l'habitat.

Elle couvre les zones dont le caractère dominant est l'habitat individuel groupé ou isolé. Les constructions y sont implantées en ordre discontinu (tissu urbain de type pavillonnaire).

Cette zone regroupe tout le quartier qui s'étend autour du centre bourg et le long des voies de communication :

- Kerbrat ;
- Croaz Ar Goff...

Elle couvre également l'ensemble des hameaux d'importance répartis dans la zone rurale dont le maintien et l'extension limitée sont envisagés :

- Pennaneac'h ;
- Croaz Bihan ;
- Gaspoten/Rugorn ;
- Penn Ar Parc ;
- Rozavel ;
- Fozou.

Ponctuellement, elle accueille des équipements spécifiques qui assurent la qualité de la vie locale : équipements sportifs et culturels...

d) Les zones de type UE

La zone **UE** est une zone d'activités destinée à regrouper les établissements à caractère :

- sportif,
- d'accueil collectif des personnes,
- scolaire,
- administratif,
- de loisirs,
- culturel,

d'importance dont l'implantation est nécessaire dans une zone spécifique.

e) Les zones de type UI

La zone **UI** est une zone d'activités destinée à regrouper les établissements à caractère principalement industriel, artisanal et commercial dont l'implantation est nécessaire dans une zone spécifique.

Elle correspond :

- à la zone d'activités de la Tannerie ;
- à la zone d'activités du Fromeur ;
- à des implantations d'activités éparpillées sur le territoire communal.

f) Les zones de type Ula

La zone **Ula** est une zone d'activités destinée à regrouper les établissements à caractère principalement artisanal, commercial, sportif, de loisirs et de services dont l'implantation est nécessaire dans une zone spécifique.

5.2 - Les zones à urbaniser : AU

a) Mise en œuvre des zones de type AU

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU"

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation à l'occasion :

- soit d'une modification du PLU,
- soit de la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) ou de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par le règlement et le PADD

Afin de susciter une meilleure programmation dans le temps et un développement cohérent de l'urbanisation future, les zones AU sont décomposées et hiérarchisées comme suit :

- **les zones de type 1AU** : les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le PADD et le règlement.
- **les zones de type 2AU** : la desserte par les voies et les réseaux à la périphérie immédiate de ces zones n'ont pas la capacité suffisante pour desservir les constructions. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

b) Les différents types de zones AU :

La zone de type 1AU se compose du secteur 1AUc correspondant au développement de la zone UC.

Les zones de type 2AU se composent des secteurs définis ci-après :

- le secteur 2AUc correspond au développement de la zone UC ;
- le secteur 2AUi correspond au développement de la zone UI ;
- le secteur 2AUia correspond au développement de la zone UIa.

c) les zones AUc à urbaniser :

La zone AUc représente les extensions de la zone UC, destinée à l'habitat et aux seules activités compatibles avec l'habitat et qui couvre les zones dont le caractère dominant est l'habitat individuel ou collectif isolé. Les constructions y sont implantées en ordre discontinu.

Ces extensions concernent les sites suivants :

■ en zone 1AU :

- La zone 1AUc au Sud du bourg, à Kerarpant entre la route de Saint Sauveur et la route de GUIMILIAU

D'une superficie de 9,60 ha environ, cette zone 1AUc présente une accessibilité aisée à partir de la route de GUIMILIAU mais également à partir de la RD 11.

Une voirie interne pourra cheminer aux abords de la zone afin de relier ces deux axes de circulation et d'assurer une desserte aux futures habitations. L'ensemble du secteur est aisément raccordable à l'assainissement collectif.

- La zone 1AUc sur la route de GUIMILIAU

D'une superficie de 1,23 ha, ce secteur présente une accessibilité aisée par la route de GUIMILIAU. Il est desservi par les réseaux.

- La zone 1AUc rue des Oiseaux

Elle représente une surface globale de 2,66 ha et concerne 5 parcelles et 4 propriétés foncières. Chaque propriété foncière possède son propre accès depuis l'impasse des Oiseaux

- La zone 1AUc rue de Kergreven

Elle représente une surface de 8,26 ha et est constituée d'une quinzaine de parcelles.

■ **en zone 2AU :**

- au Sud du bourg, le long de la route de SAINT SAUVEUR : projet de M.A.P.A.

d) les zones AUi à urbaniser :

La zone AUi représente les extensions de la zone UI, (zones d'activités).

■ **Ces extensions concernent les sites suivants :**

- en zone 2AUi : à l'Ouest de Traonlen pour l'extension de l'activité de chaudronnerie.

e) les zones AUia à urbaniser :

La zone AUia représente les extensions de la zone UIa, c'est-à-dire destinée à l'extension des zones d'activités à caractère principalement artisanal, commercial et de services.

■ **Ces extensions concernent les sites suivants :**

- en zone 2AUia : aux abords de la zone d'activités de la Tannerie, au Nord de la route reliant les deux ronds-points au niveau de l'entrée Nord du bourg.

5.3 - La zone agricole : A

Les zones de type A sont constituées des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle rassemble les parties du territoire communal aujourd'hui exploitées par l'agriculture, ainsi que les espaces boisés ou laissés en friches au sein de ces espaces agricoles. L'évolution des pratiques culturales, notamment la possible réutilisation de fonds de vallées en pâtures, n'étant pas connue, ces secteurs doivent conserver leur vocation agricole.

Cette zone A réserve les surfaces nécessaires à toute mise aux normes, extension ou restructuration des exploitations agricoles existantes, dans le respect des dispositions réglementaires en vigueur.

Les villages, hameaux, groupements de constructions existant dans cette zone rurale ont été recensés et examinés en fonction de leur vocation - agricole ou non - et en fonction de l'impact qu'ils produisent sur la zone. La limite des zones constructibles définies dans ces secteurs urbains, assure la pérennité des exploitations agricoles voisines.

Parallèlement, l'interdiction de constructions neuves en zone rurale (sauf pour l'exploitant) mettra désormais un terme au mitage et donc à la dégradation du paysage.

Afin de mieux protéger cette zone, trois sous-secteurs sont créés :

- le secteur Ap destiné aux activités piscicoles ; il concerne une activité piscicole située dans la vallée de l'Elorn
- le secteur Ar destiné aux bâtiments à rénover en zone agricole.

Ce dernier secteur est destiné aux hameaux dont les bâtiments présentent un intérêt architectural ou patrimonial dont la rénovation ne peut nuire aux activités agricoles. Cela concerne deux hameaux de la commune :

- Kerroch, situé au Sud de la commune ;
- Traon Ar Vilin, situé au Nord-Est de la commune.



Bâtiment à rénover classé en Ar, à Kerroc'h

5.4 - La zone naturelle : N

La zone N couvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Sont ainsi classées en N :

- les vallées et les zones humides qui garantissent la protection de la ressource en eau :
 - la vallée de l'Elorn ;
 - la vallée du Quillivaron ;
 - une partie de la vallée du Ped ;
 - les vallées du Dourdu et du Dourcam.
- toutes les habitations de tiers non agriculteurs dans la zone A, conformément aux directives préfectorales.

a) les zones de type NI :

La zone NI est réservée à l'exploitation des carrières.

Est ainsi classée la carrière de Pinvidic à l'Ouest de la commune.

b) les zones de type NA :

La zone NA correspond aux parties du territoire à dominante naturelle où sont autorisés des aménagements légers de loisirs (sanitaires, parcours de santé,...) dans le respect du caractère naturel du site.

