

Séance du Conseil Communautaire du 19 décembre 2018

OBJET	PLANIFICATION – MODIFICATION DU PLU DE SIBIRIL		
ACTE	CC-2018-12-N166	NOMENCLATURE	2.1
RAPPORTEUR (S)	BERNARD FLOCH		

1/ LA PROCEDURE

La commune de Sibiril est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), approuvé le 20/06/2014.

La commune souhaite aujourd'hui ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUbl située dans le village de Moguériec afin de permettre la réalisation d'un lotissement d'une quinzaine de lots.

Une modification du PLU doit donc être engagée, procédure dont le lancement par la Communauté, a été demandé par délibération du conseil municipal en date du 23/05/2018.

Le Président de Haut-Léon Communauté, par arrêté du 13/11/2018 a prescrit la procédure de modification.

L'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme a introduit, dans le cadre d'un projet de modification portant sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, l'obligation de justifier, au travers d'une délibération motivée de l'organe délibérant, de l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Cet article vise à s'assurer que la collectivité a évalué au préalable que le projet n'aurait pas pu être réalisé, dans des conditions de faisabilité proches, dans une zone urbaine ou à urbaniser déjà ouverte à l'urbanisation. Il s'agit de contribuer ainsi à limiter le poids de l'urbanisation péri-urbaine au détriment de l'utilisation rationnelle des dents creuses et des secteurs inexploités des zones déjà urbanisées, en vérifiant que cette analyse a bien eu lieu. La délibération motivée constitue une justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone au regard des capacités d'urbanisation résiduelles.

Le Conseil Municipal de Sibiril, a rendu un avis favorable, par délibération du 30/11/2018, sur la justification de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation, qui sera actée par une délibération du Conseil Communautaire de Haut-Léon Communauté.

2/ JUSTIFICATION DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION AU REGARD DES POTENTIALITES D'ACCUEIL

Le PLU dispose d'un potentiel total de 13 hectares de surfaces mobilisables pour l'habitat (et pour des activités compatibles avec l'habitat).

Aucun des secteurs U et 1AUb identifiés aujourd'hui comme disponibles dans le PLU ne présente les atouts recherchés pour pouvoir réaliser, à court terme, une opération 'qualitative' sur un site privilégié en termes de vue et de localisation. Par ailleurs les zones 1AU ouvertes à l'urbanisation depuis l'approbation du PLU en 2014 n'ont fait l'objet d'aucun projet d'urbanisation.

Le village de Moguériec présente un potentiel de 2,37 hectares.

La multiplicité des propriétaires des zones à urbaniser ne favorise pas leur aménagement d'ensemble, la zone 1AUb de 0,89 ha appartenant à 7 propriétaires différents, et la zone 1AUb de 0,4 ha appartenant à 3 propriétaires différents.

Afin de réaliser cette opération d'intérêt général pour la commune et la Communauté, qui vise à accueillir de nouveaux habitants et à favoriser une opération d'habitat qualitative dans un secteur attractif, la Communauté a donc la nécessité d'ouvrir aujourd'hui à l'urbanisation cette zone 2AUbl qui fait l'objet d'un projet concret, ce qui n'est pas le cas pour les autres terrains disponibles.

Il est à noter que ce secteur se situe en densification du village de Moguériec permettant de renforcer la structuration urbaine du village en question.

Envoyé en préfecture le 24/12/2018

Reçu en préfecture le 24/12/2018

Affiché le

ID : 029-200067072-20181219-CC_2018_12_N166-DE

Après avoir entendu l'exposé du Rapporteur ;

Après avoir pris connaissance de l'annexe à la délibération relative à la justification des capacités d'urbanisation des zones urbanisées de la commune de Sibiril et notamment du village de Moguériec ;

Après avoir pris connaissance de la proposition des membres du Pôle « Aménagement du Territoire » et celle des membres du Bureau Communautaire d'émettre un avis favorable à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUbl de Moguériec, au regard des capacités limitées d'urbanisation des zones urbanisées de la commune de Sibiril et notamment du village de Moguériec ;

DELIBERATION

Le Conseil Communautaire, après en avoir délibéré, décide d'émettre un avis favorable à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUbl de Moguériec, au regard des capacités limitées d'urbanisation des zones urbanisées de la commune de Sibiril et notamment du village de Moguériec.

