



SIZUN

PLAN LOCAL D'URBANISME

RÉVISION



Orientations d'Aménagement

Finistère

Arrêté le : 08/07/2010

Approuvé le : 16/03/2011

Rendu exécutoire le : 24/03/2011

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
1. INTRODUCTION	2
2. LES GRANDS PRINCIPES VALABLES POUR L'ENSEMBLE DES ZONES A URBANISER	3
2.1. Mixité urbaine et densité	3
2.3. Les voiries et les accès	3
2.4. Les espaces publics	4
2.5. L'insertion paysagère et la qualité architecturale	4
2.6. La typologie du bâti	5
2.7. L'implantation du bâti	6
2.8. L'aspect environnemental	7
3. LES DIFFERENTS SECTEURS DE LA COMMUNE	8
3.1. La zone 1AUhb1 de Kerambelleg	8
3.2. La zone 1AUhb2 de la rue de Poul ar Ranet	9
3.3. La zone 1AUhb3 de la Fontaine Saint Suliau	10
3.4. La zone 1AUhb4 de la rue du Docteur Mazé	11
3.5. La zone 1AUhb5 du bois de La Roche	12
3.6. Les zones 1AUhb6, 1AUhb7 et 1AUhb8 de Milin Nevez	13
3.7. La zone 1AUhb9 du prolongement de l'allée des Tulipes	15
3.8. La zone 1AUhb10 de la rue de l'Argoat	16
3.9. La zone 1AUhb11 de Menez Sizun	17
3.10. Les zones 1AUhb12 et 1AUhb13 de la route de Launay	18
3.11. La zone 1AUhb de Saint Cadou	19
3.12. La zone communale d'activités de Bel Air	20
3.13. La zone communautaire d'activités industrielles de Vergraon	21

1. INTRODUCTION

L'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, modifié par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, indique que les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent comporter « des orientations particulières d'aménagement, relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Les orientations peuvent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, prévoir les actions à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ».

Les élus de Sizun ont souhaité préciser certains principes d'aménagement pour les zones d'habitat qui seront urbanisées dans le court terme. Ces principes visent à une consommation économe de l'espace, à l'aménagement d'accès sécurisé, à l'insertion paysagère de la future urbanisation.

Ils découlent du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et se traduisent également dans les différents documents du Plan Local d'Urbanisme :

- sur le règlement graphique,
- dans les différents articles du règlement.

Note importante :

Conformément aux stipulations de l'article AU.2 du règlement « Conditions et utilisations du sol soumises à des conditions particulières », les propriétaires, aménageurs ou lotisseurs des zones ouvertes à l'urbanisation devront se conformer aux schémas d'aménagement de l'ensemble de la zone ou du secteur considérés, ces schémas précisant notamment l'emplacement de la voirie et des réseaux, ainsi que les caractéristiques de ces derniers.

La participation financière des propriétaires, aménageurs ou lotisseurs de ces zones ou secteurs, sera sollicitée au cas par cas, par le biais des différents outils prévus (ou à prévoir) par le code de l'urbanisme : Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE), Participation pour création de Voirie et Réseaux (PVR), Taxe Local d'Equipement (TLE), le Projet Urbain Partenarial (PUP)...

Les zones 1AU à vocation d'habitat (1AUhb) ne pourront être ouvertes que par des procédures d'aménagement d'ensemble qui pourront se réaliser par tranches successives.

En application de l'alinéa 16 de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, dans les zones urbaines et à urbaniser à vocation d'habitat délimitées au document graphique, est instituée une servitude imposant, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de programme affecté à des catégories de logements locatifs.

Les valeurs et seuils à prendre en compte sont indiqués dans le règlement écrit.

2. LES GRANDS PRINCIPES VALABLES POUR L'ENSEMBLE DES ZONES A URBANISER

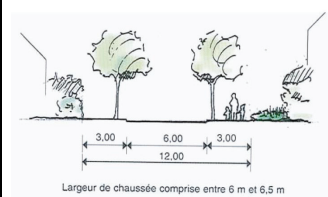
2.1. Mixité urbaine et densité

Afin de développer un urbanisme « durable », la mixité urbaine sera recherchée, par une offre de logements et de formes urbaines diversifiées : logements mitoyens, maisons de bourgs, habitat intermédiaires, etc.

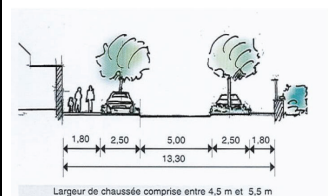
2.3. Les voiries et les accès

- Chaque type de voie doit faire l'objet d'une conception détaillée selon son usage, son inscription dans le paysage et son contexte environnemental : profils en travers, agencement des voies dans le plan masse...
- Limiter au strict minimum le gabarit des voies, afin de ne pas multiplier les surfaces imperméabilisées, de réduire les coûts d'aménagement et d'entretien et de « casser » la vitesse.
- Etablir une lisibilité des voies douces et proposer des itinéraires efficaces en temps, en sécurité et en qualité.
- Différencier et mixer les solutions de stationnements, afin de limiter l'omniprésence de la voiture : « poches » de stationnement, places privatives sur les lots, quelques stationnements le long des voies...
- Etudier les possibilités d'accès en fonction des risques de sécurité routière et favoriser les accès groupés desservant plusieurs constructions.

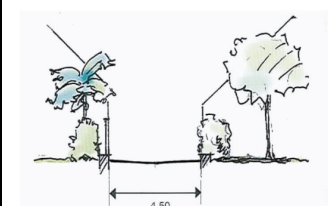
LA VOIRIE ET LES ESPACES PUBLICS



Voie principale structurée par des alignements d'arbres. Circulations piétonnes et automobiles différenciées pour assurer la sécurité des usagers.



Voie de quartier qui assure la desserte d'un lotissement. Morphologie et traitement adaptés aux flux de circulation envisagés en assurant la tranquillité et la sécurité des riverains.



Exemple de ruelle ne desservant que quelques lots. La faiblesse du trafic permet une emprise limitée et des bas-côtés réduits.



Venelle desservant un nombre limité de lots. Traitée de façon simple, elle est souvent oubliée lors de la conception des lotissements.

Source : CAUE du Morbihan, mars 2005

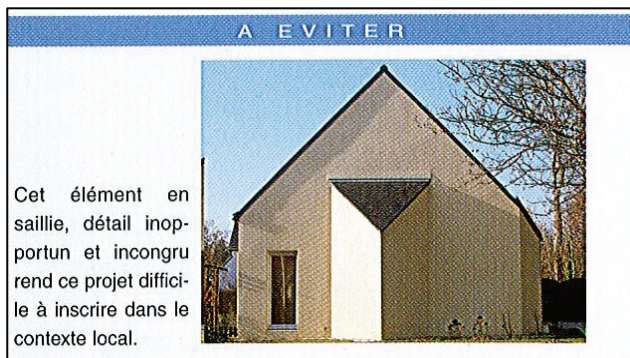
2.4. Les espaces publics

- Organiser la structure du projet d'aménagement autour des espaces publics
- Aménager et traiter en espaces verts, les parties non construites et non nécessaires à la circulation, ni au stationnement des véhicules.
- Rechercher une combinaison des essences végétales locales pour permettre la meilleure inscription dans le paysage existant : persistants et caducs, floraisons étagées,...

