



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 20/12/24

MODIFICATION DE DROIT COMMUN N ° 1

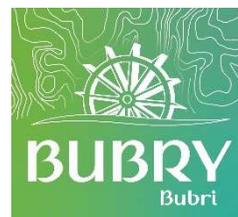
ADDITIF AU RAPPORT DE PRÉSENTATION

VOLUME 2 : EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil municipal du 20 décembre 2024,
Le Maire,
Roger THOMAZO



Jean-Pierre Ferrand, Conseil en Environnement



Envoyé en préfecture le 23/12/2024

Reçu en préfecture le 23/12/2024

Publié le

ID : 056-215600263-20241220-D2024083A-DE



Modification du Plan local d'urbanisme (PLU)

Évaluation environnementale



Envoyé en préfecture le 23/12/2024

Reçu en préfecture le 23/12/2024

Publié le

ID : 056-215600263-20241220-D2024083A-DE

Étude réalisée par :

Jean-Pierre FERRAND, conseil en environnement

12 ter rue du Bourgneuf, 56700 Hennebont

tél. 02 97 85 05 94

jppierre-ferrand@orange.fr

Avec la participation d'**Anna Borowski**, étudiante à
l'École Supérieure des Agricultures d'Angers

Sauf mention contraire, les photographies sont de J.-P. Ferrand.

Date : décembre 2024

	page
Avant-propos	3
I - ZONE 2AU DU MOULIN DU DUC	5
Résumé non technique	7
1. Présentation du projet	11
2. État initial de l'environnement	15
3. Solutions de substitution et motifs pour lesquels le plan a été retenu	35
4. Incidences du projet sur l'environnement	37
5. Mesures d'évitement / réduction / compensation des incidences négatives	41
6. Indicateurs et modalités de suivi	43
7. Méthode de travail	45
II - AUTRES DISPOSITIONS DU PLU	47

Envoyé en préfecture le 23/12/2024

Reçu en préfecture le 23/12/2024

Publié le

ID : 056-215600263-20241220-D2024083A-DE

La modification du Plan local d'urbanisme de Bubry porte :

- sur l'ouverture à l'urbanisation du secteur du Moulin du Duc, près du bourg de Bubry, actuellement classé en zone d'urbanisation à long terme (2AU) ;
- sur un ensemble de dispositions diverses intégrées dans les différentes pièces du dossier et portant sur des ajustements du règlement écrit ou graphique des corrections d'erreurs, des mises à jour ou des points de rédaction.

Les nouvelles dispositions portant sur le secteur du Moulin du Duc ont fait l'objet d'une évaluation environnementale complète, faisant l'objet de la **partie 1** du présent rapport.

Les autres dispositions, dont beaucoup visent le renforcement de la protection de l'environnement ou ne sont pas susceptibles d'incidences mesurables sur l'environnement, ont fait l'objet d'une évaluation simplifiée présentée en **partie 2**.

Envoyé en préfecture le 23/12/2024

Reçu en préfecture le 23/12/2024

Publié le

ID : 056-215600263-20241220-D2024083A-DE

Envoyé en préfecture le 23/12/2024

Reçu en préfecture le 23/12/2024

Publié le

ID : 056-215600263-20241220-D2024083A-DE

I - ZONE 2AU DU MOULIN DU DUC



Le site d'implantation du projet, vu depuis la partie haute en direction du sud-ouest.
Vallée du Brandifrou au second plan et hauteurs boisées de Guélenec à l'arrière-plan.

Qu'est-ce qu'une évaluation environnementale ?

C'est un processus qui vise à **intégrer l'environnement** dans l'élaboration d'un projet ou d'un document de planification, et ce le plus tôt possible. Elle sert à **éclairer** à la fois le porteur de projet et l'administration sur les suites à donner au projet au regard de l'environnement et de la santé, ainsi qu'à **informer** le public et à favoriser sa participation. Elle doit rendre compte des **effets** potentiels ou certains du projet sur l'environnement, elle permet aussi d'analyser et de justifier les **choix retenus** par rapport aux considérations d'environnement.

L'évaluation environnementale est le plus souvent réalisée par un prestataire extérieur à la collectivité, ce qui est le cas ici. Un processus d'allers-et-retours entre le porteur de projet et l'évaluateur, sur les versions successives des documents, permet d'avoir un **regard extérieur et critique** et de **faire évoluer le projet** avec un objectif de moindre impact environnemental.

L'évaluation environnementale participe ainsi à mettre en œuvre des principes de prévention, de précaution, et de participation du public.

1. Présentation du projet

Le projet porte sur la modification du Plan local d'urbanisme (PLU) de Bubry, en vue d'ouvrir à l'urbanisation le secteur du Moulin du Duc (sud) en changeant son statut réglementaire (passage de 2AU, urbanisation à long terme, à 1AUa, urbanisation à court terme) et en le dotant d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui devront être prises en compte par le projet d'aménagement. C'est essentiellement sur ce thème que porte l'évaluation environnementale. **Celle-ci ne porte pas sur le projet d'urbanisation lui-même**, qui sera élaboré en tenant compte des dispositions du PLU modifié.

2. État initial de l'environnement

Le cadre physique

Localisé à la lisière sud-est du bourg de Bubry, le projet occupe une coupole granitique d'une altitude moyenne de 105 m, dominant à l'ouest un petit ruisseau (dénommé ici « ruisseau de Trévengard »), affluent du Brandifrou, lequel est un affluent de rive droite du Blavet. La dénivellation totale des terrains est de 4 m, avec une pente plus marquée sur le flanc ouest.

Il n'existe pas de point d'eau ni de zone humide dans l'emprise du projet, toutefois des zones humides associées au ruisseau occupent le fond du vallon à l'ouest. D'autres s'étirent également, à l'aval du projet, tout au long du Brandifrou qui est un ruisseau de bonne qualité écologique. Elles jouent un rôle important dans la préservation de la qualité de l'eau (dénitrification) et la régulation des débits.

Le cadre biologique

Les terrains concernés par le projet consistent en une prairie semée, pâturée par un cheval et entourée de talus arborés. En contrebas vers l'ouest se trouvent un jardin d'agrément attenant à une habitation, et un vallon humide et très arboré au flanc duquel passe un chemin communal bordé d'arbres.

La **diversité floristique** au niveau de la prairie semble faible, elle est cependant plus élevée sur sa bordure ouest le long du talus arboré, où l'on trouve les espèces habituelles dans ce type de milieu. Aucune espèce végétale protégée ou patrimoniale n'a été notée ou n'est potentiellement présente sur le site ou dans son environnement.

L'inventaire de la faune n'était pas possible du fait de la période où se sont déroulées les visites de terrain (seconde quinzaine d'octobre). Les **mammifères** relevés sont des espèces communes dans ce type d'environnement. Le potentiel de reproduction de **chiroptères** (chauves-souris) est faible, par manque d'arbres-gîtes. Les **oiseaux** observés, et potentiellement nicheurs,

sont courants dans ce type de milieu, ils exploitent les talus arborés qui leur procurent des sites de reproduction et d'alimentation.

Aucune espèce de **reptile** ni d'**amphibien** n'a été trouvée ou signalée.

Les continuités écologiques

Le site est en contact avec un ensemble de continuités écologiques centrées sur des ruisseaux, notamment le Brandifroust, et reliées au grand **corridor écologique de la vallée du Blavet**. Ces continuités sont bien identifiées notamment par le SCOT (Schéma de cohérence territoriale) du Pays de Lorient. Le site lui-même est bordé ou traversé par des continuités secondaires constituées de talus arborés.

Le paysage

Le site se caractérise par une **ambiance bocagère**, mais aussi par le fait qu'il est **ceinturé d'arbres**, sauf au nord où il est en contact avec un quartier d'habitat récent, et à l'est où les arbres du talus sont clairsemés. Sa partie haute offre un point de vue sur la campagne au sud mais le site n'est pas visible depuis les alentours, à l'exception du front d'urbanisation au nord. Cet environnement arboré facilitera l'insertion paysagère du projet, mais il appelle aussi une attention particulière à la préservation des haies bocagères.

Les fonctions sociales

Un itinéraire de promenade et de randonnée (PR) emprunte le chemin communal qui longe le site en contrebas.

Pollutions, nuisances, risques

Le secteur étudié et ses environs ne sont exposés à aucune source de pollution ou de nuisance, non plus qu'à des risques naturels ou technologiques - hormis les risques naturels communs à la majeure partie de la Bretagne. Il existe toutefois un risque élevé de **chutes d'arbres ou de branches** le long du talus arboré bordant le projet à l'ouest. Par ailleurs les enjeux liés au risque d'inondation à l'aval du projet sont extrêmement faibles.

Les rejets de la station d'épuration de Bubry sont conformes aux normes et la capacité de la station est largement suffisante pour faire face aux besoins dans les années à venir.

Envoyé en préfecture le 23/12/2024

Reçu en préfecture le 23/12/2024

Publié le

ID : 056-215600263-20241220-D2024083A-DE

3. Solutions de substitution et motifs pour lesquels le plan a été retenu

Le **choix du site** s'explique par la proximité du bourg, la propriété communale des terrains, la qualité de l'environnement, la quasi-absence de contraintes physiques et l'absence d'impact agricole.

Les **caractéristiques du projet** (en l'occurrence principalement les orientations d'aménagement et de programmation) ont intégré dès le départ les préconisations de l'évaluation environnementale. Elles intègrent la préservation des talus arborés périphériques et la réalisation d'un réseau de voies étroites, tant pour en limiter l'impact environnemental que pour la sécurité des usagers.

4. Incidences du projet sur l'environnement

Incidences sur les milieux naturels

Elles concernent la suppression de 1,6 ha de prairie à faible diversité biologique. Cette incidence peut être considérée comme faible, réserve faite de l'artificialisation des sols, qui constituent un écosystème spécifique. 40 % au moins de la surface de la zone doit être maintenu dans un état non imperméabilisé.

L'orientation d'aménagement et de programmation du PLU applicable au projet définit une frange inconstructible tout le long du talus arboré à l'ouest, en précisant que cette notion d'inconstructibilité s'étend aux constructions de toute nature. En outre, une bande de 3 m le long des talus est et ouest demeurera propriété communale, ce qui évitera les abattages d'arbres non liés à un intérêt général et permettra leur entretien.

Incidences sur la faune

Au regard des données qui ont pu être collectées en période défavorable, les incidences du projet sur la faune apparaissent faibles, d'autant que les mesures de protection prévues pour les talus arborés à l'est et l'ouest permettront de préserver les espèces utilisant les lisières. Les jardins privés peuvent par ailleurs bénéficier à la faune sauvage, pour autant qu'une perméabilité avec l'espace naturel soit préservée et que les habitants limitent l'artificialisation de leur terrain tout en y favorisant la flore spontanée et la faune sauvage.

Incidences sur le milieu aquatique

Le coefficient maximal d'imperméabilisation des sols à l'échelle de la zone est fixé à 60 %, avec une incitation à réaliser des dispositifs d'infiltration qui éviteront d'avoir à créer un bassin-tampon. Si l'artificialisation des jardins s'accroît avec le temps, des rejets d'eaux pluviales en contrebas du projet ne sont cependant pas exclus. En toute hypothèse, les risques de rejets vers le cours d'eau le plus proche, qui se trouve à plus de 60 m, sont très faibles.

Les effluents du nouveau quartier seront traités à la station d'épuration de Bubry, qui est largement dimensionnée et dont les rejets sont conformes aux normes. Ces conditions permettent d'envisager une absence d'incidence négative du projet sur le milieu aquatique.

Incidences sur l'air et le climat

Ces incidences sont liées principalement à l'accroissement prévisible des flux de véhicules, aux matériaux nécessaires à la construction du nouveau quartier ainsi qu'à l'artificialisation des sols.

Incidences sur les déplacements

Le projet générera des flux de voitures supplémentaires, sur un réseau routier au trafic très fluide. Des dispositions sont prévues par le PLU pour faciliter l'accès direct au bourg à pied (création d'un nouveau chemin, liaison entre le projet et le chemin existant à l'ouest).

Incidences sur les paysages

Le projet aura pour effet d'artificialiser l'aspect d'un terrain qui présente actuellement un aspect naturel, mais les constructions ne seront visibles d'aucun point proche ou distant dans l'environnement, du fait que le site est et demeurera entouré d'arbres, sauf du côté nord. Au-delà de la parcelle d'implantation, l'impact paysager du projet peut donc être considéré comme quasi nul.

Incidences sur les usages par le public

En l'absence d'usage actuel, le projet n'aura pas d'incidences négatives. L'aménagement de nouveaux cheminements aura des incidences positives.

5. Mesures d'évitement / réduction / compensation des incidences négatives

Elles portent sur les domaines suivants :

En ce qui concerne les milieux naturels

L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) définit le long des talus arborés à l'est et à l'ouest une frange inconstructible de 10 m et, dans celle-ci, le maintien d'une propriété communale sur 3 m, qui permettront d'**éviter** tout dommage aux talus, aux arbres et aux lisières.

L'aménagement du cheminement nécessitant de franchir le talus ouest sera effectué sous forme d'escalier ou de passerelle, ce qui permettra d'**éviter** toute détérioration du talus et des arbres.

En ce qui concerne la faune

L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) définit le long des talus à l'est et à l'ouest une frange inconstructible, qui permettra à la fois d'**éviter** tout dommage au talus et aux arbres et de maintenir des lieux de reproduction et d'alimentation pour la faune.

En ce qui concerne le milieu aquatique

La limitation de l'imperméabilisation, imposée par le règlement du PLU, permettra de **réduire** les risques des rejets sur le milieu aquatique sans les éviter totalement.

En ce qui concerne les paysages

Les mesures portent sur la préservation des talus périphériques et de leur végétation, et permettront de **réduire** les incidences paysagères de l'artificialisation du site.

En ce qui concerne les usages par le public

Un nouveau cheminement sera créé pour faciliter l'accès des habitants au sentier de randonnée passant dans le vallon à l'ouest du site.

6. Indicateurs et modalités de suivi

Six indicateurs de suivi sont proposés par l'évaluation environnementale : état de la bande naturelle périphérique protégée, respect du coefficient d'imperméabilisation de la zone, qualité environnementale des clôtures, absence de rejets d'eaux pluviales, voirie interne étroite.

7. Méthode de travail

Les trois **séances de terrain** (dont deux consacrées au secteur du Moulin du Duc) ont eu lieu dans la seconde quinzaine d'octobre 2023, en période défavorable aux observations sur la faune et la flore.

La **démarche itérative** de l'évaluation environnementale s'est déroulée en continu. Les résultats des observations de terrain ont été communiqués sans délai aux services de Lorient Agglomération, de manière à ce que les préconisations basées sur ces données puissent être intégrées le plus tôt possible dans les dispositions du PLU.

Les premières conclusions de l'évaluation environnementale ont été présentées en réunion publique le 13 décembre 2023. Elles ont permis d'alimenter le travail de conception de l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) applicable au secteur.

Enfin, le périmètre du projet a été modifié suite à l'enquête publique qui s'est tenue à l'automne 2024 ; une parcelle en a été exclue.

