



Mission régionale d'autorité environnementale

Bretagne

**Avis délibéré de la mission régionale d'autorité
environnementale de Bretagne sur le projet
de modification n°1 du plan local d'urbanisme
de Bubry (56)**

n° MRAe : 2024-011439

Avis délibéré n°2024AB46 du 27 juin 2024

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne s'est réunie le 27 juin 2024 à Rennes. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme de Bubry (56).

Étaient présents et ont délibéré collégalement : Alain Even, Chantal Gascuel, Isabelle Griffé, Jean-Pierre Guellec, Laurence Hubert-Moy, Audrey Joly et Sylvie Pastol.

En application du règlement intérieur de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne adopté le 24 septembre 2020, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

* *

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) de Bretagne a été saisie par la commune de Bubry pour avis de la MRAe, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçu le 25 mars 2024.

Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L. 104-6 du même code, il en a été accusé réception. Selon l'article R. 104-25 du même code, l'avis doit être fourni dans un délai de trois mois.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-24 du code de l'urbanisme, la DREAL de Bretagne, agissant pour le compte de la MRAe, a consulté l'agence régionale de santé (ARS).

Sur la base des travaux préparatoires de la DREAL Bretagne, et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

Pour chaque plan ou document soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne publique responsable et du public.

Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer la conception de celui-ci, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.

Le présent avis est publié sur le site des MRAe. Il est intégré au dossier soumis à la consultation du public.

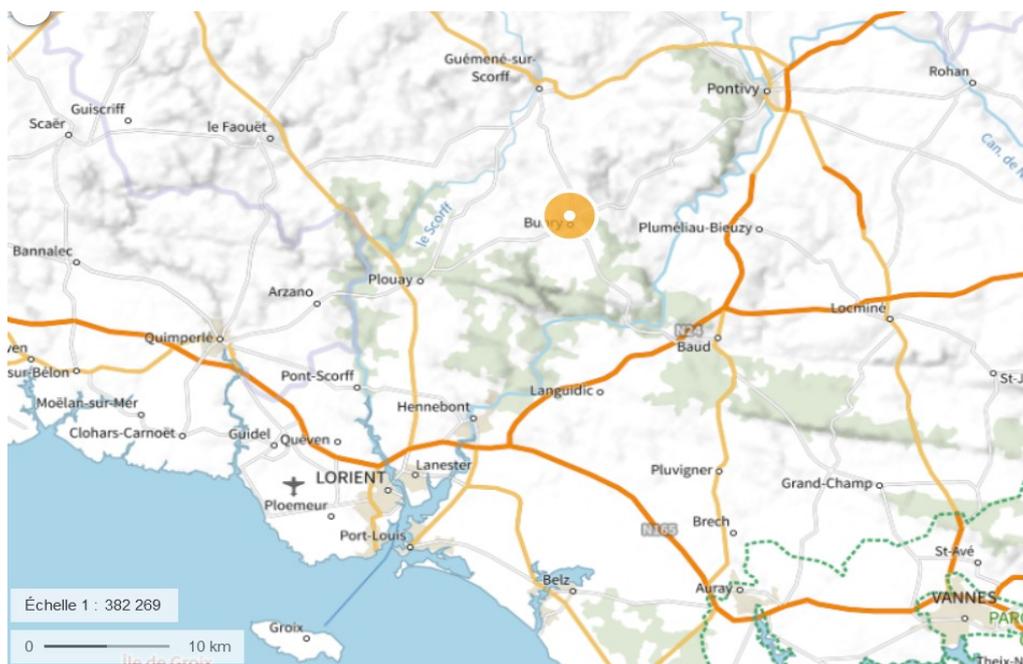
Avis

L'évaluation environnementale des projets de documents d'urbanisme est une démarche d'aide à la décision qui contribue au développement durable des territoires. Elle est diligentée au stade de la planification, en amont des projets opérationnels, et vise à repérer de façon préventive les impacts potentiels des orientations et des règles du document d'urbanisme sur l'environnement, à un moment où les infléchissements sont plus aisés à mettre en œuvre. Elle doit contribuer à une bonne prise en compte et à une vision partagée des enjeux environnementaux et permettre de rendre plus lisibles pour le public les choix opérés au regard de leurs éventuels impacts sur l'environnement. Le rapport de présentation rend compte de cette démarche.