2.5. L'insertion paysagère et la qualité architecturale

- Privilégier les aménagements en adéquation avec l'environnement général de la commune : « petit bourg rural ». Par exemple, les voiries feront l'objet d'un traitement simple (caniveau central ou latéral, pas de trottoirs...), les espaces seront de conception « rustique » (espace enherbé, planté d'essences locales...)...

- Choisir un style architectural en adéquation avec le contexte naturel et bâti. Eviter les formes urbaines standardisées et privilégier les références à l'architecture traditionnelle locale ou à l'architecture contemporaine.



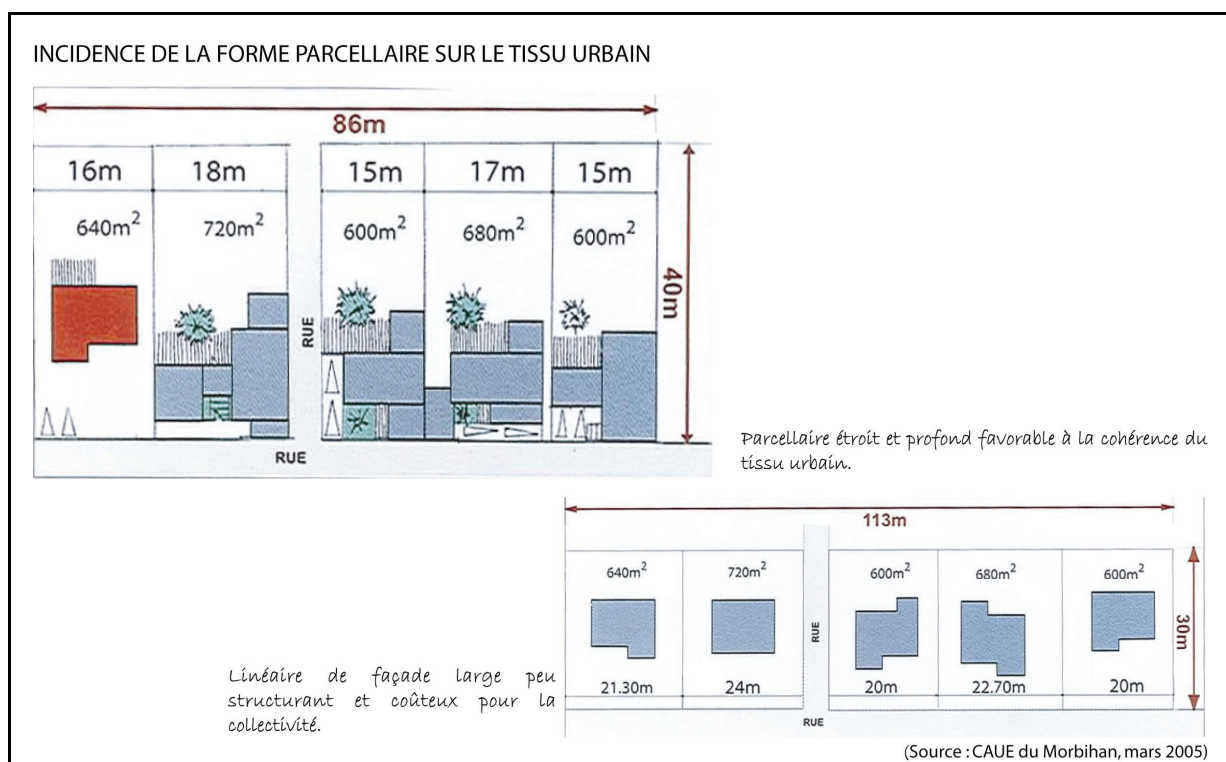
2.6. La typologie du bâti

- Privilégier dans un même projet d'aménagement des formes urbaines mixtes (petit collectif, habitat intermédiaire, logement individuel dense, logement individuel lâche, ...), afin que chaque catégorie sociale puisse se loger.



2.7. L'implantation du bâti

- Prévoir une implantation du bâti qui s'insère dans le tissu urbain existant et qui correspond à l'organisation parcellaire.
- Tenir compte des éléments végétaux structurant et les préserver au maximum.
- Tenir compte de l'orientation pour la disposition des bâtiments, afin de profiter d'un meilleur ensoleillement (construction bioclimatique).



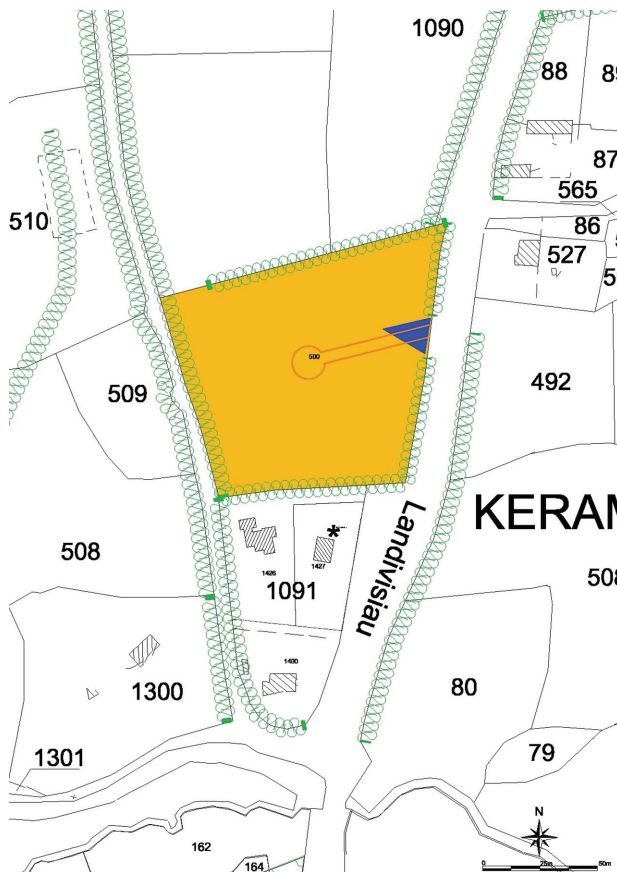
2.8. L'aspect environnemental

L'économie des ressources (énergie et eau potable), l'utilisation des énergies renouvelables, le choix de matériaux non polluants et de production locale, sont fortement recommandés.

- Privilégier des revêtements perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie, si la nature du sol le permet.
- L'équipement en cuve de récupération des eaux de pluie est préconisé.
- Utiliser de préférence des matériaux recyclables, non polluants comme par exemple : la bio brique ou toute technique de construction respectueuse de l'environnement (ossature/ structure bois), l'isolation en chanvre ou cellulose de papier (principalement en vrac, en panneaux ou en laine)...
- Le respect de la Réglementation Thermique 2012 (basses consommations) est imposé pour les constructions neuves.
- Privilégier les systèmes de productions d'énergies renouvelables : panneaux solaire, chauffage au bois... Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.
- Les constructeurs peuvent s'adresser à des organismes spécialisés, comme l'ADEME, Agence de Maîtrise de l'Energie, pour recevoir des conseils. Certaines installations sont également subventionnées.

