COMMUNE DE BUBRY

PLAN LOCAL D'URBANISME

Approuvé le 28/04/2017
Modifié le 20/12/24 (modification de droit commun n°1)

Pièces de procédure

- Pièces de procédure -

- **Délibération d'approbation de la modification n°1 du PLU du 20 décembre 2024**

- **Délibération d'approbation d'élaboration du PLU du 28 avril 2017**

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

CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE DU 20 DECEMBRE 2024

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

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

Anne-Christine RAUTUREAU a donné pouvoir à Marie-Antoinette LE GAL
Julie LE STRAT a donné pouvoir à Anne LE GUYADER-GRANDVALET
Julien CANO a donné pouvoir à Guénahel PERICO
Véronique LE MOULEC a donné pouvoir à Véronique NICOLAS

URBANISME – MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1 DU PLU – APPROBATION	**2024-083**

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

Monsieur le Maire de Bubry a prescrit le 05 octobre 2023 la modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 28 avril 2017, avec les objets suivants :

- Ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUa du « Moulin du Duc Sud », et accompagner cette ouverture à l'urbanisation d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur la zone 1AU ainsi créée ;
- Modifier l'OAP du Vallon, pour y permettre l'installation d'équipement et d'une offre de logements diversifiés, en concordance avec la convention opérationnelle passée avec l'Etablissement Public Foncier de Bretagne, qui a acquis une partie des parcelles concernées ;
- Supprimer l'OAP « Poulna » en raison de l'impossibilité de la concrétiser, du fait de sa localisation en secteur non desservi par l'assainissement collectif ;
- Mettre le PLU en compatibilité avec le SCoT du Pays de Lorient adopté le 16 mai 2018 et modifié le 15 avril 2021 ;
- Instaurer la création de STECAL (Secteur de Taille et de Capacités Limités) afin de permettre en zone A et N la réalisation de projets s'inscrivant dans les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU ;
- Mettre à jour l'inventaire des bâtiments pouvant changer de destination en zones A et N ;
- Actualiser la rédaction des dispositions relatives à l'extension mesurée des habitations en zones A et N ;
- Modifier et/ou créer de nouveaux emplacements réservés ;
- Procéder à d'autres ajustements, ajouts ou corrections mineurs du lexique ou du règlement graphique ou écrit afin, notamment, de faire mieux correspondre certaines règles à la réalité du territoire ;
- Mettre à jour le plan des servitudes d'utilité publique ;
- Mettre à jour certaines annexes du PLU et, le cas échéant, annexer au PLU ou au règlement graphique d'éventuels documents ou servitudes méritant de l'être ;
- Corriger des erreurs matérielles constatées sur les documents du PLU approuvé.

Le Conseil municipal a délibéré le 06 octobre 2023 sur la justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU Moulin du Duc Sud, sur le lancement d'une évaluation environnementale et sur la définition des modalités de la concertation. Il a délibéré le 15 mars 2024 sur le bilan de la concertation.

Le projet incluant l'évaluation environnementale a été transmis à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) qui a rendu son avis le 27 juin 2024. Il a également été

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

examiné par la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF), qui a émis un avis favorable le 21 mai 2024. Il a enfin été notifié aux Personnes Publiques Associées qui ont formulé leurs avis entre avril et septembre 2024.

L'enquête publique portant sur le projet de modification du PLU, assorti des avis des PPA, de la MRAe et de la CDPENAF, s'est tenue à la mairie de Bubry entre le 16 septembre 2024 et le 18 octobre 2024.

22 observations ont été déposées par le public, dont 16 consignées sur le registre papier de l'enquête publique lors des permanences du commissaire-enquêteur et 6 sur le registre dématérialisé.

Le commissaire-enquêteur a ensuite présenté son procès-verbal de synthèse, auquel la Commune a répondu dans un mémoire en réponse. Le commissaire-enquêteur a remis le 18 novembre 2024 son rapport et ses conclusions, dans lesquelles il émet un avis favorable sans réserve au projet de modification n°1 du PLU.

Madame Marie-Françoise JULE, adjointe déléguée à l'urbanisme, présente à l'Assemblée les avis des instances consultées ainsi que le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur.