1. Contexte, présentation du territoire, du projet et des enjeux environnementaux associés

1.1. Contexte et présentation du territoire

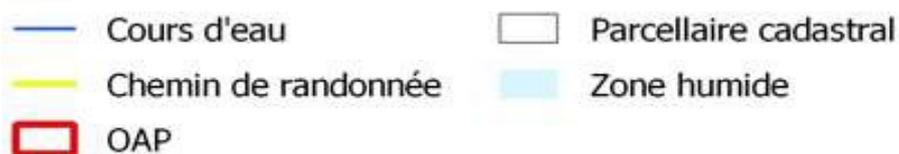
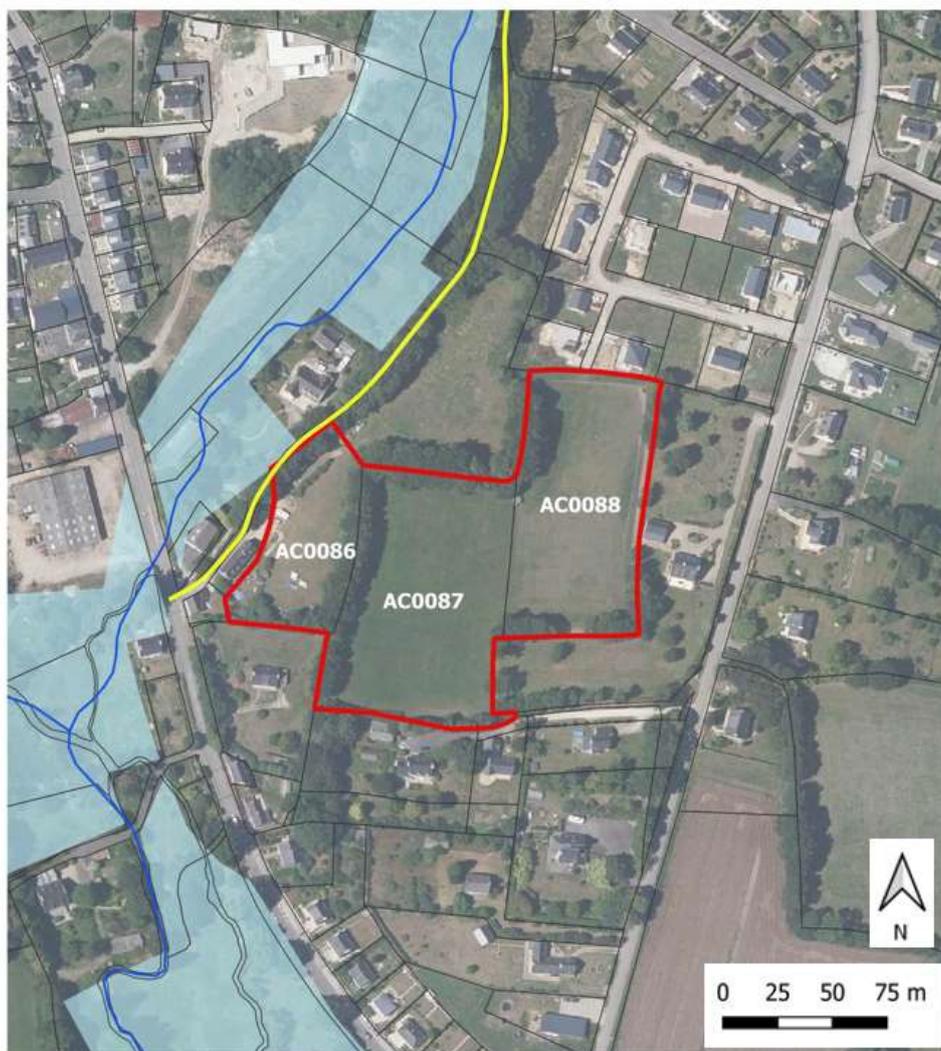
Bubry est une commune rurale de 2 289 habitants¹ du département du Morbihan. Elle fait partie du territoire de Lorient agglomération. Elle est située à 36 km de Lorient et à 22 km de Pontivy.



