



COMMUNE DE BUBRY
DEPARTEMENT DU MORBIHAN

PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Pièce 3

Arrêté le :	Approuvé le :

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. Court terme	7
2.4. Moyen / Long terme.....	7
2.5. Les secteurs d'urbanisation à court terme	9

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 Spatialisées

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

Les constructions seront conçues, par leur implantation, volumétrie, matériaux, etc. de façon à permettre une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire, et limiter la consommation d'énergie.

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.

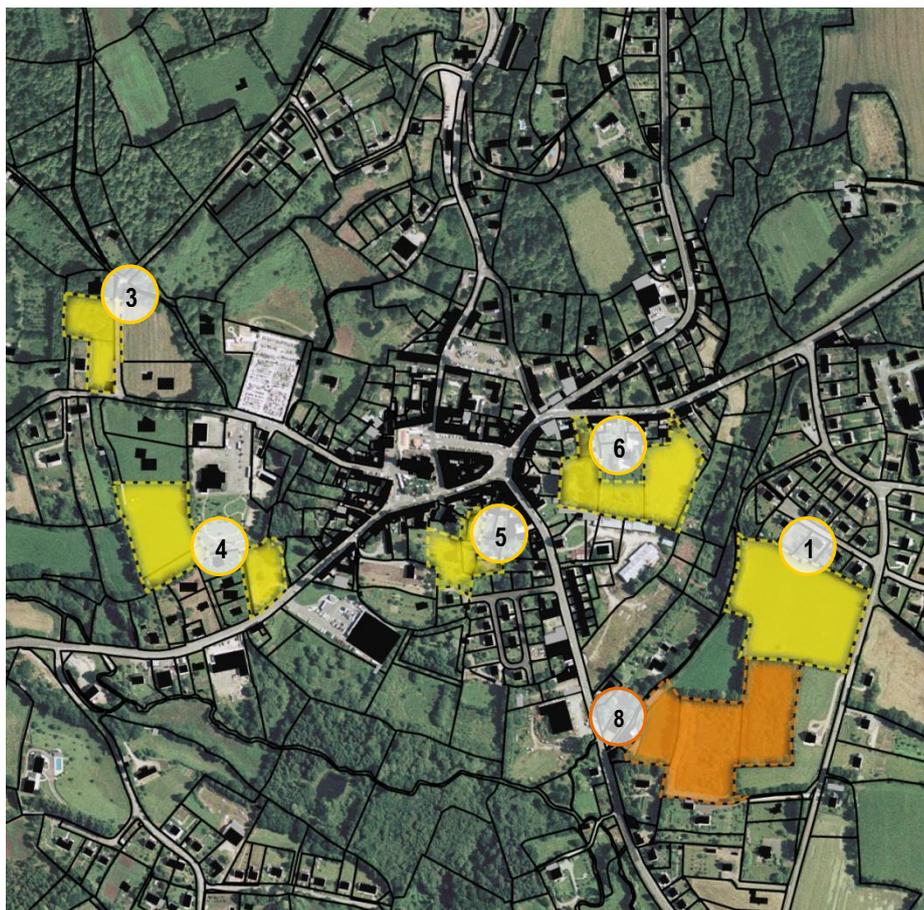
2.1.3.2. Trame végétale

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.