Votants	43
Pour	43
Contre	0
Abstention	0

Transmis au Préfet le
Reçu par le Préfet le
Affiché ou notifié le
Acte exécutoire
Le Président

Pour extrait conforme au registre des délibérations
Fait à Saint Pol de Léon
le 20 décembre 2018
Le Président
Nicolas FLOCH



Annexe : Justification du projet au regard du PADD et des capacités d'urbanisation dans les zones déjà urbanisées du PLU de Sibiril

1/ UN PROJET URBAIN AU CŒUR DE MOGUÉRIEC

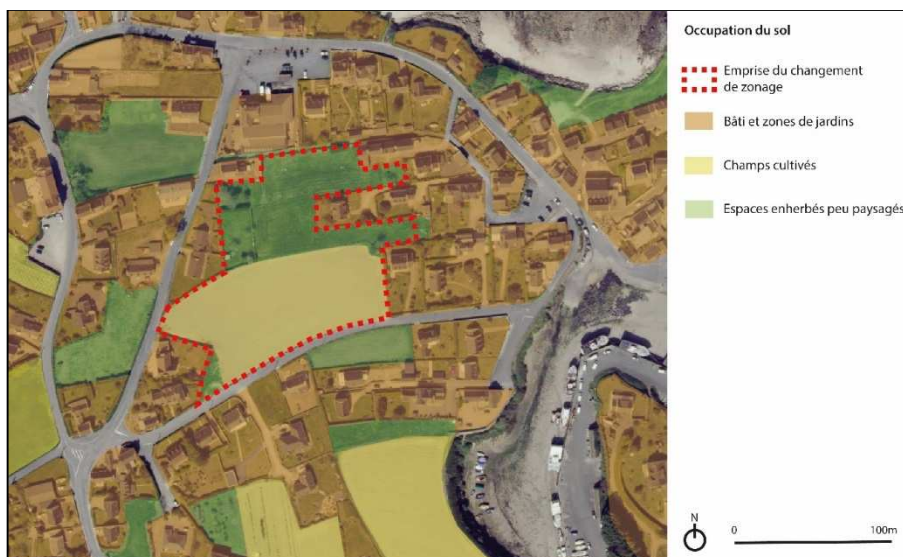
Une réserve foncière inscrite dans le P.L.U. de 2014

Le PADD précise qu'un des buts poursuivis est de « Renforcer l'urbanisation du village de Moguériec », dans le cadre d'une « maîtrise de l'urbanisation dans son enveloppe et dans sa forme » en recherchant l'économie du foncier, en intégrant une dimension durable pour conforter le cadre de vie.

Le PLU de 2014 a ainsi défini une zone 2AUbl, d'une superficie d'environ de 1,3 hectare, au cœur du tissu urbain du village de Moguériec afin de densifier son enveloppe et de renforcer l'unité Kerivoas – Moguériec. La densification de ce village est justifiée dans le rapport de présentation approuvée en 2014 qui prévoit de « reconstituer un village en densifiant les axes d'entrée majeure (rue de Kerivoas, rue du Port, rue des marins pêcheurs, rue de Créac'h).

Tous les réseaux sont présents en périphérie immédiate de la zone (eau potable, électricité, assainissement). Les limites de la zone sont circonscrites par le bâtiment environnant qui borde le pourtour de la zone.

Les parcelles concernées sont pour certaines en herbe et/ou en friche et d'autres ont un usage agricole.



Occupation du sol sur le site

Un projet nécessaire pour la dynamique communale, avec pour enjeu de faire venir de nouveaux habitants sur la commune et d'avoir une offre de logements qualitatifs

En augmentation entre 1999 et 2009 (0,8% de croissance annuelle), la population communale a légèrement baissé de 0,4% / an entre 2010 et 2015 (passant de 1245 à 1220 habitants), en raison d'un solde migratoire négatif. En revanche le solde naturel égale à zéro, démontre un certain rajeunissement de la population par rapport aux périodes passées, durant lesquelles le solde naturel était systématiquement négatif. La commune a réussi à attirer de jeunes ménages pour faire vivre la commune à l'année et ses équipements. Dans ce cadre, l'objectif est de proposer une offre alternative aux possibilités de construction au bourg, sur un secteur attractif en termes de cadre de vie que constitue le village de Moguériec.