Envoyé en préfecture le 23/12/2024

Reçu en préfecture le 23/12/2024

Publié le

ID : 056-215600263-20241220-D2024083A-DE

Envoyé en préfecture le 23/12/2024

Reçu en préfecture le 23/12/2024

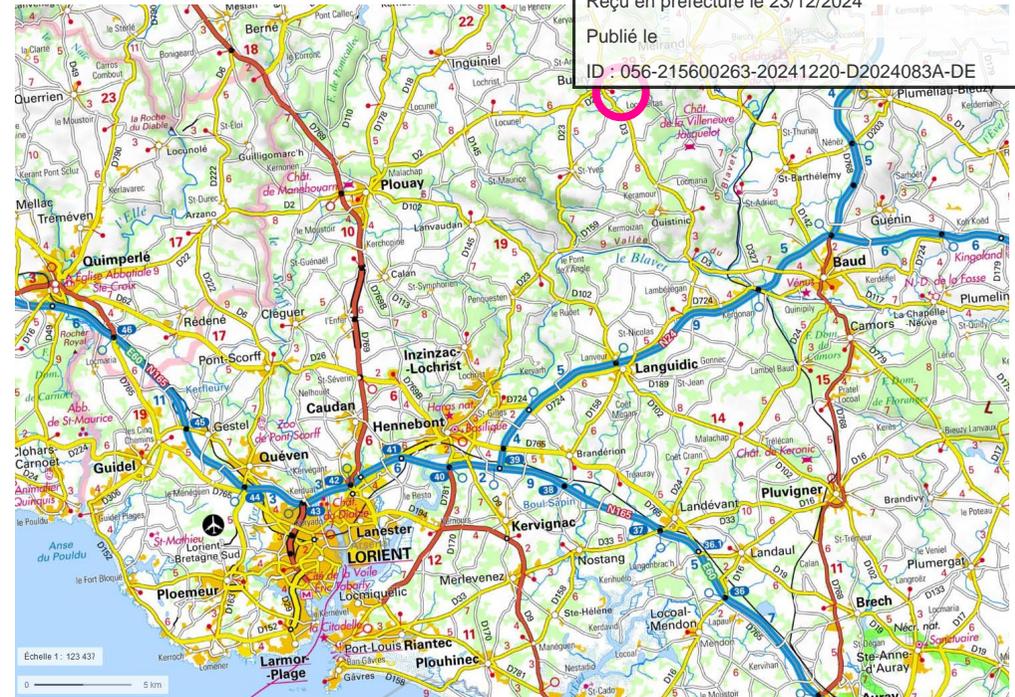
Publié le

ID : 056-215600263-20241220-D2024083A-DE

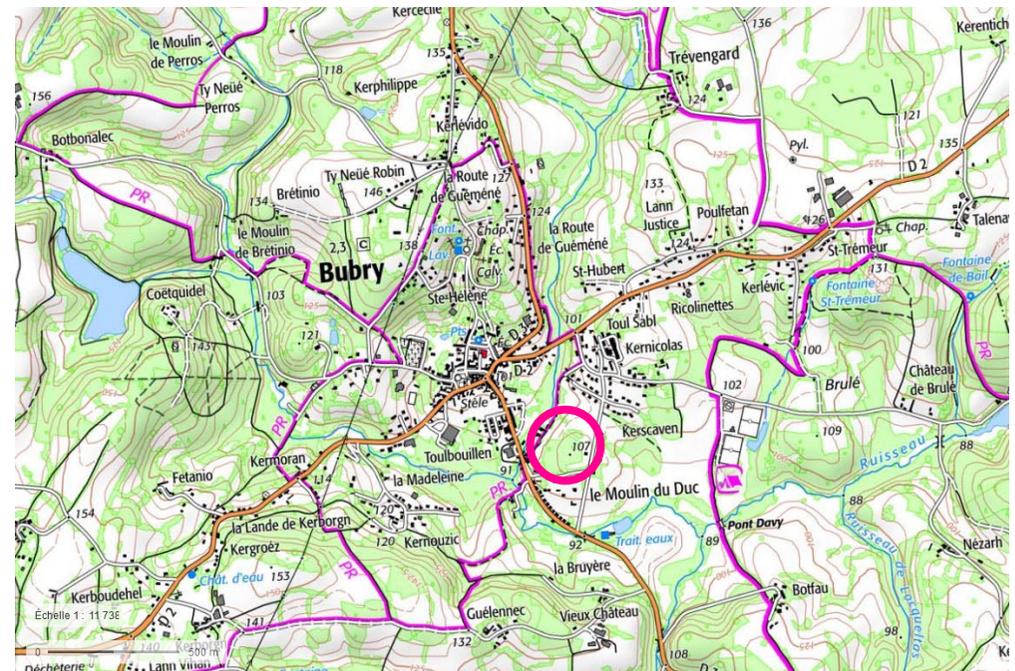
Partie 1

Présentation du projet

Situation du projet par rapport à Lorient



Situation par rapport au bourg de Bubry



1. Présentation du projet



Vue aérienne du site prise en 1992. La partie en gris est construite ou en voie de l'être en 2023. Le Brandifrou, au premier plan, est en crue et ne se présente donc pas sous son aspect habituel.



1. Situation du projet

Le projet étudié concerne un ensemble de terrains situé à 350 / 400 mètres au sud-est du centre du bourg de Bubry, sur des terrains d'une emprise de 16 380 m² entourés au nord, à l'est et au sud par une urbanisation pavillonnaire et à l'ouest par un vallon partiellement boisé, associé à un affluent du Brandifrou.

Il couvre les parcelles AC 87 et 88 en totalité.

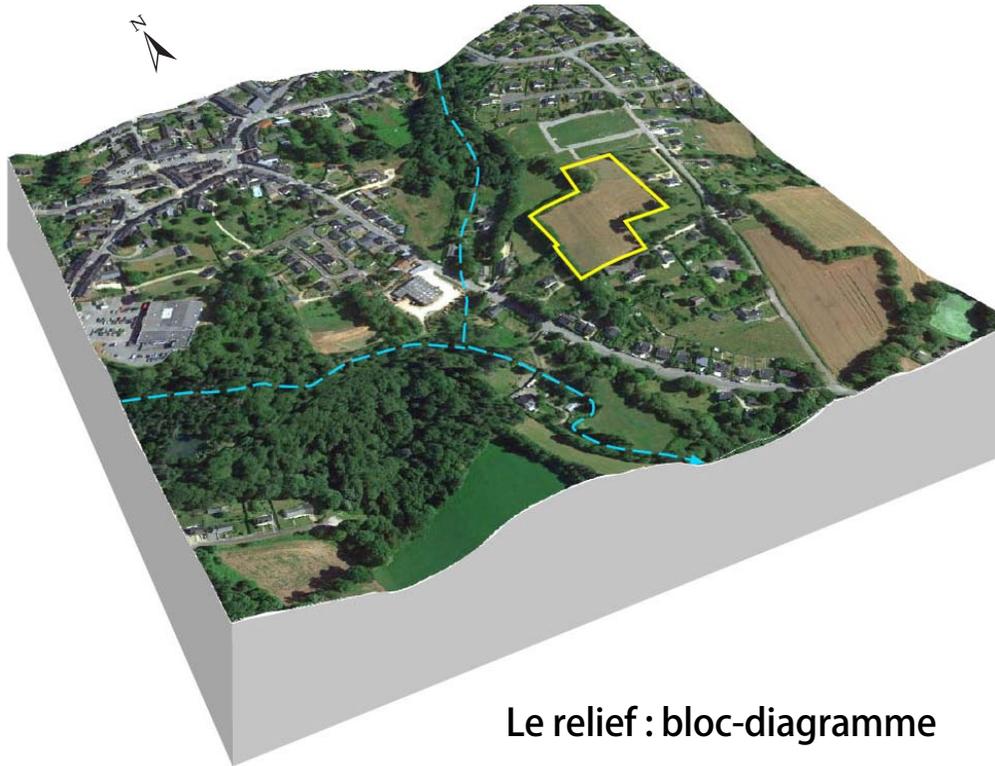
La commune de Bubry compte 2289 habitants (2020) et fait partie du territoire de Lorient Agglomération. Elle est située pour l'essentiel dans le bassin versant du Blavet.

2. Contenu et objectifs du projet

Le projet consiste à modifier le Plan local d'urbanisme de Bubry afin de permettre l'ouverture à l'urbanisation de terrains proches du bourg, cette urbanisation étant destinée à accueillir essentiellement des logements avec une densité de 17 logements à l'hectare.

Cette procédure aura pour effet de modifier le classement réglementaire de ces terrains, qui passera de 2AU (zone urbanisable après modification du PLU) à 1AUa (zone urbanisable à court terme, dans le respect des dispositions d'une «Orientation d'aménagement et de programmation» ou OAP). Cette OAP doit proposer des dispositions d'intérêt général relevant notamment des conditions de desserte, des ambitions concernant le cadre de vie des habitants, la biodiversité, l'économie d'espace et de ressources, etc.

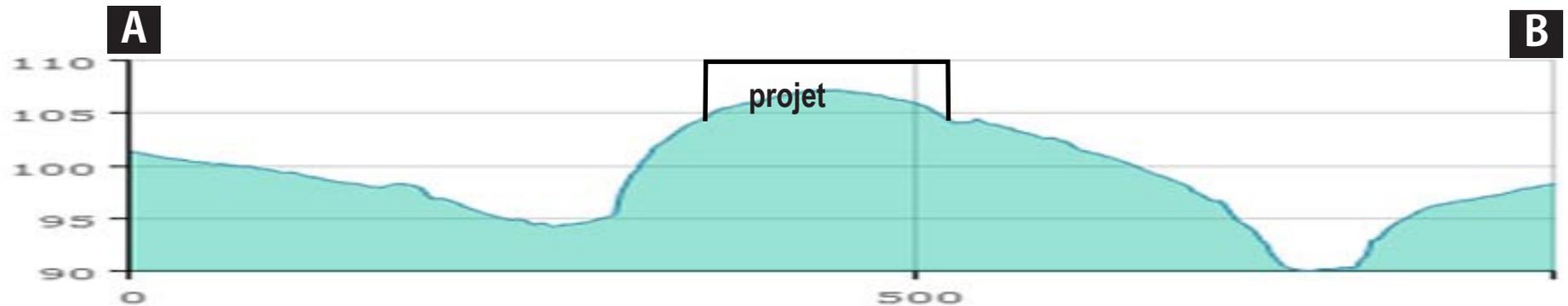
Le projet devra être compatible avec les dispositions de l'OAP. Il devra aussi être conforme aux dispositions réglementaires applicables à la zone.



Le relief : bloc-diagramme



Le relief : localisation de la vue en coupe



Le relief : vue en coupe

NB : le relief est très fortement accentué.

2. État initial de l'environnement

1. Le cadre physique

Géologie et relief

La structure géologique

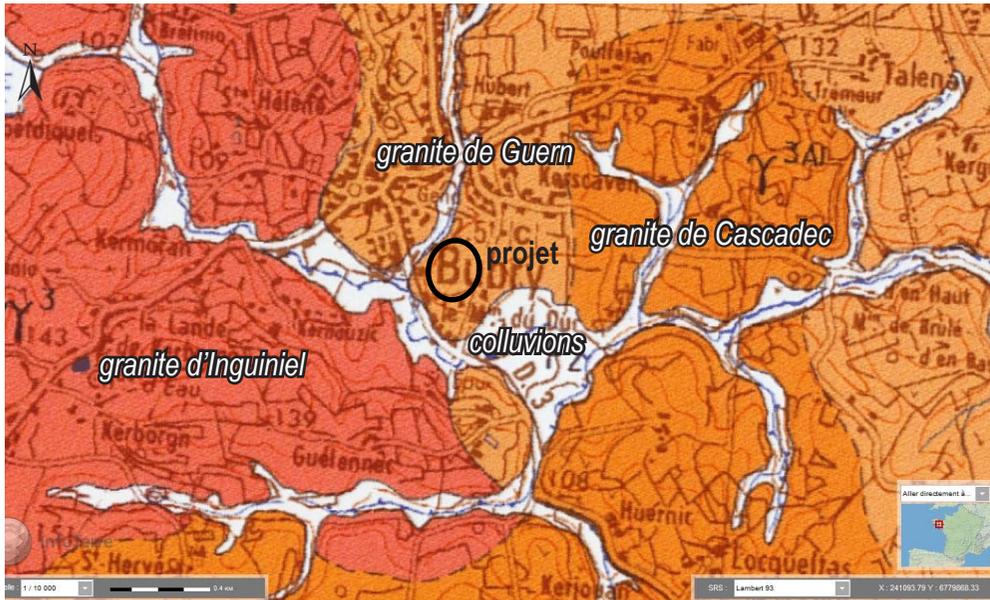
Le projet se situe dans le grand massif granitique s'étendant au nord du cisaillement sud-armoricain. Le granite y présente des faciès divers, différenciés par leur composition minéralogique ou leur grain ; ici, il s'agit du granite dit « de Guern », caractérisé par un grain moyen-fin, à biotite (mica noir) et muscovite (mica blanc).

La carte géologique ci-contre montre que le site d'implantation du projet est bordé à l'ouest par des colluvions de fonds de vallons, correspondant aux abords d'un ruisseau.

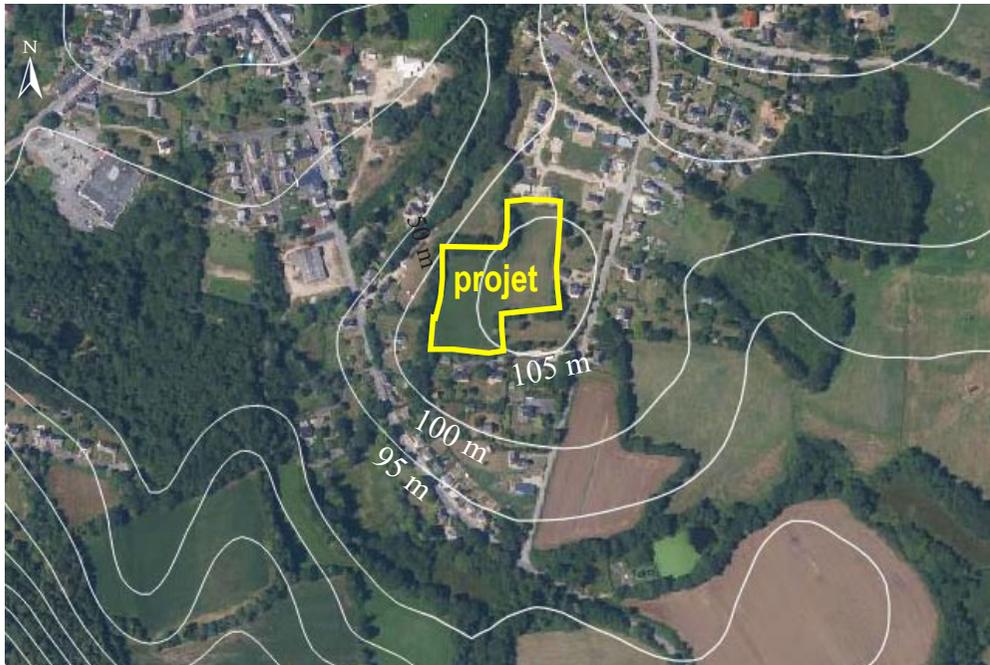
Il n'a pas été observé de roche affleurante dans ce secteur.

Le relief

Le projet s'étend au sommet et sur le flanc ouest d'une coupole culminant à 107 m, dominant au sud la vallée du Brandifrou et à l'ouest celle d'un petit cours d'eau affluent. Le point le plus bas des terrains concernés par le projet se trouvant à la cote 103 m, la dénivellation totale est ainsi de quatre mètres. Cette valeur est faible, mais comme le montre la vue en coupe sur la page ci-contre, la pente s'accroît au voisinage du vallon à l'ouest.



Géologie



Relief dans l'environnement

Climat

Données climatologiques

Le climat du Pays de Lorient est de type **océanique tempéré**, caractérisé par l'importance des vents, et par de faibles contrastes pluviométriques et thermiques entre les saisons. Les hivers sont donc plutôt doux et les étés frais. Ce climat océanique est marqué par une **forte humidité atmosphérique**, même si les précipitations sont modérées.

La **température moyenne annuelle** est de 11,6 ° à Lann Bihoué (période 1981-2010). L'amplitude thermique des températures minimales et maximales moyennes à Lann Bihoué est faible (seulement 7,5° pour des valeurs de 8,2° à 15,7°).

La moyenne annuelle des **précipitations** à la station de Lann-Bihoué était de 830 mm pour la période 1981-2010.

L'**ensoleillement** est de **1822 heures** à la station de Lann-Bihoué sur la période 1981-2010.

La rose des vents de la station montre une **très nette prédominance des vents de sud-ouest à ouest**, qui sont également les plus forts.

Pour **Bubry**, ces données d'une station littorale devraient être corrigées pour tenir compte notamment d'un ensoleillement plus faible, de précipitations plus abondantes et d'une amplitude thermique un peu plus forte.