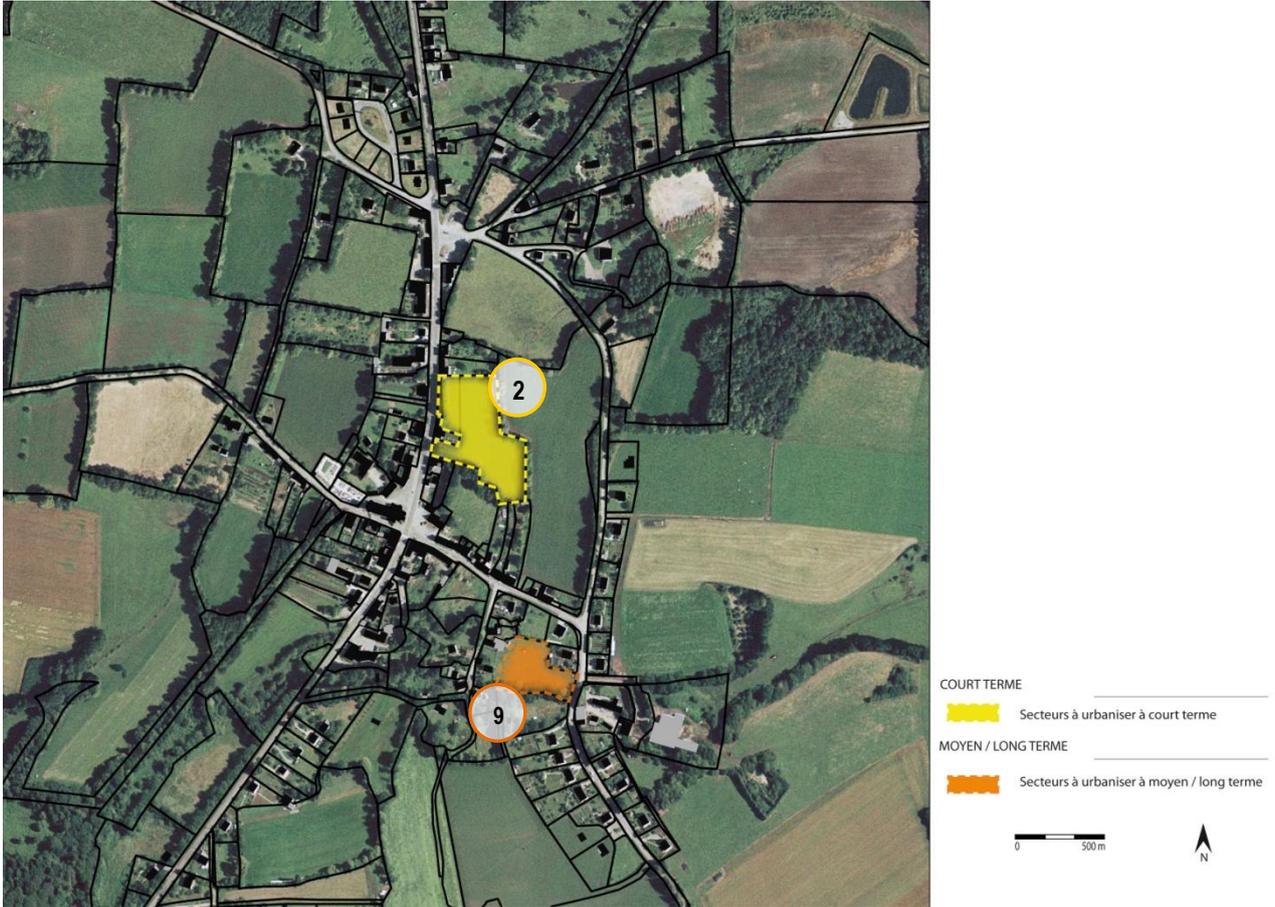
2.2. Programmation de l'aménagement

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 :

