

CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE DU 06 OCTOBRE 2023

Envoyé en préfecture le 10/10/2023
Reçu en préfecture le 10/10/2023
Publié le
ID : 056-215600263-20231006-D2023066-DE

L'an deux-mil-vingt-trois, le six octobre, à 20 heures, le Conseil municipal de Bubry, régulièrement convoqué le vingt-neuf septembre, s'est réuni, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Roger THOMAZO, Maire.

Présents : Roger THOMAZO – Nicole GUILLEMOT – Pierrick ROBERT – Marie-Françoise JULE – Sylvain MALVOISIN – Marie-Antoinette LE GAL – Jean-Yves LE STUNFF – Yann WANES – Guénahel PERICO – Anne LE GUYADER-GRANDVALET – Anne-Christine RAUTUREAU – Julie LE STRAT – Véronique NIGNOL – Bernard FRANCK – Véronique NICOLAS – Véronique LE MOULEC – Benjamin JOCHER – Christian FOLL

Monsieur Julien CANO a donné procuration à Monsieur Guénahel PERICO.

URBANISME – PLAN LOCAL D'URBANISME – DEMANDE D'OUVERTURE A L'URBANISATION D'UNE ZONE 2AU	2023-066
---	-----------------

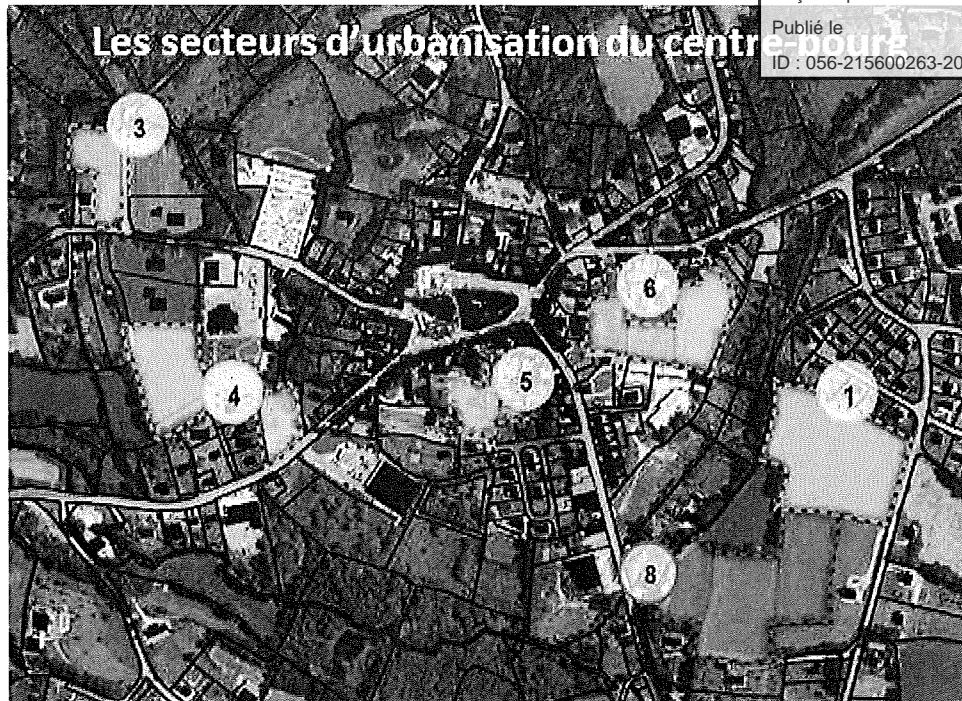
Madame Marie-Françoise JULE, adjointe déléguée à l'urbanisme, informe l'Assemblée des éléments suivants :

Le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Bubry a été approuvé le 28 avril 2017.

Ce PLU énonce pour la période 2017-2027 un objectif ambitieux de réduction de la consommation d'espace (de plus de 50%) par rapport à décennie précédente, avec un développement urbain qui s'appuie autour des 2 bourgs de la Commune : le centre-bourg, pôle principal et Saint-Yves, pôle secondaire.

