



PLAN LOCAL D'URBANISME

Approuvé par délibération du Conseil Municipal du 28 avril 2017

Modifié (modification de droit commun n°1) par délibération du Conseil Municipal du 20/12/2024

MODIFICATION DE DROIT COMMUN N °1

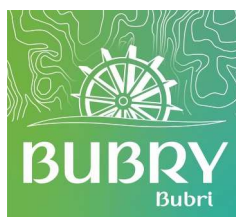


ADDITIF AU RAPPORT DE PRÉSENTATION

VOLUME 1 : PRESENTATION DE LA MODIFICATION

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal du 20 décembre
2024,

Le Maire,
Roger THOMAZO



Envoyé en préfecture le 23/12/2024

Reçu en préfecture le 23/12/2024

Publié le

ID : 056-215600263-20241220-D2024083A-DE

SECTION 1 : LA PROCÉDURE DE MODIFICATION

5

SECTION 2 : LES MODIFICATIONS OPEREES

7

I. Ouverture à l'urbanisation de la zone « Moulin du Duc Sud »	7
II. Modification de l'OAP « Le vallon »	15
III. Suppression de l'OAP « Poulna »	17
IV. Mise en compatibilité avec le SCOT	19
V. Création de 2 nouveaux STECAL	37
VI. Mise à jour de l'inventaire des bâtiments d'intérêt architectural	50
VII. Extension mesurée et division des habitations en campagne	57
VIII. Modification et création d'emplacements réservés	59
IX. Autres ajustements, ajouts et modifications	64
X. Annexe au règlement graphique « Paysage et patrimoine »	78
XI. Erreurs matérielles corrigées	83
XII. Mise à jour des annexes au PLU	87
XIII. Tableau des surfaces	88

SECTION 3 : COMPATIBILITES

89

ANNEXE

90

Liste des bâtiments pouvant changer de destination (BIA)

LA PROCÉDURE DE MODIFICATION

La commune de Bubry : rappels

Dans le département du Morbihan, Bubry se situe à environ 36 km au nord de Lorient, à 14 km de Plouay, à 23 km de Pontivy et à une quarantaine de kilomètres de la côte morbihannaise atlantique.

Les départementales RD 2 et RD 3 font la liaison entre Bubry, Pontivy, Plouay et Baud et permettent de rejoindre, à Plouay, l'axe Lorient-Roscoff ou, à Baud, la voie rapide RN 24 vers Lorient ou Rennes.

Au sein de l'aire urbaine de Lorient, Bubry fait partie de Lorient Agglomération (25 communes) et du Syndicat Mixte pour le SCOT du Pays de Lorient (30 communes).

La commune s'étend sur 6 900 hectares, très largement sur le bassin versant du Blavet. Un maillage dense de cours d'eau et ruisseaux a créé un relief animé par des vallons riches en zones humides, au sein d'un paysage bocager, boisé et agricole.

Bubry comptait 2 273 habitants au 1er janvier 2021 (INSEE, population municipale légale). Pôle de service intermédiaire selon l'INSEE, Bubry est une commune rurale qui se caractérise par un niveau d'équipements publics et commerciaux notable.

Bubry dans Lorient Agglomération



A. Objet de la procédure

Le Plan Local d'Urbanisme de Bubry a été approuvé par délibération du conseil municipal du 28 avril 2017.

Dans la continuité des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU, il s'avère nécessaire de procéder à des évolutions et ajustements du PLU.

Il s'agit notamment de rendre le PLU compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Lorient, approuvé en 2018 mais aussi de l'adapter à de nouveaux projets ainsi qu'à l'évolution de la réalité communale.

En particulier, le lotissement communal de Pont-Castel, réalisé sur une zone d'urbanisation future à court terme du PLU approuvé (zone 1AUa Moulin du Duc Nord) est maintenant achevé. La municipalité, pour continuer à proposer une offre de logements communaux, souhaite ouvrir à l'urbanisation la zone Moulin du Duc Sud, classée en zone 2AUa d'urbanisation à long terme au PLU approuvé. L'implantation d'une brigade de gendarmerie, décidée par l'Etat le 4 octobre 2023, implique d'autre part d'adapter les dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Vallon.

L'objet de la procédure de modification de droit commun est précisé par l'arrêté du maire du 5 octobre 2023 :

- ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUa du « Moulin du Duc Sud », et accompagner cette ouverture à l'urbanisation d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur la zone 1AU ainsi créée,
- modifier l'OAP du Vallon, pour y permettre l'installation d'équipement et d'une offre de logements diversifiés, en concordance avec la convention opérationnelle passée avec l'Etablissement Public Foncier de Bretagne, qui a acquis une partie des parcelles concernées,
- supprimer l'OAP « Poulina » en raison de l'impossibilité de la concrétiser, du fait de sa localisation en secteur non desservi par l'assainissement collectif,
- mettre le PLU en compatibilité avec le SCOT du Pays de Lorient adopté le 16 mai 2018 et modifié le 15 avril 2021,

- instaurer la création de STECAL (Secteurs de Taille et de Capacités d'Accueil Limitées) afin de permettre en zone A et N la réalisation de projets s'inscrivant dans les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU,
- mettre à jour l'inventaire des bâtiments pouvant changer de destination en zones A et N,
- actualiser la rédaction des dispositions relatives à l'extension mesurée des habitations en zones A et N,
- modifier et/ou créer de nouveaux emplacements réservés,
- procéder à d'autres ajustements, ajouts ou corrections mineurs du lexique ou du règlement graphique ou écrit afin, notamment, de faire mieux correspondre certaines règles à la réalité du territoire,
- mettre à jour le plan des servitudes d'utilité publique,
- mettre à jour certaines annexes du PLU et, le cas échéant, annexer au PLU ou au règlement graphique d'éventuels documents ou servitudes méritant de l'être,
- corriger des erreurs matérielles constatées sur les documents du PLU approuvé.

B. Choix de la procédure

L'article L.153-36 du Code de l'urbanisme indique que le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque la commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation, sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L.153-31 du même code.

La modification envisagée ne rentre pas dans le champ de la révision puisque la commune n'envisage pas :

- de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

>> Le choix de la procédure de modification de droit commun du PLU est donc justifié au regard des dispositions du Code de l'urbanisme.

C. Déroulement de la procédure

Les grandes étapes ont été les suivantes :

- 5 octobre 2023 : Arrêté du maire lançant la procédure de modification.
- 6 octobre 2023 : Délibérations du conseil municipal sur la justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU Moulin du Duc Sud, sur le lancement d'une évaluation environnementale et la définition des modalités de la concertation.
- Réalisation du dossier de modification.
- 15 mars 2024 : bilan de la concertation par délibération du Conseil municipal.
- Examen pour avis du projet de modification par les Personnes Publiques Associées (avis entre fin mars et septembre 2024), par la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (avis le 27/06/2024) et par la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (avis le 21/05/2024).
- du 16 septembre au 18 octobre 2024 : Enquête Publique Environnementale.
- 20 décembre 2024 : approbation par le Conseil municipal de la modification n°1 du PLU

LES MODIFICATIONS OPERÉES

I. OUVERTURE À L'URBANISATION DE LA ZONE « MOULIN DU DUC SUD »

A. Les évolutions : ouverture partielle à l'urbanisation sur les parcelles AC 87 et AC 88 et fermeture à l'urbanisation sur la parcelle AC 86

Au PLU de 2017, la zone de Moulin du Duc Sud, située à l'est du bourg, est classée en zone 2AUa sur 2 ha comprenant 3 parcelles : AC 86, AC 87 et AC 88.

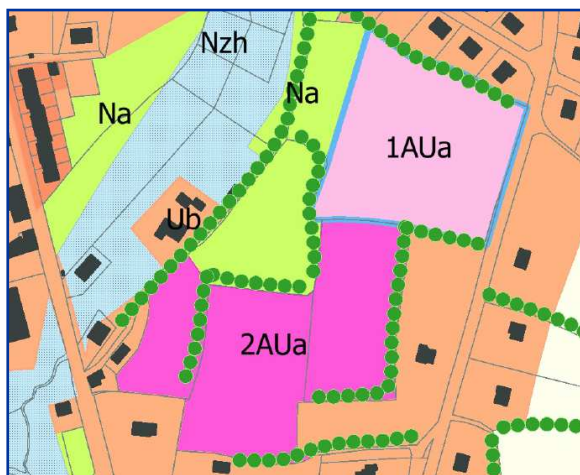
La modification n°1 du PLU fait évoluer cette zone de manière différenciée selon les parcelles concernées :

- Elle ouvre partiellement cette zone à l'urbanisation, sur les parcelles AC87 et AC 88, qui sont reclassées en zone 1AUa.
- En parallèle, suite à une demande émise au cours de l'enquête publique, qui a reçu un avis favorable du Commissaire Enquêteur, la parcelle AC 86 qui faisait partie de la zone 2AUa au PLU de 2017, est fermée à l'urbanisation et reclassée en zone Na, dans le prolongement de la zone naturelle adjacente.

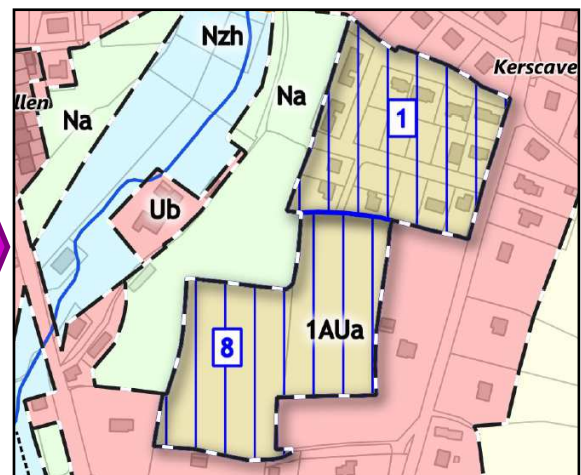
► La modification du règlement graphique

• Planche B - centre-ouest

- > Les zone 2AUa « Moulin du Duc Sud au PLU approuvé devient dans le PLU modifié, en partie Ouest, une zone 1AUa (parcelles AC 87 et AC 88) où est défini un secteur d'OAP (OAP n°8) et, en partie Est (parcelle AC 86) une zone Na



Au PLU approuvé ⁽¹⁾



Au PLU modifié ⁽¹⁾

⁽¹⁾ le patrimoine paysager (haie, petit patrimoine) présent sur le plan du PLU approuvé n'apparaît plus sur le règlement graphique du PLU modifié, où il est reporté sur l'annexe spécifique « Paysage et patrimoine » (cf X de cette section)

B. Justification de l'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AUa « Moulin du Duc Sud »

1. Contexte et objectifs

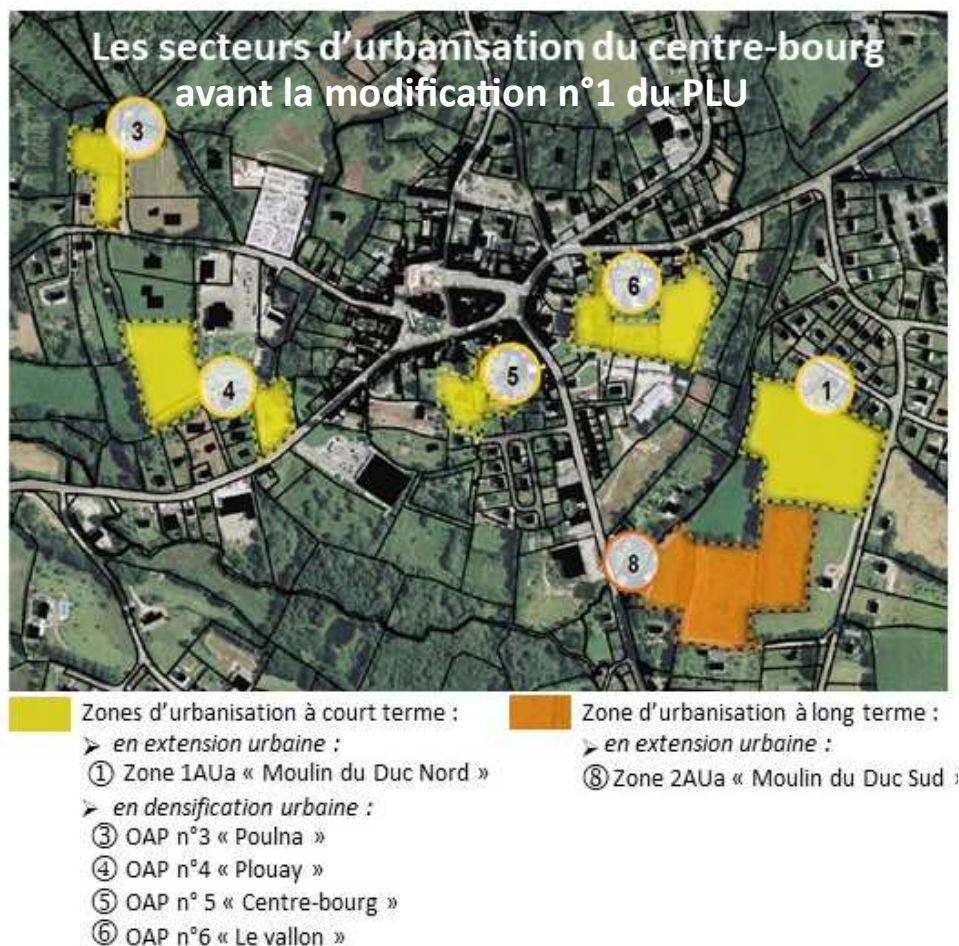
Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bubry a été approuvé le 28 avril 2017.

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 situé à l'est du bourg, qui se subdivise en :
 - 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 (OAP n°6),
 - une zone 2AUa de 2 ha sur sa partie Sud (zone 2AUa n°8 « Moulin du Duc Sud »).

Pour concrétiser ces projets et soutenir la mise en œuvre des objectifs du Programme Local de l'Habitat (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'Etablissement Public Foncier (EPF) 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 2021 : 2 273 habitants contre 2 378 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.

LES MODIFICATIONS OPERÉES



source : Lorient Agglomération—Données ADS

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 partiellement à l'urbanisation la zone 2AUa « Moulin du Duc Sud », sur les parcelles AC87 et AC88 dont elle est propriétaire.

Le lotissement de Pont-Castel



Photo : Lorient Agglomération

2. 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 Durables (PADD) 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 (EPF) 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 oeuvre des projets porteurs d'une offre diversifiée de logements et d'hébergements. D'autre part, la commune a été retenue par l'Etat pour l'implantation sur une autre partie des terrains d'une gendarmerie comprenant un local et 10 logements.

Ces projets augmenteront l'offre en équipements et en logements sur cette OAP en proximité immédiate du centre-bourg. 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.

Le terrain d'implantation de la future gendarmerie



Photo : Lorient Agglomération

⇒ **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 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 sont ou vont être 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.

NB : A noter que, pour des raisons techniques, la suppression de l'OAP Poulina est proposée lors de la modification du PLU (cf III de la présente section)

Au final, au bourg de Bubry, seuls le secteur d'OAP « Centre bourg » et 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

En surface

	Surface totale	Surface réalisée ou en projet	Taux de surface mobilisée ou en cours de mobilisation
OAP n°6 - "Le vallon"	1,24	1,02	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	3,94	2,6	66%

LES MODIFICATIONS OPÉRÉES

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	43	38	88%
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	88	65	74%

En termes de surfaces, sur les emprises foncières disponibles à court terme au centre-bourg (secteurs d'OAP et en zone 1AUa), les possibilités d'urbanisation sont en grande partie réalisées ou ciblées pour des projets à court terme. **Près des 2/3 du foncier (66 %) sont maintenant occupés ou prévus pour ces projets.**

En termes de logements, **près des ¾ des logements envisagés (74%) 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 du PLU permet d'augmenter la capacité d'accueil du centre-bourg d'une vingtaine de logements et d'équipements structurants, grâce aux projets sur l'OAP « Le 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 propriétaire du foncier sur 2 parcelles (AC87 et AC 88) 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 partielle à l'urbanisation partielle de cette zone 2AUa sur ces 2 parcelles communales

➤ **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 partielle à 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 con- sommée avant 2021	Surface potentiellement con- sommée à partir de 2021	
			Totale	dont ENAF
OAP 6 - Le vallon	1,24	0	1,24	0
OAP 4 - Plouay	1,05	0	1,05	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	1,6	1,6	1,6	1,6
Zone 2AUa Saint-Yves Sud	0,4	0	0,4	0
Consommation prévisionnelle d'ENAF du PLU modifié envisagé				3,2 ha

3. 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 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 des véhicules à la zone est garanti au nord par une voirie en attente débouchant du quartier récent de Pont Castel et un accès potentiel existe au sud à partir d'un chemin existant.

Les 2 parcelles concernées consistent 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, la modification n°1 du PLU ouvre partiellement à l'urbanisation la zone 2AUa de Moulin du Duc Sud sur les parcelles AC 87 et AC 88, en les classant en zone 1AUa d'urbanisation à court terme, et accompagne cette ouverture à l'urbanisation par une Orientation d'Aménagement et de Programmation dédiée, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

C. Orientation d'aménagement et de programmation

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation n°8 est définie sur le secteur classé en 1AUa par la modification n°1 du PLU.

En compatibilité avec le SCOT et le PLH, la densité y sera au minimum de 17 logements à l'hectare, avec un nombre de logements attendus de 28. Selon les modalités du PLH, 20% de logements locatifs sociaux permettront d'y créer 5 à 6 logements locatifs sociaux (LLS).

L'insertion du nouveau quartier dans son environnement urbain et naturel est un des objectifs majeur sur ce site aux qualités paysagères indéniables, liées notamment à la proximité d'un vallon boisé et à la présence de haies bocagères plantées de grands arbres.

Vue sur les terrains de la zone « Moulin du Duc Sud »



Photo: Lorient Agglomération

LES MODIFICATIONS OPERÉES

Une articulation de l'opération autour d'un noyau s'inspirant du hameau traditionnel est ainsi à rechercher.

Les haies présentes sont identifiées au PLU approuvé au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Conformément aux préconisations de l'évaluation environnementale, l'OAP y instaure de surcroît :

- une protection réglementaire, en préservant une bande de 10 m non constructible de part et d'autre de la haie,
- une protection foncière sur la haie la plus intéressante qui longe à l'ouest les parcelles AC 87 et AC 88, où, au sein des 10 m non constructibles, une bande de 3 m ne pourra être incluse dans les lots cessibles.

Une gestion intégrée des eaux pluviales, à la parcelle et à l'opération, devra également viser à minimiser au maximum les rejets et la création de canalisations nouvelles, afin d'éviter la création d'un ouvrage de rétention-infiltration en point bas. La capacité d'infiltration des sols, la présence de talus et la topographie sont des atouts importants du site, sur lesquels s'appuyer pour atteindre ces objectifs. L'aménagement de la voirie doit aussi le favoriser, avec des noues à créer en bordure de voie et des revêtements de stationnement perméables.

L'aménagement doit en outre générer une circulation apaisée sur une voirie partagée entre automobiles et usagers des modes doux (piétons, vélos...). Elle n'excédera pas 5 m en largeur et ménagera au cœur de l'opération des décrochements, des élargissements et des rétrécissements, favorables à une zone de rencontre matérialisée au sol par des revêtements différenciés ainsi qu'à des espaces à l'écart de la circulation, propices par exemple aux jeux des enfants.

► La modification des OAP

Une OAP n°8 « Moulin du Duc Sud », dont le schéma et les préconisations d'aménagement sont présentés ci-après, est ajoutée aux OAP du PLU :

Le schéma d'aménagement de l'OAP



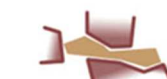
bande de protection de 10m autour des arbres existants



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 «cœur 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

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BATI

- Destination de l'OAP : habitat
- Densité minimum de l'opération = 17 logements/ha.
- Programmation de 20 % minimum de logements locatifs sociaux
- L'opération doit s'articuler, en topographie haute, autour d'un noyau dont l'organisation s'inspire du hameau traditionnel. Il est composé de maisons groupées accueillant des logements locatifs sociaux réalisées par un bailleur et garant d'une cohérence d'ensemble. Ces maisons s'organisent autour d'un morceau de voirie qui se dilate ou rétrécit, dont le revêtement de sol matérialise une zone de rencontre où le piéton a la priorité, et qui ménage des espaces à l'écart de la circulation favorables par exemple aux jeux des enfants.
- Le découpage des lots à bâtir doit aboutir à des lots plus longs que larges.
- Afin d'optimiser l'aménagement des lots et garantir une harmonie entre voisins, le découpage des lots, la création de zones constructibles et de mitoyenneté obligatoire doit permettre de limiter les zones de constructibilité, systématiser et optimiser les zones de jardins d'un seul tenant, et empêcher les effets d'ombre portée d'une maison sur l'autre et sur la partie la mieux exposée du jardin voisin, en prenant en compte également les maisons existantes sur les terrains limitrophes.
- La densité, la forme et le volume du bâti doivent favoriser une intégration de l'aménagement dans le milieu environnant.

ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS

- Les accès au site sont matérialisés sur le schéma. Les voiries qui les prolongent doivent être limitées à 5 m de large et être partagées.
- Une jonction piétonne doit être prévue entre le site et le chemin de randonnée existant à l'ouest. Ce sentier doit préserver la continuité et le bon état du talus entre les parcelles AC87 et AC86, par exemple par l'installation d'un franchissement en bois (petit escalier...).

INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT

- Dans le règlement du PLU, plusieurs talus et alignements d'arbres font l'objet de prescription en vue de leur préservation. Afin de préserver strictement le talus arboré dense situé à l'ouest et le talus situé à l'est, une bande de 10 m à partir du fût des arbres doit être préservée de toute construction ou aménagement maçonnés. Au niveau du talus situé à l'ouest, au sein de cette bande de 10 m, une bande de 3 m à partir de la haie ne peut être intégrée dans les lots cessibles.

- En matière de gestion des eaux pluviales :

- o Une gestion intégrée des eaux pluviales doit être prévue à la parcelle et à l'opération, afin de minimiser au maximum les rejets et la création de canalisation. La création d'un ouvrage de stockage/infiltration des eaux pluviales au point bas est à éviter.

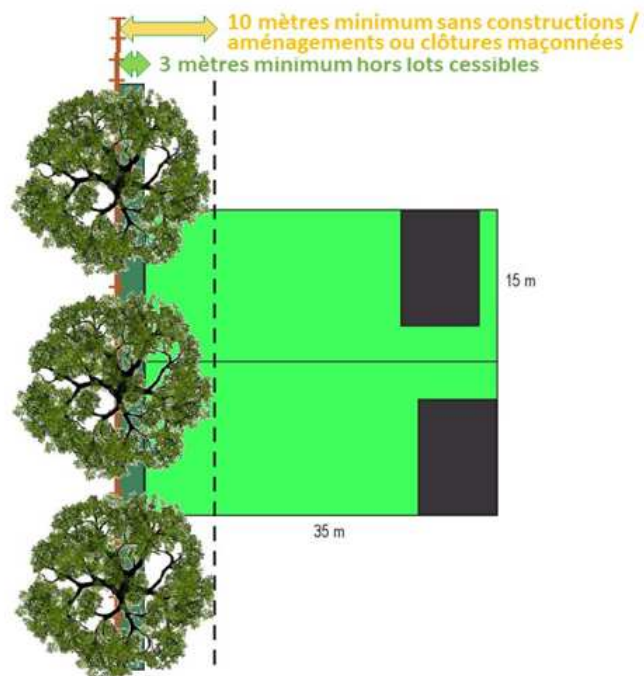
Les atouts importants du site, en particulier la capacité d'infiltration des sols, la présence de talus et la topographie, sont à utiliser pour atteindre ces objectifs. Les bandes de protection le long des talus boisés participent ainsi à l'infiltration des eaux pluviales en gérant le trop-plein à l'échelle de l'opération.

(voir aussi article 17 des dispositions générales du règlement écrit et le zonage pluvial dans les annexes du PLU).

- o La voirie interne doit être doublée de noues ; les accès carrossables aux lots à bâtir doivent être groupés au maximum afin de limiter les interruptions le long des noues.
- o Les stationnements doivent être réalisés en matériaux perméables.

- Les clôtures doivent être réalisées sous forme de haies végétales, poteaux bois ou autres éléments naturels, grillage, ou combinaison de ces éléments, à l'exclusion d'éléments maçonnés (murets..).

Schéma de principe pour la protection des haies bocagères



PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT

SURFACE TOTALE (Ha)	NOMBRE DE LOGEMENTS ATTENDUS
1,6	Environ 28

LES MODIFICATIONS OPERÉES

II. MODIFICATION DE L'OAP n°6 « LE VALLON »

L'OAP « Le vallon » s'étend sur 1,1 ha, immédiatement à l'est du centre du bourg.

Du fait de cette situation privilégiée, la commune a œuvré depuis le PLU de 2017 pour valoriser ce secteur. Le site fait désormais l'objet d'une maîtrise foncière publique sur une grande partie de sa surface. Quatre parcelles du site ont en effet été acquises en 2019 par l'Etablissement Public Foncier de Bretagne, avec une convention opérationnelle passée entre l'EPF et la commune. Seule la parcelle centrale reste privée.

D'autre part, Bubry a été choisie en octobre 2023 par décision de l'Etat pour l'implantation d'une nouvelle gendarmerie, qui s'implantera sur la partie Ouest de ce secteur d'OAP. D'autres projets sont à l'étude avec Morbihan Habitat (hébergements, logements locatifs sociaux...) sur la partie Est de ce secteur.

L'évolution des projets depuis le PLU de 2017 implique de modifier certaines dispositions de l'OAP :

- ⇒ la destination du secteur évolue pour pouvoir **accueillir des habitations** mais aussi **des équipements**,
- ⇒ la **densité minimum** de l'opération est portée à **35 habitations** à l'hectare, afin de respecter les dispositions de la convention opérationnelle avec l'EPF,
- ⇒ le **principe d'une liaison piétonne** entre la voie de desserte interne prévue par l'OAP de ce secteur et l'emplacement réservé n° 2 est ajouté au plan de l'OAP afin de permettre la réalisation future d'un cheminement doux entre le centre-bourg et le lotissement de Pont-Castel,
- ⇒ la **préconisation sur la végétation à conserver** près de l'accès ouest est modifiée pour correspondre à la végétation d'intérêt effectivement présente, qui consiste en un **alignement de 4 charmes**. La conservation de la haie de lauriers palmes, espèce invasive, longeant le mur près de cet accès et incluse dans la « végétation à conserver » du schéma de l'OAP de 2017, n'est pas souhaitable.

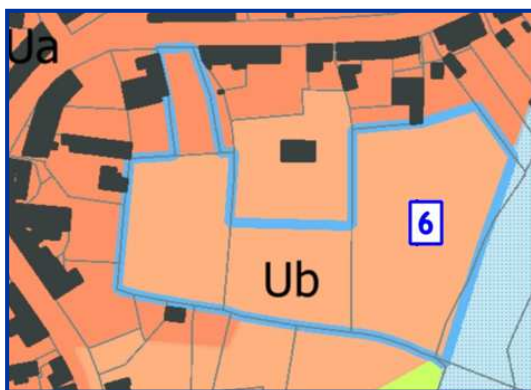
L'alignement de charmes à préserver dans le futur aménagement



A noter que le contour de l'OAP a été légèrement modifié pour inclure l'ensemble des parcelles acquises par l'EPF et corresponde exactement aux limites parcellaires du périmètre de projet.

► La modification du règlement graphique

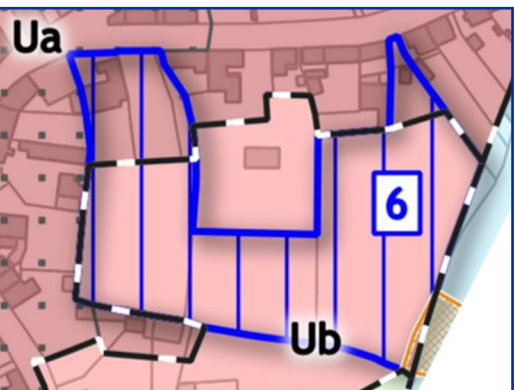
Le périmètre de l'OAP est modifié pour correspondre à celui du projet.



Secteur d'OAP



OAP 6 : Le Vallon



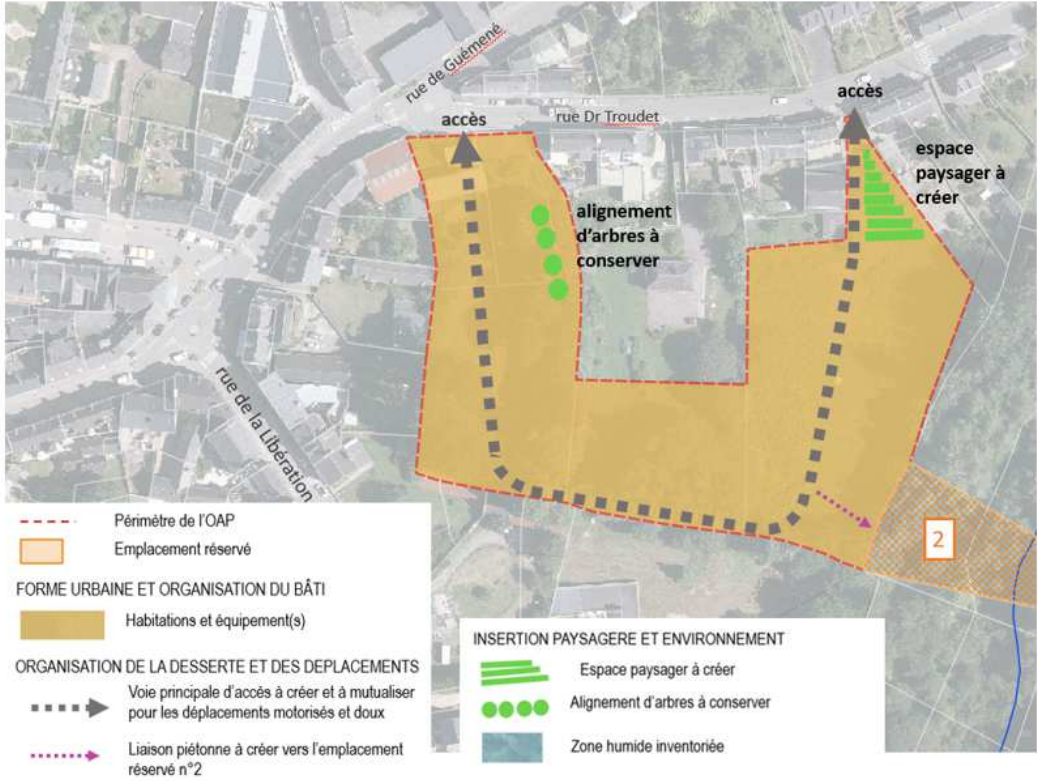
Secteur d'OAP

Au PLU approuvé

Au PLU modifié

► La modification de l'OAP

Les principes d'aménagement de l'OAP n° 6 sont modifiés de la manière suivante :

PRINCIPES D'AMENAGEMENT	
FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BATI	
- Destination de l'OAP : habitations et équipement(s). - (1) Densité minimum de l'opération = 35 habitations à l'hectare ou équivalent : pour les projets mixtes, 70 m d'équipement équivalent à 1 logement. - Programmation de 20 % minimum de logements locatifs sociaux - A minima la moitié de la surface de plancher doit être consacrée au logement. - La maison existante sur la parcelle sur la parcelle AB 127 peut être démolie pour les besoins de l'aménagement. - Implantation du bâti prenant en compte : l'exposition solaire, l'aménagement des stationnements, etc. - Exposition des façades principales vers le Sud. - Densité, 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 assureront la protection des usagers. - Circulation interne privilégiant les déplacements doux reliant les îlots. - Afin de faciliter l'accès au centre-bourg depuis le secteur de Moulin du Duc, une liaison piétonne continue sur chemin ou voie partagée entre l'accès ouest de l'OAP « Le vallon » et le lotissement de Pont-Castel est à créer. En particulier, une jonction piétonne est à créer au sud-est de l'OAP pour relier la voie partagée de l'OAP et l'emplacement réservé n 2.	
INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT	
- Linéaire arboré de 4 charmes à conserver et à intégrer au projet. - Création d'un espace paysager. - Revêtement perméable pour les cheminements piétons (exemple : stabilisé renforcé,...).	
 La carte illustre le plan d'aménagement de l'OAP n°6. Elle montre le périmètre de l'OAP en pointillés rouges, l'emplacement réservé n°2 en orange, et les habitations et équipements en jaune. Les accès sont indiqués par des flèches noires, et la liaison piétonne par une flèche violette. Les alignements d'arbres à conserver sont marqués par des points verts, et l'espace paysager à créer par des lignes vertes. La zone humide inventoriée est en bleu. Les rues de Guéméné, Dr Troudet, et de la Libération sont également indiquées. LEGENDAIRE : --- Périmètre de l'OAP - Emplacement réservé FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BATI - Habitations et équipement(s) ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS - Voie principale d'accès à créer et à mutualiser pour les déplacements motorisés et doux - Liaison piétonne à créer vers l'emplacement réservé n°2 INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT - Espace paysager à créer - Alignement d'arbres à conserver - Zone humide inventoriée	
PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT	
SURFACE TOTALE (Ha)	NOMBRE D'HABITATIONS ATTENDUES
1,2	Environ 43 ou équivalent ⁽¹⁾

LES MODIFICATIONS OPERÉES

III. SUPPRESSION DE L'OAP POULNA

L'OAP n°3 « Poulna » se situe à l'ouest du bourg dans un secteur non desservi par l'assainissement collectif. (cf carte ci-dessous) et marqué par un relief avec dénivelé.

