



PLAN LOCAL D'URBANISME

Approuvé par délibération du Conseil Municipal du 28 avril 2017

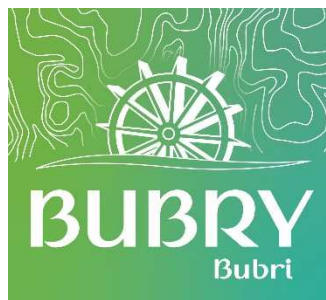
Modifié par délibération du Conseil Municipal du 20 décembre 2024

MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal du 20 décembre
2024,

Le Maire,
Roger THOMAZO



Groupe
altereo



nement
manie
E-GOULAINÉ
4 00 53



Sommaire

1. OBJECTIFS ET APPLICATIONS	3
2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SPATIALISEES	4
2.1. Orientations d'aménagement.....	4
2.1.1. Conditions d'urbanisation et structuration urbaine du secteur	4
2.1.2. Organisation de la desserte et orientations relatives à la trame viaire	4
2.1.3. Orientations de mise en valeur de l'environnement et du paysage	4
2.2. Programmation de l'aménagement.....	5
2.3. Les secteurs d'urbanisation à court terme	8

1. Objectifs et applications

Le présent document présentant les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de Bubry.

Conformément à l'article L.123.1-4 du Code de l'Urbanisme, et dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les Orientations d'Aménagement et de Programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements :

En ce qui concerne l'aménagement, les OAP peuvent définir les actions et les opérations nécessaires à la mise en valeur de l'environnement, les paysages, les entrées de ville et au renouvellement urbain afin d'assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser pour assurer un développement urbain en cohérence avec le renforcement de centralité du bourg.

Elles comportent des schémas d'aménagement précisant notamment les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

En ce qui concerne l'habitat, les OAP définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les quartiers une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

En ce qui concerne les transports et les déplacements, les OAP définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues en matière d'habitat, de transports et de déplacements.

Conformément à l'article L123-5 du Code de l'Urbanisme, les OAP sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de compatibilité :

Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées à l'article L. 123-1-4 et avec leurs documents graphiques. [...]

2. Orientations d'Aménagement et de Programmation Spatiales

2.1. Orientations d'aménagement

2.1.1. Conditions d'urbanisation et structuration urbaine du secteur

2.1.1.1. Insertion dans le tissu urbain existant

La volonté communale est d'assurer l'insertion des nouveaux secteurs d'urbanisation future dans l'enveloppe bâtie existante. Pour chaque secteur à urbaniser, les orientations d'aménagement prennent en considération les caractéristiques physiques, environnementales et urbaines de la zone d'implantation.

Les OAP précisent la typologie du bâti pour permettre une transition urbaine avec l'existant tout en permettant de répondre au besoin en logements sur la durée de vie du PLU.

2.1.1.2. Densité urbaine, mixité et économie du sol

Les opérations nouvelles à dominante habitat concourent à satisfaire l'objectif minimum de réalisation de 20% de logements aidés et d'environ 17 logements à l'hectare en extension. Ces prescriptions permettront de répondre aux prévisions de l'évolution démographique tout en limitant l'étalement urbain de la commune.

2.1.1.3. Implantation des constructions et efficacité énergétique

Conformément à l'article 19 « Energie » des dispositions générales du Règlement Ecrit, les constructions seront notamment conçues, par leur implantation, volumétrie, matériaux, de façon à permettre une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire, de limiter la consommation d'énergie et de favoriser l'adaptation au changement climatique.

2.1.2. Organisation de la desserte et orientations relatives à la trame viaire

2.1.2.1. Raccordement sur le maillage existant

La trame viaire projetée représente les principes de voies systématiquement reliées au réseau déjà existant en périphérie du site considéré. Elle prend en compte les caractéristiques et les fonctions de ces voies préexistantes pour limiter les incohérences de fonction, d'usage ou d'aménagement.

Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement, dès lors que ces principes (accès, etc.) sont respectés.

2.1.2.2. Cheminements doux

Les cheminements doux, adjacents ou non aux infrastructures routières, seront accompagnés d'un traitement végétal pour assurer une ambiance paysagère agréable aux circulations piétonnes et cyclistes.

Le projet d'aménagement favorisera l'intégration des cheminements doux aux éléments en lien avec la gestion de l'eau (réseau de noues, bassin de rétention, etc.).

2.1.3. Orientations de mise en valeur de l'environnement et du paysage

2.1.3.1. Trame hydraulique

La trame des fossés ou des petits cours d'eau existants sur les sites d'aménagement futur est maintenue et préservée, sauf indication contraire dans ce document.

Les futurs aménagements hydrauliques éventuellement rendus nécessaires par l'aménagement projeté privilégient la réalisation de fossés ou de noues paysagées.

Parallèlement à l'élaboration du PLU, la commune a réalisé un schéma directeur des eaux pluviales. Ce document fixe les prescriptions relatives à la gestion des eaux de pluie.

Certains schémas d'aménagement peuvent faire figurer des bassins de collecte ou de rétention des eaux pluviales. Leur aménagement et les plantations à réaliser en accompagnement doivent veiller à la qualité paysagère du site en limitant l'artificialisation de cet espace. Le graphisme du schéma d'aménagement symbolise un principe de localisation et non une

dimension ou une géométrie.

2.1.3.2. Trame végétale

Les boisements ou espaces végétalisés devront être conservés sur les secteurs d'aménagement futur. Si le projet d'aménagement justifie la nécessité de réduire certains espaces végétalisés, il devra mettre en œuvre un principe de compensation avec la plantation de végétaux de la même espèce sur des secteurs propices à leur développement.

2.2. Programmation de l'aménagement

La loi ENE du 12 juillet 2010 ajoute un volet programmation aux orientations d'aménagement. Celui-ci consiste en « un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants » (art. L. 123- 1-4, 1). La volonté communale est de programmer l'ouverture à l'urbanisation pour permettre un développement urbain durable et cohérent, tout en renforçant la centralité du bourg de Bubry et de Saint-Yves. C'est dans ce sens que le PLU prévoit un ordre d'ouverture à l'urbanisation des différents secteurs d'urbanisation future.

Programmation de l'aménagement dans le bourg de Bubry :



Programmation de l'aménagement dans le bourg de Saint-Yves :



La programmation de l'urbanisation reprend l'ordre suivant (affiché sur les extraits ci-dessus) :

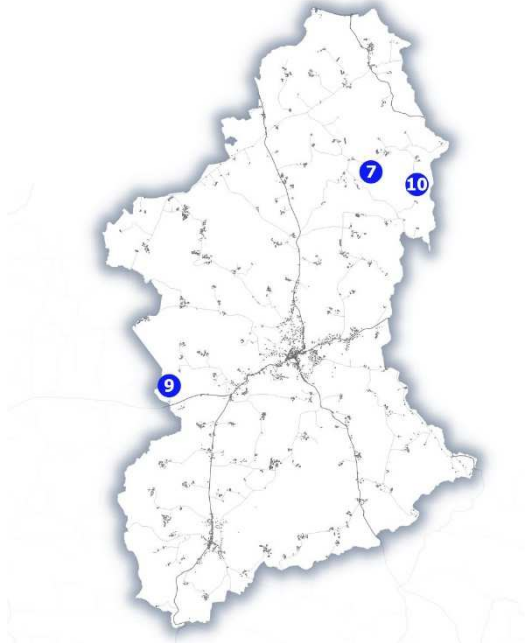
	N° du secteur	Nom du secteur
2.3 Court terme (secteurs avec OAP)	1	Secteur du Moulin du Duc (Nord)
	2	Secteur de Saint-Yves (Nord)
	4	« Plouay »
	5	« Centre Bourg »
	6	« Le Vallon »
	8	Secteur du Moulin du Duc (Sud)
2.4. Moyen / Long terme	B	Secteur de Saint-Yves (Sud)

Les secteurs à moyen / long terme n'ont pas fait l'objet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Programmation de l'aménagement des autres OAP

Ces 3 OAP concernent des sites couvrant ou intégrant des STECAL.

