



COMMUNE DE BUBRY
DEPARTEMENT DU MORBIHAN

PLAN LOCAL D'URBANISME

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Pièce 2

Arrêté le :	Approuvé le :

SOMMAIRE

AVANT PROPOS	4
LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES DE BUBRY	5
<i>1.1. Objectifs et enjeux du PLU de Bubry</i>	<i>5</i>
<i>1.2. Les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement</i>	<i>6</i>
AXE 1 - UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE	7
<i>Une croissance démographique maîtrisée</i>	<i>7</i>
<i>Le confortement et la valorisation du bourg de Bubry et du bourg de Saint-Yves</i>	<i>8</i>
AXE 2 - UN CONFORTEMENT DE L'ACTIVITE ECONOMIQUE, COMMERCIALE ET TOURISTIQUE	9
AXE 3 - UN MAINTIEN ET UN DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES AGRICOLES	10
AXE 4 - UNE ORGANISATION ET UNE AMELIORATION DES CIRCULATIONS	11
AXE 5 - UNE PRESERVATION ET UNE VALORISATION DES ESPACES NATURELS ET DES PAYSAGES	12
CARTE DE SYNTHESE	13

AVANT PROPOS

En application de l'article L.123.1-3 du Code de l'Urbanisme, « le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

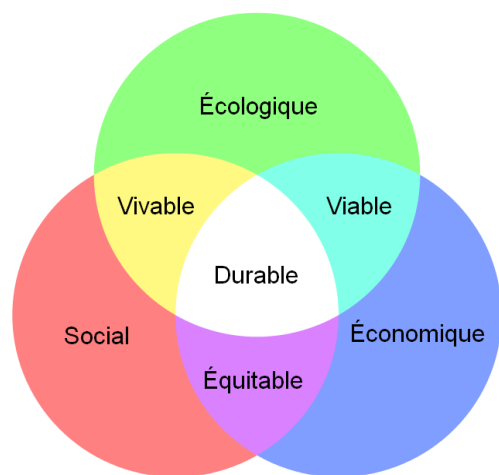
Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bubry a pour objectif de permettre une gestion cohérente et harmonieuse de l'espace communal pour :

- Maîtriser l'urbanisation de la commune ;
- Intégrer une cohésion sociale dans ce développement ;
- Conforter les activités économiques et commerciales ;
- Valoriser et promouvoir le potentiel agricole de la commune et son caractère rural ;
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel et bâti ;
- Améliorer et sécuriser les déplacements ;

La commune souhaite ainsi définir les conditions d'un véritable projet d'aménagement urbain harmonieux, innovant et favorisant une gestion économe de l'espace et un développement durable du territoire.

Le PLU permettra ainsi d'anticiper les besoins des populations actuelles et futures et proposer un projet de développement global et cohérent de la commune.



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables repose sur un concept fédérateur : LE DEVELOPPEMENT DURABLE, qui a pour objectif de répondre aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs. Ce concept introduit un enjeu temporel et spatial, et repose sur un développement équilibré et harmonieux tant d'un point de vue environnemental, économique que social.

Dans cette perspective, les objectifs de développement poursuivis par la commune de Bubry sont de permettre un développement équilibré de l'ensemble du territoire, garantissant à la fois et à long terme :

- La protection de l'environnement ;
- Le progrès social ;
- L'efficacité économique.