Est ainsi classé un secteur au Nord du bourg correspondant à la vallée du Ped sise entre les deux hameaux de Croas Paul et Kerdeven.

Section 6 :
La prise en compte de l'environnement

Afin de répondre à l'exigence de développement durable retenu par la loi SRU, et de ménager le cadre de vie des habitants de LAMPAUL-GUIMILIAU et ainsi conserver un territoire de qualité, le PLU assure :

6.1 - La protection des zones naturelles

Les espaces naturels (vallées, zones humides) constituent la richesse première et principale de LAMPAUL GUIMILIAU. Les responsables communaux, conscients de cet enjeu, ont largement assuré leur préservation.

Ces zones sont des milieux fragiles, où les occupations et les utilisations du sol doivent être limitées.

Elles sont par conséquent classées en zone N et les boisements les plus caractéristiques sont répertoriés en espaces boisés classés.

Cette protection concerne :

- les vallées profondes qui traversent le territoire communal,
- les talwegs qui traversent les zones à urbaniser et les zones agricoles.

Ces zones sont en outre des écosystèmes spécifiques dont le rôle, pour l'écoulement des eaux notamment, est fondamental.

6.2 - La protection des espaces urbanisés

Cette prise en compte de l'environnement se traduit, au sein des espaces urbanisés, par le repérage et la protection de zones vertes, d'espaces de respiration parfois très réduits, qu'il convient de conserver inconstructibles (autour du bourg, dans les futures zones pavillonnaires).

6.3 - La prise en compte de l'environnement sur l'espace agricole

Les zones agricoles représentent, nous l'avons dit, une richesse écologique, économique et paysagère forte.

Certains de ces espaces, délaissés, seront peu à peu urbanisés. Dans ces cas, le P.L.U impose la protection de la trame bocagère existante, et son intégration dans le projet d'urbanisation. Les autres espaces, encore exploités, sont quant à eux strictement réservés à l'agriculture.

La prise en compte de l'environnement sur l'espace agricole, a aussi conduit les élus à prévoir des "zones tampon", des zones de filtration entre ces espaces et les vallées sensibles.

6.4 - La protection des talus

Sans distinction de zones, des talus plantés ont été repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L. 123.1.7° alinéa.

Ils sont ainsi protégés, car une demande d'autorisation est nécessaire lorsqu'un projet implique leur destruction.

Section 7 :
La compatibilité du P.L.U avec les
dispositions supra communales

7.1 - La compatibilité du P.L.U. avec les dispositions communautaires

7.1.1. La compatibilité avec le Schéma de COhérence Territoriale (SCOT) du Pays du Léon :

le Schéma de COhérence Territoriale (SCOT) du Pays du Léon qui est géré par le Syndicat Mixte du Léon et qui est composé de trois communautés de communes : celle du Kernig, celle du Pays de Landivisiau et celle du Pays Léonard. Cela représente trente-trois communes, 61 438 habitants et 61 790 ha.

Le Schéma de COhérence Territoriale (SCOT) du Pays du Léon a été délimité par arrêté préfectoral le 24 mars 2003.

Le SCOT a été approuvé par le conseil syndical le 13/04/2010.

7.1.2. La compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) :

Le présent PLU prévoit la possibilité de réaliser des logements de type locatif, des logements de type HLM et de l'urbanisation résidentielle en fonction des besoins communaux évalués à une vingtaine d'hectares.

Ces dispositions assurent une parfaite compatibilité avec le PLH du Pays du Léon.

7.2 - La compatibilité du P.L.U. avec les lois d'aménagement

7.2.1. La compatibilité du P.L.U avec la loi d'Orientation sur la Ville du 13 juillet 1991

La loi d'orientation sur la ville affirme la nécessaire prise en compte des préoccupations d'habitat dans tous les documents d'urbanisme, dans le respect de principes qui s'articulent autour des notions d'équilibre, de diversité, de mixité et d'un objectif général "**d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources**".

Ainsi, cette loi vise à assurer un développement des secteurs urbains en cohérence avec les équipements publics existants ou futurs, et à assurer la mixité des populations (création de logements pour l'accueil des populations défavorisées ou à revenus modestes).

Les équipements publics répondent aujourd'hui aux attentes des résidents. Le réseau d'assainissement dessert aujourd'hui l'ensemble du bourg et devrait encore être prochainement étendu en fonction des prochaines opérations d'urbanisation.

Plusieurs projets seront en outre concrétisés (voiries, équipements sportifs et culturels...). Leur mise en œuvre permettra un développement harmonieux de l'ensemble des secteurs bâtis de la commune.

7.2.2. La compatibilité du PLU avec la loi sur l'eau du 03 janvier 1992

La loi affirme désormais le principe selon lequel "*l'eau fait partie du patrimoine commun de la nation. Sa protection, sa mise en valeur et le développement de la ressource utilisable, dans le respect des équilibres naturels sont d'intérêt général*". Ainsi, l'eau constitue une valeur patrimoniale dont l'intérêt collectif se voit confirmé.

Le PLU doit être établi en cohérence avec les dispositions des schémas directeurs d'aménagement et de gestion (SDAGE) définis à l'article 3 de la loi sur l'eau du 03 janvier 1992.

Le SDAGE du bassin Loire-Bretagne, approuvé le 26 juillet 1996, fixe parmi ses objectifs et préconisations : l'amélioration de la qualité des eaux, notamment par une fiabilisation des systèmes d'assainissement. A ce titre, il convient de délimiter les zones d'assainissement collectif et individuel.

Ces zones ont été déterminées par l'étude de zonage d'assainissement :

a) L'étude de zonage d'assainissement

Dans le cadre des dispositions de cette loi, une étude de zonage d'assainissement a été menée sur la commune (cf. annexes sanitaires du présent dossier).

Cette loi impose la délimitation précise des zones que la collectivité envisage à terme de connecter à l'assainissement collectif.

En dehors de ces zones desservies par l'assainissement collectif, les surfaces ouvertes à l'urbanisation devront démontrer leur aptitude à recevoir un système autonome d'assainissement.

b) la protection des captages d'eau potable

La loi impose l'instauration de périmètres de protection de tous les captages publics utilisés pour l'alimentation en eau potable.

Deux captages d'eau souterrains se trouvent sur le territoire de la commune de LAMPAUL GUIMILIAU, aux lieux dit Perennou et Vernic. Ces captages sont exploités par le syndicat mixte intercommunal de Landivisiau.

Le captage du Vernic n'est plus exploité à ce jour en raison de la dégradation de la qualité de l'eau, de sorte que le syndicat mixte de Landivisiau envisage l'abandon de ces captage et le renforcement de la

prise d'eau de Goasmoal (5 000 m³/jour), la procédure d'augmentation du prélèvement et d'instauration des périmètres de protection de ce dernier étant en cours.

Par ailleurs, La mise en place des périmètres de captage de Perennou rencontre des difficultés. A terme, le syndicat devrait choisir de stopper l'exploitation de ce captage-ci également. C'est pourquoi les périmètres de captage non encore arrêtés par la préfecture n'ont pas été pris en compte dans le PLU.

7.2.3. La compatibilité du P.L.U avec la loi sur le bruit du 31 décembre 1992

La préfecture du Finistère a recensé et classé les infrastructures de transports terrestres de la commune, en fonction de leurs caractéristiques acoustiques et du trafic routier, dans son arrêté préfectoral n°00.1759 du 6 novembre 2000.