Localisation de la commune (Source : Geoportail)

Bubry est caractérisé par un territoire vallonné, un paysage mêlant bocage et terres cultivées. Ce territoire, traversé par de multiples cours d'eau, comprend également de nombreuses zones humides. La commune est essentiellement située dans le bassin versant du Blavet.

1 Source : Insee 2020, Comparateur des territoires



Périmètre de l'OAP « Moulin du Duc Sud » (source: PLU de Bubry)

Les parcelles comprennent actuellement une vaste zone de prairie pâturée, un jardin d'agrément en secteur sud et une partie nord à l'état de friche dominée par des espèces herbacées et en voie de boisement spontané.

La commune prévoit également la modification de l'OAP « Le vallon » pour l'implantation de logements et d'une gendarmerie, la suppression de l'OAP « Poulna »⁴, la création de deux nouveaux secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) à la ferme de Kerbastard ainsi qu'au hameau de Stang er Borel⁵, pour l'installation de zones de camping (implantation d'un bâtiment d'accueil, d'une aire de camping, de plusieurs *tiny houses*, etc.).

4 L'OAP à vocation habitat « Poulna » est supprimé par la commune en raison de l'impossibilité de relier le secteur au réseau d'assainissement collectif (8 logements étaient initialement prévus par le PLU).

5 La modification n°1 du PLU prévoit la mise à jour de l'inventaire des bâtiments d'intérêt architectural, l'extension mesurée et la division des habitations en campagne, la modification et la création d'emplacements réservés qui ne sont pas étudiées dans l'avis.

1.3. Enjeux environnementaux associés

Les enjeux environnementaux du projet de modification n°1 du PLU de Bubry, identifiés comme prioritaires, sont :

- la **préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) dans le cadre des objectifs de sobriété foncière et de préservation de la multifonctionnalité des sols⁶**, en raison de l'ouverture à l'urbanisation de 2 hectares de prairies et jardins pour la construction de 34 logements ;
- la **protection de la trame verte et bleue, de la biodiversité et des habitats naturels humides liés à la présence de zones humides** en contre-bas de la zone ouverte à l'urbanisation (Moulin du Duc sud), ainsi qu'à proximité des deux STECAL créés pour l'accueil de camping à la ferme ⁷ ;
- la **préservation de la qualité paysagère en raison de l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur à proximité** immédiate de la trame verte et bleue et le risque de la banalisation du paysage par la construction de pavillons récents ;
- la **préservation de la qualité de l'eau** notamment celle du Brandifroust et plus largement celle du bassin versant du Blavet.

2. Prise en compte de l'environnement par le projet et qualité de l'évaluation environnementale

2.1. Organisation spatiale et consommation des sols, des espaces naturels, agricoles et forestiers et justification des choix

- Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF)

La consommation d'ENAF pour la période 2011-2021 est de 10,3 hectares sur le territoire communal de Bubry, d'après le dossier. La réalisation de l'ensemble des OAP en densification et des zones d'extension urbaines 1AU et 2AU générerait ainsi, à partir de 2021, **une consommation d'ENAF d'environ 3,2 ha suite à la modification du PLU. Il convient de justifier la localisation et le séquençage de l'urbanisation telles que définies par la commune.**

En outre, l'OAP « Moulin du Duc sud » comprend une densité assez faible de 17 logements par hectare. **L'Ae rappelle que la densité de 17 logements par hectare, telle que fixée par le schéma de cohérence territoriale du Pays de Lorient, est une densité minimale qu'il convient d'adapter au regard des nouvelles trajectoires (zéro artificialisation nette - ZAN).**

- Justification des choix et scénarios alternatifs

La commune précise que le choix de la zone Moulin du Duc sud est lié à sa proximité avec le bourg, son accessibilité (600 mètres par le chemin piéton créé) et la qualité de son cadre de vie (trame verte et bleue). **Aucune autre localisation n'est suggérée pour le projet de construction des 34 logements. Il est nécessaire que soient proposés des scénarios alternatifs, présentant les différentes localisations qui ont justifié le choix de la zone 2AU actuelle.**

En outre, la commune indique que près de 75 % des logements envisagés par le PLU dans les zones d'urbanisation à court terme sont déjà réalisés ou font l'objet d'un projet. **Des espaces sont disponibles au sein de l'OAP centre bourg (6 logements possibles) et 12 logements restent à réaliser au sein de l'OAP Plouay.** En termes de surfaces, 34 % du foncier est encore disponible au sein de ces zones.