Le PLU de 2017 y prévoyait la réalisation de 8 logements sur 0,5 ha.

Il s'avère que ce secteur n'est pas desservi par l'assainissement collectif et que son raccordement n'est pas programmé à court ou moyen terme.

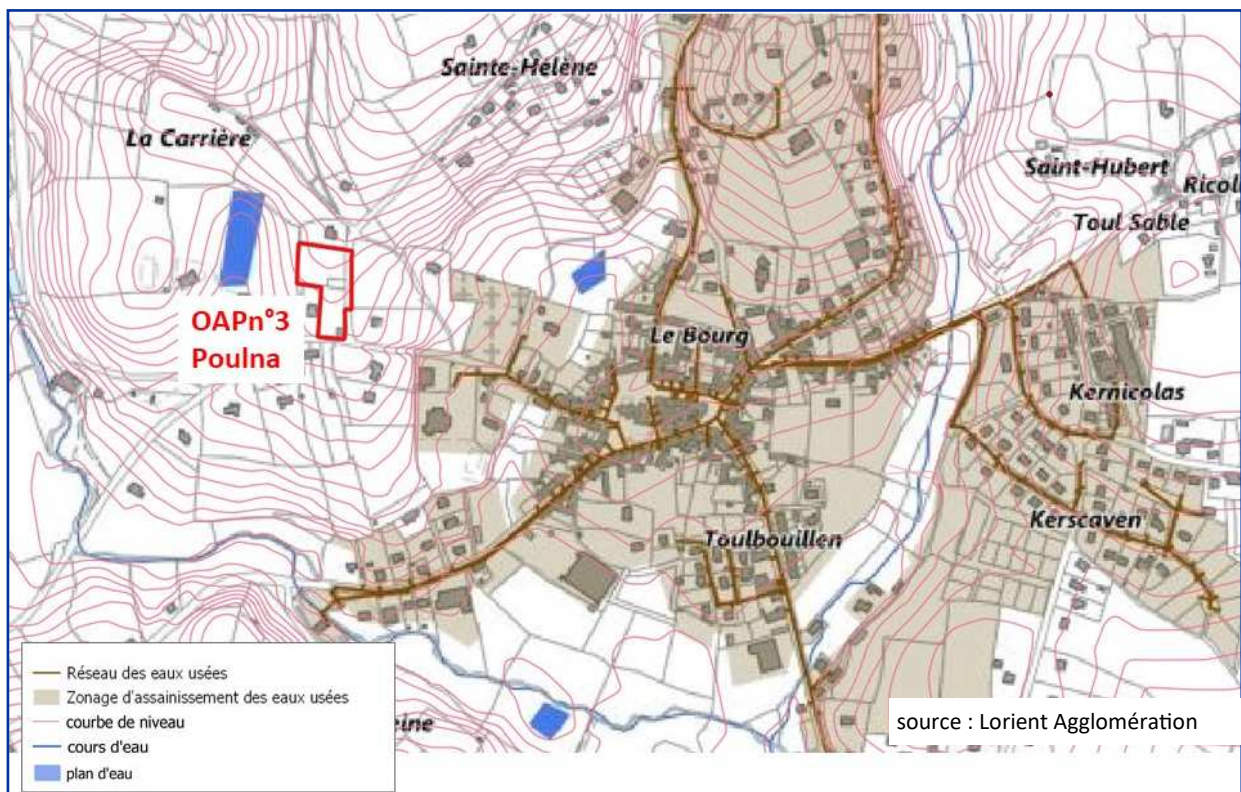
Une forte pente (> à 12%) sépare les terrains de l'OAP du réseau existant rue de Poulna. Un raccordement nécessiterait des infrastructures coûteuses au regard du faible nombre de maisons concernées. Le raccordement de ces terrains au réseau d'eaux usées n'est de ce fait aujourd'hui pas envisagé par l'autorité compétente (Lorient Agglomération).

La municipalité ne souhaite pas un renforcement substantiel de l'habitat dans un secteur non desservi par l'assainissement collectif où la taille limitée des parcelles, induite par la densité prévue, contraint la possibilité d'implanter sur chaque lot un système d'assainissement individuel satisfaisant.

Pour cette raison, l'OAP n°3 « Poulna » est supprimée dans le PLU modifié.

L'OAP Poulna au PLU de 2017,

les zonages et réseaux d'assainissement des eaux usées et le relief



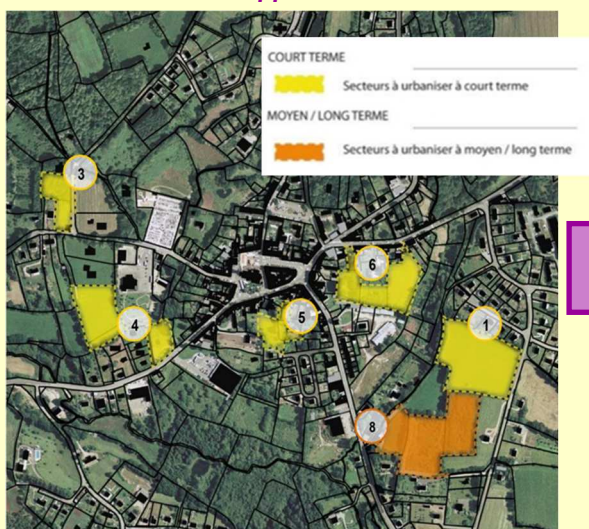
Programmation des aménagements dans le bourg

► Les modifications dans le dossier « OAP » du PLU

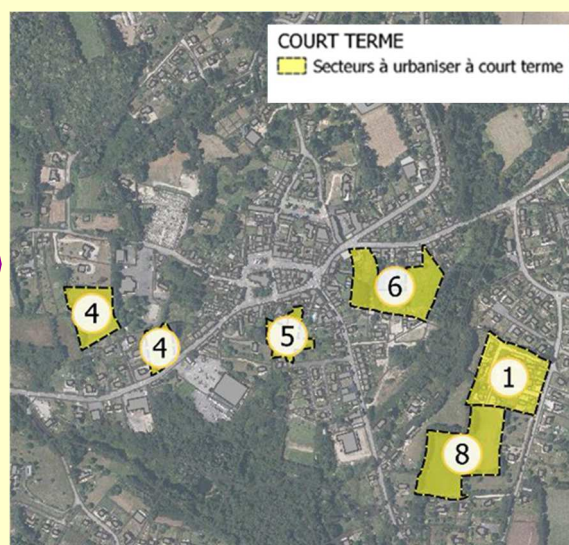
La création de l'OAP sur le secteur de « Moulin du Duc Sud », les modifications apportées à l'OAP « Le vallon » et la suppression de l'OAP Poulna font évoluer la carte et le tableau relatif à la programmation des aménagements du bourg, inclus dans le dossier « Les Orientations d'Aménagement et de Programmation » du PLU (p.6 et 7).

Programmation de l'aménagement dans le bourg de Bubry

Au PLU approuvé



Au PLU modifié

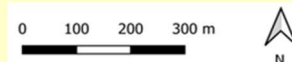


Nom du secteur :

1 – Moulin du Duc nord
 3 – Poulna

4 – Plouay
 5 – Centre-bourg

6 – Le vallon
 8 – Moulin du Duc Sud



La programmation de l'urbanisation reprend l'ordre suivant :

	N° du secteur	Nom du secteur
2.3 Court terme (secteurs avec OAP)	1	Secteur du Moulin du Duc (Nord)
	2	Secteur de Saint-Yves (Nord)
	4	« Plouay »
	5	« Centre Bourg »
	6	« Le Vallon »
	8	Secteur du Moulin du Duc (Sud)
2.4. Moyen / Long terme	B	Secteur de Saint-Yves (Sud)

LES MODIFICATIONS OPERÉES

IV. MISE EN COMPATIBILITÉ AVEC LE SCOT DU PAYS DE LORIENT

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Lorient a été approuvé le 16 mai 2018 et modifié le 15 avril 2021, soit postérieurement au PLU de Bubry. Conformément à l'article L.131-4 du code de l'urbanisme, le PLU doit être compatible avec le SCoT, document supra-communal.

Un des objets de la modification n°1 du PLU de Bubry est ainsi la mise en compatibilité du PLU avec le SCoT. Le PLU doit en effet suivre les préconisations, recommandations ou prescriptions développées dans le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT. L'analyse qui suit démontre cette compatibilité pour chacun d'eux.

A. Analyse transversale du PLU approuvé en 2017

Un site Natura 2000 se situant en partie sur la commune, le PLU inclut une évaluation environnementale.

Rapport de Présentation - Diagnostic

Démographie : diagnostic sur la base des données INSEE, dont les plus récentes datent de 2009 à 2014 (population, logement, vacance).

Contient un diagnostic agricole réalisé à partir des données du Recensement Général Agricole (RGA) de 2010, du Recensement Parcellaire Graphique (RPG) de 2010 et de l'expertise communale. Il identifie notamment les terres agricoles et les sièges d'exploitation.

Diagnostic économique sur la base des données INSEE, dont les plus récentes datent de 2009 à 2013 et qui tient compte de l'existence d'une zone intercommunale d'activités économiques artisanales.

Rapport de Présentation – occupation de l'espace

Analyse de la consommation d'espace entre 1990 et 2000 : p.88 et p. 174.

Contient une étude sur les potentialités de densification : p.28.

Rapport de Présentation – Etat Initial de l'Environnement

Contient une étude des paysages : p.77 à 85 et p.113 à 128.

Contient une étude cartographiée de la trame verte et bleue (continuités, ruptures...) : p.108 à 111.

Contient un inventaire des boisements et du bocage : p.100 à 102.

Recensement des zones humides et cours d'eau (2011 et 2012).

Eaux Usées : zonage d'assainissement des eaux usées actualisé à l'occasion de la révision générale (2016).

Eaux Pluviales : zonage d'assainissement des eaux pluviales réalisé à l'occasion de la révision générale (2017).

Inventaire du patrimoine et d'éléments du petit patrimoine : p.123 à 127.

Justifications et déclinaison réglementaire du projet

> *Axe 1 du PADD : un développement urbain maîtrisé.*

- Accueillir 240 habitants sur la durée du PLU => Besoin en logements estimés à 280 sur la durée du PLU.
- Limiter la consommation d'espace de 50 % par rapport au 10 dernières années.
- Densité minimale de 17 logements/ha pour les nouvelles opérations en extension, à adapter en fonction de leur localisation et du projet envisagé.

> *Axe 2 : Un confortement de l'activité économique, commerciale et touristique.*

Zonage permettant l'extension de la zone intercommunale d'activités artisanales inscrite au SCOT

> *Axe 3 : un maintien et un développement de l'activité agricole.*

Pas de possibilité de construction nouvelle en zones A et N (à l'exception de STECAL).

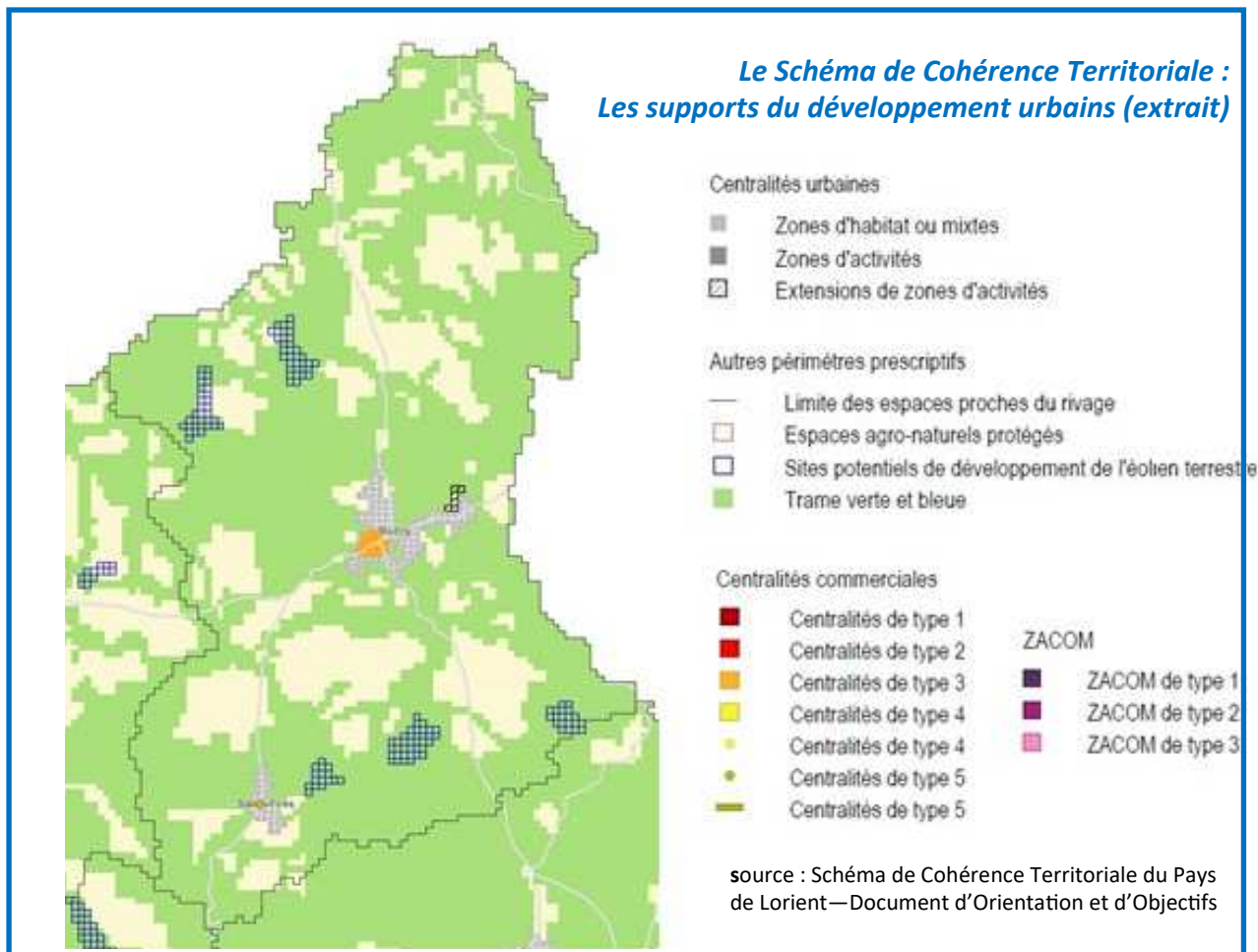
Zonage agricole, intégrant les périmètres de réciprocité de 100 m autour des bâtiments d'élevage.

Recensement de 34 bâtiments agricoles d'intérêt architectural ou patrimonial pouvant changer de destination.

> *Axe 4 : une organisation et une amélioration des circulations.*

Principes de liaisons douces et de stationnement dans des OAP.

1 emplacement réservé pour création de stationnement.



> *Axe 5 : une préservation et une valorisation des espaces naturels et des paysages.*

Protection des zones humides.

Protection des cours d'eau (zonage N de 35 m sur les abords d'une majorité de cours d'eau).

Prise en compte de la trame verte et bleue (TVB) dans le zonage.

Espaces Boisés Classés (EBC) sur les boisements.

Préservation des haies et talus en tant qu'éléments de paysage.

Identification et préservation des éléments du patrimoine à sauvegarder.

Règlements écrit / graphique

Existence, hors de l'espace urbanisé défini par le SCoT 2018, de 5 STECAL (secteurs de taille et capacités d'accueil limité), dont 4 avec 1 vocation d'habitat et 1 avec une vocation touristique.

Pas de dispositions déclinant les objectifs du PLH.

Pas de centralités commerciales précisées sur le bourg ni sur Saint-Yves.

B. Mise en compatibilité avec le SCoT 2018 du Pays de Lorient

1. Compatibilité au regard des objectifs de développement urbain en centralités

Afin de « renforcer les centralités existantes constituant l'armature urbaine du Pays de Lorient, contenir les extensions urbaines, limiter la création d'infrastructures nouvelles (voiries et réseaux divers), limiter la dispersion de l'habitat et des activités sur les terres agro-naturelles, baser l'organisation des déplacements sur les centralités. » (1.2.1 du DOO), le SCoT identifie pour Bubry les centralités urbaines suivantes, qui constituent les seuls espaces agglomérés constructibles ou susceptibles de faire l'objet d'extensions : le bourg et Saint-Yves.

LES MODIFICATIONS OPERÉES

En dehors des centralités urbaines identifiées par le SCoT, et des possibilités exceptionnelles de STECAL, le PLU adopte un zonage Agricole ou Naturel conforme aux dispositions du code de l'urbanisme.

1.1. Développement urbain à partir des centralités

A Bubry, le bourg et Saint-Yves sont identifiés comme centralités urbaines par le SCoT. Les zones d'extension accueillant habitat, équipements et services sont délimitées exclusivement en continuité de ces centralités.

La présente modification ne modifie pas les zonages des zones urbaines ou à urbaniser.

Le PLU modifié est donc compatible avec le SCoT sur ce point.

1.2 Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée

En sus des centralités délimitées et faisant l'objet d'un zonage U, le PLU identifie 4 STECAL dédiés à l'habitat qui permettent de densifier 4 hameaux structurants existants, en compatibilité avec le SCoT du Pays de Lorient : il s'agit de Poulven, de la Salette-Locqueltas, de Kerbris et de Kernouzig (Rq : le 5ème STECAL au Moulin de Coëtdiquel correspond à un site touristique et d'hébergement existant). Les périmètres Ah délimités et les règles du PLU (implantation, hauteur, aspect extérieur...) permettent d'assurer leur insertion dans l'environnement, dans le respect du caractère naturel, agricole ou forestier des lieux. Au lieu-dit La Salette-Locqueltas, des règles architecturales plus restrictives ont été définies au sein d'un sous-secteur Aha afin de maintenir son caractère patrimonial.

Ces 4 STECALs revêtent un caractère exceptionnel au regard du nombre total de hameaux et écarts qui parsèment le territoire rural à Bubry. La présente modification ne modifie pas ces périmètres de STECAL en Ah.

Le PLU modifié est donc compatible avec le SCoT sur ce point.

2. Compatibilité au regard des objectifs de consommation d'espace énoncés par le SCoT

Le SCoT donne, pour la commune de Bubry, une enveloppe foncière maximum en extension urbaine de 10 ha d'ici 2037. Les extensions de zones d'activités communautaires prévues par le SCoT ne sont pas comptabilisées dans cette enveloppe.

Les secteurs d'extension urbaine prévus par le PLU s'étendent sur 4,78 hectares. La consommation d'espace ayant été estimée à environ 15 ha sur la décennie précédente, le PLU respecte l'objectif du SCOT de diminuer d'au moins 30 % la consommation d'espace à l'horizon 2037.

Le zonage d'extension urbaine n'est pas modifié par la modification n°1 du PLU.

L'extension urbaine prévue par le PLU modifié est donc compatible avec l'enveloppe foncière maximum définie par le SCoT à l'horizon 2037 pour la commune de Bubry.

La consommation d'espace prévue au regard de la loi Climat et Résilience

La consommation réelle d'espace induite par le PLU modifié de Bubry est par ailleurs compatible avec la trajectoire de réduction d'environ 50 % de la consommation d'ENAF entre les décennies 2011-2021 et 2021-2031, fixée par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021.

Concernant la consommation d'espace qui sera potentiellement induite par l'habitat et les activités compatibles en OAP et en zones AU, la démonstration en est faite en p.11 du présent dossier : elle sera au maximum de 3,2 ha à l'horizon 2031. S'y ajoute la consommation d'ENAF prévisible en zone U hors OAP: elle est estimée à 0,8 ha sur la zone UI du PLU, qui accueillera un EHPAD et une salle de sport.

Soit un total de 4 ha pour les projets d'habitat, d'équipements et activités compatibles, largement inférieur à une trajectoire de réduction de 50 % qui permettrait de consommer 5,2 ha sur la décennie 2021-2031 ; ceci au regard du MOS, qui comptabilisait 10,3 ha entre 2011 et 2021.

Quant à la consommation d'espace induite par l'extension de la zone d'activité de Kerlévic, estimée à 6,6 ha, il est précisé que, cette ZA étant d'intérêt communautaire, elle est à comptabiliser à l'échelle de Lorient Agglomération et ne peut être imputable en totalité à la consommation communale de Bubry.

Au regard du différentiel entre la consommation prévue d'ENAF de 4 ha pour les projets d'habitat, d'équipements et activités compatibles, et la consommation possible au regard du MOS de 5,2 ha, on peut considérer que la consommation d'espace totale, même si elle était grevée par une partie de consommation d'espace en zone d'activités, reste globalement compatible avec la trajectoire ZAN.

3. Compatibilité au regard des objectifs de production de logements, d'intensification urbaine et de densité

3.1. Objectifs de production de logement du SCoT

Dans le SCoT (1.2.7 du DOO), les pôles relais de proximité de Bubry et Pont-Scorff assurent, d'ici 2037, 5% des objectifs de production de 25 600 logements prévus, soit environ 1 280 logements.

Le PLU de Bubry participe de cet objectif pour la période 2017-2027 à hauteur de 280 logements.

Le PLU est ainsi compatible avec l'objectif global de production de logement du SCoT jusqu'en 2037.

3.2. Ratio densification-extension

Le SCoT détermine pour Bubry une part de la production de logements à réaliser en intensification urbaine ou renouvellement urbain de 50 % au minimum. (1.2.5 du DOO). Les bâtiments issus du changement de destination d'un bâtiment existant (BIA) sont compatibles dans cette part, quelle que soit leur localisation.

> Le potentiel en intensification urbaine et renouvellement urbain est ainsi constitué dans le PLU modifié :

- ⇒ les OAP en densification accueilleront **67 logements**,
- ⇒ en zone UI, l'EHPAD en projet accueillera **20 hébergements** supplémentaires,
- ⇒ **2 BIA ont été réhabilités** depuis 2017 et **38 BIA** sont inscrits dans le PLU modifié, soit **40 bâtiments** qui ont ou sont susceptibles de changer de destination

Le potentiel en intensification urbaine et renouvellement urbain est ainsi de **127 logements**, sans compter les constructions nouvelles potentielles en zones U (environ 2 permis de construire par an depuis l'approbation du PLU).

> Concernant le **potentiel de logements en extension urbaine**, **73 logements** sont prévus dans les zones AU.

La part d'au moins 50 % de la production de logements en intensification urbaine ou en renouvellement urbain que le SCoT préconise à Bubry est donc respecté par le PLU modifié.

Nota : - dans le diffus, le PLU estime le potentiel de construction dans les STECAL à 14 logements.

- la loi Climat et Résilience rend caduque la distinction entre densification et extension urbaine, qui sont substitués par des objectifs relatifs à la consommation d'ENAF et d'artificialisation.

3.3. Objectifs de production de logements locatifs sociaux

Le SCoT retranscrit par ailleurs les objectifs du PLH de Lorient Agglomération en terme de production de logements locatifs sociaux (LLS). Pour la période 2024-2029, la fiche action 11 du PLH fixe pour la commune de Bubry un taux de 20 % de logements locatifs sociaux familiaux, qui s'impose pour toute opération de plus de 10 logements. Un objectif de 8 logements locatifs sociaux familiaux à réaliser sur la durée du PLH (6 ans) est énoncé.

Aujourd'hui, la commune a engagé des études avec Morbihan Habitat pour mettre en oeuvre la réalisation de logements sociaux sur l'OAP du Vallon. D'autre part, 5 à 6 logements locatifs sociaux sont prévus sur l'OAP « Moulin du Duc Sud ». Les principes d'aménagement de ces 2 OAP y prévoient la réalisation de 20 % de LLS.

Les projets de logements locatifs sociaux sur ces 2 OAP permettent donc de remplir les objectifs du PLH.

Le PLU modifié est compatible avec les objectifs chiffrés du SCoT et du PLH en terme de production de logements locatifs sociaux.

- > *En matière de production de logements locatifs sociaux, un article 18 « Diversité de l'habitat » est ajouté dans les dispositions générales du règlement écrit, en compatibilité avec PLH de Lorient Agglomération. (cf ci-après : la modification du règlement écrit).*

3.4. Objectifs de densité

Le SCoT énonce enfin des objectifs de densités minimum pour les opérations de logements, à traduire en particulier au travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation des PLU (1.2.5 et 1.2.6 du DOO).

Ces objectifs sont retranscrits dans le PLH de Lorient Agglomération qui précise que, sur Bubry, les opérations doivent respecter les densités minimales suivantes :

- ⇒ en centralité urbaine : 35 logements/ha minimum,
- ⇒ en zone urbaine, hors de la centralité urbaine : la densité imposée est égale à celle constatée sur les quartiers environnants, augmentée de 30%,
- ⇒ en extension urbaine : 17 logements/ha.

LES MODIFICATIONS OPEREES

Sur le bourg de Bubry :

- ⇒ le **secteur de centralité urbaine** correspond à la zone Ua du PLU,
- ⇒ **sur les OAP en densification du bourg** : ces OAP ne se situent pas en cœur de centralité, mais sur sa périphérie. Sur le bourg de Bubry, la densité moyenne sur les secteurs résidentiels des zones Ua et Ub est de 12,3 logements à l'hectare : la densité qui doit s'appliquer sur les OAP en densification en compatibilité avec le SCoT et le PLH est donc au minimum de 16 logement/ha. Avec une densité de 15 logements/ha sur l'OAP « Centre-bourg », 17 logements/ha sur l'OAP « Plouay » et de 35 habitations/ha sur l'OAP « Le vallon », le PLU modifié respecte les objectifs du SCoT et du PLH.
- ⇒ **sur les extensions urbaines** : le PADD du PLU prévoit une densité minimale de 17 logements/ha pour les nouvelles opérations et cette densité minimale de 17 logements/ha a bien été définie dans les OAP des secteurs d'extension urbaine à court terme du PLU approuvé, c'est-à-dire l'OAP « Moulin du Duc Nord » (déjà réalisée) et l'OAP « Saint-Yves Nord ». L'OAP créée sur le secteur « Moulin du Duc Sud » par la modification du PLU prévoit également une densité de 17 logements/ha.
- > *Les objectifs du SCOT et du PLU en matière de densité sont retranscrits dans l'article 18 « Diversité de l'habitat » (cf ci-après la modification du règlement écrit)*

Le PLU modifié est donc compatible avec les objectifs du SCoT et du PLH en matière de densité.

► La modification du règlement écrit

L'article suivant est ajouté dans les Dispositions générales du Règlement Ecrit :

• **Titre 1 : Disposition générales**

Article 18 – Diversité de l'habitat

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) pour la période 2024-2029 s'articule autour de 4 orientations et 11 objectifs, à l'intérieur desquelles figurent les actions suivantes :

• **Production de logement locatifs sociaux**

La fiche-action n°11 du PLH de Lorient Agglomération « Une offre équilibrée de logements locatifs sociaux sur le territoire » fixe pour la commune de Bubry un objectif minimum de création de 8 logements locatifs sociaux pour la période 2024-2029.

Afin de permettre la réalisation de cet objectif, la création de logements sociaux est notamment programmée dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°6 « Le Vallon » et n°8 « Moulin du Duc Sud ».

• **Objectifs de densité de logements :**

La fiche-action n°9 du PLH 2024-2029 de Lorient Agglomération « Une diversité d'habitats qui conjugue sobriété et cadre de vie » rappelle les objectifs minimums de densité pour chaque commune, issus du SCoT.

Ainsi, à Bubry, toute opération de construction de plus de 10 logements doit respecter une densité minimum :

- en cœur de centralité (zone Ua) : au minimum 35 logements/ha
- en extension urbaine (zones 1AU à vocation d'habitat) : au minimum 17 logements/ha.
- en zones Ub : la densité imposée est au minimum égale à celle constatée sur les quartiers environnants, augmentée de 30%.

Un projet dont la densité est très supérieure à ces seuils et qui ne permet pas d'assurer une bonne insertion dans son environnement immédiat ou de proposer un cadre de vie en accord avec l'identité de la commune pourra être refusé.

4. Compatibilité au regard des objectifs en matière de zones d'activités

Le SCoT stipule que : « La création d'emplois est un objectif majeur du SCoT du Pays de Lorient. Pour y contribuer, il est indispensable de disposer de foncier économique à la fois adapté aux besoins des entreprises concernées et disponible en nombre suffisant. »

Il prescrit que : « A l'horizon 2037, 24 nouveaux sites d'activités seront créés. Ils sont destinés aux besoins des entreprises industrielles, de construction, artisanales, logistiques, de services aux entreprises et toutes entreprises fortement consommatrices d'espaces par la nature de leur activité. La très grande majorité de ces sites (19/24) constituent des extensions de ZA existantes.

[Parmi eux] la zone de Kerlevic (Bubry), pour environ 6 ha (extension). » (1.3.4 du DOO)

La zone Ui du PLU permet d'étendre la zone d'activités actuelle sur environ 6,6 ha, répondant ainsi à cette prescription du SCOT. Cette zone n'est pas impactée par la présente modification de PLU.

Le PLU modifié est compatible avec le SCoT au regard des objectifs en matière de zones d'activités.

5. Compatibilité au regard des objectifs en matière d'activité commerciale énoncés par le Document d'Aménagement Commercial et Artisanal (DAAC) du SCoT

5.1. Centralités commerciales identifiées au DAAC

Le DAAC du SCoT du Pays de Lorient identifie et hiérarchise des centralités commerciales (dans les bourgs et les centres-villes notamment), ainsi que des Zones d'Activités Commerciales ou ZACOM, souvent en périphérie des espaces agglomérés.

Le SCoT identifie ainsi 2 centralités commerciales à Bubry :

- ⇒ une centralité commerciale de type 3, au niveau du bourg de Bubry,
- ⇒ une centralité commerciale de type 5, à Saint-Yves.

Les centralités commerciales définies par le SCOT à Bubry

	centralité commerciale de type 1
	centralité commerciale de type 2
	centralité commerciale de type 3
	centralité commerciale de type 4
	centralité commerciale de type 4
	centralité commerciale de type 5



source : SCOT – Document d'Orientations et d'Objectifs

Au sein de ces périmètres, qu'il appartient au PLU de délimiter précisément, des dispositions particulières s'appliquent, permettant par exemple d'implanter de nouveaux commerces. A contrario, hors de ces périmètres, des dispositions plus restrictives s'appliquent afin de ne pas fragiliser ou 'diluer' les tissus commerciaux existants des centralités.