Sur la base de ce classement, il détermine les secteurs affectés par le bruit au voisinage de ces infrastructures, les niveaux de nuisances sonores à prendre en compte et les prescriptions techniques à appliquer lors de la construction d'un bâtiment, afin d'atténuer l'exposition à ces nuisances.

La RD 11 est une route classée bruyante, de niveau 3 dans sa portion comprise entre la limite communale avec Landivisiau et l'entrée dans le bourg de LAMPAUL GUIMILIAU et de niveau 4 dans sa traversée du bourg.

La RD 69 est une route classée bruyante, de niveau 3 dans toute sa portion comprise sur le territoire de LAMPAUL GUIMILIAU.

Si de nouvelles constructions sont envisagées dans ce secteur, elles devront respecter les mesures d'isolement acoustique détaillées dans l'arrêté ministériel du 30 mai 1996.

7.2.4. La compatibilité du PLU avec la loi paysage du 08 janvier 1993

La loi paysage précise que *"les PLU doivent prendre en compte la préservation de la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution. Il doit en outre identifier et délimiter les quartiers, rues et monuments, sites éléments du paysage et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer la protection. Le classement des bois peut également s'appliquer à des arbres isolés, à des haies ou réseaux de haies, et à des plantations d'alignement"*.

Les chapitres précédents faisant état de la qualité des paysages ont permis de dégager les principales orientations de la protection envisagée :

- classement N des vallées;
- protection du paysage rural, classé A ;
- classement en "espaces boisés classés" des boisements qui concourent à l'originalité paysagère des lieux ;
- protection des éléments paysagers d'intérêt (talus, haies...) dans les zones à urbaniser (protection au titre des articles L123-1-7°alinéa et L 442-2 du Code de l'Urbanisme).

Ces protections garantissent le respect des dispositions de la présente loi.

7.2.5. La compatibilité du P.L.U avec la loi sur les déchets du 03 février 1993

Le PLU prévoit la possibilité de réaliser dans les zones d'activités, des centres de tri, déchetteries et aires de stockages de containers avant collecte.

Plusieurs points de collecte de tri sélectif existent sur le territoire communal.

7.2.6. La compatibilité du P.L.U avec la loi Barnier du 02 février 1995

L'article 52 de la loi Barnier, appelé "amendement Dupont", est traduit à l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme :

"En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du Code de la voirie routière et de soixante quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres, routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas, dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le PLU, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages".

7.2.7. La compatibilité du P.L.U avec la loi d'orientation agricole du 09 juillet 1999

Cette loi récente a pour objet de fixer les relations pouvant exister, en matière d'urbanisme, entre les activités agricoles et les autres types d'occupation du sol (habitat, activités...). Elle affirme un principe de réciprocité entre les activités agricoles et les autres activités, suivant une marge de recul établie au regard du statut de l'activité agricole (installation classée, atelier soumis au règlement sanitaire départemental...).

La présente élaboration du PLU prévoit donc le maintien ou la création de marges de recul entre les exploitations et les zones urbaines ou à urbaniser (L111.3 du Code Rural).

La commune compte 30 sièges d'exploitation en 2004.

Parallèlement, des surfaces agricoles sont conservées.

7.2.8. La compatibilité du P.L.U avec la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000

Cette loi a remplacé les Plans d'Occupation des Sols (P.O.S) par les Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U) et a imposé d'élaborer au cours de l'étude du P.L.U un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D) présentant le projet communal pour les années à venir.

Cette loi impose également que les zones à urbaniser (AU) présentent à leur périphérie immédiate les réseaux ayant une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

7.2.9. La compatibilité du P.L.U avec la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003

La loi S.R.U avait prévu que le P.A.D.D serait immédiatement opposable aux autorisations d'urbanisme. La loi U. et H. a mis fin à cette situation. Mais l'importance du P.A.D.D n'est pas remise en cause : les orientations d'aménagement et le règlement du P.L.U doivent être cohérents avec le P.A.D.D.

La loi U. et H. indique également que dans les zones agricoles, le P.L.U pourra désormais, désigner les bâtiments qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial peuvent être transformés en habitation, dès lors que ceci ne compromet pas l'activité agricole.

Section 8 :
Le bilan des surfaces du nouveau PLU

PLU approuvé 2006

PLU modifié 2007-2009-2011

secteur	surface en ha		secteur	surface en ha
UA	7.04		UA	7.04
UC	100.15		UC	100.15
UE	4.92		UE	4.92
UI	36.83		UI	38.48
Ula	3.07		Ula	3.07
sous total	152.01		sous total	153.66
1AUc	10.96		1AUc	21.61
2AUc	10.65		2AUc	
2AUi	0.72		2AUi	0.72
2AUia	4.72		2AUia	4.72
sous total	27.05		sous total	27.05
A	1 189.53		A	1 189.53
Ap	0.99		Ap	0.99
Ar	3.17		Ar	3.17
N	279.38		N	279.38
NA	16.90		NA	16.90
NI	30.97		NI	30.97
sous total	1520.94		sous total	1 519.29
Total	1 700.00		Total	1 700.00
Espace Boisé Classé	0		Espace Boisé Classé	89.84

Conclusion

Les dispositions du PLU et les diverses mesures d'accompagnement mises en place par la collectivité devraient permettre à la commune de LAMPAUL GUIMILIAU de préserver la qualité du site et de l'environnement tout en assurant la réhabilitation du patrimoine ancien et le développement économique global de la commune, notamment en maîtrisant les terrains dont elle aura besoin pour l'habitat, pour l'emploi ainsi que pour la réalisation des équipements publics.

La commune de LAMPAUL GUIMILIAU, soucieuse d'un développement harmonieux du cadre de vie de ses habitants, se donne pour ambition de parvenir à la réalisation de ses objectifs qui peuvent se résumer ainsi :

- poursuivre la protection du patrimoine naturel et urbain ;
- garantir, en zone rurale, la poursuite ou l'éventuelle création des exploitations agricoles ;
- accompagner la protection du patrimoine architectural local ;
- prévoir la poursuite harmonieuse de l'urbanisation, dans le respect du site et une gestion économe des équipements existants ;
- réserver de nouveaux espaces libres à la construction ;
- initier des projets susceptibles d'accompagner le développement économique de la commune ;

dans le respect et le souci de mise en valeur de l'écrin naturel qui fait le charme et la qualité de vie du Pays du Léon.



Commune de Lampaul-Guimiliau

Notice de présentation de la modification
simplifiée n° 2 du Plan Local d'Urbanisme

Additif au rapport de présentation

Table des matières

I - PRÉAMBULE	3
II - JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE	3
III - DEROULEMENT DE LA PROCEDURE	5
IV - ELEMENTS DE CONTEXTE	7
4.1 Le cadre territorial	7
4.2 Articulation avec les documents à portée supra communale	7
4.3 Rappel des objectifs du PLU en vigueur	7
V - EXPOSE ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION	9
5.1 Le site	9
5.2 Les dispositions du PLU opposable	12
5.3 La justification de la modification	12
VI - TRADUCTION DANS LE PLU	14
6.1 Modifications apportées au règlement graphique	14
6.2 Modifications apportées au règlement écrit	15
6.3 Modifications apportées à l'annexe emplacements réservés	16
VI – INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	17

I- PRÉAMBULE

La commune de Lampaul-Guimiliau est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé en date du 06 octobre 2004, rendu exécutoire le 13 novembre 2004 et qui a fait l'objet de deux modifications et d'une modification simplifiée.