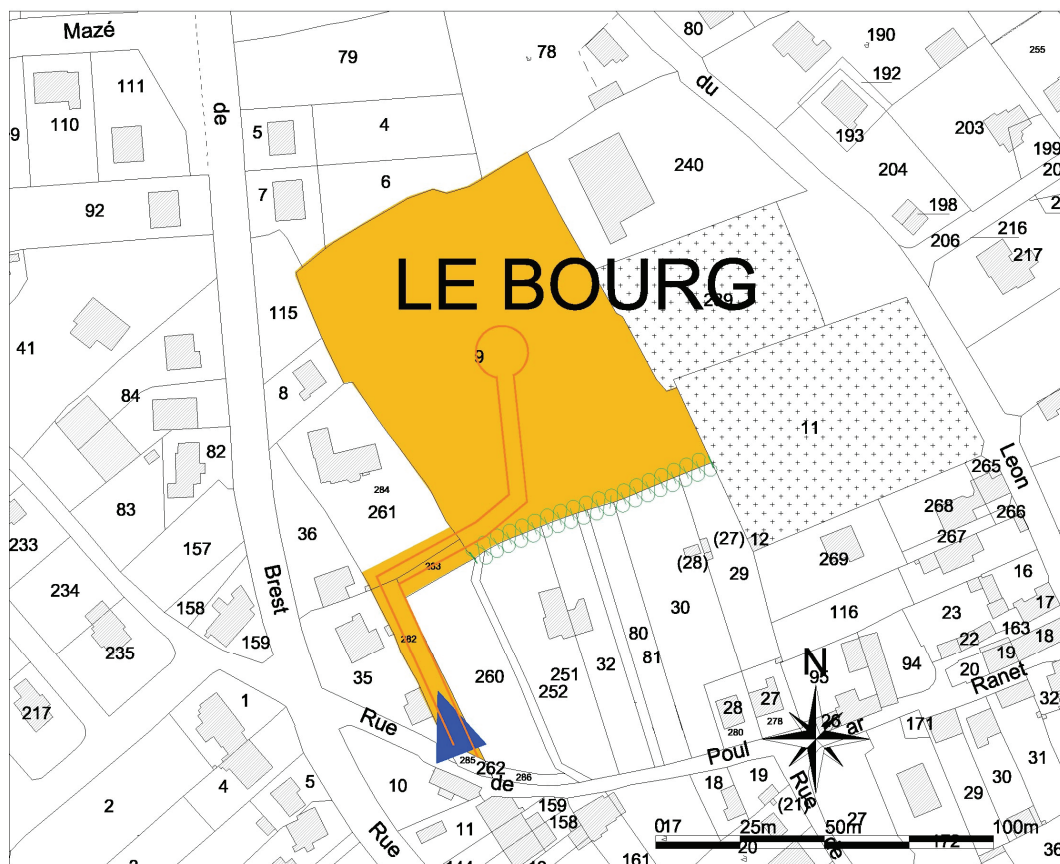
3. LES DIFFERENTS SECTEURS DE LA COMMUNE

3.1. La zone 1AUhb1 de Kerambelleg



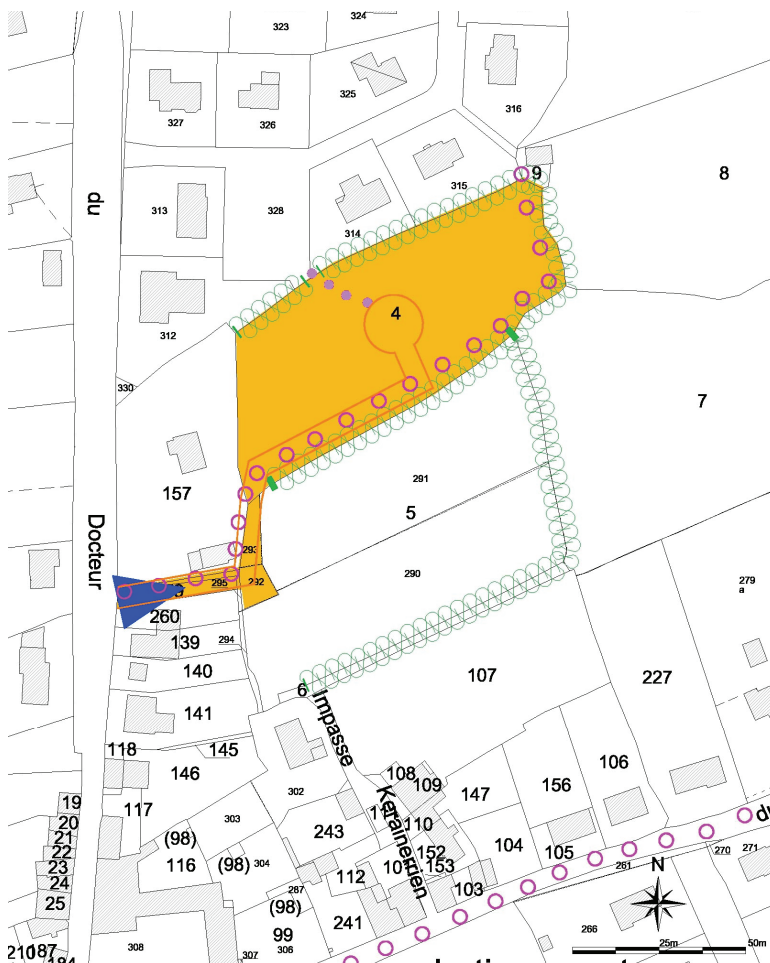
Surface (m ²)	10 307
Programme de logements	lots libres
Servitude mixité sociale	non
Densité théorique mini	11 logements
Modalités d'urbanisation	opération d'aménagement d'ensemble
Accès	accès unique par la voie communale à l'Est
Desserte	soit création d'une voie de quartier (chaussée et trottoirs) se terminant sous la forme d'une placette de retournement ou création d'une ruelle de desserte (voie mixte) réalisant une boucle
Cheminements doux	non
Paysage	préservation de tous les talus existants au Nord, Ouest, Sud et Est (un percement de talus sur la façade Est pour l'accès)
Espaces publics	placette de stationnement
Réseaux divers	raccordement au réseau d'assainissement collectif