En particulier, au centre-bourg, plusieurs projets structurants sont inscrits au PLU pour conforter l'offre en logements et en équipements, avec :

- des secteurs en densification encadrés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP n°3 à 6 du PLU),
- un secteur d'extension urbaine située à l'est du bourg, qui se subdivise en :
 - o une zone 1AUa de 1,25 ha sur sa partie Nord, (zone 1 AUa « Moulin du Duc Nord »), faisant l'objet de l'OAP n°1 du PLU,
 - o une zone 2AUa de 2 ha sur sa partie Sud (zone 2AUa « Moulin du Duc Sud »).



Zones d'urbanisation à court terme :

➤ en extension urbaine :

① Zone 1AUa « Moulin du Duc Nord »

➤ en densification urbaine :

③ OAP n°3 « Poulna »

④ OAP n°4 « Plouay »

⑤ OAP n°5 « Centre-bourg »

⑥ OAP n°6 « Le vallon »

Zone d'urbanisation à long terme :

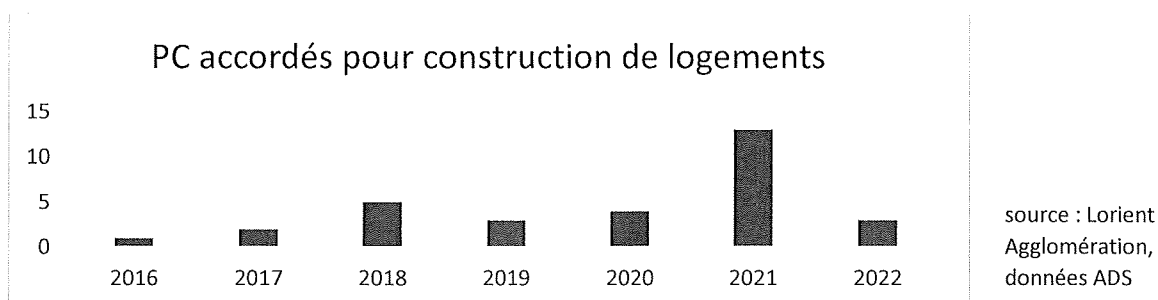
➤ en extension urbaine :

⑧ Zone 2AUa « Moulin du Duc Sud »

Source : PLU approuvé le 28 avril 2017

Pour concrétiser ces projets et soutenir la mise en œuvre des objectifs du PLH de Lorient Agglomération, la Commune met en œuvre une politique d'acquisitions foncières et réalise des lotissements communaux. Pour favoriser des opérations de densification en centre-bourg, des acquisitions foncières ont été réalisées sur les secteurs d'OAP en densification, en privilégiant les acquisitions à l'amiable. La Commune a notamment acquis la partie sud-est du foncier sur l'OAP « Plouay ». Elle a fait intervenir l'Établissement Public Foncier de Bretagne pour acheter une grande partie des terrains situés sur l'OAP « Le Vallon ». Elle a d'autre part réalisé le lotissement communal de Pont-Castel (21 lots dont 5 logements locatifs sociaux) sur la zone 1AUa « Moulin du Duc Nord », où elle était également propriétaire du foncier.

Cette politique commence aujourd'hui à porter ses fruits et s'est traduite par une augmentation du nombre de permis de construire sur ces dernières années. Elle est jugée indispensable pour contrer la légère baisse démographique que connaît la Commune depuis 2014 (population municipale en 2020 : 2289 habitants contre 2378 en 2014). En particulier, l'installation de plus de 20 ménages dans le lotissement du Pont-Castel a permis l'arrivée d'une population nouvelle qui se traduira dans les résultats des prochains recensements.



Aujourd'hui, au vu de la réalisation des opérations prévues et de l'avancement des projets en cours sur les emprises du centre-bourg, la Commune souhaite ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU « Moulin du Duc Sud », dans le cadre de la modification n°1 du PLU prescrite par arrêté du Maire du 5 octobre 2023.

Pour ce faire, l'article L153-38 du Code de l'urbanisme dispose que « *lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.* »

- De l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées
 - ✓ *Une ouverture à l'urbanisation pour continuer à soutenir une offre en logements accessibles au centre-bourg*

Aujourd'hui, conformément au Projet de d'Aménagement et de Développement Durable du PLU, la municipalité poursuit une politique de confortation du centre-bourg en logements diversifiés et en équipements.

