

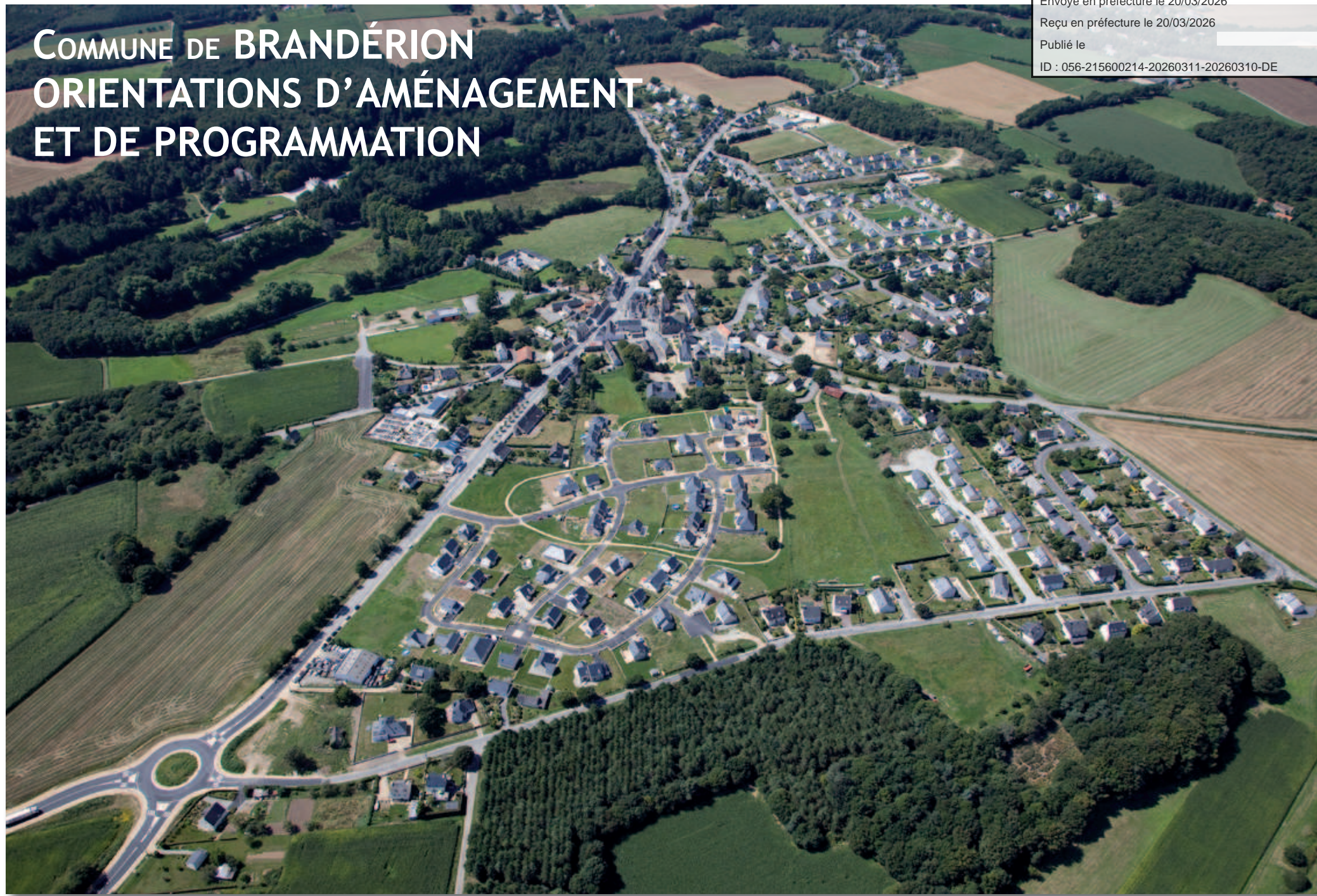
# COMMUNE DE BRANDÉRION ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 20/03/2026

