

Haut Léon Communauté  
Commune de Sibiril



**MODIFICATION**  
**PLAN LOCAL D'URBANISME**

Dossier d'approbation

**Orientations d'aménagement et de programmation**

	Prescrit	Arrêté	Approuvé
PLU	05/04/2012	30/05/2013	20/06/2014
Modification n°1	12/11/2018		18/07/2020

*Modification n°1 rendue exécutoire le 23 juillet 2020*

# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## COMMUNE DE SIBIRIL

Les orientations d'aménagement et de programmation constituent des principes d'aménagement sur les zones 1AU.

Il s'agit ici de définir un schéma d'organisation des zones 1AU. Ce schéma constitue un support sur lequel les aménageurs des zones devront s'inspirer pour présenter un projet d'aménagement d'ensemble.

Il s'agit de disposer d'un guide. Les projets présentés devront respecter l'esprit des orientations. On parlera de **compatibilité** plutôt que de conformité. Ce guide d'aménagement s'appuie sur les prescriptions du S.C.O.T du Léon.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (S.C.O.T) du Léon approuvé par le Comité Syndical du syndicat mixte du Léon le 13 avril 2010 définit dans le Document d'Orientations Générales (D.O.G) des prescriptions et des recommandations en matière de densités urbaines sur les opérations d'extensions urbaines. En outre, il exprime également des objectifs qualitatifs quant aux conditions d'aménagement des opérations d'urbanisme, notamment la vocation des espaces et la typologie des logements, les principes de desserte, ainsi que le parti paysager.

Le SCoT Prescrit un certain nombre de dispositions applicables directement aux orientations d'aménagement et de programmation figurant dans le PLU. Nous avons ainsi recensé les éléments qui nous paraissent nécessaires de respecter de manière à assurer une compatibilité avec le Scot :

- Une gestion économe de l'espace :
  - o Les constructions nouvelles seront prioritairement implantées à l'intérieur des zones urbanisées (dents creuses) ou en continuité directe de ces dernières, de sorte de prolonger la trame urbaine existante.
  - o A minima, les projets de développement de l'habitat devront respecter une densité moyenne différenciée selon leur situation :
    - De 25 logements par hectare en continuité directe des centres-bourgs et centres-villes.
    - De 15 à 20 logements par hectare en extension périphérique des villes et des bourgs.
    - De 12 à 15 logements par hectare dans les villages à conforter selon les PLU.
- Une diversification des formes de l'habitat
  - o Le choix des sites à urbaniser et l'organisation des nouveaux quartiers intégreront les principes d'un urbanisme bioclimatique, en optimisant l'apport solaire passif dans tous les logements. Ces principes devraient être inscrits dans les documents d'urbanisme, notamment par le biais d'orientations d'aménagement.
- Une mixité sociale adaptée à la demande :
  - o Dans toute nouvelle opération, un minimum de logements sociaux sera réalisé, en tenant compte des objectifs du P.L.H et de la demande locale. Pour l'heure, il n'existe pas de PLH.
- Des projets urbains pour la qualité de vie :
  - o Les zones d'urbanisation future à court et moyen terme (1AU) devront faire l'objet d'orientations d'aménagement. Ces dernières devraient comporter les principales caractéristiques de l'intégration paysagère et urbaine, des voies et des espaces publics, du découpage parcellaire et des principes d'implantation du bâti, de manière à favoriser la densité et l'aspect urbain de ces nouveaux espaces.