Localisation dans la commune



COURT TERME
Secteurs à urbaniser à court terme

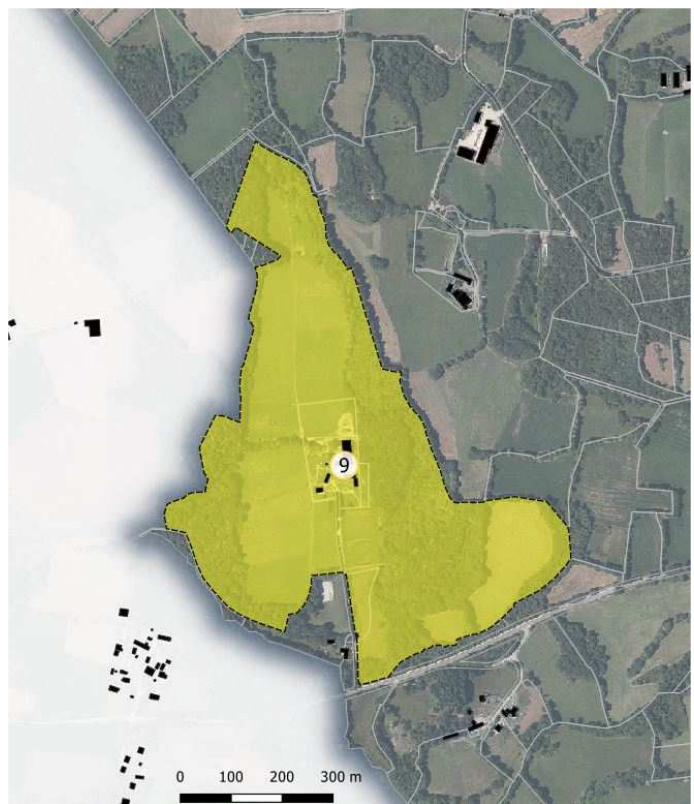
Stang er Borel



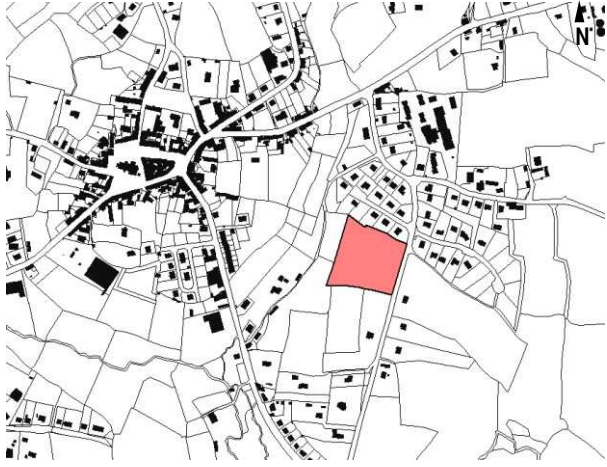

Kerbris



Kerbastard



2.3. Les secteurs d'urbanisation à court terme

<p style="text-align: center;">SECTEUR N°1 « MOULIN DU DUC (NORD) »</p>	
CONTEXTE	
<p>Secteur actuellement à vocation agricole sans élevage à proximité. Ce secteur bénéficie d'une situation privilégiée à proximité immédiate des différents services et commerces présents dans le bourg de Bubry.</p>	 <p style="text-align: center;">Rue du Pont Castel</p>
<p>Caractéristiques urbaines</p> <ul style="list-style-type: none"> -Nord du secteur constitué d'un tissu urbain peu dense, de type lotissement. -Ouest du secteur caractérisé par la présence d'une zone humide. -Sud du secteur constitué d'un espace naturel et d'une zone d'urbanisation future à dominante habitat à plus long terme. 	
<p>Caractéristiques physiques et environnementales</p> <ul style="list-style-type: none"> -Zone d'implantation avec dénivelé d'environ 10 mètres (entre 95 et 105 mètres d'altitude) -Point haut au Sud-est du secteur - Proximité d'une Zone Humide. 	
OBJECTIFS	
<p>-Intégrer le projet dans le tissu urbain existant.</p>	<p>-Connecter le projet au réseau viaire existant.</p>

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BATI

- Relier le lotissement aux quartiers existants et futurs.
- Associer les continuités urbaines et paysagères.
- Densité minimum de l'opération = 17 lgt/ha minimum.
- Créer une façade sur la rue du Pont de Castel avec la mise en scène du point de vue sur le clocher de l'église et du paysage.
- Affirmer le passage existant entre la parcelle et le centre bourg traversant le ruisseau par une connexion piétonne.
- Créer des espaces de vie dans le lotissement.
- Prendre en compte l'exposition solaire, l'aménagement des stationnements, les plantations existantes, dans l'implantation du bâti
- Permettre une bonne intégration des formes et le volume du bâti dans de l'aménagement du site.

ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS

- Mettre en place des voies à sens unique desservant les parcelles et jouxtant le chemin piétonnier au Nord.
- Créer une voie à double sens au Sud.
- Orienter les voies et axes piétonniers dans le prolongement des talus bocagers existants et des vues.
- Implanter des voies selon les vues (église, vue entre les haies bocagères et direction des parcelles constructibles).

INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT

- Irriguer le lotissement par des chemins piétonniers dans la continuité des chemins et sentiers de randonnée existants en direction du centre-bourg.
- Limiter l'utilisation de la voiture pour accéder au centre-bourg ou aux services (écoles, mairie) par l'utilisation de chemins piétonniers sécurisés.*
- Assurer une palette végétale en lien avec l'existant et respectant les écosystèmes.
- Gérer l'eau de pluie en associant le projet des espaces végétalisés et minérales à la gestion et la récupération de l'eau de pluie.
- Développer une gestion des eaux de ruissellement par divers aménagements (noues, fossés...).



Lotissement, rue du Pont Castel

Les principes d'aménagement
du scénario N°4



PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT

SURFACE TOTALE (Ha)	NOMBRE MINIMUM DE LOGEMENTS
1,25	21



CONTEXTE

Secteur situé au Sud/Ouest du centre-ville de Bubry le long de la RD 23 dans le bourg de Saint-Yves. Le tissu urbain environnant est constitué d'un tissu d'habitat individuel.

Caractéristiques urbaines

-Secteur bordé par un tissu pavillonnaire à proximité directe de la route de Bubry Saint-Yves.

Caractéristiques physiques et environnementales

-Topographie peu marquée constituant une caractéristique favorable à l'aménagement de ce secteur.



RD23 Route de Bubry Saint-Yves



1 - Deux chênes à conserver en entrée de parcelle le long de la RD 23



2- Linéaire boisé à conserver le long de la RD 23

OBJECTIFS

- | | |
|--|---|
| -Intégrer le projet dans le tissu urbain existant. | -Connecter le projet au réseau viaire existant. |
|--|---|

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BATI

- Organisation générale de deux îlots d'habitat pavillonnaire.
- Densité minimum de l'opération = 17 lgt/ha minimum.
- Implantation du bâti prenant en compte : l'exposition solaire, l'aménagement des stationnements, etc.
- Exposition des façades principales vers le Sud.
- Forme et volume du bâti permettant une intégration de l'aménagement dans le milieu environnant.

ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS

- 1 accès à créer sur la RD23 : accès mutualisé pour les déplacements motorisés et doux.
- Accès seront dimensionnés aux besoins de l'opération et assureront la protection des usagers.
- 1 placette de retournement à créer.
- Circulation interne privilégiant les déplacements doux reliant les îlots.

INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT

- Linéaires plantés à conserver et à intégrer au projet.
- Création d'un espace paysager.
- Revêtement perméable pour les cheminements piétons (exemple : stabilisé renforcé,...).



— — Périimètre de l'OAP

FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BÂTI

■ Logements individuels (nombre minimum)

ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS

■ Voie principale d'accès à créer et à mutualiser pour les déplacements motorisés et doux

■ Placette de retournement

INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT

■ Espace paysager à conserver ou à créer

■ Linéaire planté à conserver ou traitement urbain qualifiant des façades

PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT

SURFACE TOTALE (Ha)	NOMBRE MINIMUM DE LOGEMENTS
1	17



CONTEXTE

Le périmètre de l'OAP de Plouay est constitué de deux secteurs distincts qui seront reliés par une liaison douce.

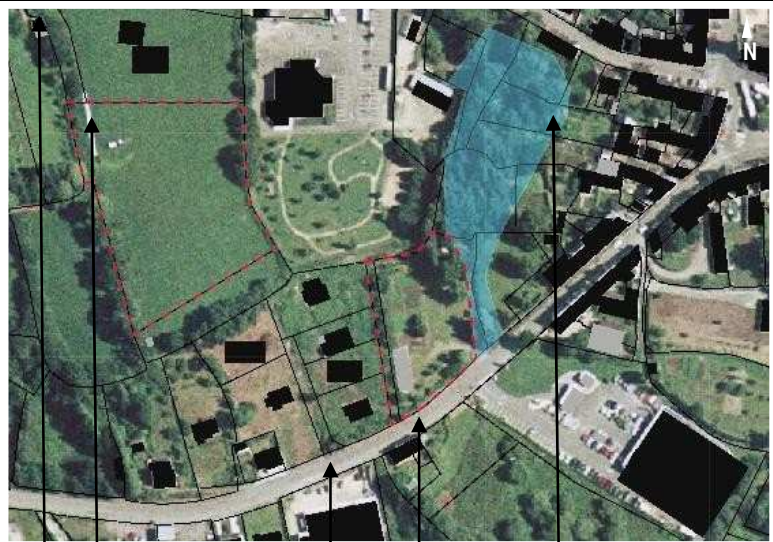
Le sous-secteur Ouest est composé de 2 emprises non bâties. Le sous-secteur Est est composé d'une grande parcelle sur laquelle est implantée une grange.

Le secteur est accessible depuis la rue Poulna et la route de Plouay qui mènent directement au bourg de Bubry et ses commerces et services.

Caractéristiques urbaines :
Secteur bordé par un tissu pavillonnaire de type lotissement.

Caractéristiques physiques et environnementales :

- Zone d'implantation avec une légère pente en direction de la route de Plouay. Elle est peu marquée constituant une caractéristique favorable à l'aménagement de ce secteur.
- Présence d'une zone humide à l'Est du secteur.



Rue Poulna Accès possible au secteur Ouest Route de Plouay Accès possible au secteur Est Zones humides recensées

OBJECTIFS

- | | |
|--|---|
| -Intégrer le projet dans le tissu urbain existant. | -Connecter le projet au réseau viaire existant. |
|--|---|

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BATI

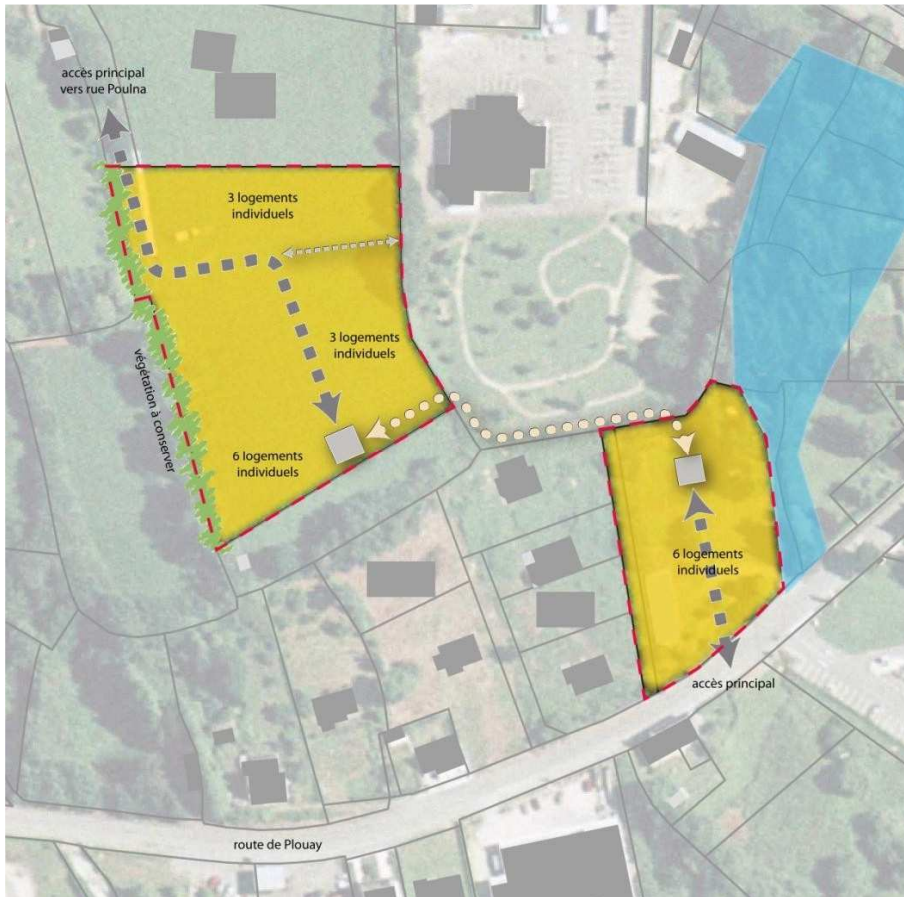
- Organisation générale de deux îlots d'habitat pavillonnaire.
- Densité minimum de l'opération = 17 lgt/ha minimum.
- Implantation du bâti prenant en compte : l'exposition solaire, l'aménagement des stationnements, etc.
- Exposition des façades principales vers le Sud.
- Forme et volume du bâti permettant une intégration de l'aménagement dans le milieu environnant.

ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS

- 1 accès à créer sur la rue Poulna pour le secteur Ouest : accès mutualisé pour les déplacements motorisés et doux.
- 1 accès à créer sur la RD2 Route de Plouay pour le secteur Est : accès mutualisé pour les déplacements motorisés et doux.
- Accès seront dimensionnés aux besoins de l'opération et assureront la protection des usagers.
- 1 placette de retournement à créer pour l'îlot à l'Est.
- Circulation interne privilégiant les déplacements doux reliant les îlots.

INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT

- Linéaires plantés à conserver et à intégrer au projet.
- Revêtement perméable pour les cheminements piétons (exemple : stabilisé renforcé,...).



