



RAPPORT DE PRESENTATION

COMMUNE DE BRANDERION

Approuvé le 10 avril 2013
Mis à jour le 25 avril 2013
Modifié le 24 janvier 2014
Modifié le 25 avril 2022
Modifié le 11 mars 2026



Le Maire,



Jean-Yves CARRIO

SOMMAIRE

TITRE 1	PREAMBULE	8
I.	Le contexte de l'élaboration du PLU : un POS à réactualiser	8
II.	Rappel des objectifs de la délibération de prescription de l'élaboration du PLU	8
III.	Les documents supracommunaux	9
1.	Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)	9
2.	Le Programme Local de l'Habitat (PLH)	11
3.	Le Plan de Déplacements Urbains (PDU)	13
4.	Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)	14
5.	Le Plan Climat-Energie Territorial	14
IV.	Les études réalisées dans le cadre de l'élaboration du PLU	15
V.	La concertation dans le cadre de l'élaboration du PLU	15
VI.	La mise à jour du PLU en date du 25 avril 2013	15
VII.	La modification n°1 du PLU approuvée en date du 24 / 01 / 14	16
1.	L'objet de la modification	16
2.	La justification du choix de la procédure	16
TITRE 2	ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	22
I.	L'environnement naturel et paysages	22
1.	L'environnement physique	22
2.	L'environnement naturel	32
3.	Les grands ensembles et entités paysagères et leur gestion	38
4.	L'état initial de l'environnement du secteur de Boul Sapin	45
II.	Les risques et santé	50
1.	Les risques majeurs	50
2.	Les pollutions et les nuisances	52
3.	La gestion de l'eau	54
4.	La gestion des déchets	54
5.	La consommation énergétique sur la commune	55
TITRE 3	DIAGNOSTIC TERRITORIAL	59
I.	Histoire et patrimoine	59
1.	L'historique de la commune	59
2.	Les éléments du patrimoine communal	60
II.	La démographie : une forte évolution de la population	66
1.	Une population qui augmente en fonction de l'ouverture à l'urbanisation	66
2.	Une population familiale	68
III.	L'habitat : une prédominance du pavillonnaire	71
1.	Une croissance constante du parc de logements	71
2.	Les caractéristiques du parc de résidences principales	71
3.	L'âge du parc de logement	73
4.	L'analyse de la vacance	73
5.	L'analyse du parc social	73

IV. Une population active qui migre vers les pôles urbains d'emploi	74
1. Les caractéristiques de la population active.....	74
2. Le chômage (chiffre 2011)	75
3. Les emplois proposés sur la commune	75
V. Le dynamisme économique.....	76
1. Les entreprises communales	76
2. Le Parc d'activités communal.....	77
3. Le Projet de Zone d'Activités d'Intérêt Communautaire (ZAIC) de Boul Sapin	78
4. Le commerce	93
5. Le tourisme	94
VI. L'agriculture.....	95
1. Les exploitations communales.....	95
2. Les exploitants extérieurs	96
3. Le parcellaire agricole	97
4. La qualité agronomique des terres agricoles.....	98
VII. Les déplacements et les infrastructures.....	99
1. Les déplacements routiers.....	99
2. Les transports en commun	100
3. Les liaisons douces à l'échelle de la commune.....	102
VIII. Les équipements et les services.....	106
1. Les équipements communaux.....	106
2. Les équipements scolaires.	107
3. Les réseaux publics.....	108
 TITRE 4 ANALYSE DE L'OCCUPATION DE L'ESPACE.....	 117
I. La morphologie du territoire.....	117
II. L'analyse de la consommation d'espace.....	121
1. L'évolution de la consommation d'espace.....	121
2. L'analyse de la consommation d'espace sur les 10 dernières années	122
3. L'analyse des potentiels d'urbanisation au sein de l'espace urbanisé.....	125
 TITRE 5 CHOIX RETENUS POUR L'ELABORATION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD).....	 133
I. La synthèse des enjeux du territoire.....	133
1. En matière d'aménagement de l'espace et d'habitat.....	133
2. En matière de développement économique	134
3. En matière de déplacement	134
4. En matière d'environnement.....	134
II. Les grandes orientations du PADD.....	136
1. Poursuivre un développement mesuré et raisonné du territoire communal	138
2. Affirmer la vocation agricole et soutenir l'activité économique.....	140
3. Préserver et mettre en valeur l'environnement naturel, le patrimoine rural et les paysages	142
III. Les choix retenus pour chaque orientation	144
1. Orientation n° 1 : poursuivre un développement mesuré et raisonné du territoire communal	144
2. Orientation n° 2 : affirmer la vocation agricole et soutenir l'activité économique	151
3. Orientation n° 3 : Préserver et mettre en valeur l'environnement naturel, le patrimoine rural et les paysages	161

TITRE 6 TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD) 167

I.	L'élaboration du règlement graphique et écrit.....	167
1.	La zone « urbaine ».....	168
2.	La zone « à urbaniser ».....	171
3.	La zone « agricole ».....	173
4.	La zone « naturelle ».....	177
II.	Les autres dispositions graphiques complémentaires au zonage.....	182
1.	Les emplacements réservés.....	182
2.	Les Espaces Boisés Classés.....	183
3.	Les éléments naturels et bâtis à protéger au titre de l'article L.123-1-5 7°.....	184
4.	Les marges de recul.....	185
5.	La marge de recul des cours d'eau.....	185
6.	La protection des rez-de-chaussée commerciaux.....	186
7.	Les zones de protection au titre de l'archéologie.....	186
III.	L'élaboration des orientations d'aménagement et de programmation.....	187
1.	Les zones concernées.....	188
2.	Les objectifs des OAP destinés à l'habitat.....	189
3.	La programmation des secteurs d'habitat.....	191
4.	L'orientation d'aménagement et de programmation du secteur de Boul Sapin.....	192
IV.	Le bilan de la consommation d'espace du PLU.....	196
1.	La consommation d'espace.....	196
2.	La consommation de l'espace agricole.....	197

TITRE 7 COMPATIBILITE DU PLU 201

I.	La prise en compte des principes généraux du Code de l'Urbanisme.....	201
II.	La Loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement.....	205
III.	La compatibilité avec les documents supra-communaux.....	206
1.	La compatibilité avec le SDAGE Loire-Bretagne.....	206
2.	La compatibilité avec le SCoT du Pays de Lorient.....	207
3.	La compatibilité avec le PLH de Lorient Agglomération.....	212
4.	La compatibilité avec le PDU de Lorient Agglomération.....	213
5.	Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage.....	214
6.	Le Schéma régional de cohérence écologique.....	214
7.	Le plan climat-énergie territorial.....	215

TITRE 8 EVALUATION DU PLU 219

I.	Les indicateurs retenus en matière d'habitat.....	219
II.	Les indicateurs retenus en matière de consommation d'espace.....	221



TITRE 1

PREAMBULE

TITRE 1 PREAMBULE

I. Le contexte de l'élaboration du PLU : un POS à réactualiser

Le Plan d'Occupation des Sols (POS) de la commune de Brandérion a été approuvé pour la première fois le 11 septembre 1985, modifié le 28 septembre 1987 et le 30 mars 1990. Il a ensuite été révisé et approuvé par délibération du Conseil Municipal le 12 décembre 1996 et modifié le 30 juin 2005.

Depuis 1996, les exigences et les problématiques ont évolué. De nouvelles préoccupations environnementales se sont fait jour, le tout lié à de nouvelles lois (Grenelle II) incitant à de nouvelles démarches dans l'approche de l'aménagement de l'espace, des transports, de l'environnement, etc ...

Par ailleurs, le POS étant peu adapté pour l'application des politiques de renouvellement Urbain, la Loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 (SRU) a donné naissance à un nouveau document de planification : le Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Ainsi, en application des dispositions des articles R123-1 et suivants du code de l'urbanisme, la commune de Brandérion a décidé, par délibération en date du 15 avril 2008, de procéder à une révision générale de son Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme.

II. Rappel des objectifs de la délibération de prescription de l'élaboration du PLU

Le Conseil Municipal de la commune de Brandérion a décidé, par délibération en date du 15 avril 2008, de mettre son document d'urbanisme en révision et ainsi de transformer son Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme.

La révision se veut rester fidèle aux objectifs du précédent POS tout en prenant en compte les évolutions réglementaires récentes. Ainsi, les objectifs poursuivis sont :

- Prendre en compte les évolutions législatives, réglementaires, la jurisprudence et les documents supracommunaux,
- Maîtriser l'évolution de la population et de l'urbanisme dans le bourg et dans les hameaux,
- Instruire les demandes déposées par les propriétaires, notamment, mais pas seulement, à proximité de l'agglomération pour autant qu'elles soient compatibles avec les différentes réglementations et le souhait de la commune de ne pas dépasser un certain seuil de population,
- Favoriser le développement économique en veillant à intégrer dans le paysage et le territoire le projet de zone d'activités d'intérêt communautaire de Lorient Agglomération, tout en favorisant le maintien de l'activité agricole, mais aussi l'activité touristique avec la Tisserie et les gîtes ruraux,

- Développer les mesures de protection des espaces naturels, zones humides, forêts, etc ... sans entraver l'activité agricole, de sorte qu'elle ne s'en trouve pas pénalisée,
- Améliorer le cadre de vie : accessibilité et déplacements, intégration des nouveaux échangeurs et giratoires et les équipements. Intégrer cette préoccupation dans le cadre du PLH et du PDU de Lorient Agglomération,
- Poursuivre l'aménagement du centre bourg.

III. Les documents supracommunaux

Le PLU de la commune de Brandérion doit être compatible avec :

- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Lorient,
- Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération du Pays de Lorient,
- Le Plan de Déplacements Urbains (PDU) de la Communauté d'Agglomération du Pays de Lorient,
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne,
- Le Plan Climat-Energie Territorial de la Communauté d'Agglomération du Pays de Lorient.

1. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

Le SCoT du Pays de Lorient a été approuvé le 18 décembre 2006 et est entré dans sa phase exécutoire en mars 2007.

Document de planification stratégique, il constitue un cadre de référence pour les documents et projets d'aménagement et d'urbanisme communaux. Il s'impose ainsi au présent PLU qui doit être compatible avec ses objectifs et ses orientations.

Outre un projet politique global, le SCoT dresse un certain nombre de principes d'aménagement en conformité avec les valeurs fondamentales du territoire, exprimées dans les objectifs du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et déclinées dans les orientations du Document d'Orientations Générales (DOG).

Ces valeurs s'appuient sur les qualités intrinsèques qui ont forgé et caractérisent encore aujourd'hui le pays de Lorient. Elles constituent ainsi des bases solides et pérennes pour mettre en valeur l'identité et la dynamique de développement du territoire et devront trouver leur traduction dans les projets d'urbanisme et d'aménagement.

Les orientations du SCoT sont les suivantes :

➤ Promouvoir l'économie de nos ressources : une préoccupation majeure et transversale

Ces ressources concernent aussi bien :

- La ressource foncière,
- La ressource énergétique,
- La ressource financière.

Cette volonté de préservation des ressources représente une notion transversale du SCOT, inscrite en filigrane dans l'ensemble de ses objectifs et orientations.

➤ Fonder le développement sur l'eau et la mer

- L'eau s'impose comme un capital essentiel pour l'avenir du territoire,
- Un capital économique, par l'importance des activités liées à l'eau,
- Un capital environnemental par la richesse écologique que les milieux aquatiques lui confèrent,
- Un capital social par l'influence considérable de cet élément sur la qualité de vie des 200 000 habitants du territoire.

Le SCoT affirme le rôle incontournable de ce capital dans l'aménagement et le développement futur du territoire.

➤ Promouvoir notre identité et une image de qualité

Pour assurer son développement et affirmer sa position face aux territoires concurrents, le Pays de Lorient dispose d'un indéniable atout, emblématique de son identité : un caractère fondamentalement lié à la mer et aux vallées.

Mettre en valeur cette identité, c'est :

- Développer l'économie du territoire, organisée autour du monde maritime et de l'agroalimentaire,
- Véhiculer une image de qualité du territoire, de ses paysages,
- Préparer l'héritage des générations futures en prenant conscience qu'au-delà de la préservation du patrimoine naturel et bâti, les constructions d'aujourd'hui composeront aussi le patrimoine et le paysage de demain.

Le SCoT a pour objectif de préserver ces caractéristiques identitaires. Il veille à trouver l'équilibre entre les différents espaces naturels, ruraux et urbains, dans une optique d'aménagement de qualité, pour un cadre de vie agréable, une offre touristique séduisante, une image positive et attractive du territoire.

➤ Dynamiser nos potentiels économiques

Le SCoT vise à favoriser une gestion de l'espace favorable pour déployer et diversifier le potentiel économique du territoire : son aménagement futur doit réussir à concilier la vitalité des activités portuaires, des entreprises artisanales, commerciales ou de services et des secteurs de l'agriculture ou du tourisme avec le développement urbain. Le SCoT insiste sur la nécessité de proposer une offre cohérente et performante dans les zones d'activités. La qualité du territoire sera alors affirmée comme facteur d'attractivité et de dynamisme global.

➤ Favoriser une organisation urbaine fondée sur la proximité

Le Pays de Lorient est appelé à accueillir un nombre croissant d'habitants et son organisation doit leur permettre de bien vivre ensemble en favorisant le lien social.

- Proposer davantage de diversité en termes d'habitat permettra de mieux répondre aux différents besoins des ménages, et aux enjeux de mixité sociale et intergénérationnelle, à l'échelle des communes et des quartiers ;
- Conforter le développement urbain autour des centres urbains, favoriser le renouvellement urbain, éviter une dilution anarchique de l'urbanisation et affirmer des espaces de respiration entre les secteurs urbains pour préserver les liens de proximité entre ville et nature... contribueront à satisfaire pleinement les attentes des habitants et ce, au sein d'un maillage équilibré du territoire.

2. Le Programme Local de l'Habitat (PLH)

Le Programme Local de l'Habitat dont le programme d'action a été approuvé le 16 décembre 2011 définit 3 grands défis à réaliser sur la période 2012 – 2017. Il s'agit d'un PLH de croissance qui propose une approche stratégique se résumant par : « *un nouveau PLH, pour un nouveau modèle de développement* ».

➤ **Les 3 idées fortes du PLH sont :**

- Un scénario de développement démographique ambitieux, mais réaliste dans sa mise en œuvre,
- Une sectorisation des objectifs avec le découpage du territoire en 7 secteurs prenant en compte les phénomènes et caractéristiques sociodémographiques à l'œuvre dans ces différents secteurs de l'agglomération,
- Une volonté de mettre en œuvre de « *nouveaux modes d'aménagement* ». Le PLH propose des orientations sur des formes urbaines attractives, conviviales et économes en espace, un phasage et des priorités d'urbanisation, à travers la mise en compatibilité des PLU avec le PLH.

➤ **Les grands objectifs du PLH à l'échelle de Lorient Agglomération:**

Une production moyenne de 1 000 nouveaux logements par an. Cet objectif quantitatif de production est associé à un objectif qualitatif visant à accueillir les jeunes familles et ce, afin d'atteindre 200 000 habitants à l'horizon 2020 pour tirer partie de la croissance démographique de la Bretagne Sud.

➤ **Trois défis, les conditions de la réalisation et vingt actions programmées**

Pour remplir les objectifs du PLH, les conditions de la réalisation, 3 défis majeurs ont été arrêtés. Pour la bonne réalisation du programme, les trois défis ont été déclinés en 20 actions.

▪ **Défi n°1 : produire des logements à coûts abordables**

Ce défi vise à produire des logements aptes à offrir un parcours résidentiel à coût abordable pour tirer profit des dynamismes démographiques de la Bretagne Sud. Il s'articule autour de plusieurs objectifs notamment :

- La densité et les nouvelles formes urbaines : il est proposé d'adapter la densité minimale selon la situation : cœur d'agglomération, centres bourgs, terrains en extension d'urbanisation et terrains à proximité de transports collectifs structurants. Un enjeu important pour cet objectif est de proposer des innovations en termes de formes urbaines.
- Le développement et le rééquilibrage de l'offre locative sociale : le PLH fixe un pourcentage de logements sociaux par commune : 20% de la construction neuve dans les communes ayant plus de 20% de logements sociaux, 30% pour les autres communes, soit 264 logements sociaux financés par an. Ces pourcentages s'appliquent en collectif ou en individuel groupé à partir de 6 logements ou 6 lots (le nombre de logements sociaux sera arrondi à l'unité supérieure).
- Le développement d'une offre en accession à coût encadré et à coût abordable en neuf mais également dans l'ancien : là encore, le PLH fixe un pourcentage de logements à produire dans chaque commune. Lorient Agglomération aidera les accédants les plus modestes grâce à l'octroi d'aides non seulement en neuf mais également dans l'ancien car en effet, beaucoup de primo-accession se font dans ce parc.

▪ **Défi n° 2 : mettre en œuvre les principes du développement durable**

Ce défi vise à mener une politique urbaine permettant le développement des offres de logements et le maintien de l'attractivité du parc ancien, selon les principes du développement durable.

Ces principes de développement durable trouvent leur application dans différents champs d'intervention notamment dans une réflexion accrue sur les formes urbaines pour une gestion économe de l'espace et un accroissement de la maîtrise foncière en lien avec Foncier de Bretagne.

Le PLH s'engage, également dans ce cadre, sur la réhabilitation des logements. Ainsi la subvention passe de 3200 à 5000 euros par logement pour la rénovation du parc social avec un objectif de 300 logements réhabilités par an. Concernant le parc privé, Lorient Agglomération aide financièrement les travaux d'amélioration de l'efficacité énergétique (isolation, utilisation d'énergies renouvelables), les travaux d'adaptation aux personnes handicapées ou âgées.

▪ **Défi n° 3 : répondre aux besoins des populations spécifiques et du mal logement**

Le cadre réglementaire du PLH spécifie que ce document doit reprendre les principales actions mentionnées dans les autres plans et schémas s'appliquant sur le territoire. Cela concerne plusieurs types de populations dites « spécifiques » : les plus démunis cumulant les difficultés (financières voire de comportement), les jeunes (apprentis, stagiaires, en difficulté), les seniors (structures spécialisées médicalisées ou non), les gens du voyage.

Plusieurs objectifs ont ainsi été arrêtés notamment la mise en place d'actions pour lutter contre le mal logement (subventions pour les travaux remédiant à l'insalubrité) et contre la précarité énergétique (subventions et mobilisation des acteurs locaux pour le repérage des ménages en situation de précarité énergétique...) et pour permettre à tous les habitants de trouver un logement adapté à sa situation (seniors, jeunes, gens du voyage, personnes démunies...).

3. Le Plan de Déplacements Urbains (PDU)

Le premier PDU a été approuvé en 1987 sur 7 communes, puis un second le 18 mai 2001 sur 19 communes.

Mis en révision le 22 décembre 2008 et approuvé le 22 février 2013, le PDU se décline en 4 défis, 27 enjeux et 101 actions sur lesquels la Communauté d'Agglomération du Pays de Lorient et les communes se sont engagés :

- **Défi territorial : organisons notre territoire pour que chacun puisse se déplacer de manière durable**

Le défi à relever est de passer de 2 déplacements sur 3 à 1 déplacement sur 2 en voiture.

Enjeux :

- Renforcer le lien entre urbanisme et déplacement, sur les espaces construits et constructibles, pour réduire les besoins énergétiques,
- Affirmer la maritimité de la communauté d'agglomération,
- Valoriser les portes d'entrées de la communauté d'agglomération vis-à-vis des territoires voisins,
- Améliorer les performances et la lisibilité du réseau de transport collectif urbain,
- Prendre en compte le potentiel ferroviaire, pour les voyageurs et les marchandises,
- Accélérer le développement des modes doux de déplacement,
- Créer les conditions d'une intermodalité efficace,
- Définir une stratégie du stationnement à l'échelle de l'agglomération,
- Concevoir un nouveau schéma d'organisation pour la logistique urbaine.

- **Défi social : assurons le droit à la mobilité pour tous et selon ses besoins**

Enjeux :

- Encourager l'élaboration et la mise en œuvre de Plans de Déplacements d'Entreprises, d'Administrations et d'Etablissements d'enseignement,
- Définir des réponses aux besoins de déplacements atypiques,
- Accompagner les personnes âgées par des réponses adaptées, quel que soit leur degré d'autonomie,
- Accompagner les Personnes à Mobilité Réduite,
- Inciter à des usages raisonnés de l'automobile, tels que le covoiturage et l'auto-partage,
- Renforcer l'attractivité du réseau en agissant sur les titres de transports.

- **Défi environnemental : améliorons la qualité de notre environnement grâce à des déplacements plus propres**

Enjeux :

- Favoriser l'usage d'énergies renouvelables et de véhicules plus propres, pour les transports publics et individuels,
- Améliorer la flotte de navires des lignes Transrade,
- Agir sur les niveaux de bruit,
- Susciter le plaisir de la marche ou du vélo grâce à une meilleure qualité urbaine et à une sécurité accrue,
- Mettre en place un observatoire de la sécurité routière,
- Optimiser le réseau de voirie de l'agglomération pour un usage plus respectueux de l'environnement,
- Amplifier la formation de conduite douce.

- **Défi comportemental : changeons nos habitudes**

Enjeux :

- Définir les modalités de mise en œuvre et de suivi des actions du PDU à l'échelle de l'agglomération,
- Faire connaître la démarche du PDU, sensibiliser et associer la population et l'ensemble des porteurs de projet,
- Favoriser la concertation entre les partenaires,
- Accompagner les publics fragiles dans leur appropriation du territoire,
- Améliorer l'information sur les déplacements.

4. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

Le SDAGE est le document qui fixe pour chaque bassin hydrographique les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau.

Il prend en compte les principaux programmes arrêtés par les collectivités publiques et définit de manière générale et harmonisée les objectifs de quantité et de qualité des milieux aquatiques ainsi que les aménagements à réaliser pour les atteindre. Il définit également le périmètre des sous- bassins versants pour l'élaboration des SAGE.

Brandérion appartient au SDAGE Loire-Bretagne et au syndicat mixte de la Ria d'Étel dont le SAGE est en cours d'élaboration.

5. Le Plan Climat-Energie Territorial

Le Plan Climat-Energie définit les objectifs stratégiques et opérationnels à l'échelle de l'agglomération visant à atténuer et à lutter contre le réchauffement climatique et à s'y adapter, ainsi que les moyens à mettre en œuvre pour les atteindre.

Ce plan est intégré dans l'Agenda 21 de Lorient Agglomération et s'articule autour de deux volets :

- **Le volet dit « Atténuation »** visant la réduction de 20 % des émissions de gaz à effet de serre,
- **Le volet dit « Adaptation »** portant sur la vulnérabilité du territoire face aux changements climatiques prévisibles.

Le Plan Climat-Energie a été approuvé le 21 décembre 2013, après avis du Préfet de Région, du Président du Conseil Régional et du Président de l'Association Régionale des Offices HLM.

IV. Les études réalisées dans le cadre de l'élaboration du PLU

La commune a diligenté un certain nombre d'études dans le cadre de la révision de son plan local d'urbanisme :

- Diagnostic agricole élaboré par la Chambre d'Agriculture à la demande de la commune en 2010,
- Inventaire des cours d'eau approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 12 avril 2012,
- Inventaire des zones humides approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 12 avril 2012,
- Schéma directeur d'assainissement pluvial, approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 10 avril 2013,
- Mise à jour du zonage eaux usées.

V. La concertation dans le cadre de l'élaboration du PLU

Dans le cadre de l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme, la commune a réuni un groupe de travail composé d'élus, de techniciens et de Personnes Publiques Associées.

Deux réunions publiques ont eu lieu tout du long de la procédure, des publications dans la presse locale, le journal municipal de la commune, une boîte à idée et un registre à l'accueil de la mairie ont permis aux habitants de Brandérion de suivre et de participer à l'avancée de la réflexion.

VI. La mise à jour du PLU en date du 25 avril 2013

Une mise à jour du PLU a été effectuée par arrêté du Maire en date du 25 avril 2013 afin d'ajouter les annexes suivantes :

- Annexe 4c : Délibération du Conseil Communautaire en date du 12 avril 2013 approuvant la modification du plan de zonage d'assainissement des eaux usées,
- Annexe 5c : Délibération du Conseil Municipal en date du 10 avril 2013 approuvant le plan de zonage d'assainissement pluvial,
- Annexe 9 : Délibération du Conseil Municipal en date du 10 avril 2013 instituant le Droit de Préemption Urbain (DPU) sur les zones U et AU du territoire communal.

VII. La modification n°1 du PLU approuvée en date du 24 / 01 / 14

1. L'objet de la modification

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) de la Commune de Brandérion a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 10 avril 2013.

Afin de permettre la mise en œuvre du projet de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) en cours d'élaboration sur le secteur de Boul Sapin, il est nécessaire de procéder à la modification de certaines pièces du PLU.

Cette modification du P.L.U concerne l'ouverture à l'urbanisation du secteur de Boul Sapin (actuellement en 2AUi) pour la création d'une zone d'activité d'intérêt communautaire, (1AUi) dans laquelle un verger conservatoire est protégé (Na). Elle permet également d'intégrer des précisions sur le projet, issues des études menées dans la phase opérationnelle.

Le tableau ci-après identifie l'ensemble de pièces modifiées par la procédure de modification.

	INTITULE	OBJET DE LA MODIFICATION	PIECES MODIFIEES
1	Ouverture à l'urbanisation du secteur de Boul Sapin	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Création de deux sous-zonages : 1 pour la zone d'activité (1AUi) et 1 pour la préservation d'un espace naturel conservatoire (Na) ➤ Précisions sur le projet 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Rapport de présentation ➤ Règlement graphique ➤ Annexe au règlement graphique ➤ Orientation d'aménagement et de programmation ➤ Règlement écrit

La modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Brandérion a été approuvée par délibération du Conseil Municipal le 24 / 01/ 2014.

2. La justification du choix de la procédure

L'article L.123-6 du code de l'urbanisme indique que le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque la commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation, sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L. 123-13 du code de l'urbanisme.

L'article L. 123-13 du Code de l'Urbanisme dispose qu'un Plan Local d'Urbanisme peut être modifié par délibération du Conseil Municipal après enquête publique. Conformément à cet article, le Plan Local d'Urbanisme doit faire l'objet d'une révision lorsque la commune envisage :

- Soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

La présente modification respecte les conditions prévues par les alinéas L 123-13-1°, L 123-13-2° L 123-13-3° :

- Elle ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), dans la mesure où le projet de zone d'activité est clairement spécifié dans l'orientation n°2 (Affirmer la vocation agricole et soutenir l'activité économique de la commune), action n°3 : permettre la réalisation d'une zone d'activités communautaire, sur le secteur de Boul Sapin. Le projet est conforme au PADD en vigueur, tel qu'indiqué dans le tableau ci-dessous :

Dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU, la commune retient les orientations suivantes:	Le projet de ZAIC de Boul Sapin y répond de la manière suivante:
Orientation n°1 : Poursuivre un développement mesuré et raisonné du territoire	Initialement le schéma directeur des zones d'activités (2011) proposait un projet de parc d'activité de 23ha. Ce dernier a été réduit à 11ha, ce qui est plus modeste et répond mieux à la dimension de la commune.
Orientation n°2 : Affirmer la vocation agricole et soutenir l'activité économique de la commune : <ul style="list-style-type: none"> • Action 1 : Conforter et développer les activités agricoles. • Action 2 : Préserver les espaces agricoles de l'urbanisation. • Action 3 : Permettre la réalisation d'une zone d'activités d'intérêt communautaire (ZAIC). • Action 4 : Renforcer le Parc d'activités communal. 	<ul style="list-style-type: none"> • Le projet de Zone d'Activité d'Intérêt Communautaire (ZAIC) épargne les deux sièges d'exploitation agricoles situés au sud de la commune. • Aucune surface agricole utile n'est consommée par ce projet. • Un verger d'un hectare est maintenu dans le projet comme verger conservatoire. • La voie communale qui traverse le site, et qui sert essentiellement de desserte à l'exploitation de Kervarc'h sera maintenu sans vocation de desserte de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), préservant ainsi l'exploitation de potentiels conflits d'usages. • Le projet de ZAIC vise à la création d'une zone d'activité d'intérêt communautaire qui permettra à la commune de diversifier les activités présentes sur son territoire, en dynamisant le tissu économique. • Le projet de ZAIC en s'inscrivant dans la démarche Bretagne Qualiparc s'accompagnera de la requalification de la ZA communale.

<p>Orientation n°3 : Préserver et mettre en valeur l'environnement naturel, le patrimoine rural et les paysages :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Action 1 : Préserver les paysages de la commune en maintenant les continuités écologiques et la trame verte et bleue. • Action 2 : Protéger les zones humides, les cours d'eau et les espaces boisés. • Action 3 : Préserver et mettre en valeur les éléments du patrimoine paysager et bâti. • Action 4 : Protéger la qualité de l'air en favorisant les déplacements alternatifs à l'automobile. 	<ul style="list-style-type: none"> • Le périmètre du projet a été réduit afin de s'éloigner de la trame verte et bleue de la commune, • Une zone humide se trouve au sud du projet et hors périmètre. Elle se situe en contrebas du projet. Ainsi, le projet veillera à développer un réseau complet et aérien de gestion des eaux pluviales, ce qui régulera les débits de pointe et permettra l'épuration des eaux avant rejet en milieu naturel. • Le site est essentiellement boisé aujourd'hui. Les premiers éléments de scénarios soumis à la concertation et le scénario retenu proposent le maintien de près de 25 à 30% du couvert végétal en place. • Le bocage aujourd'hui présent sur le site est noyé dans des masses boisées et des friches, leur lecture dans le paysage n'est que partielle. En venant défricher d'anciennes parcelles actuellement non entretenues, tout en maintenant le bocage périphérique, le projet s'appuiera sur ces traces du parcellaire ancien. Le cahier des prescriptions architecturales, urbaines et paysagères de la ZAIC sera opposable aux opérations d'urbanismes et permettra de limiter l'impact des constructions sur le paysage et veillera à ce que le projet ne développe pas de vitrine sur la RN 165. • En prévoyant une liaison douce entre le projet de ZAIC et la halte TER le futur quartier participera à la montée en puissance de la halte et jouera un rôle incitateur afin que les futurs salariés se saisissent de ce mode de transport. Il en est de même avec l'aire de covoiturage limitrophe.
--	---

- Elle ne réduit, ni espace boisé classé, ni zone naturelle, ni protection édictée en raison de risque de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels. Ce secteur, classé en 2AU, passe en zone 1 AU et Na, augmentant ainsi la zone naturelle. Par ailleurs, elle augmente les protections existantes dans le P.L.U visant à protéger et valoriser les éléments naturels et de paysage, en ajoutant de nouveaux linéaires de talus à protéger au titre du L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme.
- Elle ne conduit pas à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance. L'étude d'impact réalisée dans le cadre de la ZAC permet d'évaluer les incidences et de les réduire fortement. Ainsi, le projet n'engendre pas de graves risques de nuisances.

La modification du PLU portant sur le passage en 1AU_i et Na du secteur de Boul Sapin, elle respecte également les dispositions de l'article L.123-6 du code de l'urbanisme en modifiant le règlement (graphique et écrit) et les orientations d'aménagement et de programmation.

The background of the page is a photograph of a rural landscape. In the foreground, there is a field of tall, golden-brown grass. In the middle ground, there are several houses with grey roofs and a prominent church with a tall, pointed spire. The sky is blue with some light clouds. The entire image is framed by a thin black border.

TITRE 2

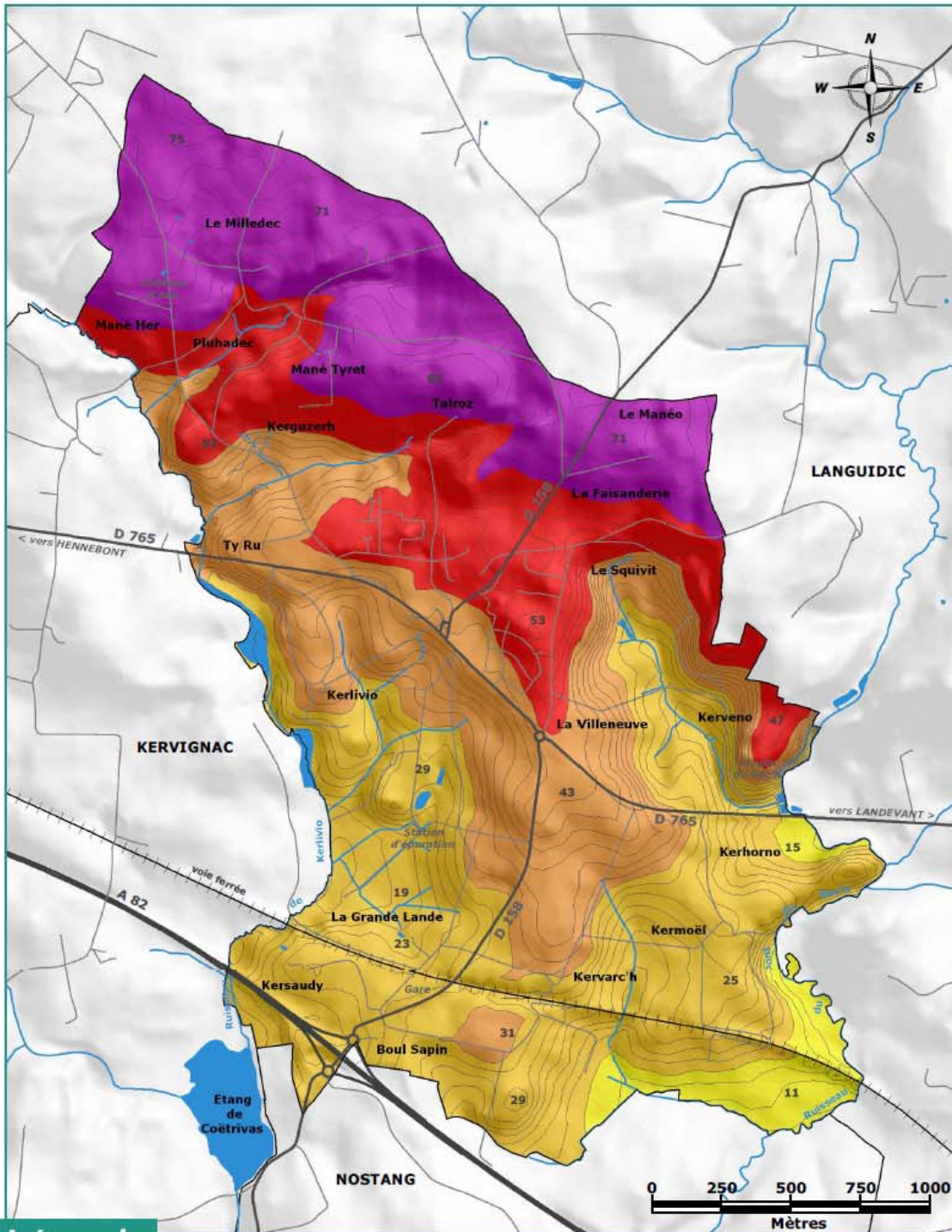
L'ÉTAT INITIAL

DE

L'ENVIRONNEMENT



RELIEF



Légende

	inférieur à 15 m		courbe de niveau
	de 15 m à moins de 30 m		point de niveau
	de 30 m à moins de 45 m		cours d'eau
	de 45 m à moins de 60 m		
	de 60 m à 77 m		

Lorient Agglomération - Pôle AET - Échelle 1/20 000 - Juin 2012

TITRE 2 Etat Initial de l'Environnement

La commune de Brandérion est située dans le bassin versant de la ria d'Étel, à la croisée de 2 axes routiers principaux de Bretagne Sud (Nantes/Lorient/Quimper et Rennes/St Malo).

Le territoire communal s'étend sur 603 hectares et compte 1304 habitants depuis le dernier recensement partiel de la population – INSEE 2011, ce qui représente une densité de 216,2 habitants au Km². Entourée par les communes de Kervignac, Languidic et Nostang, Brandérion est située à 6 Km au Sud-Est d'Hennebont (la plus grande ville aux alentours).

Commune aux multiples facettes, elle a su préserver son côté rural tout en profitant des avantages de la ville et de la mer, aussi proches l'une que l'autre.

I. L'environnement naturel et paysages

1. L'environnement physique

a) La géologie et le relief

La commune appartient à l'anticlinal de Cornouaille, caractérisé par une structure en bandes parallèles de roches dures, de type granite et roches associées (gneiss et migmatites).

L'anticlinal granitique des landes de Lanvaux y trouve son extrémité occidentale. Le plateau au relief peu marqué, sur lequel se trouve Brandérion, s'incline légèrement du Nord vers le Sud. Il se caractérise toutefois par une dénivellation de 71 mètres, relativement importante pour la région lorientaise.

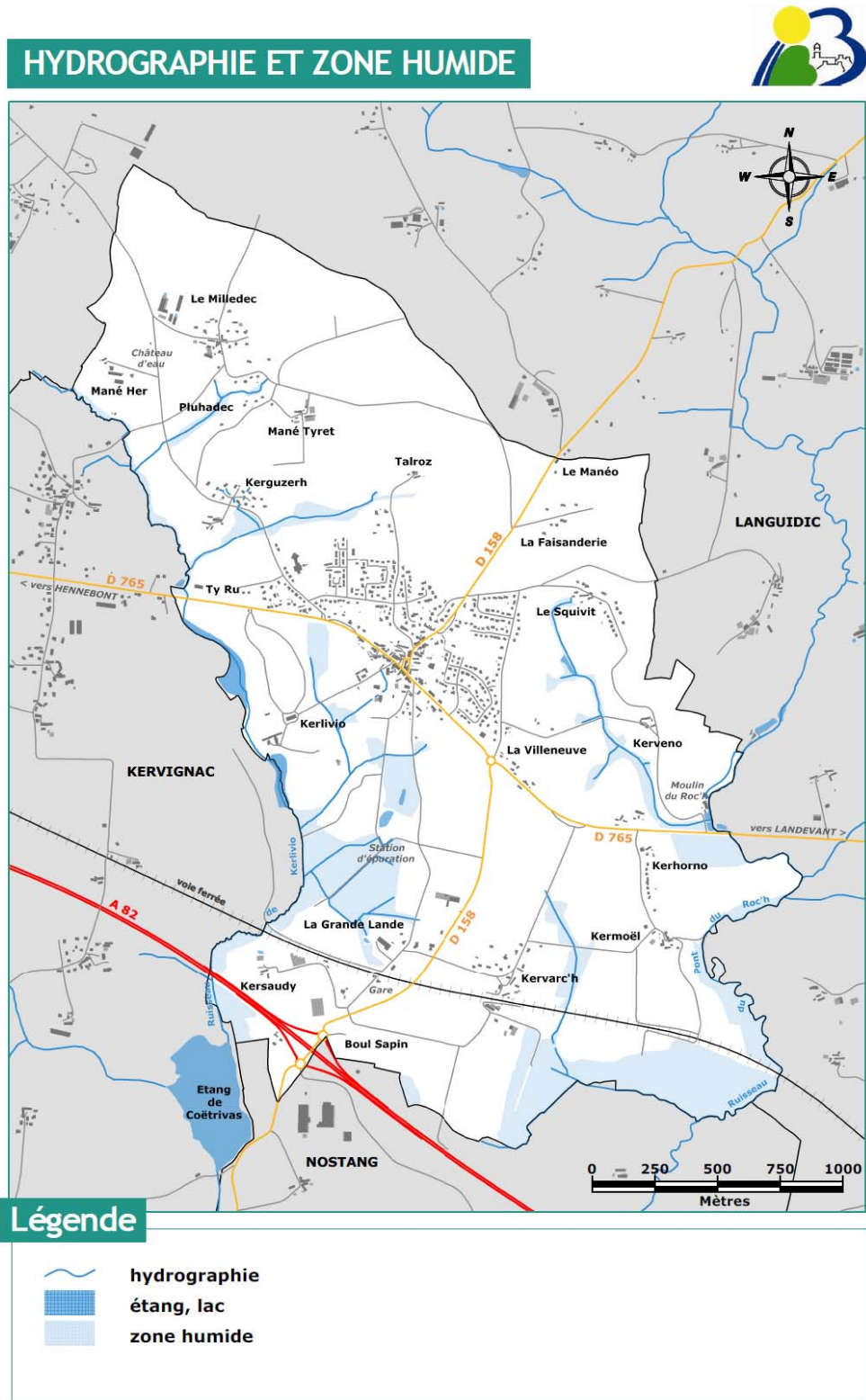
Vallonnée au Nord et peu étendue géographiquement, le point culminant se trouve en extrémité Nord-Ouest du territoire communal au niveau du Milledec, à 79 mètres NGF, et le point le plus bas, à 8 mètres NGF, au Sud-Est au niveau du ruisseau du pont du Roc'h.

b) Le climat

Brandérion bénéficie d'un climat océanique tempéré, se traduisant par un certain nombre de caractéristiques :

- Des précipitations modérées mais fréquentes, similaires aux moyennes de la région lorientaise. Le relief semble influencer leur répartition entre le littoral et les hauteurs des premiers reliefs, selon un axe Pont-Scorff – Hennebont – Brandérion ;
- Un régime des vents de secteur Sud-Ouest prédominant, à Nord-Ouest puis de Nord-Est, relevés par la station météo de Lann-Bihoué ;

- La durée d'ensoleillement annuelle est de l'ordre de 2060 heures, en arrière littoral, la nébulosité tend à s'accroître, notamment en périodes anticycloniques estivales, diminuant d'autant la durée d'ensoleillement ;
- La température moyenne annuelle varie de 10 à 12 °C, offrant des hivers doux et des étés relativement frais. Aux faibles contrastes thermiques du climat de type océanique, on peut toutefois observer d'importantes variations en hiver où le point de gelée est aisément atteint dans les fonds de vallées et les zones humides de l'intérieur.



c) Le réseau hydrographique

⇒ Les cours d'eau

La commune de Brandérion fait partie du bassin versant de la Ria d'Étel. Le périmètre du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) « Golfe du Morbihan – Ria d'Étel » a été arrêté le 26 juillet 2011. Le bassin versant de la Ria y est intégralement inclus, soit au total 67 communes, comprises en tout ou partie dans ce périmètre.

Le réseau hydrographique est assez insignifiant dans l'ensemble (16 Km), néanmoins le nombre de cours d'eau est plus important sur la partie Ouest de la commune. Les deux cours d'eau principaux de la Brandérion, qui forment respectivement les limites Est et Ouest de la commune, sont des effluents de la rivière d'Étel :

- le ruisseau de Kerlivio (en amont du ruisseau du Moulin de Saint Georges), qui prend sa source au Nord-Ouest de la commune,
- la rivière du Pont du Roc'h.

L'ensemble des eaux de ruissellement est recueilli à l'Ouest, par le ruisseau de Kerlivio qui s'écoule vers l'étang de Coëtrivas, situé au Sud-Ouest de la commune de Brandérion. Le cours d'eau du Pont du Roc'h situé en bordure Sud-Est, poursuit son itinéraire pour aller se jeter dans la rivière d'Étel.

⇒ L'inventaire des cours d'eau

Un inventaire des cours d'eau a été réalisé en 2010 pour réaliser un travail de recensement des cours d'eau par le Syndicat Mixte de la Ria d'Étel. Pour inventorier ces cours d'eau, la commune a mis en œuvre une démarche reposant sur la méthodologie participative du SAGE Blavet qui s'appuie sur une connaissance locale. Un comité de pilotage local, également constitué à l'initiative du Maire, a été mis en place afin de réaliser cet inventaire. Il est composé d'élus de la commune, de représentants socioprofessionnels (les agriculteurs), de représentants du Syndicat mixte de la Ria d'Étel et de représentants d'association (chasse).

Cet inventaire permet de connaître les cours d'eau afin de pouvoir les gérer. Le comité de pilotage s'est donc appuyé d'une part sur la cartographie existante et d'autre part sur des relevés terrain. Ils se sont effectués selon les critères de définition d'un cours d'eau défini par le SAGE Blavet.

Cet inventaire a fait l'objet d'une délibération en Conseil Municipal le 12 avril 2012.

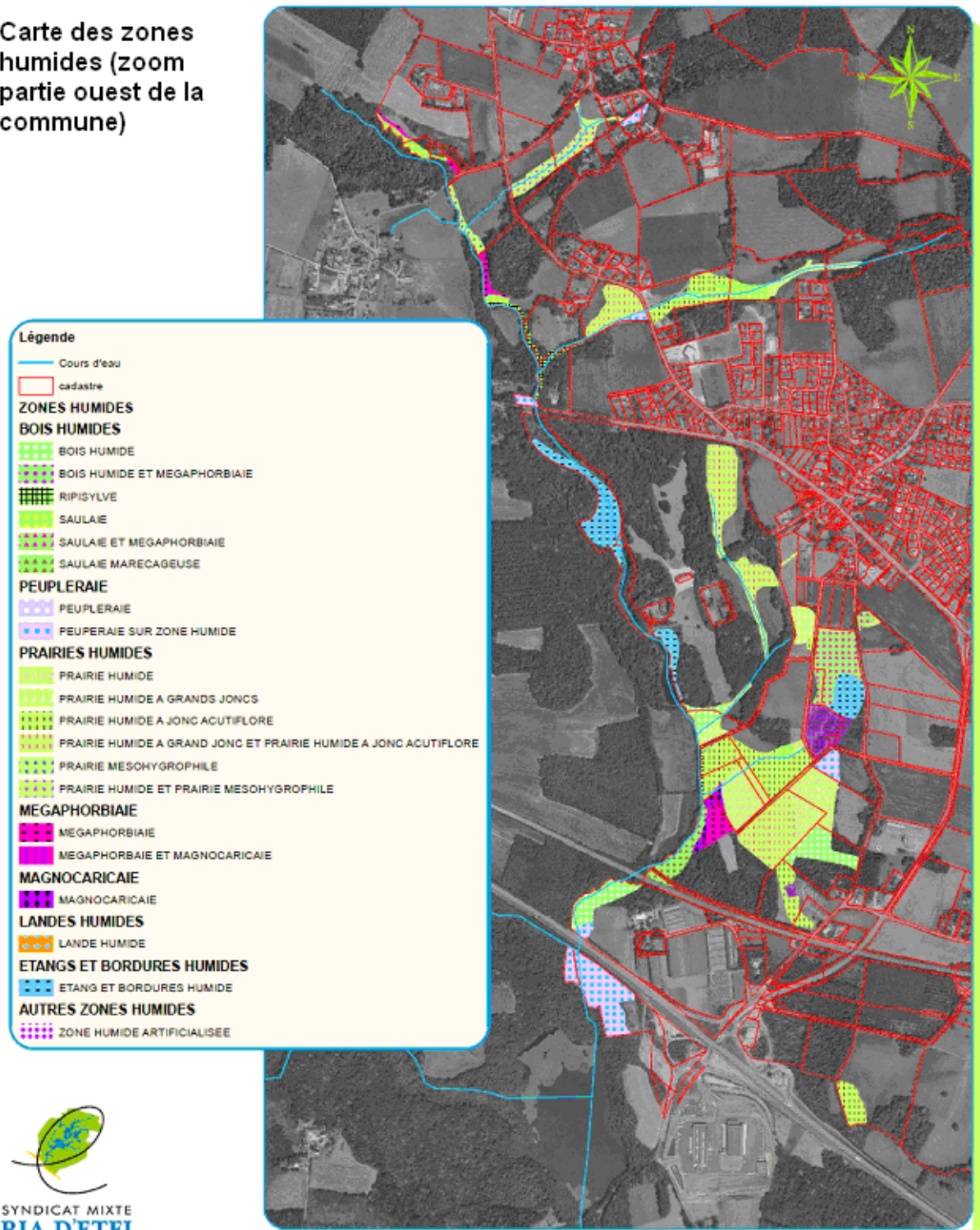
d) Les zones humides

Avec 11.65% le maillage de zones humides sur la commune de Brandérion peut être considéré comme moyennement dense et représentent environ 70 hectares du territoire communal. Une analyse de l'organisation spatiale des zones humides a permis de montrer un maillage formé de corridors moyennement larges. Les secteurs humides sont très

largement dominants dans les fonds de vallées en friche, où l'activité agricole est peu présente et l'occupation du sol très variée.

D'une manière générale, on remarque que la répartition des zones humides ne se fait pas dans les secteurs où la pente des cours d'eau est la plus abrupte, ni même dans les vallées encaissées. Elles ont tendance au contraire à se développer dans certains fonds de vallées au profil plat et large, et à se couvrir d'une végétation hydrophile, ceinturées de parcelles agricoles.

Carte des zones humides (zoom partie ouest de la commune)



⇒ Les différents types de zones humides inventoriées

Lors de l'investigation terrain, les zones humides répertoriées sur la commune ont été classées en 8 catégories. Certaines ont fait l'objet d'une classification par sous-types afin de préciser les communautés végétales présentes :

➤ Bois humides (16,72 ha) :

Il s'agit de formations arborescentes et arbustives, correspondant au dernier stade d'évolution de zones humides recensées. Il est possible de retrouver dans les strates inférieures des espèces reliques, des stades d'évolution précédents (prairies, magnocaricaies, mégaphorbiaies). Plusieurs sous-types ont été définis en fonction des espèces dominantes et de leur abondance :

- Bois humide et mégaphorbiaie,
- Ripisylve,
- Saulaie,
- Saulaie et mégaphorbiaie,
- Saulaie marécageuse.



➤ Peupleraies (9.03 ha) :

Cette catégorie de zones humides correspond à des plantations de peupliers qui peuvent se superposer avec les zones humides. On peut parfois en fonction de l'altération induite par la plantation retrouver des milieux intéressants. Cette catégorie est divisée en deux sous-types :

- Peupleraie,
- Peupleraie sur zone humide.

➤ Prairies humides (32,48 ha) :

Ces formations herbacées, dominées par les Jonc, les cypéracées et les graminées, nécessitent un entretien par fauche ou pâturage afin de maintenir les communautés végétales présentes. Cette catégorie renferme une grande diversité des milieux, d'où leur subdivision en cinq sous-types :

- Prairie humide à grands joncs, assez pauvre en espèces, est recensée dans les secteurs régulièrement pâturés et surpâturés.
- Prairie humide à jonc acutiflore, est d'une grande diversité floristiques. On peut notamment y observer *Ranunculus flammula*, *Juncus effusus*, *Lotus pedunculatus*, etc
- Prairie humide à grand jonc et à jonc acutiflore
- Prairie mésohygrophile
- Prairie humide et mésohygrophile



➤ Mégaphorbiaie (2.69 ha) :

Ces formations herbacées de plantes hautes correspondent aux premiers stades d'abandon des prairies humides ou à des formations primaire en milieux boisés. Il s'agit de formations transitoires, souvent pauvres en espèces. Cependant, du fait de leur imbrication avec d'autres habitats, elles peuvent temporairement présenter une diversité intéressante.

- Mégaphorbiaie
- Mégaphorbiaie et magnocaricaie

➤ Magnocaricaie (0.41 ha)

Ces formations sont dominées par les grands creux. On retrouve principalement les grands touradons de *Carex paniculata*.

➤ Landes humides (4.51 ha)

Ces milieux sont dominés par la Bruyère ciliée *Erica ciliaris* et la Bruyère à quatre angles *Erica tetralix*. On y observe également le Genêt des anglais *Genista Anglica*, la calune *Calluna vulgaris*, l'Ajonc d'Europe *Ulex europaeus*, la mollinie *Mollinia caerulea*.

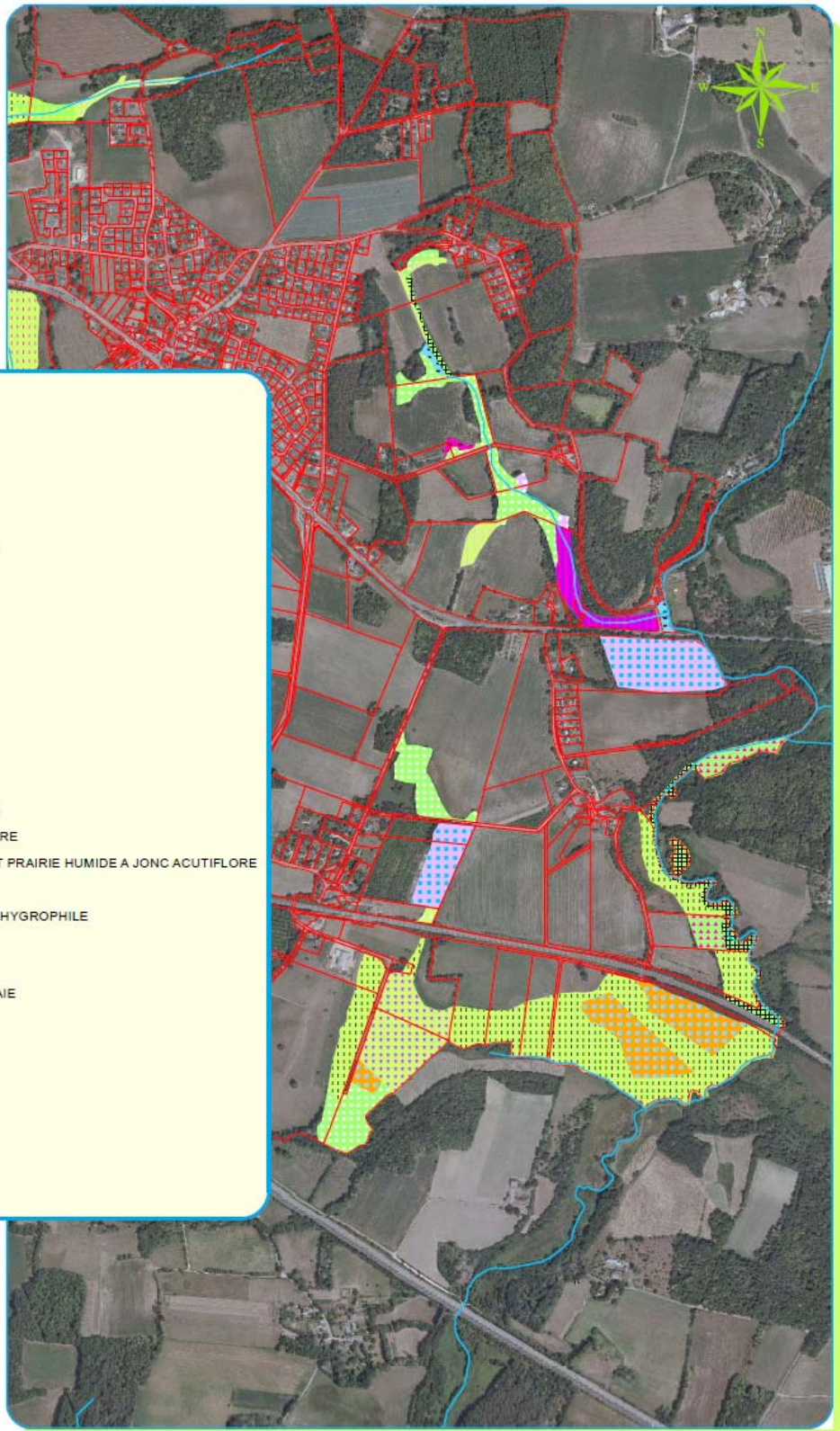
➤ Étangs et bordures humides (3,49 ha)

Suivant la pente des berges et le régime hydrologique, plusieurs ceintures de végétation humides peuvent être présentes. Sur le territoire, les étangs ont été implantés sur des zones humides et représentent donc une dégradation importante.

➤ Zones humides artificialisées (1,41 ha)

Cette rubrique intègre les lavoirs, fontaines et leurs bordures humides ainsi que le bassin de lagunage.

Carte des zones humides
(zoom partie est de la
commune)



Légende

-  Cours d'eau
-  cadastre
- ZONES HUMIDES**
- BOIS HUMIDES**
-  BOIS HUMIDE
-  BOIS HUMIDE ET MEGAPHORBAIE
-  RIPISYLVE
-  SAULAIE
-  SAULAIE ET MEGAPHORBAIE
-  SAULAIE MARECAGEUSE
- PEUPLERAIE**
-  PEUPLERAIE
-  PEUPERAIE SUR ZONE HUMIDE
- PRAIRIES HUMIDES**
-  PRAIRIE HUMIDE
-  PRAIRIE HUMIDE A GRANDS JONCS
-  PRAIRIE HUMIDE A JONC ACUTIFLORE
-  PRAIRIE HUMIDE A GRAND JONC ET PRAIRIE HUMIDE A JONC ACUTIFLORE
-  PRAIRIE MESOHYGROPHILE
-  PRAIRIE HUMIDE ET PRAIRIE MESOHYGROPHILE
- MEGAPHORBAIE**
-  MEGAPHORBAIE
-  MEGAPHORBAIE ET MAGNOCARICAIE
- MAGNOCARICAIE**
-  MAGNOCARICAIE
- LANDES HUMIDES**
-  LANDE HUMIDE
- ETANGS ET BORDURES HUMIDES**
-  ETANG ET BORDURES HUMIDE
- AUTRES ZONES HUMIDES**
-  ZONE HUMIDE ARTIFICIALISEE



⇒ **Analyse des états de conservation**

L'analyse de l'état de conservation (en pourcentage) et des causes de dégradation des zones humides permet de compléter ce diagnostic et d'appréhender les problématiques de conservation de ces milieux :

Typologie zones humides	Bon	Sensiblement dégradé	Dégradé	Très dégradé
Bois humide	90.07	9.93	0	0
Peupleraie	0	95.02	4.98	0
Prairies humides	64.80	33.75	1.45	0
Megaphorbiaie	82.65	17.35	0	0
Magnicaricaie	100	0	0	0
Landes humides	0	7.44	92.56	0
Etangs et bordures humides	0	0	95.03	4.97
Zone humide artificialisée	0	0	100	0

L'état de conservation des **milieux boisés** est plutôt satisfaisant. Les boisements identifiés comme « sensiblement dégradés » s'inscrivent dans cette catégorie du fait d'un enrichissement n'entraînant pas de dysfonctionnement de la zone humide. Il s jouent également un rôle de refuge intéressant pour la faune. L'entretien régulier de ces milieux n'est pas nécessaire. Des interventions ponctuelles et localisées peuvent être entreprises dans un but de diversification du sous-étage ou dans un objectif d'entretien des cours d'eau.

L'état de conservation des **peupleraies** est surtout lié à l'incidence des travaux réalisés lors de la plantation.ces plantation induisent une dégradation importante de la zone humide (modification hydrologique). Au regard de la répartition entre milieux ouverts et milieux fermés mais aussi de la dynamique naturelle des milieux à évoluer vers le boisement, il est important d'éviter toute nouvelle plantation de peupliers sur la commune et de programmer des restaurations de prairies humides après coupe de peupliers.

L'état de conservation des **prairies humides** reflète bien la problématique de gestion des milieux ouverts. Les prairies humides sont majoritairement considérées en bon état de conservation, c'est-à-dire bénéficiant d'un entretien compatible avec le maintien des différentes fonctionnalités. Les prairies dégradées sont des prairies ayant subies une modification hydrologique importante (création de fossés, ...) mais ne représentent que 1.45 % des prairies. Les prairies humides sensiblement dégradées sont des prairies ayant subi, soit un réensemencement, une eutrophisation, ou sont en cours d'enrichissement. L'entretien de ces milieux serait à revoir afin d'assurer l'ensemble de leur fonctionnalité.

Les **mégaphorbiaies** sont en bon état de conservation ; elles marquent un arrêt d'entretien des milieux et sont en cours de fermeture par les ligneux. Il est important de souligner que l'enrichissement n'entraîne pas de disparition de zones humides. Par contre, cet enrichissement induit une perte de diversité et une homogénéisation importante des zones humides si aucun entretien n'est mis en place.

Les **magnocaricaies** sont en bon état de conservation. Cependant, la gestion de ces milieux est souvent en relation étroite avec la gestion des milieux adjacents. Les pratiques adoptées sur les parcelles riveraines conditionnent donc étroitement l'état de conservation de ces milieux.

Les **landes humides** sont des milieux d'une grande valeur patrimoniale, leur conservation n'est pas assurée sur la commune et leur état de conservation est donc dégradé.

⇒ L'inventaire des zones humides

Dans le cadre de l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme, la commune a souhaité se conformer aux dispositions du SDAGE Loire Bretagne adopté le 15 octobre 2009, qui demande, dans son orientation n°8, la préservation des zones humides. La disposition 8-1 prévoit que les communes, dans le cadre de l'élaboration du PLU, réalisent un inventaire des zones humides dans le cadre de l'Etat Initial de l'environnement.

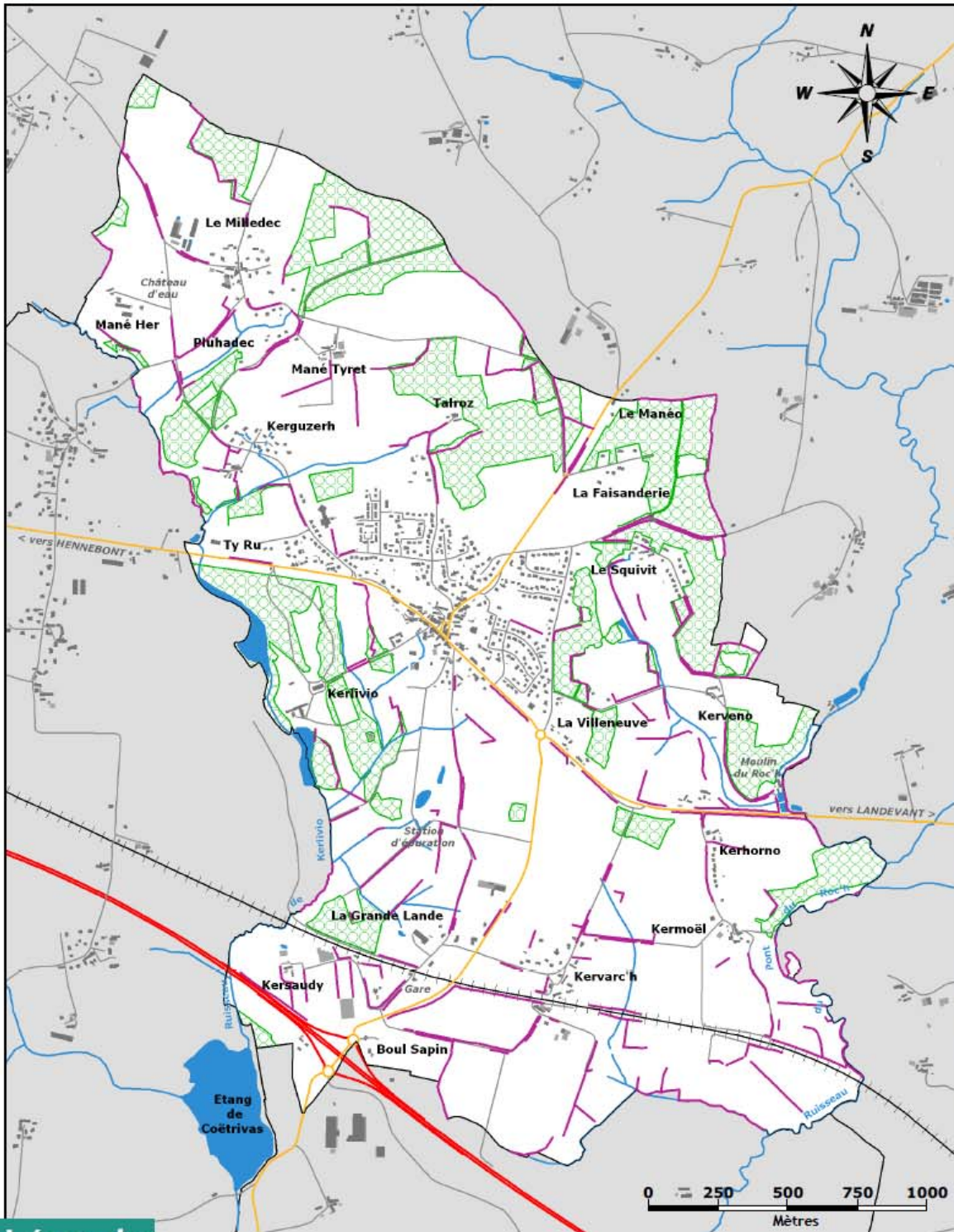
En 2007, un premier inventaire réalisé par le bureau d'étude Hardy a été réalisé. Cependant, la commune a décidé de le mettre à jour pour répondre aux critères de délimitations définis dans l'arrêté du 24 juin 2008 et modifié par arrêté le 1^{er} octobre 2009. La commune de Brandérion a donc réalisé un inventaire complémentaire accompagné par le Syndicat Mixte de la Ria d'Etel.

L'objectif était de réaliser sur l'ensemble du territoire, un inventaire exhaustif afin de déterminer l'intérêt, l'état et les caractéristiques des zones humides. Cet inventaire a servi de référence pour la protection des zones humides par le Plan Local d'Urbanisme.



Pour réaliser le travail complémentaire de recensement, la commune a mis en œuvre une démarche d'expertise indépendante menée par le Syndicat mixte de la Ria d'Etel, basée sur des relevés de terrain et une analyse locale. Un comité de pilotage local, également constitué à l'initiative du Maire, a été mis en place afin de réaliser cet inventaire. Il est composé d'élus de la commune, de représentants socioprofessionnels (les agriculteurs), de représentants du Syndicat mixte de la Ria d'Etel et de représentants d'association (chasse).

Cet inventaire a fait l'objet d'une approbation par délibération du Conseil Municipal en date du 12 avril 2012.

BOISEMENTS SIGNIFICATIFS ET HAIES BOCAGÈRES



Légende

-  boisement significatif
-  haie bocagère et talus

Lorient Agglomération - Pôle AET - Échelle 1/20 000 - Juin 2012

2. L'environnement naturel

a) Les caractéristiques générales des milieux naturels

D'une superficie de 603 hectares, comparable à celles d'Auray, Gestel ou la Trinité-sur-mer, Brandérion offre un paysage fortement emprunt aux activités agricoles, ouvert sous l'impulsion du remembrement. A contrario, les perspectives apparaissent limitées en de nombreux endroits par un grand nombre de zones boisées de tailles variables et quelques talus plantés.

Le territoire communal délimité par les communes de Nostang et de Kervignac, paraît d'autant plus étroit que la commune voisine, Languidic, de part sa superficie avoisinant les 10 000 hectares est identifiée comme l'une des plus grandes de France.

Sans être en bordure du littoral, Brandérion n'est éloignée de la Rade de Lorient que d'une dizaine de kilomètres et moins de 5 kilomètres de la Ria d'Étel.

Entre terre et mer, les espaces naturels sont verdoyants et présentent de nombreuses petites vallées. Ils se répartissent en majeure partie sur l'ensemble du pourtour de la commune. La partie centrale, du Nord au Sud, est quant à elle très largement occupée par une dominance agricole.



Vue de la D158 (Languidic-Brandérion) - Eglise St Pierre



Prairie secteur de Kerguszerh

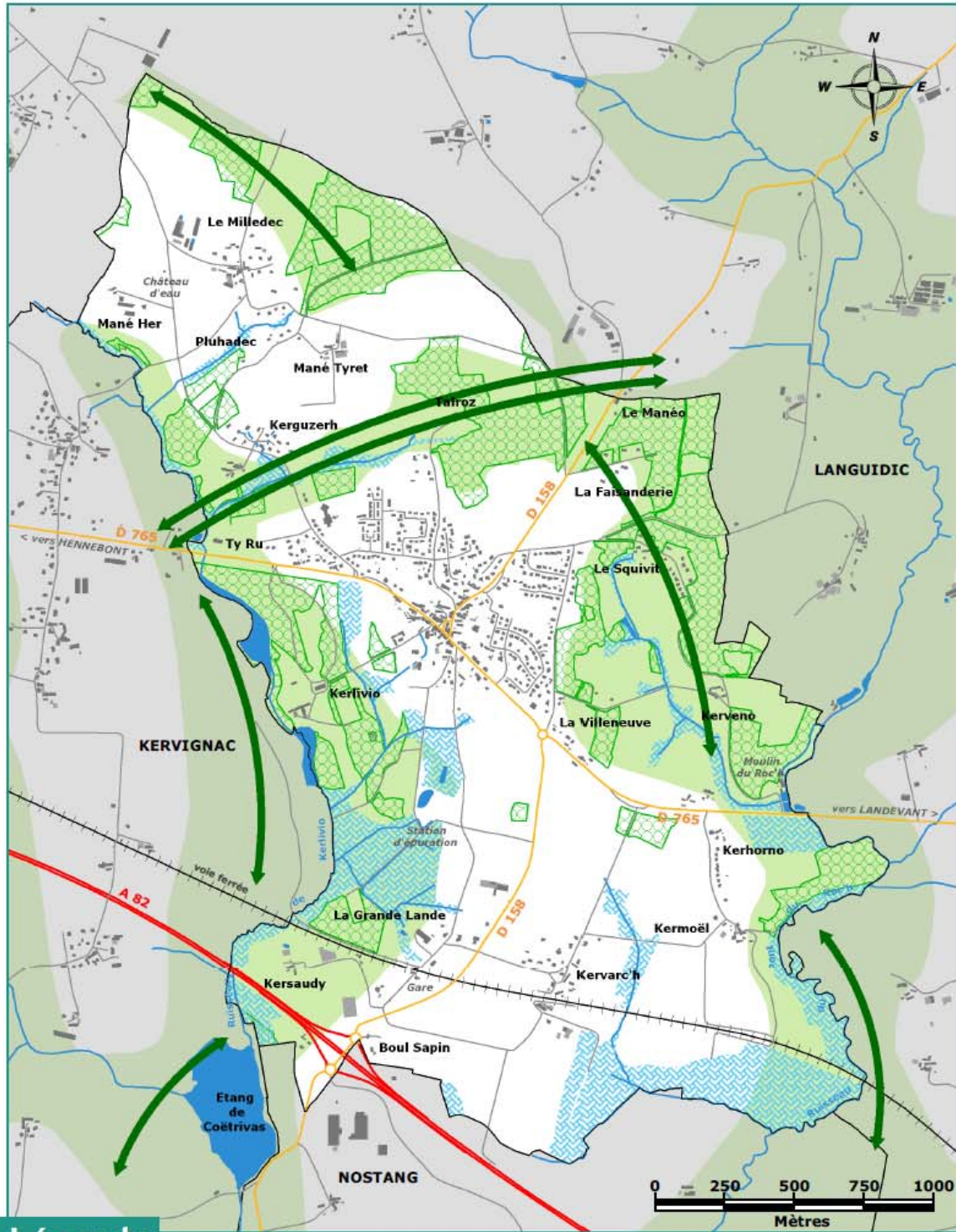
La part des espaces naturels dans l'occupation des sols est fortement influencée par deux éléments fondamentaux, d'une part le relief qui résulte de la structure géologique, et d'autre part, le développement plus ou moins abondant de landes, bois, prairies. D'un point de vue agronomique, les pratiques agricoles et notamment la fertilisation, qu'elle soit minérale ou organique, ont une incidence directe sur la qualité des sols.

b) Les boisements significatifs et haies bocagères

A l'heure actuelle, il est communément admis que les forêts ont une influence tant quantitative que qualitative sur le cycle hydrologique. D'une part en jouant un rôle sur le rythme d'emmagasinement de l'eau, les espaces boisés permettent ainsi une amélioration de l'infiltration de l'eau dans le sol, et d'autre part, ils contribuent à atténuer les risques d'érosion sédimentaire du fait d'une meilleure stabilisation des sols.



BOISEMENTS ET ESPACES NATURELS



Légende

- | | | | |
|--|--------------|--|------------------------|
| | hydrographie | | Espace naturel |
| | étang, lac | | boisement significatif |
| | zone humide | | haie bocagère et talus |
| | | | corridor naturel |

Lorient Agglomération - Pôle AET - Échelle 1/20 000 - Juin 2012

Les bois, en particulier de Chênes, sont peu nombreux dans l'Ouest de la commune. Ils paraissent très morcelés, hormis le domaine de Kerlivio. L'arbre a pourtant eu une place prépondérante. Le paysage dominant était le bocage jusqu'aux années 1960. A cette époque, les parcelles cultivées étaient délimitées par des haies vives plantées d'arbres et d'arbustes. Désormais, il semble que les espaces boisés et divers bosquets présentent plus un intérêt écologique et un caractère harmonieux, en lien avec leur situation géographique, qu'une réelle valeur pour la qualité de leurs essences (feuillus et résineux).

Situés souvent en ligne de crête, les espaces boisés contribuent à délimiter des micro-paysages en refermant les fenêtres visuelles. Selon leur implantation, les zones boisées mettent en valeur le relief ou à l'inverse l'atténuent.

Implanté soit le long des ruisseaux, soit sur les reliefs aux versants pentus, le développement de ces espaces boisés a lieu généralement dans des secteurs peu accessibles et inexploitable par l'agriculture. Ces conditions topographiques rendent en effet la gestion de l'entretien et de l'exploitation très difficile et coûteuse. Elles contribuent tout simplement à une baisse significative de l'intérêt porté à la mise en valeur de ces bois.

Ces massifs ont tendance à s'étendre à nouveau dans les fonds de vallées qui ne sont plus entretenus. Ils découpent en de nombreux endroits le territoire vallonné, créant ainsi de petites entités paysagères variées : vallons humides, vallées pâturées, vergers, petites plaines agricoles.



Chênes de Kerlivio, secteur Ouest



Champs cultivés secteur Nord entre Mané Tiret et le Manéo

En 1993, la municipalité a fait l'acquisition d'un bois jouxtant l'Espace Saint Exupéry. Sur ce vaste espace de 1,5 ha, un parcours de santé a été réalisé.

Les espaces boisés classés au P.L.U. après avoir fait l'objet de nouveaux relevés, sont plus importants que ceux du précédent POS, d'une superficie d'environ 116 hectares, ce qui représentait 19 % du territoire communal.

c) L'évolution des paysages depuis le remembrement

Le remembrement a fait disparaître la plupart des talus et vieux chemins au profit de grands champs ouverts, en particulier entre les routes départementales 158 et 765. La campagne brandérionnaise était composée d'une multitude de parcelles, généralement de petite taille, séparées les unes des autres par des murets de pierre, ou, délimitées par un simple talus ou un fossé. Ces paysages ont été restructurés.



Secteur au Nord de Talroz - en direction de Mané Tiret – talus plantés d'arbres



Champs de maïs, arasement des talus - route de Mané Tiret



Grandes parcelles cultivées – au Nord de la commune

Il ne demeure que des reliques de bocages, reconnaissables au Nord de la commune par des haies discontinues et des talus en partie démantelés, de grandes parcelles cultivées quelquefois entrecoupées de bois (en direction du Milledec-Kerhouant par exemple).

Les chemins ruraux ont progressivement laissé la place à un maillage de routes recouvertes de bitume, privilégiant les déplacements de deux roues, et véhicules motorisés. Le cyclotourisme est présent sur la commune, notamment au travers du Cyclo Club, comptant plus de 80 adhérents. Les chemins propices à la randonnée pédestre, fréquentés par les initiés, pourraient être mis en valeur par une signalétique spécifique.

Les petites et moyennes parcelles entourées de haies et de fossés dessinaient le paysage. Les opérations de remembrement ont eu pour conséquence de banaliser le paysage.

d) La création et le maintien des haies - la restauration des talus plantés

L'instauration de nouvelles plantations repose de plus en plus sur ce qui pousse habituellement dans nos campagnes morbihannaises, à savoir des haies composées de plusieurs essences dont principalement des feuillus : Chêne commun, Châtaignier, Charme, Hêtre, Frêne, Bouleau, Erable, Aulne, Noisetier, Prunellier, Houx, Fusain d'Europe, Sureau noir.

Les haies, comme les talus plantés, font encore défaut sur une grande partie de la commune. Pourtant, leur intérêt a été prouvé dans le domaine agricole. La diversité des haies contribue à valoriser l'identité des paysages. Ainsi, il est apparu important de reporter géographiquement les talus plantés sur le plan du petit patrimoine de la commune.

Vergers, haies et/ou talus plantés assurent une liaison avec les champs, la route, les habitations. Leur rôle permet d'assurer une continuité végétale avec le paysage environnant et permet une transition naturelle vers des espaces plus ouverts.

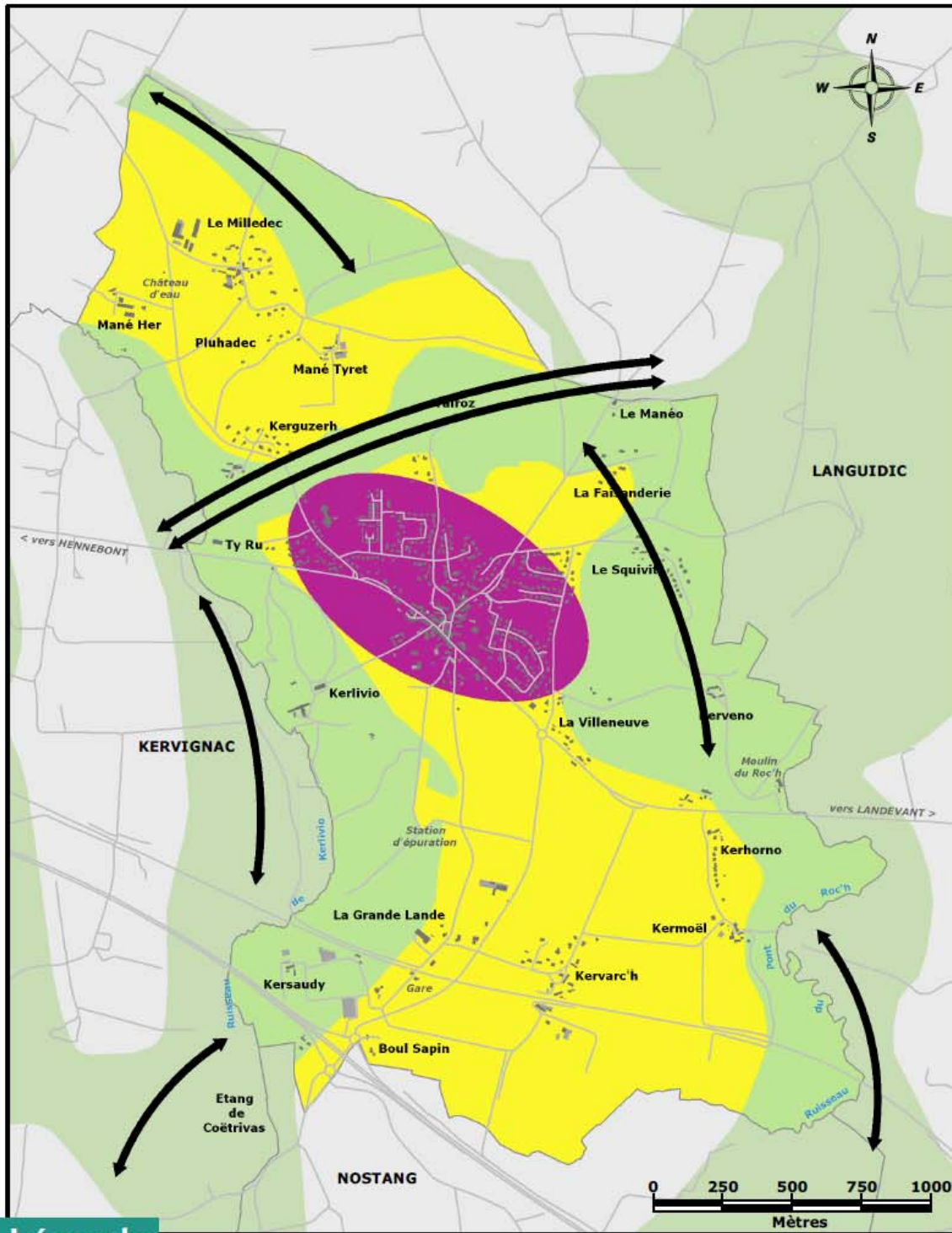
En fonction de la composition végétale, du mode de gestion et de l'implantation, la haie marque fortement un terroir. Ses réseaux imbriqués constitués en partie de prairies, haies, talus et fossés sont autant d'éléments jouant un rôle de corridors écologiques. Ils forment une véritable transition avec le paysage alentour et assure de multiples protections :

- Un abri efficace pour la faune auxiliaire, et refuge pour les oiseaux,
- Un obstacle direct au ruissellement des eaux, favorise l'infiltration et la lutte contre l'érosion,
- Un effet de brise-vent, protection des élevages mis au pâturage contre les aléas climatiques rencontrés en été comme en hiver, et les cultures des vents dominants.





Par ailleurs, une haie haute crée un écran léger dans le paysage tandis que les haies basses ont plus tendance à souligner le parcellaire. La présence de grands arbres, tout en ponctuant le linéaire de talus et de haies, jouent un rôle dans l'animation du paysage. Traditionnellement, les talus étaient surmontés d'arbustes. Plantés d'arbres de haut jets tels que les Chênes, les Châtaigniers, Hêtres, Ormes, Noyers, Merisiers, Frênes, pour renforcer l'effet de brise vent, il était intégré des arbres de bourrage tous les mètres environ (Noisetiers, Charmes, Houx, Troènes, Fusains...).



UNITÉS PAYSAGÈRES



Légende

-  corridor_naturel
-  Tissu urbain continu
-  Zone naturelle - liaison verte
-  Zone agricole avec hameaux

Lorient Agglomération - Pôle AET - Échelle 1/20 000 - Juin 2012

Les talus sont réintroduits en général pour leur rôle agronomique, écologique et paysager. Ils créent une zone stable indispensable pour le maintien de la biodiversité. De fait, la continuité du linéaire avec l'espace environnant permet la libre circulation des espèces.

Traditionnellement les talus étaient plantés d'arbustes comme le Jonc, le Troène, le Fusain, le Noisetier, le Houx ou le Charme. De plus en plus, il est préconisé d'y planter des essences locales indigènes, de type arbres de haut jet tels que les Chênes, Châtaigniers, Hêtres, Ormes, Noyers, Frênes, Merisiers... qui vont jouer un rôle d'épurateur naturel.

Les talus-murets seront utiles pour le développement des insectes, qui pourront ainsi venir nicher dans les trous et fentes des pierres.

L'entretien des haies contribue à favoriser la découverte d'un paysage diversifié, composé de formes, de couleurs et de textures différentes.

Des actions menées de manière concertée avec les agriculteurs ont pour objectif la plantation de haies afin de permettre le renouvellement du bocage ancien. L'entretien des haies existantes, la création de talus et la valorisation du bois d'œuvre, bois-énergie assurent la pérennité et le bon renouvellement dans le temps du maillage bocager.

3. Les grands ensembles et entités paysagères et leur gestion

a) Les grandes unités paysagères

Le territoire communal est composé schématiquement de 3 grandes unités paysagères :

- Dans sa partie centrale du Nord au Sud : **des plateaux et paysages à forte dominance agricole** ;
- Dans ces bordures communales Ouest et Est : **une mosaïque d'espaces naturels formant un corridor écologique** ;
- Dans la partie centrale de la commune : **une zone urbanisée majeure, sous tendant des paysages périurbains mixtes.**

Ces unités se distinguent par des ambiances et sensibilités possédant leurs propres caractéristiques présentant une certaine homogénéité.

Le réseau hydrographique bien que peu perceptible visuellement joue un rôle important. La commune est limitée à l'Ouest comme sur la moitié de sa partie Est par le ruisseau du Pont du Roc'h qui se jette dans la Ria d'Etel.

Brandérion cumule les avantages de sa position géographique. Elle est située à l'articulation entre le monde rural et l'urbain, et, entre le littoral et l'arrière pays.

Une diversité de paysages du Nord au Sud, avec un caractère rural prédominant



Secteur Nord



Entrée Sud du bourg



Secteur Sud – secteur La Grande Lande



Secteur Kervarc'h – en bordure voie ferrée

Les paysages agricole et forestier sont prédominants, offrant un territoire vallonné et découpé par des massifs boisés, créant une mosaïque de petites entités paysagères : vallons humides, pâturages, vergers, petites plaines agricoles... Le remembrement a fait disparaître quasiment toute trace bocagère même si à certains endroits cette forme de structure est perceptible et fait l'objet d'entretien. L'implantation de nouveaux talus ne sont pas incompatibles avec les pratiques agricoles actuelles et le passage d'engins de grandes tailles.

En de nombreux endroits, les perspectives sont importantes et aucun obstacle ne vient les stopper.

b) Une alternance d'espaces ouverts et d'espaces fermés

Bien que peu étendu, le territoire communal est marqué par l'activité agricole, qui depuis des décennies a fortement contribué au façonnage et à l'entretien du patrimoine naturel et paysager. Ainsi, entrecoupé de zones boisées de taille variable et de petites vallées, les différentes structures paysagères s'imbriquent au gré des ruptures créées dans le relief. Elles s'observent par :

- De nombreux points hauts aux perspectives ouvertes, facteurs de co-visibilité,
- Un relief essentiellement vallonné sur la moitié Nord de la commune,
- Une succession de points culminants souvent boisés.

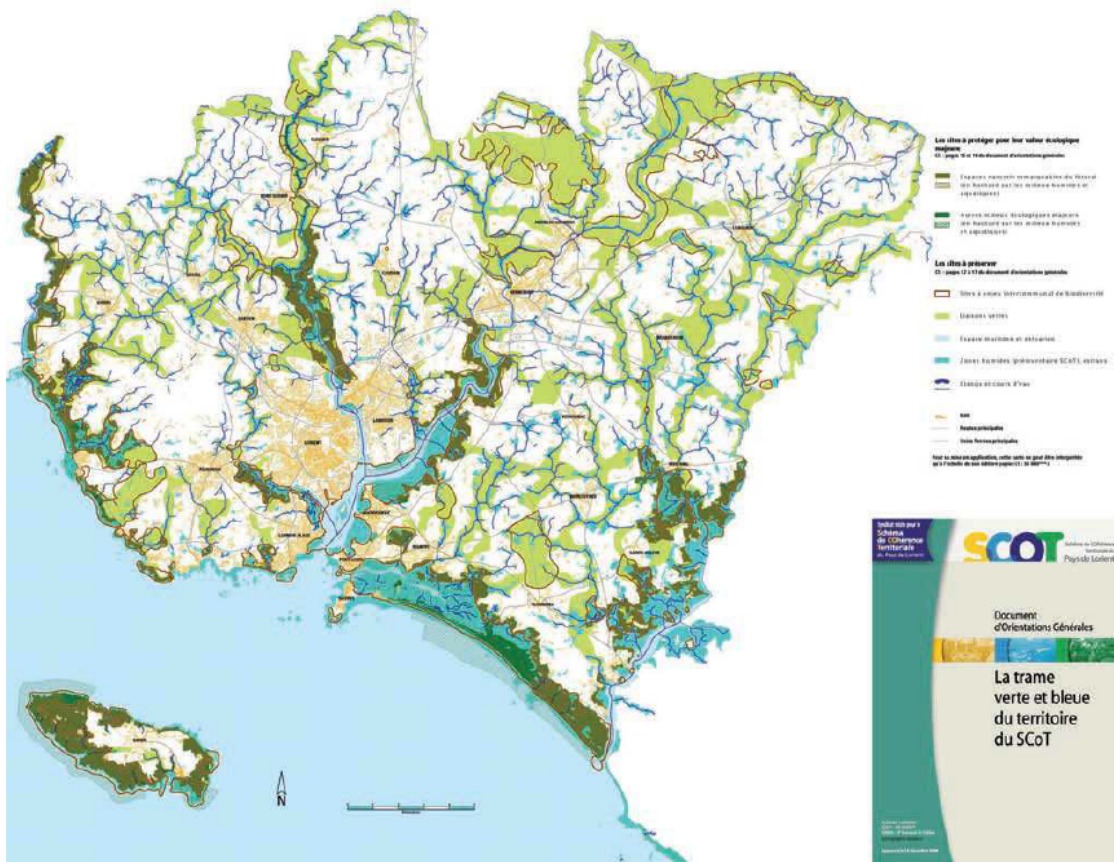
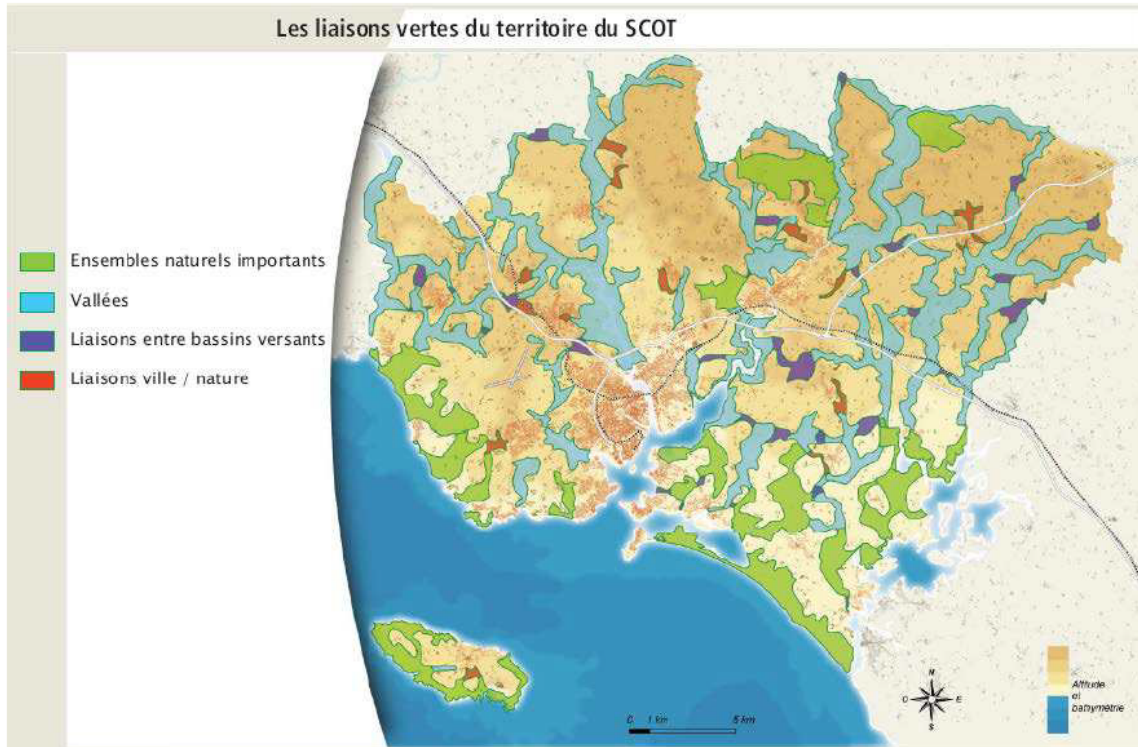
Le traitement des espaces publics pavillonnaires semble avoir fait l'objet d'une prise en compte du fonctionnement des activités du bourg. Les accès au centre-bourg ont été préservés de panneaux d'affichages publicitaires intempestifs, ce qui lui confère son caractère rural.

c) La trame verte et bleue

Lorient Agglomération a entrepris depuis la fin des années 1970 une politique d'action foncière complétée par des actions efficaces de protection, d'aménagement et de gestion de sites naturels, dans la perspective d'un développement durable du territoire. Le travail d'élaboration du SCoT du Pays de Lorient s'inscrivant dans une logique de développement durable, fondé sur « la valorisation des caractères identitaires majeurs du Pays de Lorient », a conduit à la définition d'une trame verte et bleue.

