

Délibération n°2025-09-091

Date de convocation : 17 septembre 2025

Conseillers en exercice : 45	Présents : 40	Votants : 45
------------------------------	---------------	--------------

Plan local d'Urbanisme (PLU) de Lampaul-Guimiliau – Modification simplifiée n° 2 – Bilan de la mise à disposition du public et approbation

L'an deux mil vingt-cinq, le 23 du mois de septembre à 18 heures, le conseil communautaire, régulièrement convoqué, s'est réuni à Sizun, salle Saint-Ildut, sous la présidence de M. Henri BILLON, président.

Présents

M. BRETON Jean-Pierre, M. JEZEQUEL Jean, M. DUFFORT Jean-Philippe, Mme CLOAREC Marie-Françoise, M. MIOSSEC Gilbert, M. MICHEL Bernard, Mme PORTAILLER Christine, M. BODIGUEL Robert, Mme PICHON Marie-Christine, M. LE BORGNE Laurent, Mme HENAFF Marie Claire, M. THEPAUT Jean-Jacques, M. POSTEC Jean-Yves, Mme CARRER Bernadette, M. SALIOU Louis, M. POT Dominique, M. BRAS Philippe, Mme POULIQUEN Marie-France, M. GUEGUEN Guy, Mme LE ROUX Catherine, M. CADIOU Bruno, M. GUEGUEN Philippe, M. ABALAIN Jean-Luc, Mme JAFFRES Anne, Mme GUILLERM Babeth, M. RIOU André, Mme MARTINEAU Gaëlle, Mme LE FOLL Sylvie, Mme QUERE Patricia, M. RAMONET Thierry, Mme TORRES Sonia, M. PHELIPPOT Samuel, M. LOAËC Eric, M. PERVES Daniel, M. JEZEQUEL Sébastien, M. ABGRALL Dominique, Mme LE GUERN Marlène, M. GILET Yves-Marie, Mme KERVELLA Julie

Ont donné procuration

M. MORRY Yvan à Mme PORTAILLER Christine
Mme CLAISSE Laurence à M. SALIOU Louis
M. PALUD Jean à Mme HENAFF Marie Claire
Mme ABAZIOU Nadine à Mme TORRES Sonia
Mme QUILLEVERE Gwénaëlle à M. BODIGUEL Robert

Absent(s)

/

Participe aussi à cette séance, M. FLOCH Erwan, directeur général des services

Secrétaire de séance : M. BRETON Jean-Pierre

Le quorum étant atteint, l'Assemblée peut délibérer valablement.

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L 2212-1 et L 2212-2,

Vu la délibération n°2020-12-105 du conseil communautaire de la communauté de communes du pays de Landivisiau du 15 décembre 2020 portant transfert de la compétence en matière de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale,

Vu l'arrêté préfectoral du 30 juin 2021 portant modification des statuts de la communauté de communes du pays de Landivisiau,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L.153-36 et suivants,

Vu la délibération du Conseil municipal de Lampaul-Guimiliau en date du 06/10/2004 approuvant le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Lampaul-Guimiliau,

Vu l'arrêté n°2025-002 du 06/01/2025 de Monsieur le Président de la Communauté de Communes du Pays de Landivisiau, Henri BILLON, prescrivant la modification simplifiée n°2 du PLU de Lampaul-Guimiliau,

Vu l'avis conforme n°2025-012121 de la mission régionale d'autorité environnementale de Bretagne en date du 27/03/2025,

Vu la délibération n°2025-04-046 fixant les modalités de la mise à disposition du public et actant la décision de ne pas réaliser d'évaluation environnementale, conformément à l'avis de l'autorisation environnementale en date du 15/04/2025,

Vu la délibération n°2025-03-03 du conseil municipal de Lampaul-Guimiliau émettant un avis favorable sur le dossier de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la commune, jointe à la présente délibération,

Vu l'ensemble des avis des Personnes Publiques Associées joints à la présente délibération,

La procédure de modification simplifiée, prescrite par arrêté de Monsieur le Président de la Communauté de Communes le 06/01/2025, pour le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Lampaul-Guimiliau, a pour but de revaloriser un îlot 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.

En application de l'article L 153-40 du code de l'Urbanisme, le dossier de projet de la modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Lampaul-Guimiliau a été notifié à l'ensemble des personnes publiques associées et à la commune de Lampaul-Guimiliau en date du 25/04/2025.

Conformément aux modalités de mise à disposition du public définies par la délibération n°2025-04-046 du conseil communautaire en date du 15/04/2025, en application des dispositions de l'article L 153-47 du Code de l'Urbanisme :

- Le dossier de modification simplifiée du plan local d'urbanisme a été mis à disposition du public du 16 juin au 18 juillet 2025 à la mairie de Lampaul-Guimiliau et sur le site internet de la Communauté de Communes : www.paysdelandi.com.
- Le public a pu formuler ses observations, son point de vue et ses propositions du 16 juin au 18 juillet 2025 en les consignant sur un registre papier, disponible à la mairie de Lampaul-Guimiliau ou en adressant un courrier à l'attention de Monsieur le Président par voie postale à l'adresse du siège de la Communauté de Communes ou par voie électronique à l'adresse contact@paysdelandi.com
- Un avis de mise à disposition du dossier de modification simplifiée, précisant l'objet de la modification simplifiée n°2 du PLU de Lampaul-Guimiliau, les lieux et les heures où le public pouvait consulter le dossier et formuler des observations, a été affiché au siège de la Communauté de Communes et à la Mairie de Lampaul-Guimiliau, inséré sur le site internet de la Communauté de Communes et publié dans le Télégramme du 05/06/2025, soit plus de 8 jours avant le début de cette mise à disposition.

Le bilan de la consultation des PPA et de la mise à disposition du public de la modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Lampaul-Guimiliau est tiré dans le document annexé à cette délibération.

Considérant l'exposé des motifs ci-dessus,

Considérant les avis des PPA et de la commune de Lampaul-Guimiliau annexés à la présente délibération,

Considérant le bilan de la consultation des PPA et de la mise à disposition du public annexé à la présente délibération,

Considérant le dossier de modification simplifiée corrigé, annexé à la présente délibération,

Vu la conférence des maires du 16 septembre 2025 ;

Ayant entendu son rapporteur, Mme Marie Claire Hénaff, vice-présidente ;

Le conseil communautaire, après en avoir délibéré à l'unanimité :

- **Tire le bilan de la mise à disposition du public de la modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Lampaul-Guimiliau.**
- **Approuve le dossier de modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Lampaul-Guimiliau.**
- **Autorise le Président ou son représentant à signer tout document nécessaire à la mise en œuvre de la présente délibération.**

Pour extrait conforme au registre des délibérations,
le 26 septembre 2025.

Le Secrétaire de séance,
Jean-Pierre BRETON.



Le Président,
Henri BILLON.





Commune de Lampaul-Guimiliau

Bilan de la consultation des PPA et de la
mise à disposition du public de la
modification simplifiée n° 2 du Plan Local
d'Urbanisme

La procédure de modification simplifiée, prescrite par arrêté de Monsieur le Président de la Communauté de Communes le 06/01/2025, pour le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Lampaul-Guimiliau, 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.

1. Bilan des avis des PPA sur la modification simplifiée n°2 du PLU de Lampaul-Guimiliau

En application de l'article L 153-40 du code de l'Urbanisme, le dossier de projet de la modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Lampaul-Guimiliau, a été notifié à l'ensemble des personnes publiques associées et à la commune de Lampaul-Guimiliau en date du 25/04/2025.

La commune de Lampaul-Guimiliau a délibéré favorablement en conseil municipal sur le projet de modification simplifiée n°2 du PLU en date du 27/05/2025.

Les avis reçus des PPA sont les suivants :

Services consultés	Réception de l'avis	Nature de l'avis
SNCF	23/05/2025	Avis avec observations sur la « <i>sécurité du domaine public ferroviaire et de ses riverains, son développement, et sa valorisation</i> ».
PETR Pays de Morlaix	/	
Chambre d'Agriculture du Finistère	22/05/2025	Sans observation
Chambre des métiers de l'artisanat du Finistère	/	
Chambre de Commerce et d'Industrie du Finistère	26/05/2025	Sans observation
Conseil Départemental du Finistère	02/06/2025	Avis avec observations : « <i>selon le règlement de la voirie départementale, aucune marge de recul n'est applicable par rapport à l'axe de la RD 11</i> ».
Conseil Régional de Bretagne	30/05/2025	Avis avec observations : invitation « <i>à anticiper et prendre en compte dès aujourd'hui le changement de modèle prévu par la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets et sa déclinaison régionale, notamment en procédant à des ouvertures à l'urbanisation raisonnées, et en prenant connaissance de l'enveloppe maximale correspondant au SCOT de votre territoire.</i> »
Préfecture du Finistère	23/05/2025	Avis avec observations : « <i>renforcer la mixité des fonctions sur le secteur en autorisant la fonction d'accueil de services en plus des commerces pour permettre l'implantation des fonctions médicales, paramédicales et de santé ainsi que de nouvelles activités tertiaires</i> » et « <i>saisir l'opportunité de prévoir une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « mixité fonctionnelle » sur le site afin de promouvoir un habitat attractif qui répond aux nouveaux parcours résidentiels avec des recommandations en matière de requalification des espaces verts et de gestion intégrée des eaux pluviales</i> ».

2. Bilan de la mise à disposition auprès du public de la modification simplifiée n°2 du PLU de Lampaul-Guimiliau

L'article L.153-47 du Code de l'Urbanisme prévoit que la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme doit faire l'objet d'une mise à disposition du public dans les conditions suivantes :

« Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée ».

Le dossier a été mis à disposition au public du 16 juin au 18 juillet 2025.

A. Rappel du contenu de la délibération définissant les modalités de la mise à disposition de la modification simplifiée n°2 du PLU de Lampaul-Guimiliau

Par délibération du 09/04/2025, le Conseil Communautaire a approuvé les modalités de mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée comme suit :

- Le dossier de modification simplifiée du plan local d'urbanisme pourra être consulté à la mairie de Lampaul-Guimiliau, aux jours et horaires habituels d'ouverture, et sur le site internet de la Communauté de Communes : www.paysdelandi.com
- Le public pourra formuler ses observations, son point de vue et ses propositions, en :
 - o les consignant sur un registre papier, disponible à la mairie de Lampaul-Guimiliau, aux jours et horaires habituels d'ouverture,
 - o adressant un courrier à l'attention de Monsieur le Président par voie postale à l'adresse du siège de la Communauté de Communes ou par voie électronique à l'adresse contact@paysdelandi.com
- Un avis de mise à disposition du dossier de modification simplifiée, précisant l'objet de la modification simplifiée n°2 du PLU de Lampaul-Guimiliau, les lieux et les heures où le public pourra consulter le dossier et formuler des observations sera affiché au siège de la Communauté de Communes et à la Mairie de Lampaul-Guimiliau, inséré sur le site internet de la Communauté de Communes, et publié dans un journal diffusé dans le département, au moins 8 jours avant le début de cette mise à disposition.

B. Le dossier mis à disposition

Le dossier, constitué de la notice de présentation de la modification simplifiée, de l'avis de la MRAE et de l'ensemble des avis des PPA, a été mis à disposition du public du 16 juin au 18 juillet 2025, à la mairie de Lampaul-Guimiliau et sur le site internet de la Communauté de Communes : www.paysdelandi.com :

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 DU PLU DE LAMPAUL-GUIMILIAU

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

Par délibération en date du 15/04/2025, le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes du Pays de Landivisiau a défini les modalités de mise à disposition du public de la modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Lampaul-Guimiliau.

ARRÊTÉ **DÉLIBÉRATION**

La mise à disposition du public de la modification simplifiée n°2 du PLU de Lampaul-Guimiliau se déroule du lundi 16 juin à 8h30 au vendredi 18 juillet à 17h30.

Dossier de modification simplifiée
Le dossier de la modification simplifiée du PLU de Lampaul-Guimiliau peut être consulté en mairie de Lampaul-Guimiliau et est également téléchargeable ci-dessous :

NOTICE DE PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Observations et propositions du public
Les observations et propositions du public peuvent être consignées sur le registre mis à la disposition du public en mairie de Lampaul-Guimiliau et elles peuvent également être adressées :

- Par voie postale à l'adresse suivante :
Communauté de communes du pays de Landivisiau, zone de Kerven, rue Schuman, BP 30122, 29401 Landivisiau cedex
- Par courrier électronique à l'adresse suivante :
contact@paysdelandi.com

Le public a pu formuler ses observations, son point de vue et ses propositions du 16 juin au 18 juillet 2025 en les consignait sur un registre papier, disponible à la mairie de Lampaul-Guimiliau ou en adressant un courrier à l'attention de Monsieur le Président par voie postale à l'adresse du siège de la Communauté de Communes ou par voie électronique à l'adresse contact@paysdelandi.com

C. Publicité et affichage

La délibération n°2025-04-046 fixant les modalités de la mise à disposition a été affichée en date du 06/05/2025 et ce pendant 1 mois au siège de la Communauté de Communes et en mairie de Lampaul-Guimiliau (cf. documents annexés).

Un avis de mise à disposition du dossier de modification simplifiée, précisant l'objet de la modification simplifiée n°2 du PLU de Lampaul-Guimiliau, les lieux et les heures où le public pouvait consulter le dossier et formuler des observations a été affiché au siège de la Communauté de Communes et à la Mairie de Lampaul-Guimiliau, inséré sur le site internet de la Communauté de Communes, et publié dans le Télégramme du 05/06/2025, soit plus de 8 jours avant le début de cette mise à disposition (cf attestation de parution annexée).

D. Les avis et remarques recueillis

Aucune observation n'a été formulée pendant la durée de la mise à disposition du public.

3. Modifications apportées suite aux avis reçus

Les observations des PPA amènent les réponses suivantes :

- Le dossier de modification a été modifié afin d'intégrer la destination d'activités de service, dans le but de renforcer la mixité des fonctions sur le secteur, conformément à la demande exprimée par le préfet du Finistère.
- Les autres observations et demandes exprimées par les PPA ne conduisent pas à corriger le dossier de modification en considérant notamment qu'elles sont :
 - sans rapport avec le dossier de modification (observations de la SNCF),
 - sans effet sur le dossier de modification (observations de la région et du département).



COMMUNE DE LAMPAUL-GUIMILIAU

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Délibération n° 2025-03-03

Membres en exercice : 17

Présents : 14

Votants : 16

Date de la convocation

22/05/2025

Date de publication

28/05/2025

Le 27 mai 2025,

Le Conseil municipal de Lampaul-Guimiliau s'est réuni en mairie sous la présidence de Monsieur Jean-Yves POSTEC, Maire.

Était présent l'ensemble des membres en exercice à l'exception de :

- ✓ Monsieur Joël PICHON qui a donné pouvoir à Madame Isabelle RENAULT ;
- ✓ Madame Gisèle DETOISIEN qui a donné pouvoir à Madame Sophie NEDELEC ;
- ✓ Madame Laëtitia COJAN.

Monsieur Mel OLLERO a été élu secrétaire de séance.

AVIS DU CONSEIL MUNICIPAL SUR LA DEMANDE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE LAMPAUL-GUIMILIAU

Monsieur le Maire expose à l'assemblée que, par arrêté du 6 janvier 2025, le Président de la Communauté de communes du Pays de Landivisiau a prescrit une modification pour le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Lampaul-Guimiliau. Cette modification 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 et de commerces, et de mettre en valeur les espaces verts présents sur le site.

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.

Le dossier doit être mis à disposition du public du 16 juin au 18 juillet 2025. S'agissant des modalités de mise à disposition du public, en application des dispositions de l'article L 153-47 du code de l'Urbanisme, la CCPL a défini les modalités suivantes :

- ✓ Le dossier de modification simplifiée du plan local d'urbanisme pourra être consulté à la mairie de Lampaul-Guimiliau, aux jours et horaires habituels d'ouverture, et sur le site internet de la Communauté de Communes : www.paysdelandi.com
- ✓ Le public pourra formuler ses observations, son point de vue et ses propositions, en :
 - les consignait sur un registre papier, disponible à la mairie de Lampaul-Guimiliau, aux jours et horaires habituels d'ouverture,
 - adressant un courrier à l'attention de Monsieur le Président par voie postale à l'adresse du siège de la Communauté de Communes ou par voie électronique à l'adresse contact@paysdelandi.com

- Un avis de mise à disposition du dossier de modification simplifiée n°2 du PLU de Lampaul-Guimiliau, les personnes publiques associées pourront consulter le dossier et formuler des observations. L'avis sera affiché au siège de la Communauté de Communes et à la Mairie de Lampaul-Guimiliau, inséré sur le site internet de la Communauté de Communes, et publié dans un journal diffusé dans le département, au moins 8 jours avant le début de cette mise à disposition.

Par ailleurs, en application de l'article L 153-40 du code de l'Urbanisme, le dossier de projet de la modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Lampaul-Guimiliau, a été notifié aux personnes publiques associées et à la commune de Lampaul-Guimiliau.

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L 2212-1 et L 2212-2 ;

Vu la délibération n°2020-12-105 du conseil communautaire de la communauté de communes du pays de Landivisiau du 15 décembre 2020 portant transfert de la compétence en matière de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale ;

Vu l'arrêté préfectoral du 30 juin 2021 portant modification des statuts de la communauté de communes du pays de Landivisiau ;

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L.153-36 et suivants ;

Vu la délibération du Conseil municipal de Lampaul-Guimiliau en date du 6 octobre 2004 approuvant le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Lampaul-Guimiliau ;

Vu l'arrêté n°2025-002 du 6 janvier 2025 de Monsieur le Président de la Communauté de Communes du Pays de Landivisiau prescrivant la modification simplifiée n°2 du PLU de Lampaul-Guimiliau ;

Vu l'avis conforme n°2025-012121 de la mission régionale d'autorité environnementale de Bretagne en date du 27 mars 2025 ;

Considérant l'exposé des motifs ci-dessus,

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal, à l'unanimité, émet un avis favorable à la demande de modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Lampaul-Guimiliau.

Le 27 mai 2025

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication électronique et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Le Maire,

Jean-Yves POSTEC





Le Président de la délégation de Morlaix

M. Henri BILLON
Président de la CC Pays de Landivisiau
Zone de Kerven
Rue Robert Schuman – BP 30122
29401 Landivisiau Cedex

Morlaix, le 15 mai 2025

Monsieur le Président,

Par courrier en date du 22 avril 2025, vous avez adressé à la Chambre de commerce et d'industrie du Finistère le dossier de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Lampaul-Guimiliau et je vous en remercie.

La CCI du Finistère considère que ce projet de modification 2 du PLU est une opportunité pour réhabiliter un bâti ancien en proximité de la centralité afin d'offrir, à terme, de nouvelles capacités de logements et une potentielle activité commerciale aux habitants ainsi qu'aux entreprises du territoire en recherche d'un site d'implantation ou de développement.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Jean-Paul CHAPALAIN

Communauté de Communes du Pays de Landivisiau		
26 MAI 2025		
Président	VP	ADS
DGS	DST	Planification
Marchés	Eau/Ass.	Aménagement
RH	Déchets	EJVS
Finances	Economie	Culture



Territoire de Morlaix

Objet :

Modification simplifiée n°2 du
PLU de Lampaul-Guimilliau

Dossier suivi par :

Mathilde COCHET
02 98 41 33 10
mathilde.cochet
@bretagne.chambagri.fr

Monsieur Le Président
Communauté de Communes
du Pays de Landivisiau
Zone de Kerven
Rue Roberts Schuman
29401, LANDIVISIAU

Morlaix, le 22 mai 2025

Monsieur le Président,

Par courrier du 16 avril 2025, vos services ont sollicité l'avis de notre organisation sur le projet de modification n°2 simplifiée du PLU de la commune de Lampaul-Guimilliau.

La modification du règlement écrit de la zone UEc et la suppression d'un emplacement réservé ne portent pas atteinte aux intérêts agricoles de la commune, nous ne présentons pas d'observations sur cette modification.

Restant à votre disposition,

Nous vous prions de croire, Monsieur le Président, en l'expression de nos salutations distinguées.

François KERSCAVEN
Elu référent Territoire Morlaix/ St-Pol-de-Léon
Chambre d'agriculture du Finistère

Adresse de correspondance :

Chambre d'agriculture
Antenne de Brest
5 rue A. Jacq
CS 12813
29200 Brest

02 98 41 33 00
brest@bretagne.chambagri.fr
chambres-agriculture-bretagne.fr



DÉPARTEMENT
Finistère
Penn-ar-Bed

Communauté de Communes du Pays de Landivisiau

02 JUIN 2025

Président	VP	ADS
DGS	DST	Planification
Marchés	Eau/Ass.	Amenagement
RH	Déchets	EJVS
Finances	Economie	Culture

Monsieur Henri BILLON
Président
Communauté de Communes du Pays
de Landivisiau
Rue Robert Schuman BP 30122
29401 LANDIVISIAU Cedex

Quimper, le 12 6 MAI 2025

Objet : Modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Lampaul-Guimiliau

Monsieur Le Président, *cher Henri*

Par lettre du 16 avril 2025, vous sollicitez l'avis du Département, en tant que personne publique associée, au sujet d'une modification simplifiée du PLU de la commune de Lampaul-Guimiliau. Ce projet de modification simplifiée a pour objectifs :

- de revaloriser un îlot de centre-bourg de la commune, et notamment de permettre une opération de réhabilitation de l'ancienne « Maison Le Pors » et sa dépendance, en y autorisant la création de logements et de commerces ;
- de mettre en valeur les espaces verts présents sur le site.

A l'analyse des éléments du dossier, la procédure vise donc, d'une part à créer un sous-secteur « UEc » sur cet îlot du centre-bourg, avec règlements écrit et graphique modifiés, et d'autre part de supprimer l'emplacement réservé n°1 grevant l'îlot.

En ce qui concerne le réseau routier départemental, l'îlot situé est desservi à l'est par la route départementale 11 qui relève du réseau secondaire. L'îlot est situé en agglomération. Par conséquent, selon le règlement de la voirie départementale, aucune marge de recul n'est applicable par rapport à l'axe de la RD 11. Les autres éléments du dossier de ce projet de modification du PLU n'appellent pas d'observations de la part des services du Département.

Au sein des services du Département, votre dossier est suivi par Erwan LE BARILLEC, chef de l'ATD de Morlaix Centre-Finistère, Direction des Routes et des Infrastructures de Déplacement, que vous pouvez joindre pour tout renseignement complémentaire, soit par courriel à l'adresse suivante, erwan.lebarillec@finistere.fr, soit par téléphone au 02 98 19 10 90.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de mes salutations distinguées.

Bien au plaisir

**Pour le Président et par délégation,
Stéphane LE DOARE
Vice-Président chargé des routes
et du désenclavement**



Quimper, le **19 MAI 2025**

Affaire suivie par : M. Romain GOURLAOUEN
Tél : 02 90 77 21 83

Mél : romain.gourlaouen@finistere.gouv.fr

LE PRÉFET

à

M. le Président de la Communauté de communes
du Pays de Landivisiau

OBJET : Avis sur le projet de modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Lampaul-Guimiliau

REF : Votre courrier de notification en date du 16 avril 2025

Conformément à l'article L153-40 du code de l'urbanisme, vous m'avez notifié par courrier en date du 16 avril 2025 reçu dans mes services le 28 avril 2025, le projet de modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Lampaul-Guimiliau avant mise à disposition du public.

Ce projet de modification simplifiée portant sur deux points a fait l'objet d'une analyse par les services de la direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) et appelle de ma part les observations suivantes.

La procédure vise à conforter le centre-bourg en mobilisant le site pour y intégrer une opération de réhabilitation comportant des logements et des commerces. Le site se situe à proximité immédiate du centre-ville, de ses équipements et lieux de loisirs, au sud d'un quartier d'habitat dense ce qui assure l'existence d'une clientèle de proximité. Elle répond de ce fait au double objectif de lutte contre la vacance et de renforcement de la mixité fonctionnelle. La création d'un sous-zonage UEc est justifiée au regard des usages attendus et des objectifs plus globaux de densification, de renouvellement urbain et de mise en œuvre du Zéro Artificialisation Nette (ZAN).

Il conviendra de renforcer la mixité des fonctions sur le secteur en autorisant la fonction d'accueil de services en plus des commerces pour permettre l'implantation des fonctions médicales, paramédicales et de santé ainsi que de nouvelles activités tertiaires.

Il serait opportun de prévoir une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « mixité fonctionnelle » sur le site afin de promouvoir un habitat attractif qui répond aux nouveaux parcours résidentiels avec des recommandations en matière de requalification des espaces verts et de gestion intégrée des eaux pluviales.

Le second point ne soulève pas d'observation de ma part.

Mes services se tiennent à votre écoute et pour toute précision complémentaire, je vous invite notamment à prendre contact avec le service aménagement (unité planification urbanisme) de la DDTM.

Pour le Préfet,
Le Secrétaire Général


François DRAPÉ

Copie : DDTM-SA (UPU), DCL et SP MORLAIX



Communauté de Communes du Pays de Landivisiau

30 MAI 2025



Direction de l'aménagement

Service aménagement, foncier et habitat

Personne chargée du dossier : Arnaud DEGOUYS,

Chargé de la planification régionale et du SRADDET

Tél. : 02 90 09 17 37

Courriel : arnaud.degouys@bretagne.bzh

Président ☒

VP ☒

Monsieur Henri BILLON

DST

DST

Président de la Communauté de communes du Pays de

Eau/Ass.

Eau/Ass.

Planification

Déchets

Déchets

Aménagement

Economie

Economie

BP 30122

29401 LANDIVISIAU CEDEX

→ Référence à rappeler dans toutes vos correspondances :

N° 409583/DIRAM/SAFH/AD

Rennes, le

26 MAI 2025

Objet : Modification simplifiée n°2 du PLU de Lampaul-Guimiliau

Monsieur le Président,

Je vous informe que la Région a bien réceptionné les éléments concernant votre dossier : Modification simplifiée n°2 du PLU de Lampaul-Guimiliau le 25/04/2025 et je vous en remercie.

Le 14 février 2024, à l'issue de plusieurs mois de concertation, le Conseil Régional a adopté la première modification du SRADDET Bretagne, en intégrant les évolutions attendues par la loi en matière de déchets, d'énergie, d'installations logistiques, de stratégie aéroportuaire, de gestion du trait de côte, ainsi que de territorialisation de la trajectoire bretonne vers le Zéro Artificialisation Nette, prévue par la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.

Le SRADDET modifié, en application de la loi et en concertation, différencie les trajectoires de réduction de l'artificialisation en fonction des spécificités et des besoins des territoires, et identifie en hectares les seuils de consommation maximum, à l'échelle des SCOT bretons, pour la tranche 2021-2031. Il revient désormais aux SCOT, en tant que documents intégrateurs et projets de territoire, de différencier à leur tour les trajectoires de réduction vers les Plans Locaux d'Urbanisme communaux ou Intercommunaux (PLU-I) et documents en tenant lieu. Les SCOT devront intégrer ces modifications au plus tard le 22 février 2027, et les PLU-I le 22 février 2028.

Dans l'attente de cette seconde phase de territorialisation, nous vous invitons à anticiper et prendre en compte dès aujourd'hui dans votre document d'urbanisme le changement de modèle prévu par la loi et sa déclinaison régionale, notamment en procédant à des ouvertures à l'urbanisation raisonnées, et en prenant connaissance de l'enveloppe maximale correspondant au SCOT de votre territoire. Si cette prise en compte reste volontaire et non obligatoire jusqu'à modification des SCOT, elle doit garantir de ne pas mettre à mal les capacités de développement des territoires bretons d'ici 2031 : en effet, nous tenons à attirer votre attention sur le fait que le décompte légal a commencé depuis août 2021. Ainsi, toute consommation effective réalisée depuis cette date, et ce, même si elle était programmée antérieurement, vient désormais grever les enveloppes régionales, intercommunales et communales.