Concernant les secteurs d'urbanisation à court terme du centre-bourg en OAP ou en zone 1AU inscrits au PLU de 2017 :

- ⇒ Sur l'OAP « Le vallon », une grande partie des parcelles a été acquise par l'Etablissement Public Foncier de Bretagne dans le cadre d'une convention opérationnelle avec la commune. Aujourd'hui, la commune y a engagé les démarches et études avec Morbihan Habitat pour mettre en œuvre des projets porteurs d'une offre diversifiée de logements. D'autre part, la Commune est candidate à l'implantation d'une gendarmerie comprenant un local et 10 logements sur une autre partie des terrains. Ces projets augmenteront l'offre en équipements et en logements (+ 20 à 22 logements par rapport aux dispositions actuelles du PLU) sur cette OAP en proximité immédiate du centre. La densité y sera augmentée afin d'atteindre 35 logements à l'hectare sur les parcelles acquises par l'EPF, conformément à la convention opérationnelle.
L'OAP « Le vallon » est donc en cours de mobilisation.
- ⇒ Sur l'OAP « Plouay », la Commune a acquis le foncier sur le secteur sud-est de l'OAP. La création d'un lotissement communal de 6 logements y est engagée. Les demandes reçues par la Commune pour ces terrains à bâtir font pressentir, comme pour le lotissement de Pont-Castel, une commercialisation rapide des lots.
L'OAP « Plouay » est donc en cours de mobilisation.
- ⇒ Sur la zone 1AUa Moulin du Duc Nord, le lotissement communal de Pont-Castel a été entièrement commercialisé entre 2018 et 2022. 21 pavillons ont été construits sur ce lotissement communal, dont 5 logements locatifs sociaux. La rapidité de cette commercialisation témoigne de l'intérêt des ménages pour l'offre de logement en lotissement communal à Bubry.
L'OAP « Moulin du Duc Nord » a donc été mobilisée.
- ⇒ A noter que, pour des raisons techniques, la suppression de l'OAP Poulna sera proposée lors de la modification du PLU. En effet, cette OAP se situe en secteur d'assainissement non collectif et les surfaces nécessaires pour la réalisation des dispositifs d'assainissement individuel ne permettent pas la réalisation du nombre de logements prévus par le PLU sur cette OAP.

Au final, au bourg de Bubry, seuls le secteur de l'OAP « Centre bourg » et les 2 parcelles sur les OAP « Le vallon » et « Plouay » ne font pas encore l'objet de projet.

Bilan sur les secteurs d'urbanisation à court terme du centre-bourg

Envoyé en préfecture le 10/10/2023
 Reçu en préfecture le 10/10/2023
 Publié le
 ID : 056-215600263-20231006-D2023066-DE

En surface (hectare)

	Surface totale	Surface réalisée ou en projet	Taux de surface mobilisée ou en cours de mobilisation
OAP n°6 - "Le vallon"	1,1	0,9	82%
OAP n°4 - "Plouay"	1,05	0,33	31%
OAP n°5 - "Centre bourg"	0,4	0	0%
Zone 1 AUa "Le Moulin du Duc Nord"	1,25	1,25	100%
Total	3,8	2,48	65%

En nombre de logements

	Logements prévus au PLU de 2017	Logements envisagés pour la modification du PLU	Logements réalisés ou en projet	Taux de logements réalisés ou en projet
OAP n°6 - "Le vallon"	18	39	34	87%
OAP n°4 - "Plouay"	18	18	6	33%
OAP n°5 - "Centre bourg"	6	6	0	0%
Zone 1 AUa "Le Moulin du Duc Nord"	21	21	21	100%
Total	63	84	61	73%

En termes de surfaces, sur les emprises foncières disponibles à court terme au centre-bourg (secteurs d'OAP et en zone 1AU), les possibilités d'urbanisation sont en grande partie réalisées ou ciblées pour des projets à court terme. **Près des 2/3 du foncier (65 %) est maintenant occupé ou prévu pour ces projets.**

En termes de nombre de logements, **près des ¾ des logements envisagés (73%) dans le cadre de la modification du PLU sur ces zones d'urbanisation à court terme sont déjà réalisés ou font l'objet d'un projet.**

Au total, la modification prévue du PLU devrait permettre d'augmenter la capacité d'accueil du centre-bourg d'une vingtaine de logements et d'équipements structurants, grâce aux projets sur l'OAP du Vallon, en proximité immédiate du centre.