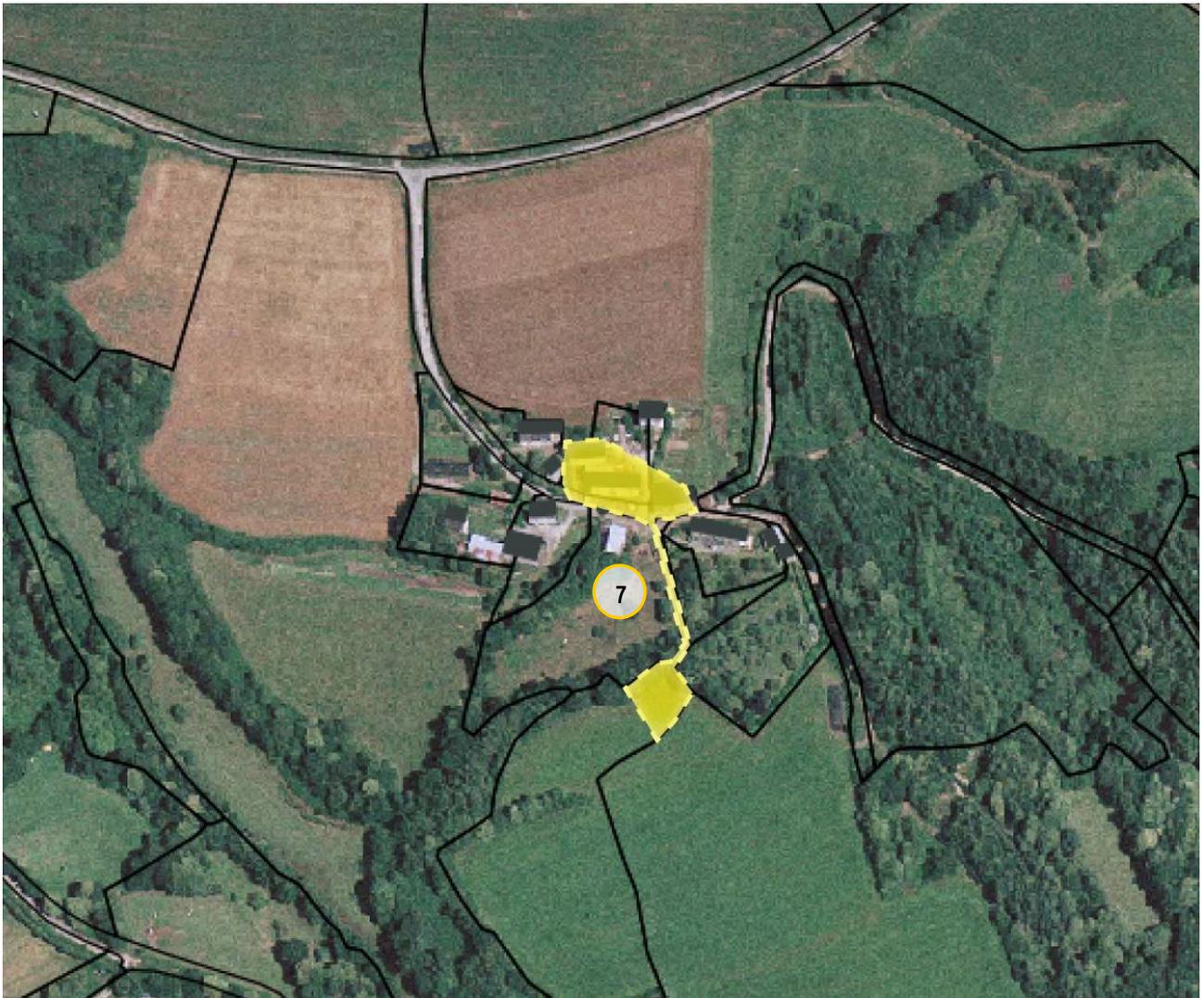


La programmation de l'urbanisation reprend l'ordre suivant (affiché sur les extraits ci-dessus) :

2.3. Court terme	Secteur du Moulin du Duc (Nord)
	Secteur de Saint-Yves (Nord)
	« Poulna »
	« Plouay »
	« Centre Bourg »
2.4. Moyen / Long terme	« Le Vallon »
	Secteur du Moulin du Duc (Sud)
	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 à Kerbris (STECAL : Secteur de Taille et de Capacité d'accueil limitées) :



2.5. 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

SECTEUR N°2 « SAINT-YVES (NORD) »



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

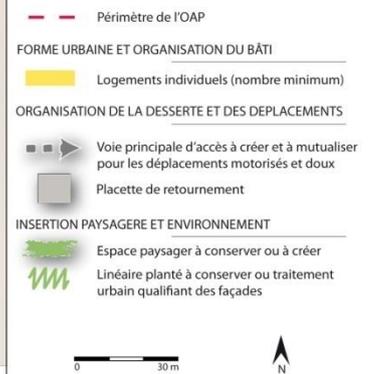
- Organisation générale de deux îlots d'habitat pavillonnaire.
- Densité minimum de l'opération = 17 Igt/ha minimum.
- Implantation du bâti prenant en compte : l'exposition solaire, l'aménagement des stationnements, etc.
- Exposition des façades principales vers le Sud.
- Forme et volume du bâti permettant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



PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT

SURFACE TOTALE (Ha)

1

NOMBRE MINIMUM DE LOGEMENTS

17

SECTEUR N°3 « POULNA »



CONTEXTE

Actuellement composé d'une emprise non bâtie et d'une emprise bâtie, le secteur de Poulna est situé à 400 mètres du bourg de Bubry. Le périmètre de l'OAP comprend des espaces naturels et agricoles. Le bâti situé en bord de route pourra être conservé et réhabilité.