3.2. La zone 1AUhb2 de la rue de Poul ar Ranet



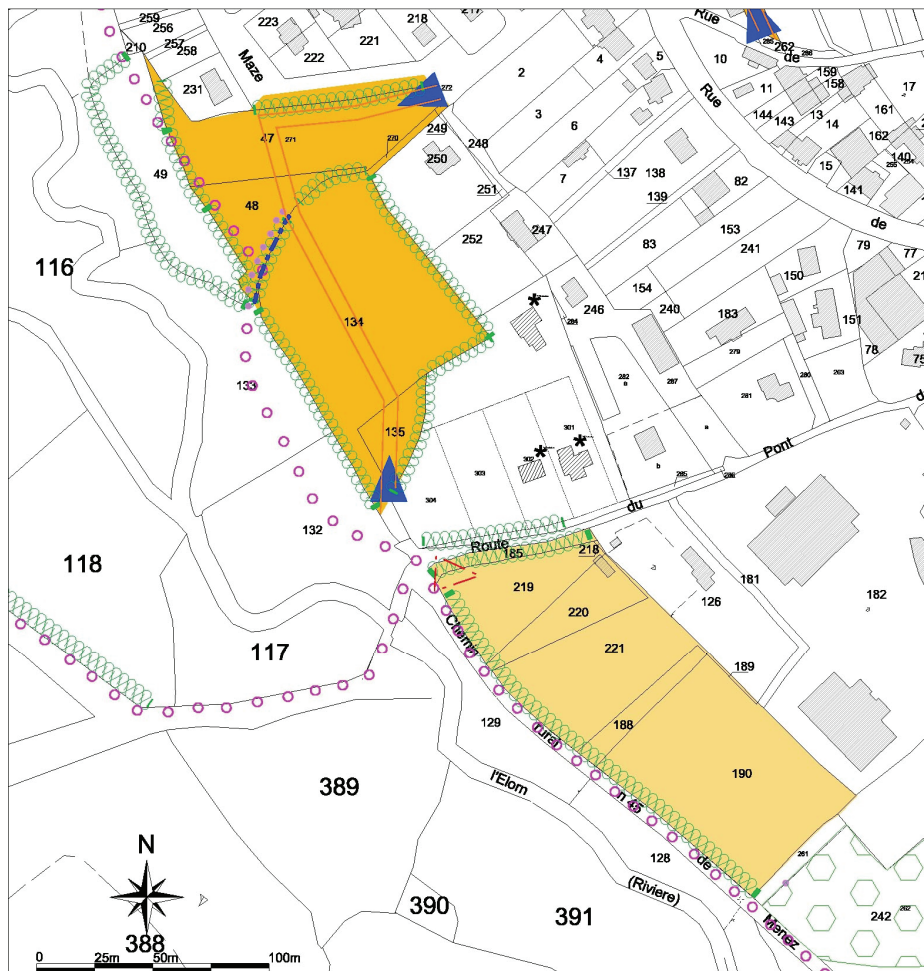
Surface (m ²)	8 834
Programme de logements	programme mixte : logements collectifs et/ou individuels denses (maisons mitoyennes) et lots libres
Servitude mixité sociale	Oui : 10% (au moins 1 logement social)
Densité théorique mini	9 logements
Modalités d'urbanisation	opération d'aménagement d'ensemble
Accès	accès unique par la rue de Poul ar Ranet, accès qui devra être aménagé pour améliorer la visibilité et sécurité (Emplacement réservé pour élargissement de voirie prévu). Prévoir éventuellement la mise en place d'une 'écluse' au niveau de la sortie.
Desserte	création d'une voie de quartier (chaussée et trottoirs) se terminant sous la forme d'une placette de retournement
Cheminements doux	non
Paysage	préservation de tous les talus existants au Sud de la zone
Espaces publics	placette de stationnement
Réseaux divers	raccordement au réseau d'assainissement collectif

3.3. La zone 1AUhb3 de la Fontaine Saint Suliau



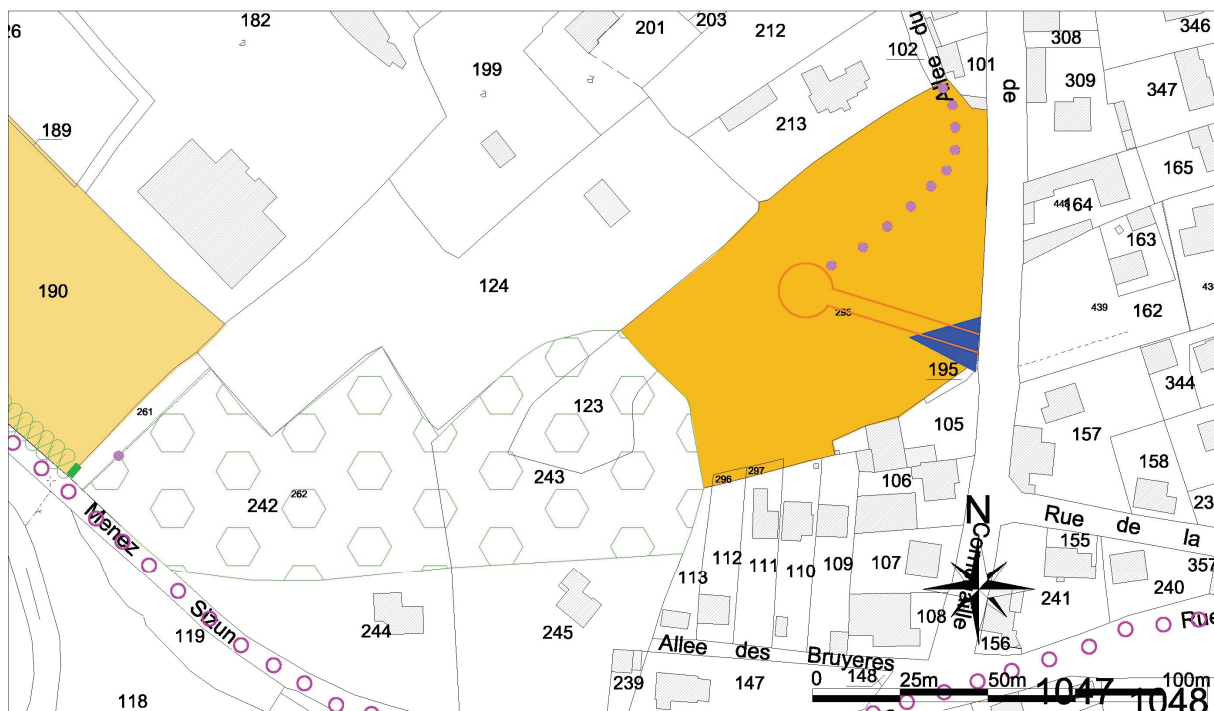
Surface (m ²)	3 911
Programme de logements	lots libres
Servitude mixité sociale	non
Densité théorique mini	4
Modalités d'urbanisation	opération d'aménagement d'ensemble
Accès	accès unique par la rue du Docteur Corre
Desserte	création d'une ruelle de desserte (voie mixte) avec placette de retournement
Cheminements doux	création d'un cheminement doux mixte jusqu'à la placette de retournement puis poursuite du cheminement doux en site propre pour aller jusqu'à la fontaine de Saint Suliau et rejoindre le lotissement au Nord
Paysage	préservation de tous les talus existants au Nord, Est et Sud (un percement de talus sur la facade Sud-Ouest pour l'accès est possible)
Espaces publics	non sauf autour de la fontaine se situant au Nord-Est
Réseaux divers	raccordement au réseau d'assainissement collectif