— Périimètre de l'OAP

FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BATI

Logements individuels (nombre minimum)

ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS

Voie principale d'accès à créer et à mutualiser pour les déplacements motorisés et doux

Placette de retournement

Liaison douce

INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT

Espace paysager à conserver ou à créer

Zone humide inventoriée

0 500m

N

PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT

SURFACE TOTALE (Ha)	NOMBRE MINIMUM DE LOGEMENTS
1,05	18

<p style="text-align: center;">SECTEUR N°5 « CENTRE-BOURG »</p>	
---	--

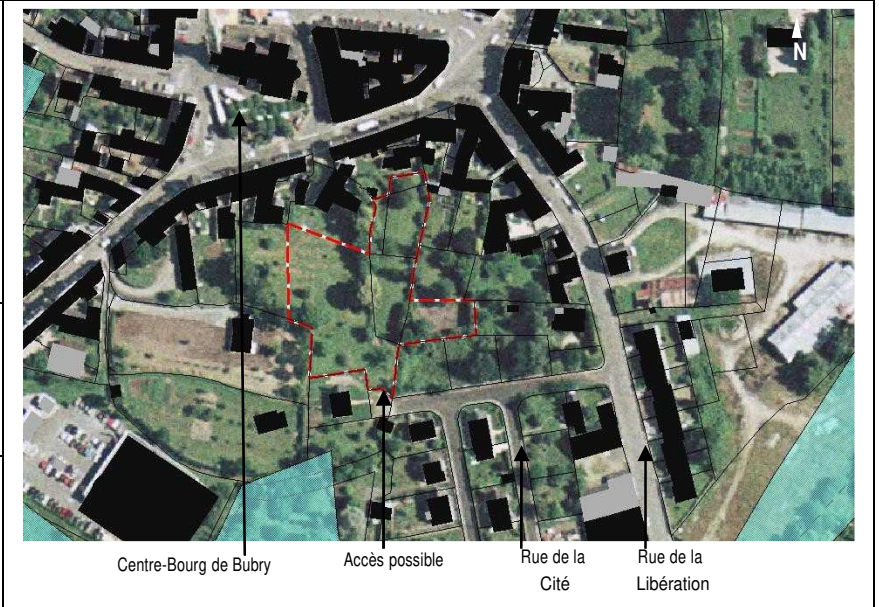
CONTEXTE

Le secteur n°5 se situe au cœur du bourg de Bubry, au Sud de l'église et du front bâti du bourg. Il est constitué d'espaces naturels et de fonds de jardin. Il se traduit par 6 emprises foncières non bâties, témoin du morcellement de fond de jardin.

Le secteur est accessible depuis la rue de la Cité qui dessert un lotissement au Sud du secteur. Cette rue se raccroche à la rue de la Libération qui permet d'accéder au centre-bourg de Bubry, à ses commerces et services.

Caractéristiques urbaines :
Secteur bordé par un tissu pavillonnaire de type lotissement au Sud.
Au Nord, tissu plus dense de maisons de bourg, implanté en front de rue.

Caractéristiques physiques et environnementales :
Topographie peu marquée constituant une caractéristique favorable à l'aménagement de ce secteur.



OBJECTIFS

- | | |
|--|---|
| -Intégrer le projet dans le tissu urbain existant. | -Connecter le projet au réseau viaire existant. |
|--|---|

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BATI

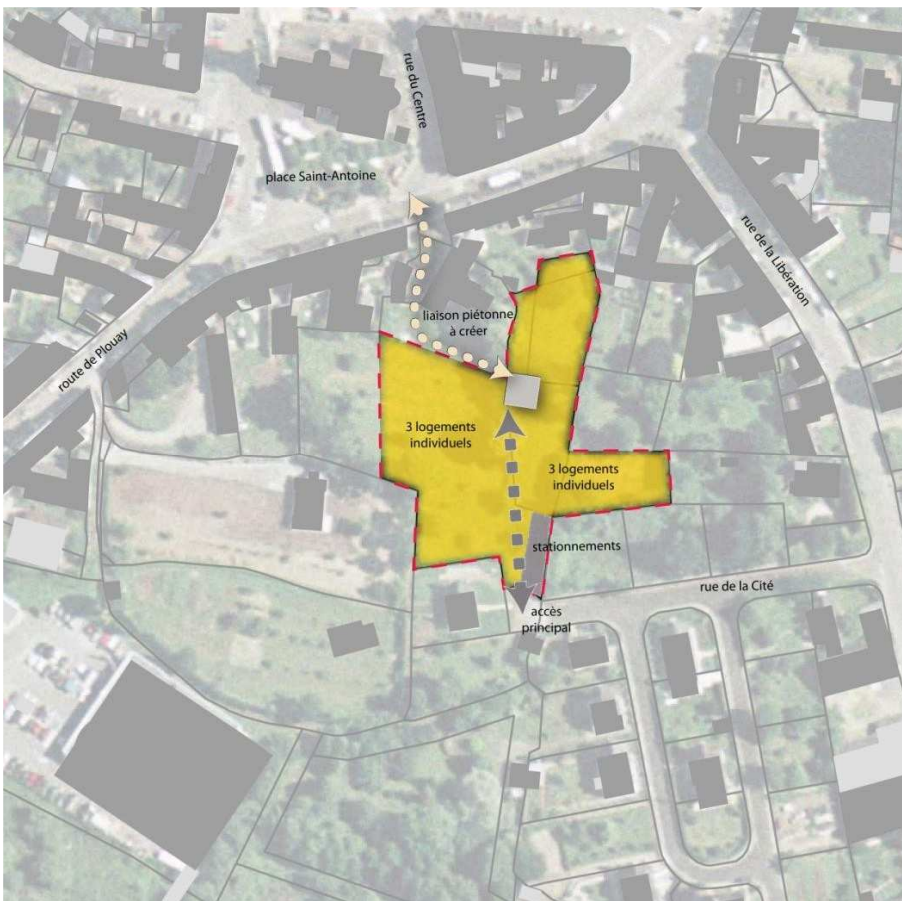
- Organisation générale d'un îlot d'habitat pavillonnaire.
- Densité minimum de l'opération = 15 lg/ha minimum.
- Implantation du bâti prenant en compte : l'exposition solaire, l'aménagement des stationnements, etc.
- Exposition des façades principales vers le Sud.
- Forme et volume du bâti permettant une intégration de l'aménagement dans le milieu environnant.

ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS

- 1 accès à créer sur la rue de la Cité : accès mutualisé pour les déplacements motorisés et doux.
- Accès seront dimensionnés aux besoins de l'opération et assureront la protection des usagers.
- 1 placette de retournement à créer.
- Espace de stationnement à créer à l'entrée du secteur.
- Liaison douce à créer entre le secteur et le centre-bourg.
- Circulation interne privilégiant les déplacements doux reliant les îlots.

INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT

- Revêtement perméable pour les cheminements piétons (exemple : stabilisé renforcé,...).



— Périimètre de l'OAP

FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BATI

■ Logements individuels (nombre minimum)

ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS

■ Voie principale d'accès à créer et à mutualiser pour les déplacements motorisés et doux

■ Placette de retournement

■ Stationnements

■ Liaison douce

0 30 m

N

PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT

SURFACE TOTALE (Ha)	NOMBRE MINIMUM DE LOGEMENTS
0,4	6



CONTEXTE

Le secteur du Vallon s'étend sur 8 parcelles et se situe à l'Est du bourg de Bubry.

Le secteur est accessible sur deux points d'entrée sur la rue du Dr Troudet. Il est constitué d'espaces naturels et de fonds de jardin et d'une parcelle bâtie à proximité du centre-bourg. Le secteur est situé à moins de 100 mètres du centre-bourg.