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES DE BUBRY

1.1. Objectifs et enjeux du PLU de Bubry

Le diagnostic a permis de cerner l'ensemble des enjeux concernant le territoire communal. Ont ainsi été mis en évidence :

- *d'une part les atouts communaux, qu'il convient de préserver, valoriser, renforcer :*
 - Un tissu urbain bipolaire réparti entre Saint-Yves et Bubry et structuré de manière hiérarchique (bourg, hameau, écart) ;
 - Un niveau d'équipements satisfaisant au regard de la population actuelle ;
 - Une activité agricole encore très présente ;
 - Une zone d'activités intercommunale qui dispose de disponibilités foncières ;
 - Une offre de commerces et services satisfaisante et concentrée dans le bourg ;
 - Un patrimoine naturel riche et de qualité, constitué notamment par la trame bocagère, les boisements, des zones humides et des landes ;
 - Des espaces naturels protégés : 5 ZNIEFF de TYPE I, 1 ZNIEFF de TYPE II ;
 - Un patrimoine architectural riche et diversifié lié à l'usage de l'eau et à l'histoire religieuse ;
- *d'autre part les contraintes et les dysfonctionnements qu'il s'agit d'intégrer et de résorber :*
 - Une topographie contraignante dans le bourg de Bubry ;
 - Une urbanisation linéaire de Saint-Yves et la présence d'espace à requalifier (place de l'église) ;
 - Des bâtiments d'activités agricoles dont l'architecture s'intègre difficilement dans les paysages ;
 - Une activité touristique peu développée ;
 - Un périmètre de captage à Kerpicaud ;
 - De nombreuses installations classées ;
 - Des entrées de ville marquées par les phénomènes d'étalement urbain et de banalisation des territoires ;
 - Une faible desserte en transports en commun ;
 - Des extensions urbaines non identitaires ;

- Une faible présence d'espaces publics dans le bourg de Saint-Yves ;
- Une atténuation des limites urbaines ;
- Une dépendance économique aux autres pôles d'emplois et de services ;
- Des risques d'inondation au niveau des vallons de la Sarre et du Poblaye.

Le projet urbain de la commune de Bubry résulte de la volonté de s'appuyer sur ses atouts et de réduire les dysfonctionnements, afin d'organiser et de maîtriser son développement.

1.2. Les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement

La réalisation du PADD doit permettre à la commune de BUBRY de mieux affirmer son projet urbain. C'est l'occasion de traduire les ambitions des élus, les attentes de la population et d'intégrer les grands enjeux de développement durable sur le territoire communal.

Le P.L.U communal doit définir les perspectives d'évolution et d'aménagement de la commune, tant pour les espaces urbanisés ou à urbaniser, que pour l'environnement naturel et les paysages.

En fonction des caractéristiques de la commune, les orientations d'urbanisme et d'aménagement de la municipalité peuvent être déclinées et regroupées en plusieurs objectifs :

- 1 - Un développement urbain maîtrisé, confortant les bourgs de Bubry et de Saint-Yves, préservant et renforçant leur rôle et leur identité**
- 2 - Un confortement de l'activité économique, commerciale et touristique**
- 3 - Un maintien et un développement des activités agricoles**
- 4 - Une organisation et une amélioration des circulations**
- 5 - Une préservation et une valorisation des espaces naturels et des paysages**

AXE 1 - Un développement urbain maîtrisé

Une croissance démographique maîtrisée

- Une population communale en constante diminution depuis les années 1960 qui passe ainsi de 3442 en 1962 à 2325 en 2005 ; Une arrivée de nouvelles populations toutefois constatée depuis 1982 mais qui ne suffit pas à pallier le déficit du solde naturel et à enrayer la décroissance
- Une situation qui a entraîné le vieillissement de la population de la commune aujourd'hui caractérisée par une structure démographique âgée, à mettre également en relation avec la présence de la maison de retraite sur la commune
- Une période 1999-2005 qui marque l'évolution négative du parc de logements occasionnée par la diminution des résidences principales, secondaires et logements vacants
- Un parc de logements touché par la vacance qui représente 8,4% du parc en 2005
- Une commune touchée par un processus de desserrement à savoir la baisse du nombre de personnes par logement qui est passé de 2,95 à 2,20 entre 1968 et 2005. Cette baisse nécessite de produire davantage de logements pour héberger une population équivalente.
- Un parc de logements insuffisamment diversifié représenté par des maisons individuelles, souvent de grande taille et occupé le plus souvent par des propriétaires. Les logements collectifs, locatifs et sociaux sont par conséquent peu représentés. Cette caractéristique empêche l'installation de différentes catégories de populations aux besoins variés.
- Un renouvellement important du parc de logements, résultat d'une production de logements neufs ces dernières années, là encore représentés essentiellement par des maisons individuelles en accession