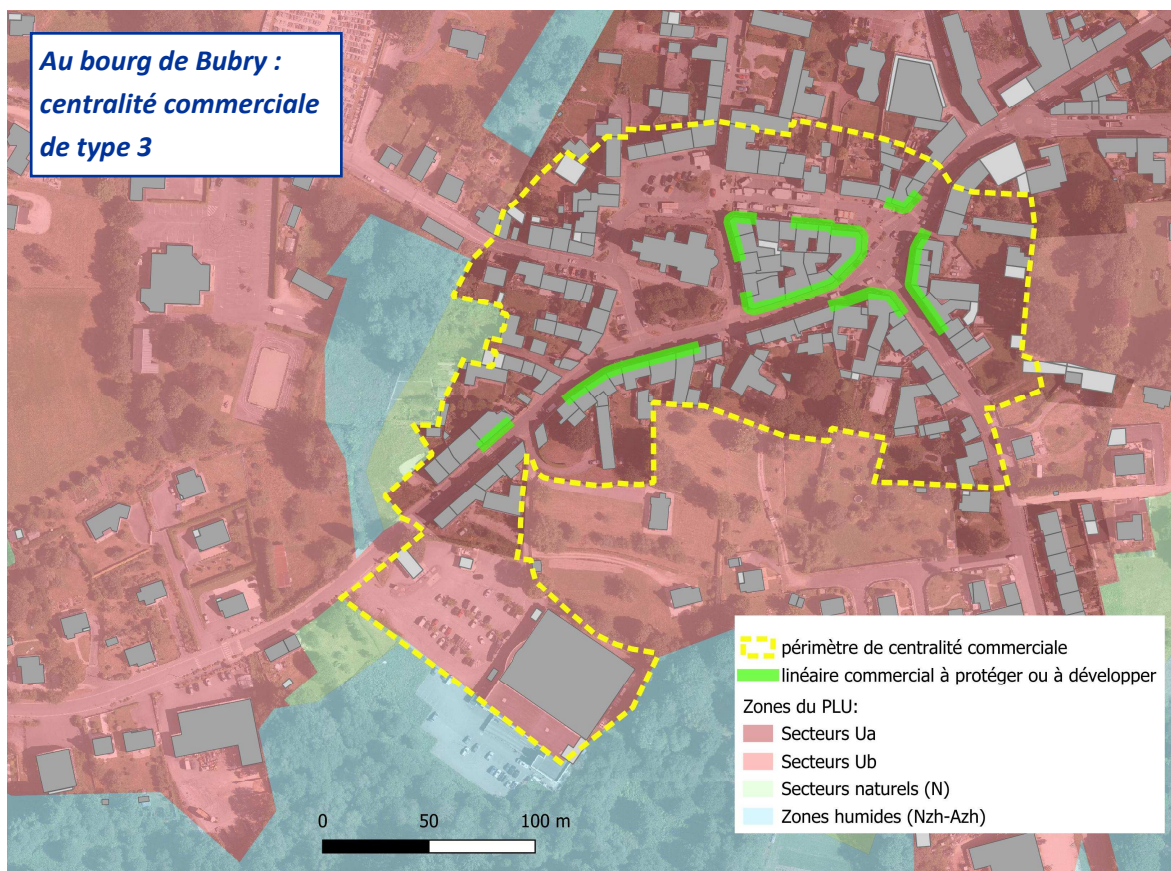
> Pour rendre le PLU compatible avec le SCoT, la présente modification prévoit de :

- dans le Règlement Graphique, délimiter par une trame graphique :
 - la centralité commerciale de type 3 du bourg de Bubry,
 - la centralité commerciale de type 5 à Saint-Yves ;
- d'assortir ces périmètres de dispositions écrites transposant les prescriptions du SCoT, par la création d'un article 20 des dispositions générales du règlement écrit.

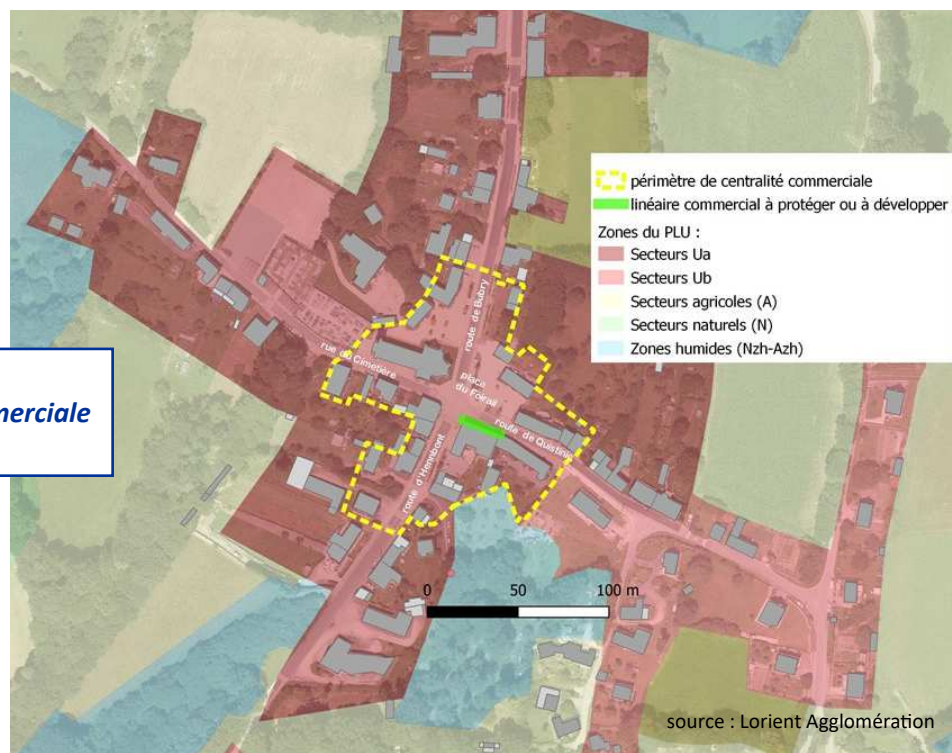
LES MODIFICATIONS OPERÉES

La délimitation par le PLU modifié des centralités commerciales et linéaires commerciaux

Au bourg de Bubry :
centralité commerciale
de type 3



A Saint-Yves :
centralité commerciale
de type 5



5.2. Protection des rez-de-chaussée commerciaux

Le SCoT recommande la mise en œuvre de linéaires commerciaux visant à maintenir et à renforcer les continuités commerciales des centres-villes, bourgs et quartiers, en s'appuyant sur l'article L.151-16 du code de l'urbanisme.

- > *Une protection de rez-de-chaussée de commerces existants au bourg de Bubry est inscrite par la modification du PLU au règlement graphique (avec la légende « Linéaire commercial à protéger ou à développer ») et implique le respect de l'article 20 introduit dans les dispositions générales du règlement écrit, présenté ci-après.*

***La place du commerce,
où un linéaire commercial est délimité par le PLU modifié***



► La modification du règlement graphique

- **Bourg de Bubry (planche C centre-est)**

La centralité commerciale de type 3 et le linéaire commercial à protéger ou à préserver sont délimités sur le règlement graphique selon le périmètre et le tracé présentés sur la carte de la page précédente.

- **Saint-Yves (planche D sud-ouest)**

La centralité commerciale de type 5 est délimitée sur le règlement graphique selon le périmètre présenté sur la carte de la page précédente.

► La modification du règlement écrit

L'article suivant est ajouté dans les Dispositions générales du Règlement Ecrit :

- **Titre 1 : Disposition générales**

Article 20 – Organisation de l'activité commerciale

Dans un souci de sobriété foncière et de renforcement des centralités urbaines, le PLU vise à développer une nouvelle organisation commerciale accordant la priorité aux centralités pour l'accueil d'activités commerciales et encadrant le développement commercial en périphérie.

Le PLU distingue donc des centralités commerciales : il en délimite les périmètres et précise les règles d'implantation dans chacune d'elles, en s'appuyant sur le SCoT du Pays de Lorient.

Hors de ces centralités commerciales identifiées par le présent PLU, les nouvelles implantations d'activités relevant des destinations suivantes ne sont pas autorisées : commerce de détail seul ou avec artisanat commercial (boucherie, charcuterie, boulangerie, fleuriste, coiffeur,...), cinéma, drive et point de retrait de marchandises commandées via internet, commerce de gros si activité significative de commerce de détail, points de vente liés à une activité de production

LES MODIFICATIONS OPERÉES

(artisanale, agricole, artistique, industrielle...) déconnectés géographiquement des lieux de production.

Les exceptions listées dans le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) du SCoT, parmi lesquelles l'hôtellerie et la restauration, le commerce automobile et motocycle, les points de vente liés à une activité de production située sur le lieu de production, **ne sont pas concernées par ces règles.**

Les commerces existants (vacants ou non) à la date d'approbation du SCoT du Pays de Lorient en dehors des centralités commerciales peuvent se développer, **dans la limite maximale de 20 % de leur surface de vente existante à la date d'approbation du SCoT du Pays de Lorient.**

Les centralités commerciales

Le règlement graphique définit les périmètres des centralités commerciales de la commune.

Ces centralités cumulent en effet plusieurs critères qui leur permettent de constituer le lieu privilégié pour l'implantation du commerce et des marchés :

- une mixité des fonctions : habitat, commerces, équipements et services ;
- une densité d'habitat parmi les plus élevées de la commune ;
- une présence d'espaces publics et de sociabilisation fédérateurs de vie sociale ;
- une localisation au sein des tissus urbains existants.

Centralité de type 3 (bourg de Bubry) : Cette centralité peut accueillir tous types de commerces répondant à toutes les fréquences d'achat, préférentiellement les commerces qui satisfont à la demande locale au-delà de la commune. Tous les équipements commerciaux et cinématographiques y sont autorisés, leurs surfaces de vente ne pouvant excéder 2 000 m².

Les commerces existants à la date d'approbation du SCoT peuvent se développer de la manière suivante :

- si la surface de vente à la date d'approbation du SCoT est supérieure à 1667 m², une croissance dans la limite de 20 % maximum de cette surface initiale est autorisée ;
- si la surface de vente à la date d'approbation du SCoT est inférieure à 1667 m², un agrandissement jusqu'à 2 000 m² est possible.

Centralité de type 5 (Saint-Yves) : Cette centralité peut accueillir tous types de commerces répondant à toutes les fréquences d'achat, préférentiellement les commerces qui satisfont à des besoins quotidiens et de proximité à l'échelle de la commune. Tous les nouveaux équipements commerciaux et cinématographiques y sont autorisés, leurs surfaces de vente ne pouvant excéder 800 m².

Les commerces existants à la date d'approbation du SCoT peuvent se développer de la manière suivante :

- si la surface de vente à la date d'approbation du SCoT est supérieure à 667 m², une croissance dans la limite de 20 % maximum de cette surface initiale est autorisée ;
- si la surface de vente à la date d'approbation du SCoT est inférieure à 667 m², un agrandissement jusqu'à 800 m² est possible.

Protection des rez-de-chaussée commerciaux

Les rez-de-chaussée des constructions repérées au document graphique comme « linéaire commercial protégé » doivent être prioritairement affectés à du commerce ou de l'activité de services ou à des équipements publics ou d'intérêt collectif, selon les dispositions suivantes :

- ⇒ La transformation de surfaces de commerce ou d'artisanat en rez-de-chaussée sur rue en une destination autre que le commerce ou de l'activité de services ou un équipement d'intérêt collectif et service public est interdite. Cette prescription s'applique aussi lors de

reconstruction ou de réhabilitation lourde, sauf en cas de création de locaux d'accès d'immeuble ;

- ⇒ Le changement de destination de surfaces de bureaux en rez-de-chaussée sur rue en une autre destination que le commerce ou de l'activité de services est interdite ; cette disposition ne s'applique pas en cas de création de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6. Compatibilité au regard des objectifs de sécurisation du foncier agricole

6.1. Zones agricoles du PLU

En ayant inscrit des zonages A (agricole) sur des terres identifiées au diagnostic agricole comme à maintenir, la commune participe à la protection de la ressource agricole de son territoire.

6.2. Possibilités d'extension mesurée des habitations en zone agricoles

Les possibilités d'extension mesurée des habitations existantes évoluent dans les zones A et N, en adéquation avec la doctrine de la Charte de l'Agriculture et de l'Urbanisme du Morbihan approuvée en 2020

> Ces possibilités d'extension sont portées par la présente modification à 50 % de l'emprise au sol des constructions existantes, sans pouvoir dépasser 50 m² d'emprise au sol, avec en outre des possibilités de construction d'annexes jusqu'à 40 m² et de piscines jusqu'à 60 m², abords compris (cf VII-A de cette section 2).

6.3. Activités de diversification dans le prolongement de l'activité agricole

Le SCoT et l'article L151-11 du Code de l'urbanisme permettent d'autoriser en zone agricole les activités de vente directe sur les sites d'exploitations agricoles (circuits courts), ou de diversification dans le prolongement de l'activité agricole.

> L'article A2 du règlement écrit est complété afin d'autoriser sans ambiguïté les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.

Le PLU de Bubry ainsi modifié est compatible avec le SCoT sur ce point.

► La modification du règlement écrit

L'article A2 des dispositions applicables aux zones agricoles est modifié de la manière suivante :

légende : en noir : inchangé ; ~~en rouge barré : supprimé~~ ; en bleu : ajouté

• Article A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- L'édification des habitations nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (surveillance rapprochée), dans la limite d'un seul logement par exploitation, quelle que soit la structure juridique de l'exploitation, sous réserves :
 - qu'il n'existe pas déjà un logement intégré à l'exploitation,
 - et que l'implantation se fasse à une distance n'excédant pas cinquante mètres (50 m) d'un ensemble bâti (hameau) ou d'une zone constructible à usage d'habitat située dans le voisinage proche du corps d'exploitation.

Une dérogation à la construction d'un logement supplémentaire pourra être admise si la nécessité de logement de fonction est clairement démontrée par la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée au fonctionnement de son exploitation agricole aux mêmes conditions d'exploitation que celles citées ci-dessus.

LES MODIFICATIONS OPERÉES

L'implantation de la construction ne doit, en aucun cas, favoriser la dispersion de l'urbanisation et apporter une gêne pour le développement d'activités de tiers, protégées par la zone.

En cas de transfert ou de création d'un corps d'exploitation agricole, la création d'un éventuel logement de fonction ne pourra être acceptée qu'après la réalisation des bâtiments d'exploitation.

- Le local de permanence nécessaire à la présence journalière de l'exploitant sur son principal lieu d'activités, et sous réserve qu'il soit incorporé ou en extension d'un des bâtiments faisant partie du corps principal et que la surface de plancher ne dépasse pas trente-cinq mètres carrés (35 m²).
 - Les installations agricoles génératrices de nuisances sont autorisées à condition qu'elles soient implantées conformément aux exigences de la réglementation (législation sur les installations classées et réglementation sanitaire).
 - Les installations et changements de destination de bâtiments existants, identifiés au document graphique, nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole, sous réserve que ces activités de diversification (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes...) restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation, qu'elles respectent les règles de réciprocité rappelées à l'article L. 111-3 du Code rural, qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement.
 - Le changement de destination d'un bâtiment en vue d'autoriser des occupations ou utilisations non directement liées à la destination de la zone pour les bâtiments repérés au document graphique en raison de leur intérêt architectural, historique ou patrimonial.
 - Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et restent accessoires à celui-ci, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.
 - Les constructions et installations nécessaires aux activités équestres compatibles avec la vocation de la zone à l'exclusion de toute structure d'hébergement.
 - Les constructions, installations, équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction d'une mission d'utilité publique (notamment les équipements liés à la production d'énergie renouvelable) sont admis sous réserve d'une bonne intégration dans le site. Les équipements liés à la production d'énergie ne devront pas porter atteinte aux grands paysages et aux espaces avoisinants
- (...)
- L'ouverture de carrières est autorisée sous réserve du respect de la législation en vigueur.
 - Les installations de stockage de déchets inertes (ISDI), sous réserve d'en assurer une bonne intégration dans le site.
- (...)

7. Compatibilité au regard des objectifs en matière de transition énergétique

7.1 - Règles générales

La transition énergétique figure au préambule du PADD du SCoT comme élément de cadrage majeur pour l'aménagement du Pays de Lorient et se traduit dans des objectifs sectoriels à la fois pour :

- le bâtiment et sa localisation, qu'il s'agisse de l'habitat ou des activités,

- l'organisation des formes urbaines,
- l'organisation des déplacements.

Le DOO du SCoT prescrit notamment que « les documents locaux d'urbanisme et leurs déclinaisons opérationnelles s'inscrivent dans les objectifs de la loi transition énergétique et sont incités à intégrer une réflexion énergie dans chaque nouveau projet, notamment en lien avec les réseaux énergétiques et les gisements potentiels d'énergies renouvelables. » et mobilise par ses dispositions le PLU comme outil de mise en œuvre de la transition énergétique.

D'autre part, plusieurs dispositions récentes (Loi Climat et Résilience, décrets...) ont introduit une évolution de la réglementation en matière de rénovation thermique ou d'intégration des énergies renouvelables dans les projets d'urbanisme.

- > *Par son parti d'aménagement qui a recentré les possibilités d'urbanisation nouvelle au sein et en proximité immédiate des 2 principaux pôles de la commune (le bourg de Bubry et Saint-Yves), le PLU de Bubry vise à limiter la dispersion de l'urbanisation et à contenir les besoins en déplacements.*
- > *Des dispositions sur l'énergie sont ajoutées dans le Règlement Ecrit, qui concernent l'ensemble des zones, dont les Orientations d'Aménagement et de Programmation.*

► La modification du règlement écrit

Un article 19 « Energie » est ajouté aux Dispositions Générales du Règlement Ecrit.

Les articles 15 relatifs aux performances énergétiques et environnementales du règlement de l'ensemble des zones (sauf 2AU) renvoient à cet article 19 des dispositions générales.

• **Titre 1 : Dispositions générales**

Article 19 - Energie

D'une manière générale, les projets de construction doivent respecter les normes en vigueur concernant les objectifs en matière de consommation d'énergie, notamment la RE 2020 en vigueur.

Les travaux d'amélioration thermique des logements et l'installation de dispositifs de chauffage ou de production d'énergie renouvelable performants peuvent parfois être aidés financièrement et notamment réduire les situations de précarité ou de vulnérabilité énergétiques. Un accompagnement personnalisé et gratuit, ouvert à tous les foyers de Lorient Agglomération, est dispensé par l'Espace Information Habitat (EIH) de Lorient Agglomération :

Bâtiment An Orient - 6, quai de l'Aquillon - 56100 Lorient / n° vert 0 800 100 601 / www.lorientagglo.fr

1. Efficacité énergétique des bâtiments

Objectif : Favoriser la rénovation thermique du bâti

Les travaux d'Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE) des constructions existantes sur l'emprise publique ou à l'intérieur des marges de recul sont autorisés aux conditions suivantes :

- ne pas dépasser 20 cm par rapport aux règles d'implantation des constructions contenues dans le règlement du PLU ;
- prendre en compte les éléments architecturaux caractéristiques des constructions,
- maintenir un cheminement piétonnier d'au moins 1,40 m de large,
- garantir le maintien de conditions de sécurité satisfaisantes, notamment pour les projets en bordure directe de voie de circulation routière.

La mise en place d'une isolation par surélévation peut être autorisée jusqu'à 60 cm au-dessus de la hauteur maximale prévue par le présent règlement.

Le décret n° 2016-711 du 30 mai 2016 dit de « travaux embarqués » définit les obligations relatives aux travaux d'isolation en cas de travaux de ravalement de façade, de réfection de toiture ou d'aménagement de locaux en vue de les rendre habitables. Les articles R.173-1 à R.173-11 du

LES MODIFICATIONS OPEREES

Code de la construction et habitation précisent les dispositions applicables. Sont ainsi rendus obligatoires les travaux d'isolation thermique lors de rénovations importantes des bâtiments à usage d'habitation, de bureau, de commerce et d'enseignement et les hôtels. L'objectif est de permettre aux locaux existants d'augmenter leur niveau de performance énergétique afin de le rapprocher des bâtiments neufs.

Ce décret concerne les maîtres d'ouvrage publics et privés, les architectes, les maîtres d'œuvre, les bureaux d'études, les particuliers et les entreprises.

De manière générale, la préservation de la qualité patrimoniale des bâtiments remarquables, identifiés ou non au PLU, doit être assurée.

Objectif : Favoriser des implantations pertinentes et le bioclimatisme

La conception bioclimatique, qui tient compte de l'environnement et de ses contraintes (relief, contexte urbain, type de terrain, risques, vent, bruit, végétation...), doit guider la construction des bâtiments neufs. Ainsi :

- les façades vitrées principales sont orientées de préférence au sud afin de bénéficier d'apports solaires gratuits en hiver ; elles sont protégées du rayonnement solaire direct en été grâce à des dispositifs de pare-soleil ou des arbres à feuilles caduques,
- le choix de l'implantation cherche à réduire les effets indésirables d'une exposition aux vents dominants,
- les constructions sont, de préférence, compactes et bien isolées ; les matériaux et les modes de mises en œuvre optimisent l'inertie du bâtiment,
- les constructions mettent en œuvre des systèmes énergétiques efficaces,
- dans le cas de nouvelles constructions ou interventions sur l'existant ainsi que dans le cadre d'opérations d'ensemble, les implantations veillent à préserver l'ensoleillement des constructions existantes et celles projetées ; ainsi, les choix en matière d'implantation permettent de limiter les effets d'ombres portées importantes et manifestes d'un bâtiment sur l'autre.

2. Production d'énergies renouvelables

En matière de production d'énergie photovoltaïque :

Toute construction neuve de plus de 500 m² d'emprise au sol, à l'exception des constructions intégrant uniquement de l'Habitation, ainsi que des structures légères comme les tunnels et les serres agricoles, doit permettre la pose de panneaux photovoltaïques, par une conception du bâti adéquate. Le pétitionnaire doit attester, à la fois d'une structure suffisante pour supporter la surcharge d'une installation photovoltaïque future, et qui permette l'installation et l'entretien régulier des panneaux en sécurité.

Cette disposition s'applique dès lors que les conditions (orientation autre que nord, absence d'ombrage...) permettent d'envisager une installation photovoltaïque en toiture présentant un rendement supérieur à 110 kWh/m²/an.

Un positionnement plein nord est interdit.

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables (hors éoliennes individuelles sur mât) ainsi que les ouvrages techniques qui y sont liés, ne sont pas soumis aux règles de hauteur mentionnées aux articles 10 de chaque zone. Cependant, ces dispositifs sont soumis à une condition de bonne intégration architecturale et paysagère dans leur environnement : en particulier, les capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques doivent constituer des éléments architecturaux traités comme tels.

3. Adaptation au changement climatique

Les projets doivent intégrer des espaces non imperméabilisés, conformément à l'article 18 des dispositions générales.

Le recours à des matériaux biosourcés (ex : bois, paille, chanvre) est encouragé car ces matériaux se comportent souvent mieux que le béton dans des conditions climatiques extrêmes, en épisode de canicule notamment. Leur impact environnemental est moindre que ceux des matériaux conventionnels et certains d'entre eux stockent le CO².

Dans le but d'assurer un confort d'été optimal, la généralisation des dispositifs de brise-soleil en façades sud et ouest est très fortement encouragée. De la même manière, les matériaux de couleur très sombre en façade ou en toiture doivent être évités car ils participent du phénomène d'îlot de chaleur en conservant la chaleur dans les murs plutôt qu'en la renvoyant.

D'autre part, la loi Climat résilience du 22 août 2021 et la loi relative à l'Accélération de la Production d'Energies Renouvelables du 10 mars 2023 ont introduit des obligations concernant les toitures de certains bâtiments et les parcs de stationnement qui y sont associés :

- pour certains projets de construction, d'extension ou de rénovation lourde de bâtiments, obligation d'intégrer soit un procédé de production d'énergie renouvelable, soit un système de végétalisation ;
- pour certains parcs de stationnement, selon les caractéristiques de ces derniers, obligation d'intégrer des dispositifs de gestion des eaux pluviales et/ou des dispositifs d'ombrage et/ou dispositifs d'ombrage avec procédés d'énergie renouvelable.

Ces obligations sont précisées à l'annexe 4 du règlement écrit.

• Annexes du règlement écrit

Une annexe 4 est ajoutée au règlement écrit sur les obligations réglementaires relatives aux parcs de stationnement et aux toitures de bâtiments issues de la loi Climat résilience du 22 août 2021 et de la loi relative à l'Accélération de la Production d'Energies Renouvelables du 10 mars 2023.

• Articles Ua 15, Ub 15, Ui 15, Ui 15, 1AUa 15, A 15, Ah 15, N 15, NL 15, Nt 15

La mention suivante est supprimée :

Non-règlementé

La mention suivante est ajoutée :

Se reporter à l'article 19 des dispositions générales du PLU.

► La modification du dossier « Orientations d'Aménagement et de Programmation »

Pour assurer une cohérence des règles et orientations relatives à l'énergie, les dispositions énoncées dans le dossier OAP tiennent compte de l'ajout de l'article 19 « Energie » dans le Règlement Ecrit.

• 2.1.1.3. Implantation des constructions et efficacité énergétique

La mention suivante est supprimée :

~~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.~~

La mention suivante est ajoutée :

Conformément à l'article 19 « Energie » des dispositions générales du Règlement Ecrit, les constructions seront notamment conçues, par leur implantation, volumétrie, matériaux, de façon à permettre une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire, de limiter la consommation d'énergie et de favoriser l'adaptation au changement climatique.

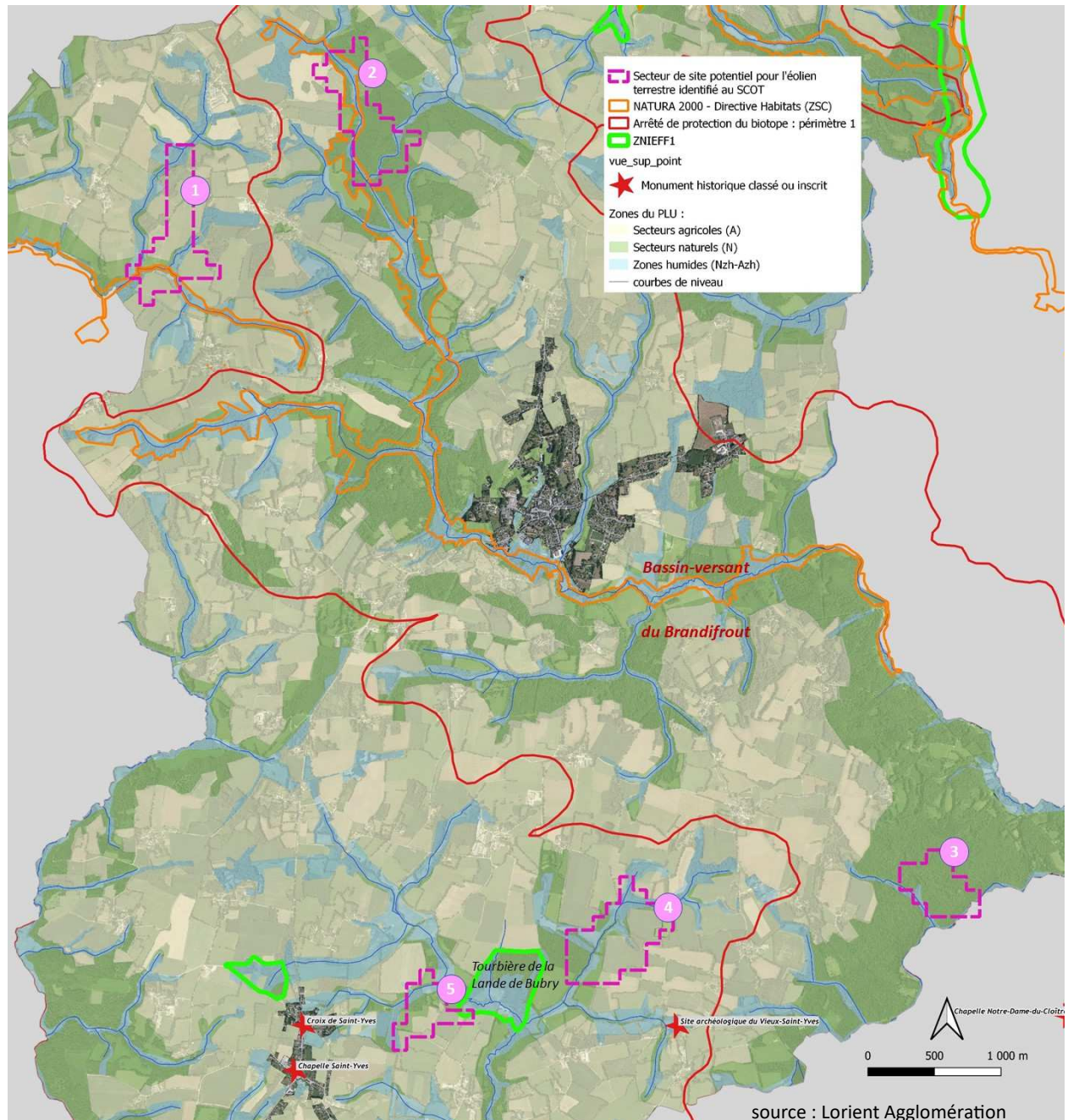
7.2. Sites potentiels de développement de l'éolien terrestre

Des secteurs sont identifiés sur la commune de Bubry par le SCoT en tant que sites potentiels de développement de l'éolien terrestre

Le DOO du SCoT précise que le PLU ne doit pas faire obstacle à l'optimisation de ce potentiel éolien sur ces secteurs (cf DOO 2.3.15). Or, certains de ces secteurs couvrent des terrains classés en zone N au PLU de Bubry, où sont interdites « les éoliennes, les antennes sur pylônes et les champs photovoltaïques » (cf art N1 du règlement).

LES MODIFICATIONS OPERÉES

Les secteurs avec un potentiel éolien identifiés au SCOT et leur contexte



Une analyse plus fine permet de mieux évaluer la situation de chaque secteur vis-à-vis de l'implantation potentielle d'éoliennes, sur la base de la carte indicative jointe, où les secteurs concernés ont été numérotés de 1 à 5 :

- Concernant les secteurs 2 et 3, la réglementation a évolué depuis l'approbation du SCOT avec un arrêté de protection de biotope en vigueur sur le bassin versant du Brandifrou depuis novembre 2021. Les secteurs concernés sont principalement constitués d'espaces boisés en bordure de vallées de ce bassin versant. L'aménagement d'éoliennes y impliquerait un défrichement, qui n'est pas autorisé par le règlement de l'APB.
 - > une modification du règlement de la zone N du PLU serait inopérante pour autoriser l'implantation d'éoliennes sur ces secteurs, puisque cette implantation resterait contraire au règlement de l'APB.

- Sur le secteur n°1 sur la carte, la majeure partie des terrains concernés pouvant permettre à l'implantation d'éoliennes se situe en zone A du PLU, dont le règlement n'interdit pas de tels aménagements.
> *sur ce secteur, le règlement du PLU ne s'oppose pas à l'implantation d'éoliennes et répond donc au SCOT.*
- Sur les secteurs n°4 et 5, les parties classées en zone N au PLU semblent peu propices et pertinentes pour l'implantation d'éoliennes. Elles correspondent à des terrains humides ou boisés, au sein d'un ensemble de vallons qui inclut une ZNIEFF de type 1 (tourbière de la Lande de Bubry), relativement proche des secteurs concernés. L'implantation d'éoliennes serait possible sur les parties classées en zone A, même si le caractère patrimonial de Saint-Yves et de ses environs, avec 3 monuments inscrits proches des secteurs concernés, est un autre point de vigilance à signaler.
> *une modification du règlement de la zone N pour autoriser l'implantation d'éoliennes n'aurait pas de réels effets opérationnels car les parties de ces secteurs classées en zone N semblent très peu favorables à l'implantation d'éoliennes.*
- > **Au final, sur les 5 secteurs concernés, le règlement actuel du PLU n'entrave pas l'implantation potentielles d'éoliennes sur les terrains potentiellement propices à les accueillir.**

Le PLU modifié est ainsi compatible avec le SCOT sur ce point.

8. Compatibilité au regard des objectifs en matière de transition numérique

Afin de développer et d'optimiser l'offre numérique sur son territoire, le SCOT prescrit que les PLU anticipent la pose de fourreaux de réserve pour le déploiement de la fibre THD dans les opérations d'aménagement.