Madame Marie-Françoise JULE, adjointe déléguée à l'urbanisme, expose également les amendements qu'il est proposé d'apporter au projet de modification n°1 du PLU ainsi que les décisions relatives aux recommandations émises par le commissaire-enquêteur.

Suite aux observations émises lors de l'enquête publique et dans le procès-verbal de synthèse du commissaire-enquêteur :

- Un bâtiment d'intérêt architectural, qui pourra changer de destination, est ajouté à Kerscaven, car il correspond aux critères de ce classement ;
- Un emplacement réservé n°5 est ajouté au bénéfice de la Commune sur les parcelles AC 138, AC 150, AC 151 et AC 152, afin de pouvoir y aménager les abords de la rue de Kerhélène (élargissement éventuel, stationnement, aire de manœuvre…) et contribuer à améliorer les accès aux futurs EHPAD et salle de sports. Sur la parcelle AC 138, où sont présents des arbres de haute tige, une haie à préserver est ajoutée au règlement graphique complémentaire « Paysage et Patrimoine » ;
- La notice du zonage d'assainissement des eaux pluviales approuvé le 28 avril 2017 est ajoutée aux annexes du PLU et l'article 17 des dispositions générales du règlement écrit sur la gestion des eaux pluviales est complété. Suite à la préconisation du commissaire-enquêteur, ces ajustements visent à favoriser une gestion à la parcelle et à l'opération ainsi que la mise en œuvre de dispositifs de gestion aérienne des eaux pluviales, souvent moins coûteux et plus faciles d'entretien, et à promouvoir les économies d'eau par la mise en œuvre de dispositifs de récupération des eaux de pluies ;
- Suite à la demande des propriétaires, la parcelle AC 86 est retirée de la zone 1AUa Moulin du Duc sud et est reclassée en zone naturelle Na ;
- Concernant les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques :
    - en zone Ub, dans le but de faciliter les constructions dans le tissu bâti existant, la règle d'implantation, qui, au PLU de 2017 est « à au moins 3 m des voies et emprises publiques », est remplacée pour autoriser une implantation dans une bande de 0 à 6 m, sauf configuration ou contraintes particulières (ensoleillement, raisons architecturales ou d'urbanisme…) ;
    - en zone A, il est précisé que la règle de recul de 5 m par rapport aux voies et emprises publiques s'applique aux bâtiments agricoles, afin d'éviter toute ambiguïté pour les extensions d'habitations existantes.
- Les annexes sont mises à jour.

Pour tenir compte de l'avis des PPA et autres instances :

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

- La hauteur maximum des annexes est fixée en zones A et N à 3,50 m au lieu de 4 m, suite aux avis de la CDPENAF et des services de l'Etat ;
- Suite aux avis du SCoT et de la CCIM, le périmètre de centralité commerciale est réduit sur sa partie ouest, pour inclure les zones où sont implantés les commerces du centre-bourg et l'Intermarché, et les possibilités d'implantation d'activités au niveau des rez-de-chaussée commerciaux protégés, identifiés au règlement graphique, sont élargies à l'ensemble de la destination « commerce et activités de services », au lieu des seuls « commerce et artisanat » ;
- Sur la base de l'avis de la Direction de l'Habitat de Lorient Agglomération, l'article 18 « Diversité de l'Habitat » est modifié pour préciser que la création des 8 logements sociaux familiaux demandés par le PLH est prévue dans les OAP « Moulin du Duc Sud » et « Le Vallon » et le principe d'une programmation de 20 % de logements sociaux est ajouté dans l'OAP « Le Vallon » ;
- Pour répondre à l'avis de la Direction des Mobilités de Lorient Agglomération, l'annexe n°1 du règlement écrit relative au calcul des places de stationnement est modifiée pour les deux-roues, dans le sens de l'application des règles du Code de la Construction et de l'Habitat (CCH), qui s'imposent à tout projet.