Pour continuer à soutenir une offre de logements accessibles aux ménages souhaitant s'installer à Bubry, la Commune n'exclut pas de poursuivre l'acquisition à l'amiable d'autres terrains sur les OAP du centre-bourg. Mais les propriétaires ne sont actuellement pas vendeurs et les efforts financiers récents de la Commune ne permettent pas de l'envisager à court terme.

La commune est en grande partie propriétaire du foncier sur la zone 2AUa « Moulin du Duc sud ».

Cette maîtrise foncière est un atout pour pouvoir continuer à proposer une offre en lotissement communal et en logement social dans les années à venir, ce qui motive aujourd'hui l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone 2AU.

✓ **Une ouverture à l'urbanisation qui respecte les objectifs de réduction de consommation d'espace issue de la loi Climat et Résilience**

L'article 194 de la loi Climat et Résilience a fixé pour la période 2021-2031 un objectif de réduction de 50% de la consommation d'espaces naturels agricoles ou forestiers (ENAF) par rapport à la période 2011-2021.

Sur Bubry, les données du MOS (Mode d'Occupation du Sol), défini comme référence en Bretagne, indiquent que la consommation d'ENAF pour la période 2011-2021 a été de 10,3 hectares.

Selon ces mêmes données, la réalisation de l'ensemble des OAP en densification et des zones d'extension urbaines 1AU et 2AU prévues par le PLU générerait à partir de 2021 une consommation d'ENAF d'environ **3,2 ha**.

L'ouverture de l'urbanisation de la zone 2AUa « Moulin du Duc » Sud est donc compatible avec l'objectif fixé par la loi Climat et Résilience sur la consommation d'ENAF.

Consommation potentielle d'ENAF à partir de 2021

	Surface totale (ha)	Surface consommée avant 2021	Surface potentiellement consommée à partir de 2021	
			Totale	dont ENAF
OAP 6 - Le vallon	1,1	0	1,1	0
OAP 4 - Plouay	1,05	0	1,1	0,7
OAP 5 - Centre bourg	0,4	0	0,4	0
Zone 1AUa Moulin du Duc (Nord)	1,25	1,25	0,0	0
Zone 1AUa Saint Yves Nord	1	0	1,0	0,9
Zone 2AUa Moulin du Duc Sud	2	0	2,0	1,6
Zone 2AUa Saint-Yves Sud	0,4	0	0,4	0
Consommation prévisionnelle d'ENAF du PLU modifié envisagé				3,2 ha

- De la faisabilité opérationnelle d'un projet dans cette zone

Le projet est réalisable dans cette zone qui se situe en continuité d'urbanisation du bourg de Bubry, avec des réseaux qui peuvent a priori être mis en place. La zone est intégrée au zonage d'assainissement collectif des eaux usées et au zonage pluvial de la Commune.

Un accès véhicules à la zone est garanti par une voirie en attente débouchant depuis la partie nord du quartier récent de Pont Castel réalisé sur la zone 1AUa Moulin du Duc Nord.

La zone 2AUa consiste aujourd'hui en une étendue herbue dégagée et n'accueille pas de zone humide. Des haies bocagères sur les limites de parcelles constituant l'OAP sont présentes et leur préservation devra être prise en compte dans les OAP et l'aménagement du futur lotissement.

Au regard de ces justifications, il est proposé d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUa de Moulin du Duc Sud au moyen d'une modification du PLU, et d'accompagner cette ouverture à l'urbanisation par une Orientation d'Aménagement et de Programmation dédiée, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme.

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L153-36 à 44,
Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 24 avril 2017,
Vu l'avis favorable de la Commission Urbanisme - PLU du 27 septembre 2023,
Vu l'arrêté municipal du 5 octobre 2023 prescrivant la modification n°1 du PLU,

Envoyé en préfecture le 10/10/2023

Reçu en préfecture le 10/10/2023

Publié le

ID : 056-215600263-20231006-D2023066-DE

Après avoir pris connaissance des éléments, le Conseil municipal, à l'unanimité :

- **APPROUVE** l'utilité de cette ouverture à l'urbanisation au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées, et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones,
- **DIT** que la présente délibération fera l'objet d'une transmission au Préfet et des mesures de publicité et d'affichage prévues par la loi.

VOTE			
Votants : 19	Pour : 19	Abstention :	Contre :

Pour extrait certifié conforme

Le secrétaire de séance,
Véronique LE MOULEC



Le Maire,
Roger THOMAZO