> *Pour permettre cette anticipation, cette disposition est intégrée dans le Règlement Ecrit du PLU modifié.*

Le PLU de Bubry ainsi modifié est compatible avec le SCOT sur ce point.

► La modification du règlement écrit

Les articles 16 relatifs aux obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communication électroniques sont modifiés sur l'ensemble des zones (sauf 2AU).

- **Articles Ua 16, Ub 16, Ui 16, 1AUa 16, A 16, Ah 16, N 16, NL 16, Nt 16**

La mention suivante est supprimée :

Non-règlementé

La mention suivante est ajoutée :

Tous travaux de création de voie nouvelle ou de réaménagement de voie existante doivent intégrer des fourreaux en souterrain en prévision d'une installation de réseaux de communication numérique Très Haut Débit.

9. Compatibilité au regard des objectifs en matière de Trame verte et bleue énoncés par le SCOT

Le SCOT vise à organiser une trame verte et bleue fonctionnelle assurant la reconquête de la biodiversité et support de multiples fonctions. Ses dispositions prescrivent notamment que les PLU réalisent à leur échelle une analyse des continuités écologiques, afin d'assurer leur préservation et leur restauration, en compatibilité avec la cartographie du SCOT.

L'Etat Initial de l'Environnement présenté dans le rapport de présentation du PLU contient, en particulier :

- une étude des grandes entités paysagères de la commune,
- une étude cartographiée de la trame verte et bleue (réservoirs, corridors, points de rupture...)

LES MODIFICATIONS OPERÉES

- un inventaire des boisements et du bocage,
- un recensement des zones humides et cours d'eau approuvé en 2012.

Le PLU s'appuie sur ces données de diagnostic pour mettre en place les protections nécessaires à l'égard des entités naturelles et de la trame verte et bleue.

Ces protections n'évoluent pas avec la modification du PLU. Seuls 5 800 m² zonés Na au PLU approuvé prennent un zonage Ahl au PLU modifié, avec la création d'un STECAL au lieu-dit Stang er Borel (cf V. B. de cette section 2). L'installation autorisée sur ce terrain de 2 habitations légères de loisirs de 25 m² ne remettra pas en cause son caractère naturel, mais un classement en Ahl a été jugé préférable à un classement en zone naturelle, étant donné le caractère complémentaire de l'activité d'accueil touristique de ce STECAL avec l'activité de l'exploitation agricole concernée.

Cette évolution minime au regard de l'ensemble des zones naturelles du PLU n'est pas de nature à remettre en cause la compatibilité du PLU avec le SCoT en terme de préservation de la trame verte et bleue.

A ce titre, le PLU modifié est compatible avec le SCoT sur ce point.

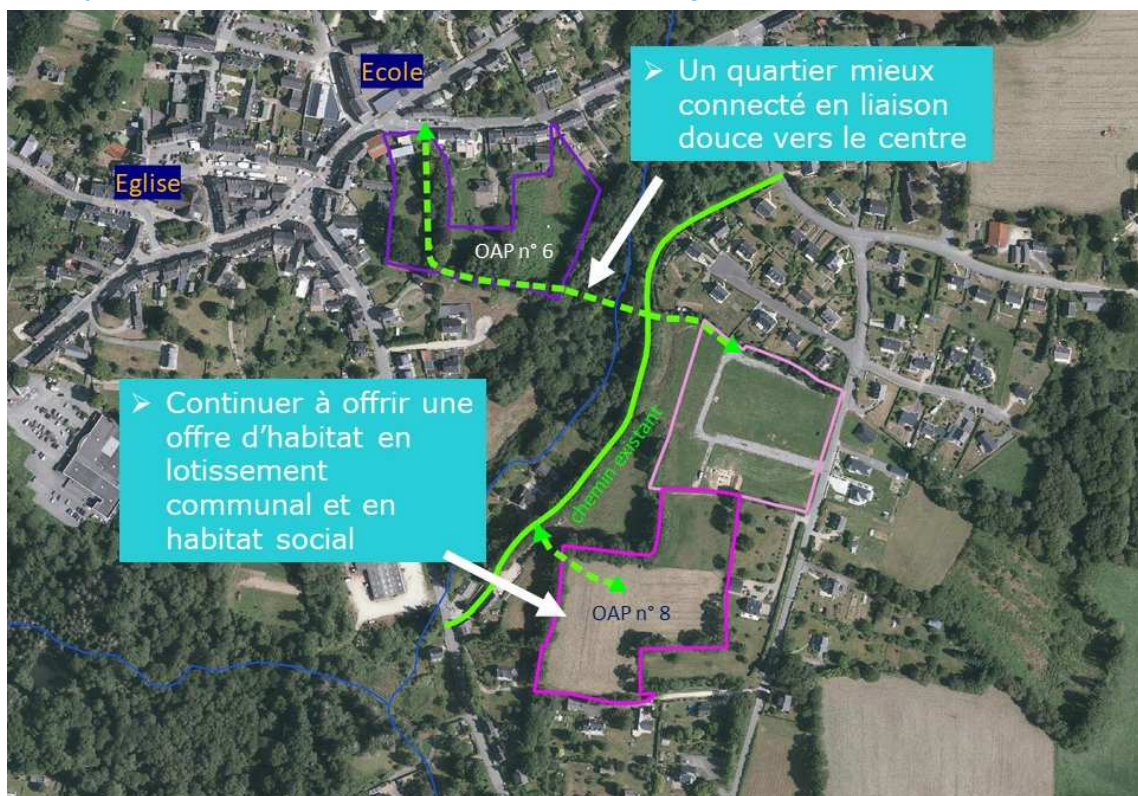
10. Compatibilité au regard des objectifs en matière de mobilités

Le SCoT a pour orientation majeure en termes de déplacements de favoriser la mobilité par la proximité.

En renforçant l'habitat sur les 2 principaux pôles de la commune (le bourg de Bubry et Saint-Yves), par des OAP en densification et des extensions urbaines limitées, le PLU contribue à une maîtrise des besoins en déplacement. Il intègre dans les OAP des principes de cheminement piéton et des dessertes par des voies mutualisées pour les déplacements motorisés et doux.

L'ouverture à l'urbanisation du secteur « Moulin du Duc Sud » par la modification du PLU s'accompagne d'une

Les objectifs du PLU modifié pour les quartiers est du bourg



OAP qui vise à favoriser les mobilités douces. La desserte par une voie mutualisée de largeur inférieure à 5 mètres, avec une zone de rencontre au cœur de quartier, favorisera une circulation apaisée. Un cheminement permettra aussi de rejoindre le chemin de randonnée voisin.

D'autre part, un cheminement piéton structurant est créé dans le PLU modifié entre le lotissement de Pont-Castel et le centre bourg. Il se matérialise par l'emplacement réservé n°2 pour chemin, qui relie ce lotissement à la voie partagée de l'OAP Vallon, permettant d'aller au centre-bourg par l'accès ouest de cette OAP (cf. VII.C. de cette section 2).

Le PLU modifié est donc compatible avec le SCoT sur ce point.

LES MODIFICATIONS OPÉRÉES

V. CRÉATION DE 2 NOUVEAUX STECAL

Le PLU approuvé compte 5 STECAL :

- 3 STECAL à vocation d'habitat (Poulven, la Salette-Locqueltas, Kermouzig),
- 1 STECAL à vocation d'habitat et d'accueil d'hébergements touristiques légers (Kerbris),
- 1 STECAL à vocation touristique, correspondant à un site existant (Moulin de Coëtdiquel).

La création de 2 nouveaux STECAL est souhaitée pour favoriser la diversification d'activités à la ferme. Deux exploitations agricoles, l'une à Kerbastard, l'autre à Stang er Borel, veulent en effet développer des activités d'accueil pédagogiques et/ou touristiques.

Ces projets s'inscrivent dans les orientations du PADD du PLU, qui a notamment pour objectifs d'accompagner les démarches de développement touristique, de mettre en valeur le patrimoine naturel pour le développement touristique et de favoriser la diversification agricole (.axe 2 et axe 3 du PADD).

A. Le projet de la ferme de Kerbastard

1. Contexte et objectifs

Installés depuis 2016, les exploitants de la ferme de Kerbastard ont créé une ferme laitière en agriculture biologique, avec transformation du lait et vente de leurs produits à la ferme.

La ferme étant limitée par sa surface (40 ha, dont la moitié en bois et en landes), son développement s'est basé sur une diversification de leurs productions (petits fruits, cochons, poules...) et une ouverture au public, dans un but de partage et de pédagogie. Cet accueil s'est peu à peu étoffé avec des animations et événements variés : repas à la ferme, petits-déjeuners, balades, visites, goûters, lectures, ...

Ces activités sont aussi un complément de revenu qui a permis de pérenniser l'emploi de 2 salariés à temps plein sur la ferme.

Les exploitants souhaitent aujourd'hui poursuivre le développement de l'accueil à la ferme par :

- davantage d'activités pédagogiques : accueil de groupes, visites, ateliers, spectacles,...
- des possibilités d'accueil et d'hébergements sur place : camping, cabanes, tiny houses, mise à disposition d'une salle,...

La ferme de Kerbastard et son ouverture au public



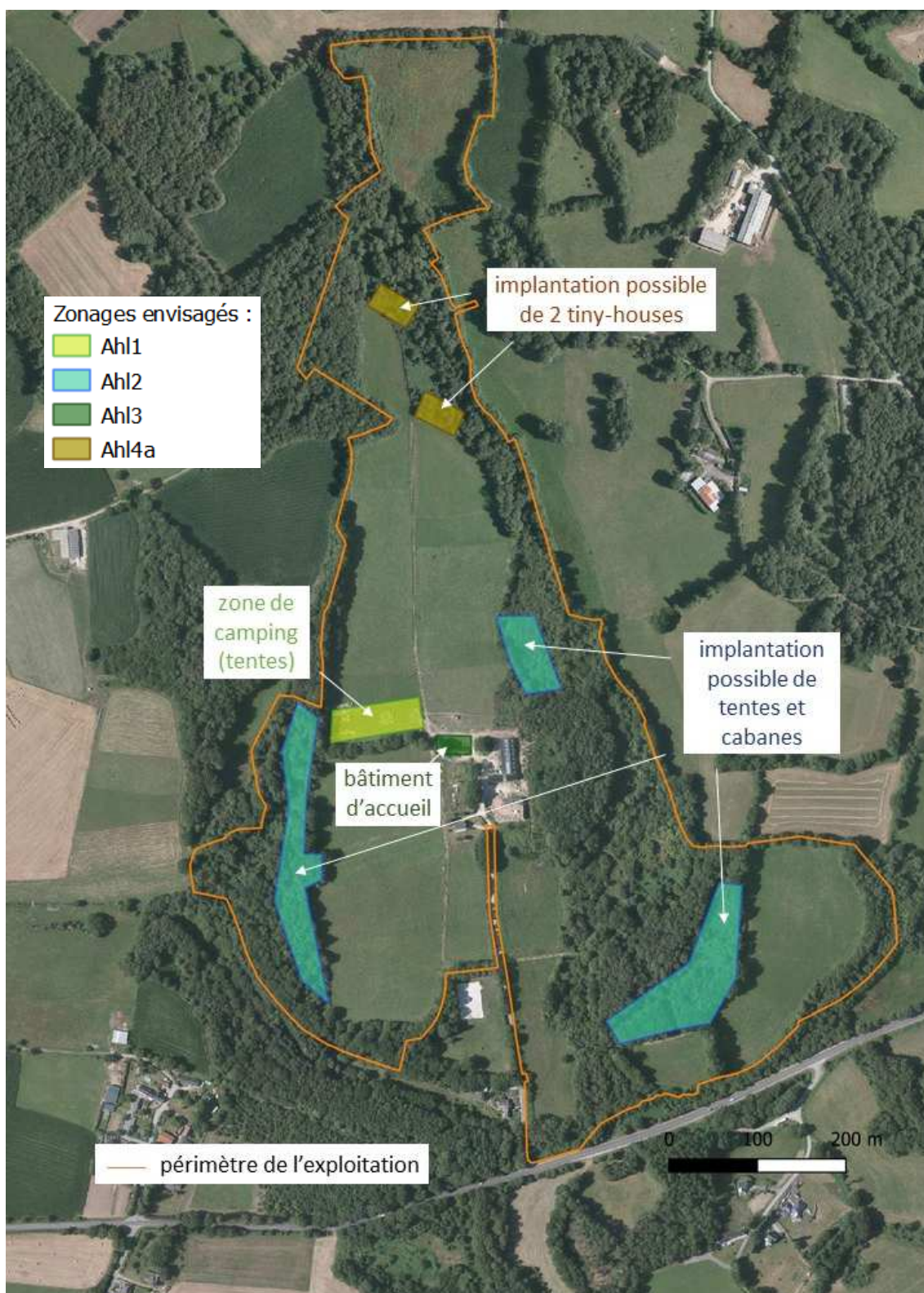
source : Ferme de Kerbastard

2. Descriptif du projet

• Bâtiments et installations prévues

- Un **bâtiment d'accueil d'environ 200 m²** serait construit à proximité immédiate des bâtiments existants pour accueillir les commodités (sanitaires, cuisine...) et disposer d'une salle (réunions, repas, expositions, animations...).
- A proximité de ce bâtiment, un **accueil en camping serait possible au sein d'une zone d'environ 3 700 m², réservé uniquement pour des tentes légères**, notamment pour l'accueil de groupes (scolaires, camps de vacances...).

Installations prévues et périmètres de STECAL et d'OAP



LES MODIFICATIONS OPERÉES

- **Des hébergements et habitations légers de loisirs**, en nombre limité, seraient d'autre part installés dans les espaces de bois et de landes, sous forme de :
 - **au maximum 12 tentes pré-installées ou cabanes**, de 25 m² maximum chacune, pouvant être implantées, au sein de 3 secteurs différents,
 - **2 tiny houses** d'une surface maximum de 25 m² chacune.

• Réseaux et assainissement

Seul le bâtiment sera raccordé aux réseaux (eau potable, électricité, assainissement), ce qui ne posera pas de difficultés particulières du fait de sa proximité aux structures existantes.

Il sera raccordé au système d'assainissement en phytoépuration actuel, qui reçoit les eaux usées de l'habitation, du laboratoire de transformation de lait et l'eau de lavage de la laiterie et devra qui sera le cas échéant mis à niveau pour recevoir les eaux usées supplémentaires (douches et sanitaires notamment).

Les tentes et cabanes ne seront pas raccordées. Des toilettes sèches sont à prévoir notamment près des secteurs les plus éloignés du bâtiments d'accueil et des points d'eau sont envisagés dans un deuxième temps.

• Impact sur l'espace agricole

Le nouveau bâtiment s'inscrit dans le secteur accueillant l'habitation et les bâtiments de l'exploitation, sans empiéter sur des terres cultivées.

Les tentes pré-installées, les cabanes et les tiny houses seront implantées dans les espaces de bois et de landes, difficilement exploitables pour la ferme. L'enjeu est, sur cette ferme de modeste superficie, de préserver les espaces agricoles productifs et de valoriser ces secteurs annexes de bois et landes par des activités complémentaires à l'exploitation purement agricole, et ceci sans les dégrader.

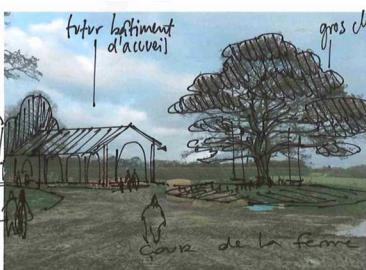
Seul le secteur de camping se situe sur un espace agricole cultivé, d'environ 3 700 m². Son utilisation comme terrain de camping ne sera pas permanente sur l'année et cet usage reste réversible à terme.



batiment gros chêne existant
hameau agricole
futur bâtiment d'accueil
chemin

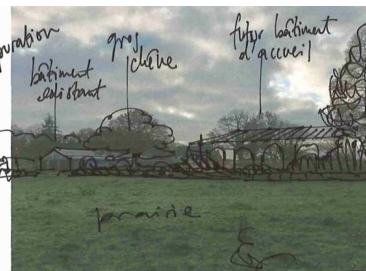
L'insertion paysagère du bâtiment d'accueil dans le hameau agricole

Vue depuis l'intersection



futur bâtiment d'accueil
gros chêne
cour de la ferme

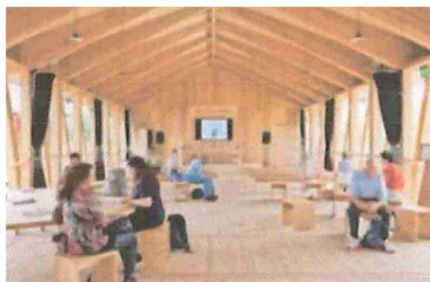
Vue depuis la cour de ferme



phytoépuration
batiment existant
gros chêne
futur bâtiment d'accueil
prairie

Vue depuis la prairie nord

Le bâtiment d'accueil : insertion paysagère et image de référence



Images de références pour le bâtiment en bois



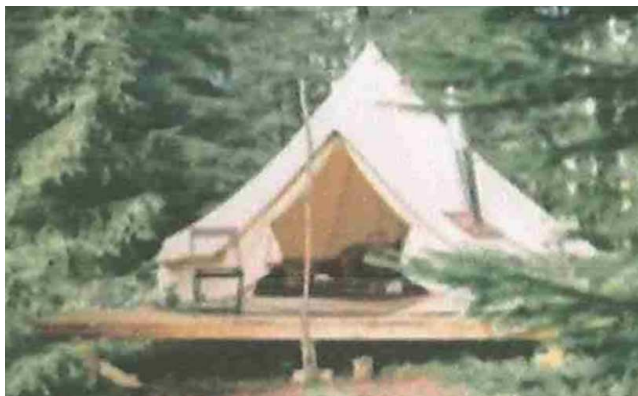
Images non contractuelles
source : Ferme de Kerbastard

- **Intégration paysagère et dans l'environnement naturel**

Le souhait des exploitants est d'apporter aux futurs aménagements le même soin esthétique qu'aux bâtiments du hameau existant. Le respect et la valorisation des caractères du site fait partie intégrante d'un projet centré sur la mise en valeur de l'identité des lieux.

Le futur bâtiment d'accueil est imaginé dans le même esprit que le bâtiment d'exploitation actuel, autoconstruit, avec une structure et un bardage bois. Son insertion dans le hameau agricole existant a été étudié (cf p. précédente).

Un matériau de type bois sera privilégié pour les HLL. Ces dernières gardent leur potentiel mobile et seront réversibles. De même, les matériaux privilégiés pour les futures tentes aménagées et cabanes sont le bois et la toile, avec des structures légères et réversibles



***Le type de tentes pré-installées
et de cabanes envisagées***

Images non contractuelles
source : Ferme de Kerbastard

B. Le projet de la ferme de Stang er Borel

1. Contexte et objectifs

Installés depuis 2013 sur une vingtaine d'hectares, les exploitants ont créé en agriculture biologique un élevage de moutons, pour la viande et le cuir, puis une activité de boulangerie paysanne avec meunerie à la ferme.

Les bâtiments existants (longère, grange en pierre...) ont été assainis et rénovés et deux ateliers (boulangerie et tannerie) y ont été intégrés. Une bergerie de 450m² a été construite.

Le pain, la viande ou les produits du cuir sont essentiellement commercialisés en vente directe, notamment sur le marché, au sein de l'épicerie de Bubry ou à la ferme.

En 2023, la structure, qui souhaite rester modeste, s'est agrandie de 20 ha à une quarantaine d'hectares.

L'objectif des exploitants est aujourd'hui de diversifier leurs activités, pour répondre à des demandes nombreuses de visites de la ferme ou de tourisme responsable. Il s'agit de permettre au public de découvrir la ferme, ses activi-

LES MODIFICATIONS OPERÉES

tés et ses produits, dans le cadre exceptionnel du hameau qui s'ouvre sur un relief vallonné bordant la Sarre, rivière classée Natura 2000. La ferme possède encore beaucoup de chemins creux et son bocage est préservé, et le lieu est très apprécié des randonneurs.

Les installations actuelles de la ferme de Stang er Borel

Photo 1: Bâtiment d'élevage construit en 2014



Figure 2: Atelier construit en 2015



Figure 3: Sas d'entrée construit en 2020

source : ferme de Stang er Borel

2. Descriptif du projet

• Bâtiments et installations prévues

Le projet vise à offrir aux visiteurs et promeneurs un accueil en tourisme durable, dans un lieu au calme et reposant tout en disposant de produits élaborés sur la ferme par une **offre d'hébergement limitée à 2 habitations légères de loisirs de type tiny houses**, réversibles, d'une surface maximum de 25 m² chacune, sur un espace adjacent aux bâtiments actuels, qui est un des rares espaces plats du hameau.

• Réseaux et assainissement

Les habitats légers de loisirs auront une vocation de chambres d'hôtes avec des toilettes sèches. Ils ne posséderont pas de sanitaires, qui seront aménagés soit dans les tiny-houses, soit dans un bâtiment voisin.

• Impact sur l'espace agricole

Le secteur prévu pour l'implantation des 2 HLL est une lande granitique sans qualité ni usage agricole, actuellement classée en Na.

L'implantation des HLL près des bâtiments actuels, sur un terrain peu propice à l'agriculture, n'a ainsi pas d'impact sur des terres agricoles productives.

Même si le caractère naturel du terrain ne sera pas remis en cause par les installations prévues, un classement du

terrain en Ahl a été jugé préférable à un classement en zone naturelle, étant donné le caractère complémentaire de l'activité d'accueil touristique de ce STECAL avec l'activité agricole de l'exploitation concernée.

Installations prévues et périmètres de STECAL et d'OAP



- **Intégration paysagère et dans l'environnement naturel**

La préservation des qualités naturelles et de l'esthétique du paysage du hameau et du site est une préoccupation forte des exploitants qui veillent à l'intégration de leurs constructions et aménagements dans leur environnement (plantation de végétaux, mise en place de structures en bois,...). Ces constructions ont été faites à partir de bois locaux, avec des artisans du territoire et dans un souci d'intégration.

Un matériau de type bois sera privilégié pour les HLL. Ces dernières gardent leur potentiel mobile et seront réversibles. L'environnement arboré et les bâtiments existants permettront aux HLL de ne pas être visibles depuis les chemins communaux, les sentiers ou la propriété voisine.

Les tiny-houses mobiles type envisagées comme HLL



LES MODIFICATIONS OPERÉES

C. Traduction des projets dans le PLU

1. Des périmètres de STECAL assortis de possibilités de construction strictement définis

Les STECAL définis sur chaque site consistent en des périmètres au sein desquels pourront s'implanter les constructions ou installations prévues. Ces périmètres peuvent être relativement larges, mais **les possibilités de constructions ou d'installations y sont strictement limitées puisque leur nombre est précisé ainsi que la surface maximum de chacune d'entre elles.**

L'objectif est de pouvoir permettre au porteur de projet de choisir le meilleur emplacement au moment de la définition exacte du projet opérationnel ou de sa mise en oeuvre, au sein de périmètres ayant des caractéristiques homogènes, notamment en terme de sensibilité environnementale, tout en cadrant strictement les possibilités de construction ou d'aménagement soumises à autorisation d'urbanisme.

1.a. Les périmètres de STECAL sur Kerbastard (cf carte au 1. Descriptif du projet)

- Un espace de 800 m² est délimité, à l'intérieur duquel pourra s'implanter le bâtiment d'accueil de 200 m² : **zone Ahl3 au règlement graphique.**
- Un périmètre de 3 700 m² est délimité qui pourra accueillir des tentes légères de camping. : **zone Ahl1 au règlement graphique.**
- Trois espaces ont été délimités comme secteurs possibles pour l'implantation des 12 tentes pré-installées ou cabanes. Ces périmètres écartent notamment les zones humides des secteurs d'implantation possibles. Ces 3 secteurs ont une superficie cumulée d'environ 2,5 ha, mais au sein de ces périmètres, seuls 12 installations de 25 m² maximum chacune pourront être autorisées, représentant donc au total une surface cumulée maximum de 300 m² (soit 1,2% des périmètres délimités) : **zones Ahl2 au règlement graphique.**

Deux secteurs de moins de 1 500 m² ont été délimités comme périmètres possibles pour l'implantation des HLL, dont la surface n'excédera pas 25 m² chacune : **zones Ahl4a au règlement graphique.**

1.b. Le périmètre de STECAL sur Stang er Borel (cf p. précédente)

- L'implantation de 2 habitations légères de loisirs de type tiny houses, d'une surface maximum de 25 m² chacune est autorisée sur un espace d'environ 5 800 m² adjacent à la ferme : **zone Ahl4b au règlement graphique.**
- > *Les modifications du Règlement Ecrit et du Règlement Graphique correspondant à ces secteurs de STECAL sont présentées ci-dessous (cf la modification du règlement écrit/graphique).*

2. Des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Aux règles édictées dans le règlement du PLU sont adjointes des dispositions sous forme d'Orientations d'Aménagement et de Programmation : OAP n° 9 à Kerbastard et OAP n°10 à Stang er Borel.

Ces OAP précisent notamment les principes d'aménagement que les futurs projets devront prendre en compte en terme d'accès, d'insertion paysagère et d'environnement, afin d'intégrer notamment les préconisations formulées par l'évaluation environnementale.

Ainsi, une attention particulière est apportée :

- à l'accessibilité des HLL par des chemins adaptés et strictement dimensionnés, ni cimentés, ni bitumés,
- à l'existence préalable des sanitaires communs, prévus dans le bâtiment d'accueil à Kerbastard et, à Stang er Borel, soit dans les tiny-house, soit dans un bâtiment voisin et, le cas échéant, à l'aménagement de toilettes sèches,
- à des dispositifs d'assainissement conformes, si besoins mis à niveau,
- au maintien du caractère arboré des secteurs d'implantation; ces implantations devant être effectuées sans défrichement,
- à la préservation des zones humides et des cours d'eau. A Kerbastard, l'amélioration nécessaire d'un chemin d'accès sera notamment réalisé de manière à maintenir la continuité physique et écologique du cours d'eau (absence de seuil, maintien d'un lit naturel...), à assurer le libre écoulement de l'eau et à ne pas créer d'emprise sur les milieux humides adjacents,
- à la prévention des risques liés à la proximité des arbres, en veillant à des implantations éloignées des arbres malades ou âgés,
- à la réversibilité des HLL et à leur intégration paysagère,
- à la qualité de l'intégration paysagère du bâtiment d'accueil à Kerbastard.

A noter que ces OAP concernent uniquement les projets d'accueil touristique et/ou pédagogique. Ils ne concernent pas et n'excluent pas d'autres projets en lien avec les autres usages ou activités sur le site (agricoles, résidentiels...).

> L'OAP n°9 « Kerbastard » et l'OAP n°10 « Stang er Borel » sont présentées ci-dessous (cf La modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation)

► La modification du règlement écrit

Le règlement applicable aux zones Ah est modifié de la manière suivante :

• Descriptif général de la zone

La mention suivante est supprimée :

La zone Ah comprend un sous-secteur AhI destiné à l'accueil d'hébergements touristiques légers de loisirs.

La mention suivante est ajoutée :

La zone Ah comprend également un sous-secteur AhI destiné à des sites accueillant des hébergements légers de loisirs de type tentes ou cabanes et/ou des habitations légères de loisirs.

• Article Ah 1— Occupations et utilisations du sol interdites

Les mentions suivantes sont supprimées :

- pour le paragraphe « en tous secteurs » :

- **Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes et résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, sauf en secteur AhI**
- **Les habitations légères de loisirs.**

LES MODIFICATIONS OPERÉES

Les mentions suivantes sont ajoutées :

En secteurs Ah et Aha :

- Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes et résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs
- Les habitations légères de loisirs.

En secteur Ahl :

- toute construction à usage d'habitation autre que celles autorisées à l'article Ah2.

• Article Ah 2—Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les mentions suivantes sont supprimées :

- pour les secteurs Ah et Aha :

ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transports d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique,

- pour le secteur Ahl :

Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les hébergements touristiques légers de type tentes

Les mentions suivantes sont ajoutées :

En tous secteurs :

- Les ouvrages techniques d'intérêt public ou général liés au fonctionnement des équipements et réseaux (notamment réservoirs d'eau, postes de transformation, pylônes, lagunes...) ou à la sécurité du public.

En secteur Ahl, sous réserve d'une bonne insertion dans le site et, en secteurs Ahl1, Ahl2 et Ahl4, sous réserve de la réalisation des installations sanitaires strictement dimensionnées et associées à un dispositif d'assainissement conforme :

- les constructions de toilettes sèches et aménagements légers (sentier, aire naturelle de stationnement, accès non imperméabilisé...) strictement nécessaires à la vocation des secteurs.
- En secteur Ahl1 :
 - o les hébergements touristiques légers de type tentes,
- En secteur Ahl2
 - o les hébergements touristiques légers de type tentes ou cabanes, et les installations afférentes dans la limite de 12 installations d'une emprise au sol de 25 m² maximum chacune,
- En secteur Ahl3 :
 - o les constructions répondant à la vocation du secteur, dans la limite de 200 m² maximum,
- En secteur Ahl4 :
 - o Les habitations légères de loisirs, dans la limite de :
 - en secteur Ahl4a : 2 installations de 25 m² maximum chacune,
 - en secteur Ahl4b : 2 installations de 25 m² maximum chacune.

• Article Ah 10 —Hauteur maximale des constructions

La mention suivante est remplacée:

~~En tous secteurs:~~ => En secteurs Ah et Aha :

Les mentions suivantes sont ajoutées :

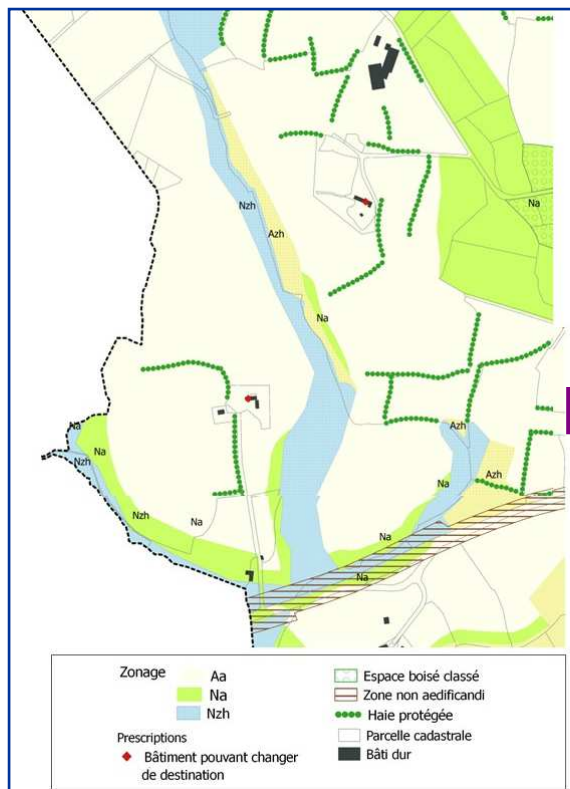
En secteur Ahl :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 5 m.

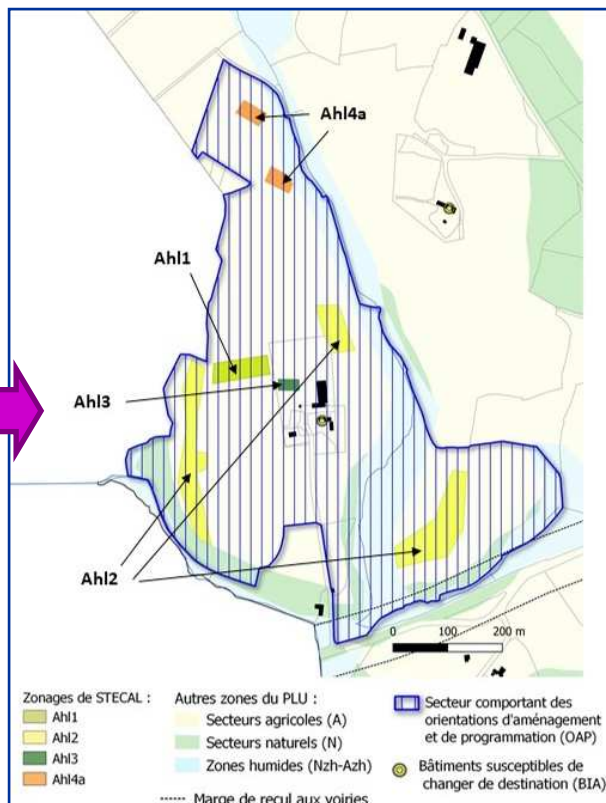
► La modification du règlement graphique

Les périmètres de STECAL et des OAP sont ajoutés sur le règlement graphique.