La Communauté de Communes du Pays de Landivisiau étant devenue compétente en matière de document d'urbanisme depuis le 1^{er} janvier 2022, c'est à l'EPCI qu'il revient de mettre en œuvre la procédure de modification simplifiée n°2 du PLU de Lampaul-Guimiliau.

Par arrêté en date du 06/01/2025, Monsieur le Président de la Communauté de de Communes du Pays de Landivisiau, Henri BILLON, a prescrit la modification simplifiée n°2 du PLU de Lampaul-Guimiliau.

La procédure de modification simplifiée a pour but de revaloriser un ilot du centre bourg de la commune de Lampaul-Guimiliau et notamment de permettre une opération de réhabilitation sur l'ancienne « Maison Le Pors » et sa dépendance, en y autorisant la création de logements, de commerces et de services, et de mettre en valeur les espaces verts présents sur le site.

La procédure de modification simplifiée n°2 du PLU de Lampaul-Guimiliau vise donc à :

- Créer un sous-secteur « UEc » sur un ilot du centre-bourg,
- Supprimer l'emplacement réservé n°1 qui grève l'ilot.

II- JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE

Plusieurs procédures distinctes permettent de faire évoluer le contenu d'un PLU après son approbation. Les procédures d'évolutions diffèrent en fonction de la nature des modifications apportées. C'est au regard des dispositions du Code de l'urbanisme et notamment des articles L.153-31 et L.153-36 que la procédure de modification est mise en œuvre.

L'article .153-36 du Code de l'urbanisme précise que : « *Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153 31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions* ».

En outre l'article L.153-31 précise que « *Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :*

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.*
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives*

de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté. »

En l'espèce, la modification envisagée ne rentre pas dans le champ de la révision puisque la communauté de communes n'envisage pas :

- de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Par ailleurs, la procédure ne rentre pas dans le champ d'application de la modification de droit commun au regard de l'article .153-41 du même code puisqu'elle n'a pas pour effet :

- soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

➔ Le choix de la procédure de modification simplifiée du PLU est donc justifié au regard des dispositions du Code de l'urbanisme.

La présente procédure de modification simplifiée du PLU engendre des ajustements du règlement écrit, du règlement graphique et de l'annexe emplacements réservés. Elle est établie conformément au Code de l'urbanisme, et plus particulièrement en application des articles cités précédemment.

Évaluation environnementale de la modification

L'article R.104-12 du Code de l'urbanisme dispose :

« Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;

3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. »

L'article R.104-33 du Code de l'urbanisme dispose :

« Dans les cas mentionnés à l'article R. 104-8, au 2° de l'article R. 104-10, au II de l'article R. 104-11, à l'article R. 104-12, au 2° de l'article R. 104-14, à l'article R. 104-16 et à l'article R. 104-17-2, lorsqu'elle estime que l'élaboration de la carte communale, la création ou l'extension de l'unité touristique nouvelle ou l'évolution du schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme ou de la carte communale est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, la personne publique responsable décide de réaliser une évaluation environnementale dans les conditions prévues aux articles R. 104-19 à R. 104-27.

Si tel n'est pas le cas, elle saisit l'autorité environnementale pour avis conforme dans les conditions prévues aux articles R. 104-34 à R. 104-37 et, au vu de cet avis conforme, prend une décision relative à la réalisation ou non d'une évaluation environnementale. »

En application de l'article R 104-33 et suivants du code de l'Urbanisme, la Communauté de Communes a saisi l'autorité environnementale pour avis conforme sur le projet de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Lampaul-Guimiliau, en date du 31/01/2025. Dans son avis n° 2025-012121 en date du 27/03/2025, l'autorité environnementale confirme que la modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Lampaul-Guimiliau n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, et indique qu'il n'est pas nécessaire de la soumettre à évaluation environnementale.

Par délibération en date du 15/04/2025, le Conseil Communautaire **a décidé, conformément à l'avis de l'autorité environnementale, de ne pas réaliser d'évaluation environnementale de la procédure.**

III- DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

La procédure de modification simplifiée du PLU s'organise en plusieurs étapes successives :

- Arrêté du président de l'EPCI lançant la procédure de modification simplifiée,
- Élaboration technique du projet de modification simplifiée,
- Examen du dossier par la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (demande d'avis conforme),
- Notification aux personnes publiques associées et à la commune de Lampaul-Guimiliau pour avis (article L153-40 du code de l'urbanisme),
- Délibération en Conseil Communautaire statuant sur la réalisation ou non d'une évaluation environnementale :

Si évaluation environnementale

La délibération fixe les modalités de concertation avec le public

Concertation

Si pas d'évaluation environnementale

La délibération fixe les modalités de mise à disposition du public

Mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée,

- Approbation en Conseil Communautaire de la modification simplifiée après modifications éventuelles apportées au projet en fonction des avis des PPA et du public,
- Mesures de publicité.

IV- ELEMENTS DE CONTEXTE

4.1 Le cadre territorial

La commune de Lampaul-Guimiliau est située au Nord du département du Finistère, à proximité de la ville de Landivisiau et à 45 kilomètres au Nord Est de Brest et à 25 kilomètres au Sud-Ouest de Morlaix.

La Commune de Lampaul-Guimiliau fait partie du canton de Landivisiau. Elle est membre de la communauté de communes du Pays de Landivisiau qui comprend dix-neuf communes,

Etendue sur une superficie de 17 km², la commune de Lampaul-Guimiliau est limitée au Nord par la commune de Landivisiau, au Nord Est par la commune de Guiclan, à l'Est par la commune de Guimiliau, au Sud Est par la commune de Saint-Sauveur, au Sud-Ouest par la commune de Locmélard et à l'Ouest par la commune de Loc-Eguiner.

Elle totalise une population totale de 2053 habitants (2025).

4.2 Articulation avec les documents à portée supra communale

La commune de Lampaul-Guimiliau est concernée par :

- Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) Bretagne adopté le 18 décembre 2020 par la Région Bretagne, modifié le 16 février 2024,
- Le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Léon approuvé par délibération du Comité syndical le 13 avril 2010. *La compétence SCoT a été transférée au Pays de Morlaix en avril 2022, qui par délibération en date du 31/08/2022 a prescrit l'élaboration d'un SCoT à l'échelle du Pays,*
- Le SDAGE du bassin Loire-Bretagne, adopté le 3 mars 2022 par arrêté préfectoral,
- Le SAGE Elorn, approuvé par arrêté préfectoral le 15 juin 2010.

La commune est également concernée par l'élaboration en cours du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes du Pays de Landivisiau, prescrit par délibération du Conseil Communautaire en date du 18/01/2022.

