



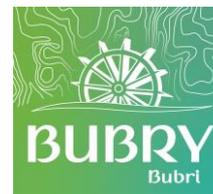
# **Réunion publique d'information**

## **La modification du PLU et le futur quartier de Moulin du Duc**

**> > *compte-rendu en fin de document***

Le 13/12/2023

# Déroulement



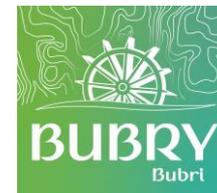
> **Présentation à l'écran (40min)**



> **Discussions**

*La réunion d'aujourd'hui n'a pas pour but de discuter du PLU dans son intégralité, mais uniquement des sujets qui seront traités par la procédure de modification et en particulier l'aménagement du secteur de Moulin du Duc (partie sud).*

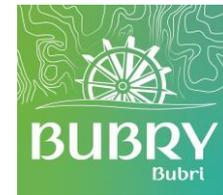
# Déroulement



Des suggestions ?

[plu.bubry56310@gmail.com](mailto:plu.bubry56310@gmail.com)

# Introduction



La commune de Bubry a approuvé son nouveau PLU le **28 avril 2017** en Conseil municipal.

Depuis cette date, c'est le contenu de ce PLU qui s'applique lorsqu'une **demande d'autorisation** (Permis de construire par exemple) est déposée.

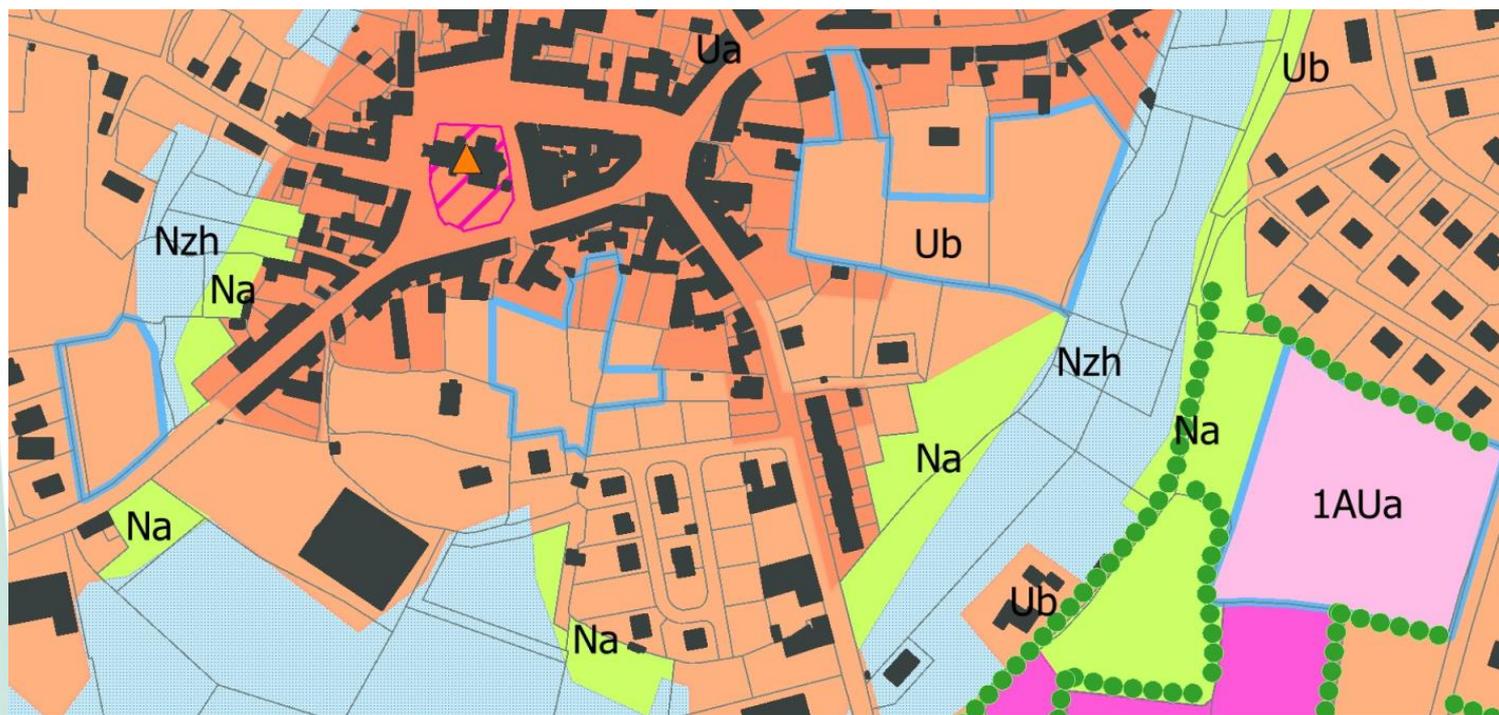
Un PLU correspond à un projet de la commune pour les dix années suivantes en générale.

## Le PLU :

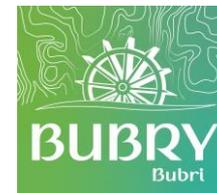
- Un rapport de présentation
- Un projet d'aménagement et de développement durable (PADD)
- Un règlement graphique (le « zonage »)
- Un règlement écrit
- Des annexes

Chaque projet se situe dans un type de **zone** défini par le PLU dans le respect des contraintes de la Loi (constructible /inconstructible)

Dans chaque zone s'appliquent des **règles particulières** que la demande de Permis doit **respecter**.



# Modifier le PLU : c'est quoi ?



## ➤ Ce que l'on peut faire : **Ajuster les règles**

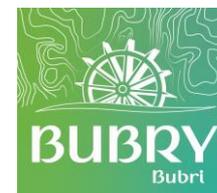
apporter des précisions, les compléter,  
les modifier ou les mettre à jour **SANS** :

- changer le Projet global (= le PADD)
- changer le zonage non constructible en zonage constructible

**Dans le respect de ce cadre, on peut par exemple :**

- **mettre en compatibilité** le PLU à des règles « supérieures » (ex : **Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Lorient**)
- adapter à la réalisation de **projets nouveaux** ; exemple : la nouvelle gendarmerie sur l'OAP « le Vallon »
- **améliorer des règles du PLU** après « 6 ans d'expérience » d'application

# Modifier le PLU : c'est quoi ?



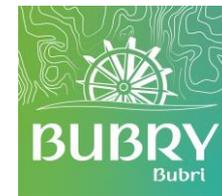
## ➤ Ce que l'on ne peut pas faire :