L'engagement des collectivités et établissements publics de Bretagne sera central pour atteindre les objectifs de la loi Climat et Résilience et du SRADDET, en garantissant l'accueil des populations et des activités, l'accessibilité au logement et aux ressources pour toutes et tous, dans une plus grande solidarité et une plus grande sobriété en matière d'artificialisation des sols. Afin de faciliter cette prise en compte anticipée et volontaire du SRADDET par les documents infra régionaux, le schéma régional est consultable sur www.bretagne.bzh/sradDET.

Comptant sur votre mobilisation dans la mise en œuvre de ce projet d'avenir, je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations très distinguées.

Pour le Président du Conseil régional,

La Cheffe du service aménagement,
foncier et habitat

Emmanuelle QUINIOU

RÉGION BRETAGNE
283 avenue du Général Patton - CS 21101 - 35711 Rennes cedex 7
Tél. : 02 99 27 10 10 | www.bretagne.bzh

RANNVRO BREIZH
283 bali ar Jeneral Patton - CS 21101 - 35711 Roazhon cedex 7
Pg2 : 02 99 27 10 10 | www.breizh.bzh

twitter.com/regionbretagne facebook.com/regionbretagne.bzh

Adresser toute correspondance sous forme impersonnelle à Monsieur le Président du Conseil régional de Bretagne.
SIRET : 233 500 016 00040 • TVA intracommunautaire : FR10 233 500 016

Communauté de Communes du Pays de Landivisiau		
23 MAI 2025		
Président	VP	ADS
DGS	DST	Planification
Marchés	Eau/Ass.	Aménagement
RH	Déchets	EJVS
Finances	Economie	Culture

COMMUNAUTE DE COMMUNES
de LANDIVISIAU
Monsieur le Président
Service Urbanisme / PLU
Zone de Kerven
Rue Robert Schuman
BP 30122
29401 LANDIVISIAU Cedex

NANTES, le 12/05/2025

Réf. : N° 2505D68PVI-SG-RD
Contact : immobilier.urbanisme.ditco@sncf.fr

Objet : avis pour la modification simplifiée n°2 de la commune de LAMPAUL-GUIMILIAU (29)

Monsieur Le Président,

Dans le cadre de la sollicitation concernant la modification simplifiée n°2 de la commune de Lampaul-Guimiliau, vous avez sollicité en date du 16 avril 2025 SNCF RESEAU afin que nous portions à votre connaissance toutes les informations nécessaires à la production de ce document.

Par la présente, nous vous remercions d'avoir associé le Groupe SNCF à cette procédure.

SNCF, agissant tant en son nom et pour son compte, pour les fonciers lui appartenant, qu'au nom et pour le compte de SNCF Réseau, SNCF Voyageurs, FRET SNCF, HEXAFRET, vous prie de bien vouloir prendre en compte les observations qui suivent :

Les informations portées ci-après visent en particulier à assurer la sécurité du domaine public ferroviaire et de ses riverains, son développement, et sa valorisation.

- LES CONTRAINTES FERROVIAIRES

La commune de Lampaul-Guimiliau est traversée par la ligne ferroviaire suivante :

- 420 000 de Paris Montparnasse - Brest

Les lignes, raccordement ou voie mère, qui appartiennent au Réseau Ferré National (RFN) sont par conséquent du domaine public ferroviaire.

Le domaine public ferroviaire est protégé par le CG3P, le code civil ainsi que par la servitude dite " T1 ", codifiée par une ordonnance du 28 octobre 2010 dans le code des transports aux articles L. 2231-1 à L. 2231-9 modifiés par l'ordonnance n° 2021-444 du 14 avril 2021.

Les lignes ferroviaires du GPU n'appartenant pas au RFN ne sont pas soumises aux mêmes servitudes, mais il est important de prendre en compte leur statut de lignes ferroviaires, qui peut donc suggérer qu'elles peuvent être circulées.

I.1 Les servitudes d'utilité publique relatives à la protection du domaine public ferroviaire

L'ordonnance n° 2021-444 du 14 avril 2021 et son décret d'application n°1772-2021 du 22 décembre 2021 modifient le régime de protection du domaine public ferroviaire, constitué des servitudes administratives établies dans l'intérêt de la protection, de la conservation ou de l'utilisation du domaine public ferroviaire. De nouvelles règles de protection du domaine public ferroviaire sont entrées en vigueur au 1er janvier 2022.

Ces derniers précisent les nouvelles règles applicables à proximité du domaine public ferroviaire notamment les mesures de gestion de la végétation à ses abords ainsi que les règles encadrant la constructibilité des terrains riverains.

En particulier, le décret précise la consistance de l'emprise de la voie ferrée, définie à l'article R. 2231-2 du Code des Transports ainsi que les règles applicables en matière de constructions, d'installation, de terrassements, d'excavation, de fondation et de dépôts par rapport à cette emprise.

Le gestionnaire d'infrastructure doit également être informé des projets tiers d'une certaine importance à proximité de l'emprise de la voie ferrée ou des passages à niveau selon une distance qui sera prévue dans un futur arrêté préfectoral.

Les servitudes ferroviaires sont reprises dans la fiche relative aux servitudes d'utilité publiques dite « Fiche T1 – Servitudes de protection du domaine public ferroviaire » ci-annexée.

Ces servitudes doivent figurer en annexes des documents d'urbanisme, au document graphique ainsi que dans la liste des servitudes d'utilité publique.

A noter que la Fiche T1 a été numérisée sur le Geoportail de l'urbanisme.

I.2 Les passages à niveau

En complément des servitudes mentionnées ci-avant il est utile de préciser qu'il existe des servitudes de visibilité aux abords des passages à niveau. Lorsqu'un Passage à Niveau est présent sur le territoire, SNCF a la qualité de Personne Publique Associée.

Les dispositions mentionnées aux articles L. 114-1 à L. 114-6 du code de la voirie routière prescrivent des servitudes de visibilité « applicables, à la diligence de l'autorité gestionnaire

de la voie, aux propriétés riveraines ou voisines du croisement à niveau d'une voie publique et d'une voie ferrée ».

Les servitudes de visibilité comportent, suivant le cas :

1° L'obligation de supprimer les murs de clôtures ou de les remplacer par des grilles, de supprimer les plantations gênantes, de ramener et de tenir le terrain et toute superstructure à un niveau au plus égal niveau qui est fixé par le plan de dégagement. Ce plan détermine, pour chaque parcelle, les terrains sur lesquels s'exercent des servitudes de visibilité et définit ces servitudes.

2° L'interdiction absolue de bâtir, de placer des clôtures, de remblayer, de planter et de faire des installations quelconques au-dessus du niveau fixé par le plan de dégagement ;

3° Le droit pour l'autorité gestionnaire de la voie d'opérer la résection des talus, remblais et de tous obstacles naturels de manière à réaliser des conditions de vue satisfaisantes.

Autres dispositions à proximité des passages à niveau :

La sécurité est une priorité majeure de SNCF Réseau, particulièrement aux passages à niveau.

SNCF RESEAU doit être consulté préalablement à tout travaux d'urbanisation et/ou routier à proximité d'un passage à niveau car des prescriptions spécifiques sont à respecter.

La collectivité territoriale est tenue d'évaluer l'impact de ces projets sur le volume et la nature des flux appelés à franchir les passages à niveau de la zone d'étude.

De plus, les préconisations en matière de visibilité et de lisibilité routière doivent être préservées, c'est-à-dire aucune construction, aucune implantation de panneaux publicitaires, etc.

D'une manière générale, il convient de saisir toute opportunité de suppression de passage à niveau. Ainsi, les projets d'extension des zones urbaines ou d'aménagements ne devront en aucun cas aggraver la complexité des futures opérations de suppression des passages à niveau.

Ainsi, tout projet qui serait susceptible d'accroître le trafic et ou d'en modifier la nature doit faire l'objet d'une concertation avec SNCF Réseau, en vue de déterminer les aménagements nécessaires à la conformité du passage à niveau.

Ce sera le cas par exemple :

- Pour la création de trottoir ou l'élargissement de la voirie routière aux abords d'un passage à niveau. Pour mémoire, la signalisation devra être adaptée et/ou complétée à chaque création ou modification de voirie.

- Pour l'implantation d'un carrefour à sens giratoire à proximité d'un passage à niveau dont la construction est vivement déconseillée pour des raisons de sécurité, liées au risque de remontée de file sur la voie ferrée.

- Pour l'implantation d'un feu tricolore à proximité d'un passage à niveau. La coordination du feu tricolore avec les annonces automatiques du PN pourrait être envisagée.
- Pour une modification du sens de circulation, à proximité d'un passage à niveau.
- Pour les passages à niveau inscrits au Programme de Sécurisation National : la commune concernée devra veiller à ce que le trafic ne soit pas augmenté aux abords de ce passage.

II- LES BESOINS POUR L'EXPLOITATION FERROVIAIRE

II-1 Cohérence des articles du règlement de zonage du PLU avec l'activité ferroviaire et industrielle du groupe SNCF.

De manière générale, le foncier ferroviaire devra être classé dans une zone dont le règlement devra autoriser à minima les équipements d'intérêts collectifs et services publics, notamment les locaux techniques et industriels d'administrations publiques et assimilés ainsi que les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés. Des règles spécifiques concernant l'implantation de ces constructions et leur emprise au sol pourront être mises en place afin de prendre en considération les spécificités des installations ferroviaires.

Toutefois, afin de ne pas nuire à l'activité ferroviaire et à ses installations, les règlements devront intégrer des dispositions particulières autorisant la construction ou la gestion de structures nécessaires à l'activité ferroviaire. Comme indiqué précédemment, des exceptions à la règle, notamment en termes d'emprise et de gabarit, pourront ainsi être mises en place.

C'est pourquoi il est demandé dans le respect des directives nationales de bien vouloir maintenir les emprises ferroviaires dans un zonage banalisé.

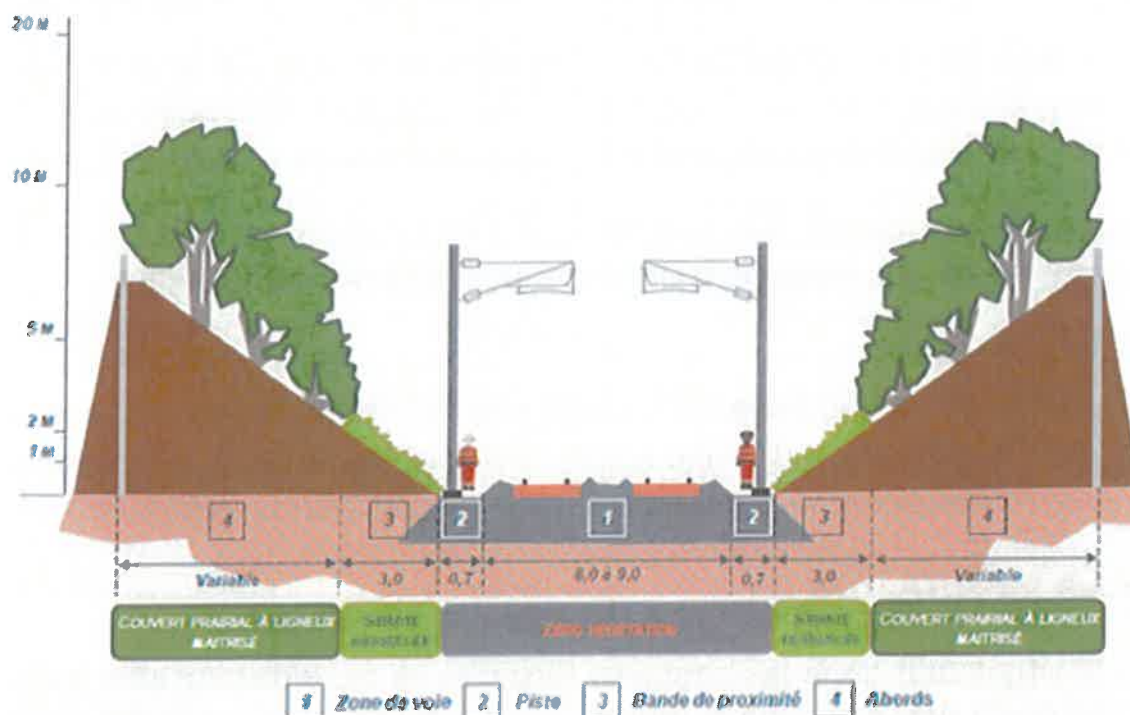
Nous soulignons que les fonciers nécessaires à notre activité et l'ensemble des parcelles propriété du groupe SNCF, ne sont ni des fonciers agricoles, ni des fonciers à inscrire en zone naturelle.

II-2 La maîtrise de la végétation

La maîtrise de la végétation dans les emprises ferroviaires est indispensable pour garantir la sécurité et la régularité des circulations ferroviaires, la sécurité des agents et celle des riverains, ainsi que l'accès à l'infrastructure ferroviaire. Elle implique une maintenance et un entretien rigoureux des voies et de leurs abords. Dans ce contexte, la politique de maîtrise de la végétation vise les objectifs suivants :

- Aucun végétal sur la partie ballastée et ses bas-côtés immédiats,
- Une végétation de hauteur limitée (type herbacée) sur les bandes de proximité (bandes de 3 m de large de part et d'autre des pistes qui longent les voies),
- Une végétation éparse de faible développement sur les abords.

OBJECTIFS DE VÉGÉTATION



Des plans de remise à niveau de la végétation dans les emprises ferroviaires sont en cours et continueront à être mis en œuvre dans les années à venir pour atteindre ces objectifs. Les documents d'urbanisme (PLU notamment) doivent nous permettre ce niveau de maîtrise de la végétation.

Les Espaces Boisés Classés sont, quant à eux, des espaces à vocation strictement forestière, dont l'objectif est de créer, d'évoluer vers, ou de conserver des boisements naturels.

Les articles L. 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs aux espaces boisés classés, ou tout autre disposition d'urbanisme, peuvent être incompatibles avec la servitude T1 qui impose notamment de ne pas laisser des arbres, branches, haies ou racines empiéter sur le domaine public ferroviaire, compromettent la sécurité des circulations ou gênent la visibilité de la signalisation ferroviaire. Aussi, nous vous remercions de bien vous assurer que les périmètres et prescriptions que vous pourriez prévoir soient obligatoirement compatibles avec la servitude T1.

A cet effet, les propriétaires sont tenus de les élaguer, de les tailler ou de les abattre afin de respecter cette interdiction. Pour des raisons impérieuses tenant à la sécurité des circulations ferroviaires, les opérations d'élagage, de taille ou d'abattage des arbres, branches, haies ou racines peuvent être effectuées d'office, aux frais du propriétaire, par le gestionnaire d'infrastructure.

La délimitation d'espaces boisés classés, de haies protégées ou d'arbres remarquables sur les emprises ferroviaires circulées contraindrait fortement la maîtrise de la végétation et ne permettrait plus d'élaguer ou abattre les arbres qui risqueraient de tomber sur les voies et/ou les caténaires en particulier quand il est urgent d'intervenir et que cela doit être fait sans attendre. Il en est de même pour les riverains à qui il pourrait être demandé d'abattre certains arbres présentant un risque pour les circulations ferroviaires (cas des arbres situés très proches de nos emprises). Nous souhaitons en effet éviter tout accident du fait d'un entretien des emprises qui n'aurait pu être fait car empêché par le règlement du PLU.

Ainsi, le classement en Espace Boisé Classé du Domaine Public Ferroviaire n'est pas adapté aux contraintes de maintenance et de régénération du Réseau Ferré National. Il viendrait donc à les retirer obligatoirement sur les parcelles propriété du groupe SNCF, surtout pour les emprises ferroviaires circulées.

A préciser que la délimitation de zones naturelles sur nos emprises ferroviaires peut également nous contraindre dans la maîtrise de la végétation.

III- LES BESOINS POUR LES PROJETS FERROVIAIRES

III-1 Les projets ferroviaires

La procédure de révision générale du PLU pour laquelle vous nous saisissez ne doit pas remettre en question les dispositions constructives des projets ferroviaires en cours et/ou à venir pour lesquels un travail itératif d'études et de concertation est mené entre les équipes SNCF Réseau, et l'ensemble des partenaires dont les services de l'Etat.

Si des évolutions réglementaires sont envisagées sur les zones traversées par les projets repris ci-dessous, nous vous remercions de bien vouloir nous en aviser au plus tôt.

III-2 Emplacements réservés au bénéfice du Groupe Public Unifié

Si Réseau Ferré de France est identifié comme étant bénéficiaire d'emplacements réservés pour équipement public et voirie, il conviendrait de modifier le nom du bénéficiaire, en remplaçant RFF par SNCF Réseau.

Dans le cadre de ses besoins, SNCF Réseau aimerait inscrire les Emplacements Réservés suivants, dans les documents d'urbanisme :

III-3 Les PIG

III-4 Le périmètre de considération

III-5 Les MEGDU

IV – LA VALORISATION DES ACTIFS

IV-1 - Intégration des emprises ferroviaires dans les zonages avoisinants

Il est important de mieux intégrer les emprises ferroviaires dans la ville et l'aménagement du territoire, et de participer à la mixité du tissu urbain. Il est préférable que les emprises ferroviaires soient intégrées dans un zonage cohérent avec l'environnement immédiat du domaine public ferroviaire, avec le PADD et les projets des entreprises ferroviaires tant en termes de mutation au profit de l'urbain, que de développement de projets ferroviaires. Idéalement, il serait intéressant d'avoir une cohérence de règlement sur un périmètre intercommunal traversé par une même ligne de voie ferrée.

La circulaire ministérielle du 5 octobre 2004 confirme que les dispositions du code de l'urbanisme n'imposent pas un traitement des emprises ferroviaires différencié, leur protection étant assurée par leur appartenance au domaine public ferroviaire et par les servitudes de protection du domaine public ferroviaire. Aussi, il apparaît opportun d'effacer les périmètres de « Secteur affecté au domaine public ferroviaire », sans que cela contraigne l'activité ferroviaire.

IV-2 Les projets de valorisation des actifs

En sa qualité de propriétaire foncier, le Groupe SNCF souhaite participer activement aux politiques de renouvellement urbain et de mobilisation du foncier public pour la création de logements notamment sociaux soutenues par l'Etat et les collectivités. Dans cette optique, une charte d'engagement pour la mobilisation du foncier ferroviaire en faveur de la création de logements a été signée le 28 mai 2021 entre l'Etat et le Groupe SNCF.

Pour ce faire, il est nécessaire d'envisager l'évolution des documents d'urbanisme.

V- LA CONSULTATION DE SNCF

V-1 La consultation dans le cadre de la procédure

Conformément à l'article L.153-16 du Code de l'Urbanisme, SNCF demande à être consultée et sollicite l'envoi du document arrêté pour avis.

SNCF Immobilier se tient à votre disposition pendant la phase d'association, en cas d'interrogations relatives aux domaines de compétence du Groupe Public Ferroviaire.

V-2 La consultation dans le cadre des permis de construire

Je tiens à rappeler qu'il est nécessaire de consulter systématiquement SNCF pour les permis

de construire ou lotissement jouxtant la plate-forme ferroviaire. Cette demande de consultation est fondée, d'une part sur l'article R111-2 et 3 du code de l'urbanisme qui interdit la réalisation de constructions qui peuvent causer un danger pour la sécurité publique, ou être elles-mêmes soumises à un danger, et d'autre part, sur l'article L 2231-5 du Code des Transports qui prévoit une servitude interdisant la construction de bâtiments à moins de deux mètres de la limite légale du chemin de fer.

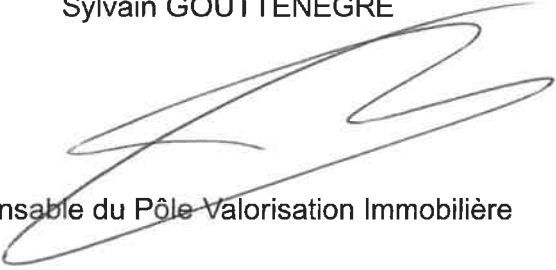
A cet effet, je vous précise qu'il convient d'adresser les dossiers relevant du Service Urbanisme en rapport avec des travaux à réaliser en bordure des emprises ferroviaires à SNCF Immobilier dont voici l'adresse mail : tr.dito.patrimoine@sncf.fr

En outre, il conviendra de préciser à toute personne ayant choisi de s'établir à proximité de notre domaine qu'elle supportera ou prendra toutes les mesures complémentaires d'isolation acoustique conformes à la loi du 31 décembre 1992 et à ses décrets d'application et à l'arrêté ministériel du 30 mai 1996.

Nous vous remercions par avance pour la bonne prise en compte de nos retours et de bien vouloir nous tenir informé, nous associer au déroulement de la procédure.

Restant à votre disposition pour toute information complémentaire, je vous prie d'agréer, Monsieur Le Président, l'assurance de ma considération distinguée.

Sylvain GOUTTENEGRE



Responsable du Pôle Valorisation Immobilière

SNCF IMMOBILIER
DIRECTION IMMOBILIERE TERRITORIALE CENTRE OUEST
Responsable Pôle Valorisation Immobilière
GOUTTENEGRE Sylvain
9 rue Nina Simone Bat B - BP 34112
44041 NANTES CEDEX 01



PJ : - Notice bois classés et talus classés

- Document explicatif de la servitude T1

SERVITUDES DE TYPE T1

SERVITUDES DE PROTECTION DU DOMAINE PUBLIC FERROVIAIRE

Servitudes reportées en annexe des PLU et des cartes communales en application des articles R. 151-51 et R. 161-8 du code de l'urbanisme et figurant en annexe au Livre I^{er} dans les rubriques :

II – Servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements

D – Communications

c) Transport ferroviaire ou guidé

1 Fondements juridiques

1.1 Définition

1.1.1 Servitudes le long de l'emprise de la voie ferrée applicables aux propriétés riveraines du domaine public ferroviaire

Définition de l'emprise de la voie ferrée

L'emprise de la voie ferrée est définie à l'article R. 2231-2 du code des transports, selon le cas, à partir :

- De l'arête supérieure du talus de déblai, ou du nu arrière du mur de soutènement ou de la paroi revêtue associée ;
- De l'arête inférieure du talus du remblai, ou du nu avant du mur de soutènement ou de la paroi revêtue associée ;
- Du bord extérieur des fossés ;
- Du bord extérieur de l'ouvrage d'art aérien ;
- Du bord extérieur du quai ;
- De la surface extérieure, ou extrados, de l'ouvrage d'art souterrain ;
- De la clôture de la sous-station électrique ;

- Du mur du poste d'aiguillage ;
- De la clôture de l'installation radio.

A défaut, à partir d'une ligne tracée, soit à :

- 2,20 m pour les lignes ou sections de ligne où il n'est pas circulé ou circulé jusqu'à 160 km/ h, à partir du bord extérieur du rail de la voie ferrée ;
- 3 m pour les lignes ou section de lignes où il est circulé à plus de 160 km/ h, à partir du bord extérieur du rail de la voie ferrée.

Servitudes le long de l'emprise de la voie ferrée

Servitudes d'écoulement des eaux (article L. 2231-2 du code des transports)

Les servitudes d'écoulement des eaux prévues par les articles 640 et 641 du code civil sont applicables aux propriétés riveraines du domaine public ferroviaire. Tout déversement, écoulement ou rejet direct ou indirect, qu'il soit diffus ou non, d'eaux usées, d'eaux industrielles ou de toute autre substance, notamment polluante ou portant atteinte au domaine public ferroviaire, est interdit sur le domaine public ferroviaire.

Servitudes portant sur les arbres, branches, haies ou racines empiétant sur le domaine public ferroviaire (article L. 2231-3 et R. 2231-3 du code des transports)

Il est interdit d'avoir des arbres, branches, haies ou racines qui empiètent sur le domaine public ferroviaire, compromettent la sécurité des circulations ou gênant la visibilité de la signalisation ferroviaire. Les propriétaires sont tenus de les élaguer, de les tailler ou de les abattre afin de respecter cette interdiction.

Pour des raisons impérieuses tenant à la sécurité des circulations ferroviaires, les opérations d'élagage, de taille ou d'abattage des arbres, branches, haies ou racines peuvent être effectuées d'office, aux frais du propriétaire, par le gestionnaire.

Distances minimales à respecter pour les constructions (articles L. 2231-4 et R. 2231-4 du code des transports)

Sont interdites les constructions (autres qu'un mur de clôture) ne respectant pas les distances minimales d'implantation mentionnées ci-dessous :

- 2 mètres à partir de l'emprise de la voie ferrée définie à l'article R. 2231-2 du code des transports ;
- 3 mètres à partir de la surface extérieure ou extrados des ouvrages d'arts souterrains ;
- 6 mètres à partir du bord extérieur des ouvrages d'art aériens.

Cette interdiction de construction ne s'applique pas aux procédés de production d'énergies renouvelables intégrés à la voie ferrée ou installés aux abords de la voie ferrée, dès lors qu'ils ne compromettent pas la sécurité des circulations ferroviaires, le bon fonctionnement des ouvrages, des systèmes et des équipements de transport ainsi que leur maintenabilité.

Distances minimales à respecter concernant les terrassements, excavations ou fondations (articles L. 2231-5 et R. 2231-5 du code des transports)

Des distances minimales par rapport à l'emprise de la voie ferrée ou, le cas échéant, par rapport à l'ouvrage d'art, l'ouvrage en terre ou la sous-station électrique doivent être respectées.

Lorsque la voie se trouve en remblai de plus de 3 mètres au-dessus du terrain naturel, la distance est égale à la hauteur verticale du remblai, mesurée à partir du pied du talus.

Il est interdit de réaliser, dans une distance inférieure à 50 mètres de l'emprise de la voie ferrée et sans la mise en œuvre d'un système de blindage, tout terrassement, excavation ou fondation dont un point se trouverait à une profondeur égale ou supérieure aux deux tiers de la longueur de la projection horizontale du segment le plus court le reliant à l'emprise de la voie ferrée.

Distances minimales à respecter concernant les dépôts et les installations de système de rétention d'eau (articles L. 2231-6 et R. 2231-6 du code des transports)

Une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'emprise de la voie ferrée doit être respectée concernant les dépôts, de quelque matière que ce soit, et les installations de système de rétention d'eau.

Obligation d'information préalable auprès du gestionnaire d'infrastructure concernant les projets de construction, d'opération d'aménagement ou d'installation pérenne ou temporaire (articles L. 2231-7 et R. 2231-7 du code des transports)

Les projets de construction, d'opération d'aménagement ou d'installation pérenne ou temporaire, y compris les installations de travaux routiers, envisagés à une distance de moins de 50 m par rapport à l'emprise de la voie ferrée ou à une distance de 300 à 3000 m d'un passage à niveau, font l'objet d'une information préalable auprès du gestionnaire d'infrastructure et, le cas échéant, du gestionnaire de voirie routière.

De plus, sur proposition du gestionnaire d'infrastructure et, le cas échéant, du gestionnaire de voirie routière, le représentant de l'Etat dans le département peut imposer des prescriptions à respecter pour préserver la sécurité de l'infrastructure ferroviaire et, le cas échéant, routière et des propriétés riveraines.

Le gestionnaire d'infrastructure est informé par le maître d'ouvrage d'un projet de construction, d'opération d'aménagement, ou d'installation pérenne ou temporaire, y compris les installations de travaux routiers, dès lors que le projet est arrêté dans sa nature et ses caractéristiques essentielles et avant que les autorisations et les actes conduisant à sa réalisation effective ne soient pris.