OBJECTIFS

- ❑ Accueillir 240 habitants sur la durée du PLU
- ❑ Maîtriser le développement urbain de la commune, à la fois dans l'espace et dans le temps et proposer une offre quantitative de logements suffisante, permettant d'atteindre l'objectif démographique de la commune à l'horizon 2025
- ❑ Diversifier le parc de logements afin de répondre aux besoins des populations existantes et attirer de nouvelles populations (notamment des jeunes ménages)
- ❑ Prévoir une offre en termes d'équipements et de réseaux adaptée à l'évolution démographique projetée

ORIENTATIONS GENERALES

- Fixer un objectif de limitation de la consommation d'espace de 50% par rapport aux 10 dernières années
- Prévoir une densité minimale de 17 logements/ha pour les nouvelles opérations en extension, à adapter en fonction de leur localisation et du projet envisagé
- Réaliser au minimum 30% des besoins en logement en densification de l'enveloppe bâtie (optimisation des dents creuses)
- Favoriser une diversification des formes urbaines et des typologies de logements et développer l'offre en logements locatifs, notamment à caractère social, en imposant, dans certains secteurs ouverts à l'urbanisation, qu'un pourcentage des futurs programmes de logements soit affecté à des logements locatifs, et notamment sociaux
- Phaser l'urbanisation, notamment au regard de la capacité des réseaux existants et des équipements et extensions de réseaux à prévoir
- Prévoir l'extension du cimetière de Saint-Yves

Le confortement et la valorisation du bourg de Bubry et du bourg de Saint-Yves

- Une structure bipolaire organisée autour du bourg de Bubry et du bourg de Saint-Yves
- La présence de nombreux hameaux disséminés sur l'ensemble du territoire communal
- Des espaces interstitiels encore libres à urbaniser.

OBJECTIFS

- ❑ Préserver le centre ancien et ses caractéristiques architecturales et urbaines
- ❑ Limiter l'étalement urbain et notamment l'urbanisation de cordon, le long des axes de communication
- ❑ Redonner une forme cohérente au bourg de Saint-Yves
- ❑ Marquer la limite de l'urbanisation et ménager des espaces de transition avec les espaces agricoles et naturels limitrophes
- ❑ Garantir l'intégration paysagère des nouvelles constructions et promouvoir un habitat durable et de qualité.

ORIENTATIONS GENERALES

- Différencier la réglementation de la constructibilité dans les différents secteurs urbains, existants et projetés, de manière à préserver les caractéristiques du centre ancien, l'identité architecturale de la commune, et à obtenir une densité des constructions dégressive à mesure que l'on s'éloigne du centre-bourg
- Ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation en continuité du bourg, renforçant/confortant celui-ci, à proximité des activités, commerces et équipements existants
- Stopper l'urbanisation de cordon le long des axes de communication et privilégier un "épaississement" du bourg et du bourg de Saint-Yves
- Intégrer le projet d'aménagement/restructuration de la place de Saint-Yves
- Prévoir des orientations d'aménagement sur les futures zones à urbaniser de la commune afin de garantir leur intégration paysagère
- Les opérations d'ensemble devront respecter les orientations générales inscrites dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (densité, typologie, principe de cheminement, etc.)
- Permettre un urbanisme novateur en termes de performance énergétique sur la commune tout en s'intégrant dans l'environnement bâti.