- changer le PADD
- changer le zonage non constructible en zonage constructible

## ➤ une modification de PLU ne peut pas rendre un terrain constructible.

# Les modifications envisagées du PLU

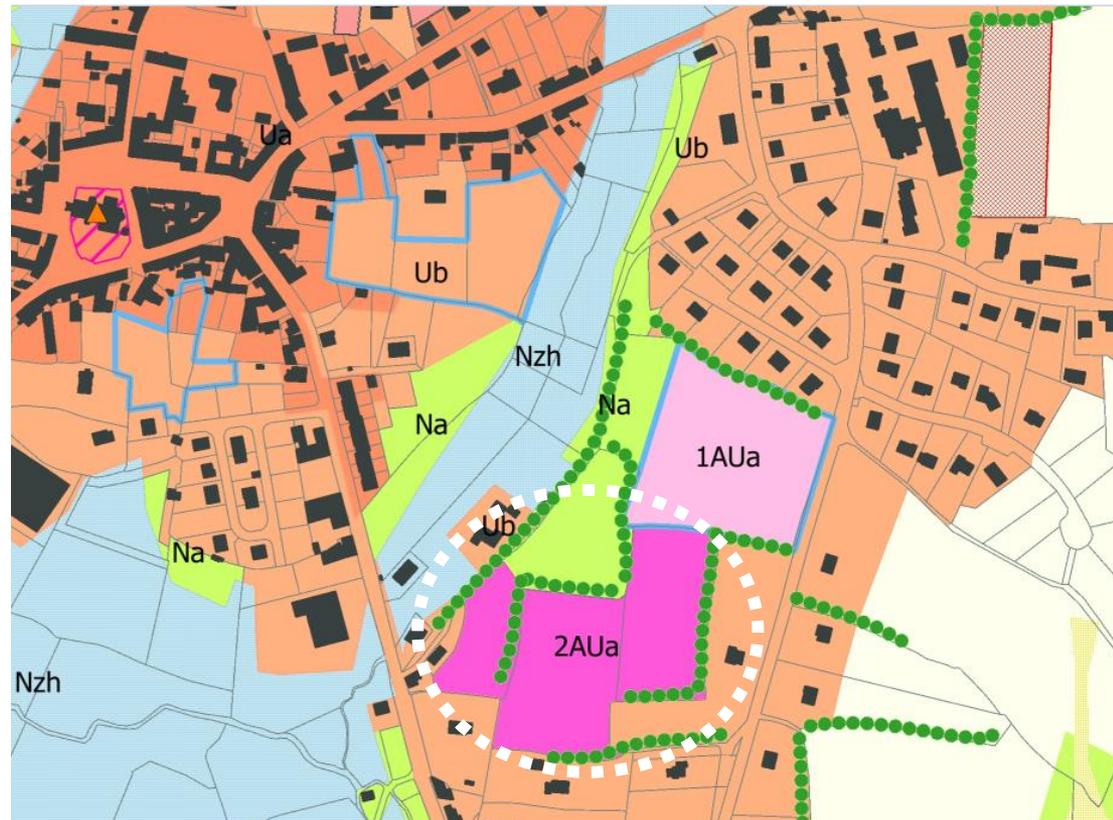
## Aménager un nouveau quartier



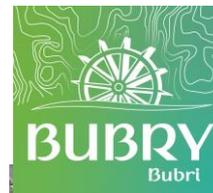
## Ouvrir à l'urbanisation le quartier de Moulin du Duc (partie sud)

> Aujourd'hui le **zonage 2AU** indique que **l'aménagement est « en attente »**

> Demain un **zonage 1AU** permettra de déposer des demandes de permis.



# Le quartier de Moulin du Duc AUJOURD'HUI

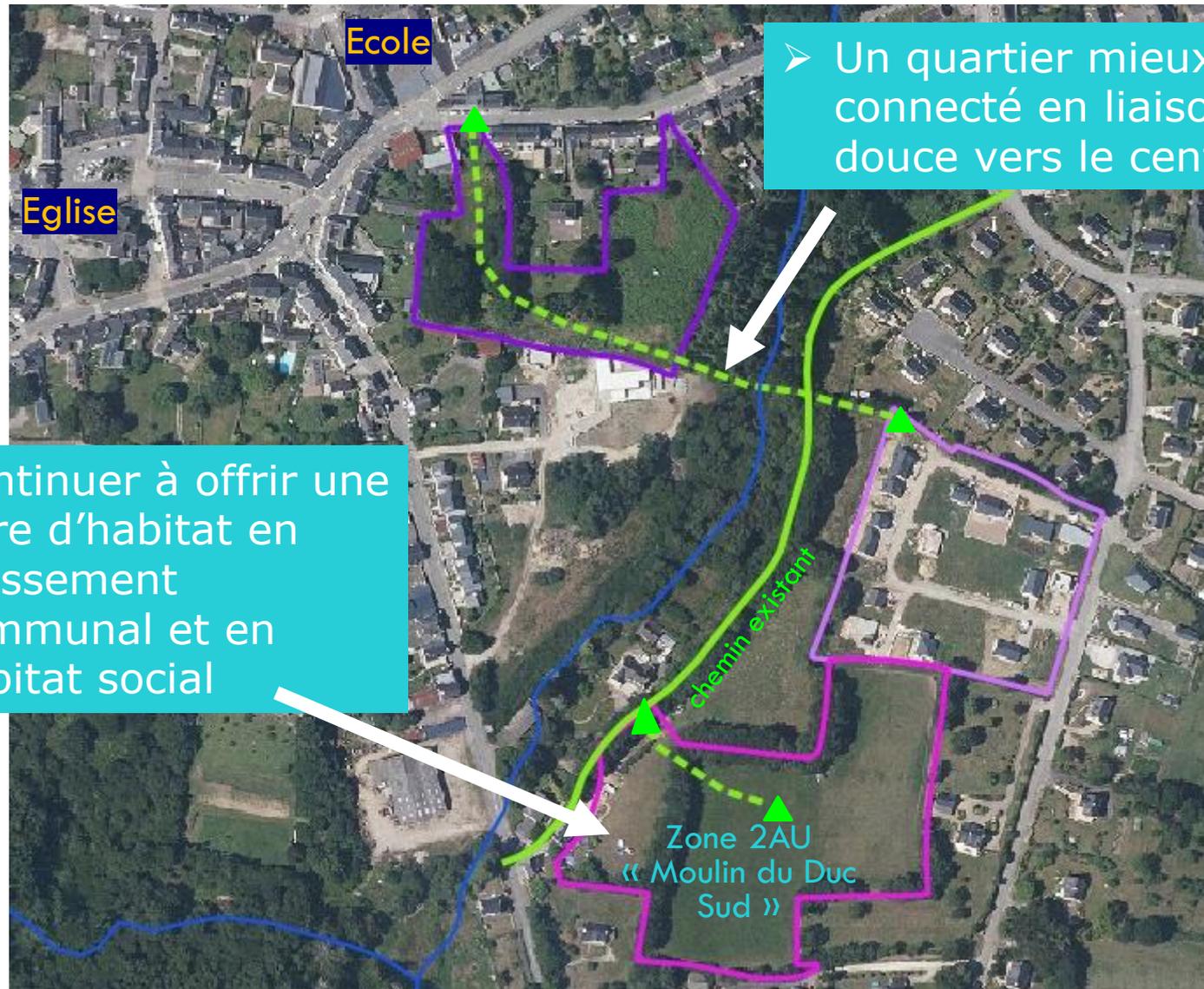
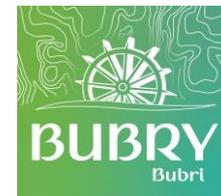


Le lotissement de  
Pont-Castel réalisé à  
partir de 2018  
21 logements dont  
5 logements locatifs sociaux

Zone 2AU  
« Moulin du Duc  
Sud »



# Le quartier de Moulin du Duc DEMAIN

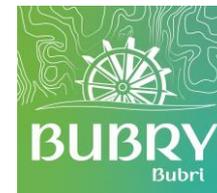


➤ Un quartier mieux connecté en liaison douce vers le centre

➤ Continuer à offrir une offre d'habitat en lotissement communal et en habitat social

Zone 2AU  
« Moulin du Duc  
Sud »

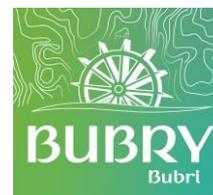
# Le quartier de Moulin du Duc DEMAIN



Quelle proposition d'aménagement sur « Moulin du Duc Sud » ?