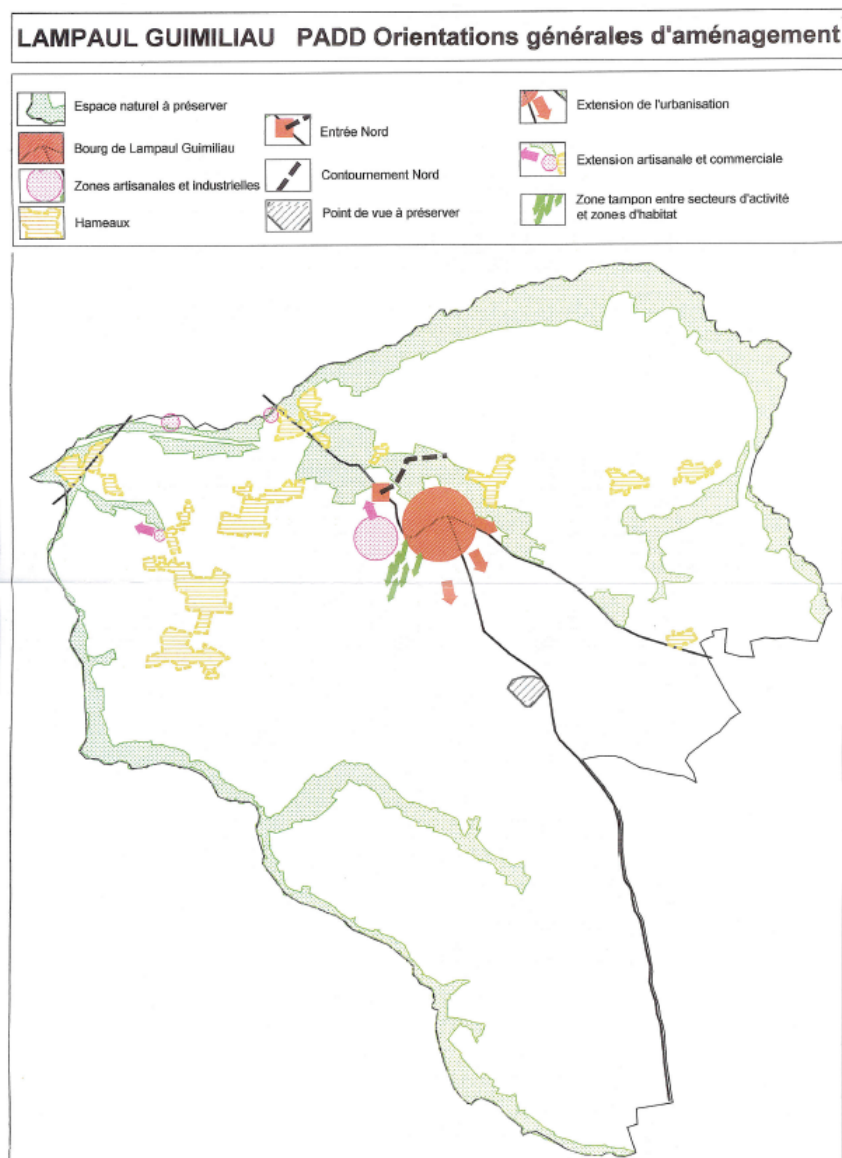
4.3 Rappel des objectifs du PLU en vigueur

Le PLU de Lampaul-Guimiliau approuvé par délibération du conseil municipal en date du 06 octobre 2004, rendu exécutoire le 13 novembre 2004, comporte un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui définit les orientations de la collectivité à court, moyen et long termes.

Il se décline sur 6 thématiques :

- **Développement économique et démographique** : exploitation du potentiel que représente l'entrée de bourg Nord (rond-point de Kerbrat), au Nord de la zone d'activité actuelle, mise à disposition de nouvelles zones constructibles : au centre bourg pour combler les dents creuses existantes et sur les marges du bourg pour des logements pavillonnaires, la carrière de Pinvidic (30.97 ha), située à l'Ouest de la commune va voir son activité se terminer en 2006. Le site sera réhabilité de façon à devenir un espace vert de loisirs, le long de l'Elorn (Natura 2000) et un site de dépôt-stockage de déchets par ailleurs.

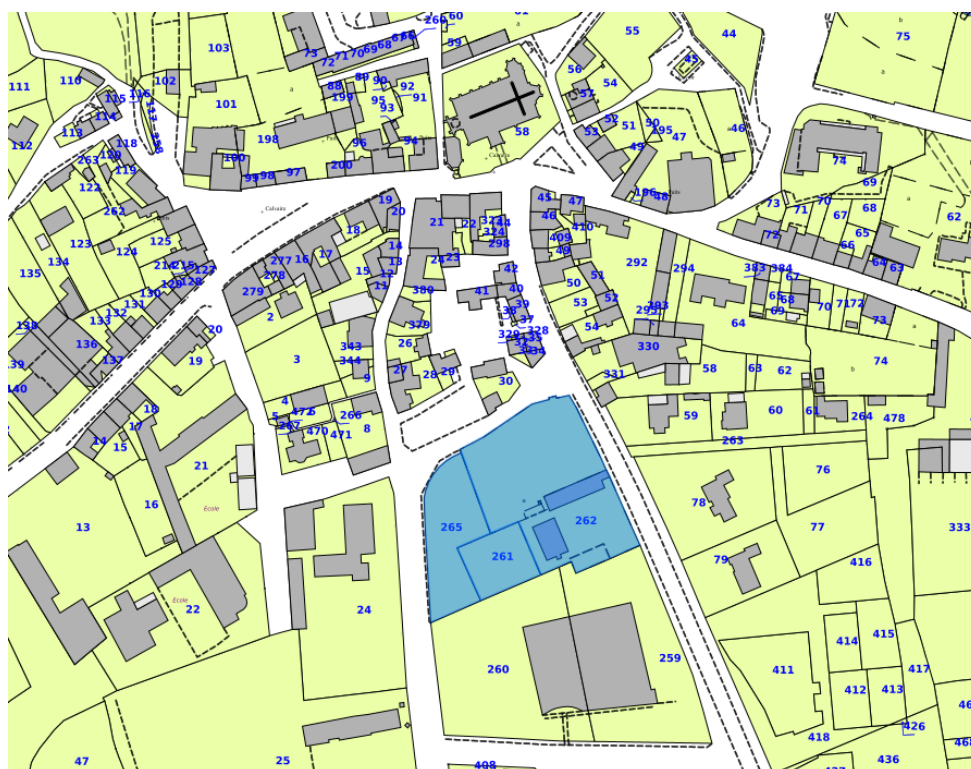
- **Aménagement de l'espace** : développement équilibré des zones pavillonnaires vers le Sud de la ville où les contraintes sont faibles, non franchissement de la vallée du Ped par l'habitat, mise en valeur du centre bourg (route du stade, ...) et maintien des hameaux existants.
- **Environnement et cadre de vie** : non développement des activités nuisantes vers les zones d'habitat, et instauration d'une zone tampon autour des activités nuisantes existantes, maintien d'espaces verts autour du bourg, notamment au Nord et au Nord-Est, maintien d'une zone agricole équilibrée au Nord-Est du bourg et à l'Est et au Sud de la commune et protection de la ressource en eau (vallées).
- **Equilibre sociale de l'habitat** : mise à disposition de terrains pour l'habitat individuel, développement de l'habitat à proximité des équipements et des services et du maintien du rythme actuel de la construction.
- **Transports** : contournement Nord de la ville, requalification d'itinéraires trop routiers (entrées de ville), création d'itinéraires piétons entre le centre-ville et les chemins de randonnée (GR 380).
- **Equipements et services** : confortement du pôle scolaire et sportif (pôle judo-tennis et bibliothèque), extension du cimetière sur le terrain du presbytère et création de résidences pour les personnes âgées.