Cette trame verte et bleue suit l'organisation géomorphologique du territoire. Sa particularité vient du fait qu'elle suit en grande partie le réseau hydrographique mais aussi les grands ensembles naturels qui y sont rattachés. Elle contribue à la reconnaissance et à la valorisation de la structure verte multifonctionnelle du territoire, plusieurs sites ont fait l'objet de politiques publiques d'acquisition, d'aménagement et de gestion qui les ont affirmées en tant qu'espaces naturels à fonction récréative et/ou de préservation du patrimoine naturel majeur du territoire.

Extrait document « La trame verte et bleue du SCOT » - source AUDELOR – SCOT du Pays de Lorient



Les études réalisées par Jean-Pierre Ferrand, dans le cadre du SCOT, – conseil en Environnement- ont permis d’inventorier un véritable réseau des liaisons naturelles sur le Pays de Lorient. Il englobe les « continuités existantes d’espaces naturels (bois, landes, marais...) ou semi-naturels (prairies permanentes, friches, secteurs bocagers), de manière à constituer un maillage aussi continu que possible ». Jean-Pierre Ferrand les a répertoriées de la manière suivante :

- « Le ruisseau du moulin de Saint-Georges / ruisseau et étang de Coëtrivas : La vallée de ce ruisseau a conservé un caractère très naturel, comportant de nombreux boisements reliés par un couloir de prairies naturelles laissant pour un grand nombre l’installation de friches se faire progressivement. Elle comporte par ailleurs deux grands étangs présentant un intérêt écologique élevé, où l’on a pu observer la présence de la loutre. Cette trame verte et bleue représente la liaison la plus courte entre la rivière d’Etel et la vallée du Blavet.
- Le ruisseau du moulin de Saint-Georges / Le Roc’h : la liaison s’appuie sur le massif boisé qui couronne les hauteurs au Nord de la commune et crée une continuité naturelle ininterrompue et bien visible entre les deux bassins versants ».

Des éléments complémentaires viennent renforcer la connaissance des richesses faunistiques et floristiques dans le secteur de l’étang de Coëtrivas.

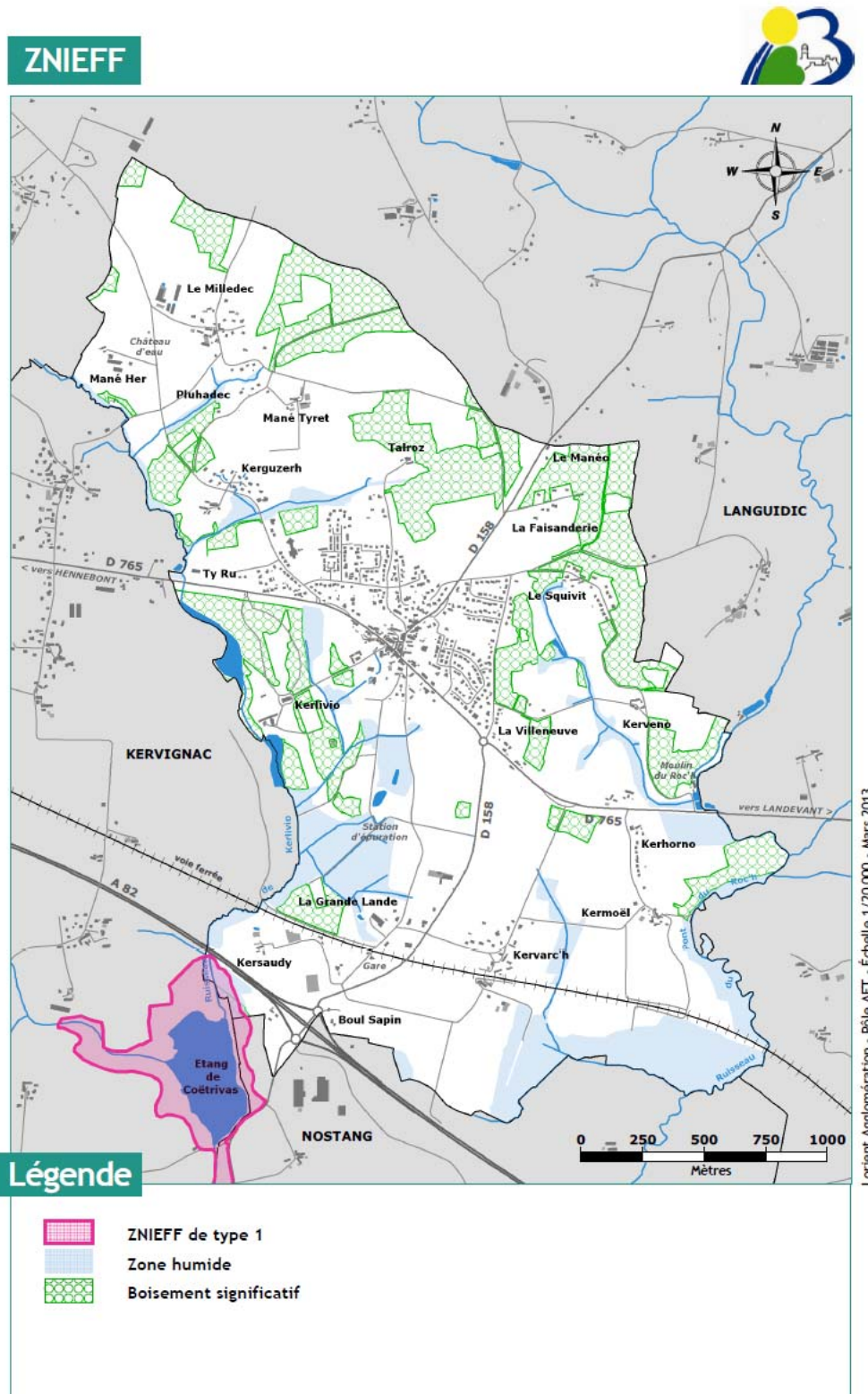
Ainsi, de manière générale, la présence d’espèces rares et menacées sur l’ensemble des espaces naturels a conduit à créer, de par l’intérêt écologique de certains secteurs, des périmètres de Zones Naturelles d’Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique (ZNIEFF). Les ZNIEFF entrent dans le cadre d’un inventaire du patrimoine national et ne produisent pas d’effets juridiques par elles-mêmes. Il est toutefois du devoir des collectivités publiques de veiller à leur préservation car ces secteurs du territoire particulièrement intéressants sur le plan écologique participent au maintien des grands équilibres naturels. Ils constituent un milieu de vie, d’espèces animales et végétales rares ou remarquables, caractéristique du patrimoine naturel régional.

Sur le territoire communal, il existe une Zone Naturelle d’Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique (ZNIEFF) a été identifiée à l’extrême sud de la commune. Cette ZNIEFF a été référencée « 530006330 » Moulin de Saint Georges, Tang de Coetrivas – dites de 1^{ère} génération (n°régional : 00000169). Cette ZNIEFF a été créée en 1997, initialement sur les communes de Kervignas et de Nostang, avant de voir son périmètre élargi à la commune de Brandérion en 2007.

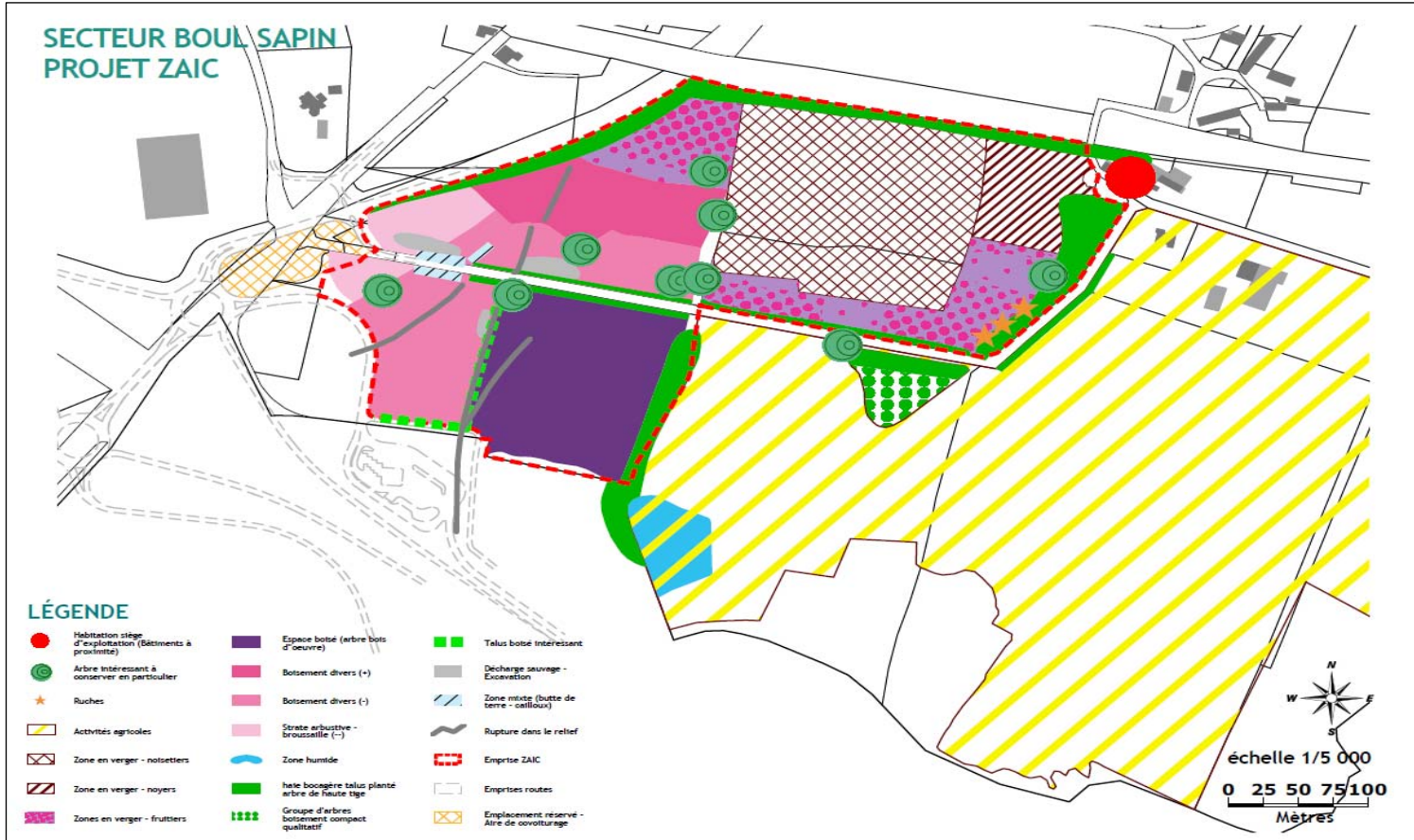
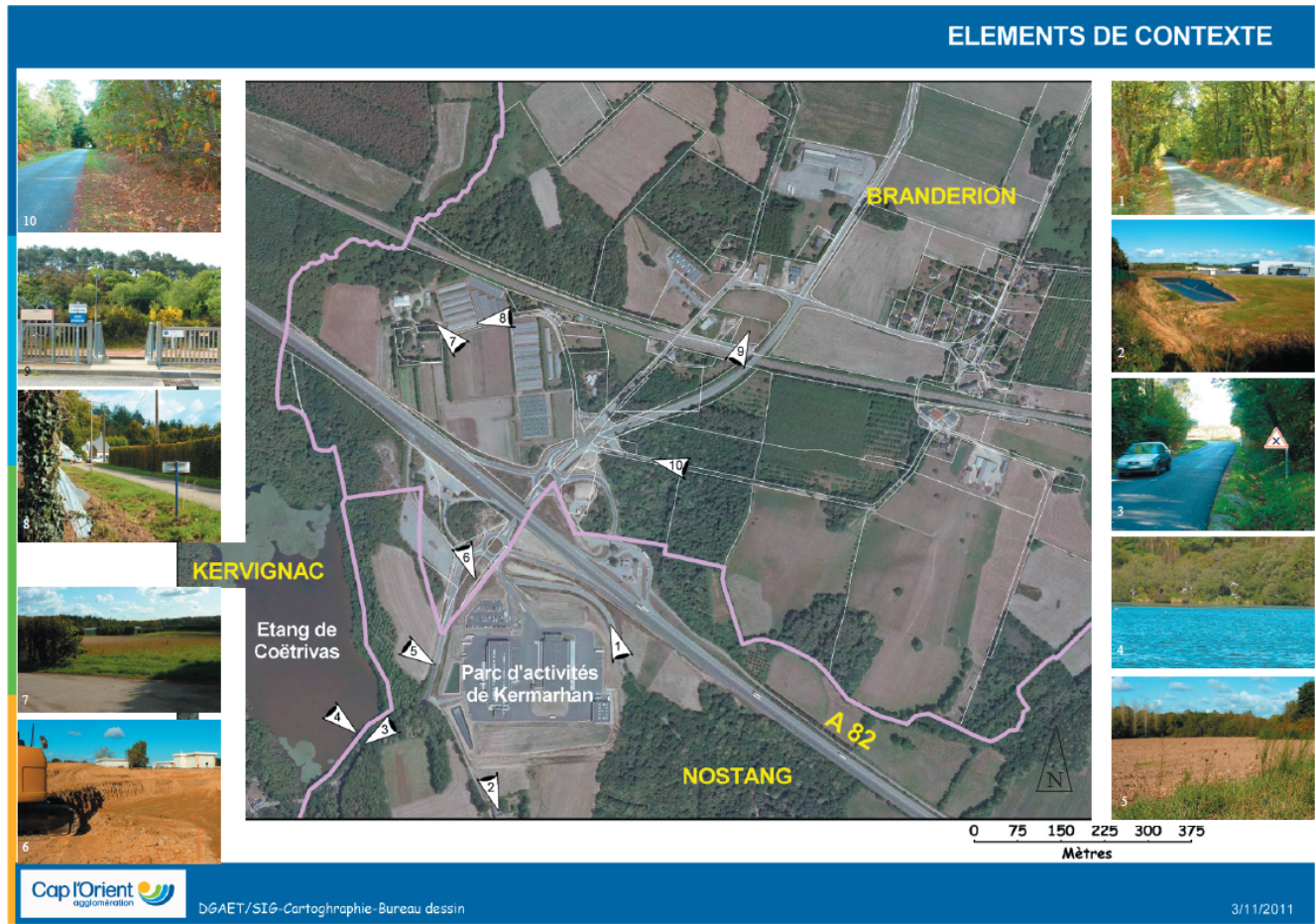
Au niveau communal, cet espace a été identifié comme intégrant un espace de transition identifié comme une liaison naturelle (zone humide en limite communale) qui sert également de lien écologique entre la grande zone humide de La Grande Lande et l’étang de Coëtrivas (Kervignac), secteur identifié au SCoT comme sites à enjeu intercommunal de biodiversité.

Aussi, dans le prolongement de la trame verte et bleue sur les communes limitrophes de Kervignac et Nostang, l’observation ponctuelle au niveau de l’étang révèle la présence d’espèces animales et végétales d’intérêt écologique, dont :

- Un site de reproduction de la grenouille agile ;
- Une loutre capturée dans le ruisseau à l’Est de l’étang ;
- Plusieurs espèces de Chiroptères : Pipistrelle commune, Murin de Daubenton, Murin d’Alcathoé, Murin à moustaches, ...



Ces relevés ont été réalisés par des associations et des particuliers, il semblerait qu'il n'y ait pas eu de prospections complètes (pour les espèces mammifères, oiseaux, amphibiens, reptiles, poissons, lichens, champignons...) du périmètre concerné (notamment par des naturalistes...). Dans le cadre de futurs projets d'aménagements, il est important de tenir compte de ces relevés et de les intégrer au travers d'une étude plus approfondie par la réalisation d'étude d'impact environnemental.



4. L'état initial de l'environnement du secteur de Boul Sapin

a) La description de l'environnement existant du site

Dans le cadre du schéma directeur des zones d'activités de Lorient Agglomération approuvé en conseil communautaire au 1^{er} juillet 2011, le secteur de Boul Sapin à Brandérion a été identifié pour accueillir une future zone d'activités communautaire. Considérée comme une commune de type rurale, le secteur de Boul Sapin à Brandérion a conservé un caractère « naturel » et agricole marqué.

⇒ Un site intégré dans le paysage :

Depuis la voie express, le secteur est intégré dans le paysage, sa perception est particulièrement atténuée en raison de la présence quasi-continue du massif boisé de part et d'autre de la route de desserte et des zones de prairies environnantes. Boul Sapin apparaît, avant tout, comme un secteur encore « naturel », de lande, de broussaille et très boisé. La présence de haies et talus bocagers, dont une bonne partie du linéaire est plantée d'arbres de hautes tiges (Chênes...), peut présenter un atout pour la qualité paysagère du secteur. De la route de desserte, la vue y est semi-fermée, encadrée par deux grandes rangées d'arbres, formant un écran acoustique par rapport à la proximité de la voie express (bruits très atténués), et rendant, par ailleurs, cet axe routier majeur invisible.

On peut supposer que la construction de la voie express a marqué le paysage (zones de déblai et de remblai), la qualité du sol a pu s'en trouver modifiée. Le diagnostic agricole ne donne pas d'indication sur la qualité des terres agricoles avoisinantes.

Le « Syndicat Mixte » pour le SCoT a fait réaliser une étude sur la mesure de la diminution de la superficie des espaces agricoles et ses conséquences. Les prélèvements recueillis ont permis d'avoir des données sur la qualité agronomique et le changement d'usage sur la commune ». Pour ce qui concerne le secteur concerné, la détermination de la valeur agronomique des sols n'a pu être effectuée que sur les « îlots PAC », qui sont hors périmètre du projet de zones d'activités.

Au niveau des parcelles concernées, la topographie est particulièrement marquée, notamment avec de profonds dénivelés (excavations profondes pas très larges mais sur une grande longueur), laissant entrevoir un lieu de décharge sauvage (pneus de voiture, téléviseurs, réfrigérateurs, bidons, et autres détritiques).

⇒ Une végétation variée :

Au Nord de la voie de desserte actuelle, la végétation s'est développée de manière libre, s'entremêlent des broussailles, des strates arbustives très variées (Chêne pédonculé, Châtaignier, Noisetier, Hêtre, Houx, Aulne, Sapin, Pin maritime...), jusqu'à un espace bien délimité, constitué d'un verger (aux arbres fruitiers plus ou moins âgés) et à l'extrémité Est une zone entière de noisetiers et de noyers plantés. Un panneau à l'entrée de ces parcelles indique qu'il s'agit d'une « réserve de chasse et de faune sauvage – où toute chasse est interdite – Décret du 23-09-1991 ». Par ailleurs, à l'extrémité des trois rangées de pommiers, ont été installées des ruches.

En revanche au Sud de la voie, la végétation présente une structuration totalement différente (Epicéa de deux types, Pins, Sapin...), au regard de leur disposition les arbres ont été plantés (bois d'œuvre – Pin Douglas), et les plus gros et les plus droits ont été marqués (marque orange). Les parcelles sont plus uniformes et présentent moins de dénivelé. Les zones de broussailles sont quasi inexistantes. Les arbres ne présentent pas la même valeur économique. Leur alignement indique qu'il y a une surveillance dans leur croissance, et qu'ils ne se développent pas de manière désordonnée comme de l'autre côté de la route (à l'état brut). Il s'agit de bois d'œuvre ayant plusieurs valeurs d'usage.



Dépôts sauvages (réfrigérateurs, téléviseurs...)



Lieu de décharge sauvage – dépôts de pneus de manière importante

A la volonté de maîtriser l'étalement du foncier et d'y élaborer un projet de Zones d'Activités cohérent et de qualité, il est également précisé dans le SCoT que : « les sites d'intérêt écologique moindre, mais dont la préservation est nécessaire pour maintenir les liaisons naturelles y compris agricoles, et forestières intra et intercommunales, contribuent à la qualité paysagère, à l'identité de la commune, au cadre de vie des habitants et à la proximité de la nature au cœur d'un tissu urbanisé ».

⇒ **Des fonctionnalités écologiques :**

Les investigations de terrain ont porté sur l'ensemble du site. Les premiers inventaires d'automne 2012 ont permis d'établir les premières sensibilités écologiques de l'ensemble du site. Ces sensibilités ont été affinées lors des investigations de terrain suivantes.

Le secteur d'étude est caractérisé par une mosaïque d'habitats anthropisés (c'est-à-dire, transformés sous l'action de l'homme) et spontanés, représentés par un ensemble de boisements d'exploitation, de taillis et de vergers, accueillant une flore relativement pauvre du point de vue de la diversité spécifique mais riche en terme de fonctionnalité écologique (site d'hivernage, de migration, habitat...).

L'inventaire botanique a révélé la présence de plusieurs arbres remarquables plus particulièrement au sein de la haie arborescente (chênes pédonculés et châtaigniers) ainsi qu'en bordure de la prairie pâturée, et plusieurs linéaires d'arbres de haut-jet sur talus. Ces habitats forment des corridors écologiques, intervenant en termes d'axes de déplacement des espèces animales et végétales, de repos et de refuge ainsi que site de chasse et d'habitat.

La mosaïque d'habitats recensés sur le secteur d'étude offre des potentialités d'accueil envers l'avifaune qui présente une richesse spécifique avérée, la majorité des espèces faisant l'objet d'une protection nationale.

Les espèces végétales et animales inventoriées en automne 2012, au printemps et à l'été 2013 sur la zone d'étude, sont dans l'ensemble relativement communes. Toutefois certaines bénéficient d'un statut de protection nationale. Les espèces protégées contactées sur le site (avifaune, mammifères dont chiroptères, amphibiens et reptiles) devront faire l'objet d'une demande de dérogation au titre de l'article L411-1 du code de l'environnement.

Par ailleurs, il est à rappeler que ce secteur n'a fait l'objet d'aucune protection réglementaire, de type ZNIEFF, Natura 2000, etc Toutefois, plusieurs zonages réglementaires sont présents dans un rayon de 5 km :

- Un site Natura 2000 : Site d'Importance Communautaire n°5300028 – « Ria d'Etel » situé à environ 2,5 km.

- Deux zonages d'inventaire du patrimoine naturel :

- ZNIEFF de type 1 de « l'étang de Coëtrivas - Moulin de Saint-Georges », à environ 400 m du secteur, proche des communes de Brandérion, Nostang et Kervignac et situé en frange de la ZA Kermarhan Nostang. L'intérêt de cette ZNIEFF repose sur la présence d'un étang, de ses berges, son affluent et du boisement alentour.

- ZNIEFF de type 1 de l'étang de Rodes, sur les communes de Merlevenez et Nostang, située à 4 km au sud du projet, à l'amont de la rivière d'Etel. Cette ZNIEFF est marquée par la présence d'un étang d'eau douce sans entrée maritime et de boisements et prairies environnants.

Plusieurs espaces naturels sensibles existent en frange sud du périmètre d'étude :

- Massifs forestiers : Forêt de Saint Sauveur (Merlevenez), Bois de Rémoulin (Nostang).
- Landes : Le Listor (Landévant), Dom Louis (Plouhinec).
- Zones Humides : au sud de l'échangeur (Brandérion) et au sud de la zone, Le Cosquer (Nostang), Etang de Barringue (Plouhinec).

b) La synthèse des enjeux environnementaux du site

Au vu du caractère naturel de la zone, une analyse de l'état initial de l'environnement du secteur ainsi que des préconisations en terme d'intégration ont été réalisés, en amont du projet, dans le cadre du PLU. Une analyse plus poussée (étude d'impact) a été menée dans la phase opérationnelle du projet, mettant ainsi en avant les enjeux écologiques de la zone.

Cette étude d'impact a mis en avant que le secteur d'étude est caractérisé par une mosaïque d'habitats anthropisés et spontanés, à l'est de la trame verte et bleue, représentés par un ensemble de boisements d'exploitation, de taillis et vergers, accueillant une flore

relativement pauvre du point de vue de la diversité spécifique mais riche en terme de fonctionnalité écologique (site d'hivernage, de migration, habitat...).

L'inventaire botanique a révélé la présence de plusieurs arbres remarquables plus particulièrement au sein de la haie arborescente (chênes pédonculés et châtaigniers) ainsi qu'en bordure de la prairie pâturée, et plusieurs linéaires d'arbres de haut-jet sur talus. Ces habitats forment des corridors écologiques, intervenant en termes d'axes de déplacement des espèces animales et végétales, de repos et de refuge ainsi que site de chasse et d'habitat.

Par ailleurs, la haie arborescente crée un effet de lisière (écotone), augmentant la biodiversité à ses alentours, optimisant les potentialités d'accueil pour la faune. Les espèces végétales et animales inventoriées en automne 2012 sur la zone d'étude sont dans l'ensemble relativement communes toutefois certaines bénéficient d'un statut de protection nationale. La haie constitue un axe de déplacement vis-à-vis des chiroptères mais également un site de chasse préférentiel en lisière pour la Pipistrelle commune et la Pipistrelle de Kuhl, chiroptères protégés au niveau national. La Séroline commune, également protégée au niveau national, a été recensée en lisière du massif en taillis à l'extrême ouest du site d'étude.

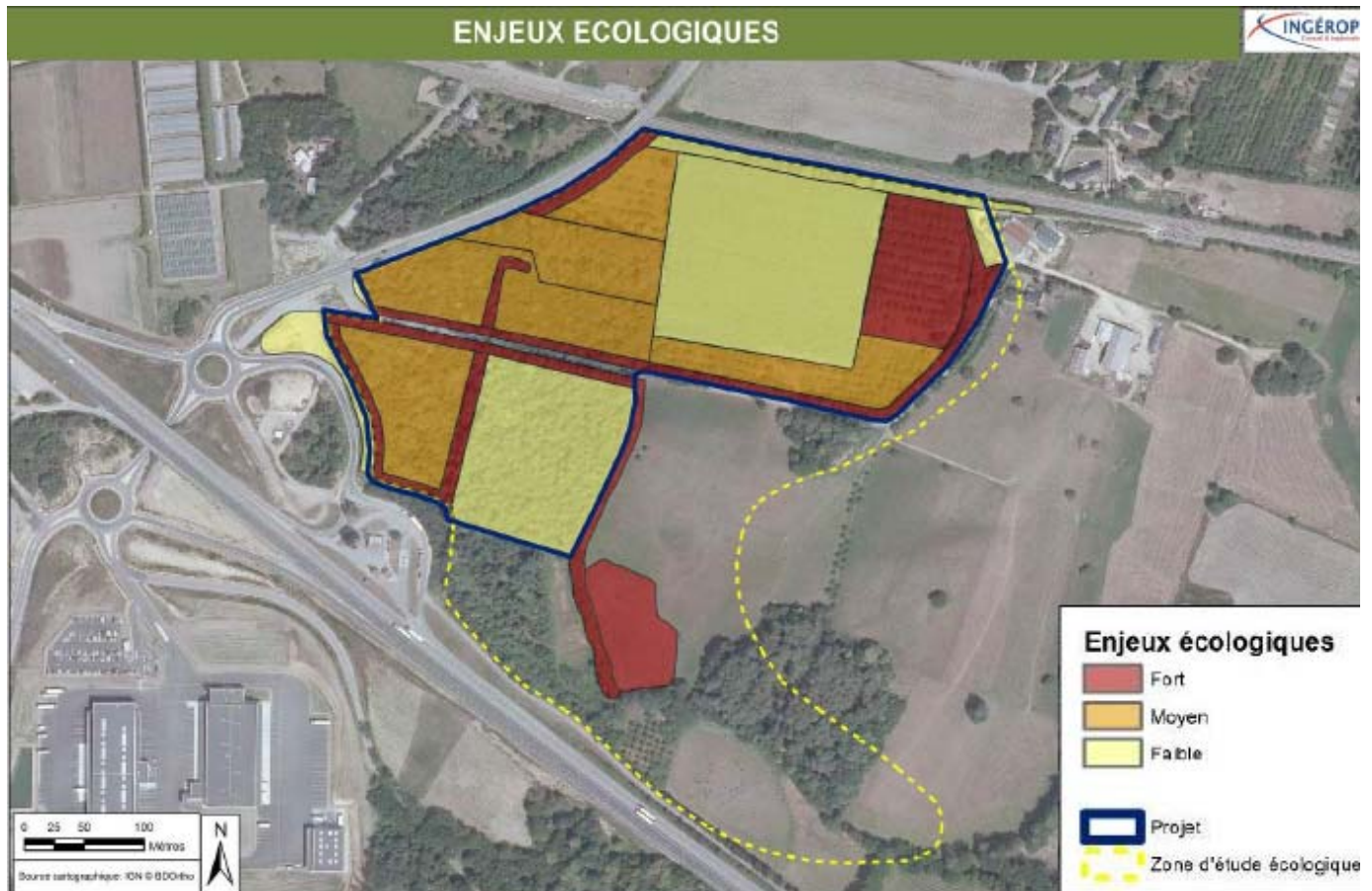
De manière générale, l'ensemble des lisières de la zone d'étude offrent un territoire de chasse adéquat pour ces espèces. La mosaïque d'habitats recensés sur le secteur d'étude offre des potentialités d'accueil envers l'avifaune qui présente une richesse spécifique avérée, la majorité des espèces faisant l'objet d'une protection nationale. L'étude note particulièrement la présence de la Bondrée apivore, espèce d'intérêt Communautaire, observée à proximité directe du site d'étude, qui utilise potentiellement l'aire d'étude en tant que site de chasse. Les observations faites sur le cycle annuel sont reportées dans le tableau présenté ci-après.

Nom français	Nom latin
Accenteur mouchet*	<i>Prunella modularis</i>
Bondrée apivore	<i>Pernis apivorus</i>
Buse variable*	<i>Buteo buteo</i>
Chardonneret élégant*	<i>Carduelis carduelis</i>
Chouette hulotte*	<i>Strix aluco</i>
Corneille noire	<i>Corvus corone</i>
Coucou gris*	<i>Cuculus canorus</i>
Etourneau sansonnet	<i>Sturnus vulgaris</i>
Faucon crécerelle*	<i>Falco tinnunculus</i>
Fauvette à tête noire*	<i>Sylvia atricapilla</i>
Geai des chênes	<i>Garrulus glandarius</i>
Hirondelle rustique	<i>Hirundo rustica</i>
Merle noir	<i>Turdus merula</i>
Mésange à longue queue*	<i>Aegithalos caudatus</i>
Mésange bleue*	<i>Cyanistes caeruleus</i>
Mésange charbonnière*	<i>Parus major</i>
Mésange huppée*	<i>Lophophanes cristatus</i>
Moineau domestique*	<i>Passer domesticus</i>
Pic épeiche*	<i>Dendrocopos major</i>
Pic vert*	<i>Picus viridis</i>
Pie bavarde	<i>Pica pica</i>
Pigeon ramier	<i>Columba palumbus</i>
Pinson des arbres*	<i>Fringilla coelebs</i>
Pouillot véloce*	<i>Phylloscopus collybita</i>
Roitelet huppé*	<i>Regulus regulus</i>
Rougegorge familier*	<i>Erithacus rubecula</i>
Sittelle torchepot*	<i>Sitta europaea</i>
Troglodyte mignon*	<i>Troglodytes troglodytes</i>
Verdier d'Europe*	<i>Carduelis chloris</i>

* Espèces protégées selon l'Arrêté du 29 octobre 2009 fixant la liste des oiseaux protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection.

Une dernière espèce de mammifères protégés contactée sur le site d'étude est listée : il s'agit de l'Ecureuil roux. La mosaïque de boisements et les ressources en nourriture qu'elle procure sont favorables à cette espèce, conjuguée aux cavités potentielles laissées par les picidés.

Les enjeux écologiques de la zone, qui peuvent être résumés grâce à la carte ci-dessous, ont permis d'établir une orientation d'aménagement et de programmation de ce secteur qui tient compte de ces enjeux.



II. Les risques et santé

1. Les risques majeurs

a) Les risques naturels

Sur le territoire de la région lorientaise (périmètre SCOT) sont considérés comme « risques naturels : les tempêtes, les inondations, l'érosion côtière, les séismes ».

Le dossier d'information annexé à l'arrêté préfectoral du 8 avril 2011 mentionne les éléments suivants sur les risques naturels et technologiques majeurs :

- « La commune n'est pas située dans le périmètre d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels prévisibles [PPRn] » ;
- « La commune n'est pas située dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques [PPRt] ».

⇒ La commune est répertoriée aux risques naturels liés aux tempêtes et incendie de forêt.

La zone boisée de pinèdes située à Brandérion est considérée comme étant à risque élevé par le Schéma Départemental d'Analyse et de Couverture des Risques.

La commune a également été répertoriée et cartographiée dans le dossier départemental des risques majeurs, réalisé en 2003, en tant que commune soumise au « risque tempête » et « risque de mouvement de terrain ». Depuis, ces informations ont été notifiées le 24 juillet 2007 à la commune dans un porter à connaissance sur les risques majeurs. Il est important de « sensibiliser les élus locaux » et de tenir compte du suivi du Dossier Communal d'Information sur les Risques Majeurs (DICRIM) et le porter à la connaissance du public par une campagne d'affichage et d'information par tout moyen mis à disposition.

- La commune est située dans une zone de sismicité « Faible : zone 2 », au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité.

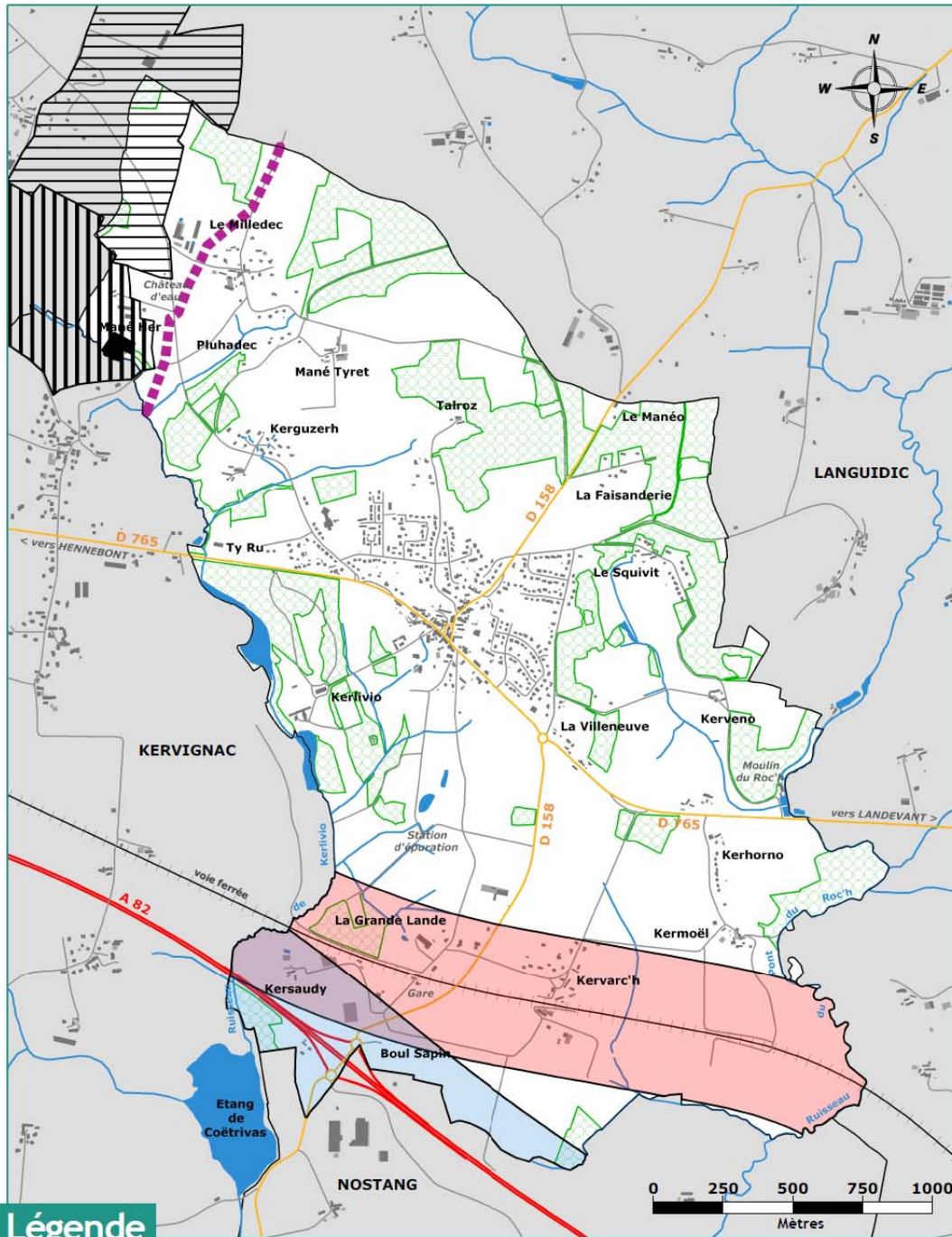
b) Les risques technologiques

Sur le territoire de la région lorientaise (périmètre SCOT) sont considérés comme « risques technologiques » : les risques industriels, les risques liés au transport de marchandises dangereuses, ainsi que ceux liés aux ruptures de barrage.

⇒ Les risques liés aux transports de matières dangereuses.

Il est à noter le passage d'une canalisation de gaz haute pression qui traverse la commune, bien qu'enterrée, elle peut présenter un danger grave pour l'homme, les biens ou l'environnement, dont il faut tenir compte.

RISQUES MAJEURS



Lorient Agglomération - Pôle AET - Échelle 1/20 000 - Juin 2012

Légende

- | | | | |
|--|---|--|-------------------------------|
| | route nationale | | canalisation de gaz |
| | route départementale | | boisement significatif |
| | voie ferrée | | captages d'eau potable : |
| | zone de bruit relative à l'A82 | | zone de protection immédiate |
| | zone de bruit relative à la voie ferrée | | zone de protection rapprochée |
| | | | zone de protection éloignée |

2. Les pollutions et les nuisances

Aujourd'hui, les enjeux environnementaux sont présents dans le quotidien de chacun. Les questions des déchets, de l'eau, de l'énergie, des déplacements, de la diminution des ressources, du réchauffement climatique, de l'alimentation concernent l'ensemble de la population.

Toute évolution de notre environnement est le résultat de l'activité humaine qui modifie le milieu dans lequel on se trouve.

En l'absence de données quantitatives précises, on peut souligner que la commune n'est pas soumise à des nuisances olfactives ni à des niveaux de bruits importants.

a) Les nuisances sonores : le bruit

Les nuisances sont liées aux pollutions sous toutes leurs formes qui affectent directement (agression physique directe) ou indirectement (perturbation de la chaîne écologique) à court, moyen ou long terme, le bien-être, la santé de la population, l'environnement et le cadre de vie en général. On distingue deux catégories de nuisances :

- Les nuisances directes : pollutions atmosphériques, pollutions sonores, pollutions des sols,
- Les nuisances indirectes liées à la consommation énergétique.

b) La pollution atmosphérique

« Il est reconnu à chacun le droit de respirer un air qui ne nuise pas à sa santé et d'être informé de la qualité de l'air qu'il respire » extrait de la loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie, du 30 décembre 1996. Ainsi le Code de l'Environnement (article L. 221-1 à L. 221-6) prévoit une surveillance de la qualité de l'air sur l'ensemble du territoire. Le dispositif surveille la qualité de l'air extérieur et assure l'information, notamment en cas de pic de pollution.

L'association Air Breizh est un organisme de surveillance, d'étude et d'information sur la qualité de l'air en Bretagne. Agréée par le Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement Durable et de la Mer (MEEDDM), elle a pour missions sur la Bretagne de mesurer en continu les concentrations dans l'air de quatre polluants urbains nocifs (dioxyde de soufre (SO₂), dioxyde d'azote (NO₂), ozone (O₃) et les particules de diamètre inférieur à 10 microns (PM10). Le SO₂ provient principalement des secteurs de la production d'énergie et de l'industrie. Les oxydes d'azote sont émis majoritairement par le secteur du transport routier. Les PM10 sont issues en grande partie des secteurs de l'agriculture, de l'industrie et du résidentiel (chauffage). L'ozone est un polluant secondaire qui se forme par réaction chimique entre différents gaz précurseurs (NOx, COV, CO).

A Lorient le réseau de surveillance de la qualité de l'air est constitué de deux stations situées au niveau du centre technique municipal et de l'école du Bois Bissonnet. Ce réseau assure le suivi de l'évolution de la qualité de l'air pour Lorient Agglomération et vérifie la conformité des résultats par rapport à la réglementation.

Les polluants atmosphériques émis par l'homme résultent d'un grand nombre d'activités :

- Les sources fixes : activités industrielles, domestiques, agricoles, chaudières...
- Les sources mobiles : trafic routier.

Lorient Agglomération assure avec le concours de l'Etat la mise en application de mesures propres à satisfaire les exigences de la loi sur l'air :

- Obligation de surveiller la qualité de l'air et d'informer le public,
- Déclenchement des procédures d'information, voire d'alerte, quand des seuils d'alerte sont atteints,
- Participation à la préparation du Plan Régional pour la qualité de l'air.

Le Plan de Déplacements Urbains, l'Agenda 21 et son Plan Climat de Lorient Agglomération, validé en 2012, comptent plusieurs mesures qui doivent contribuer à améliorer la qualité de l'air.

La commune de Brandérion s'inscrit dans cette démarche par :

- Le développement des modes de transport et de déplacements alternatifs à la voiture,
- Le développement d'un urbanisme de proximité autour du centre-bourg a été privilégié.

c) Les nuisances sonores

Le SCoT du Pays de Lorient comprend des orientations concernant la limitation des nuisances liées au bruit et à l'exposition du bâti.

Les actions de lutte contre le bruit lié aux transports concernent non seulement le parc automobile mais également les interventions possibles directement au niveau des infrastructures, avec notamment la construction et l'implantation de murs anti-bruit, et le développement de l'utilisation de revêtements moins bruyants.

Seules les infrastructures de transports terrestres existants sur le territoire peuvent être considérées comme source de nuisances sonores.

d) La pollution des sols

La pollution des sols présente un risque direct pour les personnes et indirect pour la qualité de l'eau. La connaissance des sites et sols pollués ou potentiellement pollués ont fait l'objet d'inventaires, depuis 1994, qui ont été archivés et sont régulièrement mis à jour, dans une base de données nationale intitulée BASOL.

Un inventaire national de sites (potentiellement) pollués et appelant une action des pouvoirs publics a été établie.

Sur Brandérion, dans le cadre de l'inventaire BASOL, aucun site pollué ou potentiellement pollué appelant une action publique n'est répertorié.

e) Les risques bactériologiques ou d'épidémies

Le gouvernement français considère la menace d'une pandémie grippale comme majeure, et a pris en compte les recommandations de l'OMS. Il a rendu public dès 2005, un plan de prévention à l'échelle nationale contre la pandémie grippale. Des actions précises doivent être appliquées sur chaque commune, en cas de pandémie déclarée, la municipalité doit suivre le protocole suivant :

- Appliquer le Plan Grippe Aviaire en vigueur, quelque soit le type de virus ;
- Informer la population par une diffusion d'une maquette « des gestes d'hygiène » et par un flash info ;
- Dans le cas de la grippe aviaire, recenser les volatiles domestiques ou sauvages, ou tout autres animaux infectés ;

- Organiser une permanence dans les locaux de la Mairie pour porter assistance aux personnes malades, isolées ;
- Prévoir et organiser la distribution des masques dans le cas de la grippe A, au personnel municipal ».

3. La gestion de l'eau

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 a posé le principe que l'eau « fait partie du patrimoine commun » et que « son usage appartient à tous ». Ce principe établi pour les eaux douces, a renforcé la légitimité de l'Etat pour intervenir dans l'intérêt général, et assurer par ailleurs une gestion globale et équilibrée de la ressource.

Cinq sortes de pollutions sont susceptibles d'être provoquées :

- La pollution thermique provenant du rejet dans les eaux, des eaux chaudes issues de certaines industries,
- La pollution bactérienne,
- La pollution mécanique issue des travaux publics et de l'industrie,
- La pollution chimique (résidus d'engrais, de pesticides, micro-polluants organiques),
- La pollution radioactive.

Les sources de pollution susceptibles d'exister sur la commune de Brandérion sont d'ordre bactérien, mécanique ou chimique.

L'alimentation et la distribution de l'eau potable est assurée par le syndicat de Brandérion-Landévant. Le prélèvement d'eau dans le milieu naturel est autorisé par un arrêté préfectoral, qui fixe les conditions de réalisation, d'exploitation et de protection des points de prélèvements, et plus particulièrement les emplacements et les caractéristiques afférant à ces prélèvements.

En ce qui concerne la qualité des eaux, le site de captage souterrain de Mané Her, d'une capacité de 110 à 120 000 m³ annuel, ayant enregistré une eau de qualité médiocre du fait de sa teneur élevée en nitrates (maximum 79 mg/l) a dû être arrêtée, de façon provisoire, en raison d'une pollution considérée comme trop importante au regard de la législation. Les nouvelles analyses tendent à montrer les signes d'une amélioration. Un périmètre de protection de captage d'eau existe depuis le 28 décembre 1990 (arrêté préfectoral).

4. La gestion des déchets

Selon la définition de l'ODEM, la « gestion des déchets correspond à l'ensemble des opérations mises en œuvre pour limiter, recycler, valoriser ou éliminer les déchets au travers de :

- La prévention,
- La collecte et la collecte sélective,
- Le transit,
- Le traitement et l'élimination ».

Depuis fin 2006, la totalité des EPCI exercent la compétence « collecte sélective » dans le département du Morbihan.

La collecte et le traitement des déchets ménagers sont organisés dans le cadre du dispositif mis en place sur la commune de Brandérion par Lorient Agglomération.

La déchèterie la plus proche se situe à Languidic dans la zone d'activités de Lanveur.

5. La consommation énergétique sur la commune

Un bilan énergétique réalisé par commune sur l'ensemble de Lorient Agglomération a permis de montrer que par secteur, sur l'ensemble des consommations totales d'énergie, l'habitat (à plus de 93% de maisons individuelles dans le parc de logements) n'est pas le plus énergivore pour Brandérion, mais le secteur des transports.

Dans le cadre de l'analyse du bilan Energie-Climat du secteur de l'habitat, c'est important de connaître le pourcentage de maisons individuelles, car ce type de « construction est généralement plus consommateur d'énergie et émetteur de gaz à effet de serre d'un logement collectif ». Le taux important de maisons individuelles sur le territoire de Lorient Agglomération renforce le rôle d'outils d'aménagement du territoire tels que le PLH.

En ce qui concerne les transports, il s'avère que les véhicules particuliers sont le mode de transport privilégié par les habitants, et plus particulièrement pour les trajets domicile-travail. D'une manière générale, les véhicules particuliers représentent 60% du bilan des consommations, rendant la route responsable de près de 90% des consommations d'énergie du secteur des transports (Etude du Bilan des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre de Lorient Agglomération - Bureau d'études Explicit – 2008).



TITRE 3

DIAGNOSTIC

TERRITORIAL

TITRE 3 DIAGNOSTIC TERRITORIAL

I. Histoire et patrimoine

1. L'historique de la commune

De la période romaine, il ne reste à Brandérion que la voie passant auprès du village qui reliait Vannes à Quimper. Cette voie contournait le bourg actuel par le nord.

Plus tard, au Vème siècle, les Bretons venues d'Outre-Manche ont occupé cette région où ils s'installeront définitivement. Après y avoir été dominante, leur langue a peu à peu cédé la place au français, mais reste encore, fort heureusement, parlée aujourd'hui dans la Commune.

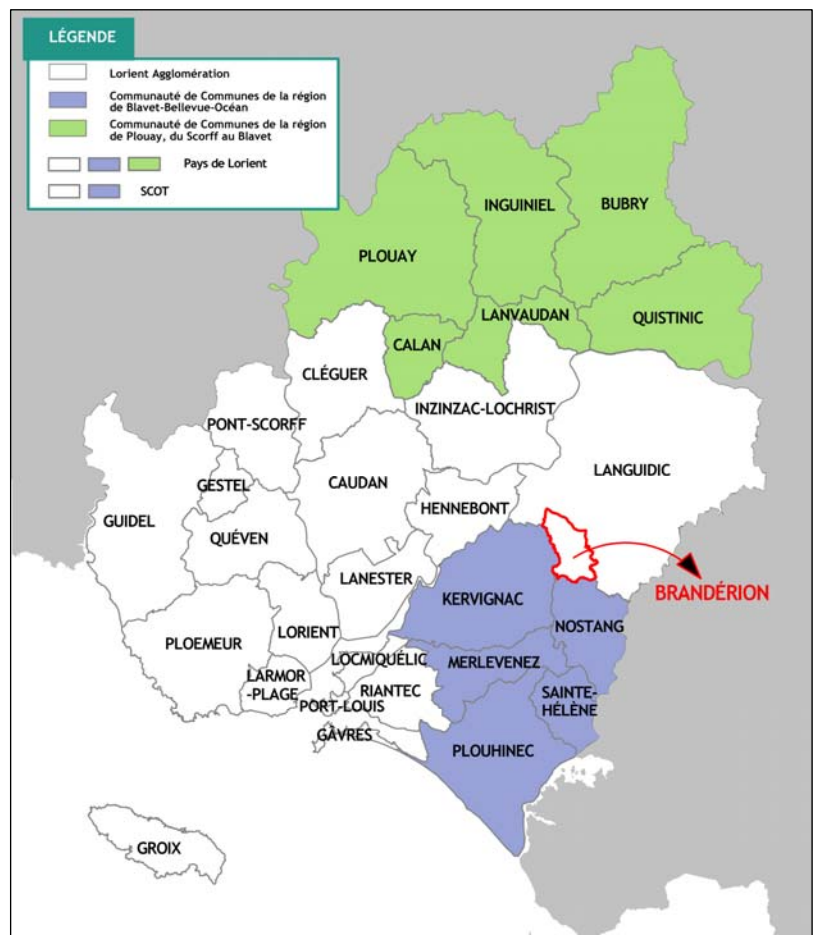
C'est en 1363 que l'on trouve la trace des liens qui unissaient Brandérion à l'Abbaye de la Joie à Hennebont.

En 1402, Brandérion devient Paroisse indépendante. Cette Paroisse englobe, encore de nos jours, certains villages de Languidic qui ne font pas partie de la Commune.

En 1790, Brandérion est érigée en commune indépendante. Après les remous liés à l'activisme de la chouannerie attachée à la Monarchie et très influente dans ce secteur, la Commune de Brandérion est séparée de l'arrondissement de Vannes pour être rattachée en 1800 à celui de Lorient. Brandérion est actuellement l'une des quatre communes du Canton d'Hennebont.

En 1995, Brandérion adhère au District de Lorient, devenu depuis Communauté d'Agglomération du Pays de Lorient, « Cap l'Orient », puis « Lorient Agglomération » ce qui lui permettra, notamment, d'accéder au réseau de transports en commun et de siéger au Bureau (M. le Maire) et au Conseil de Communauté (M. le Maire et M. le 1er Adjoint). La Communauté du Pays de Lorient exerce ses compétences dans les domaines suivants :

- Logement,
- Collecte et valorisation des déchets,
- Aménagement du territoire,
- Protection de l'environnement et mise en valeur des espaces naturels,
- Déplacements et transports collectifs,
- Développement économique et universitaire,
- Eau et assainissement.



2. Les éléments du patrimoine communal

Nombreux et récents, les équipements communaux permettent l'épanouissement d'une vie associative variée et active. Brandérion est considérée comme l'une des communes de sa taille la mieux équipée du Département.

Au gré d'une muséographie ludique, la «Tisserie» est un musée vivant. Animée par une association locale, elle offre depuis 1999 un voyage dans le temps à travers le monde et fait découvrir cet art sous toutes ses formes. Cet équipement muséographique de Lorient Agglomération a pour vocation de perpétuer les gestes ancestraux du tissage et de la tapisserie.

a) Les sites et les vestiges archéologiques

De la civilisation celtique, il subsiste sur la commune de Kervignac à proximité de la RD 765 et au Sud de la route d'Hennebont un dolmen d'une hauteur totale de 2 mètres, composé de cinq pierres en position verticale, supportant une large table.

De la période romaine, il ne reste à Brandérion que la voie passant auprès du bourg qui reliait Vannes à Quimper. Cette voie contournait le bourg actuel par le Nord.

Deux stèles ont été recensées, le lec'h près de la chapelle Sainte-Anne datant de l'âge de fer et à l'entrée de la commune une borne (XVIII^{ème} siècle) ornée d'une fleur de lys était destinée à indiquer aux voyageurs la distance séparant le fief ducal de Nostang, à l'époque premier chef-lieu de la Châtellerie d'Hennebont.

b) La protection des Monuments Historiques

Le domaine de Kerlivio a été inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques le 19 novembre 1992, pour ses différentes parties constituantes « façades et toitures des châteaux neufs et vieux et des communs ; son colombier, orangerie, mur d'enceinte avec ses portails et son parc ». Dessiné vers 1850, le parc à l'anglaise est l'un des plus vastes de Bretagne. Il a été dessiné par Eugène et Denis Bülher, à qui l'on doit notamment le parc du Thabor à Rennes, le bois de Boulogne à Paris et le parc de la Tête d'or à Lyon. Le parc s'étend sur deux communes, Brandérion et Kervignac. Plusieurs éléments le composent : allées irrégulières, avenue de jardin, cascade, étang, fossé de clôture, île artificielle, potager, rivière artificielle, serre.

Quelques arbres sont également classés à l'inventaire des Monuments Historiques, et plus particulièrement les deux imposants Chênes situés à l'entrée.

Durant la seconde guerre mondiale, le château et son parc furent occupés par les troupes allemandes. Il en subsiste de nombreuses traces et constructions encore visibles.

Ancien siège des seigneurs de Brandérion, le domaine de Kerlivio passa ensuite par alliance, entre les mains de la famille Goulaine (en 1876), puis de la famille de Lageneste (en 1984) et demeure une propriété privée.

Quelques illustrations du patrimoine communal



Bourg – IF



Bourg – Lavoir



Puits



Bourg – Mairie



Route du Squivit – Calvaire - Talroz - Stèle du Docteur Jacques



Bourg - Eglise St PIERRE



Bourg – Chapelle Ste Anne



Bourg – Lec'h Chapelle Ste ANNE

c) Le petit patrimoine inventorié

Les principaux éléments ont été répertoriés et ont fait l'objet d'une cartographie actualisée :

- 3 calvaires,
- 4 fours à pain,
- 4 lavoirs,
- 20 puits,
- 1 arbre remarquable (if).

Les puits comme les fours, pouvaient à l'origine être communs à plusieurs personnes ou à un village, chacun étant propriétaire d'une partie, comme ce fut le cas pour le four de Kerguszerh.

Commune rurale, les lavoirs étaient utilisés pour laver le linge et à rouir le chanvre.

Le petit patrimoine a été bien entretenu sur la commune. Toutefois, ces éléments du patrimoine relèvent souvent de propriétés privées, et seuls les éléments présentés sont accessibles.

d) Le patrimoine architectural et religieux

La commune possède une église paroissiale en forme de croix latine dédiée à Saint-Pierre, qui a été reconstruite en 1879, et une chapelle des XIV^{ème}/XV^{ème} siècles connue pour être la plus ancienne en Bretagne dédiée à Sainte-Anne. Il s'agit d'un petit édifice de forme rectangulaire constitué d'un bras au Sud.

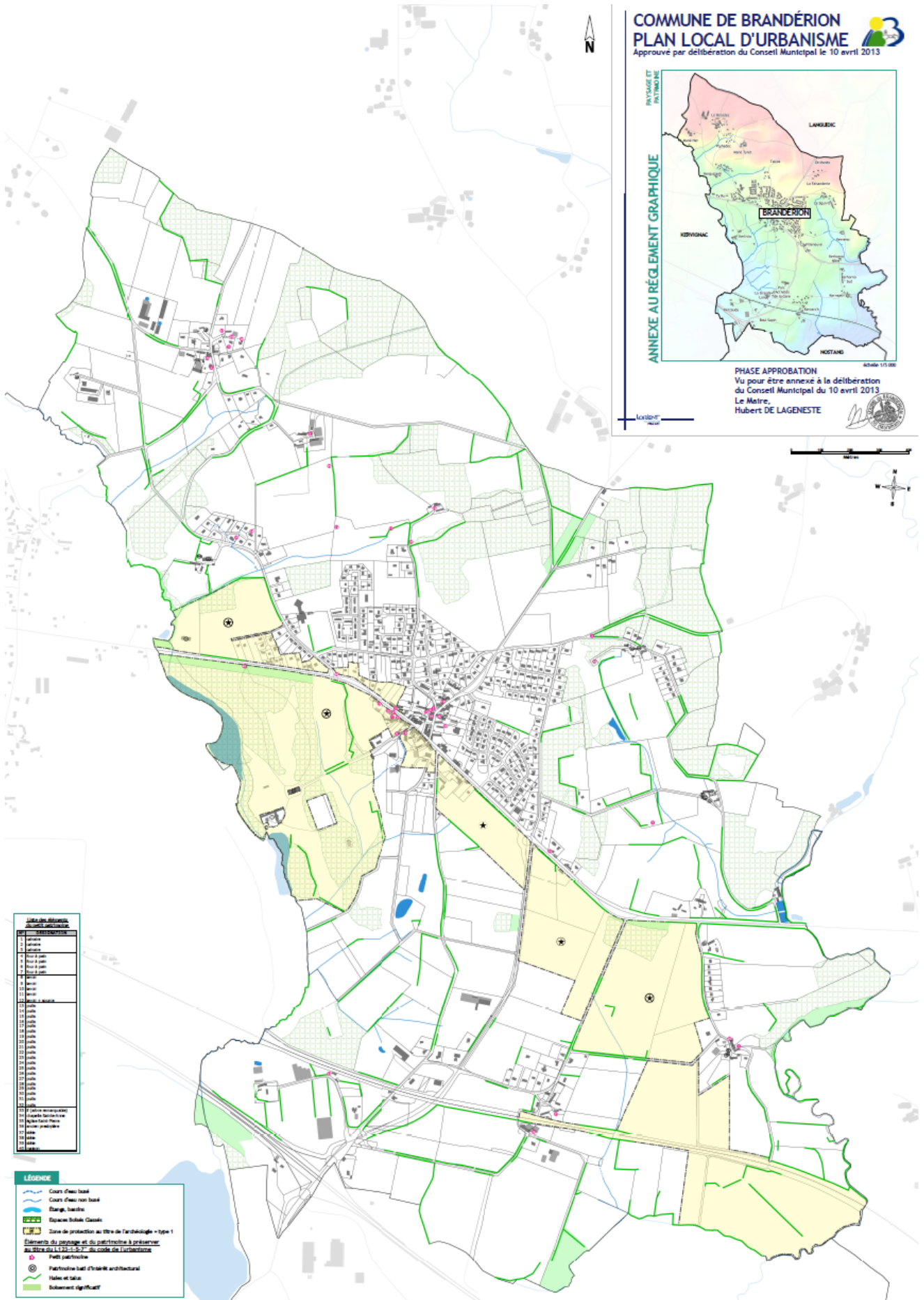
Elle compte également 3 calvaires (au Squivit, derrière l'église rue Renaud et celui dédié au Docteur Desjacques au Talroz) et quelques maisons anciennes au centre-bourg.



Kermoel – Puits et maison traditionnelle rénovée



Bourg – Vue sur l'église



COMMUNE DE BRANDÉRION
PLAN LOCAL D'URBANISME
 Approuvé par délibération du Conseil Municipal le 10 avril 2013

ANNEXE AU RÉGLEMENT GRAPHIQUE

PHASE DE PROJET D'URBANISME

PHASE APPROBATION
 Vu pour être annexé à la délibération
 du Conseil Municipal du 10 avril 2013
 Le Maire,
 Hubert DE LAGENESTE

Zones d'habitat individuel	
U	zone d'habitat individuel
U1	zone d'habitat individuel
U2	zone d'habitat individuel
U3	zone d'habitat individuel
U4	zone d'habitat individuel
U5	zone d'habitat individuel
U6	zone d'habitat individuel
U7	zone d'habitat individuel
U8	zone d'habitat individuel
U9	zone d'habitat individuel
U10	zone d'habitat individuel
U11	zone d'habitat individuel
U12	zone d'habitat individuel
U13	zone d'habitat individuel
U14	zone d'habitat individuel
U15	zone d'habitat individuel
U16	zone d'habitat individuel
U17	zone d'habitat individuel
U18	zone d'habitat individuel
U19	zone d'habitat individuel
U20	zone d'habitat individuel
U21	zone d'habitat individuel
U22	zone d'habitat individuel
U23	zone d'habitat individuel
U24	zone d'habitat individuel
U25	zone d'habitat individuel
U26	zone d'habitat individuel
U27	zone d'habitat individuel
U28	zone d'habitat individuel
U29	zone d'habitat individuel
U30	zone d'habitat individuel
U31	zone d'habitat individuel
U32	zone d'habitat individuel
U33	zone d'habitat individuel
U34	zone d'habitat individuel
U35	zone d'habitat individuel
U36	zone d'habitat individuel
U37	zone d'habitat individuel
U38	zone d'habitat individuel
U39	zone d'habitat individuel
U40	zone d'habitat individuel
U41	zone d'habitat individuel
U42	zone d'habitat individuel
U43	zone d'habitat individuel
U44	zone d'habitat individuel
U45	zone d'habitat individuel
U46	zone d'habitat individuel
U47	zone d'habitat individuel
U48	zone d'habitat individuel
U49	zone d'habitat individuel
U50	zone d'habitat individuel
U51	zone d'habitat individuel
U52	zone d'habitat individuel
U53	zone d'habitat individuel
U54	zone d'habitat individuel
U55	zone d'habitat individuel
U56	zone d'habitat individuel
U57	zone d'habitat individuel
U58	zone d'habitat individuel
U59	zone d'habitat individuel
U60	zone d'habitat individuel
U61	zone d'habitat individuel
U62	zone d'habitat individuel
U63	zone d'habitat individuel
U64	zone d'habitat individuel
U65	zone d'habitat individuel
U66	zone d'habitat individuel
U67	zone d'habitat individuel
U68	zone d'habitat individuel
U69	zone d'habitat individuel
U70	zone d'habitat individuel
U71	zone d'habitat individuel
U72	zone d'habitat individuel
U73	zone d'habitat individuel
U74	zone d'habitat individuel
U75	zone d'habitat individuel
U76	zone d'habitat individuel
U77	zone d'habitat individuel
U78	zone d'habitat individuel
U79	zone d'habitat individuel
U80	zone d'habitat individuel
U81	zone d'habitat individuel
U82	zone d'habitat individuel
U83	zone d'habitat individuel
U84	zone d'habitat individuel
U85	zone d'habitat individuel
U86	zone d'habitat individuel
U87	zone d'habitat individuel
U88	zone d'habitat individuel
U89	zone d'habitat individuel
U90	zone d'habitat individuel
U91	zone d'habitat individuel
U92	zone d'habitat individuel
U93	zone d'habitat individuel
U94	zone d'habitat individuel
U95	zone d'habitat individuel
U96	zone d'habitat individuel
U97	zone d'habitat individuel
U98	zone d'habitat individuel
U99	zone d'habitat individuel
U100	zone d'habitat individuel

LÉGENDE

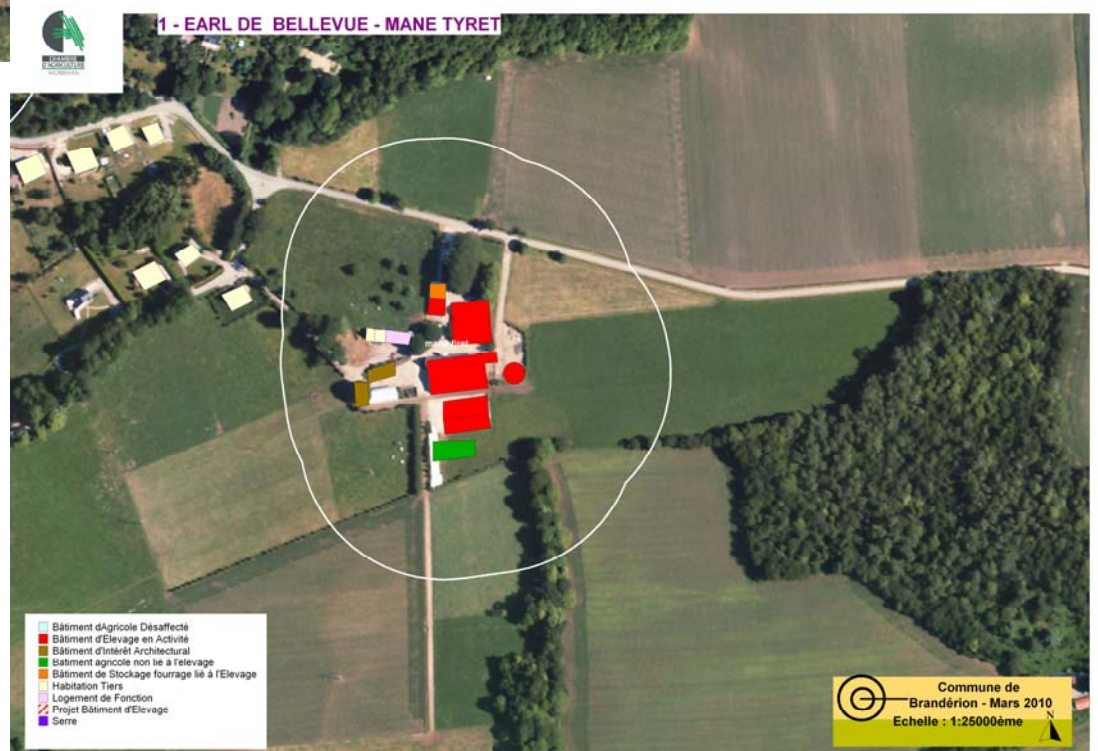
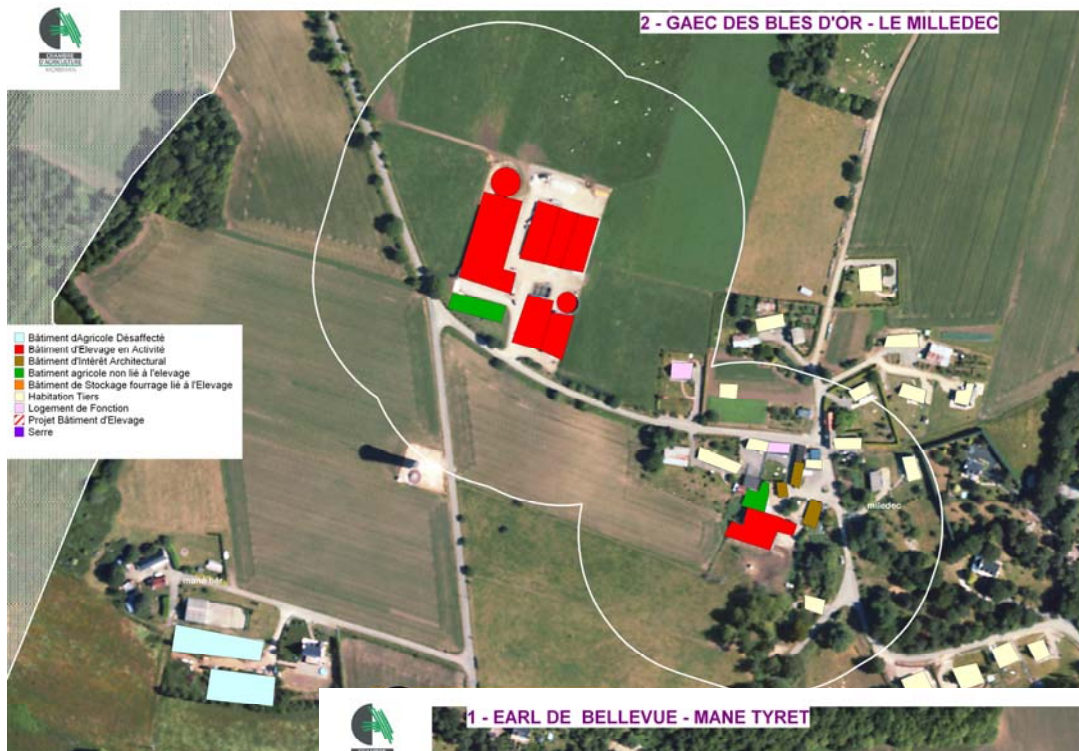
- Cours d'eau boisé
- Cours d'eau non boisé
- Étang, lacis
- Espace Boisé Classé
- Zone de protection au titre de l'archéologie - type 1
- Éléments du paysage et du patrimoine à préserver
- Site classé au titre des monuments historiques
- Patrimoine bâti d'intérêt architectural
- Valeurs et talus
- Subsolvant significatif

e) Le patrimoine bâti d'intérêt architectural

Dans le cadre de la sauvegarde de son patrimoine bâti, la commune a répertorié les constructions présentant un intérêt architectural, dans les hameaux et dans le secteur agricole.

Cet inventaire a permis de distinguer deux groupes de constructions à protéger :

- Le patrimoine agricole présentant un intérêt architectural : il s'agit de constructions agricoles, qui pourront changer de destination pour préserver le caractère du bâtiment. Ces bâtiments sont au nombre de 6, principalement situés près des exploitations du Milledec et de Mané Tyret. Les bâtiments d'intérêt architecturaux sont en marron sur les cartes, en rouge sont représentés les bâtiments d'élevage en activité et en blanc, les habitations des tiers.



- Le patrimoine bâti d'intérêt architectural : il s'agit de constructions typiques, situées dans les hameaux, qu'il est nécessaire de protéger de la destruction et d'encourager la rénovation. Ces constructions sont au nombre de 10 (2 à Kerguszerch, 1 au Milledec, 2 au Squivit, 3 à Kerveno et 2 à Kermoël). La majorité des constructions sont à rénover, envahie par la végétation : il apparaît important que cette rénovation soit réalisée en conservant l'architecture du bâtiment d'origine.

*Kerguszerch**Squivit**Mané Her**Kermoël**Kerveno*

II. La démographie : une forte évolution de la population

L'étude apporte des éléments de connaissance (base Insee 2008) pour la compréhension de la commune et contribue à préciser les enjeux de son développement.

1. Une population qui augmente en fonction de l'ouverture à l'urbanisation

a) L'évolution de la population

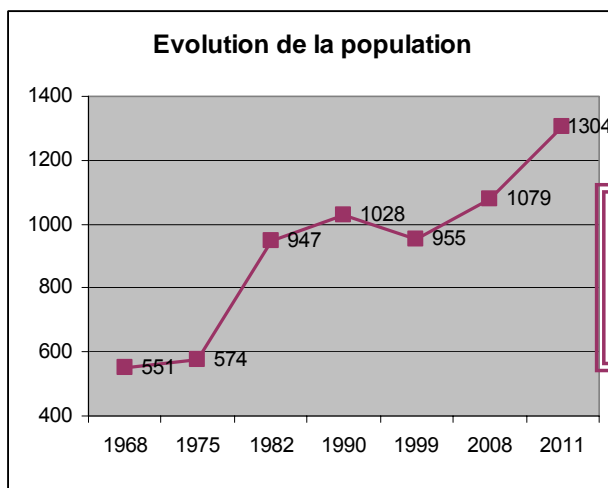
Depuis 1968, la population est en quasi constante évolution, avec 2 pics de croissance : un autour des années 80 et un autour des années 2006/2010.

Années	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2011
Population	551	574	947	1028	955	1079	1304
Variation annuelle	---	0.6%	9.3%	1.1%	-0.8%	1.4%	5%
Densité moyenne (hab/km²)	91,4	95,2	157,0	170,5	158,4	178,9	216,2

Source : Insee 2008 et 2011

Entre 1962 et 2008, Brandérion a vu sa population croître de 496 habitants, soit une augmentation de 85% sur une cinquantaine d'année, soit l'équivalent de 1.8% d'accroissement annuel moyen.

Suite à une période de déclin démographique caractéristique des villages ruraux, la commune de Brandérion a connu deux périodes de croissance qui se lisent parfaitement dans le paysage : années 70/80 avec la création de résidences d'habitat pavillonnaire (passage de 500 à 1000 habitants), puis les années 2005/2008 avec à nouveau l'ouverture à l'urbanisation de secteurs pavillonnaires (de 950 à 1300 habitants). Depuis le développement de l'automobile et du réseau de voies rapides, la croissance démographique est donc essentiellement liée à l'ouverture à l'urbanisation du territoire et à la réalisation d'opérations d'aménagement (lotissements). Ce développement est également lié au niveau d'équipements important de la commune, compte tenu de sa taille, ce qui constitue un atout important pour la commune



Une augmentation de la population régulière depuis 1999, avec une forte accélération ces 5 dernières années.

Cependant, sur ces cinq dernières années, la population a augmenté de 225 habitants, avec un accroissement moyen de 5 % par an, entraînant une forte augmentation de la population, pour atteindre 1304 habitants en 2011.

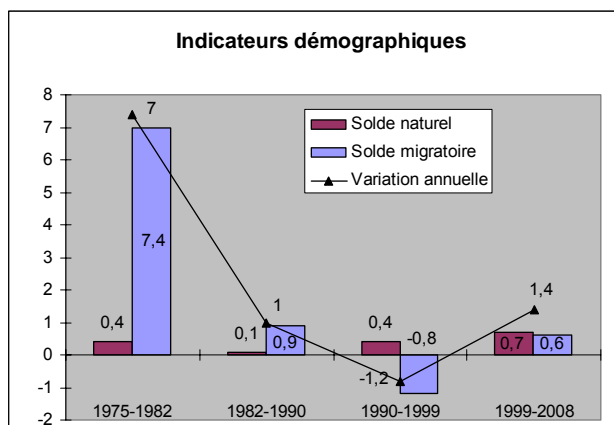
A titre de comparaison, la population du Morbihan a évolué de la manière suivante :

Années	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2010
Population	540 500	563 600	590 900	619 850	643 253	702 500	722 066
Variation annuelle	---	0.61 %	0.69 %	0.61 %	0.41 %	1.15 %	0.92 %

Source : Insee 2008 et 2011

b) Un important solde migratoire

Entre 1975 et 1982, le solde migratoire (différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties) est très important et correspond à la première période de croissance de la population. Les paliers suivants correspondent à la période de stabilisation de la population. En l'absence de chiffre, on peut supposer qu'un deuxième pic du solde migratoire apparaîtrait pour la période 2008/2011 correspondant à la deuxième vague de croissance de la population.



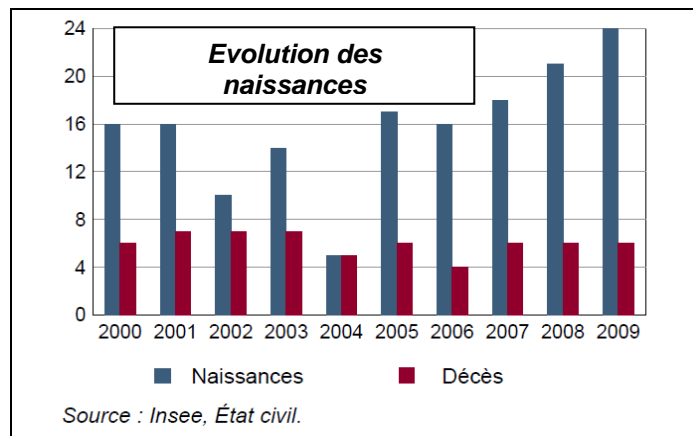
	Variation annuelle moyenne de la population en %			
	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2008
Brandérion	7,4	1	-0,8	1,4
Lorient Agglomération	0,7	0,7	0,1	0,3
Morbihan	0,7	0,6	0,4	0,1

Il semble que la population installée à Brandérion a tendance à rester sur la commune, le taux de migration étant en dessous des moyennes locales. Cependant, 21.5 % des résidents en 2008 habitaient dans une autre commune du département 5 ans auparavant (23.6% sur Lorient Agglomération et 26.2 % sur le Morbihan) : la commune est donc attractive.

	Dû au solde naturel (moyenne annuelle en %)				Dû au solde migratoire (moyenne annuelle en %)			
	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2008	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2008
Brandérion	0,4	0,1	0,4	0,7	7,0	0,9	-1,2	0,6
Lorient Agglomération	0,6	0,5	0,3	0,1	0,1	0,1	-0,2	0,2
Morbihan	0,3	0,2	0,1	0,1	0,4	0,4	0,3	0,9

Les données ci-dessous sont les indicateurs de l'arrivée d'une population qui se renouvelle par l'arrivée de jeunes ménages, avec de jeunes enfants. En effet, le nombre de naissances est en constante augmentation depuis 1999, signe d'une forte présence de jeunes ménages avec ou sans enfants. En parallèle, le nombre de décès est relativement

stable sur cette même période. Il peut s'expliquer notamment par le départ des + de 70 ans vers des communes bénéficiant de structures plus adaptées, absentes à Brandérion.



En conclusion, l'augmentation de la population s'explique autant par l'arrivée importante de population nouvelle que par le nombre important de naissances, par rapport à la taille de la commune.

2. Une population familiale

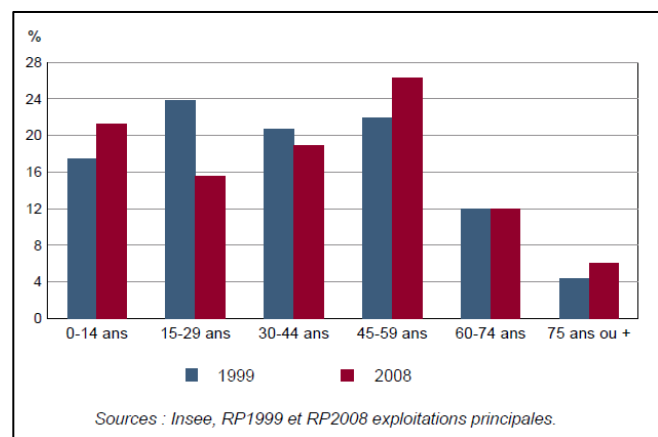
a) Une forte présence des familles

Population par sexe et âge en 2008

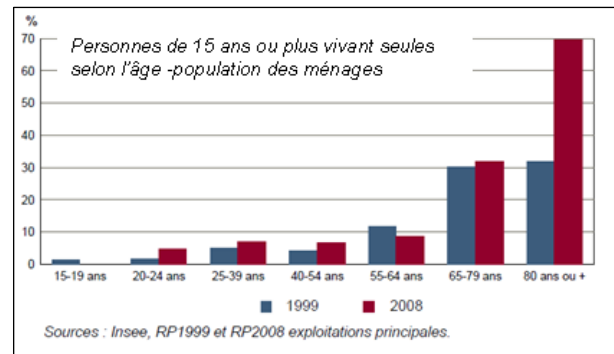
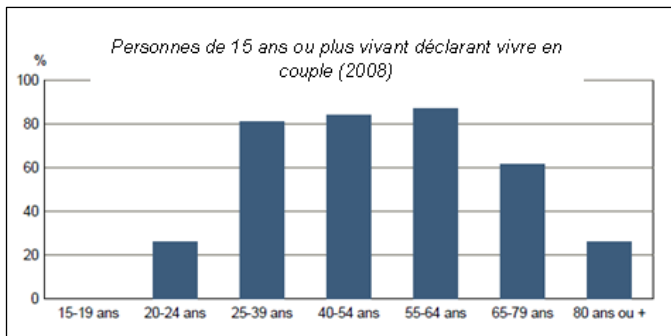
	Hommes	%	Femmes	%
Ensemble	528	100	551	100
0 à 14 ans	113	21.5	116	21.0
15 à 29 ans	89	16.9	78	14.1
30 à 44 ans	102	19.3	102	18.5
45 à 59 ans	137	26.0	147	26.6
60 à 74 ans	66	12.6	63	11.4
75 à 89 ans	19	3.7	46	8.3
90 ans ou plus	0	0.0	0	0.0
0 à 19 ans	140	26.5	136	24.7
20 à 64 ans	330	62.5	336	60.9
65 ans ou plus	58	11.1	79	14.3

La population de Brandérion est relativement jeune, dûe à la forte présence de la tranche d'âge 30 à 59 ans, essentiellement composée de familles.

Population par grande tranche d'âge



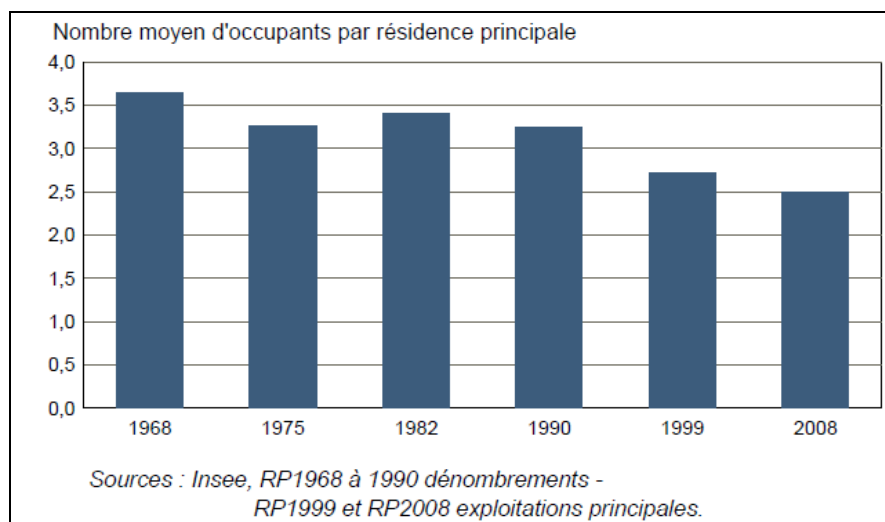
Entre 1999 et 2008, on peut constater une augmentation du nombre de personnes vivant seules dans la tranche 25-54 ans, augmentation cohérente avec l'augmentation générale de la décohabitation. Par contre, on pose la question du doublement des personnes vivant seules de + de 80 ans.



L'ensemble des chiffres met en évidence la forte présence des familles sur la commune.

b) L'évolution des ménages

On assiste depuis 1968 à une diminution de la taille moyenne des ménages (communautés vivant dans un même logement), pour atteindre en 1999, une taille moyenne de 2.7 personnes par ménages, puis 2.5 en 2008. Cette évolution est observée de façon similaire à l'échelle départementale et nationale, elle n'est donc pas spécifique à Brandérion. En parallèle, on constate une augmentation du nombre de ménages, qui passe de 342 en 1999, à 432 en 2008.



L'augmentation du nombre de ménage et la diminution de sa taille est la conséquence du phénomène de décohabitation ainsi que celui de la réduction du nombre d'enfants par ménage.

Taille moyenne des ménages	1975	1982	1990	1999	2008
Brandérion	3.3	3.4	3.3	2.7	2.5
Lorient Agglomération	3	2.8	2.6	2.3	2.1
Morbihan	3.1	2.8	2.6	2.4	2.2

Les ménages de Brandérion sont de taille supérieure à la moyenne locale mais, comme ailleurs, un phénomène de décohabitation est observé. Pour autant, la population de Brandérion reste essentiellement familiale au regard de la population de l'ensemble de l'agglomération lorientaise.

Enjeux du PLU sur la démographie :

Au vu de la croissance rapide de la population sur ces 5 dernières années, il semble important de ralentir cette croissance afin de :

- conserver le caractère rural de la commune,
- maintenir une cohérence entre niveau de population et niveau d'équipement,
- maîtriser le développement de la commune.

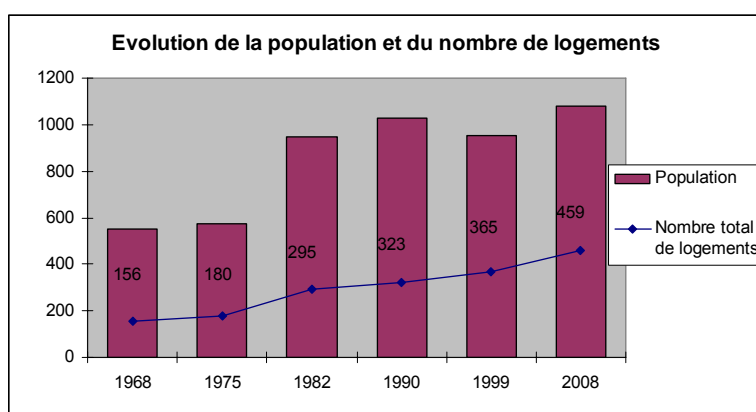
De plus, cette croissance doit permettre une diversification de la population de la commune, notamment vers les + de 60 ans et les jeunes adultes sans enfants, tout en tenant compte de l'augmentation de la décohabitation.

III. L'habitat : une prédominance du pavillonnaire

1. Une croissance constante du parc de logements

Depuis 1968, le parc de logements est en constante augmentation, de sorte que ce dernier a quasiment triplé sur les cinquante dernières années, suivant globalement la courbe de progression de la population.

	1968	1975	1982	1990	1999	2008
Résidences principales	150	175	278	304	342	432
Résidences secondaires	1	3	1	11	14	5
Logements vacants	5	2	16	8	9	22
Ensemble	156	180	295	323	365	459



Cependant, le graphique ci-contre nous montre que le nombre de logements n'a jamais cessé d'augmenter, même durant les périodes de baisse de la population et reste tout de même légèrement supérieur au nombre d'habitants.

2. Les caractéristiques du parc de résidences principales

En terme de typologie de logements, Brandérion offre essentiellement de la maison individuelle. Il s'agit d'une très forte proportion, notamment comparée au reste de l'agglomération. Les 3.8 % d'appartements correspondent aux opérations très récentes de production de petits collectifs.

	Maisons %	Appartements %
Brandérion	96	3.8
Lorient Agglomération	58.7	39.7
Morbihan	73.7	24.2

Comme indiqué ci-dessous, pour les maisons individuelles, on compte 4.7 pièces en moyenne en 2008, contre 2.5 pièces en moyenne pour les appartements. Le parc de logements offre essentiellement de grandes superficies, dans du logement pavillonnaire et très peu de locatifs. Les types de logements proposés sont peu diversifiés.

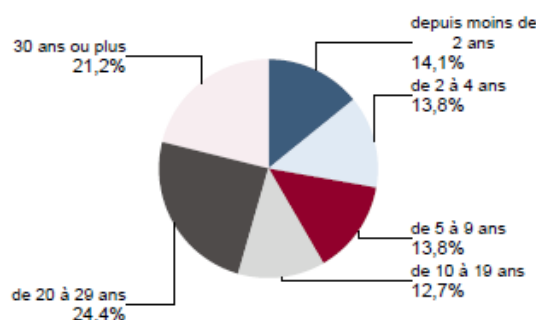
Nombre de pièces	1999		2008	
	Nbr	%	Nbr	%
Ensemble	342	100	432	100
1 pièce	5	1.5	7	1.6
2 pièces	22	6.4	21	4.8
3 pièces	47	13.7	57	13.3
4 pièces	71	20.8	97	22.5
5 pièces et plus	197	57.6	250	57.8

De même, la majorité des personnes vivant à Brandérion sont propriétaires de leur logement et sont installés depuis longtemps sur la commune.

	Brandérion		Ancienneté moyenne d'emménagement en années
	1999	2008	2008
Propriétaires	71.1%	76.1%	20 ans
Locataires	27,5%	23.1%	6 ans
Logé gratuitement	1.5%	0.8%	52 ans

Dans le détail, on constate une part importante de personnes installées sur la commune depuis moins de 5 ans, dû à la réalisation de lotissements récents (La Saboterie par exemple). Par contre, il est important de souligner que le nombre de pièces par logement a beaucoup diminué, pour les logements les plus récents.

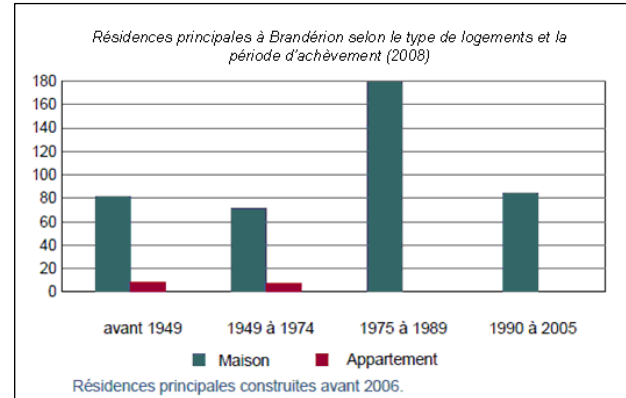
	Nbr de ménages	Population	Nombre moyen de pièces par	
			Logement	personne
Ensemble	432	1079	4.6	1.9
Depuis moins de 2 ans	61	187	4.1	1.3
De 2 à 4 ans	60	150	4.5	1.8
De 5 à 9 ans	60	178	4.4	1.5
10 ans ou plus	252	565	4.8	2.2



Source : Insee, RP2008 exploitation principale.