Le gestionnaire d'infrastructure dispose d'un délai de deux mois à compter de la réception de l'information pour proposer au représentant de l'Etat dans le département d'imposer des prescriptions à respecter pour préserver la sécurité de l'infrastructure ferroviaire et, le cas échéant, routière ainsi que celle des propriétés riveraines.

Ces dispositions n'entreront en vigueur qu'à compter de la publication de l'arrêté du ministre chargé des transports listant les catégories de projets de construction, d'opération d'aménagement ou d'installation pérenne ou temporaire soumis à cette obligation d'information ainsi que les distances à respecter.

Servitudes permettant la destruction des constructions, terrassements, excavations, fondations ou dépôts, installations de système de rétention d'eau existants (article L. 2231-8 du code des transports)

Lors de la construction d'une nouvelle infrastructure de transport ferroviaire, si la sécurité ou l'intérêt du service ferroviaire l'exigent, le représentant de l'Etat dans le département peut faire supprimer les constructions, terrassements, excavations, fondations ou dépôts, de quelque matière que ce soit, ainsi que les installations de système de rétention d'eau, existants dans les distances mentionnées aux articles L. 2231-4, L. 2231-5 et L. 2231-6 du code des transports.

Entretien des constructions existantes lors de la construction d'une nouvelle infrastructure de transport ferroviaire (article L. 2231-8 et R. 2231-8 du code des transports)

Lors de la construction d'une nouvelle infrastructure de transport ferroviaire les constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions de l'article L. 2231-4 et dont l'état a été constaté dans des conditions précisées à l'article R. 2231-8, peuvent uniquement être entretenues dans le but de les maintenir en l'état.

Possibilité de réduire les distances à respecter concernant les constructions, terrassements, excavations, fondations ou dépôts, installations de système de rétention d'eau (article L. 2231-9 du code des transports)

Lorsque la sécurité et l'intérêt du domaine public ferroviaire le permettent, les distances mentionnées aux articles L. 2231-4, L. 2231-5 et L. 2231-6 peuvent être réduites en vertu d'une autorisation motivée délivrée par le représentant de l'Etat dans le département, après avoir recueilli l'avis du gestionnaire d'infrastructure et, le cas échéant, du gestionnaire de voirie routière. Cette autorisation peut éventuellement être assortie de prescriptions à respecter pour préserver la sécurité de l'infrastructure ferroviaire et des propriétés riveraines.

1.1.2 Servitudes de visibilité aux abords des passages à niveau

Les servitudes de visibilité s'appliquent à la diligence de l'autorité gestionnaire de la voie aux propriétés riveraines ou voisines du croisement à niveau d'une voie publique et d'une voie ferrée (article L. 114-6 code de la voirie routière).

Ces servitudes génèrent des obligations et des droits :

- L'obligation de supprimer les murs de clôtures ou de les remplacer par des grilles, de supprimer les plantations gênantes, de ramener et de tenir le terrain et toute superstructure à un niveau au plus égal niveau qui est fixé par le plan de dégagement (1° de l'article L.114-2) ;
- L'interdiction absolue de bâtir, de placer des clôtures, de remblayer, de planter et de faire des installations quelconques au-dessus du niveau fixé par le plan de dégagement (2° de l'article L.114-2) ;
- Le droit pour l'autorité gestionnaire de la voie d'opérer la résection des talus, remblais et de tous obstacles naturels de manière à réaliser des conditions de vue satisfaisantes (3° de l'article L.114-2).

Un plan de dégagement détermine pour chaque parcelle les terrains sur lesquels s'exercent les servitudes de visibilité et définit ces servitudes. Ce plan est approuvé par le représentant de l'Etat dans le département, le conseil départemental ou le conseil municipal, selon qu'il s'agit d'une route nationale, d'une route départementale ou d'une voie communale (article L.114-3).

Servitudes en tréfonds (SUP T3)

Conformément aux dispositions des articles L. 2113-1 et suivants du code des transports, le maître d'ouvrage d'une infrastructure souterraine de transport public ferroviaire peut demander à l'autorité administrative compétente d'établir une servitude d'utilité publique (SUP) en tréfonds.

La servitude en tréfonds confère à son bénéficiaire le droit d'occuper le volume en sous-sol nécessaire à l'établissement, l'aménagement, l'exploitation et l'entretien de l'infrastructure souterraine de transport.

Elle ne peut être établie qu'à partir de 15 mètres au-dessous du point le plus bas du terrain naturel, est instituée dans les conditions fixées aux articles L. 2113-2 à L. 2113-5 du code des transports.

Cette catégorie de SUP distincte de la catégorie de SUP T1, fait l'objet de la fiche SUP T3 disponible sur Géoinformations.

1.2 Références législatives et réglementaires

Anciens textes :

- Décret-loi du 30 octobre 1935 modifié portant création de servitudes de visibilité sur les voies publiques, abrogé par la loi n°89-413 du 22 juin 1989 relative au code de la voirie routière (partie législative) et par le décret n°89-631 du 4 septembre 1989 relatif au code de la voirie routière (partie réglementaire) ;
- Loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer - Titre Ier : mesures relatives à la conservation des chemins de fer (articles 1 à 11).

Textes en vigueur :

- Articles L. 2231-1 à L. 2231-9 du code des transports ;
- Articles R. 2231-1 à R. 2231-8 du code des transports ;
- Articles L. 114-1 à L. 114-3, L.114-6 du code de la voirie routière ;
- Articles R. 114-1, R.131-1 et s.et R. 141-1 et suivants du code de la voirie routière.

1.3 Décision

- Pour les servitudes le long de l'emprise de la voie ferrée : instituées de plein droit par les textes législatifs et réglementaires ;
- Pour les servitudes de visibilité : plan de dégagement approuvé par le représentant de l'Etat dans le département, le conseil départemental ou le conseil municipal.

1.4 Restrictions de diffusion

Aucune restriction de diffusion pour cette catégorie de SUP. La SUP peut être diffusée, est visible et téléchargeable dans la totalité de ses détails.

2 Processus de numérisation

2.1 Responsable de la numérisation et de la publication

2.1.1 Précisions concernant le rôle des administrateurs locaux et des autorités compétentes

Les administrateurs locaux et les autorités compétentes jouent des rôles différents en matière de numérisation et de publication des SUP dans le portail national de l'urbanisme (<http://www.geoinformations.developpement-durable.gouv.fr/presentation-des-roles-et-responsabilites-r1072.html>).

Il existe plusieurs possibilités d'organisation variant selon que la catégorie de SUP relève de la compétence de l'Etat, de collectivités publiques ou d'opérateurs nationaux ou locaux : http://www.geoinformations.developpement-durable.gouv.fr/fichier/pdf/organisation_sup_cle1c4755-1.pdf?arg=177835277&cle=1076c598d70e410cc53a94b4e666b09f1882d6b5&file=pdf%2Forganisation_sup_cle1c4755-1.pdf.

◊ Administrateur local

L'administrateur local après avoir vérifié que la personne qui sollicite des droits de publication sur le portail national de l'urbanisme est bien gestionnaire de la catégorie de SUP, crée le compte de l'autorité compétente et lui donne les droits sur le territoire relevant de sa compétence (commune, département, région, etc.).

◊ Autorité compétente

L'autorité compétente est responsable de la numérisation et de la publication des SUP sur le portail national de l'urbanisme. Elle peut, si elle le souhaite, confier la mission de numérisation à un prestataire privé ou à un autre service de l'État. Dans cette hypothèse, la publication restera de sa responsabilité.

◊ Prestataire

Le prestataire peut tester la conformité du dossier numérique avec le standard CNIG. S'il est désigné par l'autorité compétente délégataire, il téléverse le dossier numérique dans le GPU.

2.1.2 Administrateurs locaux et autorités compétentes

Concernant le réseau ferré géré par SNCF Réseau, l'autorité compétente est : SNCF Immobilier / Département Systèmes d'Information.

2.2 Où trouver les documents de base

Recueil des actes administratifs de la Préfecture pour les plans de dégagement.

Annexes des PLU et des cartes communales.

2.3 Principes de numérisation

Application du standard CNIG SUP (Conseil national de l'information géolocalisée).

La dernière version du standard CNIG SUP est consultable et téléchargeable ici : <http://cnig.gouv.fr/ressources-dematerialisation-documents-d-urbanisme-a2732.html>

Création d'une fiche de métadonnées respectant les dernières consignes de saisie des métadonnées SUP via le [générateur de métadonnées en ligne sur le GPU](#).

2.4 Numérisation de l'acte

- Pour les servitudes instituées le long de l'emprise de la voie ferrée : copie des articles L. 2231-1 à L. 2231-9 du code des transports et coordonnées du gestionnaire de l'infrastructure ferroviaire ;
- Pour les servitudes de visibilité : copie du plan de dégagement approuvé.

2.5 Référentiels géographiques et niveau de précision

Les informations ci-dessous précisent les types de référentiels géographiques et de méthodes d'acquisition à utiliser pour la numérisation des objets SUP de cette catégorie ainsi que la gamme de précision métrique correspondante. D'autres référentiels ou méthodes de précision équivalente peuvent également être utilisés.

Les informations de précision (mode de numérisation, échelle et nature du référentiel) relatives à chaque objet SUP seront à renseigner dans les attributs prévus à cet effet par le standard CNIG SUP.

Référentiels :	BD Ortho/PCI VECTEUR
Précision :	Métrique

2.6 Numérisation du générateur et de l'assiette

Servitudes le long de l'emprise de la voie ferrée

Le générateur

Le générateur est l'infrastructure de transport ferroviaire. Il est défini de la manière suivante :

- La voie ferrée lorsqu'elle est localisée sur le domaine public ferroviaire (actifs fonciers de SNCF Réseau et SNCF Gares & Connexions) ;
- Le passage à niveau.

Le générateur est de type linéaire concernant la voie ferrée. Il est ponctuel lorsqu'il est relatif à un passage à niveau.

L'assiette

L'assiette des servitudes correspond à une bande de terrains dont la largeur varie en fonction du générateur :

- Ligne tracée à 50 m à partir de l'emprise de la voie ferrée correspondant à la distance de recul la plus importante visée à l'article R. 2231-7 du code des transports ;
- Distance de 300 à 3000 mètres autour des passages à niveau, selon l'importance des projets et celle de leur impact sur les infrastructures ferroviaires et les flux de circulation avoisinants (article R. 2231-7 du code des transports).

L'assiette est de type surfacique.

Servitudes de visibilité aux abords des passages à niveau

Le générateur

Les générateurs sont l'infrastructure de transport ferroviaire et la voie publique.

Les générateurs sont de type linéaire.

L'assiette

L'assiette correspond à la bande de terrains situés au croisement d'une voie ferrée et d'une voie publique sur lesquels s'exercent les servitudes de visibilité.

L'assiette est de type surfacique.

3 Référent métier

Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires
Direction générale des infrastructures de transport et des mobilités
Tour Séquoia
92055 La Défense Cedex

Annexes

1. Procédure d'institution du plan de dégagement

Le plan de dégagement est soumis à une enquête publique ouverte par l'autorité exécutive de la collectivité territoriale ou de l'établissement public de coopération intercommunale, propriétaire de la voie. Elle est organisée conformément aux dispositions du code des relations entre le public et l'administration dans le respect des formes prévues par les plans d'alignement.

Le plan est notifié aux propriétaires intéressés et l'exercice des servitudes commence à la date de cette notification (article R.114-1 et R.114-4 du code de la voirie routière).

Le plan de dégagement est approuvé par le représentant de l'Etat dans le département, le conseil départemental ou le conseil municipal selon que la route est nationale, départementale ou communale (article L.114-3).

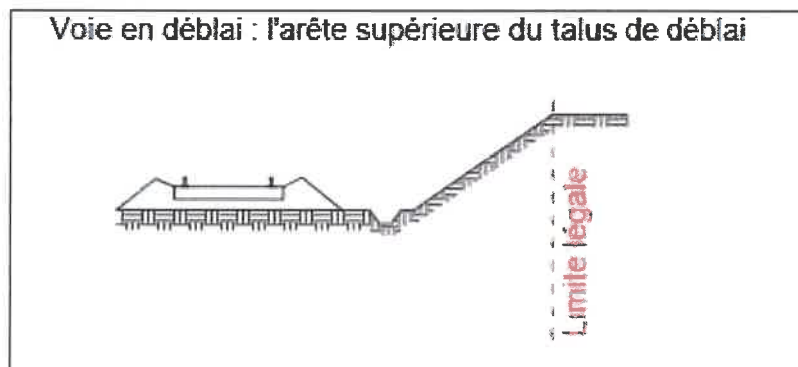
Lorsqu'un plan de dégagement a été institué par un arrêté préfectoral les propriétaires doivent se conformer à ses prescriptions.

2. Matérialisation de l'emprise de la voie ferrée pour le calcul des distances de recul à respecter

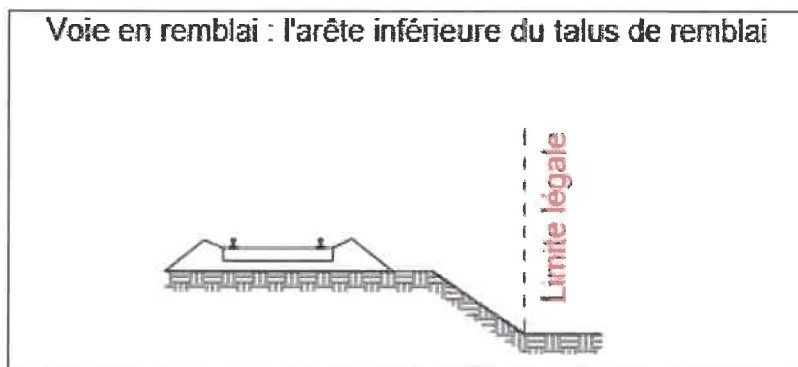
Les distances de recul précisées aux articles R. 2231-4 à R. 2231-6 du code des transports s'appliquent à partir de l'emprise de la voie ferrée définie à l'article R. 2231-2 du code des transports et représentée à titre illustratif par SNCF Réseau dans les schémas ci-dessous figurant la limite légale*.

* la limite légale correspond à l'emprise de la voie ferrée.

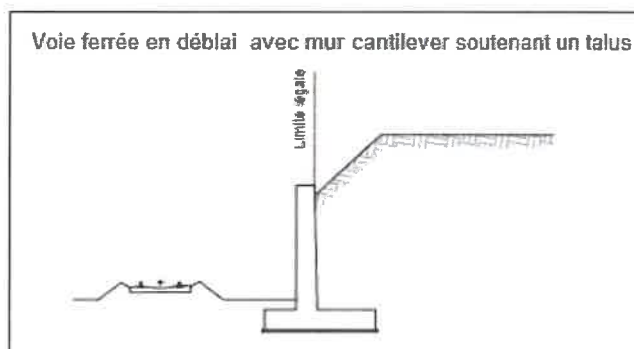
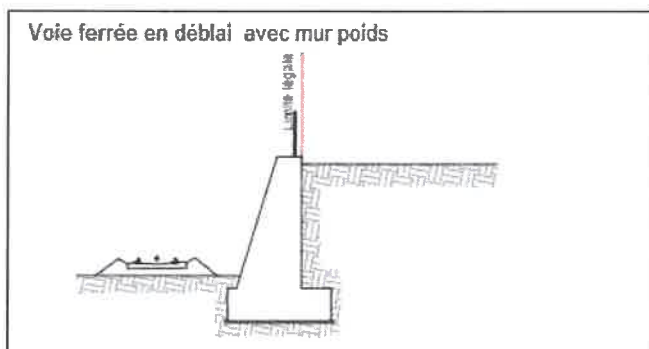
- Arête supérieure du talus de déblai :

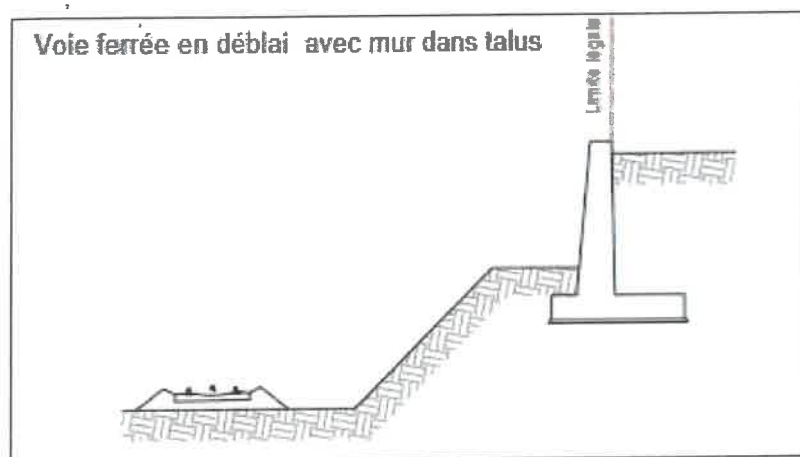


- Arête inférieure du talus du remblai :

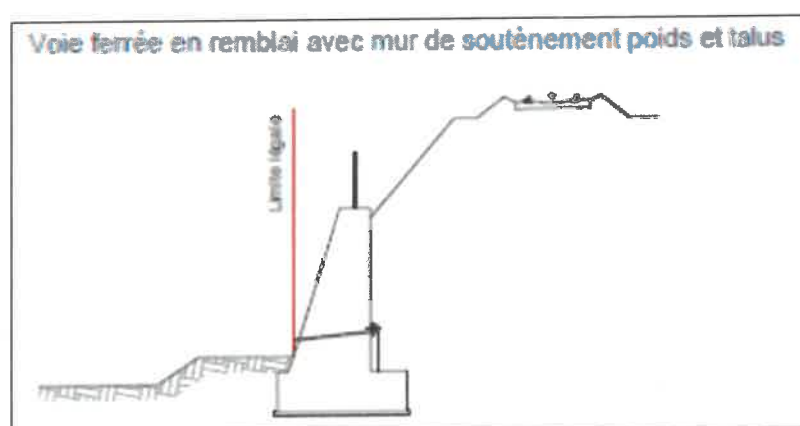


- Nu arrière du mur de soutènement ou de la paroi revêtue associée :

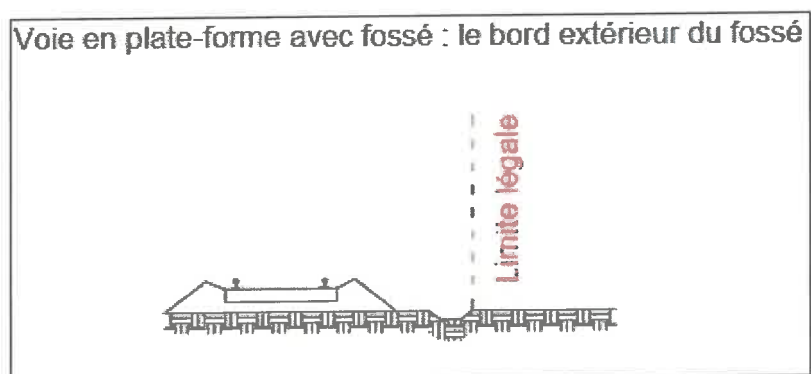




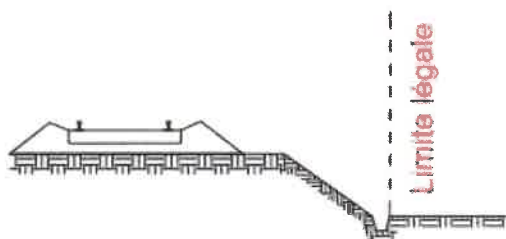
- Nu avant du mur de soutènement ou de la paroi revêtue associée :



- Du bord extérieur des fossés :



Voie en remblai : le bord extérieur du fossé si cette voie en comporte un

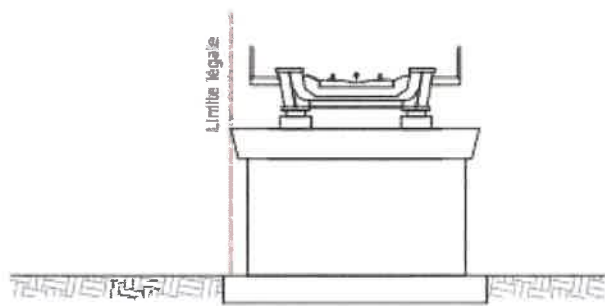


- Du bord extérieur de l'ouvrage d'art aérien :

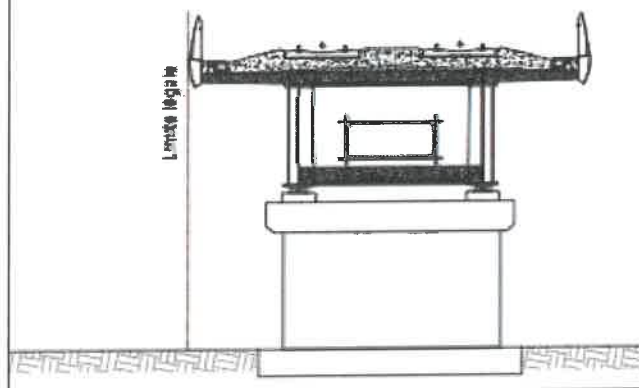
Ouvrage d'art aérien : voie ferrée en remblai avec ouvrage de soutènement



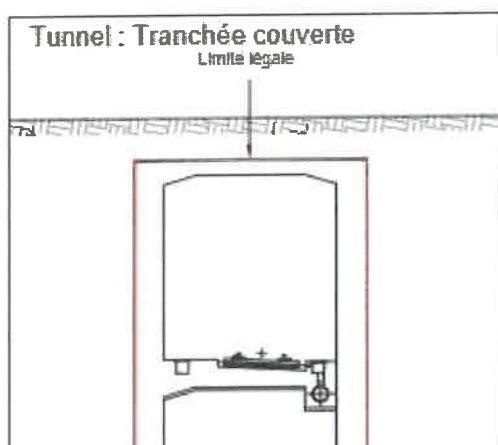
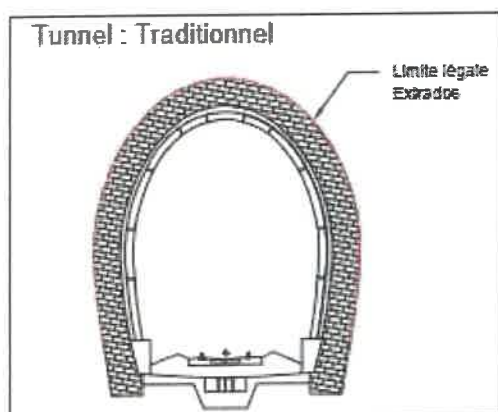
Ouvrage d'art aérien : voie ferrée portée par un pont-rail avec appui en saillie par rapport au tablier



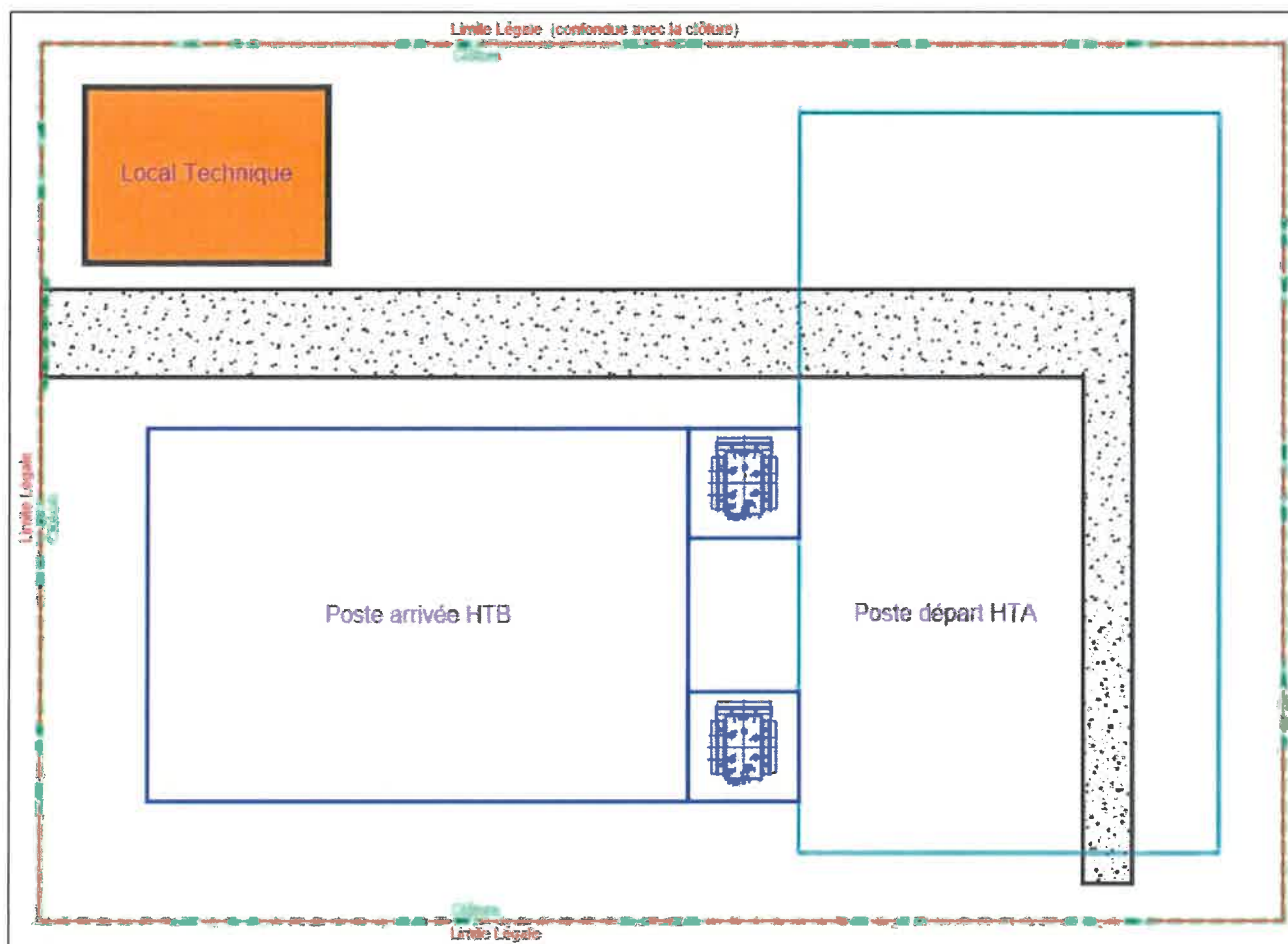
Ouvrage d'art aérien : voie ferrée portée par un pont-rail avec débord de tablier