V- EXPOSE ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

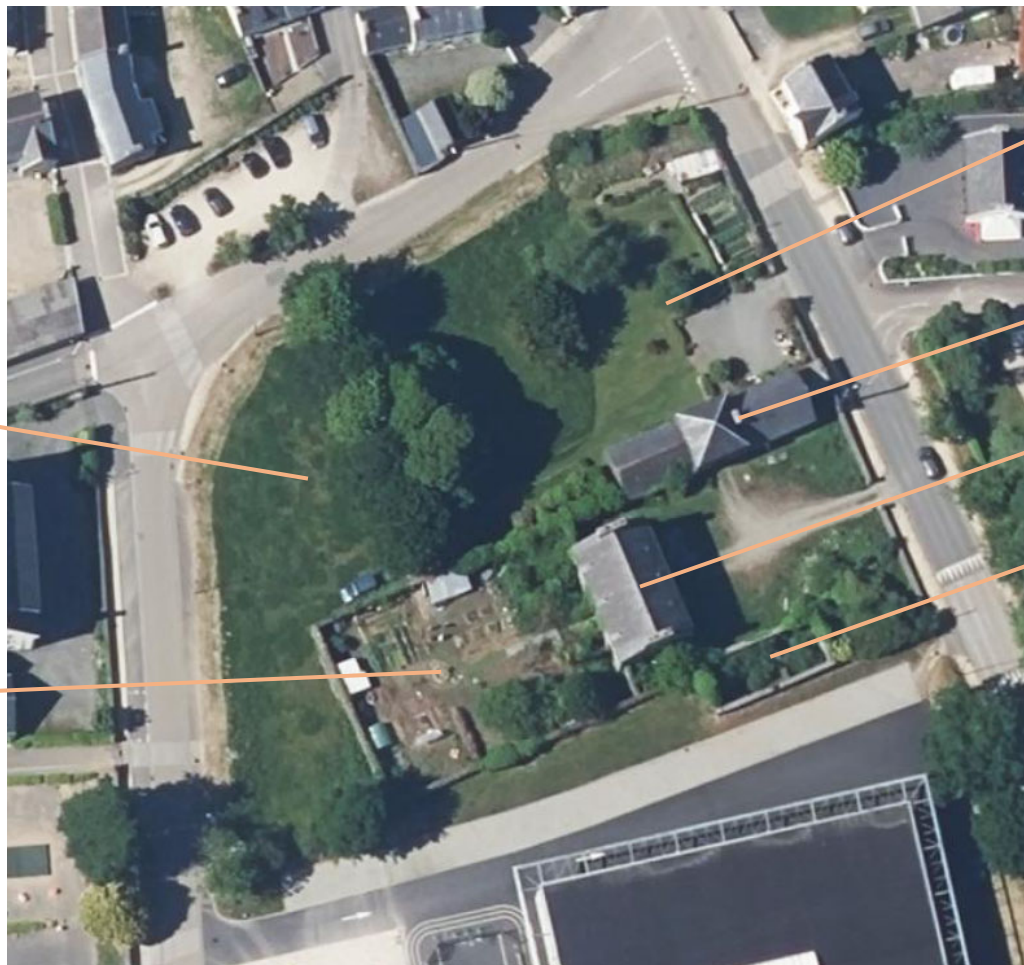
5.1 Le site

Le site concerné, sur lequel est créé un sous-secteur UEc représente une surface de 5 710 m². Il est constitué des parcelles AD 261, 262 et 265, sous maîtrise foncière de la commune de Lampaul-Guimiliau.



Le site est situé à proximité immédiate du centre-ville, de ses commerces et équipements et de ses lieux de loisirs. Il comprend :

- des espaces verts : plusieurs arbres et arbustes viennent agrémenter le jardin de la maison en location. La séparation entre ce jardin et l'espace vert public est matérialisé par un petit talus surplombé par de grands arbres type chênes. L'association gérant le jardin partagé a récemment planté des arbres fruitiers sur le pourtour de l'espace vert public.
- une maison en location,
- une maison de maître située au 20 rue de Saint Sauveur, la propriété est composée d'un RDC, d'un étage et de combles non aménagés. Le bâtiment est articulé avec la partie habitation ancienne, complétée d'un bâtiment côté sud de type longère, dans un état de dégradation avancé. La propriété est en retrait de la route de 30 mètres environ et, entre cette route et la maison une vaste cour intérieure de 600 m² environ est actuellement en friche.



Espace
vert public

Jardin
d'agrément
de
la maison en
location

Maison en
location

Maison Le
Pors

Longère
en ruine

Jardin du Pors –
Jardin partagé
associatif



Maison Le Pors et habitation en location



Maison Le Pors



Longère en ruine



Longère, maison Le Pors et maison en location



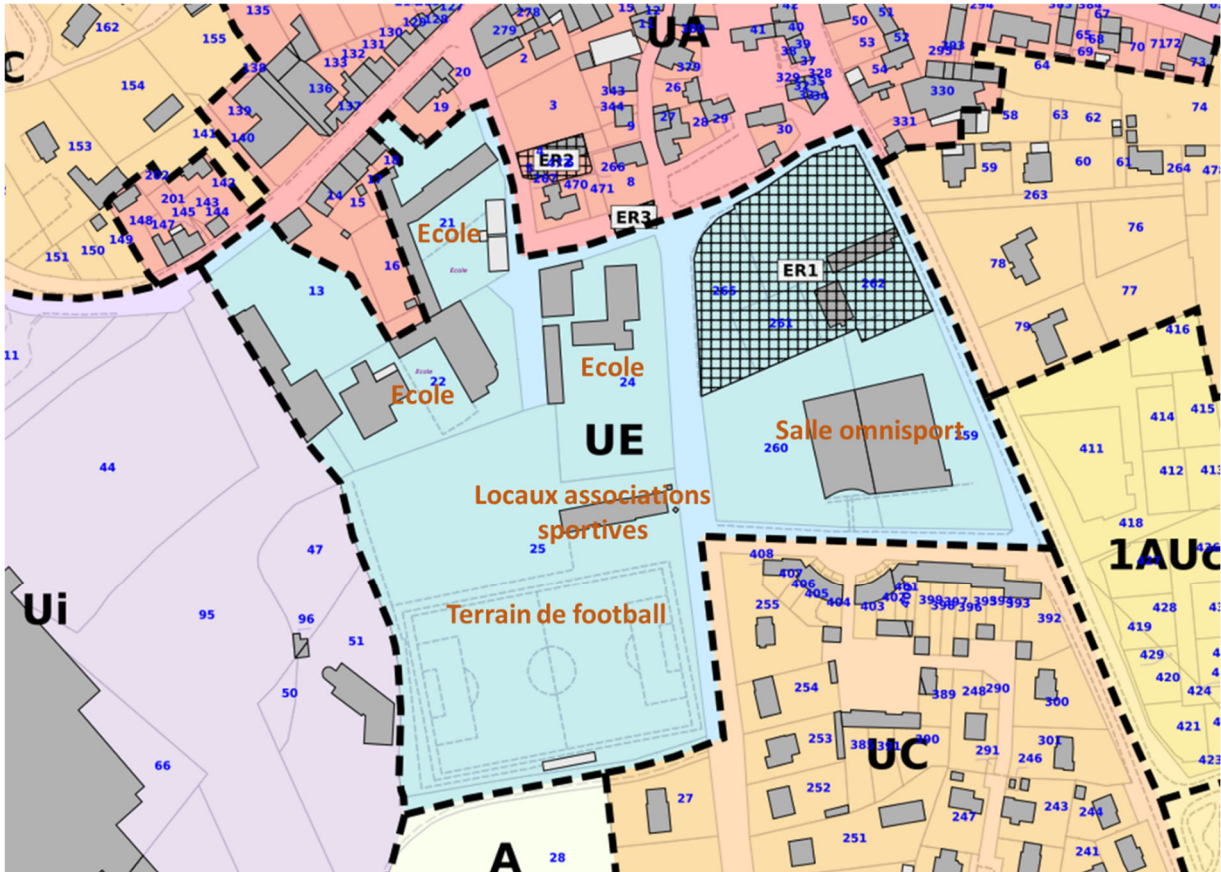
Espaces verts



5. 2 Les dispositions du PLU opposable

Le site concerné par les modifications est aujourd'hui classé en zone UE du Plan Local d'Urbanisme de la commune. La zone UE est destinée à regrouper les établissements à caractère sportif, de loisirs, d'accueil collectif des personnes, culturel, scolaire et administratif.