3. L'âge du parc de logement

La forte production de logement entre 1975 et 1989 est à relier avec la 1^{ère} vague d'urbanisation de la commune, qui a permis un fort accroissement de la population sur cette même période. Parallèlement, on peut constater que pendant 30 ans, aucun appartement n'a été construit. La construction de deux collectifs date seulement de 2007 (14 logements) mais également la production de 23 logements individuels groupés.



4. L'analyse de la vacance

En 2008, le taux de vacance des logements à Brandérion s'élève à 4.9 % du parc de logement, soit 22 logements. En 2011, il semblerait que le nombre de logements vacants soit descendu à environ 10 logements, suite à un relevé terrain. En l'absence de données plus actualisées de l'INSEE, il n'est pas possible d'avoir un chiffre exact.

Le nombre de logements en 2011 était estimé à environ 522 logements (pas d'estimation INSEE mais une estimation par rapport aux permis de construire autorisés). Le taux de vacance serait donc de 1.9 %.

Un taux de vacance de l'ordre de 5% sur l'ensemble de la commune permet d'assurer une bonne fluidité du marché. Ce taux est très inférieur à celui observé sur le territoire de Lorient Agglomération (5%) et du Morbihan (5.7 %). Il reflète une mise en tension du marché de l'immobilier, avec une demande plus forte que l'offre disponible.

5. L'analyse du parc social

Concernant les logements locatifs aidés, la commune a suivi les objectifs du PLH (période 2004-2010) avec la réalisation d'opérations intéressantes. En 2009, la commune comptait 29 logements sociaux locatifs (7% du parc) : 10 à la Résidence du Bois, 16 à la Résidence des Blés d'Or et 3 rue Vincent Renaud, essentiellement issues d'opérations récentes qui ont su offrir un urbanisme de qualité.

Résidences principales 2007	Parc locatif social 2007	Taux de logements locatifs sociaux	Demande locative sociale	Objectifs PLH 2012-2017
439	29	6.6%	26	18

Enjeux du PLU sur le logement

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, l'objectif est d'étudier les moyens de rétablir une meilleure mixité et qualité de l'urbanisation pavillonnaire, notamment par le renouvellement urbain et l'évolution du bâti et du parcellaire. Il faudra également maîtriser les typologies des futures constructions afin de ne pas reproduire les typologies d'habitat pavillonnaire non mitoyen actuellement surabondantes sur la commune et permettre la diversification des logements (collectifs et individuels groupés notamment).

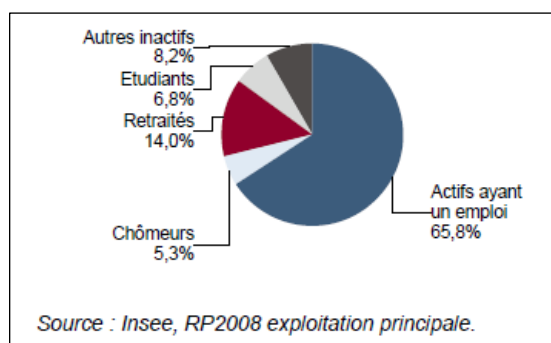
Il faut également poursuivre les efforts fournis récemment en rééditant des opérations de création de logements locatifs aidés de qualité avec une variation de typologies de logements, en s'assurant que ces opérations restent à proximité des services et des équipements et soit intégrées dans le tissu existant.

IV. Une population active qui migre vers les pôles urbains d'emploi

1. Les caractéristiques de la population active

La population active totale représente 71 % de la population (506 personnes) avec 5.3 % de chômage. Parmi les inactifs (28,9 % de la population), Brandérion compte 6.8 % d'étudiants, élèves et stagiaires, 14 % de retraités et 8,2 % d'autres inactifs.

Sur une population de 506 personnes ayant un emploi, 92,4% sont salariés, dont 14,8 % en temps partiel. Le taux de salarisation des actifs de Brandérion se situe légèrement au-dessus des moyennes départementales (85,2 %) et de Lorient Agglomération (88.4%).

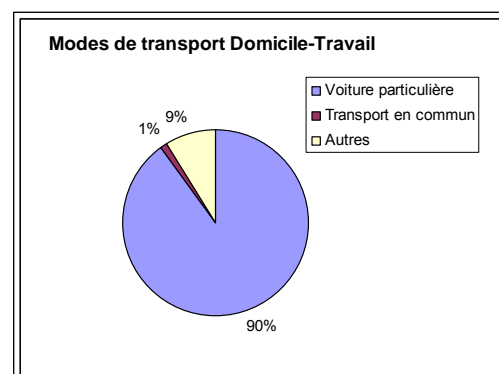


Les actifs ayant un emploi sont en majorité des ouvriers (27,7%), des employés et des professions libérales (26,9% chaque). Il est important de souligner que, malgré une diminution importante du nombre d'exploitations sur la commune, le nombre d'actifs agricoles s'est maintenu. A noter également l'augmentation du nombre de chefs d'entreprise, sans doute liée à l'ouverture du Parc d'Activité de la Gare.

	1999		2008	
	Nbr d'actifs	% population active	Nbr d'actifs	% population active
Agriculteurs exploitants	20	4.2 %	23	4.8 %
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	4	0.8 %	9	1.9 %
Cadres et professions intellectuelles supérieures	56	11.8 %	37	7.7 %
Professions intermédiaires	128	26.9 %	128	26.9 %
Employés	128	26.9 %	110	23.1 %
Ouvriers	132	27.7 %	170	35.6 %

Il est à noter que 14,4 % des actifs de la commune y travaillent (contre 37,3% sur Lorient Agglomération et 35,1% dans le Morbihan). Conformément aux tendances locales, ce pourcentage a diminué depuis 1999 (17,6 %). Par ailleurs, 80,5 % travaillent dans le département, réparti entre le bassin d'emploi de Lorient et celui de Vannes.

Par ailleurs, 90 % des actifs vont travailler en voiture particulière, 1% seulement prennent les transports en commun et 9 % utilisent un autre moyen de transport (marche à pied, deux roues ou covoiturage). Ce chiffre explique également le fort taux d'équipement automobile des ménages : 89 % ont au moins une voiture et 50 % en ont plus de deux.



2. Le chômage (chiffre 2011)

Avec 5,3 % de chômage sur la commune, Brandérion se situe dans la moyenne des communes rurales. Les 25/49 ans représentent la majorité des demandeurs, avec une répartition quasi égale entre les hommes et les femmes. Par contre, la moitié des demandeurs sont des chômeurs de longue durée.

	Nombre	Pourcentage
Demandeurs d'emplois	78	100 %
Moins de 25 ans	10	12,8%
25/49 ans	53	67,9%
+ 50 ans	15	19,2%
Longue durée	39	50 %

3. Les emplois proposés sur la commune

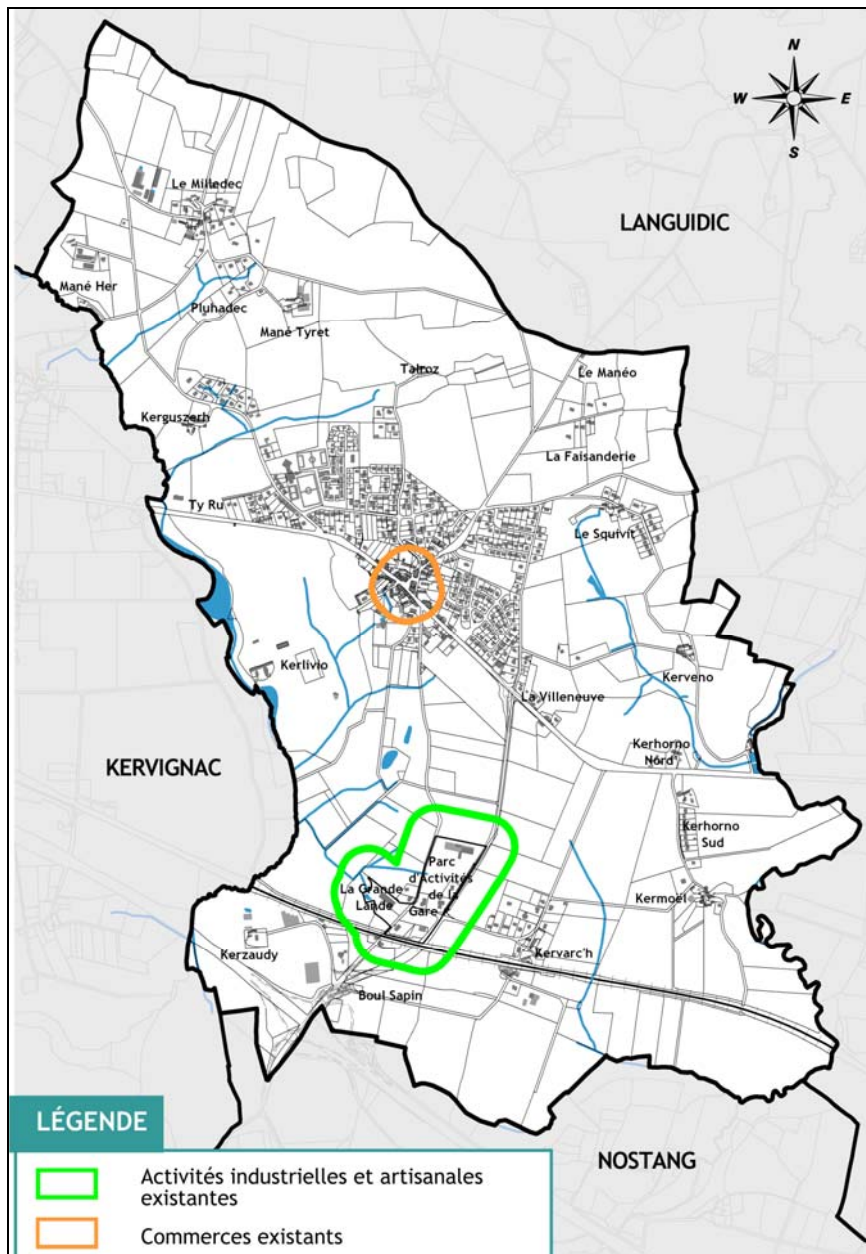
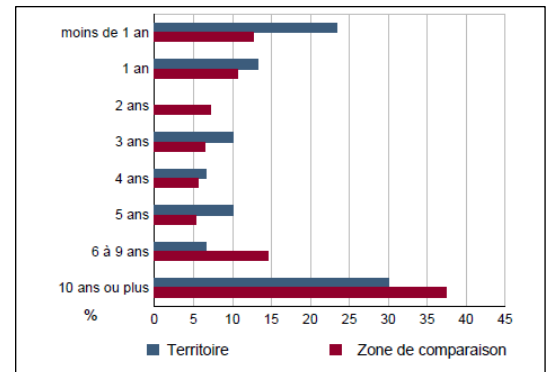
Actuellement, l'essentiel de l'emploi sur la commune est proposé par les activités industrielles et artisanales, situées dans le Parc d'Activités de la Gare. Les commerces du centre-bourg ont peu de salariés, voir aucun pour certains. Les emplois générés par l'administration et l'enseignement ne sont pas répertoriés ici. Il est également à noter que 4 entreprises sont actuellement en cours d'installation et que le nombre d'emploi indiqué est un nombre projeté. Malgré 245 emplois proposés sur la commune, seulement 14 % des actifs y travaillent.

Entreprise	Localisation	Activité	Nombre d'emploi
Garage de la Villeneuve	Bourg	Garage automobile	2
Taxi Service	Bourg	Ambulances	10
Pharmacie Douay	Bourg	Pharmacie	1
Coiffure	Bourg	Salon de coiffure	3
Bar de la Place	Bourg	Bar-Café	1
Fohanno	Bourg	Boulangerie, tabac-presse	2
EBREX	Parc d'activités de la Gare	Transport routier	60 à 70
MGD	Parc d'activités de la Gare	Production de complément alimentaire	22
ADH	Parc d'activités de la Gare	Vente carrelage et salle de bain	4/5 En cours d'installation
NEVANEN	Parc d'activités de la Gare	Pose de carrelage	5 En cours d'installation
BTNR	Parc d'activité de la Gare	Maçonnerie	7 En cours d'installation
SCI Tour Eiffel	Ancienne gare	Vente de chalets bois	5/6 En cours d'installation

V. Le dynamisme économique

1. Les entreprises communales

Les entreprises existantes sur la commune sont plutôt de petites tailles, mais néanmoins, la majorité emploie plusieurs salariés. Environ 30 % des entreprises sont présentes sur le territoire depuis plus de 10 ans et 25 % ont moins d'un an : il existe donc un potentiel de création d'entreprises sur Brandérion.



- La parcelle de 5437 m² est aujourd'hui en indivision, ce qui rend difficile la mise sur le marché du terrain : au vue de l'incertitude quant au déblocage du terrain, il ne peut être compté dans le potentiel disponible.
- La parcelle de 1391 m² appartient à l'entreprise ADH, en cours d'installation, et constitue une réserve foncière en vue d'une extension future de l'entreprise : elle pourra éventuellement faire l'objet d'une division afin d'être vendu mais l'option n'est pour le moment pas retenue.
- La parcelle de 13896 m² appartenant à l'entreprise EBREX est actuellement occupée par une maison individuelle et l'entreprise garde cet espace en vue d'une extension éventuelle.

Ces trois terrains peuvent être considérés comme de la rétention foncière et devront faire l'objet de déblocage afin d'accueillir de nouvelles entreprises, dans un souci d'économie d'espace.

Sur les parcelles bâties, il reste peu de foncier potentiellement disponible. Il existe cependant un local de 200 m² disponible à la location.

Par conséquent, au vu de l'ensemble de ces éléments, il ne reste aujourd'hui qu'une parcelle de 2136 m² de réellement disponible dans la zone, qui sera à priori en cours d'acquisition, et l'espace derrière MGD (projet de vente de plusieurs lots). Pour faire face à la demande d'installations d'entreprises artisanales, la commune devra donc trouver de nouveaux espaces pour les accueillir. En effet, l'extension de cette zone paraît aujourd'hui difficile :

- à l'ouest, la présence d'une zone humide et d'un important espace naturel ne permet pas d'envisager une extension,
- à l'est, la zone est bloquée naturellement par la route départementale,
- au nord, la zone borde une importante parcelle agricole, aujourd'hui cultivée,
- au sud, la voie ferrée forme une barrière importante.

La commune devra donc travailler sur une densification de la zone existante et sur la valorisation d'espaces délaissés ou non utilisés pour les activités économiques. En valorisant le potentiel existant sur la zone, cette dernière peut encore accueillir plusieurs entreprises sans s'étendre.

Enjeux du PLU sur le Parc d'activités de la Gare :

La zone d'activités communale comporte des interactions importantes avec le territoire communal, notamment du fait de l'accès à la gare. Il est nécessaire de saisir l'opportunité de l'ouverture de l'échangeur pour développer les aménagements de la zone pour accueillir de nouvelles entreprises, tout en valorisant et en densifiant la zone existante.

3. Le Projet de Zone d'Activités d'Intérêt Communautaire (ZAIC) de Boul Sapin

Avec l'échangeur et la gare ferroviaire, Brandérion offre un potentiel économique important. L'étude menée par Audélor et Lorient agglomération, sur le territoire de l'agglomération, a permis de mettre en évidence l'intérêt du secteur de Boul Sapin, à proximité de l'échangeur, en terme de potentiel économique.

a) Un besoin défini dans le schéma directeur des zones d'activités élaboré par Lorient Agglomération (2011)

En 2009, Lorient Agglomération a souhaité lancer l'élaboration d'un schéma directeur des zones d'activités.

Sur le territoire de Lorient Agglomération, les zones d'activités (communales et communautaires) représentent 791 hectares occupés sur une surface totale de 1260 ha (toutes zones confondues). Les zones d'activités communautaires représentent aujourd'hui 90 ha soit 7 % du total des zones.

Des analyses statistiques (foncier économique et locaux d'activités construits) et une enquête qualitative ont mis en évidence un certain nombre de caractéristiques de la demande des entreprises du Pays de Lorient en matière de foncier économique.

L'examen de l'offre de foncier économique sur la communauté d'agglomération au regard du volume et des caractéristiques de la demande met en évidence les 4 points suivants :

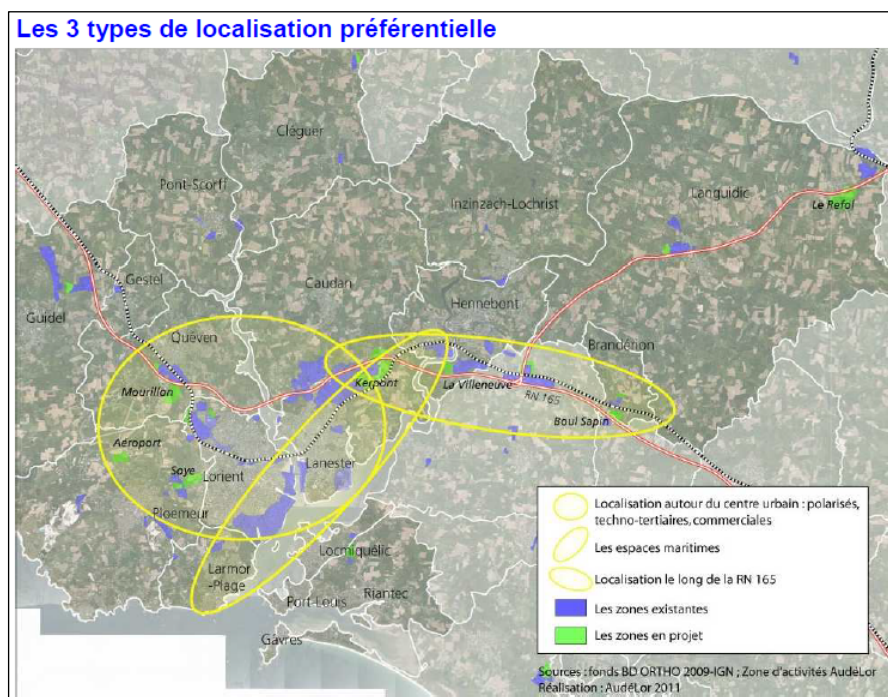
- Un risque de pénurie dans les années à venir. Aujourd'hui, les disponibilités immédiates (42 ha sur Lorient Agglomération) sont relativement limitées compte tenu du volume de la demande observée (14 ha par an, soit une progression annuelle de 1,8 % à 2 %). Elles sont, de plus, relativement éparpillées entre différents sites et faibles sur la zone la plus attractive (Kerpont). Il est donc nécessaire de lancer rapidement l'aménagement de nouvelles zones d'activités pour diminuer la tension sur le marché et être en mesure de répondre aux besoins des entreprises.
- Des zones potentiellement disponibles équivalentes en surface à 10 ans de consommation foncière. Si le foncier aménagé et disponible immédiatement est rare, il n'y a pas de pénurie de foncier à vocation économique. Sur Lorient Agglomération, les zones destinées aux activités économiques dans les PLU représentent en effet 222 ha d'emprises soit l'équivalent de 10 ans de consommation foncière (une partie des emprises ne peut faire l'objet d'une commercialisation : voirie, ...). De nouveaux périmètres seront toutefois à envisager pour préparer l'avenir au-delà de 2020-2025. La nécessité d'une politique foncière axée sur l'économie : parmi les zones à vocation économique, on compte très peu de zones dont le foncier est maîtrisé par les collectivités locales. Cette maîtrise est pourtant le préalable incontournable à l'aménagement des ZA. L'amplification de la politique foncière sur le volet économique apparaît donc comme une nécessité.
- Il est nécessaire de trouver 155 ha sur les 10 prochaines années pour répondre à une demande d'environ 110 ha utiles, soit une faible marge de manœuvre. Ces 155 ha représentent un potentiel de 3500 emplois (créations / transferts).
- Des niveaux de tension différents suivant les profils des besoins. L'analyse de la demande avait permis d'identifier 6 grandes familles d'entreprises selon leur type de besoin en matière de localisation. Sur le Pays de Lorient, on observe une tension plus forte pour les profils :
 - «accessibles – spacivores » qui souhaitent des parcelles importantes localisées à proximité de la 4 voies plutôt coté Est, dont Brandérion,
 - «polarisées et commerciales » qui souhaitent être localisées au barycentre de la zone de chalandise (du Mourillon à Kerpont),
 - «les locales » qui souhaitent une localisation de proximité et à prix abordables.
 - Les disponibilités sont relativement plus importantes pour les profils «techno tertiaires» ou les «maritimes».

Ainsi 4 principes ont été retenus pour l'élaboration du schéma directeur des ZA :

- Favoriser l'accueil et le développement des entreprises : un volant permanent de terrains disponibles et aménagés est indispensable au développement économique du territoire et en particulier de son «économie productive». Il permet d'éviter l'évasion d'entreprises du territoire et favorise l'accueil d'entreprises extérieures ;
- Spécialiser les zones selon les grands profils ;
- S'inscrire dans les orientations et prescriptions du SCoT ;
- Conjuguer qualité et densité des zones : les possibilités de site plus denses sont particulièrement nettes dans les zones artisanales, les parcs tertiaires ou les zones commerciales. Aujourd'hui, l'économie d'espace est un principe qui s'impose à tous pour des raisons de préservation des terres agricoles et de fonctionnement durable de la commune. Cette recherche d'amélioration de la densité passe à la fois par une action sur la taille des parcelles et sur l'aménagement de la zone. Cette plus grande densité doit se conjuguer avec une recherche de qualité des espaces d'activités qui est un facteur clé dans l'attractivité des zones d'activités et du territoire. Cela concerne la desserte en transports en commun, la qualité de vie, les services, l'environnement et la végétation, l'agencement et la forme du bâti... .

Selon 4 orientations :

- Optimiser l'occupation des zones actuelles : améliorer la densité des futures zones, permettre l'occupation des espaces potentiellement disponibles,
- Renforcer la maîtrise publique du foncier économique,
- Répondre aux besoins des entreprises : renouvellement et aménagement de nouveaux sites,
- Consolider la spécialisation des espaces portuaires.



Extrait du schéma directeur des zones d'activités - 2011

Les terres agricoles sont également des espaces économiques majeurs. Le développement des zones d'activités doit s'opérer en cohérence avec la préservation de celles-ci. Le SCoT a comme objectif de «Renforcer les espaces agricoles». Une des prescriptions précise que «Le choix de localisation des zones d'urbanisation future doit éviter l'enclavement des entités d'exploitation ainsi que leur morcellement...». De 1999 à 2005, les zones d'activités ne représentent toutefois qu'une faible part (moins de 20 %) de la consommation des terres agricoles sur le périmètre du SCoT.

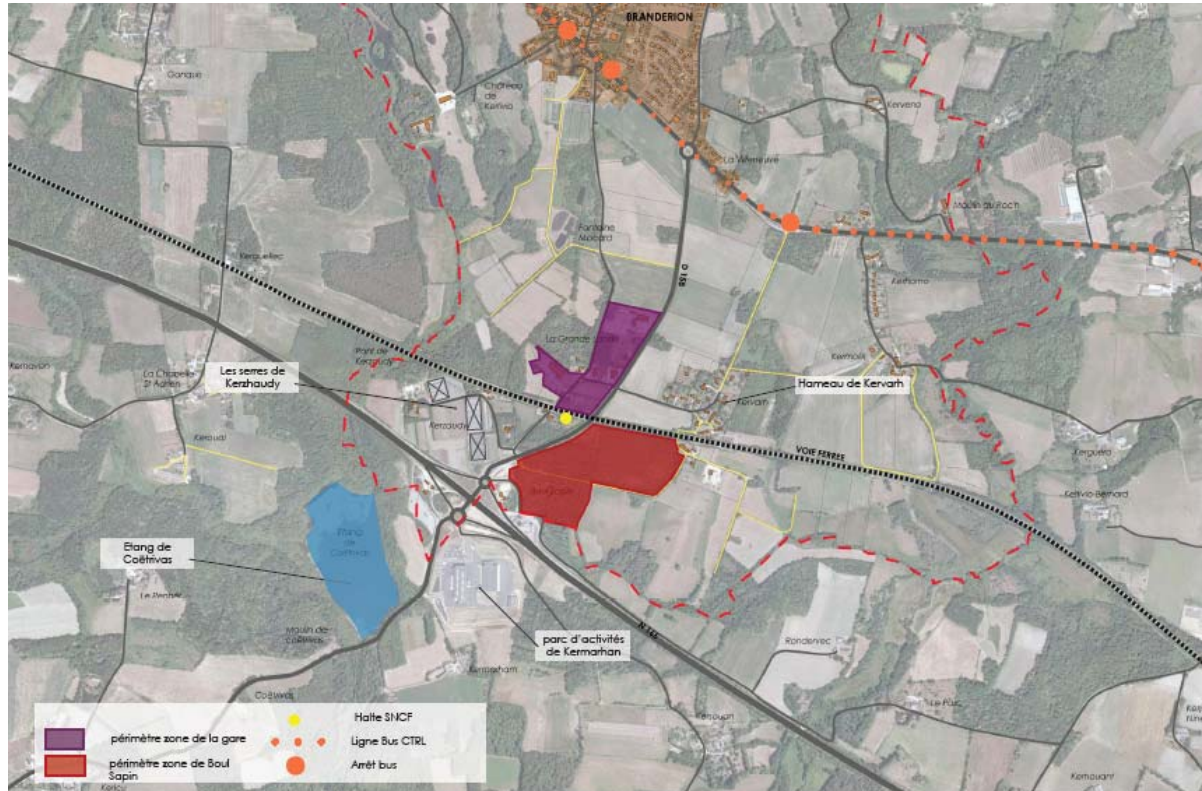
b) Le diagnostic initial du site de Boul Sapin

A. Un site inscrit dans un environnement périurbain marqué par les infrastructures et activités humaines

Le secteur de Boul Sapin est situé au sud de la commune de Brandérion, en position d'entrée de ville depuis la RN165. Il est délimité par des infrastructures structurantes :

- au nord, la voie ferrée (ligne Vannes-Lorient),
- à l'ouest la RD 158 et au sud l'échangeur et la station Total le long de la RN 165.

Aux portes de l'agglomération de Lorient en direction d'Auray, Brandérion est une commune de type rurale, conservant un caractère « naturel » et agricole marqué.



Le site, composé de friches, de résineux et de vergers, s'inscrit dans cet environnement rural, déconnecté du noyau urbain du bourg mais dans un secteur caractérisé par l'activité, et dans une moindre mesure, habité. Ce site est entouré par :

- le parc d'activités communal de la gare sur 7,5 hectares (au nord de la voie ferrée,
- le parc d'activités de Kermarhan, situé sur la commune de Nostang, qui accueille une vaste et unique entreprise de logistique sur 8 hectares au sud de la RN 165,
- le hameau de Kervarc'h, situé au-delà de la voie ferrée au Nord-ouest du site. Ce hameau est composé d'une quinzaine de maisons et est distant d'une centaine de mètres du site d'étude. L'unique ligne de transport en commun passe par le cœur de bourg de Brandérion sur la RD765 mais de manière éloignée du site.
- une exploitation maraîchère composée d'un ensemble conséquent de serres (secteur de Kersaudy, 15 000m² de serres en dur), à l'ouest de la RD 158,
- une exploitation agricole, à proximité immédiate de la partie est du site.

Cette exploitation agricole est directement concernée par le projet. En effet, le site de Boul Sapin est actuellement desservi par la voie d'accès à l'exploitation agricole située en limite Est du site. Il s'agit d'une exploitation dont la production principale est le lait mais elle réalise également ensilage, moissons, paille, foin et céréales. Sur 68 ha au total, 25 ha sont situés sur le siège de l'exploitation. Les vaches laitières et les génisses sont situées sur l'exploitation alors que les vaches tarées et les grandes génisses sont en dehors. Les activités nécessitent l'emprunt du chemin communal avec des engins de grand gabarit :

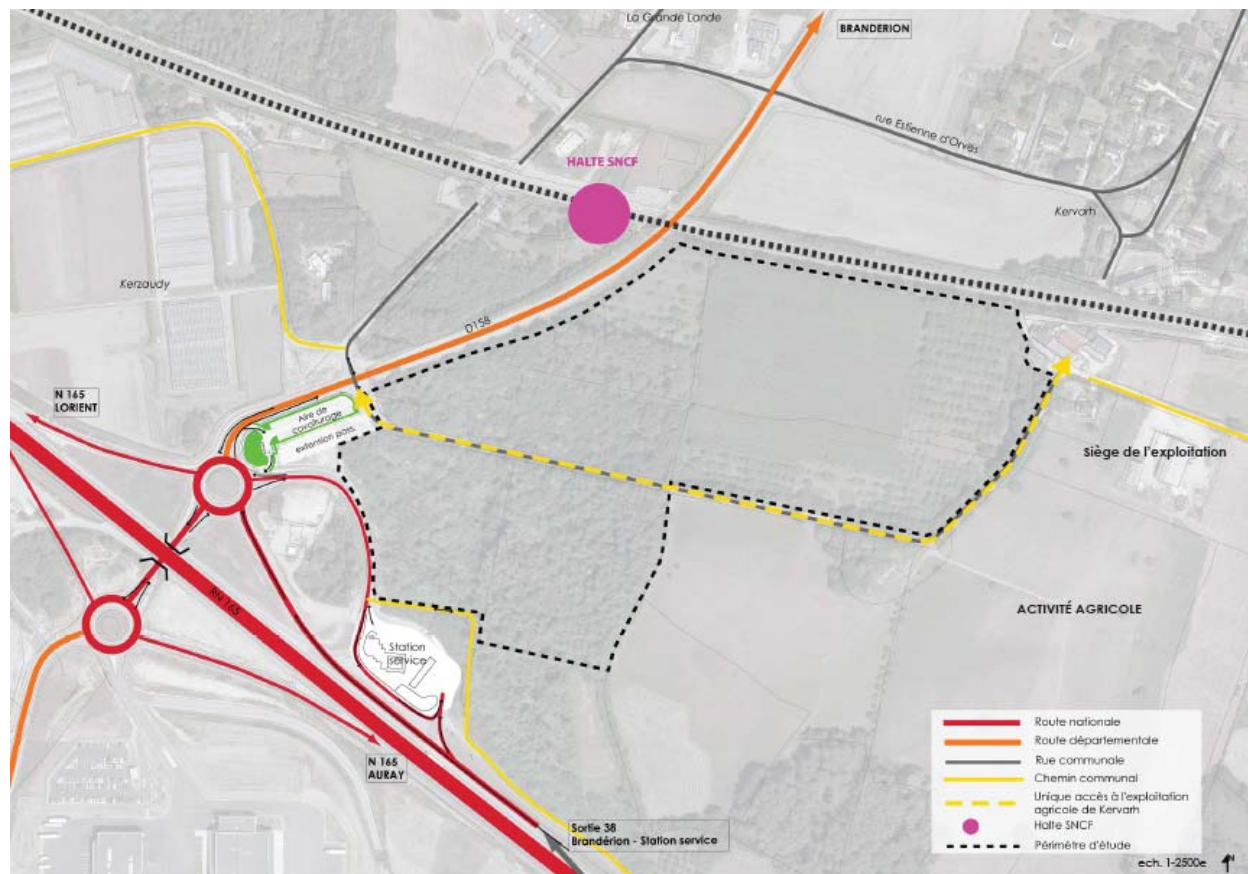
tracteur, remorque, bétailleur (environ 3.50m de large). La fréquence des passages est variable : à minima un passage par jour (camion de récolte du lait, approvisionnement alimentation du bétail) et de nombreux allers-retours lors des récoltes et moissons.

Globalement, le secteur de Boul Sapin s'inscrit dans un environnement à dominante rural largement aménagé et marqué par les infrastructures et activités humaines.

B. Un site bénéficiant d'une bonne desserte en matière de transport

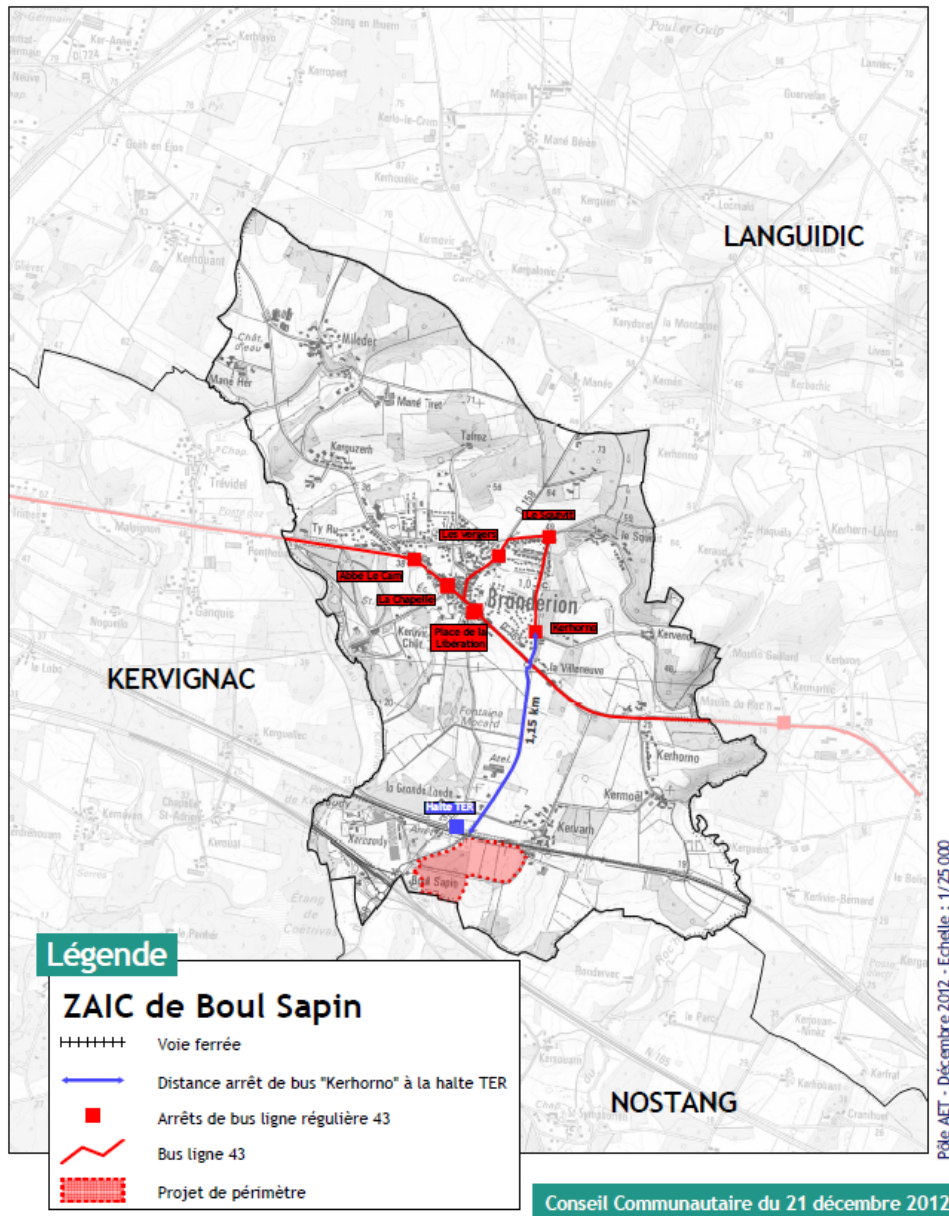
⇒ ***Une bonne accessibilité routière***

Le site de Boul Sapin est actuellement accessible en passant par l'échangeur de la RN 165 et par la RD 158. Le site est accessible via un carrefour en T sur la RD158 par un chemin communal. Chemin revêtu et de faible emprise (8m de largeur au cadastre), il dessert une exploitation agricole et se termine en impasse au niveau de la voie ferrée. Ce chemin était initialement connecté au hameau de Kervarc'h via un petit pont mais celui-ci a été supprimé lors de l'électrification de la voie ferrée en 1991. Ce chemin est l'unique accès à l'exploitation agricole située à l'Est et sa fonction de desserte devra être maintenue pour la pérennité de l'exploitation. La zone est située à proximité immédiate de l'échangeur mais n'est pas connectée sur le giratoire des bretelles de la RN165.



⇒ ***Des pratiques inter-modales à proximité immédiate à développer***

Le site de Boul Sapin est contigu à deux équipements publics très intéressants en terme de déplacements : une halte SNCF et une aire de covoiturage. Cependant, en matière de transports collectifs, une seule ligne permet de relier la commune de Brandérion à Lorient (ou à Languidic) : la ligne 43, qui passe par Hennebont. Cette ligne ne passe pas à proximité de la futur ZAIC. La zone d'activité n'est donc pas desservie en bus.



↪ Une halte ferroviaire

Au nord du site, sous la RD158, la halte ferroviaire a été récemment réaménagée (quais, accès piéton, ...) et est desservie par la ligne TER reliant Vannes et Lorient, via Hennebont et Auray. Cette halte SNCF est un point d'arrêt non géré, en libre accès et exclusivement utilisée pour le transport des voyageurs. Elle possède un petit parking voiture mais pas d'abri à vélo. Elle permet de relier Lorient en 13 minutes et Hennebont en 5 minutes.

Il est à noter que la Région Bretagne envisage une montée en puissance de cette halte dans les 10 ans, et a ainsi demandé, que dans le cadre du projet de ZAC et de requalification de la ZA de la Gare, qu'une surface pour un parking capacitaire soit inscrite au PLU. C'est chose faite. En effet, un emplacement réservé est désormais indiqué au nouveau PLU (capacité future pour 50 places de stationnement).

La gare n'est pas directement connectée au site : en contrebas de la RD158, on doit emprunter un escalier pour rejoindre la départementale. Pour rejoindre le site, aucun aménagement n'existe actuellement. Toutefois, le projet de ZAIC prévoit une connexion

douce entre le futur quartier et la halte SNCF, qui permettra au site d'être idéalement desservi, puisqu'avec un aménagement sécurisé, la distance entre la halte et le cœur de la ZAIC, pour un piéton, sera de 250 mètres environ.



↳ Une aire de covoiturage

Nouvellement livrée par le conseil général, l'aire de covoiturage, possédant une capacité de 50 places, est idéalement située au droit de l'échangeur de Boul Sapin, en entrée de la futur ZAIC. Cette aire, branchée sur l'échangeur, permet de mutualiser les déplacements jusqu'au cœur de Lorient notamment pour les habitants de Brandérion et des alentours. Cet équipement, en renforçant l'utilisation de transports alternatifs au lieu de la voiture individuelle, participe à atteindre l'objectif de diminution des gaz à effet de serre. Il est à noter que cet espace a été aménagé pour revoir une extension si besoin, permettant ainsi de doubler sa capacité.



C. Un site participant à la qualité paysagère communale mais peu perceptible

Le territoire de Brandérion fait partie de l'unité paysagère des plaines de l'arrière pays littoral, caractérisée par un relief relativement plat et l'absence d'éléments naturels structurants. Les ambiances paysagères de la plaine sont alors essentiellement constituées par la mosaïque de boisements, espaces agricoles et l'urbanisation. Malgré des développements urbains parfois peu organisés et peu qualifiants, les qualités paysagères de la plaine sont indéniables, notamment celles liées aux ambiances agricoles et boisées. Les légers vallonnements du relief associés aux masses boisées et espaces agricoles ouverts composent autant de micro-paysages : les horizons sont peu profonds et rapidement fermés par les masses boisées.



Pourtant situé sur une partie sommitale, le site n'est pas perceptible depuis l'essentiel des hameaux et noyaux urbains alentours. Seul le hameau de Kervarc'h et la rue Estienne d'Orves y menant depuis le RD158 sont en position de co-visibilité. La rue Estienne d'Orves est par ailleurs repérée au PLU comme support d'itinéraires vélos et piétons à l'échelle communale. A proximité immédiate, l'impact visuel du parc d'activités devra être particulièrement soigné sur toute la partie nord du site.



Les pins d'Alep et pins maritimes présents au cœur du site sont par ailleurs très largement perceptibles depuis les environs. Dès la sortie du bourg, le long de la RD158, les pins constituent la toile de fond du paysage et ferment l'horizon.



La RD158 passant au dessus de la voie ferrée offre également une vue panoramique dominante sur le site en sortant de Brandérion, en direction de l'échangeur.

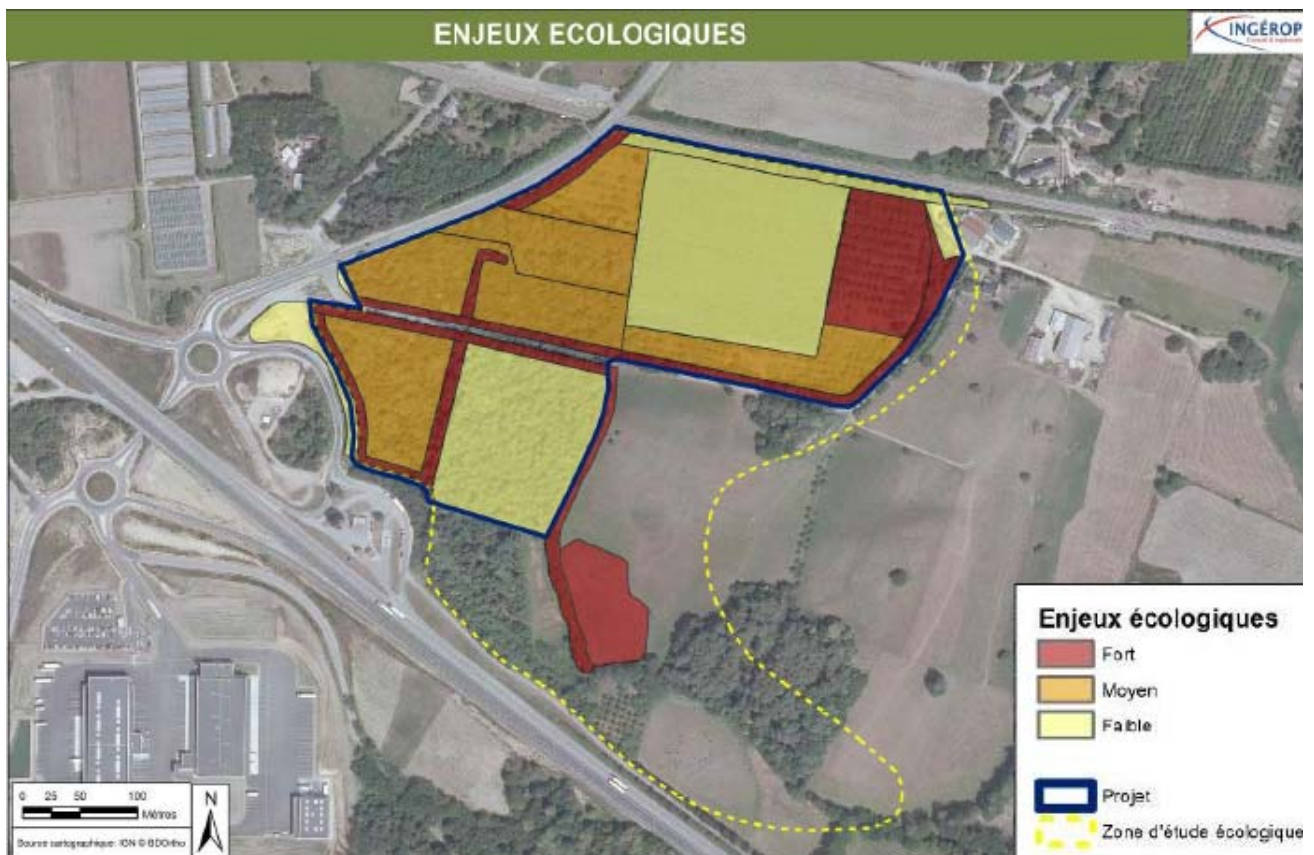


La RD158, depuis le giratoire de l'échangeur jusqu'à la voie ferrée, longe la limite ouest du site : ici le bois qualifie l'entrée de ville en lui conférant une ambiance naturelle.

D. Un site présentant des fonctionnalités écologiques et une végétation diversifiée

⇒ ***Un site aux fonctionnalités écologiques avec une biodiversité ordinaire...***

Le secteur d'étude est caractérisé par une mosaïque d'habitats anthropisés et spontanés, représentés par un ensemble de boisements d'exploitation, de taillis et vergers, accueillant une flore relativement pauvre du point de vue de la diversité spécifique mais riche en terme de fonctionnalité écologique (site d'hivernage, de migration, habitat...).



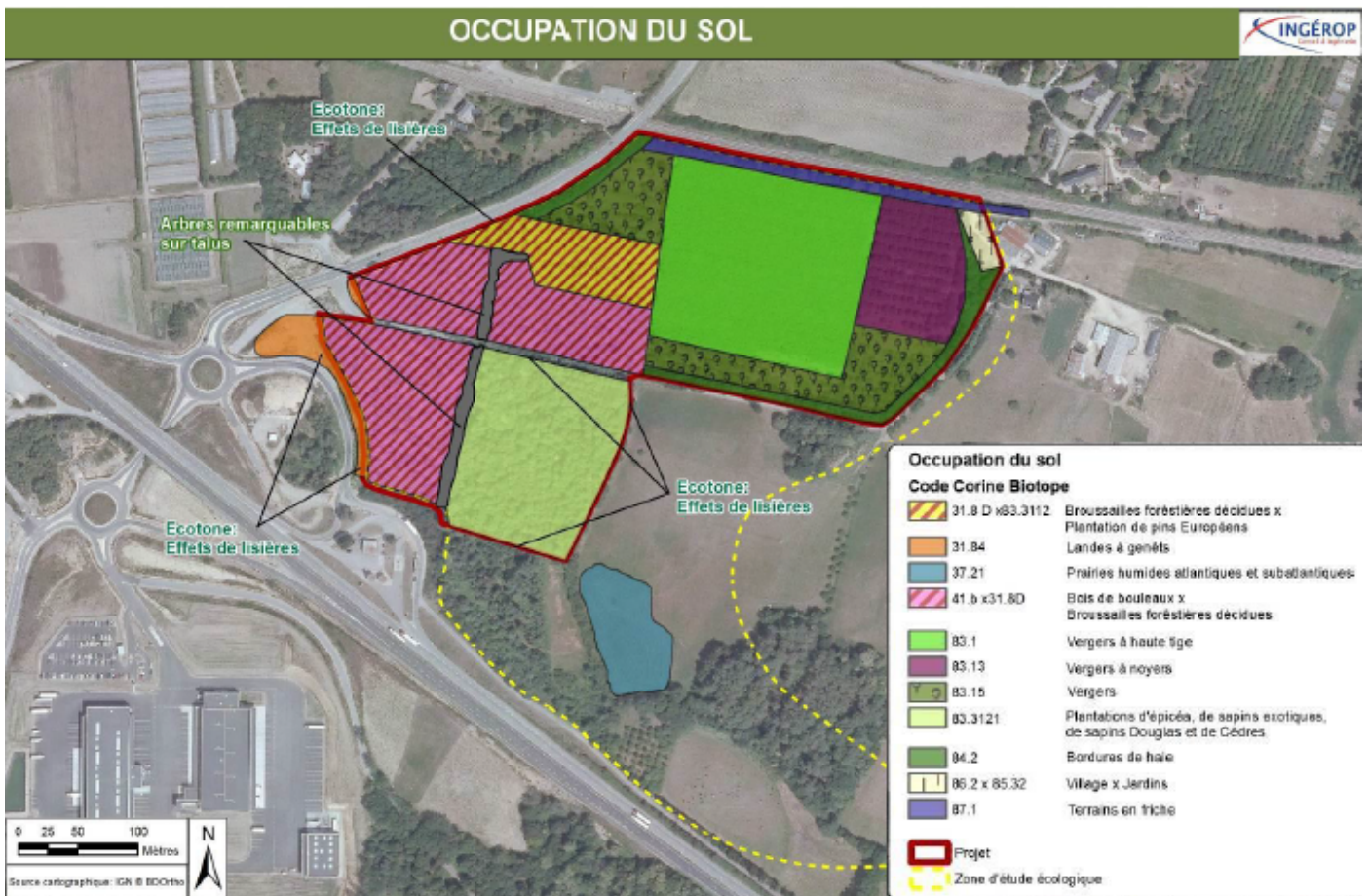
L'inventaire botanique a révélé la présence de plusieurs arbres remarquables plus particulièrement au sein de la haie arborescente (chênes pédonculés et châtaigniers) ainsi qu'en bordure de la prairie pâturée, et plusieurs linéaires d'arbres de haut-jet sur talus. Ces

habitats forment des corridors écologiques, intervenant en termes d'axes de déplacement des espèces animales et végétales, de repos et de refuge ainsi que site de chasse et d'habitat.

Par ailleurs, la haie arborescente crée un effet de lisière (écotone), augmentant la biodiversité à ses alentours, optimisant les potentialités d'accueil pour la faune. Globalement, un quart du site est en friche et le reste anthropisé : vergers ou production de bois. Les espèces végétales et animales inventoriées sur la zone d'étude sont dans l'ensemble relativement communes toutefois certaines bénéficient d'un statut de protection nationale. La haie constitue un axe de déplacement vis-à-vis des chiroptères mais également un site de chasse préférentiel en lisière pour la Pipistrelle commune et la Pipistrelle de Kuhl, chiroptères protégés au niveau national. La Sérotine commune, également protégée au niveau national, a été recensée en lisière du massif en taillis à l'extrême ouest du site d'étude. De manière générale, l'ensemble des lisières de la zone d'étude offrent un territoire de chasse adéquat pour ces espèces.

⇒ ... **Mais possédant une végétation diversifiée**

Le site présente une végétation diverse et bien développée, à la fois intéressante pour la faune et composante significative du paysage communal. Dans le cadre de l'aménagement du parc d'activités, les sujets remarquables devront être protégés. Est considéré comme remarquable, un sujet présentant, par la nature de son essence, son développement ou la qualité de son port, un intérêt dans le grand paysage.



Sur le site d'étude, les pins constituent un ensemble qu'on retrouve régulièrement dans les environs : ils ont une certaine importance ici au regard de leur développement et surtout pour leur participation au paysage communal : perceptible de loin, ils composent tant un repère visuel qu'une toile de fond « naturelle » au paysage communal. La protection du

bocage résiduel est importante afin d'intégrer la future zone d'activités dans un environnement paysager de qualité.

Au-delà de l'intérêt écologique, ces éléments présents sur le site possèdent une valeur patrimoniale à préserver. Le dessin de la zone d'activités cherchera ainsi à composer avec ces éléments structuraux existants.

c) La présentation et la justification du projet

Le site de Boul Sapin à Brandérion est idéalement situé à l'est de l'agglomération, où la demande d'implantation d'activités est la plus importante. Ce site est connecté à l'axe structurant qu'est la RN 165, qui est complété par la présence de transports alternatifs (fer et covoiturage) apportent au site des potentialités de dessertes tout à fait intéressantes. C'est dans ce site aux caractéristiques naturelles affirmées et dans un contexte cependant déjà largement anthropisé, qu'est développé la future zone d'activité, dont les objectifs poursuivis sont :

- Permettre à des entreprises de logistiques et productives de s'installer à l'Est de l'agglomération de Lorient, et d'y créer des emplois,
- Offrir aux futures entreprises un cadre de travail attractif,
- Valoriser les infrastructures du nouvel échangeur de Brandérion,
- Préserver l'activité agricole en ne consommant aucune Surface Agricole Utile (SAU),
- Créer un espace d'activités desservi par des modes de transports alternatifs à la voiture (aire de covoiturage de Boul Sapin, gare de Brandérion).

A. Un besoin de foncier à court terme pour éviter la pénurie

Dans le Pays de Lorient, la demande de foncier d'activité est largement interne au territoire. Depuis 2003, 255 terrains ont été consommés, la plupart par des entreprises déjà présentes sur le territoire qui souhaitent se moderniser et s'agrandir. Cependant, on assiste à un desserrement des activités vers la périphérie et vers les autres intercommunalités voisines. Les entreprises ayant des contraintes fortes (logistiques, industrielles et productives) ne trouvent plus de sites adaptés à leur typologie et choisissent alors de s'installer plus loin du barycentre du Pays, dans des collectivités proposant un foncier souvent peu cher, mais peu équipé (transport collectifs inexistant, qualité paysagère médiocre, ...). Au vu de ces contraintes, elles ne peuvent souvent trouver du foncier qu'en zone d'activités. En effet, ces dix dernières années, ces activités ont trouvé 9 fois sur 10 leur place dans une zone d'activité. Le projet de Boul Sapin vise à rééquilibrer ce constat.

Par ailleurs, en janvier 2013 le stock de foncier immédiatement disponible (aménagé et viabilisé) est de 27,7 ha sur le territoire de Lorient Agglomération. En moyenne sur les 10 dernières années, la consommation est d'environ 14 ha par an.

Le schéma directeur des ZA de Lorient Agglomération (Juillet 2011) décrit que, sur l'agglomération, 58 ha sont « potentiellement disponibles » aujourd'hui, dans les zones existantes. On appelle du foncier potentiellement disponible un espace classé 2Aui ou 1Aui ou Nai dans un PLU. Mais ce foncier n'est pas forcément propriété de l'agglomération ou des communes. C'est du foncier ni aménagé, ni équipé et qui actuellement ne fait pas l'objet d'une procédure d'aménagement (lotissement ou ZAC), c'est donc du foncier non disponible avant 2016 ou 2017 au mieux au vu des temps d'aménagement d'une zone d'activités. Il est

à rappeler que le schéma directeur a introduit également un objectif de densification de 20 % afin de prendre en compte les objectifs de rationalisation du foncier et la densification.

En outre, les activités accessibles et nécessitant de larges parcelles d'un seul tenant (industrie et logistiques, parcelles de 5000 m² à plus de 2 ha) ne trouvent plus de foncier sur l'agglomération. Il ne reste qu'une parcelle de 1,7 ha répondant à ce segment d'entreprises sur la zone de Pen Mané 2 à Guidel. L'agglomération n'est plus en mesure de répondre à ce segment d'activité qui cherche à s'installer à l'Est de l'agglomération, là où se trouve le marché régional et national. Boul Sapin est le site idéal pour accueillir ces activités.

En janvier 2013 le stock foncier sur l'agglomération est donc le suivant :

- Foncier immédiatement disponible (aménagé) : 27,7 ha (36 ha en avril 2011),
- Potentiellement disponible sur parcelles privées (non aménagé, non desservi) : 47,19 ha (58 ha en avril 2011).

Ainsi, pour faire face à cette pénurie future, 7 zones d'activités ont été déclarés d'intérêt communautaires afin d'être aménagés sur du court et du long terme. Les 3 premières sont actuellement en phase d'études :

- Le Parc d'activités Boul Sapin – Brandérion,
- L'extension du Parc Technologique de Soye – Ploemeur,
- Le Parc d'activités du Mourillon Sud – Quéven,
- Le Parc d'activités du Refol – Languidic,
- L'extension de Kerpont – Caudan/Lanester,
- La Plateforme technologique de Lann Bihoue – Ploemeur,
- L'extension Est du Parco – Hennebont.

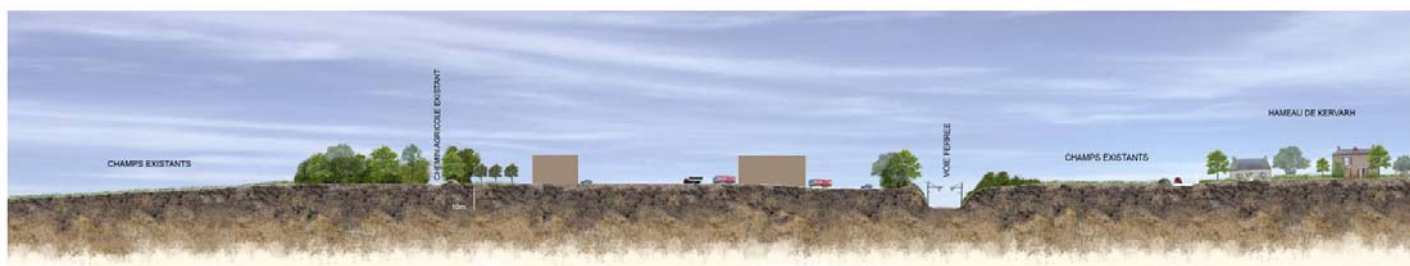
B. Une zone d'activité qui sera intégrée dans l'environnement existant

⇒ ***Grâce à une intégration de la zone dans le grand paysage***

Afin de préserver la qualité des paysages ruraux alentours, il ne sera recherché aucune visibilité du parc d'activités depuis les voies publiques et secteurs urbanisés. La limite nord fera l'objet d'une attention particulière pour ses co-visibilités avec le hameau de Kervarc'h et la rue Estiennes d'Orves (repéré par ailleurs comme cheminement piéton à valoriser au PLU).

La limite ouest le long de la RD 158 sera suffisamment épaisse pour préserver l'ambiance naturelle boisée de l'entrée de ville.

L'objectif est bien de développer un parc d'activité dans une enveloppe boisée afin de réduire les covisibilités.



⇒ Grâce à la préservation de la fonctionnalité écologique du site

↳ Par le maintien des boisements participant à l'équilibre écologique du site

Le projet veillera à maintenir les écotones (lisières) du site ainsi qu'un verger conservatoire d'un hectare à l'Est du site, en limite avec le hameau de Kervarc'h Sud. Le maintien du maillage bocager permettra d'être un support pour les corridors écologiques de la zone. Le verger, au-delà de son rôle écologique, jouera également le rôle d'espace tampon entre un secteur habité et le parc d'activités.

Les éléments témoins du passé bocager du secteur seront majoritairement préservés : talus et haies/arbres associés. Les sujets remarquables identifiés seront préservés, notamment les pins pour leur présence dans le grand paysage et les chênes et hêtres. Ainsi, le projet de Boul Sapin veillera à maintenir au maximum le caractère « d'allées boisées ». Il s'agira tout d'abord de maintenir une large frange boisée le long de la RN et de reconstituer sa continuité là où elle a disparue (au niveau de la station Total). La ZAIC de Boul Sapin n'a pas vocation à développer une vitrine commerciale sur la RN mais uniquement de profiter de l'infrastructure de transport.



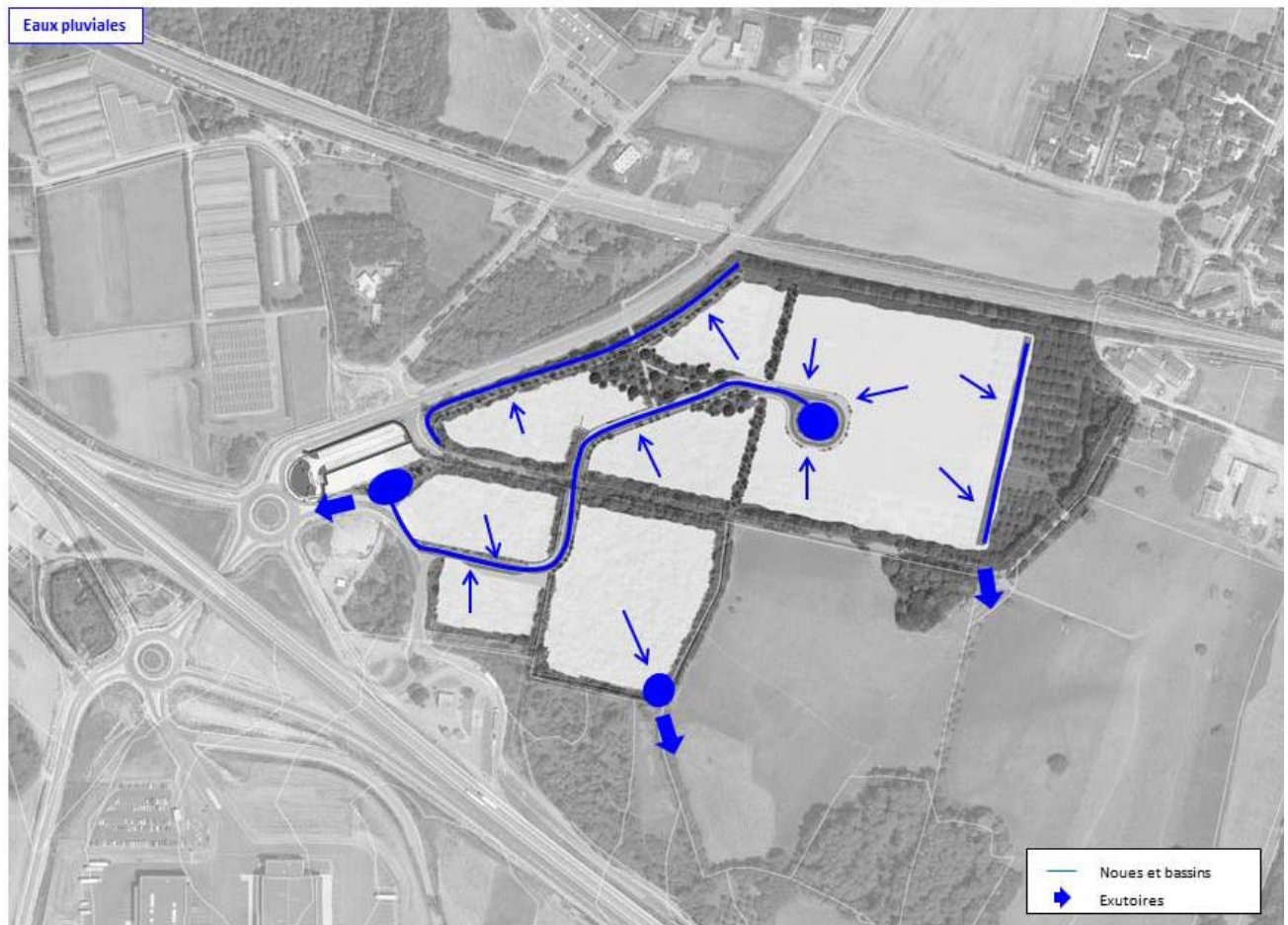
Un ensemble boisé de pins 4000 m² pourrait être le support du lieu de convivialité du futur quartier d'activités (cheminements, tables de pique-nique). Le projet retenu veillera au maintien du maillage bocager, qui aujourd'hui a perdu toute lisibilité car étouffé par les friches de pinèdes.

L'étude d'impact réalisée permet de valoriser comme atouts du site les éléments du paysage ainsi que les réserves écologiques. De cette manière, le site s'inscrit dans cette logique de projet.

↳ Par une gestion intégrée des eaux pluviales

Les besoins en rétention sur le projet global sont estimés à 3000 m³ environs. Le projet prévoit des bassins de rétention (un en partie est, et un à l'extrémité ouest) reliés par un ensemble de fossés pour limiter les canalisations enterrées.

En complément de bassins de rétention paysagers, les noues en accompagnement des voiries et parcelles (notamment au sud-est du site) ont également une capacité de stockage. Ces noues et ces bassins permettront la préservation de la zone humide située au sud, en périphérie du site.



C. Une zone d'activité connectée grâce à une desserte intermodale efficace

⇒ **Une accessibilité routière renforcée**

Afin d'assurer une bonne accessibilité au site, le branchement de la voie de desserte au rond-point récemment aménagé est nécessaire.

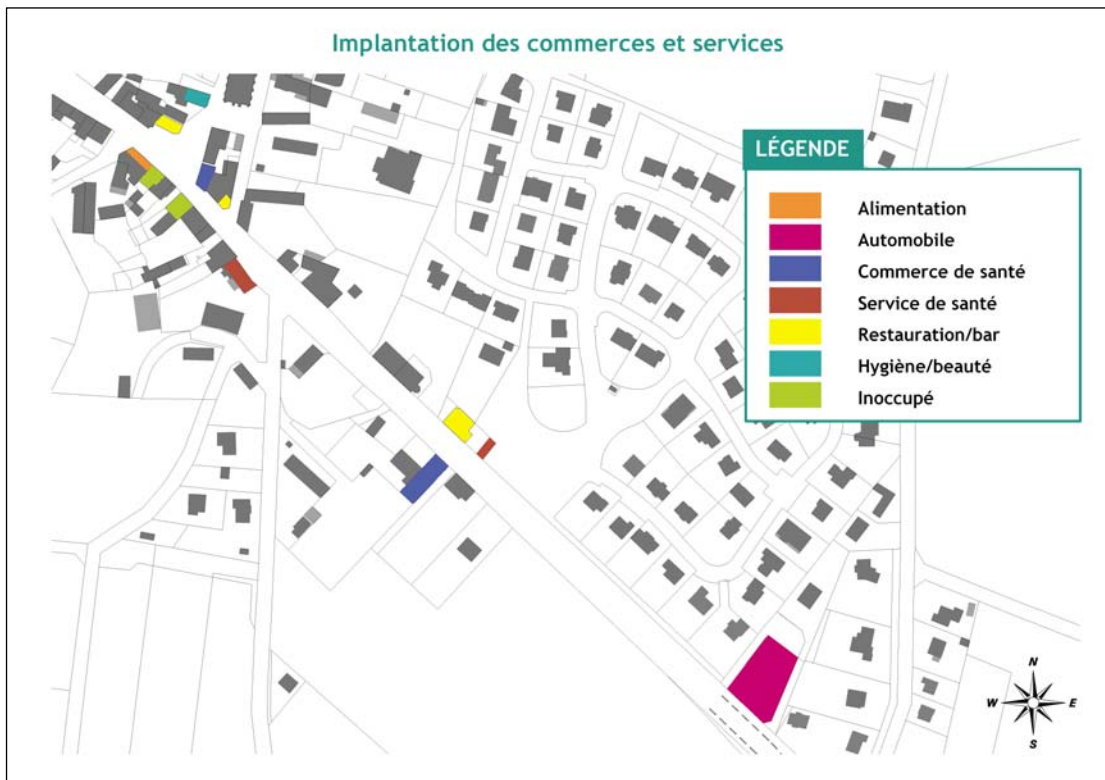
L'accès à la zone d'activités sera effectué via le giratoire de l'échangeur existant, puis la desserte emprunte la voie d'accès à la station service pour pénétrer plus au sud de la zone d'activité, permettant ainsi un détachement totale du chemin agricole. La voie s'appuie ensuite sur le talus existant nord-sud conservé, puis se développe au nord à travers les pins.

La section d'entrée, le long de l'aire de covoiturage, remplace le fossé par une noue de 4m assurant une partie de la rétention pluviale. Le chemin existant est préservé ainsi qu'une bande de 10m de végétation existante de part et d'autres dans le domaine privé. L'aire de retournement accueille un bassin de rétention paysager recueillant une partie des eaux pluviales.



4. Le commerce

La commune de Brandérion a su préserver ses commerces de proximité, professions libérales et gîtes. La forme urbaine de la commune, essentiellement concentrée sur le bourg et l'absence de zone commerciale à proximité de la commune en sont les facteurs clés de leur pérennité.

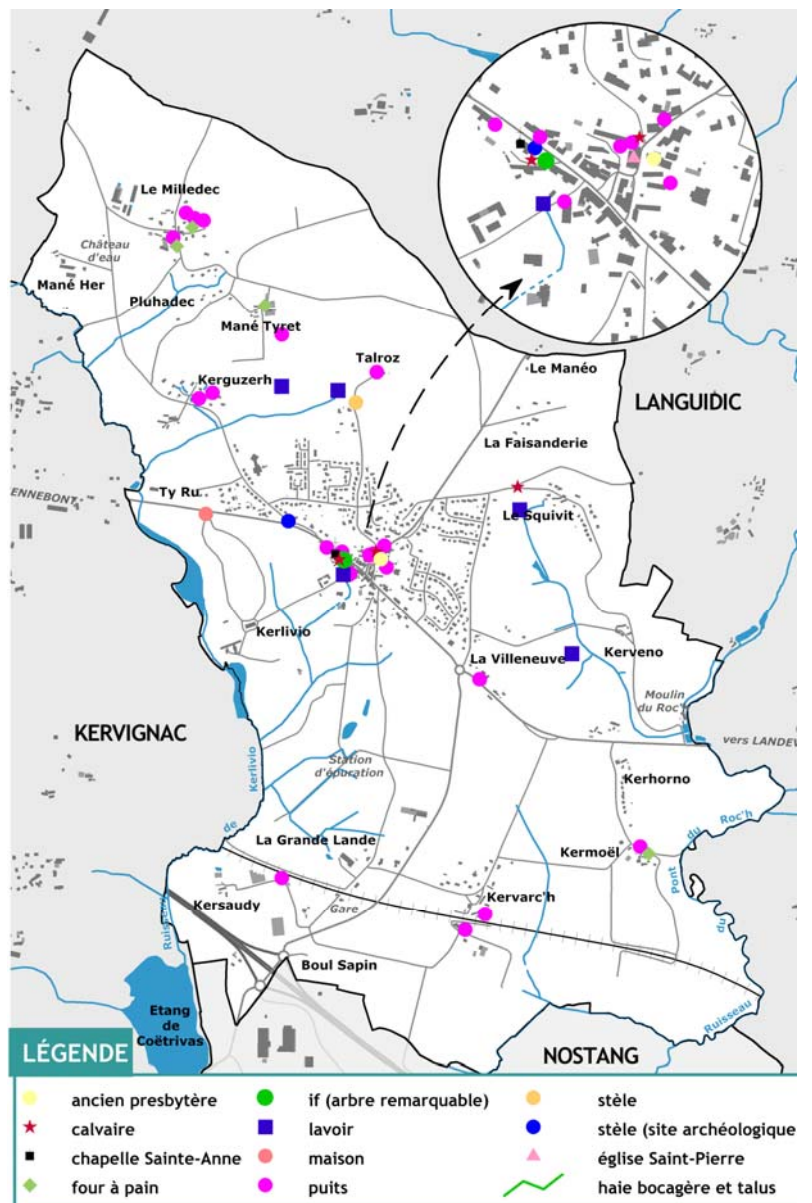


5. Le tourisme

Située dans un secteur rural, éloignée de la côte, la commune possède d'incontestables atouts touristiques mais peu développés. Pourtant, Brandérian possède des paysages de qualité, avec de nombreux chemins de randonnées. En terme d'hébergement, la commune compte aujourd'hui 2 gîtes et 3 chambres d'hôtes, situés à proximité du bourg, dans des espaces naturels préservés. Cette activité pourrait être développée dans les années à venir, notamment grâce à la progression du tourisme vert en France. Il est à souligner la présence d'une structure de taille importante, par rapport à la taille de la commune : un gîte de 10 chambres (l'Hermine), activité dynamique, qui est amené à se développer d'ici les prochaines années, en raison d'un changement de propriétaire. La protection et la mise en valeur des espaces naturels (notamment la trame verte et la protection des espaces boisés), du patrimoine rural appuieront ce développement.



Par ailleurs, la commune possède également quelques atouts culturels, avec le musée de la Tisserie, qui existe depuis 1999. Il s'agit d'un espace consacré au tissage et à la tapisserie, permettant de réhabiliter un métier ancestral très fortement lié à l'identité bretonne et qui a fait à une époque sa prospérité. En terme de patrimoine, on peut également citer la Chapelle Sainte Anne, datant du 14^{ème} siècle, avec son if (qui est classé) et l'Eglise Saint Pierre du 17^{ème} siècle, sans compter un important petit patrimoine de qualité réparti sur l'ensemble du territoire communal : calvaire, four à pain, lavoir, stèle, etc ...



VI. L'agriculture

La commune a fait l'objet d'un diagnostic agricole par la Chambre d'Agriculture du Morbihan en 2010. La synthèse des chiffres clés montre une baisse significative du nombre des sièges d'exploitations relevé lors des derniers RGA (Recensement Général Agricole), où la commune dénombrait 21 exploitations en 1988, 10 exploitations en 2000 (dont 6 professionnelles), pour ne compter en 2010 que 4 sièges d'exploitation en activité.

1. Les exploitations communales

L'agriculture occupe toujours une place importante à Brandérion où cultures et élevage coexistent depuis plusieurs générations. En dépit d'un fléchissement du nombre des exploitations professionnelles sur la commune, l'agriculture occupe encore une place non négligeable dans l'économie et l'aménagement du territoire puisqu'elle représente actuellement 47% de l'espace communal, soit, près de 286 hectares de Surface Agricole Utile (SAU).

Brandérion compte aujourd'hui 4 exploitations professionnelles : 2 sièges au nord et 2 sièges au sud de la commune, qui représentent 8 actifs agricoles permanents.

La problématique du maintien agricole est importante sur Brandérion puisque le nombre d'exploitation diminue. Cependant, les exploitants agricoles sont plutôt jeunes, avec un âge moyen à 42 ans.

La production agricole sur la commune est plutôt laitière avec 3 ateliers laitiers (soit 1 076 723 litres et 150 vaches laitières) dont :

- 1 atelier spécialisé en lait avec des cultures,
- 2 ateliers mixtes (avec atelier complémentaire bovins viande ou porc).

La commune compte également une activité maraîchère avec 15 000 m² de serres et tunnels, représentant un outil de production conséquent. Cependant, il ne reste plus d'élevage avicole sur le territoire communal.

La majorité des exploitations est inscrite dans une démarche qualité filière (chartes de bonnes pratiques d'élevage : traçabilité, bien être animal, santé élevage, environnement, ...).





Elevage laitier – Mané Tiret



Cultures

Les exploitations travaillent avec les industries et grandes surfaces locales en amont et en aval de la production, avec très peu de vente directe sur la commune.

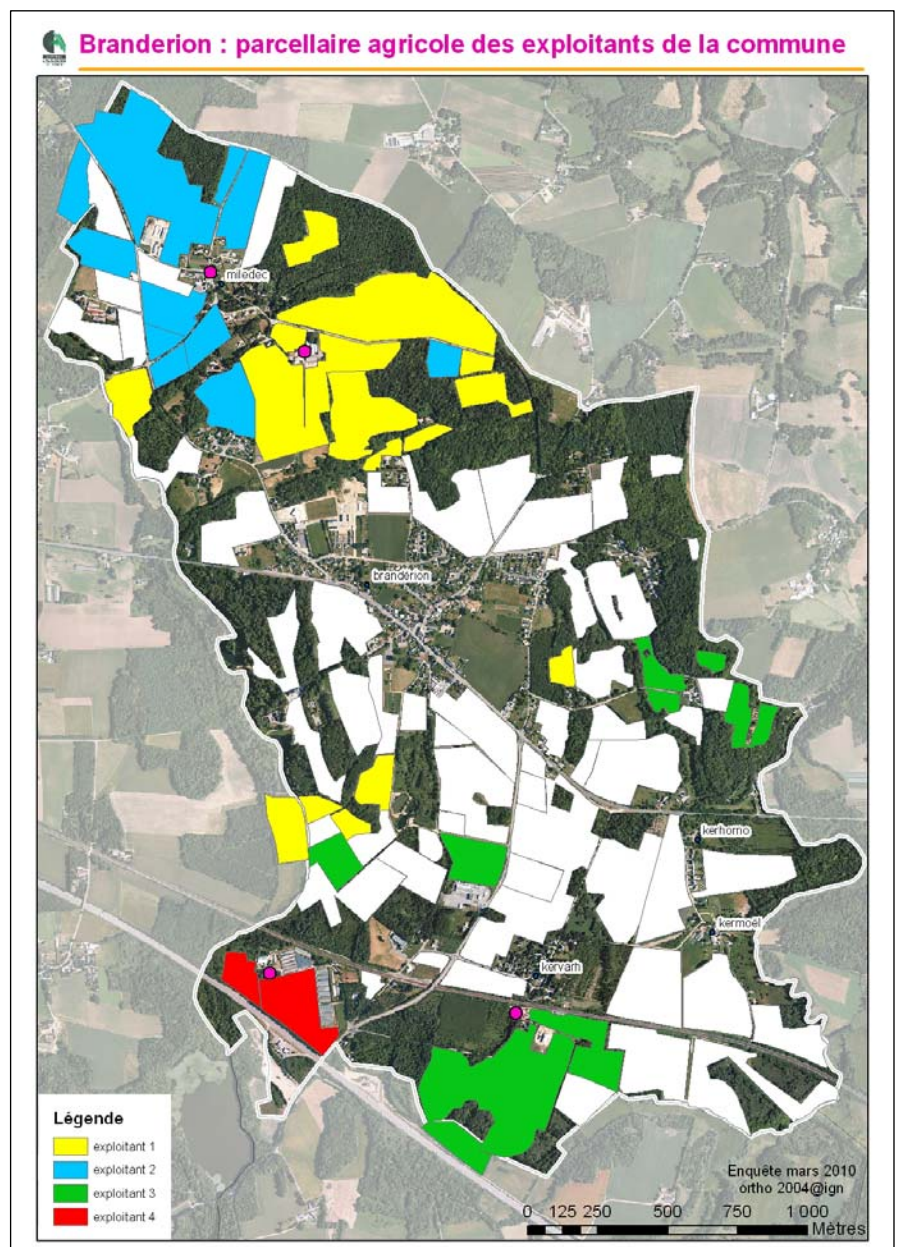
2. Les exploitants extérieurs

Ces espaces sont en majorité travaillés par des agriculteurs venus des communes voisines : 15 agriculteurs des communes voisines travaillent 161 hectares, notamment autour du bourg.

Les 4 exploitations de Brandérion travaillent, quant à elles 125 hectares au nord et au sud de la commune, comme indiqué sur la carte ci-contre :

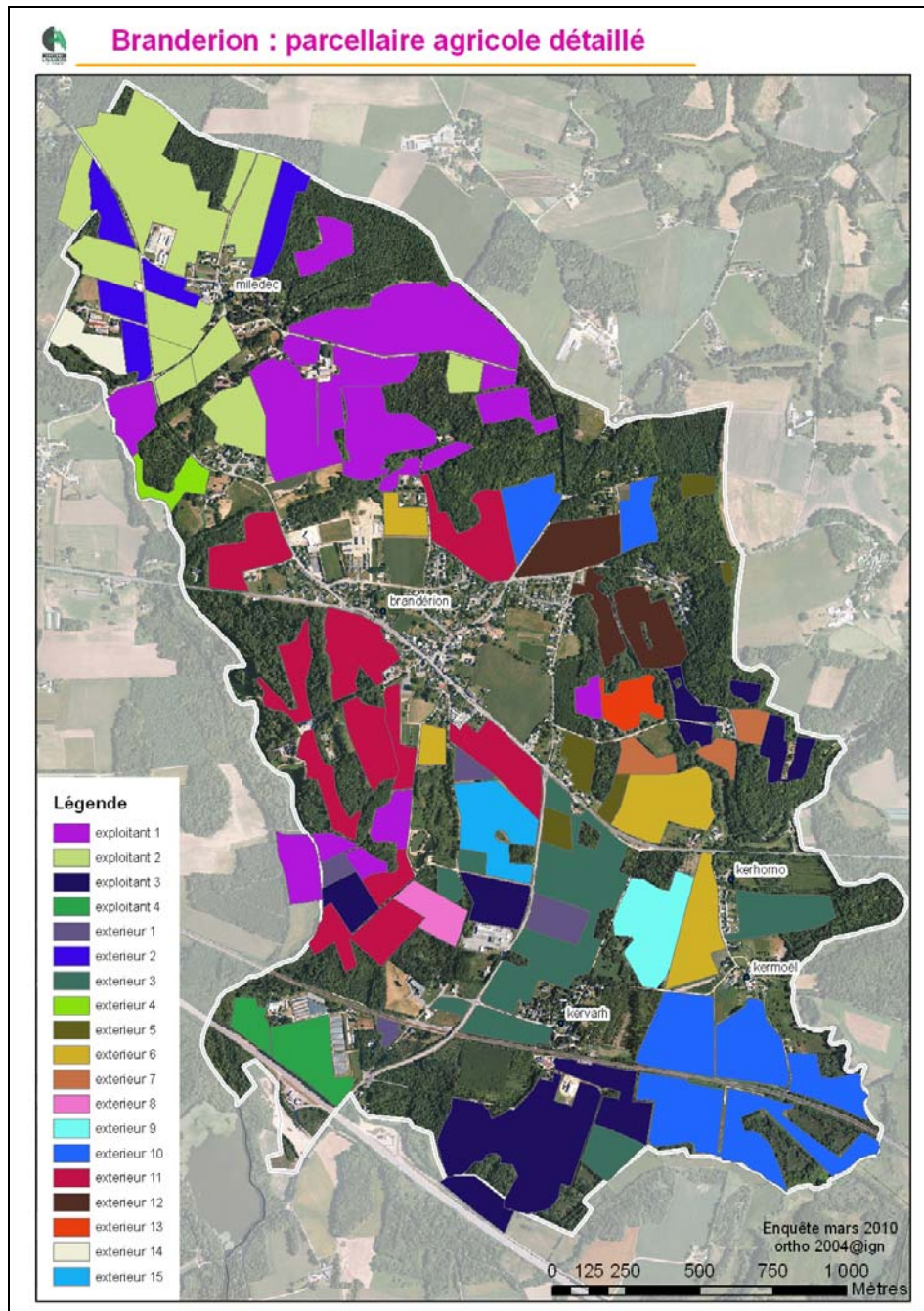
Les agriculteurs de Brandérion ne sont pas concernés par des départs à la retraite à court terme.

Par contre, quelques agriculteurs extérieurs qui travaillent sur la commune sont proches de la retraite, ce qui pourra entraîner des mouvements de foncier dans les années à venir.



3. Le parcellaire agricole

Lors du diagnostic agricole de 2010, l'ensemble du parcellaire agricole a été inventorié. Les terres agricoles sont réparties sur toute la commune et représentent 286 hectares de surface agricole utile (SAU), soit 47 % du territoire communal.



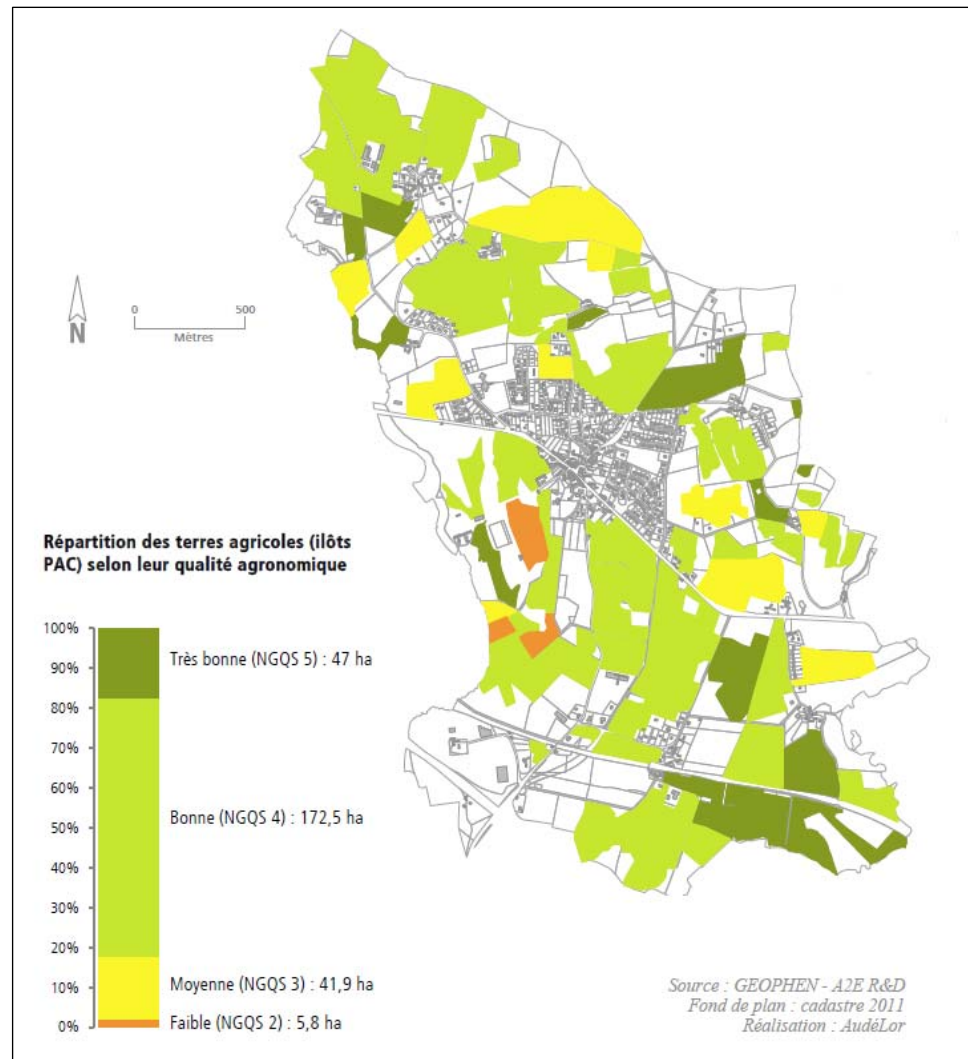
La surface moyenne d'une exploitation à Brandérion est de 53 ha (contre 59 ha dans le Morbihan). Cette moyenne recouvre de fortes disparités dans la taille des exploitations, qui varient de 11.5 ha pour le maraîcher puis de 55ha, 74 ha à 110 ha pour les éleveurs laitiers. Contrairement aux autres communes agricoles, les agriculteurs de Brandérion sont très majoritairement locataires de leurs terres (91% contre 74 % dans le département), ce qui constitue une particularité de Brandérion mais également une forte problématique : ils ne sont pas décideurs de l'avenir de ces espaces.

4. La qualité agronomique des terres agricoles

La qualité agronomique des sols a été déterminée lors d'une étude menée par Audélor et a été établie sur la base d'un modèle dit NGQS (Note Globale de la Qualité des Sols).

Ce modèle permet d'estimer les potentiels de production des sols à partir de 7 critères : l'épaisseur des sols, la texture, le déficit hydrique, la pente, l'exposition, l'hydromorphie et le drainage.

Il ressort de cette étude que la qualité des terres agricoles est de manière générale bonne, avec 17 % de terres de très bonnes qualités et 65 % de bonnes qualités.



Enjeux pour l'agriculture

Une partie de l'agriculture de Brandérion est très dépendante des marchés et directement impactés par les aléas de la conjoncture actuelle. Les agriculteurs considèrent avoir des exploitations majoritairement viables aujourd'hui mais qui demandent à être renforcées et confortées. Les agriculteurs se sont engagés dans des démarches environnementales (mise aux normes) et démarche qualité, qui sont actuellement des facteurs de pérennité. Les projets d'urbanisation doivent être réalisés de manière à permettre le maintien de la pérennité des exploitations.

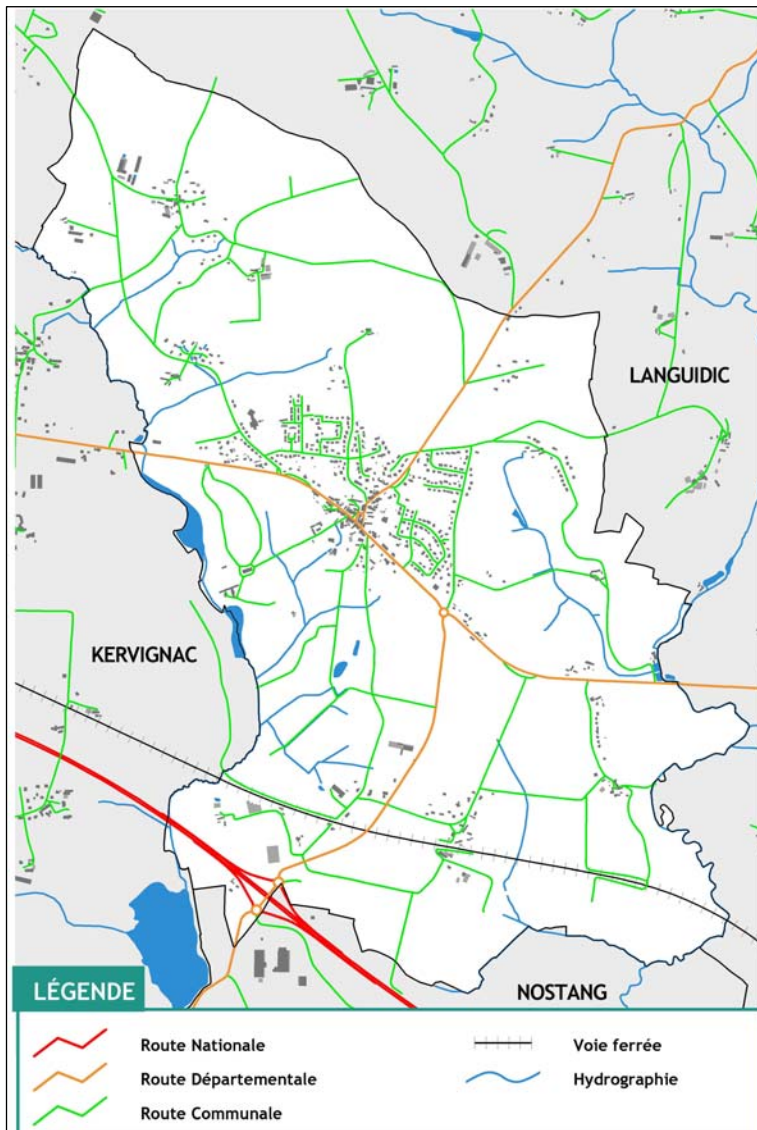
Dans le co, texte actuel, l'urbanisation se développe de manière mesurée et n'apparaît pas comme un facteur à risques pour la viabilité des sièges d'exploitation. Néanmoins, la pérennisation de l'agriculture est dépendante du développement de la commune et de l'avenir des espaces destinées aux activités agricoles par rapport aux nouveaux secteurs d'urbanisation.

L'enjeu majeur est de maintenir une agriculture viable économiquement et socialement sur la commune, et de préserver d'un point de vue environnemental les terres agricoles actuellement exploitées.

VII. Les déplacements et les infrastructures

1. Les déplacements routiers

Brandérion possède un réseau routier important, compte tenu de la taille de la commune (603 ha), dont elle n'est pas la seule propriétaire, puisque l'Etat et le Département y interviennent également.