# Un site avec des sensibilités à prendre en compte

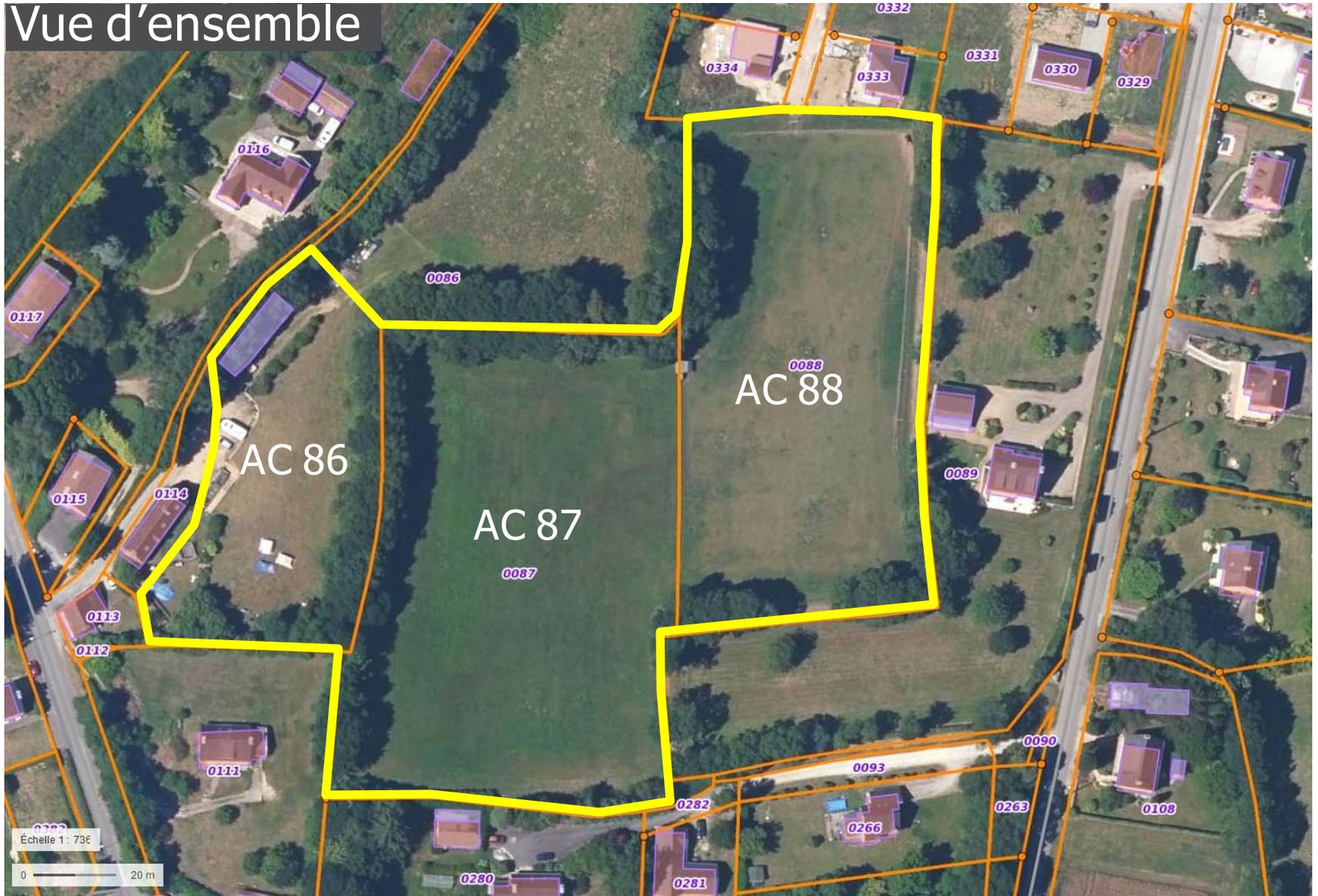


Afin de cerner au mieux les **sensibilités environnementales** du secteur de Moulin du Duc Sud, la commune a missionné Jean-Pierre Ferrand, Conseil en environnement.

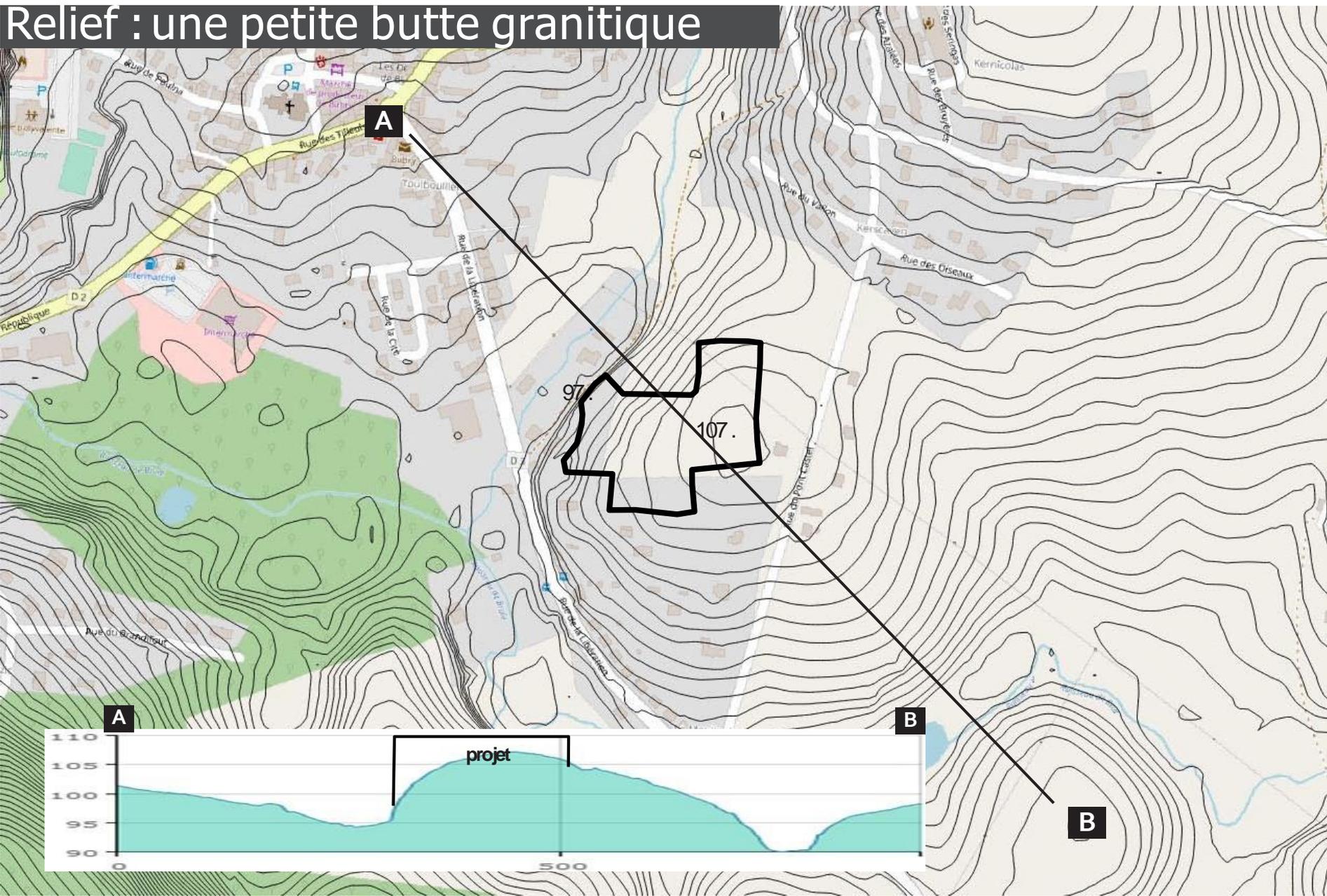
Il accompagne la commune et les acteurs de ce projet pour **prendre en compte ces sensibilités de la meilleure manière** durant toute la procédure.