L'Ae note que la zone du Moulin du Duc nord est déjà complètement commercialisée ou en cours de commercialisation (21 pavillons dont 5 logements sociaux). Pour autant, selon l'Insee, la population communale de Bubry a tendance à baisser. On note une baisse démographique de - 0,6 % entre 2014 et

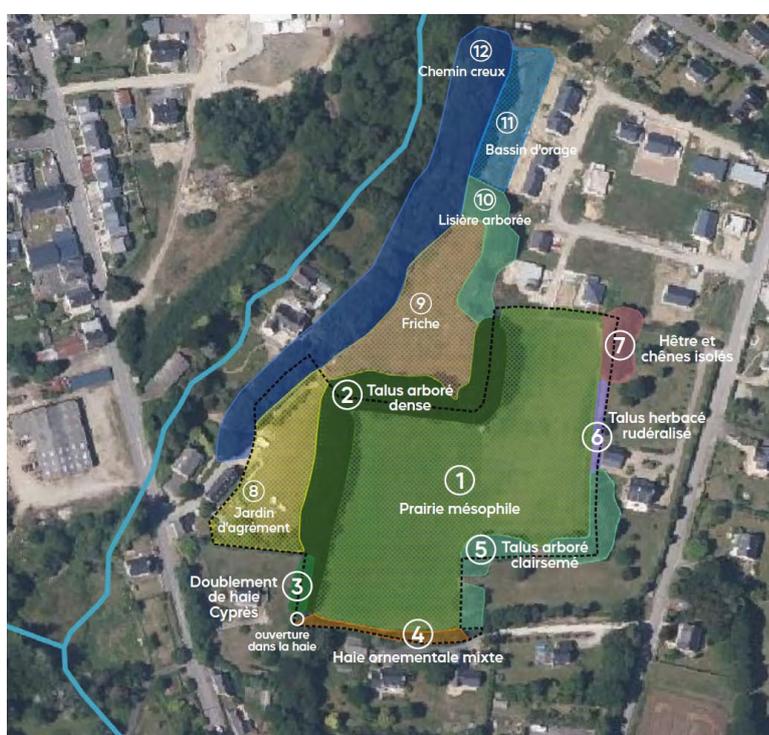
6 Dans le cadre des objectifs de sobriété foncière et de préservation de la multifonctionnalité des sols, fixés par la loi « climat et résilience » et par le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires de Bretagne.

7 Au niveau de la ferme de Kerbastard et de celle de Stang er Borel.

2020 après une très légère hausse sur la période précédente (+ 0,1 %). En outre, la modification du PLU ne mentionne pas le problème de vacance de logements qui dépassait les 8 % en 2005 selon le dossier. Cette valeur est bien trop ancienne, les données de l'Insee de 2020 indiquant 12,9 % de logements vacants. La commune devra réfléchir aux actions à mettre en place pour ramener la vacance à une proportion normale (5 à 6 %), prioritairement à l'extension de l'urbanisation.

Ainsi, l'ouverture à l'urbanisation n'est pas justifiée, tant en raison des tendances démographiques passées qu'au regard des espaces encore disponibles (18 logements restant à réaliser) et des possibilités de réduction de la vacance, et ne permet pas de limiter au maximum la consommation d'ENAF. Un séquençage de l'urbanisation, au sein de la zone Moulin du Duc sud, est à envisager afin de limiter l'urbanisation en extension.

2.2. Préservation de la biodiversité, de la trame verte et bleue, et du paysage



Secteur du Moulin du Duc sud. Source : rapport de présentation

- Biodiversité et trame verte et bleue (TVB)

Le site du Moulin du Duc sud est en contact avec un ensemble de continuités écologiques centrées sur le Brandifrou 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 haies bocagères. Ces dernières sont évoquées dans l'orientation d'aménagement et de programmation. La commune prévoit en effet des franges d'inconstructibilité de 10 m et, au sein de celles-ci, le maintien d'une propriété communale sur 3 m afin de protéger de l'artificialisation ces zones de continuités écologiques. L'aménagement d'un 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.