La route nationale RN 165 (A 82) est une deux fois deux voies qui passe au sud de Brandérion, sur 1 km. La création récente d'un échangeur et d'une station-service permet de relier Lorient et Vannes en 20 et 30 minutes et contribue au développement de la commune. Cette voie est classée voie bruyante par l'arrêté préfectoral du 1^{er} décembre 2003, pris au titre de la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

Brandérion est traversé par deux départementales, sur 6 km : la RD 158 qui traverse la commune du Nord au sud, qui permet de rejoindre depuis le bourg la voie rapide et l'échangeur de Boul Sapin ou la commune de Languidic et la RD 765 qui traverse la commune d'est en ouest, permettant de rejoindre Hennebont et Languidic : pendant longtemps, cette départementale était la route principale pour rejoindre Lorient. Elle est aujourd'hui encore beaucoup empruntée, notamment pour se rendre sur Hennebont et Lorient.

Le département est en charge de l'entretien et des aménagements de ces deux voies. Ces routes ne bénéficient pas de classement spécifique concernant le bruit.

Les routes communales représentent la majorité des voies sur la commune, avec 25 km de réseau. Ces routes permettent de relier le bourg aux différents hameaux mais aussi les différents hameaux entre eux. Ces routes sont à la charge de la commune et font partie du domaine public communal.

Les chemins ruraux sont peu nombreux et représentent environ 6 km du réseau total. Ils sont à la charge de la commune mais font partie de son domaine privé. Ces chemins sont affectés à l'usage public mais permettent également la desserte des riverains.

2. Les transports en commun

a) La gare de Brandérion

Brandérion est traversée par la ligne de chemin de fer n° 470 000 de Savenay à Landerneau, avec une halte ferroviaire située dans le parc d'activité de la Gare et créée en 1925. La halte ferroviaire située au Sud du bourg, à proximité de Kervignac et Nostang, permet aux salariés, collégiens, lycéens, étudiants, apprentis ou simplement promeneurs de se rendre à Hennebont, Lorient ou Vannes.



Aire de stationnement – Halte ferroviaire



Halte ferroviaire - Quai

La halte SNCF est un point d'arrêt non géré, en libre accès. Elle est desservie par des trains TER et le TGV et exclusivement utilisée pour le transport des voyageurs. La Gare possède un parking voiture mais pas d'abri à vélo. Elle permet de relier Lorient en 13 minutes et Hennebont en 5 minutes.

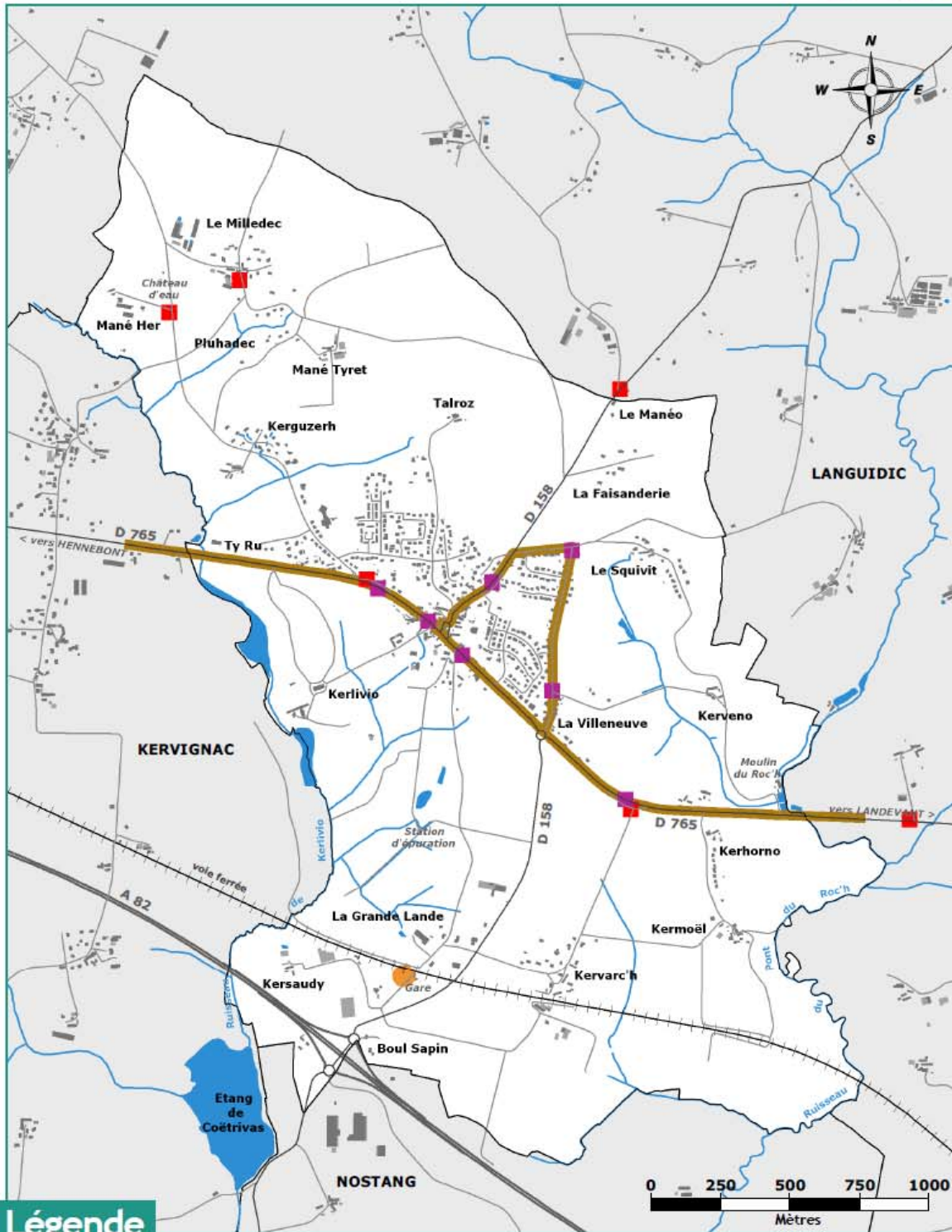
Actuellement, la desserte est régulière mais il y a peu d'arrêt :

- un arrêt le matin vers 7h 00 (dans les 2 sens) + un arrêt supplémentaire dans le sens Lorient-Vannes vers 7h47,
- deux arrêts le soir vers 17 h30 et 18 h (sens Vannes-Lorient) et un arrêt vers 19h01 dans le sens Lorient-Vannes.

Malgré la présence d'une halte, la desserte est insuffisante aujourd'hui pour inciter les habitants de Brandérion à se rendre au travail en train. Comparativement, les haltes de Landévant et Landaul possèdent plus d'arrêts et permettent une liaison plus régulière vers Lorient et Vannes. Un accroissement des horaires sera nécessaire pour permettre une augmentation de la fréquentation de la ligne et éviter une fermeture (envisagée il y a quelques années mais que la commune a réussi à conserver l'arrêt). Cet accroissement fait partie des objectifs du futur PDU de Lorient Agglomération.

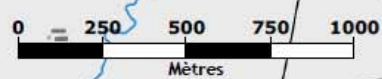


TRANSPORT EN COMMUN



Légende

- Ligne de bus CTRL
- Arrêt de bus CTRL
- Arrêt de bus spéciaux
- Halte ferroviaire



Lorient Agglomération - Pôle AET - Échelle 1/20 000 - Mars 2013

b) Les bus

Le transport en commun par le bus est de la compétence de la Communauté d'Agglomération du Pays de Lorient. Une seule ligne permet de relier la commune à Lorient (ou à Languidic) : la ligne 43, qui passe par Hennebont. Cette ligne passe uniquement par le bourg et offre 8 arrêts sur la commune. La fréquence de la ligne est de l'ordre d'un bus toutes les 30 minutes en heure de pointe et d'un bus toutes les heures en heure creuse. Aucune ligne de bus ne permet aujourd'hui de relier le bourg à la gare.



Cependant, il est à noter que cette ligne permet de relier Hennebont (Place Foch) et non Lorient. En effet, pour rejoindre la gare de Lorient ou celle d'Hennebont, il est nécessaire d'effectuer un changement pour prendre les lignes 40, 41 ou 42. Par conséquent, il faut 47 minutes en bus pour rejoindre la gare d'échanges de Lorient depuis le centre-bourg (contre 13 minutes en train) et 29 minutes pour rejoindre la gare d'Hennebont (contre 5 minutes en train). Par contre, le temps de trajet pour rejoindre le centre de la commune de Hennebont est de 8 minutes.

Les chiffres de fréquentation sur la commune nous indiquent que le bus est peu utilisé sur la commune. Les deux arrêts principaux utilisés sont ceux de La Chapelle et Louis Le Cam. A priori, il n'est pas fait de trajet interne à la commune, les utilisateurs prennent majoritairement le bus pour se rendre à Hennebont ou pour se rendre sur Languidic (5 minutes du centre-bourg).

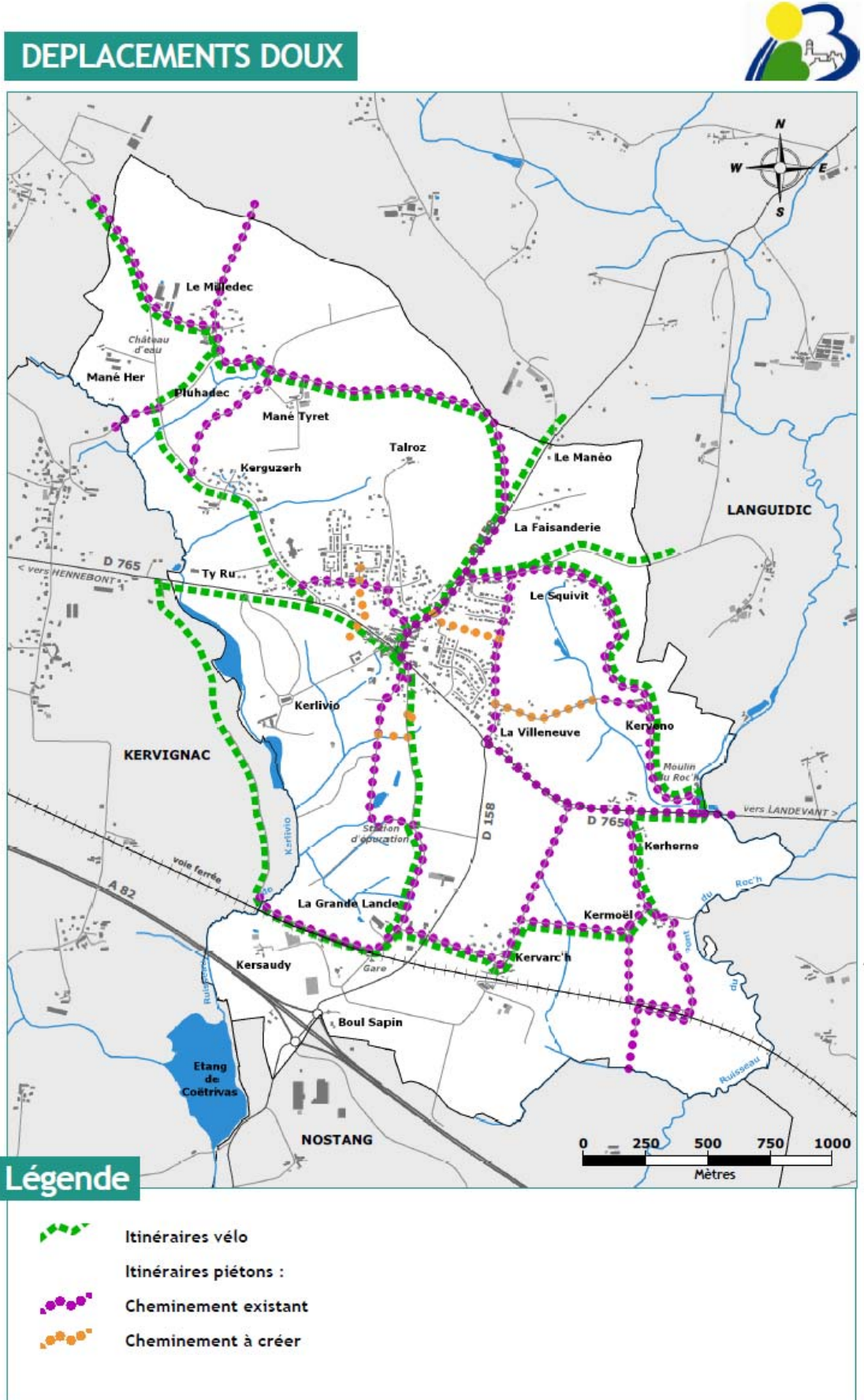
En dehors de la ligne de bus, il existe également des lignes complémentaires pour le ramassage scolaire mais utilisables par tous, en fonction du remplissage du bus.

3. Les liaisons douces à l'échelle de la commune

a) Les chemins de randonnées

Depuis quelques années, la randonnée a connu un regain d'intérêt suite à une volonté grandissante de se rapprocher de la nature. Cependant, les itinéraires piétons et vélos banalisés sont peu présents sur la commune. Néanmoins, il existe 4 itinéraires piétons et 4 itinéraires vélos plus ou moins praticables sur la commune et permettant de faire des

boucles. On peut noter qu'il existe un chemin reliant le bourg à la gare qui peut être utilisé facilement à vélo.



Remembrée comme un bon nombre de communes, le tracé de nouveaux circuits présente des difficultés de réalisation dans la mesure où le réseau des anciens chemins communaux a été démantelé sur une bonne partie de la commune, que les chemins d'exploitation sont souvent sans issue et ne présentent pas une configuration adaptée aux randonnées. En revanche les activités de cyclotourisme sont très développées sur la commune.

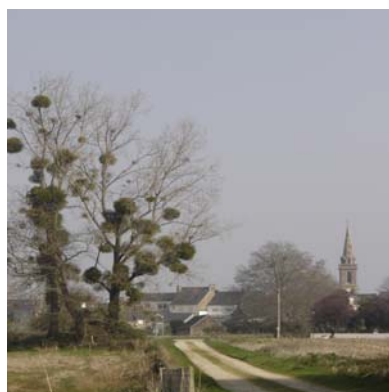


Chemin ombragé



Intersection D 158 et direction Mané Tyret

Le Cyclo-club de Brandérion organise chaque année au printemps des circuits de randonnées « vététistes et pédestres », des sentiers sont spécialement nettoyés pour l'occasion. La randonnée VTT se déroule sur les chemins de Brandérion, Languidic et Kervignac (quatre circuits de 15 Km, 32 Km, 38Km et 43 Km au choix). La restauration et le renforcement de liaisons vertes devraient favoriser des cheminements doux, et accessibilités sécurisées, agréables et efficaces.



Chemin entre le domaine de Kerlivio et la D 765

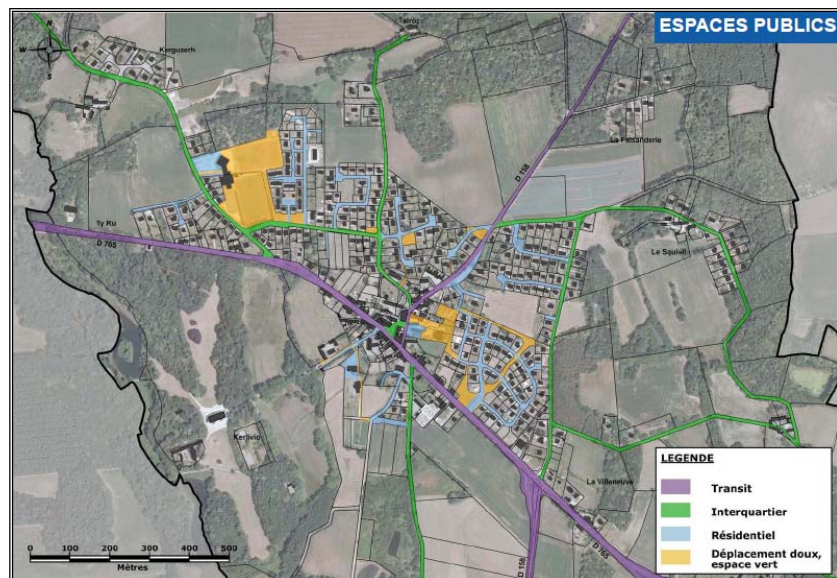


Intersection D158 vers Languidic et direction du Squivit

Les promenades urbaines et rurales créées dans le cadre du PLU viennent conforter les cheminements existants en assurant des liens entre les différents secteurs de la commune et le centre-bourg.

b) Les cheminements dans le bourg

Par ailleurs, quelques aménagements récents à l'intérieur du bourg ont permis de créer des liaisons douces, notamment piétonnes entre différents équipements.



Parmi ces liaisons, on peut noter la liaison entre le parking de la Tisserie et la mairie, la liaison piétonne reliant la rue Guillaume Perron à la rue Abbé Le Cam (permettant de rejoindre rapidement l'arrêt de bus) ou encore les liaisons piétonnes du nouveau lotissement La Saboterie.

Enjeux pour les déplacements :

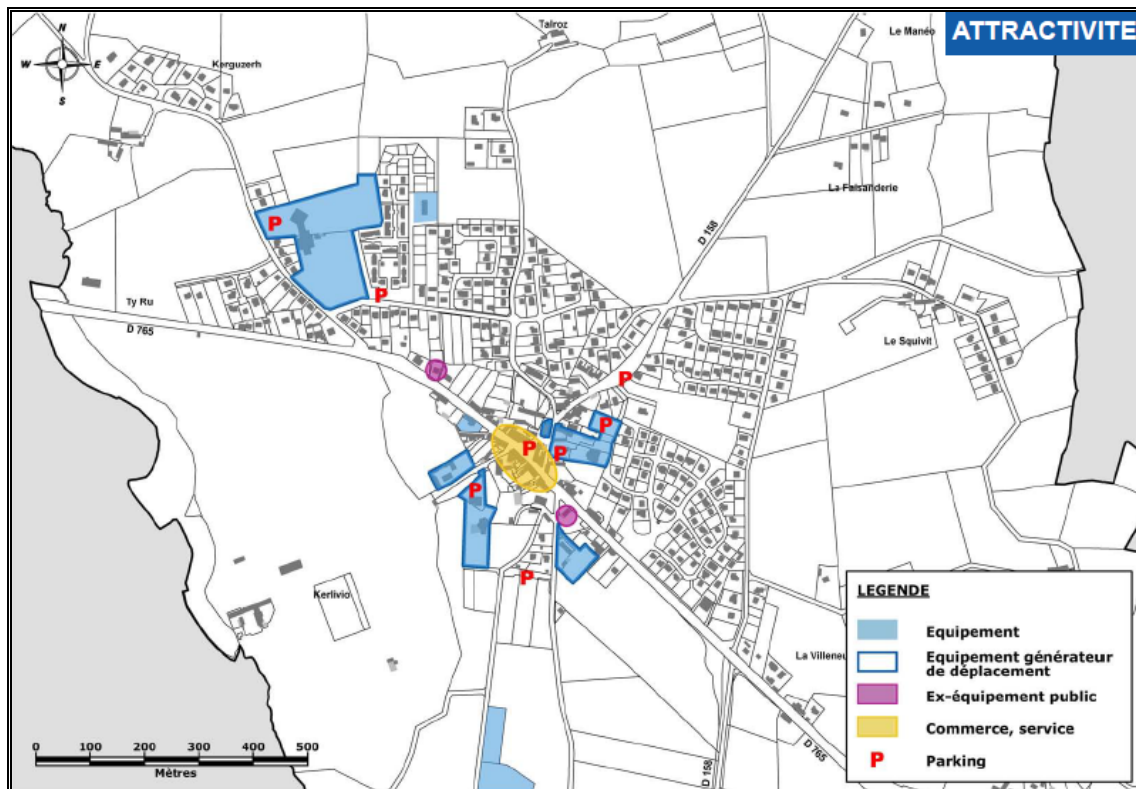
Dans le cadre du PLU, il faut renforcer et développer les liaisons douces pour permettre un maillage du bourg et notamment dans les nouvelles opérations d'aménagement. Un maillage plus important permettrait d'inciter l'utilisation de modes de transport alternatifs à la voiture, notamment pour se rendre en centre-bourg pour utiliser les commerces et services de proximité. En parallèle, les itinéraires existants vers la campagne, pouvant être utilisés pour de la randonnée, peuvent être renforcés.

VIII. Les équipements et les services

Depuis l'ouverture de l'échangeur, Brandérion bénéficie d'une bonne accessibilité, notamment vers les grands pôles d'emplois et de commerces/services, favorisant une évacuation de la population vers ces lieux.

1. Les équipements communaux

Brandérion est considérée comme l'une des communes de sa taille les mieux équipées du Département. La commune possède de nombreux équipements communaux et offre des services diversifiés à la population. La Mairie permet d'assurer le bon fonctionnement de la commune.



Elle propose deux équipements culturels, fonctionnant en régie avec une bibliothèque communale (centre culture Alain de Goulaine), qui réalise régulièrement des animations diverses, notamment à destination des enfants, l'espace Saint Exupéry et le musée de la Tisserie.

En équipement sportif, la commune bénéficie de deux terrains de football, un terrain de tennis ouvert et d'un parcours santé de 1.5 ha dans les bois qui jouxtent l'Espace Saint Exupéry. Cet espace possède deux salles polyvalentes qui peuvent être utilisées aussi bien pour des activités sportives, que pour des activités culturelles.

La commune bénéficie également d'un cimetière à proximité du centre-bourg. Une extension figurant au PLU est envisagée, dans le prolongement du site existant.

2. Les équipements scolaires.

La commune compte deux écoles :

- L'école communale Jean de La Fontaine qui accueille les maternelles et les primaires (environ 150 élèves pour l'année 2011-2012),
- L'école privée du Sacré Cœur, qui accueille également les maternelles et les primaires (environ 110 élèves pour l'année 2011-2012).

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
	-	-	-	-	-	-	-
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Ecole publique	60	69	80	98	124	138	151
Ecole privée	106	123	127	119	114	114	108
Total	166	192	207	217	238	252	259

Depuis ces dernières années, les effectifs ont beaucoup augmenté, du fait de l'arrivée de nombreuses familles sur la commune, avec une augmentation de 56 % des effectifs. Dans le détail, cette augmentation bénéficie surtout à l'école communale dont les effectifs sont en progression constante et qui ont plus que doublés en 7 ans. A l'inverse, les effectifs de l'école privée ont été en augmentation jusqu'en 2008, pour diminuer sur les années suivantes.

L'augmentation globale du nombre d'élèves dans les écoles est un indicateur de l'arrivée de jeunes ménages avec enfants sur la commune et correspond également à la période de forte croissance de la population (et d'ouverture à l'urbanisation de nouveaux terrains). Les fortes augmentations des années 2008 et 2009 correspondent au programme de lotissement de La Saboterie.

Rentrée scolaire	Ecole publique		Ecole privée	
	Maternelle	Primaire	Maternelle	Primaire
2005-2006	27	33	61	45
2006-2007	30	39	60	63
2007-2008	35	45	62	65
2008-2009	37	61	57	62
2009-2010	57	67	45	69
2010-2011	72	66	39	75
2011-2012	78	74	38	70

En examinant précisément le tableau, on peut constater que la diminution des effectifs de l'école privée est surtout importante pour l'école maternelle : sûrement au bénéfice de l'école maternelle communale qui elle connaît dans le même temps une forte progression. La répartition entre les écoles primaires privée et publique est plus équilibrée puisque les deux écoles accueillent des effectifs similaires.

Cette évolution nécessite des réaménagements et des besoins nouveaux afin de permettre l'accueil de ces nouveaux élèves. Ainsi, l'école maternelle communale a intégré

dernièrement de nouveaux locaux et une extension est en cours de réalisation pour accueillir en septembre 2012 les élèves du primaire, permettant de faire face à la croissance du groupe scolaire. Concernant le groupe scolaire privé, un nouvel emplacement lui a été trouvé, les locaux devenant inadaptés, au vu du nombre d'élèves et de la vétusté des installations. Enfin, la cantine scolaire fait l'objet également d'une extension afin de permettre l'accueil des nouveaux élèves.

La commune possède également une garderie périscolaire, avec des horaires d'ouverture large (7h30 le matin et jusqu'à 19h le soir). Par contre, la taille de la commune ne lui permet pas de posséder de structure communale pour l'accueil des plus petits : avant 3 ans, les enfants sont donc gardés par des nourrices.

3. Les réseaux publics

a) L'adduction en eau potable

Depuis novembre 1964, la commune de Brandérion fait partie du Syndicat de la région de Brandérion. Ce Syndicat dessert la commune de Brandérion, une partie des communes de Languidic et Kervignac, et jusqu'en 2005, la commune de Landévant. Cette dernière a intégré en 2006 le Syndicat Mixte de la région Auray-Belz-Quiberon.

La compétence Eau Potable a été transférée à Lorient Agglomération à compter du 1^{er} janvier 2012.

➤ La ressource

A l'origine, l'eau brute était soutirée d'un puits artésien de 6 m situé à Mané Her. Elle présentait une faible minéralisation et une forte agressivité. Le traitement consistait donc en une filtration - reminéralisation sur neutralité et une désinfection au chlore. L'eau traitée était ensuite refoulée par deux pompes de 30 m³/h jusqu'au réservoir de Mané-Her (capacité de 300 m³), entièrement rénové en 2009. La distribution se fait ensuite gravitairement sur tout le syndicat.

Mais le taux de nitrate étant supérieur à la norme, la production a été arrêtée et à donner lieu à la création en 1990 d'un des 1^{er} périmètres de protection de captage d'eau du département. L'alimentation du réservoir se fait donc maintenant par importation en totalité de l'eau de la commune de Languidic.

Après avoir acquis et boisé une quinzaine d'hectares, le Syndicat constate une nette diminution de la teneur en nitrate au point qu'il est envisagé, si cette diminution va en deçà des 50 mg/l, de remettre en service la station de Mané Her dans les prochaines années mais aucune action n'est prévue dans ce sens.

L'eau produite sur Languidic, permettant l'approvisionnement de la commune de Brandérion, est analysée selon les dispositions fixées par le décret 2001-1220 du 20 décembre 2001 et le suivi est réalisé par l'Agence Régionale de la Santé (ARS). Les résultats de ces analyses indiquent que cette eau brute est tout à fait conforme au décret tant au niveau de la ressources, que de la production et de la distribution. L'eau produite est de bonne qualité physico-chimique. La filière de traitement élimine correctement le fer et le manganèse. Les teneurs en nitrates sont stables et aucun pesticide n'a été décelé dans les eaux brutes.

Durant l'année 2011, le Syndicat de la région de Brandérion qui représente 814 abonnés au total et, plus précisément 560 pour la seule commune de Brandérion, a mis en distribution 63 748 m³. Les besoins actuels de la commune sont de 180 m³ par jour.

Il est à noter que le nombre de branchements est passé de 544 en 2010 à 573 en 2011, soit une évolution de 5,33%.

➤ Le réseau

L'alimentation de la commune de Brandérion s'effectue à partir du réservoir sur tour de Mané-Her par une conduite principale de Ø 150 sur laquelle sont branchées diverses canalisations de Ø 125, de Ø 100 et Ø 80 qui assurent la desserte du bourg et des différents villages à savoir : Kervarch, Kermonel, Kerhorno, Talroz, Kerzandry, Keranzeau, le Squivit, le Milledec et La Villeneuve, complétées par un réseau secondaire constitué de conduites en fonte et en PVC de Ø 90, 75, 60, 50, 40 et 30 qui assure la desserte des écarts.

La défense « incendie » est actuellement assurée d'une façon satisfaisante par 27 poteaux d'incendie de Ø 100 mm implantés dans les secteurs les plus urbanisés de la commune et branchés sur des conduites de Ø 150, 125 et 100. Le réseau a été entièrement rénové de manière progressive jusqu'en 2010.

Toutefois, à l'avenir en cas d'extension des zones urbaines et des villages ou de création de zones artisanales ou industrielles, et dans la mesure où le réseau puisse le desservir, il faudra prévoir la pose d'un poteau d'incendie de 100 mm, chaque appareil couvrant un rayon de 200 m et, pour les écarts, un poteau d'incendie de 100 mm pour un rayon de 400 m environ.

La configuration actuelle du réseau permet de satisfaire les besoins actuels.

b) L'assainissement Eaux usées

Le type de système d'assainissement choisi a été celui du système dit « séparatif » consistant en la séparation intégrale en deux réseaux distincts des eaux vannes et ménagères d'une part et des eaux de ruissellement d'autre part.

Ce choix a été fait à l'origine considérant l'existence d'un embryon vétuste et hétérogène de dalots et de buses qui, moyennant certaines améliorations pouvaient assurer un rôle d'évacuation des eaux pluviales. Le système dit « unitaire » aurait conduit, d'autre part, à développer des collecteurs de gros diamètres dans les rues de l'agglomération ce qui aurait entraîné un surcoût des travaux comparé au coût de conduites de plus faible diamètre du réseau eaux usées. De plus, il est plus facile et moins onéreux de réaliser et de faire fonctionner convenablement une station d'épuration pour des eaux usées seules que pour des eaux d'un système unitaire dans lequel les débits sont très variables et difficilement contrôlables sur la station malgré des déversoirs d'orage.

Enfin un réseau unitaire aurait engendré, au niveau de ces déversoirs d'orage, un rejet aux cours d'eaux naturels inadmissible du point de vue de la pollution.

La compétence Eau Usées a été transférée à Lorient Agglomération à compter du 1^{er} janvier 2012.

➤ Le réseau

Le tracé du réseau a été fait pour permettre une évacuation gravitaire de la majeure partie des effluents jusqu'à la station d'épuration.

Cependant, cinq postes de relèvement sont nécessaires pour assurer l'évacuation des eaux usées de secteurs de pentes divergentes à savoir :

- Le relèvement du Squivit (5 l/s) qui dessert le village et le lotissement du même nom ainsi qu'une partie de la rue Pierre Le Fur,
- Le relèvement des Blés d'Or (5 l/s) qui dessert le lotissement du même nom ainsi qu'une partie de la rue Joseph Le Bouille,
- Le relèvement de la rue l'Abbé Le Cam (8 l/s) qui reprend les effluents provenant du relèvement des blés d'or et qui dessert une partie de l'avenue de l'Abbé Le Cam, la rue Joseph Le Bouille jusqu'au terrain de sports et le quartier du Verger,
- Le relèvement de l'Ecole (2 l/s) qui dessert l'école publique,
- Le relèvement privé des Tilleuls (2 l/s) qui dessert le lotissement du même nom.

➤ L'évaluation des débits :

Compte tenu de l'implantation de nouveaux lotissements, les ouvrages ont été dimensionnés pour une population de 1250 équivalent/habitant, ce qui correspond pour un débit de base de 150 l/habitant/jour à un débit journalier de 190 m³.

Sur ces bases, compte tenu d'un coefficient de 3 appliqué au débit moyen horaire, la station peut recevoir un débit maximal d'environ 25 m³/h.

➤ La station d'épuration

L'emplacement choisi pour la station se situe au Sud de l'agglomération à proximité de l'ancien lavoir. Les maisons les plus proches se trouvent à 400 m environ et sont ainsi à l'abri des mauvaises odeurs éventuelles.

L'accès à la station se fait par l'actuel chemin d'exploitation qui débouche sur l'ex RD n°158. Elle s'étend sur une surface de 9000 m² environ. Les paramètres et hypothèses retenus pour son élaboration ont été les suivants : population 600 équivalent/habitants et une charge en DBO5 de 32 kg/jour, une charge maxi en débit 120 m³/jour et un débit de pointe de 7 l/s. Le parti retenu à la construction pour la station est celui du lagunage simple avec aération sur la base d'un temps de séjour moyen de 20 jours par bassin.

En 2006, la commune a commencé une réflexion pour augmenter la capacité de la station d'épuration et la porter à 1200 équivalent/habitant (soit une charge hydraulique de 180 m³/jour), en prévision du développement futur de la commune et aussi d'un raccordement éventuel de la zone d'activités d'intérêt communautaire dans le secteur de Kervarh et de l'extension du Parc d'activités existant.

Compte tenu de l'implantation de nouveaux lotissements, les ouvrages ont été dimensionnés pour une population de 1200 équivalent/habitant, ce qui correspond pour un débit de base de 150 l/habitant/jour à un débit journalier de 180 m3.

Sur ces bases, compte tenu d'un coefficient de 3 appliqué au débit moyen horaire, la station peut recevoir un débit maximal d'environ 25 m3/h.

Cette nouvelle station a été mise en service début 2012. Elle comporte en tête un étage de filtres plantés de roseaux, une des lagunes (la première) a été conservée et sert de traitement secondaire pour un meilleur abaissement de la charge polluante avant rejet au milieu naturel.

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, la commune a fait réaliser une étude de Diagnostic et de Schéma Directeur de son réseau d'assainissement des eaux usées afin de connaître les améliorations et travaux de réhabilitation à programmer.

c) L'assainissement Eaux pluviales

La commune de Brandérion est bordée :

- à l'Est par la rivière du Pont du Roch (limite avec la commune de Languidic) qui se rejette dans le Goah Guillerm, puis la rivière de Landévant pour finir dans la rivière d'Etel,
- à l'Ouest par le Rau de Kerlivio (limite avec la commune de Kervignac) qui se rejette dans l'Etang de Coëtrivas, puis le ruisseau du Moulin de St Georges avant de rejoindre le Goah Guillaume en passant par l'Etang de Rodes.

La collecte des eaux pluviales est réalisée par un ensemble de réseaux gravitaires et de fossés. Le relief de la commune fait que la majeure partie des eaux de ruissellement finit dans le Rau de Kerlivio, soit en amont du Château pour le secteur Ouest du bourg, soit en aval (après les lagunes) pour le secteur Est du bourg. La collecte des eaux pluviales de la zone agglomérée s'effectue principalement par des canalisations gravitaires. Les zones rurales sont, quant à elles, composées de fossés.

La commune possède un plan des réseaux de collecte des eaux pluviales.

La zone d'urbanisation accélérant les ruissellements, ces réseaux pourraient devenir insuffisants à court terme.

De ce fait, la commune a réalisé un Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial afin de faire un état des lieux et déterminer les améliorations à apporter et les recommandations concernant les débits de fuite ou zone d'infiltration pour les futures zones d'urbanisation afin de ne pas surcharger les réseaux existants.

Divers sondages pédologiques et test de percolation ont été effectués dans le but de déterminer les différentes caractéristiques des sols. Il s'avère que les terrains de la commune présentent des sols relativement sains et filtrants sur un sous-sol granitique fragmenté et moyennement profond, permettant de faire l'objet d'infiltration des eaux pluviales.

d) L'élimination des déchets

La collecte et le traitement des déchets ménagers sont une compétence déléguée par la Commune à la Communauté d'Agglomération du Pays de Lorient (Lorient Agglomération).

Lorient Agglomération effectue le ramassage par camion-benne sous forme d'une délégation de service à une entreprise spécialisée, ce qui n'est pas le cas de toutes les communes. Pour certaines, il s'agit d'une régie communautaire.

La collecte s'effectue en porte à porte et en points de regroupement. Le volume ramassé concernant les ordures ménagères a augmenté de manière constante ces dernières années, allant de paire avec l'évolution de la population et représente :

	Tonnage OM brutes	Tonnage DMR (en tonnes)						
COMMUNES	2002	2003	2004	2005	2009	2010	2011	Evolution 2010-2011 en %
BRANDERION	202	144	147	162	197	200	225	11,1%

➤ Le tri des déchets

L'ensemble des logements est équipé de poubelles de différentes couleurs :

- verte pour les déchets biodégradables,
- bleue pour les déchets ménagers résiduels,
- jaune pour les emballages.

En apport volontaire, sont présents sur le territoire de la Commune des conteneurs spécifiques pour le verre et les journaux. Le ramassage des ordures ménagères a lieu :

- chaque lundi matin pour la poubelle verte,
- chaque mardi matin, pour la poubelle bleue,
- le mercredi après-midi des semaines paires (tous les 15 jours) pour la poubelle jaune.

Les poubelles doivent être présentées en bordure de voie la veille au soir et rentrées immédiatement après le passage de la benne. Elles doivent être nettoyées et entretenues par les habitants. Toute dégradation doit être signalée à Lorient Agglomération, au service concerné.

Les résidences sont aménagées de telle sorte que le circuit des véhicules de collecte se déroule dans de bonnes conditions et que les véhicules privés ne gênent pas.

Des sacs biodégradables pour les bio-déchets de la poubelle verte sont disponibles gratuitement à la Mairie et dans les déchèteries de Lorient Agglomération.

➤ Les déchèteries

L'accès aux déchèteries est gratuit pour les particuliers quelles que soient les quantités déposées. Les 11 déchèteries de la Lorient Agglomération sont à la disposition de tous les habitants.

Pour les habitants de Brandérion, les déchèteries les plus proches sont situées à :

- Hennebont (Kerpotence),
- Languidic (Lanveur).

Un numéro vert **0 800 100 601** indique la localisation et les heures d'ouverture de la déchèterie, ainsi que les déchets acceptés.

En terme de tonnage, on constate que pour les déchèteries utilisées par les habitants de Brandérion, il est en augmentation, de manière plus importante pour Languidic que pour Hennebont.

Ordre 2010-2011	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Déchèteries	Ploemeur	Caudan	Hennebont	Lorient Sud	Riantec	Lorient Nord	Guidel	Quéven	Languidic
Tonnages 2011	8910	8159	7335	5622	4957	3947	3639	3205	2453
Tonnages 2010	8248	7111	6704	5031	4405	3471	3289	2933	2098
Evolution	8%	15%	9%	12%	13%	14%	11%	9%	17%

➤ Le traitement des déchets

En terme d'équipement, la commune est équipée de colonnes pour le ramassage collectif. Il est estimé qu'il faut une colonne pour 500 habitants. Ce ratio est largement respecté pour la commune.

Commune	Verre	JMR (Journaux Magazines et Revue)	Ratio (nbre d'habitants pour une colonne a Verre)	Ratio (nbre d'habitants pour une colonne a Papier)
Brandérion	8	5	137	220

- *Les bio-déchets :*

Ils sont traités par compostage dans l'unité de traitement biologique de Lann Sévelin, à Caudan. Le compost ainsi réalisé, en mélange avec des déchets verts de déchèterie, est ensuite valorisé en agriculture, distribué lors d'animations ou aux services techniques des différentes villes membres de Lorient Agglomération.

- *Les emballages et les journaux- magazines :*

Les emballages et les journaux- magazines, collectés sur les points de regroupement et en apport volontaire, sont triés mécaniquement et manuellement dans le centre de tri situé à Lann Sévelin, à Caudan, avant de rejoindre les filières de revalorisation adaptées. Cette opération permet la réutilisation des matériaux pour la création de nouveaux produits.

- *Le verre :*

Le verre, collecté en points d'apport volontaire et déchèteries, est stocké à Lann Sévelin, à Caudan et expédié chez le verrier où il est recyclé.

- *Les déchets ménagers résiduels :*

Une fois collectés, les déchets ménagers résiduels sont stabilisés à l'usine de Caudan (dégradation de la matière organique présente dans les ordures ménagères pour les réduire d'environ 38%) avant d'être acheminés en installation de stockage des déchets non dangereux, situé sur la commune d'Inzinzac-Lochrist, à Kermat.



TITRE 4

ANALYSE DE

L'OCCUPATION

DE L'ESPACE

TITRE 4 Analyse de l'occupation de l'espace

I. La morphologie du territoire

Le paysage urbain de Brandérion est fortement lié aux principales époques de développement de l'urbanisation, qui ont façonné le bourg.

La commune offre tous les services habituels tels que commerces divers, professions médicales, pharmacie, taxis etc. ... Pour ceux qui souhaitent s'y installer, elle leur permet, privilège recherché de nos jours, de vivre à la campagne dans un cadre vert et reposant, tout en profitant de la proximité de la ville et de l'océan. Des administrations à l'université, des équipements culturels (théâtre, cinéma) à ceux de loisirs sur la frange littorale, toutes ces activités sont accessibles rapidement grâce aux transports collectifs, aux échangeurs routiers situés à proximité ou encore à la halte ferroviaire.

a) Le centre-bourg

Le cœur du bourg s'est constitué au fil des siècles et n'a connu que peu d'évolution entre le début du 20^{ème} siècle et la période d'après-guerre. Il correspond à l'implantation primitive de l'habitat groupé, plutôt dense. L'implantation du bâti est caractéristique de ces implantations d'époque, avec une préférence pour des bâtis en front de rue, en limite d'emprise publique et avec une mitoyenneté d'une limite à l'autre.



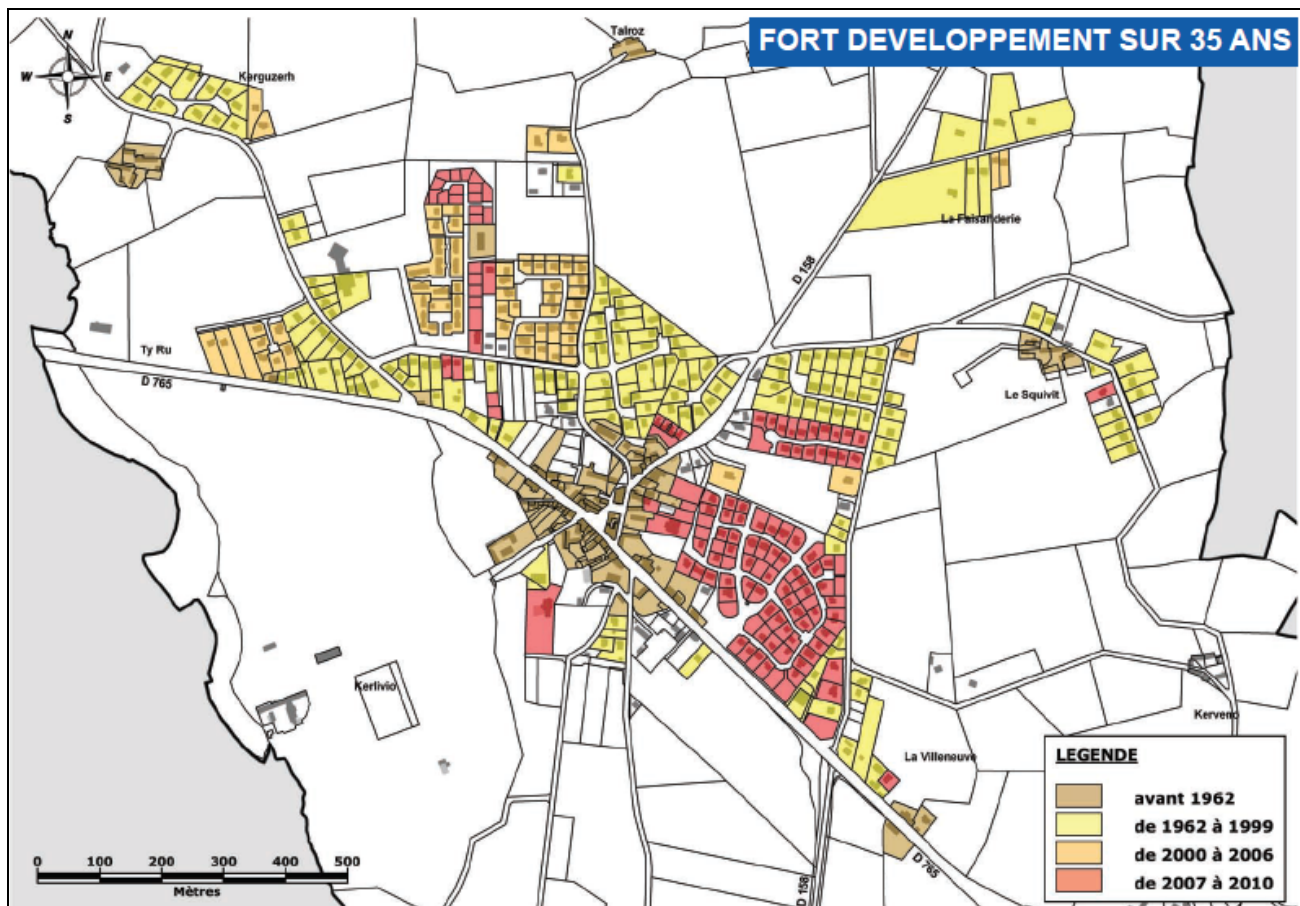
Cette forte minéralité confère un caractère de centralité marqué, renforcé par la présence d'équipements publics (mairie, école, ...) et des commerces et services essentiels à la commune.

Les espaces publics sont concentrés devant l'Eglise, qui aujourd'hui est utilisé en stationnement, et autour de la mairie. Peu étendu géographiquement, l'urbanisation s'est développée de manière concentrique autour du bourg avec une extension auréolaire le long des nouveaux axes de communication.

b) Les extensions successives du centre-bourg

Une mutation profonde de la commune s'est opérée depuis les années 80, avec un fort développement autour du bourg. Entre 1975 et 1980, la commune a connu un premier boom dans ces constructions avec l'implantation de premiers lotissements. En 1979, le lotissement des Pommiers a vu le jour avec 28 lots. De nouveaux secteurs se sont urbanisés depuis autour du Bourg. Les constructions en jaune sur la carte correspondent en majorité à cette période de constructions avec la création de résidences d'habitat pavillonnaire et coïncident avec le 1^{er} pic d'évolution de la population (passage de 500 à 1000 habitants).

Si la commune a connu une 1^{ère} période d'urbanisation dans les années 1970/80, elle s'est poursuivie dans les années 2005/2008 par de nouveaux quartiers pavillonnaires. De fait, l'organisation du territoire qui s'est appuyée sur l'ensemble de l'armature existante a permis d'éviter l'effet de mitage des zones urbanisées. Cette deuxième période de construction correspond au 2^{ème} pic d'évolution de la population (passage de 1000 à 1300 habitants), avec l'ouverture de nouveaux secteurs à l'urbanisation pour de l'habitat pavillonnaire.



Ces quartiers correspondent à l'extension successive de l'urbanisation qui s'opposent en tous point à la morphologie urbaine du centre-bourg :

- Le bâti est souvent implanté en recul par rapport aux voies et aux espaces publics,
- La transition entre le domaine public et le domaine public est matérialisé par des clôtures, souvent opaques, abritant des espaces de stationnement (minéralisé en majorité) et quelques carrés plantés,
- La continuité du bâti n'est pas assurée, les constructions étant implantées en retrait des limites de propriété, au « milieu » des parcelles,
- La largeur des voies, la hauteur peu élevée des constructions et la discontinuité urbaine confèrent une sensation d'aération des lieux,
- La présence plus marquée du végétal, que se soit sur le domaine public ou les propriétés privées.

Ce tissu pavillonnaire lâche, plus consommateur d'espace, résulte d'un développement organisé et rationnel de l'urbanisation, de manière concentrique autour du bourg (excepté dans sa partie sud), par le biais d'opérations d'ensembles articulées les unes par rapport aux autres, souvent fermées sur elles-mêmes et peu connectées aux espaces publics.



Vue aérienne sur le centre bourg



Lotissement La Saboterie sortie du bourg en direction la Villeneuve

Du fait de ces extensions successives, on assiste à un déséquilibre du bourg, qui est fortement développé au nord et à l'est, et peu développé au sud de la route départementale.

c) Les entrées de bourg

Aujourd'hui, le bourg est entièrement traversé par la route départementale 765, avec de nombreux aménagements pour limiter la vitesse.

En provenance de la voie express, l'entrée de ville est longue et progressive, marquée par la nouvelle opération de lotissement, avec des constructions « tournant le dos » à la voie. Cette configuration ne permet pas de marquer l'entrée de ville et de resserrer le tissu urbain : l'implantation aérée des constructions laisse une grande visibilité sur la route, qui devient un grand boulevard.

De l'autre côté, l'entrée de ville est également progressive, avec un passage de la campagne vers le bourg accompagné par une densification progressive.

Ces paysages sont la résultante des vagues de développement linéaire le long des voies depuis les années après-guerre, jusqu'à aujourd'hui.

d) L'espace réservé aux activités industrielles et artisanales

Le Parc d'Activités de la Gare se situe à l'écart du bourg, le long de la RD 158, en connexion rapide avec la RN 165 (A 82). Le paysage du Parc d'activités ne présente pas de personnalité notoire et n'est pas vraiment valorisé. Les abords et les accès devront être valorisés afin de dégager le potentiel économique de la zone.

e) Le bâti en campagne

Accompagnant la position centrale du bourg, Brandérion compte également, malgré sa taille modeste, une quinzaine de hameaux, dont certains existaient déjà au Moyen-âge tel que Talroz, Kerguszerh, Kervarc'h ou Le Milledec.

La majorité de ces hameaux anciens ont été complétés par des extensions plus récentes, datant souvent des années 70/80. C'est le cas des hameaux du Milledec et de Kervarc'h. D'autres hameaux sont en fait des créations récentes, réalisés à proximité d'un ancien hameau, tel que Kerguszerh et Kerhorno. Enfin, les hameaux de La Faisanderie et du Squivit sont des hameaux récents, constitués quasi exclusivement de constructions des années 70 à nos jours. Pour les hameaux les plus récents, leur organisation n'a plus rien à voir avec l'organisation ancienne des hameaux : il ressemble plutôt à des lotissements ou à de la construction linéaire organisée.

Malgré les constructions récentes, de nombreux hameaux ont conservé un caractère architectural traditionnel, préservant par la même le petit patrimoine par une mise en valeur des fours et puits présents (Kerhorno, Talroz, Kervarc'h, Kerguszerh Sud, Mané Tiret et Kerveno). Ces hameaux ont su préserver une forte identité architecturale, avec des implantations typiques conservées et qui participent à la qualité du patrimoine communal.

Une attention particulière est à prendre en considération afin d'éviter un risque de banalisation des espaces urbanisés. Chaque hameau a son identité propre qu'il est important de préserver.

Enjeux du PLU sur la morphologie urbaine :

Le fort développement de son urbanisation des dernières années, associé à son potentiel économique et patrimonial font de Brandérion une commune qui a tous les atouts pour réussir un développement de qualité. Seules menaces, un risque de déséquilibre de la mixité sociale liée à une trop forte monotonie des typologies d'urbanisation et un report vers les hameaux des constructions individuelles. Il semble essentiel aujourd'hui d'équilibrer spatialement le bourg, en orientant son développement vers le sud et de diversifier la typologie de logements.

II. L'analyse de la consommation d'espace

Brandérion apparaît comme une commune où il fait bon vivre, et non simplement comme une commune-dortoir située à proximité de noyaux urbains au potentiel économique plus important.

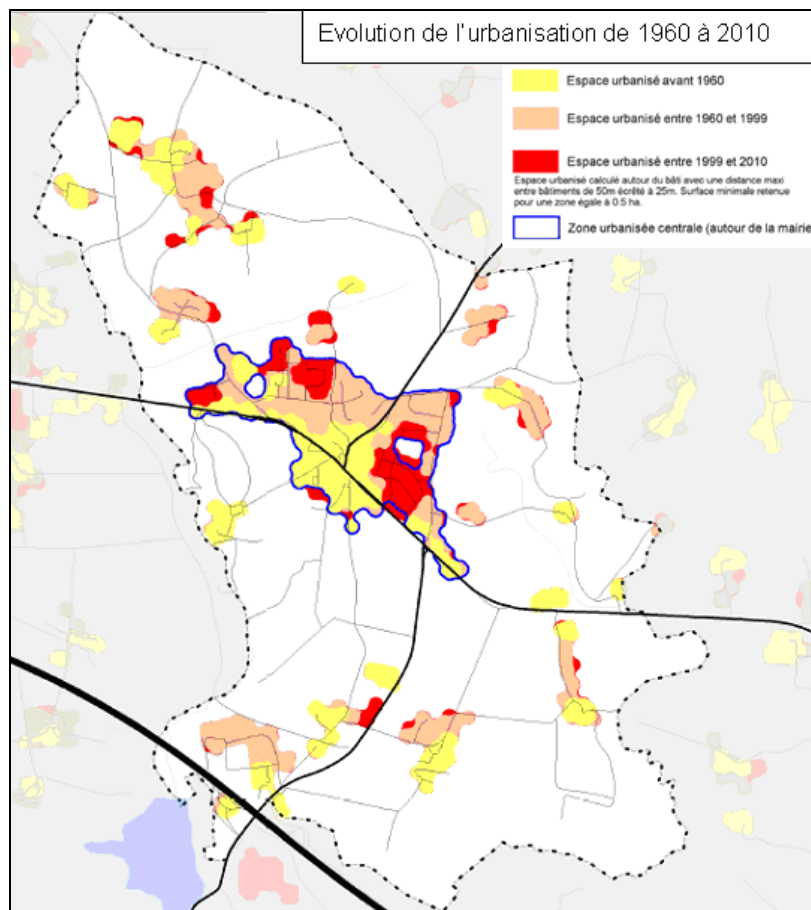
Malgré une tendance au développement de l'urbanisation ces dernières années, le retraitement des espaces publics a permis d'atténuer les effets du mitage générés par des constructions de maisons individuelles non mitoyennes. En proximité de l'agglomération orientale, la commune située dans la deuxième couronne a connu les effets du phénomène de périurbanisation.

1. L'évolution de la consommation d'espace

Depuis 1968, l'espace urbanisé de la commune ne cesse d'augmenter, à un rythme plus ou moins important selon les périodes.

Surfaces urbanisées de la commune			
1960	1999	2004	2010
44 ha	87 ha	92 ha	104 ha
7.3 %	14.4 %	15.3%	17,2%

La carte ci-dessous illustre l'évolution de l'urbanisation sur la commune, notamment le phénomène d'étalement urbain, fortement ressenti depuis 1999.



En effet, la première vague de constructions (correspondant à la période 1970/1980), est venue étendre le bourg vers le nord, sur des espaces agricoles.

Ensuite, la période 1999 à 2010 marque une urbanisation plutôt à l'est de la commune (programme de lotissement de la Saboterie notamment), mais également au nord du bourg sur quelques opérations.

Au-delà du bourg, on constate également que l'urbanisation des hameaux a été faite surtout sur les périodes des années 75/80 et 90.

Ainsi, les périodes successives d'urbanisation ont favorisé l'étalement urbain, avec des formes urbaines consommatrices d'espaces, surtout dans les hameaux où l'on compte une densité de 4 logements à l'hectare seulement.

Ainsi, entre 1968 et 2010, la taille de l'espace urbanisé a doublé, surtout ces dernières années.

Evolution des espaces urbanisés		
1960 – 1999	1999-2004	2004-2010
43 ha	5 ha	12 ha
Soit 1.1 ha/par	Soit 1 ha/an	Soit 2 ha/an

Cette évolution montre une accélération dans le rythme de consommation d'espace, surtout depuis 2004 où la surface consommée a doublé, par rapport à la période 1999-2004.

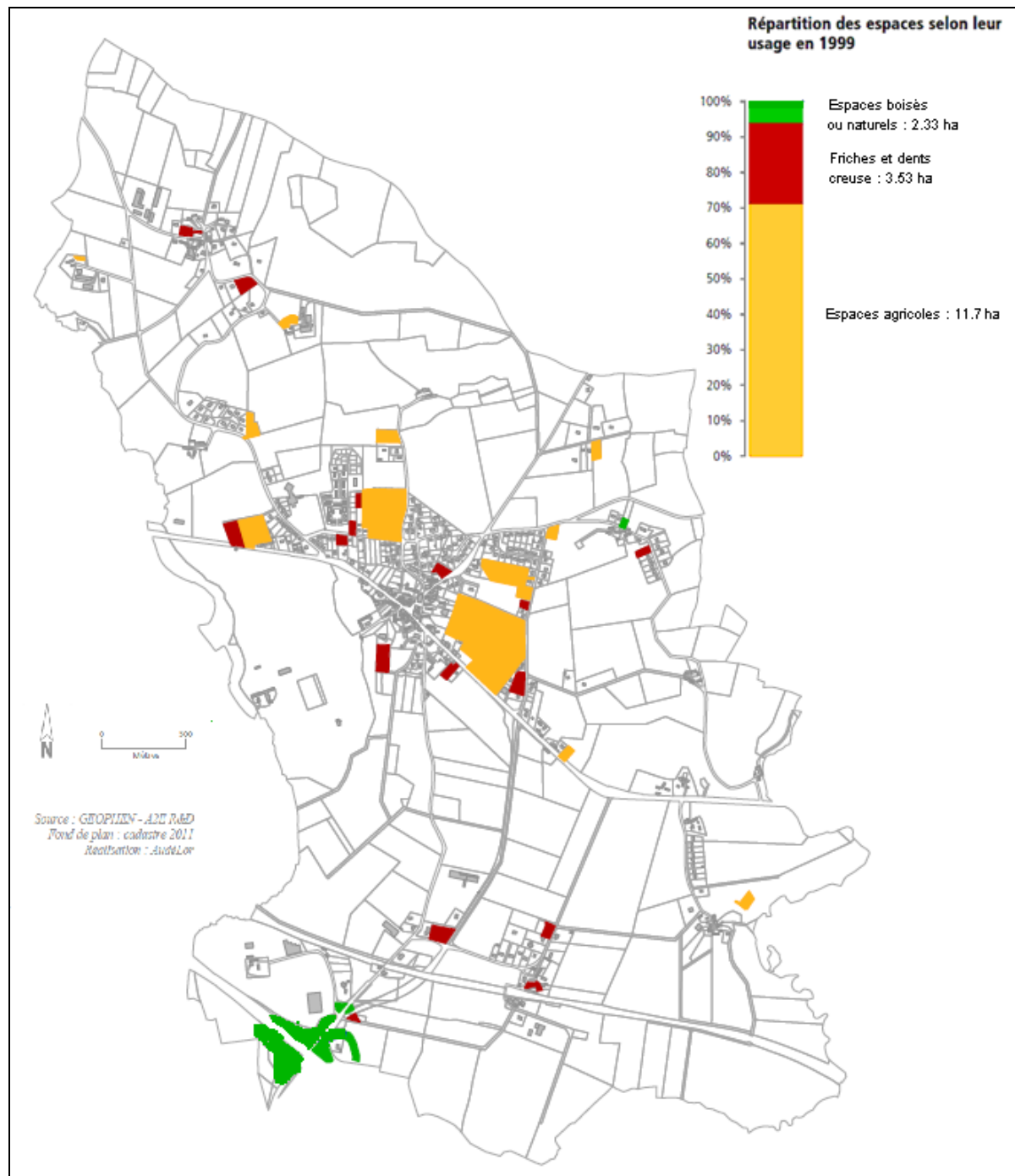
2. L'analyse de la consommation d'espace sur les 10 dernières années

Protéger l'activité agricole et limiter la consommation d'espaces sont deux objectifs importants fixés par les lois Grenelle 1 et 2, qui s'imposent au SCoT et aux PLU. Pour mieux comprendre les évolutions en cours, le Syndicat Mixte pour le SCoT a commandé une étude sur la mesure de la diminution de la superficie des espaces agricoles et ses conséquences.

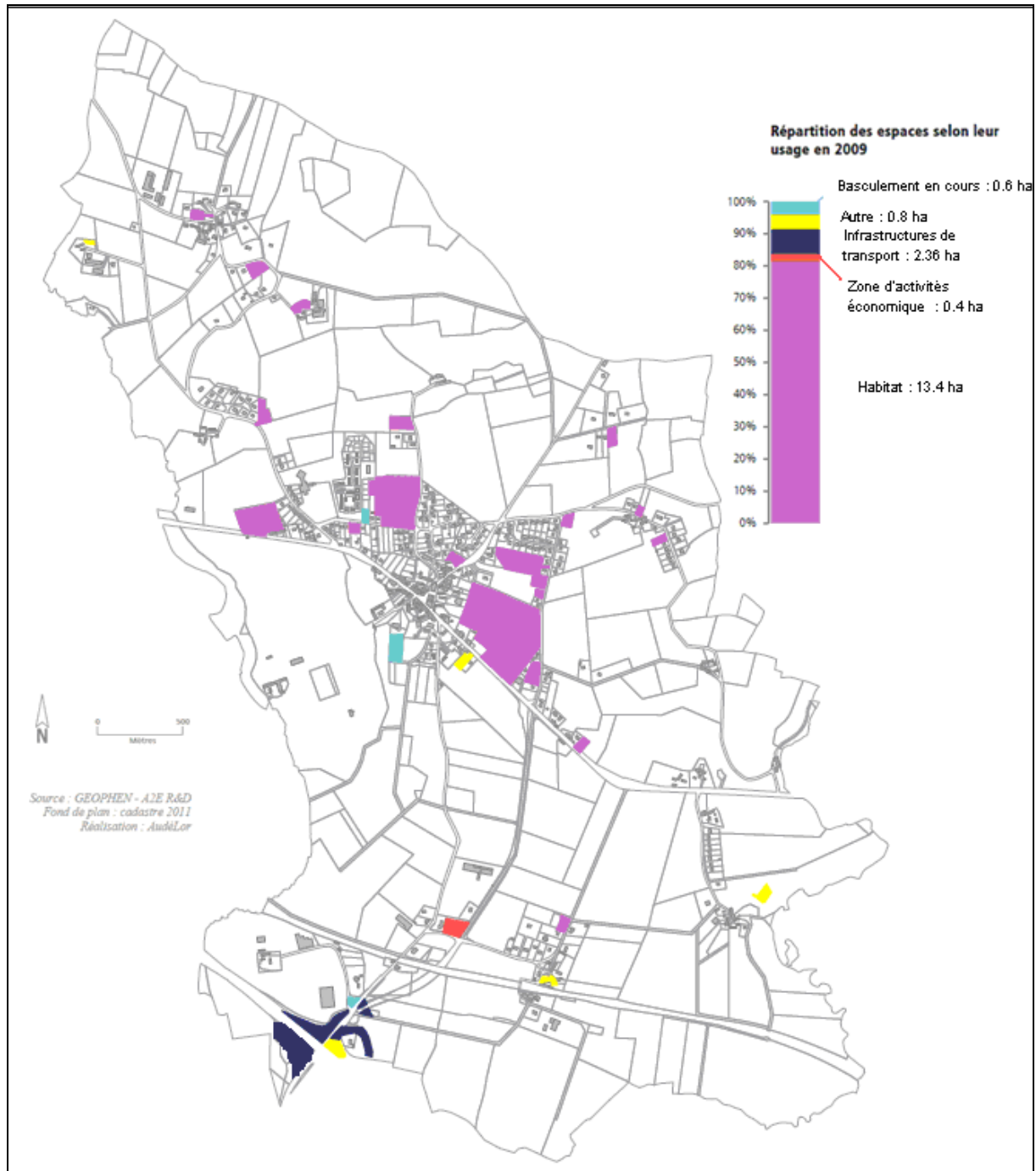
Cette étude a apporté sur chaque commune des éléments sur la qualité agronomique des sols (cf carte du diagnostic agricole), les changements d'usage des sols entre 1999 et 2009 (cartes ci-dessous), et, en croisant ces 2 variables, une évaluation des impacts en terme de potentiel de production agricole.

La méthode, baptisée Déméter permet de repérer les changements d'affectation des sols entre 1999 et 2009 par photo interprétation. Les parcelles cadastrales urbanisées entre ces deux dates sont inventoriées en comparant les orthophotoplans de l'IGN. Cette méthode permet de distinguer les anciens et les nouveaux usages des surfaces consommées.

Ainsi, la carte ci-dessous montre les anciens usages des surfaces consommées entre 1999 et 2009. Ainsi **17.56 ha** ont changé d'usage sur Brandérion sur cette période, dont 11.7 ha sont des terres agricoles (espaces en jaunes), 2.33 ha des espaces boisés ou des espaces naturels (en vert) et 3.53 ha sont des friches et des dents creuses (en rouge).



La carte ci-dessous montre les nouveaux usages des surfaces consommées entre 1999 et 2009 : **13.4 ha** sont partis pour de l'habitat, **0.4 ha** pour de l'activité économique et **2.36 ha** pour des infrastructures de transport (la création de l'échangeur).



On peut donc constater que sur ces 10 dernières années, l'urbanisation de la commune s'est faite en majorité sur des espaces agricoles, au profit de l'habitat.

3. L'analyse des potentiels d'urbanisation au sein de l'espace urbanisé

a) Le potentiel d'urbanisation du bourg

La morphologie du bourg, représentative des différentes vagues successives d'urbanisation, est majoritairement composée de lotissements, avec un tissu urbain lâche et peu dense. En effet, le bourg compte une densité moyenne de 7,7 logements à l'hectare, une densification est donc possible.

Pour ce faire, une analyse des dents creuses dans le bourg a été réalisée afin de détecter les secteurs potentiels de développement et de densification.

Cette carte a permis d'établir le potentiel en terme de logements sur des espaces libres, situés dans le bourg sur plusieurs critères :

- La durée du PLU (13 ans),
- Les difficultés d'accès,
- Les fonds de parcelle, divisibles ou non,
- Le nombre de propriétaires.

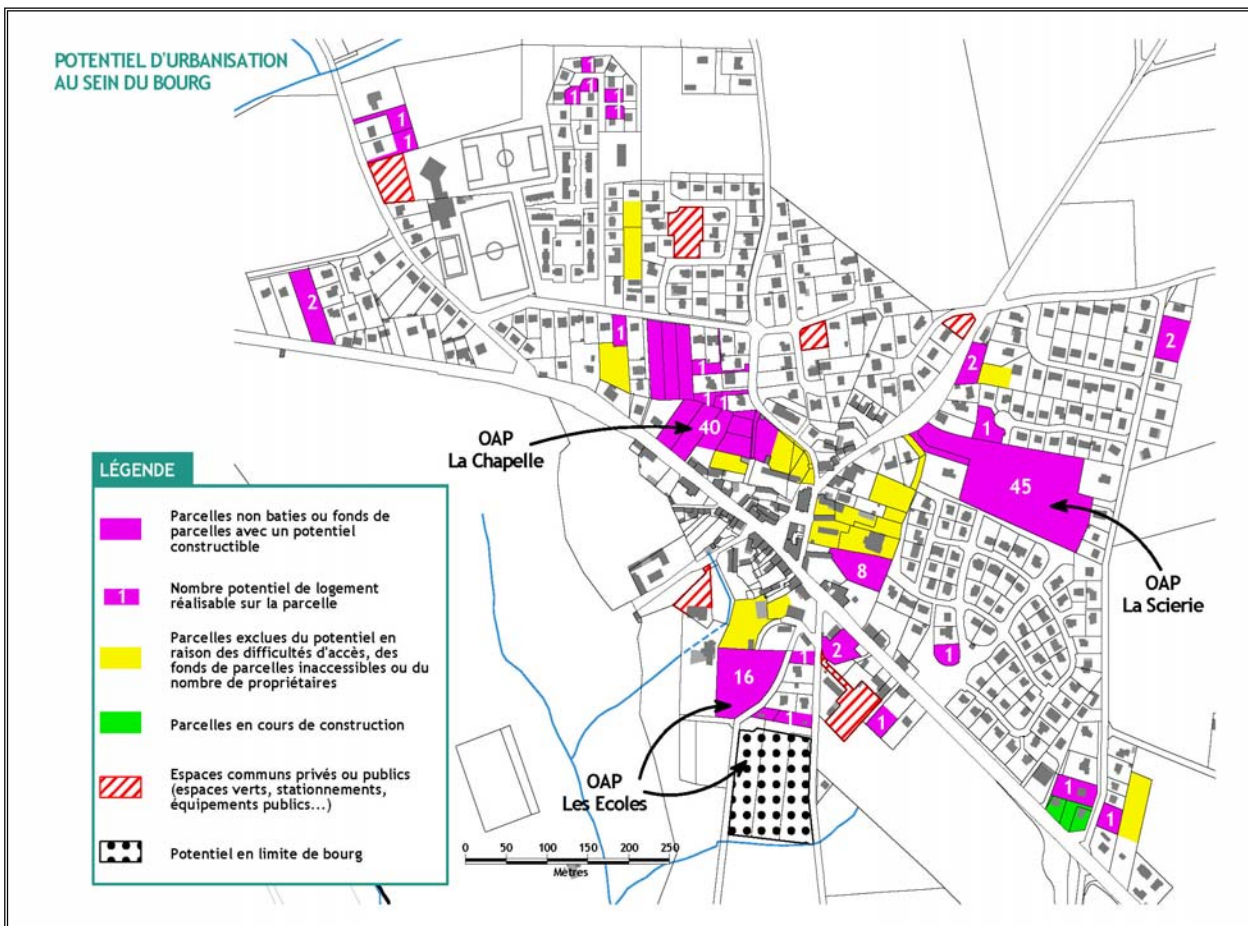
Sur la carte, apparaissent en rose, les espaces libres ou les fonds de parcelle jugés constructibles et inclus dans le potentiel d'urbanisation du bourg, ainsi que le nombre de constructions réalisables sur la parcelle.

En vert, sont représentées, à titre informatif, les parcelles en cours de construction, qui ne peuvent plus être comptées dans le potentiel. Sont indiqués en rayé rouge des espaces libres mais, à usage, soit de parking public, d'espaces communs de lotissements ou d'espaces verts communaux.

Enfin, en jaune, sont indiquées les parcelles libres de constructions mais exclues du potentiel en raison, soit :

- Des difficultés d'accès des espaces libres (absence d'accès depuis la voie publique),
- Des fonds de lots potentiellement divisibles mais peu ou pas accessibles (pas de possibilité de réaliser une voie d'accès suffisante),
- De la dangerosité de l'accès ou l'absence de réseaux suffisants (sortie de bourg notamment),
- Du nombre de propriétaires trop important (au vu de la surface des parcelles).

Cette carte permet d'analyser le potentiel constructible à l'intérieur du bourg : la partie en points noirs est un secteur d'extension potentiel, il ne sera pas pris en compte dans le calcul du potentiel de logements situé dans le tissu urbain.



La carte révèle 3 grands secteurs libres de constructions pouvant accueillir de nouveaux programmes, qui bénéficieront d'une orientation d'aménagement et de programmation :

- Le secteur de la Chapelle (environ 40 logements) : il a été retenu en raison de la grande superficie disponible, malgré le très grand nombre de propriétaires (8 à 10), du découpage parcellaire et de la complexité évidente qui en découlera pour le montage d'une opération. Il est vraisemblable que l'urbanisation de ce secteur se fasse sur un longue période, dépassant même la durée du PLU. Cependant, la totalité du potentiel de logements est pris en compte dans le calcul.
- Le secteur de la Scierie (environ 45 logements) : il s'agit d'un reliquat entre deux opérations de lotissements récentes, avec une grande parcelle unique, intéressant pour permettre de relier les 2 opérations au bourg.
- Le secteur sud de la commune (environ 16 logements) : il s'agit d'une grande parcelle, située à côté de l'école publique. Le calcul du nombre de logements de ce secteur ne prend pas en compte l'extension possible d'urbanisation.

Ensuite, le reste des parcelles est majoritairement composé de lots encore disponibles dans certains programmes de lotissements récents ou des dents creuses. Ces parcelles représentent un reliquat de terrains disponibles mais leur taille ne permet pas de les intégrer dans un projet urbain (espaces trop restreints). On peut penser que certaines de ces parcelles ne se construiront pas avant quelques années (pour les fonds de parcelles notamment), voire peut être jamais. De ce fait, certaines seront retirées du potentiel réel disponible.

Ainsi, le tableau ci-dessous distingue le potentiel absolu (l'ensemble des potentialités constructives existantes) et le potentiel réel (pris en compte dans le calcul du nombre de logements nécessaires pour la durée du PLU).

Situation	Surface	Densité	Nombre de logements potentiels absolu	Nombre de logements potentiels réel
La Chapelle (OAP)	11981 m ²	40	40	40
La Scierie (OAP)	16287 m ²	35	45	45
Les Ecoles (OAP)	5240 m ² (sans la partie en extension)	30	16	16
Dents creuses (hors OAP)			34	29
Total			135	130

Actuellement, le bourg possède donc un potentiel constructible réel de **130 logements**.

b) Le potentiel d'urbanisation des hameaux

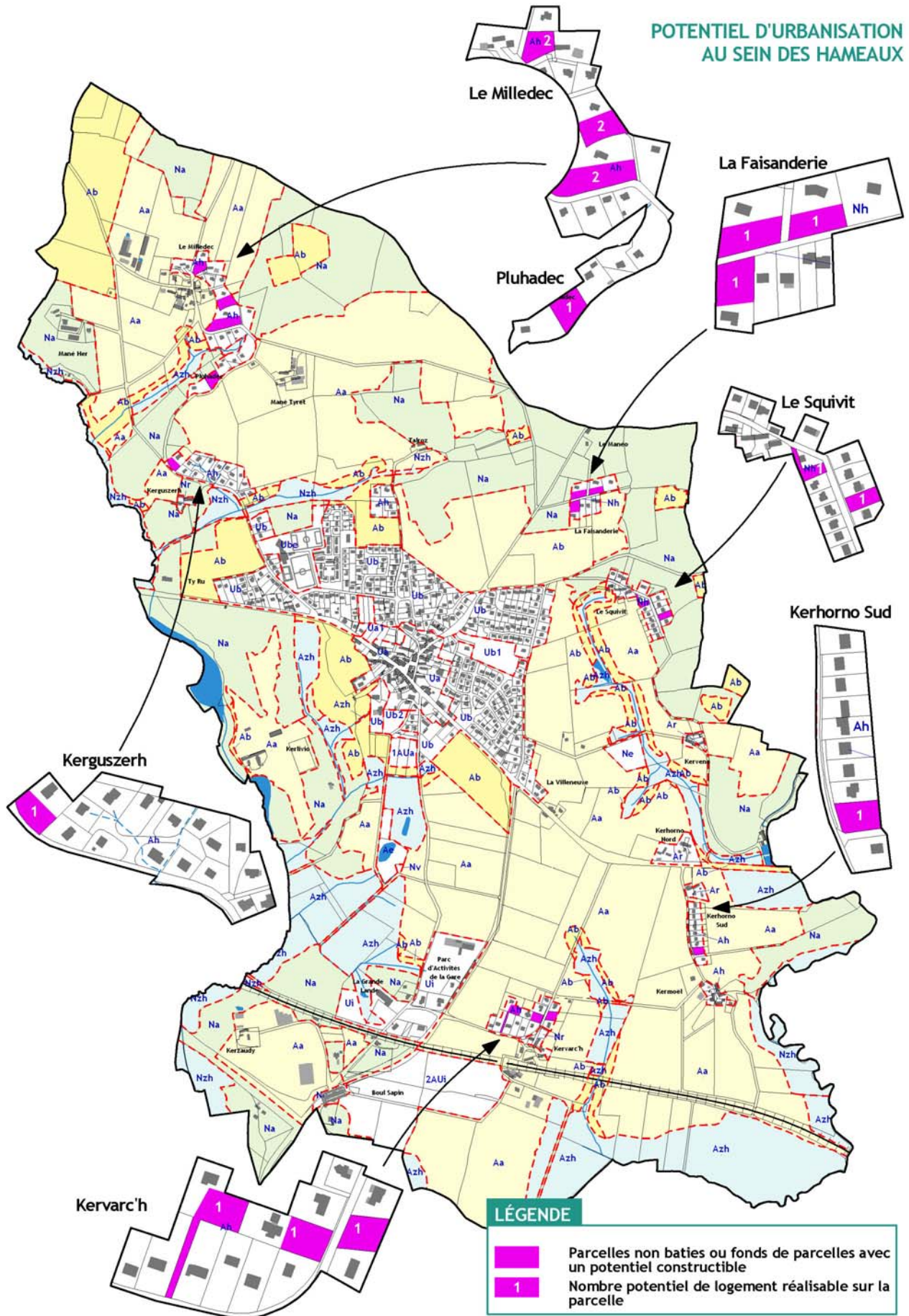
Le même travail a été effectué sur chaque hameau de la commune, pouvant prétendre à une densification. Cependant, certains secteurs ont été retirés de l'étude :

- Les hameaux avec un caractère architectural fort, qu'il n'est pas possible de densifier du fait de la priorité donnée à la préservation de leur architecture. Sont concernés, les hameaux de Kerguszerh (partie ancienne), Kerveno, Kerhorno (partie ancienne) et Kervarc'h (partie ancienne),
- Les parties de hameaux situées dans les périmètres sanitaires des exploitations agricoles, dans la mesure où elles ne peuvent accueillir de constructions nouvelles. Sont concernées une partie des hameaux du Milledec et de Kervarc'h.
- L'habitat isolé.

L'étude a donc été menée sur les hameaux de Kerguszerh, Le Milledec, La Faidanderie, Le Squivit, Kerhorno sud et Kervarc'h. Il s'agit des parties récentes des hameaux, souvent construites dans les années 70/80.

Sur la carte ci-dessous apparaissent en rose les espaces libres ou les fonds de parcelle jugés constructibles et inclus dans le potentiel d'urbanisation des hameaux ainsi que le nombre de constructions réalisables sur la parcelle.

Pour certaines parcelles, il a été indiqué un potentiel constructible au vu de la possibilité de réaliser une division parcellaire, en densification du bourg. Le critère permettant d'inscrire ou pas la parcelle en potentiel constructible a été de pouvoir dégager une superficie suffisante permettant l'implantation d'une construction et de son système d'assainissement individuel (environ 800 m²).



Ainsi, la carte montre quelques possibilités de divisions et de parcelles libres. Le tableau ci-dessous distingue le potentiel absolu (l'ensemble des potentialités constructives prises en compte) et le potentiel réel (pris en compte dans le calcul du nombre de logements nécessaires pour la durée du PLU) :

Hameaux	Nombre de logements potentiels absolu	Nombre de logements potentiels réel	Observations
Kerguszerth	1	1	Division possible
Le Milledec / Pluhadec	7	3	2 terrains vierges et deux terrains présentant un potentiel de division
La Faisanderie	3	0	Divisions éventuelles de grandes parcelles
Le Squivit	2	2	2 terrains libres
Kerhorno sud	1	1	1 terrain libre
Kervarc'h	3	0	3 divisions possibles (grandes parcelles)
Total	17	7	

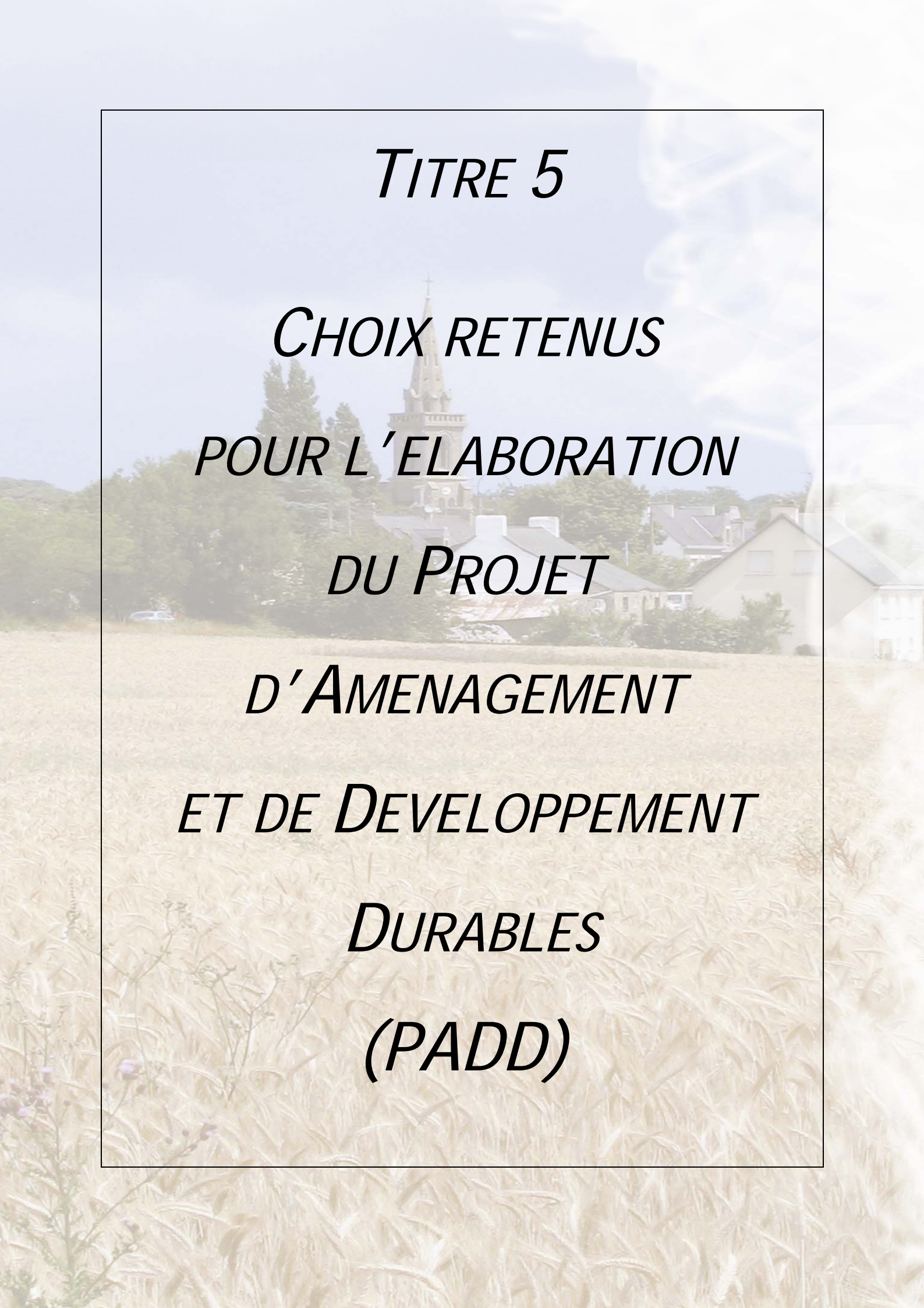
Actuellement, les hameaux possèdent donc un potentiel constructible réel de **7 logements**. Les potentialités de division ont été retirées, du fait qu'il s'agit aujourd'hui de jardins et qu'il est peu probable que les terrains soient divisés prochainement.

En conclusion, le potentiel de logements sur l'ensemble de la commune à l'intérieur du tissu urbanisé (bourg et hameaux) est de **137 logements**.

Enjeux du potentiel d'urbanisation du PLU :

Les cartes de potentiels montrent des possibilités importantes présentes dans le bourg et les hameaux. L'ensemble de ces potentialités permettrait la réalisation éventuelle de 137 logements. Ainsi, une grande partie du besoin en logements devrait pouvoir être satisfaite dans les périmètres construits du bourg et des hameaux.

Valoriser ces espaces permettra en outre de limiter la consommation d'espaces agricoles.



TITRE 5

CHOIX RETENUS

POUR L'ELABORATION

DU PROJET

D'AMENAGEMENT

ET DE DEVELOPPEMENT

DURABLES

(PADD)

TITRE 5 Choix retenus pour l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

I. La synthèse des enjeux du territoire

Brandérion cumule les avantages de sa position géographique : elle est située à l'articulation entre le rural et l'urbain, entre le littoral et l'arrière pays. Elle profite de sa bonne accessibilité aux réseaux de transports et aux services sans en subir les nuisances directes. Elle tire la qualité de son image, de son patrimoine et de ses équipements. Peu étendue géographiquement, elle a su garder son urbanisation à proximité de son centre bourg et ainsi préserver un fonctionnement de proximité.

Cependant, Brandérion a connu une croissance rapide de sa population durant ces 5 dernières années. Il semble important de ralentir cette croissance afin de :

- conserver le caractère rural de la commune,
- maintenir une cohérence entre niveau de population et niveau d'équipement,
- maîtriser le développement de la commune.

En effet, l'urbanisation de Brandérion s'est essentiellement développée à partir du centre-bourg, de manière concentrique autour de celui-ci. Face à l'urbanisation grandissante, l'objectif est de limiter le phénomène de mitage de l'espace, maintenir l'équilibre entre espaces naturels, agricoles et urbanisation et préserver le caractère identitaire de la commune.

Le diagnostic établi sur la commune permet de mettre en évidence les principales composantes qui caractérisent le territoire et d'y dégager, à travers les atouts et les faiblesses, des objectifs de développement pour les années à venir.

1. En matière d'aménagement de l'espace et d'habitat

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, l'objectif est d'étudier les moyens de rétablir une meilleure mixité et qualité de l'urbanisation pavillonnaire, notamment par le renouvellement urbain et l'évolution du bâti et du parcellaire. Il faudra également maîtriser les typologies des futures constructions afin de ne pas reproduire les typologies d'habitat pavillonnaire non mitoyen actuellement surabondantes sur la commune et permettre la diversification des logements (collectifs et individuels groupés notamment).

Il faut également poursuivre les efforts fournis récemment en rééditant des opérations de création de logements locatifs aidés de qualité avec une variation de typologies de logements, en s'assurant que ces opérations restent à proximité des services et des équipements et soit intégrées dans le tissu existant et dans les opérations d'aménagement.

Enfin, les potentialités de densification dans le bourg et dans les hameaux devront être prises en compte afin de réduire l'étalement urbain et la consommation d'espaces agricoles.

2. En matière de développement économique

L'activité sur Brandérion est divisée en 3 pôles : les activités artisanales et industrielles dans le Parc d'activités de la Gare, les commerces en centre-bourg et l'activité agricole sur 50 % du territoire. Ces activités sont à maintenir et à développer afin de dynamiser l'économie locale et favoriser la création d'emplois.

Ainsi, la zone d'activités communale comporte des interactions importantes avec le territoire communal, notamment du fait de l'accès à la gare. Il est nécessaire de saisir l'opportunité de l'ouverture de l'échangeur pour densifier la zone afin d'accueillir de nouvelles entreprises.

De plus, elle doit être complétée par un nouveau pôle de développement à proximité immédiate de l'échangeur, afin de permettre une complémentarité des activités. Même si aujourd'hui, seul le périmètre est défini grâce à l'amorce de différentes études, la procédure de ZAC envisagée doit permettre d'intégrer ce projet dans l'environnement existant.

Enfin, l'activité agricole doit être confortée et développée. En effet, une partie de l'agriculture de Brandérion est très dépendante des marchés et directement impactée par les aléas de la conjoncture actuelle. Les agriculteurs considèrent posséder des exploitations majoritairement viables aujourd'hui mais qui demandent à être renforcées et confortées. Les projets d'urbanisation doivent être réalisés en tenant compte des terres exploitées.

3. En matière de déplacement

En matière de déplacement, Brandérion, comme de nombreuses communes, est conçu sur le principe d'un réseau en étoile où les voies de communications structurantes relient le bourg aux différents hameaux, mais également aux communes voisines. Avec la création de l'échangeur, une dynamique nouvelle dans les déplacements apparaît et laisse une place encore plus avantageuse à la voiture.

En effet, la quasi-totalité des déplacements à Brandérion sont effectués en voiture particulière, de la part des actifs et des non-actifs. La majorité des personnes vont au travail en voiture, malgré la présence d'une halte ferroviaire et d'une ligne de bus.

Il est donc important de diversifier les modes de déplacements et d'encourager fortement les modes de transport alternatifs à l'automobile, notamment en développant un maillage piétons/vélos dans le bourg et en rapprochant les habitations des commerces et des services. Bien que n'entrant pas véritablement dans le cadre du PLU, la halte ferroviaire devra être valorisée (dans le cadre du futur PDU), notamment par une augmentation de la fréquence de desserte afin de favoriser les trajets domicile-travail vers Lorient et Vannes, les deux pôles d'emplois principaux.

4. En matière d'environnement

Le caractère naturel et la qualité des paysages à Brandérion sont des atouts essentiels à préserver et à valoriser.

Il existe peu de protection dans le document d'urbanisme actuel. Il est donc nécessaire de mettre l'accent sur la protection de certains milieux sensibles et donc de :

- Favoriser les continuités écologiques entre les deux grandes entités naturelles de la commune,
- Préserver les espaces sensibles tels que les zones humides, les cours d'eau et les boisements,
- Traduire la trame verte et bleue du SCoT à l'échelle communale afin d'assurer sa préservation,
- Préserver les éléments de paysage caractéristiques du patrimoine rural de la commune,
- Protéger ces espaces de l'urbanisation,
- Mettre en valeur les espaces naturels et permettre leur ouverture au public,
- Rétablir les cheminements en espace rural afin de permettre la découverte du patrimoine brandérionnais.

Ces objectifs de préservation permettront d'atteindre un équilibre entre espaces naturels, espaces agricoles et espaces urbanisés.

Ainsi, à l'issue du diagnostic, émergent les principales questions auxquelles le PADD doit apporter des réponses :

- Préserver le caractère rural de la commune et la centralité de son bourg,
- Contrôler l'afflux de nouvelles populations pour permettre leur intégration sans altérer le cadre de vie existant de la commune,
- Maintenir l'agriculture et dynamiser l'économie de la commune,
- Préserver et mettre en valeur l'environnement naturel de la commune.
- Préserver le caractère rural de la commune.

Ces principes sont le fil conducteur du PADD.