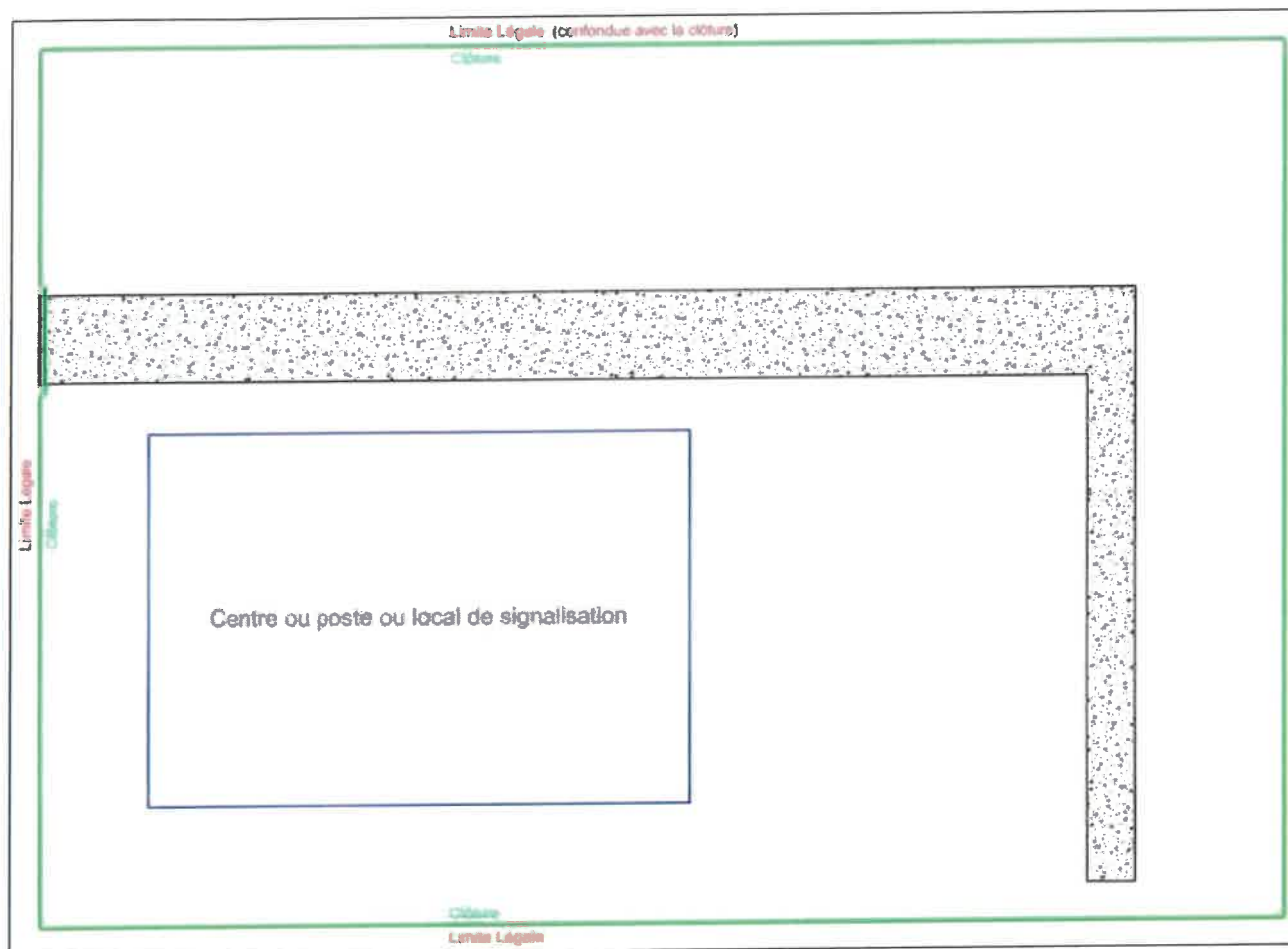
- De la surface extérieure, ou extrados, de l'ouvrage d'art souterrain :



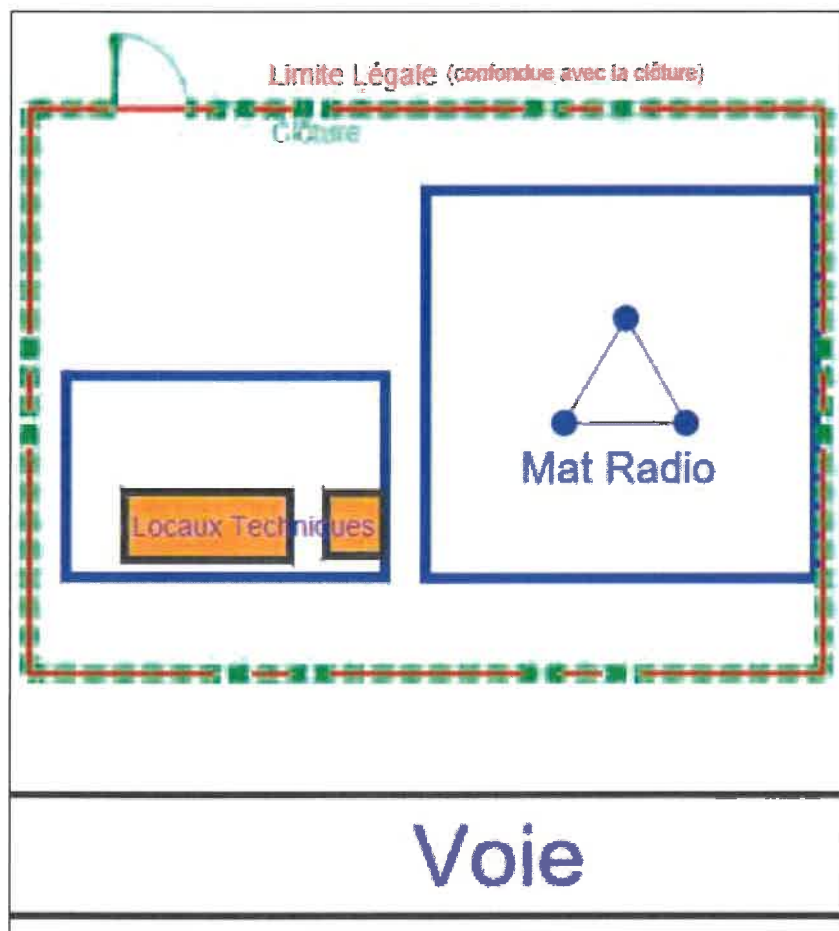
- De la clôture de la sous-station électrique :



- Du mur du poste d'aiguillage :



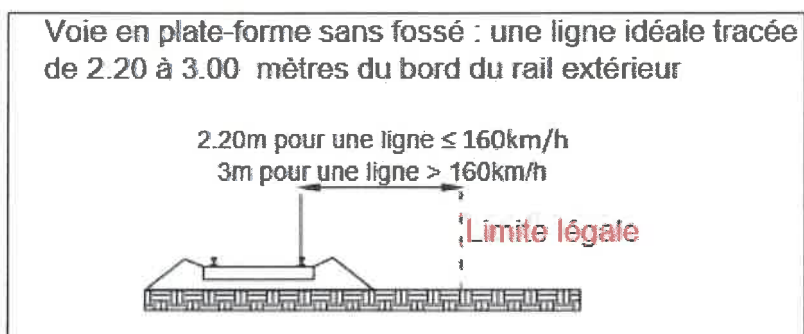
- De la clôture de l'installation radio :



- D'une ligne tracée à 2,20 mètres pour les lignes ou sections de ligne où il n'est pas circulé ou circulé jusqu'à 160 km/ h à partir du bord extérieur du rail de la voie ferrée :

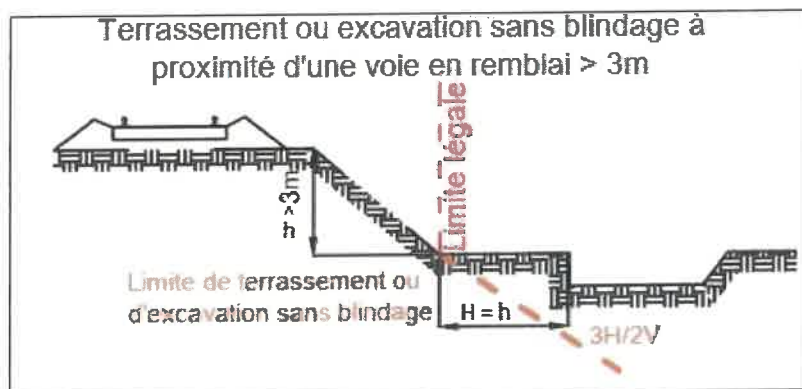
Ou

- D'une ligne tracée à trois mètres pour les lignes ou section de lignes où il est circulé à plus de 160 km/ h, à partir du bord extérieur du rail de la voie ferrée :



3. Exemples de matérialisation de la distance de recul définie à l'article R. 2231-5 du code des transports à respecter pour les projets de terrassement, excavation, fondation

Situation 1 : cas de la voie en remblai pour laquelle s'applique les distances de recul définies aux I et II de l'article R. 2231-5 du code des transports :



Nota : les remblais de plus de 3 mètres de hauteur (h) bénéficient d'une double protection :

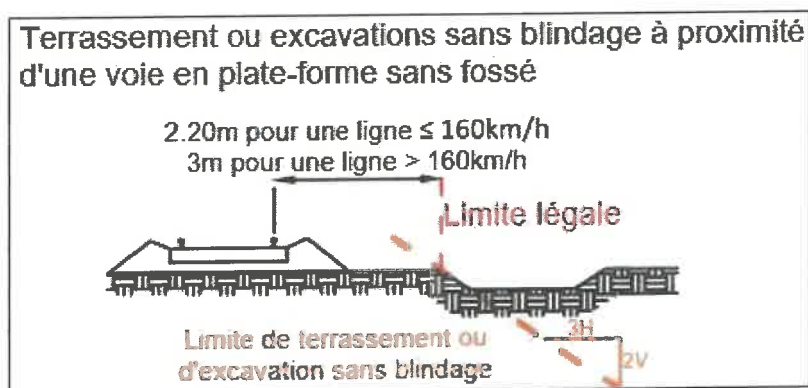
- une interdiction de terrasser dans une distance horizontale H inférieure à la hauteur du remblai h ;
- une interdiction de terrasser sans blindage sous un plan de 3 H (horizontal) pour 2 V (vertical), mesurée à partir de l'arrête inférieure du talus.

Situation 2 : cas des autres composantes de l'emprise de la voie ferrée pour lesquelles s'appliquent la distance de recul prévue au I de l'article R. 2231-5 du code des transports :

Pour tous les autres éléments composant l'emprise de la voie ferrée (article R.2231-2 du code des transports), il est interdit de réaliser des terrassements, des excavations, des fondations sans la mise en œuvre d'une solution de blindage sous un plan incliné à 3H pour 2V, positionné de telle sorte qu'il passe par le point d'intersection de la limite de l'emprise de la voie ferrée et du terrain naturel (II de l'article R.2231-5).

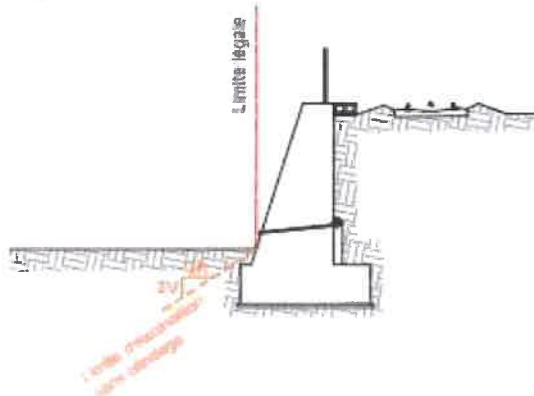
Le point de départ pour tirer ce trait correspondant au plan de 3H pour 2V, en dessous duquel une solution de blindage doit obligatoirement être mise en œuvre, est la limite de chaque composante de l'emprise de la voie ferrée définie à l'article R. 2231-2 du code des transports.

Exemple 1 : matérialisation de la limite d'excavation, de terrassement et de fondation sans blindage à partir de l'emprise de la voie ferrée pour la plateforme ferroviaire.

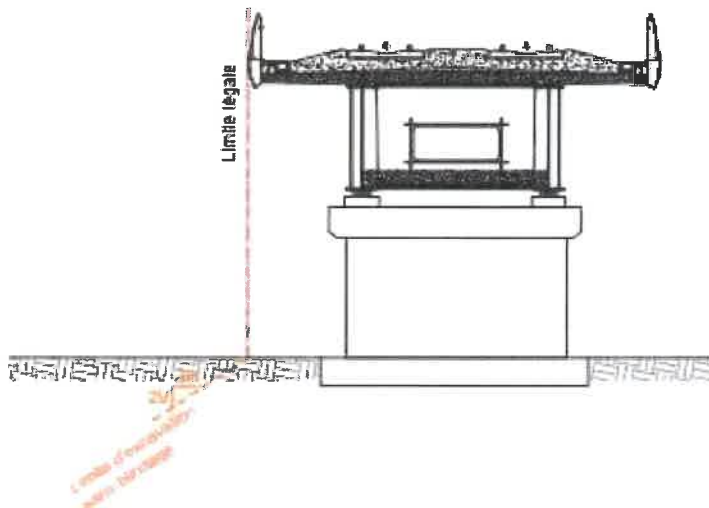


Exemple 2 : matérialisation de la limite d'excavation, de terrassement et de fondation sans blindage à partir de l'emprise de la voie ferrée pour l'ouvrage d'art aérien.

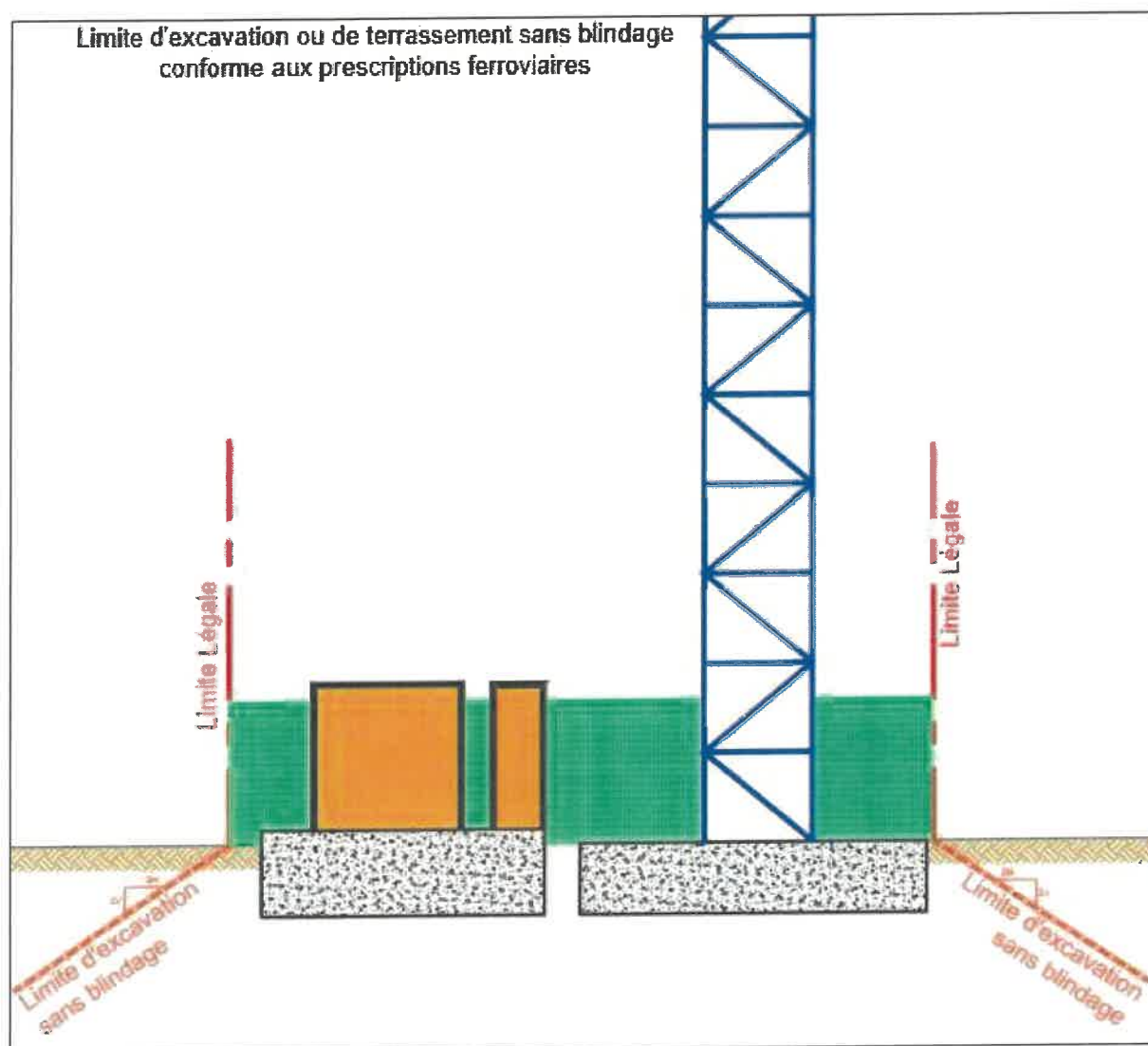
Ouvrage d'art aérien : voie ferrée en remblai avec ouvrage de soutènement



Ouvrage d'art aérien : voie ferrée portée par un pont-rail avec débord de tablier



Exemple 3 : matérialisation de la limite d'excavation, de terrassement et de fondation sans blindage à partir de l'emprise de la voie ferrée pour l'installation radio.



INTEGRATION DES EMPRISES FERROVIAIRES DANS LES ZONAGES AVOISINANTS

Les emprises ferroviaires peuvent être classées dans l'ensemble des zonages prévus au code de l'urbanisme : zone U, zone AU, zone A et zone N.

Le classement doit être cohérent avec le tissu urbain environnement. A titre d'exemple, il semble logique de classer en zone U les gares situées le plus souvent en centre ville. De même, les cours marchandises peuvent, le plus souvent, être classées en zone U (activité ou mixte). Les voies ferrées traversant des zones agricoles doivent être classées en zone A ou N.

MODIFICATIONS A APPORTER AU REGLEMENT DES ZONES AVOISINANTS.

Ces dérogations ont pour but de permettre à RFF et à la SNCF d'implanter sur le Domaine Public Ferroviaire les petites installations indispensables à l'exploitation ferroviaire telles que les guérites de signalisation, les abris quais, les abris parapluies, les relais Radio-Sol-Train, les antennes Radio-Sol-Train et GSMR.

❖ Article 2 : Occupation et utilisation des sols admises

Sont admises : les constructions et installations de toute nature, les dépôts, les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à l'entretien et au fonctionnement du service public ferroviaire et des services d'intérêts collectifs.

❖ Article 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Merci de prévoir une dérogation pour les constructions nécessaires au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques liés à l'exploitation ferroviaire.

❖ Article 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

Merci de prévoir une dérogation pour les constructions nécessaires au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques liés à l'exploitation ferroviaire.

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

Merci de prévoir une dérogation pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

❖ Article 10 : Hauteur des constructions

Merci de préciser qu'aucune hauteur maximale n'est fixée pour les constructions et installations nécessaires à l'exercice du service public ferroviaire.

❖ Article 13 : Espaces libres et Plantations

Cette réglementation doit être compatible avec l'application de la servitude d'utilité publique instaurée par la loi du 15 juillet 1845 (aucune plantation d'arbres à hautes tiges dans une distance inférieure à 6 mètres de la limite légale du chemin de fer).

❖ Article 14 : COS

Merci de prévoir une exonération pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Il n'y a donc aucun fondement juridique pour que ces emprises fassent l'objet d'une zone particulière dans les documents d'urbanisme.

Vous veillerez à ce que les règles applicables dans les zones où sont situées ces emprises n'interdisent pas les travaux, installations et constructions nécessaires à l'activité ferroviaire.

Vous veillerez également à ce que ces règles autorisent sur les emprises ferroviaires les mêmes constructions et installations que sur le reste de la zone dans laquelle elles sont situées.

La présente instruction abroge la circulaire n° 90-20 du 5 mai 1990 précitée.

Vous informerez les maires et les présidents des établissements publics de coopération intercommunale compétents des dispositions de la présente instruction et veillerez à ce que vos services s'assurent de leur prise en compte dans le cadre de l'élaboration, de la révision ou de la modification des documents d'urbanisme.

Pour le ministre et par délégation,
Le Directeur des transports terrestres,


Patrice RAULIN

Pour le ministre et par délégation,
Le Directeur général de l'urbanisme,
de l'habitat et de la construction,


François DELARUE



La Défense, le **15 OCT 2004**

ministère
de l'Équipement
des Transports,
de l'Aménagement
du territoire,
du Tourisme
et de la Mer



direction
des Transports
terrestres
direction générale
de l'Urbanisme,
de l'Habitat et
de la Construction

Le ministre de l'équipement, des transports,
de l'aménagement du territoire, du tourisme
et de la mer

à

Mesdames et Messieurs les Préfets de départements

Directions départementales de l'équipement

Objet : abrogation de la circulaire DAU-DIT n°90-20 du 5 mars 1990 relative à la prise en compte du domaine de la SNCF dans l'élaboration des documents d'urbanisme (NOR : EQUT0410366J).

La circulaire DAU-DIT n° 90-20 du 5 mars 1990 citée en objet prônait l'instauration d'un zonage spécifique des emprises ferroviaires dans les documents d'urbanisme.

Dans certains cas, ce zonage s'est avéré être un frein à l'optimisation de la gestion patrimoniale des établissements publics RFF et SNCF, ainsi qu'à la mise en œuvre des projets urbains des collectivités publiques. Son maintien n'est donc plus justifié, en particulier lorsqu'il est manifeste qu'un terrain situé dans ce zonage n'a plus d'utilité ferroviaire.

Le fondement des dispositions de cette circulaire relatives au zonage ferroviaire était constitué par l'article R. 123-18, II, 1° du code de l'urbanisme, qui a été remplacé depuis par l'article R. 123-11, b de ce code. Cet article ne prévoit nullement la création d'un zonage ferroviaire, mais dispose simplement que les documents graphiques du plan local d'urbanisme peuvent délimiter « les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, [...] justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols. »

Ces dispositions n'imposent pas un traitement des emprises ferroviaires différencié de celui des emprises routières, ni de zonage particulier.

Par ailleurs, la protection des emprises ferroviaires est, de toute façon, convenablement assurée par leur appartenance au domaine public ferroviaire et par les servitudes prévues par la loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer.

Arche Sud
92055 La Défense cedex
téléphone :
01 40 81 21 22
mél : dtu@equipement.gouv.fr

.../...

PLAN LOCAL D'URBANISME Commune de LAMPAUL GUIMILIAU

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 : XX septembre 2025

Sommaire

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

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 réglemente 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

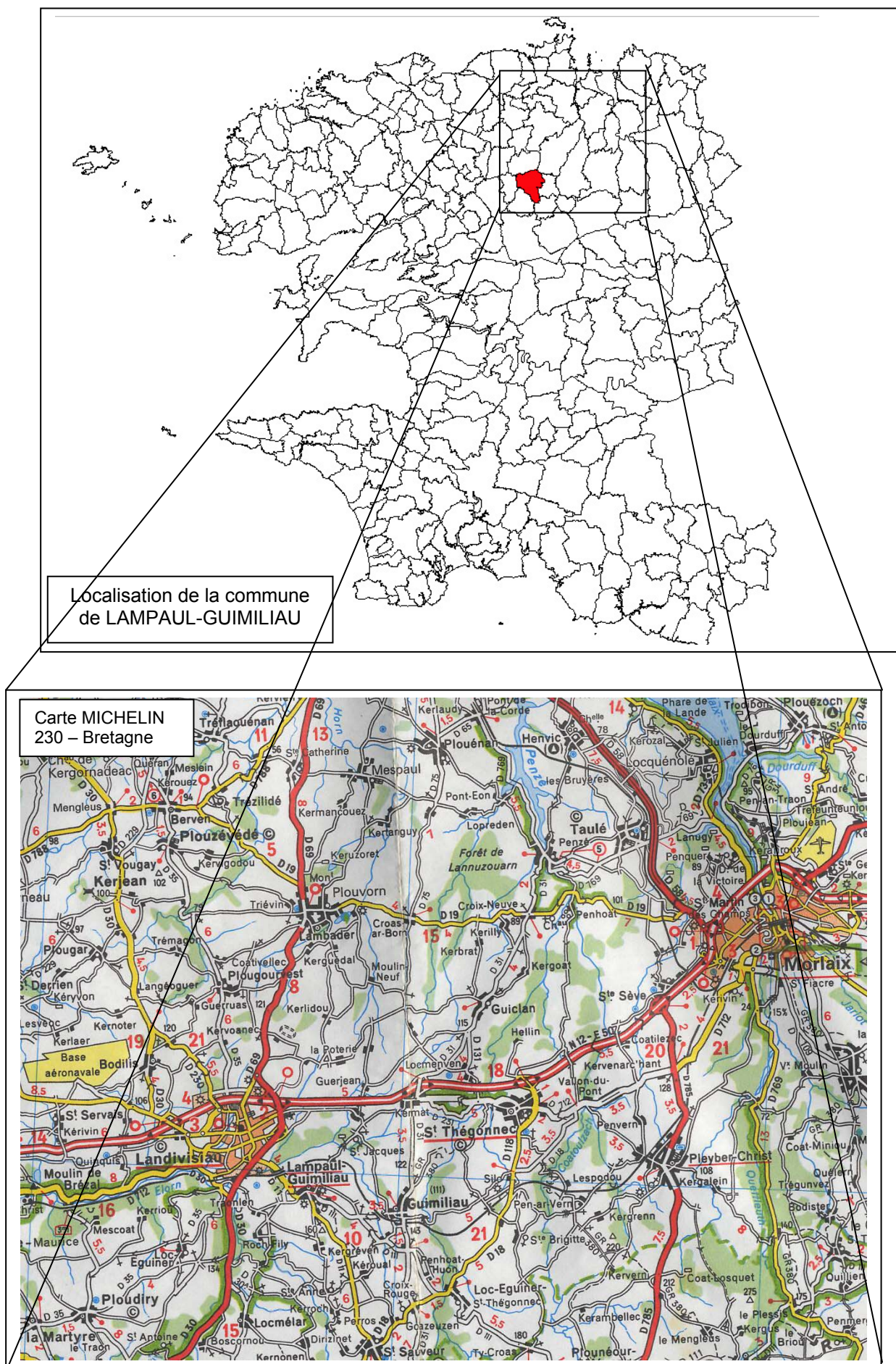
1.1 - LAMPAUL GUIMILIAU dans son contexte global

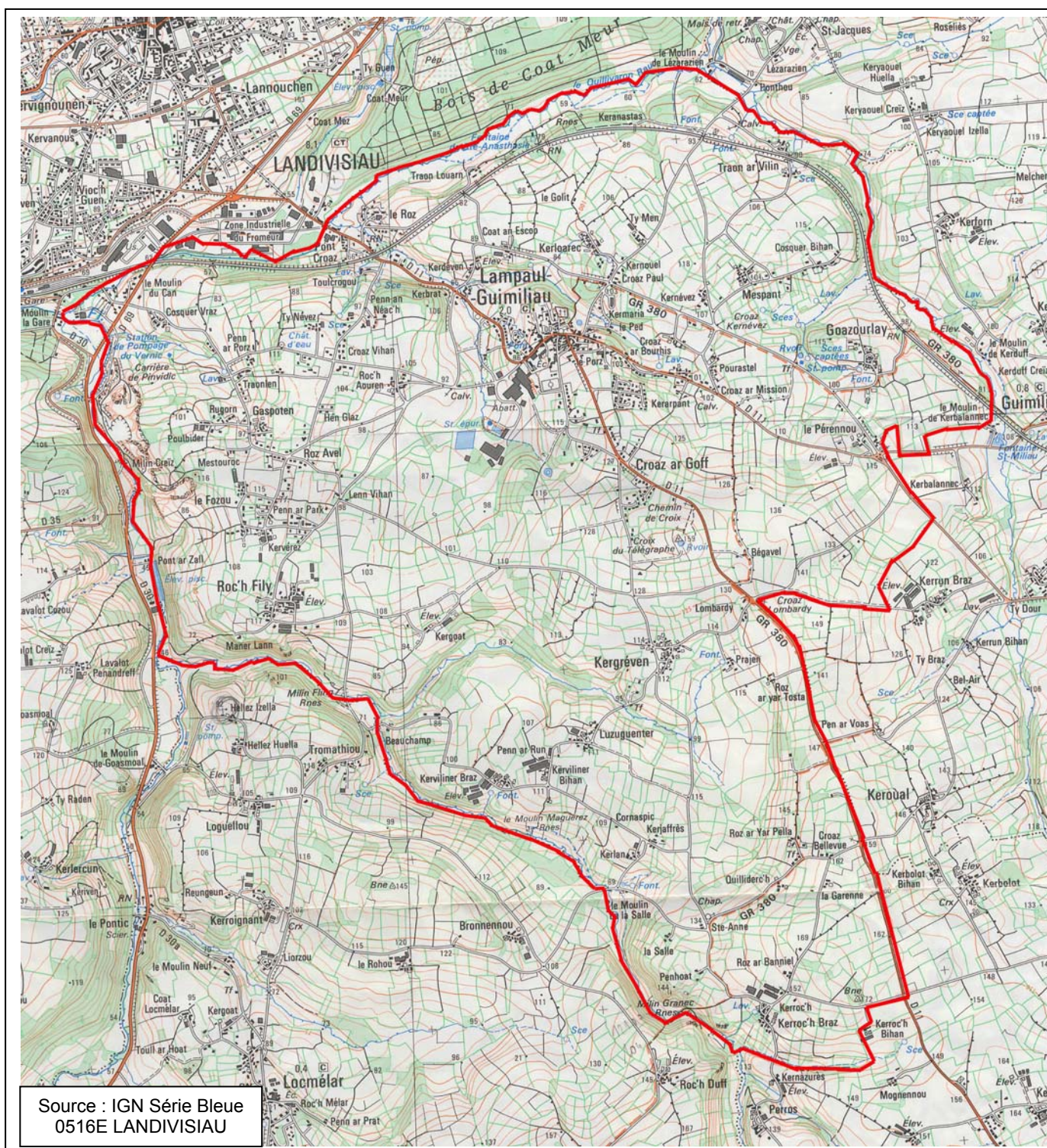
La commune de LAMPAUL GUIMILIAU est située au Nord du département du Finistère, à 45 kilomètres au Nord Est de Brest et à 25 kilomètres au Sud Ouest de Morlaix.