Changement climatique

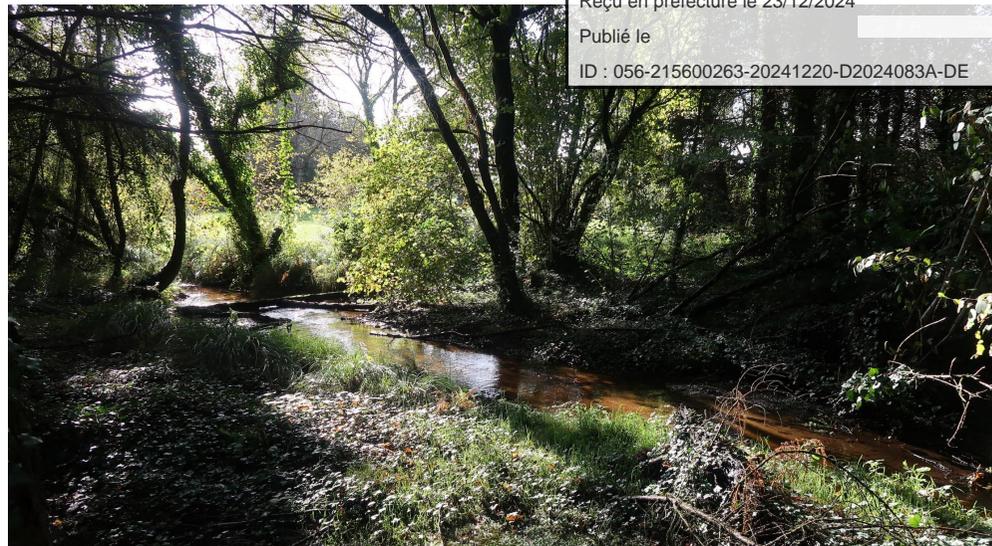
Les données de Météo-France montrent pour la station de Lorient Lann-Bihoué une tendance très nette (de l'ordre de + 1°C) à l'élévation des températures moyennes depuis le début des années 1990, en accord avec l'évolution observée sur l'ensemble du territoire national.

Envoyé en préfecture le 23/12/2024

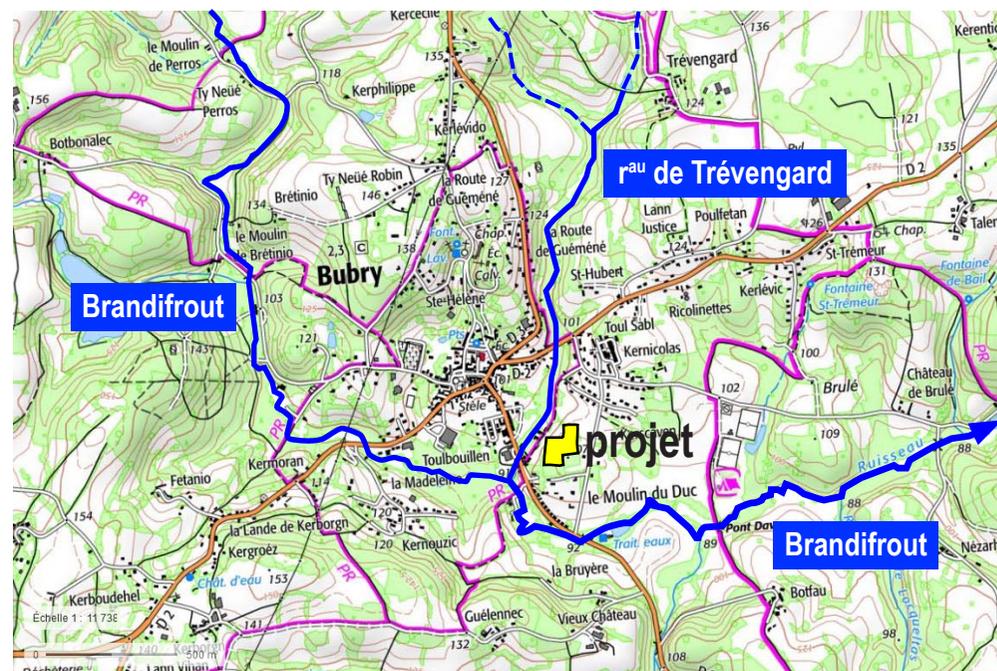
Reçu en préfecture le 23/12/2024

Publié le

ID : 056-215600263-20241220-D2024083A-DE



Le ruisseau de Trévengard à l'amont du site, dans un environnement de saulaie et (sur la rive opposée, à droite) de plantations résineuses.

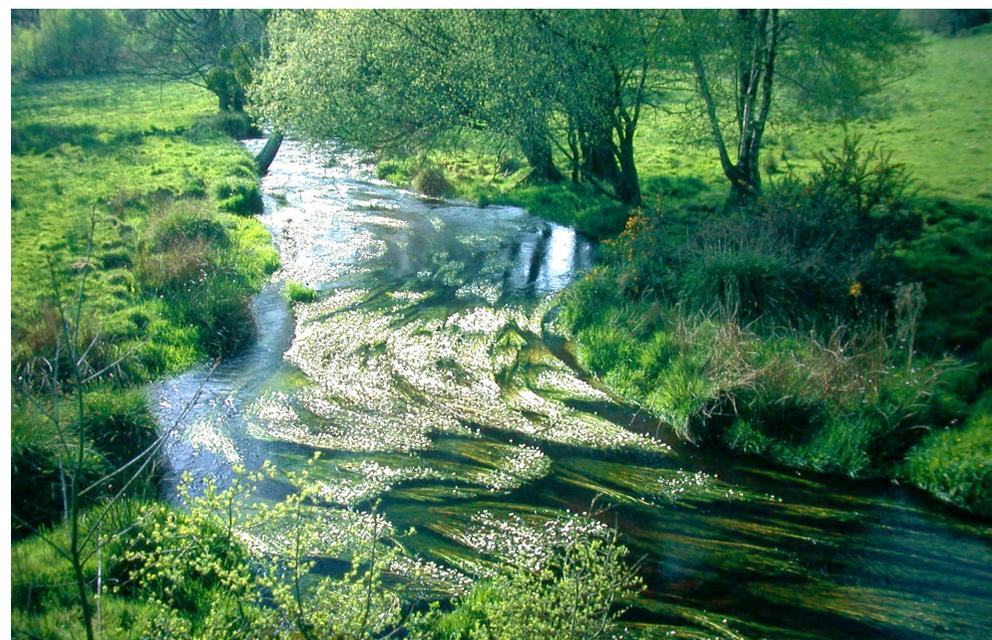


Hydrographie

Hydrographie, milieu aquatique

Le territoire d'étude se situe dans le bassin versant (en bleu sur la carte ci-contre) du **Brandifroot**, affluent de la rive droite du Blavet, dont la longueur est d'environ 17 km. Il domine le confluent entre le Brandifroot et un petit affluent de sa rive gauche, qui n'est pas nommé sur les cartes mais qu'on appellera ici le **ruisseau de Trévengard**, du fait qu'il prend sa source près de ce lieu-dit de la commune de Bubry.

La carte « **État ou potentiel écologique des cours d'eau** » éditée par l'Agence de l'eau Loire-Bretagne (période 2015-2017) place le bassin du Brandifroot dans la catégorie « bonne qualité ». Comme indiqué plus loin; la présence d'une population de mulettes perlières d'eau douce à l'aval du projet confirme pour le moins cette classification, compte tenu du fait que cette espèce ne se maintient que dans des cours d'eau réputés de très bonne qualité écologique.



Le Brandifroot, 4 km à l'aval du projet.

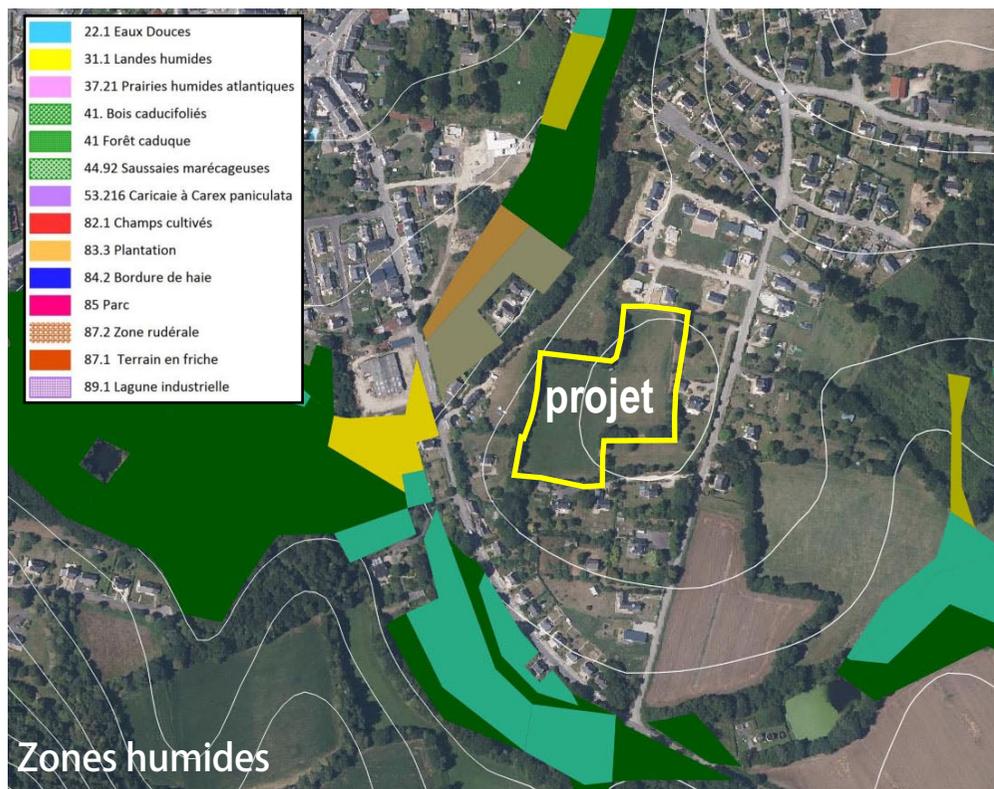


Les zones humides et leurs fonctions

Les **zones humides** ont fait d'un inventaire exhaustif et d'une cartographie détaillée dans le cadre du PLU en vigueur (voir carte ci-contre). En contrebas du site se trouvent un jardin privé sur terrains humides, et plus à l'amont un complexe de milieux boisés dominés par la saulaie (ou saussaie) à saule roux et issus du boisement spontané d'anciennes prairies humides.

En aval du secteur du Moulin du Duc, le Brandifrou est bordé sur la quasi-totalité de son cours (11 km) par des **zones humides** qui se sont développées au cours des dernières décennies sur des prairies aujourd'hui à l'abandon. La fin de l'entretien traditionnel des écoulements qui traversaient ou bordaient ces prairies, de même que la cessation de l'entretien des berges du Brandifrou, se sont traduites par une expansion des conditions humides et des végétations associées, avec l'implantation de mégaphorbiaies dans un premier temps, puis le développement de ripisylves et de saulaies, qui elles-mêmes vont tendre à s'assécher avec l'implantation spontanée de bouleaux et de chênes pédonculés. Cette évolution génère une biomasse importante, dont la croissance prélève et stocke des nutriments présents dans le Brandifrou, ce qui peut concourir à préserver la qualité de l'eau et assurer une auto-épuration du milieu.

Par ailleurs, deux **plans d'eau** associés à des minoteries en activité (moulins de Brûlé d'en Haut et de Brûlé d'en Bas) sont établis sur le Brandifrou. Leurs incidences sur la biodiversité globale ne sont pas précisément connues. S'ils forment des obstacles à la continuité écologique d'un cours d'eau à salmonidés, ils ont aussi leur intérêt écologique propre, notamment au niveau des queues d'étangs qui accueillent une diversité floristique et faunistique notable. Au demeurant, la présence de ces retenues très anciennes ne semble pas avoir affecté les populations de mouettes perlières, ni celles de la loutre d'Europe qui est régulièrement présente sur ce cours d'eau depuis les années 1990 au moins. Par ailleurs, ces retenues participent elles aussi à l'auto-épuration naturelle du cours d'eau, soutenue par une alternance de sections à cours rapide favorables à l'oxygénation, et de plans d'eau bien éclairés favorisant l'élimination des germes pathogènes.



Prairies humides au bord du Brandifrou, 4 km à l'aval du projet.



L'étang du moulin de Brûlé d'en Haut, 2 km à l'aval du projet.

Envoyé en préfecture le 23/12/2024

Reçu en préfecture le 23/12/2024

Publié le

ID : 056-215600263-20241220-D2024083A-DE

D'une manière générale, l'extension considérable des zones humides le long du Brandifrouit à l'aval du projet est de nature à renforcer la protection du cours d'eau contre des pollutions chroniques, notamment d'origine agricole, ou accidentelles, pouvant résulter par exemple d'un dysfonctionnement de la station d'épuration de Bubry ou d'un poste de relevage d'eaux usées.



Noter la mise en valeur agricole de la quasi-totalité du territoire (y compris les fonds de vallées) en 1952, l'apparition de plantations résineuses dans le fond du vallon au nord en 1981, l'emboisement général des vallons, la fin de l'agriculture sur les terrains étudiés et la progression de l'urbanisation en 2013, enfin la remise en prairie du site étudié en 2019 succédant à un état d'embranchement en 2013.

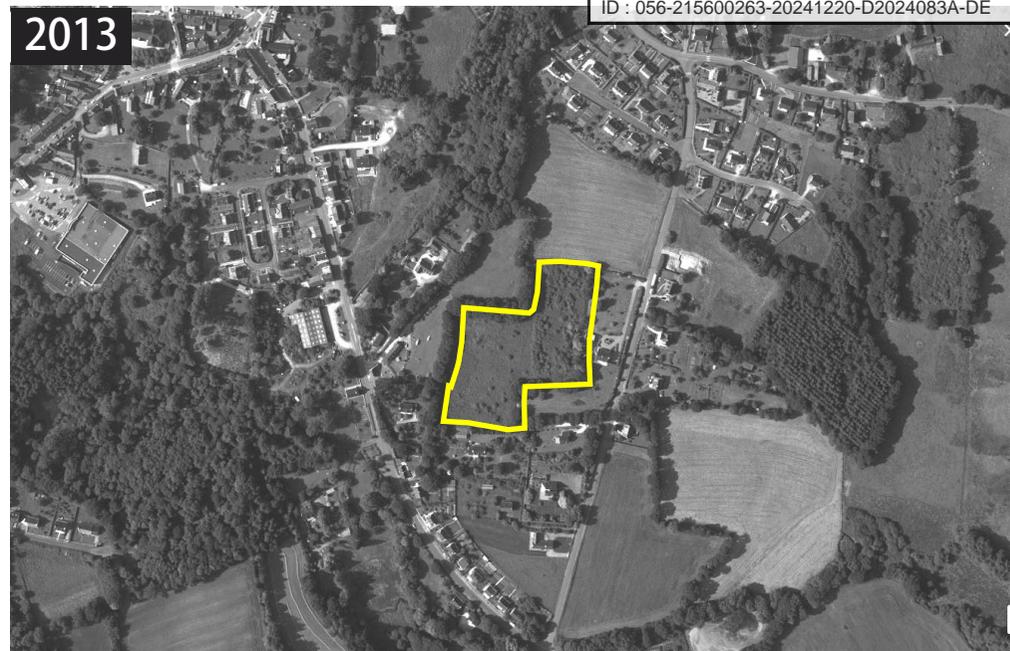
Occupation des sols dans l'environnement du projet, 1952-2019

Envoyé en préfecture le 23/12/2024

Reçu en préfecture le 23/12/2024

Publié le

ID : 056-215600263-20241220-D2024083A-DE



2. Le cadre biologique

Occupation des sols

Éléments historiques

Les terrains couverts par l'OAP étaient agricoles dans les années 1980. La photographie aérienne de 1991 montre un enrichissement des parcelles 87 et 88 et il apparaît que ces terrains n'ont jamais été exploités depuis. Ces espaces ont été par moments occupés par des friches ou des fourrés denses, en particulier entre 2005 et 2017. En 2019, ces fourrés avaient été éliminés et remplacés par une espace enherbé sans destination agricole. Ce territoire a donc perdu toute fonction agricole depuis plus de 30 ans, et son éventuel potentiel agricole est fortement réduit par le fait qu'il est aujourd'hui entouré par des habitations.

État actuel

En 2023, les parcelles 87 et 88 sont à l'état de prairie, pâturée par un cheval appartenant à un riverain. La parcelle 86, en contrebas à l'ouest et non incluse dans le projet, comporte une partie sud à l'état de terrain d'agrément, et une partie nord à l'état de friche dominée par des espèces herbacées et en voie de boisement spontané.

Les terrains étudiés sont pour l'essentiel entourés par des habitations individuelles et les jardins associés (grands jardins arborés à l'est, au sud et à l'ouest, petits jardins parfois très artificialisés sur des terrains de 500 m² en moyenne au niveau du lotissement récent côté nord).

On relève par ailleurs la présence d'un chemin communal, par endroits bordé de talus arborés, entre le bas de la parcelle 86 et le fond du vallon, occupé par un grand jardin privé en amont duquel se trouvent des boisements humides aux abords du ruisseau de Trévangard.



Le site (parcelles 87 et 88) vu vers le sud depuis le point haut.