La zone UE actuelle comprend notamment les écoles et équipements sportifs, illustrés ici :



Le site est également grevé d'un emplacement réservé à la création d'un parking (« ER1 »).

5. 3 La justification de la modification

La procédure de modification simplifiée s'inscrit dans une réflexion élargie, liée à l'élaboration en cours du Plan Local d'Urbanisme intercommunal Habitat (PLUiH). En effet, la communauté de communes du Pays de Landivisiau a prescrit l'élaboration d'un PLUiH en date du 18 janvier 2022. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a été débattu en Conseil Communautaire le 17 décembre 2024.

La modification envisagée ici s'intègre pleinement aux orientations fixées dans le PADD, notamment dans le cadre des objectifs de valorisation des centres-bourgs et de préservation des centralités avec leurs commerces et services.

En effet, la commune de Lampaul-Guimiliau a pour projet de valoriser avec davantage de force le site sur lequel porte le projet de modification simplifiée. Dans la mesure où ce site entretient une grande proximité avec le cœur de bourg, la commune juge opportun de le mobiliser afin de le voir abriter de nouvelles fonctions susceptibles d'étoffer et donc de renforcer la centralité voisine. Il s'agit notamment :

- d'autoriser, dans un premier temps, le déploiement d'un projet de réhabilitation de la maison « le Pors » aujourd'hui vacante avec l'idée de la voir prochainement abriter une cellule commerciale et des logements,
- de préserver le logement locatif,
- de renoncer à voir l'ensemble du site être réservé à la création d'une aire de stationnement (comme annoncé par le PLU en vigueur), en considérant que le nombre de places de stationnement public situées à proximité est d'ores et déjà important,
- d'ultérieurement interroger la manière avec laquelle l'espace vert pourrait éventuellement être valorisé/aménagé.

Ces projets se heurtent au moins en partie aux dispositions adoptées par le PLU en vigueur. En effet, le déploiement de nouvelles fonctions résidentielles et commerciales n'est pas autorisé par le règlement de la zone UE, sans compter les contraintes associées à la réservation de l'ensemble du site à la création d'une aire de stationnement.

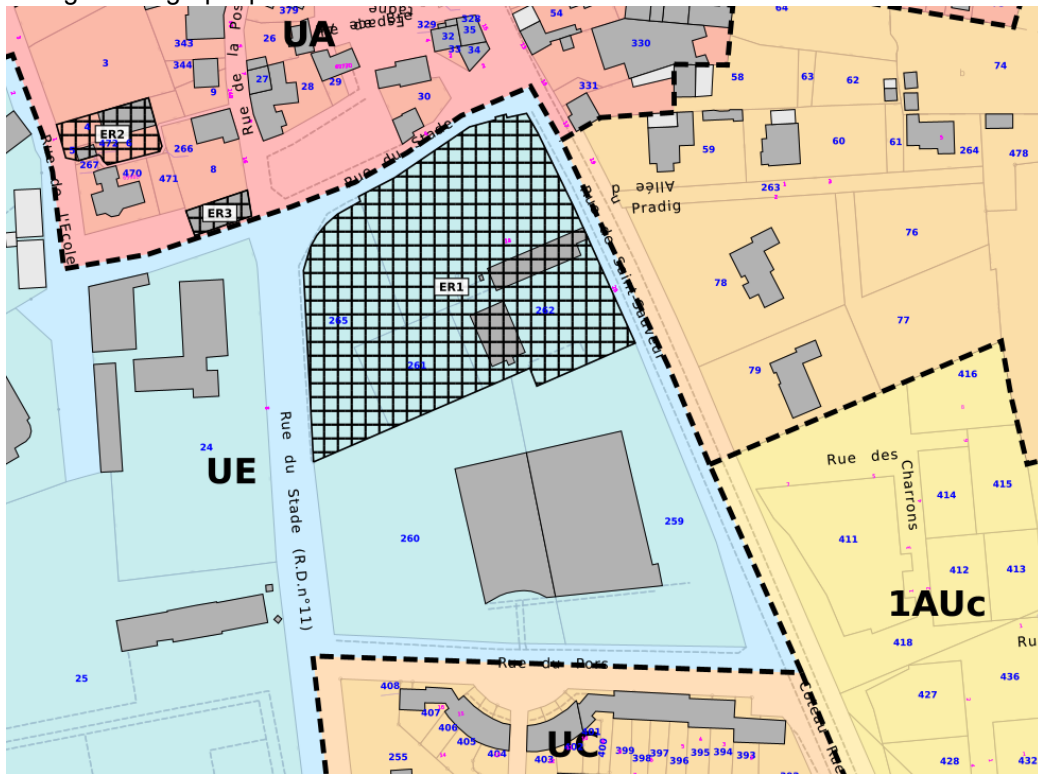
Dans ces conditions, il convient de procéder aux modifications suivantes :

- suppression de l'emplacement réservé n°1 à la création d'une aire de stationnement, sachant par ailleurs que la commune dispose de la maîtrise foncière de l'ensemble des terrains visés par cet emplacement, lequel n'a donc plus lieu d'être.
- création d'un sous-secteur « UEc » sur le seul site objet des projets ci-dessus exposés avec un règlement associé qui autorise le déploiement des destinations « commerce », « service » et « logement ».