II. Les grandes orientations du PADD

Conformément à l'article L123-1-3 du code de l'urbanisme, outre les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :

- Définit les orientations générales de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques,
- Arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs,
- Fixe les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

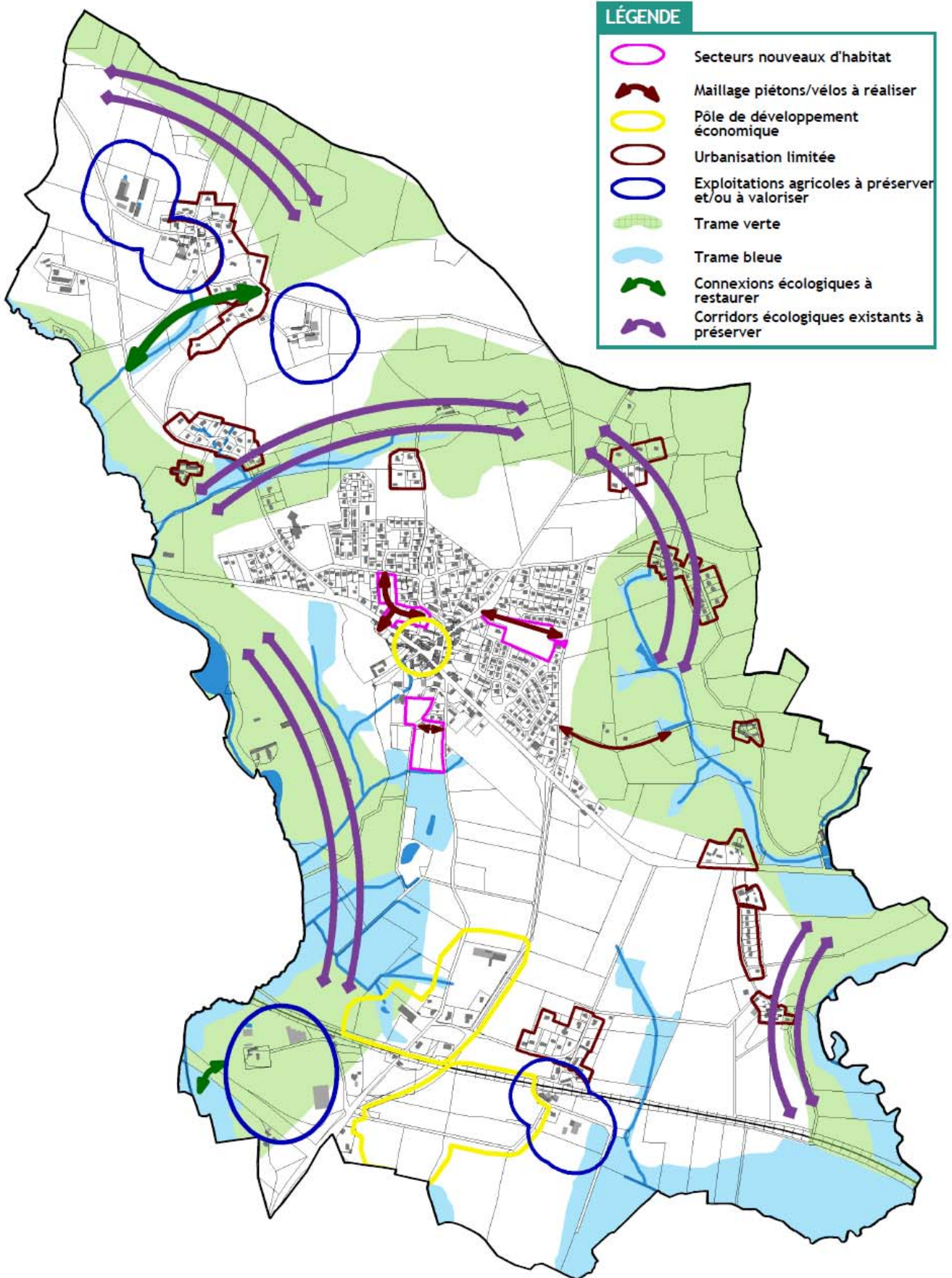
Le PADD traduit donc le projet politique du territoire tel qu'il est élaboré par le conseil municipal pour les 10 à 15 prochaines années. Pour Brandérion, les objectifs ont été fixés jusqu'en 2025, soit sur une durée de 13 ans.

Ces ambitions de développement urbain de la commune de Brandérion, issues des réflexions menées au sein du conseil municipal et de la commission mise en place, s'expriment à travers les trois grandes orientations du PADD :

1. Poursuivre un développement mesuré et raisonné du territoire communal,
2. Affirmer la vocation agricole et soutenir l'activité économique de la commune,
3. Préserver et mettre en valeur l'environnement naturel, le patrimoine rural et les paysages.

Ces trois orientations sont synthétisées sur la carte ci-dessous.

Synthèse du PADD



1. Poursuivre un développement mesuré et raisonné du territoire communal

L'orientation 1 est déclinée autour de 5 actions :

- Maîtriser la croissance de la population,
- Promouvoir un habitat diversifié, favorisant la mixité sociale et générationnelle,
- Produire des typologies d'habitat économes en consommation d'espace et favorisant les économies d'énergie,
- Conforter et poursuivre l'aménagement du centre-bourg,
- Réserver des emprises foncières pour le développement des équipements et des espaces publics de la commune.

a) Action 1 : Maîtriser la croissance de la population

- L'objectif de la commune est d'atteindre le palier de 1500 habitants environ à l'horizon 2025, soit un taux de croissance d'environ 1.10 %.
- Cela correspond, pour l'échéance du présent PLU (horizon 2025, soit 13 ans) à la réalisation d'environ 150 logements, avec une population estimée par ménage de 2,3 personnes par ménages.

b) Action 2 : Promouvoir un habitat diversifié, favorisant la mixité sociale et générationnelle

- Diversifier le parc en direction des personnes âgées, des jeunes et des personnes isolées,
- Répondre aux besoins en terme de petit logement et à l'offre locative,
- Répondre aux objectifs de mixité sociale : 30 % de logements locatifs sociaux.

c) Action 3 : Produire des typologies d'habitat économes en consommation d'espace et favorisant les économies d'énergie

- Maîtriser la croissance urbaine, en valorisant les dents creuses,
- Diversifier la typologie des logements : formes urbaines mixtes, formes plus denses, habitat groupé, etc ... ,
- Favoriser les économies d'énergies dans les opérations nouvelles,
- Fixer des orientations d'aménagement et de programmation dans tous les nouveaux secteurs d'habitat.

d) Action 4 : Conforter et poursuivre l'aménagement du centre-bourg

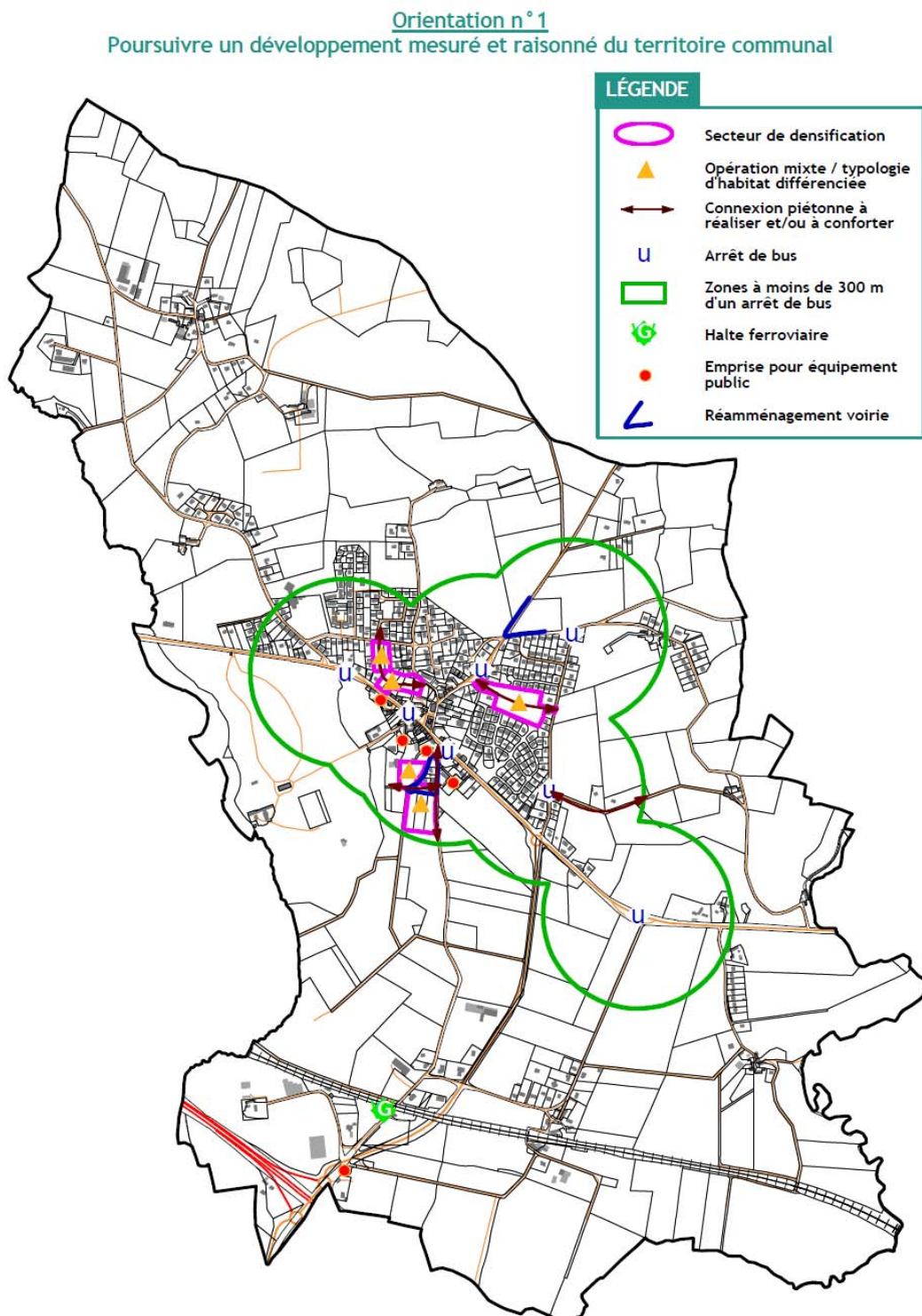
- Conforter la position centrale du bourg,
- Développer le maillage piétons/vélos et les connexions inter-quartiers,

- Recentrer les quartiers futurs d'habitat dans les dents creuses du bourg, à proximité des commerces et des services.

e) Action 5 : Réserver des emprises foncières pour le développement des équipements et des espaces publics de la commune

- Réserve d'emplacements réservés pour la réalisation d'équipements publics,
- Réaménagement de voiries et aménagement de continuité piétonne,
- Développer le réseau de télécommunication numérique.

L'ensemble de ces actions peut être synthétisé de la manière suivante :



2. Affirmer la vocation agricole et soutenir l'activité économique

L'orientation n° 2 se décline en 6 actions :

- Conforter et développer les activités agricoles,
- Préserver les espaces agricoles de l'urbanisation,
- Permettre la réalisation d'une zone d'activités d'intérêt communautaire,
- Renforcer le Parc d'activités communal,
- Conforter les activités du bourg,
- Promouvoir un tourisme rural de qualité.

a) Action 1 : Conforter et développer les activités agricoles

- Prendre en compte les enjeux dégagés par le diagnostic agricole,
- Préserver et conforter les exploitations : affirmation de la vocation agricole des terres,
- Permettre la diversification des exploitations.

b) Action 2 : Préserver les espaces agricoles de l'urbanisation

- Positionner les secteurs d'urbanisation futurs au maximum en dehors des terres cultivées ou sur des espaces en friches,
- Diminuer la consommation d'espaces agricoles,
- Réduire le périmètre de la ZAIC pour préserver certaines exploitations menacées,
- Figurer l'extension des hameaux.

c) Action 3 : Permettre la réalisation d'une zone d'activités d'intérêt communautaire

- Dynamiser le tissu économique de Brandérion,
- Créer une zone d'activité à proximité de l'échangeur,
- Favoriser l'implantation d'activités économiques respectueuses de l'environnement et créatrices d'emplois.

d) Action 4 : Renforcer le Parc d'activités communal

- Conforter le Parc d'activité existant, proche de la halte ferroviaire,
- Permettre sa densification pour accueillir de nouvelles entreprises.

e) Action 5 : Conforter les activités du bourg

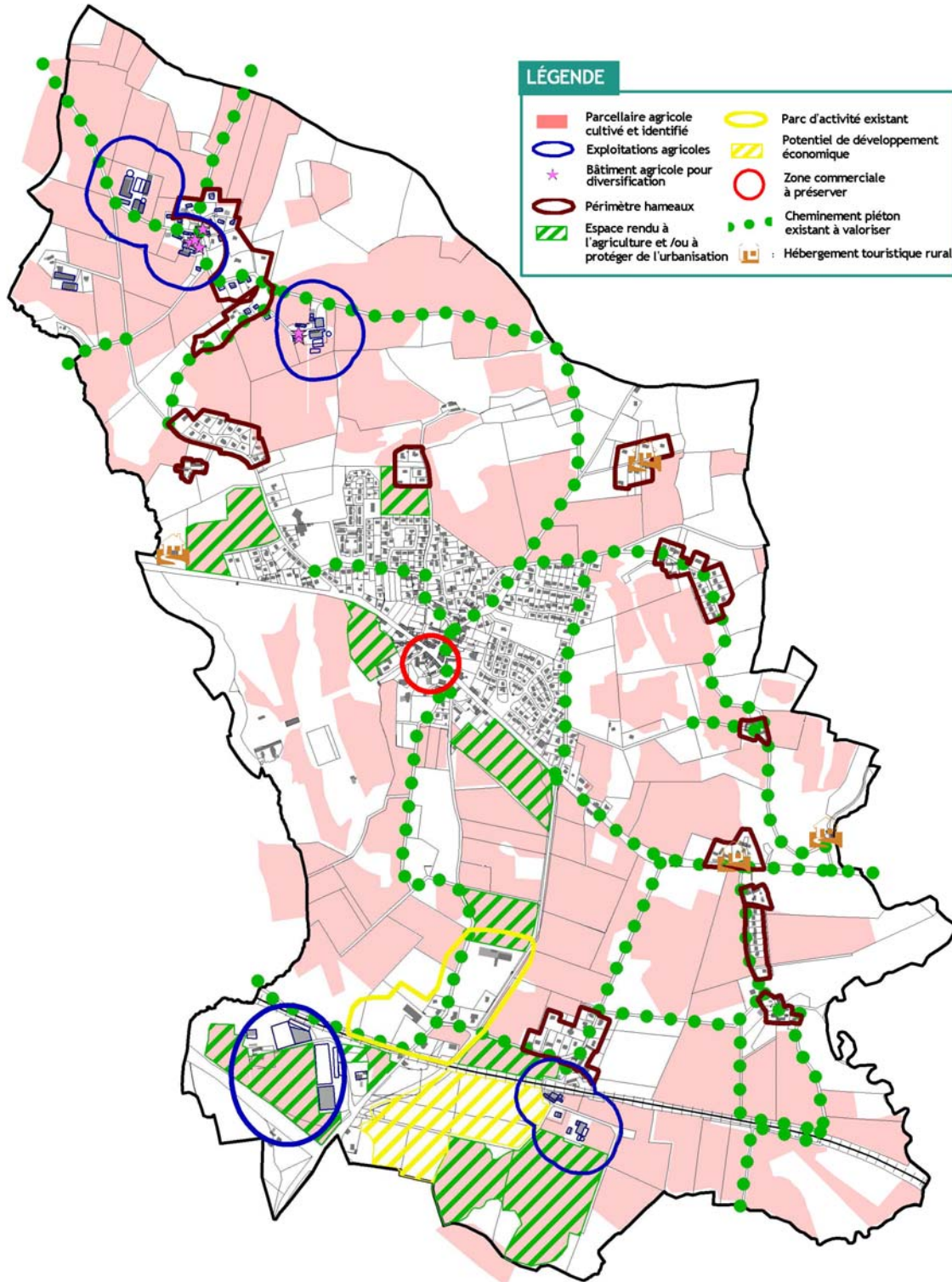
- Renforcer la mixité fonctionnelle du centre-bourg,
- Préserver les commerces existants.

f) Action 6 : Promouvoir un tourisme rural de qualité

- Valoriser les cheminements existants pour un tourisme rural et de loisirs,
- Développer l'hébergement touristique, en lien avec les activités agricoles.

Ces actions peuvent être synthétisées de la manière suivante :

Orientation n° 2
Affirmer la vocation agricole et soutenir l'activité économique



3. Préserver et mettre en valeur l'environnement naturel, le patrimoine rural et les paysages

L'orientation n° 3 se décline en 4 actions :

- Préserver les paysages de la commune en maintenant les continuités écologiques et la trame verte et bleue,
- Protéger les zones humides, les cours d'eau et les espaces boisés,
- Préserver et mettre en valeur les éléments du patrimoine paysager et bâti,
- Protéger la qualité de l'air en favorisant les déplacements alternatifs à l'automobile.

a) Action 1 : Préserver les paysages de la commune en maintenant les continuités écologiques et la trame verte et bleue

- Identifier la trame verte et bleue à l'échelle communale,
- Maintenir les continuités écologiques,
- Prévoir un zonage adapté à la préservation de ces espaces.

b) Action 2 : Protéger les zones humides, les cours d'eau et les espaces boisés

- Réaliser un inventaire des zones humides et des cours d'eau,
- Mettre en place des protections adaptées, protégeant les continuités écologiques,
- Protéger les périmètres de captage d'eau,
- Recenser les espaces boisés de la commune et veiller à leur préservation.

c) Action 3 : Préserver et mettre en valeur les éléments du patrimoine paysager et bâti

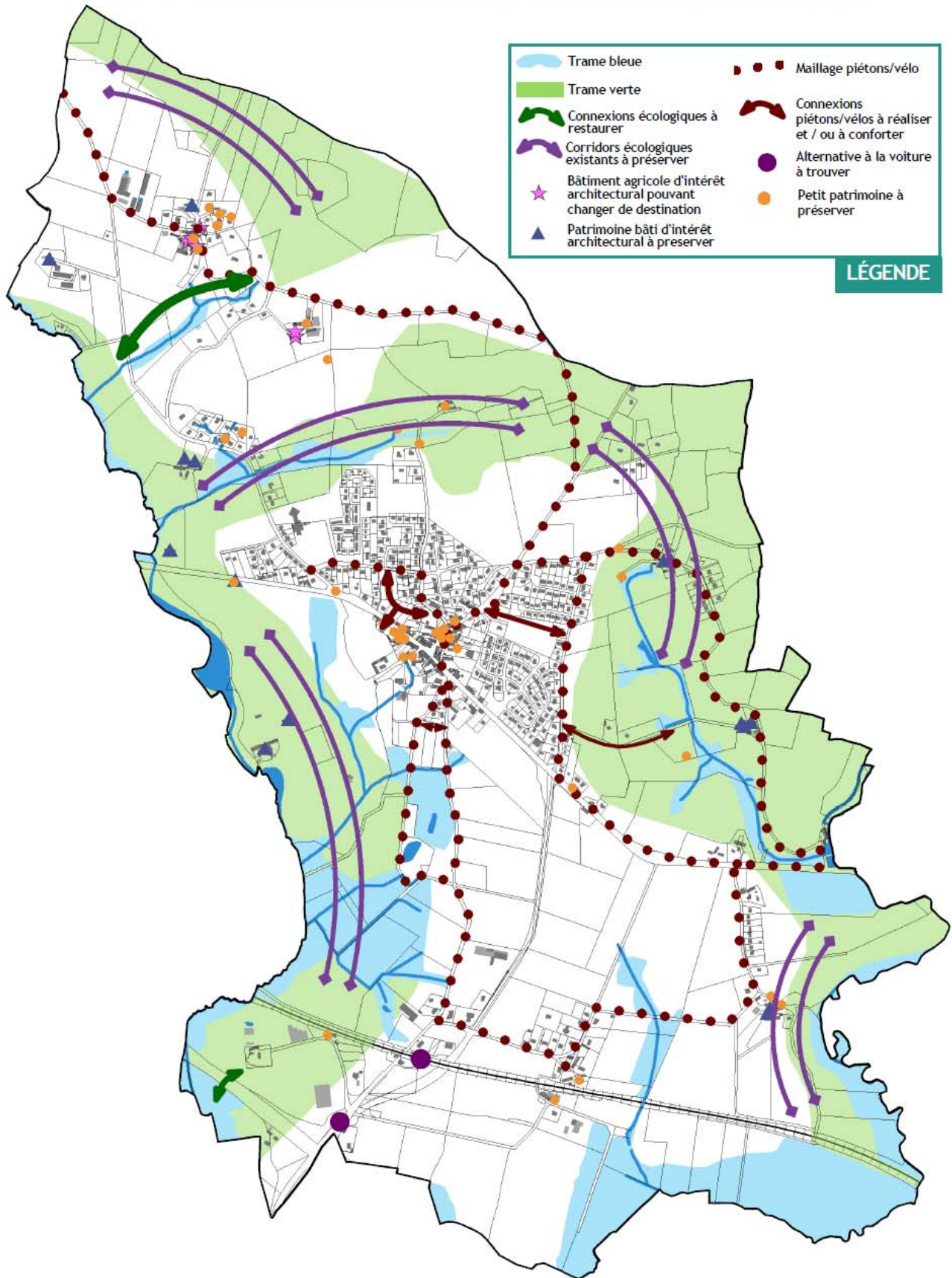
- Recenser le petit patrimoine intéressant sur la commune,
- Repérer les haies et talus à protéger,
- Identifier les bâtiments d'intérêt patrimonial dont l'architecture est à préserver.

d) Action 4 : Protéger la qualité de l'air en favorisant les déplacements alternatifs à l'automobile

- Favoriser les déplacements alternatifs,
- Développer le maillage piétons/vélos sur le territoire,
- Permettre la réalisation d'une aire de covoiturage,
- Réduire les gaz à effet de serre.

Ces actions peuvent être synthétisées de la manière suivante :

Orientation n° 3 Préserver et mettre en valeur les paysages, le patrimoine rural et les paysages



III. Les choix retenus pour chaque orientation

Pour mettre en œuvre son Projet d'Aménagement et de Développement Durables, la commune de Brandérion souhaite utiliser son PLU comme un outil de gestion du territoire tenant compte de la dimension opérationnelle de l'urbanisme. Pour mener à bien ces objectifs, la commune a retenu des objectifs pour chaque orientation, détaillés ci-après.

Il est à rappeler que la commune a choisi de fixer ces objectifs jusqu'en 2025, soit sur 13 ans.

1. Orientation n° 1 : poursuivre un développement mesuré et raisonné du territoire communal

a) Les Scénarii de croissance

Il est à rappeler que la commune a choisi de fixer ces objectifs jusqu'en 2025, soit sur 13 ans.

La commune de Brandérion avait le choix entre plusieurs scénarii de croissance :

- Une très faible croissance, quasi maintien de la population actuelle (hypothèse 1 : scénario de ralentissement)
- une croissance modérée de la population (hypothèse 2 : scénario tendanciel)
- une poursuite de la croissance actuelle, (hypothèse 3 : scénario dynamique)

➤ Projection de population :

On rappelle que la population au 1^{er} janvier 2011 est de 1304 habitants.

	Hypothèse 1	Hypothèse 2	Hypothèse 3
Taux croissance annuel retenue	Environ 0.5 %	Environ 1.10 %	Environ 3 %
Population en 2025	1 388	1508	1812
Apport de population 2025	+ 84 habitants	+ 204 habitants	+ 508 habitants

Trois hypothèses de croissance sont donc possibles pour Brandérion. Pour chaque hypothèse de croissance, il est nécessaire d'évaluer le besoin en logements.

➤ Le besoin en logements :

Face à ces trois hypothèses de croissance, une estimation des besoins en logements a été effectuée. Pour estimer ce besoin, trois facteurs ont été pris en compte, en plus du nombre de logements nécessaires pour accueillir la nouvelle population : le renouvellement du parc, le desserrement des ménages et la variation du parc de logements vacants. Ces trois facteurs, quel que soit le scénario de croissance, restent constants.

- Les besoins liés au renouvellement du parc

En dehors de la construction neuve, divers événements affectent le stock de logements : destructions, transformations de logements en locaux à usage professionnel et vice-versa, fusions, éclatement de logements, etc ...

Le renouvellement a été calculé en comparant le nombre de logements construits durant la période 1999-2008 et la variation du parc total de logements durant la même période.

Le parc de logements est passé de 365 logements en 1999 à 459 logements en 2008, soit une augmentation de 94 logements. Durant la même période, ce sont 103 logements qui ont été autorisés.

L'augmentation du parc a été inférieure au nombre de logements construits. Ce sont donc 9 logements qui ont été abandonnés, détruits, ou affectés à un autre usage entre 1999 et 2008, soit environ 2.4 % du parc de logements de 1999, correspondant à moins de 0.27 % par an.

- Les besoins liés au desserrement

L'évolution des modes de cohabitations, le vieillissement de la population, la formation plus tardive des couples, etc ... correspond à un ensemble de comportements sociaux qui contribuent à augmenter le nombre de ménages.

La construction de logements doit également être suffisante pour assumer de nouveaux modes de comportements sociaux. En effet, à l'échelle nationale et départementale, ainsi que sur la plupart des communes, dont Brandérion, le nombre moyen d'occupants par résidence principale est généralement en baisse. Cette évolution correspond au phénomène de « desserrement ». Ce phénomène contribue à la consommation de logements.

On peut évaluer ce phénomène de la manière suivante :

Entre 1999 et 2008 : passage de 2.7 personnes à 2.5 personnes par résidence principale.

$$955 \text{ (population en 1999) } / 2.5 \text{ (taille des ménages en 2008) } = 382$$

$$382 - 365 \text{ (nbr de résidences en 1999) } = 17 \text{ logements.}$$

La baisse du nombre d'occupants par résidence principale a engendré la consommation de 17 logements, soit 4.6 % des logements réalisés entre 1999 et 2008.

- La variation de la vacance

L'existence d'un parc de logements vacants est indispensable pour assurer une fluidité du marché et permettre aux habitations d'une ville de changer d'habitation en fonction de leurs besoins.

Le taux de vacance « normal » est estimé entre 4% et 6 %. En-dessous, cela génère des tensions sur le marché et au-dessus, cela signifie que le parc est inadapté au besoin.

Comme il a été indiqué dans la partie diagnostic, le taux de vacance en 2008 était normal, de l'ordre de **4.9 %**, et est tombé en 2011 à 1.9 %, ce qui signifie qu'une mise en tension du marché s'est effectuée entre 2008 et 2011. Pour rester sur la même période de comparaison, c'est le chiffre de 2008 qui sera pris en compte.

▪ L'estimation du besoin pour chaque scénario de croissance

Les 3 phénomènes ont donc consommé 39 logements, sur les 94 logements produits entre 1999 et 2008, soit 41.3 % du parc nouvellement construit.

	1999-2008	%
Renouvellement	9	9.5 %
Desserrement	17	18 %
Logements vacants	13	13.8 %
Effet démographique	55	58,7 %
Total	94	100 %

Une fois cette estimation réalisée, il faut déterminer le nombre de logements nécessaires pour accueillir la nouvelle population.

On a estimé que la baisse du nombre de personnes par ménage continuerait sur la même tendance, ce qui donne 2.3 personnes par ménage à l'horizon 2025.

Scénario	1	2	3
Population supplémentaire	84	204	508
Taille moyenne des ménages 2025	2.3	2.3	2.3
Logements effet démographique	38	88	230

Une fois le nombre de logements nécessaires pour accueillir la nouvelle population déterminé, il est possible de calculer le nombre de logements nécessaire en fonction de chaque scénario de croissance. L'ordre de grandeur a été respecté pour les 3 phénomènes, que l'on suppose rester relativement constant sur les prochaines années

Le nombre de logements nécessaires d'ici 2025, en fonction des trois scénarii est le suivant :

Scénario	1	2	3
Effet démographique	38	88	230
Renouvellement	6	15	38
Desserrement	12	27	72
Vacance	9	21	55
Nbr de logement à construire total	65	151	395
Nbr de logement à construire par an	5	11	30

Au vu du nombre de logements à produire par an et du nombre d'habitants supplémentaire, la commune a choisi de partir sur un scénario de croissance modéré, avec une croissance autour des 1500 habitants, avec une production de 150 logements et à inscrit cet objectif dans son PADD. La commune a souhaité également rester cohérente avec les objectifs du PLH et avec la capacité de sa station d'épuration.

b) Un choix réfléchi du positionnement des secteurs futurs d'habitat

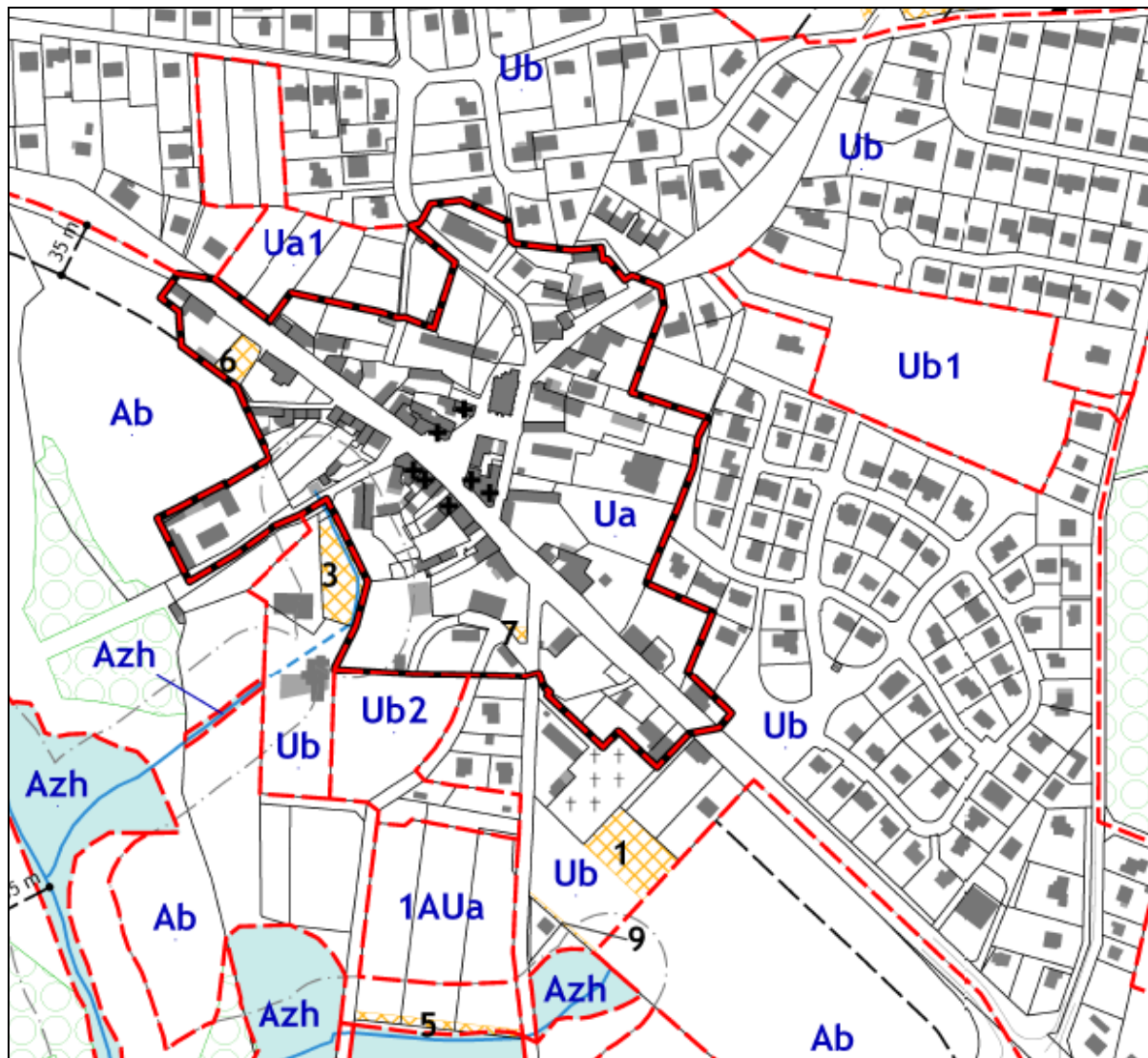
Ayant la volonté de conforter la position centrale de son bourg, pour permettre une urbanisation proche des services et des commerces, la commune a mené une réflexion dans ce sens. Dans le prolongement, la commune a souhaité réduire sa consommation d'espace et donc limiter son étalement urbain.

Pour ce faire, elle a effectué un travail important de repérage du potentiel disponible au sein de sa partie agglomérée (bourg et hameaux). Ce travail a permis de mettre en évidence un potentiel disponible de 136 logements. Cependant, pour accueillir ces nouveaux habitants et permettre le bon fonctionnement de son parc de logements, la commune a besoin de 151 logements d'ici à 2025. Il lui manque donc environ une quinzaine de logements.

Le diagnostic urbain effectué sur la commune a mis en évidence un déséquilibre du développement du bourg sur sa partie sud. Ce secteur est amené, dans le cadre du PLU, à accueillir la nouvelle école privée et accueille déjà la nouvelle école communale, dont l'extension sera terminée courant 2012, réunissant les élèves de primaire et de maternelle sur le même site. Ainsi, à proximité immédiate d'une parcelle d'environ 5 000 m², répertorié par le diagnostic du potentiel d'urbanisation, un secteur d'environ 8500 m² a été identifié pour implanter une vingtaine de logements. Ce nouveau secteur permet d'atteindre le nombre nécessaire de logements sur la durée du PLU.

En effet, l'urbanisation de cette zone s'inscrit dans une démarche de rationalisation du secteur : le parking actuel de l'école devenant une rue, il devient possible d'effectuer une boucle entre l'impasse Claude Philippe et la rue Maréchal Leclerc de Hautecloque, permettant la desserte des deux écoles et l'intégration de ce nouveau secteur au bourg. Par ailleurs, cet espace est situé à moins de 300 mètres d'un arrêt de bus. Ce secteur fera donc l'objet d'un aménagement de voirie afin de sécuriser les déplacements du nouveau quartier (emplacement réservé n°7).

De ce fait, pour répondre au besoin en logements de la commune, cet espace est classé en zone 1 AUa au règlement graphique.



En conclusion, 90 % du besoin en logements de la commune sera réalisé dans le tissu existant du bourg, à proximité immédiate des commerces, des équipements et du transport collectif.

c) Diversifier l'offre de logements, favoriser la mixité sociale et varier les typologies de logements

Pour répondre à ces objectifs, la commune a souhaité intégrer les principes de mixité sociale dans ses Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et dans son règlement écrit :

- Le PLH impose la réalisation de 30% minimum de logements locatifs publics pour toute opération de plus de 6 logements. Dans le cas particulier des petites opérations en construction individuelle pure sur lots libres, cette règle s'appliquera à partir de 6 lots, dont un lot sera mis à la disposition d'un bailleur social pour la réalisation d'au minimum 2 logements.
- En outre, en application du Programme Local de l'Habitat adopté le 16 décembre 2011 et afin de compléter l'offre de logements locatifs publics, toute opération de production neuve supérieure à 2500 m² de surface de plancher (ou 30 logements) et les lotissements de 20 lots et plus, comporteront 20% de logements à coût abordable. Le tout (locatif et accession) représentera 50 % de l'ensemble des logements de l'opération.
- Un suivi des objectifs du PLH sera réalisé de manière pluriannuelle afin de s'assurer de leur respect et de la progression de la part de logements sociaux dans le parc de logements de Brandérion, notamment du fait de la réalisation d'opérations individuelles non soumises aux dispositions citées ci-dessus.

En parallèle, la commune a élaboré des OAP avec de forts principes d'aménagement, en imposant la variation des typologies de logements. Pour atteindre cet objectif, le choix de la commune s'est porté sur une indication graphique du type de construction réalisable, sur des emplacements stratégiques dans la construction des futurs quartiers : habitat intermédiaire ou de type maison de ville en bordure de voie pour les structurer, indication d'obligation d'avoir des fronts de bâti structurant, etc... . Par les typologies choisies, la commune permet ainsi l'intégration de ces nouveaux quartiers dans le tissu existant puisque ces typologies se rapprochent fortement de celles existantes dans le centre-bourg.

d) Le renforcement des équipements dans le centre-bourg

Afin de répondre aux besoins de la population actuelle, la commune a fortement investi ces dernières années sur les équipements publics : extension de sa station d'épuration, agrandissement de l'école communale, aménagement de voirie, etc

Le souhait d'une croissance modérée a été également pris pour s'inscrire dans la capacité de ces nouveaux équipements et éviter de lourds investissements à la commune. Cependant, la commune doit poursuivre les aménagements dans sa commune, notamment au vu de sa croissance.

En matière de capacité de réseaux, le réseau d'eau potable a la capacité d'accueillir l'augmentation de la population prévue. Les nouveaux réseaux seront réalisés dans les opérations d'aménagement d'ensemble. Cette augmentation est également cohérente avec la capacité de sa station d'épuration, tel que montre le tableau ci-dessous, réalisé dans le cadre de l'évaluation du projet de PLU par rapport à la capacité de la station d'épuration.

Evolution des charges	Charges en éq-hab	Charges de pollution en Kg/jour				
		DBO5	DCO	MES	NTK	P total
Pollution actuelle Population : environ 344 habitations raccordées + activités (charge de pollution mesurée)	680	40,8	91,8	47,6	10,2	2,0
Augmentation prévisible des charges collectées						
- liée au développement des zones d'habitat et densification de l'habitat selon le rythme des constructions : 12 logts/an à 2.5 hab/logement (30 habitants/an), soit 180 logements ou 450 habitants supplémentaires sur 15 ans (PADD 2012) et 74 % capacité accueil communal	380	22,8	51,3	26,6	5,7	1,5
- liée au développement des structures d'aide : Maison de retraite	20	1,2	2,7	1,4	0,3	0,1
TOTAL charges polluantes futures (secteur Bourg - horizon 15 à 20 ans) (PADD- Mars 2012 : 10 à 15 logements/an)	1080	65	146	76	16,2	3,6
CAPACITE DE LA STATION D'EPURATION	1200	72	162	84	18,0	4,8
- liées aux extensions du réseau EU dans les zones urbanisées (cf étude de zonage d'assainissement) :						
Village de Kervarh (26 logements - <i>assainissement non collectif</i>)	65	3,9	8,8	4,6	1,0	0,3
- liée au développement des zones d'activités : Aménagement de la Zone Artisanale de Kervarh (2.5 ha)	50	3,0	6,8	3,5	0,8	0,2
- liée au développement des zones d'activités : Aménagement de la ZA de Boul Sapin (8.8 ha)	130	7,8	17,6	9,1	2,0	0,5
TOTAL charges polluantes futures (horizon 15 à 20 ans) (secteur Bourg + ZA Boul Sapin) (PADD- Mars 2012 : 10 à 15 logements/an)	1210	73	163	85	18,2	4,2
TOTAL charges polluantes futures (horizon 15 à 20 ans) (secteur Bourg + ZA Kervarh + ZA Boul Sapin) (PADD- Mars 2012 : 10 à 15 logements/an)	1260	76	170	88	18,9	4,4

L'extension récente de la station d'épuration permet à la fois d'accueillir les nouveaux habitants prévus mais a également la capacité d'accueillir la future zone d'activité d'intérêt communautaire de Boul Sapin si celle-ci devait être raccordée à cet équipement.

De plus, la commune a choisi d'inscrire un certain nombre d'objectifs dans son PLU en matière d'équipement public, dirigé avant tout vers l'amélioration des déplacements et la prise en compte des déplacements doux. Pour ce faire, des emplacements réservés, au bénéfice de la commune ont été indiqués.

Par ailleurs, l'augmentation récente de la population a amené une augmentation du nombre d'élèves. Cette évolution nécessite des réaménagements et des besoins nouveaux afin de permettre l'accueil de ces nouveaux élèves. Ainsi, l'école maternelle communale a intégré dernièrement de nouveaux locaux et une extension est en cours de réalisation pour accueillir en septembre 2012 les élèves du primaire, permettant de faire face à la croissance du groupe scolaire. Concernant le groupe scolaire privé, un nouvel emplacement lui a été trouvé, les locaux devenant inadaptes, au vu du nombre d'élèves et de la vétusté des installations.

Enfin, la commune a toujours comme objectif une extension de son cimetière. Ce projet était déjà indiqué dans le POS et n'a pas encore été mis en œuvre. L'emplacement réservé est donc reconduit mais pas sur sa totalité : une partie bénéficie à l'école privée qui viendra construire ces nouveaux locaux sur la partie restante.

2. Orientation n° 2 : affirmer la vocation agricole et soutenir l'activité économique

a) Maîtriser le périmètre des hameaux

Les périmètres des hameaux ont été affinés afin de répondre au principe de non-extension de l'urbanisation en dehors des villages et agglomérations inscrit au SCoT du Pays de Lorient. Le groupe de travail a repris les critères du SCoT afin d'identifier les hameaux de la commune.

En effet, dans le cadre du SCoT (DOG, page 52, chapitre 3 « *les objectifs relatifs à la limitation de l'urbanisation dispersée et la qualité des aménagements* », il est demandé à chaque commune de répertorier les villages et les hameaux afin de maîtriser leur urbanisation. Ainsi, les caractéristiques des villages et des hameaux ont été défini afin de permettre leur identification. Pour le SCoT, tous les groupements d'habitations sont à priori des hameaux, le caractère de village se déterminant à partir d'un faisceau d'indices défini ci-dessous :

- Les villages sont des groupements d'habitations d'origine ancienne ou récente, autre que le bourg, selon les caractéristiques suivantes :
 - sont composés de plus de 15/20 maisons,
 - sont construits au centre d'une voirie rayonnante et hiérarchisée (routes, ruelles, chemins partant vers la campagne),
 - sont dotés d'un minimum d'espaces publics aménagés (actuels ou historiques) ou d'élément(s) patrimonial (aux) fédérateurs de sa vie social (ex : chapelle, commun de village, lavoir, place, café, petit commerce, espace de jeu, ...). La présence d'un arrêt de bus ou d'un réseau collectif d'assainissement des eaux usées n'est pas un élément suffisant pour qualifier un groupement d'habitation de village.
- Les hameaux sont des groupements d'habitations sur parcelles limitrophes, d'origine ancienne ou actuelle, composé de 3 à 15/20 maisons (voir plus) et sont dépourvus d'espaces publics et de vie sociale organisée.
- Le groupement d'habitation (ou habitat diffus) est composé de moins de 3 maisons et est considéré comme de l'habitat isolé. Ici, sera également considéré comme de l'habitat isolé, quelques constructions implantées de manière très lâche en bordure de chemin.

L'ensemble des groupements d'habitation de Brandérion seront répartis en 3 catégories (village, hameau et habitat isolé) en fonction des critères explicités précédemment et repris dans le tableau ci-dessous :

Nom du groupement d'habitation	Nombre de maisons	Voirie rayonnante et hiérarchisée	Présence d'équipement publics aménagé ou patrimoine « social »	Classification	Zonage prévu	Observation
Kerguszerh (partie ancienne)	5	Non : uniquement desserte	Non	Hameaux	Nr	Présence de bâtiment d'intérêt architectural
Kerguszerh (partie récente)	16	Non : uniquement desserte	Non	Hameaux	Ah	Lotissement
Mané Her	3	Non	Non	Habitat isolé	Aa	Groupement agricole
Le Milledec / Pluhadec	28	Oui	Non	Hameaux	Ah / Aa	1 partie du hameau en périmètre sanitaire (Aa). Pas d'éléments fédérateurs de lien social
Mané Tyret	2	Non	Non	Habitat isolé	Na	Situé dans le périmètre de protection du captage d'eau
Talroz	3	Non	Non	Habitat isolé	Aa	Ancien groupement agricole, transformé en habitation
La Faisanderie	8	Non : desserte directe sur la voie	Non	Hameaux	Nh	Ancien lotissement, limitrophe d'un espace boisé important
Le Squivit	20	Non : desserte directe sur la voie	Non	Hameaux	Nh	Ancien lotissement, limitrophe d'un espace boisé important
Kerveno	6	Non	Non	Hameaux	Ar	Bâti ancien d'intérêt architectural, entouré d'espaces cultivés
Kerhorno nord	8	Non	Non	Hameaux	Ar	Bâti ancien d'intérêt architectural, entouré d'espaces cultivés
Kerhorno sud (partie ancienne)	4	Non	Non	Hameaux	Ar	Bâti ancien d'intérêt architectural, entouré d'espaces cultivés
Kerhorno sud (partie récente)	9	Non	Non	Hameaux	Ah	Ancien lotissement, habitat linéaire
Kermoël	9	Non	Non	Hameaux	Ar	Bâti ancien d'intérêt architectural, entouré d'espaces cultivés
Kervarc'h (partie ancienne)	8	Non	Non	Hameaux	Aa / Ar	1 partie du hameau en périmètre sanitaire (Aa). L'autre avec bâti ancien d'intérêt architectural
Kervarc'h (partie récente)	12	Non	Non	Hameaux	Ah	Ancien lotissement Habitat linéaire
Groupement d'habitations au nord du bourg	5	Non	Non	Hameaux	Ah	Ancien lotissement

Au vu de ces critères, la commune ne possède pas de village mais uniquement des hameaux et de l'habitat isolé. La commune a appliqué les directives du SCoT : les hameaux ne peuvent être étendus et les constructions nouvelles sont acceptées dans le périmètre existant.

Les hameaux présentant des potentiels de constructions seront classés en Ah ou en Nh pour permettre les constructions nouvelles.

Les hameaux présentant du bâti d'intérêt architectural ont été classés en Ar ou en Nr pour préserver ce bâti de qualité.

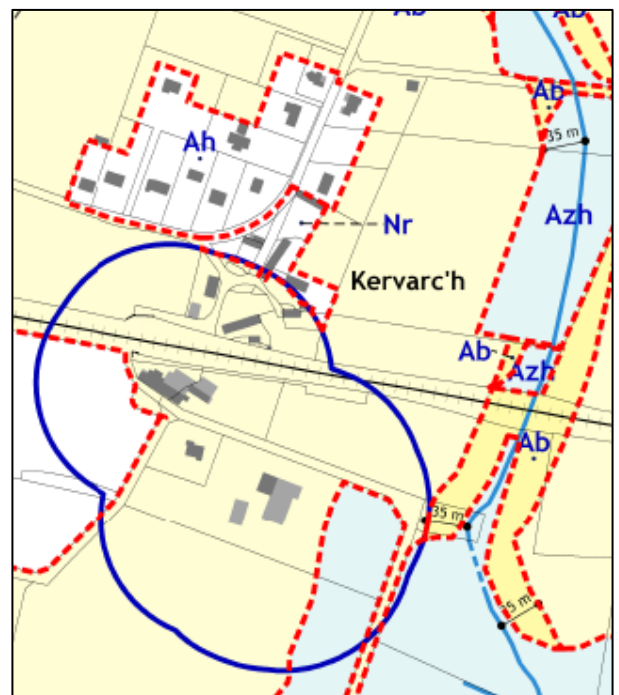
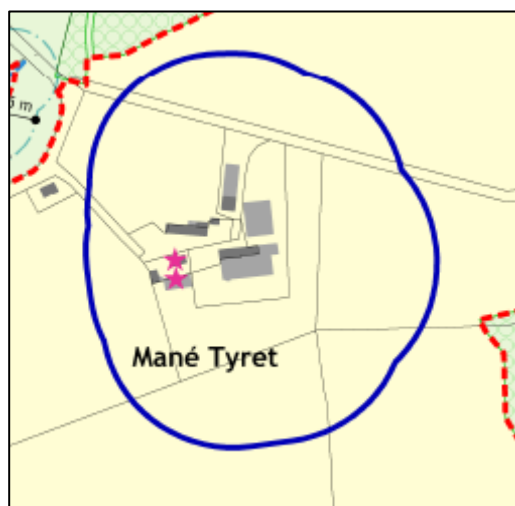
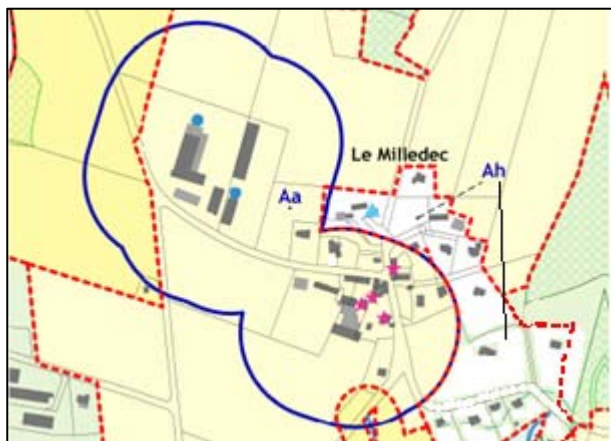
L'habitat isolé a été intégré dans le classement du secteur ou il se trouvait (Aa ou Na).

Pour les zones Ar, Nr, Aa ou Na, les constructions nouvelles à destination d'habitation ne sont pas autorisées, seules les extensions limitées des constructions existantes sont permises.

b) Conforter et préserver l'activité agricole de la commune.

Consciente de l'importance de son agriculture, la commune a souhaité la préserver au mieux de l'urbanisation et permettre le développement des exploitations.

Les périmètres de 100 m autour des bâtiments d'élevage recensés au diagnostic agricole ont été intégrés à la zone agricole Aa, dans laquelle aucune nouvelle construction autre qu'à vocation de la zone n'est autorisée. Tous les périmètres recensés au diagnostic agricole sont concernés sans exception, tel que le montre ces extraits du document de travail du règlement graphique :



Par ailleurs, le choix de la commune a été de positionner les différents secteurs d'urbanisation du PLU en tenant compte du diagnostic agricole et en essayant au mieux de respecter les terres cultivées. Ainsi, seul le secteur des Ecoles est positionné sur un espace agricole cultivé répertorié par le diagnostic agricole. L'extension du Parc d'Activités est prévue sur une friche agricole, non cultivée depuis 20 ans et une partie du secteur de Boul Sapin est positionnée sur un verger non répertorié à la PAC ou au diagnostic agricole.

De plus, la commune a également intégré dans son règlement le repérage de la chambre d'agriculture concernant les bâtiments agricoles pouvant changer de destination pour permettre la diversification des activités agricoles.

Le choix de la commune pour préserver l'activité agricole est donc passé par :

- La prise en compte du diagnostic agricole,
- L'affirmation de la vocation des terres agricoles,
- Un choix de positionnement des futurs secteurs d'urbanisation,
- L'arrêt de l'extension des hameaux.

c) Le projet de la Zone d'Activités d'Intérêt Communautaire de Boul Sapin (ZAIC)

Dans le cadre de l'élaboration du PLU de Brandérion et au vu des contraintes réglementaires apparues au regard de la compatibilité avec les documents supra communaux (SCoT notamment), le périmètre de départ identifié au schéma directeur des zones d'activités (23ha) a été retravaillé.

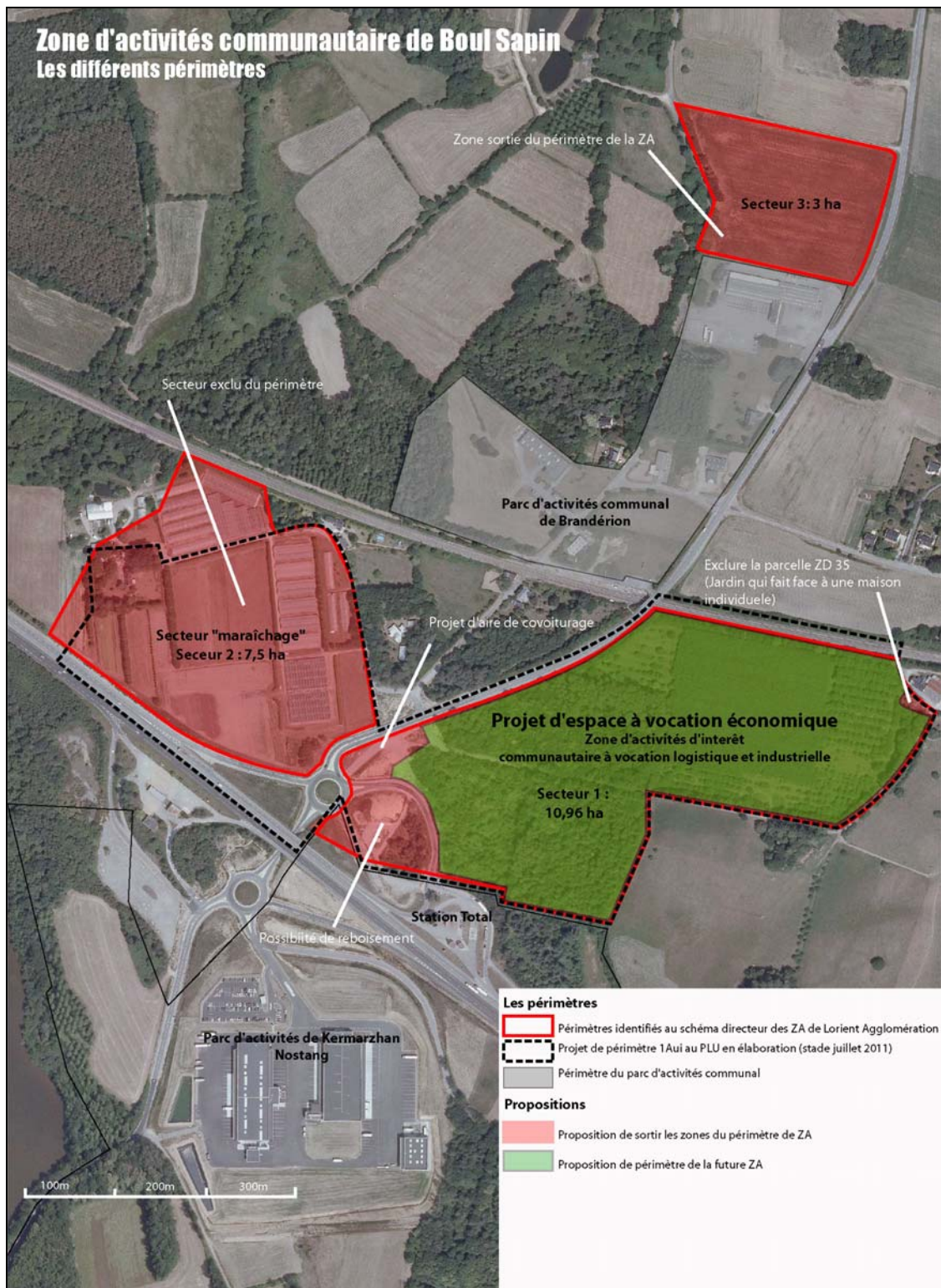
➤ Choix du périmètre : d'un secteur élargi à un site d'étude

Trois sites pouvaient être classés 1 AUi au nord de la RN 165 (A82), au titre du schéma directeur.

L'un à l'Est de la RD 158 d'une superficie de 12,5 ha (zone dite « secteur 1 »), est identifié comme la Zone d'Activités d'Intérêt Communautaire (ZAIC) de Boul Sapin qui pourrait correspondre à la première tranche d'aménagement du projet d'espace à vocation économique.

Le second secteur à l'Ouest de la RD158 d'environ 7,5 ha (Secteur 2 : zone de maraîchage) et le troisième au nord de la voie ferrée à l'Ouest de la RD 158 (dit secteur 3), en extension du parc d'activité communal de la Gare.

Ces 3 sites sont repris sur la carte ci-dessous.



Ce large périmètre de 23 ha a été réduit au fur et à mesure des réflexions, notamment en tenant compte du diagnostic agricole. En effet, dans le cadre de son PADD, la commune souhaite préserver au mieux les activités agricoles de l'urbanisation (orientation n° 2, actions 1 et 2) et favoriser le développement des futures zones en dehors des espaces de bonnes qualités agronomiques. Elle a également affiché sa volonté de réduire le périmètre de la zone d'activité future de 23 ha, qui lui semblait trop importante, compte tenu de la taille de son territoire, et de sa politique de préservation des espaces agricoles.

De plus, le rapport de présentation du SCoT, indique que la future zone de Boul Sapin devra répondre aux exigences du territoire en 2025, à savoir « *un indispensable développement du foncier urbanisable pour l'économie et l'habitat [qui] doit respecter les espaces naturels et agricoles...* »¹. Parmi les objectifs du SCoT, il s'agit de ne pas perdre de vue que « *les constructions d'aujourd'hui composeront aussi le patrimoine et le paysage de demain* ». Ainsi de nombreuses prescriptions du DOG du SCoT sont valables pour la zone d'activités de Boul Sapin.

Le SCoT prescrit pour l'agriculture « *des entités homogènes [qui] doivent être organisées, garantes de pérennité* »². Puis page 23 on parle de « *choix de localisation des zones d'urbanisation future [qui] doivent éviter l'enclavement des entités d'exploitation ainsi que leur morcellement, et ce pour faciliter les restructurations foncières nécessaires à l'accroissement de la productivité agricole.* » (p23)

En effet, le site retenu est proche de deux exploitations agricoles de la commune : l'exploitation à Kervarc'h et l'exploitation maraîchère à Kersaudy. Afin de préserver ces deux activités agricoles, en accord avec le PADD et les prescriptions du SCoT plusieurs parcelles ont été retirées du périmètre.

- Justification de l'exclusion du périmètre du secteur 3 :

Afin de préserver l'exploitation à Kervarc'h, le secteur 3, en extension du Parc d'Activités communal a été retiré du périmètre. En effet, dans le cadre de son PADD, la commune souhaite préserver au mieux les activités agricoles de l'urbanisation et favoriser le développement de futures zones en dehors des espaces de bonnes qualités agronomiques.

Or, le secteur 3 se développe sur des terres agricoles exploitées, de bonne qualité agronomique, indispensable au bon fonctionnement de l'exploitation. Par ailleurs, il est à rappeler qu'une parcelle, située au sud du secteur 1, appartenant également à l'exploitation agricole de Kervarc'h a été retirée du périmètre du secteur 1, au moment de l'élaboration du schéma directeur, afin de préserver cet espace agricole de bonne qualité.

Ainsi, ce sont 8.25 hectares de terres agricoles (parcelle ZD 78 de 3 ha et parcelle ZC 225 de 5.25 ha) qui ont été préservés de l'urbanisation.

- Exclusion du périmètre du secteur 2 :

Dans la même logique, afin de préserver l'exploitation maraîchère mais également pour tenir compte des contraintes réglementaires apparues au regard de la compatibilité avec le SCoT, ce parcellaire a été retiré du périmètre d'études. En effet, l'exploitation maraîchère se trouve dans la trame verte et bleue identifiée dans le cadre du SCoT, en tant que sites à enjeu communal de biodiversité

La trame verte et bleue étant à réinterpréter au niveau communal, mais devant rester compatible avec celle définie au SCoT, elle a été redessinée à l'échelle communale. L'extrait ci-dessous de la carte permet de visualiser la trame verte et bleue, à l'échelle du secteur de

¹ Rapport de présentation, synthèse du diagnostic et justification des choix, SCoT du Pays de Lorient, Décembre 2006, p7.

² Document d'Orientations Générales, SCoT du Pays de Lorient, Décembre 2006, p9.

Boul Sapin : une partie de l'exploitation maraîchère de Kersaudy se situe dans cette trame verte et bleue (Voir la totalité carte dans la partie sur la préservation des espaces naturels).



Effectivement, au regard de cette carte, le secteur 2 du périmètre d'étude se situe en partie dans la trame verte et bleue de la commune. Or, le SCoT indique en page 17 que : *« les sites d'intérêt écologique moindre, mais dont la préservation est nécessaire pour maintenir les liaisons naturelles y compris agricoles, et forestières intra et intercommunales, contribuent à la qualité paysagère, à l'identité de la commune, au cadre de vie des habitants et à la proximité de la nature au cœur d'un tissu urbanisé ».*

Au niveau communal, l'espace est identifié comme intégrant la trame verte et bleue communale (zone humide en limite communale) mais sert également de lien écologique entre l'étang de Coëtrivas, secteur identifié au SCoT comme site à enjeu intercommunal de biodiversité, et la grande zone humide de La Grande Lande. Le SCoT précise également que ces espaces naturels, en connexion avec le réseau des liaisons vertes du SCoT sont à privilégier pour garantir la pénétration de la nature dans la ville.

Par ailleurs, toujours en page 17, le SCoT indique en prescriptions que : *« dans ces zones naturelles d'intérêt communal, les constructions, en extension exclusive des bourgs et des centres-villes, peuvent être autorisées, à la condition qu'elles ne portent pas atteinte de façon significative à la préservation des sols agricoles et forestiers, à la sauvegarde des sites, des milieux naturels et paysagers, en particulier les zones humides ».*

De ce fait, le secteur identifié n'étant ni en continuité d'un bourg, ni d'un centre-ville et dans une trame verte et bleue, la zone d'activités ne peut être réalisée à cet endroit. En conclusion, l'exploitation maraîchère étant une exploitation communale qui fonctionne et créatrice d'emplois, située dans un site à enjeu pour la biodiversité, cet espace est retiré du périmètre d'études.

Ainsi, avec la prise en compte de la problématique agricole et des prescriptions du SCoT, le périmètre retenu et validé dans le cadre du PLU correspond au secteur 1 de 10,96 ha.

➤ Justification du projet au regard des prescriptions du SCoT

« Pour éviter de banaliser les paysages, l'urbanisation ne doit pas se développer de manière linéaire, par la juxtaposition successive de bâtiments le long des axes routiers, mais en privilégiant l'aménagement de quartiers structurés »

→ Lorient Agglomération et la Commune de Brandérion souhaitent créer une Zone d'Aménagement Concerté sur ce secteur justement afin d'y maîtriser le foncier et d'y élaborer un projet de Zone d'Activités cohérent et de qualité. Les secteurs identifiés relient les parcs d'activités communaux existants de La Gare à Brandérion et de Kermarhan à Nostang. Le secteur 1 viendrait occuper l'espace en profondeur et non sur la longueur de l'axe RN 165.

Il s'agit de répondre aux défis d'aujourd'hui pour le développement économique de demain : « la localisation des zones d'activités et la définition de leur vocation doit contribuer à la mise en œuvre du principe d'une bonne implantation au bon endroit ». (p10).

→ En page 62 du DOG, il est prescrit que « les terrains proches des échangeurs et bordés par des infrastructures ferrées sont à affecter prioritairement aux équipements logistiques ou aux entreprises faisant fortement appel à la logistique et au stockage ». C'est le cas du secteur de Boul Sapin, l'un des rares sur le territoire de la communauté d'agglomération à disposer d'une halte ferroviaire. Il dispose depuis peu d'un nouvel échangeur sur l'A82/RN165, qui fait de ce site un emplacement stratégique.

➤ Prescriptions du SCoT en terme d'aménagement intégrées au projet de zone d'activités

Le DOG parcourt de nombreuses thématiques qui seront intégrées et assimilées tout au long de la construction du projet de ZAC à Boul Sapin. Le projet répondra à toutes les exigences prescrites afin d'en faire une zone d'activité logistique correspondant aux objectifs du territoire en 2025.

En page 22, dans le chapitre « Economiser l'espace pour assurer l'avenir foncier du territoire », le DOG prescrit des « formes innovantes d'aménagement de zones d'activités (développement de la location, partager des espaces de stationnement, création d'espaces verts...) [qui] doivent concourir à cet objectif d'économie d'espace et de densité préconisée » notamment à Boul Sapin, zone identifiée sur la carte des secteurs stratégiques de développement urbain.

En page 31-32, « le développement de l'urbanisation et son impact paysager est à maîtriser : [...] En définissant des règles paysagères et architecturales dans les PLU et les schémas d'aménagement des zones d'activités s'appuyant sur les éléments dominants du paysage existant, pour cadrer [...] l'aménagement de nouvelles zones ».

Ainsi, plus précisément, il est fait état du secteur de Boul Sapin sur la carte des Axes majeurs du territoire, qui indique plusieurs objectifs :

- « Réduire les effets de coupure liés aux grands axes routiers (A82) »,
- « Qualifier les paysages autour des principaux échangeurs »,
- « Limiter les effets « corridors » liés aux zones d'activités le long de l'A82 »,
- « Préserver un paysage de qualité le long des voies ferrées » .

Dans le cadre de la (re)qualification des entrées de villes, « l'intégration paysagère des zones d'activités [...] est à favoriser par un traitement paysager soigné, la qualité architecturale du bâti, l'instauration de marges de recul, l'organisation des espaces de stockage et de stationnement et une maîtrise de l'effet vitrine. Les règlements de lotissement de zones d'activités doivent prévoir des dispositions dans cet objectif. »

Le projet doit être attentif à la problématique de l'eau. « Tout rejet doit faire l'objet d'un prétraitement. Une attention particulière est portée sur le traitement des eaux pluviales avant rejet lorsque l'activité de la zone concernée est industrielle et/ou commerciale, ou lorsque le nombre de stationnement est supérieur à 15. » (p37). Le DOG préconise l'instauration de coefficient d'imperméabilisation maximale à l'échelle de la parcelle ou du projet mais aussi de définir un débit maximal en sortie de parcelle.

Enfin, « desservis par le fer et facilement accessible aux principaux chargeurs, les nouveaux sites devront être exemplaires en terme de services communs relatifs au stockage, à la manutention, à la gestion des stocks et à la gestion du parc de véhicules ».

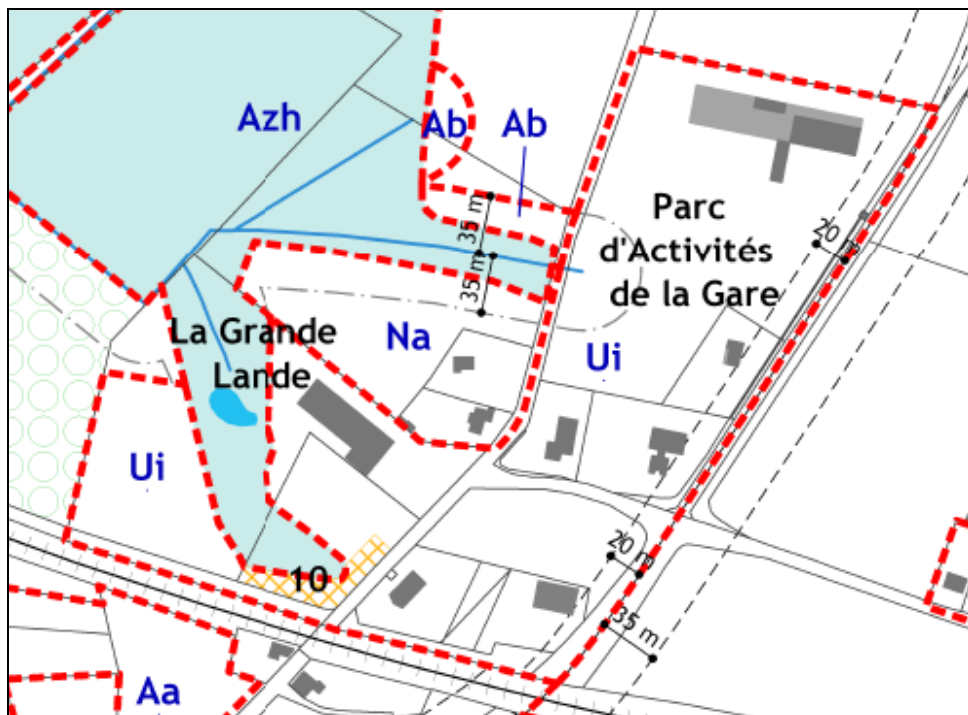
A la suite de l'ensemble de ces réflexions, le périmètre de la future zone d'activités a été ramené à 11 ha, situé sur le secteur 1 de la carte d'études.

d) Renforcer les activités existantes.

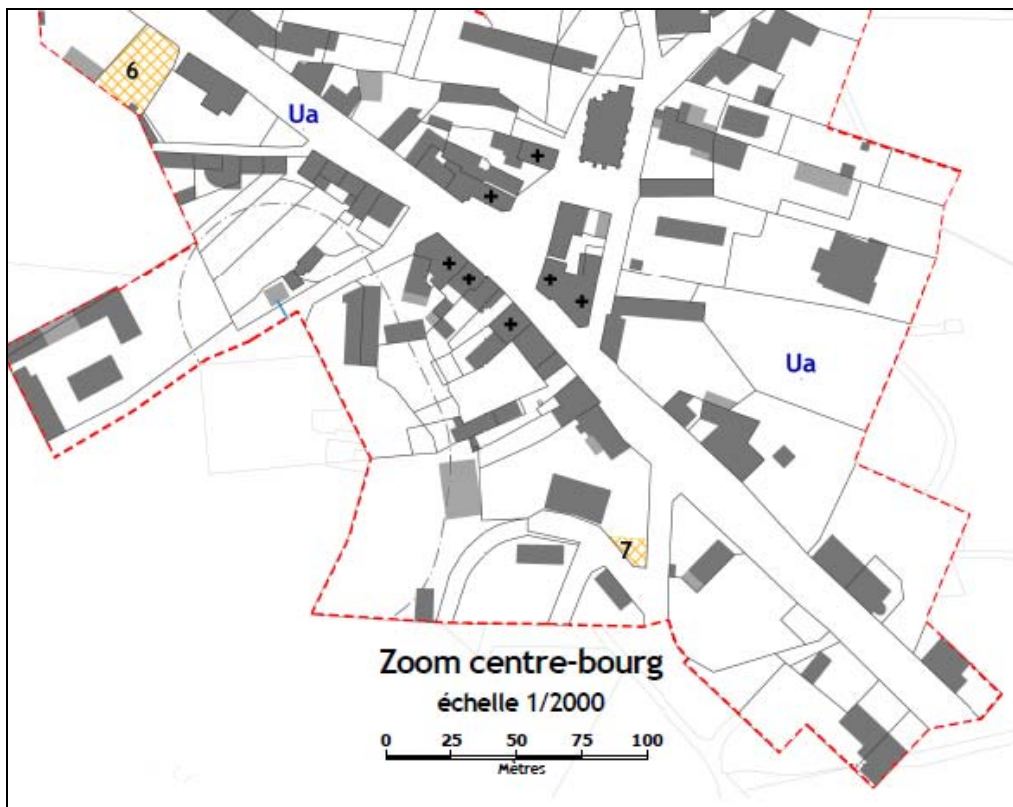
Pour faire face aux nouvelles demandes des entreprises artisanales de son territoire, qui ne trouvent peu d'espaces disponibles dans le Parc d'activités de la Gare, où il n'existe pas actuellement de terrains disponible à la vente. Cependant, des surfaces importantes pourraient être débloquées. Ainsi, la commune a fait le choix de permettre la valorisation de ces espaces libres et de densifier sa zone existante, sans l'étendre.

Ainsi, la zone en vigueur au POS a été intégralement reprise en ce qui concerne la zone Ui. Une partie de l'ancienne zone NAI a également été intégré sur la partie sud, en excluant toute la partie située en zone humide afin de la protéger. La partie prévue en extension au nord a été supprimée et rendue à l'agriculture, conformément aux objectifs du PADD de la commune.

Ce choix permettra d'implanter de nouvelles entreprises à proximité de l'échangeur routier et de la halte ferroviaire. Les entreprises visées seront plutôt à destination artisanale, dans la mesure où celles-ci ne seront pas privilégiées dans la future zone de Boul Sapin.



Dans l'objectif de renforcer les activités existantes, la commune a également choisi de préserver ses commerces du centre-bourg en protégeant les rez-de-chaussée commerciaux. Sur le règlement graphique, les commerces concernés sont identifiés et leur changement de destination en habitation est interdit. Par ailleurs, les commerces sont également interdits dans les zones d'activités afin de conserver le commerce en centre-bourg et participer ainsi à son dynamisme. Les commerces concernés sont repérés sur le document graphique ci-dessous :



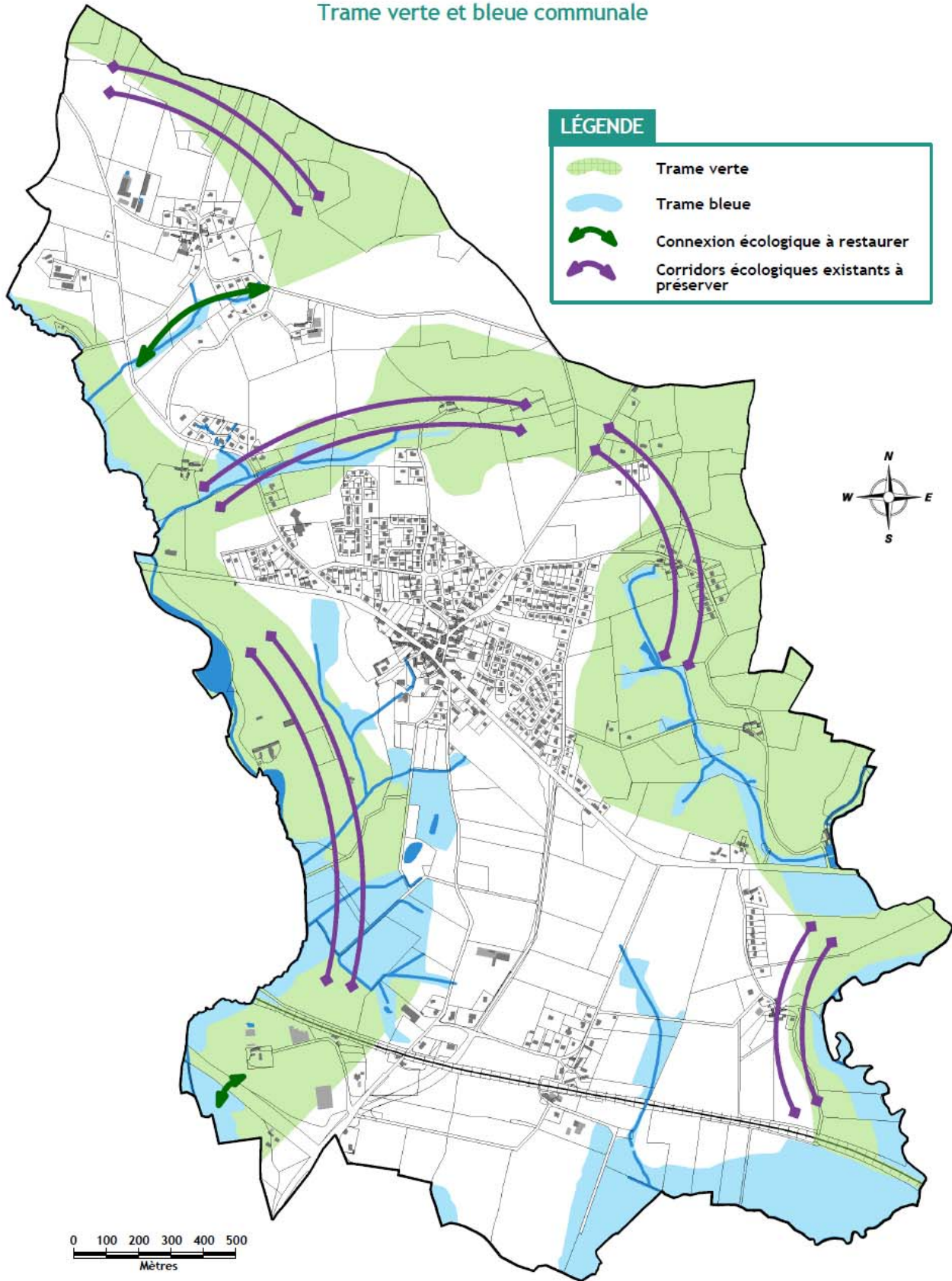
3. Orientation n° 3 : Préserver et mettre en valeur l'environnement naturel, le patrimoine rural et les paysages

a) Définir la trame verte et bleue

Pour préserver l'environnement naturel de la commune, celle-ci a traduit la trame verte et bleue identifiée au SCoT à l'échelle communale. La trame verte intègre le recensement des espaces boisés effectués dans le cadre de l'élaboration du PLU, ainsi que les espaces naturels. La trame bleue inclue les cours d'eau et les zones humides issues des deux inventaires. Elle a également choisi d'indiquer les corridors écologiques existants ainsi que les connexions à renforcer. La trame verte et bleue, sur la partie ouest, reprend le tracé de la carte du SCOT.

Ces différents choix ont permis d'établir la cartographie suivante, qui a guidé le classement de nombreux secteurs et le positionnement des secteurs d'urbanisation future.

Trame verte et bleue communale



b) Préserver le patrimoine de la commune

La commune a fait le choix de réaliser plusieurs recensements sur son patrimoine naturel et bâtis (voir la partie diagnostic).

Ces recensements ont permis de répertorier des éléments bâtis, du petit patrimoine, des haies et des talus de qualité sur la commune. Ces éléments sont repérés sur l'annexe au règlement graphique afin de bénéficier d'une protection particulière. La commune a par ailleurs souhaité qu'ils ne puissent être démolis : une interdiction de démolition a donc été mise dans le règlement écrit.

Ces éléments du patrimoine bâti et paysager sont protégés au titre du L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme.

La valorisation de son patrimoine bâti et naturel permet également à la commune de soutenir une activité touristique de qualité sur son territoire, en renforçant son attrait.

c) Les déplacements alternatifs à l'automobile

Soucieuse de l'impact des gaz à effet de serre sur l'environnement, la commune a souhaité intégrer cette dimension à son projet et permettre les déplacements alternatifs à l'automobile.

Cette volonté est essentiellement traduite dans les choix opérés dans le cadre de l'élaboration des orientations d'aménagement et de programmation. Une part importante et une priorité ont été donnés aux déplacements doux, dont l'itinéraire est toujours le plus direct et le plus simple. Ces déplacements maillent les nouveaux quartiers et les relient au mieux aux quartiers existants et au centre-bourg pour un accès rapide aux commerces, aux services, aux équipements et aux arrêts de bus. Les nouveaux secteurs d'habitat étant tous positionnés à moins de 300 mètres d'un arrêt de bus, ils offrent la possibilité de prendre les transports en commun.

Par ailleurs, pour réduire le nombre de véhicules utilisés pour aller au travail, qui représente la majorité des déplacements effectués par les habitants, la commune a souhaité l'élaboration d'une aire de covoiturage (emplacement réservé n°8) , en partenariat avec le Département, à proximité du nouvel échangeur. Elle devrait permettre de diminuer le nombre de véhicules se rendant en direction de Lorient ou Vannes notamment, avec une capacité initiale de 50 places, pouvant être étendu à 100 places à terme.

Enfin, la commune a également prévu un emplacement réservé (n°10) afin de permettre la création d'un nouveau parking à la halte ferroviaire. L'objectif est d'inciter la population à venir prendre le train, tout en laissant son véhicule à proximité immédiate de quai. Cet emplacement réservé devrait permettre la création à terme d'environ 40 véhicules.

The background of the page is a photograph of a rural landscape. In the foreground, there is a field of tall, golden-brown grasses. In the middle ground, there are several houses with grey roofs and a prominent church with a tall, pointed spire. The sky is blue with some white clouds. The entire text is centered and overlaid on this background.

TITRE 6
TRADUCTION
REGLEMENTAIRE
DU PROJET
D'AMENAGEMENT
ET DE
DEVELOPPEMENT DURABLES
(PADD)

TITRE 6 Traduction réglementaire du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Pour mettre en œuvre son Projet d'Aménagement et de Développement Durables, la commune de Brandérion souhaite utiliser son PLU comme un outil de gestion du territoire, tenant compte de la dimension opérationnelle de l'urbanisme.

I. L'élaboration du règlement graphique et écrit

Les PLU « comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le PADD, les règles générales » et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme. Le zonage autrefois binaire (zones urbaines et zones naturelles) devient quaternaire : les zones urbaines (U) ou à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N). Ce zonage est complété par d'autres dispositions.

Tableau de correspondance des zonages POS / PLU	
POS	PLU
U	U
NA	AU
NC	A
ND	N

Les règlements graphique et écrit ont été élaborés à partir d'un certain nombre de principes :

- Délimitation de la trame verte et bleue,
- Délimitation des grands secteurs agricoles et naturels,
- Délimitation des secteurs urbanisés existants (qualification des hameaux et agglomération),
- Délimitation des secteurs d'extension du bourg conformément aux objectifs identifiés dans le PADD en fonction de la cohérence de l'enveloppe urbaine, du respect des éléments existants et des limites naturelles repérables,
- Délimitation des espaces de projets,
- Mise en place des emplacements réservés en fonction de la politique d'équipement collectif de la commune.

Le tableau ci-dessous permet de réaliser un comparatif rapide entre les classements des différents zonages. Il met en lumière les principaux objectifs de la commune : affirmer la vocation agricole des terres (augmentation de la zone A) et réduction de la consommation d'espace et de l'étalement urbain (forte diminution des secteurs à urbaniser).

⇒ Evolution du zonage par rapport au document précédent

Zonage	PROJET DE PLU 2012		POS		Différentiel (ha)
	Secteur	Surface (ha)	Secteur	Surface (ha)	
U	Ua	8.1	UA	7.78	+ 15.88
	Ub	40.8	UB	27.76	
	Ui	7.5	UI	4.98	
Nh / Nr	Nh	3.6	NB	13.3	+4.8
	Nr	0.7			
Ah / Ar	Ah	11.9			
	Ar	1.9			
1AU	1 AUa	0.9	NAa	17.57	- 16.67
	1AUi	10.23	NAi	16.21	- 5.98
N	Na	137.7	NDa	213.72	- 62.72
	Nzh	13.3			
A	Aa	260.2	NC	281.88	+84.12
	Ab	48.5			
	Azh	57,3			
Total		602.7		583.22	20.95
EBC		107.71	EBC	96.69	+11.59
Boisements significatifs		8.57	Boisements significatifs	0	+ 8.57
Total boisements		116.28	Total boisements	96.69	+ 19.59

1. La zone « urbaine »

Les zones urbaines sont dites « zones U ». Elles correspondent aux espaces déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. La commune disposera d'un Droit de Préemption urbain (DPU) sur les nouvelles zones urbaines (U) et à urbaniser (AU).

Différents secteurs ont été définis en fonction de la typologie bâtie, de la morphologie urbaine et des secteurs de densification faisant l'objet d'une OAP :

- secteur Ua : correspondant au centre-bourg,
- secteur Ub : correspondant aux extensions d'urbanisation successives,
- secteur Ui : correspondant au Parc d'activités existant.

Zones	Surface (en ha)
Ua	6,88
Ua 1	1,20
Ub	35,00
Ub1	1,63
Ub2	0,75
Ube	3,37
Ui	7,51
Zone urbaine	56,4

Les zones urbaines représentent 56,4 ha, soit 9,2 % du territoire communal. Elles ont augmenté par rapport au POS (40,52 ha), du fait de l'intégration des lotissements récemment réalisés et antérieurement classés en NA.

En terme de zonage, il a été choisi d'appliquer un sous-zonage spécifique aux futurs quartiers d'habitat, permettant d'appliquer un règlement spécifique, établi en correspondance avec les objectifs définis dans les OAP.

a) Le secteur Ua

Il est destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Il correspond à un type d'urbanisation traditionnel, dense et généralement en ordre continu. Deux secteurs ont été identifiés :

- Ua : correspondant au secteur du centre-bourg ancien. Ce secteur est marqué par sa densité, des alignements en bordure de domaine public et une concentration des services et des commerces.
- Ua 1 : correspondant au secteur de densification de La Chapelle, adossé au centre-bourg et qui permettra la création d'un nouveau quartier, en liant avec le centre et les lotissements existants.

Le règlement de ce secteur a été établi de façon à répondre à plusieurs objectifs essentiels du PADD, qui sont :

- Conforter l'aménagement du centre-bourg : le secteur de la Chapelle est situé au cœur du bourg, permettant d'affirmer sa centralité mais également d'optimiser les équipements et les réseaux existants. Il permet d'offrir aux habitants une qualité de vie en mettant les constructions nouvelles à proximité des équipements, des services et de la ligne de bus.
- Conforter les activités du bourg : les commerces existants ont été repérés au règlement graphique par une croix. Elles renvoient à une interdiction de changement de destination du commerce dans le règlement écrit, afin de préserver leur fonction commerciale

- Conserver le caractère du centre-bourg, en poursuivant les implantations du bâti existants (alignement sur rue, mitoyenneté, ...) et intégrant les constructions nouvelles en terme d'architecture (toiture deux pans, intégration dans l'environnement existant, ...),

D'une manière générale, la zone Ua présente une vocation mixte avec de l'habitat, des services, des commerces et des équipements. Cette composition est reprise en zone Ua1 où la mixité fonctionnelle est encouragée dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1. Cette diversité des fonctions urbaines est donc préservée et encouragée sont exclues de ce secteur, l'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison des nuisances.

Par ailleurs, la densification du secteur est favorisée par des implantations en mitoyenneté mais également par l'absence de coefficient d'emprise au sol et de coefficient d'occupation des sols, des hauteurs plus importantes que dans les autres secteurs du bourg. En secteur Ua1, une densité de 40 logements à l'hectare est imposée. Cependant, afin de conserver un caractère rural dans le bourg et permettre également l'infiltration des eaux de pluie dans les sols, il est imposé que 15 % de la parcelle soit aménagé en espace vert.

b) Le secteur Ub

Il est destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Sans caractère central marqué, elle correspond à un type d'urbanisation en ordre discontinu, disposant des équipements nécessaires. La forme urbaine est souvent celle du lotissement. Trois secteurs ont été identifiés:

- Ub : correspondant aux extensions du bourg, plus ou moins récentes sous forme de lotissements,
- Ub 1 : correspondant au futur quartier de La Scierie,
- Ub 2 : correspondant à une partie du futur quartier des Écoles.

Le secteur Ub englobe l'ensemble du bourg (excepté le centre), en cohérence avec les objectifs du PADD. Il correspond à une urbanisation pavillonnaire, avec un potentiel important d'extension des constructions, permettant ainsi de resserrer le tissu urbain mais peu de potentiel de densification. En effet, peu de parcelles présentent des possibilités de division, dû au fait que les constructions sont essentiellement implantées en milieu de parcelle, ne permettant pas de dégager à l'arrière de nouvelles surfaces à bâtir. Ainsi, le règlement de cette zone a été fait pour permettre des extensions en limite de propriété mais également vers le domaine public pour densifier les constructions sur leurs parcelles.

Les secteurs Ub1 et Ub2 correspondent aux potentiels d'urbanisation en dents creuses situé dans le bourg et pouvant accueillir de nouveaux programmes de logements. Ces secteurs font l'objet d'une OAP, permettant d'atteindre les objectifs du PADD, notamment en terme de diversification de l'offre de logements (logements locatifs sociaux, ...), de densification (35 logements à l'hectare) et des typologies d'habitat économe en consommation d'espace (collectifs, habitat intermédiaire, ...). Pour aérer le tissu urbain, 15 % d'espaces verts sont imposés.

c) Le secteur Ui

Il correspond au Parc d'activités existant, destiné aux activités économiques, susceptibles de comporter des nuisances pour l'habitat.

Le secteur a été défini en cohérence avec les objectifs du PADD, à savoir de conforter la zone mais également de préserver le commerce en centre-bourg. Ainsi, dans ce secteur, les commerces ont été interdits, afin de permettre l'installation d'activités artisanales ou industrielles, tel qu'elles existent dans le Parc d'Activités. Afin de maintenir le caractère économique de la zone, les logements de fonction sont également interdits, évitant ainsi l'installation de constructions à usage d'habitation dans le Parc d'Activités. Un objectif de qualification de la zone est également recherché, notamment par l'interdiction de dépôt de matériaux et de stationnement dans les marges de recul et en imposant une végétalisation de cet espace.

Extrait des règles de la zone U (tableau complet en fin de chapitre)

Zonage	Destination	Implantation voie	Implantation limites séparatives	Emprise au sol (CES)	Hauteur égout	Hauteur faitage	Hauteur acrotère	Espaces verts	COS	
Ua	Ua	Centre bourg - Habitat et activités compatibles	Limite de voie	Limite Abri de jardin en limite ou 1,2 m	Sans objet Abri de jardin : 9 m ²	9 m	13 m	4 m	10 % de la parcelle	Sans objet
	Ua 1	Futur quartier de la Chapelle (OAP 1)	Entre limite de voie et 1,50 m	Limite ou 1,2m (sans vue) ou 1,9m (avec vue) Abri de jardin en limite ou 1,2 m	Sans objet Abri de jardin : 12 m ²	10 m	14 m	6 m	15 % de la parcelle	Sans objet
Ub	Ub	Zones pavillonnaires périphériques Habitat et activités compatibles	Entre limite de voie et 5 m	Limite ou 1,2m (sans vue) ou 1,9m (avec vue) Abri de jardin en limite ou 1,2 m	Sans objet Abri de jardin : 12 m ²	6 m	10 m	4 m	10 % de la parcelle	Sans objet
	Ub 1 et 2	Futur quartier de la Scierie (OAP 2) et des Ecoles (OAP 3) - Habitat	Entre limite de voie et 1,5 m	Limite ou 1,2m (sans vue) ou 1,9m (avec vue) Abri de jardin en limite ou 1,2 m	Sans objet Abri de jardin : 12 m ²	8 m	12 m	6 m	15 % de la parcelle	Sans objet
	Ube	Equipements sportifs et de loisirs du bourg	5 mètres minimum	Limite ou 3 m					Sans objet	Sans objet
Ui	Parc d'Activités existant	5 mètres minimum	Limite ou 3 m	Pas de limite				Marge de recul plantée	Sans objet	

2. La zone « à urbaniser »

Les zones à urbaniser, dites zones AU sont les secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation. Il convient d'y éviter les occupations et utilisations des sols qui les rendraient impropres à une urbanisation cohérente.

L'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant.

L'utilisation du sol est toutefois subordonnée à l'établissement d'une orientation d'aménagement et programmation accompagné notamment de la définition des caractéristiques des différents réseaux et phasage de leur réalisation. Les opérations d'aménagement doivent s'intégrer dans une organisation d'ensemble de la zone et respecter la cohérence urbaine et la continuité des équipements publics (voirie, réseaux divers, espaces publics).

Zones	Surface (en ha)
1AUa	0.88
1AUi	10.23
Zone à urbaniser	11.11

Le Code de l'Urbanisme distingue deux catégories de zones AU selon que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone, ont ou n'ont pas la capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. La zone 1AU est donc une zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation, dont la desserte par les réseaux existe à la périphérie immédiate et est de capacité suffisante. La zone 2AU est quant à elle une zone où la desserte par les réseaux n'existe pas à la périphérie immédiate de la zone ou existe mais n'est pas de capacité suffisante.

L'ensemble des zones AU du projet de PLU représente 11.11 ha, soit 1.84 % du territoire. Leur superficie a été fortement réduite par rapport aux zones NA du POS (33,78 ha), soit une réduction de 62 %.