AXE 2 - Un confortement de l'activité économique, commerciale et touristique

Le territoire de Bubry se caractérise essentiellement par :

- *une activité agricole prédominante*
- *une activité artisanale importante*
- *des disponibilités foncières présentes au niveau de la zone d'activités intercommunale*
- *un secteur tertiaire commercial important dans le centre bourg.*

OBJECTIFS

- ❑ Pérenniser les activités existantes et développer le commerce de proximité ou l'artisanat

- ❑ Préserver les commerces de proximité du centre bourg et sur Saint-Yves

- ❑ Accompagner les démarches de développement touristique en cours.

ORIENTATIONS GENERALES

- Conforter la zone d'activités artisanale intercommunale existante en s'appuyant sur les disponibilités foncières existantes
- Pérenniser les activités artisanales disséminées sur l'ensemble du territoire communal
- Favoriser le renforcement en réseau internet Très Haut débit de la commune, notamment au niveau de la zone d'activités pour permettre le développement de l'économie numérique sur le territoire

- Redynamiser le tissu économique du centre bourg
- Valoriser le commerce de proximité

- Mettre en valeur le patrimoine naturel pour le développement touristique du secteur
- Permettre la reconnaissance du patrimoine communal (calvaires, chapelles...) notamment par la mise en place d'une signalétique adaptée.

AXE 3 - Un maintien et un développement des activités agricoles

L'agriculture, activité économique principale du territoire, contribue également à l'identité et à l'entretien des paysages de la commune.

Ainsi, le plan local d'urbanisme de Bubry identifie les espaces naturels et agricoles à préserver et à valoriser, au travers de leur dimension économique, écologique, paysagère et culturelle.

OBJECTIFS

- ❑ Préserver l'outil agricole, les fermes, les chemins d'exploitation
Pérenniser la dynamique d'attractivité des jeunes exploitants

- ❑ Préserver les paysages agricoles

- ❑ Diversifier les pratiques agricoles en permettant la reconversion de certains bâtiments agricoles présentant un intérêt patrimonial

ORIENTATIONS GENERALES

- Appliquer les principes de réciprocité* sur l'ensemble du territoire communal, afin de ne pas de nuire aux exploitations
- Maintenir les espaces agricoles
- Prévoir les nouvelles zones à urbaniser en continuité immédiate des tissus urbains existants, afin de limiter la consommation d'espace et le mitage des espaces agricoles

- Préserver les haies ainsi que la structure bocagère

- Recenser les bâtiments agricoles d'intérêt architectural ou patrimonial, afin de permettre leur reconversion (L. 123-3-1 du code de l'Urbanisme)

** Le principe de réciprocité introduit à l'article L.111-3 du code rural impose pour la réalisation d'habitations ou d'immeubles habituellement occupés par des tiers à proximité de bâtiments agricoles soumis à des conditions de distance d'implantation, le respect de ces mêmes distances. Toute dérogation à l'application de cette règle ne peut être prise par l'autorité compétente en matière de permis de construire qu'après consultation pour avis de la Chambre d'agriculture.*

Sont actuellement concernés par ces règles de distance les bâtiments d'élevage et leurs annexes (silos d'ensilage, ouvrages de stockage des effluents, salles de traite...).

AXE 4 - Une organisation et une amélioration des circulations

L'étalement urbain de ces dernières décennies a été rendu possible par le développement quasi-exclusif des déplacements individuels motorisés.

Parce que nous sommes tour à tour, et parfois dans la même journée, piéton, cycliste, automobiliste ou usager des transports en commun, il s'agit de trouver un meilleur équilibre entre ces différents modes de déplacements et de partager réellement la voirie.