Si l'état initial est relativement précis concernant la biodiversité et la TVB présentes sur le secteur, l'OAP reste à compléter pour garantir la protection des haies et également des arbres existants (nord-est du secteur). La légende est à indiquer clairement afin de rendre cette protection opposable. Le schéma d'aménagement présenté est insuffisant.

- Paysage

Le site présente un paysage bocager, 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 une zone rurale au sud mais le site n'est pas visible depuis les alentours, à l'exception du front d'urbanisation au nord.

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

2.3. Préservation de la qualité de l'eau et des milieux humides

- Eaux usées

La commune dispose de deux stations de traitement des eaux usées (STEU) : la station principale située route de Baud, d'une capacité de 1 500 équivalent habitant (EH), et la station du hameau de Saint-Yves d'une capacité de 700 EH. La commune indique que les effluents du secteur Moulin du Duc sud seront traités par la STEU principale de Bubry, qui dispose d'une capacité suffisante et de rejets conformes. Elle conclut rapidement à une absence d'incidence négative de la modification du PLU sur le milieu aquatique sans préciser l'état actuel des milieux récepteurs.

Il est nécessaire que la commune indique la qualité des milieux aquatiques récepteurs afin d'évaluer la capacité des cours d'eau à recevoir des rejets supplémentaires. En outre, les questions des potentielles eaux parasites et des crues ne sont pas abordées dans le dossier.

Les deux projets de STECAL, pour l'accueil d'habitats légers et de camping reposent sur un assainissement autonome (de type toilettes sèches équipant les *tiny houses* et, dans la ferme-auberge, des sanitaires reliés à un système d'assainissement individuel par phyto-épuration). **Les dispositifs d'assainissement devront être en mesure d'absorber les flux d'eaux usées générés pour prévenir les atteintes au milieu naturel.**

L'Ae recommande d'affiner l'évaluation des incidences sur les milieux aquatiques des flux générés par le traitement d'eaux usées supplémentaires dues à l'accueil d'une nouvelle population et le cas échéant de mettre à niveau les dispositifs d'assainissement.

- Eaux pluviales

Au sein des zones à urbaniser à court terme (1AU), un coefficient maximal d'imperméabilisation des sols est fixé à 60 % ce qui permettra de réduire les ruissellements des eaux pluviales et donc les incidences de ces derniers.

L'OAP du Moulin du Duc sud précise également la mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales en évitant la création d'un bassin de rétention en contre-bas du projet d'aménagement afin de protéger les zones humides et la trame verte et bleue attenantes. **La gestion alternative des eaux pluviales est bien cadrée par l'OAP. Une étude complémentaire permettra d'affiner ses conditions de réalisation. La commune a bien cerné les enjeux et la sensibilité du vallon ouest pour éviter les ruissellements et les incidences induites.**

- Zones humides

Des zones humides sont identifiées en contre-bas du projet de lotissement du secteur Moulin du Duc sud et autour des deux STECAL. Celui de Kerbastard prévoit l'aménagement d'un chemin visant à maintenir l'écoulement de l'eau et à ne pas créer d'emprise sur les milieux humides adjacents ce qui constitue une initiative intéressante.

De manière générale, la délimitation et le fonctionnement écologique des zones humides ne sont cependant pas abordés.

3. Conclusion

L'évaluation environnementale présentée est à compléter concernant le fonctionnement écologique des zones humides, nombreuses sur le territoire de Bubry, ainsi que concernant le traitement et la qualité des eaux usées, afin d'éviter les incidences du projet sur les milieux.

En outre, l'ouverture à l'urbanisation de la zone « Moulin du Duc sud » n'est pas suffisamment justifiée, tant au regard de la tendance démographique à la baisse qu'au regard du foncier restant à mobiliser sur le territoire et des possibilités de résorption de la vacance. Le projet engendre ainsi une consommation injustifiée de 2 hectares d'ENAF et potentiellement de nouveaux déplacements motorisés compte tenu de la situation géographique de la commune. Enfin, l'OAP de la zone du Moulin du Duc sud mérite d'être complétée et renforcée pour préserver la TVB ainsi que la biodiversité (arbres, haies bocagères, etc.).

Pour la MRAe de Bretagne,
le président,

Signé

Jean-Pierre GUELLEC