

Comment va se dérouler la procédure de modification du PLU ?

Elle se déroule en plusieurs temps :

① **Une phase d'études et de concertation**, qui aboutira au montage d'un dossier de projet de modification n°1 du PLU. Cette phase devrait se dérouler jusqu'au début de l'année 2024.

- la municipalité a également décidé de faire réaliser une évaluation environnementale. Elle visera à mesurer et à réduire les incidences sur l'environnement liées à la modification et, en particulier, à l'ouverture à l'urbanisation de la zone « Moulin du Duc Sud ». Elle sera intégrée au dossier de PLU.
- Une concertation avec le public est également conduite durant cette phase et fera l'objet avant l'enquête publique d'un bilan par le Conseil Municipal. Ce bilan sera disponible sur le site internet de la commune et joint au dossier d'enquête publique.

② **Une phase de consultation** des Personnes Publiques Associées (Etat, Département, Région, Lorient Agglomération, SCOT du Pays de Lorient, Chambre d'Agriculture, Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre des Métiers et de l'Artisanat...) et autres instances (Mission Régionale d'Autorité Environnementale, Commission Départementale de préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers...).

③ **Une phase d'enquête publique**. La durée de l'enquête publique est de 30 jours minimum.

④ **Finalisation et approbation du PLU :**

- A l'issue des consultations et de l'enquête publique, le projet sera le cas échéant modifié pour prendre en compte les observations émises.
- **Le Conseil Municipal approuvera la modification n°1** qui deviendra exécutoire après les formalités de contrôle de légalité et de publicité.

La modification n°1 du PLU de Bubry pourrait ainsi être approuvée à l'automne 2024.

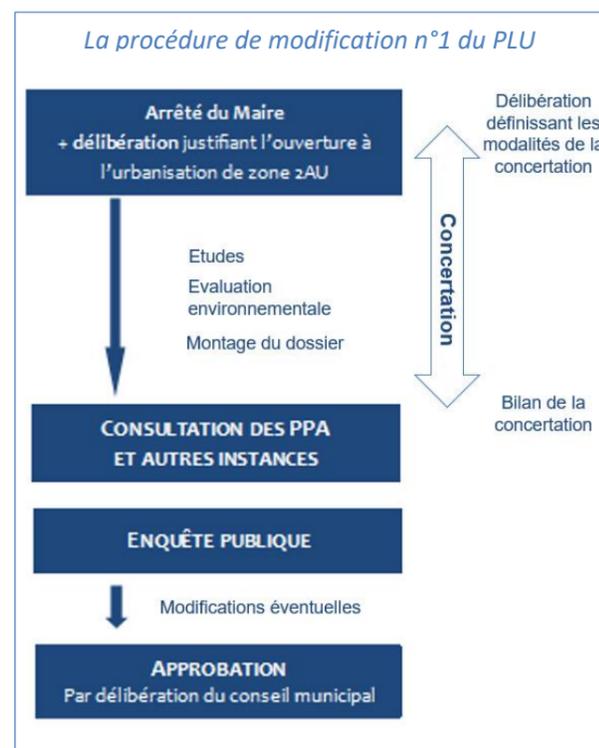
Comment s'informer et participer à la concertation ?

La concertation se déroulera du 9 octobre 2023 jusqu'au début de l'année 2024 selon les modalités suivantes :

- ✓ les délibérations et l'arrêté relatifs à la modification n°1 sont mis à disposition du public à la mairie de Bubry, aux heures et jours habituels d'ouverture, avec la présente fiche synthétique de présentation,
- ✓ une réunion publique, portant en particulier sur le projet d'urbanisation envisagé sur l'actuelle zone 2AU de Moulin du Duc Sud sera organisée,
- ✓ un article au moins paraîtra dans la presse,
- ✓ une adresse électronique est créée pour recueillir les observations du public :

⇒ **Pour envoyer vos observations :** plu.bubry56310@gmail.com

⇒ **Pour consulter le dossier de concertation ou le PLU de 2017 :** www.bubry.fr à la rubrique Urbanisme et PLU



Modification n°1 du PLU de Bubry Fiche de présentation



Pourquoi une modification du PLU de 2017 ?