OBJECTIF

- ❑ Développer des circulations douces et des circuits de randonnée

Valoriser et faire découvrir les atouts de la commune, paysages et éléments identitaires ;

« Intégrer » les nouvelles entités urbaines en les raccordant systématiquement par des chemins piétons aux entités environnantes

- ❑ Sécuriser l'ensemble de la voirie notamment au bourg et sur le bourg de Saint-Yves
- ❑ Prendre en compte l'accessibilité aux équipements publics communaux
- ❑ Contribuer à la diminution des émissions de gaz à effet de serre

ORIENTATIONS GENERALES

- Créer un maillage de cheminements piétonniers sur l'ensemble du territoire et également mailler les futures zones d'urbanisation avec l'existant
- Prévoir des aménagements pour sécuriser les voies notamment à Saint-Yves
- Favoriser l'accessibilité aux équipements communaux à travers l'élaboration d'un plan d'accessibilité et les aménagements qui s'imposeront
- Développer un maillage de liaisons douces et de stationnements en cohérence avec les quartiers d'habitat, d'activités, d'équipements et de commerces permettant de réduire les déplacements motorisés

AXE 5 - Une préservation et une valorisation des espaces naturels et des paysages

Bubry est une commune qui dispose d'un patrimoine environnemental, paysager et historique de grande qualité qu'il s'agit de préserver.

L'enjeu pour la commune est d'identifier et protéger les composantes majeures de son environnement, qui sont au fondement de son identité rurale et garantissent le maintien de la qualité de vie sur son territoire.

Un travail d'inventaire des talus présents sur le territoire communale approche les 300 km de linéaires bocagers. La commune abrite également plus de 1000 ha de zones humides sur son territoire, dont certaines appartiennent à la zone Natura 2000.