Ce sont pour ces raisons que la commune souhaite permettre la réalisation d'une opération d'aménagement 'qualitative', afin d'offrir quelques lots individuels en accession à la propriété sur un site bénéficiant d'une exposition rare et privilégiée, avec une ouverture visuelle large sur le port de Moguéric, tout en renforçant l'unité et la cohérence de la structure urbaine du village.

Conformément aux orientations inscrites dans le PADD et le rapport de présentation, afin de mieux appréhender les mutations démographiques, et de maintenir la population sur la commune, il s'agit de proposer une offre variée de terrains afin d'éviter les spéculations foncières.

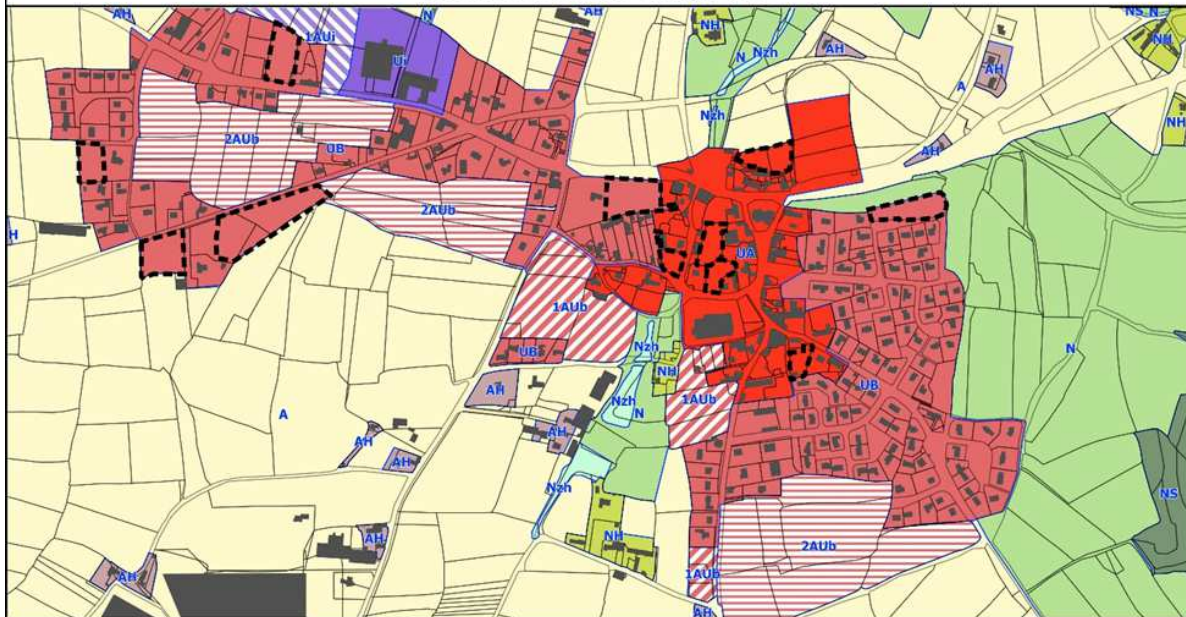
2/ BILAN DES CAPACITES D'URBANISATION DANS LES ZONES DEJA URBANISEES DU PLU

Sur la base du règlement graphique du P.L.U. approuvé le 20/06/2014

Bilan des capacités d'urbanisation au sein des zones urbanisées U

Le potentiel disponible cumulé au sein de l'espace urbanisé en zone U (zone Urbaine à vocation d'habitat) est d'environ 3,95 hectares, soit 6,42 % de l'ensemble des zones U 'habitat'.