Deux secteurs ont été identifiés :

- 1AUa affectés à de l'habitat, correspondant à une partie du futur quartier des Ecoles
- 1AUi affectés aux activités et installations participant à la vie économique. Cette zone correspond à la future zone d'activités d'intérêt communautaire de Boul Sapin.

a) Le secteur 1AUa

Ce secteur est situé au sud du bourg, sur un espace agricole, pour une superficie de 0,88 ha. Ce secteur est en lien avec la zone Ub 2, par le biais de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°3. Le secteur était précédemment classé en zone NC au POS et garde un caractère naturel, malgré la présence immédiate de constructions. L'aménagement de ce secteur entre dans une logique d'organisation de l'espace sud du bourg, pour finaliser l'urbanisation de ce secteur, avec l'arrivée des écoles communale et privée.

Bien que ce secteur possède une desserte en réseaux, celle-ci ne paraît suffisante au regard du nombre de logements prévus. Par ailleurs, un réaménagement de la voirie est à prévoir, la zone étant actuellement desservie par un parking, celui-ci doit devenir une rue pour permettre sa desserte. A terme, il est prévu un réaménagement de la voirie sur ce secteur afin de permettre un bouclage cohérent de la zone (Impasse Claude Philippe et rue Maréchal Hautecloque), avec une intégration de la circulation cycle et piétonne.

Des règles spécifiques à cette zone ont été indiquées, en cohérence avec la zone Ub 2 à laquelle elle est liée et en cohérence avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 3. Un tissu dense, avec une implantation en bordure de voie (entre 0 et 1,5 mètres) sont imposée, avec une implantation en limite de propriété favorisée, afin de densifier l'espace. Des formes plus denses sont prévues en bordure d'espace public et des formes plus lâches en direction de la campagne, pour délier progressivement le tissu urbain. Comme pour toutes les nouvelles opérations, les objectifs de mixité sociale sont repris en imposant 30 % de logements locatifs sociaux. Afin d'aérer le tissu urbain, un espace vert commune de 15 % est imposé, qui peut servir de régulation d'eaux pluviales également.

b) Le secteur 1AUi

Le secteur défini de 11.23 ha a été identifié pour recevoir la future zone d'activité communautaire : il est rappelé que ce secteur sera aménagé sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), de maîtrise publique communautaire, qui est actuellement en cours d'élaboration. Il sera classé pour partie en secteur 1AUi au PLU et pour partie en Na, concernant le verger conservatoire préservé. En effet, l'article R. 123-6 du code de l'urbanisme indique que :

« Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. » C'est le cas du secteur de Boul Sapin, qui est aujourd'hui un secteur naturel, plutôt boisé, sur lequel une opération d'aménagement est programmée.

« Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme ».

Avec la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) l'ensemble de la viabilisation du site sera assuré, en matière de voirie et de réseaux. Une gestion intégrée et aérienne sera mise en place pour les eaux pluviales et la zone d'activités sera reliée à la lagune communale, qui a actuellement la capacité de l'accueillir. Toutefois, afin de ne pas la saturer, les entreprises ayant de charges polluantes auront l'obligation de traiter leurs eaux usées sur leur parcelle avant tout rejet au réseau collectif. Par ailleurs, une extension du réseau eau potable et une nouvelle desserte incendie seront réalisées pour desservir l'ensemble des lots.

Extrait des règles de la zone AU (tableau complet en fin de chapitre)

Zonage	Destination	Implantation voie	Implantation limites séparatives	Emprise au sol (CES)	Hauteur égout	Hauteur faitage	Hauteur acrotère	Espaces verts	COS
1 AUa	Zone d'habitat future à court terme	Entre limite de voie et 1,5 m	Limite ou 1,2m (sans vue) ou 1,9m (avec vue) Abri de jardin en limite ou 1,2 m	Sans objet Abri de jardin : 12 m ²	7 m	11 m	6 m	15 % de la parcelle	Sans objet
1AUi	Secteur affecté aux activités et installations participant à la vie économique	Au moins 3 mètres	En limite ou à 3 mètres	Sans objet	Sans objet	12 m	12 m	Préservation des talus existant	Sans objet

3. La zone « agricole »

Il s'agit des secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Zones	Destination de la zone	Surface (en ha)
Aa	Espaces agricoles constructibles	260,22
Ab	Terres agricoles inconstructibles	48,45
Azh	Zones humides en zones agricoles	57,28
Ae	Espace dédié à la station d'épuration	1,40
Ah	Hameaux en zones agricoles	11,93
Ar	Hameaux avec un caractère patrimonial en zones agricoles	1,88
Zone agricole		381,16

La zone agricole représente au PLU 381,16 ha, soit 63 % du territoire communal. La zone agricole est plus importante qu'au POS, notamment dû au fait de valoriser l'affectation agricole des terres, ce qui n'était pas le cas au POS.

Elle répond aux objectifs du PADD, qui est de conforter les activités agricoles et de préserver les terres cultivées. La zone agricole comprend 6 secteurs :

- La zone de protection des espaces agricoles (Aa et Ab),
- La zone de protection des zones humides (Azh),
- Les zones d'accueillant de l'habitat (Ah et Ar),
- Les zones accueillant ou destinés à des équipements d'intérêt collectifs (Ae).

a) Le secteur Aa

Il délimite les parties du territoire affectées aux activités agricoles et au logement d'animaux incompatibles avec les zones urbaines.

La zone agricole se divise en deux secteurs situés au nord de la commune et au sud du bourg, jusqu'à la limite sud de la commune. L'extension des hameaux progressives, situés souvent autour des exploitations agricoles commençaient à menacer leur potentiel d'extension (Kervarc'h et Le Milledec). Ainsi, un périmètre sanitaire de protection de 100 mètres a été établi autour des bâtiments agricoles des 3 exploitations concernées : à Kervarc'h, Le Milledec et Mané Tyret. A l'intérieur de ces périmètres, un zonage Aa a été appliqué, au détriment d'un zonage hameau, afin d'affirmer la vocation agricole de la zone. L'intérieur de ces périmètres étant inconstructible du fait de l'article L. 111-3 du code rural pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, ces espaces ont été retiré des périmètres des hameaux.

➤ Les règles spécifiques à la zone Aa

Le classement en zone agricole interdit le développement de toute occupation ou utilisation du sol non liée à l'activité agricole. Le règlement écrit ne permet aucune nouvelle construction non liée à une activité agricole, à l'exception des ouvrages d'intérêt collectif.

Les extensions de maisons individuelles sont autorisées dans la limite de 30 % de l'emprise au sol de la construction, dans la limite de 30 m².

Si la construction d'un logement de fonction est autorisée lorsqu'elle est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole, celle-ci doit respecter un certain nombre de condition : qu'il n'existe pas déjà un logement de fonction, qu'il situe à une certaine distance d'une zone habitée, etc... .

Sur le règlement graphique, des constructions agricoles existantes présentant un intérêt architectural ont été étoilées afin de pouvoir changer de destination dans les conditions prévues par le règlement écrit.

Les articles 11 et 13 du règlement définissent des principes garantissant une certaine qualité architecturale et une intégration harmonieuse dans le paysage. Les constructions à usage agricole, comme les constructions à usage de logements de fonction doivent, en particulier, s'inspirer des volumétries traditionnels, présenter des volumes fractionnés, intégrer les courbes de niveaux, Les couleurs et l'aspect des matériaux seront plutôt sombres et proche de celle du paysage. Ces mesures participent à la préservation du paysage.

b) Le secteur Ab

Le secteur Ab correspond à des terres agricoles exploitées qui sont rendues inconstructibles, même pour les activités agricoles. Il s'agit d'espaces agricoles protégés. Ce zonage a été appliqué pour :

- Les espaces agricoles situés dans la marge de recul de 35 mètres des cours d'eau, tel que le préconise la Charte Agriculture et Urbanisme du Morbihan,
- Les espaces agricoles situés dans le périmètre de protection éloigné du captage d'eau,
- Certains espaces autour du bourg, qui sont situés, soit dans la trame verte (espace au sud du bourg et à Ty Ru), soit sur des espaces sur lesquels des constructions agricoles ne serait pas souhaitable, vu leur proximité avec le bourg. Par ailleurs, un grand espace à l'entrée est du bourg est également en Ab, afin de préserver une entrée qualitative de ce côté de la route.

Un règlement strict a été écrit, interdisant toute construction, extension de construction existante ou aménagement ainsi que les travaux, qu'ils soient publics ou privés, tel que les comblements, affouillements ou exhaussements. Quelques exceptions sont prévues tel que les infrastructures d'intérêt général, excepté les pylônes, antennes-relais et éolienne. Ce classement n'interdit pas l'exploitation agricole de la zone.

c) Le secteur Azh

Il délimite les zones humides situées en zone agricole en application des dispositions du Schéma Directeur de Gestion et d'Aménagement des Eaux (SDAGE). Un règlement strict a été écrit, interdisant toute construction, extension de construction existante ou aménagement ainsi que les travaux, qu'ils soient publics ou privés, tel que les comblements, affouillements, exhaussements ou création de plans d'eau. Quelques exceptions sont prévues tel que les installations strictement nécessaires à la défense nationale, la sécurité civile, les canalisations et postes de refoulement liés à la salubrité publique. Ce classement n'interdit pas l'exploitation agricole de la zone.

d) Le secteur Ar

Ce secteur correspond à tous les hameaux, repérés sur la commune, situé en zone agricole et présentant un intérêt patrimonial ou architectural. Ces hameaux ont été répertoriés car l'ensemble des constructions forment des ensembles architecturaux qualitatifs qu'il est important de préserver. Ce classement répond à l'objectif du PADD de préserver le patrimoine bâti de la commune.

Ainsi, dans ce secteur, les constructions nouvelles ne sont pas autorisées pour préserver la cohérence des ensembles bâtis. Cependant, le changement de destination, la réhabilitation et l'extension mesurée des constructions existantes peuvent être autorisées. Ces extensions devront se faire en cohérence avec le bâti existant afin de respecter la qualité architecturale du hameau dans lequel elle se situe. Elles sont limitées à 30% de la superficie du bâti existant dans la limite de 30 m², tel que le préconise la Charte Agriculture et Urbanisme du Morbihan.

Ce zonage concerne :

- Le hameau de Kermoël,
- Le hameau de Kerhorno nord,
- Le hameau ancien de Kerhorno sud,
- Le hameau de Kerveno.

Le zonage Ar a été circonscrit au bâti existant pour éviter toute possibilité de constructions nouvelles qui, par voie de conséquence, ne se réaliserait pas en continuité avec le hameau existant. Le trait de zonage répond également aux objectifs du SCoT et du PADD qui interdit l'extension des périmètres des hameaux, pour protéger les espaces naturels ou agricoles situés autour et éviter l'étalement urbain.

e) Le secteur Ah

C'est un secteur d'habitat, situé dans une zone à dominante agricole pouvant recevoir de nouvelles constructions, de manière limitée, à la condition de ne pas porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, des milieux naturels et paysages dans lesquelles elles s'inscrivent et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructures existants (voirie, eau potable, électricité, ...).

Ce zonage concerne :

- La partie récente du hameau de Kervarc'h,
- La partie récente du hameau de Kerhorno sud,

- La partie récente du hameau du Milledec et du Pluhadec,
- La partie récente du hameau de Kerguszerh,
- Le petit groupe d'habitation au nord du bourg.

Il s'agit essentiellement de hameaux, avec des potentialités de densification ou des dents creuses restant libres, situées dans un espace naturelle, souvent à proximité immédiate d'un espace boisé.

Le zonage Ah a été circonscrit à la limite actuelle des hameaux, laissant un espace suffisant pour des extensions éventuelles et le système d'assainissement individuel, tel que le préconisent la Charte Agriculture et Urbanisme du Morbihan et le SCOT.

Sur le hameau de Kervarc'h, il a été identifié des potentiels de densification, sur 2 parcelles présentant des possibilités de division, compte tenu de leur grande taille ainsi qu'une parcelle libre. Le hameau de Kerhorno sud présente une dent creuse constructible et celui du Milledec et de Pluhadec également, sur laquelle il est possible de réaliser 7 constructions.

Sur ce secteur, les habitations nouvelles, les extensions et les changements de destination sont possibles. Les abris de jardin sont limités à 12 m².

f) Le secteur Ae

Ce secteur correspond à l'emprise de la nouvelle station d'épuration, qui est entouré d'espaces cultivés.

Dans ce secteur, toute construction ou installation non lié et non nécessaire à la station d'épuration est interdit ainsi que les ouvrages spécifiques exceptionnels (antenne-relais, éolienne, ...).

Extrait des règles de la zone A (tableau complet en fin de chapitre)

Zonage	Destination	Implantation voie	Implantation limites séparatives	Emprise au sol (CES)	Hauteur égout	Hauteur faitage	Hauteur acrotère	Espaces verts	COS	
A	Aa	Activités agricoles - secteur constructible	Entre limite de voie et 5 m	Limite ou 3 m	extension 30 % - 30 m ² maxi	Sans objet	Usage habitation : 8 m	Usage habitation : 4 m	Sans objet	Sans objet
	Ab	Activités agricoles - secteur inconstructible	Pas de construction autorisée							
	Ae	Station d'épuration communale		Limite ou 3 m	Pas de limite			Sans objet	Sans objet	
	Azh	Zones humides en zone agricole : inconstructible	Pas de construction autorisée							
Ah	Hameaux de taille et de capacité limitée en zone agricole	Entre 1,5 m et 5 m	Limite ou 1,2m (sans vue) ou 1,9m (avec vu) Abri de jardin en limite ou 1,2 m	30 % Abri de jardin : 12 m ²	4 m	9 m	3 m	20 % de la parcelle	Sans objet	
Ar	Hameaux d'intérêt patrimonial en zone agricole	Extension dans l'alignement de l'existant	Limite	extension 30 % - 30 m ² maxi	Extension à la hauteur de l'existant pas de constructions nouvelles			10 % de la parcelle	Sans objet	

4. La zone « naturelle »

Cette zone correspond aux parties du territoire qu'il y a lieu de protéger en raison de la qualité de ses sites, de ses milieux naturels, de ses paysages, de la fragilité des milieux écologiques qui la composent, de l'existence d'exploitations forestières ainsi qu'en raison des risques et nuisances.

Des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols ni à la sauvegarde des milieux, des sites et des paysages. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel de la zone.

Zones	Destination de la zone	Surface (en ha)
Na	Secteur naturel	137,7
Ne	Secteur naturel avec équipement public	1,61
Nzh	Zones humides en zone naturelle	13,25
Nv	Aire d'accueil des gens du voyage	0,06
Nh	Hameaux en zone naturelle	3,55
Nr	Hameaux avec un caractère patrimonial en zone naturelle	0,69
Zone naturelle		156,86

La zone naturelle représente au PLU 155,93 ha, soit 25,4 % du territoire communal. La zone naturelle est moins importante qu'au POS, notamment dû au fait que de nombreux espaces cultivés étaient classés en zone naturelle au POS, et que le choix a été de valoriser l'affectation agricole des terres au PLU.

La zone naturelle comprend 6 types des secteurs :

- La zone de protection des espaces naturels, des sites et des paysages (Na),
- La zone de protection des zones humides (Nzh),
- Les zones d'accueillant de l'habitat (Nh, Nr et Nv),

- Les zones accueillant ou destinés à des équipements d'intérêt collectifs (Ne).

a) Le secteur Na

Il correspond à un espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et des éléments naturels qui la composent.

Il couvre les espaces qui méritent d'être protégés pour leur valeur paysagère et écologique. Il s'agit très majoritairement d'espaces situés dans la trame verte de la commune (excepté les secteurs cultivés qui sont classés en A), situé sur la partie ouest et est de la commune. Il comprend également la marge de recul de 35 mètres de part et d'autre des cours d'eau lorsque ceux-ci sont en zone naturelle.

La zone Na comprend également les espaces situés à l'intérieur du périmètre de protection immédiat et rapproché de captage d'eau afin de leur appliquer une protection supplémentaire. La nécessité de protéger cet espace fragile prime sur l'utilisation agricole de ces terres.

Sur le secteur de Boul Sapin, un zonage Na a été créé afin de préserver un verger existant comme mesure compensatoire de la création de la zone d'activité.

Un zonage Na a également été appliqué pour la partie basse du secteur du Pluhadec. Cet espace a été identifié dans la trame verte et bleue communale comme une connexion écologique à restaurer. En effet, cet espace est traversé par un cours d'eau, une zone humide et présente une forte déclivité, avec comme point bas le cours d'eau. Il permet de faire le lien entre les deux trames vertes situées de part et d'autre de la commune. Ainsi, le bas des terrains, au vu de la pente accentuée, ne permettra pas les constructions nouvelles.

➤ Les règles d'urbanisme spécifique au secteur Na :

Le secteur Na n'autorise aucune nouvelle construction. Il est également interdit l'implantation ou le stationnement de caravanes, de résidences mobiles et d'habitation légères de loisirs quelque soit la durée. Les affouillements et les exhaussements du sol, les ouvrages spécifiques exceptionnels (antenne, éolienne, ...) sont également interdits.

Ce secteur comprend quelques constructions. La nécessité d'une gestion de ces constructions a conduit à la mise en place d'un règlement adapté ne portant pas atteinte aux sites naturels et au paysage. La constructibilité est donc limitée à l'aménagement, la restauration et l'extension limitées des constructions existantes.

Sont autorisées sous conditions :

- L'extension mesurée des constructions dans la limite de 50 % de l'emprise au sol de la construction, dans la limite de 50 m²,
- Le changement de destination si le bâtiment justifie d'un intérêt architectural, ...

Ces règles reprennent les préconisations émises par la Charte Agriculture et Urbanisme du Morbihan.

b) Le secteur Nz

Il délimite les zones humides situées en zone naturelles en application des dispositions du Schéma Directeur de Gestion et d'Aménagement des Eaux (SDAGE). Un règlement strict a été écrit, interdisant toute construction, extension de construction existante ou aménagement ainsi que les travaux, qu'ils soient publics ou privés, tel que les comblements, affouillements, exhaussements ou création de plans d'eau. Quelques exceptions sont prévues tel que les installations strictement nécessaires à la défense nationale, la sécurité civile, les canalisations et postes de refoulement liés à la salubrité publique.

c) Le secteur Nr

Ce secteur correspond à tous les hameaux, repérés sur la commune, situé en zone naturelle et présentant un intérêt patrimonial ou architectural. Ces hameaux ont été répertoriés car l'ensemble des constructions forment des ensembles architecturaux qualitatifs qu'il est important de préserver. Ce classement répond à l'objectif du PADD de préserver le patrimoine bâti de la commune.

Ainsi, dans ce secteur, les constructions nouvelles ne sont pas autorisées pour préserver la cohérence des ensembles bâtis. Cependant, le changement de destination, la réhabilitation et l'extension mesurée des constructions existantes peuvent être autorisées. Ces extensions devront se faire en cohérence avec le bâti existant afin de respecter la qualité architecturale du hameau dans lequel elle se situe. Elles sont limitées à 30% de la superficie du bâti existant dans la limite de 30 m², tel que le préconise la Charte Agriculture et Urbanisme du Morbihan.

Ce zonage concerne:

- La partie ancienne du hameau de Kervarc'h,
- Le hameau ancien de Kerguszerh.

Le zonage Nr a été circonscrit au bâti existant pour éviter toute possibilité de constructions nouvelles qui, par voie de conséquence, ne se réaliserait pas en continuité avec le hameau existant. Le trait de zonage répond également aux objectifs du SCoT qui interdit l'extension des périmètres des hameaux, pour protéger les espaces naturels ou agricoles situés autour et éviter l'étalement urbain.

d) Le secteur Nh

C'est un secteur naturel d'habitat pouvant recevoir de nouvelles constructions, de manière limitée, à la condition de ne pas porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, des milieux naturels et paysages dans lesquelles elles s'inscrivent et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructures existants (voirie, eau potable, électricité, ...).

Ce zonage concerne :

- Le hameau de la faisanderie,
- Le hameau Le Squivit.

Il s'agit essentiellement de hameaux, avec des potentialités de densification ou des dents creuses restant libres, situés dans un espace naturelle, souvent à proximité immédiate d'un espace boisé. Le zonage prend en compte cette proximité immédiate, en intégrant un espace tampon entre la zone constructible et les espaces boisés. Cette zone tampon est indiquée en EBC, bien qu'elle ne soit que partiellement boisée afin d'assurer la protection de ces espaces. Par ailleurs, ces deux hameaux sont situés en totalité ou en partie dans la trame verte, situé à l'est de la commune.

Le zonage Nh a été circonscrit à la limite actuelle des hameaux, laissant un espace suffisant pour des extensions éventuelles et le système d'assainissement individuel tel que le préconisent la Charte Agriculture et Urbanisme du Morbihan et le SCOT. Le hameau du Squivit peut recevoir deux constructions, sur des espaces en dent creuse. Pour le hameau de La Faisanderie, il a été identifié des potentiels de densification, sur 3 parcelles présentant des possibilités de division, compte tenu de leur grande taille.

Sur ce secteur, les habitations nouvelles, les extensions et les changements de destination sont possibles. Les abris de jardin sont limités à 12 m².

e) Le secteur Ne

Ce secteur correspond à des secteurs naturels à aménager et à affecter à l'usage du public. Il s'agit de la future zone de covoiturage à Boul Sapin et le site de l'ancienne décharge municipale, transformé en zone de loisirs, après avoir été dépollué.

Sur ces deux sites, l'objectif est de garder le caractère naturel des lieux et donc ne limiter les aménagements au maximum. Ainsi, pour la zone de covoiturage, un revêtement perméable devra être trouvé (l'enrobé est exclue) et le site devra être paysagé. Pour la zone de loisir, il est seulement autorisé l'installation de mobilier public (banc, table de pic-nic, jeux d'enfants, etc..) pour permettre sa fréquentation par le public. Dans ce secteur, toute construction ou installation non lié et non nécessaire à un équipement public ou d'intérêt collectif est interdit ainsi que les ouvrages spécifiques exceptionnels (antenne-relais, éolienne, ...).

f) Le secteur Nv

Ce secteur correspond à l'aire d'accueil des gens du voyage existant. Il s'agit de maintenir l'affectation de la zone pour cet usage spécifique et permettre ainsi l'installation de caravanes ainsi que de blocs sanitaires. Toute construction ou installation non lié à l'aire d'accueil est interdit.

Extrait des règles de la zone N (tableau complet en fin de chapitre)

Zonage	Destination	Implantation voie	Implantation limites séparatives	Emprise au sol (CES)	Hauteur égout	Hauteur faitage	Hauteur acrotère	Espaces verts	COS	
N	Na	Protection stricte des sites, des paysages et des milieux naturels	Extension dans l'alignement de l'existant	Limite ou 3 m	extension 50 % - 50 m ² maxi	extension à la hauteur de l'existant pas de constructions nouvelles			Sans objet	
	Ne	Espaces naturels à aménager	Pas de construction autorisée							
	Nv	Aire d'accueil des gens du voyage existante	5 mètres minimum	Limite ou 3 m	Sans objet		5 m	5 m	Sans objet	
	Nzh	Zones humides en zone naturelle : inconstructible	Pas de construction autorisée							
Nh	Hameaux de taille et de capacité limitée en zone naturelle	Entre 1,5 m et 5 m	Limite ou 1,2m (sans vue) ou 1,9m (avec vu) Abri de jardin en limite ou 1,2 m	30 % Abri de jardin : 12 m ²	4 m	9 m	3 m	20 % de la parcelle	Sans objet	
Nr	Hameaux d'intérêt patrimoniaux en zone naturelle	Extension dans l'alignement de l'existant	Limite	extension 30 % - 30 m ² maxi	extension à la hauteur de l'existant pas de constructions nouvelles			10 % de la parcelle	Sans objet	

Tableau de synthèse des zonages et du règlement

Zonage	Destination	Implantation voie	Implantation limites séparatives	Emprise au sol (CES)	Hauteur égout	Hauteur faitage	Hauteur acrotère	Espaces verts	COS	
Ua	Ua	Centre bourg - Habitat et activités compatibles	Limite de voie	Limite Abri de jardin en limite ou 1,2 m	Sans objet Abri de jardin : 9 m ²	9 m	13 m	4 m	10 % de la parcelle	Sans objet
	Ua 1	Futur quartier de la Chapelle (OAP 1)	Entre limite de voie et 1,5 m	Limite ou 1,2m (sans vue) ou 1,9m (avec vue) Abri de jardin en limite ou 1,2 m	Sans objet Abri de jardin : 12 m ²	10 m	14 m	6 m	15 % de la parcelle	Sans objet
Ub	Ub	Zones pavillonnaires périphériques - Habitat et activités compatibles	Entre limite de voie et 5 m	Limite ou 1,2m (sans vue) ou 1,9m (avec vue) Abri de jardin en limite ou 1,2 m	Sans objet Abri de jardin : 12 m ²	6 m	10 m	4 m	10 % de la parcelle	Sans objet
	Ub 1 et 2	Futur quartier de la Scierie (OAP 2) et des Ecoles (OAP 3) - Habitat	Entre limite de voie et 1,5 m	Limite ou 1,2m (sans vue) ou 1,9m (avec vue) Abri de jardin en limite ou 1,2 m	Sans objet Abri de jardin : 12 m ²	8 m	12 m	6 m	15 % de la parcelle	Sans objet
	Ube	Equipements sportifs et de loisirs du bourg	5 mètres minimum	Limite ou 3 m		Pas de limite			Sans objet	Sans objet
Ui	Parc d'Activités existant	5 mètres minimum	Limite ou 3 m		Pas de limite			Marge de recul plantée	Sans objet	
1 AUa	Zone d'habitat future à court terme	Entre limite de voie et 1,5 m	Limite ou 1,2m (sans vue) ou 1,9m (avec vue) Abri de jardin en limite ou 1,2 m	Sans objet Abri de jardin : 12 m ²	7 m	11 m	6 m	15 % de la parcelle	Sans objet	
1AUi	Secteur affecté aux activités et installations participant à la vie économique	Au moins 3 mètres	En limite ou à 3 mètres	Sans objet	Sans objet	12 m	12 m	Préservation des talus existant	Sans objet	
A	Aa	Activités agricoles - secteur constructible	Entre limite de voie et 5 m	Limite ou 3 m	extension 30 % - 30 m ² maxi	Sans objet	Usage habitation : 8 m	Usage habitation : 4 m	Sans objet	Sans objet
	Ab	Activités agricoles - secteur inconstructible	Pas de construction autorisée							
	Ae	Station d'épuration communale		Limite ou 3 m	Pas de limite			Sans objet	Sans objet	
	Azh	Zones humides en zone agricole : inconstructible	pas de construction autorisée							
Ah	Hameaux de taille et de capacité limitée en zone agricole	Entre 1,5 m et 5 m	Limite ou 1,2m (sans vue) ou 1,9m (avec vue) Abri de jardin en limite ou 1,2 m	30 % Abri de jardin : 12 m ²	4 m	9 m	3 m	20 % de la parcelle	Sans objet	
Ar	Hameaux d'intérêt patrimoniaux en zone agricole	Extension dans l'alignement de l'existant	Limite	extension 30 % - 30 m ² maxi	extension à la hauteur de l'existant pas de constructions nouvelles			10 % de la parcelle	Sans objet	
N	Na	Protection stricte des sites, des paysages et des milieux naturels	Extension dans l'alignement de l'existant	Limite ou 3 m	extension 50 % 50 m ² maxi	extension à la hauteur de l'existant pas de constructions nouvelles			Sans objet	
	Ne	Espaces naturels à aménager	Pas de construction autorisée							
	Nv	Aire d'accueil des gens du voyage existante	5 mètres minimum	Limite ou 3 m	Sans objet		5 m	5 m		Sans objet
	Nzh	Zones humides en zone naturelle : inconstructible	Pas de construction autorisée							
Nh	Hameaux de taille et de capacité limitée en zone naturelle	Entre 1,5 m et 5 m	Limite ou 1,2m (sans vue) ou 1,9m (avec vue) Abri de jardin en limite ou 1,2 m	30 % Abri de jardin : 12 m ²	4 m	9 m	3 m	20 % de la parcelle	Sans objet	
Nr	Hameaux d'intérêt patrimoniaux en zone naturelle	Extension dans l'alignement de l'existant	Limite	extension 30 % 30 m ² maxi	extension à la hauteur de l'existant pas de constructions nouvelles			10 % de la parcelle	Sans objet	

II. Les autres dispositions graphiques complémentaires au zonage

Il faut mentionner diverses dispositions graphiques qui se superposent aux précédents zonages, et notamment :

1. Les emplacements réservés

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies (y compris chemins piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général et d'espaces verts, sont figurés au règlement graphique par des croisillons oranges et répertoriés par un numéro de référence.

Ils sont mis en place pour faciliter la faisabilité des opérations projetées et l'acquisition des terrains correspondant. Le PLU définit leur emprise exacte sur le règlement graphique et précise leur destination prévue, ainsi que la collectivité bénéficiaire.

Les emplacements réservés pour les équipements publics définis qui, en contrepartie de l'interdiction de construire, autorisent les propriétaires à mettre les bénéficiaires en demeure de procéder à l'acquisition des biens concernés.

Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions des articles L.123-17, L.230-1 et R.123-10 du Code de l'Urbanisme.

Ces emplacements réservés sont détaillés dans le tableau ci-dessous :

Numéro	Désignation	Collectivité bénéficiaire	Surface (m ²)
<u>VOIES ET DEPLACEMENT DOUX</u>			
2	Elargissement de voies et rond-point RD 158 – Rue Le Mancq	Commune	1330
4	Création d'une liaison douce « chemin de Kerveno » (largeur 3 m)	Commune	630
5	Création d'une liaison douce + d'un passage réseaux (largeur 3m)	Commune	525
9	Création d'une liaison douce (largeur 2m)	Commune	109
7	Aménagement de la rue Claude Philippe	Commune	95
<u>ESPACES VERTS</u>			
6	Aménagement d'un espace paysager	Commune	493
<u>INSTALLATION D'INTERET GENERAL</u>			
1	Extension du cimetière	Commune	1668
8	Création d'une aire de covoiturage	Département	3930
3	Parking écoles (Sacré-Cœur et de la Fontaine)	Commune	1435
10	Aménagement d'un parking pour la gare	Commune	1325

Ces emplacements réservés relèvent de plusieurs objectifs du PADD:

- Poursuivre l'aménagement du bourg,
- Développer le maillage piéton/vélos,
- Réduire les gaz à effet de serre en favorisant les transports alternatifs,
- Répondre aux besoins de la population.

2. Les Espaces Boisés Classés

Les Espaces Boisés Classés (EBC), à conserver ou à protéger figurent au plan de zonage. Ils sont repérés au plan par un quadrillage semé de ronds. A l'intérieur des périmètres délimitant les espaces boisés figurés au règlement graphique, les dispositions des articles L.123-1 à L.130-3 et R.130-1 à R.130-20 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Le classement en Espaces Boisés Classés interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévus aux articles L311-1 et suivants du code forestier.

Afin de pérenniser l'image d'un territoire rural, riche de ses paysages et de son histoire, la commune a effectué un recensement des boisements sur son territoire.

Le classement en Espaces Boisés Classés a été effectué selon le principe suivant : une délimitation affinée des espaces boisés, en excluant des secteurs où ceux-ci risquent de poser des problèmes excessifs (jardins arborés au voisinage d'habitation, boisement spontané, ...).

La commune souhaitant une large protection de ces espaces, répondant à son objectif du PADD (Action 2 : Protéger les zones humides, les cours d'eau et les espaces boisés, orientation n°3), les massifs importants existants et non classés au POS et présentant un intérêt écologique ont été classés.

EBC	Surface	% par rapport au territoire
POS	96 ha	16 %
PLU	107 ha	18 %

Le PLU est donc plus protecteur envers ces espaces que le POS, même si la majorité des espaces classés au POS, le sont également au PLU. Aucun déclassement n'a été effectué.

Cependant, afin de répondre à la demande du Conseil Général, les espaces boisés situés à l'intérieur des marges de recul le long des routes départementales ont été classés en « boisements significatifs » et protégés au titre du L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme, bénéficiant ainsi d'une protection mais moins contraignante que celle des espaces boisés classés. De même, les boisements situés dans les zones humides ont été intégrés aux « boisements significatifs » et non aux EBC.

3. Les éléments naturels et bâtis à protéger au titre de l'article L.123-1-5 7°

L'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme prévoit que : « *le Plan Local d'Urbanisme peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culture, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection* ».

L'ensemble de ces protections figurent sur l'annexe du règlement graphique.

a) Le patrimoine naturel

Cette catégorie regroupe deux types de protection :

- Les haies bocagères et les talus,
- Les boisements significatifs.

⇒ Les haies bocagères et les talus

Un repérage des haies et des talus sur le site a permis de classer les haies et les talus selon deux types : les broussailles et les haies bocagères ou talus de qualité. Bien que les deux jouent un rôle écologique important pour le déplacement et les réserves de nourriture utiles à la faune, seules les haies bocagères et les talus de qualité ont été classés au titre de l'article L.123-1-5 7°, ces éléments appartenant au patrimoine paysager de la commune. Ils restent la mémoire d'un parcellaire et de pratiques agricoles.

Ce repérage implique que toutes transformations concernant les haies et talus repérés sur l'annexe du règlement graphique du PLU, doit faire l'objet d'une déclaration préalable auprès de la commune.

Cette identification est plus souple qu'un classement en Espace Boisé Classé. Cependant, le règlement écrit les protège de toute destruction. Il appuie l'intérêt de la collectivité pour ce patrimoine.

Cette protection s'inscrit dans la logique de préservation des espaces naturels et répond à l'action n° 4 : Préserver et mettre en valeur les éléments du patrimoine paysager et bâti (orientation n° 3), du PADD. Il entre aussi dans l'objectif de protection de la trame verte de la commune.

⇒ Les boisements significatifs

Cette protection concerne les espaces boisés situés dans les marges de recul des routes départementales afin de faciliter leur entretien. Elle s'applique également sur les espaces boisés situés à l'intérieur des zones humides, les essences représentées n'étant pas remarquables.

Toutefois, ces espaces ne peuvent être détruits mais bénéficient d'un régime plus souple que celui des espaces boisés classés. Ces espaces représentent 8,57 hectares, soit 7% des espaces boisés de la commune.

b) Le patrimoine bâti

Lors du diagnostic, un repérage des éléments constitutifs du petit patrimoine mais également des constructions présentant un intérêt architectural, patrimonial ou historique à préserver, a été effectué.

Ainsi, le petit patrimoine de la commune a été repéré sur l'annexe graphique n°6 du PLU le patrimoine bâti d'intérêt architectural a été repéré sur le règlement graphique.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du petit patrimoine ou un bâti identifié par le PLU en application de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'un permis de démolir. Le règlement écrit interdit par ailleurs leur destruction totale et encourage leur restauration dans le respect de l'architecture d'origine.

4. Les marges de recul

Conformément à l'article 52 du titre III de la loi du 2 février 1995 dite « Loi Barnier », en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites :

- Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière,
- Dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

En ce qui concerne Brandérion, ce texte s'applique en bordure de la RN 165 (A 82) (A82), classée route à grande circulation (marge de recul de 100 mètres).

En outre, pour les routes départementales, le règlement de la voirie du département impose une marge de recul de 35 mètres en dehors des espaces urbanisés (en zone naturelle et agricole) et de 20 mètres au sein de ces espaces (et des espaces d'urbanisation future).

Ainsi, dans le cadre du PLU, les marges de recul le long de la RD 158 et de la RD 765 ont été indiqués.

5. La marge de recul des cours d'eau.

Dans le cadre de son objectif de protection des zones humides, des cours d'eau et des espaces boisés de son PADD (action 2, orientation 3), la commune a choisi de suivre les recommandations du SAGE et de la Charte Agriculture et Urbanisme du Morbihan.

Ainsi, elle indique dans son règlement graphique une marge de recul de 35 mètres de part et d'autre des cours d'eau identifiés au cours de l'inventaire (approuvé par délibération du Conseil Municipal du 12 avril 2012). Cette marge de recul est une marge de recul d'inconstructibilité.

Dans le règlement écrit, les comblements, les affouillements, les exhaussements, les constructions nouvelles, les installations et travaux divers sont interdits dans cette marge de

recul. Les extensions des constructions existantes et les travaux et aménagements pour les équipements publics ou d'intérêt général sont autorisés sous réserve que soient prévues des mesures afin de limiter l'écoulement des eaux pluviales vers le cours d'eau. L'objectif étant de protéger le cours d'eau de pollutions nouvelles.

Par ailleurs, en matière de classement sur le règlement graphique, les marges de recul situées en zone naturelle ont été représentées sous la forme d'une marge de recul, sans zonage spécifique (zone Na ou NzH). En zone agricole, ces espaces ont été classés en zone Ab, pour assurer leur protection vis à vis des constructions, conformément aux recommandations de classement de la Charte Agriculture et Urbanisme du Morbihan

Cette inconstructibilité permet d'assurer la protection de ces espaces fragiles, en accord avec le PADD de la commune.

6. La protection des rez-de-chaussée commerciaux

Une réflexion a été menée par la commune pour mettre en place une protection de ces commerces en centre-bourg. En effet, ceux-ci participent à la fois au renforcement du lien social mais aussi à l'animation du bourg. Ainsi, tous les commerces existants ont été répertoriés dans le cadre du diagnostic et leur protection se traduit de la manière suivante :

- Mise en place d'une protection des rez-de-chaussée commerciaux : les commerces en centre-bourg ont été repérés au règlement graphique et une protection a été inscrite dans le règlement écrit. La transformation de surfaces de commerces ou d'artisanat en RDC sur rue en destination autre que le commerce ou l'artisanat est interdite.

Dans le centre-bourg, tous les commerces protégés sont situés à proximité de la place de l'église, c'est à dire dans un rayon de proximité, accessibles par un piéton et desservis par les transports en commun.

7. Les zones de protection au titre de l'archéologie

Dans le cadre de son avis, l'Etat a ajouté une protection supplémentaire en matière de protection des sites archéologiques. A cette fin, de nombreuses parcelles ont été répertoriées comme intégrant le périmètre de protection archéologique de type 1. Il s'agit de la protection d'une ancienne voie romaine (n°20663 / 50 021 0003) Vannes-Quimper, qui fait l'objet d'une section unique du Ruisseau u Pont Roc'h à Ty Ru.

En raison de son étendue importante, cette protection est indiquée sur l'annexe du règlement graphique (surcharge du règlement graphique trop importante)

La zone de protection 1 est représentée par un aplat de couleur jaune clair et correspond à la zone de saisie du Préfet de Région (DRAC Bretagne – service archéologique) dans le cadre des l'instruction des projets d'aménagements, ouvrages, constructions et travaux, en application des procédures d'archéologie préventive précisées dans le livre V du Code du Patrimoine.

Par ailleurs, les dispositions générales du règlement écrit rappellent les obligations principales relatives à la protection des sites et des gisements archéologiques.

Les parcelles concernées sont les suivantes :

Nature de la protection	Parcelles concernées par la protection
<p>Site archéologique de type 1</p>	<p>- ZH0283, ZH0284, ZH0285, ZH0286, ZH0322, ZH0218, ZH0266, ZH0265, ZH0222, ZH0224, ZH0229, ZH0230, ZH0231, ZH0232, ZH0233, ZH0225, ZH0051, ZH0050, ZH0234, ZH0437, ZH0436, ZH0325, ZH0324, ZH0318, ZH0319, ZH0326, ZH0323, ZH0320, ZH0321.</p> <p>- A0273, A0274, A0271, A0272.</p> <p>- ZH0241, ZH0115, ZH0250, ZH0208, ZH0065, ZH0213, ZH0214, ZH0116, ZH0216, ZH0209, ZH0160, ZH0273, ZH0272, ZH0406, ZH0411, ZH0403, ZH0402, ZH0300.</p> <p>- A0797, A0351, A0645, A0346, A0348, A0619, A0746, A0646, A0796, A0784, A0344, A0349, A0647, A0648, A0649, A0650, A0651, A0356, A0790, A0345, A0747, A0855, A0347, A0798, A0854, A0585, A0589, A0856, A0618.</p> <p>- ZH0212, ZH0211, ZH0210.</p> <p>- A0334, A0812, A0803, A0329, A0581, A0810, A0339, A0341, A0340, A0336, A0809, A0333, A0332, A0331, A0330, A0808, A0325, A0327, A0337, A0807, A0813, A0814, A0858, A0811.</p> <p>- ZE0093, ZE0094, ZE0095, ZE0092.</p> <p>- A0320, A0322, A0321.</p> <p>- ZC0290, ZC0168, ZC0173, ZC0167, ZC0169, ZC0197, ZC0170, ZC0172, ZC0044, ZC0208, ZC0289, ZC0215, ZC0283, ZC0282, ZC0292, ZC0300, ZC0291, ZC0212, ZC0220, ZC0226, ZC0213, ZC0228, ZC0221, ZC0210, ZC0249, ZC0013, ZC0046, ZC0017, ZC0019, ZC0032, ZC0033, ZC0036, ZC0031, ZC0259.</p> <p>- ZD0010, ZD0037, ZD0014, ZD0012, ZD0011, ZD0013.</p>

III. L'élaboration des orientations d'aménagement et de programmation

Conformément à la loi 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (dite Grenelle 2) et au nouvel article L123-1-4 du code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme comporte des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Les orientations d'aménagement et de programmation se situent dans une perspective pré-opérationnelle, sans que les conditions de procédures, ni de montage financier ne soient connues.

Elles sont opposables, dans leurs principes, aux opérateurs et permettent de traduire concrètement les orientations du PADD, par des choix d'aménagement permettant leur mise en œuvre sur le terrain. Les projets d'aménagement et constructions devront être compatibles avec l'Orientations d'Aménagement et de Programmation définie sur le secteur concerné.

Alors que le règlement écrit du PLU a tendance à s'assouplir pour permettre les réalisations favorables aux économies d'énergie et au développement durable, il ne peut plus être la seule forme d'encadrement des projets de renouvellement urbain. Les orientations d'aménagement et de programmation ont alors une importance fondamentale pour permettre d'accompagner et d'encadrer ces projets.

- Elles permettent d'afficher un projet d'intérêt général, en termes de restructuration de l'urbanisation et de dynamisation des cœurs de bourgs, quitte à laisser les particuliers composer progressivement l'objectif visé par une somme de projets individuels articulés entre eux.
- Elles sont un temps de négociation avec l'ensemble de la population et des riverains, et le cas échéant, avec les opérateurs.

Elles peuvent prendre des formes très diverses selon la logique de projet concernée, et le niveau de complexité du projet attendu sur tel ou tel site. Elles s'inscrivent en « zoom » par rapport aux orientations définies dans le PADD, et doivent donc en traduire toutes les exigences.

L'objet des orientations d'aménagement et de programmation peut être potentiellement triple à savoir : aménagement, habitat et transports/déplacements. Il s'agit de déterminer le niveau de prescription pertinent de façon à ce que les enjeux et objectifs d'aménagement soient respectés, tout en gardant le niveau de souplesse nécessaire à la viabilité des projets. Le SCoT exige que les PLU traduisent, dans leurs orientations d'aménagement, cette double approche entre renouvellement urbain et extensions d'urbanisation.

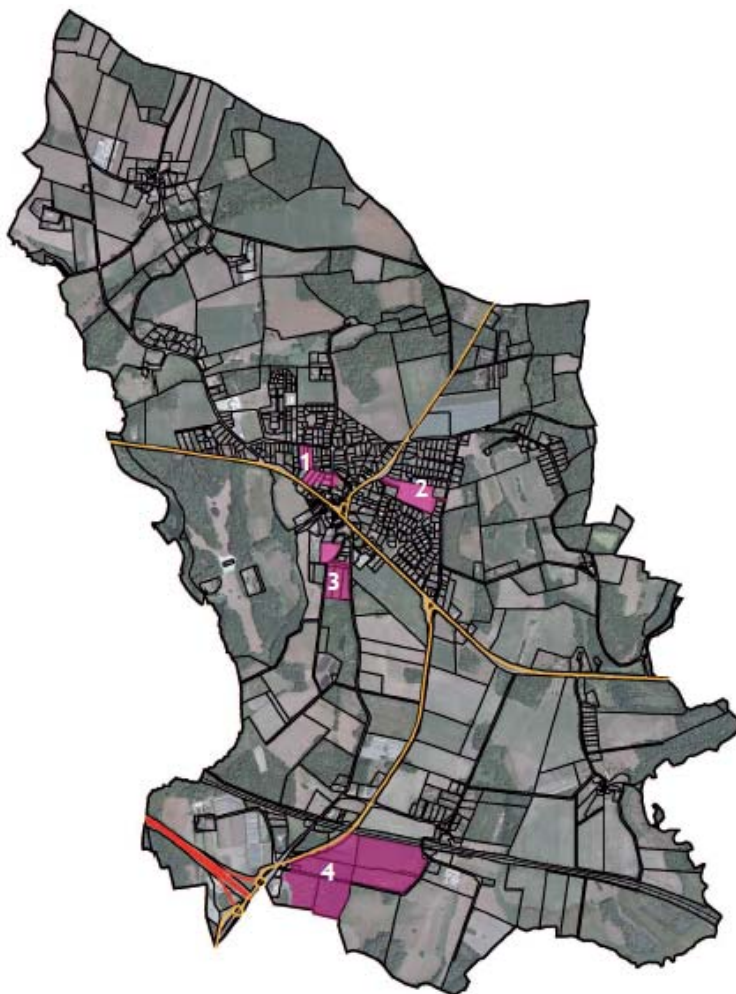
Concrètement, cela implique que l'ouverture des nouvelles zones ne puisse se faire sans une identification préalable du foncier disponible pour le renouvellement urbain. C'est le travail qui a été réalisé sur Brandérion avec l'identification de secteurs à enjeu de densification urbaine.

1. Les zones concernées.

Le document d'orientations d'aménagement et de programmation concerne 2 types de zones:

- Les zones de densification : à l'intérieur de l'espace urbanisé, trois secteurs de densification ont été identifiés par le groupe de travail mis en place pour la révision du Plan Local d'Urbanisme (La Chapelle, la Scierie et une partie du secteur des Ecoles),
- Les zones d'extension d'urbanisation : la zone 1 AU qui concerne la deuxième partie du secteur des Ecoles toutes les zones 1AU (la 2^{ème} partie du secteur des Ecoles et la zone d'activités d'intérêt communautaire de Boul Sapin)

Ces zones sont reprises sur la carte ci-dessous :



2. Les objectifs des OAP destinés à l'habitat

Les orientations d'aménagement et de programmation ont été réalisées à partir d'objectifs communs :

- Dans le respect des orientations générales du PADD : souci d'économie de l'espace, de mixité sociale et fonctionnelle, de préservation des espaces naturels et de maîtrise des déplacements,
- Avec un souci de contextualisation des prescriptions sur l'urbanisation sur chaque secteur : utilisées à toutes les échelles, elles peuvent être d'autant plus précises que les sites sont stratégiques, et que les prescriptions s'inscrivent dans la cohérence d'un projet d'ensemble, dont les implications dépassent souvent largement les limites de la parcelle concernée par le projet,
- Avec une volonté d'enrayer les modes d'urbanisation ayant eu cours sur la commune qui favorisait l'éparpillement des constructions : les nappes pavillonnaires, notamment,
- En compatibilité avec les dispositions du PLH, notamment en termes de densité minimum imposée et de mixité sociale,
- En conformité avec les préconisations du plan de zonage des eaux pluviales.

Les prescriptions concernent :

- Les accès et circulations : ces prescriptions concernent les circulations douces à préserver et à créer, les conditions d'accès au secteur à urbaniser, la desserte automobile des habitations sa priorité est donné aux espaces mixtes et aux liaisons douces : on peut traverser l'ensemble des îlots à pied ou en vélo mais la voiture ne le peut pas. Le tracé « bleu » des OAP pour les liaisons douces est prioritaire sur les accès véhicules : la voiture est tolérée mais pas omniprésente.
- Les espaces communs : en fonction de la capacité d'accueil de la zone et de sa situation par rapport aux espaces publics existants à proximité, les espaces communs ont été qualifiés par secteur. Une obligation de 15 % d'espaces verts est imposée dans le règlement écrit.
- La forme urbaine : selon le contexte et les besoins, des prescriptions sont données sur la typologie architecturale attendue, sur les alignements de façades. Elles doivent permettre les économies d'énergie.

Dans un espace urbain constitué : définir les principes d'organisation qui permettent d'articuler les opérations entre elles et de créer une forme urbaine homogène et cohérente par l'édiction de quelques règles (structuration d'un front bâti continu le long d'une place, implantation des voiries, localisation d'un appareil commercial en accroche de l'existant...). Ces précautions permettent de garantir la lisibilité et la fonctionnalité des espaces ainsi générés, qui peuvent, dès lors, se faire sur la base de maîtrises d'ouvrage privées diverses.

Malgré un socle commun des prescriptions et d'objectifs, chaque orientation a été réalisée avec un esprit propre :

▪ La Chapelle :

Ce secteur est essentiel puisqu'il s'agit du dernier espace aménageable en centre-bourg, à proximité immédiate des services, des commerces et des équipements. L'accent a été mis sur la diversité fonctionnelle voulue sur ce secteur : des commerces sont possibles et encouragés en pied de bâtiment.

Une place importante est laissée aux déplacements doux, puisqu'il n'est pas possible de traverser l'îlot d'est en ouest en voiture. La voiture est cantonnée au nord, empêchant aux parties nord et sud d'être relié par un accès véhicules. Seules les piétons et les vélos pourront rejoindre l'avenue Louis Abbé Le Cam pour aller chercher le bus notamment, profiter des commerces, amener les enfants à l'école ...

Par ailleurs, afin de faciliter l'urbanisation de ce secteur, trois phases ont été représenté sur le graphique, indiquant les limites de découpage pour des opérations d'aménagement d'ensemble. En effet, au vu du nombre très important de propriétaires, cette solution a été trouvée pour permettre une urbanisation au fur et à mesure des acquisitions mais avec un périmètre cohérent permettant de respecter les orientations de l'OAP.

▪ La Scierie :

Ce secteur correspond à un reliquat de deux lotissements. Il a été conçu afin de densifier ce secteur en périphérie du bourg mais également pour raccrocher ces deux

lotissements au bourg, par une urbanisation plus dense. Ainsi, un axe nord-sud permet de relier les quartiers entre eux, avec une obligation de réalisation d'habitat dense afin de construire la rue. Sur cet espace, un soin particulier a été apporté pour préserver les vues et le sud des constructions existantes, notamment par des obligations de respecter l'ensoleillement et les vues.

▪ **Les Ecoles** :

Ce secteur vient compléter l'urbanisation récente du secteur sud et terminer l'urbanisation du sud du bourg. Elle s'inscrit entre les deux nouvelles écoles, amenant ainsi un nouveau quartier d'habitat à proximité des équipements mais également proche des arrêts de bus et rendant la halte ferroviaire rapidement accessibles par l'itinéraire vélo bordant le programme. Ce secteur est composé de deux parties : un secteur en dent creuse et un autre en extension du bourg. Le secteur sud a été limité au strict besoin de la commune en terme de logements.

Ce secteur est également concerné par un emplacement réservé n°7 dont l'objectif est de permettre la réalisation d'une boucle entre l'impasse Claude Philippe et la rue Maréchal Leclerc de Hautecloque afin de fluidifier la desserte automobile et piétonne. Ce secteur va accueillir les deux écoles de la commune, ce qui génère des trafics qu'il faut rationaliser et organiser. Ainsi, l'idée est d'obtenir une circulation en sens unique, en forme de boucle. Pour ce faire, l'entrée de l'impasse Claude Philippe doit être aménagée afin de modifier la « tête d'épingle » formée par la rue et ainsi sécuriser les déplacements. Sur l'ensemble de ces deux rues, il est prévu d'avoir une voie en sens unique pour les voitures, avec une piste cyclable et une voie piétonne sécurisée, séparée de la chaussée. Pour ce faire, l'emplacement réservé n°7 a été inscrit pour pouvoir modifier l'entrée de la rue.

3. La programmation des secteurs d'habitat

Trois zones à vocation d'habitat seront ouvertes à l'urbanisation pendant la durée de vie du présent PLU.

Afin d'étudier la faisabilité de la mise en œuvre des OAP dessinées, le groupe communal a poussé sa réflexion jusqu'à élaborer des plans masse pour chacun des secteurs concernés par une OAP. Ces plans ne sont pas repris dans le document relatif aux OAP afin de laisser une liberté aux concepteurs qui devront tout de même respecter le cadre imposé.

Pendant, afin d'obtenir un nombre de logements minimal dans chacune des zones, correspondant aux besoins de la commune et respectant les objectifs de densité, un tableau récapitulatif a été ajouté à chaque orientation. Ce nombre de logement a été obtenu à partir de la densité nette de chaque opération, qui est calculé selon les critères du PLH :

*La surface aménageable – les espaces communs obligatoires – les voies primaires
(desserte inter-quartier)

= surface d'opération*

Ce calcul a été effectué pour chaque secteur et est rappelé dans un tableau récapitulatif dans le document regroupant l'ensemble des OAP :

- **La Chapelle** : 15 % d'espaces verts ont été retirés car ils sont obligatoires dans le cadre du règlement écrit. Il a été considéré qu'il n'y avait pas de voies primaires sur

cet espace, les accès servant uniquement à la desserte du secteur ou aux déplacements doux. Ainsi, une surface d'opération de 10 181 m² a été dégagée, pour un potentiel de 40 logements correspondant à une densité de 40 logements à l'hectare.

- La Scierie : de la même manière, 15 % d'espaces verts ont été retirés. Par contre, 5% correspondant à la trame de la voie Nord/sud ont été retirés car cette liaison relie les quartiers entre eux et est donc considérée comme une voie primaire (liaison inter-quartier). Par contre, l'axe est-ouest ne sert qu'à la desserte de la zone (la traversée véhicule n'étant pas possible). Ainsi, une surface d'opération de 13032 m² a été dégagée, pour un potentiel de 45 logements correspondant à une densité de 35 logements à l'hectare.
- Les Écoles : 15 % d'espaces verts ont été retiré car ils sont obligatoires dans le cadre du règlement écrit. Il a été considéré qu'il n'y avait pas de voie primaire sur cet espace, les accès servant à la desserte du secteur ou au déplacement doux et l'impasse Claude Philippe ayant déjà été retiré de la surface aménageable. Ainsi, une surface d'opération de 16 402 m² a été dégagée, pour un potentiel de 37 logements correspondant à une densité de 30 logements à l'hectare.

Ainsi, sur ces 3 secteurs d'habitat, un minimum de 122 logements a été programmé pour répondre en partie aux besoins de la commune. En imposant 30 % de logements locatifs sociaux et 20 % de logements aidés, la commune permet une diversification de la population. Par ailleurs, chaque orientation indique une répartition dans la gamme de logements, afin de répondre à l'objectif du PADD de diversifier l'offre de logements et imposer un minimum de réalisation de petits logements notamment.

La majorité des secteurs d'habitat étant en zone U, il n'a pas été effectué de programmation spécifique pour l'ouverture à l'urbanisation.

4. L'orientation d'aménagement et de programmation du secteur de Boul Sapin

a) Les effets du projet sur l'environnement et les mesures de compensation mises en place

L'orientation d'aménagement et de programmation a été conçue, à partir des résultats de l'étude d'impact, afin de réduire les effets du projet sur l'environnement, tout en répondant à la nécessité de créer une offre économique constituant l'entrée orientale de la zone. Ainsi, la réalisation de l'OAP a pris en compte les problématiques suivantes afin de réduire l'effet de la zone :

⇒ Impact du projet sur le milieu naturel :

Les impacts de la zone d'activité sur la flore et la faune peuvent être résumés en 4 points principaux : perte d'habitat, altération des corridors, pollution et dérangement, modifications des régimes hydrauliques globaux. Pour limiter ces effets, l'OAP préserve les lisières boisées du site ainsi que de la partie est du verger et du bocage. Ces mesures permettront de constituer des zones refuges ainsi qu'une connexion écologiques, notamment en ce qui concerne les lisières boisées. Cette connexion permettra ainsi de relier les deux corridors écologiques orientés dans un axe nord-sud, situés à l'est et à l'ouest du site.

Par ailleurs, les mesures écologiques suivantes ont été prises en compte dans l'élaboration de l'OAP afin de limiter au maximum les effets du projet sur l'environnement :

- conservation au maximum des lisières, des haies situées le long du chemin rural, des arbres remarquables et des sujets sur talus pour maintenir les connexions écologiques entre le nord et le sud,
- maintien d'une coulée verte avec plantation de haies multi-stratifiées constituées d'espèces autochtones (sites de recherche de nourriture voire de nidification), pour maintenir des connexions écologiques à l'est du projet,
- maintien et gestion d'un verger conservatoire au nord-est du site,
- mesure de gestion des eaux pluviales qualitative et quantitative,
- maintien d'une zone tampon (lisière) entre la zone humide et l'emprise du projet.

⇒ **Impact du projet sur le milieu humain :**

Bien que n'impactant pas de surfaces agricoles utiles, l'étude d'impact a mis en avant la nécessité d'éviter les conflits d'usage entre l'exploitation agricole située à proximité et la future zone d'activité. Pour ce faire, la voie communale existante, permettant l'accès à l'exploitation et ses habitations est maintenue. Une voie de desserte spécifique sera créée à partir du rond-point existant, permettant ainsi l'accès aux nouvelles activités.

Par ailleurs, le maintien du verger en partie est permet également de préserver un périmètre sanitaire de 100 mètres en direction de l'exploitation, lui permettant ainsi de conserver son potentiel d'extension. De plus, la préservation du verger permettra également de conserver un espace tampon avec les habitations voisines, limitant l'impact de la zone.

⇒ **Impact du projet sur le paysage :**

Afin de préserver la qualité des paysages ruraux alentours, la visibilité du parc depuis les grands axes de circulation ne sera pas recherchée. En effet, le maintien d'une lisière boisée ainsi que des talus existants permettra de limiter l'effet vitrine depuis l'A82 et depuis la RD 158, préservant ainsi l'ambiance naturelle boisée de l'entrée de ville.

Par ailleurs, il est important de rappeler que le projet n'a pas d'impact sur le site Natura 2000 de la Ria d'Étel, sur la ZNIEFF de l'étang de Coëtrivas et sur la ZNIEFF de l'étang de Rodes. En effet, les mesures de réduction d'impact sont favorables à la conservation de la population des différentes espèces présentes sur le site. La nature du projet et les mesures proposées ne remettent pas en cause la conservation des espèces d'intérêt communautaire ayant justifié la désignation des sites Natura 2000 « Golfe du Morbihan, côte ouest de Rhuys » et « Rivière Laïta, Pointe du Talud, étangs du Loc'h et de Lannec ».

b) Les principes d'aménagement mis en œuvre dans l'OAP

L'objectif d'intégration de la zone d'activités au site existant ainsi que d'aménager un nouveau secteur de manière qualitative ont permis de retenir les principes d'aménagement suivants :

- **Préservation de l'ambiance boisée :** pour ce faire, une lisière boisée sera préservée et/ou reconstituée en périphérie de l'opération (bande verte sur le graphique), notamment pour éviter l'effet vitrine. De même, il est envisagé (étude en cours), d'acquérir la parcelle en dessous de l'aire de covoiturage, afin de reboiser cette espace et intégrer ainsi la zone d'activité dans un environnement paysager. De plus, la bande verte, orientée nord-sud, concerne un talus existant qui sera conservé afin de limiter le ruissellement des eaux pluviales en direction de la zone humide située au sud du site. Au nord-est, une partie du verger existant, classée en zone Na, est préservé, permettant le maintien d'une certaine biodiversité sur le site. Cet espace permettra également d'isoler la zone d'activités des constructions existantes et ainsi, de le valoriser, puisque le périmètre sanitaire de 100 mètres de l'exploitation voisine ne permettait pas sa constructibilité.

- Les accès et déplacements : Afin de sécuriser les déplacements, un accès unique depuis la voie conduisant à la station Total, embranchée sur un giratoire ainsi que l'aménagement d'un chemin piétons en direction de la gare sont prévus. La voie communale existante est conservée pour permettre un accès à l'exploitation agricole différencié de celui de la zone d'activités. L'ambiance « allée forestière de cette voie sera maintenue, avec un regroupement des accès aux parcelles, ménageant ainsi les linéaires boisés. Un profil différent pour chaque type de voirie sera effectué dans le cadre de la Zone d'Aménagement Concerté afin d'établir une hiérarchisation des espaces publics. Les modes de déplacements alternatifs à la voiture sont favorisés, notamment avec une obligation de réalisation de stationnement vélo pour les constructions nouvelles et en intégrant les déplacements doux dans les projets (étude sur les possibilités de franchissement de la départementale pour rejoindre la gare, connexion à l'aire de covoiturage, etc...). Enfin, pour sécuriser le trafic sur la route départementale, aucun accès véhicule ne sera autorisé à partir de cet axe (article 1AU 3)
- Réseaux : La question de la pollution lumineuse devra être intégrée à la conception des espaces publics. Un juste équilibre en matière d'éclairage entre le besoin des entreprises et la préservation de l'environnement sera préconisé pour les projets d'implantation d'entreprises. Le quartier d'activités sera relié au lagunage communal conformément au plan de zonage eaux usées. Il est également demandé une réinterprétation du fossé pour le recueil des eaux superficielles et une recherche minimale de l'imperméabilisation des sols, notamment en limitant les aires de circulation et de stationnement au minimum et en favorisant l'utilisation de matériaux perméables pour faciliter l'écoulement des eaux pluviales. La zone d'activité sera reliée à la station d'épuration existante, exigeant une maîtrise des effluents émis par les entreprises : en cas de charge trop importante, celles-ci devront prévoir un prétraitement avant le rejet au réseau public.
- Implantation : l'implantation des constructions devra être cohérente avec une démarche de développement durable et répondre aux objectifs de densité sur les zones d'activités. Ainsi, sera favorisé le regroupement des espaces bâtis, proche de l'espace public : construction à au moins 3 mètres des linéaires boisés en bord de voie. L'implantation en limite séparative sera préconisée mais pas imposée, afin de préserver une frontière végétale entre les constructions et la bande boisée obligatoire. Ainsi, il faudra éviter l'implantation au centre de la parcelle et inciter la surélévation des locaux. Pour ce faire, la hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres afin de limiter l'impact visuel de ces entreprises. Par ailleurs, dans un objectif de densification, il n'est pas fixé de minimum parcellaire et les divisions de parcelles seront rendus possibles, afin de prévoir la mutabilité de la zone à long terme.
- Intégration des constructions : en terme d'architecture, il est demandé que les constructions s'intègrent au contexte végétal grâce à une architecture ayant recours à des matériaux sains et de tonalité réfléchissant peu la lumière. Le recours aux couleurs sombres sera encouragé, avec une utilisation ponctuelle de couleur vive. Un cahier des charges plus prescriptif sera mis en place, notamment pour valoriser des formes architecturales sortant de la traditionnelle « boîte » et intégrer les performances énergétiques dans la conception des bâtiments : il est demandé que les constructions s'intègrent dans des volumes simples et fractionnés pour éviter « l'effet de barre ».
- Programmation : l'objectif est une viabilisation en une seule phase à partir de 2015, avec une offre foncière d'environ 80 000 m² cessibles, sur un périmètre opérationnel de 10.96 ha. Le découpage des lots sera effectué au fur et à mesure, afin de s'adapter au maximum au besoin des entreprises : la taille des terrains sera essentiellement liée au type d'activité accueillie. Sera favorisé, l'accueil d'activités qui requièrent une facilité d'accès à la voie rapide, dont le process nécessite un traitement d'ensemble de plain-pied, en excluant les petites activités artisanales. Pour ces dernières, leur implantation sera favorisée dans la zone artisanale communale. En parallèle, l'article 1AU 1 du

règlement écrit interdit les constructions à usage de commerce, afin de préserver le commerce en centre-bourg.

L'objectif de l'orientation d'aménagement et de programmation ainsi que du règlement écrit est de garantir le minimum voulu en terme d'aménagement, à savoir, une zone d'activités intégrée dans l'environnement existant, forte de son caractère boisé. La Zone d'Aménagement Concerté, pourra aller plus loin sur ces thématiques, notamment par l'élaboration d'un cahier des charges spécifique.

IV. Le bilan de la consommation d'espace du PLU

Afin de limiter la consommation de l'espace, la commune a privilégié le renouvellement urbain et la densification des dents creuses comme levier essentiel dans la constitution d'un urbanisme plus compact avec une urbanisation à proximité du centre-bourg.

1. La consommation d'espace

⇒ La consommation d'espace pour l'habitat

Le tableau ci-dessous présente, pour la partie habitat, les prévisions d'espaces consommés :

Habitat	Secteurs	Surface consommée (en ha)	Nombre de logements	Densité à l'hectare	Surface agricole consommée (en ha)	Observations
Ua	La Chapelle	1,2	40	40	0	Densification au centre bourg (dent creuse)
Ub	La Scierie	1,6	45	35	0	Densification entre 2 opérations récentes (dent creuse)
Ub/1AUa	Les Ecoles	1,93	32	30	0,88	1 partie en densification et une en extension sur une parcelle agricole
Total		4,73	117	35	0,88	

Il est à souligner que la majorité de la consommation de l'espace pour l'habitat est situé dans le périmètre du bourg et qu'il n'est consommé que **0,88 ha d'espaces agricoles.**

⇒ La consommation d'espace pour les activités économiques et les équipements publics

Concernant les activités et les équipements publics, le tableau ci-dessous reprend les prévisions de consommation d'espace :

Activités / Equipements	Dénomination	Surface consommée (en ha)	Surface agricole consommée (en ha)	Observations
1AUi et Na	Boul Sapin	10,96	4,9	Seuls 4,9 ha sont cultivés (vergers) mais non déclarés en SAU ni répertoriés par le diagnostic agricole. Reste 6,4 en bois
Ub	Extension cimetière et école	0,49	0,49	1 exploitation concernée
Total		11,45	5,39	

D'ailleurs, il est à noter que le projet communautaire représente **66 %** de l'espace consommé par le projet de PLU. Cet espace représentant 7 % du besoin de foncier au niveau communautaire, l'ensemble des 10,96 ha consommés sur Brandérion ne peuvent être entièrement imputés à la commune. Ainsi, pour diminuer sa consommation d'espace propre, Brandérion a réalisé de nombreux efforts pour réduire au minimum des besoins les espaces ouverts à l'urbanisation : ainsi elle ne consomme que **5,55 ha** pour son propre projet communal.

Le projet de PLU consomme ainsi :

- 4.05 ha en dent creuses,
- 6.27 ha en zone agricole,
- 6.4 ha en zone naturelle.

Ainsi, il est estimé que le présent projet de PLU occasionnera une consommation totale d'espace de **16,18 hectares** sur les 13 prochaines années, ce qui est conforme aux objectifs de réduction de la consommation d'espace des lois portant Engagement National pour l'Environnement, au regard de 17,56 hectares consommés sur les 10 dernières années.

2. La consommation de l'espace agricole

Le tableau ci-dessous indique, pour chacune des nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation mais aussi pour les zones déjà urbanisées, les consommations d'espaces agricoles et le nombre d'exploitations concernées.

Type de zonage au PLU	Dénomination	surface brute (ha)	Consommation d'espace (ha)	Consommation d'espace agricole (ha)	Observations
Ua	La Chapelle	1,2	0	0	
<i>sous total Ua</i>		1,2	0	0	
Ub	La Scierie	1,6	0	0	
	Les Ecoles	0,61	0	0	
	Extension cimetière + école	0,49	0,49	0,49	1 exploitation concernée
<i>sous total Ub</i>		2,7	0,49	0,49	1 exploitation concernée
1AUa	Les Ecoles	0,88	0,88	0,88	1 exploitation concernée
<i>sous total 1AUa</i>		0,88	0,88	0,88	1 exploitation concernée
1AUi et Na	Boul Sapin Zone d'activités communautaire	10,96	10,96	4,9	Seule 4,9 ha sont cultivés en verger par l'agriculteur voisin (non répertorié par le diagnostic agricole de la Chambre d'agriculture). Reste 6,4 ha de bois
<i>sous total 2AUi</i>		10,96	10,96	4,9	

Le projet de PLU prévoit la consommation **de 6.27 hectares d'espaces agricoles** sur l'ensemble du territoire communal, ce qui représente **2.2 %** de l'espace agricole de la commune. Pour rappel, l'hectare consommé pour la réalisation de l'extension du Parc d'Activités est en friches depuis 20 ans et les 4.9 hectares consommés pour la zone

d'activités ne sont pas répertoriés à la PAC et n'ont pas été relevés comme espaces agricoles par la Chambre d'Agriculture. Les espaces consommés ne mettent aucune exploitation de la commune en danger, les espaces étant pris sur 4 exploitations différentes et représentant une infime partie de leur exploitation.

Pour rappel, sur les 10 dernières années, **11,7 hectares d'espace agricole** ont été consommés.

On constate ainsi que l'objectif de réduction de 30 % de la consommation d'espace agricole à destination de l'urbanisation fixé par le Préfet du Morbihan en réponse aux lois ENE et MAP, est atteint. En effet, la commune a réduit sa consommation d'espace agricole **de 40 %.**

The background of the page is a photograph of a rural landscape. In the foreground, there is a field of tall, golden-brown grass. In the middle ground, there are several houses with grey roofs. In the background, a church with a tall, pointed spire is visible, surrounded by trees. The sky is blue with some white clouds. The entire image is framed by a thin black border.

TITRE 7

COMPATIBILITE

DU

PLU

TITRE 7 Compatibilité du PLU

I. La prise en compte des principes généraux du Code de l'Urbanisme

Le PLU est un document d'aménagement qui traduit, par des règles et servitudes d'occupation du sol, le projet de développement de l'espace rural et de mise en valeur de la commune. Il permet donc de fonder une politique locale d'aménagement tout en gardant sa vocation de gestionnaire de l'espace.

En application de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, les explications des choix retenus doivent être établies vis-à-vis des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme.

Les principes fondamentaux définis à l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme peuvent être résumés ainsi :

- Premier principe : l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestière, la protection des espaces naturels et paysages, d'autre part, et enfin la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables, en respectant les objectifs de développement durable,
- Deuxième principe : la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat en prévoyant des capacités de constructions et de réhabilitations suffisantes pour la satisfaction sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que les équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat, des objectifs d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications numériques ainsi que les moyens de déplacements et de gestion des eaux.
- Troisième principe : la réduction des émissions de gaz à effet de serre, une utilisation économe de l'espace et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins en déplacements et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, des sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

La loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (Loi ENE), dite Grenelle II assure la mise en œuvre des objectifs fixés par la loi Grenelle I. Elle favorise un urbanisme économe en ressources foncières et énergétiques en renforçant le Code de l'Urbanisme en tant qu'outil du développement et de l'aménagement durables des territoires et de lutte contre l'étalement urbain.

Elle complète l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme pour atteindre les objectifs visant à :

- Freiner l'étalement urbain et la consommation de l'espace, notamment grâce à un développement urbain maîtrisé,
- Préserver et permettre la remise en bon état des continuités écologiques,

- Contribuer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre, notamment grâce à des objectifs de répartition géographiquement équilibrés et en diminuant les obligations de déplacements au travers le développement des transports collectifs.

Les choix retenus dans le PLU se résument comme suit :

- Un développement urbain maîtrisé, tant dans sa forme que dans son rythme, par l'élaboration d'orientations d'aménagement et de programmation pour chacune des zones à urbaniser et pour chacun des secteurs à enjeux situés dans le tissu urbain, en dent creuse, permettant de limiter l'étalement urbain.
- La préservation des espaces agricoles en affirmant un espace agricole fort.
- La protection des espaces naturels et des paysages, le PLU a porté une attention particulière à la préservation de ces espaces : protection des espaces inventoriés (zones humides, cours d'eau, espaces boisés, espaces naturels sensibles), prise en compte de la ressource en eau (protection des captages d'eau potable, marge de recul de 35 m de protection autour des cours d'eau, ...), prise en compte des risques et protection des paysages (protection d'éléments du paysage, recensement des éléments du patrimoine, ..).
- La gestion des eaux en tenant compte des préconisations du SDAGE, en renforçant la protection de la ressource et du réseau hydrographique, en favorisant une moindre imperméabilisation des sols.
- La satisfaction des besoins en logements présents et futurs, passant par la diversification des fonctions urbaines et la mixité sociale : la commune respecte les objectifs du PLH, notamment concernant le logement aidé (location et accession).
- Le confortement de l'activité touristique en maintenant les conditions de son attractivité (qualité des paysages et ambiance rurale).
- Les besoins en équipements publics : en menant une politique d'acquisition foncière par la mise en place d'emplacements réservés.
- Le développement des activités commerciales en proposant la mise en place de protection du linéaire commercial.
- Le développement des activités économiques et de l'emploi par la création de zones d'activités permettant d'accueillir de nouvelles entreprises sur le territoire.
- La sauvegarde du patrimoine bâti en remettant en application le permis de démolir sur le territoire communal, en délimitant les secteurs bâtis traditionnels et en application d'un règlement adapté, en permettant le changement de destination des bâtiments à valeur patrimoniale et architectural en zone agricole.
- La maîtrise des déplacements : en prenant en compte le PDU, en inscrivant des cheminements doux dans les orientations d'aménagement et de programmation, en prévoyant le stationnement des deux roues dans le règlement, en inscrivant un emplacement réservé à la réalisation d'une aire de covoiturage,
- La prise en compte des risques et des nuisances, notamment les nuisances sonores des infrastructures routières et ferrées.

Le PLU est ainsi compatible avec les dispositions de l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme.

Le PLU de Brandérion vise à maintenir et à conforter les grands équilibres de son territoire, où ville et campagne se côtoient, où le secteur agricole est toujours présent.

Il prend en compte les besoins de la collectivité en matière d'habitat exprimés par le PLH et des besoins en terme d'activité : agriculture, activités et services. Il propose un équilibre entre développement démographique, rationalisation des déplacements et prise en compte de la zone rurale au travers des choix d'extension présentés.

Il assure la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité, la restauration et la préservation des continuités écologiques en tenant compte des études menées à l'échelle intercommunale, communale et des différents inventaires des zones humides et cours d'eau menés sur le territoire. Une attention particulière a été portée à la protection de la trame verte et bleue, notamment de l'urbanisation.

Il en découle une gestion économe du territoire au travers d'une urbanisation raisonnée. Il fixe également l'objectif de diversification de l'habitat pour garantir une meilleure mixité sociale.

Il favorise les déplacements doux, prend en compte la gestion des flux automobiles préconisées par le PDU et promeut l'urbanisme et la construction durable dans les projets d'urbanisme : l'ensemble des futurs secteurs d'habitat repérés par une orientation d'aménagement et de programmation est situé à moins de 300 m d'un arrêt de bus.

Il est ainsi compatible avec les dispositions de l'article L. 110 du Code de l'Urbanisme.

L'article 19 de la loi Grenelle II modifie les articles du Code de l'Urbanisme relatifs aux Plans Locaux d'Urbanisme. Le PLU est renforcé autour de 6 axes dont :

- L'obligation de compatibilité et de prise en compte de nouveaux documents : les schémas régionaux de cohérence écologique et les plans climat-énergie territoriaux lorsqu'ils existent,
- Une réorganisation des documents constitutifs du PLU pour une meilleure prise en compte des objectifs de développement durable,
- La trame verte et bleue.

Ces éléments sont pris en compte dans le présent PLU.

Le PLU de Brandérion répond aux obligations de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme en définissant un ensemble de zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles en tenant compte des servitudes d'utilités publiques, tout en préservant la qualité des paysages.

Il comporte un projet d'aménagement et de développement durables qui explicite les objectifs de la municipalité en terme de développement urbain. Ce projet a été élaboré en tenant compte des contraintes d'urbanisation existantes sur le territoire et des potentialités de développement à long terme. Il ménage ainsi le caractère durable du développement.

Il prévoit d'autre part la définition d'un ensemble de règles définissant les conditions d'implantation des constructions en fonction des caractéristiques urbaines ou paysagères à préserver.

Le PLU est aussi compatible avec les différents documents supra-communaux s'appliquant sur le territoire et inscrits au L.123-1 (voir ci-après)

⇒ Compatibilité de la modification n° 1 du PLU avec la loi portant Engagement National Pour l'Environnement (ENE)

La loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (loi ENE), dite Grenelle II assure la mise en œuvre des objectifs fixés par la loi Grenelle I. Elle favorise un urbanisme économe en ressources foncières et énergétiques en renforçant le code de l'urbanisme en tant qu'outil du développement et de l'aménagement durables des territoires et de lutte contre l'étalement urbain.

Elle complète l'article L 121-1 du code de l'urbanisme pour atteindre les objectifs visant à :

- Freiner l'étalement urbain et la consommation de l'espace, notamment grâce à un développement urbain maîtrisé ;
- Préserver et permettre la remise en bon état des continuités écologiques ;
- Contribuer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre, notamment grâce à des objectifs de répartition géographiquement équilibrés et en diminuant les obligations de déplacements au travers du développement des transports collectifs.

A travers le projet de création d'une Zone d'activité d'intérêt communautaire dans le secteur de Boul Sapin, l'agglomération répond bien aux objectifs de la loi ENE :

- Il permet une gestion économe du territoire, préservant les surfaces agricoles utiles et optimisant des infrastructures routières déjà en place (échangeur 4 accès, route nationale),
- Il favorise les déplacements doux (liaisons piétonnes, train, covoiturage) et promeut l'urbanisme et la construction durables dans les projets d'aménagement.
- Il préserve et met en valeur les milieux naturels et des paysages, la biodiversité en prenant en compte le bocage existant, en préservant un verger et en s'éloignant de la trame verte et bleue.

Par ailleurs, en application de la loi ENE et du décret du 23 août 2012, les procédures de modifications des PLU sont soumises à évaluation environnementale, dans les cas suivants :

- la commune comporte un site Natura 2000,
- la commune est une commune littorale,
- si la modification affecte de façon significative un site Natura 2000.

La commune de Brandérion ne comporte pas de site Natura 2000 et n'est pas une commune littorale. Toutefois, le site Natura 2000 de la Ria d'Étel se trouve dans un rayon de 5 km du projet. L'étude d'impact réalisée sur la zone a permis de mesurer les impacts du projet sur le site Natura 2000. Une notice d'incidence a été réalisée et a permis d'aboutir à la conclusion suivante :

« L'analyse écologique menée a montré l'utilisation du site par le Grand Murin. Au regard de son comportement et de sa présence, il existe une relation fonctionnelle diffuse entre l'aire d'étude et les sites Natura 2000 les plus proches. La nature de cette relation est inhérente à la matrice écologique que joue la mosaïque d'habitats naturels ouverts et fermés (mosaïque de prairies, cultures et boisements).

De par sa conception (conservation des linéaires de haies), le projet préserve cette relation fonctionnelle afin notamment de ne pas engendrer des incidences significatives sur

- *la conservation des espèces d'intérêt communautaire des sites « Chiroptères du Morbihan ».*

Pour cette espèce, mais aussi pour les autres habitats et espèces d'intérêt communautaire détaillées dans la présente notice, le projet n'est pas en mesure de remettre en cause les engagements de l'Etat français sur la conservation de l'intégrité du réseau Européen Natura 2000. »

Le projet, comme l'indique l'étude d'impact et la notice d'incidence réalisées, n'ayant aucun impact sur le site Natura 2000, une évaluation environnementale n'est pas obligatoire. L'étude d'impact réalisée dans le cadre de la procédure de ZAC est donc suffisante.

II. La Loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement

L'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme pose un principe d'inconstructibilité dans une bande de 100 mètres de part et d'autres des axes routiers à grande circulation (autoroutes, voies express).

Brandérion est concernée par cette disposition pour la RN 165 (A 82). Ainsi, une marge de recul de 100 mètres est imposée le long de la RN 165 (A 82).

En outre, des marges de recul sont imposées par le Conseil Général autour des voies départementales. Elles sont prises en compte dans le zonage du présent PLU. Le long de la RD 158 et de RD 765, une marge de recul de 35 mètres est imposée dans les zones agricoles et naturelles et une marge de recul de 20 mètres est imposée dans les zones d'urbanisations futures et le long du Parc d'Activités de la Gare.

⇒ Compatibilité de la modification n°1 du PLU :

La modification du Plan Local d'Urbanisme n'engendre pas de modification des marges de recul définis à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme. Par conséquent, elle est compatible avec la Loi Barnier.

III. La compatibilité avec les documents supra-communaux

1. La compatibilité avec le SDAGE Loire-Bretagne

Le Schéma Directeur de Gestion et d'Aménagement des Eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne a été approuvé le 18 novembre 2009 pour la période 2010-2015. Le SDAGE fixe les orientations en matière de prise en compte de l'eau et des milieux aquatiques sur l'ensemble du territoire du Bassin. Le PLU de Brandérion tient compte des 15 questions importantes du SDAGE et de ses orientations fondamentales, dans la mesure où elles relèvent de son champ d'application.

1C – limiter et encadrer les créations de nouveaux plans d'eau : le règlement interdit la création de nouveaux plans d'eaux dans les zones humides et dans les marges de recul de 35 m le long des cours d'eau.

3D – améliorer les transferts des effluents collectés à la station d'épuration et maîtriser les rejets d'eaux pluviales

En réduisant les rejets d'eaux pluviales : le règlement du PLU impose que les espaces de stationnement des véhicules soient réalisés en matériaux drainants ; en outre, il demande à ce que les eaux pluviales soient prioritairement gérées sur chaque parcelle bâtie par la réalisation d'un dispositif de stockage, complété par un dispositif d'infiltration dans le sol. Ainsi, les rejets d'eaux pluviales aux réseaux existants seront limités.

En complément de ces prescriptions valables sur tout le territoire, les études réalisées dans le cadre du schéma directeur des eaux pluviales élaboré par la commune ainsi que le zonage des eaux pluviales, annexé au présent PLU et traduit dans le présent règlement, ont repéré des secteurs sensibles aux risques de débordement de réseaux. Dans ces secteurs ainsi que dans tous les nouveaux secteurs d'urbanisation, des débits de fuite seront imposés et des ouvrages de rétention d'eaux paysagers devront être réalisés.

Cohérence entre le plan de zonage d'assainissement et les prévisions d'urbanisme : les zones d'extension d'urbanisation pour l'habitat sont prévues dans des secteurs desservis par l'assainissement collectif. En outre, les prévisions d'urbanisation sont en adéquation avec les capacités de la station d'épuration. Sa capacité est de 1200 équivalents habitants. A ce jour, la capacité résiduelle de la station est actuellement de 520 éq-hab. Le diagnostic du plan de zonage assainissement indique que sa capacité de traitement ne sera pas atteinte à un horizon 15/20 ans. Elle atteindrait 1080 éq-habitants, avec 450 habitants supplémentaires (180 logements), soit 74 % de sa capacité (fourchette haute estimée) Avec ces chiffres, la station a également la possibilité d'accueillir les 2 futures zones d'activités.

8A – préserver les zones humides : le PLU intègre dans son règlement graphique les zones humides recensées lors des différents inventaires et inventaires complémentaires menés sur l'ensemble du territoire communal et validés par délibération du conseil municipal le 12 avril 2012. Le règlement s'appliquant à ces zones les protège strictement en interdisant les affouillements et exhaussement du sol, le drainage et les constructions.

En ayant notamment réalisé ou mis à jour ses zonages d'assainissement des eaux pluviales et des eaux usées, en ayant réalisé un inventaire des cours d'eau et un inventaire des zones humides, en ayant pris en compte les eaux pluviales dans les documents constitutifs de son PLU, la commune de Brandérion se veut compatible avec le SDAGE.

⇒ **Compatibilité de la modification n°1 du PLU :**

La modification intègre dans l'aménagement de la zone la thématique de l'eau, avec une gestion raisonnée et qualitative, qui ne remet pas en cause les objectifs communaux sur le sujet. Un recueillement des eaux superficielles par fossé est imposé, avec une maîtrise des surfaces imperméabilisées et des débits de fuite, conformément au plan de zonage d'assainissement pluvial. Elle est donc compatible avec les objectifs du S.D.A.G.E.

2. La compatibilité avec le SCoT du Pays de Lorient

Les textes réglementaires imposent la compatibilité entre les documents communaux et les documents supra-communaux. Cette compatibilité concerne en particulier le SCoT du Pays de Lorient approuvé le 18 décembre 2006.

a) La grille d'évaluation

Le tableau suivant fait état de la compatibilité du PLU de Brandérion avec les principales dispositions du Document d'Orientations Générales (DOG) du SCoT du Pays de Lorient.

Point de compatibilité		Rapport de présentation	PADD	Règlement écrit et graphique	Orientations d'aménagement et de programmation
Économiser l'espace pour assurer l'aménagement foncier, urbain et économique du territoire	Gérer strictement la consommation d'espace	Évaluation et analyse de la consommation d'espace sur les 10 dernières années.	Densification et renouvellement au centre-bourg.	Implantation en limites séparatives ou à 1,20 m (en l'absence de vues) ou à 1,90 m (avec des vues) dans les zones d'habitat.	Réalisation d'OAP sur les futurs secteurs d'habitat en dent creuse et en extension.
	Garantir un aménagement économique, rigoureux et économe de l'espace	Évaluation des potentialités de densification des espaces bâtis.	Maîtrise du foncier.	Positionnement des secteurs d'habitat dans le bourg ou en continuité et à proximité immédiate des transports en communs.	Densité minimale imposée suivant les préconisations du PLH de Lorient Agglomération.
	Préserver une agriculture dynamique et porteuse d'identité	Élaboration d'un diagnostic agricole.	Urbanisation des hameaux contenue dans leur périmètre. Maintien d'une activité agricole. Préservation des sièges d'exploitation. Affichage de la vocation agricole des espaces concernés. Préservation de l'utilisation agricole des bâtiments.	Pas de superficie minimale de terrain Localisation des zones d'activités en fonction des orientations du SCoT Sièges d'exploitation agricoles en zone agricole, mise en place d'inconstructibilité dans les périmètres sanitaires des exploitations	Mixité de l'habitat, de ses formes et des fonctions urbaines imposées.

Maîtriser les déplacements à la source par une urbanisation rationnelle	Maîtriser les déplacements	Implantation de l'urbanisation proche du centre-bourg et des équipements. Analyse des déplacements. Inventaire des besoins. Identification des itinéraires doux.	Liaisons structurantes piétons/vélos dans le bourg et en direction des hameaux Accessibilité des espaces naturels en modes doux	Zones d'extension de l'urbanisation à proximité des transports en commun. Obligation dans les OAP de voies traversantes et reliant les nouveaux secteurs d'habitat à l'existant et au centre-bourg	Principes de maillage et hiérarchisation de la voirie. Liaisons piétonnes à créer.
	Développer les modes de transports alternatifs à l'automobile				
	Valoriser les sites stratégiques en optimisant leur accessibilité				
	Favoriser l'accessibilité du territoire et intégrer les infrastructures de transport				
Répondre aux besoins en logement de tous dans les quartiers de qualité	Offrir à chacun un logement correspondant à ses besoins	Besoins en logement répertoriés et répartis dans les opérations projetées. Diagnostic des commerces existants	Diversifier la typologie des logements Favoriser les espaces communs et le lien social Commerce favorisé en centre-bourg	Reprise des règles du PLH sur la mixité Mise en place de linéaire commercial protégé	Densité et mixité conformes au PLH Liaisons piétonnes et trame verte identifiées maintien du pôle commercial au centre-bourg

b) Les villages et les hameaux

Le SCoT prescrit l'identification du caractère de hameau ou de village selon des critères qui sont la présence d'équipements publics, d'espaces publics, le nombre d'habitations et les caractéristiques des voies. Les hameaux peuvent être confortés dans l'enveloppe du bâti existant et à condition de ne pas porter atteinte à la pérennité d'une exploitation agricole.