3.4. La zone 1AUhb4 de la rue du Docteur Mazé



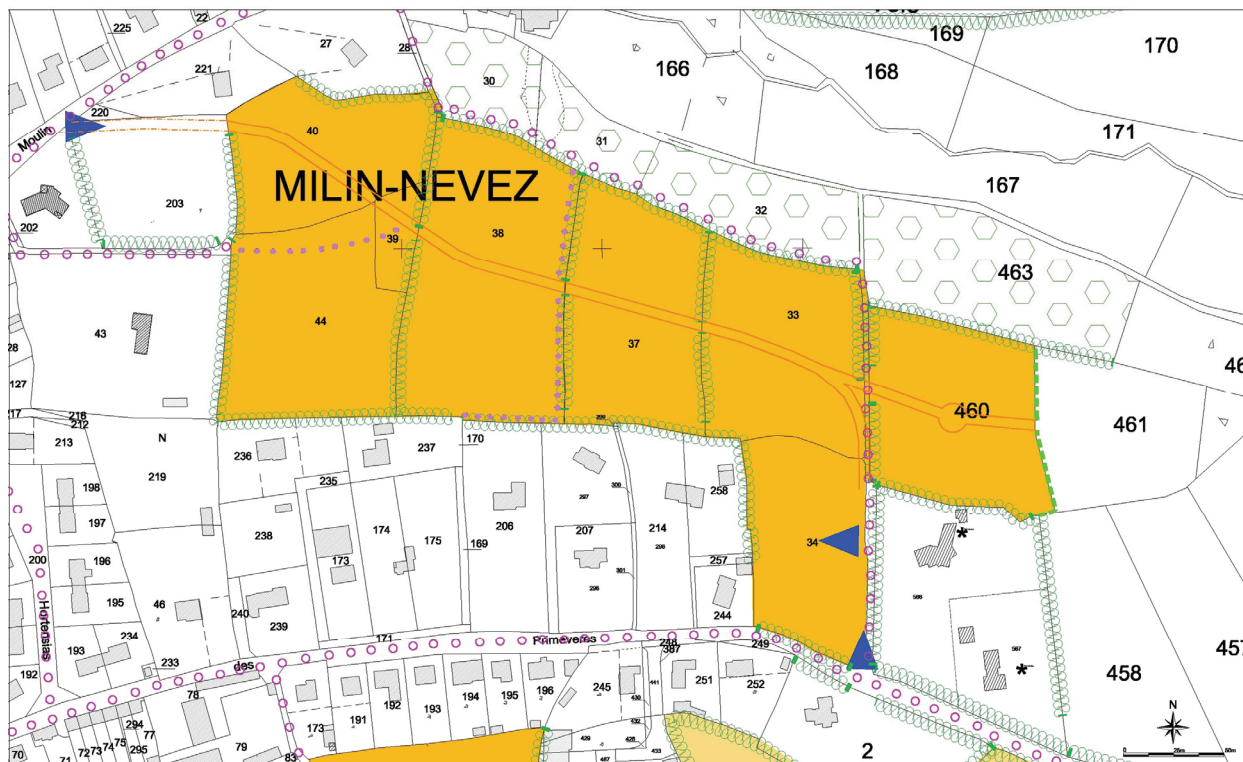
Surface (m²)	12 195
Programme de logements	programme mixte : logements collectifs et/ou individuels denses (maisons mitoyennes) et lots libres
Servitude mixité sociale	Oui : 10% (au moins 2 logements sociaux)
Densité théorique mini	14
Modalités d'urbanisation	opération d'aménagement d'ensemble
Accès	double accès par la rue du Docteur Mazé au Nord-Ouest et par la route du Pont de Bodivy au Sud-Est
Desserte	création d'une voie de quartier (chaussée et trottoirs) permettant de rejoindre la rue du Docteur Mazé à la route du Pont de Bodivy
Cheminements doux	connexion de cheminement doux à faire de la zone 1AUhb4 au sentier existant au Sud (le long de l'Elorn)
Paysage	préservation de tous les talus existants au Nord, Ouest, Sud et Est (un percement de talus sur la facade Sud et Nord est possible pour l'accès) ainsi que le talus central situé en limite des parcelles cadastrales 134 et 48 (un percement du talus est à faire pour l'accès)
Espaces publics	placette de stationnement
Réseaux divers	raccordement au réseau d'assainissement collectif

3.5. La zone 1AUhb5 du bois de La Roche



Surface (m ²)	7 036
Programme de logements	lots libres
Servitude mixité sociale	non
Densité théorique mini	8 logements
Modalités d'urbanisation	opération d'aménagement d'ensemble
Accès	accès unique par la rue de Cornouaille; un dégagement de visibilité devra être réalisé pour que le talus de déblai ne veinne masquer l'accès
Desserte	création d'une ruelle de desserte (voie mixte) avec placette de retournement
Cheminements doux	connexion entre la zone 1AUhb5 et l'allée du Bois de La Roche à prévoir
Paysage	préservation du bois de La Roche au titre de la loi Paysage au Sud-Ouest de la zone
Espaces publics	néant
Réseaux divers	raccordement au réseau d'assainissement collectif

3.6. Les zones 1AUhb6, 1AUhb7 et 1AUhb8 de Milin Nevez



Zone 1AUhb6

Surface (m ²)	26 265
Programme de logements	programme mixte : logements collectifs et/ou individuels denses (maisons mitoyennes) et lots libres
Servitude mixité sociale	Oui : 10% (au moins 3 logements sociaux)
Densité théorique mini	29 logements
Modalités d'urbanisation	opération d'aménagement d'ensemble
Accès	double accès : par la rue du Moulin Neuf (à l'Ouest) et par la future voie de desserte lorsqu'elle sera réalisée (à l'Est)
Desserte	création d'une voie de quartier (chaussée et trottoirs) permettant de rejoindre la rue du Moulin Neuf à la rue des Primevères
	éventuellement création d'une ruelle de desserte (voie mixte) réalisant une boucle ou avec une placette de terournement pour la partie Sud de la zone 1AUhb6
Cheminements doux	création d'une connexion douce à l'Ouest pour rejoindre la rue du Moulin Neuf, au Sud pour rejoindre la rue des Primevères (le long du talus à préserver située sur la limite des parcelles cadastrales 38 et 37), connexion au Nord avec le chemin piéton existant le long du même talus
	acquisition sous la forme d'un emplacements trésvé d'une bande de terrain dans la zone Uhb située au Sud de la zone 1AUhb6 (pour rejoindre en circulation douce et site propre) la rue des Primevères
Paysage	préservation de tous les talus existants au Nord, Ouest, Sud et Est (un percement des talus situés à l'intérieur de la zone 1AUhb6 est possible pour réaliser la voie de desserte)
Espaces publics	placette de stationnement et espaces verts autour des talus et cheminements doux à prévoir
Réseaux divers	raccordement au réseau d'assainissement collectif