Potentiel de densification - bourg de Sibiril



Légende

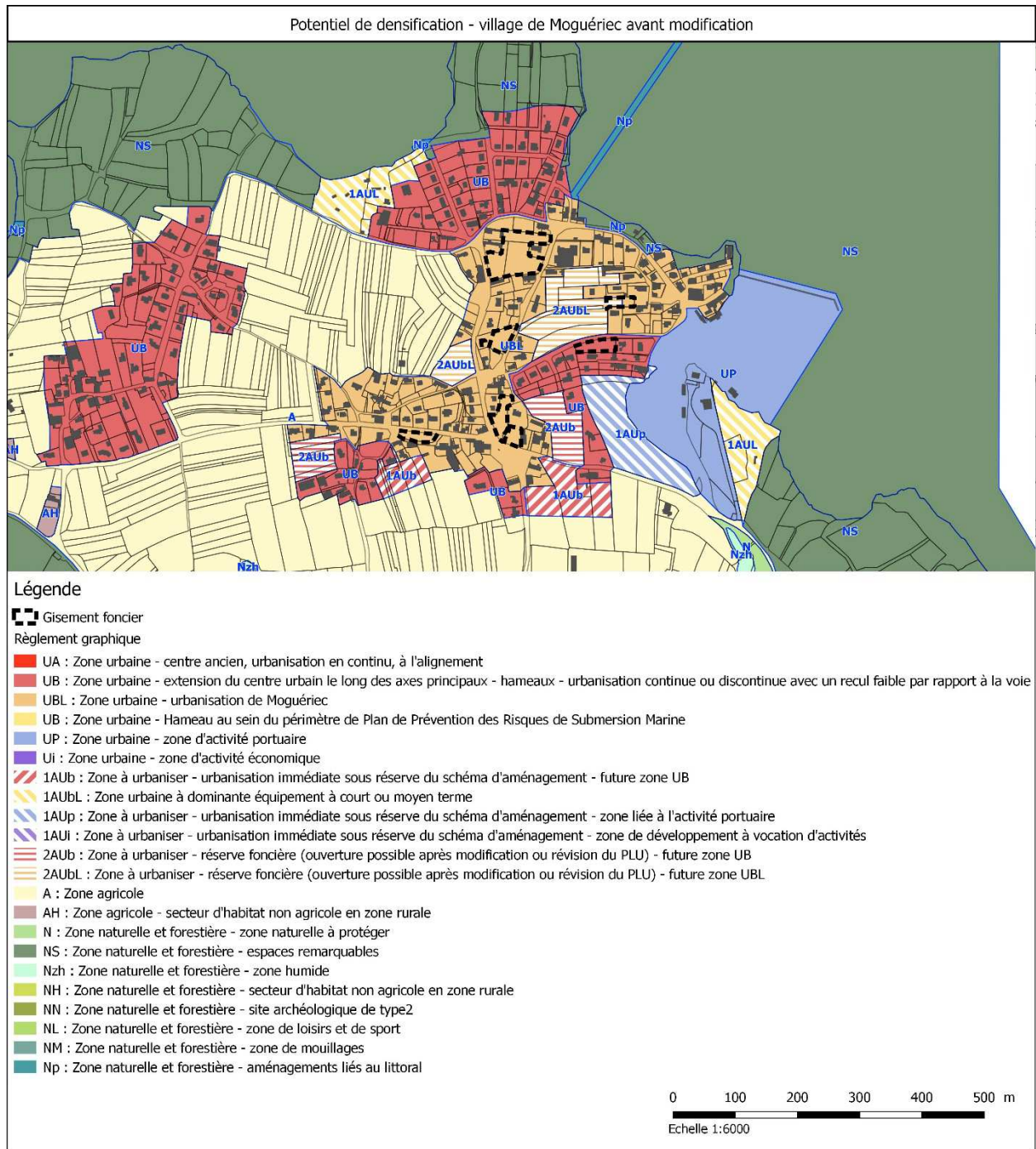
Gisement foncier

Règlement graphique

- UA : Zone urbaine - centre ancien, urbanisation en continu, à l'alignement
- UB : Zone urbaine - extension du centre urbain le long des axes principaux - hameaux - urbanisation continue ou discontinue avec un recul faible par rapport à la voie
- UBL : Zone urbaine - urbanisation de Moguéric
- UB : Zone urbaine - Hameau au sein du périmètre de Plan de Prévention des Risques de Submersion Marine
- UP : Zone urbaine - zone d'activité portuaire
- UI : Zone urbaine - zone d'activité économique
- 1AUB : Zone à urbaniser - urbanisation immédiate sous réserve du schéma d'aménagement - future zone UB
- 1AUBl : Zone urbaine à dominante équipement à court ou moyen terme
- 1AUp : Zone à urbaniser - urbanisation immédiate sous réserve du schéma d'aménagement - zone liée à l'activité portuaire
- 1AUI : Zone à urbaniser - urbanisation immédiate sous réserve du schéma d'aménagement - zone de développement à vocation d'activités
- 2AUB : Zone à urbaniser - réserve foncière (ouverture possible après modification ou révision du PLU) - future zone UB
- 2AUBl : Zone à urbaniser - réserve foncière (ouverture possible après modification ou révision du PLU) - future zone UBL
- A : Zone agricole
- AH : Zone agricole - secteur d'habitat non agricole en zone rurale
- N : Zone naturelle et forestière - zone naturelle à protéger
- NS : Zone naturelle et forestière - espaces remarquables
- Nzh : Zone naturelle et forestière - zone humide
- NH : Zone naturelle et forestière - secteur d'habitat non agricole en zone rurale
- NN : Zone naturelle et forestière - site archéologique de type 2
- NL : Zone naturelle et forestière - zone de loisirs et de sport
- NM : Zone naturelle et forestière - zone de mouillages
- Np : Zone naturelle et forestière - aménagements liés au littoral

0 100 200 300 400 500 m

Echelle 1:6000