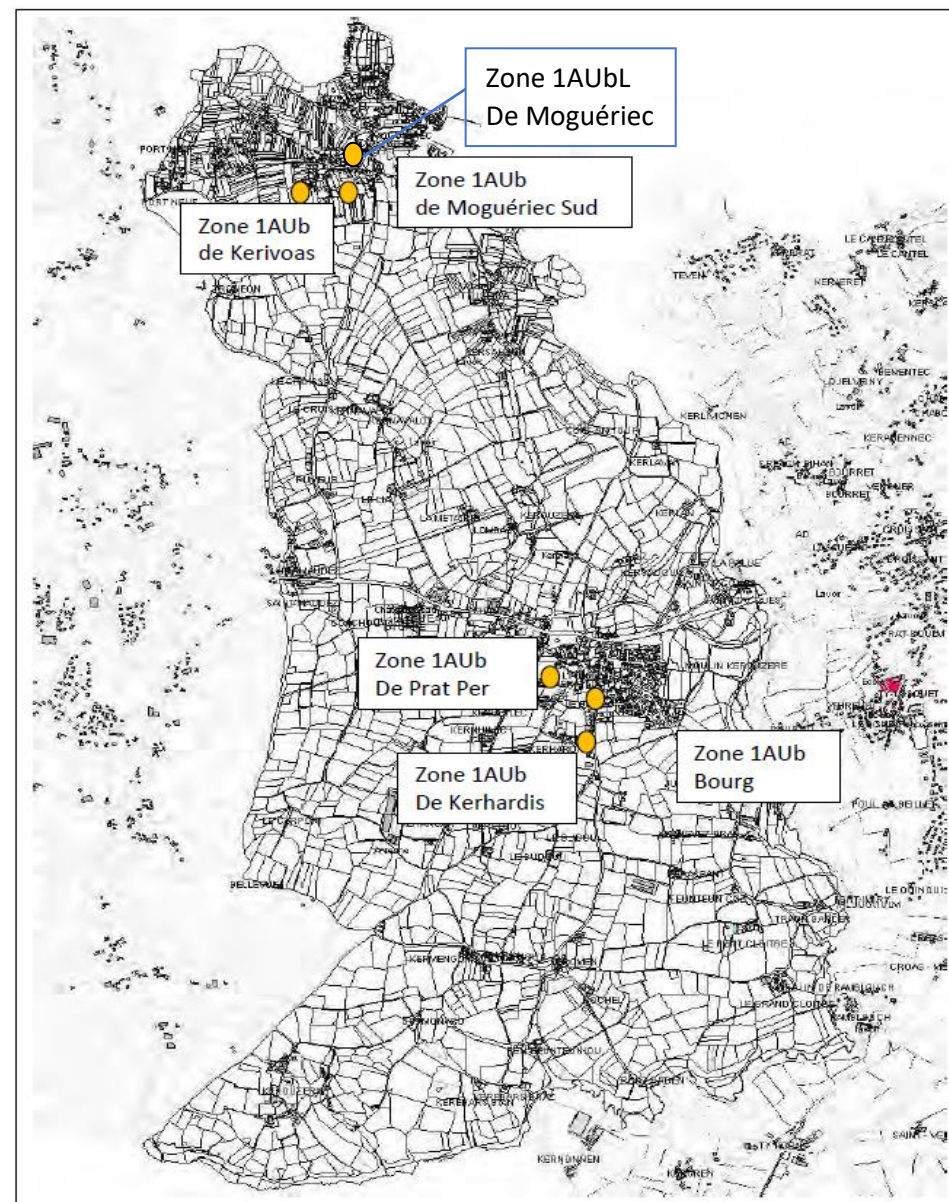
La commune de SIBIRIL présente dans le cadre de la transformation de son P.O.S en P.L.U. plusieurs zones 1AU :

#### Agglomération de SIBIRIL

- Zone 1AUb du Bourg
- Zone 1AUb de Kerhardis.
- Zone 1AUb de Prat Per.

#### Village de Muguérec

- Zone 1AUb de Kérivoas.
- Zone 1AUb de Muguérec Sud.
- Zone 1AUbL de Muguérec.



## AGGLOMERATION DE SIBIRIL

### Zone 1AUb du bourg

Superficie de la zone 1AUb : 0,99 ha

Zone bâtie : aucune construction présente sur la zone

#### Constats - atouts et contraintes

- Un linéaire de 70 mm environ le long de la VC n°1. Facilité d'accès depuis les VC n°1 et VC n°20 - VC n°20 ne dispose pas d'un gabarit suffisant pour assurer une desserte de la totalité de la zone.
- Quelques éléments boisés linéaire en partie Nord (boisement ou talus). Le reste est utilisé par l'agriculture. Zone humide en limite Ouest.
- Zone située en périphérie du bourg.

#### Orientations

Scénario qui vise urbaniser une poche en périphérie du bourg

##### - vocation des espaces

Urbanisation à vocation d'habitat individuel. Une densité qui devra respecter les dispositions du SCoT, de 15 logements minimums à l'hectare.

##### - principes de desserte et d'accroche

Accès priorisé depuis la VC n°1

VC n°20 pouvant être utilisée que pour quelques constructions. La partie Nord et Sud, pouvant fonctionner en terme d'accès indépendamment, prévoir toutefois à minima un cheminement piétonnier orienté Sud Nord.

##### - les espaces naturels à préserver

Quelques éléments boisés, linéaires présents, à préserver pour permettre un tampon avec la vallée et la zone humide à l'Ouest.

### Zone 1AUb de Kerhardis

Superficie de la zone 1AUb : 0,29 ha

Zone bâtie : aucune construction présente sur la zone

#### Constats - atouts et contraintes

- Un linéaire de 70 mm environ le long de la rue de Kermenguy sur une profondeur d'environ 30 m.
- Facilité d'accès depuis la VC n°20. Une entrée de champs existe.
- Aucun élément de paysage –léger talus en bordure de la rue de Kermenguy.
- Zone située dans un tissu de bâti individuel dont les parcelles se situent aux alentours de 900 m<sup>2</sup>.

#### Orientations

Scénario qui vise urbaniser le linéaire pour affirmer une entrée de bourg.

##### - vocation des espaces

Urbanisation à vocation d'habitat individuel en lot libre. 3 constructions minimum à usage de logement s'installeront sur cet zone 1AU.