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

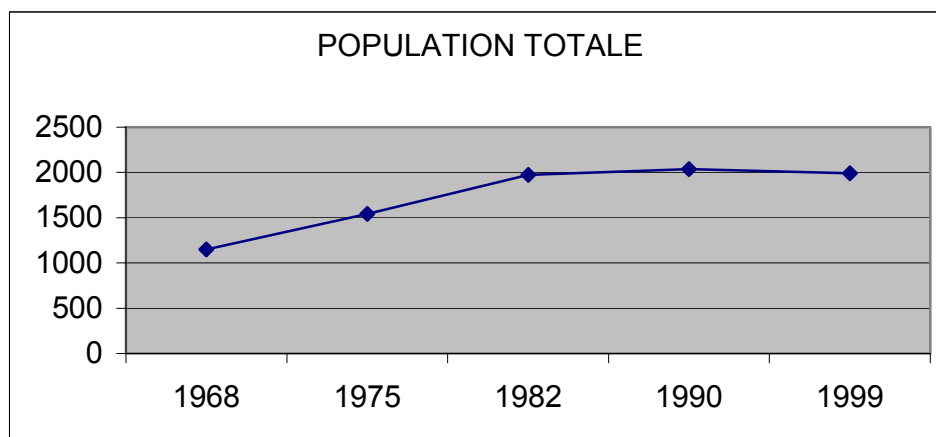
2.1 - Le contexte démographique local :

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 %

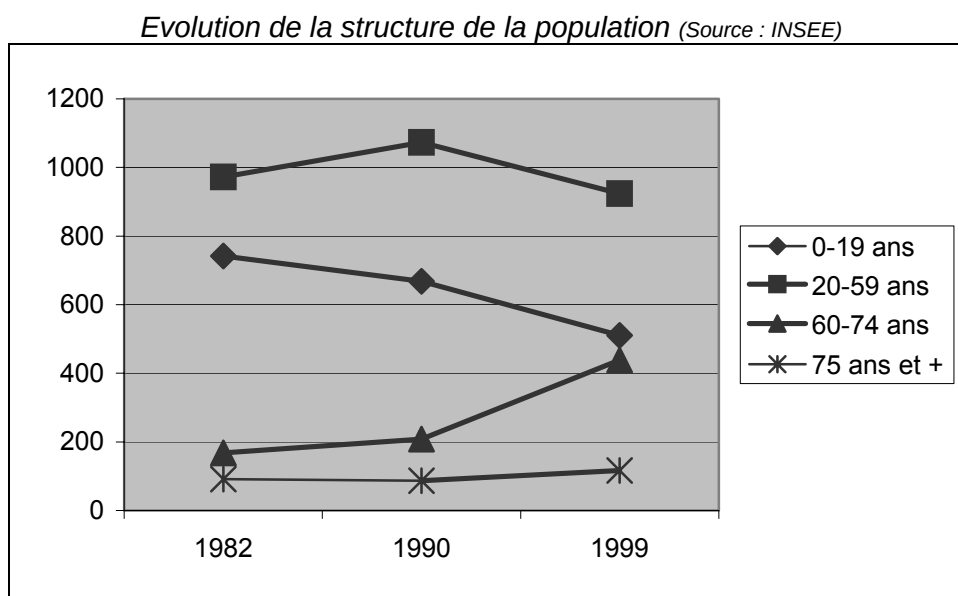
	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999
naissances	162	209	196	197
décès	100	118	130	121
Solde naturel	62	91	66	76
Solde migratoire	329	342	-2	-123

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.



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.

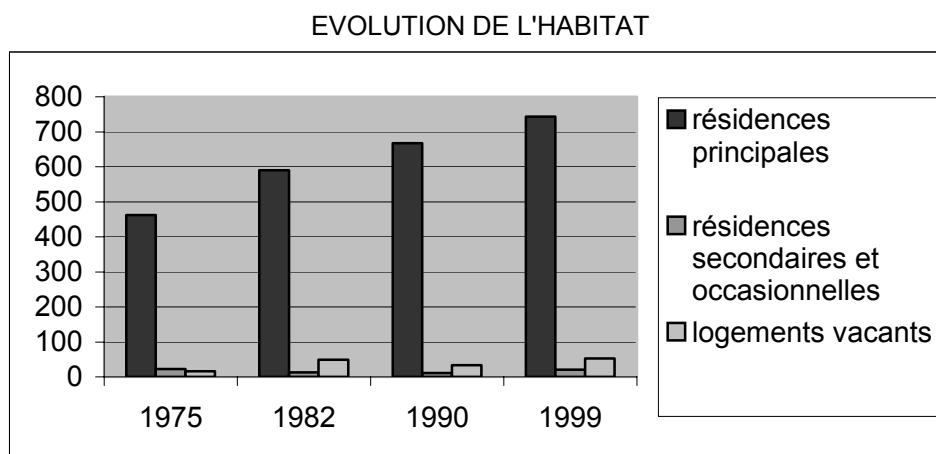
2.2 - L'habitat

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> <i>Logements</i>	1975	1982	1990	1999	<i>Evolution 75-99 (en %)</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 intercommunale		+ 30,1 %	+ 9,3 %	+14,6 %	

Source : INSEE RGP 1999

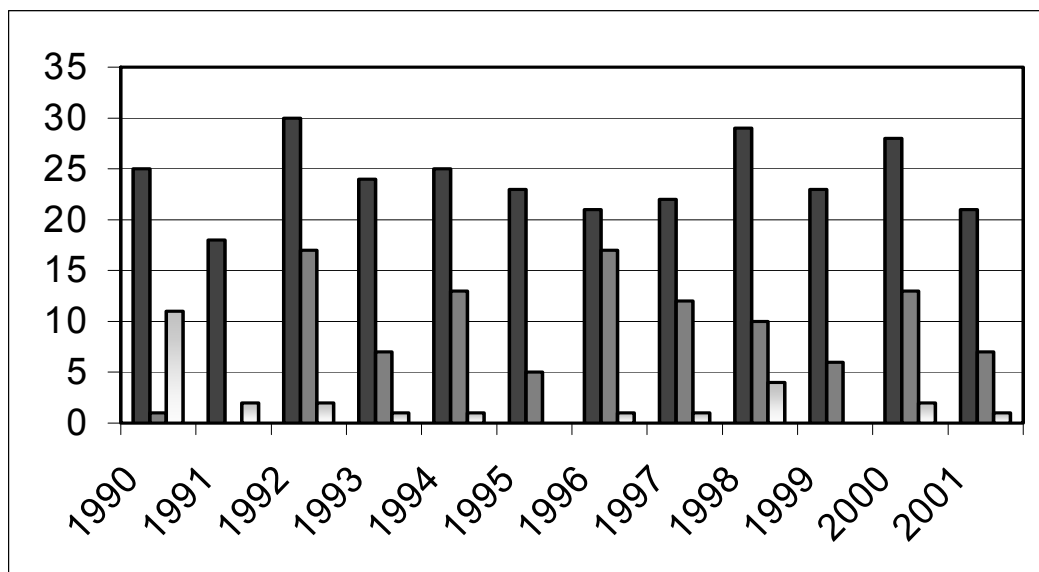
Entre 1975 et 1999, le nombre total de logements a augmenté de 316 logements, soit un accroissement de 63 %. Sur cette même période, la population communale a augmenté de 29,2 %.

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	13 ha	20 ha	28 ha
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 Guillerme, 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
Equiperment 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 :

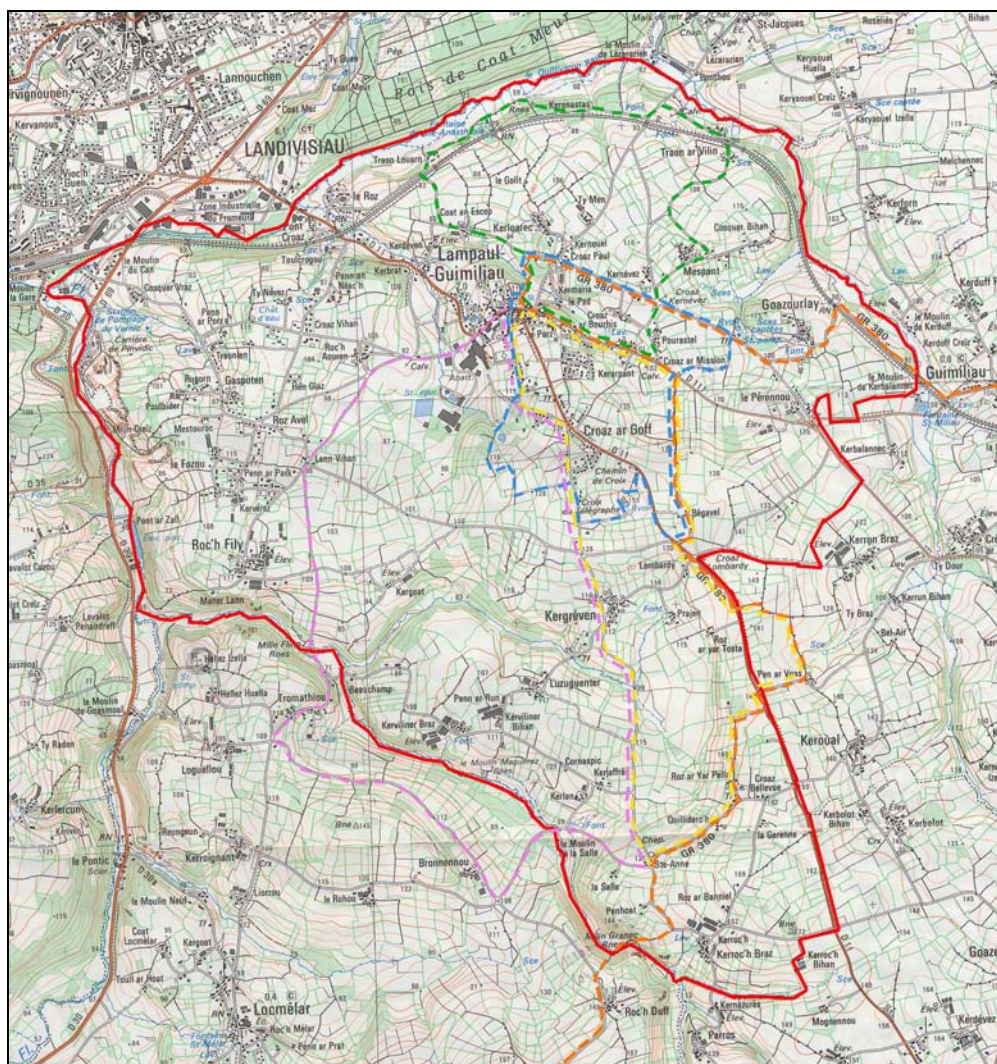
- le circuit du Télégraphe d'une distance de six kilomètres : il part du bourg pour rejoindre Croaz Kernevez, Croaz Ar Mission, Begavel ;
- le circuit de Saint Anasthasie d'une distance de sept kilomètres : il quitte le bourg pour aller vers Kerloarec, Traon Louarn, Keranastaze, Traon Ar Vilin, Mespant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

- 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

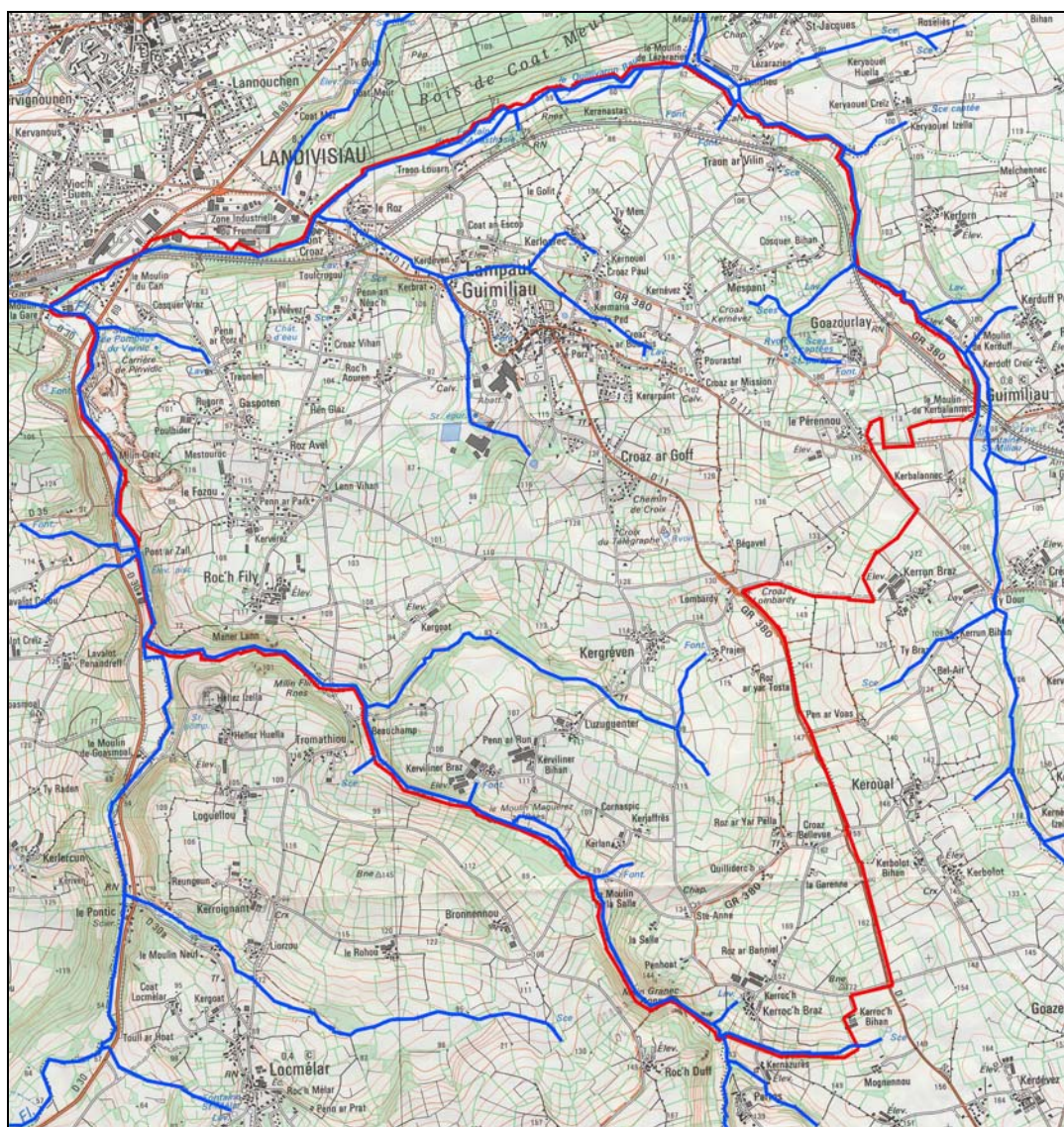
Le **Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau** (SAGE) de l'Elorn est en cours de préparation.

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

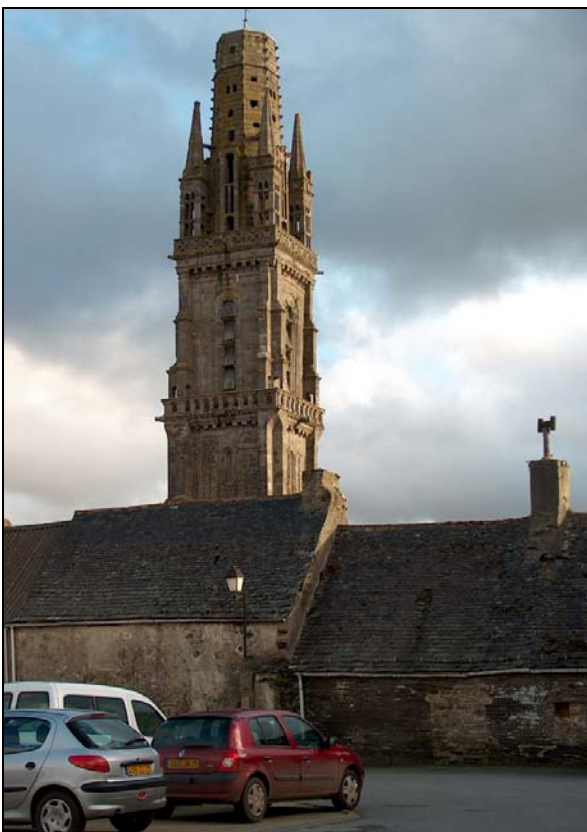
L'histoire urbaine de LAMPAUL GUIMILIAU s'est structurée par "couches" successives venues compléter, élargir et remodeler les trames anciennes.

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-Paul 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 AU_i à urbaniser :

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

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

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

e) les zones AU_{ia} à urbaniser :

La zone AU_{ia} représente les extensions de la zone U_{la}, 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 2AU_{ia} : 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'isolation 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 stockage 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

<i>PLU approuvé 2006</i>		<i>PLU modifié 2007-2009-2011</i>	
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'Egalité 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.

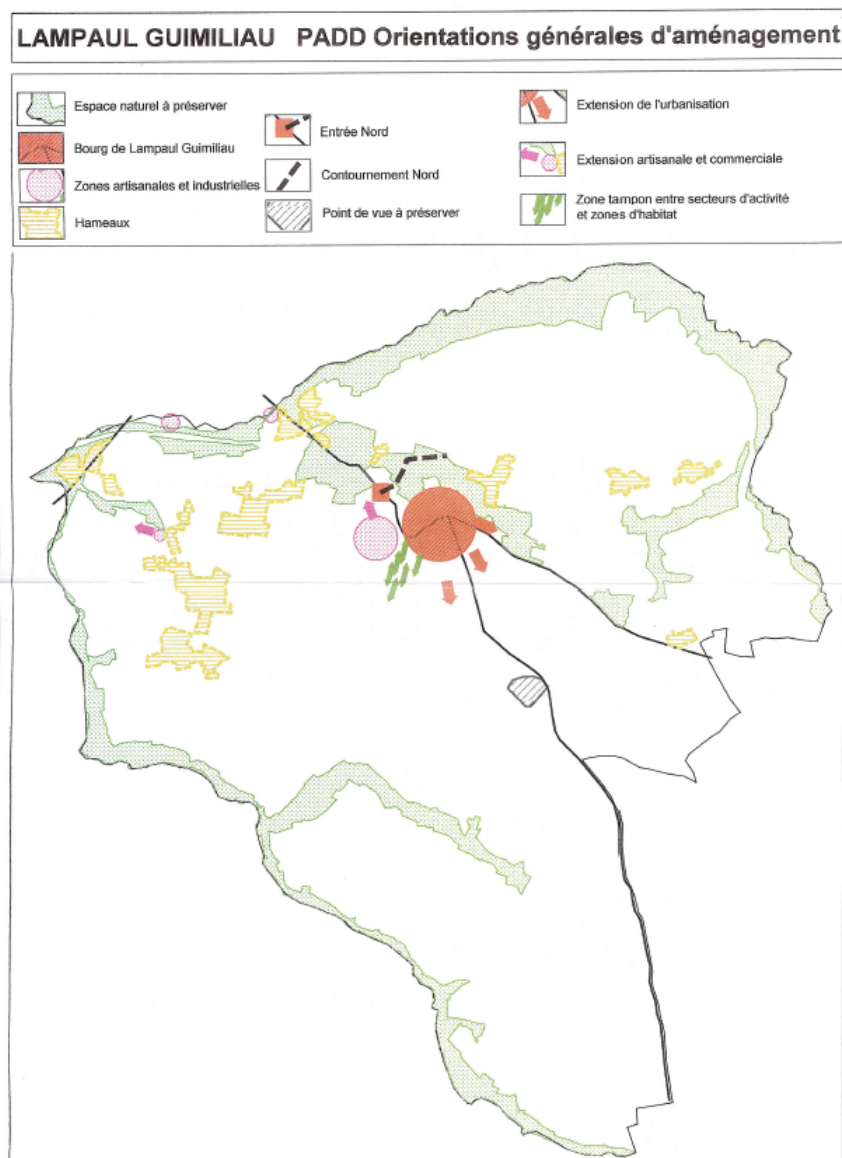
4.3 Rappel des objectifs du PLU en vigueur

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.

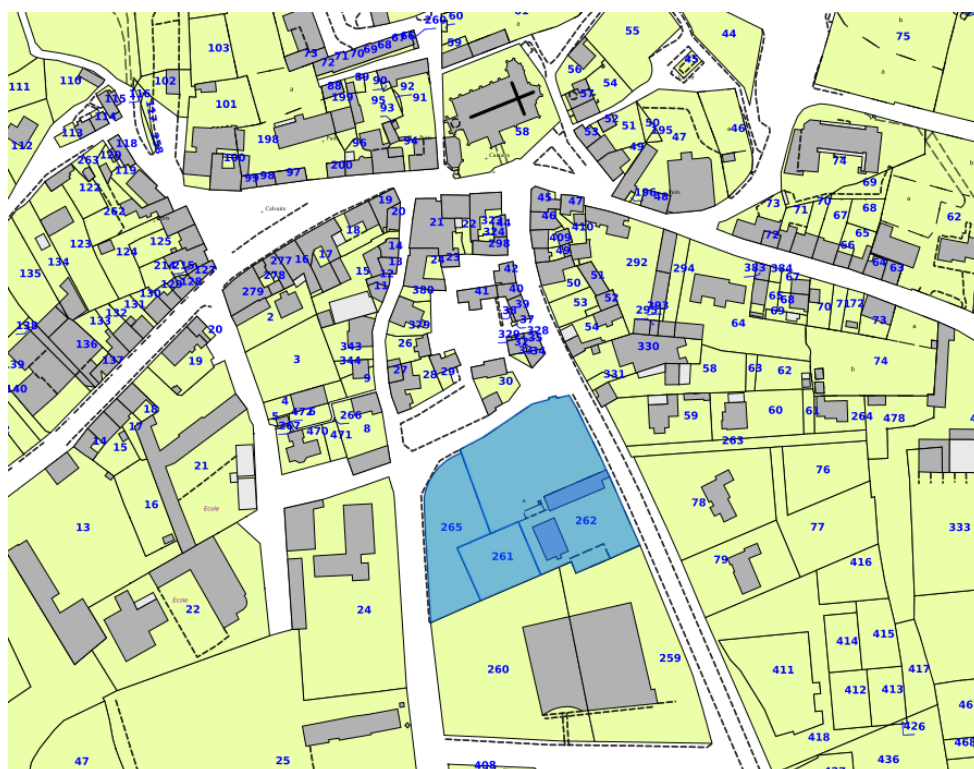
- **Aménagement de l'espace** : développement équilibré des zones pavillonnaires vers le Sud de la ville où les contraintes sont faibles, non franchissement de la vallée du Ped par l'habitat, mise en valeur du centre bourg (route du stade, ...) et maintien des hameaux existants.
- **Environnement et 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

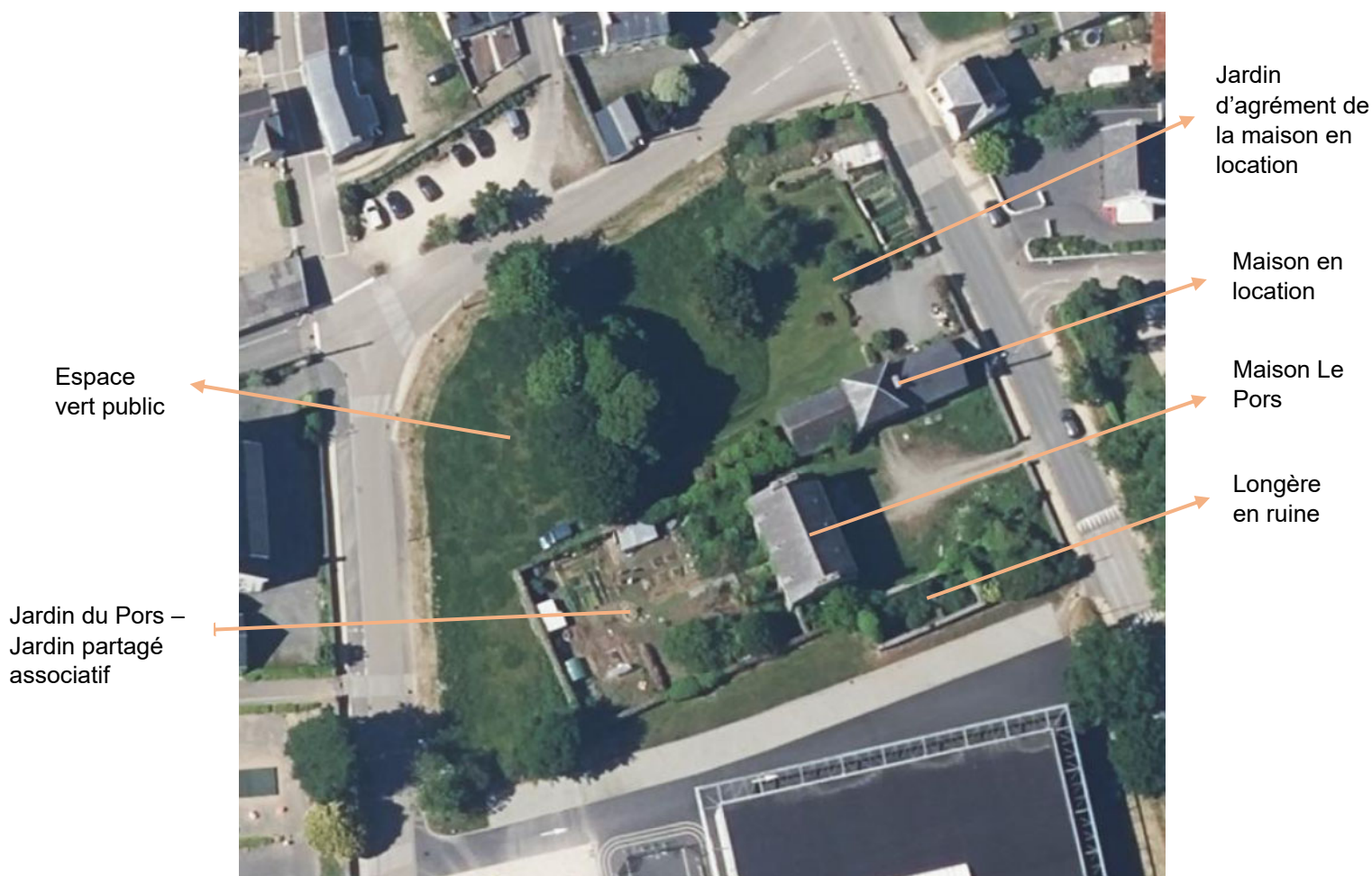
5.1 Le site

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 matérialisée 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.