Ce potentiel qui couvre **2,89 ha au bourg et 1,07 ha à Muguérier** est relativement restreint en particulier à Muguérier et majoritairement représenté par des **terrains éparpillés et de tailles limitées**.

En outre, Sibiril présente la particularité d'avoir des propriétaires attachés à leurs terres ; **c'est pourquoi, le foncier densifiable au sein des zones U est en réalité difficilement mobilisable**.

De plus, afin de favoriser une certaine qualité paysagère, il est important que le tissu urbain conserve des espaces de respiration, en grande partie générés par les nombreux parcs et jardins qui entourent les habitations.

Bilan des capacités d'urbanisation au sein des zones d'urbanisation future 1Aub

Au PLU approuvé en 2014, les zones 1Aub couvrent 4,54 hectares (réparties sur 5 secteurs) encore disponibles. Ces zones 1Aub se situent soit au bourg soit à Moguériec.

- Zone 1Aub de Kerivoas à Moguériec : 0,4 ha
- Zone 1Aub de Moguériec : 0,89 ha
- Zone 1Aub de Prat Per (en extension Ouest du bourg) : 1,96 ha
- Zone 1Aub du bourg : 1 ha
- Zone 1Aub de Kerhardis (en extension Sud du bourg) : 0,29 ha

L'ouverture de la zone 2AUBI à Moguériec constitue une offre alternative et complémentaire à celle du bourg qui ne répond pas aux mêmes objectifs ni à la même demande (public plus aisé en recherche d'un cadre de vie de grande qualité). Les deux secteurs 1Aub de Moguériec se situent en extension Sud du tissu urbain existant et sont marqués par une vocation agricole forte. Ce sont en effet des secteurs pleinement intégrés aux espaces agricoles environnants, ce qui n'est pas le cas de la zone 2AUBI dont l'urbanisation permettra, par ailleurs, de structurer le tissu urbain existant et non pas de l'étendre.

Bilan des surfaces disponibles pour l'habitat au PLU en vigueur :

Ainsi, le PLU dispose d'un potentiel total de 13 ha de surfaces mobilisables pour l'habitat (et pour des activités compatibles avec l'habitat).

Il est à noter que sur ces 13 ha, seuls 18 % sont localisés à Moguériec (soit 2,37 ha) ; le reste est situé au niveau du bourg.