Reçu en préfecture le 20/03/2026

Publié le

ID : 056-215600214-20260311-20260310-DE



# SOMMAIRE

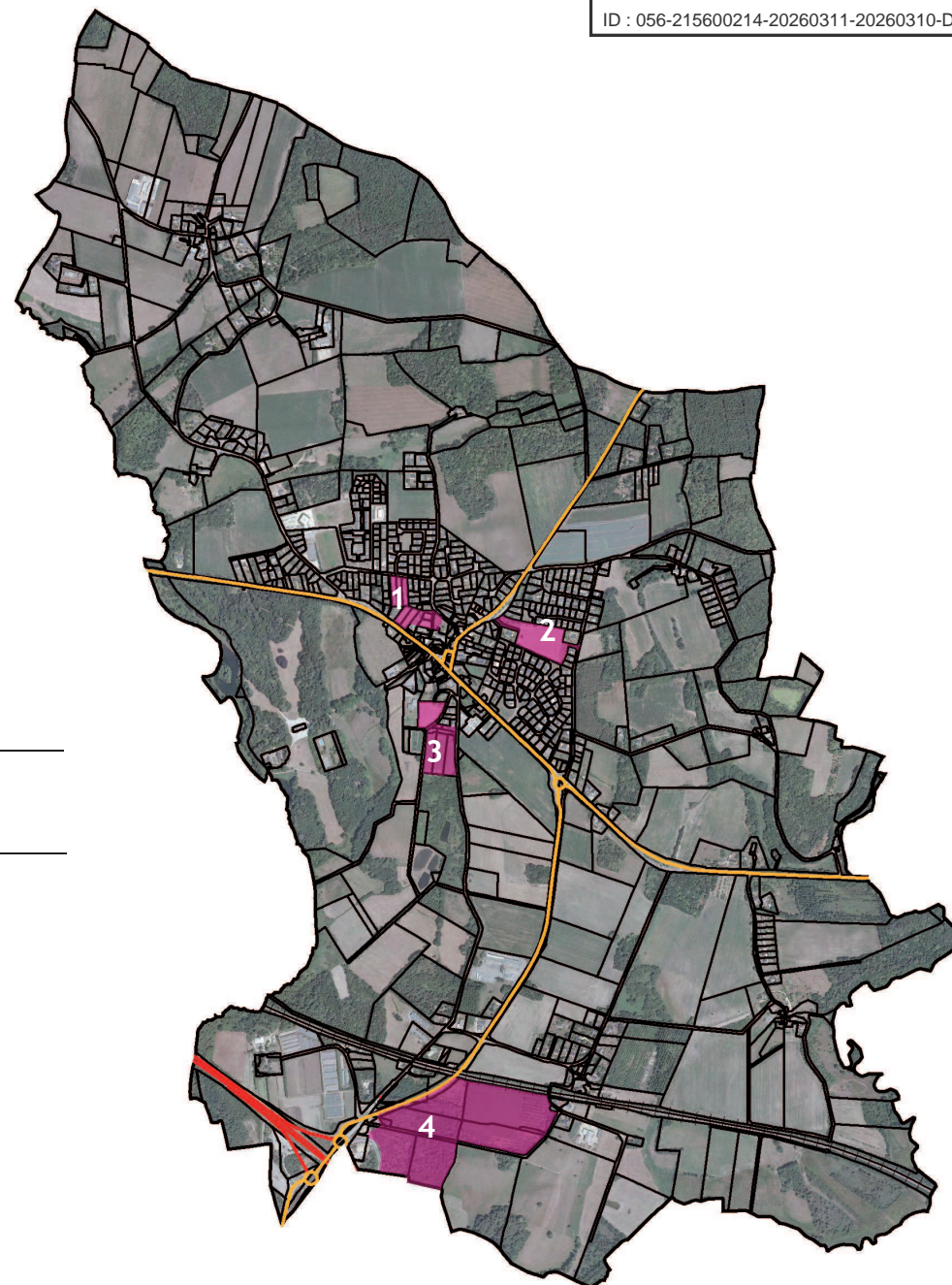
|  |    |
|--|----|
| Localisation des secteurs de développement         | 3  |
| Les orientations d'aménagement et de programmation | 4  |
| Prescriptions générales                            | 5  |
| Les futurs quartiers d'habitat :                   |    |
| - La chapelle : 1,2 ha                             | 6  |
| - La scierie : 1,6 ha                              | 8  |
| - Les écoles : 1,93 ha                             | 10 |
| Une nouvelle offre économique :                    |    |
| - Boul Sapin : 10,96 ha                            | 12 |

# LOCALISATION DES SECTEURS DE DEVELOPPEMENT

Envoyé en préfecture le 20/03/2026  
Reçu en préfecture le 20/03/2026  
Publié le  
ID : 056-215600214-20260311-20260310-DE

## Tableau récapitulatif des surfaces

|                          | Densification | Extension | TOTAL    |
|--------------------------|---------------|-----------|----------|
| Habitat                  | 3,41 ha       | 0,88 ha   | 4,29 ha  |
| Développement économique | 0 ha          | 10,96 ha  | 10,96 ha |



## LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 20/03/2026  
Reçu en préfecture le 20/03/2026  
Publié le  
ID : 056-215600214-20260311-20260310-DE

- sectorisées ou non, sont établies dans le respect du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU ;
- précisent le développement communal, notamment sur les thématiques de l'aménagement, l'habitat comme les transports et déplacements ;
- fixent des principes avec lesquels les permis de construire devront être compatibles lors de leur instruction sur la base du règlement (écrit et graphique) ;
- éclairent sur la maîtrise du développement en adéquation avec le niveau d'équipement débouchant ainsi sur un échéancier de réalisation et une politique foncière.