Concernant les recommandations du commissaire-enquêteur :

- **Recommandation n°1** : Afin de compenser la perte de surface sur l'OAP Moulin du Duc liée au reclassement en zone Na de la parcelle AC 86, augmenter la densité du restant de l'opération afin de conserver le même nombre de logements dans l'OAP.
  Une densité minimum de 17 logements/ha est maintenue sur l'OAP « Moulin du Duc Sud ». Cette densité est celle exigée par le SCoT et le PLH, avec lesquels le PLU doit être compatible. C'est une densité minimum, qui n'empêchera pas une densité supérieure si elle était proposée et retenue par la Commune dans un futur projet de lotissement.

- **Recommandation n°2** : ne pas changer la densité de l'OAP n° 4 de Plouay secteur Ouest mais étudier et négocier son raccordement à l'assainissement collectif.
  L'OAP « Plouay » est maintenue sans réduire le nombre de logements demandées, afin de permettre d'appliquer la densité prévue par le PLU de 2017, si un raccordement au réseau d'assainissement collectif était réalisé dans le futur.

- **Recommandation n°3** : ne pas intégrer le STECAL de Stang er Borel dans la modification du PLU.
  Le STECAL de Stang er Borel est maintenu, en supprimant le BIA (bâtiment pouvant changer de destination) destiné à créer une auberge. Invité à expliquer son projet lors d'un rendez-vous en mairie, le porteur de projet a en effet apporté des justifications sur les constats effectués lors de la visite du commissaire-enquêteur et a indiqué que le projet d'auberge n'était plus d'actualité.

- **Recommandation n°4** : limiter encore plus le périmètre de la centralité commerciale de type 3 du bourg pour le porter à la limite de périmètre indiqué par le SCoT (qui n'inclut pas l'Intermarché).
  L'Intermarché reste inclus dans le périmètre de centralité commerciale. Ce supermarché est en effet la locomotive commerciale du centre-bourg de Bubry. Il est jugé important qu'il puisse s'adapter et procéder à d'éventuelles extensions dans le cadre de projets qui ne seraient pas possibles hors centralité commerciale (ex : drive avec livraisons à l'extérieur du magasin…).

Vu le code général des collectivités territoriales ;
Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L153-36 et suivants relatifs à la modification des plans locaux d'urbanisme ;
Vu le Plan local d'urbanisme approuvé le 28 avril 2017 ;
Vu l'arrêté municipal n°1706 en date du 05 octobre 2023 qui a prescrit la modification de droit commun n°1 du PLU ;
Vu l'avis n° 2024-011439 de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale en date du 27 juin 2024 ;

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

Vu l'avis de Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) réunie le 21 mai 2024 ;
Vu les avis des Personnes Publiques Associées ;
Vu l'arrêté municipal n°1795 en date du 26 juillet 2024 portant la modification de droit commun n°1 du PLU à l'Enquête Publique ;
Vu le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur en date du 18 novembre 2024 ;
Considérant la liste exposée plus haut des ajustements et compléments apportés au projet de modification de droit commun n°1 du PLU présenté à l'enquête publique, au regard des avis émis par la population lors de l'Enquête Publique, des avis des Personnes Publiques Associées, de la MRAe et de la CDPENAF et du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur ;
Considérant que le dossier de modification de droit commun n°1 du PLU de Bubry, tel qu'il est présenté au Conseil Municipal, est prêt à être approuvé ;
Vu l'avis favorable de la Commission « Urbanisme - PLU » du 09 décembre 2024 ;

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

- **DECIDE** d'amender le projet de modification n°1 PLU qui a été soumis à enquête publique selon la liste exposée dans la présente délibération, au regard des avis émis par la population lors de l'Enquête Publique, des avis des Personnes Publiques Associées, de la MRAe et de la CDPENAF et du rapport et des conclusions du Commissaire Enquêteur ;
- **APPROUVE** la modification de droit commun n°1 du PLU telle qu'annexée avec son contenu à la présente délibération ;
- **DIT** que la présente délibération fera l'objet d'une transmission au Préfet et des mesures de publicité et d'affichage prévue par la loi, que le dossier de modification de droit commun n°1 du PLU sera tenu à disposition du public et qu'il sera rendu exécutoire à l'issue des mesures de publicité et d'affichage précitées.