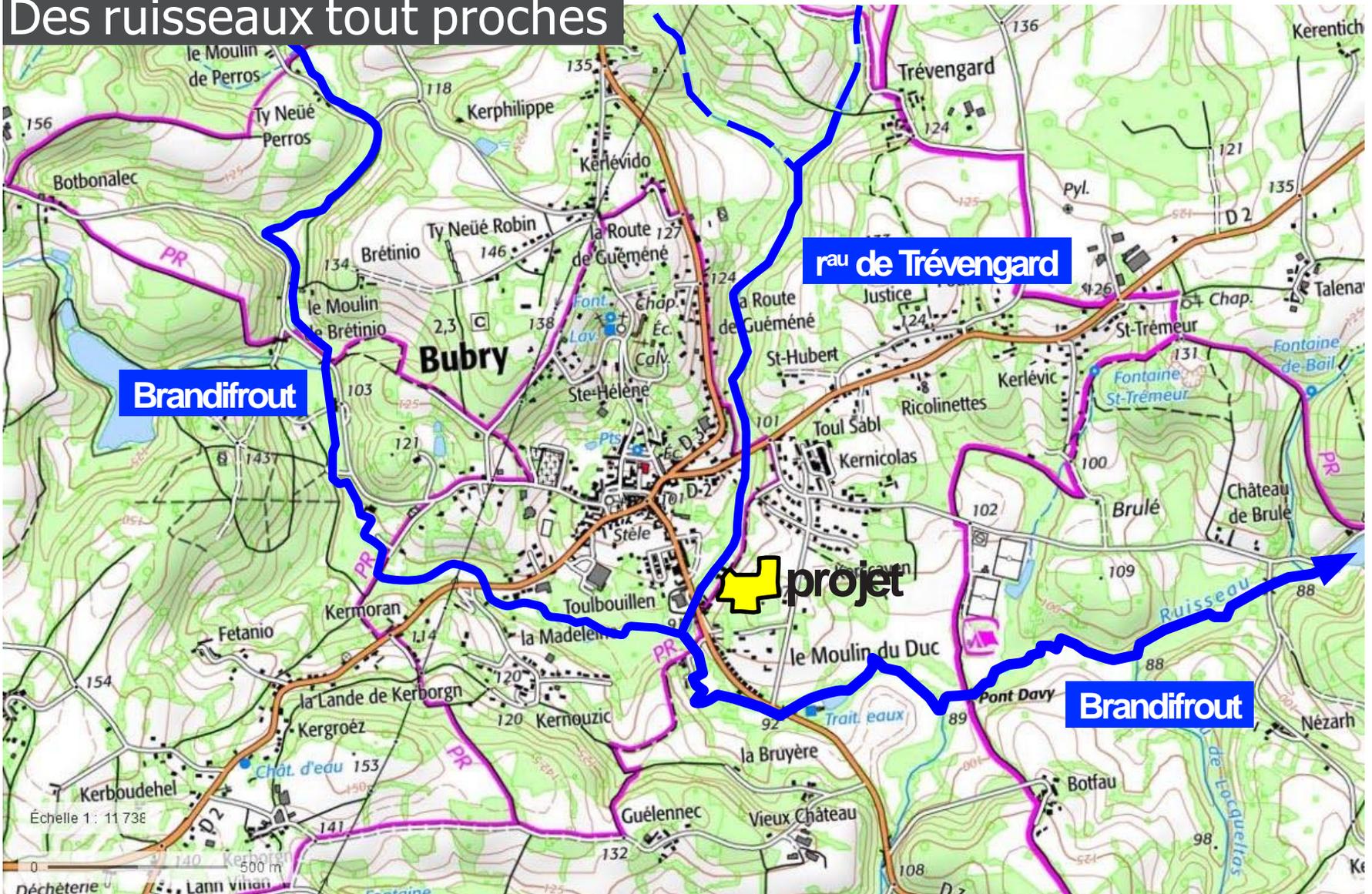
# Vue d'ensemble



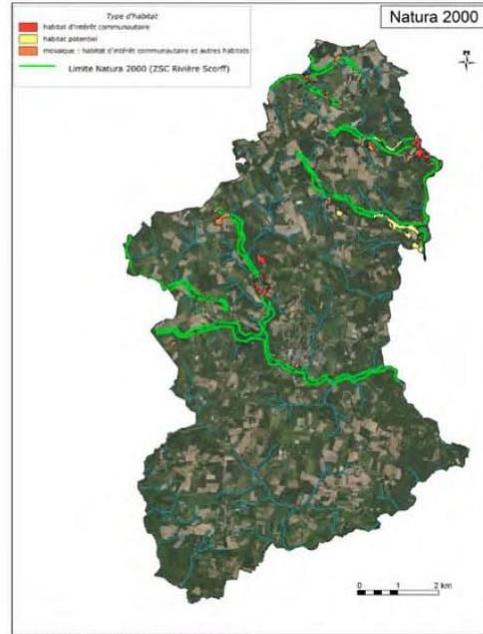
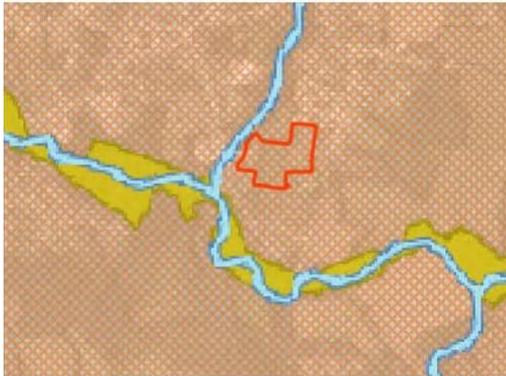
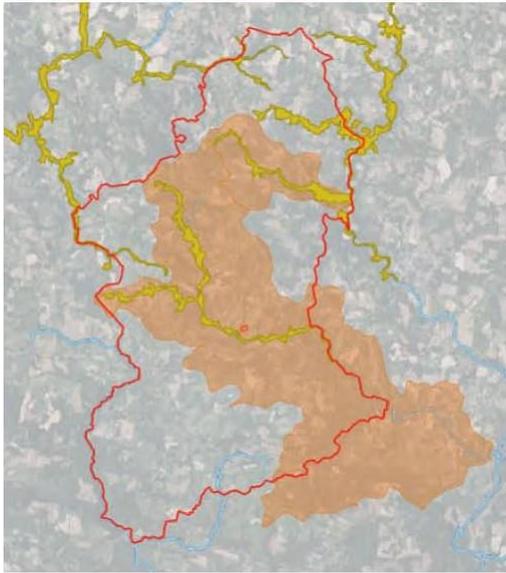
# Relief : une petite butte granitique



# Des ruisseaux tout proches



# Le Brandifrou, une perle écologique



Le Bassin versant du ruisseau de Brandifrou sur lequel se situe la zone étudiée est concerné par un **Arrêté Préfectoral de Protection du Biotope (APPB)** datant du 17 novembre 2021, visant à préserver l'habitat naturel de la **Mulette perlière**, *Margaritifera margaritifera*. Il s'agit d'une espèce rare, classée en danger critique d'extinction sur la liste rouge européenne de l'UICN (Union Internationale de la Conservation de la Nature).

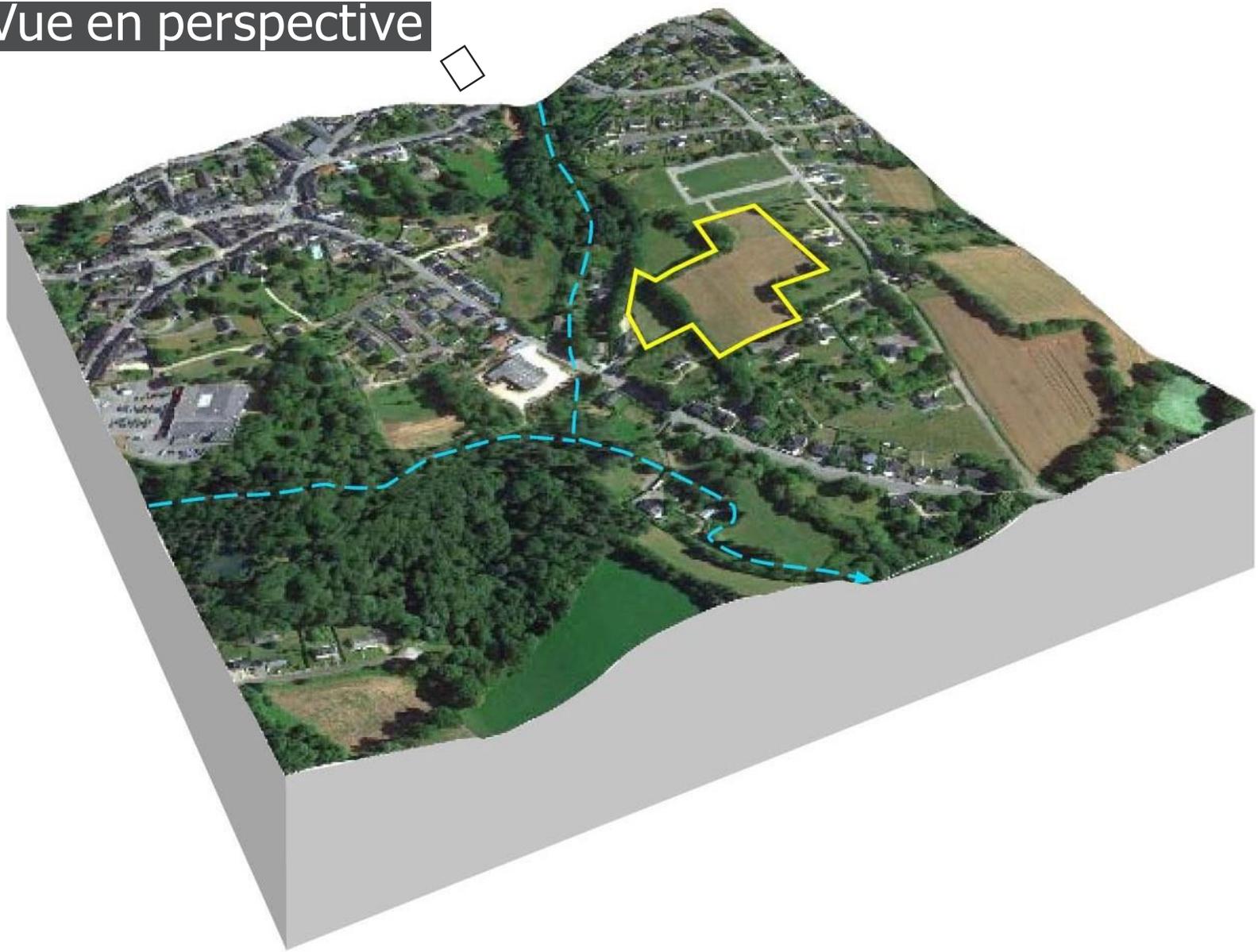
La mise en place d'une protection forte de l'espèce sur les dernières stations de la Mulette perlière du massif armoricain est un engagement de l'État vis-à-vis de l'Union Européenne prévu dans le programme Life+. La Mulette perlière est dite «espèce parapluie», c'est-à-dire que sa protection assure celle des autres espèces appartenant au même biotope.