La zone humide à l'Est du secteur vient border le périmètre de l'OAP.

Caractéristiques urbaines :
 A l'Est, secteur bordé par une zone humide puis un tissu pavillonnaire type lotissement.
 A l'Ouest, tissu plus dense de maisons de bourg, implanté en front de rue.

Caractéristiques physiques et environnementales :

- Topographie peu marquée constituant une caractéristique favorable à l'aménagement de ce secteur.
- Présence d'une zone humide à l'Est du secteur.



Centre bourg Rue de la Libération Accès possible Accès possible Zones humides recensées

OBJECTIFS

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - Intégrer le projet dans le tissu urbain existant. - Créer une liaison piétonne vers le lotissement de Pont-Castel. | <ul style="list-style-type: none"> - Connecter le projet au réseau viaire existant. |
|---|--|

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BATI

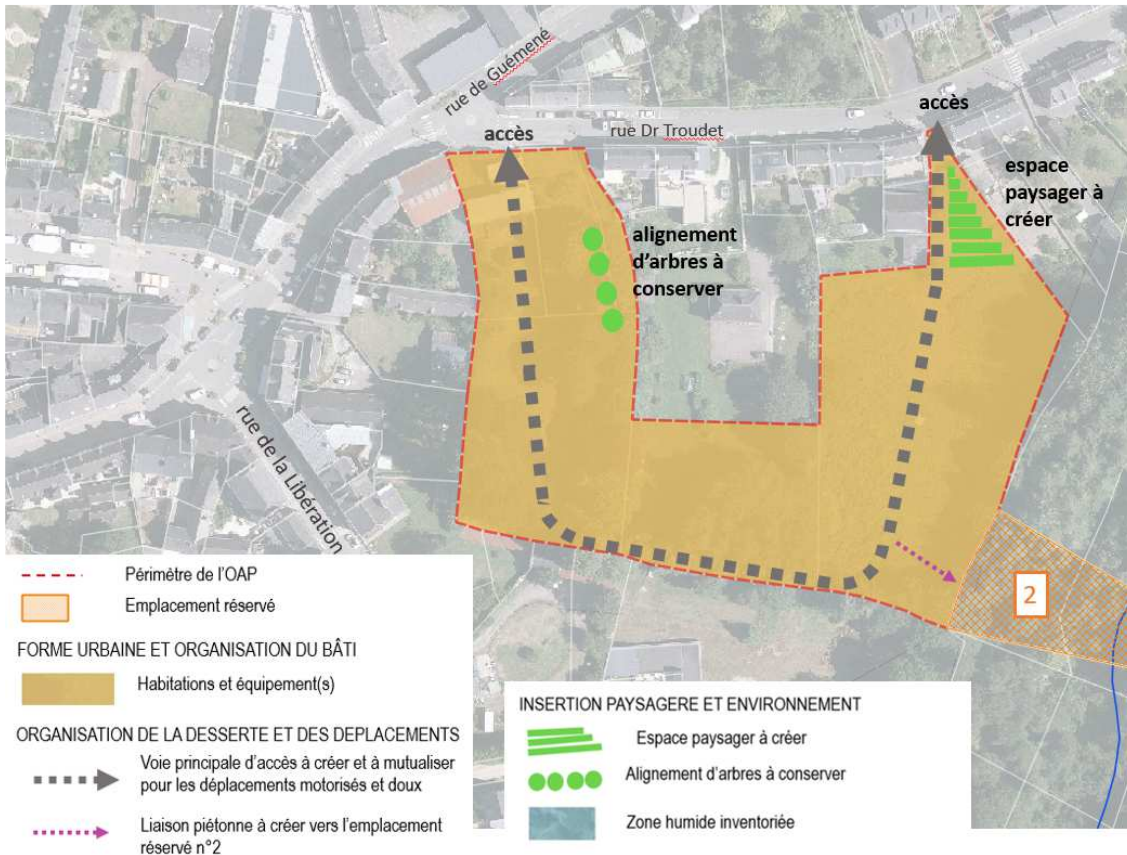
- Destination de l'OAP : habitations et équipement(s).
- Densité minimum de l'opération = 35 habitations à l'hectare ou équivalent ⁽¹⁾ ⁽¹⁾ Pour les projets mixtes, 70 m² d'équipement équivalent à 1 logement.
- Programmation de 20 % minimum de logements locatifs sociaux
- A minima la moitié de la surface de plancher doit être consacrée au logement.
- La maison existante sur la parcelle sur la parcelle AB 127 peut être démolie pour les besoins de l'aménagement.
- Implantation du bâti prenant en compte : l'exposition solaire, l'aménagement des stationnements, etc.
- Exposition des façades principales vers le Sud.
- Densité, forme et volume du bâti permettant une intégration de l'aménagement dans le milieu environnant.

ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS

- 2 accès à créer sur la RD2 : accès mutualisé pour les déplacements motorisés et doux.
- Accès seront dimensionnés aux besoins de l'opération et assureront la protection des usagers.
- Circulation interne privilégiant les déplacements doux reliant les îlots.
- Afin de faciliter l'accès au centre-bourg depuis le secteur de Moulin du Duc, une liaison piétonne continue sur chemin ou voie partagée entre l'accès ouest de l'OAP « Le vallon » et le lotissement de Pont-Castel est à créer. En particulier, une jonction piétonne est à créer au sud-est de l'OAP pour relier la voie partagée de l'OAP et l'emplacement réservé n 2.

INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT

- Linéaire arboré de 4 charmes à conserver et à intégrer au projet.
- Création d'un espace paysager.
- Revêtement perméable pour les cheminements piétons (exemple : stabilisé renforcé,...).



PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT

SURFACE TOTALE (Ha)	NOMBRE D'HABITATIONS ATTENDUES
1,2	Environ 43 ou équivalent ⁽¹⁾

SECTEUR N°7
« KERBRIS »



CONTEXTE ET PRINCIPE D'AMENAGEMENT

Le hameau de Kerbris est situé au Nord-Est du territoire communal à 6 km du bourg de Bubry.

Caractéristiques urbaines :

Le tissu urbain environnant est d'un ancien corps de ferme, composé d'ancienne construction d'architecture traditionnelle.

L'essentiel des anciens bâtiments agricoles s'organise autour d'une construction principale à usage d'habitation.

Caractéristiques physiques et environnementales :

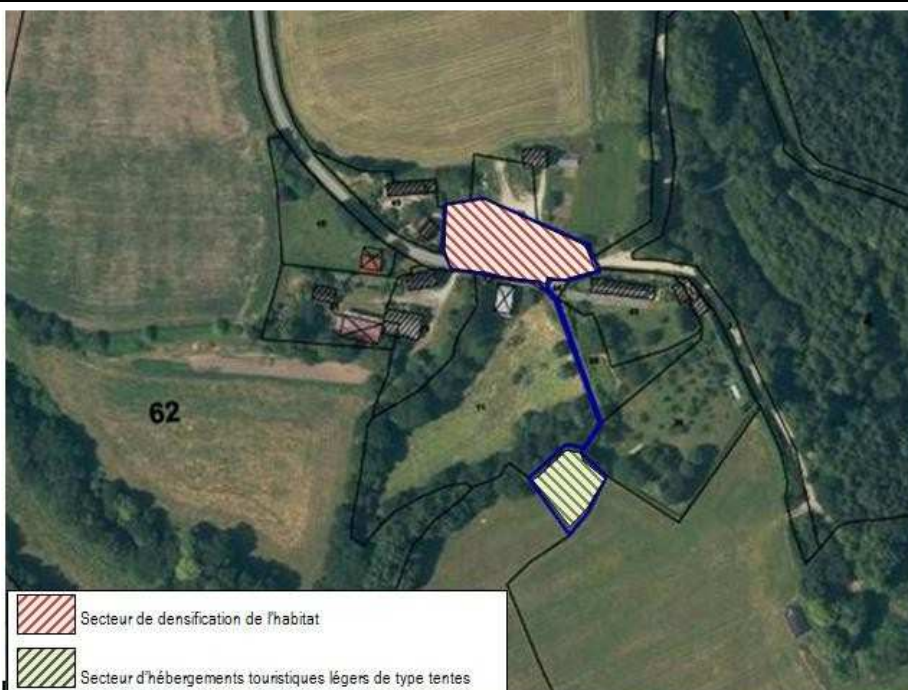
Le hameau s'inscrit dans un paysage agricole et bocager, en continuité de prairies de fauche délimitées par des haies champêtres.