VOTE			
Votants : 19	Pour : 19	Abstention :	Contre :

Pour extrait certifié conforme

Le secrétaire de séance,
Christian FOLL

Le Maire,
Roger THOMAZO

MAIRIE DE BUBRY ★ 56 (MORBIHAN) ★

Envoyé en préfecture le 28/04/2017
Reçu en préfecture le 28/04/2017
Affiché le 28 AVR. 2017
ID : 056-215600263-20170428-201720-DE

DÉLIBÉRATION
CONSEIL MUNICIPAL
SÉANCE DU 28 AVRIL 2017

L'an deux mil dix sept, le vingt huit avril, à 20 heures, le Conseil Municipal de Bubry, régulièrement convoqué le vingt et un avril, s'est réuni, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Roger THOMAZO, Maire.

Présents : R. THOMAZO – C. EVANO – Nicole GUILLEMOT - M.F. JULE – M.A. LE GAL – J.C. MICHARD - H. DUJON – Nicolas GUILLEMOT – A. LE GUYADER GRANDVALET – G. LE MESTREALLAN – J.Y. LE STUNFF – J.LOTHORE - S. MALVOISIN – – V. NIGNOL - A.C. ORDRONNEAU – G. PERICO – P. ROBERT – E. ROMIEUX

Absents excusés : Y. GARIN

–
Procurations :

Monsieur Nicolas GUILLEMOT a été désignée secrétaire de séance

2017-020 : Plan Local d'Urbanisme (PLU) - Approbation

Monsieur le maire rappelle au conseil municipal les conditions dans lesquelles le plan local d'urbanisme a été élaboré , à quelle étape il se situe, et présente le dossier.

Le conseil municipal,
Entendu l'exposé de M le maire,
Vu le code de l'urbanisme,
Vu la délibération du conseil municipal du 12 mai 2006 prescrivant la révision du plan local d'urbanisme,
Vu la délibération du conseil municipal du 7 avril 2014 approuvant le PADD,
Vu les délibérations du conseil municipal du 27 novembre 2015 faisant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de plan local d'urbanisme,
Vu les avis émis par les personnes publiques associées et autres organismes consultés,
Vu l'arrêté municipal du 30 mai 2016 soumettant le plan local d'urbanisme à enquête publique,
Vu les délibérations du Conseil communautaire du 13 décembre 2016 approuvant le zonage d'assainissement des eaux usées et de la Commune de Bubry du 28 avril 2017 approuvant le zonage d'assainissement des eaux pluviales.

Entendu les conclusions du commissaire-enquêteur,

Considérant que les résultats de l'enquête publique et de la consultation des personnes publiques justifient des ajustements au plan local d'urbanisme,

Après en avoir délibéré, **décide d'approuver le plan local d'urbanisme** en y intégrant les remarques formulées par les PPA telles que figurant en annexe, ainsi que certaines des

Envoyé en préfecture le 28/04/2017
Reçu en préfecture le 28/04/2017
Affiché le 28 AVR. 2017
ID : 056-215600263-20170428-201720-DE

remarques ponctuelles issues de l'enquête publique (étoilage notamment) ne remettant pas en cause l'équilibre du projet.

Monsieur le maire précise en outre que :
La présente délibération deviendra exécutoire :
- dans le délai d'un mois suivant la réception par le préfet du dossier, si celui-ci ne notifie aucune rectification à apporter au plan local d'urbanisme ou, dans le cas contraire, à dater de la prise en compte des rectifications notifiées ;
- après l'accomplissement des mesures de publicité décrites ci-dessous.

La présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R 153-20 et R 153-21 (anciennement R 123-24 et R 123-25) du code de l'urbanisme :
- d'un affichage en mairie durant un mois,
- d'une insertion dans un journal diffusé dans le département,

Le plan local d'urbanisme, devenu exécutoire, sera tenu à la disposition du public en mairie, à la préfecture et à la direction départementale des territoires et de la mer aux jours et heures d'ouverture au public.

VOTE			
Votants : 18	Pour : 18	Abstention : 0	Contre : 0

Pour copie conforme
Le Maire,

MAIRIE DE BUBRY
56 (MORBIHAN)