Les berges du Brandifrou sont par ailleurs concernées par une classification en zone Natura 2000 au titre de la directive Habitats, au sein de la Zone Spéciale de Conservation «Rivière Scorff, Forêt de Pont-Calleck et Rivière Sarre». Le site recèle, en effet, un patrimoine naturel remarquable, composé de cours d'eau de grande qualité aux versants boisés (essences feuillues autochtones : Chêne pédonculé, Hêtre, ...), fréquentés par des espèces telles que la Loutrre d'Europe et le Saumon atlantique.

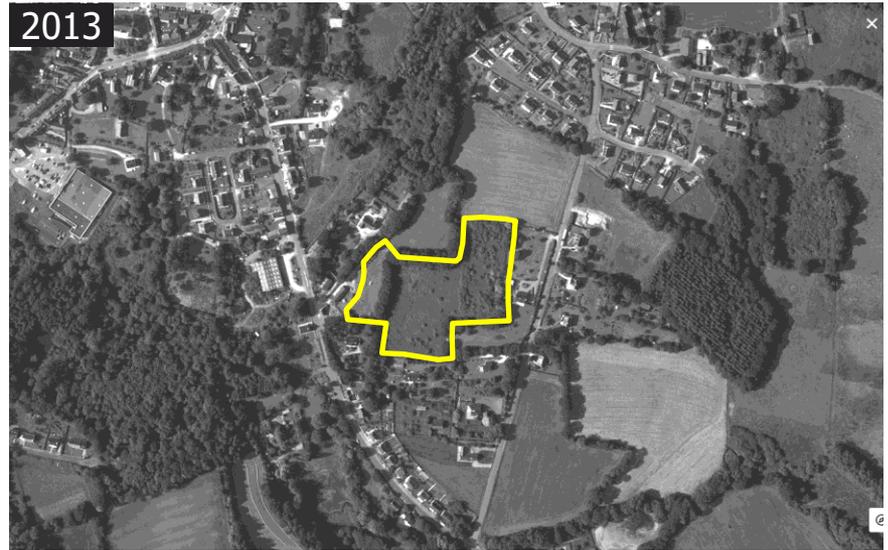
Périmètre du Bassin versant du Brandifrou (APPB)

Zonage Natura 2000

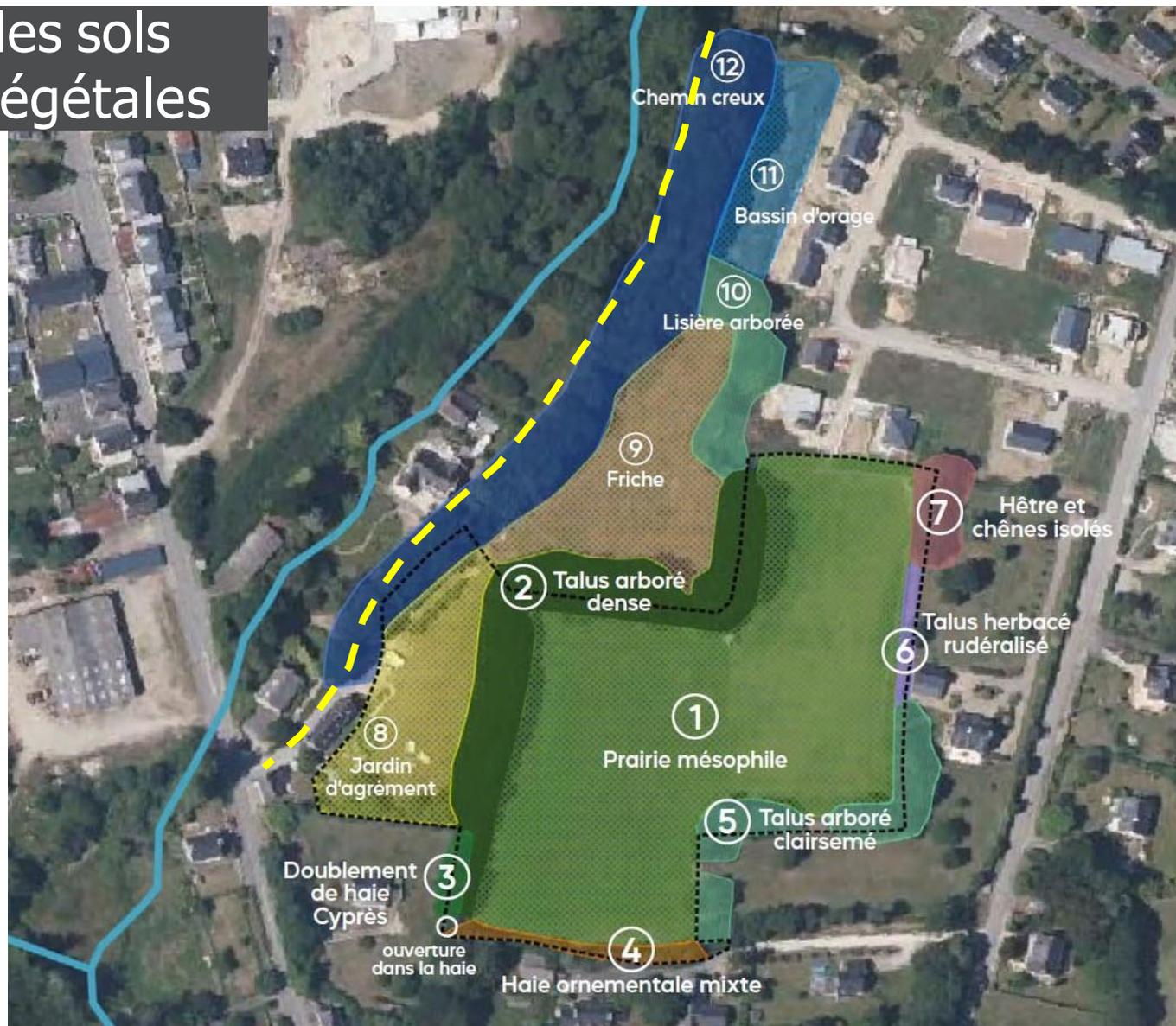
Vue en perspective



# Evolution du site, 1952-2019



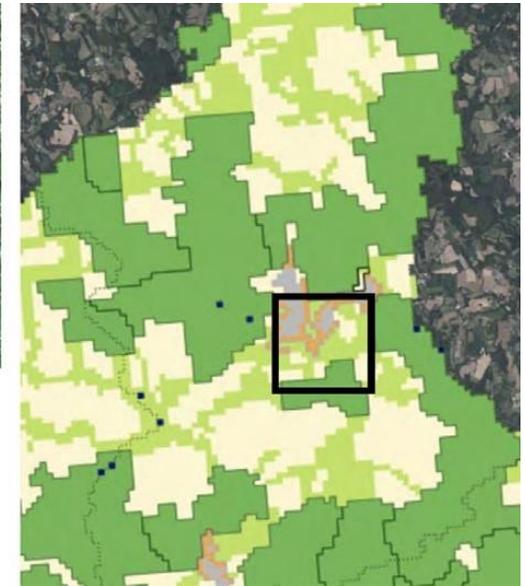
# Occupation des sols Formations végétales