OBJECTIF

- ❑ Préserver l'environnement naturel et les paysages

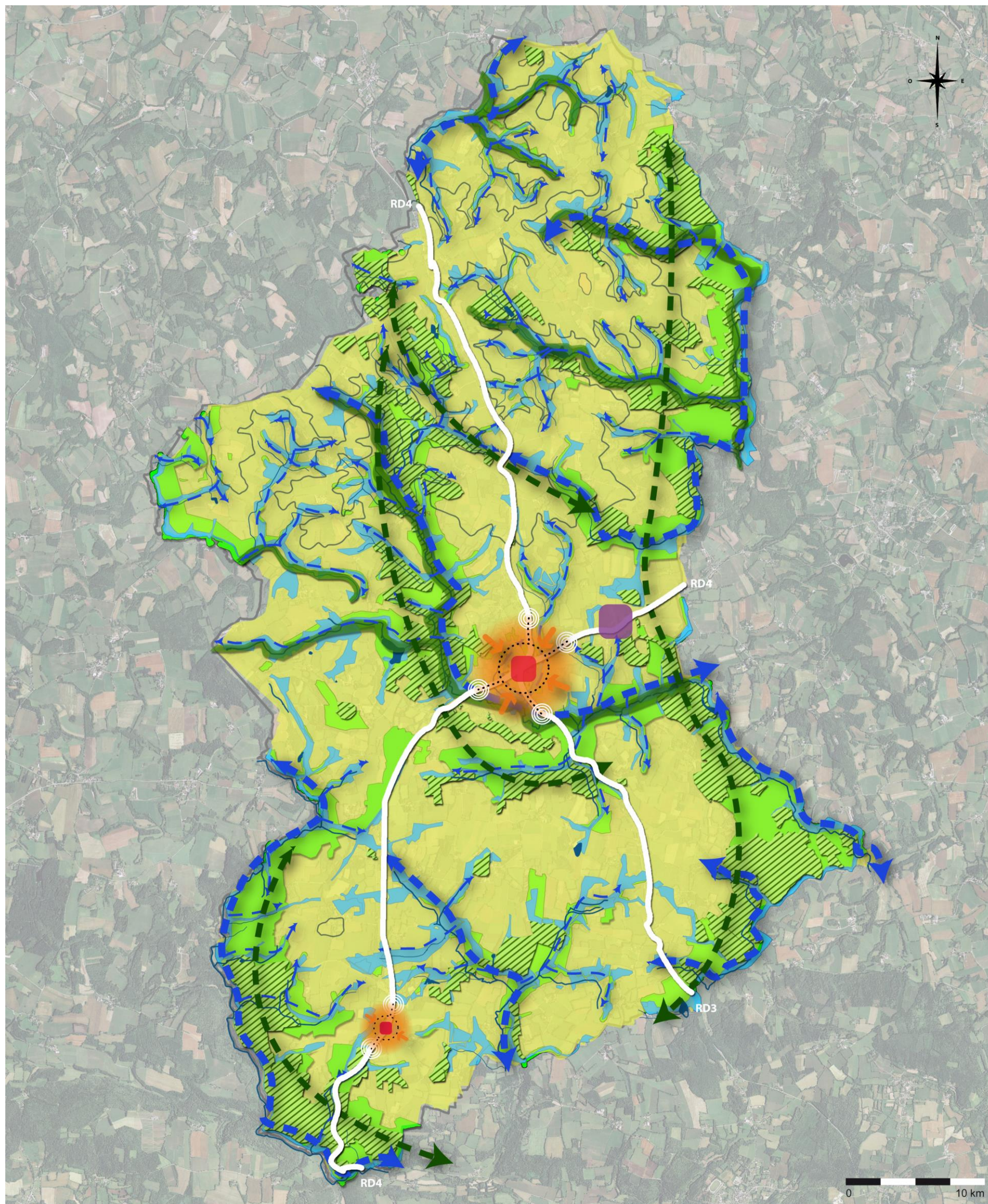
- ❑ Protéger le patrimoine historique

- ❑ Gérer les eaux pluviales pour prévenir les risques d'inondation ou de pollution

ORIENTATIONS GENERALES

- Préserver spécifiquement les espaces naturels classés et identifiés comme sensibles ou remarquables (ZNIEFF 1 et 2, Natura 2000)
- Préserver les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue
- Protéger les talus en tant qu'éléments du paysage
- Conserver les vues depuis et vers le grand paysage en les préservant de toute urbanisation
- Maintenir et entretenir les boisements remarquables
- Préserver l'eau sur le territoire communal en identifiant clairement les cours d'eau et les zones humides
- Poursuivre les actions de sensibilisation et de découverte des espaces naturels, notamment par la conception de chemins touristiques
- Urbaniser prioritairement autour du bourg de Bubry et du bourg de Saint Yves.
- Maintenir la trame verte et bleue en s'appuyant sur les coupures d'urbanisation identifiées sur les vallons et les prairies humides
- Identifier et protéger les monuments classés ou inscrits à l'inventaire des monuments historiques
- Recenser et identifier au plan de zonage l'ensemble des éléments du petit patrimoine (édicules de tous types: calvaires, fontaines...)
- Préserver le patrimoine religieux, dont la présence est très marquée sur le territoire, notamment les chapelles.
- Réaliser des bassins d'orage ou des bassins de rétention des eaux de pluie au sein des secteurs les plus sensibles.
- Limiter l'imperméabilisation des sols dans les opérations d'aménagement.
- Mettre en œuvre de mesures de gestion intégrées pour la récupération et le traitement des eaux et mise en place d'un réseau d'eaux pluviales

CARTE DE SYNTHÈSE



LEGENDE :

Développement urbain maîtrisé

- Conforter et densifier les bourgs de Bubry et St-Yves
- Favoriser la diversité et la mixité de l'habitat

Activités économiques

- Conforter l'accueil d'activités économiques existantes et à venir
- Pérenniser le commerce de proximité

Activités agricoles

- Préserver l'espace agricole et les exploitations

Circulations

- Développer le maillage des liaisons douces dans les bourgs
- Améliorer la qualité et la lisibilité des entrées de bourgs

Espaces naturels et paysages

- Préserver les espaces naturels
- Préserver les boisements et la structure bocagère
- Protéger les abords des cours d'eau
- Protéger les zones humides
- Préserver les éléments de trame verte bleue et les continuités écologiques :
- Trame verte
- Trame bleue