Les villages peuvent être renforcés ou développés dans une proportion n'excédant pas 30 % de construction de logements supplémentaires à l'existant. Ainsi, les secteurs urbanisés détachés de l'agglomération ont été classés selon les critères précisés par le SCoT. Aucun village n'a été identifié. En effet, conformément au Document d'Orientations Général du SCoT, un classement a été effectué pour justifier le périmètre des hameaux définis dans le règlement graphique.

c) Le renouvellement urbain et extension d'urbanisation

Le SCoT exige que les PLU traduisent, dans leurs orientations d'aménagement et de programmation, une double approche entre renouvellement urbain et extension d'urbanisation. Concrètement, cela implique que l'ouverture des nouvelles zones ne puisse se faire sans une identification préalable du foncier disponible pour le renouvellement urbain. Ces éléments sont exposés dans le présent rapport de présentation.

d) La compatibilité de la modification n°1 du PLU

Le SCoT (page 63 du DOG) a identifié la zone de Boul Sapin comme un secteur stratégique de développement économique du territoire de l'agglomération : 10 hectares à l'Est de l'échangeur (site de Boul Sapin-Brandérion) et 10 ha au Sud (site de Kermarhan – Nostang)

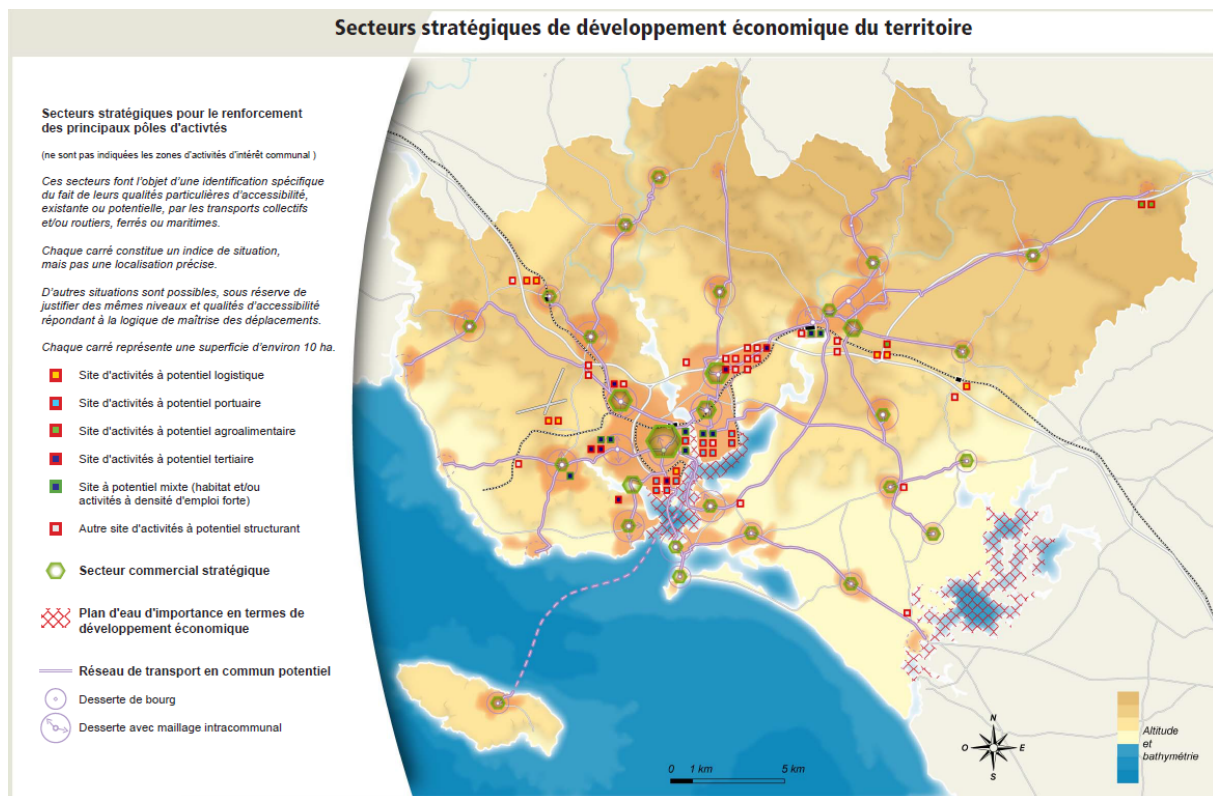
Dans le Document d'Orientations Générales du SCOT (DOG) approuvé en 2006, le Pays de Lorient retient les orientations suivantes:	Le projet de ZAIC de Boul Sapin y répond de la manière suivante:
Identifiée dans le rapport de présentation du SCoT, la ZAIC de Boul Sapin doit répondre aux exigences du territoire en 2025, à savoir « un indispensable développement du foncier urbanisable pour l'économie et l'habitat [qui] doit respecter les espaces naturels et agricoles... ».	La ZAIC vise à la création d'un espace économique de 11ha dont 80000m ² utiles. La ZAIC respectera le cadre environnemental et paysager dans lequel elle s'inscrit en maintenant les lisières boisées, le bocage, un hectare de vergers et en ne consommant aucune Surface Agricole Utile.
Parmi les objectifs du SCoT, il s'agit de ne pas perdre de vue que « les constructions d'aujourd'hui composeront aussi le patrimoine et le paysage de demain ».	Le cahier des prescriptions architecturales, urbaines et paysagères veillera à ce que les constructions s'intègrent dans un contexte végétal et qu'une architecture ayant recours à des matériaux sains et de tonalité réfléchissant peu la lumière soit utilisée.
« Pour éviter de banaliser les paysages, l'urbanisation ne doit pas se développer de manière linéaire, par la juxtaposition successive de bâtiments le long des axes routiers, mais en privilégiant l'aménagement de quartiers structurés »	Le choix de Lorient Agglomération pour la création d'une Zone d'Aménagement Concerté sur ce secteur vise à y maîtriser le foncier et d'y élaborer un projet de Zone d'Activités cohérent et de qualité. Les secteurs identifiés relient les parcs d'activités communaux existants de La Gare à Brandérion et de Kermarhan à Nostang. Le projet viendrait occuper l'espace en profondeur et non sur la longueur de l'axe RN 165.

<p>Il s'agit de répondre aux défis d'aujourd'hui pour le développement économique de demain : « la localisation des zones d'activités et la définition de leur vocation doit contribuer à la mise en œuvre du principe d'une bonne implantation au bon endroit ». (p10).</p> <p>« les terrains proches des échangeurs et bordés par des infrastructures ferrées sont à affecter prioritairement aux équipements logistiques ou aux entreprises faisant fortement appel à la logistique et au stockage (p.62). »</p>	<p>Le projet de ZAIC répond à la feuille de route qu'est le schéma directeur des zones d'activités (2011). Ce document identifie la vocation des zones d'activités selon le principe de la bonne implantation au bon endroit.</p> <p>C'est le cas du secteur de Boul Sapin, l'un des rares sur le territoire de la communauté d'agglomération à disposer d'une halte ferroviaire pour passager. Ce site dispose depuis peu d'un nouvel échangeur performant sur l'A82/RN165, qui fait de ce site un emplacement stratégique pour des activités dites logistiques et industrielles.</p>
<p>En page 22, dans le chapitre « Économiser l'espace pour assurer l'avenir foncier du territoire », le DOG prescrit des :</p> <p>« formes innovantes d'aménagement de zones d'activités (développement de la location, partager des espaces de stationnement, création d'espaces verts...) [qui] doivent concourir à cet objectif d'économie d'espace et de densité préconisée ».</p>	<p>Le découpage des lots au fur et à mesure de la commercialisation vise à céder la juste surface aux entreprises qui souhaiteront s'installer.</p> <p>Le plan des enjeux de la zone ainsi que les préconisations au stade du dossier de création de ZAIC ont vocation de faire de Boul Sapin une zone d'activité exemplaire sur ces sujets.</p> <p>Au-delà, la politique de gestion communautaire intègre d'ores et déjà ces principes d'économie du foncier dans les zones préexistantes.</p>
<p>En page 31-32, « le développement de l'urbanisation et son impact paysager est à maîtriser : [...] En définissant des règles paysagères et architecturales dans les PLU et les schémas d'aménagement des zones d'activités s'appuyant sur les éléments dominants du paysage existant, pour cadrer [...] l'aménagement de nouvelles zones ». Ainsi, plus précisément, il est fait état du secteur de Boul Sapin sur la carte des Axes majeurs du territoire, qui indique plusieurs objectifs :</p> <p>« Réduire les effets de coupure liés aux grands axes routiers (A82) »,</p> <p>« Qualifier les paysages autour des principaux échangeurs »,</p> <p>« Limiter les effets « corridors » liés aux zones d'activités le long de l'A82 »,</p> <p>« Préserver un paysage de qualité le long des voies ferrées » .</p>	<p>Il sera élaboré un cahier des prescriptions architecturales, urbaines et paysagères au stade du dossier de réalisation.</p> <p>La création d'un corridor écologique nord-sud au milieu de la ZAIC est intégrée au projet.</p> <p>Les entrées Nord de l'échangeur seront requalifiées dans le cadre de l'aménagement de la ZAIC et de l'aire de covoiturage.</p> <p>Il est préconisé que la ZAIC ne développe pas d'effet vitrine le long de la RN afin de limiter l'effet corridor.</p> <p>Les boisements seront préservés-crées le long de la voie ferrée au Nord de la ZAIC.</p>
<p>Dans le cadre de la (re)qualification des entrées de villes, « l'intégration paysagère des zones d'activités [...] est à favoriser par un traitement paysager soigné, la qualité architecturale du bâti, l'instauration de marges de recul, l'organisation des espaces de stockage et de stationnement et une maîtrise de l'effet vitrine. Les règlements de lotissement de zones d'activités doivent prévoir des dispositions dans cet objectif. »</p>	<p>Le cahier des prescriptions architecturales, urbaines et paysagères veillera à ce que les constructions et les espaces verts sur parcelles privées soient soignés.</p> <p>La marge de recul loi Barnier sera respectée.</p> <p>Lors du suivi de la commercialisation, le service compétent veillera à l'implantation cohérente et soucieuse de la bonne utilisation du foncier, du bâti sur les parcelles privées.</p>

Le projet doit être attentif à la problématique de l'eau. « Tout rejet doit faire l'objet d'un prétraitement. Une attention particulière est portée sur le traitement des eaux pluviales avant rejet lorsque l'activité de la zone concernée est industrielle et/ou commerciale, ou lorsque le nombre de stationnement est supérieur à 15. » (p37).

Les orientations présentées dans le dossier de création de la ZAC intègrent d'ors et déjà ces éléments. Ainsi, le traitement global des eaux pluviales se fera de manière aérienne. Les bassins de gestion resteront dans les emprises publiques afin de s'assurer de leur bon entretien.

Concernant les eaux usées, la ZAC sera reliée à la lagune communale.



La modification n°1 du PLU s'inscrit dans la continuité des objectifs de l'élaboration du PLU, qui sont conformes aux objectifs du SCOT. Cette modification est donc compatible avec le SCOT.

3. La compatibilité avec le PLH de Lorient Agglomération

Le Programme Local de l'Habitat de Lorient Agglomération a été approuvé le 16 décembre 2011.

Brandérion fait partie du secteur « bourgs avec zones rurales importantes » avec les communes de Pont-Scorff, Cléguer et Languidic, qui a pour caractéristiques : grands ménages, croissance démographique et revenus médians.

Les enjeux associés à ce secteur consistent à :

- Continuer le développement dans les centre-bourgs à proximité des équipements et maîtriser le développement des hameaux.
- Produire des logements sociaux dans les centre-bourgs et les parties agglomérées.

Le PADD du présent PLU, en mettant en avant les objectifs de mixité sociale et de densification des villages et de l'agglomération du bourg, notamment, respecte les orientations du PLH.

Dans le cadre du PLH, l'objectif minimum de production minimum de production pour la commune est de 10 logements par an sur la durée du programme (6 ans).

Avec un objectif d'environ 150 logements à réaliser sur la durée du présent PLU (2025), celui-ci est compatible avec l'objectif du PLH.

Concernant les objectifs de réalisation de logements locatifs aidés et de logements à coût abordable, le présent PLU impose dans les dispositions générales de son règlement des prescriptions suivantes :

« Dans les zones U et AU du territoire communal, les opérations de construction doivent produire au moins 30 % de logement locatif social. La présente règle s'applique aux opérations d'habitat en collectif ou en individuel groupé à partir de 6 logements et/ou équivalent de 400 m² de surface de plancher (le nombre de logements sociaux sera arrondi à l'unité supérieure).

Dans le cas particulier des petites opérations en individuel pure sur lots libres, la règle PLH s'appliquera à partir de 6 lots, un lot sera mis à la disposition d'un bailleur social pour la réalisation d'au minimum 2 logements.

Afin de compléter l'offre de logements locatifs publics, chaque opération doit intégrer une part de logements en accession à coût abordable : le tout (locatif et accession) doit représenter 50 % de l'ensemble des logements de l'opération. Cette obligation concerne toute opération de 30 logements et plus ou 2500 m² de surface de plancher, et les lotissements de 20 lots et plus.

Le coût encadré et le coût abordable seront définis par délibération du conseil communautaire de Lorient Agglomération chaque année. »

En outre, le PLH impose des densités minimum pour les opérations d'aménagement (35 logements à l'hectare) qui seront respectées à travers les prescriptions des OAP. Enfin, un bilan du nombre de logements locatifs aidés sera établi tous les 3 ans au regard de la production de logements neufs sur la commune pour respecter les objectifs visés en terme de mixité sociale.

⇒ **Compatibilité de la modification n°1 du PLU :**

La modification du Plan Local d'Urbanisme ne remet pas en cause les objectifs définis par le PLH, cette dernière ne concernant pas l'habitat.

4. La compatibilité avec le PDU de Lorient Agglomération

Le PLU prend en compte le PDU en vigueur:

- Les secteurs d'urbanisation future sont disposés à moins de 300 mètres d'un arrêt de bus.
- Les orientations d'aménagement et de programmation et le maillage des voies prennent en compte les cheminements doux.

- Le règlement du PLU prend en compte la réalisation de stationnement des deux roues et la réalisation d'espace pour les cycles (pistes cyclables ou voie partagée) dans les opérations nouvelles.

⇒ **Compatibilité de la modification n°1 du PLU :**

Le projet, en proposant le développement d'un parc d'activité en lien directe avec une aire de covoiturage et d'une halte TER reliées par des cheminements piétons répond aux quatre défis du PDU, à savoir :

- Le défi territorial : organiser le territoire pour que chacun puisse se déplacer de manière durable. Le projet permet de conforter l'action 31 du PDU (Valoriser les gares d'Hennebont, Brandérion et Gestel) par la création d'un cheminement pour les déplacements doux, permettant de relier la gare à la nouvelle zone économique.
- Le défi social : assurer le droit à la mobilité pour tous et selon ses besoins.
- Le défi environnemental : améliorer la qualité de l'environnement grâce à des déplacements plus propres.
- Le défi comportemental : changer les habitudes.

De plus, la maîtrise du stationnement par un règlement adapté à la ZAC, répondra bien aux objectifs du PDU de Lorient Agglomération approuvé le 22 février 2013.

Ainsi, la modification du Plan Local d'Urbanisme est compatible avec le PDU.

5. Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage

Approuvé le 25 octobre 2009, il indique que la commune de Brandérion dispose déjà des infrastructures suffisantes, situées à proximité du bourg. Un zonage Nv et un règlement spécifiques sont affectés à cette aire d'accueil.

⇒ **Compatibilité de la modification n°1 du PLU :**

La modification du Plan Local d'Urbanisme ne portant pas sur l'aire d'accueil des gens du voyage existante sur la commune et ne remettant pas en cause les objectifs communaux sur ce sujet, elle est donc compatible avec le S.D.A.H.G.V.

6. Le Schéma régional de cohérence écologique

Issu des lois Grenelle, le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) est un nouvel outil d'aménagement du territoire dont le principal objectif est d'enrayer la perte de biodiversité et de préserver, de remettre en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques sans pour autant oublier les activités humaines, agricoles, en particulier.

Il identifie et cartographie les espaces naturels, les corridors écologiques ainsi que les cours d'eau, canaux et zones humides qui constituent les trames vertes et bleues.

Au cœur de ce schéma régional, la création d'une trame verte et bleue (TVB) sera définie sur l'ensemble du territoire national, conformément aux engagements européens et internationaux de la France.

Le 20 juin 2011, sous le co-pilotage de l'État et du Conseil Régional de Bretagne, l'élaboration du Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) a été lancée, lors d'une réunion préfigurant le futur comité régional « trame verte et bleue ».

Pour traduire cette mesure, tout en adaptant au mieux aux spécificités de la Bretagne, l'État et le Conseil Régional ont donc souhaité conduire une démarche concertée. Ce travail s'appuiera, notamment, sur les retours d'expériences et les expertises disponibles, avec pour objectif d'aboutir à un document stratégique et opérationnel à destination des territoires, qui mettront en œuvre les orientations et mesures prévues pour préserver la biodiversité.

Le SRCE devrait être adopté à la fin de l'année 2012 ou, au plus tard, courant 2013.

⇒ **Compatibilité de la modification n°1 du PLU :**

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique n'est toujours pas approuvé mais la modification a été réalisée en prenant en compte l'esprit de ce schéma.

7. Le plan climat-énergie territorial

Le Plan Climat-Energie définit les objectifs stratégiques et opérationnels à l'échelle de l'agglomération visant à atténuer et à lutter contre le réchauffement climatique et à s'y adapter, ainsi que les moyens à mettre en œuvre pour les atteindre.

Ce plan est intégré dans l'Agenda 21 de Lorient Agglomération et s'articule autour de deux volets :

- **Le volet dit « Atténuation »** visant la réduction de 20 % des émissions de gaz à effet de serre,
- **Le volet dit « Adaptation »** portant sur la vulnérabilité du territoire face aux changements climatiques prévisibles.

Le Plan Climat-Energie a été approuvé le 21 décembre 2013.

A travers l'objectif de s'inscrire dans une démarche de développement durable, mais aussi en respectant les objectifs du PDU, le présent PLU se veut compatible avec le plan climat-énergie territorial. Le PLU contribue notamment, par la création de deux emplacements réservés pour stationnement, aux objectifs de diminuer des émissions de gaz à effet de serre.

⇒ **Compatibilité de la modification n°1 du PLU :**

La modification du Plan Local d'Urbanisme ne remet pas en cause les objectifs communaux sur ce sujet. Elle est donc compatible avec le Plan Climat-Energie territorial.



Titre 8
Evaluation
Du
PLU

TITRE 8 Evaluation du PLU

Conformément aux dispositions des articles L.123-12-1 du code de l'urbanisme, le PLU doit faire l'objet d'une analyse des résultats de son application en matière d'habitat. Cet article dispose que :

« Trois ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme ou la dernière délibération portant révision de ce plan, un débat est organisé au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du conseil municipal sur les résultats de l'application de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, le conseil municipal délibère sur l'opportunité d'une application des dispositions prévues au sixième alinéa de l'article L. 123-11, d'une mise en révision de ce plan dans les conditions prévues à l'article L. 123-13. Ce débat est organisé tous les trois ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision »

Conformément aux dispositions des articles L.123-12-2 du code de l'urbanisme, le PLU doit faire l'objet d'une analyse des résultats de son application en matière de consommation d'espace, bien que le PLU de Brandérion ne fasse pas l'objet d'une évaluation environnementale. Cet article dispose que :

« Lorsqu'un plan local d'urbanisme doit faire l'objet d'une évaluation environnementale en application de l'article L. 121-10, l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, la commune procède, au plus tard à l'expiration d'un délai de six ans à compter de la délibération portant approbation ou de la dernière délibération portant révision de ce plan, à une analyse des résultats de son application, notamment du point de vue de l'environnement et de la maîtrise de la consommation des espaces ».

I. Les indicateurs retenus en matière d'habitat

Cette évaluation sera réalisée tous les 3 ans. Les données seront récoltées principalement auprès de Lorient Agglomération, à travers l'analyse des autorisations du Droit des Sols et des données INSEE disponible.

Le point de référence sert de point de départ pour l'évaluation.

Objectif du PADD concerné	Indicateurs retenus	Point de référence : INSEE : Données de 2009
1.1 Maîtriser la croissance de la population	Suivi nombre de logements autorisés (résidences principales)	Nombre de résidences principales: 442
1.2 Promouvoir un habitat diversifié, favorisant la mixité sociale et générationnelle	<p>Suivi de la typologie des logements autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - nombre de logements locatifs sociaux autorisés, - nombre de logements à coût abordable autorisés (accession sociale à la propriété) - nombre de logement locatif autorisés <p>Suivi de la taille des logements :</p>	<ul style="list-style-type: none"> - nombre de logements sociaux : 29 - nombre de logements à coût abordable : 0 - nombre de résidences principales : 442 - nombre de logements en location : 102 <p>Répartition par taille des logements :</p> <ul style="list-style-type: none"> 1 pièce : 1 2 pièces : 11 3 pièces : 46 4 pièces : 97 5 pièces ou plus : 288
1.4 Conforter et poursuivre l'aménagement du bourg	<p>Localisation des logements autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - nombre de logements autorisés dans le bourg, - nombre de logements autorisés dans les hameaux 	<ul style="list-style-type: none"> - nombre de logements existants dans le bourg : 296 - nombre de logements existants dans les hameaux : 146

II. Les indicateurs retenus en matière de consommation d'espace

Cette évaluation sera réalisée tous les 6 ans. Les données seront récoltées principalement auprès d'Audélor, à travers l'analyse des autorisations du Droit des Sols et des données INSEE disponible.

Le point de référence sert de point de départ pour l'évaluation.

Objectif du PADD concerné	Indicateurs retenus	Point de référence <i>Données 2009 et 2012</i>
1.3 Produire des typologies d'habitat économes en consommation d'espace et favorisant les économies d'énergie	Suivi des typologies des formes de logements produites : - logements individuels - logements individuels groupés - logements collectifs	- logements individuels : 430 - logements individuels groupés : 23 - logements collectifs : 14
2.2 Préserver les espaces agricoles de l'urbanisation	Suivi de la consommation des zones AU dans les zones agricoles Suivi du nombre d'exploitations agricoles	- 286 hectares de Surfaces Agricoles Utiles (SAU) en 2012 - zones AU consommées : 0 - 4 exploitations agricoles
Thématique générale : limiter l'étalement urbain et la consommation d'espaces	Suivi de la consommation foncière pour l'habitat Suivi de la consommation foncière pour la zone d'activités communautaire Suivi de l'évolution de la zone artisanale communale	Entre 1999 et 2009 : 13.4 ha - Etat en 2012 : 0 hectare consommés - Nombre d'entreprise : 0 - Surface occupée en 2012 : 50867 m ² - Emprise bâtie en 2012 : 4812 m ² - Nombre d'entreprise en 2012 : 6

COMMUNE DE BRANDÉRION

PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROUVÉ LE 10 AVRIL 2013

MODIFIÉ LE 24 JANVIER 2014

MIS À JOUR LE 15 DÉCEMBRE 2017

ADDITIF AU RAPPORT DE PRÉSENTATION

MODIFICATION N°2

Approuvée le 25 avril 2022

Le Maire,

Jean-Yves CARRIC



I. Objet de la modification	5
II. Choix de la procédure	6
III. Présentation et justification des modifications	7
A. L'OAP des Écoles	7
B. Les nouveaux bâtiments d'intérêt architectural	10
C. Les nouveaux emplacements réservés	15
D. Les nouvelles protection des bois et haies à Boul Sapin	18
E. La mise en compatibilité du PLU avec le SCoT	22
F. Les modifications du règlement écrit	26
G. La mise à jour des servitudes d'utilité publiques	35
H. La mise à jour du classement sonore des infrastructures de transports terrestres	36
I. Tableau des superficies du zonage	37
IV. Compatibilité avec les lois d'aménagement et les dispositions supra communales	
A. LE SDAGE Loire-Bretagne	38
B. LE PDU de Lorient Agglomération	38
C. LE PLH de Lorient Agglomération	38

I. OBJET DE LA MODIFICATION

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Brandérion a été approuvé par délibération municipale le 10 avril 2013 et modifié par délibération municipale le 24 janvier 2014.

Afin de poursuivre le développement de la commune, et dans la continuité des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU, il s'avère nécessaire de procéder à quelques ajustements de celui-ci en passant par une procédure de modification. Le tableau ci-dessous récapitule l'ensemble des points et pièces modifiées par la modification.

	INTITULÉ	OBJET DE LA MODIFICATION	PIÈCES MODIFIÉES
1	Modification de l'OAP des Écoles	Modification du périmètre de l'OAP et du programme	Règlement graphique OAP
2	Bâtiments agricoles d'intérêt architectural	Ajout de 6 bâtiments agricoles d'intérêt architectural situés en zone A ou N susceptibles de changer de destination	Règlement graphique Règlement écrit
3	Modification de la liste des emplacements réservés	Supprimer deux ER devenus sans objet Densifier le réseau de liaison douce de la commune	Règlement graphique Règlement écrit
4	Modification de la superficie d'EBC	Ajout de nouveaux EBC à Boul Sapin dans le cadre de la réalisation du projet de zone d'activités	Règlement graphique
5	Mise en compatibilité du PLU avec le SCoT	Mise en compatibilité du PLU avec le SCoT du Pays de Lorient adopté le 16 mai 2018	Règlement graphique Règlement écrit
6	Autres ajustements du règlement écrit	Actualiser certaines dispositions qui s'avèrent obsolètes ou peu pertinentes	Règlement écrit
7	Mise à jour des SUP	Mise à jour des réseaux de gaz et d'électricité	Plan et tableau des SUP
8	Mise à jour du classement sonore des infrastructures de transports terrestres	Mise à jour de la largeur du secteur affecté par le bruit de part et d'autre de la voie ferrée	Plan du classement sonore des infrastructures de transports terrestres

II. CHOIX DE LA PROCÉDURE

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

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

- Soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

La présente modification respecte les conditions prévues par l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme dans la mesure où :

- o Elle ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables;
- o Elle ne réduit ni un espace boisé classé, ni une zone naturelle, agricole ou forestière;
- o Elle ne conduit pas à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou à évoluer de nature à induire de graves risques de nuisance.

La procédure de modification de droit commun, conformément à l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme, est mise en œuvre lorsque le projet a pour effet :

- Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan;
- Soit de diminuer ces possibilités de construire;
- Soit de réduire la surface d'une zones urbaine ou à urbaniser.

Dans les autres cas, la procédure peut être effectuée conformément à l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme, selon une procédure simplifiée.

Cette modification relève bien de la procédure de modification de droit commun, dans la mesure où les possibilités d'extension sont augmentées en zone N14 dans une proportion que peut dépasser les 20% de majoration de construction possible résultant, dans la zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan.

Conformément aux articles L.153-36, L.153-37 du Code de l'Urbanisme, la commune de Brandérion a engagé une procédure de modification de droit commun de son Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal le 24 septembre 2013 et modifié le 5 juillet 2016.

Cette modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme a été engagée à l'initiative du Maire par arrêté du 12 octobre 2020 modifié le 1^{er} décembre 2020.

Avant l'ouverture à l'enquête publique, conformément à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification sera notifié aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du même code.

III. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

A. L'OAP DES ÉCOLES

La modification proposée est de :

- Diminuer l'emprise de l'OAP ;
- Dégager une superficie dédiée à la réalisation d'un centre de loisirs communal ;
- Diminuer la densité de logements en compatibilité avec le SCoT.

1. SITUATION GÉOGRAPHIQUE ET CARACTÉRISTIQUES

Le secteur est situé en limite sud du bourg, entre les écoles primaires privée et publique. Il est concerné au PLU par les zones Ub2, 1AUa et Ab.

Cet espace, d'une superficie actuelle d'environ 1,63 ha, est bordé :

- au nord par un quartier d'habitations ;
- Au sud par une zone humide ;
- À l'ouest par un espace agro-naturel ;
- À l'est par une voie communale.

Le terrain présente une certaine déclivité Nord-Sud. Un fossé d'eaux pluviales le borde le long de la voie communale à l'est.



Le programme de cette OAP est actuellement le suivant :

Surface aménageable	Surface d'opération	Nombre de logements minimum	Nombre de logements locatifs sociaux minimum	Nombre de logements à coût abordable minimum	Densité à l'hectare
19 297 m ²	16 402 m ²	39	12	8	30

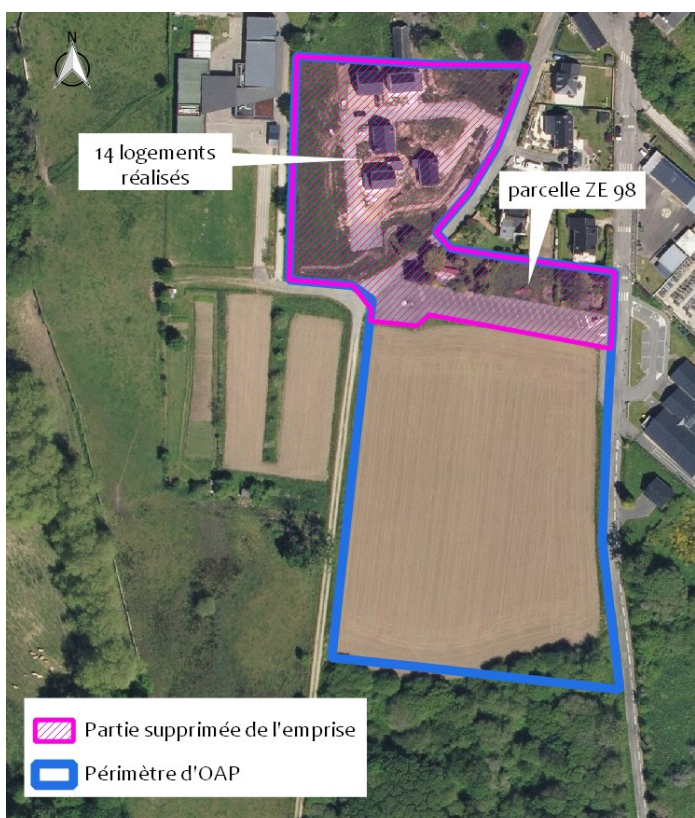
2. LES OBJECTIFS

La commune souhaite moderniser ses installations. Un centre de loisirs, ne permettant plus aujourd'hui d'accueillir les enfants dans des conditions satisfaisantes, doit être reconstruit sur un espace mieux adapté que celui qu'il occupe actuellement et plus éloigné des voies de circulation automobile. La superficie prévue dédiée à cet équipement s'étend sur environ 1 000 m².

Parallèlement, dans le nord du secteur, 14 logements sur les 39 prévus au programme de l'OAP initiale sont maintenant réalisés (dont 3 LLS et 2 logements en accession abordable). De même un permis d'aménager est en cours d'instruction pour un projet de division de la parcelle cadastrée ZE 98.

Ces aménagements intervenus depuis l'approbation du PLU en 2013 rendent nécessaire l'actualisation du périmètre de l'OAP. Il est proposé que son emprise soit diminuée d'environ 1,12 ha (y compris la voie et les stationnements au nord).

Outre le centre de loisirs, le site continue d'être dédié à l'habitat et aux activités compatibles.



Superficie totale	Superficie dédiée à l'habitat	Nombre minimum de logements	Nombre minimum de logements locatifs sociaux	Nombre minimum de logements en accession à prix	Densité de logements à l'hectare
8 700 m ²	7 700 m ²	19	4	4	25

Le programme serait donc le suivant :

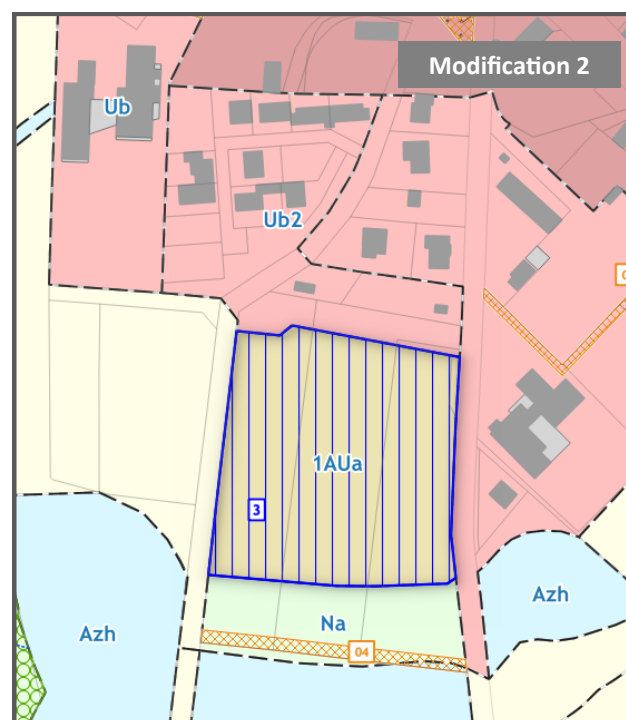
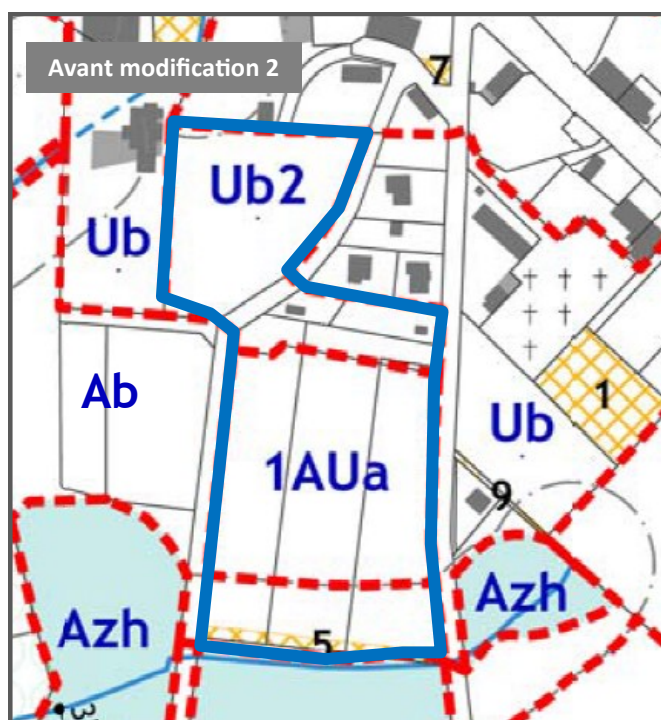
On remarque que la densité imposée de logements à l'hectare est inférieure à celle figurant dans le tableau de haut de page. Cette densité correspond aux objectifs du SCoT dont la mise en compatibilité avec le document d'urbanisme est une des modifications envisagées de celui-ci (*détails pages suivantes*).

3. LES MODIFICATIONS RÉGLEMENTAIRES PROPOSÉES

Le PLU est impacté à deux niveaux :

- L'OAP proprement dite : ses principes d'aménagement et son programme ont été revus (voir page précédente).
- Le règlement graphique : Le nouveau périmètre de l'OAP des Écoles est désormais calqué sur la zone 1AUa et ne concerne plus ni la zone Ub2 ni la zone Na (voir ci-dessous).

Par ailleurs, à la demande de la Chambre d'Agriculture, qui s'est exprimée lors de la consultation des Personnes publiques associées (PPA) pour avis sur le projet de modification du PLU, la zone située au sud de l'OAP des Écoles est désormais zonée Na au lieu de Ab, le site ne présentant plus, selon elle, d'intérêt agricole.



B. LES NOUVEAUX BÂTIMENTS D'INTÉRÊT ARCHITECTURAL

1. CONTEXTE ET PRÉSENTATION DE LA DÉMARCHÉ

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

Le PLU approuvé a déjà identifié 10 bâtiments d'intérêt architectural (BIA). La présente modification propose d'en classer 3 nouveaux dans les lieux-dits de Mané Tyret, Kermoël et Kervéno.

Cette démarche de complément d'inventaire des BIA s'inscrit dans les objectifs définis par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) notamment celui qui vise à protéger les éléments du patrimoine bâti et encadrer son évolution. Elle ne vient pas en outre apporter un surnuméraire de logements en campagne, les zonages Ah, Ar, Nh et Nr étant désormais supprimés.

2. RAPPEL DES MODALITÉS DE CLASSEMENT

Seuls les bâtiments identifiés peuvent faire l'objet d'un changement de destination car ils sont réputés présenter un intérêt patrimonial et répondre aux conditions du PLU, notamment en matière de desserte par les réseaux.

Compte tenu des objectifs de la commune, il a par ailleurs été décidé de ne retenir que les bâtiments présentant une architecture intéressante et ayant conservé les matériaux et structures d'origine : pierre, bois, ardoises, chaume (sauf cas de couverture temporaire de sauvegarde)... A contrario, les bâtiments de type hangar en tôles ondulées ont été exclus de l'inventaire ; de même les constructions en parpaings ou tout autre type de matériau ayant pu dénaturer de manière irréversible le bâtiment d'origine et porter préjudice au caractère architectural, n'ont pas été retenues. Néanmoins, certains bâtiments dont le corps principal présente des caractéristiques d'origine mais sont seulement entachés de légères extensions ont été retenus.

La principale destination vers laquelle ces bâtiments muteront est *a priori* l'habitat. Il a donc été décidé d'utiliser des critères supplémentaires dans ce recensement :

- ◆ l'emprise au sol du bâtiment doit être suffisante pour permettre l'implantation d'un logement, soit au moins 40m² ;
- ◆ la superficie de l'unité foncière à laquelle le bâtiment est attaché (ou dans certains cas la présence d'une parcelle contiguë propice à cette installation) ainsi que la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un assainissement individuel ;
- ◆ le changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

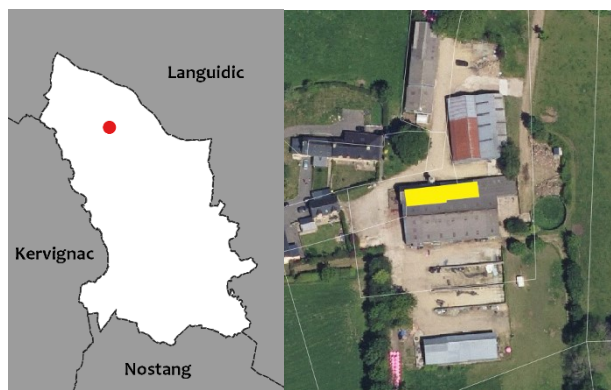
Pour élaborer ce classement, un recensement in situ a été réalisé. Il a permis un premier inventaire du bâti qui a été localisé sur le cadastre et photographié. En ont été éliminés :

- les bâtiments déjà à destination d'habitations ;
- les appentis, les ruines, les constructions « précaires » de type cabanon ;
- les bâtiments agricoles ne présentant pas d'intérêt architectural ou patrimonial (poulailler, hangar en tôle ou en parpaings, ...) ;
- les bâtiments de dimensions trop réduites (emprise au sol de moins de 40 m²) ;
- les bâtiments situés sur une unité foncière ne permettant pas l'assainissement autonome ;
- les bâtiments pour lesquels le changement de destination serait susceptible de compromettre l'activité agricole.

Chaque nouveau BIA dispose d'une fiche qui le localise, le présente et le décrit succinctement afin d'apprécier son intérêt architectural et/ou patrimonial et d'évaluer les interactions possibles entre le bâtiment et la destination agricole de son environnement proche.

Les travaux de réhabilitation doivent contribuer à la sauvegarde et la mise en valeur du patrimoine bâti de la commune : ils seront donc réalisés dans la limite des volumes existants et dans le respect rigoureux des caractéristiques architecturales du bâtiment (nature des matériaux utilisés, proportion des baies, couverture de toiture, ...). À la demande de la Chambre d'Agriculture, seul le changement à destination de logement est accepté. Pour le patrimoine rural traditionnel, au-delà du règlement écrit du PLU, il est vivement conseillé de se reporter également aux préconisations développées dans l'annexe C du présent règlement en ce qui concerne la restauration du bâti ancien rural.

Lieu-dit **Mané Tyret**
 Références cadastrales ZH 261
 Emprise au sol du bâtiment 195 m² environ



Configuration des lieux	
Hors périmètre sanitaire d'un bâtiment d'élevage	non
Part d'un ensemble habité plus vaste	non
Absence d'autres servitudes ou de nuisances connues	oui
Accès/réseaux AEP, électricité, téléphone	oui

Intérêt architectural :

Bâtiment en pierres apparentes en majorité.

Partie d'un ensemble bâti témoignant d'une organisation spécifique du monde rural (typologie dépendance).



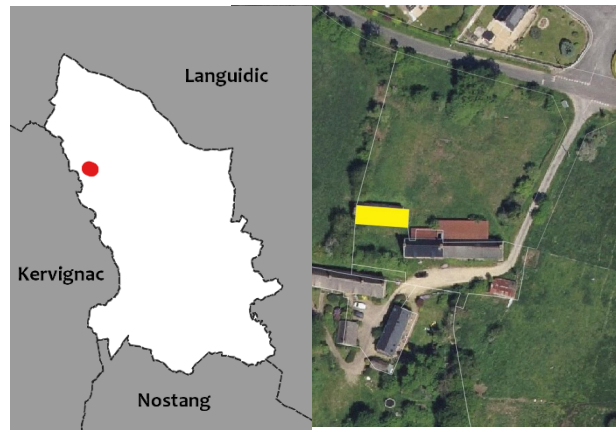
Lieu-dit **Kerguzerh**
 Références cadastrales ZH 236
 Emprise au sol du bâtiment 135 m² environ

Configuration des lieux

Hors périmètre sanitaire d'un bâtiment d'élevage	oui
Part d'un ensemble habité plus vaste	non
Absence d'autres servitudes ou de nuisances connues	oui
Accès/réseaux AEP, électricité, téléphone	oui

Intérêt architectural :

Bâtiment en pierres apparentes visiblement très peu remanié.
 On remarque les encadrements d'ouvertures en pierres de taille.



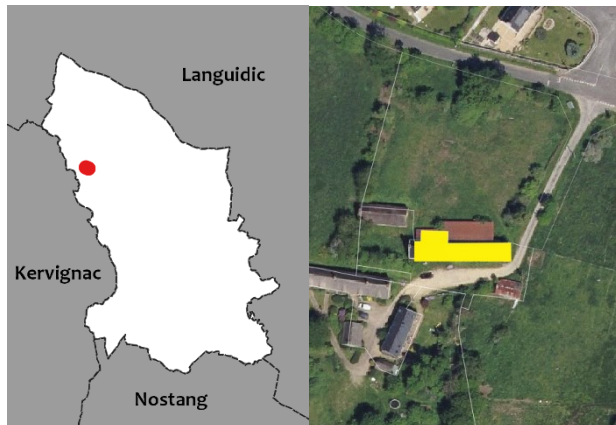
Lieu-dit **Kerguzerh**
 Références cadastrales ZH 236
 Emprise au sol du bâtiment 300 m² environ

Configuration des lieux

Hors périmètre sanitaire d'un bâtiment d'élevage	oui
Part d'un ensemble habité plus vaste	non
Absence d'autres servitudes ou de nuisances connues	oui
Accès/réseaux AEP, électricité, téléphone	oui

Intérêt architectural :

Bâtiment en pierres apparentes.
 Partie d'un ensemble bâti témoignant d'une organisation spécifique du monde rural (typologie dépendance).
 Toiture récente en ardoises du bâtiment ouest.



Lieu-dit **Le Squivit**
 Références cadastrales ZB 151
 Emprise au sol du bâtiment 110 m² environ

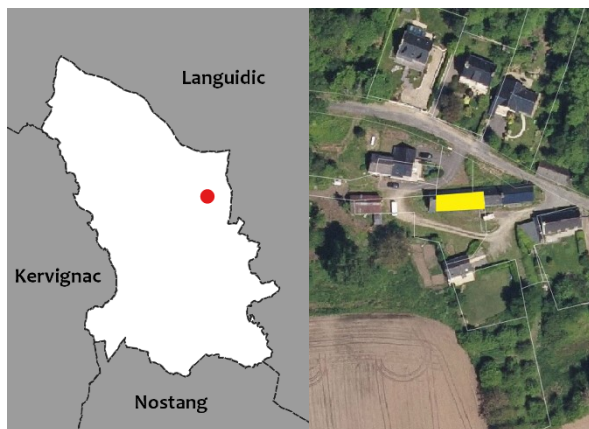
Configuration des lieux

Hors périmètre sanitaire d'un bâtiment d'élevage	oui
Part d'un ensemble habité plus vaste	oui
Absence d'autres servitudes ou de nuisances connues	oui
Accès/réseaux AEP, électricité, téléphone	oui

Intérêt architectural :

Bâtiment en pierres apparentes. On remarque les pigeonniers en façade.

Partie d'un ensemble bâti témoignant d'une organisation spécifique du monde rural (typologie dépendance).



Lieu-dit **Le Squivit**
 Références cadastrales ZB 195
 Emprise au sol du bâtiment 70 m² environ

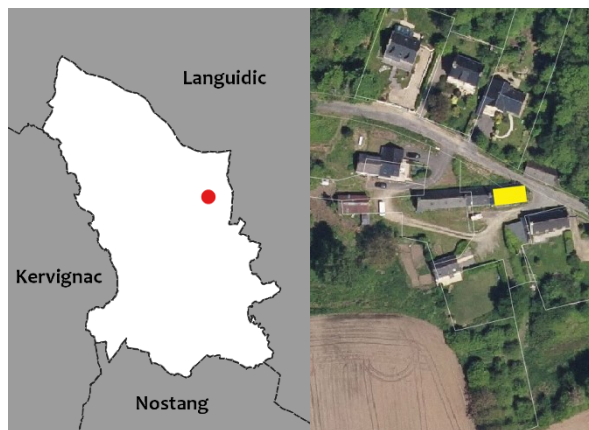
Configuration des lieux

Hors périmètre sanitaire d'un bâtiment d'élevage	oui
Part d'un ensemble habité plus vaste	oui
Absence d'autres servitudes ou de nuisances connues	oui
Accès/réseaux AEP, électricité, téléphone	oui

Intérêt architectural :

Bâtiment en pierres apparentes.

Bel encadrement de port, typique du XVII^e siècle. Toiture récente en bac acier qui serait à démonter lors de la rénovation.



Lieu-dit **Kermoël**
Références cadastrales ZC 178
Emprise au sol du bâtiment 100 m² environ



Configuration des lieux	
Hors périmètre sanitaire d'un bâtiment d'élevage	oui
Part d'un ensemble habité plus vaste	oui
Absence d'autres servitudes ou de nuisances connues	oui
Accès/réseaux AEP, électricité, téléphone	oui

Intérêt architectural :

Bâtiment en pierres apparentes composé de deux constructions.

Ne semble pas avoir été remanié depuis plusieurs décennies.



C. LES NOUVEAUX EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

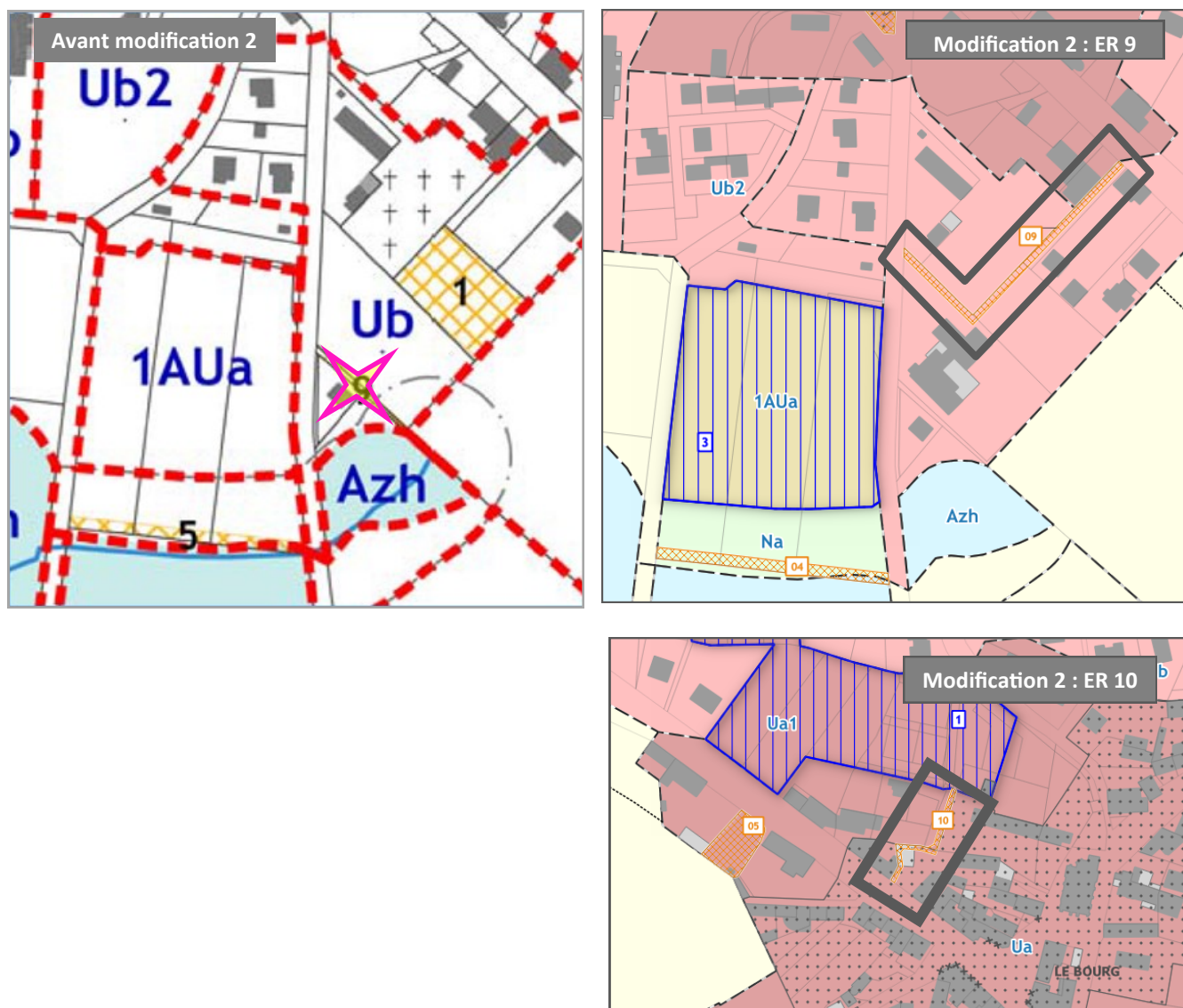
La modification proposée est de :

- Déplacer l'emplacement réservé (ER) n°9 : le cheminement prévu est décalé au nord ;
- Supprimer l'ER n°1 (extension du cimetière) : la commune est propriétaire du foncier ;
- rajouter 5 ER pour la réalisation de cheminements piétons/vélos en centre-bourg et vers Languidic (ER 1, 10, 11, et 12) ;
- Rajouter 2 ER pour la réalisation de deux arrêts bus (ER 13 et 14).

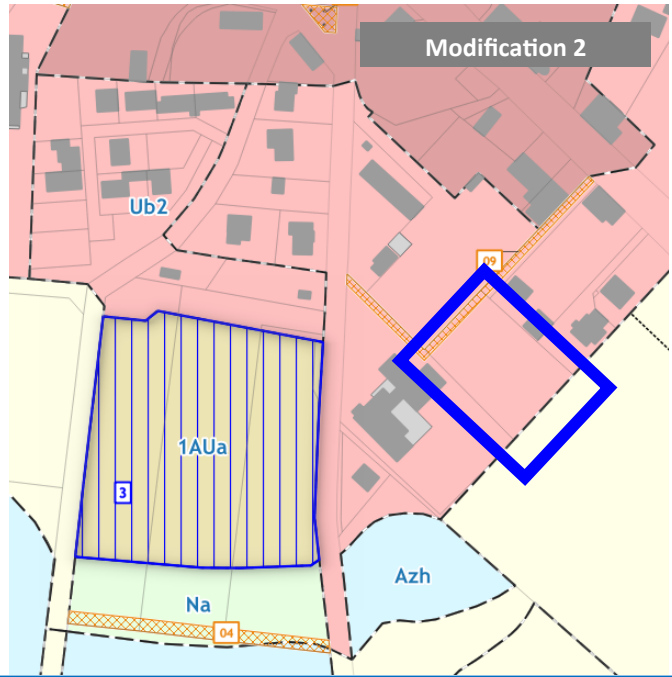
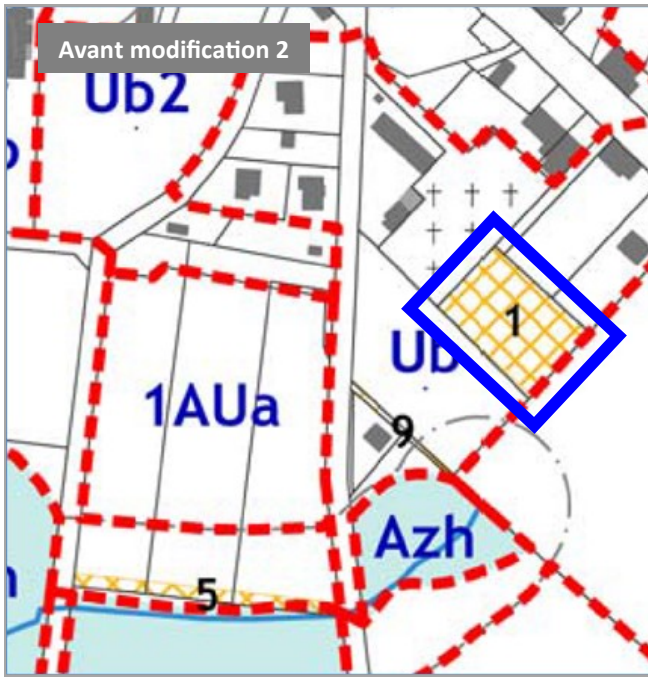
1. LOCALISATION

L'emplacement réservé n°9 est situé, dans le PLU en vigueur, au sud-ouest de l'école primaire privée. Il est proposé de le supprimer et de le déplacer à proximité, le long des limites sud-ouest et sud-est du cimetière, en conservant la même destination.

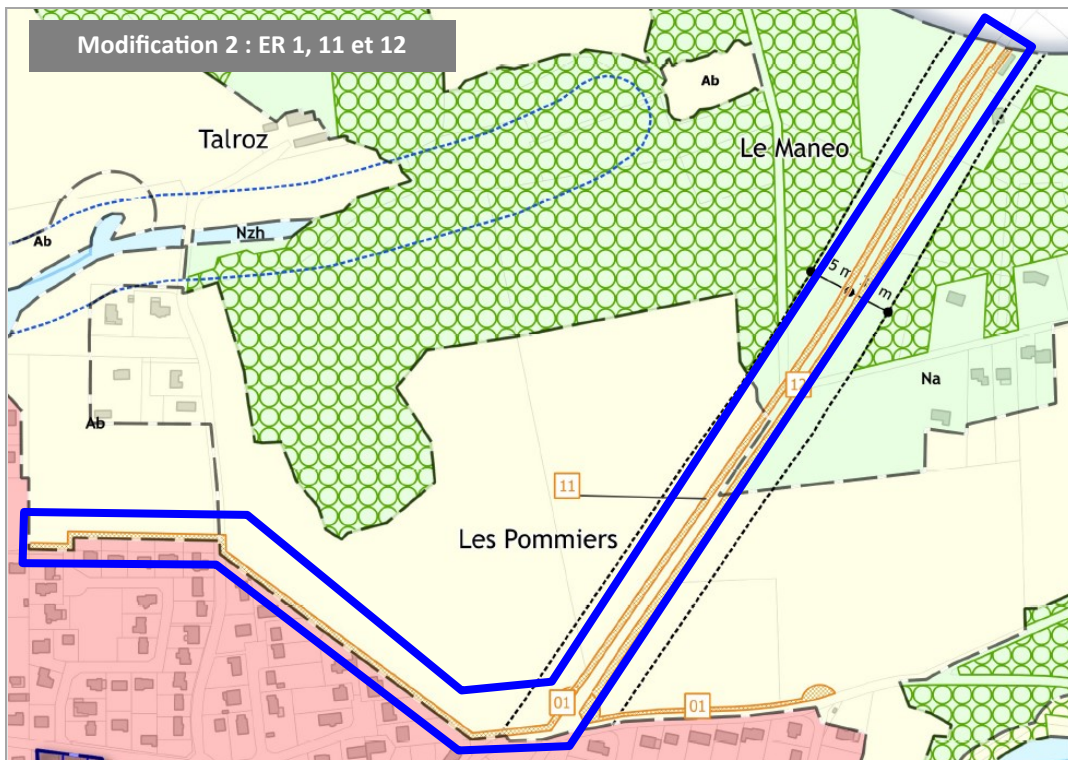
Un nouvel ER est inscrit dans le bourg, l'ER n°10, à partir de la rue Abbé Louis Le Cam vers le nouveau quartier d'habitations au nord ;



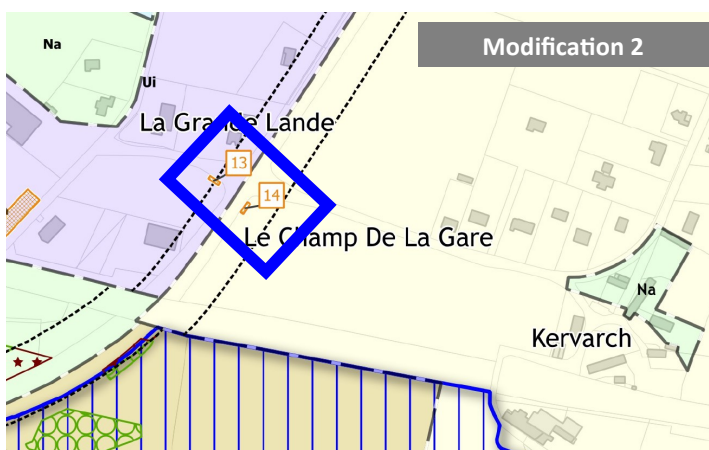
Par ailleurs, l'ER n°1 initial est supprimé. Destiné à accueillir l'extension du cimetière et désormais propriété de la commune, il disparaît donc du règlement graphique (*voir extrait du règlement page suivante*). Cet espace, pourra toutefois servir à l'extension du cimetière mais pourra également accueillir une aire de stationnement de véhicules automobiles.



Les ER 1, 11 et 12 sont destinés à la réalisation de chemins piétons/cyclistes, en limite nord du bourg et de part et d'autre de la RD 158 jusqu'aux limites communales avec Languidic.



Les ER 12 et 13 sont destinés à la réalisation d'arrêts de bus à proximité de la gare, pour un service de bus vers ou en provenance de la gare et de la ZA de Boul Sapin, et vers ou en provenance du bourg.



2. CARACTÉRISTIQUES

Ces cinq nouveaux emplacements réservés ont pour destination des cheminements piétons-cyclistes. Leurs largeurs sont variables, allant de 2 à 5 mètres.

- L'ER n°1 complété mesure désormais environ 332 m² ;
- Le nouvel ER n°9 mesure environ 135 mètres de longueur et 3 mètres de largeur pour une superficie d'environ 409 m² ;
- L'ER n°10 mesure environ 70 mètres de longueur et 2 mètres de largeur pour une superficie d'environ 141 m² ;
- L'ER n°11 mesure environ 1,10 km de longueur et 5 mètres de largeur pour une superficie d'environ 5 771 m² ;
- L'ER n°12 mesure environ 800 mètres de longueur et 5 mètres de largeur pour une superficie d'environ 3997 m².
- L'ER n°13 mesure environ 29 m² ;
- L'ER n°14 mesure environ 29 m².

3. MODIFICATIONS RÉGLEMENTAIRES PROPOSÉES

Seul le règlement graphique est impacté. L'ER 1 est augmenté, l'ER 9 est modifié et les cinq nouveaux ER, les numéros 10,11, 12, 13 et 14 apparaissent sur ce document graphique. Le tableau des emplacements réservés figurant également sur ce règlement graphique est mis à jour en conséquence (*voir ci-dessous*).

Numéro	Désignation	Bénéficiaire	Surface (m carré)
01	Elargissement de voies et du rond point (RD 158 - R. Le Mancq)	Commune	332
01	Elargissement de voies et du rond point (RD 158 - R. Le Mancq)	Commune	986
02	Aménagement du parking des écoles (Sacré-Cœur et de la Fontaine)	Commune	1435
03	Création d'une liaison douce "chemin de Kerveno" (largeur 3 m)	Commune	622
04	Création d'une liaison douce et d'un passage réseaux (largeur 2m)	Commune	525
05	Aménagement d'un espace paysager	Commune	519
06	Aménagement de la rue Claude Philippe	Commune	92
07	Création d'une aire de covoiturage	Département	3929
08	Aménagement d'un parking pour la gare	Commune	1325
09	Cheminements piétons/vélos (largeur 3 m)	Commune	409
10	Cheminements piétons/vélos (largeur 2 m)	Commune	141
11	Cheminements piétons/vélos (largeur 5 m)	Commune	5771
12	Cheminements piétons/vélos (largeur 5 m)	Commune	3997
13	Abri Bus	Commune	29
14	Abri Bus	Commune	29

D. LES NOUVELLES PROTECTIONS DES BOISEMENTS À BOUL SAPIN

1. CONTEXTE ET PRÉSENTATION DE LA DÉMARCHE

Lorient Agglomération, dans son Schéma Directeur des Zones d'Activités de 2011, prévoyait une offre foncière à destination des entreprises à Brandérion, à proximité de l'échangeur sur la RN 165.

Dans ce schéma, trois périmètres potentiels pour la création d'une ZA avaient été identifiés sur une superficie totale de 23 ha et venaient encadrer l'actuel parc d'activités communal.

Pour autant :

- ➔ la protection de l'outil agricole a conduit à abandonner toute extension d'activités au nord (- 3 ha) ;
- ➔ Le secteur ouest, siège d'une exploitation maraîchère, est traversé par la liaison verte inscrite au SCoT et son périmètre vient enclaver une propriété habitée (-7,5 ha).

Les prétentions du Schéma Directeur des Zones d'Activités ont donc été réduites au seul secteur est pour une superficie de 12 ha.

Les études et la concertation (2012-2013) ont permis de dégager une esquisse d'aménagement, répondant au principe « éviter, réduire, compenser » qui ne retenait plus que de **7,5 à 8 ha utiles** cessibles. Cette emprise était quasiment complètement boisée. Bien qu'un défrichement important du site s'avérait nécessaire, il a toutefois été choisi de conserver certaines surfaces boisées et certaines haies et talus plantés, à l'intérieur du périmètre de projet comme à l'extérieur immédiat.

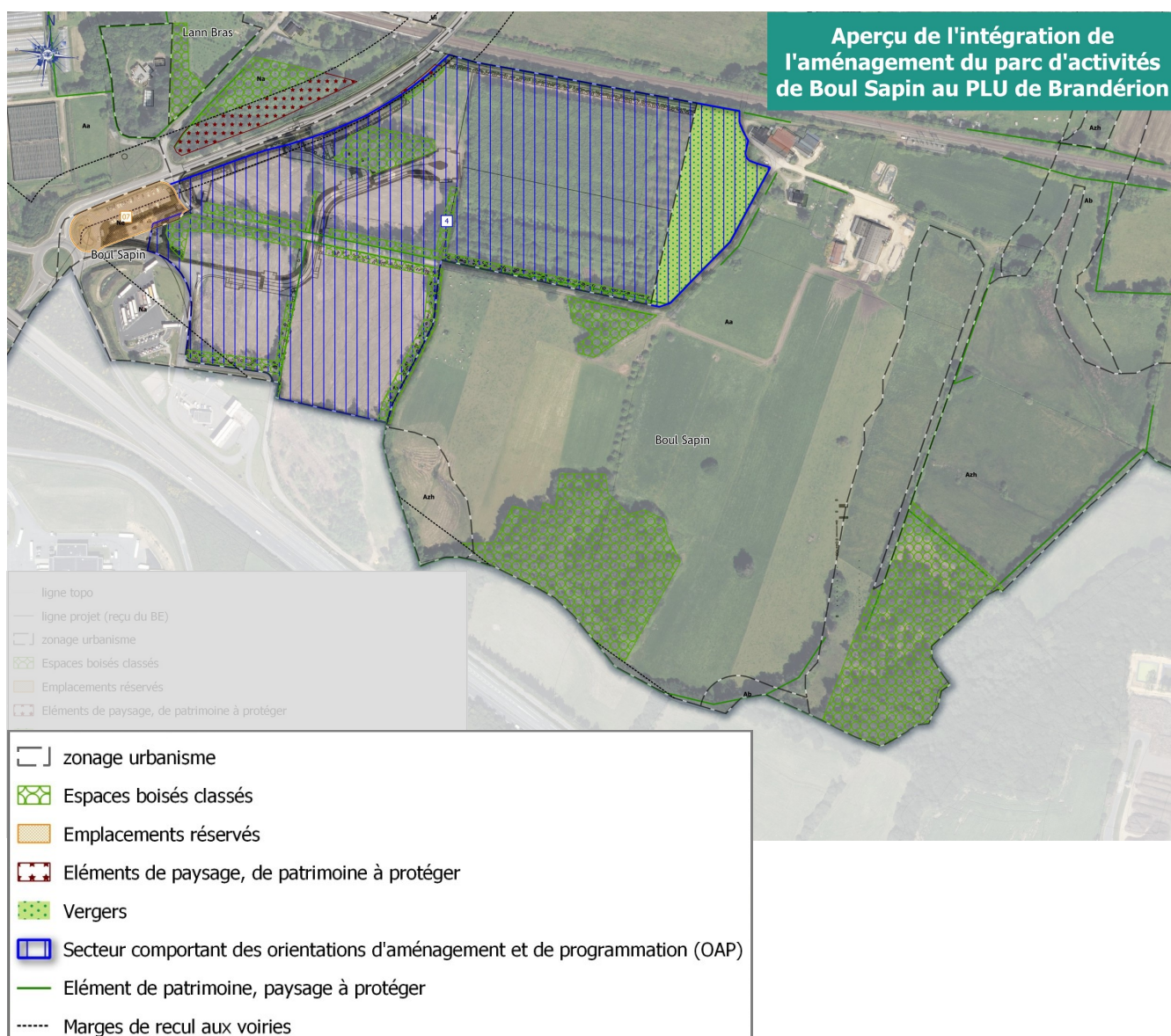
Les grandes dates clés du projet :

- **Décembre 2012 – Décembre 2013** : concertation publique préalable à la création de la ZAC.
- **27 Novembre 2013** : avis de l'Autorité environnementale (Ae) puis mise à disposition de l'étude d'impact en enquête publique,
- **Décembre 2013** : délibération de bilan de concertation préalable à la création de la ZAC, approbation dossier de création de la ZAC de Boul Sapin en Conseil communautaire,
- **24 janvier 2014** : modification du PLU de Brandérion (suite à enquête publique). Le secteur de Boul Sapin est classé 1AUj.
- **30 septembre 2014** : délibération approuvant le programme prévisionnel de la ZAC et autorisant le lancement des études de maîtrise d'œuvre.
- **Septembre 2015** : délibération du Conseil Communautaire autorisant le lancement d'une procédure de DUP.
- **4 Février 2016** : dépôt du dossier de déclaration d'utilité publique (DUP) et de l'enquête parcellaire en préfecture.
- **22 Juin 2016** : 2^e avis de l'Ae sur l'étude d'impact mise à jour notamment complétée avec l'étude sur le potentiel ENr.
- **20 Septembre - 21 octobre 2016** : enquête publique préalable à la DUP.
- **7 Février 2017** : Délibération déclaration de projet en Conseil Communautaire.
- **6 mars 2017** : arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique de la ZAC.
- **31 juillet 2017** : Ordonnance d'expropriations obtenues.
- **2 Août 2017** : Saisine de l'AE pour demande d'examen au cas par cas pour la procédure de défrichement.
- **8 août 2017** : Avis de l'Ae : Pas de nouvelle étude d'impact nécessaire pour le déboisement/défrichement + Avis favorable sous condition du CNPN.
- **Juin 2018** : obtention de l'arrêté préfectoral d'autorisation de défrichement.
- **26 Juin 2018** : délibération approuvant le dossier de réalisation de la ZAC et approbation du programme des équipements publics.
- **11 octobre 2018** : Obtention de l'arrêté préfectoral de dérogation au déplacement-destruction espèces protégées.

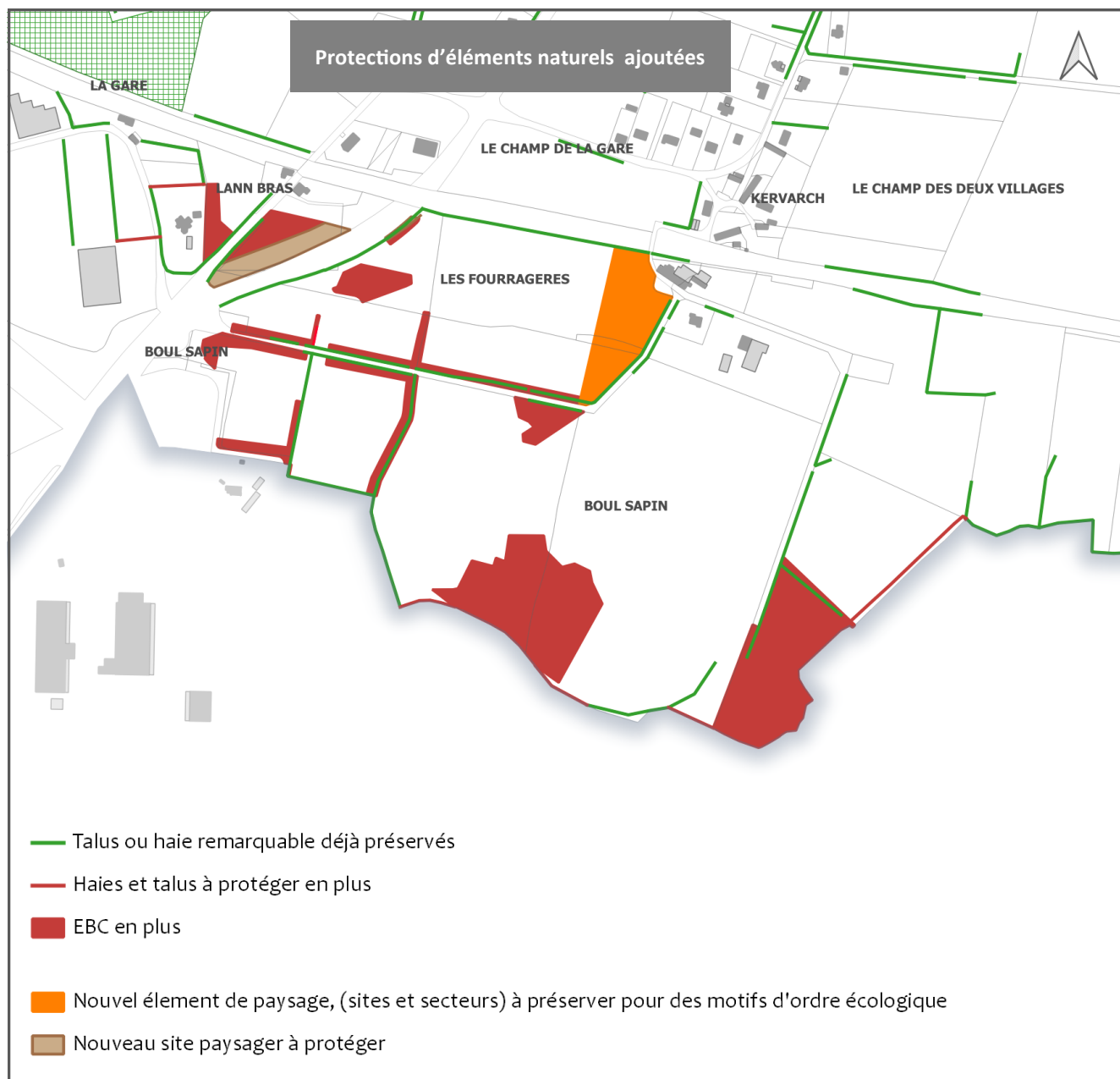
- **Fin oct-décembre 2018** : travaux de défrichage phase 1 sur site : 4,5 ha.
- **24 avril 2019** : obtention de l'arrêté préfectoral dit Loi sur L'eau.
- **6 Juin 2019** : annulation de l'arrêté préfectoral autorisant le déplacement et la destruction d'espèces protégées. Suspension des travaux sur site.
- **Janvier 2019 à Juin 2020** : nouvelle étude environnementale + production d'un nouvel argumentaire de planification.

2. MODIFICATIONS RÉGLEMENTAIRES ENVISAGÉES

La dernière version du projet identifie précisément les massifs boisés et les haies existants à protéger ainsi qu'une partie « verger » à l'est. Cette modification du PLU de la commune est l'occasion d'intégrer ces protections à l'aide des outils réglementaires à disposition.



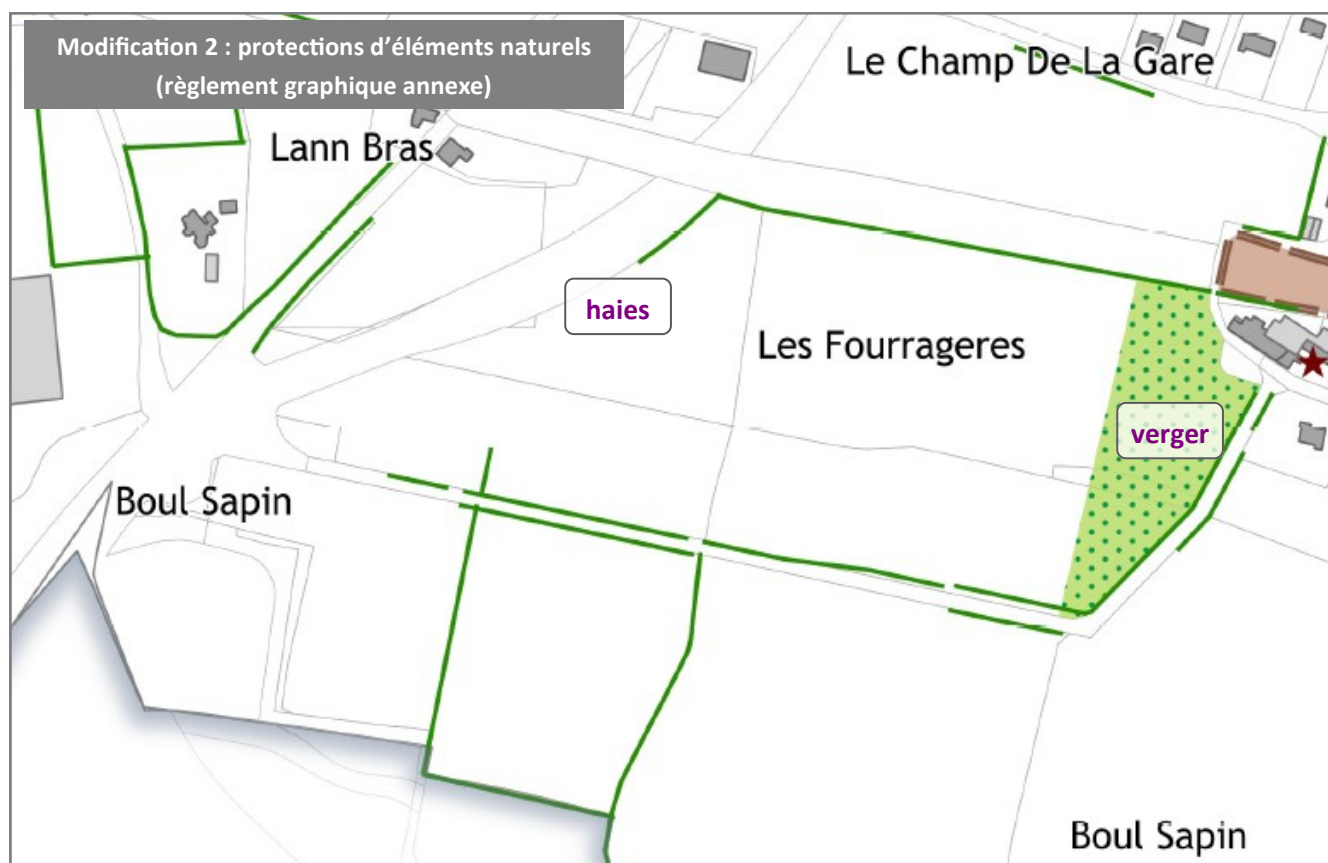
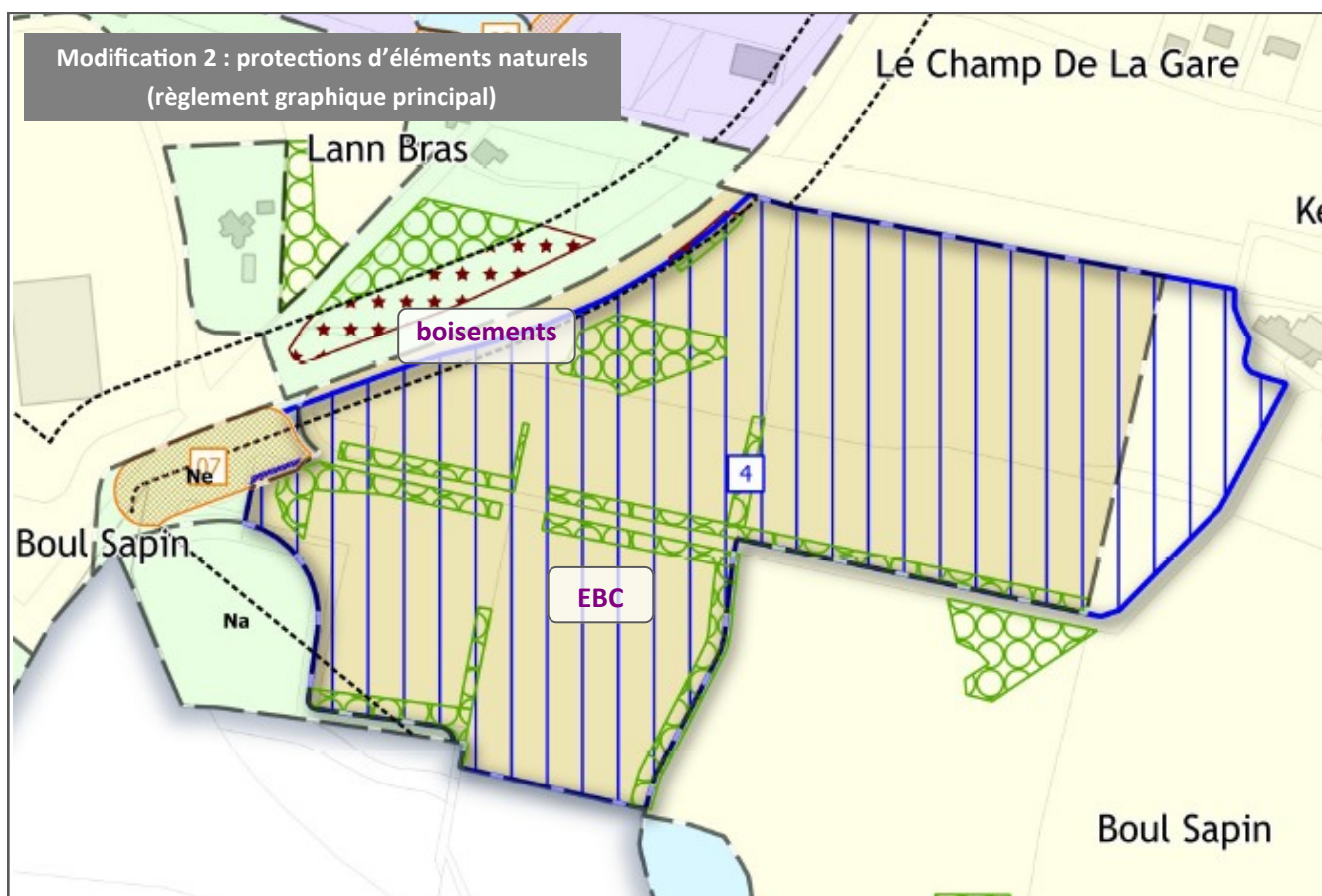
La carte ci-dessous fait apparaître les haies et talus existant ainsi que les nouveaux EBC. À noter que ces ajouts de protections environnementales ne concerne que ce secteur de la commune et trouve leur justification dans les avis des personnes publiques concernées.



Ainsi :

- Près de 330 m de haies et talus ont vu leur protection inscrite au règlement graphique annexe au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme ;
- 5,4 ha d'EBC ont été rajoutés au règlement graphique.

Les extraits du règlement graphique principal et du règlement graphique annexe ci-dessous en exposent le détail (voir légende page 19).



E. LA MISE EN COMPATIBILITÉ AVEC LE SCOT DU PAYS DE LORIENT

1. PRÉSENTATION

Les textes réglementaires imposent la compatibilité entre les documents communaux et les documents supra-communaux. Cette compatibilité concerne en particulier le SCoT du Pays de Lorient approuvé le 16 mai 2018.

La présente modification n°2 du PLU de Brandérion a partiellement pour objet cette mise en compatibilité. Le PLU doit en effet suivre les préconisations, recommandations ou prescriptions développées dans le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT. L'analyse qui suit démontre cette compatibilité pour chacun d'eux.

2. ANALYSE TRANSVERSALE DU PLU EN VIGUEUR

Le PLU ne dispose pas d'évaluation environnementale.

I. RAPPORT DE PRÉSENTATION

Diagnostic

- Diagnostic agricole réalisé par la Chambre d'Agriculture en 2010 ;
- Démographie/économie : derniers chiffres INSEE de 2008 (population, logement, emploi) ;
- Diagnostic économique basé notamment sur le Schéma Directeur des zones d'activités de Lorient Agglomération de 2011.

Occupation de l'espace

- Analyse de la consommation d'espace sur la période 1999-2009 pages 121-122 ;
- Contient une étude sur les potentialités de densification p.125.

État Initial de l'Environnement

- Contient une étude des paysages ;
- Contient une mention de la trame verte et bleue p.40 ;
- Contient une mention des boisements et du bocage page 32 ;
- Inventaires des zones humides et des cours d'eau approuvé en conseil municipal le 12 avril 2012 ;
- EU : Zonage d'assainissement des eaux usées approuvé en conseil communautaire le 12 avril 2013 ;
- EP : zonage d'assainissement des eaux pluviales approuvé en conseil municipal le 10 avril 2013 ;
- EP : Schéma directeur d'assainissement pluvial ;

Justifications du projet

Orientation 1 : poursuivre un développement mesuré et raisonné du territoire communal

- 150 logements prévus, dont 90% dans le tissu existant du bourg, pour 88 habitants supplémentaires (nouveaux arrivés, décohabitation, renouvellement urbain ...)
- Consommation d'espace :
 - * habitat : 4,7 ha ;
 - * Activités - équipements : 11,5 ha (dont 11,0 ha pour la ZA de Boul Sapin d'intérêt communautaire).
 - *

Orientation 2 : affirmer la vocation agricole et soutenir l'économie locale

- Zonages Ah Ar Nh Nr pour les hameaux ;
- Zonage agricole, intégrant les périmètres de 100m autour des bâtiments d'élevage ;
- Étude du site de la ZA de Boul Sapin page 154 et suivantes ;
- Protection des rez-de-chaussée commerciaux en centre-bourg ;
- Commerces interdits en zone d'activités.

Orientation 3 : préserver et mettre en valeur l'environnement naturel, le patrimoine rural et les paysages

- Prise en compte de la trame verte et bleue dans le zonage ;
- Protection du patrimoine bâti et paysager ;
- Déplacements : des emplacements réservés pour une aire de co-voiturage, un nouveau parking à la halte ferroviaire et des cheminements piétons/vélos

II. RÈGLEMENTS ÉCRIT / GRAPHIQUE

- Obligation de 30% de LLS (opérations > 6 logements et/ou 400 m² de surface de plancher) ;
- Obligation de 50% de logements à prix encadré (opérations > 30 logements et/ou plus de 2 500 m² de surface de plancher et lotissement > 20 lots) ;
- Les zones Ah et Nh permettent d'être densifiées par de nouvelles constructions de manière limitée ;
- En zones Ar et Nr, sont autorisés essentiellement les changements de destinations, les extensions mesurées et les réfections de bâtiments ;
- Densités pour les opérations d'aménagement d'ensemble : 40 lgts/ha en Ua, 35 lgts/ha ou 30 lgts/ha en Ub1 et 2, 30 lgts/ha en 1AUa.

3. POINTS MIS EN COMPATIBILITÉ AVEC LE SCoT

I. ANALYSE DU NOMBRE DE LOGEMENTS RESTANTS À PRODUIRE AU REGARD :

- **Des objectifs de production de logement du SCoT** : les communes de Brandérion, Calan, Caudan, Cléguer, Gâvres, Gestel, Groix, Inguiniel, Inzinzac-Lochrist, Lauvandan, Larmor-Plage, Merlevenez, Nostang, Plouhinec, Quistinic et Sainte-Hélène assurent ensemble la production d'environ 25% des 25 600 logements prévus par le SCoT. L'objectif de Brandérion inscrit au PADD du PLU en vigueur n'est pas modifié dans cette procédure, il est toujours de 150 logements à construire au cours de la période 2013-2023.

Pour cette raison, la modification n°2 du PLU est compatible avec le SCoT.

- **Du ratio densification / extension** : Les 31 logements réalisés depuis l'approbation du PLU le 10 avril 2013 ont été construits à l'intérieur de la tache urbaine, aucun logement n'ayant été réalisé en zone 1AUa à l'heure où sont écrites ces lignes.

Le PLU approuvé en 2013 prévoyait 150 logements à construire dans la commune. La modification n°2 augmente le nombre de logements à construire en zone 1AUa en le portant de 16 à 19 unités. Elle supprime également la possibilité de réalisation de nouveaux logements en Nh/Ah, et classe 6 bâtiments agricoles d'intérêt architectural susceptibles de changer de destination et situés en campagne. Ainsi, 25 logements peuvent être réalisés hors de la tache urbaine ce qui porte le ratio densification/extension à 83-17 quand le SCoT demande un ratio de 50-50.

Pour cette raison, la modification n°2 du PLU est compatible avec le SCoT.

- **Des objectifs en matière de LLS et logements en accession aidée du SCoT** : depuis l'approbation du PLU, 13 logements locatifs sociaux ont été construits. La nouvelle OAP des Écoles affiche un objectif de 4 LLS et 4 logements en accession aidée. Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Lorient Agglomération intégré au SCoT n'en prévoit que respectivement 3 et 3 pour l'ensemble de la commune pendant la période 2017-2022.

Pour cette raison, la modification n°2 du PLU est compatible avec le SCoT.

- **Des objectifs de densité donnés du SCoT** : le SCoT impose une densité minimale de 25 logements/ha en extension urbaine à Brandérion. La nouvelle OAP des Écoles reprend cette prescription.

Pour cette raison, la modification n°2 du PLU est compatible avec le SCoT.

II. BASCULEMENT DES SECTEURS AH, NH, AR ET NR VERS LES ZONES A OU N

Ce que dit le SCoT : « *Accompagner les basculements en A et N d'un inventaire des bâtiments pouvant changer de destination dans ces secteurs* ».

La présente évolution du document d'urbanisme propose la modification suivante :

- Les secteurs Ah et Ar ont été supprimés et intégrés à la zone Aa ou Ab ;
- Les secteurs Nh et Nr ont été supprimés et intégrés à la zone Na ;
- 6 bâtiments d'intérêt architectural (BIA) sont proposés comme pouvant potentiellement changer de destination.

Le PLU en vigueur identifie, en page 129 du rapport de présentation, un nombre de logements potentiels dans les hameaux au nombre de 7. La disparition de ce potentiel, par la suppression de possibilités de construction de logement en zone A et N, d'une part et l'ajout de 6 BIA au PLU d'autre part, s'annulent numériquement. Les pertes de logements potentiels en campagne sont ainsi compensées par les BIA.

Pour cette raison, la modification n°2 du PLU est compatible avec le SCoT.

III. L'EXTENSION PRÉVUE POUR DES ACTIVITÉS ET ÉQUIPEMENTS

Le SCoT prescrit une liste de sites « *destinés aux besoins des entreprises industrielles, de construction, artisanales, logistiques, de services aux entreprises et toutes entreprises fortement consommatrices d'espaces par la nature de leur activité* ».

Le PLU en vigueur comporte une zone d'activités 1AUi à Boul Sapin, destinée à l'accueil d'entreprises susmentionnées. Son emprise est de 10,23 ha (voir tableau page 31). Reconnue d'intérêt communautaire par le SCoT, elle figure au 2^e rang de sa liste. Sa superficie au PLU correspond bien aux 10 ha indiqués dans le SCoT. Cette zone n'est pas impactée par la présente modification de PLU.

Pour cette raison, la modification n°2 du PLU est compatible avec le SCoT.

IV. LA COMPATIBILITÉ DES DISPOSITIONS DE LA ZONE A

- o **Maintenir et renforcer les territoires agricoles** : en inscrivant des zonages Aa (agricole) et Ab (agricole non constructible) sur des terres identifiées au diagnostic agricole comme à maintenir, la commune participe à la protection de la ressource agricole de son territoire.

Le secteur agricole récupère, à l'occasion de cette modification, les anciens zonages Ah et Ar qui recouvraient les secteurs d'habitat en campagne et qui permettaient la construction de nouveaux logements. Désormais pour les logements en secteur Aa ou Ab, seules les extensions sont permises dans la limite de 50 m² et de 50% des emprises existantes dans l'unité foncière

Pour cette raison, la modification n°2 du PLU est compatible avec le SCoT.

- o **Autoriser les exploitations à pratiquer la vente directe (circuits courts) et permettre la diversification, dans le prolongement, sans s'y substituer, de l'activité agricole professionnelle initiale (gîte, camping à la ferme, etc)** : le règlement écrit intégrait déjà au chapitre « Constructions et installations nécessaires aux activités agricoles, extractives ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général » page 70 des dispositions facilitant la diversification agricole. Il exprime désormais clairement la possibilité de vente directe :

« [sont autorisées] *Les constructions ou installations nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole, sous réserve que ces activités de diversification soient strictement liées à l'accueil touristique en milieu rural (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes...) ou à la vente directe en circuit court et restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement. Elles devront respecter les règles de réciprocité rappelées à l'article L. 111-3 du code rural, qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement .* »

Pour cette raison, la modification n°2 du PLU est compatible avec le SCoT.

V. LA CENTRALITÉ COMMERCIALE DU BOURG IDENTIFIÉE AU DAAC

Le SCoT prescrit la définition d'un périmètre de centralité commerciale répondant aux critères suivants :

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

La modification n°2 du PLU de Brandérion propose un périmètre commercial en centre-bourg qui correspond à la zone Ua du règlement du PLU.

Cette centralité correspond au type 4 indiqué dans le SCoT qui autorise, pour tous les types de commerces, des surfaces de vente inférieures ou égales à 1500 m².

Hors de cette centralité commerciale, aucune création de commerce n'est possible.

Le SCoT prescrit en outre, dans cette centralité, une croissance limitée à 20% de la surface de vente existante pour les commerces dont la surface de vente est supérieure à 1250 m². Par ailleurs, les commerces dont la surface de vente est inférieure à 1250 m² peuvent s'agrandir jusqu'à 1500 m².

Le règlement écrit de la présente modification, en pages 9 et 10, reprend ces dispositions à l'article « Dispositions générales / Organisation de l'activité commerciale ».

Pour cette raison, la modification n°2 du PLU est compatible avec le SCoT.

VI. AJOUT DE DISPOSITIONS COMPATIBLES AVEC LES AUTRES PRESCRIPTIONS DU SCoT

De nouvelles dispositions sont intégrées au règlement du PLU, notamment concernant l'obligation de production d'énergies renouvelables (EnR) :

- ➔ Toute nouvelle construction de plus de 1000 m² d'emprise au sol, à l'exception des habitations, doit prévoir soit un procédé EnR soit un système de végétalisation (art. L111-19 du code de l'Urbanisme) ;
- ➔ Encourager l'utilisation de modes de construction ou matériaux permettant la réduction des dépenses énergétiques ou la production d'EnR : l'action 3 de l'orientation 1 du PADD (page 9) avait déjà anticipé cette disposition et se traduit déjà principalement dans les OAP.
- ➔ Anticiper la pose de fourreau de réserve pour le déploiement de la fibre Très Haut Débit dans des opérations d'aménagement. Le règlement écrit, dans les articles 16 de chaque zone, impose les mesures suivantes :

Hors du Domaine Public, les réseaux de communications électroniques devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Les infrastructures nécessaires aux liaisons numériques (fourreaux, câbles, chambres, locaux techniques) devront être suffisamment dimensionnées pour permettre l'accès à Internet « haut débit » dans des conditions satisfaisantes et pour permettre l'évolution du réseau vers le « Très Haut Débit ».