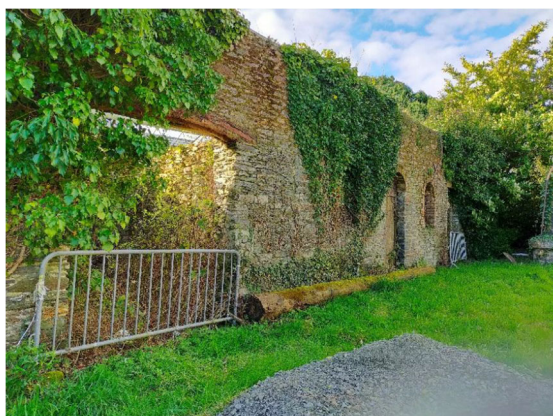




Maison Le Pors et habitation en location



Maison Le Pors



Longère en ruine



Longère, maison Le Pors et maison en location



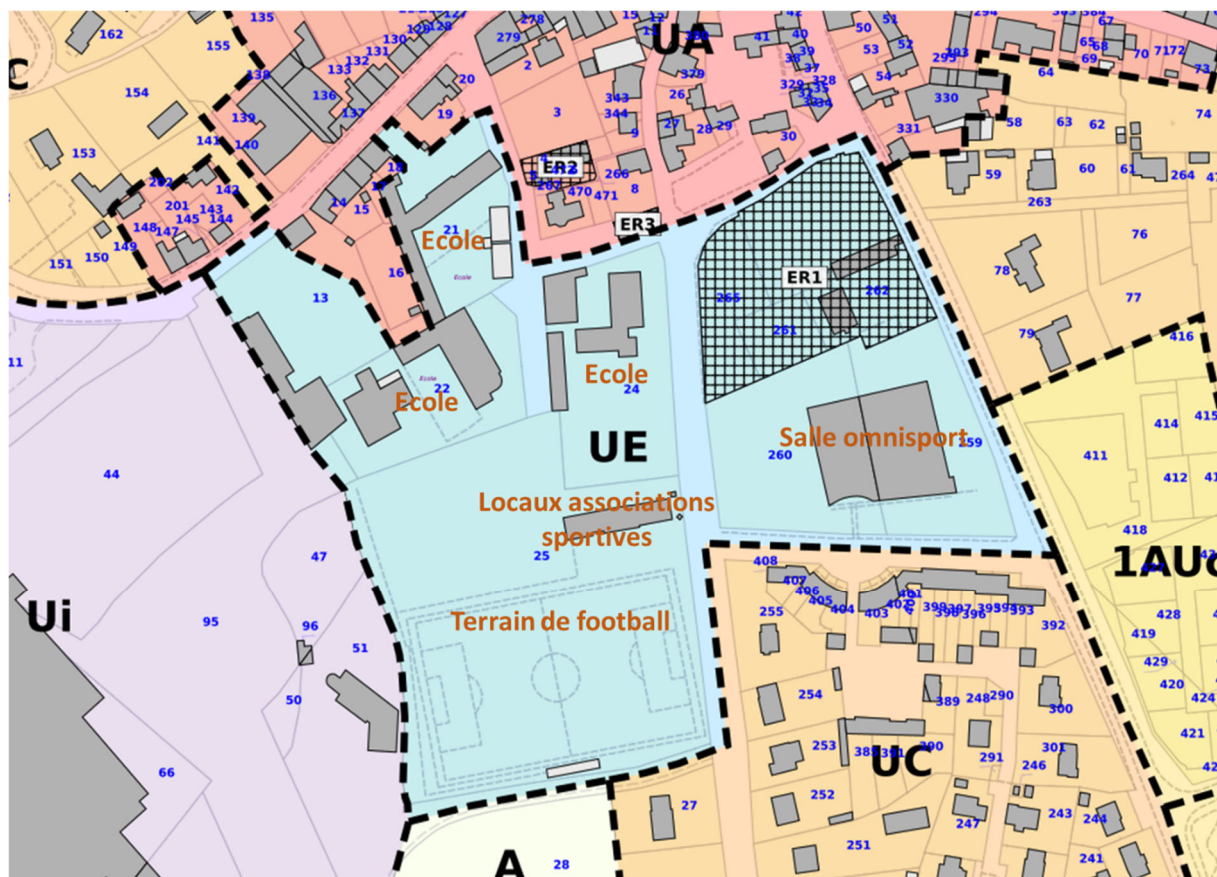
Espaces verts



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.

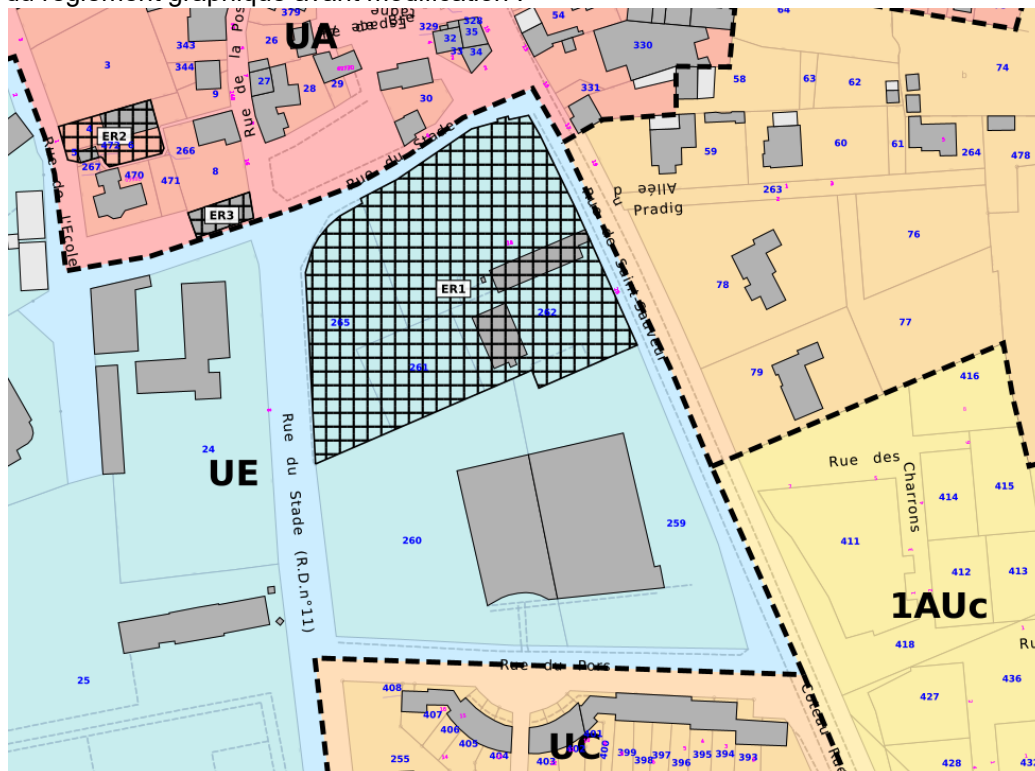
Dans ces conditions, il convient de procéder aux modifications suivantes :

- 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 ».

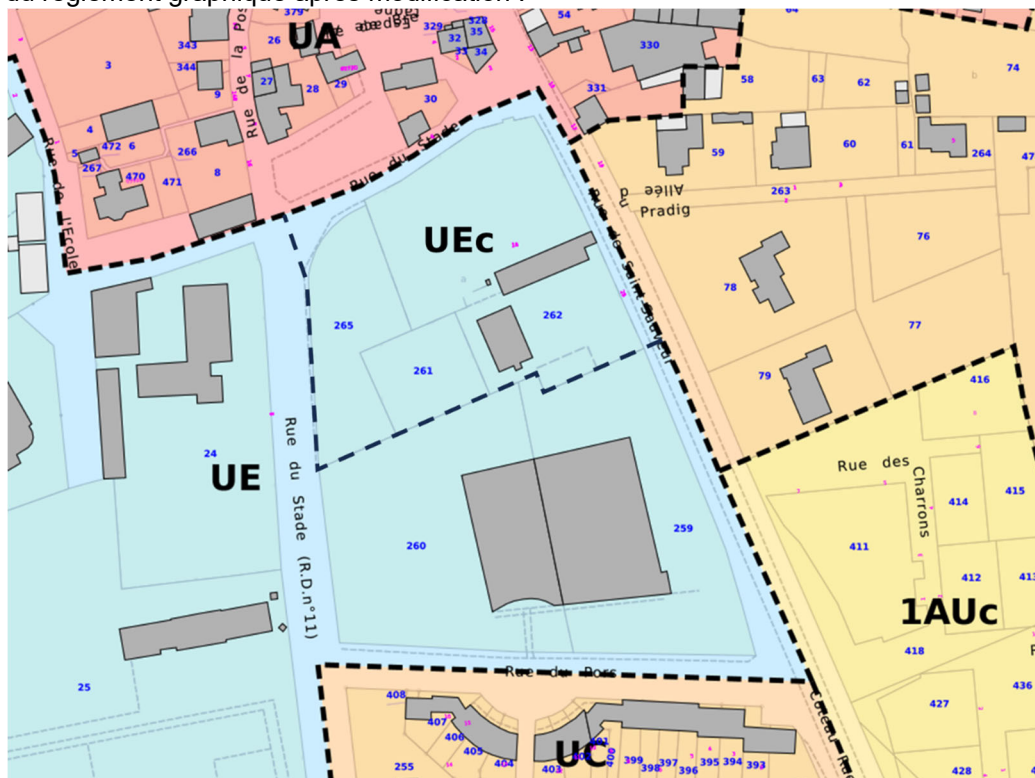
VI- TRADUCTION DANS LE PLU

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.

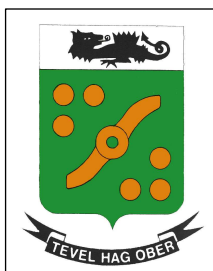
Il s'agit de réserver les terrains nécessaires à la réalisation d'équipements publics afin qu'ils ne puissent être affectés à une autre utilisation :

N°	Désignation Opération	Parcelles Situation	Emprise ou superficie	Collectivité concernée bénéficiaire
1	Parking du Pers	261, 262, 265	5 666 m²	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 ilot 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.



Commune de LAMPAUL-GUIMILIAU

MODIFICATION DU P.L.U. Plan Local d'Urbanisme

- 1 - Ouverture à l'urbanisation des zones
 - 2AUc rue des Oiseaux
 - 2AUc route de Kergreven
- 2 - Modification du règlement
 - articles UA9, UC9, UE9 et UIa9,
 - articles A2 et N2.
- 3 - Inscription d'un nouvel emplacement réservé

Approuvée par le conseil municipal le : 13 juin 2007
Exécutoire le : 20 juin 2007

Emplacements réservés - 6

Pièce reconduite sans changement lors de
la modification simplifiée du 22/09/2009
et lors de la modification du 02/11/2011

Pièce modifiée lors de la modification simplifiée n°2 du XX/XX/XXXX

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	<i>Emplacement réservé supprimé par la modification simplifiée n°2 du PLU</i>			
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

PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE LAMPAUL-GUIMILIAU

REGLEMENT

4

" 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)

SOMMAIRE

INTRODUCTION

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I : Règlement applicable à la zone UA

CHAPITRE II : Règlement applicable à la zone UC

CHAPITRE III : Règlement applicable à la zone UE

CHAPITRE IV : Règlement applicable à la zone UI

CHAPITRE V : Règlement applicable à la zone Ula

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I : Règlement général applicable aux zones AU

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I : Règlement applicable à la zone A

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE I : Règlement applicable à la zone N

NOTA : Chaque règlement de zone est construit suivant une structure unifiée en quatorze articles.

Organisation du règlement de chaque zone

- Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites
- Article 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous réserve
- Article 3 : Accès et voirie
- Article 4 : Desserte par les réseaux
- Article 5 : Superficie minimale des terrains
- Article 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives
- Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9 : Emprise au sol
- Article 10 : Hauteur maximale des constructions
- Article 11 : Aspect extérieur
- Article 12 : Aires de stationnement
- Article 13 : Espaces libres et plantations
Espaces boisés classés
- Article 14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

INTRODUCTION

Ce règlement est établi conformément au Code de l'Urbanisme.

Un projet d'occupation et d'utilisation du sol ne sera autorisé que s'il satisfait en même temps à l'ensemble des règles édictées par le présent règlement et aux articles du Code de l'Urbanisme auxquels il fait explicitement référence. Cela peut empêcher, sur certaines parcelles, d'utiliser totalement les possibilités prévues par certaines règles si une autre s'y oppose.

Le règlement applicable à chaque zone s'applique à tous les modes d'occupation du sol faisant l'objet d'une réglementation particulière notamment :

- 1 - les clôtures ;
- 2 - les démolitions ;
- 3 - les coupes et abattages d'arbres ;
- 4 - les défrichements ;
- 5 - les constructions : habitations, hôtels, équipements collectifs, commerces et artisanat, bureaux et services, entrepôts commerciaux, industriels, agricoles, parcs de stationnement,... ;
- 6 - les lotissements à vocation d'habitat, d'artisanat ou industrielle ;
- 7 - les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ;
- 8 - le stationnement des caravanes isolées (+ de 3 mois) ;
- 9 - les terrains de camping, de caravanage et les habitations légères de loisirs ;
- 10 - les installations et travaux divers : parcs de loisirs, affouillements et exhaussements des sols, dépôts de véhicules,...
- 11 - les carrières.

COMMUNE DE LAMPAUL-GUIMILIAU

PLAN LOCAL D'URBANISME

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement du PLAN LOCAL D'URBANISME s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de LAMPAUL-GUIMILIAU.

Article 2 - PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1. Les règles de ce PLAN LOCAL D'URBANISME se substituent aux articles [R 111-2 à R 111-26] du Code de l'Urbanisme (Règles Générales d'utilisation du sol), à l'exception des articles R111-2, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14-2, R 111-15 et R 111-21, sauf dans le cas où il est fait explicitement référence à ces règles.

2. Se superposent aux règles propres du PLAN LOCAL D'URBANISME, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- les servitudes d'utilité publique ;
- l'interdiction du camping et du stationnement des caravanes en application des dispositions des articles R 443-6.1, R 443-3 et R 443-9 du Code de l'Urbanisme
- les dispositions particulières liées à la domanialité des terrains ;
- la réglementation particulière applicable à certains modes d'occupation ou d'utilisation du sol.

3. Sont précisées ci-après les règles applicables à la protection du patrimoine archéologique

- La législation sur les découvertes archéologiques fortuites (loi validée du 27 septembre 1941, titre III) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : " toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers;...) doit être immédiatement déclarée au maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac - 6 rue du Chapitre -CS 24405- 35044 RENNES CEDEX - Tél : 02.99.84.59.00).
- La Protection des collections publiques contre les actes de malveillance (art. 322-2 du Code Pénal) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : "quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 322".
- La prise en compte et la protection des sites et vestiges archéologiques dans les procédures d'urbanisme :
 - . décret 86-192 du 5 février 1986 : *"lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après consultation du Conservateur Régional de l'Archéologie".*
 - . article R 111 3-2 du Code de l'Urbanisme : *"le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".*

4. Sont précisées ci-après les règles applicables aux constructions s'implantant à proximité des canalisations de transport de gaz haute pression :

- L'arrêté du 11 mai 1970, portant règlement de sécurité des ouvrages de transport de gaz combustible par canalisation précise les règles de compatibilité à respecter entre les caractéristiques des ouvrages de transport de gaz et la densité de construction calculée dans un carré glissant de 200x200 mètres axé sur la canalisation.
- En conséquence, il est nécessaire de consulter « Gaz de France – Région Ouest – Roche Maurice – BP 12417 – 44 024 NANTES cedex 1 » dès lors qu'un projet d'urbanisation se situe à moins de 100 mètres d'une canalisation de transport de gaz haute pression, et ce dès le stade d'avant projet sommaire.

Article 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLAN LOCAL D'URBANISME est divisé en zones urbaines, en zones naturelles non équipées (urbanisation future) en zones agricoles et en zones naturelles à protéger. Ces zones sont à leur tour divisées en secteurs.

Ces zones incluent le cas échéant :

- les terrains classés par ce PLAN LOCAL D'URBANISME comme espaces boisés à conserver, soumis aux dispositions spécifiques définies par les articles L 130-1 à L 130-5 et R 130-1 à R 130-14 du Code de l'Urbanisme.
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts soumis aux dispositions spécifiques définies par les articles L 123-1, L 123-9, R 123-18, R 123-22, R 123-24 et R 123-32 du Code de l'Urbanisme.

1) Les zones urbaines

Elles sont composées :

- des zones à vocation dominante d'habitat, dites **U**
 - Ces zones comportent des secteurs :
 - du centre bourg traditionnel dits **UA**
 - d'habitat de type individuel, isolé ou groupé dits **UC**
- des zones destinées aux activités sportives, culturelles et de loisirs **UE**
- des zones destinées aux équipements industriels, artisanaux et commerciaux **UI**
- des zones destinées aux équipements commerciaux **Ula**

Aux zones urbaines U, s'appliquent les dispositions des chapitres correspondants des titres I et II du présent règlement. Ces zones font l'objet d'une délimitation sur le plan annexé au règlement, conformément à la légende y figurant.

2) Les zones à urbaniser

Afin de susciter une meilleure programmation dans le temps et un développement cohérent de l'urbanisation future, la zone AU est hiérarchisée comme suit :

- les zones 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 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.

Ce sont les zones destinées à l'urbanisation future, dites **AU**

Ces zones comportent des secteurs :

- à vocation de zone UC future **AUc**
- à vocation de zone UI future **AUi**
- à vocation de zone Ula future **AUia**

Aux zones à urbaniser s'appliquent les dispositions des différents chapitres des titres I et III du présent règlement. Ces zones font l'objet d'une délimitation sur le plan annexé au règlement, conformément à la légende y figurant.

3) Les zones agricoles

Ce sont :

- les zones de richesses naturelles agricoles, dites

A

Ces zones comportent :

- un sous-secteur destiné aux équipements nécessaires aux activités piscicoles
- un sous-secteur destiné aux bâtiments à rénover en zone agricole

Ap

Ar

Aux zones agricoles A s'appliquent les dispositions des différents chapitres des titres I et IV du présent règlement. Ces zones font l'objet d'une délimitation sur le plan annexé au règlement, conformément à la légende y figurant.

4) Les zones naturelles à protéger

- les zones naturelles à protéger (sites, milieux naturels, paysagers) dits

N

Ces zones comportent un secteur :

- réservé aux équipements nécessaires aux activités de la carrière de Pinvidic

Ni

Aux zones naturelles N s'appliquent les dispositions des différents chapitres des titres I et V du présent règlement. Ces zones font l'objet d'une délimitation sur le plan annexé au règlement, conformément à la légende y figurant.

Article 4 - ADAPTATIONS MINEURES

"Les règles et servitudes définies par un PLAN LOCAL D'URBANISME ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes" (article L 123.1 du Code de l'Urbanisme).

"Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble" (Décret n°77-755 du 7 juillet 1977, art. 13).

COMMUNE DE LAMPAUL-GUIMILIAU

PLAN LOCAL D'URBANISME

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONES U

CHAPITRE I

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

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

Article UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les activités non autorisées à l'article UA2, et notamment :

1. la création ou l'extension d'installations agricoles
2. les lotissements industriels, artisanaux
3. les installations classées ou non, y compris les entrepôts et les activités artisanales qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone
4. le stationnement de plusieurs caravanes, quelle qu'en soit la durée
5. les terrains de camping caravaning et les parcs résidentiels de loisirs
6. l'ouverture de toute mine ou carrière
7. les exhaussements et affouillements non liés à une autorisation
8. les discothèques et bars de nuit
9. les antennes et nouveaux réseaux...

Article UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS RESERVE

A - Rappels :

1. L'édification des clôtures et les travaux exemptés de permis de construire sont soumis à déclaration
2. les installations et travaux divers, définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation.
3. Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les périmètres visés à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme.
4. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation.
5. La rénovation et l'aménagement des bâtiments existants dans la zone sont autorisés dans leur volume existant. Par contre, l'extension des bâtiments existants dans la zone devra se faire en conformité avec le règlement général de la zone.
De même, les reconstructions se feront à l'identique.

B - Sont admis, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone, le milieu et le tissu urbain environnant :

1. Les constructions à usage
 - d'habitation
 - d'hôtellerie
 - d'équipement (scolaires, sportifs, culturels...)
 - de commerce et d'artisanat
 - de bureaux et services
 - de parcs de stationnement,
 - de garages individuels
2. les annexes et les locaux techniques liées aux constructions précitées, notamment les abris de jardin...
3. les lotissements d'habitation
4. les aires de sports et de jeux
5. les exhaussements et affouillements du sol liés à une autorisation

6. l'hivernage de caravanes, de bateaux, dans la limite d'un élément par propriété, sur le terrain constituant la résidence principale de l'utilisateur
7. 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.
8. les installations classées

Article UA3 - ACCES ET VOIRIE

1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.
2. Les caractéristiques des accès doivent correspondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et de protection civile.
3. Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.
4. Lorsque les voies nouvelles terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement.

Article UA4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute construction nécessitant un raccordement aux réseaux devra respecter l'article L 332-15 du Code de l'Urbanisme.

1. Alimentation en eau potable

Toute construction, installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable, suivant les règles sanitaires en vigueur.

2. Assainissement des eaux usées

Les eaux usées devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées.

3. Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales si il existe.

A défaut, les eaux pluviales doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux réglementations en vigueur.

Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif des eaux pluviales lorsqu'il sera mis en place.

4. Réseaux divers

Les raccordements aux lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain, chaque fois que les conditions techniques le permettent.

5. Ordures ménagères

Tout projet de construction ou réhabilitation devra prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le conditionnement des ordures ménagères en attente de collecte.

Article UA5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet

Article UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. L'implantation des constructions devra respecter le caractère du tissu urbain existant dont la spécificité est celle d'un habitat groupé dense.
2. Les constructions doivent être implantées suivant un recul compris entre zéro et sept mètres, par rapport à la limite de l'emprise (ou de l'alignement futur) des voies ou places, publiques ou privées.
3. L'implantation d'une seconde construction en arrière des constructions existantes est possible. Dans ce cas, il n'est pas fixé de recul par rapport à la voie publique.
4. Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :
 - pour les ouvrages de faible importance réalisées par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphonique, poste de transformation, abri voyageurs, pylônes...)
 - pour les extensions des constructions existantes, non implantées à l'alignement
 - pour les annexes aux constructions existantes (garages, etc...)

Dans ce cas, un recul supérieur à sept mètres pourra être autorisé.

Article UA7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La construction doit joindre une des limites séparatives. Sur le côté où la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur absolue de la construction, avec un minimum de 3.50 mètres.

Article UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Sans objet

Article UA9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions sur la parcelle est fixée comme suit :

- terrain de moins de 300 m² : néant
- terrain de 300 m² et plus : 80 % de la surface constructible

Article UA10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions ne doit pas excéder les dimensions suivantes :

<i>zone</i>	<i>sablière*</i>	<i>acrotère et autres toitures**</i>	<i>faîtage***</i>
UA	6.00 m	7.00 m	11.00 m

* : à la sablière, par extension à la ligne de bris (comble à la Mansart)

** : non visibles depuis l'espace public

*** : au faîtage (antennes, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues, ouvrages techniques d'ascenseurs exclus...)

2. La hauteur des constructions est calculée à partir du terrain naturel, c'est-à-dire avant exécution de fouilles ou remblais. En cas d'affouillement, les hauteurs de construction visibles ne pourront excéder les dispositions de hauteurs exprimées ci-dessus. Des adaptations pourront cependant être accordées (dépassement de ces hauteurs maximales) lorsque l'accessibilité au bâtiment le nécessite (accès à un niveau enterré, accès direct sur rue interdit...).

3. La reconstruction des bâtiments d'intérêt général (église, chapelle...) n'est pas soumise aux dispositions ci-dessus.

4. Lorsque l'architecture ou le contexte bâti environnant le justifie, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée pour se raccrocher aux constructions existantes sur la parcelle ou sur les parcelles contiguës. Dans ce cas, la hauteur de l'égout et du faîtage des parties aménagées, transformées ou nouvelles pourra atteindre la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes, sans pouvoir les dépasser en aucun cas.

Article UA11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.

L'unité architecturale sera recherchée sur un même espace urbain.

En conséquence,

1. L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.

Les toitures devront respecter la typologie locale : pente de toiture de 40° à 50°;

2. Les couleurs et matériaux de parement (pierres, enduits, bardages...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

3. Les toitures terrasses sont autorisées dans la mesure où elles ne sont pas visibles de l'espace public.

4. En façade sur rue, les vérandas rapportées à un bâtiment existant devront s'intégrer par leur volume et leurs pentes de toiture, à l'architecture de la construction initiale

5. L'édification des bâtiments annexes donnant sur la rue sans relation esthétique avec le bâtiment principal est interdite.

6. Clôtures :

en limite des voies ou place, publiques ou privées :

Lorsqu'elles bordent le domaine public (le long des rues, places ou chemins), les clôtures ne peuvent émerger du terrain naturel présentant la plus grande altitude :

- de plus de 2.00 m lorsqu'elles sont réalisées en pierres maçonnées
- de plus de 2.00 m lorsqu'elles sont représentées par un mur bahut de 0.80 m maximum et une grille éventuellement doublée d'une haie
- de plus de 2.00 m lorsqu'elles sont réalisées en parpaings enduits

Dans ce cas, l'usage de plaques pleines en béton ou tout autre matériau en ayant l'aspect (parpaing non enduit...) est interdit.

Les clôtures bordant le domaine public, lorsqu'elles forment un prolongement de la construction, devront être revêtues d'un matériau d'aspect identique ou du moins, s'harmonisant avec celui de la construction.

en limites séparatives :

Lorsqu'elles assurent la séparation avec un fonds voisin, les clôtures ne peuvent émerger de plus de 2.00 m du terrain naturel.

Les clôtures en béton sont autorisées en limite séparative.

7. Les prescriptions de hauteurs des clôtures sur voie ou en limite séparative pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sports, sécurité des établissements ou des activités, protection des personnes...), sauf en limite sur voie.

8. Les annexes réalisées en matériaux de fortune sont interdites.

9. Les bardages en ardoises ou matériaux assimilés, dont la teinte et l'aspect ne sont pas adaptés à l'architecture de la construction (pignons, flèches, souches de cheminée...) sont interdits
Les solutions techniques permettant une harmonisation de teinte et d'aspect avec les autres façades seront privilégiées.

10. Les cuves de stockage, coffrets techniques, antennes et stockages divers (matériaux)... ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain environnant.

Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain (teinte adaptée, nouvelle implantation...). Les antennes paraboliques ne pourront pas être implantées sur la façade donnant sur l'espace public.

11. Les enseignes devront se conformer à la typologie locale.

Article UA12 - AIRES DE STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations ; il doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Article UA13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux.

Il sera imposé la plantation d'un arbre par tranche de 5 places de stationnement extérieur créées en domaine privé.

La conservation des plantations, boisements, talus existants ou leur remplacement pourra être exigée.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 à L 130-6 du code de l'urbanisme

Article UA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de COS.

CHAPITRE II

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

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 ou collectif isolé. Les constructions y sont implantées en ordre discontinu.