Le PLU de la commune de Bubry a été approuvé le 28 avril 2017.

Aujourd'hui, des projets prévus par le PLU ont été mis en œuvre ; d'autres sont nécessaires ou font jour, et le PLU doit pouvoir évoluer pour y répondre.

En particulier, le lotissement communal de Pont-Castel a été réalisé sur une zone d'urbanisation future à court terme (zone 1AUa Moulin du Duc Nord) et la municipalité souhaite continuer à proposer une offre de logements sur la zone Moulin du Duc Sud. Les terrains sont actuellement classés en zone 2AUa d'urbanisation à long terme. Pour permettre leur urbanisation effective, le PLU doit être modifié pour transformer la zone 2AU en zone 1AU. Un schéma d'aménagement, sous forme d'Orientation d'Aménagement et de Programmation, y sera défini pour cadrer les grands principes à respecter par le futur projet de lotissement.

Quels documents du PLU de 2017 peuvent être modifiés ?

Le PLU se compose de plusieurs pièces :

- ① **Le RAPPORT DE PRÉSENTATION** : il est composé du diagnostic du territoire, de l'état initial de l'environnement, de l'évaluation environnementale ainsi que de la justification des choix faits par le PLU.
 - ⇒ **Un additif au rapport de présentation** du PLU de 2017 sera ajouté, pour présenter et justifier les choix fait dans le cadre de la modification n°1.
- ② **Le PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)** est un document clé qui expose les orientations politiques de la commune en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme, qui sont ensuite traduites dans le règlement et les orientations d'aménagement.
 - ⇒ **La modification du PLU devra respecter le PADD du PLU de 2017**, qui ne peut être modifié dans le cadre de cette procédure.
- ③ **Les ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)** schématisent les principes d'aménagement à respecter par les futurs projets (ex : accès, espace naturel à conserver, talus à protéger...) sur certains secteurs spécifiques et notamment les espaces à urbaniser.
- ④ **Le RÈGLEMENT** se décompose en 2 documents :
 - **le règlement graphique (zonage)** : ce plan délimite notamment les zones urbaines U, les zones à urbaniser AU, les zones agricoles A, les zones naturelles N... mais aussi des secteurs avec des règles spécifiques comme les emplacements réservés ou les espaces boisés classés (EBC).
 - **le règlement écrit** définit les règles d'urbanisation associées à ce plan.
 - ⇒ **Les OAP et le règlement du PLU peuvent évoluer** à l'occasion d'une modification de PLU, mais de manière limitée. Ces évolutions doivent par exemple respecter le PADD ; elles ne peuvent pas réduire un espace boisé classé ou une zone agricole ou naturelle.
- ④ **Les ANNEXES** informent sur d'autres éléments divers à prendre en compte en matière d'aménagement : servitudes d'utilité publique, sites archéologiques, plans des réseaux, ...
 - ⇒ **Des annexes et autres documents peuvent être mises à jour ou ajoutées** à l'occasion de la modification du PLU. Elles apportent en effet des informations utiles à la connaissance de l'ensemble des règles d'aménagement s'appliquant sur le territoire.

Les objectifs de la modification n° 1 du PLU de Bubry

Ils ont été définis par l'arrêté du Maire qui a prescrit la modification n°1 du PLU le 5 octobre 2023. Le tableau suivant donne des indications sur les évolutions envisagées pour le PLU et sur les pièces du PLU concernées.