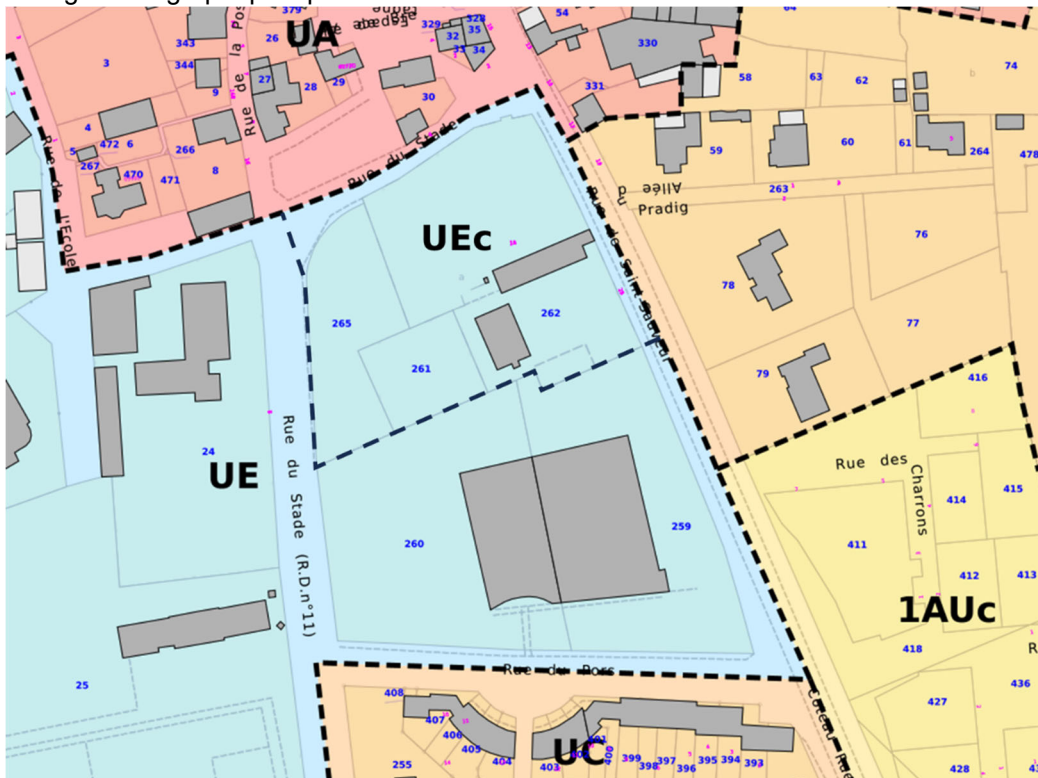
VI- TRADUCTION DANS LE PLU

6.1 Modifications apportées au règlement graphique

Extrait du règlement graphique avant modification :



Extrait du règlement graphique après modification :



6.2 Modifications apportées au règlement écrit

Suite à la création d'un sous-secteur UEc, le règlement applicable à la zone UE est complété (p.22 à 26 du règlement écrit opposable).

Les évolutions du règlement sont lisibles comme suit :

- en orange : les règles après la modification,
- en noir : les règles qui n'ont pas évolué.

CHAPITRE III REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE CARACTERE DE LA ZONE UE

La zone UE est une zone d'activités destinée à regrouper les établissements à caractère :

- sportif
- de loisirs
- d'accueil collectif des personnes
- culturel
- scolaire
- administratif

d'importance dont l'implantation est nécessaire dans une zone spécifique.

Un sous-secteur UEc correspond à une zone de mixité des usages : établissements autorisés en zone UE avec, par ailleurs, des constructions à caractère commercial, de services et d'habitation.

Article UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Article inchangé.

Article UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS RESERVE

A - Il est rappelé que sont obligatoirement soumis à autorisation :

1. L'édification et la modification de certaines constructions (clôtures, modifications de l'aspect extérieur...)
2. Les démolitions de construction à l'intérieur des périmètres visés à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme et indiqués au plan des servitudes

B - Sont admis en zone UE et UEc dès lors qu'ils ne compromettent pas la vocation principale de la zone, que le tissu urbain le permet :

1. Les constructions à usage de sports,
de loisirs,
culturel,
scolaire,
administratif,

ainsi que les constructions annexes nécessaires au bon fonctionnement de ces activités.

2. Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage admis dans la zone. Ces constructions devront être intégrées au volume des bâtiments à usage d'activités.

3. Les parcs de jeux et les aires de stationnement

4. Les exhaussements et affouillements liés à une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol

5. Les équipements et ouvrages techniques d'intérêt général (téléphone public, réseaux d'énergie...), y compris les équipements routiers et installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.

C - Sont admis également admis en zone UEc dès lors qu'ils ne compromettent pas la vocation principale de la zone, que le tissu urbain le permet :

Les constructions à usage commercial,
de services,
d'habitation.

Les articles suivants, UE 3 à UE 14, restent inchangés.

6.3 Modifications apportées à l'annexe emplacements réservés

Les "emplacements réservés" sont des terrains ou des bâtiments affectés au profit de la collectivité (commune, département...) à des opérations d'aménagements publics d'intérêt général.

Il s'agit de réserver les terrains nécessaires à la réalisation d'équipements publics afin qu'ils ne puissent être affectés à une autre utilisation :

N°	Désignation Opération	Parcelles Situation	Emprise ou superficie	Collectivité concernée bénéficiaire
1	Parking du Pers	261, 262, 265	5 666 m ²	commune
2	Parking des écoles	4, 5, 6	375 m ²	commune
3	Elargissement voirie (rue de l'école)	8	145,5 m ²	commune
4	Extension du cimetière	64a	907 m ²	commune
5	Création d'une voie (Kerarpant)	1 067, 2 263	1 890 m ² 10 m de largeur	commune
6	Elargissement de voiries (kerarpant)	128, 129	510 m ² 6 et 12 m de largeur	commune

VI – INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Thématiques	Incidences sur l'environnement
Site Natura 2000	Faible : La commune est concernée par le site Natura 2000 de la Rivière Elorn. Il est situé, au plus proche, à environ 2,5 km du secteur concerné par cette modification simplifiée. Il ne sera pas impacté par cette modification simplifiée qui n'a pour objet que l'évolution du zonage au sein des zones déjà constructibles et l'évolution du règlement sans majorer les possibilités de construire.
Milieus naturels et biodiversité	Faible : Les modifications apportées concerne un secteur au sein d'une zone déjà urbanisée, il y a donc peu de risque de dérangement d'espèces protégées, et pas de remise en question des continuités écologiques existantes. La commune n'est pas concernée par une ZNIEFF.
Consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers	Nulle : L'évolution du zonage prévu sur le secteur ne modifie pas le périmètre des zones constructibles de la commune et ne crée donc pas de consommation foncière supplémentaire par rapport au PLU en vigueur. Par ailleurs, il n'y a pas d'impact sur la consommation d'espace naturel agricole et forestier (ENAF) puisqu'il s'agit d'un espace d'ores et déjà « artificialisé ».
Zone humide	Faible : Du fait de leur nature, aucun des points faisant l'objet de la présente modification du PLU n'aura d'incidence notable sur une zone humide.
Eau potable / eaux pluviales / assainissement	Faible : Du fait de leur nature, aucun des points faisant l'objet de la présente modification du PLU n'aura d'incidence notable sur le réseau d'eaux pluviales, sur le système d'alimentation en eau potable, ou d'assainissement collectif puisqu'il n'y a pas de majoration notable des possibilités de construire.
Paysage et patrimoine bâti	Faible : Du fait de leur nature, les points faisant l'objet de la présente modification permettront de contribuer à la requalification d'un îlot du centre bourg, avec une valorisation des espaces verts déjà présents et une rénovation d'un patrimoine architectural remarquable, actuellement à l'abandon.
Sols pollués et déchets	Nulle : La procédure ne concerne pas de sites et sols pollués, une carrière, un projet d'établissement de traitement des déchets, un secteur soumis à des servitudes liées à des pollutions.
Risques et nuisances	Nulle : Il n'y pas d'activité génératrice de nuisance à proximité.
Air, énergie, climat	Faible : Du fait de leur nature, aucun des points faisant l'objet de la présente modification du PLU n'aura d'incidence notable sur l'air, l'énergie ou le climat.
Déplacement	Faible : le secteur est déjà urbanisé et dans le centre-ville déjà commercial, le projet comportant une éventuelle création de commerces entrainera peu de modifications dans les déplacements.

Il apparaît donc, au vu de ces éléments, que cette modification simplifiée n°2 du PLU de Lampaul-Guimiliau n'engendrera pas d'incidences notables sur l'environnement ni sur le site Natura 2000 le plus proche.