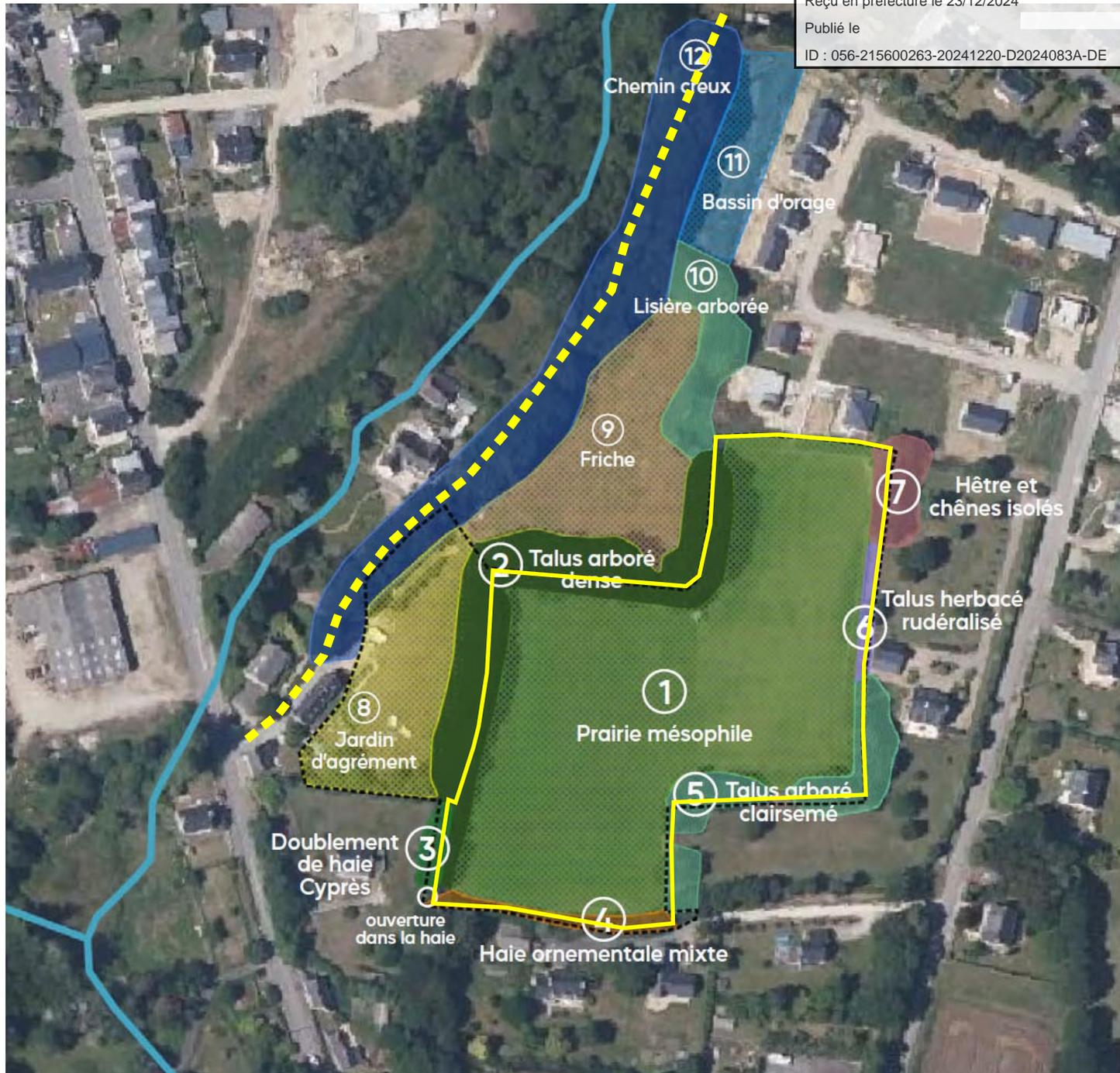
Le site vu vers le nord. À l'arrière-plan, quartier en voie d'urbanisation.



Terrain d'agrément sur la parcelle 86 à l'extérieur du projet.

Occupation des sols et habitats naturels

Envoyé en préfecture le 23/12/2024
Reçu en préfecture le 23/12/2024
Publié le
ID : 056-215600263-20241220-D2024083A-DE



Anna Borowski

Les habitats naturels et leur végétation

La prairie (parcelles 87 et 88)

Ressemée sur une ancienne friche en 2019, et pâturée par un cheval, elle ne présente qu'une faible diversité floristique.

La friche limitrophe (parcelle 86)

Elle correspond à une ancienne prairie aujourd'hui à l'abandon. Elle est occupée par une végétation herbacée où domine *Dactylis glomerata*. Elle montre des indices de colonisation par les arbres, notamment le saule roux *Salix atrocinerea*, le chêne pédonculé et le frêne.

Les talus arborés

L'aire d'implantation du projet est entourée par 600 m de talus arborés. Ce sont des constructions de type pierres + terre, surmontées d'arbres, principalement des chênes pédonculés associés au châtaignier, plus rarement au hêtre. Vers le sud, au contact de l'habitat, ces essences ont été remplacées par des conifères exotiques (cyprés, thuyas) ou par des lauriers-palme. Vers l'est, le long d'un jardin privé, l'alignement d'arbres montre des discontinuités. Pour l'essentiel, les haies sur talus sont **bien structurées et fournies**, avec des **arbres souvent de grande taille** et sans sujets sénescents.

En sous-étage apparaissent le noisetier, le prunellier, l'aubépine et le houx. La flore associée aux talus et à leurs marges, à l'aplomb des houppiers, est variée (*Rubus fruticosus*, *Pteridium aquilinum*, *Galium aparine*, *Hedera helix*, *Urtica dioica*, *Heracleum sphondylium*, *Teucrium scorodonia*, *Geranium robertianum*, *Geranium dissectum*, *Digitalis purpurea*, *Lonicera periclymenum*, *Umbilicus rupestris*, *Arum italicum*...). Par endroits, le roncier associé au talus peut déborder légèrement sur la prairie.

Il est à noter que les basses branches des arbres ont tendance à déborder largement sur les terrains d'emprise du projet, jusqu'à une distance de 10 m par rapport au talus sur lequel ils sont implantés.



Sur la bordure ouest : frange herbeuse riche en espèces végétales spontanées à l'aplomb des arbres du talus.



Friche sur la parcelle 86 en contrebas du projet vers l'ouest : végétation herbacée en voie de colonisation par les arbres.



Les haies bocagères sur talus forment des continuités écologiques connectées à la continuité principale constituée par les ruisseaux de Trévengard et du Brandifroust.



Le ruisseau de Trévengard environné de fourrés et bois humides. L'ensemble forme un corridor écologique au contact du bourg de Bubry.

Ce constat plaide en faveur de l'**institution d'une marge de recul substantielle (10 m minimum) des constructions de nature par rapport aux talus matérialisant les limites parcellaires, de manière à préserver à la fois le système racinaire et les houppiers des arbres, et à conserver une bande périphérique de végétation herbacée spontanée.**

Ce point est repris plus loin à la rubrique des mesures destinées à éviter ou réduire les incidences négatives du projet sur l'environnement.

Les jardins et espaces d'agrément

La parcelle 86 (initialement incluse dans le projet puis exclue suite à l'enquête publique) est un espace d'agrément privé, attenant à une habitation et qui n'a pas été visité. D'autres jardins entourent le projet. Au sud et à l'est, où les terrains sont vastes, ils comportent des espaces assimilés à des prairies et une végétation arborée et buissonnante plus ou moins riche. Au nord, les jardins associés à l'habitat pavillonnaire récent sont beaucoup plus artificialisés.

La faune

Les mammifères

Aucune espèce observée et aucun indice trouvé lors de la visite, hormis la taupe. Des riverains signalent la présence du chevreuil ainsi que du lièvre.

En ce qui concerne les **chiroptères**, la période d'étude ne permettait pas d'établir leur présence. L'environnement est très favorable aux activités de chasse de ces espèces (milieux humides en contrebas, linéaires arborés importants), en revanche il n'a pas été relevé d'arbres-gîtes potentiels (comportant des cavités pouvant convenir à la reproduction).

Les oiseaux

Du fait de la date des séances de terrain, la recherche d'oiseaux nicheurs était impossible. Les espèces relevées, dont la plupart sont sédentaires, correspondent au cortège d'espèces courantes dans ce type d'environnement



Le troglodyte mignon est un des passereaux qui se reproduisent très vraisemblablement dans les haies bocagères entourant le projet.

(mésanges bleue et charbonnière, sittelle torche-pot, troglodyte, rouge-gorge, merle noir, étourneau, pic épeiche, pigeon des tours...).

Envoyé en préfecture le 23/12/2024
Reçu en préfecture le 23/12/2024
Publié le
ID : 056-215600263-20241220-D2024083A-DE

Les reptiles

Aucune espèce n'était observable à la date de la visite. Le milieu peut convenir à l'orvet, voire à la couleuvre à collier au niveau de la parcelle 86.

Les amphibiens

Aucune espèce n'a été notée lors de la visite de terrain. Une riveraine a signalé la présence occasionnelle du crapaud commun, qui dispose d'habitats de reproduction dans les zones humides en contrebas.

Les insectes

La période du travail de terrain était très défavorable aux observations sur les insectes et aucun inventaire n'a donc été tenté.

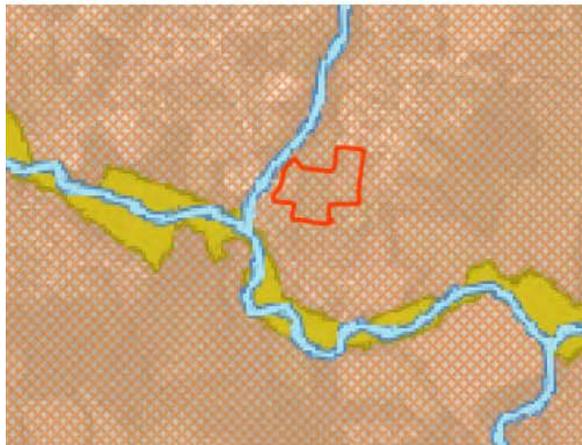
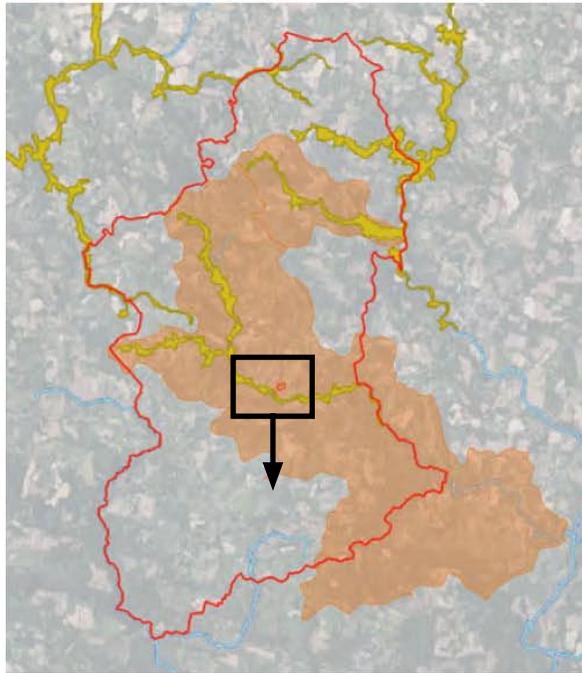
Zonages environnementaux

Le ruisseau du Brandifrou et ses berges sont inclus dans le site Natura 2000 « Rivière Scorff, forêt de Pontcallec et rivière Sarre » (*voir page suivante*).

Par ailleurs, le bassin versant du Brandifrou est couvert par un arrêté préfectoral de protection de biotope visant la conservation d'une population de mulettes perlières d'eau douce (*voir page suivante*).

Zonages environnementaux : Site Natura 2000

Envoyé en préfecture le 23/12/2024
Reçu en préfecture le 23/12/2024
Publié le
ID : 056-215600263-20241220-D2024083A-DE



Anna Borowski

■ Périmètre du Bassin versant du Brandifroust (APPB)
■ Zonage Natura 2000



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

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

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

Zonages environnementaux : arrêté préfectoral de protection de biotope « mulette perlière » sur le Brandifrou

Envoyé en préfecture le 23/12/2024
Reçu en préfecture le 23/12/2024
Publié le
ID : 056-215600263-20241220-D2024083A-DE

MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE

PRÉFET
DU MORBIHAN

Communes de
Bubry, Inguiniel,
Melrand, Persquen,
Quistinic

Arrêté préfectoral de
protection de biotope
de la Mulette perlière

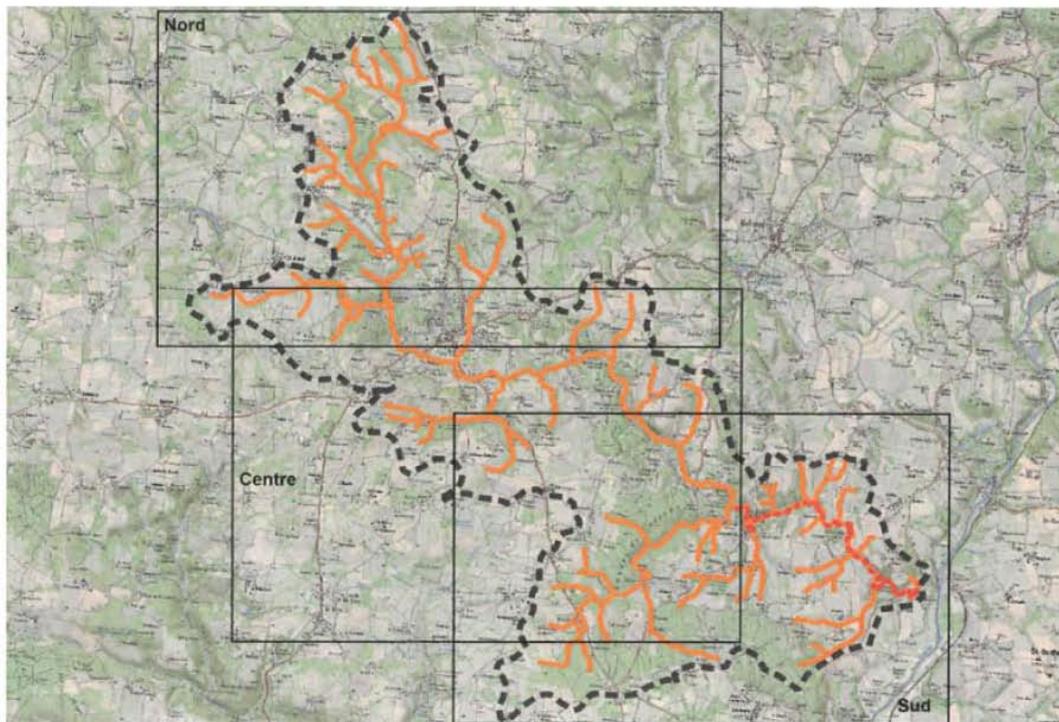
Bassin versant
du ruisseau du
Brandifrou

Octobre 2021

Conception :
DDTM du Morbihan
Sources données :
Service Eau, Nature et Biodiversité
Unité Nature, Forêt, Chasse
Référentiels :
©IGN-SCAN 25 Topo©2015
©IGN-ORTHO©2016

Légende

- cours d'eau - linéaire indicatif susceptible d'évolution en fonction des expertises
- ▭ périmètre de l'arrêté de protection de biotope - périmètre 1
- ▭ lit mineur des cours d'eau et plans d'eau sur cours d'eau ainsi que bande tampon de 20 m de part et d'autre des berges de ces deux éléments - périmètre 2 indicatif susceptible d'évolution
- zone à fort enjeu de conservation - périmètre 3



Trois périmètres ont été définis afin de garantir la conservation du biotope nécessaire au cycle biologique de la Mulette perlière.

La zone d'étude est concernée par les règles applicables dans le périmètre 1 (en pointillés sur la carte).