Le secteur est accessible depuis la rue Poulna qui mène directement au bourg de Bubry et ses commerces et services. La rue Horizon qui longe le secteur sera la rue sur laquelle s'appuiera le projet à vocation d'habitat.

Caractéristiques urbaines :

Autour du projet, le tissu urbain est composé d'un bâti lâche où se côtoient des logements récents avec des logements plus traditionnels.

Caractéristiques physiques et environnementales :

- Zone d'implantation avec une légère pente en direction de la rue Poulna. Elle est peu marquée constituant une caractéristique favorable à l'aménagement de ce secteur.
- Présence d'un boisement sur la parcelle non-bâtie du secteur.



Rue Horizon
Accès possible au secteur

Rue Poulna
Vers le centre-bourg de
Bubry

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

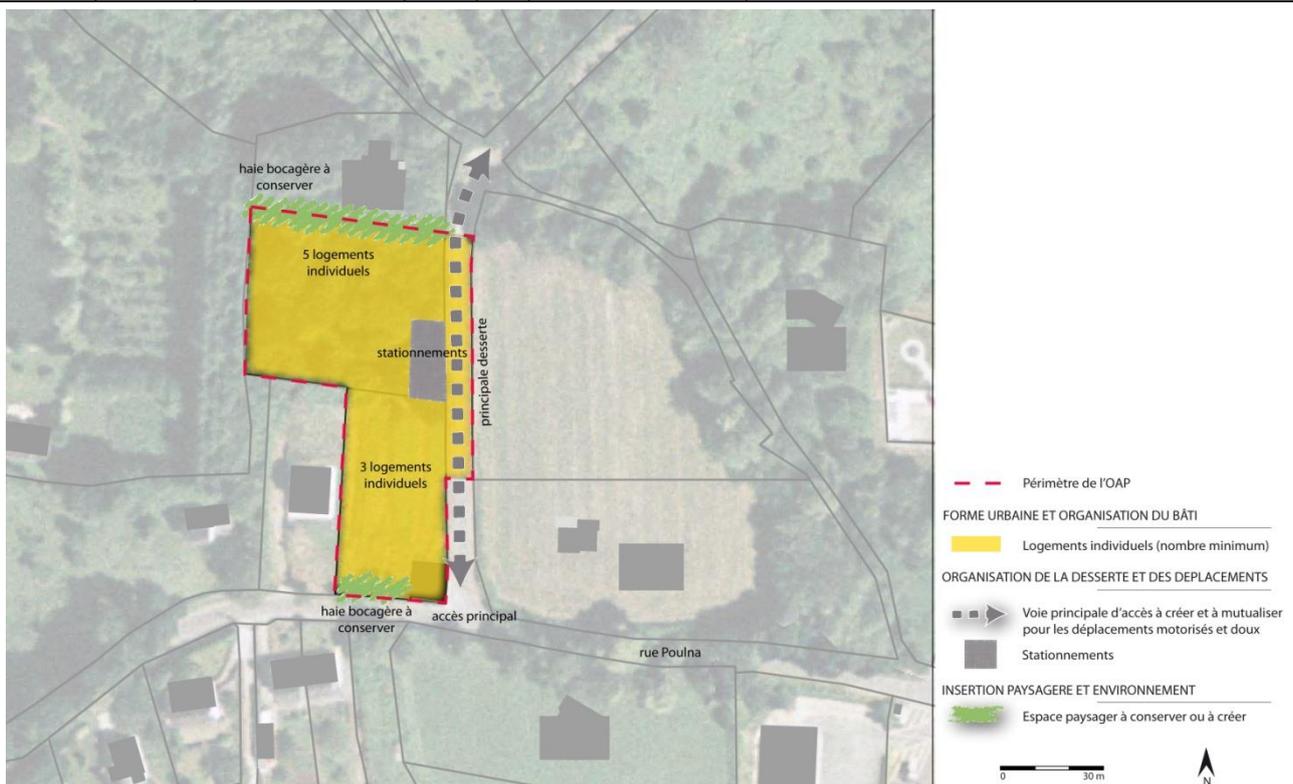
- Organisation générale de deux îlots d'habitat pavillonnaire.
- Densité minimum de l'opération = 15 lg/ha minimum.
- Implantation du bâti prenant en compte : l'exposition solaire, l'aménagement des stationnements, etc.
- Exposition des façades principales vers le Sud.
- Forme et volume du bâti permettant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

ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS

- Plusieurs accès à créer sur la rue des Horizons : 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.
- Création d'un stationnement mutualisé desservant les deux îlots d'habitat pavillonnaire.

INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT

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



PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT

SURFACE TOTALE (Ha)	NOMBRE MINIMUM DE LOGEMENTS
0,5	8

SECTEUR N°4 « PLOUAY »



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

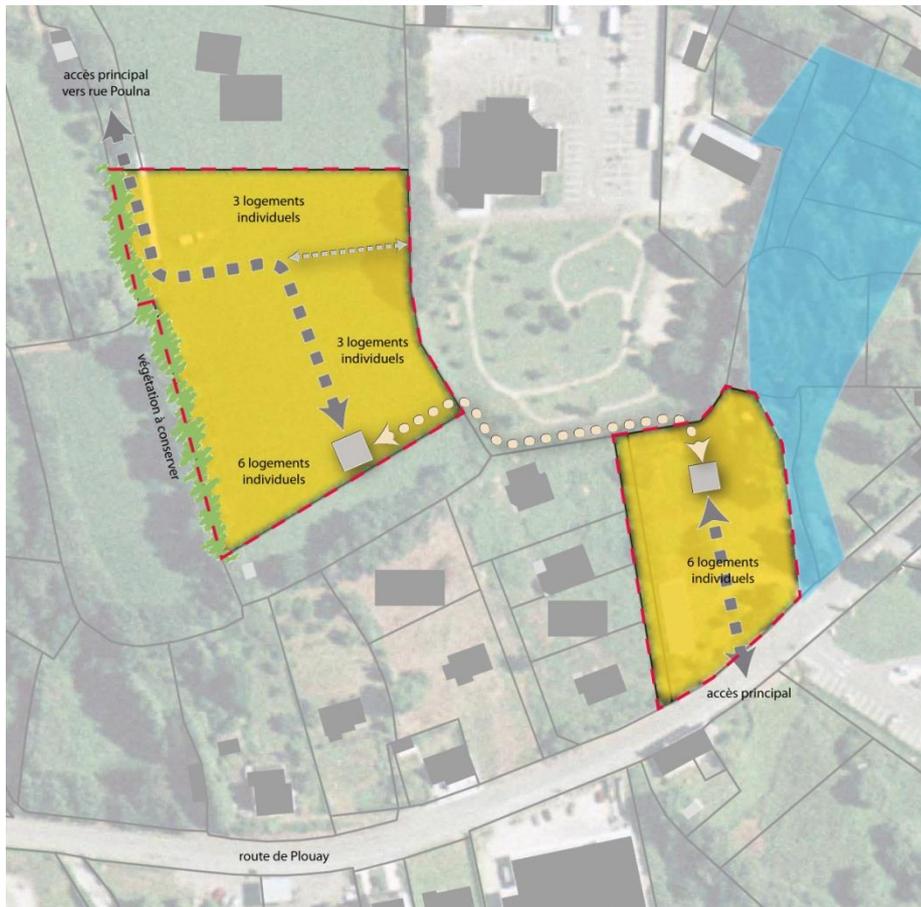
- Organisation générale de deux îlots d'habitat pavillonnaire.
- Densité minimum de l'opération = 15 lgt/ha minimum.
- Implantation du bâti prenant en compte : l'exposition solaire, l'aménagement des stationnements, etc.
- Exposition des façades principales vers le Sud.
- Forme et volume du bâti permettant 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,...).



PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT

SURFACE TOTALE (Ha)	NOMBRE MINIMUM DE LOGEMENTS
1,05	15

SECTEUR N°5 « CENTRE-BOURG »



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.