# Continuités écologiques



- Centralité urbaine
- Frange urbaine en contact avec la TVB
- Réservoirs de biodiversité
- Corridors écologiques

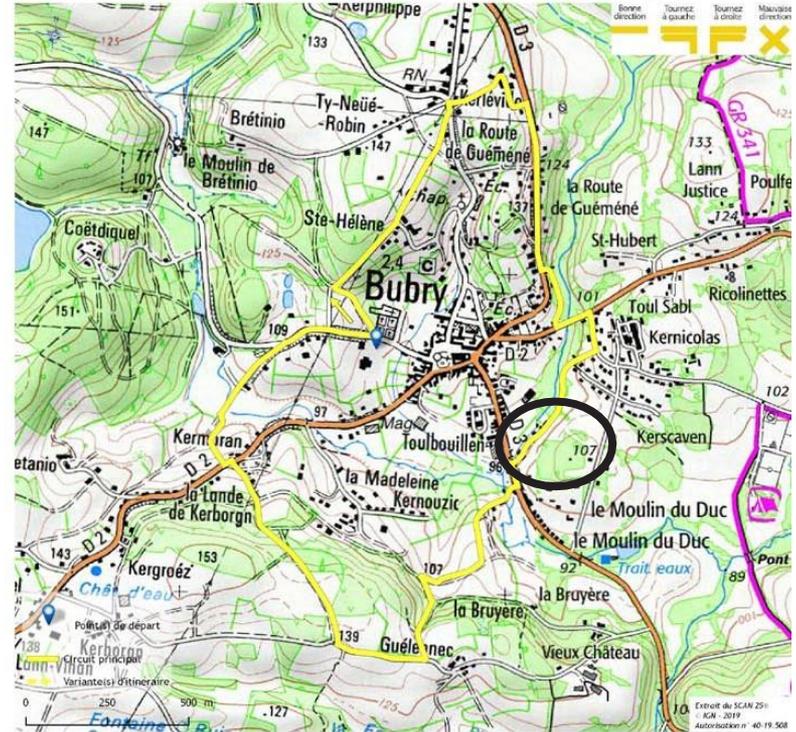


# Usages par le public : promenade et randonnée



## Bubry - Circuit du bourg

Départ : Parking de la salle polyvalente - Distance : 5,4 km  
Temps de parcours : 1h20 - Difficulté : 1 - Facile - Dénivelé : +75/-77



À travers des sentiers verdoyants, ce circuit vous propose une balade tout autour du bourg de Bubry. Ses chemins creux et d'exploitation sont le témoignage des mutations qu'ont connus les paysages et l'architecture rurale de la Bretagne intérieure.

Circuit téléchargeable gratuitement sur l'application Rando Bretagne Sud sur l'App Store et le Play Store

*Vous randonnez sur des sites naturels et privés. Restez sur les chemins balisés, respectez la nature, les aménagements et les parcelles cultivées. Pour votre confort et votre sécurité, équipez-vous du matériel de randonnée adapté.*

Contact : Loriet Bretagne Sud Tourisme Tél : 02 97 847 800 - Email : [accueil@lorient-tourisme.fr](mailto:accueil@lorient-tourisme.fr)



# Paysage : de belles haies, et quelques vues distantes



Vue du lotissement du Pont Castel depuis la zone 2AUa



# Synthèse des sensibilités

Thème de l'état initial de l'environnement	A retenir pour le projet	Importance
<b>Le cadre physique</b>		
Géologie, sols	Pas de contrainte particulière.	faible
Relief	A prendre en compte pour la gestion des eaux usées et surtout pluviales.	moyenne
Climat et évolution climatique	Pas de contraintes notables mais attention aux chutes d'arbres ou de branches côté ouest.	faible
Hydrographie	Présence de cours d'eau et de zones humides à proximité du projet. NB : attention aux rejets d'eaux pluviales (voir plus bas).	majeure
<b>Le cadre biologique</b>		
Les boisements	Pas de boisement dans l'emprise du projet ni sur les terrains limitrophes.	faible
Le bocage	Présence de remarquables talus arborés notamment en lisière ouest, apportant des bénéfices au projet, mais aussi des contraintes dans la perspective de leur préservation.	majeure
La flore	Diversité moyenne, pas d'espèces patrimoniales.	faible
La faune (hors chiroptères)	Diversité dans la moyenne, pas d'espèces patrimoniales. NB : site inclus dans un APPB visant la protection de la mulette perlière.	moyenne
Chiroptères	?	faible
Réseaux écologiques	Projet en bordure immédiate de continuités écologiques principales (vallons humides et boisés) et secondaires (continuités de talus arborés)	majeure
<b>Les paysages</b>		
Sensibilité paysagère du site	Site relativement sensible entre bourg et nature. Ambiance naturelle à préserver.	moyenne
<b>Fonctions sociales</b>		
Lieu de promenade, pratiques informelles	Passage d'un sentier balisé (PR) en contrebas.	moyenne
<b>Pollutions, nuisances, risques</b>		
Pollutions	Non-conformité des rejets de la station d'épuration > risque de pollution.	majeure
Risques naturels	Risque élevé de chutes d'arbres / branches côté ouest.	moyenne
Eaux pluviales	Forte sensibilité du milieu récepteur au ruissellement d'eaux pluviales.	majeure

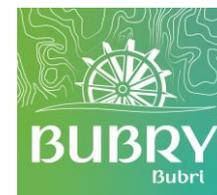


# Premières préconisations

- Veiller à la préservation des talus arborés périphériques. Attention aussi à la sécurité par rapport aux arbres >>> prévoir des marges de recul et exclure les talus arborés des lots cessibles.
- Renforcer si possible les haies côté est (vérifier leur propriété ?)
- Réduire au strict minimum l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols >>> réduire l'emprise des voies et imposer des surfaces perméables dans les terrains. Resserrer l'urbanisation dans la partie centrale (haute) du site.
- Faciliter la circulation de la faune sauvage >>> réglementer strictement les clôtures, notamment en fond de terrain.
- Permettre l'accès des habitants à la nature >>> créer un sentier relié au chemin PR en contrebas.
- Faciliter l'accès des habitants au bourg à pied et à vélo >>> créer un cheminement à travers le vallon en contrebas.
- Vérifier la capacité de traitement de la station d'épuration.
- Prévoir au besoin un ouvrage pour les eaux pluviales.



# Comment aménager le futur quartier ? Que prévoir dans le PLU ?



- Mise en place d'une OAP (Orientation d'Aménagement & de Programmation)  
C'est un **schéma simplifié qui permet de guider l'aménagement** du secteur.



bande de protection de 10m autour des arbres existants (dont 3m hors lots cessibles)



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



principe de cheminement vers le chemin de randonnée existant



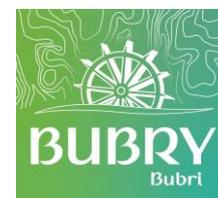
logement social : création en partie haute d'un esprit «coeur de hameau» ; la rue se dilate en une zone de rencontre, des maisons compactes structurent l'espace