Les règles applicables dans le périmètre 1 sont :

- . la conservation des haies (toutes ses strates), des talus, des talus/murs et des alignements d'arbres. Interdiction des coupes rases et du brûlage
- . Conservation des prairies permanentes
- . Conservation des espaces boisés. Interdiction de défrichage
- . Interdiction du drainage
- . Interdiction de création de retenue collinaire et de plan d'eau
- . Interdiction des prélèvements souterrains ayant un impact sur les nappes alimentant les cours d'eau et des prélèvements superficiels
- . Réalisation obligatoire de la mise aux normes des assainissements non collectifs dans un délai de 4 ans
- . Réalisation de l'entretien et curage des fossés en période adaptée
- . Vidanges de plan d'eau soumises à conditions

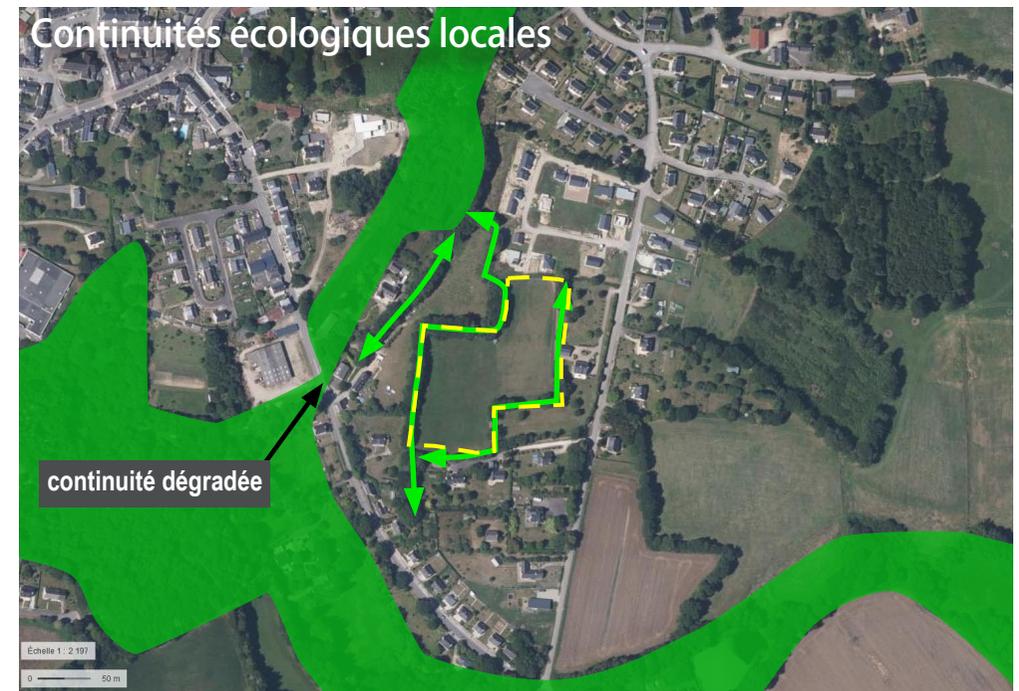
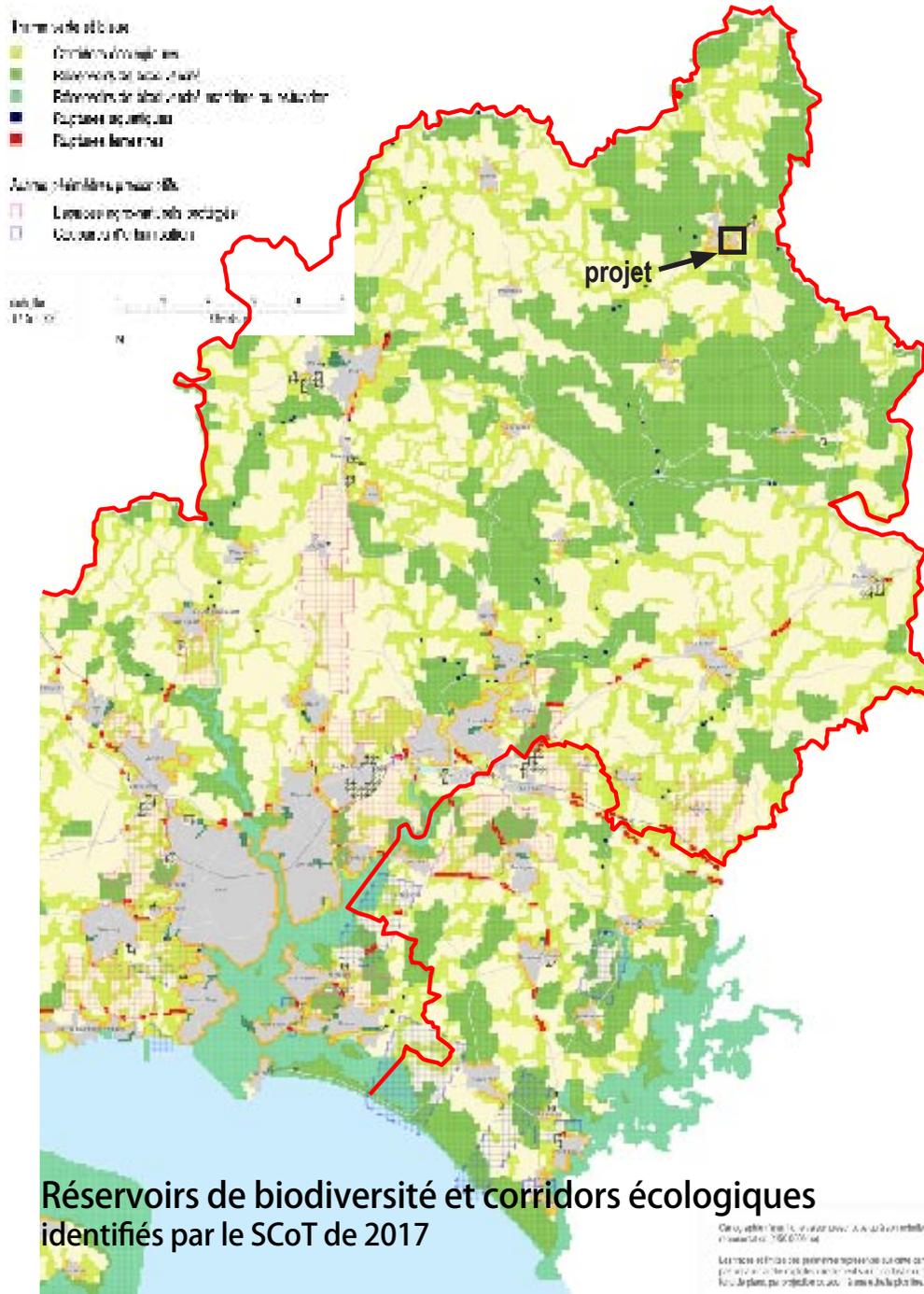
Réseaux écologiques, « trajectoire verte et bleue »

À l'échelle du Pays de Lorient

À l'échelle du territoire du SCOT du Pays de Lorient, le secteur étudié n'est pas identifié comme « réservoir de biodiversité » (carte ci-contre). Il s'intègre en revanche dans un réseau de « corridors écologiques » centré sur la vallée du Brandifrou, englobant les milieux naturels connexes (zones humides, prairies, friches, bois etc.), et débouchant sur la vallée du Blavet.

À l'échelle locale

À l'échelle de la frange sud-est du bourg de Bubry, le site apparaît bien connecté à la continuité écologique associée au Brandifrou. Un réseau de talus arborés forme des continuités secondaires qui s'étendent vers le plateau et les espaces urbanisés. La continuité du ruisseau de Trévengard est toutefois dégradée par un étranglement au niveau de la D 3, lié à la présence d'un bâtiment commercial sur des remblais bordant le ruisseau.



3. Paysage

Le site dans son environnement

La commune de Bubry, dont le sous-sol est en totalité granitique, se caractérise par un relief fortement vallonné ainsi que par un **paysage resté bocager**, l'aménagement foncier ayant préservé l'essentiel du maillage des talus arborés. Les bois sont également très présents.

Le paysage du bourg et de ses abords s'inscrit dans cet environnement, marqué par une alternance de hauteurs offrant des vues plus ou moins dégagées, et de vallonnements très boisés associés à des ruisseaux, où l'ambiance est plus fermée. L'agriculture est présente, mais avec un parcellaire assez émietté, et par rapport aux espaces naturels elle n'occupe qu'une place secondaire dans un rayon de 500 mètres autour du bourg.

Le paysage de l'espace étudié

Les terrains étudiés s'inscrivent dans cet environnement bocager. Leur partie la plus ouverte et actuellement à l'état de prairie, constituée par les parcelles 87 et 88, couvre 1,6 ha. Elle est **ceinturée par des haies sur talus**, denses et hautes sur tout le flanc ouest, plus discontinues et localement associées à des essences ornementales le long des secteurs bâtis à l'est et au sud. Par ailleurs la parcelle 86, située en contrebas au flanc du vallon et exclue du projet suite à l'enquête publique, est elle aussi entourée de haies bocagères ou d'arbres.

Malgré cet environnement très arboré, la partie haute des terrains, notamment sur la parcelle 87, offre des **vues** sur le paysage environnant, en particulier vers le sud où une masse boisée apparaît à l'arrière-plan de la vallée du Brandifrou. A travers les arbres bordant les terrains à l'ouest, on peut aussi apercevoir le clocher de Bubry. Vers le nord et l'est, en direction des secteurs urbanisés, les vues sont en revanche plus limitées et plus banales.

Les terrains se caractérisent donc par un paysage d'une qualité certaine, qui repose pour l'essentiel sur la présence de **belles haies** avec de grands arbres en périphérie. Cette qualité devra donc être maintenue dans le cadre d'un projet d'aménagement.



Vue prise vers le sud-ouest depuis le sommet du site.



Vue prise vers l'ouest dans la partie nord du site. Ces vues montrent l'importance des arbres dans le paysage.



A gauche, axes des vues. A droite, le clocher de l'église de Bubry apparaît à travers les feuillages.

4. Fonctions sociales

Dans l'emprise du projet, il n'a pas été relevé d'indices d'usages par le public, y compris d'usages informels. Toutefois, le chemin communal en contrebas du projet est intégré dans un circuit de promenade et de randonnée (PR) dit «circuit du Bourg», et il est très utilisé en pratique, notamment du fait qu'il est aisément accessible depuis le bourg.

5. Risques, pollutions, nuisances

Risques

Si l'on excepte les risques communs à la plus grande partie de la région Bretagne (tempêtes, séismes, radon), le projet n'est exposé à aucun risque naturel ou technologique. Il convient toutefois de faire attention au **risque de chutes d'arbres ou de branches** du fait de l'environnement arboré, en particulier sur la **bordure ouest** du projet. Ceci plaide en faveur de **marges de recul substantielles** pour les constructions et aménagements divers



Promeneuses dans le chemin communal à l'ouest du projet.

(voiries, aires de stationnement, équipements techniques, clôtures...). La tempête du 1^{er} novembre 2023 aura rappelé la réalité de ce risque

En ce qui concerne les **crues** : au regard de l'occupation des sols aux abords des 11 km de rives du Brandifroust entre le projet du Moulin du Duc et la confluence avec le Blavet, il apparaît que l'unique enjeu est situé au niveau des moulins de Brûlé d'en Haut et de Brûlé d'en Bas, où sont installées des minoteries en activité. Les zones humides qui s'étendent à l'amont des retenues d'eau associées à ces moulins peuvent faire office d'espaces d'expansion des crues, tandis que les ouvrages sont équipés de vannes et que compte tenu du profil du cours d'eau dans ces secteurs, les débits de crue doivent pouvoir être évacués sans dommages pour les installations.

Pollutions, nuisances

Il n'a pas été relevé de pollutions ou de nuisances au niveau des terrains étudiés ni sur les terrains limitrophes.

La **station d'épuration** de Bubry a une capacité nominale de 1500 équivalents-habitants (EH) pour une charge maximale en entrée de 550 EH et, en 2022, une réserve de capacité de 1143 EH en moyenne annuelle. Ses rendements sont par ailleurs satisfaisants. Elle est donc largement dimensionnée pour traiter les effluents supplémentaires liés au projet.

Enfin, l'environnement du site présente une assez forte **sensibilité à des rejets d'eaux pluviales**. En effet, si les eaux pluviales n'étaient pas gérées dans les emprises du projet, elles devraient être rejetées au point bas vers le ruisseau le plus proche, avec les risques qui se rattachent à de tels rejets (débordements, érosion des berges, pollutions etc). Toutefois, comme on le verra plus loin, la notice du zonage d'assainissement des eaux pluviales ainsi que l'article 17 des dispositions générales du règlement du PLU imposent une **gestion des eaux pluviales à la parcelle et à l'opération**, avec un volume de rétention/infiltration dans les zones AU.

Envoyé en préfecture le 23/12/2024

Reçu en préfecture le 23/12/2024

Publié le

ID : 056-215600263-20241220-D2024083A-DE



La vallée du Brandifrou au sud du projet.

6. Synthèse et points essentiels

Le tableau ci-après présente sous une forme synthétique les principaux points de l'état initial de l'environnement susceptibles de concerner particulièrement le projet et d'engendrer des contraintes pour celui-ci.

Quatre thèmes sensibles se dégagent particulièrement :

- La présence de **cours d'eau et de zones humides** au voisinage et en contrebas du projet.
- La présence de **talus arborés** de grande qualité en bordure ouest du projet.
- La présence de **continuités écologiques** associées principalement aux vallons humides et secondairement aux linéaires bocagers connectés à ceux-ci.
- La sensibilité du **milieu aquatique** à de potentiels **rejets d'eaux pluviales**, ce qui doit conduire à gérer celles-ci dans les emprises du projet, de manière à éviter tout rejet vers le milieu naturel.

Par ailleurs, le fait que le site soit couvert par un **arrêté préfectoral de protection de biotope** (APPB) visant la conservation de la mulette perlière doit inciter d'une façon générale à une très grande vigilance concernant le couvert végétal, la préservation des structures bocagères, les rejets d'eaux pluviales et la pollution du milieu aquatique, y compris en période de travaux.

Envoyé en préfecture le 23/12/2024

Reçu en préfecture le 23/12/2024

Publié le

ID : 056-215600263-20241220-D2024083A-DE

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

Importance des thèmes au regard du projet
 majeure

 moyenne

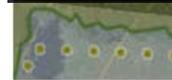
 faible

Schéma d'aménagement



Projet d'OAP (décembre 2024)

Envoyé en préfecture le 23/12/2024
Reçu en préfecture le 23/12/2024
Publié le
ID : 056-215600263-20241220-D2024083A-DE



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 «coeur de hameau» ; la rue se dilate en une zone de rencontre, des maisons compactes structurent l'espace



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

3. Solutions de substitution et motifs pour lesquels le projet a été retenu



Image d'une possible organisation de l'habitat en partie haute de la zone. Cette représentation ne préfigure en rien les caractéristiques des constructions futures ni leur implantation exacte. Source : Lorient Agglomération.

Le choix du site

Il s'explique par les raisons suivantes :

- 1) Le projet se trouve **près du coeur du bourg de Bubry** (400 m en ligne droite, 1 km par les routes existantes, 600 m par le chemin piéton projeté donc à distance de marche des équipements et services).
- 2) La commune de Bubry a la **maîtrise foncière** de la plus grande partie de la surface.
- 3) L'**environnement paysager**, avec un vallon arboré, un chemin creux public en contrebas et des haies bocagères en périphérie, est valorisant, tout en facilitant l'insertion du projet dans le site.
- 4) Les **contraintes physiques et écologiques sont globalement faibles** (topographie favorable, faible valeur écologique des terrains concernés, pas de protection environnementale spécifique etc). L'existence et le fonctionnement des continuités écologiques bordant le site ne sont pas remis en cause par le projet. Toutefois, le réseau hydrographique en contrebas du site est sensible à d'éventuels **rejets d'eaux pluviales** dans le milieu naturel, sachant que des dispositions sont prévues pour les éviter.
- 5) Les terrains n'ont **pas d'affectation agricole** ni de potentiel à cet égard, car ils sont aujourd'hui entourés par l'urbanisation.

Les caractéristiques du projet

On rappellera que par «projet», on entend ici les nouvelles dispositions du PLU applicables au secteur étudié (règlement et OAP), et non le projet lui-même, dont les caractéristiques ne sont pas connues à la date de la présente étude et qui devra intégrer lesdites dispositions.

L'OAP a été élaborée sur la base du diagnostic écologique et des préconisations issus de l'évaluation environnementale. Elle prévoit notamment :

– La protection, le long de la haie bocagère maintenue hors des lots cessibles (donc laissée à l'état naturel. Une largeur de 10 m avait initialement été envisagée, mais elle est apparue incompatible avec les objectifs de production de logements dans ce secteur. Un des objectifs de cette mesure étant de permettre l'entretien de la haie par la commune, elle n'a pas été instituée le long de la haie côté est, du fait que celle-ci (ainsi que le talus qui la porte) est en partie propriété des riverains.