- Planches B –centre-ouest et D –sud-ouest (Ferme de Kerbastard)

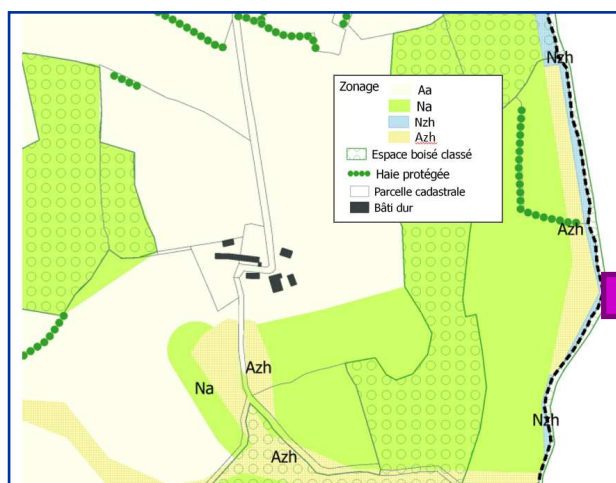


Au PLU approuvé ⁽¹⁾

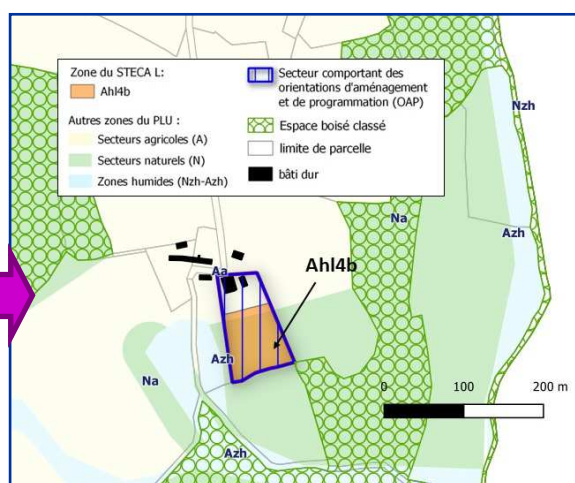


Au PLU modifié ⁽¹⁾

- Planches C –centre-est (Ferme de Stang er Borel)



Au PLU approuvé ⁽¹⁾



Au PLU modifié ⁽¹⁾

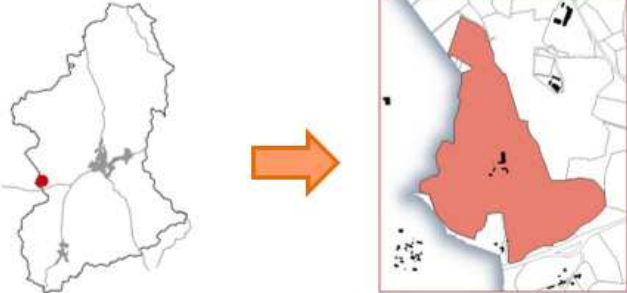
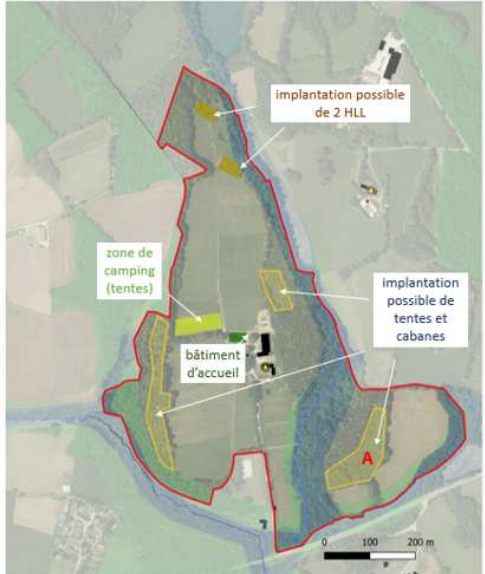
⁽¹⁾ le patrimoine paysager (haie, petit patrimoine) présent sur le plan du PLU approuvé n'apparaît plus sur le règlement graphique du PLU modifié car ils sont reportés sur l'annexe spécifique « Paysage et patrimoine » (cf X de cette section)

LES MODIFICATIONS OPERÉES

► La modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Une OAP n°9 « Kerbastard » et une OAP n°10 « Stang Er Borel » sont ajoutées.

• OAP n°9 Kerbastard

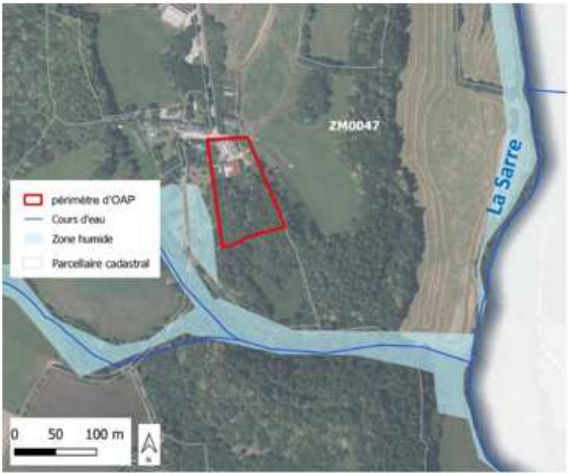
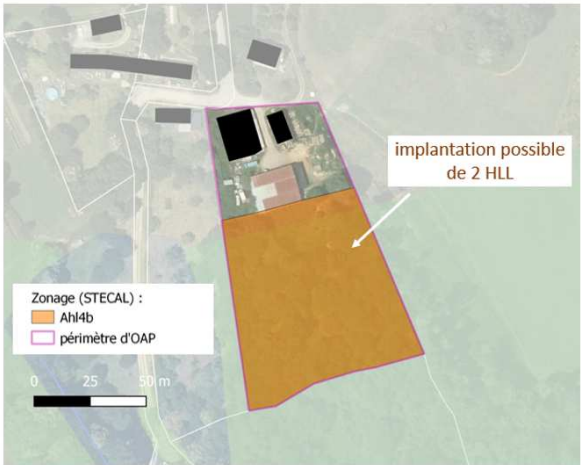
SECTEUR N°9 « KERBASTARD »	
Les objectifs, principes et programmation d'aménagement de cette OAP concernent uniquement le projet d'accueil touristique et pédagogique. Ils ne concernent pas et n'excluent pas d'autres projets en lien avec les autres usages ou activités sur le site (agricoles, résidentiels...).	
CONTEXTE L'exploitation agricole laitière de Kerbastard s'étend sur environ 40 ha. Sur cette ferme à dominante laitière, les terres cultivées sont composées majoritairement de prairies. Les bois et landes couvrent environ la moitié de la surface de l'exploitation. Ses limites sont marquées par la présence de ruisseaux, notamment au sud et à l'est, et par des bois et landes. En partie sud, un vallon boisé sépare la ferme, qui occupe le haut d'un promontoire bien marqué dominant ce vallon, d'une autre butte au sud-est. L'objectif des exploitants est de continuer à diversifier leur activité par l'ouverture pédagogique et touristique de la ferme au public, par un projet développant les possibilités d'accueil et d'hébergements légers de loisirs.	
RAPPEL SUR LE PROJET ET SA TRADUCTION DANS LES REGLEMENTS ECRIT ET GRAPHIQUE DU PLU - En secteur Ahl3 : un bâtiment d'accueil d'environ 200 m², à proximité immédiate des bâtiments existants, pour accueillir les commodités (sanitaires, cuisine...) et disposer d'une salle (réunions, repas, expositions, animations...). - En secteur Ahl1 : un espace de camping d'environ 3 700 m², réservé uniquement pour des tentes légères, notamment pour l'accueil de groupes (scolaires, camps de vacances...). - En secteurs Ahl2 : des hébergements légers de loisirs, sous forme de, au maximum, 12 tentes pré-installées ou cabanes, de 25 m² maximum chacune, pouvant être implantées au sein des 3 périmètres indiqués - En secteur Ahl4a : 2 habitations légères de loisirs d'une surface maximum de 25 m² chacune. 1 bâtiment pouvant changer de destination est également identifié au règlement graphique.	 Zones du PLU (STECAL) : - Ahl1 - Ahl2 - Ahl3 - Ahl4a Autres zones du PLU : - Secteurs agricoles (A) - Secteurs naturels (N) - Zones humides (Nzh-Azh) Autres symboles : - cours d'eau - bâti dur - Bâtiment pouvant changer de destination

OBJECTIFS	
- Permettre la diversification de l'activité agricole	- Assurer l'intégration du projet dans son environnement
PRINCIPES D'AMENAGEMENT	
ACCES ET DESSERTE	
- Les HLL doivent être accessibles par des chemins adaptés et strictement dimensionnés, ni cimentés ni bitumés, s'appuyant prioritairement sur les chemins existants. En particulier, l'amélioration du chemin franchissant le ruisseau pour accéder au secteur A sur le plan sera réalisée de manière à maintenir la continuité physique et écologique du cours d'eau (absence de seuil, maintien d'un lit naturel...), à assurer le libre écoulement de l'eau et à ne pas créer d'emprise sur les milieux humides adjacents.	
INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT	
- La création de la zone de camping et des hébergements légers de loisirs est subordonnée à la création préalable des sanitaires strictement nécessaires, prévus dans le bâtiment d'accueil, qui devra être raccordé à un dispositif d'assainissement conforme, le cas échéant mis à niveau. Les secteurs de camping ou d'hébergement disposeront de toilettes sèches, notamment en secteurs Ahl2 et Ahl3, les plus éloignés du bâtiment d'accueil. - Tout défrichement est interdit dans les périmètres Ahl d'implantation possible pour les HLL. - Les hébergements seront implantés à l'écart des arbres âgés ou malades pouvant générer un risque de basculement ou de chutes de branches. - Les secteurs identifiés comme humides seront maintenus à l'écart de tout aménagement non autorisé en zone Nzh ou Nzh. - Les aménagements feront l'objet d'une bonne intégration paysagère dans leur environnement, notamment par une insertion paysagère soignée du bâtiment d'accueil et l'utilisation principale du bois et de la toile pour les HLL. - Les HLL devront être des installations réversibles. - Le bâtiment pouvant changer de destination devra faire l'objet d'une restauration soignée du bâti, dans le respect du caractère de l'architecture rurale locale.	
PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT	
SURFACE TOTALE (Ha)	INSTALLATIONS ATTENDUES
- Installations autorisées : au maximum : 550 m ² (bâtiment + HLL) + 0,4 ha de zone de camping, au sein de périmètres potentiels de 3,2 ha	1 bâtiment d'accueil avec sanitaires 1 zone de camping Au maximum 12 cabanes Au maximum 2 HLL

• OAP n°10 « Stang er Borel »

SECTEUR N°10 « STANG ER BOREL »		
	Les objectifs, principes et programmation d'aménagement de cette OAP concernent uniquement le projet d'accueil touristique. Ils ne concernent pas et n'excluent pas d'autres projets en lien avec les autres usages ou activités sur le site (agricoles, résidentiels...).	

LES MODIFICATIONS OPERÉES

CONTEXTE	
Le hameau de Stang Er Borel occupe le rebord d'un plateau et domine la vallée de la Sarre ; la position élevée du hameau et son environnement assez dégagé offrent de belle vue sur la vallée. Le hameau comprend les bâtiments de l'exploitation agricole (élevage de mouton, paysan-boulangier...) et deux ou trois bâtiments d'habitation. Le projet de l'exploitation agricole vise à poursuivre la diversification de son activité par un projet touristique valorisant le site et les produits élaborés sur la ferme, comprenant : - la création d'une auberge, dans une ancienne dépendance à rénover, - 2 hébergements en HLL sur une parcelle adjacente au bâti actuel, qui est un des rares espaces plats du hameau, en haut d'une butte boisée qui surplombe la Sarre.	
RAPPEL SUR LE PROJET ET SA TRADUCTION DANS LES REGLEMENTS ECRIT ET GRAPHIQUE DU PLU	
En secteur Ah14b, les hébergements sont limités à 2 habitations légères de loisirs d'une surface maximum de 25 m2 chacune.	
OBJECTIFS	
- Permettre la diversification de l'activité agricole	- Assurer l'intégration du projet dans son environnement
PRINCIPES D'AMENAGEMENT	
ACCES ET DESSERTE	
- Les HLL doivent être accessibles par des chemins adaptés et strictement dimensionnés, ni cimentés ni bitumés.	
INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT	
- La création des hébergements légers de loisirs est subordonnée à la création préalable des sanitaires strictement nécessaires qui devront être raccordés à un dispositif d'assainissement conforme, soit nouveau, soit existant et si nécessaire mis à niveau. Les HLL disposeront de toilettes sèches. - Tout défrichement est interdit dans le périmètre d'implantation possible pour les HLL. - Les hébergements seront implantés à l'écart des arbres âgés ou malades pouvant générer un risque de basculement ou de chutes de branches. - Les aménagements feront l'objet d'une bonne intégration paysagère dans leur environnement. Les HLL seront principalement en bois et seront réversibles. - L'ancienne dépendance transformée en auberge devra faire l'objet d'une restauration soignée du bâti, dans le respect du caractère de l'architecture rurale locale.	
PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT	
SURFACE TOTALE (Ha)	INSTALLATIONS ATTENDUES
- Installations autorisées : au maximum 50 m² - Total du périmètre du STECAL : 0,6 ha	Au maximum 2 HLL

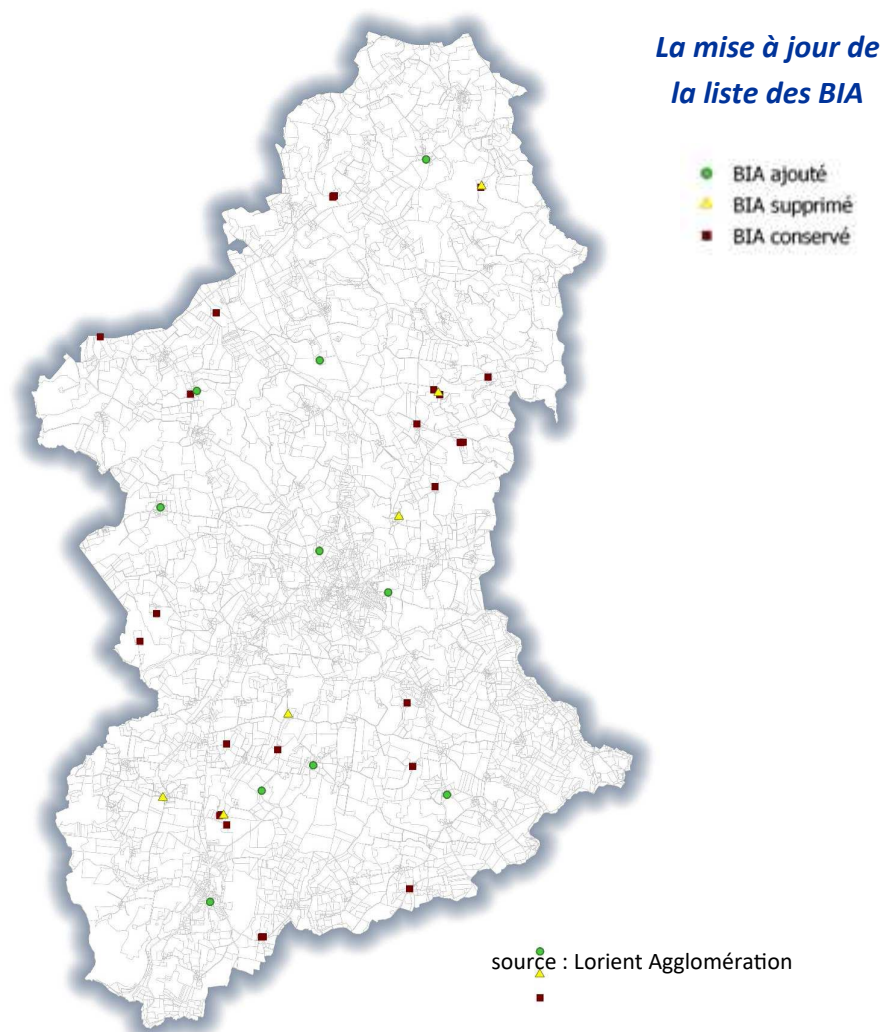
VI - MISE À JOUR DE L'INVENTAIRE DES BÂTIMENTS D'INTÉRÊT ARCHITECTURAL (BIA)

A. Contexte et présentation de la démarche

L'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme dispose que « Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L.151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers prévue à l'article L.112-1-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites.»

Le PLU approuvé a identifié 34 bâtiments pouvant changer de destination. La présente modification propose de mettre à jour la liste de ces bâtiments, en la portant à 38 bâtiments pouvant changer de destination.

Cette mise à jour n'augmente pas de manière importante les possibilités de création de logements en campagne. Afin de ne pas trop augmenter le nombre de bâtiments pouvant changer de destination par rapport à 2017, la commune a d'ailleurs décidé de supprimer certains BIA de la liste du PLU approuvé, notamment sur un critère de taille.



LES MODIFICATIONS OPERÉES

B. La mise à jour de la liste des bâtiments pouvant changer de destination

1. Les bâtiments retirés de la liste

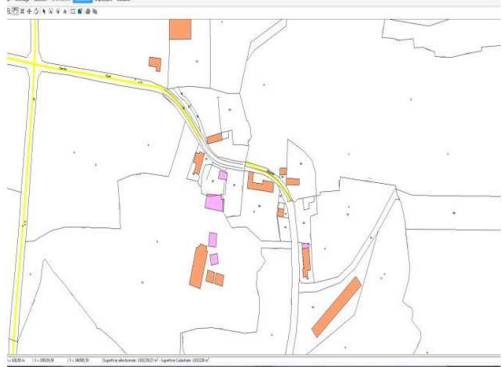
Six bâtiments sont retirés de la liste du PLU approuvé, sur les motifs suivants :

(Rq : n° de la liste des BIA du PLU approuvé) :

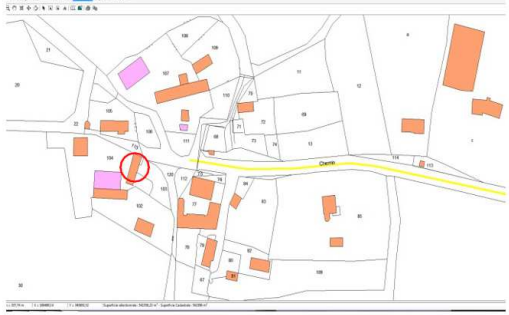
- **2 bâtiments ont été restaurés** depuis l'approbation du PLU :
 - N°1 à MANENIN
 - N° 24 à BIEUZEN
- **2 maisons habitées identifiées comme telles au cadastre**, où d'éventuelles autorisation d'urbanisme ne nécessiteront donc pas de changement de destination :
 - N°11 à GOSQUER
 - N°13 à KERIHUEL
- **2 bâtiments de surface inférieure à 40m², jugée trop limitée pour envisager une transformation en habitation**
 - N°22 à KERPAVEC : ce bâtiment est de plus situé juste à côté d'un autre BIA, beaucoup plus favorable à une transformation en habitation.
 - N°31 à TREVINGARD

Les bâtiments retirés de la liste

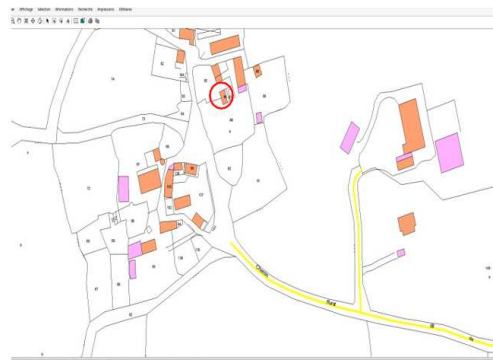
2 bâtiments aujourd'hui restaurés

Numéro 1	MANENIN Grange Le Hay Parcelle YT0097 et YT0035
	
	
Numéro 24	BIEUZEN Parcelle ZO0066
	

2 bâtiments classés en maisons habitées au cadastre

Numéro 11 	GOSQUER Parcelle XA0084 
Numéro 13 	KERIHUEL Parcelle YV0104 

2 bâtiments de surface < à 40m²

Numéro 22 	KERPAVEC Parcelle ZH0038 
Numéro 31 	TRE Vingard Parcelle ZV0086 

LES MODIFICATIONS OPERÉES

2. Les bâtiments ajoutés à la liste

Dix bâtiments pouvant changer de destination sont ajoutés. Ils correspondent à des bâtiments où les propriétaires ont des projets de rénovation. Leur changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Des dispositifs d'assainissement individuel existent ou sont réalisables.

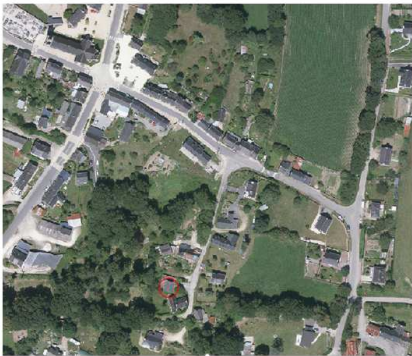
Ils présentent un intérêt architectural patrimonial ou sont plus récents et en bon état.

(Rq : n° de la liste des BIA du PLU modifié) :

- **8 sont des bâtiments anciens**, présentant une architecture rurale intéressante et ayant conservé des matériaux et structure d'origine :
 - n°4 au Faudo,
 - n°15 à Kerouac'h Trionnec,
 - n°16 à Kerourio Vihan,
 - n°18 à Kerscaven,
 - n°19 à Kervac,
 - n°25 au Moulin de Kerleshouarne,
 - n°29 à Locolven,
 - n°36 à Saint-Armel,
- **2 sont des bâtiments plus récents**, d'architecture néo-bretonne, en bon état. Ils correspondent à des restaurants fermés sans perspective de reprise de leur activité et qu'il est jugé intéressant de pouvoir transformer en habitation :
 - n°20 à Lann Prado,
 - N°38 à Ty Neüé Robin.

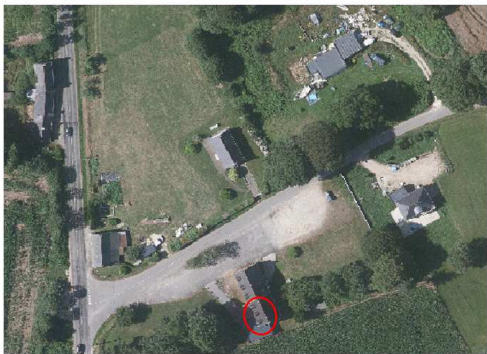
Les bâtiments ajoutés à la liste

8 bâtiments anciens avec des projets de restauration

Numéro 4	FAUDO	Parcelle YM 118
		
Numéro 15	KEROUAC'H TRIONNEC	Parcelle XN146
		

Numéro 16	KEROURIO VIHAN	Parcelle XS171
		
Numéro 18	KERSCAVEN	Parcelle AC32
		
Numéro 19	KERVAC	Parcelle YX208
		
Numéro 25	LE MOULIN DE KERLESHOUARNE	Parcelle YS 57
		

LES MODIFICATIONS OPERÉES

Numéro 29 	LOCOLVEN Parcelle ZH29 
Numéro 36 	SAINT-ARMEL Parcelle XI057 
2 anciens restaurants, avec des projets de transformation en habitation	
Numéro 20 	LANN PRADO Parcelle YE 280 
Numéro 38 	TY NEÛE ROBIN Parcelle ZT 199 

► La modification du règlement écrit

L'annexe 3 du Règlement Ecrit est modifiée de la manière suivante :

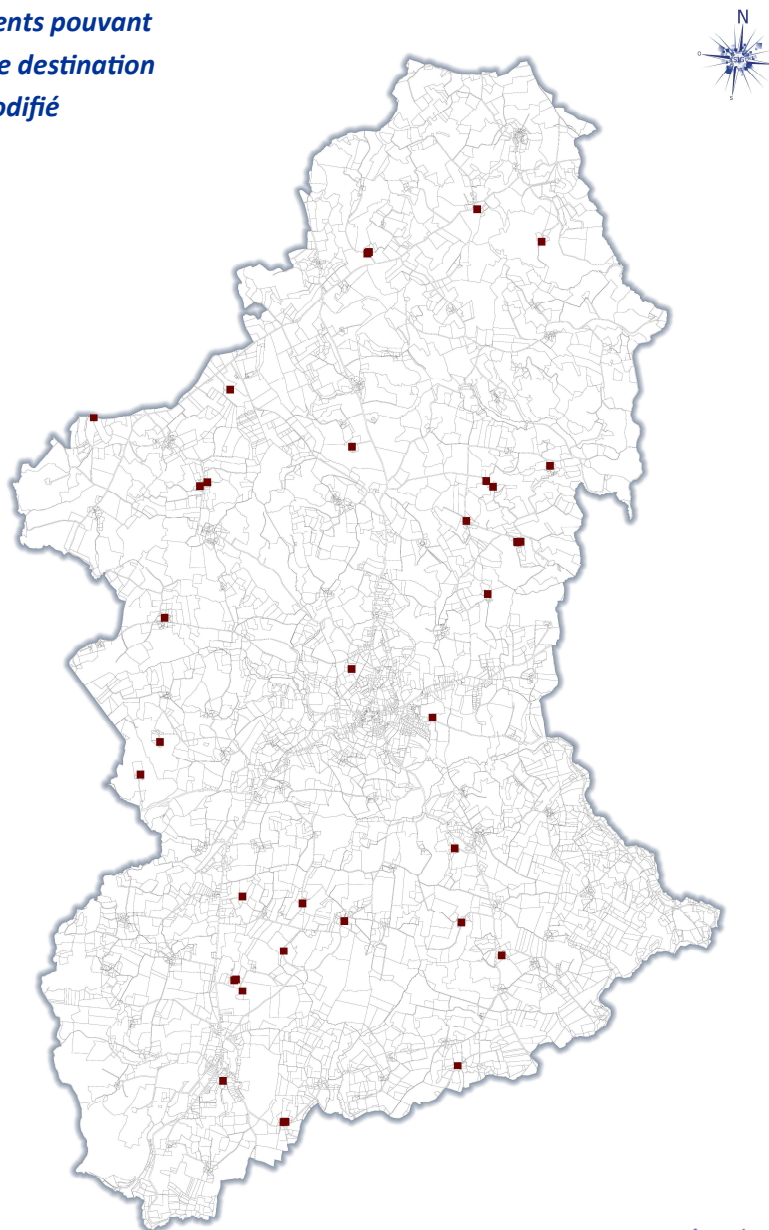
> Le texte d'introduction est mis à jour (~~en rouge barré : supprimé~~ ; ~~en bleu : ajouté~~)

Afin de préserver et sauvegarder les bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural ou patrimonial, le changement de destination est autorisé en zones Agricole et Naturelles, après avis conforme de la CDPENAF ~~ou de la CDNPS~~. Ainsi, sur la commune de Bubry, ~~34~~ ~~38~~ bâtiments agricoles présentant un intérêt patrimonial et/ou architectural ont été recensés.

> La liste des bâtiments pouvant changer de destination est modifiée selon les modalités présentées ci-avant :
Se reporter à la liste présentée en annexe 1 du présent additif

> La carte des bâtiments pouvant changer de destination est modifiée selon les modalités présentées ci-avant.

**Les bâtiments pouvant
changer de destination
au PLU modifié**



LORIENT
AGGLOMERATION

LES MODIFICATIONS OPERÉES

VII - EXTENSION MESURÉE ET DIVISION DES HABITATIONS EN CAMPAGNE

A. Actualisation des dispositions sur l'extension mesurée des habitations en campagne

La Charte de l'Agriculture et de l'Urbanisme du Morbihan de février 2020 a défini une doctrine pour les extensions d'habitation et les annexes en zone A et N des PLU. Le règlement du PLU approuvé, antérieur à cette Charte, actuellement plus restrictif, peut aujourd'hui s'aligner sur cette doctrine.

- > *La commune souhaite aujourd'hui faire évoluer le règlement du PLU sur les possibilités d'extensions mesurées des habitations en zones A et N, en concordance avec la Charte de l'Agriculture et de l'Urbanisme du Morbihan.*

► La modification du règlement écrit

Les articles A2 et N2 sont modifiés de la manière suivante :

• Article A2 et N2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les mentions suivantes sont supprimées dans les articles A2 et N2 :

- *L'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation, dans la limite de :*
 - *40 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment sans pouvoir dépasser 50 m² d'emprise au sol sur l'ensemble de l'îlot de propriété à la date d'approbation du présent P.L.U, lorsque l'emprise au sol du bâtiment avant extension est inférieure à 60 m²*
 - *30% par rapport à l'emprise au sol du bâtiment sans pouvoir dépasser 50 m² d'emprise au sol sur l'ensemble de l'îlot de propriété à la date d'approbation du présent P.L.U, lorsque l'emprise au sol du bâtiment avant extension est supérieure à 60 m².*

Ces seuils sont applicables quel que soit le nombre de bâtiments, sans élévation et sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité de bâtiment existant et sans création de logement nouveau et dans le respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du code rural.

Les annexes à l'habitation sous réserve de s'implanter dans un rayon de 20 m de la construction principale.

Les mentions suivantes sont supprimées dans l'article N2 :

(...) l'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation, dans la limite de 50 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment sans pouvoir dépasser 50 m² d'emprise au sol sur l'ensemble de l'îlot de propriété à la date d'approbation du présent P.L.U. Ces seuils sont applicables quel que soit le nombre de bâtiments, sans élévation et sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité de bâtiment existant et sans création de logement nouveau et dans le respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du code rural.

Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou de conforter en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation.

Les mentions suivantes sont ajoutées dans les articles A2 et N2 :

• Article A2 et N2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- *Les extensions mesurées des habitations existantes sont autorisées, au regard de l'emprise au sol totale des constructions existantes à destination d'habitation sur l'unité foncière à la date de référence, dans la limite de :*
 - *cas des extensions : 50 % de l'emprise au sol indiquée ci-dessus, et 50 m² d'emprise au sol, sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, sans création de logement nouveau et dans le respect des règles de réciprocité rappelées à*

l'article L 111-3 du code rural,

- cas des annexes : 40 m² d'emprise au sol, sous réserve de s'implanter dans un rayon de 20 m de la construction principale,
- cas des piscines : 60 m², abords imperméabilisés compris (margelle notamment).

Il est rappelé que l'extension mesurée peut se faire en une seule ou plusieurs fois, pourvu que l'emprise au sol cumulée générée n'excède pas la limite définie ci-dessus.

Quel que soit le projet d'extension mesurée (extension, annexe, piscine), la date de référence pour l'emprise au sol autorisée est la date d'approbation du PLU (28/04/2017) ou, si elle est ultérieure, la date de création de l'habitation faisant l'objet du projet d'extension mesurée.

Ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers qu'elles peuvent présenter, ni dans le cas des logements de fonction agricoles.

B. Division d'une habitation en zones A et N.

La division d'une habitation en plusieurs logements en zone A et N, sans changement de surface, est autorisée, notamment par le Schéma de Cohérence Territoriale.

- > *Pour éviter toute ambiguïté, il est souhaité que cette possibilité soit clairement indiquée dans le règlement des zones A et N.*

► La modification du règlement écrit

Les articles A2 et N2 sont modifiés de la manière suivante :

- **Article A2 et N2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

La mention suivante est ajoutée :

- A l'exception des logements de fonction liés à une exploitation agricole ainsi que des annexes, la division d'un bâtiment à usage d'habitation existant en plusieurs habitations est autorisée, sans changement de destination et sans augmentation de l'emprise au sol dédiée à de l'habitation.