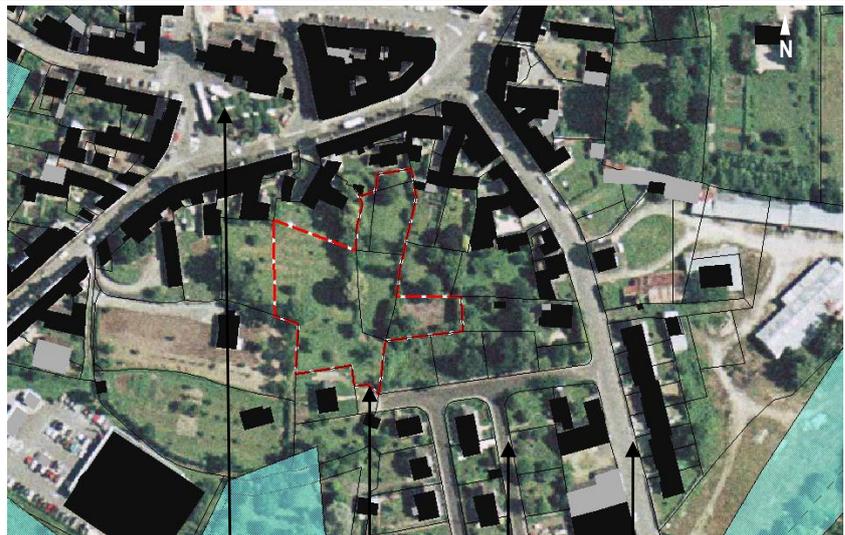
Caractéristiques urbaines :

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.



Centre-Bourg de Bubry

Accès possible

Rue de la Cité

Rue de la Libération

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

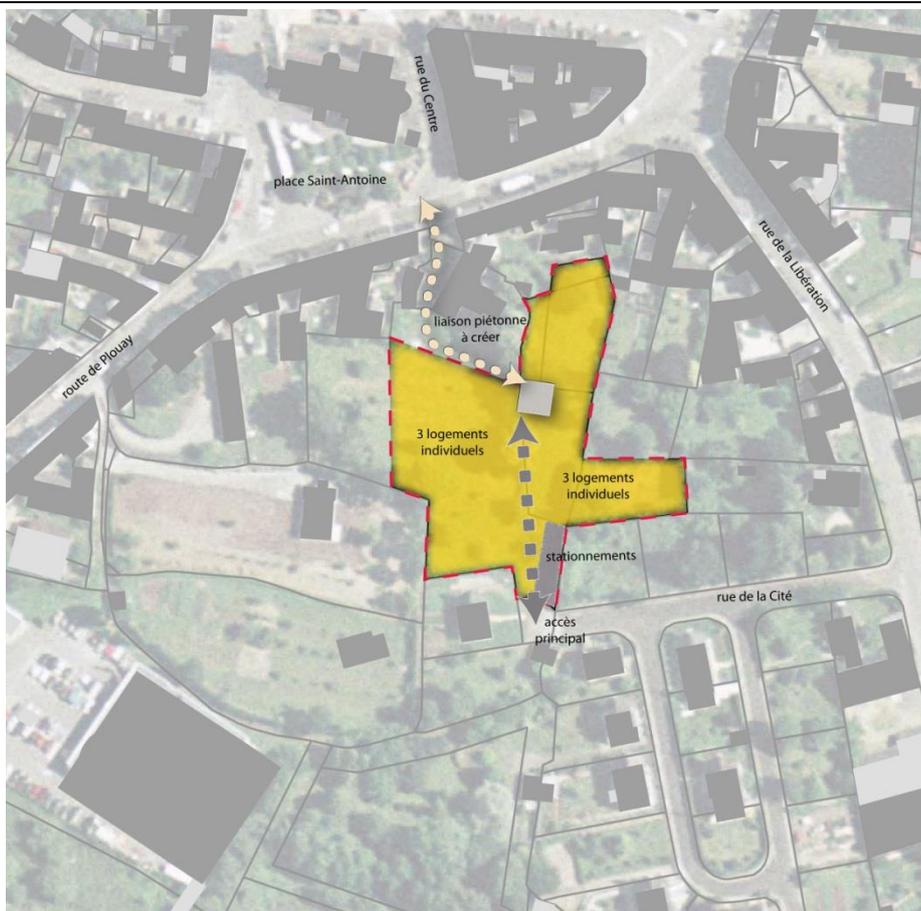
- Organisation générale d'un îlot d'habitat pavillonnaire.
- Densité minimum de l'opération = 15 lg/ha minimum.
- Implantation du bâti prenant en compte : l'exposition solaire, l'aménagement des stationnements, etc.
- Exposition des façades principales vers le Sud.
- Forme et volume du bâti permettant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



PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT

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

SECTEUR N°6 « LE VALLON »



CONTEXTE

Le secteur du Vallon est composé de 4 emprises non bâties 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 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 bordé 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
de Bubry

Rue de la
Libération

Accès
possible

Accès
possible

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

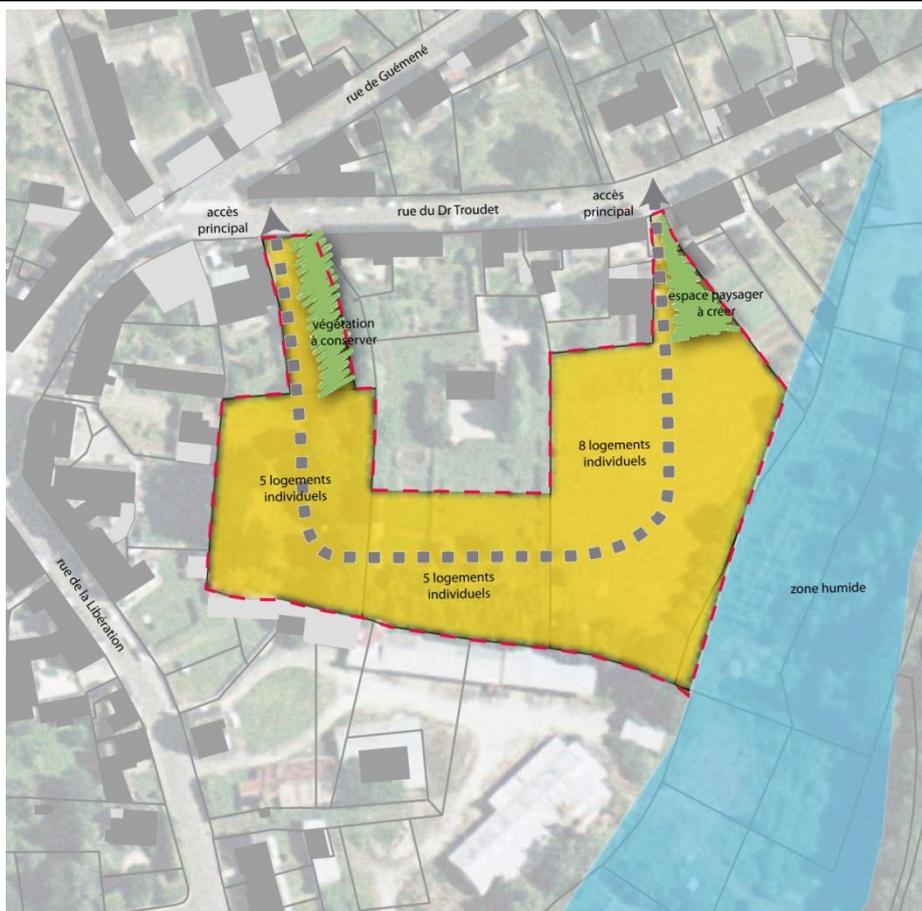
- Densité minimum de l'opération = 15 lgt/ha minimum.
- Implantation du bâti prenant en compte : l'exposition solaire, l'aménagement des stationnements, etc.
- Exposition des façades principales vers le Sud.
- Forme et volume du bâti permettant une intégration de l'aménagement dans le milieu environnant.

ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS

- 2 accès à créer sur la RD2 : accès mutualisé pour les déplacements motorisés et doux.
- Accès seront dimensionnés aux besoins de l'opération et assurera la protection des usagers.
- 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,...).



PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT

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

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.



-  Secteur de densification de l'habitat
-  Secteur d'hébergements touristiques légers de type tentes

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.