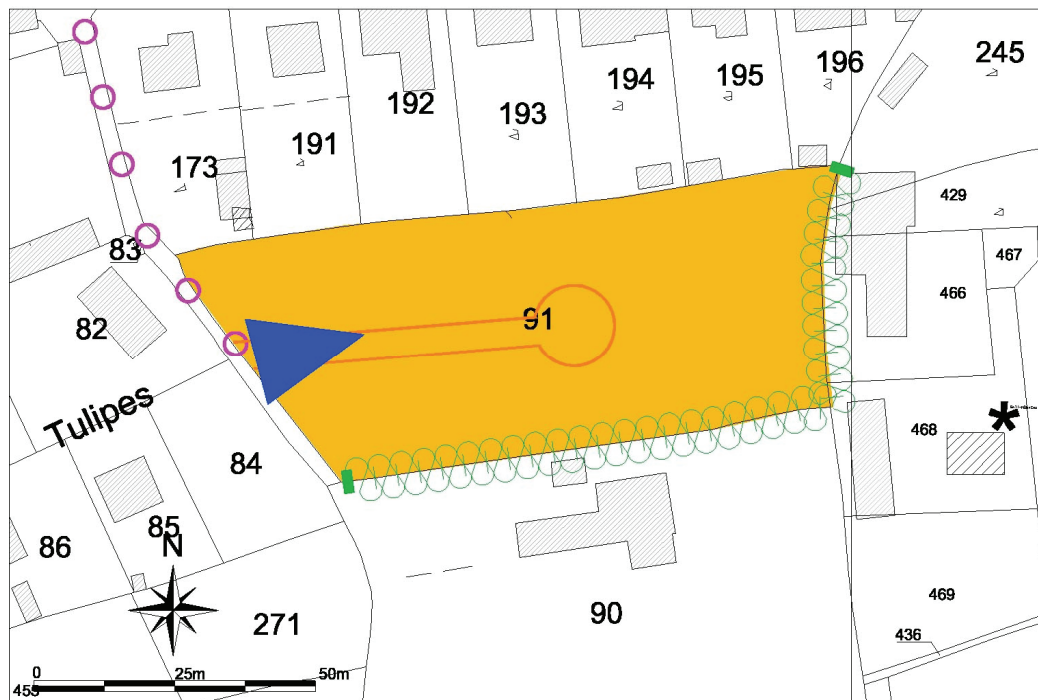
Zone 1AUhb7

Surface (m ²)	23 105
Programme de logements	programme mixte : logements collectifs et/ou individuels denses (maisons mitoyennes) et lots libres
Servitude mixité sociale	Oui : 10% (au moins 3 logements sociaux)
Densité théorique mini	26 logements
Modalités d'urbanisation	opération d'aménagement d'ensemble
Accès	double accès : par la future voie de desserte venant de la rue du Moulin Neuf (à l'Ouest) et par la future voie de desserte lorsqu'elle sera réalisée (au Sud-Est)
Desserte	création d'une voie de quartier (chaussée et trottoirs) permettant de rejoindre la rue du Moulin Neuf à la rue des Primevères
	création d'une réservation foncière dans la parcelle cadastrale 460 pur une éventuelle desserte routière à l'Est avec en attendnat réalisation d'une placette de retournement
Cheminements doux	Maintien du cheminement doux existant entre les parcelles cadastrales 33 et 450 en site propre
Paysage	préservation de tous les talus existants au Nord, Ouest, Sud et Est (un percement des talus situés à l'intérieur de la zone 1AUhb7 est possible pour réaliser la voie de desserte)
Espaces publics	placette de stationnement et espaces verts autour des talus et cheminements doux à prévoir
Réseaux divers	raccordement au réseau d'assainissement collectif

Zone 1AUhb8

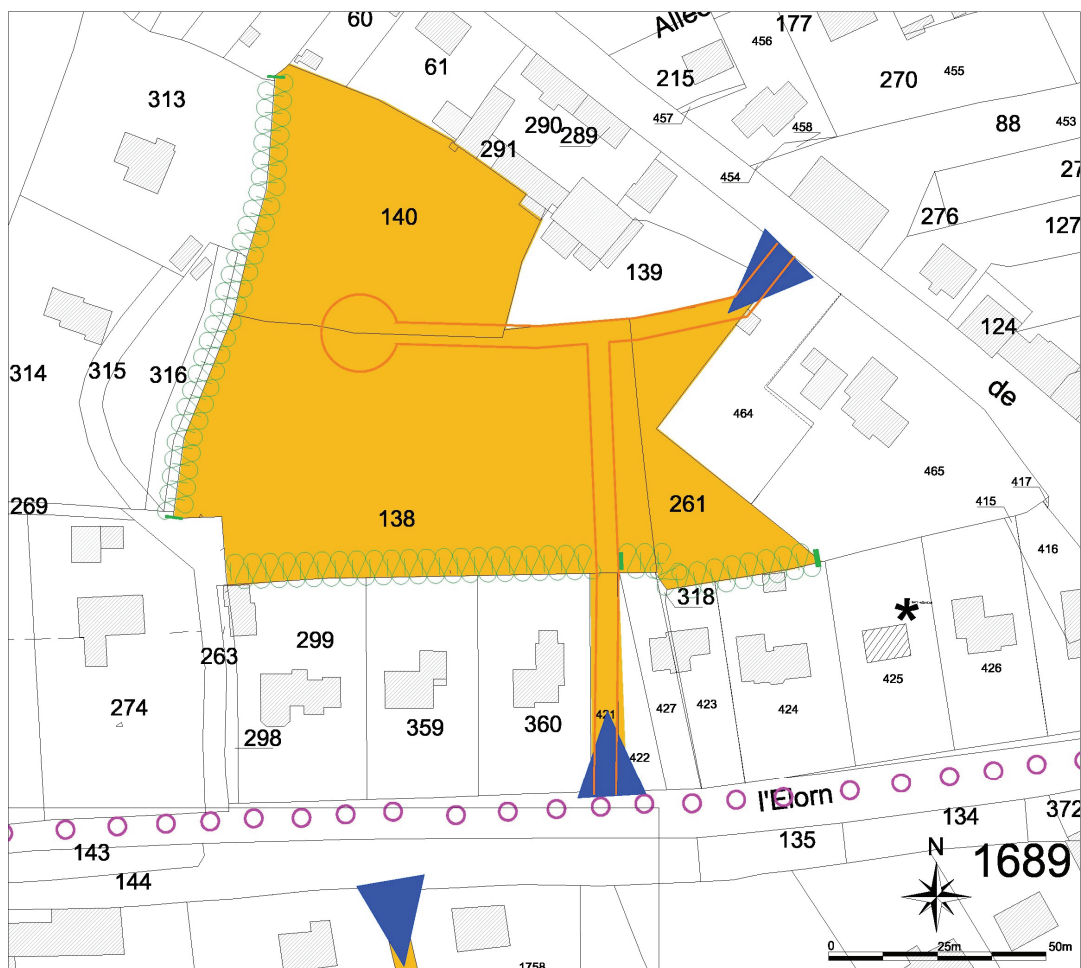
Surface (m ²)	5 901
Programme de logements	lots libres
Servitude mixité sociale	non
Densité théorique mini	7 logements
Modalités d'urbanisation	opération d'aménagement d'ensemble
Accès	accès unique à l'Est de la zone 1AUhb8 par la future voie de desserte du secteur de Milin Nevez
Desserte	création d'une voie de quartier (chaussée et trottoirs) à l'Est de la zone en arasant le talus pour élargir la voie et en le recréant pour rétablir la continuité du cheminement doux existant à l'Est de la zone 1AUhb8
	création d'une ruelle de desserte (voie mixte) avec placette de retournement pour desservir l'intérieur de la zone
Cheminements doux	à recréer sur l'ancien chemin d'exploitation à l'Est de la zone 1AUhb8
Paysage	préservation de tous les talus existants au Sud et à l'Ouest et la réalisation d'un nouveau talus sur la limite Est
Espaces publics	espaces verts autour des talus et cheminements doux à prévoir
Réseaux divers	raccordement au réseau d'assainissement collectif

3.7. La zone 1AUhb9 du prolongement de l'allée des Tulipes



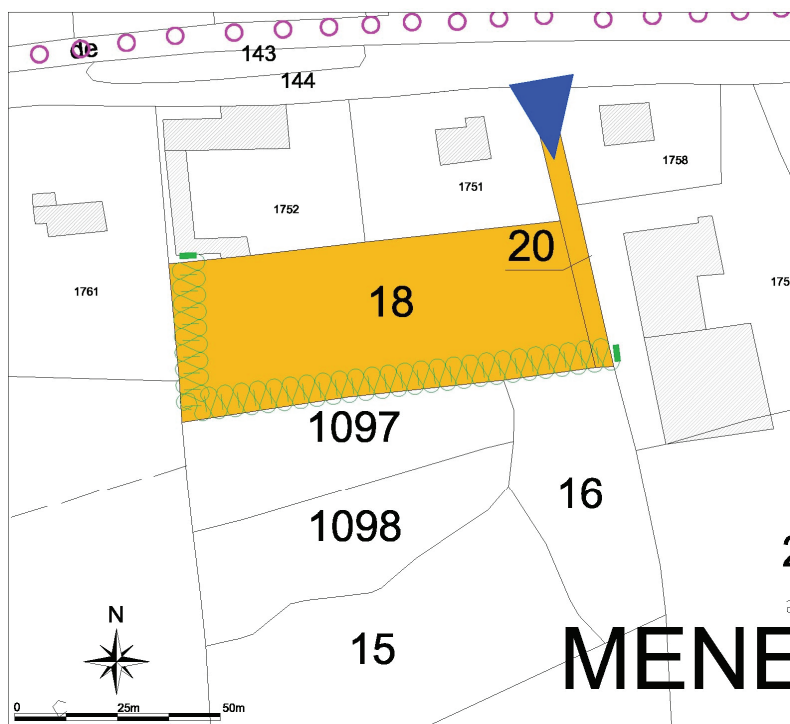
Surface (m ²)	4 491
Programme de logements	lots libres
Servitude mixité sociale	non
Densité théorique mini	5 logements
Modalités d'urbanisation	opération d'aménagement d'ensemble
Accès	accès unique par l'allée des Tulipes à l'Ouest de la zone
Desserte	création d'une ruelle de desserte (voie mixte) avec placette de retournement
Cheminements doux	non
Paysage	préservation de tous les talus existants au Sud et à l'Est
Espaces publics	néant
Réseaux divers	raccordement au réseau d'assainissement collectif