– L'institution, le long des haies bocagères à l'ouest et à l'est, d'une **bande de 10 m** (intégrant la bande de 3 m précitée à l'ouest) à l'intérieur de laquelle sont interdites toutes constructions et clôtures maçonnées, de manière à maintenir des fonds de jardins naturels et préserver les possibilités de circulation de la faune.

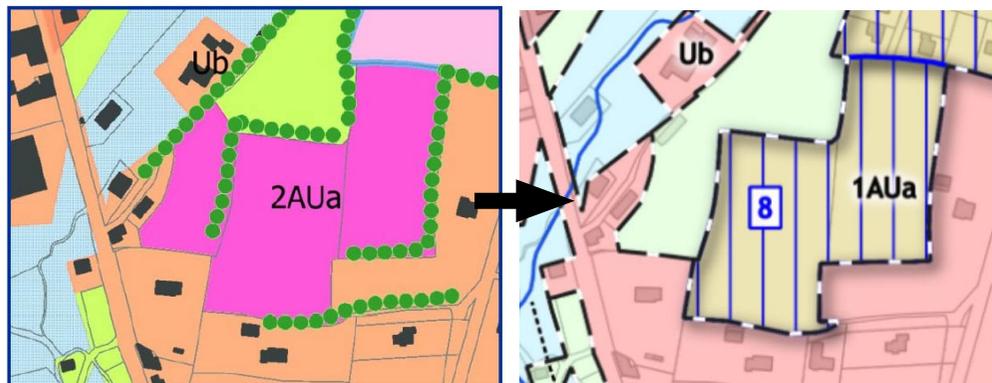
– Le principe de **voies internes étroites** (largeur de 5 m au maximum) de manière à économiser l'espace, réduire l'artificialisation des sols et limiter le volume d'eaux de ruissellement.

– La réalisation d'une **liaison piétonne** entre le futur quartier et le sentier de randonnée passant en contrebas, avec un aménagement permettant le franchissement du talus sans avoir à y pratiquer une ouverture.

Ces dispositions, issues de l'évaluation environnementale, ont paru constituer le meilleur compromis entre l'ouverture des terrains à l'urbanisation et la préservation des écosystèmes.

Il est à noter que le projet a été **modifié suite à l'enquête publique** qui s'est tenue à l'automne 2024, de manière à exclure la partie de la parcelle AC 86 qui y était initialement englobée et dont l'ouverture à l'urbanisation n'a pas paru opportune.

4. Incidences du projet sur l'environnement



Projet de règlement graphique du PLU
à gauche, le PLU en vigueur ; à droite, le projet.

Rappel

Il est rappelé qu'il s'agit ici d'envisager les **incidences environnementales des nouvelles dispositions du PLU** portant sur le secteur du Moulin du Duc, et non celles du projet d'urbanisation, dont les caractéristiques ne sont pas précisément connues.

Les dispositions à analyser sont :

- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) applicables au secteur étudié et dont le périmètre a été réduit suite à l'enquête publique.
- Le projet de règlement écrit et graphique applicable au secteur étudié, désormais classé en 1AUa (voir ci-contre).

Incidences sur les milieux naturels

Consommation d'espace et artificialisation des sols

L'OAP permet de convertir en quartier d'habitations une surface de 1,6 ha. Ce chiffre indique la surface potentiellement artificialisable. Il convient toutefois de faire application de l'article 17 du règlement du PLU, qui institue dans les zones 1AUa un coefficient d'imperméabilisation maximale fixé à 60 % de l'ensemble de la zone U. La surface effectivement artificialisée serait ainsi de 1 ha au maximum.

L'artificialisation prévisible des sols se traduira par la perte de la biodiversité associée à ceux-ci (macrofaune telle que vers ou arthropodes, mésofaune (collembolles, acariens...) et microfaune / microflore (nématodes, bactéries, champignons...)).

Incidences sur les habitats naturels

Le projet se traduira potentiellement par la disparition de 16 380 m² de **prairie** (parcelles 87 et 88).

Compte tenu de la faible diversité floristique et faunistique de cet espace, l'incidence du projet peut être considérée comme faible, réserve faite de l'incidence sur les sols eux-mêmes, qui a été évoquée précédemment.

En ce qui concerne les incidences sur les **habitats naturels adjacents**, l'OAP prévoit des mesures de protection pour les talus arborés périphériques (maintien d'une bande de 3 m dans le patrimoine communal à l'ouest et bande de 10 m inconstructible à l'ouest et à l'est). Ces dispositions visent :

- à préserver tant les houppiers que les systèmes racinaires des arbres contre les altérations pouvant résulter des aménagements et travaux de toute nature.
- à permettre l'entretien des arbres et du talus ouest par la commune.
- à assurer la libre circulation de la faune le long des continuités écologiques constituées par les talus arborés, ainsi que son accès aux jardins.

Par ailleurs, le **cheminement** prévu entre le futur quartier et le sentier de randonnée en contrebas comportera un dispositif de franchissement du talus ne nécessitant pas de détériorer celui-ci (plan incliné, escalier...).

Il découle de ces dispositions que les habitats naturels périphériques (talus arborés, bois, zones humides boisées...) feront l'objet d'une préservation effective et ne seront affectés en aucune manière par les aménagements.

Incidences sur la faune

L'état initial de l'environnement a fait apparaître un intérêt faunistique globalement faible sur les terrains concernés par l'OAP, potentiellement plus élevé toutefois au niveau des structures bocagère périphériques et en particulier du côté ouest.

L'avifaune diversifiée qui se reproduit dans les haies pourra continuer de le faire tout en s'alimentant sur les parties non construites du site (bande périphérique protégée, fonds de jardins). Les chiroptères qui sont très probablement présents dans ce secteur pourront également continuer à chasser le long des haies.

L'étude «*La ville dans la nature : Inzinac-Lochrist*» réalisée en 2013 pour le Syndicat mixte du SCOT du Pays de Lorient et basée sur des inventaires faunistiques très détaillés, soulignait (p. 30) «*l'intérêt écologique des contacts entre la ville et les espaces naturels, pour autant qu'ils soient très perméables, traités de la façon la plus naturelle et en ménageant autant que possible des espaces de transition*».

Il convient toutefois d'attirer l'attention sur le fait que les incidences réelles du projet sur la faune seront fonction du soin apporté à la **qualité des clôtures**, qui pourront être aussi bien pauvres que riches en biodiversité en fonction de la manière dont elles seront conçues et entretenues. Au vu des pratiques dominantes en matière de clôtures, qui tendent vers une artificialisation maximale quelles que soient les dispositions des PLU, le risque n'est pas négligeable.

Incidences sur le milieu aquatique

Rejets d'eaux pluviales

Le règlement du PLU impose un **coefficient d'imperméabilisation** de 60 % au maximum afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales et de limiter les rejets à l'échelle de la zone. En outre, l'OAP demande une gestion de l'eau à la parcelle comme à celle de l'opération.

L'infiltration sur chaque parcelle de même que sur l'espace public peut éviter d'avoir à implanter un bassin-tampon, qui peut toutefois être réalisé si les études ultérieures montrent sa nécessité.

Il convient de souligner le fait que dans un contexte de densification croissante, les mesures réglementaires relatives à l'imperméabilisation des parcelles sont difficiles à faire respecter, et que la tendance à l'artificialisation des jardins (par la pose de dallages ou d'enrobés, les adjonctions de construc-

Envoyé en préfecture le 23/12/2024

Reçu en préfecture le 23/12/2024

Publié le

ID : 056-215600263-20241220-D2024083A-DE

tions...) risque au fil du temps de réduire les surfaces d'infiltration même au cas où le coefficient d'imperméabilisation aurait été initialement respecté. Le risque de rejets vers le milieu naturel n'est donc pas nul. Toutefois, le point du projet le plus proche du ruisseau de Trévangard étant distant d'environ 60 m par rapport à celui-ci, le risque de rejets dans le ruisseau semble très faible.

Rejets d'eaux usées

Les eaux usées générées dans le périmètre de la zone 1AUa du Moulin du Duc seront traitées par la station d'épuration de Bubry, qui se trouve à 300 mètres en contrebas et qui a une **capacité nominale de 1500 E/H** pour une charge maximale en entrée de 550 EH et, en 2022, une réserve de capacité de 1143 EH en moyenne annuelle (par rapport à une charge moyenne reçue de 357 EH). Les rendements de la station sont satisfaisants au regard des paramètres réglementaires qui lui sont applicables (DCO et DBO5).

Dans ces conditions, les rejets d'eaux usées générés par le projet pourront être épurés dans de bonnes conditions et n'auront donc pas d'incidence significative sur milieu récepteur.

Incidences sur l'air et le climat

Émissions de polluants et de gaz à effet de serre (GES)

Le projet aura pour effet d'entraîner un accroissement de flux de véhicules à moteur (voir ci-après), une part probablement prépondérante des nouveaux habitants étant amenés à travailler à l'extérieur de la commune. Sa réalisation est susceptible de participer à l'accroissement des émissions de GES par le trafic routier, réserve faite des véhicules utilisés ou du lieu d'habitation antérieur des nouveaux arrivants.

Par ailleurs, l'ouverture à l'urbanisation engendrera des émissions de GES liées aux travaux d'aménagement et de construction, à la fabrication des matériaux de construction etc.

Îlots de chaleur

L'urbanisation d'un terrain actuellement en zone agricole va créer des îlots de chaleur sur les surfaces susceptibles d'échauffement (voiries, toitures, murs etc). Toutefois, dans le contexte local à dominante naturelle et compte tenu par ailleurs des dispositions du règlement et de l'OAP sur la préservation d'espaces libres et la végétalisation de la zone, le risque de formation d'îlot de chaleur paraît négligeable à l'échelle de la zone.

Incidences sur les déplacements

La réalisation du projet générera des **flux de voitures** à proportion de la nouvelle population accueillie, principalement en direction du sud-ouest (vers Plouay et Hennebont, par la D2) et du sud-est (vers Baud et la RN 24, par la D3).

Ces flux de voitures s'écouleront sur des voies à faible trafic (trafic moyen journalier annuel de 1500 à 2500 v/j sur la D2 et 1000 à 1800 v/j sur la D3, chiffres de 2020). Ils ne participeront donc pas à créer des encombrements au niveau de ces voies.

Le bourg de Bubry bénéficie d'une **desserte par bus** en direction de Lorient, mais les conditions de cette desserte, impliquant des correspondances, la rendent peu pratique pour les déplacements pendulaires. L'usage de la voiture restera donc dominant pour les déplacements au-delà du bourg.

L'aménagement prévu d'une **liaison piétonne** (emplacement réservé dont l'évaluation environnementale figure plus loin) mettra le projet à 600 m du cœur du bourg, donc à distance de marche des équipements et services, y compris les écoles. Toutefois, pour que ce cheminement soit réellement fonctionnel pour les déplacements quotidiens et pas seulement pour la promenade dans la nature, il conviendrait qu'il soit suffisamment aménagé voire aussi éclairé, principalement en hiver et notamment pour les scolaires.

Incidences sur les paysages

Le projet aura pour effet d'artificialiser fortement l'aspect d'un terrain qui présente actuellement un aspect de prairie entourée de haie. Toutefois, le projet sera **peu ou non visible** depuis son environnement situé au-delà des haies périphériques et du vallon boisé à l'ouest :

- faible visibilité (entre les arbres et les maisons existantes) depuis la voie communale à l'est.
- aucune visibilité depuis la D3 qui passe très en contrebas.
- aucune visibilité depuis le bourg de Bubry, le vallon boisé formant écran.
- visibilité depuis le front d'urbanisation existant au nord et en continuité duquel le projet sera implanté.

Incidences sur les usages par le public

En l'absence d'usages actuels, le projet n'aura pas d'incidences négatives. Il pourra en revanche avoir des incidences positives pour le public au travers de l'aménagement de nouveaux cheminements.

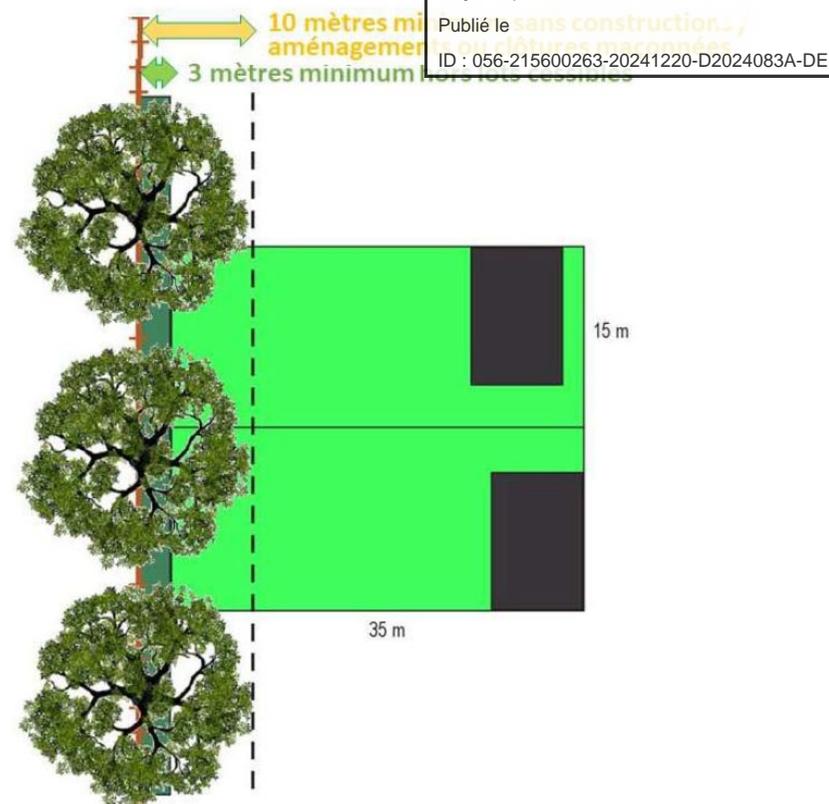


Illustration des dispositions de l'OAP concernant la protection de la haie ouest et de ses abords

5. Mesures d'évitement/réduction/compensation des incidences négatives

Il a été retenu diverses mesures destinées à éviter, réduire ou compenser les incidences dommageables du projet d'extension d'urbanisation sur l'environnement. Certaines de ces mesures ont été introduites au cours du processus itératif de l'évaluation environnementale.

Milieux naturels

Mesures d'évitement

Afin d'éviter tout dommage à la **haie bocagère sur talus** bordant le site à l'ouest, l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) définit une bande de terrain non cessible (restant donc propriété communale) de 3 mètres à compter de l'alignement d'arbres, ainsi qu'une bande de protection de 10 mètres comptée de la même manière, dans laquelle sont interdits les constructions de toute nature ainsi que les aménagements maçonnés, incluant les clôtures.

Par ailleurs, l'aménagement d'un cheminement raccordé au chemin public existant à l'ouest du projet nécessite le **franchissement du talus arboré**. Il est exclu qu'une ouverture soit pratiquée dans celui-ci, par conséquent ce franchissement sera réalisé par un escalier ou un plan incliné.

Les dispositions du PLU permettent ainsi de réaliser l'ensemble du projet sans incidence, y compris temporaire ou indirecte, sur l'état de conservation des talus arborés environnants.

Faune

Mesures d'évitement

Les mesures présentées ci-dessus concernant le talus arboré valent aussi pour les espèces qui lui sont associées. Ceci concerne en particulier l'avifaune qui se reproduit autour du site et pourra continuer de le faire tout en s'alimentant sur les parties non construites (bande périphérique, et jardins

privés en contact avec celle-ci). Il en va de même pour la petite faune terrestre qui circule le long de la haie et pourra continuer de le faire, tout en ayant accès aux jardins.

Mesures de réduction

Les dispositions du PLU ont été adaptées de manière à réduire dans toute la mesure du possible les incidences du projet sur les chiroptères susceptibles de chasser le long de la haie. C'est ainsi que l'OAP prévoit la protection d'une bande verte périphérique, comme vu plus haut.

Les dispositions du règlement applicables aux clôtures (art. 1AUa 11) demandent par ailleurs la réalisation de clôtures favorables à la reproduction, à l'alimentation et aux déplacements de la faune sauvage.

Incidences sur le milieu aquatique

Mesures d'évitement

En ce qui concerne les **eaux usées**, compte tenu de la capacité de la station d'épuration du bourg de Bubry et de son fonctionnement satisfaisant au regard des normes qui lui sont applicables, les incidences de l'urbanisation peuvent être considérées comme nulles.