Globalement, le projet urbain préserve les espaces naturels (agricoles, naturels et boisés) optant pour l'accueil de nouveaux habitants dans le centre-bourg (3 secteurs opérationnels situés dans un rayon de 300 mètres) et d'entreprises sur le futur parc d'activités communautaire et sur la future zone artisanale communale desservi par l'échangeur de l'A 82.

Les prévisions de croissance démographique tablent sur une production d'environ 10 logements par an. Le Programme Local de l'Habitat fixe pour Brandérion la densité plancher à 35 logements par hectare. La consommation foncière serait d'environ 1 ha tous les trois ans.

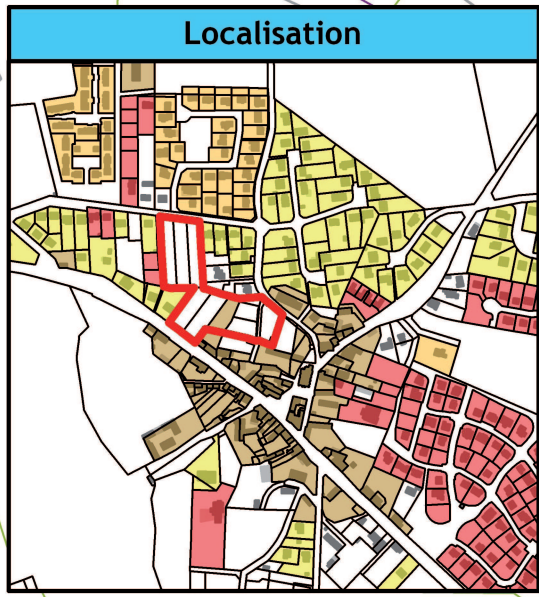
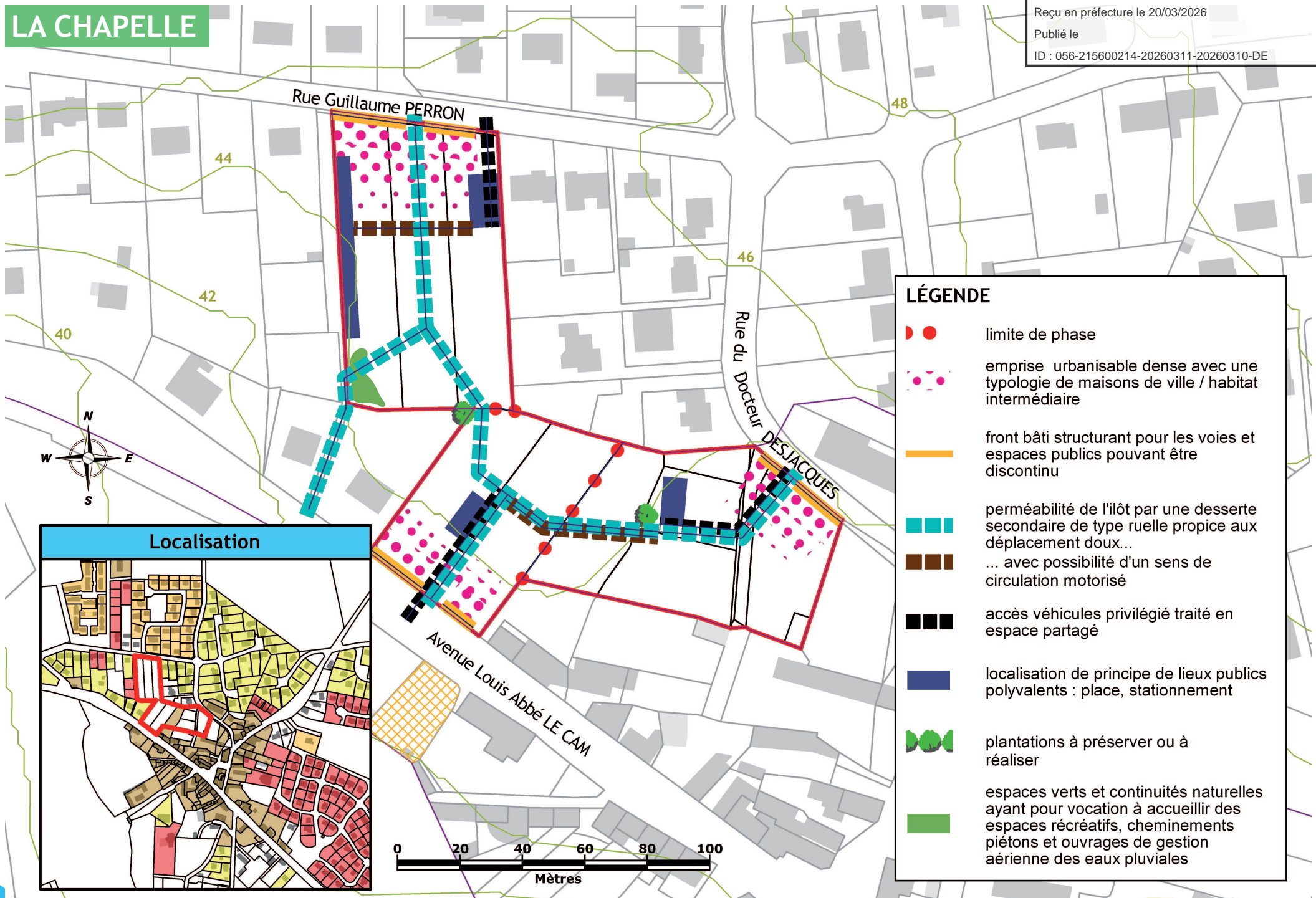
Le document d'OAP concerne deux types de zones :