3.8. La zone 1AUhb10 de la rue de l'Argoat



Surface (m ²)	10 464
Programme de logements	lots libres
Servitude mixité sociale	non
Densité théorique mini	12 logements
Modalités d'urbanisation	opération d'aménagement d'ensemble
Accès	double accès par la rue de l'Elorn au Sud et la rue de l'Argoat au Sud avec une attention particulière à porter à l'entrée/ sortie sur la rue de l'Argoat (manque de visibilité)
Desserte	création d'une ruelle de desserte (voie mixte) réalisant une boucle pour rejoindre les 2 rues et une autre (pour desservir l'Ouest) se terminant sous la forme d'une placette de retournement
Cheminements doux	non
Paysage	préservation de tous les talus existants au Nord et à l'Est
Espaces publics	néant
Réseaux divers	raccordement au réseau d'assainissement collectif

3.9. La zone 1AUhb11 de Menez Sizun



Surface (m ²)	3 715
Programme de logements	lots libres
Servitude mixité sociale	non
Densité théorique mini	4 logements
Modalités d'urbanisation	opération d'aménagement d'ensemble
Accès	accès unique par la rue de l'Elorn au Nord
Desserte	création d'une ruelle de desserte (voie mixte) réalisant se terminant en impasse
Cheminements doux	non
Paysage	préservation de tous les talus existants au Sud et à l'Ouest
Espaces publics	néant
Réseaux divers	raccordement au réseau d'assainissement collectif

3.10. Les zones 1AUhb12 et 1AUhb13 de la route de Launay



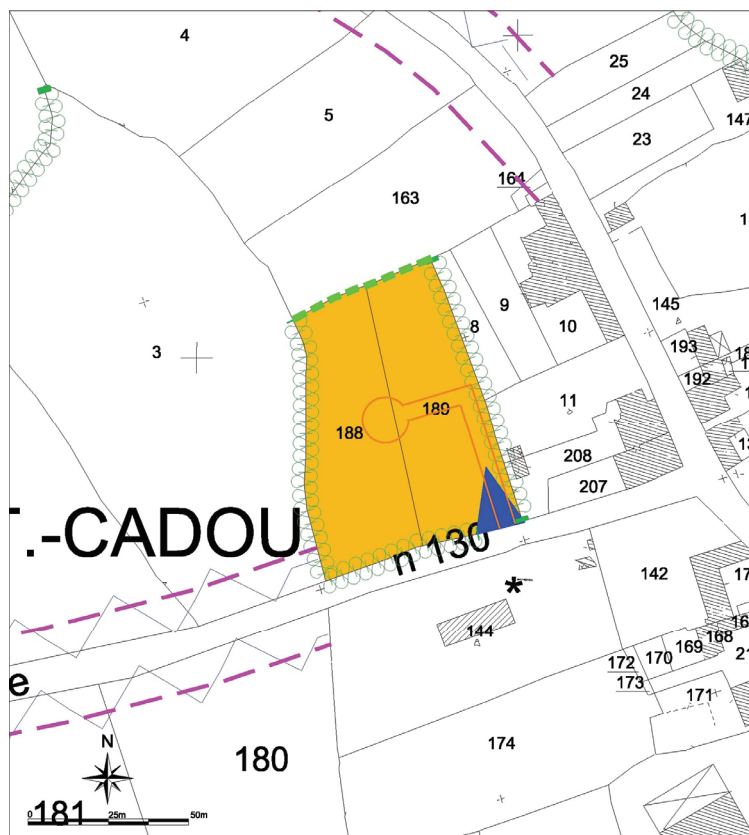
Zone 1AUhb12

Surface (m ²)	5 587
Programme de logements	lots libres
Servitude mixité sociale	non
Densité théorique mini	6 logements
Modalités d'urbanisation	opération d'aménagement d'ensemble
Accès	3 accès sur la route de Launay (1 accès groupé pour 2 logements)
Desserte	pas de création de voirie
Cheminements doux	non
Paysage	préservation de tous les talus existants au Nord et au Sud
Espaces publics	néant
Réseaux divers	raccordement au réseau d'assainissement collectif

Zone 1AUhb13

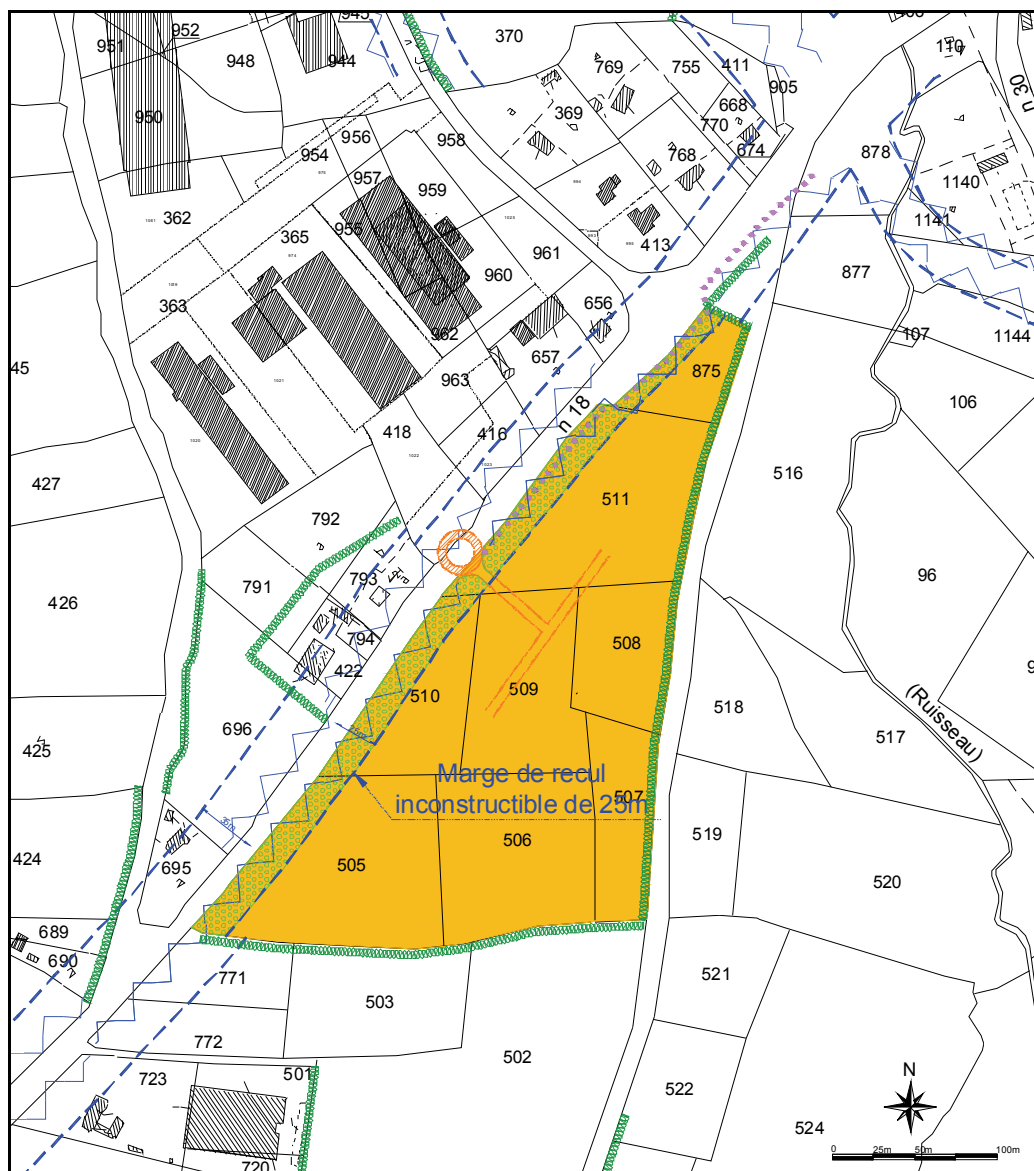
Surface (m ²)	5 903
Programme de logements	lots libres
Servitude mixité sociale	non
Densité théorique mini	7 logements
Modalités d'urbanisation	opération d'aménagement d'ensemble
Accès	accès unique par la route de Launay en limite avec la parcelle cadastrale 42
Desserte	création d'une ruelle de desserte (voie mixte) se terminant par une placette de retournement
Cheminements doux	non
Paysage	préservation du talus existant à l'Ouest
Espaces publics	néant
Réseaux divers	raccordement au réseau d'assainissement collectif