En ce qui concerne les **eaux pluviales** : l'article 17 des dispositions générales du règlement (modifié suite à enquête publique) et la notice du zonage pluvial en annexe du PLU imposent une gestion à la parcelle et à l'opération, avec un coefficient maximum d'imperméabilisation et des dispositifs de rétention ou d'infiltration applicables dans les zones AU. En l'occurrence, le taux d'imperméabilisation maximal à l'opération des fixé à 60 %, en incluant les voiries et aires de stationnement. Les dispositions sur la Gestion intégrée des eaux pluviales dans l'OAP visent à favoriser au maximum l'infiltration dans les sols au plus près du point de chute de la goutte d'eau avec noues le long des voies, stationnements perméables et autres solutions de

rétenion-infiltration. S'appuyant sur les atouts naturels du site (capacités d'absorption des sols, présence de talus...), avec ou sans bassin-tampon selon les conclusions des études, elles ont vocation à bénéficier globalement à l'environnement, du fait notamment qu'elles évitent de créer des réseaux, et qu'elles favorisent le maintien d'espaces non artificialisés dans les quartiers d'habitat.

Combinées aux dispositions sus-mentionnées du règlement du PLU concernant la gestion des eaux pluviales, celles de l'OAP visent à **éviter** toute incidence sur le milieu aquatique. Ce point sera toutefois à vérifier une fois connues les caractéristiques du projet. L'attention est par ailleurs attirée sur la nécessité d'un suivi rigoureux de l'aménagement des terrains privés dans le temps, compte tenu d'une tendance à l'artificialisation des surfaces de jardin (enrobés, dallages...) pouvant réduire la capacité d'infiltration sur les parcelles bâties.

Incidences sur l'air et le climat

Mesures de réduction

Les dispositions du règlement (article 1AUa 11) visant à tenter d'endiguer l'emploi du parpaing et du plastique pour les clôtures, et à favoriser les haies végétales ou les clôtures en bois, vont dans le sens d'une réduction des émissions de GES (ainsi que, en ce qui concerne les clôtures en plastique, de la réduction de la production de déchets non recyclables).

Incidences sur les déplacements

Mesures de réduction

La réalisation du projet de cheminement entre le centre du bourg et le lotissement de Pont Castel, qui est contigu au secteur du Moulin du Duc, mettra le bourg et ses services à distance de marche du nouveau quartier, ce qui réduira les besoins d'utilisation de la voiture pour les petits déplacements .

Incidences sur les paysages

Mesures de réduction

Compte tenu des caractéristiques paysagères du site et de son environnement, les incidences du projet sur le paysage perçu depuis l'environnement extérieur seront très faibles. Toutefois, le paysage perçu depuis la parcelle d'implantation du projet sera fortement artificialisé par l'urbanisation. Les dispositions de l'OAP tendant à grouper les logements sociaux en position centrale dans un esprit «cœur de hameau» sont de nature à produire un paysage bâti plus intéressant que le paysage du lotissement «classique».

Incidences sur les usages par le public

Il n'existe pas actuellement d'usages du site par le public. Toutefois, l'OAP prévoit la réalisation d'un cheminement qui sera raccordé au chemin communal existant à l'ouest, de manière à faciliter l'accès des habitants aux espaces naturels ainsi qu'au bourg. Si cette mesure n'entre pas au sens strict dans les rubriques «éviter / réduire / compenser», elle participera à améliorer les conditions de déplacement des habitants.

6. Indicateurs et modalités de suivi

Les indicateurs environnementaux les plus pertinents, s'agissant d'évaluer les incidences des nouvelles dispositions d'un PLU, sont ceux qui permettent de vérifier si les ambitions environnementales des OAP et du règlement ont bien été prises en compte jusqu'au stade de la réalisation des aménagements, qu'il s'agisse des espaces publics ou des constructions et aménagements sur terrains privés.

Dans cette perspective, il est proposé de mettre en œuvre six indicateurs de suivi :

Thèmes	Indicateur	Rappel de l'objectif
Biodiversité, paysage, climat	Bon état de la bande bocagère ouest et de la bande de protection sur les parcelles privées (absence d'aménagements, de clôtures non conformes...)	Protection contre toute forme d'aménagement, et perméabilité (ou absence) des clôtures
Climat, eau	Respect du coefficient d'imperméabilisation à l'échelle de la zone	Coefficient de 60 % maximum
Biodiversité, paysage, climat	Végétalisation et perméabilité des clôtures	Privilégier les clôtures végétales et garantir la perméabilité à la petite faune
Eau	Absence d'écoulements directs d'eaux pluviales vers le milieu naturel	Pas de rejets directs
Déplacements	Réalisation du cheminement prévu par l'OAP	Création d'un lien avec le chemin public à l'ouest.
Economie d'espace; réduction du ruissellement, sécurité des déplacements, vie sociale, vie des enfants	Réalisation des aménagements de voirie respectant l'objectif.	Voirie interne étroite pour une réduction de l'espace artificialisé et une vitesse faible; voie et placette centrale permettant rencontres et jeux des enfants

Envoyé en préfecture le 23/12/2024

Reçu en préfecture le 23/12/2024

Publié le

ID : 056-215600263-20241220-D2024083A-DE

Terrain

Trois visites sur le terrain ont été effectuées :

- Le 15 octobre 2023, pour une première approche du site de l'OAP du Moulin du Duc et un parcours à pied de l'ensemble des espaces périphériques.
- Le 30 octobre 2023, pour une visite approfondie de ce même site ainsi que de l'emplacement prévu pour un futur chemin reliant le bourg au lotissement de Pont Castel.
- Le 6 décembre 2023, pour la visite des deux secteurs de STECAL prévus par la modification du PLU (Kerbastard et Stang er Borel) ainsi que du site de l'OAP du Vallon.

Cette période était défavorable aux observations sur la végétation et la faune. Ce point avait été souligné dans l'offre du prestataire :

L'inventaire, qui ne peut couvrir un cycle annuel complet du fait des délais de la mission, n'est pas réputé avoir un caractère exhaustif. Les observations se dérouleront sur deux demi-journées durant une période défavorable (novembre ou décembre). Elles seront principalement centrées sur le potentiel de présence d'espèces protégées ou d'intérêt patrimonial (végétation, amphibiens, reptiles, mammifères, oiseaux, insectes). La nécessité d'investigations spécifiques à une période plus appropriée sera soulignée s'il y a lieu. En tout état de cause, le prestataire ne pourra être tenu pour responsable d'éventuelles «insuffisances» de l'état initial de l'environnement si celles-ci sont liées à la période défavorable des investigations.

Démarche itérative

Les résultats des observations de terrain ont été communiqués rapidement aux services de Lorient Agglomération, de manière à ce que les préconisations basées sur ces données puissent être intégrées le plus tôt possible dans les nouvelles dispositions du Plan local d'urbanisme.

Les premières conclusions et préconisations de l'évaluation environnementale ont été présentées lors d'une réunion publique en mairie le 13 décembre 2023. Elles ont permis d'alimenter le travail de conception de l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du Moulin du Duc, ainsi que les échanges entre Lorient Agglomération, la Mairie et les pétitionnaires concernant les STECAL de Kerbastard et Stang er Borel.

Malgré des délais contraints, l'évaluation environnementale a ainsi pu jouer pleinement son rôle contributif à la bonne prise en compte des thèmes environnementaux dans la révision du PLU.

Par ailleurs, l'évaluation environnementale a été remaniée pour prendre en compte les modifications issues de la consultation des personnes publiques associées, de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) et de l'enquête publique.

Envoyé en préfecture le 23/12/2024

Reçu en préfecture le 23/12/2024

Publié le

ID : 056-215600263-20241220-D2024083A-DE

II - AUTRES DISPOSITIONS DU PLU

On trouvera ci-après, en vis-à-vis, les nouvelles dispositions du PLU et les commentaires de l'évaluation environnementale, dans certains cas présentés sous la forme de tableaux mettant en évidence les incidences favorables, neutres ou négatives que l'on peut en attendre, avant la mise en oeuvre des mesures «éviter / réduire / compenser» (E/R/C).

INCIDENCES POTENTIELLES
Incidences favorables
Incidences nulles ou neutres
Incidences défavorables

1. Modification de l'OAP du Vallon

Les objectifs sont de pouvoir accueillir du logement, mais aussi des équipements, comme la gendarmerie, et éventuellement des hébergements.

La modification de l'OAP porte :

– sur les densités : le PLU actuel prévoit 17 logements à l'hectare, pour 35 dans le PLU modifié.

– sur la destination : le PLU actuel affecte le secteur au logement, le PLU modifié aux équipements et habitations

Enfin, l'OAP prévoit une nouvelle liaison piétonne qui fait la jonction entre la future voie partagée de l'OAP et le futur emplacement réservé pour chemin vers le lotissement de Pont-Castel ainsi que le futur quartier du Moulin du Duc, qui fait également l'objet de la modification du PLU.

2. Suppression de l'OAP « Poulna »

Cette OAP, qui permettait l'implantation de huit logements sur 0,5 ha, est supprimée du fait que les terrains ne sont pas raccordés à l'assainissement collectif. Ce secteur est donc laissé en zone Ub.

3. Mise en compatibilité du PLU avec le SCOT

– **Objectif de logements, et notamment de logements sociaux**

Nouveau paragraphe « diversité de logements » dans les Dispositions générales du règlement, qui traduit les objectifs du PLH 2024-2029.

– **Commerces**

. Délimitation au règlement graphique de périmètres de centralités commerciales sur le bourg et sur Saint-Yves, et traduction dans le règlement écrit.

. Délimitation au règlement graphique de périmètres d'un linéaire commercial sur le bourg et traduction dans le règlement écrit.

– **Énergie :**

. Introduction d'un article 19 «Energie» dans les dispositions générales du règlement, de manière à favoriser la rénovation thermique, la construction bio-

Envoyé en préfecture le 23/12/2024

Reçu en préfecture le 23/12/2024

Publié le

ID: 056-215600263-20241220-D2024083A-DE.U

Ce projet porte sur un interstice urbain situé dans le cœur du bourg, donc à proximité immédiate de tous les équipements. Le PLU en vigueur, il ne modifie pas substantiellement les conditions d'occupation de de secteur et n'aura pas de répercussions significatives sur l'environnement. On mentionnera seulement, par rapport aux dispositions antérieures, la possibilité d'une imperméabilisation légèrement accrue.

INCIDENCES POTENTIELLES AVANT MESURES E/R/C		
cons. d'espace / sols	habitats, faune, flore	milieu aquatique
climat	énergie, déchets	risques et nuisances
paysages, patrimoine	déplacements	

Dispositions favorables à l'environnement ou sans incidences négatives à cet égard.

Dispositions sans incidences négatives à l'égard de l'environnement.

Dispositions potentiellement favorables à l'égard de l'environnement, du fait qu'elles concourent à contenir l'étalement urbain.

Dispositions très favorables à l'égard de l'environnement.

climatique, la production d'énergies renouvelables et l'adaptation au changement climatique.

. Sites potentiels de développement de l'éolien terrestre : les dispositions du PLU sont compatibles avec les prescriptions du SCOT du Pays de Lorient car elles ne font pas obstacle à des projets éoliens dans les secteurs identifiés comme favorables, sauf protections instituées pour des motifs écologiques (arrêté de protection de biotope sur le bassin du Brandifrou, zones humides, ZNIEFF...).

Dispositions favorables à l'égard de l'environnement sous l'angle de la production d'énergie décarbonée. Les projets éoliens doivent faire l'objet d'une évaluation environnementale spécifique.

4. Création de STECAL

Il s'agit de «secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées», créés à titre exceptionnel à l'intérieur de la zone agricole pour permettre, dans le cas présent, l'implantation d'hébergements touristiques liés à des exploitations agricoles. Ils relèvent d'un zonage AhI. Les échanges au cours du processus d'évaluation environnementale ont amené à l'élaboration d'OAP sur les sites concernés, pour prendre en compte les préconisations de l'évaluation.

1. Ferme de Kerbastard

Le projet est de développer l'accueil touristique et les activités pédagogiques à la ferme, par l'implantation d'un bâtiment d'accueil et d'une aire de camping sous tente près du siège d'exploitation, et d'une douzaine de tentes et deux «tiny houses» dans des secteurs boisés notamment sur la parcelle XC 106, ce qui nécessite l'amélioration d'un chemin d'accès.

État initial de l'environnement

La ferme de Kerbastard occupe le haut d'un promontoire bien marqué, dominant le vallon d'un petit ruisseau au-delà duquel, vers le sud-est, se trouve une autre butte en grande partie boisée. Cette butte est concernée par le projet d'hébergements légers, de même que deux bandes boisées en périphérie est et ouest des terres agricoles, et deux petits secteurs de fourrés à l'extrémité nord de l'exploitation. Occupée par des boisements pionniers résultant d'un abandon de l'agriculture, la butte est reliée à la route d'accès à la ferme par un chemin non carrossable, très boueux en partie basse, qui traverse le vallon précité. Elle est par ailleurs ceinturée de bas-fonds humides.



En haut à droite : la ferme de Kerbastard vue du sud.

En bas à gauche : une clairière gyrobroyée dans le bois au sud-est, lieu possible pour l'implantation d'hébergements.

En bas à droite : le chemin d'accès à la butte boisée..

INCIDENCES POTENTIELLES AVANT MESURES E/R/C		
cons. d'espace / sols	habitats, faune, flore	milieu aquatique
climat	énergie, déchets	risques et nuisances
paysages, patrimoine	déplacements	

Incidences prévisibles du projet sur l'environnement

La partie du projet située au sud-est de la ferme, sur la butte boisée, peut concerner des clairières gyrobroyées en 2023 mais aussi des boisements jeunes.

Compte tenu du caractère léger des hébergements prévus, et des nombreuses possibilités d'implantation dans des clairières sans avoir à abattre d'arbres, les incidences écologiques du projet seront extrêmement faibles si elles excluent tout défrichement. Toutefois il sera nécessaire de réaménager le franchissement du ruisseau, et il peut s'ensuivre des incidences écologiques, qui peuvent cependant être évitées. Par ailleurs la tempête du 1^{er} novembre 2023, qui a fait des dégâts dans ce secteur, aura rappelé le risque de chute de branches ou d'arbres.

Les autres secteurs ne posent pas de problème significatif, notamment au regard des fonctionnalités écologiques, compte tenu du caractère très léger des aménagements projetés.

Le bâtiment projeté, accueillant les sanitaires, sera raccordé au dispositif actuel de traitement par phyto-épuration, qu'il est prévu de mettre à niveau, et les hébergements légers disposeront de toilettes sèches.

Mesures d'évitement / réduction / compensation des incidences

- Les secteurs identifiés comme humides sont maintenus à l'écart de toute forme d'aménagement (des aménagements avaient initialement été envisagés dans des milieux humides et l'OAP présentée permet de préserver ceux-ci).
- Les hébergements seront implantés à l'écart des arbres âgés ou malades pouvant générer un risque de basculement ou de chute de branches.
- Pour une bonne insertion paysagère, le bâtiment projeté sera revêtu d'un bardage bois et les habitats légers seront construits en bois.
- Le franchissement du ruisseau par la voie d'accès à réaménager sera 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.

Les mesures préconisées sont prises en compte par l'OAP.



Kerbastard : le chemin actuel franchissant le fond de vallon humide et le ruisseau pour accéder à la butte boisée.

2. Stang er Borel

Le projet est également de permettre l'accueil touristique à la ferme, par l'implantation d'habitats légers de loisirs (deux *tiny houses* de 25m²) sur une portion de la parcelle ZM 047 (immédiatement au sud des bâtiments), avec aménagement d'un chemin d'accès.

État initial de l'environnement

Le hameau de Stang er Borel occupe le rebord d'un plateau et domine la vallée de la Sarre, qui coule à 60 m en contrebas. Il se situe sur un ensellement du relief, dominé par le plateau au nord et une petite butte boisée au sud-est, qui est concernée par le projet. L'environnement est constitué principalement de prairies, mais la butte boisée est en continuité avec les bois qui couvrent le flanc de la vallée de la Sarre. La position élevée du hameau et son environnement assez dégagé offrent de belles vues sur la vallée. Le hameau comprend une exploitation agricole et deux ou trois bâtiments d'habitation.