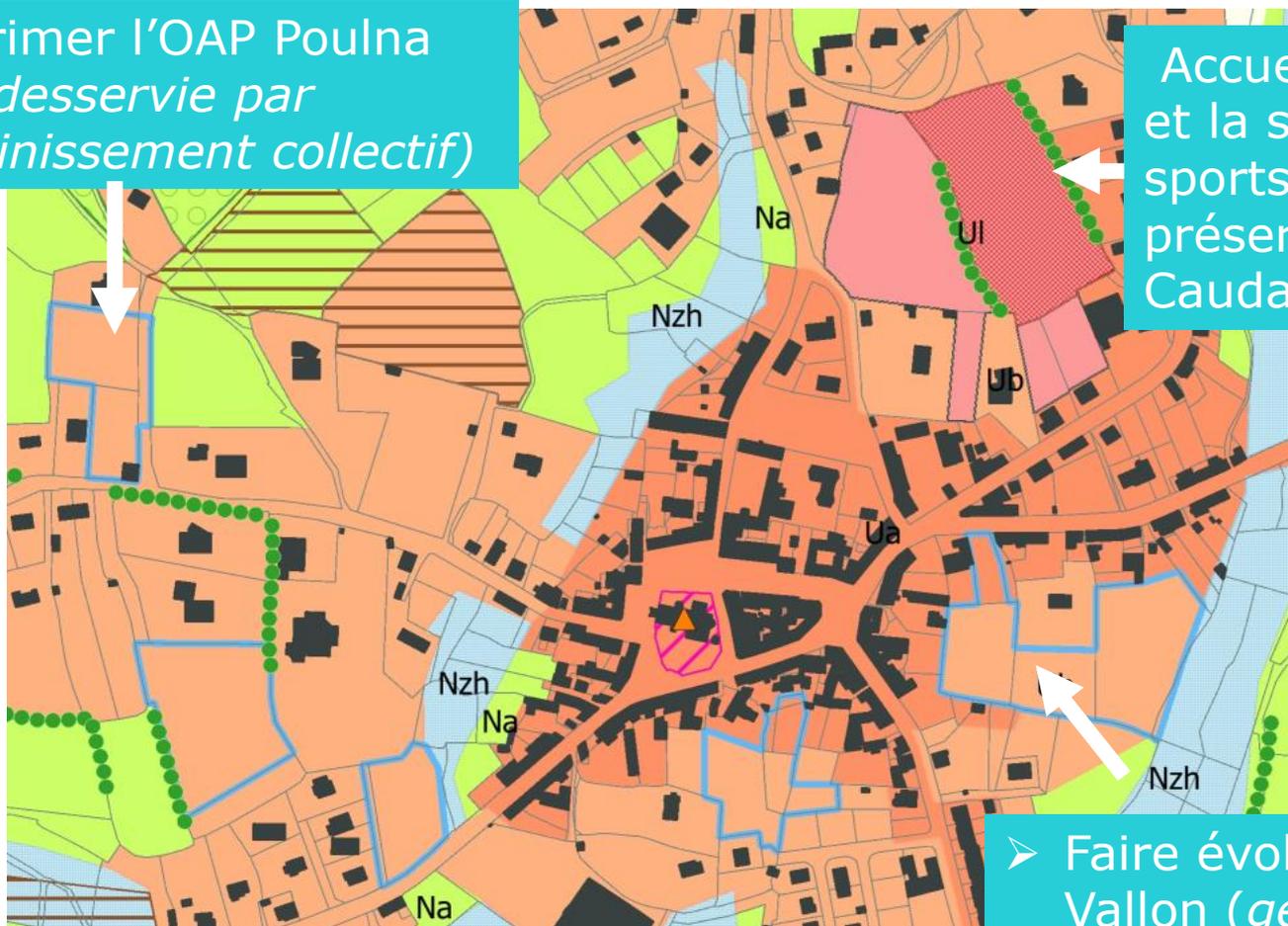
découpage des terrains à bâtir dans le sens de la pente naturelle

# Les modifications envisagées du PLU

## S'adapter à l'évolution des projets



Supprimer l'OAP Poulna  
(non desservie par  
l'assainissement collectif)

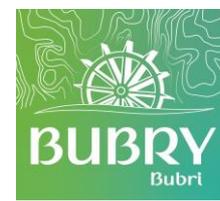


Accueillir l'EHPAD  
et la salle de  
sports tout en  
préservant le parc  
Caudan

➤ Faire évoluer l'OAP  
Vallon (gendarmerie)

Les autres modifications envisagées

# Permettre des projets agricoles et sur le bâti rural



## 1. Projets agricoles :

- 2 projets d'accueil touristique à la ferme
- sécuriser les projets de transformation et de commercialisation

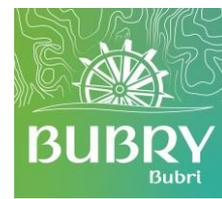
## 2. Extension des habitations en zone A et N :

- 50% de la surface existante et jusqu'à 50 m<sup>2</sup>
- + annexe jusqu'à 40 m<sup>2</sup>
- + piscine jusqu'à 60 m<sup>2</sup>

## 3. Mise à jour de la liste des bâtiments d'intérêt architectural pouvant changer de destination

**Les autres modifications envisagées**

# **Mettre le PLU en compatibilité avec le SCOT**



## **Volet énergie**

- Intégration des règles législatives récentes (rénovation énergétique, énergies renouvelables...)
- Principes à respecter pour favoriser les économies d'énergie et les énergies renouvelables (orientations de bâtiments, installation de PV sur les toits importants...)

## **Volet commerce**

périmètres de centralités commerciales  
et linéaires commerciaux sur le bourg et sur St-Yves

# Les prochaines étapes de la modification du PLU



L'ensemble des pièces sera soumis :

- d'abord aux acteurs institutionnels (services de l'Etat par exemple)
- Ensuite à une **enquête publique** permettant aux habitants de Bubry de prendre connaissance des modifications et **d'apporter leurs observations**, assistés d'un commissaire-enquêteur
- Enfin, le PLU modifié pourra être approuvé par le conseil municipal

# Compte-rendu de la réunion

## **Présents**

### Commune :

M. Roger THOMAZO, Maire

Mme Marie-Françoise JULE, Adjointe au Maire

Mme Maud PERIER LE MARRE, Directrice Générale des Services

Lorient Agglomération (qui réalise pour la commune les études de la modification du PLU)

M. Sébastien QUERE (responsable de l'unité planification de Lorient Agglomération)

Mme Nadine NICOLAS-MINIER (Chargée d'études PLU)

Bureau d'étude (qui réalise l'évaluation environnementale de la modification du PLU)

M. Jean-Pierre FERRAND, conseil en environnement

Public : 10 personnes

La réunion commence vers 19h15.

M. Le Maire introduit la réunion en rappelant que le PLU de Bubry a été approuvé en 2017. C'est un document qu'il est nécessaire de modifier régulièrement, pour prendre en compte de nouvelles réglementations mais aussi des projets qui évoluent sur la commune. La commune a fait le choix d'une procédure de modification qui a l'avantage d'être légère pour pouvoir mettre en œuvre rapidement les projets communaux. Une modification de PLU dure en effet environ 1 an, avec un dossier qui pourrait être approuvé à la fin de l'été ou à l'automne. Une révision aurait demandé au minimum 2 ou 3 ans.

L'objet principal de la modification vise à créer un nouveau quartier. La commune n'a en effet plus beaucoup de terrains communaux à bâtir à proposer, en dehors des 6 lots qui vont se faire près de l'Intermarché, alors que la demande reste soutenue. Elle souhaite continuer à offrir des terrains en lotissement communal, d'où la volonté d'ouvrir à l'urbanisation un secteur plus conséquent d'une trentaine de lots à Moulin du Duc Sud.

Mme Nicolas-Minier rappelle ensuite en quoi consiste une modification de PLU, qui ne permet pas de rendre des terrains non constructibles en terrains constructibles. Elle présente la situation de la zone de Moulin de Duc et les objectifs poursuivis en termes d'ouverture à l'urbanisation de la partie sud et d'amélioration de la connexion piétonne du quartier au bourg.

*Question : Est-ce la modification du PLU qui rend le secteur de Moulin du Duc Sud constructible ?*

*Non, ce secteur est actuellement classé au PLU en zone d'urbanisation future mais à long terme : il est donc déjà défini au PLU comme constructible mais « en attente ». La modification va par contre permettre de le classer en secteur d'urbanisation à court terme, ce qui est nécessaire pour y définir le schéma d'aménagement du futur lotissement.*

*Question : Est-ce que la modification du PLU pourrait rendre un terrain constructible en terrain inconstructible ?*

*En théorie, ce serait possible, mais ce n'est pas un objectif qui a été retenu pour la modification du PLU de Bubry.*

*Question : La parcelle à l'ouest de la zone 2AU est privée. La commune a-t-elle l'intention de l'acquérir ?*

*Non, cette acquisition n'est pas envisagée. M. Quéré précise qu'il n'est pas nécessaire que la commune soit propriétaire pour réaliser une opération de lotissement sur cette parcelle. Le propriétaire privé pourra le faire, en respectant le schéma qui guide l'aménagement de la zone.*

L'ouverture à l'urbanisation du secteur implique que soit réalisée une évaluation environnementale, qui a pour but d'établir un état initial de l'environnement et de faire en sorte que l'aménagement futur minimise au maximum ses impacts sur l'environnement.