Un projet de ferme équestre est en projet au nord de la zone.

Par ailleurs, la constitution d'une offre en hébergement touristique, en lien avec cette nouvelle activité, est également envisagée au sud de la zone.

Distance vis-à-vis de sièges d'exploitation ou des installations agricoles les plus proches :

Plus de 1km.



OBJECTIFS

- 8 constructions présentes.
- 800m² dédiés à la constitution d'une offre en hébergement touristique de type tente

- Densité de 10lgs/ha.
- Accueil de 1 construction.

SECTEUR N°8
« MOULIN DU DUC (SUD) »



CONTEXTE

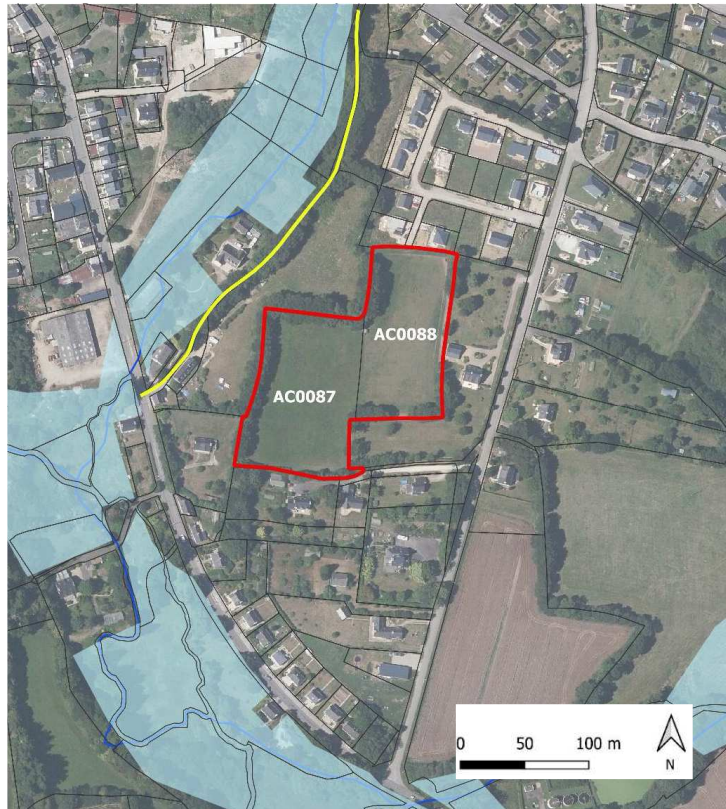
Le secteur Moulin du Duc sud s'étend sur 1,6 ha à l'Est du bourg, sur les parcelles AC88 et AC87.

Caractéristiques urbaines

- Le secteur se situe dans le prolongement du secteur de Moulin du Duc Nord, avec au Nord, le lotissement de Pont-Castel réalisé sur l'OAP n 1.
- A l'Ouest, proximité d'un vallon boisé, où passe un ruisseau affluent du Brandifrou, bordé de zones humides, et un chemin de randonnée entre des talus arborés.
- Le Sud et l'Est du secteur sont constitués d'un tissu pavillonnaire peu dense, de part et d'autre de la rue du Pont-Castel.

Caractéristiques physiques et environnementales

- Zone d'implantation sur le haut et le flanc d'une butte granitique, en bordure d'une pente plus marquée côté ouest. Point haut au Sud-Est de la parcelle AC88.
- Proximité d'un vallon qui fait partie de la trame verte et bleue reliée au grand corridor écologique de la vallée du Blavet. Un chemin de randonnée longe ce vallon, en passant entre les talus bocagers qui le borde à l'Est.
- Ambiance bocagère marquée avec la présence de talus arborés qui entourent l'emprise (sauf en bordure du lotissement de Pont Castel). Le talus bocager situé à l'ouest est de très belle qualité.



- Cours d'eau
- Chemin de randonnée
- OAP
- Parcellaire cadastral
- Zone humide

OBJECTIFS

- Intégrer le projet dans le tissu urbain existant et dans son environnement naturel de qualité
- Privilégier une gestion intégrée des eaux pluviales
- Préserver les qualités bocagères du site et les continuités écologiques existantes
- Connecter le projet au réseau viaire existant

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BATI

- Destination de l'OAP : habitat
- Densité minimum de l'opération = 17 logements/ha.
- Programmation de 20 % minimum de logements locatifs sociaux
- L'opération doit s'articuler, en topographie haute, autour d'un noyau dont l'organisation s'inspire du hameau traditionnel. Il est composé de maisons groupées accueillant des logements locatifs sociaux réalisées par un bailleur et garant d'une cohérence d'ensemble. Ces maisons s'organisent autour d'un morceau de voirie qui se dilate ou rétrécit, dont le revêtement de sol matérialise une zone de rencontre où le piéton a la priorité, et qui ménage des espaces à l'écart de la circulation favorables par exemple aux jeux des enfants.
- Le découpage des lots à bâtir doit aboutir à des lots plus longs que larges.
- Afin d'optimiser l'aménagement des lots et garantir une harmonie entre voisins, le découpage des lots, la création de zones constructibles et de mitoyenneté obligatoire doit permettre de limiter les zones de constructibilité, systématiser et optimiser les zones de jardins d'un seul tenant, et empêcher les effets d'ombre portée d'une maison sur l'autre et sur la partie la mieux exposée du jardin voisin, en prenant en compte également les maisons existantes sur les terrains limitrophes.
- La densité, la forme et le volume du bâti doivent favoriser une intégration de l'aménagement dans le milieu environnant.

ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS

- Les accès au site sont matérialisés sur le schéma. Les voiries qui les prolongent doivent être limitées à 5 m de large et être partagées.
- Une jonction piétonne doit être prévue entre le site et le chemin de randonnée existant à l'ouest. Ce sentier doit préserver la continuité et le bon état du talus entre les parcelles AC87 et AC86, par exemple par l'installation d'un franchissement en bois (petit escalier...).

INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT

- Dans le règlement du PLU, plusieurs talus et alignements d'arbres font l'objet de prescription en vue de leur préservation. Afin de préserver strictement le talus arboré dense situé à l'ouest et le talus situé à l'est, une bande de 10 m à partir du fût des arbres doit être préservée de toute construction ou aménagement maçonnés. Au niveau du talus situé à l'ouest, au sein de cette bande de 10 m, une bande de 3 m à partir de la haie ne peut être intégrée dans les lots cessibles.

