



# PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE LAMPAUL GUIMILIAU

---

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

7

---

---

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

---

## 1. La zone 1AUc rue des Oiseaux

Cette zone est destinée à l'habitat, sous forme d'habitations de types individuel ou groupé et aux seules activités compatibles avec l'habitat.

La modification du P.L.U. la classe en zone 1AUc de manière à permettre son ouverture à l'urbanisation.

Le projet doit permettre la construction par les propriétaires privés qui le souhaitent d'habitations de type individuel ou groupé sous forme de lotissement ou non.

Les entités foncières, très compartimentées, présentent des surfaces importantes pour l'implantation d'habitation individuelles (de 3 525 m<sup>2</sup> à 9 270 m<sup>2</sup>). Il est donc souhaitable que ces entités foncières soient découpées pour éviter un « gaspillage » d'espace constructible.

**L'accès à la zone** devra se faire par la rue des Oiseaux.

Le gabarit de cette voie sera revu de manière à présenter une largeur minimale de 10 mètres. 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, par le biais de cessions gratuites. Le talus bordant la voie devra alors être recréé.

Le prolongement de la rue des Oiseaux vers le Nord et la RD n°111 ne peut se faire par la voie actuelle, trop étroite. Une **déviations du hameau de Kerarpant** devra donc être réalisée. Elle se raccordera à la route départementale au niveau de la Croix de Mission. Ce calvaire devra être préservé au titre de l'article L-123.1.7° alinéa du Code de l'Urbanisme. Un emplacement réservé n°5 est ajouté au PLU afin de permettre la création d'une voie de 10 m de large pour 1 890 m<sup>2</sup>, sur les parcelles n° 1 067 et 2 263.

Cette déviation permettra de sécuriser la circulation au niveau du hameau de Kerarpant. Ainsi, son accès depuis la RD 111 sera à sens unique comme la sortie qui se fera par la déviation. Pour réaliser cet aménagement un emplacement réservé n°6 est inscrit au PLU modifié de manière à élargir à 6 m le chemin situé à l'Est de Kerarpant

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, d'autant plus que l'on se trouve aux abords de la route départementale n°11.



## 2. La zone 1AUc route de Kergreven

Cette zone est destinée à l'habitat, sous forme d'habitations de types individuel ou groupé et aux seules activités compatibles avec l'habitat.

La modification du P.L.U. la classe en zone 1AUc de manière à permettre son ouverture à l'urbanisation.

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),
- 1 accès depuis le chemin d'exploitation existant au Sud de la zone. Le gabarit de ce chemin sera revu de manière à présenter une largeur minimale de 8 mètres.

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 desservants que quelques lots devront présenter des gabarits moins importants et des traitements moins routiers que les rues d'accès à la zone.

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

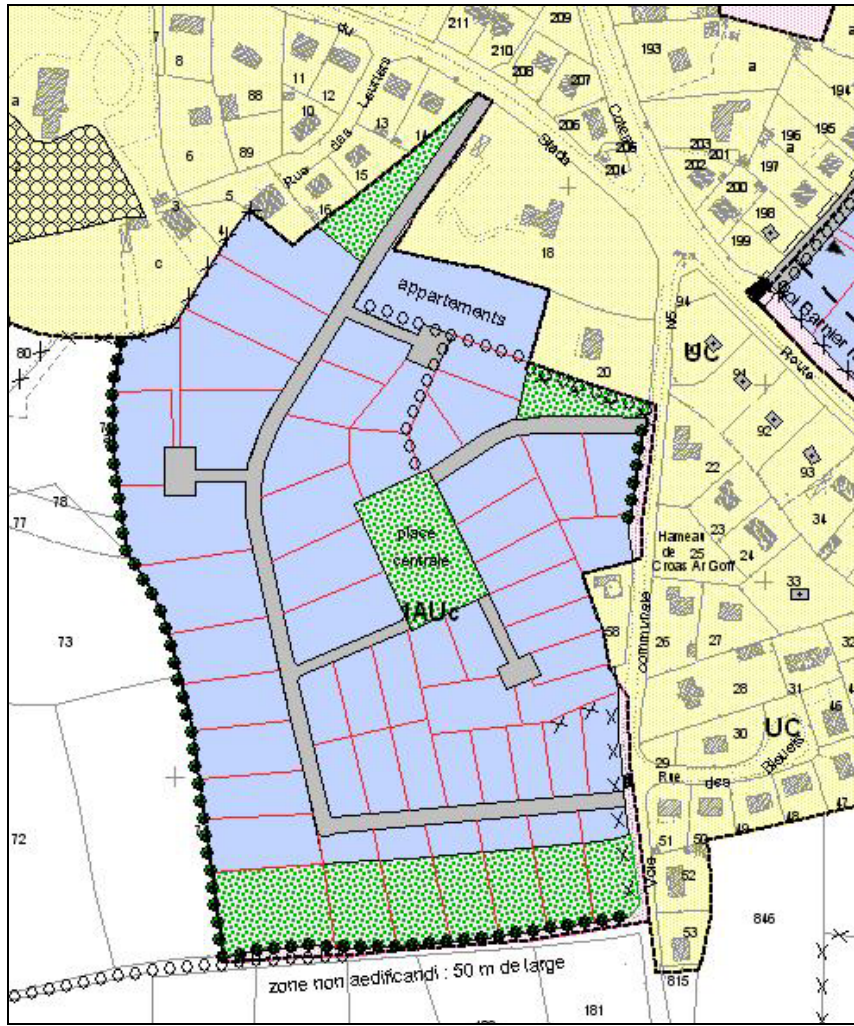
Ces voies de desserte seront bordées de **cheminements piétonniers**. D'autres cheminements piétonniers seront créés en direction du centre bourg et du chemin de randonnée existant au Sud-Ouest de la zone (circuit Sainte Anastasie).