Article UC1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les activités non autorisées à l'article UC2 et notamment :

1. la création d'installations agricoles
2. les lotissements industriels
3. les installations classées ou non, y compris les entrepôts et activités artisanales qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone
4. le stationnement isolé des caravanes
5. la création de campings, parc résidentiel de loisirs
6. l'ouverture de toute mine ou carrière
7. les exhaussements et affouillements non liés à une autorisation
8. les discothèques

Article UC2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS RESERVE

A - Rappels :

1. L'édification des clôtures et les travaux exemptés de permis de construire est soumise à déclaration
2. les installations et travaux divers, définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation.
3. Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les périmètres visés à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme.
4. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation.

B - Sont admis, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone, le milieu et le tissu urbain environnant :

1. Les constructions à usage
 - d'habitation
 - d'équipement scolaires, sportifs, culturels...
 - de parcs de stationnement
2. les lotissements d'habitation
3. les annexes aux constructions précitées, notamment les garages, abris de jardin...
4. les aires de sports et de jeux
5. les exhaussements et affouillements du sol liés à une autorisation
6. le stationnement isolé des caravanes, sur le terrain abritant la résidence principale de l'utilisateur
7. 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 ainsi que les constructions et équipements de toute nature liés aux activités nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

C - Sont admises les installations classées, sous réserve des conditions fixées ci-après :

- a. les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquelles elles sont soumises, ne sont admises qu'à la condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- b. l'aménagement ou la transformation des installations classées existantes dont la création serait, normalement, interdite dans la zone, peut être autorisée à condition que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

Article UC3 - ACCES ET VOIRIE

1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.
2. Les caractéristiques des accès doivent correspondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et de protection civile.
3. Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.
4. Lorsque les voies nouvelles terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement.
5. Les accès nouveaux sur les RD 11 et RD 69 seront évités dans la mesure du possible.

Article UC4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute construction nécessitant un raccordement aux réseaux devra respecter l'article L 332-15 du Code de l'Urbanisme.

1. Alimentation en eau potable

Toute construction, installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable, suivant les règles sanitaires en vigueur.

2. Assainissement des eaux usées

Les eaux usées devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées si il existe.

A défaut, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux réglementations en vigueur.

Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif lorsqu'il sera mis en place.

3. Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales si il existe.

A défaut, les eaux pluviales doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux réglementations en vigueur.

Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif des eaux pluviales lorsqu'il sera mis en place.

4. Réseaux divers

Les raccordements aux lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique en terrain privé doivent être installés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

5. Ordures ménagères

Tout projet de construction ou réhabilitation devra prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des containers destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte.

Article UC5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet

Article UC6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Lorsque des marges de recul sont prévues aux documents graphiques, les constructions doivent être édifiées à un recul au moins égal à celui qui y figure.

2. Les constructions doivent être implantées à 5 m minimum de la limite de l'emprise (ou de l'alignement futur) des voies ou places, publiques ou privées.

3. Aux abords de la route départementale RD11, classée en 3ème catégorie et où la loi Barnier ne s'applique pas, le recul des constructions nouvelles hors agglomération doit être de :

- 15 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie
- 10 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

Article UC7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à édifier ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la hauteur absolue de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3,50 mètres.

Article UC8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Sans objet

Article UC9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions à édifier est fixée comme suit :

zone	emprise au sol maximale autorisée
UC	30 % de la surface constructible de l'unité foncière

Article UC10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions ne doit pas excéder les dimensions suivantes :

zone	sablière*	acrotère et autres toitures	faîtage**
UC	4.00 m	4.50 m	9.00 m

* : à la sablière, par extension à la ligne de bris (comble à la Mansart)

** : au faîtage (antennes, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues, ouvrages techniques d'ascenseurs exclus...)

2. La hauteur des constructions est calculée à partir du terrain naturel ,c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais. En cas de terrain en pente, aucune hauteur maximale ne pourra être dépassée.

3. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques, tels que poteaux, antennes, candélabres... ainsi que pour les équipements de sports accueillant du public. Dans ce cas, les constructions devront respecter les hauteurs imposées par les réglementations sportives.

4. La reconstruction des bâtiments d'intérêt général (église, chapelle...) n'est pas soumise aux dispositions ci-dessus.

5. Lorsque l'architecture ou le contexte bâti environnant le justifie, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée pour se raccrocher aux constructions existantes sur la parcelle ou sur les parcelles contiguës. Dans ce cas, la hauteur de l'égout et du faîtage des parties aménagées, transformées ou nouvelles pourra atteindre la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes, sans pouvoir les dépasser en aucun cas.

Article UC11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.

L'unité architecturale sera recherchée sur un même espace urbain.

En conséquence,

1. L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.

2. Les couleurs et matériaux de parement (pierres, enduits, bardages...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

3. Les extensions visibles, telles que les vérandas rapportées à un bâtiment existant devront s'intégrer par leur volume et leurs pentes à l'architecture de la construction initiale

4. Clôtures :

en limite des voies ou place, publiques ou privées :

Lorsqu'elles bordent le domaine public (le long des rues, places ou chemins), les clôtures ne peuvent émerger du terrain naturel présentant la plus grande altitude :

- de plus de 2 m lorsqu'elles sont réalisées en pierres maçonnées ou composées d'un grillage doublé d'une haie
- de plus de 1.50 m lorsqu'elles sont représentées par un mur bahut de 1.00 m maximum et une grille éventuellement doublée d'une haie

- de plus de 1.50 m lorsqu'elles sont réalisées en parpaings enduits
- de plus de 1.50 m lorsqu'elles sont réalisées sous forme d'une haie

D'autres matériaux pourront être utilisés, après validation par le conseil municipal.

L'usage de plaques pleines en béton ou tout autre matériau en ayant l'aspect (parpaing non enduit...) est interdit.

Les clôtures bordant le domaine public, lorsqu'elles forment un prolongement de la construction, devront être revêtues d'un matériau d'aspect identique ou du moins, s'harmonisant avec celui de la construction.

5. Les prescriptions de hauteurs des clôtures sur voie ou en limite séparative pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sports, sécurité des établissements ou des activités, protection des personnes...).

6. Les annexes réalisées en matériaux de fortune sont interdites.

7. Les bardages en ardoises ou matériaux assimilés, dont la teinte et l'aspect ne sont pas adaptés à l'architecture de la construction (pignons, flèches, souches de cheminée...) sont interdits
Les solutions techniques permettant une harmonisation de teinte et d'aspect avec les autres façades seront privilégiées.

8. Les cuves de stockage, coffrets techniques, antennes et stockages divers (matériaux)... ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain environnant.

Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain (teinte adaptée, nouvelle implantation...).

Article UC12 - AIRES DE STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations ; il doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

2. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur ne pourra être tenu quitte de ses obligations que dans les conditions prévues par l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

Article UC13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux.

La conservation des plantations, boisements, talus existants ou leur remplacement pourra être exigée.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 à L 130-6 du code de l'urbanisme.

Article UC14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de COS.

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

Sont interdits les modes d'occupation et d'utilisation du sol non autorisés à l'article UE 2 et notamment :

1. Les habitations à l'exception de celles autorisées dans le cadre de l'article UE 2
2. Les lotissements d'habitat
3. Les constructions d'ateliers d'élevages agricoles.
4. L'ouverture de mines et de carrières.

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 :

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

Article UE 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.
2. Les caractéristiques des accès doivent correspondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et de protection civile.
3. Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.
4. Lorsque les voies nouvelles terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement.

Article UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute construction nécessitant un raccordement aux réseaux devra respecter l'article L 332-15 du Code de l'Urbanisme.

1. Alimentation en eau potable

Toute construction, installation nouvelle ou réhabilitation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression.

2. Assainissement eaux usées

Les eaux usées devront être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées s'il existe.

A défaut de réseau collectif, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif lorsqu'il sera mis en place. L'ancienne installation devra alors être mise hors service et nettoyée.

Dans le cas d'un assainissement autonome, les constructions ne seront autorisées que dans la mesure où les eaux usées qui en seront issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

3. Assainissement eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales s'il existe.

A défaut de réseau collectif, les eaux pluviales doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement et de rejet adaptée au projet.

En cas d'insuffisance des réseaux pour des occupations particulières du sol, du fait de leur situation, leur importance ou leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales, notamment les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété.

4. Ordures ménagères

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

5. Autres réseaux

Les nouveaux réseaux (électricité, téléphonie, câblerie...) devront faire l'objet de soins particuliers quant à leur implantation, intégration, en corniche, sur le bâti...

Les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain, chaque fois que les conditions techniques le permettront.

Article UE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet

Article UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le recul minimum des constructions par rapport à l'alignement existant ou futur des autres voies ou places, publiques ou privées, est de 5 mètres (la limite latérale des voies privées est prise comme alignement pour celles-ci).

Article UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur absolue de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3.50 mètres.

Article UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article UE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 50 % de la surface constructible de l'unité foncière.

Article UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des constructions mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel, avant exécution des fouilles ou remblais est fixée comme suit :

<i>zone</i>	<i>sablière*</i>	<i>acrotère et autres toitures</i>	<i>faîtage**</i>
UE	9.00 m	10.00 m	14.00 m

2. Des dispositions différentes pourront être autorisées, conformément aux réglementations propres des activités autorisées dans la zone. Dans ce cas, l'affouillement volontaire du projet pourra être imposé de manière à réduire l'impact paysager des constructions.

3. La hauteur des constructions est calculée à partir du terrain naturel, c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais. En cas de terrain en pente, aucune hauteur maximale ne pourra être dépassée.

3. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques, tels que poteaux, antennes, candélabres...

4. La règle du paragraphe 1 ne s'applique pas aux antennes, paratonnerres, cheminées, dispositifs de ventilation ou tout équipement technique spécifique nécessaire au fonctionnement de l'activité considérée sur la zone.

Article UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.

L'unité architecturale sera recherchée sur un même espace urbain.

En conséquence,

1. L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.

2. Les couleurs et matériaux de parement (pierres, enduits, bardages...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

3. L'édification des bâtiments annexes sans relation esthétique avec le bâtiment principal est interdite.

4. Clôtures :

en limite des voies ou place, publiques ou privées :

Lorsqu'elles bordent le domaine public (le long des rues, places ou chemins), les clôtures ne peuvent émerger du terrain naturel présentant la plus grande altitude :

- de plus de 1.50 m lorsqu'elles sont réalisées en pierres maçonnées ou composées d'un grillage doublé d'une haie
- de plus de 1.50 m lorsqu'elles sont réalisées en parpaings enduits
- de plus de 1.50 m lorsqu'elles sont réalisées sous forme d'une haie, éventuellement doublée côté intérieur d'un grillage de couleur sombre

L'usage de plaques pleines en béton ou tout autre matériau en ayant l'aspect (parpaing non enduit...) est interdit.

en limites séparatives :

Lorsqu'elles assurent la séparation avec un fonds voisin ou le domaine public, les clôtures ne peuvent émerger de plus de 2.00 m du terrain naturel.

5. Les prescriptions de hauteurs des clôtures sur voie ou en limite séparative pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sports, sécurité des établissements ou des activités, protection des personnes...).

6. Les annexes réalisées en matériaux de fortune sont interdites.

7. Les bardages en ardoises ou matériaux assimilés, dont la teinte et l'aspect ne sont pas adaptés à l'architecture de la construction (pignons, flèches, souches de cheminée...) sont interdits
Les solutions techniques permettant une harmonisation de teinte et d'aspect avec les autres façades seront privilégiées.

8. Les cuves de stockage, coffrets techniques, antennes et stockages divers (matériaux)... ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain environnant. Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain (teinte adaptée, nouvelle implantation...).

Article UE 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations ; il doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

2. Le nombre de places de stationnement est évalué en fonction des besoins d'exploitation, du personnel, des visiteurs et du trafic journalier.

3. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur ne pourra être tenu quitte de ses obligations que dans les conditions prévues par l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

Article UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux.

La conservation des plantations, boisements, talus existants ou leur remplacement pourra être exigée.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 à L 130-6 du code de l'urbanisme

Article UE14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S.

CHAPITRE IV

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UI

CARACTERE DE LA ZONE 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.

Article UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits les modes d'occupation et d'utilisation du sol non autorisés à l'article UI 2 et notamment :

1. Les habitations à l'exception de celles autorisées dans le cadre de l'article UI 2
2. Les lotissements d'habitat
3. Les constructions d'ateliers d'élevages agricoles.
4. Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les formes organisées d'accueil collectif de caravanes et d'habitations légères de loisirs soumis à autorisation préalable
5. Le stationnement isolé de caravanes
6. L'ouverture de mines ou de carrières
7. Sont interdits les équipements, installations et constructions susceptibles de nuire à la bonne tenue de la zone ou de générer des contraintes à l'environnement

Article UI 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
3. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés
4. Les défrichements dans les espaces boisés soumis au code forestier

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

1. Les constructions à usage industriel, artisanal, d'équipement collectif, d'entrepôt, de bureaux et services, de commerce, d'hôtellerie et de stationnement de véhicules.
2. Les lotissements à vocation d'activités.
3. Les exhaussements et affouillements liés à une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol
4. La reconstruction après sinistre, la modification ou l'extension limitée des bâtiments existants d'un type non autorisé dans la zone
5. Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des équipements admis dans la zone. Ces constructions devront être intégrées au volume des bâtiments à usage d'activités.
6. Les constructions affectées à des activités de loisirs et de sport.
7. Le stationnement isolé des caravanes pendant plus de 3 mois sur le terrain de résidence du propriétaire
8. 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 ainsi que les constructions et équipements de toute nature liés aux activités nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

C - Sont admises les installations classées, sous réserve des conditions fixées ci-après :

1. les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquelles elles sont soumises, ne sont admises qu'à la condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
2. l'aménagement ou la transformation des installations classées existantes dont la création serait, normalement, interdite dans la zone, peut être autorisée à condition que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

Article UI 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.
2. Les caractéristiques des accès doivent correspondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et de protection civile.
3. Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.
4. Lorsque les voies nouvelles terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement.
5. Les accès nouveaux sur les RD 11 et RD 69 devront être évités dans la mesure du possible.

Article UI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute construction nécessitant un raccordement aux réseaux devra respecter l'article L 332-15 du Code de l'Urbanisme.

1. Alimentation en eau potable

Toute construction, installation nouvelle ou réhabilitation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression.

2. Assainissement eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales s'il existe. A défaut de réseau collectif, les eaux pluviales doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement et de rejet adaptée au projet.

En cas d'insuffisance des réseaux pour des occupations particulières du sol, du fait de leur situation, leur importance ou leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales, notamment les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété.

3. Assainissement eaux usées

Les eaux usées devront être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées. Un pré traitement pourra être imposé avant rejet dans le réseau public.

4. Ordures ménagères

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

5. Autres réseaux

Les nouveaux réseaux (électricité, téléphonie, câblerie...) devront faire l'objet de soins particuliers quant à leur implantation, intégration, en corniche, sur le bâti...

Les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain, chaque fois que les conditions techniques le permettront.

Article UI 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

Article UI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Chaque construction devra être implantée suivant un recul au moins égal à sa hauteur absolue.
2. Le recul minimum des constructions par rapport à l'alignement existant ou futur des autres voies ou places, publiques ou privées, est de 5 mètres (la limite latérale des voies privées est prise comme alignement pour celles-ci).
3. Aux abords de la route départementale RD11, classée en 3^{ème} catégorie et où la loi Barnier ne s'applique pas, le recul des constructions nouvelles hors agglomération doit être de :
 - 15 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie
 - 10 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

Article UI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5.00 mètres.

Lorsque la zone UI jouxte une zone d'habitat, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit au moins être égale à la hauteur du bâtiment mesurée à la sablière ou à l'acrotère, avec un minimum de 8.00 m.

Article UI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

Article UI 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

Article UI 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des constructions mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel, avant exécution des fouilles ou remblais est fixée comme suit :

<i>zone</i>	<i>sablière*</i>	<i>acrotère et autres toitures</i>	<i>faîtage**</i>
UI	9.00 m	10.00 m	14.00 m

2. La hauteur des constructions est calculée à partir du terrain naturel ,c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais. En cas de terrain en pente, aucune hauteur maximale ne pourra être dépassée.
3. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques, tels que poteaux, antennes, candélabres...
4. La règle du paragraphe 1 ne s'applique pas aux antennes, paratonnerres, cheminées, dispositifs de ventilation ou tout équipement technique spécifique nécessaire au fonctionnement de l'activité considérée sur la zone.

Article UI 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.

L'unité architecturale sera recherchée sur un même espace urbain.

En conséquence,

1. L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
2. Les couleurs et matériaux de parement (pierres, enduits, bardages...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
3. L'édification des bâtiments annexes sans relation esthétique avec le bâtiment principal est interdite.
4. Clôtures :

en limites séparatives :

Lorsqu'elles assurent la séparation avec un fonds voisin, le domaine public, les clôtures ne peuvent émerger de plus de 2.00 m du terrain naturel.

5. Les prescriptions de hauteurs des clôtures sur voie ou en limite séparative pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sports, sécurité des établissements ou des activités, protection des personnes...).
6. Les annexes réalisées en matériaux de fortune sont interdites.
7. Les bardages en ardoises ou matériaux assimilés, dont la teinte et l'aspect ne sont pas adaptés à l'architecture de la construction (pignons, flèches, souches de cheminée...) sont interdits
Les solutions techniques permettant une harmonisation de teinte et d'aspect avec les autres façades seront privilégiées.
8. Les cuves de stockage, coffrets techniques, antennes et stockages divers (matériaux)... ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain environnant.
Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain (teinte adaptée, nouvelle implantation...).

Article UI 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations (une place par salarié) ; il doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.
2. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur ne pourra être tenu quitte de ses obligations que dans les conditions prévues par l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

Article UI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux.
2. La conservation des plantations, boisements, talus existants ou leur remplacement pourra être exigée.
3. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Article UI14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S.

CHAPITRE V

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ula

CARACTERE DE LA ZONE

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

Article Ula 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits les modes d'occupation et d'utilisation du sol non autorisés à l'article Ula2 et notamment :

1. Les habitations à l'exception de celles autorisées dans le cadre de l'article Ula2
2. les activités de récupération et de casse de véhicules
3. les dépôts de plein air de véhicules immobilisés, de matériels et de matériaux stockés
4. les activités d'entreposage, de tri et de traitement des déchets
5. Les lotissements d'habitat
6. Les constructions d'ateliers d'élevages agricoles.
7. Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les formes organisées d'accueil collectif de caravanes et d'habitations légères de loisirs soumis à autorisation préalable.
8. Le stationnement isolé de caravanes, quelle qu'en soit la durée
9. L'ouverture de mines et de carrières
10. Toute activité non compatible avec la qualité et la bonne tenue de cette zone

Article Ula 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 coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés
3. Les défrichements dans les espaces boisés soumis au code forestier

B - Sont admis en zone Ula lorsqu'ils ne compromettent pas la vocation principale de la zone, et que le tissu urbain le permet :

1. Les constructions à usage de commerce,
 artisanal, non générateur de nuisances,
 d'entrepôt,
 de bureaux et services,
 de stationnement de véhicules.
2. Les lotissements à vocation d'activités
3. Les exhaussements et affouillements liés à une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol
4. La reconstruction après sinistre, la modification ou l'extension limitée des bâtiments existants d'un type non autorisé dans la zone
5. Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des équipements admis dans la zone. Ces constructions devront être intégrées au volume des bâtiments à usage d'activités.
6. Sur la parcelle où est implantée l'activité commerciale, les expositions à but commercial de matériaux ou de matériels et de véhicules

7. 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 ainsi que les constructions et équipements de toute nature liés aux activités nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

C - Sont admises les installations classées, sous réserve des conditions fixées ci-après :

1. les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquelles elles sont soumises, ne sont admises qu'à la condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
2. l'aménagement ou la transformation des installations classées existantes dont la création serait, normalement, interdite dans la zone, peut être autorisée à condition que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

Article Ula 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.
2. Les caractéristiques des accès doivent correspondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et de protection civile.
3. Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.
4. Lorsque les voies nouvelles terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement.
5. Les accès directs pour des constructions nouvelles sont interdits sur les voies ou portions de voies de la RD11, sauf s'ils sont justifiés par des impératifs techniques, tenant notamment à la nature de la construction (station service...) et qu'ils ne portent pas atteinte à la commodité et à la sécurité de la circulation.

Article Ula 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute construction nécessitant un raccordement aux réseaux devra respecter l'article L 332-15 du Code de l'Urbanisme.

1. Alimentation en eau potable

Toute construction, installation nouvelle ou réhabilitation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression.

2. Assainissement eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales s'il existe. A défaut de réseau collectif, les eaux pluviales doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement et de rejet adaptée au projet.

En cas d'insuffisance des réseaux pour des occupations particulières du sol, du fait de leur situation, leur importance ou leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales, notamment les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété.

3. Assainissement eaux usées

Les eaux usées devront être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées. Un pré traitement pourra être imposé avant rejet dans le réseau public.

4. Ordures ménagères

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

5. Autres réseaux

Les nouveaux réseaux (électricité, téléphonie, câblerie...) devront faire l'objet de soins particuliers quant à leur implantation, intégration, en corniche, sur le bâti...

Les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain, chaque fois que les conditions techniques le permettront.

Article Ula 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

Article Ula 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. En dehors des marges de recul prévues au plan, les constructions doivent être implantées à 5 m minimum des voies publiques ou privées, la limite latérale de la voie privée est prise comme alignement.

2. Aux abords de la route départementale RD11, classée en 3^{ème} catégorie et où la loi Barnier ne s'applique pas, le recul des constructions nouvelles hors agglomération doit être de :

- 15 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie
- 10 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

Article Ula 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5.00 mètres.

Article Ula 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

Article Ula 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 50 % de la surface constructible de l'unité foncière.

Article Ula 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des constructions mesurée à partir du niveau du terrain naturel, avant exécution des fouilles ou remblais est fixée comme suit :

	<i>toitures traditionnelles (pente minimale 32 °)</i>		<i>autres toitures</i>
	<i>sablière</i>	<i>faîtage</i>	<i>sommet</i>
Ula	4.50 m	9.00 m	5.50 m

2. La hauteur des constructions est calculée à partir du terrain naturel, c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais. En cas de terrain en pente, aucune hauteur maximale ne pourra être dépassée.

3. Les dispositions ci-dessus pourront être dépassées pour un élément mineur du bâtiment et pour des motifs techniques ou réglementaires propres aux activités du bâtiment (réglementation sportives, sécurité...).

4. La règle du paragraphe 1 ne s'applique pas aux antennes, paratonnerres, cheminées, dispositifs de ventilation.

Article Ula 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.

L'unité architecturale sera recherchée sur un même espace urbain.

En conséquence,

1. L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.

2. Les couleurs et matériaux de parement (pierres, enduits, bardages...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

3. L'édification des bâtiments annexes sans relation esthétique avec le bâtiment principal est interdite.

4. Clôtures :

en limite des voies ou places, publiques ou privées :

Lorsqu'elles bordent le domaine public (le long des rues, places ou chemins), les clôtures ne peuvent émerger du terrain naturel présentant la plus grande altitude :

- de plus de 2 m lorsqu'elles sont réalisées en pierres maçonneries ou composées d'un grillage doublé d'une haie
- de plus de 2 m lorsqu'elles sont représentées par un mur bahut de 0.80 m maximum et une grille éventuellement doublée d'une haie
- de plus de 1.50 m lorsqu'elles sont réalisées en parpaings enduits
- de plus de 2.00 m lorsqu'il s'agit d'une haie

Dans ce cas, l'usage de plaques pleines en béton ou tout autre matériau en ayant l'aspect (parpaing non enduit...) est interdit.

en limites séparatives :

Lorsqu'elles assurent la séparation avec un fonds voisin ou le domaine public, les clôtures ne peuvent émerger de plus de 2.00 m du terrain naturel.

5. Les prescriptions de hauteurs des clôtures sur voie ou en limite séparative pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sports, sécurité des établissements ou des activités, protection des personnes...).

6. Les annexes réalisées en matériaux de fortune sont interdites.

7. Les bardages en ardoises ou matériaux assimilés, dont la teinte et l'aspect ne sont pas adaptés à l'architecture de la construction (pignons, flèches, souches de cheminée...) sont interdits

Les solutions techniques permettant une harmonisation de teinte et d'aspect avec les autres façades seront privilégiées.

8. Les cuves de stockage, coffrets techniques, antennes et stockages divers (matériaux)... ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain environnant.

Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain (teinte adaptée, nouvelle implantation...).

Article U1a 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations (une place par salarié) ; il doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

2. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur ne pourra être tenu quitte de ses obligations que dans les conditions prévues par l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

Article U1a 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux.

La conservation des plantations, boisements, talus existants ou leur remplacement pourra être exigée.

Article U1a 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S.

COMMUNE DE LAMPAUL-GUIMILIAU

REGLEMENT

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

(Zones de type AU)

CHAPITRE I

REGLEMENT GENERAL APPLICABLE AUX ZONES AU

CARACTERE DE LA ZONE AU

A - Généralités

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 ou d'une révision du P.L.U ;
- 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 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 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 - Composition de la zone 1AU :

La zone 1AU est composée des secteurs définis ci-après :

- Le secteur 1AUc correspond au développement de la zone UC
- Le secteur 1AUi correspond au développement de la zone UI
- Le secteur 1AUia correspond au développement de la zone UIa

C - Composition de la zone 2AU :

La zone 2AU est composée 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

Article AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

A - Sont interdites en zone AU les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. En secteur 1AUc :

Les constructions et modes d'occupations interdits dans le secteur UC

2. En secteur 1AUi :

Les constructions et modes d'occupations interdits en secteur UI

3. En secteur 1AUia :

Les constructions et modes d'occupations interdits en secteur UIa

B - Est interdit en zone 2AU

En dehors de ce qui est autorisé à l'article AU2-C, tout autre aménagement ou construction.

Article AU2 - 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
3. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés
4. Les défrichements dans les espaces boisés soumis au code forestier

B - Dispositions applicables à la zone 1AU

1. Dispositions générales

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

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 projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

2. Admissions en zone 1AU

Seront admises en zone 1AU sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone ou des secteurs en les rendant impropres ultérieurement à l'urbanisation ou en rendant celle-ci plus difficile et si ils correspondent à une gestion économe de l'espace (cf. articles L 118 et L 121.10 du Code de l'Urbanisme) :

1. Dans les secteurs 1AUc, les modes d'occupation et d'utilisation du sol autorisés dans le secteur UC,
2. Dans les secteurs 1AUi, les modes d'occupation et d'utilisation du sol autorisés en secteur UI,
3. Dans les secteurs 1AUia, les modes d'occupation et d'utilisation du sol autorisés en secteur UIa.

C - Dispositions applicables à la zone 2AU

Sont admises en zone 2AU :

1. la construction ou l'extension d'équipements ou ouvrages d'intérêt collectif,
2. la reconstruction après sinistre des constructions existantes,
3. les restaurations et les extensions (n'excédant pas 30 m² d'emprise sol) des constructions existantes.

Article AU3 - Accès et voiries

1 - Les accès aux différents lots se feront par des voies de desserte à créer. Ces voies devront présenter une hiérarchisation en rapport avec leur fonction : les impasses et les ruelles ne desservant que quelques lots devront présenter des gabarits moins importants et des traitements moins routiers que les rues d'accès à la zone.

2 - Zone 1AUc au Sud du bourg

Cette zone de 9.60 ha se trouve au Sud du bourg entre la route de Saint Sauveur et la route de GUIMILIAU. Les terrains sont répartis tout autour du lotissement communal du hameau des 4 saisons.