- En matière de gestion des eaux pluviales :

- o Une gestion intégrée des eaux pluviales doit être prévue à la parcelle et à l'opération, afin de minimiser au maximum les rejets et la création de canalisation. La création d'un ouvrage de stockage/infiltration des eaux pluviales au point bas est à éviter

Les atouts importants du site, en particulier la capacité d'infiltration des sols, la présence de talus et la topographie, sont à utiliser pour atteindre ces objectifs. Les bandes de protection le long des talus boisés participent ainsi à l'infiltration des eaux pluviales en gérant le trop-plein à l'échelle de l'opération.

(voir aussi article 17 des dispositions générales du règlement écrit et le zonage pluvial dans les annexes du PLU).

- o La voirie interne doit être doublée de noues ; les accès carrossables aux lots à bâtir doivent être groupés au maximum afin de limiter les interruptions le long des noues.
- o Les stationnements doivent être réalisés en matériaux perméables.
- Les clôtures doivent être réalisées sous forme de haies végétales, poteaux bois ou autres éléments naturels, grillage, ou combinaison de ces éléments, à l'exclusion d'éléments maçonnés (murets..).

Schéma de principe pour la protection des haies bocagères

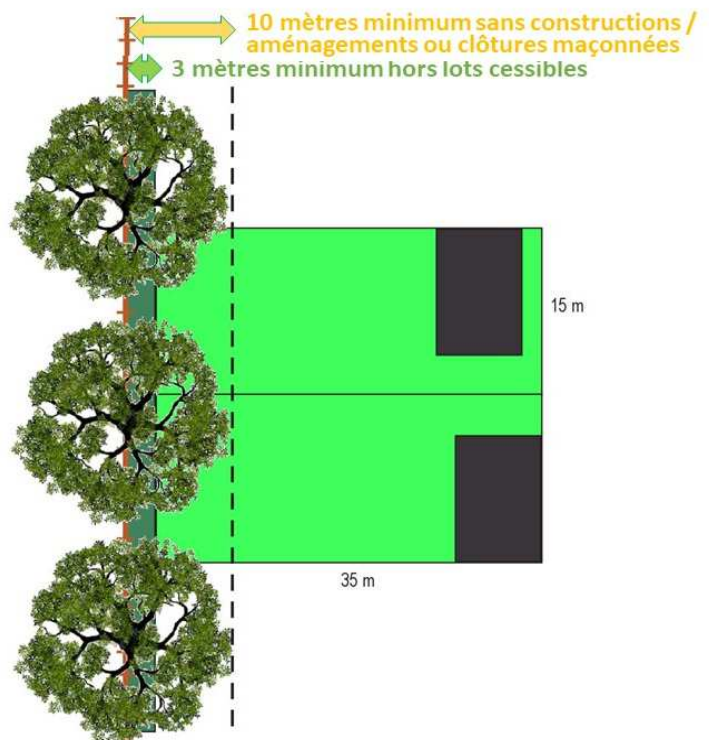
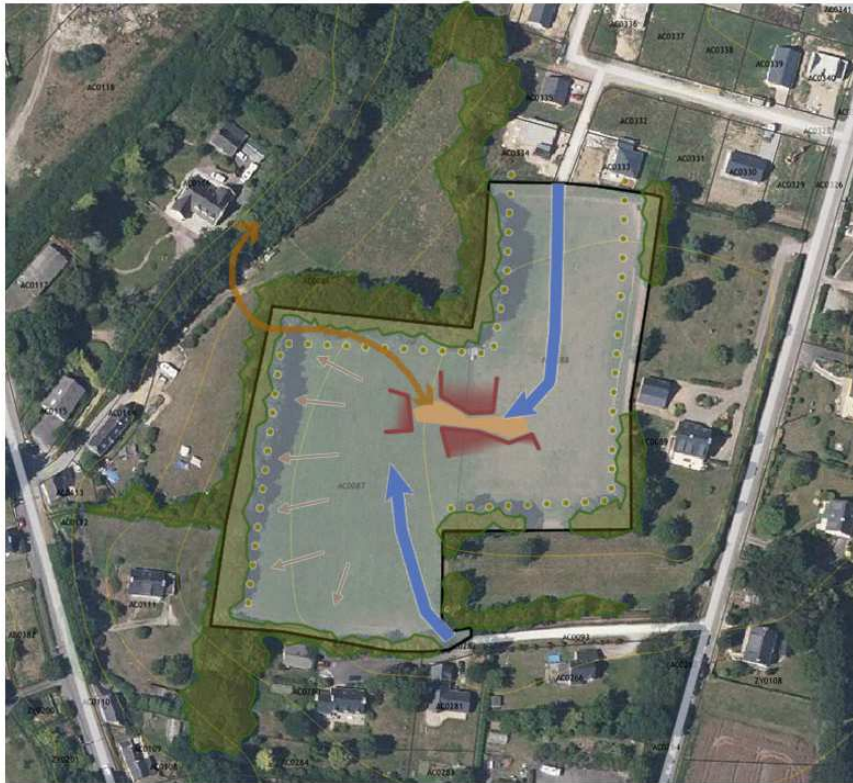


Schéma d'aménagement



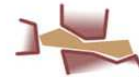
bande de protection de 10m autour des arbres existants



principe d'accès et desserte (largeur 5m max)



principe de cheminement vers le chemin de randonnée existant



logement social : création en partie haute d'un esprit «coeur de hameau» ; la rue se dilate en une zone de rencontre, des maisons compactes structurent l'espace

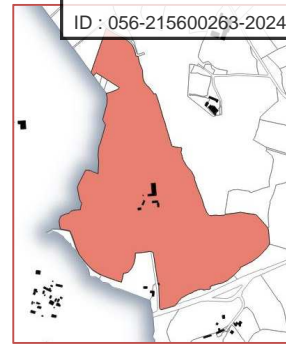
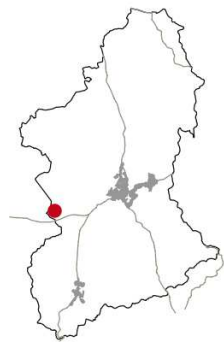


découpage des terrains à bâtir dans le sens de la pente naturelle

PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT

SURFACE TOTALE (Ha)	NOMBRE DE LOGEMENTS ATTENDUS
1,6	Environ 28

SECTEUR N°9 « KERBASTARD »



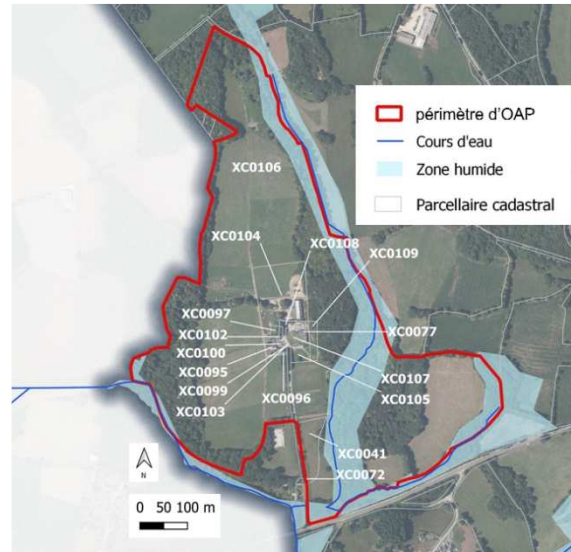
Les objectifs, principes et programmation d'aménagement de cette OAP concernent uniquement le projet d'accueil touristique et pédagogique. Ils ne concernent pas et n'excluent pas d'autres projets en lien avec les autres usages ou activités sur le site (agricoles, résidentiels...).

CONTEXTE

L'exploitation agricole laitière de Kerbastard s'étend sur environ 40 ha. Sur cette ferme à dominante laitière, les terres cultivées sont composées majoritairement de prairies. Les bois et landes couvrent environ la moitié de la surface de l'exploitation.