Pour cette raison, la modification n°2 du PLU est compatible avec le SCoT.

F. LE RÈGLEMENT ÉCRIT

Les modifications apportées au PLU et détaillées précédemment entraînent un certain nombre de changements au règlement écrit. Ces changements sont exposés ci-après (les textes en rouge sont les textes modifiés) :

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Pages 9 et 10

8. ORGANISATION DE L'ACTIVITÉ COMMERCIALE

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

Le PLU distingue donc une centralité commerciale : il en délimite le périmètre et précise les règles d'implantation en s'appuyant sur le SCoT.

À Brandérion, ce périmètre commercial correspond à celui de la zone Ua du règlement graphique.

Le règlement graphique définit le périmètre de la centralité commerciale de la commune. Cette centralité cumule en effet plusieurs critères qui lui permettent de constituer le lieu privilégié pour l'implantation du commerce et des marchés :

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

Cette centralité peut accueillir tous types de commerces répondant à toutes les fréquences d'achat, préférentiellement les commerces qui satisfont à des besoins quotidiens et de proximité à l'échelle de la commune. Tous les nouveaux équipements commerciaux et cinématographiques y sont autorisés, leurs surfaces de vente ne pouvant excéder 1 500 m².

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

- si la surface de vente à la date d'approbation du SCoT est supérieure à 1 250 m², une croissance dans la limite de 20% maximum de cette surface initiale est autorisée ;
- si la surface de vente à la date d'approbation du SCoT est inférieure à 1 250 m², un agrandissement jusqu'à 1 500 m² est possible.

Hors de cette centralité commerciale, aucune nouvelle implantation commerciale n'est autorisée à l'exception, et sous réserve des dispositions du règlement de chaque zone, de la restauration et l'hôtellerie, du commerce automobile et motocycle, du commerce et concession de bateaux de plaisance, du commerce de gros sans activité significative de commerce de détail et des points de vente liés à une activité de production située sur le lieu de production.

Les commerces existants à la date d'approbation du SCoT en dehors des centralités commerciales peuvent se développer, d'ici 2037, dans la limite maximale de 20% de leur surface de vente existante à la date d'approbation du SCoT.

Pages 11, 12 et 13

~~13. APPLICATION DES DISPOSITIONS FAVORISANT LA DIVERSITÉ DE L'HABITAT~~

~~Dans les zones U et AU du territoire communal, les opérations de constructions* doivent produire au~~

~~moins 30 % de logement locatif social. La présente règle s'applique aux opérations d'habitat en collectif ou en individuel groupé à partir de 6 logements et/ou équivalent de 400 m² de surface de plancher (le nombre de logements sociaux sera arrondi à l'unité supérieure).~~

~~Dans le cas particulier des petites opérations de constructions* en individuelles pures sur lots libres, la règle PLH s'appliquera à partir de 6 lots, un lot sera mis à la disposition d'un bailleur social pour la réalisation d'au minimum 2 logements.~~

~~Afin de compléter l'offre de logements locatifs publics, chaque opération doit intégrer une part de logements en accession à coût abordable : le tout (locatif et accession) doit représenter 50 % de l'ensemble des logements de l'opération. Cette obligation concerne toute opération de 30 logements et plus ou 2500 m² de surface de plancher, et les lotissements de 20 lots et plus.~~

~~Le coût encadré et le coût abordable seront définis par délibération du conseil communautaire de Lorient Agglomération chaque année.~~

13. DISPOSITIONS RELATIVES AU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) adopté le 7 février 2017, s'articule autour de trois orientations, à l'intérieur desquelles figurent les objectifs suivants :

- ➔ « objectif 7 : favoriser les formes urbaines économes en foncier en adaptant les objectifs de densité aux spécificités locales ». Ainsi, le PLU de Brandérion doit intégrer deux valeurs de densité :
 - en centralité (zone Ua) : **30** logements à l'hectare ;
 - en extension urbaine (1AUa) : **25** logements à l'hectare.

Dans le secteur zoné Ub, situé entre la zone Ua et les zones 1AUa, la densité intermédiaire imposée est égale à celle de la zone 1AUa, augmentée de 10%, soit **27** logements à l'hectare.

- ➔ « objectif 13 : poursuivre un développement équilibré de l'offre locative sociale, en ajustant les règles aux réalités communales et opérationnelles ». La commune se voit attribuer, quant à elle, un objectif de **20%** de logements locatifs sociaux (LLS) sur le total de sa production de logements neufs, soit **3** LLS à réaliser sur la durée du PLH (6 ans).

Le pourcentage de logements sociaux sur la production neuve s'applique à partir de :

- 10 logements collectifs ou individuels groupés et/ou équivalent de 650 m² de surface de plancher. En collectif, il est préconisé de favoriser l'implantation des logements sociaux en cage d'escalier complète ou par groupement de 6 logements sociaux.
- 10 lots. L'implantation et la taille des lots mis à la disposition du bailleur doivent garantir la bonne intégration des logements sociaux dans le quartier.

Ces règles s'appliquent pour les opérateurs privés (aménageurs, promoteurs). Le calcul s'effectue à l'opération, Possibilité de moduler la répartition spatiale des objectifs de production de LLS dans les cas suivants :

- la commune ayant moins de 15 LLS à construire sur la durée du PLH, aucun seuil de logements par opération n'est fixé. Cependant, la commune s'engage à atteindre les objectifs sur la durée du PLH en prévoyant leurs emplacements. Une évaluation annuelle sera réalisée ;
 - lors de la réalisation de plusieurs opérations concomitantes et liées dont le foncier est maîtrisé et/ou les permis déposés en même temps (après validation par Lorient Agglomération) ;
- ➔ « objectif 5 : poursuivre la production de logements abordables en adéquation avec le budget des ménages modestes ». La commune se voit attribuer, quant à elle, un objectif de **20% de logements en accession à prix encadré** sur le total de sa production de logements neufs, soit **3 logements abordables** à réaliser sur la durée du PLH (6 ans).

Cette offre de logements en accession abordable intervient, en complément de l'offre de logements locatifs sociaux. Aucun seuil de logements par opération n'est fixé.

Le prix de l'accession encadrée est défini par délibération communautaire et peut être revu, si besoin.

Le calcul s'effectue à l'opération ; toutefois, il est possible de moduler la répartition spatiale des objectifs de production de logements à prix encadré dans les cas suivants :

- en ZAC et dans le cadre d'opérations d'aménagement, c'est le règlement ou le schéma global d'aménagement qui prévalent (après validation par Lorient Agglomération) ;
- lors de plusieurs opérations concomitantes et liées dont le foncier est maîtrisé et les permis déposés et obtenus en même temps (après validation par Lorient Agglomération) ;
- [...];
- dans les communes qui inscrivent dans leur PLU des servitudes de mixité sociale.

Page 16

14. LEXIQUE

[...]

Hauteur à l'égout du toit (article 10)

Il s'agit de **déterminer** la hauteur de la construction*, prise à l'égout de toiture (c'est-à-dire au niveau de l'élément permettant l'écoulement des eaux pluviales).

Hauteur au faîtage (article 10)

Il s'agit de **déterminer** la hauteur de la construction*, prise au faîtage (c'est-à-dire à la ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés suivants des pentes opposées **comprises entre 35° et 45°**). ~~Ainsi, les constructions* présentant une toiture à une pente, arrondies ou en pointe de diamants n'ayant pas de faîtage (au sens de la définition du présent règlement) ne peuvent être autorisées, exceptées pour les lucarnes dont l'architecture devra être en cohérence avec la construction*.~~

Hauteur à l'acrotère ou au sommet de la construction (article 10)

Il s'agit de **déterminer** la hauteur des constructions* au sommet de l'acrotère pour les constructions* avec toitures-terrasses ou à faible pente (c'est-à-dire à l'élément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie). Sont considérées comme toiture à faible pente, les toitures présentant une pente inférieure à 15°.

Page 17

[...]

Pignon (article 11)

Face latérale d'un bâtiment ou face orthogonale au faîtage.



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET À URBANISER

Pages 21, 33 et 53

ARTICLE 1 (Ua, Ub, 1AUa) - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

[...]

- ~~Les ouvrages spécifiques exceptionnels,~~

Pages 22, 34 et 54

ARTICLE 2 (Ua, Ub, 1AUa) - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

[...]

En secteurs Ua1, Ub1 et Ub2 :

[...]

- Les opérations d'aménagement d'ensemble* doivent comporter ~~30%~~ 20% de logements locatifs sociaux, ~~20% de logements à prix encadré~~ et avoir une densité de ~~40~~ 30 logements à l'hectare minimum.

En secteur Ube :

[...]

- Les équipements ~~de superstructures~~ d'intérêt collectif ~~liés aux activités sportives et de loisirs,~~

Pages 23 et 35

ARTICLE 3 (Ua, Ub) - VOIRIE ET ACCÈS

[...]

II. Accès

[...]

- ~~Les accès sont positionnés et aménagés en tenant compte de la configuration des lieux, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic sur la voie qui les dessert. Ils ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers de la voie ou pour celle des utilisateurs de ces accès. Un seul accès pour les véhicules, d'une largeur de 4 mètres maximum, est autorisé par propriété. Toutefois, lorsque l'unité foncière* comporte plus de 8 places de stationnement aménagées, deux accès pourront être créés ou un accès de 6 mètres de large.~~

[...]

- ~~La pente des rampes d'accès ne doit pas excéder 5 % dans les 5 premiers mètres pris à partir de la limite de l'emprise de la voie et 15 % au-delà. Le sous-sol d'une construction ne peut être qualifié de garage si la rampe d'accès à ce sous-sol présente une pente supérieure à 15% par rapport à l'horizontale et comptée à partir de la limite de propriété.~~

ARTICLE 10 (Ua, Ub et 1AUa) - HAUTEUR MAXIMALE* DES CONSTRUCTIONS*

[...]

La hauteur maximale des constructions est mesurée :

- à l'égout de toiture* et au faîtage*
- à l'acrotère* **ou au sommet de la construction** (constructions couvertes en toiture-terrasse ou faible pente)

Elle est fixée comme suit :

SECTEUR	ÉGOUT DE TOITURE	FAÎTAGE*	ACROTÈRE ou SOMMET
Ua	9 m	13 m	4 6 m
Ua1	10 m	14 m	6 m

SECTEUR	ÉGOUT DE TOITURE	FAÎTAGE*	ACROTÈRE ou SOMMET
Ub	6 m	10 m	4 6 m
Ub1 et Ub2	8 m	12 m	6 m

SECTEUR	ÉGOUT DE TOITURE	FAÎTAGE*	ACROTÈRE ou SOMMET
1AUa	7 m	11 m	6 m

ARTICLE 11 (Ua, Ub, 1AUa) - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS* ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

II. Aspect des constructions

[...]

Matériaux

[...]

- ~~Les bardages de couleur sombre des pignons* sont interdits.~~

III. Clôtures

[...]

Les dispositifs de clôtures suivants sont interdits, quelque soit leur emplacement :

- le grillage seul,
- le mur non enduit ou peint,
- les toiles, les films plastiques et les bandes,
- ~~les palplanches et les plaques de béton.~~

ARTICLE 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS*, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

~~Sans objet~~

Les nouvelles constructions, à l'exception des constructions d'habitations, de plus de 1000 m² d'emprise au sol doivent être conformes aux dispositions de l'article L.111-18-1 du Code de l'Urbanisme en intégrant soit :

- Un procédé de production d'énergies renouvelables ;
- Un système de végétalisation garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation ;
- Tout autre dispositif aboutissant au même résultat.

Ces dispositifs doivent être installés en toiture des bâtiments ou sur les ombrières surplombant les aires de stationnement sur une superficie supérieure ou égale à 30% de la toiture ou des ombrières créées.

Les aires de stationnement associées doivent être aménagées de façon à favoriser la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation en préservant les fonctions écologiques des sols.

ARTICLE 16 (Ua, Ub, 1AUa) OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS*, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les bâtiments groupant plusieurs logements ou à usage d'activité doivent être équipés de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements.

Hors du Domaine Public, les réseaux de communications électroniques devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Les infrastructures nécessaires aux liaisons numériques (fourreaux, câbles, chambres, locaux techniques) devront être suffisamment dimensionnées pour permettre l'accès à Internet «haut débit» dans des conditions satisfaisantes et pour permettre l'évolution du réseau vers le «Très Haut Débit».

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En tous secteurs (à l'exclusion des cas expressément prévus à l'article A 2) :

- Toute construction* ou installation non liée et non nécessaire à l'exploitation agricole ou du sous-sol, ou non nécessaire à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions prévues par l'article L. 151-11-II du code de l'urbanisme.
- [...]

ARTICLE 2 (Aa) - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

I. CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS LIÉES ET NÉCESSAIRES AUX ACTIVITÉS AGRICOLES, EXTRACTIVES AINSI QUE LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF

En secteur Aa

- Les changements de destination de bâtiments agricoles existants identifiés au règlement graphique (bâtiment agricole d'intérêt architectural) **et les extensions mesurées des bâtiments existants** nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole, sous réserve que ces activités de diversification soient strictement liées à l'accueil touristique en milieu rural (gîtes ruraux, chambres d'hôtes...) et restent accessoires* par rapport aux activités agricoles de l'exploitation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement. Elles devront respecter les règles de réciprocité rappelées à l'article L. 111-3 du code rural, qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement [...]

[...]

II. AUTRES CONSTRUCTIONS* ET INSTALLATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

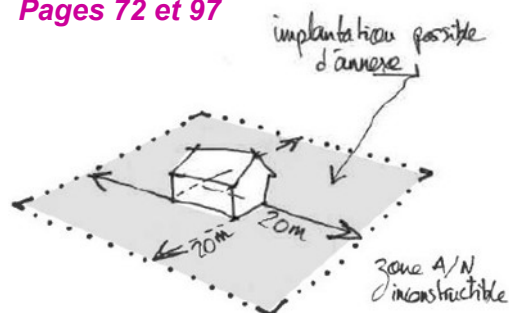
[...]

L'extension mesurée des constructions* existantes pour une utilisation non directement liée et nécessaire aux activités relevant de la vocation de la zone, dans la limite de ~~30~~ 50% par rapport à l'emprise au sol* du bâtiment existant à la date d'approbation du ~~présent~~ PLU (10 avril 2013) et sans pouvoir dépasser ~~30~~ 50 m² d'emprise au sol* sur l'ensemble de l'îlot de propriété. Ces seuils sont applicables quel que soit le nombre de bâtiments, sans élévation et sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction* d'origine, en continuité de bâtiment existant et sans création de logement nouveau et dans le respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du code rural.

À l'intérieur des limites ci-dessus indiquées, et sans pouvoir être cumulées, les dépendances* peuvent être autorisées aux deux conditions suivantes :

- d'une part, l'emprise totale au sol (extension + dépendances*) reste inférieure ou égale à la surface limite indiquée ci-dessus,
- d'autre part, elles doivent être édifiées sur le même îlot de propriété avec le souci d'éviter la dispersion des constructions* et à une distance n'excédant pas ~~15~~ (50 m-en-zone-N) 20 m de la construction* principale, et d'une bonne intégration tant paysagère qu'à l'environnement bâti existant.

Pages 72 et 97



ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE* DES CONSTRUCTIONS*

Constructions à usage d'habitation :

- La hauteur maximale est fixée comme suit :
- 4 6 mètres à l'acrotère* ou au sommet de la construction,
 - 8 mètres au faîtage*.

[...]

- La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif n'est pas fixée.

Page 103

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS* ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

[...]

Clôtures

[...]

- Les dispositifs de clôtures suivants sont interdits, quelque soit leur emplacement :
- le grillage seul,
 - le mur non enduit ou peint,
 - les toiles, les films plastiques et les brandes,
 - ~~les palplanches et les plaques de béton.~~

Pages 78 et 105

ARTICLE 15 (A et N) - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS*, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

~~Sans objet~~

Les nouvelles constructions, à l'exception des constructions d'habitations, de plus de 1000 m² d'emprise au sol doivent être conformes aux dispositions de l'article L.111-18-1 du Code de l'Urbanisme en intégrant soit :

- Un procédé de production d'énergies renouvelables ;
- Un système de végétalisation garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation ;
- Tout autre dispositif aboutissant au même résultat.

Ces dispositifs doivent être installés en toiture des bâtiments ou sur les ombrières surplombant les aires de stationnement sur une superficie supérieure ou égale à 30% de la toiture ou des ombrières créées.

Les aires de stationnement associées doivent être aménagées de façon à favoriser la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation en préservant les fonctions écologiques des sols.

Pages 79 et 106

ARTICLE 16 (A et N) - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS*, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES















Hors du Domaine Public, les réseaux de communications électroniques devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Les infrastructures nécessaires aux liaisons numériques (fourreaux, câbles, chambres, locaux techniques) devront être suffisamment dimensionnées pour permettre l'accès à Internet «haut débit» dans des conditions satisfaisantes et pour permettre l'évolution du réseau vers le «Très Haut Débit».

Il est rappelé par ailleurs que le règlement des zones Ah, Ar, Nh et Nr est supprimé par mesure de compatibilité avec le SCoT.

G. LA MISE À JOUR DES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE (SUP)

La commune dispose d'un certain nombre de servitudes d'utilité publique (SUP) dont la liste apparaît ci-dessous :

	AC1_I : Servitude de protection des monuments historiques inscrits
	I4_A : Périmètre de servitude autour d'une ligne électrique de distribution aérienne
	I4_S : Périmètre de servitude autour d'une ligne électrique de distribution souterraine
	I3 : Périmètre de servitude autour d'une canalisation de transport de gaz
	PT2 : Liaison Hertzienne
	AS1 : Périmètre de protection des captages d'eau potable
	T1 : Servitude relative aux voies ferrées
	T7 : Servitude établie à l'extérieur des zones de dégagement (s'applique sur toute la commune)
	AC1_I : Servitude de protection des monuments historiques inscrits
	AS1_e : Périmètre de protection des captages d'eau potable - protection éloignée
	AS1_i : Périmètre de protection des captages d'eau potable - protection immédiate
	AS1_r : Périmètre de protection des captages d'eau potable - protection rapprochée
	PT2 : Servitude de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles
	I3 : Zone SUP1
	I3 : Zone SUP 2 et 3

Pour des raisons diverses (données non à jour ou inexistantes notamment), le plan SUP annexé au PLU en vigueur est à réactualiser. Cette procédure de modification est l'occasion de procéder à certaines mises à jour. Les servitudes suivantes font donc l'objet de cette mise à jour :

- Les lignes électriques I4 aériennes et souterraines provenant d'Enedis en date du 29/01/2021 ;
- Une zone de protection de 45 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation de gaz I3 ;
- Ajout du périmètre de captage d'eau potable AS1 ;
- En légende : AC1b devient AC1_I et LH devient PT2.

H. LA MISE À JOUR DU CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRES

La commune est concernée par deux axes importants de transports terrestres :

- ➔ La RN 165, route « express » 2x2 voies entre Nantes et Brest ;
- ➔ La voie ferrée Paris-Quimper.

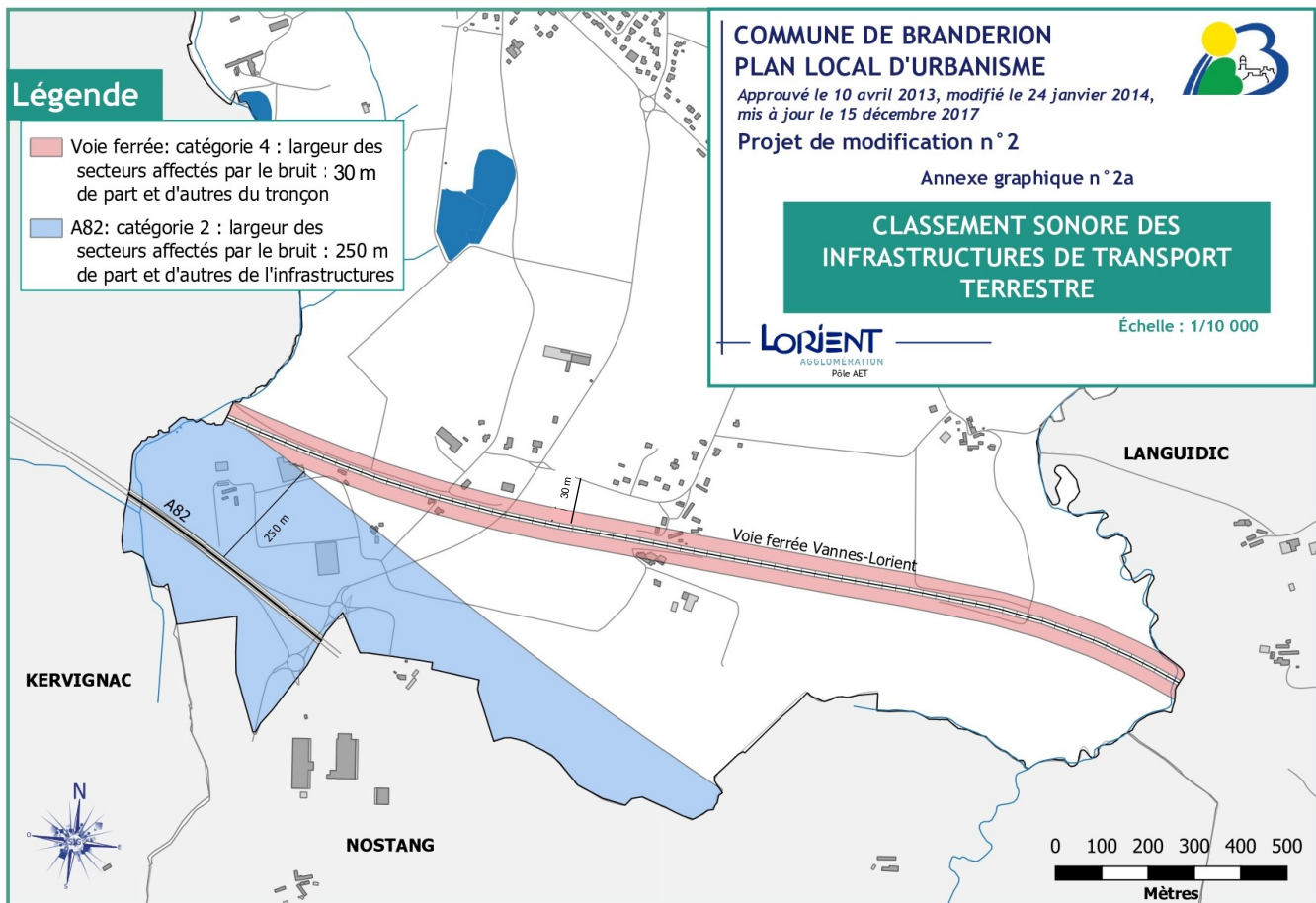
Les alentours de ces deux infrastructures font l'objet de mesures de protection contre les nuisances sonores qu'elles créent. Un plan du classement sonore de ces infrastructures est joint au PLU en vigueur qui fait apparaître des marges de recul figurant les secteurs affectés par le bruit :

- 250 mètres de part et d'autre de la RN 165 ;
- 250 mètres de part et d'autre de la voie ferrée Paris-Quimper.

Ce plan a été réalisé à partir des arrêtés préfectoraux du 1^{er} décembre 2003. Ceux-ci mentionnent les obligations d'isolation acoustique minimum à respecter par les bâtiments se situant à l'intérieur des marges de recul.

Dans son arrêté du 9 juin 2020, le Préfet du Morbihan a porté à la connaissance de la commune de Brandérion la modification de la catégorie de la voie ferrée, autrefois classée en catégorie 2, depuis classée en catégorie 4. Cette modification a pour effet de diminuer la largeur de la marge de recul de part et d'autre de la voie ferrée, de 250 mètres à 30 mètres.

La carte ci-dessous est désormais annexée au PLU :



I. TABLEAU DES SUPERFICIES

ÉVOLUTION DU ZONAGE PAR RAPPORT À LA MODIFICATION N° 1 DU PLU DU 24 JANVIER 2014

Zonage	Affectation	Superficie PLU modification 1	Superficie totale	Superficie PLU Modification 2	Superficie totale
Ua	Ua Ua1	6,88 1,20	8,08	6,88 1,20	8,08
Ub	Ub Ub1 Ub2 Ube	35,00 1,63 0,75 3,37	40,75	35,00 1,63 0,75 3,37	40,75
Ui	Ui	7,51	7,51	7,51	7,51
1AU	1AUa 1AUi	0,88 10,23	11,11	0,88 10,23	11,11
Nh/Nr	Nh Nr	3,55 0,69	4,24	- -	-
Ah/Ar	Ah Ar	11,93 1,88	13,81	- -	-
A	Aa Ab Ae Azh	260,18 48,44 1,40 57,26	367,28	263,32 59,81 1,40 57,26	381,79
N	Na Ne Nv Nzh	137,75 1,61 0,06 13,25	152,67	141,30 1,61 0,06 13,25	156,22
Superficies totales			605,45		605,46

L'évolution du zonage du PLU ne concerne qu'une petite partie (3 145 m²) de la zone Ab transformée en Na au sud de l'OAP des Écoles (à la demande de la Chambre d'Agriculture) ainsi que les zones Ah/Ar/Nh/Nr, supprimées du règlement. Ces dernières sont désormais pleinement intégrées à la zone agricole pour les secteurs Ah/Ar, et à la zone naturelle pour les secteurs Nh/Nr.

IV. COMPATIBILITÉ AVEC LES AUTRES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX

La mise en compatibilité du PLU avec le SCoT est l'un des objets de cette procédure de modification. Les détails sont exposés pages 22 et suivantes du présent rapport de présentation

A. LE SCHÉMA DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SDAGE) DU BASSIN LOIRE-BRETAGNE

Les modifications apportées ne portent pas sur la thématique de l'eau et ne remettent pas en cause les objectifs communaux sur le sujet. Elles sont donc compatibles avec les objectifs du SDAGE.

B. LE PLAN DE DÉPLACEMENTS URBAINS (PDU) DE LORIENT AGGLOMÉRATION

Le projet de modification ne remet pas en cause les quatre défis définis par le PLU, à savoir :

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

La possibilité qu'offrira la modification n°2 du PLU de construire des logements collectifs en centre-ville répond pleinement aux défis du PDU, notamment pour ce qui concerne le défi territorial dans la mesure où les déplacements doux seront privilégiés pour l'accès aux commerces et équipements à proximité immédiate.

Par ailleurs, deux emplacements réservés destinés à la réalisation d'arrêts de bus (avec ou sans abri) ont été inscrits à Boul Sapin dans l'objectif d'une desserte en bus du secteur de la zone d'activités et de la gare.

Le projet de modification du PLU est donc compatible avec le PDU.

C. LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) DE LORIENT AGGLOMÉRATION

Le PLH de Lorient Agglomération (2017-2022) est intégré au SCoT depuis l'approbation de ce dernier le 16 mai 2018.

La mise en compatibilité est l'un des objets de la présente modification du PLU. Cette compatibilité est démontrée aux chapitres précédent dans ce rapport de présentation.

Brandérion

Plan Local d'Urbanisme

Envoyé en préfecture le 20/03/2026

Reçu en préfecture le 20/03/2026

Publié le

ID : 056-215600214-20260311-20260310-DE



Modification simplifiée n°1

Additif au rapport de présentation

Vu pour approbation par délibération du conseil municipal du 11 mars 2026

Le Maire,

Jean-Yves CARRIO



Commune de Brandérion

3 rue Vincent Renaud
56700 BRANDERION

www.branderion.com

02 97 32 92 37



SOMMAIRE

I - Objet de la procédure

II - Choix de la procédure

III - Présentation et justification des modifications

**IV - Compatibilité avec les documents
supracommunaux**

Envoyé en préfecture le 20/03/2026

Reçu en préfecture le 20/03/2026

Publié le

ID : 056-215600214-20260311-20260310-DE

I - Objet de la procédure

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Brandérion a été approuvé par délibération du conseil municipal le 10 avril 2013, mis à jour le 25 avril 2013, modifié le 25 janvier 2014 et 25 avril 2022.

Pour permettre à la commune de poursuivre son développement et réaliser ses différents projets, la procédure de modification simplifiée vient apporter différents ajustements au document en vigueur, comme indiqué dans l'arrêté du maire du 14 mars 2025. L'ensemble des modifications présentes dans la procédure est recensé dans le tableau ci-dessous.

	Intitulé	Objet de la modification	Pièces modifiées
A	Modification du secteur de Boul Sapin	Ajuster différents points de l'OAP et du règlement pour permettre l'aménagement futur de la zone.	OAP Règlement écrit Règlement graphique
1	Contexte		
2	Modifications au sein de l'OAP		
3	Modifications au sein du règlement écrit		
B	Mise en compatibilité avec le PLH 2024-2029 de Lorient Agglomération	Intégrer le nouveau PLH au sein du PLU.	Règlement écrit
C	Modification de la gestion des eaux pluviales	Intégrer de nouvelles dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales au sein du règlement écrit.	Règlement écrit
D	Énergie et changement climatique	Intégration de nouvelles dispositions relatives à l'énergie et à l'adaptation au changement climatique.	Règlement écrit
E	Coefficient de Biotope Surfacique (CBS)	Intégration d'un coefficient de biotope surfacique	Règlement écrit
F	Autres ajustements au sein du règlement écrit	Ajout, suppression et ajustement de différentes dispositions du règlement écrit	Règlement écrit
G	Mise à jour du recensement du bocage communal	Recensement complémentaire des linéaires bocagers de la commune afin de les protéger au sein du PLU	Règlement écrit Règlement graphique
H	Mise à jour des annexes	Ajout et mise à jour de plusieurs annexes du PLU	Annexes

II - Choix de la procédure

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

En l'espèce, la modification envisagée ne rentre pas dans le champ de la révision puisque la commune n'envisage pas :

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

Par ailleurs, la procédure ne rentre pas dans le champ d'application de la modification de Droit commun au regard de l'article L153-41 du même code puisqu'elle n'a pas pour effet :

- ⇒ soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- ⇒ soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- ⇒ soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

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

Déroulé indicatif de la procédure

Les grandes étapes de la modification simplifiée sont les suivantes :

- Arrêté du maire lançant la procédure de modification simplifiée (14/03/2025) ;
- Réalisation du dossier de modification ;
- Examen par la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale du dossier au regard de ses incidences potentielles sur l'environnement dans le cadre d'une procédure dite "au cas par cas" ;
- Notification du projet de modification simplifiée aux Personnes Publiques Associées pour avis ;
- Mise à disposition au public du dossier de modification simplifiée ;
- Approbation de la modification simplifiée du PLU par délibération du conseil municipal.

Envoyé en préfecture le 20/03/2026

Reçu en préfecture le 20/03/2026

Publié le

ID : 056-215600214-20260311-20260310-DE

III - Présentation et justification des modifications

Dans la suite du présent dossier, les ajouts ou remplacements sont indiqués en vert, et les suppressions en rouge. Les extraits du règlement écrit sont surlignés en beige.

A) Modification du secteur de Boul Sapin

1) Contexte

Un besoin de foncier économique sur le territoire de l'agglomération

Le projet de zone d'activités d'intérêt communautaire de Boul Sapin a vocation à permettre la mise à disposition de terrains pour l'implantation d'entreprises industrielles et logistiques (dites « accessibles-spacivores »). Ce type de terrain se caractérise par la nécessité de proximité immédiate avec un échangeur, une superficie minimum de 5000 m², des terrains relativement plats et éloignés des habitations.

Les caractéristiques de ce type d'activités économiques rendent compliquée, voire impossible leur implantation au sein du tissu urbain existant et doivent par conséquent être localisées au sein des différentes zones d'activités du territoire de Lorient Agglomération.

Malgré une démarche, menée avec l'agence Audélor, d'optimisation du foncier économique au sein des zones d'activités économiques existantes, il est nécessaire pour le développement économique et la création d'emplois sur le territoire, d'aménager de nouveaux terrains. Aujourd'hui, seulement 11,3 hectares sont immédiatement disponibles sur Lorient Agglomération, qui fait face à une pénurie de foncier économique sur son territoire.

Une extension stratégique au vu du contexte de l'agglomération

Dans ce contexte, le projet de zone d'activités de Boul Sapin s'inscrit dans les objectifs de l'Agglomération qui souhaite mettre à disposition de nouveaux espaces immédiatement disponibles pour les entreprises.

La zone d'activités de Boul Sapin a été déclarée comme d'intérêt communautaire dès 2000. Le secteur de Boul Sapin est stratégique de par son positionnement relativement éloigné des habitations existantes et de sa proximité directe avec l'échangeur de Boul Sapin et la gare de Brandérion.

La maîtrise foncière déjà acquise sur ces terrains permet également l'aménagement de futurs lots à court terme.

Un projet de longue date, identifié dans les différents documents supra-communaux

Le Schéma Directeur des Zones d'Activités Economiques (SDZAE) de Lorient Agglomération a été approuvé le 25 juin 2019 et identifie la zone de Boul Sapin comme futur site à aménager pour accueillir de nouvelles entreprises sur le territoire. Le premier SDZAE de Lorient Agglomération, approuvé en 2011, identifiait d'ores-et-déjà le secteur comme future zone d'activités.

Les secteurs identifiés dans le SDZAE de Lorient Agglomération se basent sur un ensemble de critères, dans lesquels s'inscrit le projet de zone d'activités économiques de Boul Sapin :

- Développement économique du territoire,
- Facilité d'aménagement,
- Facilité règlementaire,
- Facilité de la maîtrise foncière,
- Préservation des terres agricoles,
- Préservation de la Trame Verte et Bleue,

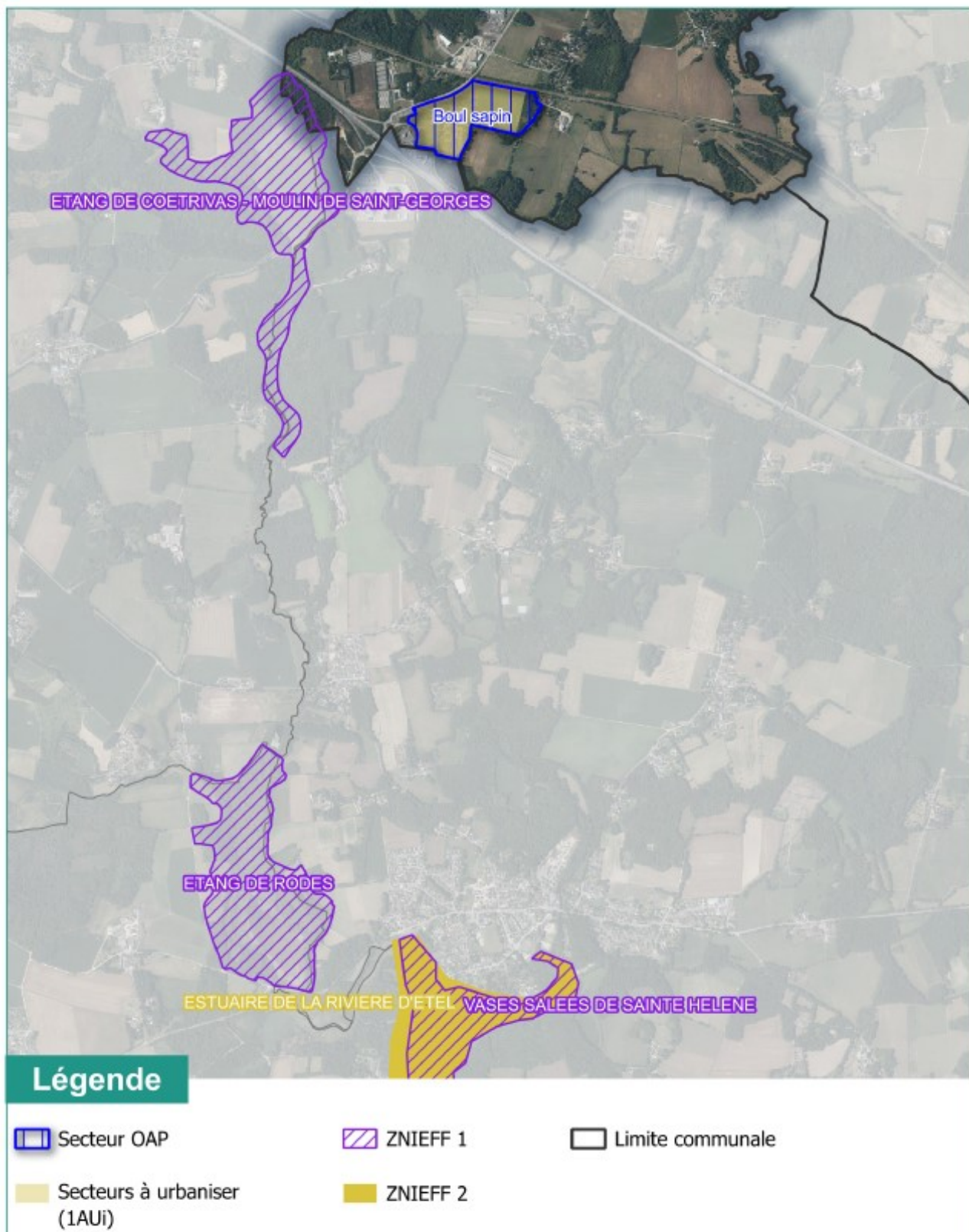
- Equilibre du territoire entre polarités et entre habitat et emploi.

L'extension du secteur de Boul Sapin est également identifiée au sein du SCoT, approuvé le 16 mai 2018, comme l'un des « Sites pour l'implantation d'activités économiques et la création d'emplois ». Il fait parti des 24 sites ciblés qui ont vocation à développer de nouveaux espaces cessibles pour de l'activité économique sur le territoire. Il était d'ores-et-déjà identifié au SCoT de 2006.



Un projet en proximité avec l'Étang de Coétrivas

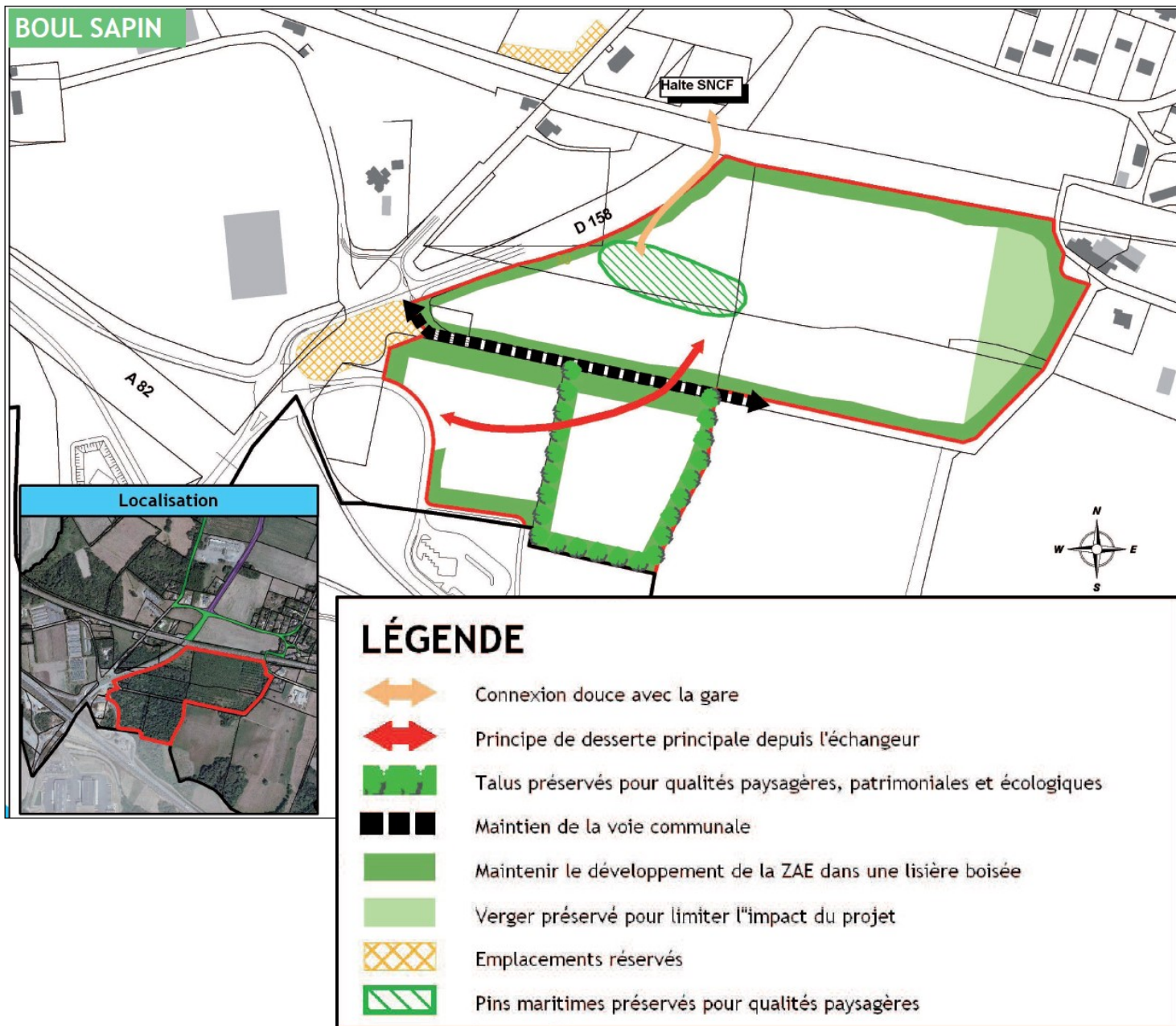
ZNIEFF 1 et ZNIEFF 2



Boul Sapin se situe à moins de 400 mètres de la ZNIEFF de type 1 de « l'étang de Coétrivas », à 2,7 kilomètres de la ZNIEFF de type 1 de l'étang de Rodés et à 3,3 km de la ZNIEFF de type 2 des vases salées de Saint Hélène. Par ailleurs, le projet prend place à 2,7 km de la zone Natural 2000 «Ria d'Étel» .

2) Modification de l'OAP










OAP au sein du PLU opposable :



Proposition d'OAP après la modification simplifiée n°1 du PLU :



Légende :

-  Espaces destinés à accueillir de nouvelles entreprises
-  Espace boisé à préserver
-  Verger préservé
-  Aire de covoiturage
-  Protection au titre du L. 151-23 du Code de l'Urbanisme*
-  Protection au titre de l'Espace Boisé Classé (EBC)*
-  Connexion douce avec la gare
-  Principes de desserte
-  Délimitation de la zone

*Se référer au règlement graphique et au règlement graphique complémentaire pour avoir le tracé exact des protections en vigueur.

Il est proposé, par l'intermédiaire de cette modification simplifiée, de modifier l'OAP existante sur plusieurs aspects.

1.1 Principes d'accès de la zone

Tout d'abord, les principes d'accès et de desserte sont modifiés.

Auparavant, l'OAP prévoyait un accès unique depuis la voie d'accès à la station service Total, au sud ouest de la zone. La desserte vers la partie nord du secteur devait être réalisée en créant des ouvertures dans la lisière boisée le long de la voie communale qui traverse la future zone d'activités.

La modification simplifiée propose d'inscrire dans l'OAP deux accès distincts, l'un pour desservir le secteur sud de l'OAP et un autre pour accéder au secteur nord. Cette reconfiguration des accès, permet des voies de desserte avec un moindre impact sur les linéaires bocagers et lisières boisées existantes. En effet, les deux points d'accès prévus dans le nouveau schéma d'aménagement ne sont pas boisés, leur aménagement permettra un impact limité.

L'accès sud se fait via l'entrée programmée initialement, avec un aménagement déjà prévu à cet effet.



Photo, prise depuis la voie conduisant à la station Total, du futur accès sud

Concernant le second accès, celui-ci serait réalisé au niveau de l'embranchement entre la voie communale qui mène au hameau de Kervarch et la D158. Le lieu est non boisé et permet l'aménagement d'un accès pour la future zone d'activités.

Les services de Lorient Agglomération, en charge du développement des zones d'activités communautaires de Lorient Agglomération, sont en lien avec les services départementaux pour assurer la sécurité de l'accès, à l'embranchement de la départementale.



Photo, prise depuis la RD 158, du futur accès nord

Par conséquent, l'OAP ne prévoit plus de desserte entre le secteur nord et le secteur sud, ce qui permet de conserver la totalité de la lisière boisée le long de la voie communale. Ces nouvelles dispositions permettent également de ne pas apporter de nouveaux flux sur la voie communale qui sert de desserte au hameau de Kervarch.

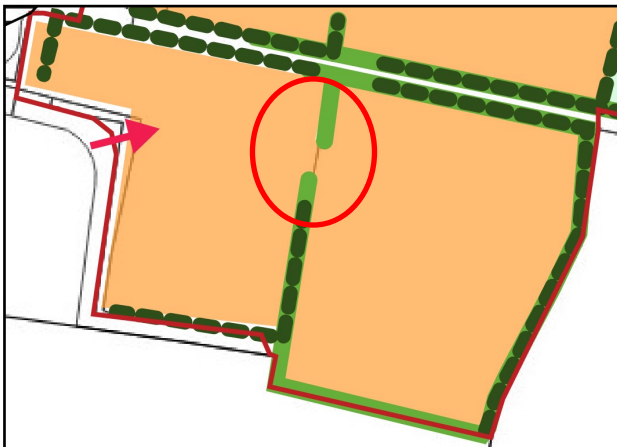


Photo prise depuis la voie communale, entre le secteur sud et nord de l'OAP

Concernant les principes de circulation dans la zone, l'OAP est également modifiée en faisant apparaître une ouverture entre les deux parcelles au sud. Cette ouverture fait référence à un accès agricole déjà présent sur la zone. Cette ouverture permettra l'accès entre la partie ouest et est du secteur sud de l'OAP.



Photo de l'accès agricole existant

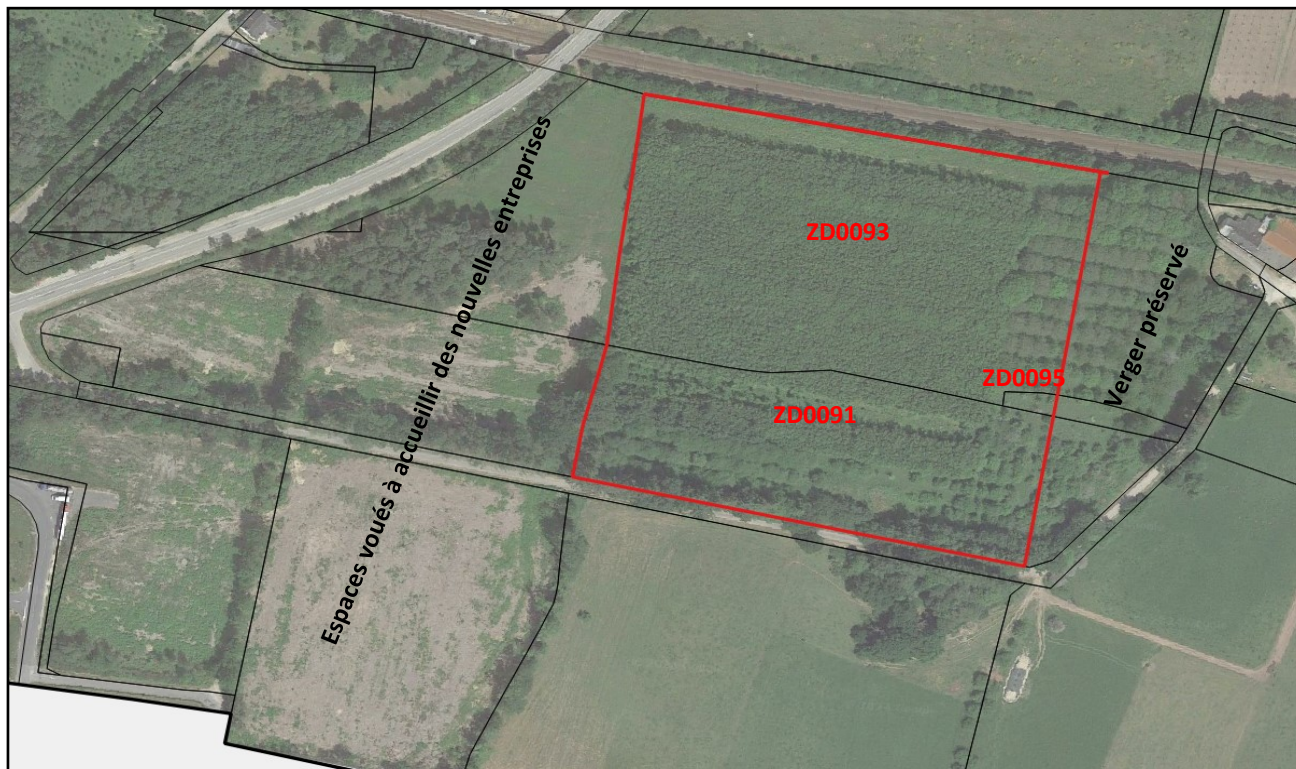


Extrait de l'OAP

L'interruption de la protection L151-23 au niveau de la percée est donc la traduction de la réalité des lieux et ne porte pas atteinte à l'intégrité des linéaires de part et d'autre. Ce qui a pu être confirmé par le technicien Breizh bocage qui réalise, dans le cadre de la modification simplifiée, un complément du recensement des linéaires bocagers sur l'ensemble de la commune (cf p.28).

1.2 Zone dédiée à accueillir les futures activités économiques de la zone

La superficie assujettie à l'aménagement des futures activités économiques est réduite de manière significative sur le secteur nord. Les parcelles ZD0093, ZD0091 et ZD0095, initialement vouées à accueillir de nouvelles entreprises sont maintenant délimitées comme « zone boisée non valorisable à court terme ». Contrairement au reste de l'OAP destiné à accueillir l'implantation de futures entreprises, ces trois parcelles sont aujourd'hui boisées sur l'ensemble de leur surface. La volonté est d'inscrire le principe de non urbanisation de ces parcelles à ce stade.



Par conséquent, en secteur nord, la programmation à dominante d'activités économiques est grandement réduite et n'occupe plus que l'ouest de la zone. Cette redéfinition de la programmation permet de concentrer les futures activités économiques au plus proche de l'échangeur et éloignées des habitations existantes. La consommation foncière se voit également réduite par rapport au projet initial.

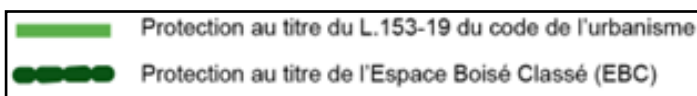
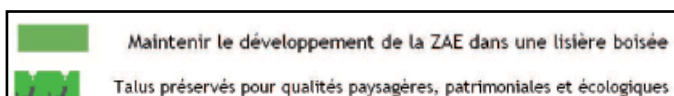
Après modification, l'emprise de l'OAP dédiée à l'aménagement à court terme d'entreprises représente 5.7 hectares théoriques en prenant en compte les protections en place sur la zone (EBC et L.153-23 du CU) contre 9.58 hectares dans l'OAP du PLU opposable.

1.3 Précision des outils de protection des lisières boisées

Enfin, le principe de maintien de la lisière boisée et de protection des talus présents sont précisés sur le dessin de l'OAP en indiquant les modalités de protections mises en place. Ainsi, sont reportées sur l'OAP les protections en Espaces Boisés Classés (EBC) et issues des articles du Code de l'Urbanisme, qui englobe la majeure partie de la zone.

Légende dans l'OAP opposable :

Légende dans l'OAP après MS1 :



Le travail complémentaire de recensement des linéaires bocagers de la commune, mené dans le cadre de la modification simplifiée par un technicien Breizh Bocage, pourra compléter les protections existantes. Notamment le long de la départementale où des linéaires sont existants.

1.4 Adaptation de la partie écrite de l'OAP

Au-delà de la version graphique de l'OAP, la version écrite est également modifiée pour s'adapter au nouveau projet d'aménagement :

Enjeux	Cadre de vie projeté	Programmation
<p>En compatibilité avec le SCOT, création d'une offre économique qui constitue l'entrée orientale communautaire.</p> <p>Sécurité des déplacements :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Accès différencié entre le secteur sud et le secteur nord de l'opération. Pour le secteur sud, accès unique depuis la voie conduisant à la station Total embranchée sur un giratoire. Pour le secteur nord, accès prévu au niveau de l'intersection entre la D158 et la voie communale. • Aménagement d'un chemin piétons sécurisé en direction de la gare de Brandérion. • Maintien de la voie communale sans vocation de desserte de la Zone d'Activités Economique (ZAE). <p>Respect d'une zone humide située plus au sud, hors périmètre.</p>	<p>Préservation - et/ou - constitution d'une lisière boisée en périphérie d'opération qui pourrait remonter à l'ouest de la départementale jusqu'à un parc boisé. Pas d'effet vitrine le long de l'A82.</p> <p>Maintien de l'ambiance «allée forestière» pour la voie de desserte communale. Les bandes boisées conservées le long de la voie communale ne pourront être inférieures à 10m pour chaque côté de la voie.</p> <p>De même, conservation des talus plantés d'orientation nord-sud, situés au sud de la voie communale.</p> <p>Intégration dans ce contexte végétal d'une architecture ayant recours à des matériaux sains et de tonalité réfléchissant peu la lumière.</p> <p>Aire de covoiturage en limite d'opération d'ors et déjà réalisée (Conseil Départemental).</p> <p>Prise en compte de la question de la pollution lumineuse à la conception des espaces publics. Un juste équilibre en matière d'éclairage entre le besoin des entreprises et la préservation de l'environnement sera préconisé pour les projets d'implantation d'entreprises.</p> <p>Réinterprétation du fossé pour le recueil des eaux superficielles. Rechercher l'imperméabilisation minimale des sols (aires de circulation et de stationnement) et maîtriser les débits de fuite.</p>	<p>OAP destinée prioritairement à l'accueil des entreprises identifiées dans le schéma directeur des zones d'activités de Lorient Agglomération.</p> <p>Découpage des lots au fur et à mesure de la commercialisation.</p> <p>Accueil d'activités qui requièrent une facilité d'accès à la voie rapide dont le process nécessite un traitement d'ensemble de plain-pied, en excluant les petites activités artisanales sur lot autonome.</p>

La partie écrite de l'OAP est modifiée à la marge. La différenciation des accès entre le secteur nord et sud y est indiqué, les références à l'ancienne ZAC sont également supprimées.

L'OAP prévoyait un coefficient d'imperméabilisation futur de 85%, celui-ci est supprimé. L'intégration, via la modification simplifiée, d'un nouveau principe de gestion des eaux pluviales (cf p.XX) viendra remplacer ce coefficient d'imperméabilisation et s'appliquera directement sur les futures demandes d'urbanisme. Elle permettra une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle.

Enfin, la programmation de la zone est précisée en faisant référence au Schéma Directeur des Zones d'Activités de Lorient Agglomération. Le schéma indique que les profils d'entreprise visés correspondent aux entreprises « Accessibles-spacivores ».

3) Autres modifications au sein du PLU

Au-delà de la modification de l'OAP, trois dispositions du règlement écrit sont également modifiées/supprimées afin de permettre l'aménagement futur de la zone.

Tout d'abord, les règles de hauteurs sont légèrement modifiées pour permettre des hauteurs allant jusqu'à 14.5 mètres, contre 12 mètres dans le PLU opposable. Cela, afin d'encourager une optimisation raisonnée de l'espace à disposition :

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

Secteur	Egout de toiture	Faitage	Acrotère ou sommet
1AUi	Sans objet	12 m	12 m
		14 m	14 m

La disposition suivante est supprimée afin de limiter les potentielles fragilités juridiques de l'accès nord qui sera réalisé au niveau du croisement entre la départementale et la voie communale :

En secteur 1AUi :

Aucune opération nouvelle de construction ne peut prendre directement accès le long de la RD 158.

Enfin, la règle suivante est supprimée car inadaptée à l'aménagement de la future zone d'activités. La règle pouvant empêcher une entreprise d'adapter ses futures constructions aux particularités du terrain (protection bocagère notamment) :

En secteur 1AUi :

Les constructions non jointives sont interdites, excepté pour les auvents couvrant les aires de stationnement ou de stockage extérieur.

Toutefois, des constructions non jointives peuvent être autorisées uniquement si la contrainte est issue du process de l'entreprise ou pour des mesures de sécurité imposées à l'activité.

B) Mise en compatibilité avec le PLH 2024-2029 de Lorient Agglomération

La commune de Brandérion souhaite, par l'intermédiaire de la modification simplifiée n°1 de son PLU, se mettre en compatibilité avec le PLH 2024-2029, approuvé l'année dernière. Pour cela, les dispositions de l'article 13 des dispositions générales sont supprimées et remplacées par les dispositions ci-dessous.

Les densités qui sont prescrites par le PLH 2024-2029 sont les mêmes que celles issues de l'ancien PLH. La commune ayant moins de 15 Logements Locatifs Sociaux (LLS) à créer, aucun seuil de logements par opération n'est fixé, la production des 7 LLS exigés est fléchée au sein des OAP.

13. DISPOSITIONS RELATIVES AU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Densités

La fiche-action n°9 du PLH 2024-2029 de Lorient Agglomération *Une diversité d'habitats qui conjugue sobriété et cadre de vie* rappelle les objectifs minimums de densité pour chaque commune, issus du SCoT. Ainsi, à Brandérion, toute opération de construction de plus de 6 logements doit respecter une densité minimum :

- En cœur de centralité (zone Ua) : 30 logements /hectare ;
- Au sein des autres secteurs U : une densité supérieure de 30% par rapport à la densité du tissu bâti environnant ;
- En extension urbaine et/ou zone 1AU : 25 logements /hectare.

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

Logement social et abordable

Les fiches-action n°11 et 15 du PLH de Lorient Agglomération *Une offre équilibrée de logements locatifs sociaux sur le territoire et Développement d'une offre de logements abordables à l'accession*, fixent pour la commune de Brandérion les obligations suivantes en matière de diversification de l'offre de logement :

- Le PLH fixe pour la commune de Brandérion un objectif minimum de sept logements locatifs sociaux sur la période 2024-2029. Les OAP « Les écoles » et « La scierie » sont fléchées pour accueillir la production d'au moins sept logements locatifs sociaux sur la durée du PLH ;
- Au moins 20% de logements en accession abordable dans toute opération créant plus de 20 logements.

Le PLH 2024-2029 précise que « sont retenus comme produits d'accession abordable :

- le Prêt social location-accession PSLA (qui sont aussi des produits d'accession sociale) ;
- l'accession à prix maîtrisé ;
- les terrains à bâtir avec prix de vente plafonné. »

Se référer au PLH et aux délibérations prises en application du PLH pour les prix, plafonds, et typologies d'accession sociale par commune.

Modalités particulières :

- Les obligations de production de logement en accession abordable ne s'appliquent pas aux opérations créant exclusivement du logement social.
- Le déport de la production de logements locatifs sociaux n'est pas autorisé.

C) Modification de la gestion des eaux pluviales

Face aux enjeux grandissant de gestion des eaux pluviales, la commune souhaite modifier la gestion des eaux pluviales sur son territoire. L'objectif de ces modifications est d'aboutir à une gestion intégrée des eaux pluviales en préconisant une infiltration à la parcelle, au plus près du point de chute et en limitant au maximum le rejet vers les réseaux.

Pour cela, les dispositions actuelles au sein des articles 4 de chaque zone sont supprimées. Un nouvel article au sein des dispositions générales est intégré et s'appliquera à l'ensemble des zones du PLU.

Ainsi, l'article 4 de chaque zone sera modifié comme tel ;

Article Ua 4 - Desserte par les réseaux

[...]

b) Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées sur chaque parcelle bâtie par la réalisation d'un dispositif de stockage, complété par un dispositif d'infiltration dans le sol si les conditions pédologiques et la configuration des lieux le permettent. Les eaux pluviales excédentaires, après stockage et le cas échéant infiltration, peuvent être rejetées dans le réseau collecteur, dans le respect des débits de fuite indiqués dans le plan de zonage des eaux pluviales.
- Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manoeuvre poids lourds, aires de lavage, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides ...), un prétraitement pourra être imposé avant évacuation dans le réseau.
- En aucun cas les eaux pluviales, même en surverse partielle, ne doivent être déversées dans le réseau d'eaux usées.
- Les opérations d'aménagement d'ensemble* doivent privilégier le rejet des eaux pluviales en milieu naturel direct (noues, fossés, chaussées drainantes...) et le stockage à la parcelle (pour l'habitat individuel) par un puisard avant rejet au collecteur et la récupération des eaux de toiture (cuves,...).
- Les aménagements destinés à la régulation des eaux pluviales doivent être paysagés et intégrés dans l'environnement existant. Ils devront être conçus de manière à être accessibles à pied (profondeur maximale de 0.80 mètre pour les bassins et noues de rétention et de 0.50 mètre pour les fossés).

Se reporter à l'article 14 des dispositions générales

Au sein des disposition générales, les dispositions suivantes sont ajoutées ;

Introduction

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

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

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



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



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

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

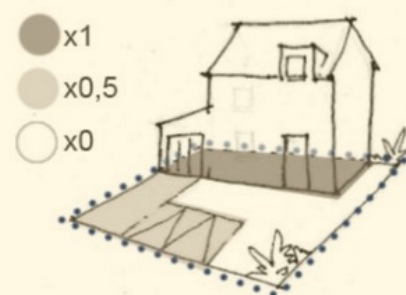
Champ d'application

Les prescriptions de gestion des eaux pluviales s'appliquent à toute construction, extension, installation, ouvrage ou travaux ayant pour effet la création d'une surface imperméabilisée d'une surface minimale à 30m².

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

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

La surface imperméabilisée créée par le projet de Monsieur P. est de :
 $90 \text{ (emprise maison)} + [60 \text{ (emprise stabilisé)} * 0,5 \text{ (pondération)}] = 120 \text{ m}^2$.



Obligation d'infiltration

La règle à appliquer est par ordre de priorité :

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

Les dispositifs à ciel ouvert doivent être privilégiés.

Le volume d'eau à retenir-infiltrer sur la parcelle est de 35 L/m² de surfaces im

Opérations d'ensemble

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Stockage - récupération

En sus des obligations d'infiltration, tout projet d'habitation entrant dans le champ d'application doit récupérer les EP de toiture (et tout autre projet peut récupérer les EP de toiture) par un dispositif de type cuve de volume proportionnel avec l'échelle de l'opération, dirigée vers le dispositif de rétention/infiltration (ex : noues, jardin de pluie,...) qui permet la gestion quantitative des eaux pluviales, selon les règles décrites ci-après et dans le zonage pluvial.

Les utilisations de l'eau de pluie à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments doivent être conformes à la réglementation en vigueur et être déclarées à la Direction Eau et Assainissement de Lorient Agglomération, si elles génèrent des eaux usées raccordées sur un dispositif d'assainissement collectif ou non collectif.

Note : Les dispositifs de récupération ne sont pas pris en compte dans le calcul du volume de rétention-infiltration à mettre en place.

Eaux de vidange et de lavage des piscines

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

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

En revanche, les eaux de lavage des filtres de piscine doivent être rejetées et usées si le circuit n'est pas fermé.

Se référer également au zonage pluvial.

Gestion qualitative des eaux pluviales

Tout projet doit respecter des charges polluantes acceptables par le milieu récepteur. La mise en œuvre des principes prescrits ci-dessus intègre les objectifs de qualité des rejets et permet de lutter efficacement contre la pollution des eaux pluviales et limiter l'impact des rejets urbains (par temps de pluie) sur les milieux aquatiques. Cela étant, un ouvrage de dépollution des eaux pluviales pourra être imposé dans les cas d'activités polluantes ou d'utilisation particulière des sols.

Dispositions relatives à l'utilisation domestiques des eaux de puits, forages, sources

Lorsque les installations privées sont alimentées par l'eau provenant d'une source, d'un puits, ou d'un forage pour un usage à des fins domestiques, le propriétaire ou s'il est différent l'usager, doit en faire la déclaration auprès de la mairie de la commune dont il dépend ou via le site internet suivant www.forages-domestiques.gouv.fr mis à la disposition du public.

Tout abonné s'engage :

- à déclarer tout dispositif de prélèvement, puits ou forage destiné à son propre usage domestique et à l'équiper des moyens de mesure de débits ou d'évacuation appropriés,
- à équiper tout pompage d'un compteur d'eau, selon les normes en vigueur ; à défaut de compteur posé, un forfait de consommation TTC sera facturé à l'abonné, conformément à la délibération du Conseil Communautaire (forfait de 80 m³ par an et par immeuble, selon les dispositions précisées dans le règlement du service assainissement collectif). Une déclaration du comptage privé devra être faite à Lorient Agglomération et un contrôle de conformité pourra être réalisé par le service de l'Eau.
- à ne réaliser aucun raccordement direct ou indirect, qu'il soit temporaire ou permanent, entre les installations alimentées par une source, un puits ou un forage et celles alimentées par le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine.

L'utilisation d'eau de puits, forages ou source doit en outre respecter la législation en vigueur (notamment le Règlement Sanitaire Départemental et le Règlement du service Eau Assainissement) et être déclarée à la Direction Eau et Assainissement de Lorient Agglomération.

Le principe de double canalisation s'applique également pour ces dispositifs de récupération d'eaux de pluie mais ils ne devraient en aucun cas être raccordés à un équipement destiné à la consommation d'eau, conformément au Règlement sanitaire départemental. En effet, la qualité de cette eau est soumise à des éléments variables (état des surfaces captant l'eau – toitures...-, temps de séjour dans le dispositif de récupération d'eau de pluie, pollution d'origine animale..., qui la rendent impropre à la consommation. Le système de double canalisation devra être étudié dans ce cas, afin de ne permettre aucune confusion d'usage, en application des directives en vigueur.

Même en l'absence d'interconnexion, le service de l'Eau, en fonction du risque de contamination bactériologique induit par l'installation de l'usager pourra imposer la mise en place d'équipements de protections anti-retours. Ces derniers permettent d'éviter la contamination du réseau public d'eau potable depuis les installations de l'usager et seront d'un modèle agréé et installés aux frais de l'usager par un professionnel. L'équipement de protection devra respecter les prescriptions sanitaires et de maintenance prévues dans le cadre du règlement sanitaire départemental. Le carnet sanitaire rendu nécessaire par la réglementation en vigueur, devra être tenu à la disposition du service de l'Eau à tout moment ainsi que toute pièce justificative (facture, attestation...).

Dans le cas de branchements desservant des installations utilisant l'eau à des fins non domestiques et comportant des risques de contamination pour le réseau, la mise en service du branchement peut être subordonnée à la mise en place à l'aval immédiat du compteur d'un dispositif anti-retour spécial, conforme aux normes en vigueur (disconnecteur). Ce dispositif sera installé par l'abonné, à ses frais, qui devra en assurer la surveillance, l'entretien et le bon fonctionnement. En ce cas, l'abonné devra en informer impérativement le service de l'Eau. Ce dernier pourra solliciter la mise à disposition de preuve attestant de l'entretien et de bon fonctionnement de cet équipement.

D) Energie et changement climatique

LA modification du PLU de Brandérion est l'occasion de mettre à jour et renforcer les dispositions relatives à l'énergie et au changement climatique. Les dispositions en ce sens, présentes dans le PLU, sont aujourd'hui anciennes et dépassées par les enjeux actuels.

Ainsi, les dispositions présentes aux articles 15 de chaque zone sont supprimées. Un nouvel article, au sein des dispositions générales est créé et s'appliquera à l'ensemble des zones.

Article XX 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS*, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Les nouvelles constructions, à l'exception des constructions d'habitations, de plus de 1000 m² d'emprise au sol doivent être conformes aux dispositions de l'article L.111-18-1 du Code de l'Urbanisme en intégrant soit :

- Un procédé de production d'énergies renouvelables ;
- Un système de végétalisation garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation ;
- Tout autre dispositif aboutissant au même résultat.

Ces dispositifs doivent être installés en toiture des bâtiments ou sur les ombrières surplombant les aires de stationnement sur une superficie supérieure ou égale à 30% de la toiture ou des ombrières créées.

Les aires de stationnement associées doivent être aménagées de façon à favoriser la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation en préservant les fonctions écologiques des sols.

Se référé à l'article 15 « Prise en compte de l'énergie et du changement climatique » des dispositions générales

15 - Prise en compte de l'énergie et du changement climatique

Le PLU s'inscrit dans le cadre des objectifs des lois portant engagement national pour l'environnement dites Grenelle 1 et 2, de la loi n°2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte, du Plan Climat Air Énergie de Lorient Agglomération et de la loi Climat air résilience du 22 août 2021.

Le respect des dispositions du présent règlement doit être démontré dans toute demande d'autorisation ou d'occupation du sol ; ces justifications peuvent par exemple figurer dans la notice architecturale du projet.

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

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

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

1. Efficacité énergétique des bâtiments

Objectif : Favoriser la rénovation thermique du bâti

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

- ne pas dépasser 20cm par rapport aux règles d'implantation des constructions contenues dans le règlement du PLU ;
- prendre en compte les éléments architecturaux caractéristiques des constructions ;
- maintenir un cheminement piétonnier d'au moins 1,40m de large.

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

Le décret n° 2016-711 du 30 mai 2016 dit de « travaux embarqués » définit les travaux de travaux de ravalement de façade, de réfection de toiture d'isolation en cas de travaux de ravalement de façade, de réfection de toiture en vue de les rendre habitables. Les articles R173-1 à R173-11 du Code de la construction et habitation précisent les dispositions applicables. Sont ainsi rendus obligatoires les travaux d'isolation thermique lors de rénovations importantes des bâtiments à usage d'habitation, de bureau, de commerce et d'enseignement et les hôtels. L'objectif est de permettre aux locaux existants d'augmenter leur niveau de performance énergétique afin de le rapprocher des bâtiments neufs.

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

De manière générale, la préservation de la qualité patrimoniale des bâtiments remarquables, identifiés ou non au PLU, doit être assurée. Voir aussi l'article G6 des Dispositions applicables à l'ensemble des zones.

Objectif : Favoriser des implantations pertinentes et le bioclimatisme

La conception bioclimatique, qui tient compte de l'environnement et de ses contraintes (relief, contexte urbain, type de terrain, risques, vent, bruit, végétation...), doit guider la construction des bâtiments neufs afin de profiter des apports solaires gratuits et réduire les consommations d'énergie. Ainsi :

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

2. Production d'énergies renouvelables

En matière de production d'énergie photovoltaïque :

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

Toute installation photovoltaïque en toiture doit présenter un rendement supérieur à 110 kWh/m²/an. Pour les constructions à destination de Logement, un positionnement plein nord est interdit.

De plus :

Tout équipement public ou d'intérêt collectif, hors volumes secondaires, doit justifier d'un dispositif de production d'énergie renouvelable intégré au bâti ou à proximité, devant couvrir un minimum de 30% de sa consommation en chaleur et /ou électricité. Le choix de l'installation de production tiendra compte des usages de l'équipement afin de mieux répondre aux besoins.

A proximité de ces réseaux et lorsque l'opération le justifie, le raccordement aux réseaux de chaleur est encouragé. À compter du classement effectif des réseaux, le pétitionnaire doit se soumettre à l'obligation de raccordement qui lui incombe.

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables (hors éoliennes individuelles sur mât) ainsi que les ouvrages techniques qui y sont liés, ne sont pas soumis aux règles de hauteur mentionnées aux articles 5 de chaque zone. Cependant, ces dispositifs sont soumis à une condition de bonne intégration architecturale et paysagère dans leur environnement : en particulier, les capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques doivent constituer des éléments architecturaux traités comme tels.

Les projets visant à la mutualisation des ressources énergétiques sont encouragés. Pour des projets réunissant quelques bâtiments, une production de chaleur collective centralisée puis distribuée peut permettre des gains significatifs de chauffage grâce à une installation plus efficace et mieux dimensionnée.

3. Adaptation au changement climatique

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

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

Ces obligations sont précisées au sein de l'annexe n°2 du règlement écrit.

Les projets doivent intégrer des espaces végétalisés et perméables dont les principes sont explicités aux articles 7 de chaque zone.

Le recours aux matériaux naturels ou biosourcés est encouragé. S'appuyant sur des savoirs faire traditionnels ou sur des apports techniques récents, la gamme des matériaux biosourcés est désormais étendue. Bien que la majeure partie de ces matériaux actuellement sur le marché de la construction servent d'isolants thermiques, il est possible de réaliser tout ou partie d'un bâtiment en matériaux naturels ou biosourcés comme en paille, en bois ou en chanvre ..., y compris des immeubles de plusieurs étages (pour le bois en particulier).

Ces matériaux se comportent souvent mieux que le béton dans des conditions climatiques extrêmes, en épisode de canicule notamment. Leur impact environnemental est moindre que ceux des matériaux conventionnels et certains d'entre eux stockent le CO₂.

Confort d'été :

Pour les logements collectifs, lorsqu'elles constituent l'exposition unique des logements, les façades sud et ouest doivent être dotées de dispositifs brise-soleil protégeant les ouvertures des logements concernés. Ces dispositifs sont en outre fortement encouragés pour les ouvertures des autres logements sur ces mêmes façades. Par exemple, en façade sud, la casquette créée par un balcon au-dessus d'une ouverture peut remplir ce rôle.

De plus, tout nouveau logement construit doit avoir accès à un espace extérieur qui lui est rattaché (balcon, loggia, jardin...). Cet espace doit avoir une surface minimale de 3m² pour chaque logement.

De plus, en zone Ui et AUi, les dispositions suivantes sont ajoutées :

Article Ui 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS*, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

L'entreprise doit produire en énergie renouvelable une part de sa consommation énergétique (électricité et/ou chaleur):

L'ensemble industriel, artisanal ou commercial doit justifier d'un dispositif de production d'énergie renouvelable (chaleur et/ou électricité), dès lors qu'il s'agit d'une nouvelle implantation, d'une construction nouvelle ou lorsqu'une extension dépasse 500 m² d'emprise au sol.

Dans ces cas, le taux de couverture de la consommation énergétique par ce dispositif doit être au minimum de 27%, conformément aux objectifs de la loi relative à la Transition énergétique pour la croissance verte du 18/08/2015.

Si le dispositif produit de l'électricité, ce taux s'applique à une consommation électrique spécifique (éclairage, informatique, électro-ménager, froid) et ne tient pas compte de process industriels particuliers.

Alternativement, le pétitionnaire devra justifier que ce taux ne peut être atteint malgré les options envisagées.

Enfin, les principes de la conception bioclimatique doivent être pris en compte.

E. Coefficient de Biotope Surfaccique (CBS)

La commune souhaite, par l'intermédiaire de sa modification simplifiée du PLU, intégrer un coefficient de biotope surfaccique. Ce dernier a pour but de permettre le maintien, pour chaque projet concerné, d'une surface minimale de pleine terre.

Ainsi, il est proposé de créer un nouvel article au sein des dispositions générales pour intégrer ce Coefficient de Biotope Surfaccique :

16 - Coefficient de Biotope Surfaccique

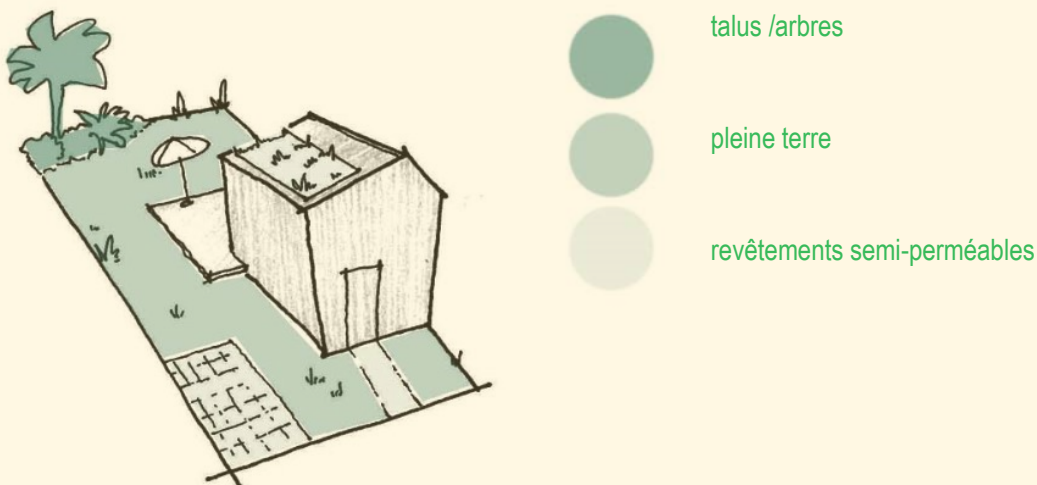
Tout nouveau projet doit concourir au maintien d'espaces plantés ou pouvant recevoir des plantations sur le territoire, et permettant l'infiltration des eaux pluviales directement dans les sols.

Pour cela, tout projet, en fonction de la zone du PLU où il se situe, doit respecter un Coefficient de Biotope Surfaccique qui se calcule comme suit :

$$\frac{\text{surface talutée/arborée} * 1,2 + \text{surface en pleine terre} + \text{surfaces semi-perméables} * 0,5}{\text{surface totale du terrain de projet}}$$

D'autre part, les espaces en pleine terre effective pris en compte dans ce calcul doivent représenter au moins 50% du Coefficient de Biotope.

A noter : les espaces de talus plantés ou arborés sont bonifiés dans le calcul ; 1m² de talus vaut 1,2m² de biotope !



Exemple de calcul :

Le projet de maison individuelle de Monsieur P. se situe sur une parcelle de 200m² en zone Ub.

Il prévoit la construction d'une maison avec terrasse sur une emprise de 90m². Il n'y pas de toiture végétalisée.

Son allée de garage et les deux stationnements devant sa maison seront en revêtement stabilisé ; ils représentent une surface de 60m².

Il préserve un petit bosquet de 10m² au fond de sa parcelle, et il conserve le reste du terrain soit 40m² en jardin engazonné ou potager.

En zone Ub, Monsieur P. doit respecter un CBS de 0,3 dont la moitié (= 0,15) doit être de la pleine terre effective.

Le CBS de son projet est de $[10 (\text{bosquet}) * 1,2 + 40 (\text{jardin}) + 60 (\text{stabilisé}) * 0,5] / 200 = 0,41$.

C'est > 0,3 donc conforme au PLU.

D'autre part la pleine terre effective représente $[10 (\text{bosquet}) * 1,2 + 40 (\text{jardin})] / 200 = 0,26$.

C'est > 0,15 donc conforme au PLU.

Le tableau suivant récapitule les pondérations applicables au Coefficient de Biotopie Surfaccique :

Type de surface	Pondération CBS
Talus planté, espace arboré	1,2
Pleine terre	1
Surfaces semi-perméables : dalles engazonnées, toitures végétalisées, surface minérales poreuses ou perméables (stabilisé, pavés à larges joints, graviers...)	0,5
Surfaces imperméables : emprises bâties, dalles, terrasses, enrobés...	0

Ce dernier tableau récapitule l'ensemble des Coefficients qui s'appliquent dans chaque zone du PLU :

Zone	Ua	Ub	AU (hors AUi)	AUi
Coefficient de Biotopie Surfaccique	0,2	0,3	0,4	0,2

F. Autres ajustements réglementaires

En zones Ua, Ub, AUa et N, l'interdiction des toitures en pointe de diamant est supprimée :

Les toitures de forme arrondie, **en pointe de diamant** ou à une pente (supérieure à 15°) sont interdites, excepté en cas d'extension de construction existante ou de volumes secondaires*.

L'emprise au sol maximale des abris de jardin est augmentée, en zone Ua, pour atteindre 12 m². L'emprise au sol maximale des abris de jardin est désormais la même en zone Ua et Ub :

L'emprise au sol des abris de jardin* est limitée à **9 12 m²**.

Concernant les clôtures, il est proposé de supprimer l'interdiction de brandes dans toutes les zones du PLU. L'interdiction des grillages est également précisée, seuls les grillages souples, dit « à poule » sont interdits. Enfin, une nouvelle disposition, issue de la loi n°2023-54, est intégrée afin d'assurer une meilleure visibilité et transparence :

Les dispositifs de clôtures suivants sont interdits, quelque soit leur emplacement :

- le grillage seul **souple « à poule »**,
- le mur non enduit ou peint,
- les toiles, les films plastiques **et les brandes**.

Lorsqu'elles entrent dans le champ d'application de la loi n°2023-54 « visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels », les clôtures doivent être posées au moins 30cm au-dessus du terrain naturel pour permettre le passage de la petite faune, et ne pas dépasser 1,20 m de hauteur totale.

En secteur 1 AUi il est proposé la modification suivante :

Les constructions et installations admises dans le secteur ne sont autorisées **que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ou qu'** au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur.

Enfin, l'écriture du volet stationnement de chaque zone est réorganisé pour plus de lisibilité. Une nouvelle disposition est également ajoutée afin de ne pas bloquer certaines réhabilitations (créant de nouveaux logements) qui manqueraient de place pour réaliser les stationnements demandés.

- L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1).

Rappel annexe 1 : Pour les constructions à destination d'habitat individuel, il est prévu 2 places par logement + 1 place banalisée pour 4 logements ou 3 places sur lot individuel.

- Dans le cas de travaux de réhabilitation, lorsque ces derniers ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes fixées pour les constructions nouvelles s'appliquent également dès le deuxième logement supplémentaire.

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions* et installations, doit être assuré en dehors des voies* publiques.

- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 300 mètres situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

À défaut, il sera fait application des dispositions du code de l'urbanisme.

Enfin, au sein de l'article 1 AU 4 relatif à la desserte par les réseaux, la disposition concernant l'assainissement des eaux usées a été supprimée. En effet, les modalités d'assainissement d'assainissement des eaux usées de la commune de Brandérion. Ce zonage a été modifié par délibération du 26 juin 2018, il intègre désormais, en assainissement collectif, le secteur de Boul Sapin ainsi qu'une partie de la zone d'activité économique située au sud de la commune. Le document de zonage d'assainissement annexé au PLU a donc été mis à jour pour prendre en compte cette délibération (cf. page 28).

Dans tous les secteurs

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction* ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement.

G. Mise à jour du recensement du bocage communal

La modification simplifiée n°1 du PLU de Brandérion est également l'occasion d'identifier au règlement graphique complémentaire de nouvelles continuités bocagères à protéger, qui n'étaient pas identifiées dans le document actuel.

Afin d'actualiser la protection du bocage, un travail plus fin d'identification des haies et talus de la commune est en cours de réalisation par un technicien Breizh Bocage de Lorient Agglomération. Ce travail d'identification du maillage bocager de la commune permettra à terme de mettre à jour le règlement graphique complémentaire.

De plus, pour renforcer la protection des talus arborés, la règle suivante est ajoutée permettant d'intégrer une marge de recul non constructible :

- Les éléments de paysage linéaires (« haies ou talus à protéger ») identifiés au règlement graphique génèrent une marge de recul non constructible d'une largeur de 4 mètres de part et d'autre de leur axe permettant de préserver le système racinaire des plantations et des arbres et les fonctions écologiques des haies et continuités.

Enfin, la préconisation, issue du guide bocage du syndicat mixte du bassin versant, concernant les modalités de compensations est intégrée au PLU :

- Pour toute destruction d'un linéaire bocager : Compensation par la recréation d'un bocage au moins équivalent à celui impacté, à la fois en linéaire et en fonctionnalité (fonctionnalités par ordre d'importance: antiérosif, corridor écologique, paysage)

E. Mise à jour des annexes

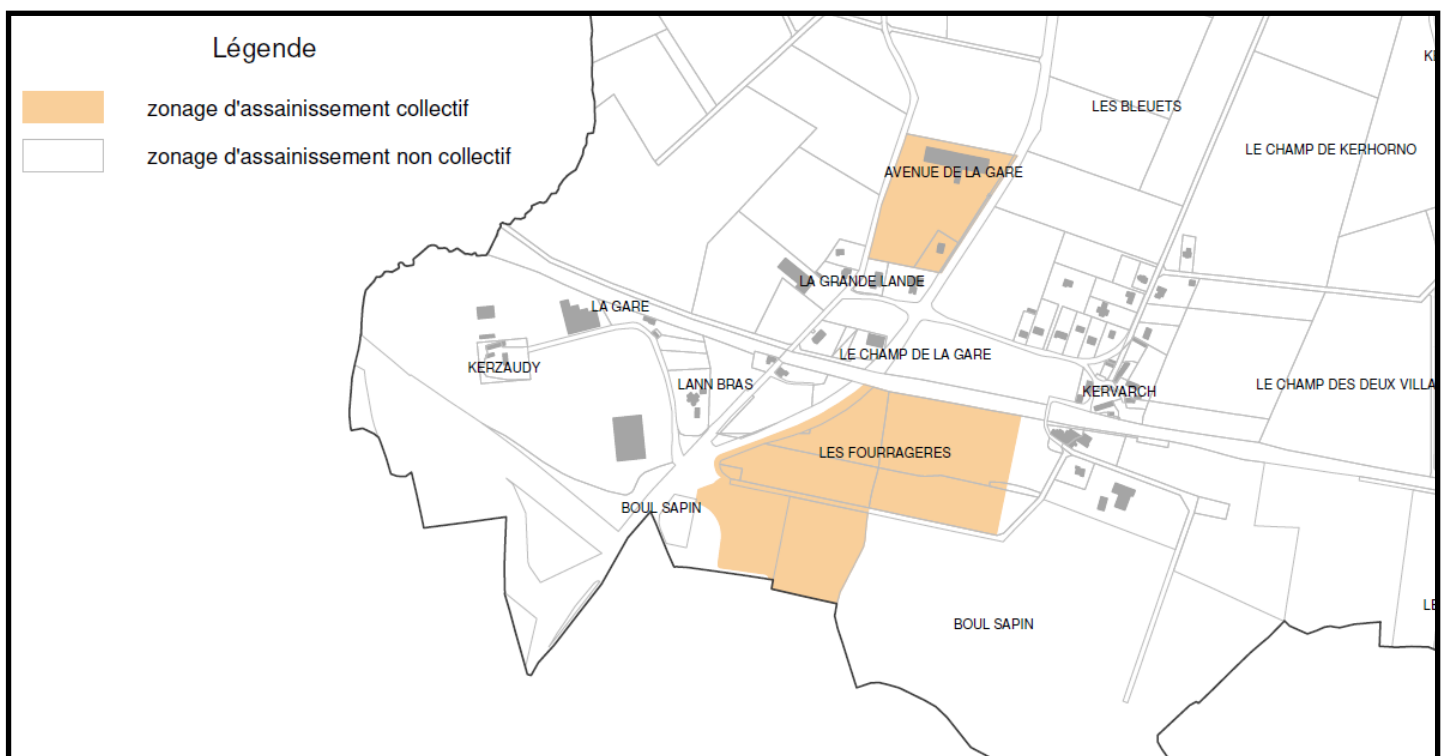
1. Mise à jour de l'annexe n°1 Servitudes d'Utilités Publiques

L'annexe relative aux Servitudes d'Utilité Publique doit être mise à jour pour prendre en compte les différentes évolutions des servitudes sur la commune.

2. Mise à jour de l'annexe 4a relative au zonage d'assainissement des eaux usées

Le zonage d'assainissement des eaux usées de Brandérion a été modifié par délibération le 26 juin 2018 afin d'intégrer, en zonage d'assainissement collectif la future zone d'activité de Boul Sapin ainsi qu'une partie de la zone d'activités économique de la gare.

Secteurs ajoutés au sein du zonage d'assainissement collectif :



3. Mise à jour des annexes graphiques 3c et 5a qui portent sur le réseau et le zonage d'eau pluviale

Les deux annexes graphiques qui font références au réseau et au zonage eau pluviale doivent être ajustées afin de mettre à jour les informations affichées sur ces dernières.

4. Ajout de l'annexe n° 10 Liste et plan des sites archéologiques

L'annexe listant les sites archéologiques est une annexe obligatoire du PLU. Cette modification est l'occasion d'intégrer cette annexe au PLU de Brandérion.

5. Ajout de l'annexe n°11 Liste et plan des secteurs d'information des sols

L'annexe faisant référence aux secteurs d'information des sols, est également une annexe obligatoire du PLU. La modification du PLU de Brandérion permet d'intégrer cette nouvelle annexe.

IV - Compatibilité avec les documents pré-communaux

SDAGE Loire Bretagne

Plusieurs modifications apportées par la procédure de modification portent directement ou indirectement sur l'infiltration des eaux pluviales et la limitation de l'imperméabilisation des sols. C'est notamment le cas la modification de la gestion des eaux pluviales ou l'introduction du coefficient de biotope.

En conséquence, les modifications apportées vont dans le sens des objectifs du SDAGE et sont donc compatibles avec ceux-ci.

SCoT du Pays de Lorient

Le PLU de Brandérion c'est d'ores et déjà mis en compatibilité avec le SCoT lors de la modification de droit commun n°2 du PLU approuvé le 25 avril 2022.

Aucun objet de cette nouvelle modification ne vient remettre en cause la compatibilité du PLU avec le SCoT. La modification simplifiée n°1 du PLU de Brandérion est donc compatible avec le SCoT du Pays de Lorient.

PLH de Lorient Agglomération

La modification simplifiée n°1 du PLU de Brandérion permet la mise en compatibilité du document avec le nouveau PLH 2024-2029.

Cette mise en compatibilité se traduit par l'introduction des différents objectifs de production de logements, de logements sociaux et des principes de densités à l'article 13 des dispositions générales.

PDU de Lorient Agglomération

Le projet de modification ne remet pas en cause les quatre défis définis par le PDU, à savoir :

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

Le projet de modification simplifiée n°1 de Brandérion est donc compatible avec le PDU de Lorient Agglomération approuvé en 2012.