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.

Le Nord de la zone, plus proche du centre bourg, des commerces et des services, pourra accueillir prioritairement de l'**habitat de type collectif**.



### **3. La zone 1AUc Rue des Lilas/Rue de Saint Sauveur**

L'objectif de cette modification du PLU de Lampaul Guimiliau vise à ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUc située entre la rue des Lilas et la rue de Saint Sauveur, en la passant en zone 1AUc.

#### *Préservation et valorisation des éléments existants d'urbanisme et de paysage*

Le maintien du bocage existant, matérialisé par un talus entre les parcelles 82 et (83 ; 86) permettra de créer une respiration dans la trame bâtie de l'aménagement futur. Par ailleurs, il pourra devenir le support de la création d'une continuité écologique à l'échelle de la commune.

La trame bâtie devra épouser la forme du terrain, qui présente une pente du Sud vers le Nord, sans bloquer la vue et en limitant les vis-à-vis générés par la topographie.

Par ailleurs le projet d'aménagement devra être conçu de manière à rattraper la dénivelée entre le site et la rue Saint Sauveur.

Les vues sur le clocher de l'église Notre Dame devront être préservées et mises en scène par les aménagements proposés.

Les cheminements piétons créés au sein du site devront s'intégrer de manière claire et lisible au réseau de liaisons douces existant de Lampaul Guimiliau. Il en va de même pour le réseau viaire automobile.

Les typologies bâties proposées devront respecter et venir compléter les formes bâties existantes aux abords du site (Collectifs, habitat traditionnel pavillonnaire, etc.)

#### *Le maillage viaire (Voir document graphique à la suite)*

Le projet d'aménagement retenu pourra se greffer en plusieurs points sur le réseau viaire existant.

Deux connexions sur la rue Saint-Sauveur permettront d'ouvrir le secteur vers le bourg et vers les équipements de la commune.

Le point de connexion le plus au Nord orientera véhicules et piétons vers le bourg.

Le point de connexion plus au Sud orientera les véhicules et piétons vers le bourg et vers les équipements (Salle polyvalent et stades). Ce point constituera donc un nœud, à la croisée de la rue Saint Sauveur, de la rue du Pors et d'une voie nouvelle créée au sein de l'opération. Sa matérialisation méritera donc d'être soignée, par exemple par la création d'une place structurante à l'échelle du bourg. (Voir paragraphe sur les centralités).

Deux autres connexions sur la rue des Lilas pourront être envisagées. Elles permettront de mailler densément le quartier à créer, en créant des dessertes continues entre la rue du Pors et la rue des Lilas.

Enfin, à plus long terme, une connexion sur la rue de Guimiliau pourra être prévue, sous condition de mutation des parcelles n°88, n°332 et n°333.

A partir de ces points de connexion, un maillage lisible et hiérarchisé pourra venir se développer au sein de ce nouveau quartier.

Une voie principale, structurée autour de centralités matérialisées par des placettes, viendra connecter la rue Saint Sauveur à la rue des Lilas.

Cette voie principale pourra par exemple dédier 5.50m à la circulation des véhicules, 2.50m aux stationnements longitudinaux et 1.70m à chaque circulation piétonne.