##### - principes de desserte et d'accroche

Chaque logement disposera d'une entrée sortie sur la rue de Kermenguy.

##### - les espaces naturels à préserver

Aucun élément naturel n'est présent sur la parcelle qui est agricole.

### **Zone 1AUb de Prat per**

Superficie de la zone 1AUb : 1,96 ha

Zone bâtie : aucune construction présente sur la zone

#### **Constats - atouts et contraintes**

- une parcelle proche du bourg
- Facilité d'accès depuis la rue de la Croix et rue de Prat per.
- un espace paysager appartenant à une propriété au Nord qui gèle une partie de la zone.
- à l'est, une topographie pentue qui rejoint le vallon.

#### **Orientations**

- *vocation des espaces*

Urbanisation à vocation d'habitat. Cette zone reste proche du cœur de bourg.

- *principes de desserte et d'accroche*

Les voies Ouest et Sud qui encadrent la zone serviront d'accès à la zone. Une voirie interne desservant les lots avec une possibilité de cheminement piétonnier en direction du cœur de bourg. Une urbanisation à composer avec la topographie notamment à proximité du vallon.

- *les espaces naturels à préserver*

Espace agricole



Vue depuis la rue de la Croix sur la zone et le cœur de bourg

## VILLAGE DE MOGUERIEC

### Zone 1AUb de Kerivoas

Superficie de la zone 1AUhc : 0,40 ha

Zone bâtie : aucune construction n'est présente sur la zone.

#### Constats - atouts et contraintes

- Zone en continuité du village de Moguériec. Zone qui s'insère dans une urbanisation ancienne.
- Un accès réduit depuis la rue de Kerivoas.

#### Orientations

Densification d'un îlot bâti.

- *vocation des espaces*

Urbanisation à vocation d'habitat individuel.

- *principes de desserte et d'accroche*

La rue de Kerivoas constitue l'accès à la zone. Une voirie interne desservira l'ensemble de la zone.

- *les espaces naturels à préserver*

Aucun élément de paysage n'est présent. Il sera préconisé la réalisation d'un linéaire planté, végétalisé afin de créer un tampon entre l'habitat futur et la zone agricole. Tampon végétal qui permettra d'intégrer les constructions dans le paysage.

#### Principes d'aménagement



## Zone 1AUb de Muguérec Sud

Superficie de la zone 1AUhc : 0,89 ha

Zone bâtie : aucune construction n'est présente sur la zone. Un fond de jardin fait partie de la zone.

### Constats - atouts et contraintes

- Zone en extension du village de Muguérec. Zone qui s'étale en partie sud à l'entrée de village.
- Des accès aisés mais garantir la sécurité des usagers.
- aucun élément de paysage.

### Orientations

- *vocation des espaces*

Urbanisation à vocation d'habitat individuel.

- *principes de desserte et d'accroche*

La rue de Kerivoas constitue l'accès à la zone. Une voirie interne desservira l'ensemble de la zone.

- *les espaces naturels à préserver*

Aucun élément de paysage n'est présent. Il sera préconisé la réalisation d'un linéaire planté, végétalisé afin de créer un tampon entre l'habitat futur et la zone agricole. Tampon végétal qui permettra d'intégrer les constructions dans le paysage.

### Principes d'aménagement



## VILLAGE DE MOGUERIEC Zone 1AUbL

- L'opération devra proposer au minimum 17 logements.
- Un alignement à 10 mètres à partir de la rue des Marins Pêcheurs afin de permettre une implantation des jardins au sud.
- L'implantation des bâtiments prendra en compte les perspectives visuelles, afin d'offrir une vue en direction de la mer à un maximum de foyer. Les altitudes du terrain et la hauteur du bâti devant permettre d'échelonner les hauteurs afin de maximiser les perspectives visuelles.
- Le projet devra tenir compte du relief pour réduire au maximum les mouvements de terrain et pour mieux insérer ainsi les constructions dans le paysage (adapter les constructions à la pente et non l'inverse).
- Un travail d'intégration paysagère du projet dans son environnement sera demandé.
- Un accès principal à la zone à partir de la rue des Marins Pêcheurs et un accès secondaire depuis la rue du Créac'h.
- Des accès directs aux parcelles depuis la rue des Marins Pêcheurs.
- Une voie Nord-Sud de desserte partagée avec les modes doux.
- Une mise en valeur du cheminement existant au Nord de la zone concernée et la création d'une liaison douce permettant de connecter la voie partagée au cheminement existant.
- Le raccordement des réseaux d'assainissement collectif s'effectuera au niveau de la rue des Marins Pêcheurs.
- Les eaux pluviales feront l'objet d'une gestion « alternative », au plus près du point de chute, par infiltration, noues de collecte et d'infiltration, chaussée réservoir, drainante ou infiltrante...