	INTITULE	EVOLUTION DU PLU ENVISAGEE (INDICATIF)	PIECES CONCERNEES (INDICATIF)
A	Ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU « Moulin du Duc Sud »	Le zonage 2AU (urbanisation à long terme) sera transformé en 1AU (urbanisation à court terme) sur le secteur de Moulin du Duc Sud pour y permettre la réalisation d'un nouveau quartier d'habitation. Un schéma d'aménagement, qui prendra la forme d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), définira les principes à respecter par le futur lotissement (accès, talus à protéger...).	Règlement graphique OAP
B	Modifier l'OAP « Le Vallon »	La programmation de l'OAP « Le Vallon » sera redéfinie pour y permettre l'accueil : - d'équipements, notamment pour que la future gendarmerie, actée par décision de l'Etat du 4 octobre 2023, puisse s'y installer, - d'une offre de logements diversifiés, en cohérence avec la convention opérationnelle entre la commune et l'Etablissement Public Foncier de Bretagne, qui a acquis une partie des terrains.	OAP
C	Supprimer l'OAP Poulna	Cette OAP sera supprimée car elle se situe en secteur d'assainissement non collectif, ce qui rend sa concrétisation impossible.	Règlement graphique OAP
D	Mettre le PLU en compatibilité avec le SCOT du Pays de Lorient	Les prescriptions du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Lorient s'imposent au PLU. Le SCOT a été approuvé le 16 mai 2018 et modifié le 15 avril 2021, donc après l'approbation du PLU. Le PLU de 2017 avait anticipé certaines des règles du SCOT, mais d'autres restent à traduire dans le règlement du PLU. Par exemple : définir un périmètre de centralité commerciale, instaurer des marges de recul le long des cours d'eau...	Règlement graphique Règlement écrit
E	Instaurer la création de STECAL en zones A et N	Des dispositions graphiques et réglementaires seront ajoutées, sous forme de Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL), pour permettre la réalisation de quelque(s) projet(s) de type hébergement ou vente directe en zones A et N	Règlement graphique Règlement écrit

	INTITULE	EVOLUTION DU PLU ENVISAGEE (INDICATIF)	PIECES CONCERNEES (INDICATIF)
F	Mettre à jour l'inventaire des bâtiments pouvant changer de destination en campagne	En zones A et N, les bâtiments qui peuvent changer de destination (ex : de bâtiment d'activités en habitation, de garage en habitation...) sont à identifier dans le PLU. La liste des bâtiments identifiés au PLU de 2017 sera mise à jour : - en supprimant certains bâtiments, notamment ceux qui ont fait l'objet d'une rénovation avec changement de destination depuis 2017, - en ajoutant de nouveaux bâtiments car ils sont jugés pertinents par exemple au regard de leur intérêt architectural	Règlement graphique
G	Actualiser les dispositions relatives à l'extension mesurée des habitations en zones A et N	En zones A et N, les habitations peuvent faire l'objet d'une extension, qui doit être mesurée. La doctrine sur ses possibilités d'extension a évolué avec la Charte de l'Agriculture et de l'Urbanisme du Morbihan, approuvée en 2020, qui les a légèrement augmenté. Les règles du PLU de 2017 peuvent être mises en cohérence avec cette nouvelle doctrine.	Règlement écrit
H	Modifier et/ou créer de nouveaux emplacements réservés	Certains emplacements réservés pourront être modifiés ou ajoutés au regard de l'évolution des projets depuis 2017. Exemple indicatif : emplacement réservé pour créer un chemin facilitant l'accès au bourg...	Règlement graphique
I	Procéder à d'autres ajustements, ajouts ou corrections mineurs	Certaines dispositions, qui s'avèrent obsolètes ou peu pertinentes, seront actualisées afin de faire mieux correspondre certaines règles du PLU à la réalité du territoire.	Règlement graphique Règlement écrit
J	Mettre à jour le plan des servitudes d'utilité publique (SUP)	Le plan et la liste des servitudes d'utilité publique seront mis à jour, afin de pouvoir informer au mieux le public, les propriétaires de terrains et les demandeurs d'autorisation d'urbanisme sur les servitudes qui s'imposent.	Plan et tableau des SUP
K	Mettre à jour et ajouter certaines annexes	De même, il s'agit de mettre à jour et/ou ajouter des annexes ou documents utiles à la connaissance des règles et à l'information sur les droits à construire (ex : mises à jour d'annexes sanitaires : réseau d'eau potable, réseau d'eaux usées... ; ajout d'une annexe relative au droit de préemption urbain...)	Annexe(s) au règlement graphique Annexe(s) au PLU
L	Corriger des erreurs matérielles	Certaines erreurs matérielles qui ont constatées sur les documents du PLU approuvé en 2017 (ex : erreur minime de légende, de tracé...) seront corrigées	Toutes les pièces du PLU