La tranquillité et la sécurité routière de l'actuel lotissement doivent être préservés, c'est pourquoi les voies de desserte de ce lotissement ne pourront être prolongées dans la nouvelle zone que par des cheminements piétons.

Sauf indication particulière portée aux documents graphiques, les accès aux constructions se feront obligatoirement à partir de voies internes à réaliser par l'aménageur et qui pourront se raccorder à la rue des Oiseaux et à la rue Saint Sauveur.

La parcelle isolée située au Nord sera desservie à partir d'un chemin privé depuis la route de GUIMILIAU.

3 - Zone 1AUc le long de la route de GUIMILIAU

Cette zone de 1.23 ha se trouve au Sud du bourg le long de la route de GUIMILIAU.

Sauf indications particulières portées au document graphique, les accès aux constructions se feront obligatoirement à partir d'une voie interne à réaliser par l'aménageur, afin de limiter les accès sur la RD 11.

La zone doit être desservie à partir d'un seul accès depuis cette voie. Cet accès unique sera étudié du point de vue de la sécurité des usagers de la voie publique et de la tranquillité des résidents (visibilité, aménagements).

4 - Zone 1AUc rue des Oiseaux

Cette zone de 2,66 ha se trouve au Sud du bourg.

L'accès à la zone devra se faire par la rue des Oiseaux. Cette voie sera à double sens.

Son gabarit sera revu de manière à présenter une largeur minimale de 10 mètres (voirie + talus + cheminement piétonnier compris).

Un cheminement piétonnier sera ainsi créé le long de la voie. Si la voie actuelle ne présente pas une largeur suffisante, l'espace nécessaire sera prélevé sur les parcelles ouvertes à l'urbanisation pour cette réalisation. Le talus bordant la voie devra alors être recréé.

Le chemin d'exploitation existant au sein de la zone sera élargi jusqu'à 6 mètres de façon à permettre le passage des engins agricoles.

5 - Zone 1AUc rue de Kergreven

La zone devra comporter plusieurs accès :

- un accès par le Nord depuis la rue du Stade,
- 2 accès depuis la voie communale n°6 (route de Kergreven).

Ces différents accès devront autoriser une liaison routière reliant la rue du Stade à la route de Kergreven.

Ces voies de desserte seront bordées de cheminements piétonniers. D'autres cheminements piétonniers seront créés en direction du centre bourg et du chemin de randonnée existant au Sud-Ouest de la zone (circuit Sainte Anastasie).

Articles AU4 à AU6

1. zones 1AU :

1. Les dispositions prévues pour le secteur UC
sont applicables aux secteurs 1AUc
2. Les dispositions prévues pour le secteur UI
sont applicables aux secteurs 1AU_i
3. Les dispositions prévues pour le secteur Ula
sont applicables aux secteurs 1AU_{ia}

2. zones 2AU :

1. Les dispositions prévues pour le secteur UC
sont applicables aux secteurs 2AUc
2. Les dispositions prévues pour le secteur UI
sont applicables aux secteurs 2AU_i
3. Les dispositions prévues pour le secteur Ula
sont applicables aux secteurs 2AU_{ia}

Article AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. zones 1AU :

1. Les dispositions prévues pour le secteur UC
sont applicables aux secteurs 1AUc
2. Les dispositions prévues pour le secteur UI
sont applicables aux secteurs 1AU_i
3. Les dispositions prévues pour le secteur Ula
sont applicables aux secteurs 1AU_{ia}

2. Zone 1AUc rue des Oiseaux

Une zone non aedificandi de 15 mètres de large (dans laquelle aucune construction ne pourra être réalisée) est instituée le long de la limite avec la zone agricole.

3. Zone 1AUc rue de Kergreven

Sur les parcelles situées au Sud de la zone, une zone non aedificandi de 50 mètres de large (dans laquelle aucune construction ne pourra être réalisée), incluant le chemin d'exploitation, est instituée le long de la limite avec la zone agricole.

4. zones 2AU :

1. Les dispositions prévues pour le secteur UC
sont applicables aux secteurs 2AUc
2. Les dispositions prévues pour le secteur UI
sont applicables aux secteurs 2AU_i
3. Les dispositions prévues pour le secteur Ula
sont applicables aux secteurs 2AU_{ia}

Articles AU8 à AU12

1. zones 1AU :

1. Les dispositions prévues pour le secteur UC
sont applicables aux secteurs 1AUc
2. Les dispositions prévues pour le secteur UI
sont applicables aux secteurs 1AUi
3. Les dispositions prévues pour le secteur Ula
sont applicables aux secteurs 1AUia

2. zones 2AU :

1. Les dispositions prévues pour le secteur UC
sont applicables aux secteurs 2AUc
2. Les dispositions prévues pour le secteur UI
sont applicables aux secteurs 2AUi
3. Les dispositions prévues pour le secteur Ula
sont applicables aux secteurs 2AUia

Article AU13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. zones 1AU :

1. Les dispositions prévues pour le secteur UC
sont applicables aux secteurs 1AUc
2. Les dispositions prévues pour le secteur UI
sont applicables aux secteurs 1AUi
3. Les dispositions prévues pour le secteur Ula
sont applicables aux secteurs 1AUia

2. Zone 1AUc rue des Oiseaux

Les talus et les chemins creux existants aux abords et au sein de la zone devront être préservés et surmontés d'une végétation arbustive (chênes, noisetiers, hêtres,...). Ils sont repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L-123.1.7° alinéa du Code de l'Urbanisme.

Au Sud-Est de la zone, un nouveau talus planté devra être créé de façon à en marquer la limite paysagère, jusqu'aux abords de la route départementale n°11.

3. Zone 1AUc rue de Kergreven

Un espace public central sera créé au sein de la zone sous la forme d'une place qui pourra être le support de stationnements, d'espaces verts, de jeux d'enfants, de lieux de rencontre,...

D'autres espaces verts et espaces publics pourront être créés et répartis judicieusement au sein de la zone.

Les talus et les chemins creux existants aux abords de la zone devront être préservés et surmontés d'une végétation arbustive (chênes, noisetiers, houx,...). Ils sont repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L-123.1.7° alinéa du Code de l'Urbanisme.

Un nouveau talus planté devra être créé à l'Ouest de la zone de façon à en marquer la limite paysagère.

4. zones 2AU :

1. Les dispositions prévues pour le secteur UC
sont applicables aux secteurs 2AUc
2. Les dispositions prévues pour le secteur UI
sont applicables aux secteurs 2AUi
3. Les dispositions prévues pour le secteur Ula
sont applicables aux secteurs 2AUia

COMMUNE DE LAMPAUL-GUIMILIAU

REGLEMENT

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

(Zones de type A)

CHAPITRE I

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE A

La zone **A** est constituée des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comporte :

- un **sous-secteur Ap** destiné aux équipements nécessaires à l'activité piscicole,
- un **sous-secteur Ar** destiné aux bâtiments à rénover en zone agricole.

Article A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

A - Sont interdits dans les zones de type A, Ap et Ar :

1. Les dépôts de ferrailles, épaves, carcasses de véhicules.
2. Le camping caravanning et le stationnement isolé des caravanes et des mobil home.
3. Les lotissements de toute nature, sauf s'ils sont exclusivement destinés à des types de constructions autorisés dans la zone.
4. Les exhaussements ou affouillements du sol autres que ceux nécessaires à la réalisation des constructions et des équipements ayant fait l'objet d'une autorisation ou d'une déclaration.

B - Sont interdits en zone Ap :

Tout ce qui n'est pas autorisé à l'article A2 – D.

Article A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS RESERVE

A - Rappels

1. L'édification des clôtures et les travaux exemptés de permis de construire sont soumis à déclaration.
2. Les installations et travaux divers, définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation.
3. Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
4. Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le déboisement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R 130-1.
5. Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires ou des logements supplémentaires, sont soumis au permis de construire ou à déclaration.
6. Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié en application de l'article L 123.1 7° alinéa du Code de l'Urbanisme (notamment talus, boisements, chemins creux...) doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

B - Sont admis :

1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole, notamment :
 - les constructions destinées au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole, y compris les constructions nécessaires aux productions maraîchères, horticoles et florales ;
 - les logements de fonction implantés à proximité du siège d'exploitation ou dans un contexte urbain existant ;
 - les installations classées liées aux exploitations agricoles de la zone.
2. 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 ainsi que les constructions et équipements de toute nature liés aux activités nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.
3. Les exhaussements ou affouillements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et des équipements ayant fait l'objet d'une autorisation ou d'une déclaration.

C - Sont admis, sous réserve :

- qu'ils ne concernent pas des constructions incompatibles par leur destination avec l'activité agricole ;
- qu'ils respectent par leur localisation, l'activité et l'économie agricole, les préoccupations d'environnement, notamment la protection des milieux naturels et des activités agricoles auxquels ils ne devront pas apporter de contraintes supplémentaires ;
- qu'ils se fassent en harmonie avec la construction originelle notamment par les volumes, l'aspect et les matériaux utilisés ;
- qu'ils n'imposent pas à la commune, soit la réalisation d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec les ressources financières de la collectivité à la date de la demande d'aménagement, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics ;
- qu'ils n'induisent pas une urbanisation diffuse.

1. Certaines installations de loisirs tels que centres équestres, gîtes ruraux en prolongation de l'activité agricole, camping à la ferme..., sous réserve des équipements nécessaires et d'une parfaite intégration dans le site.

2. L'aménagement de locaux industriels existants en vue de la pratique d'une activité artisanale dans la limite d'une seule extension de 100 m² maximum.

3. Les constructions légères sur les propriétés non bâties strictement liées aux activités équestres : box à chevaux, stockage de fourrage et sellerie sans installation sanitaire dont la superficie n'excède pas 90 m² de SHOB, dont 50 m² de SHON, et dont la hauteur au faîtage est inférieure à 5 mètres.

4. Les travaux de recherche minière.

5. La réalisation d'aires de stationnement de véhicules.

6. La construction de vérandas, bâtiments annexes et dépendances aux logements de fonction existants et leurs extensions limitées, sous réserve qu'ils soient implantés à proximité de l'habitation principale et n'implique pas la création de logement supplémentaire.

7. En zone Ar :

La restauration ou la reconstruction dans les volumes existants et avec changement de destination éventuel des bâtiments de qualité architectural, patrimonial ou présentant une valeur historique.

D - Sont admis, dans le secteur Ap :

1. L'ensemble des occupations et utilisations des sols autorisées dans la zone A.

2. Sous réserve de respecter, par leur localisation et leur aménagement, les préoccupations d'environnement, peuvent être autorisées selon la procédure d'instruction qui leur est particulière les installations liées aux activités de pisciculture.

Article A3 - ACCES ET VOIRIE

1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

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

3. Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

4. Lorsque les voies nouvelles terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement.

5. Les nouveaux accès sur la RD 11 et la RD 69 devront être évités, dans la mesure du possible.

Article A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute construction nécessitant un raccordement aux réseaux devra respecter l'article L 332-15 du Code de l'Urbanisme.

1. Alimentation en eau potable

Toute construction, installation nouvelle ou réhabilitation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression.

2. Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales s'il existe.

A défaut de réseau collectif, les eaux pluviales doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement et de rejet adaptée au projet.

En cas d'insuffisance des réseaux pour des occupations particulières du sol, du fait de leur situation, leur importance ou leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales, notamment les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété.

3. Assainissement des eaux usées

Les eaux usées devront être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées s'il existe.

A défaut de réseau collectif, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif lorsqu'il sera mis en place. L'ancienne installation devra être alors mise hors service et nettoyée.

Dans le cas d'un assainissement autonome, les constructions ne seront autorisées que dans la mesure où les eaux usées qui en seront issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

4. Ordures ménagères

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

5. Autres réseaux

Les nouveaux réseaux (électricité, téléphonie, câblerie...) devront faire l'objet de soins particuliers quant à leur implantation, intégration, en corniche, sur le bâti.

Les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain, chaque fois que les conditions techniques le permettront.

Article A5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet

Article A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES ET AUX VOIES PUBLIQUES

1. Règle générale :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m de la limite des voies ou places, publiques ou privées.

2. Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de la RD 11 et de la RD 69, le long de leurs tronçons classés 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 publics

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

3. Aux abords de la route départementale RD11, classée en 3^{ème} catégorie et où la loi Barnier ne s'applique pas, le recul des constructions nouvelles hors agglomération doit être de :

- 15 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie
- 10 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

Article A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3,50 mètres.

Article A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article A9 - EMPRISE AU SOL

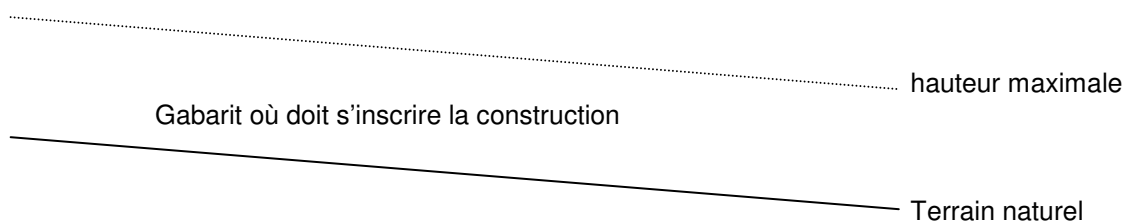
Sans objet.

Article A10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des constructions d'habitations ne peut excéder 3.50 mètres à l'aplomb des façades, et 8.00 mètres au faîtage.

2. Sous réserve de compatibilité avec l'environnement, la hauteur maximale des bâtiments techniques des exploitations agricoles, notamment les silos et hangars, n'est pas limitée.

3. La hauteur des constructions est calculée à partir du terrain naturel, c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais. En cas de terrain en pente, aucune hauteur maximale ne pourra être dépassée.



4. Les règles du paragraphe 1 ne s'appliquent pas aux antennes, paratonnerres, cheminées, aux dispositifs de ventilation,...

5. La reconstruction des bâtiments d'intérêt général (église, chapelle...) n'est pas soumise aux dispositions ci-dessus.

Article A11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.

L'unité architecturale sera recherchée sur un même espace.

En conséquence,

1. L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
2. Les couleurs et matériaux de parement (pierres, enduits, bardages...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
3. Les vérandas rapportées à un bâtiment existant devront s'intégrer par leur volume et leurs pentes à l'architecture de la construction initiale.
4. Clôtures :

Règle générale

Il sera préféré, de façon générale, le maintien des haies naturelles lorsqu'elles existent. Elles seront maintenues de façon impérative si elles ont été classées au titre des Espaces Boisés Classés, ou répertoriées au document graphique comme élément à préserver au titre de l'article L.123-1-7°.

en limite des voies ou places, publiques ou privées :

Lorsqu'elles bordent le domaine public (le long des rues, places ou chemins), les clôtures ne peuvent émerger du terrain naturel présentant la plus grande altitude :

- de plus de 2 m lorsqu'elles sont réalisées en pierres maçonnées, avec une haie ou un grillage doublé d'une haie
- de plus de 2 m lorsqu'elles sont représentées par un mur bahut de 0.80 m maximum et une grille éventuellement doublée d'une haie
- de plus de 1.50 m lorsqu'elles sont réalisées en parpaings enduits

Les clôtures bordant le domaine public, lorsqu'elles forment un prolongement de la construction, devront être revêtues d'un matériau d'aspect identique ou du moins, s'harmonisant avec celui de la construction.

en limites séparatives :

Lorsqu'elles assurent la séparation avec un fonds voisin ou le domaine public, les clôtures ne peuvent émerger de plus de 2.00 m du terrain naturel, à l'exception des haies.

5. Les prescriptions de hauteurs des clôtures sur voie ou en limite séparative pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sports, sécurité des établissements ou des activités, protection des personnes...).
6. Les annexes réalisées en matériaux de fortune sont interdites.
7. Les cuves de stockage, coffrets techniques, antennes et stockages divers (matériaux)... ne doivent pas porter atteinte au caractère rural environnant. Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site (teinte adaptée, nouvelle implantation...).

Article A12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation doivent être réalisées en dehors des voies publiques. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Article A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les Espaces Boisés Classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 à L 130-6 du Code de l'Urbanisme.

2. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront plantées d'arbres en nombre suffisant et en espèces adaptées de façon à garantir le bon aspect des lieux.

3. La préservation des talus repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L 123.1.7 pourra être imposée.

Si la modification de l'emprise d'une voie publique rend nécessaire la suppression d'un talus, celui-ci devra être reconstitué.

Des adaptations à cette règle peuvent être autorisées pour des raisons d'ordre paysager ou technique, notamment :

- pour permettre une préservation de la végétation dans le cas où une étude spécifique visuelle ou de bruit le justifie
- pour permettre la création d'accès nécessaires au bon fonctionnement d'une exploitation agricole.

4. Toute construction, installation ou plantation susceptible de masquer ou de réduire les cônes de vue définis au document graphique, est interdite.

Article A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S.

COMMUNE DE LAMPAUL-GUIMILIAU

REGLEMENT

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

(Zones de type N)

CHAPITRE I

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE N

La zone **N** couvre des 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.

La zone N comporte un **sous-secteur Ni**, réservé à l'exploitation de carrières.

La zone N comporte un **sous-secteur NA**, qui correspond aux parties du territoire à dominante naturelle où sont autorisées des aménagements légers de loisirs dans le respect du caractère naturel du site.

Article N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

A - Sont interdits en zone N les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article N2 et qui correspondent à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone, notamment :

1. Les lotissements de toute nature
2. Toutes les formes de terrains de camping et de caravanage aménagés, et toutes formes organisées d'accueil collectif de caravanes ou d'habitations légères de loisirs soumis à autorisation
3. Le stationnement des caravanes, sous quelque forme que ce soit et quelle qu'en soit la durée, excepté dans les bâtiments, remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur
4. Les aires de jeux et parcs d'attraction à l'exception de ceux liés aux modes d'occupations et d'utilisations du sol admis dans la zone et visés à l'article N2
5. L'ouverture et l'extension de carrières
6. Les exhaussements et affouillements, sauf s'ils sont justifiés par des considérations d'ordre technique ou architectural, et liés à des modes d'occupation admis dans la zone

B - Sont interdites, en zone Ni, les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 – C.

C - Sont interdites, en zone NA , les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 -D.

Article N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS RESERVE

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

1. L'édification de clôtures.
2. Les démolitions de constructions à l'intérieur des périmètres visés à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme et indiqués au plan des servitudes.
3. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés.
4. Les défrichements dans les espaces boisés soumis au code forestier.

B - Sont admis, sous réserve d'une parfaite intégration dans le site et :

- Qu'ils ne concernent pas des constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou de conforter en raison de leur état de dégradation ou de leur aspect général ;
- Qu'ils respectent par leur localisation, l'activité et l'économie agricoles, les préoccupations d'environnement , notamment la protection des milieux naturels et activités agricoles auxquels ils ne devront pas apporter de contraintes supplémentaires ;
- Qu'ils se fassent en harmonie avec la construction originelle, notamment par les volumes, l'aspect et les matériaux utilisés ;
- Qu'ils n'imposent pas à la commune, soit la réalisation d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec les ressources financières de la collectivité à la date de la demande, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

Sont admis sous les réserves précitées, les aménagements suivants :

1. Les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voiries, réseaux divers, traitement des déchets, transports collectifs) et 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 ainsi que les constructions et équipements de toute nature liés aux activités nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire, dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques ;
2. Les installations, constructions et ouvrages nécessaires à la sécurité fluviale, aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aéroports ;
3. L'aménagement, sans extension, des établissements commerciaux ou artisanaux existants ainsi que des dépôts, à condition que ces travaux n'aient pas pour conséquence d'augmenter la gêne ou le danger qui résultent de leur fonctionnement
4. L'aménagement et la restauration des habitations existantes, dans les volumes existants ;
5. Une seule extension limitée des constructions existantes en continuité du bâti, dans le respect de l'architecture rurale et sans création de logements supplémentaires, en privilégiant la solution la plus favorable au pétitionnaire :
 - soit une augmentation de la SHOB de 30 % maximum ;
 - soit une surface supplémentaire de 25 m², dans la limite d'une surface totale du bâtiment de 75 m².
6. Les annexes et les locaux techniques liés aux habitations existantes, notamment les garages, abris de jardin, vérandas, piscines, sous réserve que leur surface n'excède pas 40m² de SHOB.
7. Les réserves d'eau liées à l'exploitation agricole, nécessaires à la protection contre les incendies, à la ressource en eau potable des populations ou à la régulation des cours d'eau.
8. Les chemins piétonniers.
9. Les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des ouvrages et constructions précitées.

C - Dans le secteur Ni :

Sont admis :

1. Les installations, ouvrages et constructions nécessaires à l'exploitation de la carrière, conformes à l'arrêté préfectoral d'exploitation.
2. Les logements de fonction et les bâtiments nécessaires au gardiennage des équipements de la carrière.

D - Dans le secteur NA :

Sont admis :

1. Les installations, équipements et aménagements autorisés au point B du présent article.
2. Les aménagements et équipements légers de loisirs et d'accueil du public, notamment les terrains de jeux, sanitaires, accueil... dans la mesure où ils respectent le caractère naturel du site.

Article N3 - ACCES ET VOIRIE

1. Pour être aménageable, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.
2. Les caractéristiques des accès doivent correspondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et de protection civile.
3. Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.
4. Les nouveaux accès sur la RD 11 et la RD 69 devront être évités, dans la mesure du possible.

Article N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute construction nécessitant un raccordement aux réseaux devra respecter l'article L 332-15 du Code de l'Urbanisme.

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou réhabilitation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression.

2. Assainissement eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales s'il existe. A défaut de réseau collectif, les eaux pluviales doivent être traitées par une installation-tampon et de rejet adaptée au projet.

En cas d'insuffisance des réseaux pour des occupations particulières du sol, du fait de leur situation, leur importance ou leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales, notamment les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété.

3. Assainissement eaux usées

Les eaux usées devront être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées s'il existe.

A défaut de réseau collectif, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet.

Dans le cas d'un assainissement autonome, les constructions ne seront autorisées que dans la mesure où les eaux usées qui en seront issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

4. Ordures ménagères

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

5. Autres réseaux

Les nouveaux réseaux (électricité, téléphonie, câblerie...) devront faire l'objet de soins particuliers quant à leur implantation, intégration, en corniche, sur le bâti.

Les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain, chaque fois que les conditions techniques le permettront.

Article N5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet

Article N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES ET AUX VOIES PUBLIQUES

1. Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de la RD 11 et de la RD 69 le long de leurs tronçons classés 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 publics.

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

2. Aux abords de la route départementale RD11, classée en 3^{ème} catégorie et où la loi Barnier ne s'applique pas, le recul des constructions nouvelles hors agglomération doit être de :

- 15 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie
- 10 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

Article N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3,50 mètres.

Article N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Une distance d'au moins 3,5 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

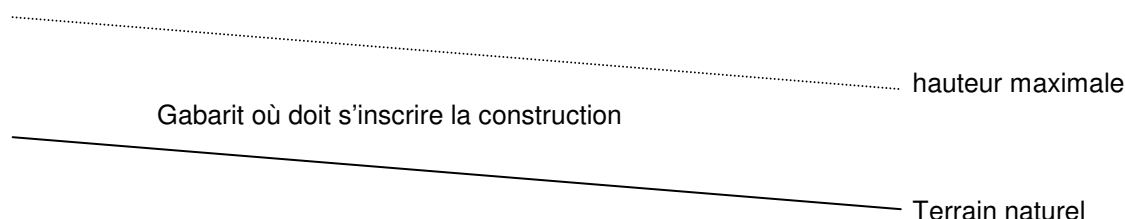
Article N9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

Article N10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des constructions d'habitation, calculée à partir du terrain naturel (c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais) ne peut excéder 3.50 mètres à l'aplomb des façades, et 8.00 mètres au faîtage.

2. La hauteur des constructions est calculée à partir du terrain naturel, c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais. En cas de terrain en pente, aucune hauteur maximale ne pourra être dépassée.



3. Les règles du paragraphe 1 ne s'appliquent pas aux antennes, paratonnerres, cheminées, aux dispositifs de ventilation,...

3. **En zone Ni**, les hauteurs maximales ne peuvent excéder 20 m (bâtis, dépôts, équipements...). Le niveau d'implantation de la construction est pris pour côte d'origine.

4. La reconstruction des bâtiments d'intérêt général (église, chapelle...) n'est pas soumise aux dispositions ci-dessus.

Article N11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, bâtiments ou ouvrages à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.

L'unité architecturale sera recherchée sur un même espace.

En conséquence,

1. L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit agricole ou naturel.
2. Les couleurs et matériaux de parement (pierres, enduits, bardages...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
3. Les vérandas rapportées à un bâtiment existant devront s'intégrer par leur volume et leurs pentes à l'architecture de la construction initiale.
4. L'édification des bâtiments annexes sans relation esthétique avec le bâtiment principal est interdite.
5. Clôtures :

Les clôtures seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec l'environnement ; le choix des clôtures, matériaux, gabarits, implantation, devra être précisé lors de la demande du permis de construire ou de la déclaration de travaux dans les conditions définies au Code de l'Urbanisme.

Les clôtures devront être en conformité d'aspect et de nature, tant avec la construction située sur la parcelle ainsi close, qu'avec le caractère urbain dominant de l'espace public considéré (rue, chemin ou place), et ne devront pas, de ce fait, porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

en limite des voies ou places publiques :

Seuls sont autorisés les talutages plantés ou les écrans végétaux constitués de la végétation préexistante et/ou d'espèces locales.

en limites séparatives :

Sont préconisées les haies constituées de végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégées par un grillage discret.

Sinon, les clôtures seront constituées d'une maçonnerie enduite ou de moellons, pouvant être surmontée d'un grillage.

La hauteur totale maximale autorisée sera de 2 mètres.

NB : Les clôtures en limite sur voies ou séparatives, en parpaings non enduits sont interdites.

Les clôtures bordant le domaine public, lorsqu'elles forment un prolongement de la construction, devront être revêtues d'un matériau d'aspect identique ou du moins, s'harmonisant avec celui de la construction.

6. Les prescriptions de hauteurs des clôtures sur voie ou en limite séparative pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sports, sécurité des établissements ou des activités, protection des personnes...).

7. Les talus boisés existants, haies végétales et murets traditionnels constituant des clôtures, devront être maintenus et entretenus.

8. Les annexes réalisées en matériaux de fortune sont interdites.

9. Les bardages en ardoises ou matériaux assimilés, dont la teinte et l'aspect ne sont pas adaptés à l'architecture de la construction (pignons, flèches, souches de cheminée...) pourront être interdits. Les solutions techniques permettant une harmonisation de teinte et d'aspect avec les autres façades seront privilégiées.

10. Les cuves de stockage, coffrets techniques, antennes et stockages divers (matériaux)... ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain environnant. Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site (teinte adaptée, nouvelle implantation...).

Article N12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation doivent être réalisées en dehors des voies publiques. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Article N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 à L 130-6 du Code de l'Urbanisme.

2. Les aires de stationnement seront plantées d'arbres en nombre suffisant et en espèces adaptées de façon à garantir le bon aspect des lieux.

3. La préservation des talus repérés sur les documents graphiques, notamment ceux qui bordent les chemins et voies publiques ou privées, pourra être imposée. Si la modification de l'emprise d'une voie publique rend nécessaire la suppression d'un talus, sa reconstruction pourra être imposée.

Les plantations d'essence locale y seront conservées.

Des adaptations à cette règle peuvent être autorisées pour des raisons d'ordre paysager ou technique, notamment :

- pour permettre une préservation de la végétation dans le cas où une étude spécifique visuelle ou de bruit le justifie
- pour permettre la création d'accès nécessaires au bon fonctionnement d'une exploitation.

Article N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S.