Cette étude a été confiée à Jean-Pierre Ferrand, conseil en environnement.

M. Ferrand rappelle que l'évaluateur environnemental est un prestataire indépendant pour la réalisation de son étude, ses avis et ses préconisations.

Il précise que pour faire une observation complète de la faune et de la flore, il est préférable d'être une saison favorable (printemps notamment), voire de pouvoir faire une observation sur 4 saisons. La présente mission se déroule donc dans une période qui n'est pas favorable. C'est souvent le cas du fait des contraintes de calendrier de la procédure et des projets. Il devra donc se baser sur des « potentialités » du site, plus que sur des observations.

*Remarque du public : il y a localement, et même présent dans le public, des observateurs assidus de la faune. M. Ferrand prend note et précise qu'effectivement l'expertise locale est aussi à prendre en compte.*

M. Ferrand présente le diagnostic réalisé sur le site et les principales sensibilités environnementales qu'il a notées. Concernant les enjeux de qualité de l'eau et les points de vigilance sur la capacité de la station d'épuration notés en diapositives 23 et 24, il précise que ces points sont maintenant levés. Il a en effet pu vérifier très récemment la bonne conformité aux normes et la capacité suffisante de la STEP de Bubry.

Concernant les préconisations qu'il fait sur le site, il fait remarquer que l'on va donner aux futurs habitants une véritable chance d'habiter là, dans un environnement de qualité. En contrepartie, cela leur donne aussi une responsabilité, en terme de préservation de cette qualité de site, au travers notamment du respect des préconisations d'aménagement qui sont faites.

*Remarque : Concernant l'état du talus en bordure est, ce ne sont pas les riverains qui ont coupé les arbres, mais les tempêtes qui ont fait leur œuvre. M. Ferrand prend note et fait remarquer qu'effectivement un bocage évolue dans le temps, des arbres poussent, meurent et on peut aussi en replanter.*

*Question : La préconisation sur la faible largeur des voies ne risque-t-elle pas d'empêcher, comme c'est le cas sur le lotissement de Pont-Castel, le passage du camion poubelle dans le futur lotissement ?*

*Ce n'est pas la largeur de la voie qui contraint le passage du camion poubelle dans le lotissement. Aujourd'hui, la rationalisation de la collecte des ordures ménagères fait que les tournées des camions de réputation ne passent plus dans les lotissements, pour des gains de temps et financiers.*

M. Quéré présente alors la proposition de schéma d'aménagement (cf diapo 25).

M. Ferrand fait remarquer que l'aménagement du cœur de quartier, dans un esprit hameau, avec une zone de rencontre et une circulation très apaisée, des décrochés dans les implantations de bâtiments aura aussi l'avantage d'être favorable à des lieux de jeux, sur l'espace public, pour les enfants. Il souligne l'importance d'avoir dans les lotissements, qui accueillent des familles, une conception qui veille à offrir des endroits publics où les enfants peuvent jouer librement et en sécurité (trotinettes, marelles...).

Mme Nicolas Minier termine la présentation par les principaux autres points de la modification du PLU.

Sur l'évolution des dispositions s'agissant des possibilités d'extension des habitations existantes en zone A et N, M. Quéré précise que :

- La commune n'est pas totalement libre pour définir ces règles, sur lesquelles les services de l'Etat restent très vigilants. La proposition de nouvelle règle se base sur la doctrine de la Charte de l'Agriculture et de l'Urbanisme du Morbihan, validée par les services de l'Etat.
- Le calcul de la surface d'extension se fait à partir de la surface du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU (c'est-à-dire en 2017).

*Question : En quoi consiste la bande de protection du talus prévue sur le talus à l'ouest ?*

*M. Ferrand explique que la bande de protection sur le talus à l'ouest a été instaurée pour préserver ce talus de grande qualité. Elle est de 10 m de large, pour protéger à la fois le talus, le système racinaire des arbres et prendre en compte les houppiers. Elle comprend 2 parties :*

- *une bande de 3 m qui restera propriété communale. En effet l'expérience montre que lorsque les talus sont inclus dans les terrains privés, ils sont souvent dégradés par les coupes, les élagages, les constructions de clôtures... que font certains propriétaires. C'est pourquoi il préconise d'avoir un seul propriétaire et gestionnaire public, pour mieux garantir la préservation du talus.*
- *au-delà, une bande de 7 m est définie sur les lots privés, que les propriétaires devront préserver de toute construction ou clôture maçonnée, afin de protéger au mieux le fonctionnement naturel de la haie ou de la faune qui lui est liée : préserver les racines, avoir des clôtures qui permettent le déplacement des animaux...*

*Il est également précisé que la liaison piétonne prévue depuis le nouveau quartier pour rejoindre le chemin de randonnée existant devra préserver le talus par un dispositif de passage adapté (ex : escalier en bois...) afin de ne pas couper le talus pour le passage. Ce sera donc plutôt un sentier et pas un chemin aussi confortable que le chemin prévu depuis le lotissement de Pont-castel.*

*Question : Y'a-t-il aussi une protection sur le talus est ? Est-ce qu'il ne faudrait pas aussi en instaurer une ?*

*Effectivement, un recul de 10m pour les constructions le long de ce talus est préconisé par l'évaluation environnementale et est également à figurer sur le schéma d'aménagement. La propriété du talus reste à vérifier pour définir plus précisément les modalités de cette protection .*

*Question : L'accès par le chemin prévu au sud est-il public ? Une continuité de la voie entre l'accès nord et sud est-elle prévue ?*

*Le chemin actuel est en partie public et en partie privée. L'accès prévu au sud est donc à confirmer en fonction de la future négociation avec les propriétaires concernés.*

*Aujourd'hui, l'aménagement d'une voie continue, avec une zone de rencontre à la circulation apaisée, est l'orientation souhaitée, mais elle reste à préciser.*

*Question : La haie au sud, que traverserait cet accès, est-elle inscrite au PLU ? Cela permet-il ce passage ? Est-ce que des mesures compensatoires sont possibles en cas de passage qui couperait la haie ?*

*La haie est effectivement inscrite au PLU mais cela n'empêche pas la création de l'accès, si, comme cela est prévu par le règlement du PLU, une autorisation préalable est accordée par la commune. Effectivement, des mesures compensatoires peuvent être aussi étudiées le cas échéant en fonction de l'impact concret sur la haie actuelle, qui reste à évaluer.*

*Question : La largeur de l'accès actuel depuis la rue des poiriers, qui ne fait que 5 m, suffira-t-elle au passage des engins de chantiers ?*

*C'est un point à vérifier mais a priori, au vu des mêmes contraintes qui existent sur d'autres chantiers, cette largeur de voie est suffisante.*

*Question : Comment est faite la mise à jour de la liste des bâtiments d'intérêt architectural dans la modification du PLU ?*

*La liste initiale est celle du PLU de 2017 qui a été faite sur la base d'un inventaire exhaustif (environ 70 bâtiments identifiés). Mais le PLU devant d'autre part respecter un objectif de nombre de logements à réaliser, les services de l'Etat ont demandé à l'époque à ce que la liste soit divisée par 2. 34 BIA ont finalement été inscrits au PLU en 2017.*

*A l'occasion de la modification, une mise à jour est effectuée. Un nouveau contexte permet d'en augmenter légèrement le nombre. Ainsi, des BIA sont retirés de la liste, notamment ceux qui ont fait l'objet d'une rénovation depuis 2017, et d'autres sont ajoutés, principalement en fonction des demandes, du cachet du bâtiment et/ou de l'intérêt des projets présentés. Dans l'état actuel de la préparation de la modification du PLU, le nombre de BIA évoluerait de 34 à 38.*

*Question : Que deviendra l'EHPAD actuel lorsque le nouveau aura été construit ?*

*L'EHPAD actuel appartient à Morbihan Habitat, qui n'a pas encore défini de nouveau projet.*

*Deux alternatives sont possibles :*

- soit le bâtiment actuel est conservé, avec une nouvelle fonction à définir,*
- soit le bâtiment est déconstruit et du logement pourrait alors être recréé sur le site.*

M. Le Maire remercie les participants et clôt la réunion.

Fin de la réunion vers 20h45.