3.11. La zone 1AUhb de Saint Cadou



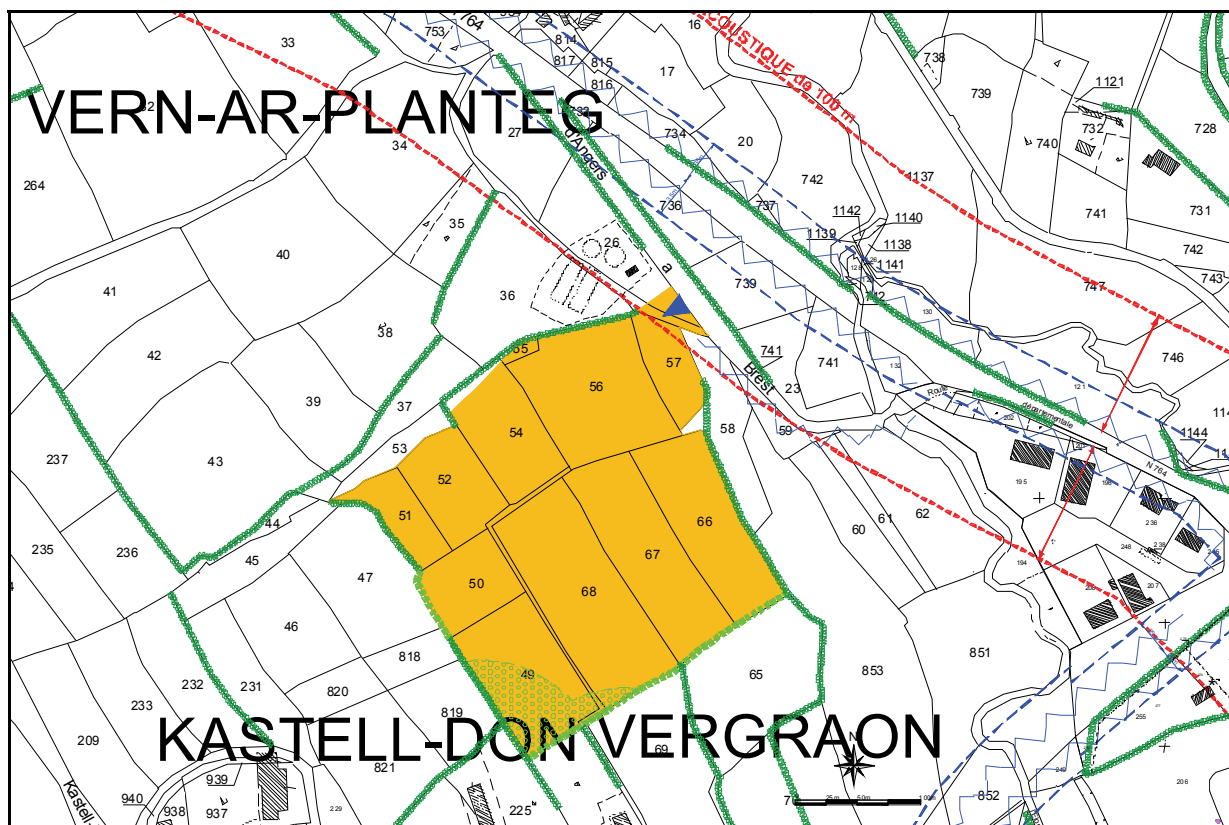
Surface (m ²)	4 680
Programme de logements	lots libres
Servitude mixité sociale	non
Densité théorique mini	5 logements
Modalités d'urbanisation	opération d'aménagement d'ensemble
Accès	accès unique par la RD 130 à l'Est de la zone 1AUhb
Desserte	création d'une ruelle de desserte (voie mixte) se terminant sous la forme d'une placette de retournement
Cheminements doux	non
Paysage	préservation de tous les talus existants à l'Ouest, au Sud et à l'Est (un percement de talus sur la facade Sud pour l'accès); création d'un talus boisé au Nord pour délimiter la zone constructible de la station de traitement des eaux usées
Espaces publics	néant
Réseaux divers	raccordement au réseau d'assainissement collectif

3.12. La zone communale d'activités de Bel Air



Modalités d'urbanisation	au fur et à mesure de l'équipement de la zone
Accès	accès unique par la RD 18 à l'Ouest de la zone 1AUi avec intersection à aménager sous forme d'un giratoire ou d'un tourner à gauche par exemple
Desserte	création d'une voie de desserte (chaussée et trottoirs) se terminant en impasse ou en boucle selon le découpage des lots en fonction de la demande
Cheminements doux	connexion à prévoir pour rejoindre le centre bourg
Paysage	préservation des talus existants au Sud et à l'Est ; création d'une bande paysagère dans le recul inconstructible des 25m de l'axe de la RD 18 constituant un espace vert de qualité
Espaces publics	espaces verts de la bande des 25m de l'axe de la RD 18 à garder en gestion communale pour une meilleure pérennité
Réseaux divers	raccordement au réseau d'assainissement collectif

3.13. La zone communautaire d'activités industrielles de Vergraon



Modalités d'urbanisation	opération d'aménagement d'ensemble (en cours de réalisation) pour une seule entreprise
Accès	accès unique par l'ancienne route départementale d'Angers à Brest
Desserte	néant
Cheminements doux	non
Paysage	préservation de tous les talus existants au Nord et à l'Est ; création/ renforcement des talus au Sud et à l'Ouest (selon recommandations étude Qualiparc)
Espaces publics	néant
Réseaux divers	raccordement au réseau d'assainissement collectif