LES MODIFICATIONS OPÉRÉES

VIII - MODIFICATION ET CRÉATION D'EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

A. Suppression de l'emplacement réservé n°2 « extension de la maison de retraite »

Un emplacement réservé n°2 « extension de la maison de retraite » est inscrit au PLU approuvé, sur un terrain adjacent à l'EHPAD actuel, situé rue des Moulins.

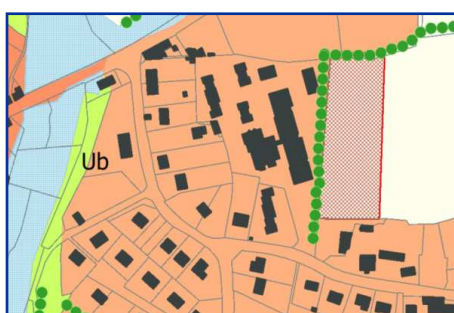
Ce projet n'est plus d'actualité puisque la commune et Morbihan Habitat vont reconstruire et agrandir cet EHPAD sur un terrain plus proche du centre-bourg, sur la parcelle AC 325 située en zone UL, correspondant à l'emplacement réservé n°3.

> L'emplacement réservé n°2 au PLU approuvé est supprimé au PLU modifié.

► La modification du règlement graphique

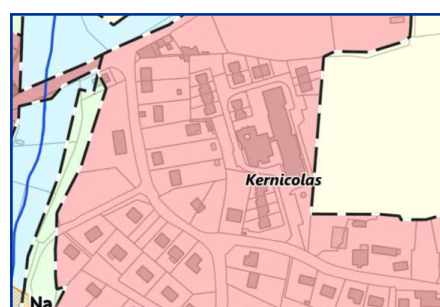
L'emplacement réservé n°2 est supprimé au règlement graphique (planche C – Centre-est)

• Planche C - Centre-est extrait



Emplacement réservé

Au PLU approuvé ^(*)



Au PLU modifié ^(*)

^(*) le patrimoine paysager (haie, petit patrimoine) présent sur le plan du PLU approuvé n'apparaît plus sur le règlement graphique du PLU modifié car ils sont reportés sur l'annexe spécifique « Paysage et patrimoine » (cf X de cette section)

B. Modification de l'emplacement réservé n°3

Au PLU approuvé, un emplacement réservé n°3 « équipement de loisirs » est inscrit au bénéfice de la commune. Cet emplacement réservé s'étend sur les parcelles AC 324 et AC 325.

Une école a été construite en 2019 sur la parcelle AC 324.

Il est prévu de reconstruire l'EHPAD de Bubry et d'implanter une salle de sports sur la parcelle AC 325. Cette juxtaposition des 2 équipements, ainsi que la proximité des écoles, a pour avantage de permettre une mutualisation de la salle de sports pour les résidents de l'EHPAD et pour des utilisateurs extérieurs (scolaires, associations...).



Photo : Lorient Agglomération

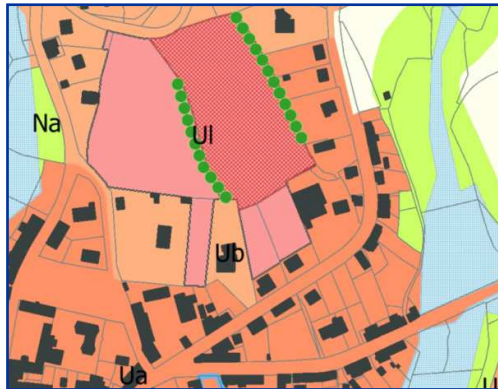
**Le terrain d'implantation
des futurs EHPAD et salle
de sports**

- > L'emprise de l'emplacement réservé n°3 est redessinée, pour ne plus inclure la parcelle AC 324 aujourd'hui construite et ainsi se limiter à la parcelle AC 325.
- > L'intitulé de l'emplacement réservé est modifié de « équipements de loisirs » à « Salle de sports et EHPAD »

► La modification du règlement graphique

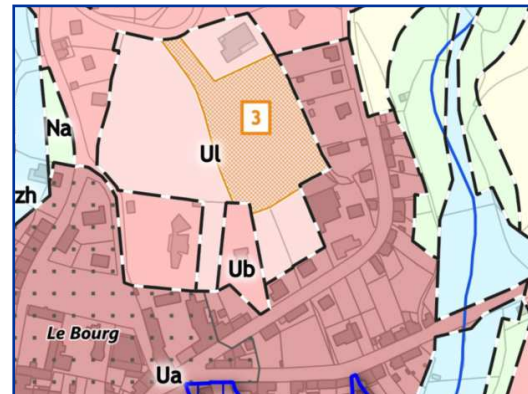
L'emplacement réservé n°2 est supprimé au règlement graphique et son intitulé est remplacé dans le tableau correspondant (planche C – Centre-est)

• Planche C - Centre-est extrait



Emplacement réservé

Au PLU approuvé ⁽¹⁾



Emplacement réservé

Au PLU modifié ⁽¹⁾

⁽¹⁾ le patrimoine paysager (haie, petit patrimoine) présent sur le plan du PLU approuvé n'apparaît plus sur le règlement graphique du PLU modifié car ils sont reportés sur l'annexe spécifique « Paysage et patrimoine » (cf X de cette section)

C. Création d'emplacements réservés

1. Nouvel emplacement réservé n°2 pour « chemin piéton »

Un chemin piéton entre le lotissement du Pont-Castel et la future voie partagée prévue sur l'OAP Vallon permettrait aux habitants des quartiers existants et futur sur le secteur Moulin du Duc de rejoindre plus directement le centre-bourg, ses commerces et ses équipements, qu'en passant par les rues actuelles.

Le projet de cette liaison piétonne se compose de plusieurs tronçons s'appuyant sur :

- le chemin piéton existant qui débute à l'extrémité nord-ouest du lotissement de Pont Castel et permet de rejoindre le chemin de randonnée longeant le vallon du ruisseau qui coule à l'ouest,
- une petite portion de ce chemin de randonnée,
- un chemin à créer sur les parcelles AC 205, AC 209 et AC 210, qui se situera au sein de l'emplacement réservé n°2,
- la voie partagée prévue dans l'OAP n°6 « Le vallon » et la liaison piétonne qui la prolongera pour rejoindre le chemin créé sur l'emplacement réservé n°2.

Ce cheminement piéton débouchera sur l'accès ouest de l'OAP n°3 « Le vallon »

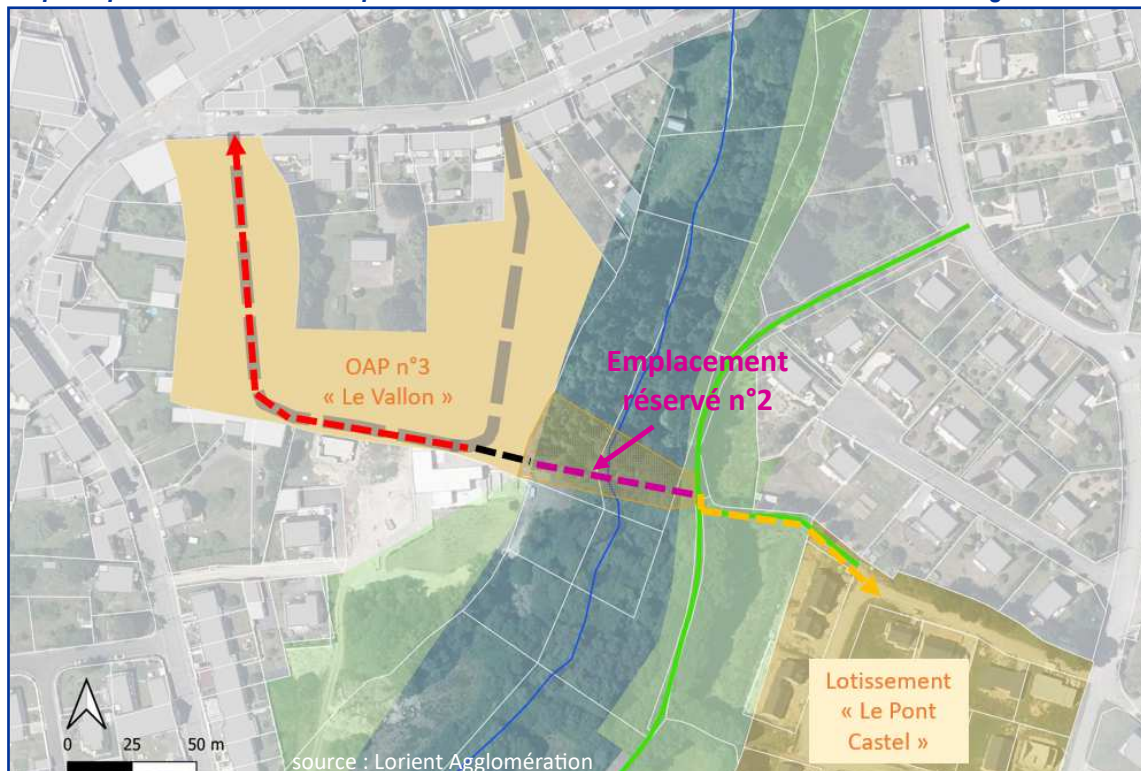
Sur les parcelles AC 205, AC 209 et AC 210, le tracé précis de ce chemin sera déterminé lorsque l'emplacement exact de la voie partagée sur le secteur « Le vallon » (OAP n°6) aura été défini.

Un emplacement réservé n°2 se matérialise donc dans le PLU modifié par une surface supérieure à l'emprise du futur chemin. A l'intérieur de cette emprise, la commune souhaite acquérir une emprise d'au maximum une dizaine de mètres de large pour réaliser ce chemin piéton.

D'autre part, des dispositifs adaptés (ex : passerelle, platelage éventuel...) devront permettre le passage du ruisseau et de la zone humide pour assurer le confort des usagers et préserver les milieux naturels.

LES MODIFICATIONS OPERÉES

Le principe de la future liaison piétonne du lotissement de Pont-Castel au centre-bourg



Tracé de la future liaison piétonne :

- sur chemin existant
- chemin à créer sur emplacement réservé
- chemin à créer dans le cadre de l'OAP
- à créer sur voie partagée (ou chemin) de l'OAP

- Emplacement réservé N°2
- chemins existants
- Ruisseau
- future voie partagée
- Secteurs naturels (N)
- Zones humides (Nzh-Azh)

Le tracé du chemin devra minimiser les impacts sur les talus existants en passant à l'extrémité nord de la parcelle AC 205 pour emprunter une brèche déjà percée dans un des talus.

- > Un nouvel emplacement réservé n°2 « chemin piéton » est créé entre le lotissement de Pont-Castel et l'OAP « Le vallon », conformément à ces dispositions.

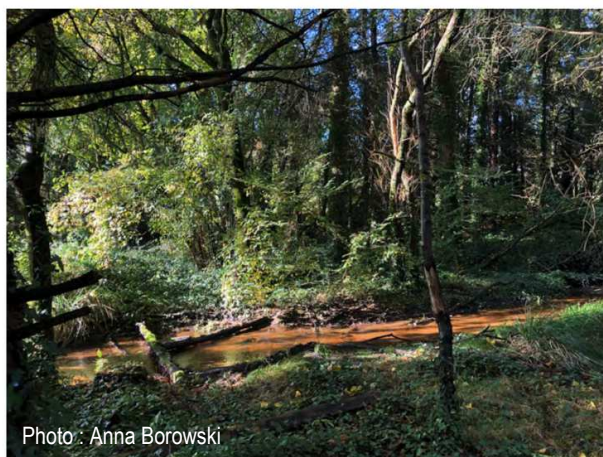


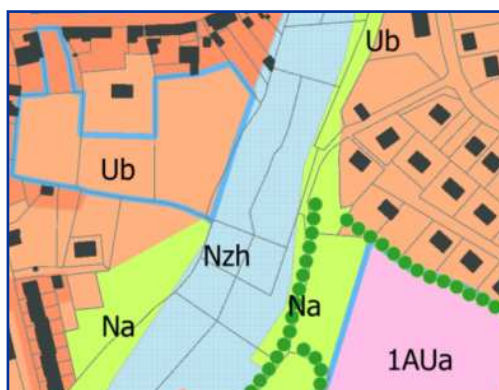
Photo : Anna Borowski

Le ruisseau bordé d'une zone humide, à franchir par des dispositifs adaptés

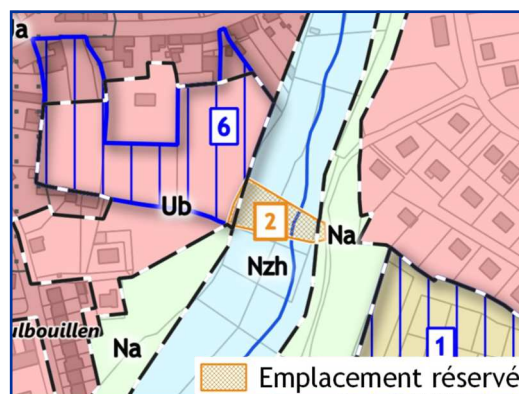
► La modification du règlement graphique

Un emplacement réservé n°2 pour chemin piéton, au bénéfice de la commune, est créé au règlement graphique (planche C –Centre-est).

• Planche C - Centre-est extrait



Au PLU approuvé ⁽¹⁾



Au PLU modifié ⁽¹⁾

⁽¹⁾ le patrimoine paysager (haie, petit patrimoine) présent sur le plan du PLU approuvé n'apparaît plus sur le règlement graphique du PLU modifié car ils sont reportés sur l'annexe spécifique « Paysage et patrimoine » (cf X de cette section)

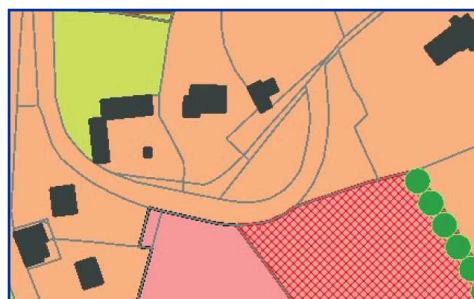
2 - Emplacement réservé pour l'aménagement des abords de la rue de Kerhélène

Afin de permettre l'aménagement des abords de la rue de Kerhélène et améliorer l'accès aux futurs EHPAD et salle de sports (par exemple : élargissement, stationnement, aire de manœuvre...), un emplacement réservé n°5 est créé sur les parcelles AC 138, AC 150, AC 151 et AC 152, au bénéfice de la commune. Un linéaire d'arbres de haute tige existe au niveau de la parcelle AC 138 : pour favoriser leur préservation, une haie à préserver est ajoutée au règlement graphique complémentaire « Paysage et patrimoine ».

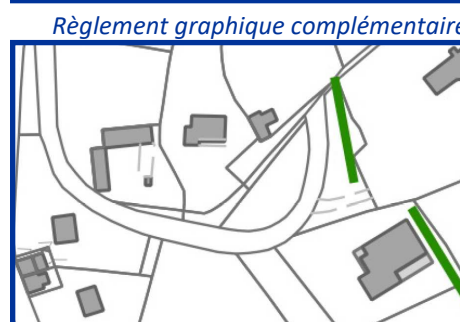
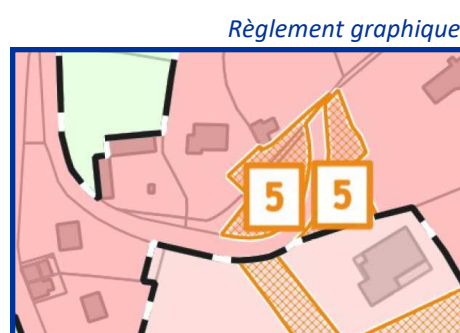
► La modification du règlement graphique et du règlement graphique annexe

Un emplacement réservé n°5 est créé au règlement graphique. Une haie à préserver est ajoutée sur la parcelle AC 138 au règlement graphique complémentaire. (planches C –Centre-est).

• Planches C - Centre-est extraits



Au PLU approuvé ⁽¹⁾



Au PLU modifié ⁽¹⁾

LES MODIFICATIONS OPERÉES

D. Nouveau tableau des emplacements réservés

L'ensemble des modifications apportées sur les emplacements réservés conduit à un nouveau tableau sur les emplacements réservés, porté au Règlement Graphique.

- **Tableau des emplacements réservés**

N°	Destination de l'emplacement réservé	Bénéficiaire
1	Extension du cimetière	Commune
2	Chemin piéton	Commune
3	Salle de sports et EHPAD	Commune
4	Création de stationnements	Commune
5	Aménagement des abords de la voie	Commune

IX - AUTRES AJUSTEMENTS, AJOUTS ET MODIFICATIONS

A. Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

La modification n°1 du PLU de Bubry met à jour la gestion préconisée des eaux pluviales en faisant évoluer l'article 17 des dispositions générales du règlement écrit et en l'articulant avec le zonage d'assainissement des eaux pluviales annexé au PLU (cf annexe 5).

Les dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales ont été retravaillées en collaboration avec la Direction de l'Eau et de l'Assainissement Lorient Agglomération, qui a depuis 2018 la compétence en matière de gestion des eaux pluviales. Cette modification a pour objectif de mettre une place une gestion plus efficiente basée prioritairement sur l'infiltration de l'eau à la parcelle, en favorisant une gestion aérienne des eaux pluviales. A noter que le règlement du PLU modifié précise le mode de calcul des surfaces imperméabilisées pour déterminer les coefficients maximum d'imperméabilisation fixés dans le zonage d'assainissement des eaux pluviales

D'autre part, cette mise à jour corrige le tableau définissant les coefficients d'imperméabilisation des différentes zones du PLU, erroné dans le règlement du PLU de 2017, avec des intitulés de zones ne correspondant pas à ceux du règlement graphique (cf XI.A). Ces coefficients sont corrigés en reprenant ceux validés dans le zonage d'assainissement des eaux pluviales annexé au PLU.

► La modification du règlement écrit

L'article 17 des dispositions générales du Règlement Ecrit est modifié de la manière suivante

• Article 17 - Gestion des eaux pluviales

Les mentions suivantes sont supprimés :

Article 17 - Gestion des eaux pluviales

Un zonage d'assainissement des eaux pluviales a été défini sur l'ensemble du territoire communal. Le zonage pluvial a pour objectif de définir, sur l'ensemble du territoire communal, différentes zones pour lesquelles un coefficient d'imperméabilisation maximal à ne pas dépasser a été fixé. Ainsi, lors du développement, du renouvellement urbain et d'éventuels projets d'extension dans le cadre des permis de construire et autres déclarations préalables, chaque projet devra intégrer ces préconisations.

Les coefficients ont été choisis en fonction de l'imperméabilisation actuellement observée sur les différentes zones, et en fonction de la vocation de celles-ci. Ils se veulent à la fois restrictifs, de manière à tendre vers une limitation des volumes d'eaux pluviales ruisselés à l'avenir, et à la fois cohérents avec les perspectives d'urbanisation voulues par la commune.

Les coefficients maximum d'imperméabilisation sont présentés dans le tableau ci-après et devront être respectés à l'échelle indiquée en dernière colonne du tableau. Ces coefficients s'appliquent sur l'ensemble des zones.

Nomenclature PLU	Coefficient d'imperméabilisation future proposé	Echelle d'application
1AU	60%	Zone
2AU	60%	
Ah	20%	Parcelle
Ar	25%	Parcelle
N	5%	Bassin versant
NE	10%	Parcelle
Nh	10%	Parcelle
NI	25%	Parcelle
Nr	25%	Parcelle
Nt	5%	Parcelle
UA	55%	Parcelle
UB	35%	Parcelle
Ui	70%	Parcelle
UL	5%	Parcelle
A	5%	Bassin versant
ZH	Sans objet	

LES MODIFICATIONS OPERÉES

Les mentions suivantes sont ajoutées :

Article 17 – Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

La gestion des eaux pluviales est à la charge et de la responsabilité exclusive du propriétaire de l'unité foncière qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération, à la topographie, à la nature du sol et du sous-sol, pour garantir la collecte, l'évacuation et le traitement éventuel des eaux pluviales dans des conditions respectant les dispositions réglementaires en vigueur, dont les dispositions du zonage pluvial de la commune (en annexe du PLU).

Les règles suivantes peuvent ponctuellement être plus contraignantes que ce dernier. La règle la plus contraignante s'applique.

Pour préserver la qualité des milieux aquatiques et ne pas aggraver les risques d'inondations en aval, tout projet doit garantir la maîtrise quantitative et qualitative des ruissellements. Les principes à mettre en œuvre sont par ordre de priorité :

- Eviter et réduire l'imperméabilisation des sols, favoriser les revêtements poreux (parking, allée, trottoir...),
- Gérer les eaux pluviales à la source en cherchant dès que possible à infiltrer et à déconnecter les eaux pluviales des réseaux,
- Compenser les surfaces imperméabilisées indispensables, limiter les rejets pluviaux vers l'aval, restituer au milieu naturel et en dernier recours au réseau public, à débit régulé.



Le processus de réten-tion-infiltration se caractérise par la création dans le sol d'un espace de réten-tion perméable à l'eau pluviale, tel qu'un jardin de pluie, une noue, etc. Cet aménagement permet à l'eau d'être retenue partiellement et ponctuellement avant son infiltration dans le sol puis dans la nappe phréatique.

Le processus de stockage-récupération, quant à lui, se définit par la construction d'un ouvrage imperméable, récupérant l'eau pluviale pour la stocker sur une durée indéterminée. Elle est par la suite réutilisée en fonction de besoins : arrosage, nettoyage des véhicules, etc.



Coefficients maximum d'imperméabilisation

Le zonage pluvial de la commune a fixé un coefficient d'imperméabilisation maximal à ne pas dépasser pour chaque zone du PLU.

Les coefficients ont été choisis en fonction de l'imperméabilisation actuellement observée sur les différentes zones, et en fonction de la vocation de celles-ci. Ils se veulent à la fois restrictifs, de manière à tendre vers une limitation des volumes d'eaux pluviales ruisselés à l'avenir, et à la fois cohérents avec les perspectives d'urbanisation voulues par la commune.

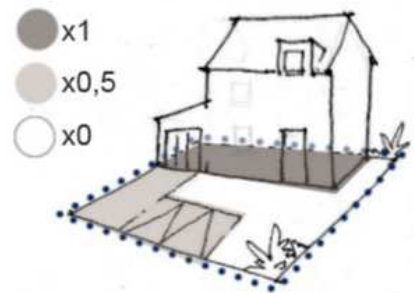
Les surfaces imperméabilisées à prendre en compte pour mesurer ce coefficient d'imperméabilisation sont pondérées de la manière suivante :

Type de revêtement :	Pondération (surfaces imperméabilisées)
Pleine terre, noues, arbres (emprise sous houppier), talus	0
Surfaces minérales perméables (sable tassé, pavés à joints larges, graviers, béton poreux...) Dalles perméables (dalle gazon...) Toitures végétalisées avec capacité de stockage ou extensives	0,5
Constructions, dalles, terrasses, parkings ou voirie étanches type enrobé, béton, asphalte, bicouches, pavés avec joints étanches	1

Exemple de calcul : Le projet de maison individuelle de Monsieur P. se situe sur une parcelle de 200m². Il prévoit la construction d'une maison avec terrasse sur une emprise de 90m². Il n'y pas de toiture végétalisée. Son allée de garage et les deux stationnements devant sa maison seront en revêtement stabilisé ; ils représentent une surface de 60m². Il conserve le reste du terrain soit 50m² en jardin engazonné ou potager.

La surface imperméabilisée créée par le projet de Monsieur P. est de :

$$90 \text{ (emprise maison)} + [60 \text{ (emprise stabilisé)} * 0,5 \text{ (pondération)}] = 120 \text{ m}^2.$$



Les coefficients maximum d'imperméabilisation sont présentés dans le tableau ci-contre et devront être respectés à l'échelle indiquée en dernière colonne du tableau.

Se référer au zonage pluvial notamment pour le calcul du coefficient d'imperméabilisation dans les lotissements et les dérogations possibles en zone U.

	Imperméabilisation maximale autorisée (zonage pluvial)	
	taux	échelle
Ua	55%	parcelle
Ub	35%	parcelle
UI	5%	parcelle
Uj	70%	parcelle
1AUa	60%	zone
2AUa	60%	zone
A	5%	BV
Ah	20%	parcelle
N	5%	BV
NI	25%	parcelle
Nt	5%	parcelle

Obligation d'infiltration

La règle à appliquer est par ordre de priorité :

1. L'infiltration dans le sol (sur la parcelle),
2. Le rejet régulé et évacué gravitairement vers le milieu superficiel (talweg, cours d'eau, fossé...)
3. Le rejet régulé et évacué gravitairement vers le réseau d'eaux pluviales quand il existe.

Les dispositifs à ciel ouvert doivent être privilégiés.

Se référer au zonage pluvial pour le calcul du volume d'eau pluviale à retenir-infiltrer sur la parcelle.

Dans tous les cas, le raccordement au réseau public d'eaux pluviales ne se fait pas de droit.

Opérations d'ensemble

La gestion des eaux pluviales sera réalisée par des dispositifs d'infiltration à ciel ouvert au plus proche du point de chute.

Les modalités de calcul des volumes de rétention/infiltration à gérer sont précisées par le zonage pluvial.

LES MODIFICATIONS OPERÉES

La mise en place d'un dispositif enterré doit être exceptionnelle et justifiée par l'impossibilité spatiale d'atteindre les objectifs de rétention-infiltration malgré l'application d'une gestion intégrée des eaux pluviales à l'ensemble des espaces du projet (mise en place de revêtements perméables et sollicitation de tous les espaces végétalisés pour l'infiltration).

Enfin, outre les obligations de gestion à l'opération, une gestion à la parcelle est également nécessaire.

Les aménagements destinés à la gestion des eaux pluviales doivent être paysagers et intégrés à l'environnement existant.

Ils doivent être aussi conçus de manière à assurer la sécurité des personnes et des biens. A cet égard, leur profondeur est limitée au strict nécessaire déterminé par l'étude hydraulique. Les rives des bassins et des noues sont établies pour pouvoir être remontées aisément à pied.

L'attention portée à la qualité paysagère et fonctionnelle des dispositifs de gestion des eaux pluviales et de leurs abords doit favoriser leur intégration qualitative dans l'environnement naturel et bâti : berges en pente douce, végétalisation adaptée, multifonctionnalité des ouvrages (espaces verts, de loisirs, de jeux, de sport, etc).

Les installations susceptibles d'être, à terme, intégrées dans le domaine public doivent répondre aux exigences d'intérêt général et au cahier de prescriptions techniques de Lorient Agglomération. Ils doivent être maintenus en bon état de fonctionnement et accessibles à tout moment.

Ainsi, les dispositifs de gestion des eaux pluviales sont à prévoir dès la conception des projets afin de répondre aux objectifs fixés. La concertation entre le demandeur du permis et les services de Lorient Agglomération dès le démarrage de la conception permet d'anticiper l'intégration des prescriptions définies dans les divers règlements (PLU, zonage pluvial, règlement de service...). Les tests de perméabilité doivent être adaptés en fonction de la solution technique envisagée (exemple : test Matsuo obligatoire en cas de projet de noue).

Stockage – récupération

En sus des obligations d'infiltration, tout projet d'habitation d'une surface minimale fixée à 30m² (constructions, extension, installation, ouvrage ou travaux ayant pour effet la création d'une surface imperméabilisée) doit et tout autre projet peut récupérer les EP de toiture par un dispositif de type cuve de volume proportionnel avec l'échelle de l'opération, dirigée vers un dispositif de rétention/infiltration (ex : noues, jardin de pluie, puisard,...) qui permet la gestion quantitative des eaux pluviales.

Les utilisations de l'eau de pluie à l'intérieur des bâtiments doivent être conformes à la réglementation en vigueur et être déclarées à la Direction Eau et Assainissement de Lorient Agglomération.

Note : Les dispositifs de récupération ne sont pas pris en compte dans le calcul du volume de rétention-infiltration à mettre en place. En effet, lors des pluies, les cuves de récupérations ne sont pas forcément vides et donc disponibles pour stocker des eaux.

Eaux de vidange et de lavage des piscines

Le pétitionnaire doit prendre en compte dans le calcul du dimensionnement de ses ouvrages de rétention et d'infiltration, les eaux de vidanges des piscines si celles-ci sont prévues dès la construction de l'habitation. En cas de réalisation ultérieure, le pétitionnaire doit prévoir un nouvel ouvrage de stockage et d'infiltration pour la piscine.

Les eaux de vidange des piscines peuvent être rejetées au fossé ou au réseau d'eaux pluviales, s'il existe, en respectant un débit maximal de 3 litres/s, mais en aucun cas au réseau d'eaux usées. Les traitements des eaux de piscine doivent être arrêtés au moins 48h avant rejet.

En revanche, les eaux de lavage des filtres de piscine doivent être rejetées exclusivement vers le réseau d'eaux usées.

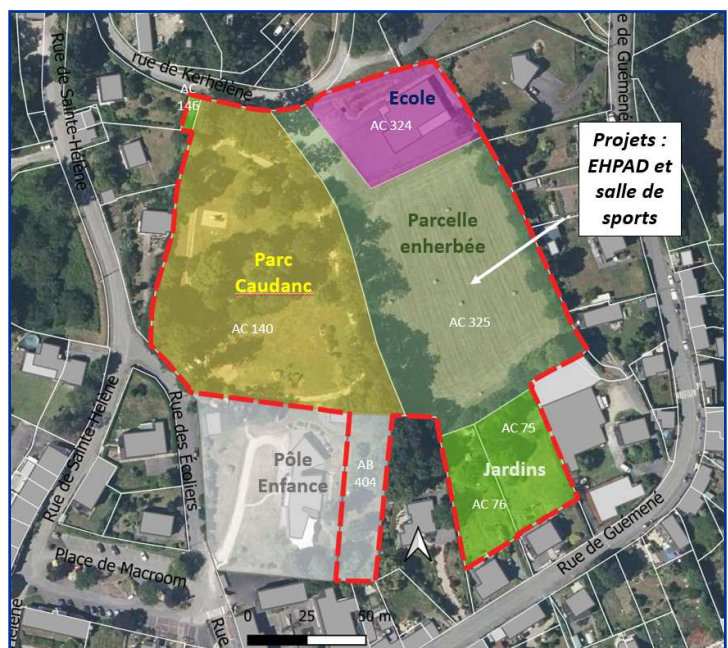
B. Zone UI

La zone UI s'étend sur 5 parcelles :

- la parcelle AC 140 qui est un parc récréatif aménagé : « parc Caudan »,
- la parcelle AC 324 qui accueille l'école « Sainte-Hélène »,
- la parcelle AC 325, actuellement publique et non bâtie,
- les parcelles AB 75 et AB 76 qui correspondent à des jardins privés des maisons riveraines.

L'Ecole Sainte-Hélène a été construite en 2019. La commune prévoit l'implantation de nouveaux équipements sur la parcelle AC 325, proche du centre-bourg et de ses commodités (écoles, maison médicale, commerces et services de proximité...). Cette proximité est un atout pour la reconstruction de l'EHPAD et l'implantation d'une future salle de sports, dont l'utilisation pourra être mutualisée entre l'EHPAD, les écoles et les autres publics (associations, etc...).

Parcellaire et occupation de la zone UI



sources : cadastre, Lorient Agglomération

« Parc Caudan »,
un parc récréatif aménagé

Dans le règlement écrit de la zone UI, l'intitulé général « secteur de loisirs correspondant au parc Caudan » ne correspond pas totalement à l'occupation effective de la zone –le parc récréatif aménagé ne concerne que la parcelle AC 140 – et à sa vocation actuelle d'accueil d'équipements actuels (1 école) et en projet. Le caractère spécifique du site est principalement perceptible sur le parc Caudan et est liée à la présence de talus arborés identifiés au PLU approuvé en tant qu' « éléments de paysage à préserver », maintenus au PLU modifié.

- > Des modifications mineures sont apportées au règlement de la zone UI afin de correspondre davantage à la réalité de son occupation et à son caractère.