Ses limites sont marquées par la présence de ruisseaux, notamment au sud et à l'est, et par des bois et landes. En partie sud, un vallon boisé sépare la ferme, qui occupe le haut d'un promontoire bien marqué dominant ce vallon, d'une autre butte au sud-est.

L'objectif des exploitants est de continuer à diversifier leur activité par l'ouverture pédagogique et touristique de la ferme au public, par un projet développant les possibilités d'accueil et d'hébergements légers de loisirs.



RAPPEL SUR LE PROJET ET SA TRADUCTION DANS LES REGLEMENTS ECRIT ET GRAPHIQUE DU PLU



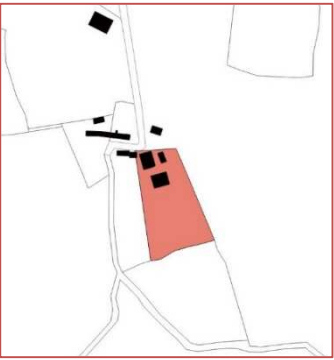
- En secteur Ahl3 : un bâtiment d'accueil d'environ 200 m², à proximité immédiate des bâtiments existants, pour accueillir les commodités (sanitaires, cuisine...) et disposer d'une salle (réunions, repas, expositions, animations...).
- En secteur Ahl1 : un espace de camping d'environ 3 700 m², réservé uniquement pour des tentes légères, notamment pour l'accueil de groupes (scolaires, camps de vacances...).
- En secteurs Ahl2 : des hébergements légers de loisirs, sous forme de, au maximum, 12 tentes pré-installées ou cabanes, de 25 m² maximum chacune, pouvant être implantées au sein des 3 périmètres indiqués
- En secteur Ahl4a : 2 habitations légères de loisirs d'une surface maximum de 25 m² chacune.

1 bâtiment pouvant changer de destination est également identifié au règlement graphique.



Zones du PLU (STECAL) :	Autres zones du PLU :	cours d'eau
Ahl1	Secteurs agricoles (A)	bâti dur
Ahl2	Secteurs naturels (N)	
Ahl3	Zones humides (Nzh-Azh)	
Ahl4a	Bâtiment pouvant changer de destination	
périmètre d'OAP		

OBJECTIFS	
- Permettre la diversification de l'activité agricole	- Assurer l'intégration du projet dans son environnement
PRINCIPES D'AMENAGEMENT	
ACCES ET DESSERTE	
<p>- Les HLL doivent être accessibles par des chemins adaptés et strictement dimensionnés, ni cimentés ni bitumés, s'appuyant prioritairement sur les chemins existants.</p> <p>En particulier, l'amélioration du chemin franchissant le ruisseau pour accéder au secteur A sur le plan sera réalisée de manière à maintenir la continuité physique et écologique du cours d'eau (absence de seuil, maintien d'un lit naturel...), à assurer le libre écoulement de l'eau et à ne pas créer d'emprise sur les milieux humides adjacents.</p>	
INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT	
<p>- La création de la zone de camping et des hébergements légers de loisirs est subordonnée à la création préalable des sanitaires strictement nécessaires, prévus dans le bâtiment d'accueil, qui devra être raccordé à un dispositif d'assainissement conforme, le cas échéant mis à niveau. Les secteurs de camping ou d'hébergement disposeront de toilettes sèches, notamment en secteurs AhI2 et AhI3, les plus éloignés du bâtiment d'accueil.</p> <p>- Tout défrichage est interdit dans les périmètres AhI d'implantation possible pour les HLL.</p> <p>- Les hébergements seront implantés à l'écart des arbres âgés ou malades pouvant générer un risque de basculement ou de chutes de branches.</p> <p>- Les secteurs identifiés comme humides seront maintenus à l'écart de tout aménagement non autorisé en zone Nzh ou Nzh.</p> <p>- Les aménagements feront l'objet d'une bonne intégration paysagère dans leur environnement, notamment par une insertion paysagère soignée du bâtiment d'accueil et l'utilisation principale du bois et de la toile pour les HLL.</p> <p>- Les HLL devront être des installations réversibles.</p> <p>- Le bâtiment pouvant changer de destination devra faire l'objet d'une restauration soignée du bâti, dans le respect du caractère de l'architecture rurale locale.</p>	
PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT	
SURFACE TOTALE (Ha)	INSTALLATIONS ATTENDUES
<p>- Installations autorisées : au maximum : 550 m² (bâtiment + HLL)</p> <p>+ 0,4 ha de zone de camping, au sein de périmètres potentiels de 3,2 ha</p>	<p>1 bâtiment d'accueil avec sanitaires</p> <p>1 zone de camping</p> <p>Au maximum 12 cabanes</p> <p>Au maximum 2 HLL</p>

<h2>SECTEUR N°10 « STANG ER BOREL »</h2>			
--	---	---	---

Les objectifs, principes et programmation d'aménagement de cette OAP concernent uniquement le projet d'accueil touristique. Ils ne concernent pas et n'excluent pas d'autres projets en lien avec les autres usages ou activités sur le site (agricoles, résidentiels...).

CONTEXTE	
<p>Le hameau de Stang Er Borel occupe le rebord d'un plateau et domine la vallée de la Sarre ; la position élevée du hameau et son environnement assez dégagé offrent de belle vue sur la vallée. Le hameau comprend les bâtiments de l'exploitation agricole (élevage de mouton, paysan-boulangier...) et deux ou trois bâtiments d'habitation.</p> <p>Le projet de l'exploitation agricole vise à poursuivre la diversification de son activité par un projet touristique valorisant le site et les produits élaborés sur la ferme, en créant 2 hébergements en HLL sur une parcelle adjacente au bâti actuel, qui est un des rares espaces plats du hameau, en haut d'une butte boisée qui surplombe la Sarre.</p>	

RAPPEL SUR LE PROJET ET SA TRADUCTION DANS LES REGLEMENTS ECRIT ET GRAPHIQUE DU PLU	
<p>En secteur Ah4b, les hébergements sont limités à 2 habitations légères de loisirs d'une surface maximum de 25 m2 chacune.</p>	

OBJECTIFS	
<p>- Permettre la diversification de l'activité agricole</p>	<p>- Assurer l'intégration du projet dans son environnement</p>

PRINCIPES D'AMENAGEMENT**ACCES ET DESSERTE**

- Les HLL doivent être accessibles par des chemins adaptés et strictement dimensionnés, ni cimentés ni bitumés.

INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT

- La création des hébergements légers de loisirs est subordonnée à la création préalable des sanitaires strictement nécessaires qui devront être raccordés à un dispositif d'assainissement conforme, soit nouveau, soit existant et si nécessaire mis à niveau. Les HLL disposeront de toilettes sèches.
- Tout défrichage est interdit dans le périmètre d'implantation possible pour les HLL.
- Les hébergements seront implantés à l'écart des arbres âgés ou malades pouvant générer un risque de basculement ou de chutes de branches.
- Les aménagements feront l'objet d'une bonne intégration paysagère dans leur environnement. Les HLL seront principalement en bois et seront réversibles.
- L'ancienne dépendance transformée en auberge devra faire l'objet d'une restauration soignée du bâti, dans le respect du caractère de l'architecture rurale locale.

PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT**SURFACE TOTALE
(Ha)****INSTALLATIONS ATTENDUES**

- Installations autorisées : au maximum 50 m²
- Total du périmètre du STECAL : 0,6 ha

Au maximum 2 HLL