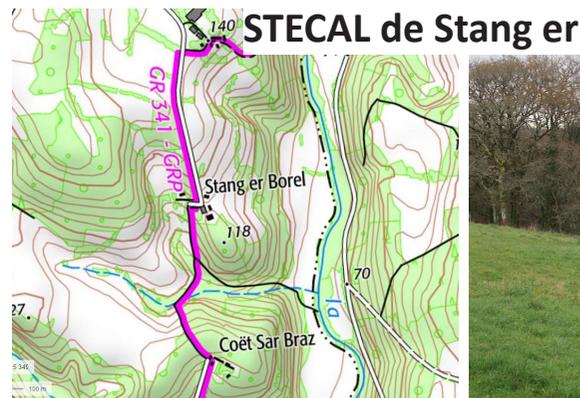
Incidences prévisibles du projet sur l'environnement

Le projet concerne une clairière herbeuse à l'intérieur du bois, avec des ronciers en périphérie. Elle comporte déjà une remise et une caravane. Le projet ne nécessite pas de modifier substantiellement l'état des lieux et son impact écologique sera insignifiant, de même que ses incidences sur le paysage de la vallée de la Sarre puisque le lieu est entouré de bois. Le corridor écologique de la vallée de la Sarre est très large à ce niveau (environ 800 m) et ses fonctions ne peuvent être impactées en aucune manière par le projet.

Les modalités d'assainissement se basent sur des toilettes sèches équipant les *tiny houses* et, soit dans un bâtiment existant à proximité, soit dans les *tiny-houses*, un module toilettes/douches relié à un système d'assainissement individuel par pédo-épuration ou raccordement à un dispositif de phyto-épuration existant à proximité.

Mesures d'évitement / réduction / compensation des incidences

Un dispositif d'assainissement autonome sera réalisé en fonction de la charge à traiter et des caractéristiques pédologiques du terrain. Les habitations légères seront réalisées en bois afin de parfaire leur insertion dans le paysage bâti et naturel. Ces dispositions sont prises en compte dans l'OAP.



Envoyé en préfecture le 23/12/2024

Reçu en préfecture le 23/12/2024

Publié le

ID : 056-215600263-20241220-D2024083A-DE



En haut à droite : vue sur la vallée de la Sarre depuis Stang er Borel. Un dispositif d'assainissement par phyto-épuration est visible au centre-gauche.

En bas : aspect de la clairière entre le hameau et le point coté 118 m sur la carte..

INCIDENCES POTENTIELLES AVANT MESURES E/R/C		
cons. d'espace / sols	habitats, faune, flore	milieu aquatique
climat	énergie, déchets	risques et nuisances
paysages, patrimoine	déplacements	

5. Mise à jour de l'inventaire des bâtiments pouvant changer de destination en zones A et N

6 bâtiments d'intérêt architectural sont supprimés et une dizaine sont ajoutés.

Ces mesures sont destinées à assurer la préservation d'un bâti ancien patrimonial tout en permettant de créer des logements sans générer de consommation de sols. Elles n'auront pas d'incidences négatives significatives pour l'environnement, sous réserve que des dispositifs d'épuration adaptés aux caractéristiques des terrains soient mis en œuvre. Par ailleurs l'habitat en campagne génère des déplacements motorisés.

6. Actualisation de la rédaction des dispositions relatives à l'extension mesurée des habitations

En zone A et N, nouvelle rédaction dans le règlement écrit pour les extensions (doctrine de la Charte de l'Agriculture et de l'Urbanisme) :

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 ;
- cas des annexes : 40 m² d'emprise au sol ;
- cas des piscines : 60 m², abords imperméabilisés compris (margelle notamment)

Il s'agit ici de dispositions interprétatives, prenant notamment en compte un arrêt du Conseil d'Etat en date du 9 novembre 2023. Elles apportent un peu plus de souplesse par rapport à la pratique locale antérieure (30 à 40 % pour les extensions par exemple) sans générer d'incidences environnementales significatives et évaluables, sachant que la création de la création de logement nouveau n'est pas autorisée.

Par ailleurs des possibilités de divisions de logements sont introduites aux articles A2 et N2.

Envoyé en préfecture le 23/12/2024

Reçu en préfecture le 23/12/2024

Publié le

ID : 056-215600263-20241220-D2024083A-DE

INCIDENCES POTENTIELLES A		
cons. d'espace / sols	habitats, faune, flore	milieu aquatique
climat	énergie, déchets	risques et nuisances
paysages, patrimoine	déplacements	

* incidences nulles sous réserve d'un dispositif d'épuration approprié.

Pas d'incidences significatives.

Modification et/ou création de nouveaux emplacements réservés

Suppression de l'emplacement réservé n°2 « extension de la maison de retraite » (projet déplacé sur un autre terrain, zoné en UI et couvert par l'emplacement réservé n° 3).

Modification de l'emplacement réservé n°3 pour y implanter l'Ehpad et une salle de sports sur un terrain déjà constructible (UI), avec redéfinition de l'intitulé et réduction de la surface de l'emplacement pour exclure une construction existante. Le terrain est une parcelle non agricole entretenue par les services communaux, ces changements ne modifient pas l'affectation du lieu déjà inscrite au PLU et antérieurement évaluée dans ce cadre.

Création d'un emplacement réservé (n° 2) pour chemin entre l'OAP du Vallon et Pont-Castel : ce point est approfondi ci-dessous.

Création d'un emplacement réservé (n° 5) pour des aménagements de voirie permettant d'améliorer les conditions d'accès au futur Ehpad et à la salle de sports. Il peut être nécessaire d'élargir la voirie existante ou d'aménager les abords de la voie (stationnement, aire de manoeuvres...) sur les parcelles concernées, qui sont entourées de constructions mais présentent un état naturel, avec un alignement de beaux arbres sur la parcelle AC 138.

Envoyé en préfecture le 23/12/2024

Reçu en préfecture le 23/12/2024

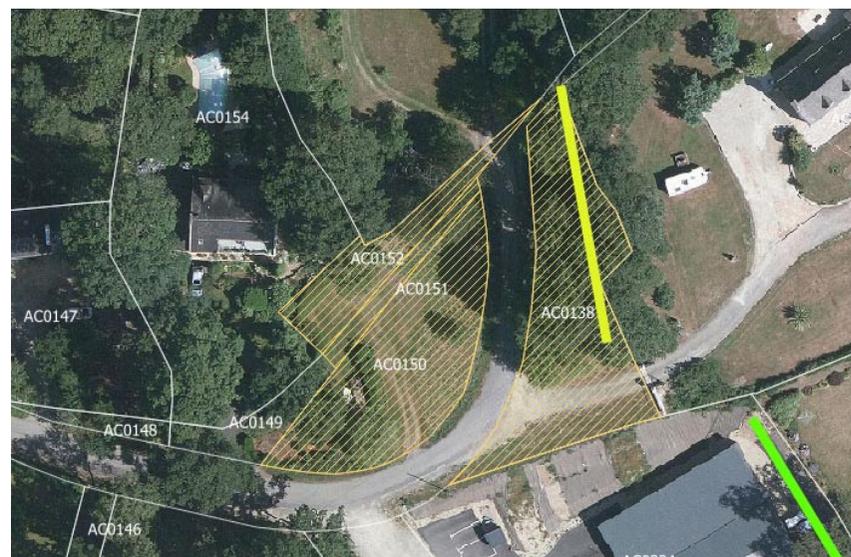
Publié le

ID : 056-215600263-20241220-D2024083A-DE

Pas d'incidences significatives.

Pas d'incidences significatives.

Risques potentiels pour la conservation de la haie sur la parcelle 138. Afin de les prévenir, il a été décidé d'ajouter cette haie au règlement graphique annexe « Paysage et petit patrimoine » de manière à ce qu'elle soit préservée au titre de l'article L.151.19 du Code de l'urbanisme (ligne jaune sur le plan ci-dessous, l'emplacement réservé étant hachuré).

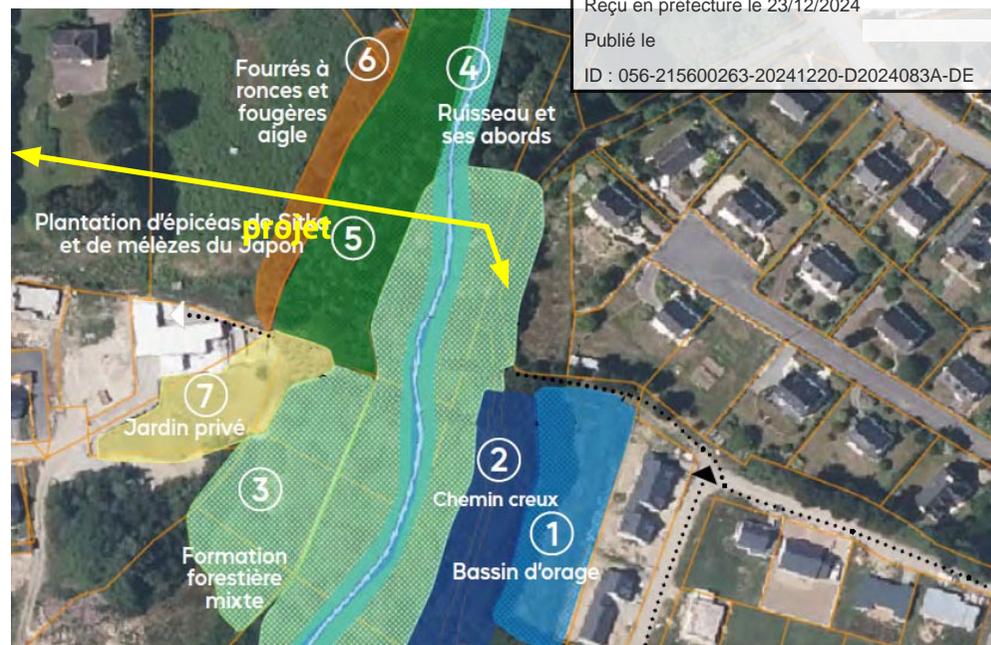


Création d'un emplacement réservé pour chemin entre l'OAP du Vallon et Pont-Castel

Il s'agit de réaliser un chemin piétonnier entre la voie partagée prévue par l'OAP « Vallon » et le lotissement de Pont-Castel (ainsi que le futur quartier du Moulin du Duc), sur un linéaire total de 262 mètres de tracé neuf à créer entre la rue du Dr Troudet et le chemin public existant à la limite du quartier de Pont Castel.

Ce linéaire comprend 108 m à l'intérieur de l'OAP «Vallon», 94 m dans des fonds de jardins privés sur les parcelles AB 131 et 303, et 60 m dans la traversée d'un vallon boisé et partiellement humide. L'emprise de cet emplacement est très supérieure à la largeur de l'aménagement qui sera réalisé et qui consiste en un cheminement stabilisé franchissant le secteur identifié comme humide, ainsi que le ruisseau de Trévengard, par dispositif approprié (plate-lage, passerelle...).

Dans le cadre de l'évaluation environnementale, cet itinéraire a été reconnu sur le terrain. La zone humide, d'une largeur d'une quarantaine de mètres et qui a été plantée de résineux exotiques (épicéa de Sitka, mélèze du Japon) dans les années 1970, est en voie d'assèchement et présente un très faible intérêt écologique. La préconisation d'un dispositif de type platelage ou passerelle vise toutefois à préserver l'écoulement naturel du ruisseau, la continuité biologique, et les fonctions hydrauliques de la zone humide. Dans ces conditions, les incidences environnementales du projet peuvent être considérées comme négligeables. En outre, la finalité du projet est de favoriser les déplacements à pied et de réduire les besoins de déplacements en voiture pour accéder au bourg, ce qui constitue un bénéfice environnemental.



Emplacement réservé pour création d'un chemin entre l'OAP du Vallon (hors image, à gauche) et le lotissement de Pont-Castel (à droite) : état actuel.

Autres ajustements, ajouts ou corrections mineurs

1) Tableau relatif aux coefficients d'imperméabilisation (art. 17 des Dispositions générales du Règlement écrit)

Rectification des intitulés des zones et alignement des règles sur celles définies dans le zonage d'assainissement annexé au PLU.

2) Vocation de la zone UI

Dans le règlement écrit applicable à la zone UI, changement du descriptif de la zone (figurant dans le chapeau général des articles).

La rédaction du PLU actuel : « *le secteur UI est destiné à un secteur de loisirs correspondant au parc Caudan* » devient au PLU modifié : « *le secteur UI est destiné à un secteur de loisirs et d'équipements* ».

3) Règles applicables en zone UI

Dans le règlement applicable à la zone UI, les constructions et installations publiques et d'intérêt général sont autorisées sous réserve de préserver « *le caractère du parc de loisirs aménagé existant* » et non plus « *le caractère du site* ».

4) Règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Modification afin de correspondre aux règles générales du Code de l'urbanisme : suppression de la règle de prospect (distance au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout de toiture du futur bâtiment), remplacée par une distance minimale de 1,90 m.

5) Marges de recul par rapport aux voies et emprises publiques

- Suite à enquête publique, en zones Ub et 1AUa, assouplissement des règles d'implantation des constructions pour une meilleure adaptation au terrain et une occupation plus rationnelle de l'espace (recul possible entre 0 et 6 m).

- Marges de recul par rapport aux routes départementales : les dispositions prévues au règlement écrit et graphique ont pour but de clarifier et de mettre à jour les règles en vigueur, ainsi que de rectifier des erreurs constatées dans le précédent PLU.

Incidences positives (cohérence et donc meilleure application des règles).

Pas d'incidences significatives, ce secteur enclavé dans l'urbanisation étant déjà destiné à recevoir des aménagements.

Cette disposition se limite à prendre en compte un état des lieux existant et n'a pas d'incidences environnementales.

Disposition sans incidences négatives sur l'environnement et favorable à l'économie d'espace.

Dispositions sans incidences négatives sur l'environnement et favorables à l'économie d'espace.

Pas d'incidences significatives.

6) Reconstruction à l'identique

Mise en conformité des règles du PLU par rapport aux dispositions de l'article L 111-15 du Code de l'urbanisme, qui limitent les possibilités de reconstruction notamment 'en cas de prescriptions contraires d'un Plan de prévention des risques naturels prévisibles».

7) Règles relatives au stationnement

- Pour les lieux recevant du public, calcul du nombre de places après étude des besoins et non sur la base de 50 % de la surface de plancher.

- Suite à enquête publique, mise à jour des règles pour le stationnement des vélos, qui reprennent les obligations définies par le Code de la construction et de l'habitation.

Paysage et patrimoine

1) Création d'un règlement graphique complémentaire «Paysage et patrimoine»

La création de cette annexe spécifique, à caractère réglementaire mais matériellement dissociée du règlement graphique, peut favoriser la précision et la lisibilité de chacun de ces deux documents. Elle peut aussi avoir l'inconvénient de ne pas en permettre une lecture simultanée qui permettrait de mieux comprendre le contexte (paysager pour le règlement écrit et urbain pour l'annexe «Paysage et patrimoine».

2) Ajout de haies à protéger

Il s'agit des haies plantées dans la commune dans le cadre du programme «Breizh Bocage».

3) Ajouts d'éléments de patrimoine protégés

Quelques éléments non antérieurement protégés sont concernés.

Envoyé en préfecture le 23/12/2024

Reçu en préfecture le 23/12/2024

Publié le

Incidences environnementales potentielles ID : 056-215600263-20241220-D2024083A-DE

Incidences environnementales potentiellement favorables si la nouvelle règle peut permettre d'éviter un sur-dimensionnement des aires de stationnement en adaptant mieux celles-ci aux besoins réels.

Incidences environnementales favorables (cohérence et meilleure application des règles favorisant l'usage du vélo).

Pas d'incidences environnementales significatives, toutefois la séparation matérielle des deux documents peut rendre leur compréhension plus difficile.

Incidences environnementales très favorables.

Incidences environnementales très favorables..

4) Modification du règlement sur le patrimoine paysager

La nouvelle version du règlement précise les dispositions applicables en introduisant une distinction entre les protections motivées par un intérêt culturel, historique ou architectural (art. L 151-19 C.U.) et celles instituées pour des motifs écologiques (L 151-23).

Corrections d'erreurs matérielles

Il a été vérifié que les diverses corrections (coefficient d'imperméabilisation, zones non aedificandi introduites par erreur, indication d'un nombre de logements...) ne sont pas susceptibles d'une quelconque incidence sur l'environnement.

Mise à jour de certaines annexes

Il s'agit d'une actualisation des servitudes d'utilité publique, des plans de réseaux et du droit de préemption urbain, qui ne sont pas susceptibles d'une quelconque incidence sur l'environnement.

Envoyé en préfecture le 23/12/2024

Reçu en préfecture le 23/12/2024

Publié le

ID : 056-215600263-20241220-D2024083A-DE

Incidences favorables à l'environnement.

Absence d'incidences environnementales.

Absence d'incidences environnementales.