LES MODIFICATIONS OPÉRÉES

► La modification du règlement écrit

Le descriptif général de la zone UI et les articles UI1 et UI2 sont modifiés de la manière suivante :

• TITRE 2- CHAPITRE 3—REGLES APPLICABLES AU SECTEUR UL

Le descriptif introductif général du chapitre 3 correspondant à la zone UI est supprimé :

Le secteur UI est destiné à un secteur de loisirs correspondant au parc Caudan

Le descriptif introductif général du chapitre 3 correspondant à la zone UI est ajouté :

Le secteur UI est destiné à un secteur de loisirs et d'équipements

• Article UI 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

La mention suivante est supprimée :

Les constructions et installations non liées ou nécessaires à la gestion de la fréquentation du site

La mention suivante est ajoutée :

Les constructions et installations non liées ou nécessaires à la gestion de la fréquentation du site, à l'exception des constructions et installations publiques et d'intérêt général ;

• Article UI 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

La mention suivante est supprimée :

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- **Les constructions et installations publiques et d'intérêt général sous réserve de préserver le caractère du site**
- **Les constructions et installations liées et/ou nécessaires à la gestion de la fréquentation du site, sous réserve d'en conserver le caractère**

La mention suivante est ajoutée :

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve de préserver le caractère du parc de loisirs aménagé existant sur la parcelle AC140 :

- **les constructions et installations publiques et d'intérêt général ;**
- **les constructions et installations liées et/ou nécessaires à la gestion de la fréquentation du site.**

C . Règles d'alignement aux limites séparatives

L'application des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives du PLU approuvé impose aux nouvelles constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, de s'implanter à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure :

- à 1,90 m. en zones Ua, Ub, UI et 1AUa,
- à 3 m en zones Ui, A, N et en zone Ah pour les constructions,
- à 1 m en zone Ah pour les annexes.

Le respect d'une distance « au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout de toiture », si elle est supérieure à la distance minimale autorisée, ne concourt pas à la recherche d'économie d'espace, objectif qui se renforce pour les documents de planification.

En secteur d'habitat, elle est contradictoire avec le caractère dense de la zone Ua.

Dans les autres zones, elle peut empêcher certaines implantations pertinentes et moins consommatrice d'espace. Elle peut notamment contraindre inutilement les projets d'habitat et économiques sur des lots plus petits qu'il y a dix ans.

D'autre part, en zone UI, la règle du PLU approuvé qui impose une implantation en limite séparative n'apparaît pas pertinente sur un secteur sans alignement marqué et où l'implantation d'équipements ou de constructions nécessaires à la gestion de la fréquentation du site est autorisée.

- > Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives sont modifiées en secteurs Ua, Ub, UI, Ui, 1AUa, A, Ah et N en supprimant l'exigence d'une distance « au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout de toiture ».
- > L'exigence d'une implantation sur au moins une limite séparative est supprimée en zone UI.
- > La distance minimale d'implantation des annexes en zones Ah est portée à 1,90 m, conformément au code civil.

► **La modification du règlement écrit**

En secteurs Ua, Ub, UI, Ui, 1AUa, A, Ah et N, les articles 7 relatifs à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sont modifiés.

• **Articles Ua7, Ub7, UI7 et 1AUa7 - Implantation des construction par rapport aux limites séparatives**

Les mentions suivantes sont supprimées :

Article Ua7 : Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 1,90 m.

Article Ub7 : Les constructions principales ou annexes, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 1,90 m.

Article UI7 : Les constructions principales ou annexes, doivent être implantées sur au moins une limite séparative. Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 1,90 m.

Article 1AUa7 : Lorsque la construction principale n'est pas implantée en limite séparative, la marge de recul à respecter par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de leur hauteur, mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 1,90 m.

La mention suivante est ajoutée :

Les constructions ou leurs annexes, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent s'implanter à au moins 1,90 m de ces limites.

• **Articles Ui7, A7, Ah7 et N7 - Implantation des construction par rapport aux limites séparatives**

Les mentions suivantes sont supprimées :

Article Ui7 : Les autres constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites, au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Article A7 : Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Article Ah7 : Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions principales ou annexes doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.

Pour les annexes, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 1,00 m.

Article N7 : Les annexes autorisées, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesu-

LES MODIFICATIONS OPÉRÉES

rée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Les mentions suivantes sont ajoutées :

Article Ui7 : Les autres constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent s'implanter à au moins 3 m de ces limites.

Article A7 : Les constructions ou leurs annexes, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent s'implanter à au moins 3 m de ces limites.

Article Ah7

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent s'implanter à au moins 3 m de ces limites.

Les annexes, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à au moins 1,90 m de ces limites.

Article N7 : Les annexes autorisées, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent s'implanter à au moins 3 m de ces limites.

D. Implantation des constructions aux voies et emprises publiques

1 - En zone Ub et 1AUa

En zone Ub et 1AUa, les règles d'implantation du PLU de 2017 imposent un recul par rapport aux voies et emprises publiques. Ces règles ne semblent pas pertinentes au regard des objectifs de densification du bâti aujourd'hui préconisés dans les PLU.

► La modification du règlement écrit

Les règles d'implantation aux voies et emprise publiques sont modifiées en secteurs Ub et 1AUa..

• Articles Ub6 et 1AUa6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les mentions suivantes sont supprimées :

Article Ub6 :

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à au moins 3 m de la limite des voies et de l'emprise publique.

Toutefois, l'implantation dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture.

Les annexes autorisées doivent au moins respecter le recul du bâtiment principal par rapport à la voie.

Article 1AUa6 :

Sauf indications contraires portées aux orientations d'aménagement et de programmation du présent PLU, les constructions doivent être implantées soit à l'emprise des voies soit à au moins 3 m de la limite de l'emprise des voies.

Toutefois, l'implantation dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture.

Les mentions suivantes sont ajoutées :

Articles Ub6 et 1AUa6 :

Les constructions ainsi que les volumes couverts dédiés exclusivement à du stationnement, doivent être implantés dans une bande de 0 à 6 m par rapport aux voies et emprises publiques.

Alternativement, pour des raisons d'ensoleillement et de desserte, des implantations différentes (nord ou est par exemple) sont permises pourvu que l'un des volumes de la construction

soit implanté sur au moins une limite de l'unité foncière.

Certaines implantations, notamment dans le prolongement des constructions existantes, pourront être imposées pour des raisons architecturales ou d'urbanisme permettant de tenir compte de la configuration des lieux et de la parcelle, ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.

2 - Marges de recul aux routes départementales

Le règlement départemental de voirie du Conseil Départemental du Morbihan préconise :

- 35 mètres de recul de part et d'autre de l'axe de la chaussée dans les zones naturelles et agricoles (zones N et A des POS, PLU et cartes communales),
- 20 mètres de recul hors agglomération (zones U, AU),
- en agglomération : étude selon le contexte local.

Les dérogations aux marges de recul ainsi fixées relèvent d'une procédure de modification ou de révision du PLU.

Les marges de recul aux routes départementales sont définies de la manière suivante au PLU approuvé :

- en zone A : 35 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie,
- en zone Ah : 20 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie, sauf le long de la RD 2 où elle est portée à 50 m. En réalité, cette marge de recul de 50 m n'a pas de traduction effective car aucune zone Ah ne borde la RD 2. Seul le secteur Ah de Poulven, en bordure de la RD 23, est concerné par une marge de recul de 20 m.
- en zone N, il n'est pas mentionné de marge de recul dans le règlement écrit, mais, sur le règlement graphique, une marge de recul de 50 m est portée sur des secteurs en zone N le long de certaines départementales. Cette marge de recul de 50 m excède la préconisation du Département et cette distance n'est pas justifiée dans le rapport de présentation du PLU approuvé, ni confirmé par le règlement écrit de la zone N.

D'autre part, le caractère non aedificandi de la marge de recul s'applique aux constructions et installations nouvelles mais l'adaptation, le changement de destination, la réfection, l'extension de constructions existantes ou l'installation de dispositifs d'assainissement individuel peuvent y être autorisées. Il est souhaité que cette précision soit apportée dans le règlement du PLU modifié.

Des dérogations à la marge de recul sont d'autre part souhaitées par la commune :

- au niveau des sièges d'exploitations agricoles professionnelles, lorsque les bâtiments se situent déjà en partie dans la bande de 35 m potentiellement concernée. C'est le cas sur 1 exploitation à Bubry, située à Kerlénat le long de la RD 130, qui se situe en zone A.
 - au niveau des équipements publics dont les terrains se situent dans la bande de 35 m potentiellement concernée. C'est le cas de la déchetterie, en zone A et de la station d'épuration, en zone N.
- > Afin de clarifier les règles en cohérence avec le règlement départemental de voirie, la marge de recul aux routes départementales est fixée à 35 m de part et d'autre de l'axe de la chaussée dans les zones A et N, sauf :
- en zone Ah, où elle est maintenue à 20 m,
 - sur les secteurs prévus au règlement graphique (exploitation agricole de Kerlénat, équipements publics).
- > Le champ du caractère non aedificandi de la marge de recul est précisé dans le règlement écrit.

► La modification du règlement écrit

En zone A, Ah et N, les articles 6 relatifs à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques sont modifiés. (Nota : aucuns autres types de zones agricoles ou naturelles du PLU (NL, Nt...) ne se situent en bordure de routes départementales).

• Article A6 et N6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La mention suivante est supprimée dans l'article A6 :

Le long des routes départementales, les constructions nouvelles doivent respecter une marge de recul minimale de 35 m par rapport à l'axe de la voie.

LES MODIFICATIONS OPÉRÉES

La mention suivante est ajoutée dans les articles A6 et N6 :

Les routes départementales sont assujetties à une marge de recul minimale de 35 m par rapport à l'axe de la voie, sauf exceptions prévues au règlement graphique. Cette marge de recul est non aedificandi. Cette limitation ne s'applique pas à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection, à l'extension de constructions existantes ou à l'implantation d'un dispositif d'assainissement individuel.

- **Article Ah6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

La mention suivante est supprimée :

Hors agglomération, les constructions doivent être implantées à au moins 20 m de l'axe des RD 23 et 3 ; et à au moins 50 m de l'axe de la RD 2. Les extensions des bâtiments préexistants dans ces marges doivent au moins respecter le recul du bâtiment principal par rapport à la voie.

Les mentions suivantes sont ajoutées :

Les routes départementales sont assujetties à une marge de recul minimale de 20 m par rapport à l'axe de la voie, sauf exceptions prévues au règlement graphique. Cette marge de recul est non aedificandi. Cette limitation ne s'applique pas à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection, à l'extension de constructions existantes ou à l'implantation d'un dispositif d'assainissement individuel.

Toutefois, les extensions des bâtiments préexistants dans ces marges doivent au moins respecter le recul du bâtiment principal par rapport à la voie.

► **La modification du règlement graphique**

Une marge de recul aux routes départementales de 35 m est reportée sur les planches du Règlement Graphique en zones A et N, sauf :

- en zone Ah, où elle est maintenue à 20 m,
- sur les secteurs où une dérogation a été actée (exploitation agricole de Kerlénat, équipements publics).

3 - Autre précision en zone A

En zone A, une règle de recul de 5 m est définie au PLU pour les constructions de bâtiments agricoles, qui sont les seules constructions nouvelles possibles dans cette zone.

Pour éviter toute ambiguïté par rapport aux extensions d'habitations existantes dans cette bande de 5 m, qui peuvent s'implanter dans cette bande de 5 m, une précision est apportée dans l'article A 6.

► **La modification du règlement écrit**

- **Article A6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

La mention suivante est ajoutée (en bleu) :

Le long des autres voies, sauf indications contraires portées au document graphique, les constructions de bâtiments agricoles doivent être implantées à au moins 5 m de la limite d'emprise des voies.

E. Reconstruction à l'identique

L'article L.111-15 du code de l'urbanisme définit précisément les règles applicables en terme de reconstruction à l'identique, qui s'applique en toute zone du PLU.

- > Ces règles sont à transcrire strictement dans les dispositions générales du PLU et les règles relatives à la reconstruction, redondants et incomplets, sont à supprimer dans les règlements de zones.

► La modification du règlement écrit

L'article 14 des dispositions générales du PLU relatif à la reconstruction à l'identique est modifié pour correspondre à l'article L.111-15 du code de l'urbanisme.

Les dispositions relatives à la reconstruction à l'identique dans les articles 2 des zones N, NI, Nt, sont supprimées.

- **Disposition générales**

Article 14 - Reconstruction à l'identique

La mention suivante est supprimée :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Les mentions suivantes sont ajoutées :

En application de l'article L.111-15 du Code de l'urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de 10 ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.

Toutefois, de telles possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation avant leur démolition, ou en cas de prescriptions contraires d'un Plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRI, PPRL, ...).

- **Article N2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

La mention suivante est supprimée :

La reconstruction après sinistre

- **Article NL2 et Nt2- Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

La mention suivante est supprimée :

la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.

F. Autres ajustements mineurs

1. Règle relative aux annexes en zone Ua

Au PLU approuvé interdit en zone Ua la construction d'annexes détachées de la construction principale de plus de 20 m² d'emprise au sol et de plus de 3 m de hauteur.

Cette interdiction n'existe pas en zone Ub. En zones A et N, la taille maximale autorisée est supérieure puisqu'elle est portée à 40 m² par le PLU modifié.

> *Dans un souci de d'harmonisation des règles relatives aux annexes en zone U, cette interdiction est supprimée en zone Ua.*

► La modification du règlement écrit

- **Article Ua1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

La mention suivante est supprimée (~~en rouge barré~~) :

Sont interdits :

(...)

- ~~les annexes détachées de la construction principale de plus de 20 m² d'emprise au sol et de plus de 3 m de hauteur.~~

LES MODIFICATIONS OPÉRÉES

2. Règle relative aux annexes en zone A, Ah et N.

La construction d'annexe est autorisée par le PLU approuvé en zone Ah et par le PLU modifié en zone A et N (cf VII-A de cette section).

> Une limitation de la hauteur des annexes en dehors de la zone urbaine est souhaitée, conformément à la Charte de l'Agriculture et de l'Urbanisme du Morbihan.

► La modification du règlement écrit

- **Article A10, Ah 10, N10– Hauteur maximale des constructions**

La mention suivante est ajoutée

La hauteur maximale des annexes est fixée à 3,5 m.

2. Règles relatives aux clôtures en zone 1AUa

Des dispositions sur les clôtures ont été définies sur l'OAP n°8 « Moulin du Duc Sud », classée en zone 1AUa (cf I de cette section). Or, ces dispositions diffèrent des règles définies dans le PLU approuvé pour les clôtures en zone 1AUa.

> Les dispositions définies dans l'OAP n°8 « Moulin du Duc Sud » sur les clôtures sont à retranscrire dans le règlement de la zone 1AUa, sur ce secteur.

► La modification du règlement écrit

- **Titre 3. Chapitre 1. Règles applicables au secteur 1AUa**

La mention suivante est ajoutée dans la présentation du secteur (en bleu) :

Ce secteur est concerné par des Orientations d'Aménagement et de Programmation avec lesquelles tout projet doit être compatible :

- OAP n°1 sur la zone 1 AUa « Moulin du Duc Nord »,
- OAP n°2 sur la zone 1 AUa « Saint-Yves Nord »,
- OAP n°8 sur la zone 1 AUa « Moulin du Duc Sud ».

- **Article 1AUa 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

La mention suivante est ajoutée, (en bleu) :

Clôtures

Sur la zone 1AUa correspondant à l'OAP n°8 « Moulin du Duc Sud » :

Les clôtures doivent être réalisées sous forme de haies végétales, poteaux bois ou autres éléments naturels, grillage, ou combinaison de ces éléments et à l'exclusion d'éléments maçonnés.

Sur les autres zones 1AUa :

Les clôtures préexistantes de qualité, telles que les murs de pierre, doivent être conservées et entretenues. Les clôtures doivent répondre à l'un de types suivants ou à leur combinaison :

- talus existants et haies végétales qu'il convient de maintenir et d'entretenir ;
- grillages simples sur poteaux d'une hauteur maximale de 1,50 m au-dessus du sol naturel ;
- murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,80 m. Toutefois, la hauteur des clôtures éventuelles en maçonneries de pierre apparente pourra atteindre 2,00 m ;
- claustra d'une hauteur maximale de 2 m à 0,50 m de la limite de propriété ;
- clôtures en bois à claire-voie d'une hauteur totale de 1,50m au dessus du sol naturel ;

Les clôtures différentes ne sont pas admises, notamment en plaques de béton moulé ajourés ou non ou en parpaings apparents.

3. Précisions mineures en zone A et N

Le règlement du PLU approuvé n'indique pas précisément que :

- en zone A, aux articles A 1 (Occupations et utilisations du sol interdites) et A 2 (Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières), les règles indiquées qui ne concernent pas le secteur Azh s'appliquent en secteur Aa,
- en zone N, aux articles A 1 (Occupations et utilisations du sol interdites) et A 2 (Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières), les règles indiquées qui ne concernent pas le secteur Nzhr s'appliquent en secteur Na.

> Dans un souci de clarté du règlement, cette précision est apportée dans les articles cités ci-dessus.

► La modification du règlement écrit

- **Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Article A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

La mention suivante est ajoutée avant la liste des dispositions de l'article :

En secteur Aa :

- **Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

La mention suivante est ajoutée (en bleu) :

Sont interdits

En secteur Na :

- **Article N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

La mention suivante est ajoutée entre ce titre et la liste des dispositions de l'article :

En secteur Na :

4. Règles relatives au stationnement

a) Stationnement dans les lieux recevant du public

L'annexe 1 du PLU approuvé prévoit qu'un stationnement représentant 50% de la surface de plancher soit exigé pour les autres lieux recevant du public.

Cette règle n'est pas toujours adaptée car les besoins en stationnement peuvent être très variable selon les fonctions et les caractéristiques du lieu concerné. Le souci d'économie d'espace prônée par les lois récentes comme la loi Climat et Résilience plaide aussi pour une recherche de la mutualisation des stationnements entre équipements, et en tenant compte des parkings existants, notamment publics.

> La règle relative au stationnement dans les « autres lieux recevant du public » est modifiée afin de pouvoir s'adapter à une diversité de situation.

► La modification du règlement écrit

- **Annexe 1 : règles relatives au calcul des places de stationnement**

La mention suivante est supprimée dans le tableau pour les « autres lieux recevant du public »

50 % de la surface de plancher

La mention suivante est ajoutée dans le tableau pour les « autres lieux recevant du public » :

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé, après étude des besoins, et ce notamment en fonction :

- de leur nature,
- du taux et du rythme de leur fréquentation,

LES MODIFICATIONS OPÉRÉES

- des besoins en salariés,
- de leur localisation au regard des parcs publics de stationnement existants ou projetés.

b) Stationnement pour les vélos

L'annexe 1 du PLU approuvé est obsolète concernant les règles de stationnement pour les deux roues.

Ces règles sont remises à jour pour promouvoir la mise en œuvre de dispositifs favorables à une facilité d'utilisation et être notamment rendues cohérentes avec les dispositions prévues par textes législatifs et réglementaires.

► La modification du règlement écrit

- **Annexe 1 : règles relatives au calcul des places de stationnement**

Les mentions suivantes remplacent les dispositions du PLU approuvé concernant le stationnement des deux-roues.

Deux-roues

Le projet doit respecter le Code de la Construction et de l'Habitation.

Les projets s'adaptent aux mobilités du futur inscrites dans les décrets du 1er janvier 2018 et applicables, en particulier, en ce qui concerne les raccordements pour recharges des véhicules électriques et les locaux fermés dans tout programme collectif neuf. Le détail des modes de calcul est précisé dans les décrets et les arrêtés, que tout constructeur ou porteur de projet doit consulter et appliquer. L'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments précise notamment en annexe le nombre minimal d'emplacements à respecter selon les catégories de bâtiment.

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos est couvert et se situe, sauf dérogation justifiant d'un impératif technique majeur, au rez-de-chaussée du bâtiment, de plain-pied et sans escalier ou ascenseur à emprunter, accessible en toutes conditions, et donnant si possible directement vers l'extérieur. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment, si possible à moins de 30 mètres. Le local prévoit 1,5 m² par place de vélo sauf mention expresse au PLU, est éclairé et est équipé d'arceaux ; il prend également en compte, dans sa conception, la possibilité d'y stocker des remorques à vélos ou des poussettes.

Un local vélo doit également être prévu en cas de réhabilitation avec création de logements. La règle sera adaptée au projet afin de favoriser un local en rez-de-chaussée ou sur la cour intérieure, avec un minimum d'une place par logement, sauf impératif dûment justifié.

En complément, il est souhaitable d'envisager l'installation d'un dispositif de recharge des vélos à assistance électrique.

X - REGLEMENT GRAPHIQUE COMPLEMENTAIRE RELATIF AU PAYSAGE ET AU PATRIMOINE

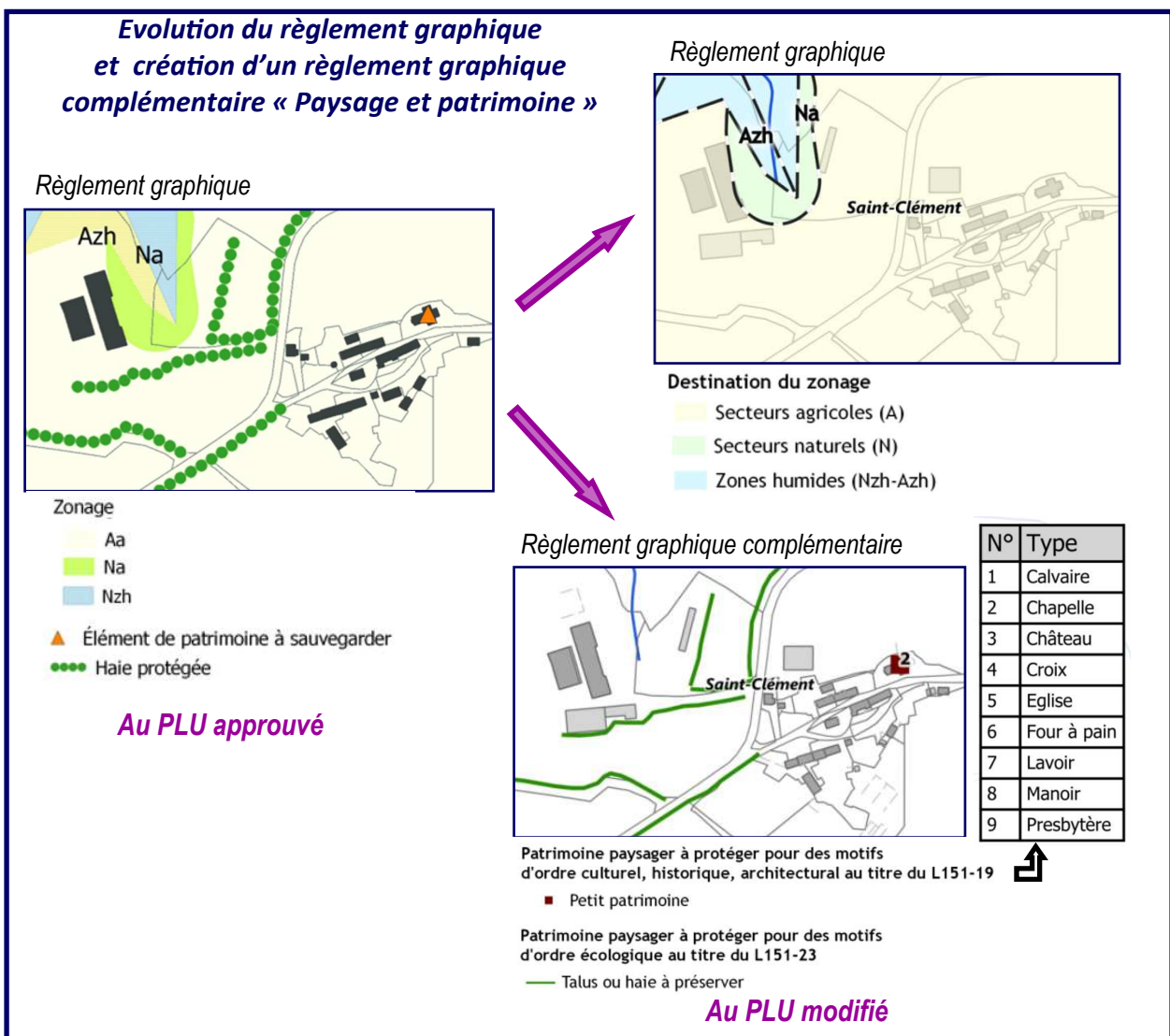
A. Création d'un règlement graphique complémentaire « Paysage et patrimoine »

Un règlement graphique complémentaire « Paysage et patrimoine » est créée et annexé au règlement graphique principal. Sont portés sur ce règlement graphique complémentaire :

- le patrimoine paysager à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme (CU),
- le patrimoine paysager à protéger pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L.151-23 du CU

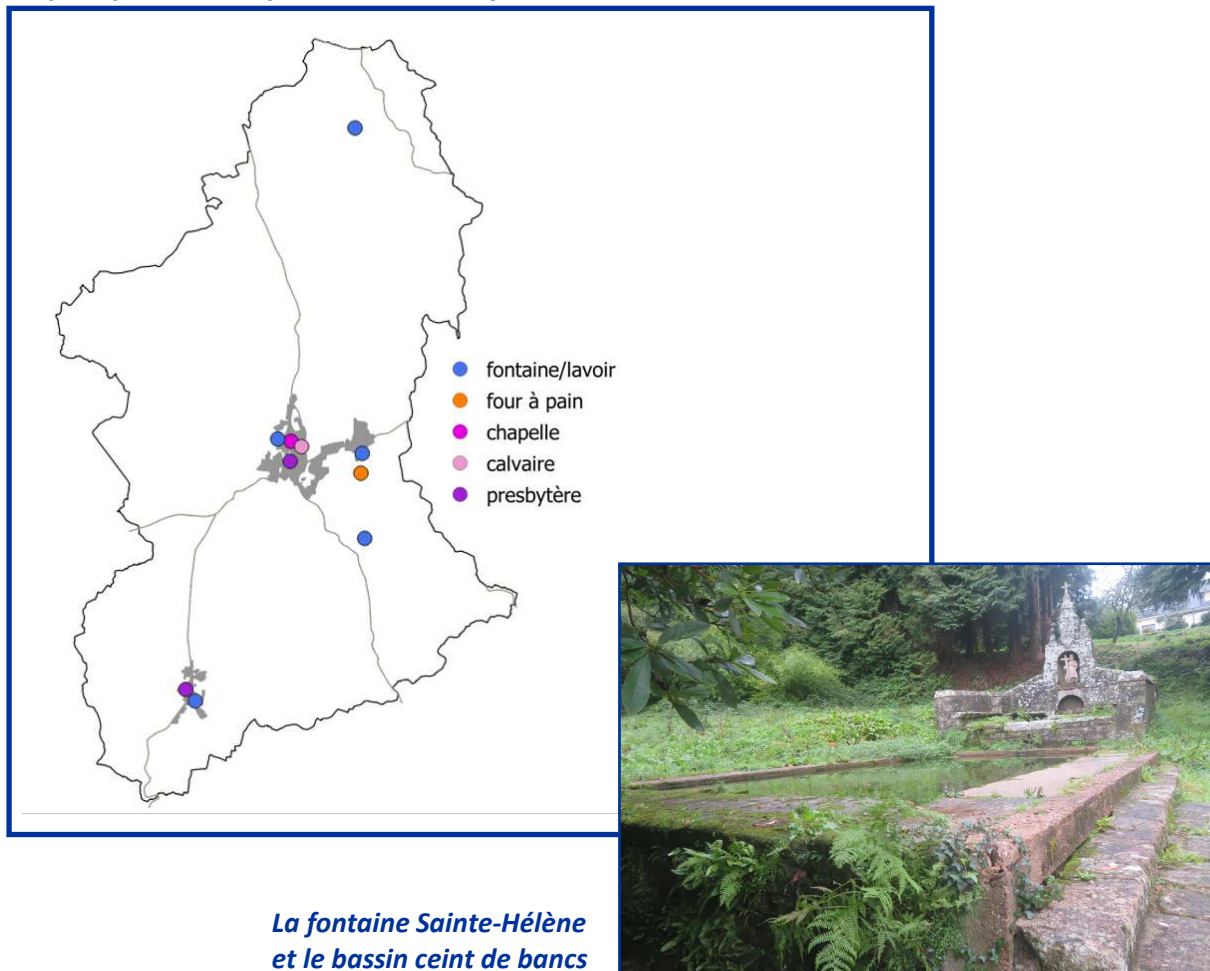
Les éléments correspondants à ces types de patrimoine inscrits au règlement graphique du PLU approuvé sont reportés au PLU modifié sur ce règlement graphique complémentaire. Il s'agit, dans la légende du PLU approuvé :

- des « éléments de patrimoine à sauvegarder », qui correspondent à du patrimoine bâti ou à du petit patrimoine (fontaines, puits...)
 - ils sont reportés dans la nouvelle annexe comme « petit patrimoine », à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural au titre de l'article L. 151-19 du CU,
- des « haies protégées ».
 - elles sont reportés dans la nouvelle annexe comme « talus ou haie à préserver », à protéger pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L.151-23 du CU,



Sept autres éléments sont ajoutés, dont quatre fontaines (Saint-Yves, Locqueltas, Saint-Trémeur, Locolven), un four à pain (Saint-Trémeur), un calvaire (Sainte-Hélène) et le presbytère de Saint-Yves.
Ces ajouts ont peu d'incidence, car sept des éléments ajoutés se situent sur des propriétés communales ou sur le domaine public.

Le petit patrimoine ajouté au PLU modifié



► La modification du règlement graphique

Les éléments listés ci-dessus sont ajoutés le règlement graphique complémentaire « Paysage et patrimoine » en tant que patrimoine à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

3. Modification du règlement sur le patrimoine paysager

Au PLU approuvé :

- l'article 7 sur les « éléments de paysage à préserver » énonce les règles relatives aux éléments de patrimoine identifié au titre de l'article L. 151.19,
- il n'y a pas de dispositions dans le règlement écrit relatives aux éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L.151.23,
- dans les règlements des zone Ah et 1AUa, l'article 11 énonce également des dispositions partielles relatives aux éléments à protéger au titre de l'article L.151-19. Il semble pertinent pour une information complète de les supprimer et de se référer aux dispositions générales, comme pour les autres zones du PLU.

LES MODIFICATIONS OPÉRÉES

- > Une rédaction nouvelle de l'article 7 des dispositions générales vise à :
 - améliorer la correspondance entre la légende de l'annexe au règlement graphique « Paysage et patrimoine » et les dispositions du règlement écrit,
 - à compléter les dispositions du PLU sur le patrimoine paysager à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.
- > Les dispositions partielles énoncées dans les règlements des zones Ah et 1AUa sont supprimées.

► La modification du règlement écrit

• Dispositions générales

L'article 7 des dispositions générales du Règlement Ecrit est modifié de la manière suivante :

Le titre et les mentions suivantes sont supprimés :

Article 7 – Eléments de paysage à préserver

Tous travaux ayant pour objet de détruire ou modifier un élément protégé (de paysage ou de patrimoine) identifié par le présent PLU en application de l'article L. 151-19° doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

Des mesures compensatoires pourront être exigées par la mairie en cas de destruction. Ces mesures, s'appuieront sur la règle du guide « bocage et urbanisme » réalisé par le SMSB et le syndicat du Scorff.

Les titres et les mentions suivantes sont ajoutés :

Article 7 – Patrimoine paysager à protéger

Le patrimoine paysager à protéger est identifié sur l'annexe au règlement graphique « Paysage et patrimoine » qui concerne :

- le patrimoine paysager à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme,
- le patrimoine paysager à protéger pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Les modalités de cette protection sont les suivantes :

La destruction partielle ou totale de ces éléments est interdite, sauf dans le cas de projets en justifiant l'impérative nécessité.

7.1 - – Protection pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Les travaux effectués sur un élément repéré doivent être conçus dans le but de contribuer à la préservation de ses caractéristiques culturelles, historiques, et architecturales et à sa mise en valeur.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié sont obligatoirement subordonnés à l'accord préalable de l'autorité compétente (art. R.421-23 du Code de l'Urbanisme).

7.2 – Protection pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer partiellement ou totalement un élément identifié sont obligatoirement subordonnés à l'accord préalable de l'autorité compétente (art. R.421-23 du Code de l'Urbanisme).