Source : SDAP du Calvados

Un réseau de voie secondaires viendra se développer autour de cette ossature principale, afin de desservir les habitations et de lier les espaces publics créés entre eux.

Ces voies secondaires, qui auront essentiellement une fonction de desserte des lots pourront notamment se conformer à un gabarit de 3.50m à la voiture et 1.70m au piéton.

Les rues ainsi définies permettront de faire apparaître une hiérarchisation lisible des voies, où les fonctions et les usages sont clairement définis.

### *Le réseau de centralités (Voir document graphique à la suite)*

Les orientations d'aménagement et de programmation prévoient la création d'un réseau de centralités, envisagées comme des espaces d'échanges et de convivialité à l'échelle du quartier.

Une centralité principale, structurante à l'échelle du bourg, prendra place entre le quartier à créer et la rue du Pors. Jouant le rôle de couture urbaine entre les différentes unités d'habitation, cette place marquera l'entrée de notre site en l'ouvrant sur les équipements de la commune. Elle permettra également de casser le linéaire de voirie de la rue Saint Sauveur, tout en définissant une nouvelle entrée de ville pour Lampaul Guimiliau. Cette placette sera structurée par l'immeuble collectif existant rue du Pors, situé dans son prolongement direct.

La création d'autres centralités au sein du nouveau quartier sera encouragée, notamment aux nœuds de rencontre des voies et dans le prolongement des espaces verts. Elles assureront la fonction de desserte des lots d'habitations, d'aires de stationnement, voire d'aires de jeux pour les moins fréquentées, tout en participant à la lisibilité du maillage viaire.

### *Les espaces verts (Voir document graphique à la suite)*

Plusieurs espaces verts viendront ponctuer le site, de manière à créer des respirations dans la trame bâtie.

Ces espaces situés soit en entrée de quartier, soit en cœur d'ilot, auront tout d'abord une fonction sociale par les rencontres qu'ils initieront et les espaces de jeux qu'ils constitueront.

Ces espaces verts plantés auront également une fonction de jardin d'agrément, laissé à la libre appropriation des habitants. Ils pourront en effet devenir le support de jardins communautaires, de vergers conservatoires ou de jachères fleuries propices à la cueillette et prétexte à l'éducation floristique des plus jeunes. En fonction de la végétation choisie, ces habitats pourront accueillir une faune spécifique (pollinisateurs, papillons, oiseaux, etc.), permettant de rétablir des continuités écologiques à l'échelle du quartier mais aussi de la commune.

Enfin, en complément des usages décrits ci-dessus, ces espaces pourront également assurer une fonction technique de régulation des eaux pluviales (rétention et infiltration). Très rarement en eaux, ils pourront se transformer en aires de jeux végétales ludiques, autour d'une noue paysagée par exemple.

### *Les typologies bâties (Voir document graphique à la suite)*

Afin de proposer une offre de logement diversifiée, abordable et répondant au mieux à la demande, les typologies de bâti à implanter sur la zone seront de trois types :

- Du logement individuel sur des parcelles de taille moyenne (entre 250 m<sup>2</sup> et 500 m<sup>2</sup>),
- Des maisons de ville en permis groupé avec jardinnet (entre 100 m<sup>2</sup> et 250 m<sup>2</sup>),
- Des logements collectifs de hauteur modérée.

Leur localisation, définie sur le document graphique suivant, permettra d'intégrer au mieux la trame bâtie à créer dans le tissu existant.

C'est pourquoi maisons de villes et logements collectifs viendront marquer l'entrée du nouveau quartier pour :

- Structurer la voie principale d'entrée dans le quartier
- Prolonger le front bâti existant rue du Pors,
- Marquer les limites de la centralité principale.

Par ailleurs, les lots libres individuels, de taille variée, viendront se répartir le long des voies et autour des espaces verts.

### ***Programmation***

La réalisation de ce nouveau quartier pourra être envisagée en deux temps.

Le périmètre faisant l'objet de la modification de PLU pourra être réalisé dans une première phase, bénéficiant d'un réseau viaire autonome et d'espaces verts dédiés à la régulation des eaux pluviales en point bas. Cette réalisation à plus court terme permettra également de soigner l'entrée de ville plus rapidement, par la création d'une centralité principale.

La partie hors du périmètre de la modification de PLU pourra se faire lors d'une deuxième phase. Le maillage viaire viendra se greffer sur le réseau en attente réalisé lors de la première phase. Par ailleurs les eaux pluviales pourront être régulées par le bassin réalisé lors de la première phase.

**LAMPAUL GUIMILIAU**  
Document Graphique Modifié