Des mesures compensatoires seront exigées par la mairie en cas de destruction. Ces mesures s'appuieront sur la règle du guide « bocage et urbanisme » réalisé par le Syndicat Mixte du SAGE Blavet et le Syndicat du Scorff.

- **Article 1AU11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

La mention suivante est supprimée :

Tous travaux ayant pour objet de détruire ou modifier un élément protégé (de paysage ou de patrimoine) identifié par le présent PLU en application de l'article L. 151-19° doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

- **Article Ah11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Les mentions suivantes sont supprimées dans le titre et dans le texte :

Protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

En tous secteurs :

Tous travaux ayant pour objet de détruire ou modifier un élément protégé (de paysage ou de patrimoine) identifié par le présent PLU en application de l'article L. 151-19° doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

LES MODIFICATIONS OPÉRÉES

XI - ERREURS MATERIELLES CORRIGÉES

A. Tableau relatif aux coefficients d'imperméabilisation (Article 17 des Dispositions Générales)

Dans l'article 17 des dispositions générales du Règlement Ecrit relatives à la gestion des eaux pluviales, le tableau définissant les coefficients d'imperméabilisation des différentes zones du PLU est erroné, avec des intitulés de zones ne correspondant pas à ceux du règlement graphique du PLU.

Ces coefficients sont par contre définis avec exactitude dans le zonage d'assainissement des eaux pluviales annexé au PLU (Cf annexe 5 : annexe 56026_5_ae_deliberation_zonage_ep).

> Ce tableau est corrigé selon les règles définies dans le zonage d'assainissement des eaux pluviales approuvé, annexé au PLU.

► La modification du règlement écrit.

• Disposition générales—Article 17

Nomenclature PLU	Coefficient d'imperméabilisation future proposé	Echelle d'application
1AU	60%	Zone
2AU	60%	
Ah	20%	Parcelle
Ar	25%	Parcelle
N	5%	Bassin versant
NE	10%	Parcelle
Nh	10%	Parcelle
NI	25%	Parcelle
Nr	25%	Parcelle
Nt	5%	Parcelle
UA	55%	Parcelle
UB	35%	Parcelle
Ui	70%	Parcelle
UL	5%	Parcelle
A	5%	Bassin versant
ZH	Sans objet	

Au PLU approuvé



	Imperméabilisation maximale autorisée (zonage pluvial)	
	taux	échelle
Ua	55%	parcelle
Ub	35%	parcelle
Ul	5%	parcelle
Ui	70%	parcelle
1AUa	60%	zone
2AUa	60%	zone
A	5%	BV
Ah	20%	parcelle
N	5%	BV
NI	25%	parcelle
Nt	5%	parcelle

Au PLU modifié

B. Suppression des zones non aedificandi au Règlement Graphique

Plusieurs secteurs de zones non aedificandi font, autour du bourg et le long des routes départementales l'objet d'une trame « zone non aedificandi » au règlement graphique du PLU approuvé :

- Certaines correspondent à des erreurs de graphisme sur des secteurs concernés par d'autres dispositions du PLU :
 - marges de recul aux routes départementales,
 - emplacement réservé n°1 « extension du cimetière ».

- 5 autres secteurs sont indiqués par une trame ajoutée sur des zones A et N.

Aucune justification n'est apportée dans le rapport de présentation du PLU approuvé sur ces zones non aedificandi. Aucun élément réglementaire n'est précisé dans le règlement écrit sur cette trame spécifique et les modalités de son application.

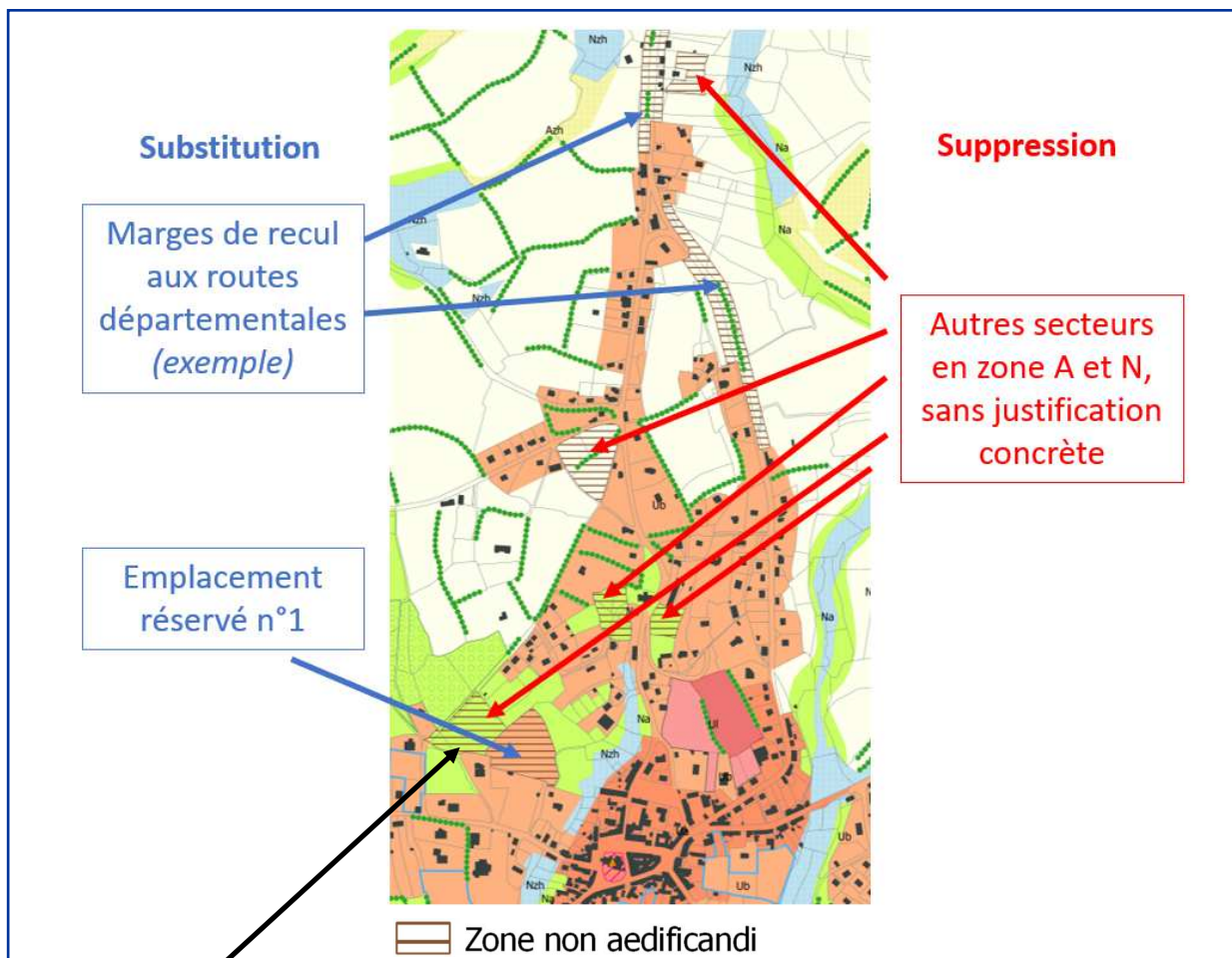
Une vérification sur le terrain a été effectuée et n'a pas permis de déceler de caractère particulier que les règle-

ments des zones A et N ne seraient pas en mesure de préserver. Y instaurer des règles plus restrictives impliquerait de justifier la nécessité de ces règles ; or, aucun élément concret ne permet d'apporter cette justification.

> Les zones non aedificandi tramées au règlement graphique du PLU approuvé sont :

- soit corrigées, en rétablissant des dispositions auxquelles elles s'étaient substituées par erreur :
 - o emplacement réservé n°1 (extension du cimetière),
 - o marges de recul aux routes départementales, qui évoluent en outre dans le PLU modifié (cf IX - C. de la présente section),
- soit supprimées, lorsqu'aucun élément objectif ne peut justifier des règles plus restrictives que les règlements relatifs aux zonages A et N s'appliquant sur les terrains concernés.

Evolution des zones non aedificandi dans le PLU modifié



Un des terrains concerné par la suppression de la trame « zone non aedificandi », classé en zone N

LES MODIFICATIONS OPERÉES

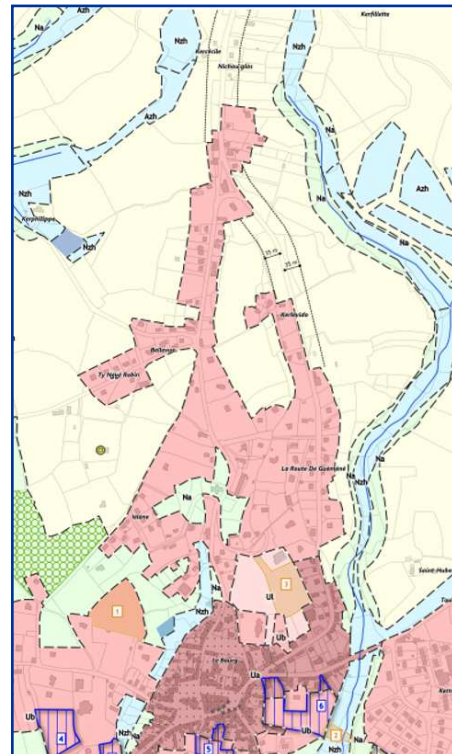
► La modification du règlement graphique

- Toutes planches - Ici : extrait sur le bourg (planche C –Centre-Est)



— Zone non aedificandi

Au PLU approuvé ⁽¹⁾



----- Marge de recul aux voiries

Emplacement réservé

Au PLU modifié ⁽¹⁾

⁽¹⁾ le patrimoine paysager (haie, petit patrimoine) présent sur le plan du PLU approuvé n'apparaît plus sur le règlement graphique du PLU modifié car ils sont reportés sur l'annexe spécifique « Paysage et patrimoine » (cf X de cette section).

C. Autres correction mineures

- ⇒ La cohérence du dessin sur SIG a été améliorée, afin d'assurer le « respect des règles de l'art » en matière de numérisation des zonages. Lorsqu'il y a un décalage de quelques cm, non visibles sur les plans à l'œil nu, il s'agit notamment d'assurer la cohérence des zonages avec les limites de parcelles, même à très grande échelle.
- ⇒ Dans le dossier n°5 du PLU « Orientations d'Aménagement et de Programmation » :
 - au « 2.1.1.2., Densité urbaine, mixité et économie du sol », la densité minimale attendue pour les opérations d'aménagement est corrigée, conformément au PADD compatible au SCoT et au PLH : « 17 logements à l'hectare **minimum** » remplace « **environ** 17 logements à l'hectare »,
 - dans la fiche de l'OAP du secteur n°4 « Plouay », le nombre de logements attendus a été corrigée en bas du tableau, en cohérence avec le nombre de logements indiqués sur le schéma de l'OAP : « **18 logements** » soit 17 logements/ha sur 1,05 ha, au lieu de « **15 logements** » indiqués par erreur.

D. Correction du tableau des surfaces du zonage du PLU approuvé

Le tableau des surfaces présenté en p. 173 du rapport de présentation du PLU approuvé est entaché de plusieurs erreurs :

- des erreurs d'unités : la surface de la zone Nt, qui fait 0,2 ha, est indiquée de manière erronée à 20,69 ha,

- des erreurs de calcul de surface : les surfaces indiquées pour les zones Ub, Aa, Azh, Na et Nzh ne correspondent pas aux surfaces mesurées de ces zones, telles que dessinées sur le plan du PLU approuvé et calculées par Système d'Information Géographique (SIG) géoréférencé.
- > Les surfaces indiquées dans le tableau présenté en p. 173 du rapport de présentation du PLU approuvé sont

Type de zone	Libellé	PLU approuvé	
		Rapport de présentation p. 173	Surfaces corrigées
Zones urbaines	Ua	18,9	18,9
	Ub	86,5	86,6
	UI	2,4	2,4
	Ui	11	11
Zones à urbaniser	1AUa	2,4	2,4
	2AUa	2,4	2,4
Zones agricoles	Aa	3995	3998,1
	Ah	8,6	8,6
	Aha	1,5	1,5
	Ahl	0,1	0,1
	Azh	537,7	538,3
Zones naturelles	Na	1799,7	1801,6
	Nla	6,1	6,1
	Nlb	0,9	0,9
	Nt	20,7	0,2
	Nzh	364,6	422,9
	Nzhr	6,8	6,8
TOTAL		6865,3	6908,8

LES MODIFICATIONS OPÉRÉES

XII - MISE A JOUR DES ANNEXES AU PLU

A. Mise à jour des servitudes d'utilité publique

Pour des raisons diverses (données non à jour ou inexistantes notamment), le plan des servitudes d'utilité publiques annexé au PLU en vigueur est à réactualiser. Afin de ne pas faire figurer sur les plans des servitudes obsolètes, les services de Lorient Agglomération ont en effet conduit en 2021 un important travail auprès des gestionnaires des servitudes pour identifier celles toujours en vigueur et à faire figurer sur les plans annexés au PLU.

Bubry est ainsi concernée par les servitudes suivantes, qui ont été le cas échéant mises à jour, et qui figurent sur le plan et la liste annexée au PLU :

	AC1 : Monument historique classé ou inscrit
	AC1 : Périmètre de protection des monuments inscrits
	I4 : Ligne électrique de distribution aérienne
	I4 : Ligne électrique de distribution souterraine
	AS1 : Périmètre de protection des captages d'eau potable - protection immédiate
	AS1 : Périmètre de protection des captages d'eau potable - protection rapprochée
	AS1 : Périmètre de protection des captages d'eau potable - protection éloignée
	T7 : Servitude établie à l'extérieur des zones de dégagement

B. Autres annexes

Certaines annexes ont été ajoutées, notamment :

- des délibérations relatives à :
 - o l'approbation du zonage des eaux pluviales,
 - o l'approbation du zonage d'assainissement des eaux usées,
 - o la cartographie des zones humides.
- des plans relatifs à :
 - o la localisation de la déchèterie,
 - o la cartographie des cours d'eau et zones humides,
 - o les bois et forêts soumis au régime forestier,
 - o les secteurs d'information sur les sols.

Outre les servitudes d'utilité publiques, des mises à jour ont été effectuées. Les zones de protection au titre de l'archéologie préventive ont notamment été redessinées : suite à un diagnostic archéologique, la DRAC a levé les contraintes archéologiques sur les parcelles ZV 64, ZV 65 (devenue une partie de la parcelle ZV 160), ZV 121, ZV131 (devenue ZV 166) et ZV 142 en 2017.

Des annexes facultatives et qui n'ont pu être mises à jour, ont été supprimées, notamment :

- o sécurité incendie,
- o plan du réseau électrique.

XIII - TABLEAU DES SURFACES

Les surfaces des zones et des sous-secteurs (en hectares) ont évolué de la manière suivante entre le PLU approuvé et le PLU modifié :

Libellé		PLU approuvé (ha)		PLU modifié (ha)		Evolution		Commentaire
zone	sous-secteur	zone	sous-secteur	zone	sous-secteur	zone	sous-secteur	
Ua		18,9		18,9		/		/
Ub		86,6		86,6		/		/
UI		2,4		2,4		/		/
Ui		11		11		/		/
1AUa		2,4		4		+ 1,6 ha		Ajout de la partie de la zone "Moulin du Duc Sud" qui devient 1AUa
2AUa		2,4		0,4		- 2 ha		Retrait de la zone 2AUa "Moulin du Duc Sud" qui devient 1AUa et Na
Aa		3998,1		3994,9		- 3,2 ha		Diminution liée à la création du STECAL à Kerbastard : A => Ahl 1, Ahl 2, Ahl 3 et Ahl 4a
Ah	Ah	10,2	8,6	13,9	8,6	+ 3,7 ha	/	/
	Aha		1,5		1,5		/	/
	Ahl1		0,1 ⁽¹⁾		0,4		+ 0,3 ha	Création du STECAL à Kerbastard (1) Ahl à Kerbris au PLU approuvé devient Ahl 1 au PLU modifié
	Ahl2		0		2,4		+ 2,4 ha	Création du STECAL à Kerbastard
	Ahl3		0		0,1		+ 0,1 ha	Création du STECAL à Kerbastard
	Ahl4		0		0,9		+ 0,9 ha	Création du STECAL à Kerbastard (Ahl 4a : 0,3 ha) et du STECAL à Stang er Borel (Ahl4b : 0,6 ha)
Azh		538,3		538,3		/		/
Na		1801,6		1801,5		- 0,1 ha		Diminution liée à la création du STECAL à Stang Er Borel : Na => Ahl4b Augmentation sur la zone de Moulin du Duc Sud : 2AUa =>Na
NI	Nla	7	6,1	7	6,1	/	/	/
	Nlb		0,9		0,9		/	/
Nt		0,2		0,2		/		/
Nzh	Nzh	429,7	423	429,7	423	/	/	/
	Nzhr		6,8		6,8		/	/
Total :		6908,8	/	6908,8	/	0 ha	/	/

COMPATIBILITES

COMPATIBILITES AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

A. Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Lorient

La mise en compatibilité du PLU avec le SCoT est un des objets principaux de la modification n°1 du PLU. Les moyens de cette mise en compatibilité sont décrits dans le IV de la section 2 du présent document.

Le PLU modifié est donc compatible avec le SCoT du pays de Lorient.

B. Programme Local de l'Habitat (PLH) de Lorient Agglomération

En compatibilité avec le SCoT, le PLH fixe par période de 6 ans les objectifs de production de logements à réaliser par commune.

Les dispositions du PLU concernant la compatibilité avec le PLH et le SCoT en matière de logements sont précisés au IV. 3. de la section 2 du présent document.

Le PLU modifié est ainsi compatible avec le PLH.

C. Plan de Déplacement Urbain (PDU) de Lorient Agglomération

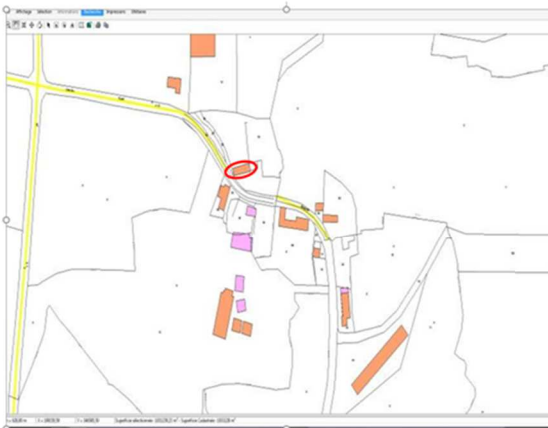
Le projet de modification ne remet pas en cause les 4 défis définis par le PDU :

- le défi territorial : organiser le territoire pour que chacun puisse se déplacer de manière durable,
- le défi social : assurer le droit à la mobilité pour tous et selon ses besoins,
- le défi environnemental : améliorer la qualité de l'environnement grâce à des déplacements plus propres,
- le défi comportemental : changer les habitudes.

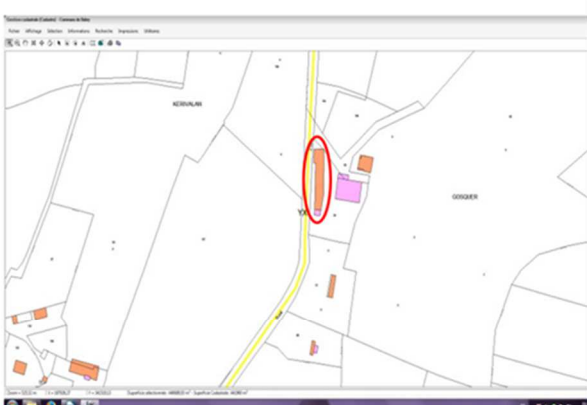
Le renforcement de l'urbanisation au bourg de Bubry, en terme d'habitat mais aussi d'équipement, est accentué par la modification n°1 et répond au défi territorial posé par le PDU. L'ouverture à l'urbanisation de la zone « Moulin du Duc Sud » s'accompagne d'autre part de la création d'un nouvel emplacement réservé n°2, qui permettra, pour favoriser les déplacements de proximité, de créer une liaison plus directe entre les quartiers Moulin du Duc et le centre-bourg.

Le PLU modifié est ainsi compatible avec le PDU.

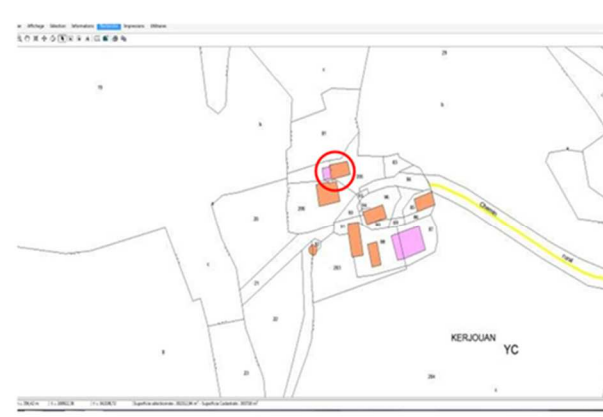
Annexe : Inventaire des bâtiments pouvant changer de destination

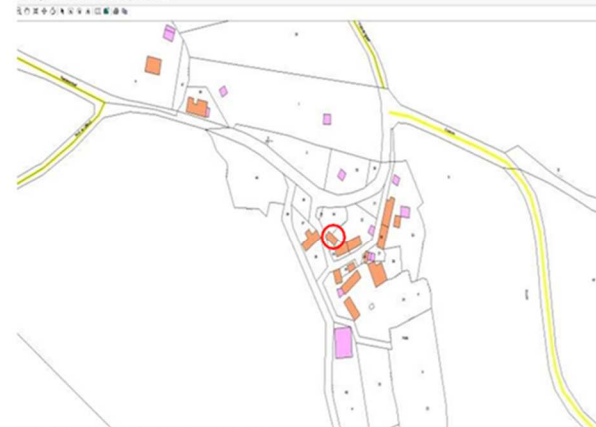
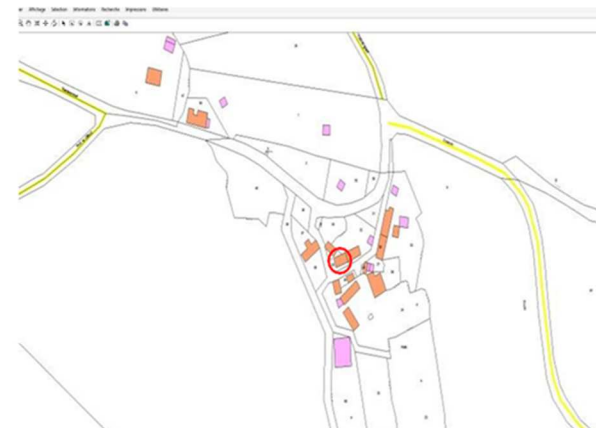
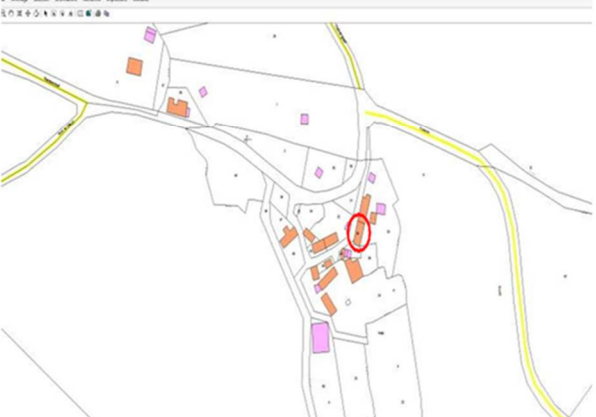
Numéro 1 (23)	BIEUZEN Parcelle ZO0052
	
Numéro 2 (25)	BIEUZEN Parcelle ZO0015
	
Numéro 3 (5)	CASTEL MOHON Parcelle XP0021
	

Numéro 4	FAUDO	Parcelle YM 118
		

Numéro 5 (10)	GOSQUER	Parcelle YX0084
		

Numéro 6 (12)	KERBASTARD	Parcelle XC107
		

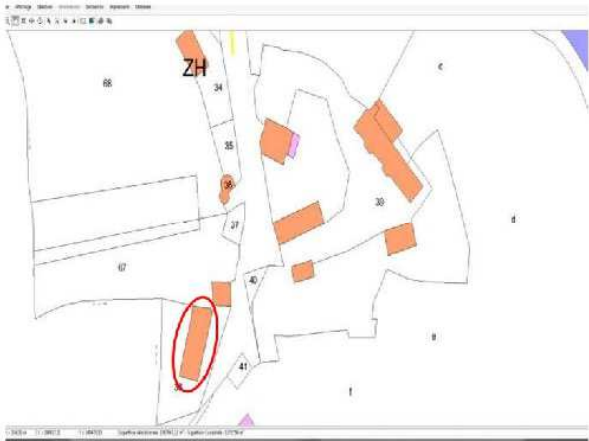
Numéro 7 (14)	KERJOUAN Parcelle YC0205
 A cadastral map of Kerjouan. A specific parcel is highlighted with a red circle and filled with a red-to-orange gradient. The map shows surrounding fields and other buildings. The label 'KERJOUAN YC' is visible at the bottom right of the map area.	 A photograph of a traditional stone building, likely a barn or workshop, with a steep gabled roof covered in corrugated metal sheets. The building is surrounded by greenery and trees.
Numéro 8 (17)	KERHESIC Parcelle XC0085
 A cadastral map of Kerhèsic. A specific parcel is highlighted with a red circle and filled with a red-to-orange gradient. The map shows the parcel's location relative to a road and other land parcels. The label 'KERHESIC' is visible at the bottom right of the map area.	 A photograph of a long, single-story stone building with a corrugated metal roof. It has several windows and a door, and is situated in a rural setting with some vegetation in front.
Numéro 9 (34)	KERHOUARNE Parcelle YK75
 A cadastral map of Kerhouarne. A specific parcel is highlighted with a red circle and filled with a red-to-orange gradient. The map shows the parcel's location near a road and other buildings. The label 'Kerhouarne' is visible on the map.	 A photograph of a stone building with a blue-painted roof. The building has a simple, rectangular structure with a few windows and a dark doorway. It is set in a grassy area with trees in the background.

Numéro 10 (27) 	KERMAIN Parcelle ZR0034 
Numéro 11 (28) 	KERMAIN Parcelle ZR0033 
Numéro 12 (29) 	KERMAIN Parcelle ZR0029 

Numéro 13 (32)	KERMOING COSCODO Parcelle XV0049
	

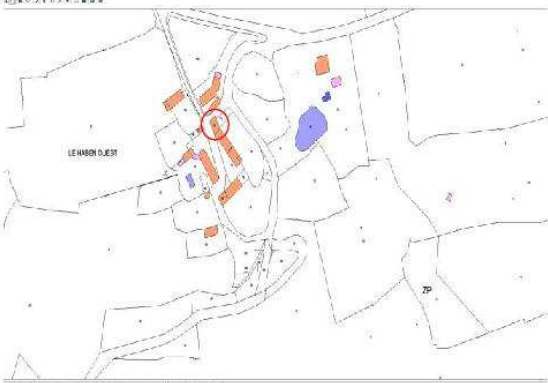
Numéro 14 (9)	KEROUARC'H TRIONNEC Parcelle XR153
	

Numéro 15	KEROUAC'H TRIONNEC Parcelle XN146
	

Numéro 16	KEROURIO VIHAN Parcelle XS171
	
Numéro 17 (21)	KERPAVEC Parcelle ZH0038
	
Numéro 18	KERSCAVEN Parcelle AC32
	

Numéro 19	KERVAC	Parcelle YX208
		

Numéro 20	LANN PRADO	Parcelle YE 280
		

Numéro 21	(26)	LE HABEN	Parcelle ZP0074
			

Numéro 22 (6) 	LE MANE Parcelle YL0304 
Numéro 23 (7) 	LE MANE Parcelle YL0068 
Numéro 24 (8) 	LE MANE Parcelle YL0068 

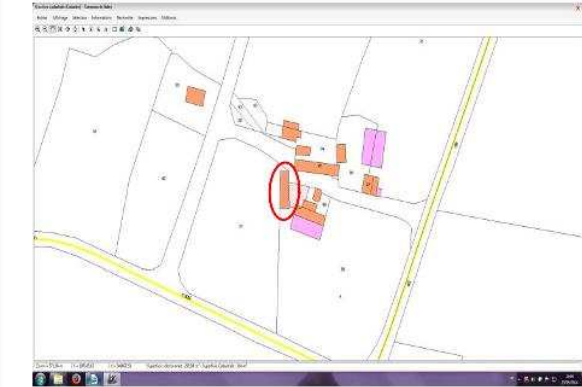
Numéro 25	LE MOULIN DE KERLESHOUARNE Parcelle YS 57
	

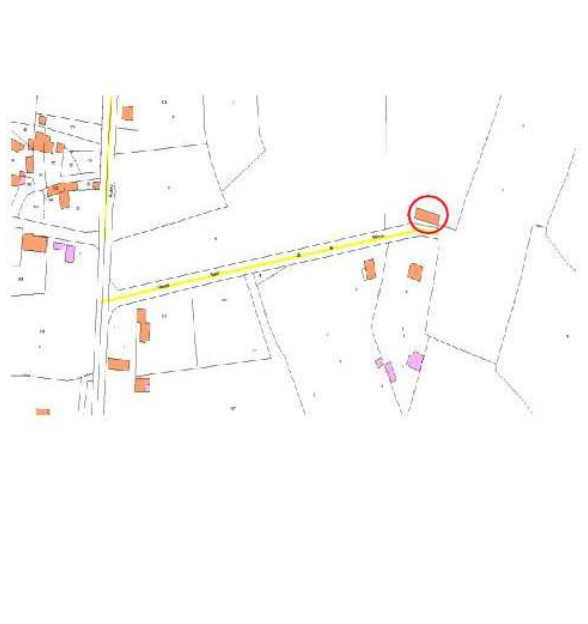
Numéro 26 (18)	LE PORZO Parcelle ZB0071
	

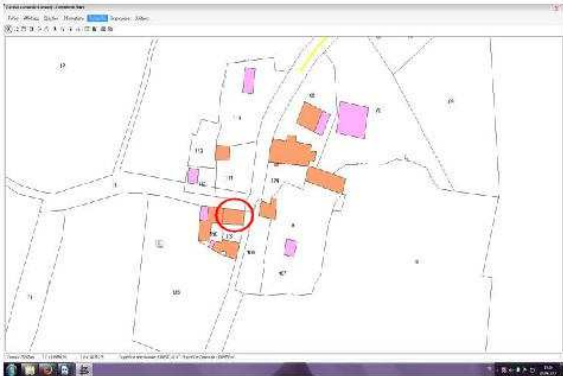
Numéro 27 (19)	LE PORZO Parcelle ZB0075
	

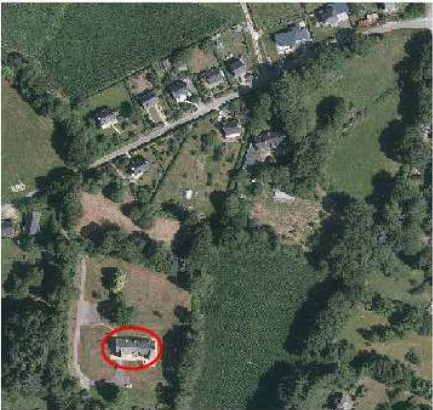
Numéro 28 (20)	LE PORZO Parcelle ZB0076
	

Numéro 29	LOCOLVEN Parcelle ZH29
	

Numéro 30 (2)	MANENIN Parcelle YT0099
	

Numéro 31 (3)	MANENIN Parcelle YT0095
	
Numéro 32	MANENIN Parcelle YS0050
	
Numéro 33	MANEO Parcelle YX0008
	

Numéro 34 (15) 	NISTOIR COETANO Parcelle YD0109 
Numéro 35 (33) 	RESTERMOUEL Parcelle ZO0061 
Numéro 36 	SAINT-ARMEI Parcelle XI057 

Numéro 37 (30) 	TALRESTO Parcelle ZV0106 
Numéro 38 	TY NEÛE ROBIN Parcelle ZT 199 