- les zones de densification situées à l'intérieur de la zone urbanisée : la Chapelle, la Scierie, et une partie du secteur des écoles,
- les zones d'extension d'urbanisation : toutes les zones 1AU (la 2ème partie du secteur des écoles et la zone d'activités d'intérêt communautaire de Boul Sapin).

## PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

Envoyé en préfecture le 20/03/2026  
Reçu en préfecture le 20/03/2026  
Publié le  
ID : 056-215600214-20260311-20260310-DE

| TRAME VERTE ET BLEUE  | DEPLACEMENTS, ACCES, SECURITE ET NUISANCES  | QUALITE DES CONSTRUCTIONS ET DU CADRE DE VIE   |
|---|---|--|
| <p>Les composantes naturelles sont en soi révélatrices de l'<b>identité</b> d'un lieu. Il convient lors d'aménagements de s'harmoniser avec les <b>échelles</b> de ce territoire : du grand paysage pour les cours d'eau, la trame bocagère avec la spécificité des murets rehaussés de chênes à la proximité avec la sauvegarde d'un élément patrimonial comme un arbre.</p> <p>La préservation des zones humides et leur intégration dans notre cadre de vie quotidien s'inscrivent non seulement dans le respect du milieu présent mais contribuent de proche en proche à la <b>biodiversité</b> de tout un système. La gestion des eaux superficielles pourra tout à la fois conduire à leur infiltration sur site comme à leur écoulement vers un exutoire naturel.</p> <p>Il convient de rechercher à terme la <b>continuité</b> des espaces verts y compris avec les terrains sportifs afin de constituer de potentiels corridors.</p> | <p>La libre circulation des personnes et des marchandises se télescope parfois avec l'usage local.</p> <p>L'aménagement du domaine public et le développement urbain constituent des opportunités pour :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>revisiter le statut de certaines voies</b> : zoom sur les trafics interrégionaux compatibles avec un abaissement de la vitesse, le bénéfice du concours des routes départementales en plein cœur du bourg ;</li><li>• <b>diversifier les futures emprises</b> : de la rue à l'espace partagé, de la venelle aux déplacements doux notamment. En clair, adapter gabarits et traitement aux contextes.</li></ul> <p><b>Enrichir la trame viaire</b> conduit aussi à apporter des réponses en matière de lisibilité des accès et d'amélioration de la sécurité. Une étape permettant d'<b>anticiper les extensions</b> à long terme.</p> <p>Face aux obligations d'isolement acoustique le long des infrastructures bruyantes, édifier un front bâti constitue une réponse possible.</p> | <p>L'accueil de nouveaux habitants est lié au niveau d'équipement de la commune. Pour assurer la <b>maîtrise de son développement</b>, la collectivité peut agir :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• sur la <b>programmation</b> des secteurs à urbaniser répondant à des objectifs de mixité sociale et fonctionnelle ;</li><li>• ainsi que sur son <b>phasage</b> réglementaire tout en conduisant une politique foncière.</li></ul> <p>Guidés par un <b>parti d'aménagement</b>, les plans d'ensemble doivent intégrer les questions de topographie, d'orientation, de nuisances et d'intimité afin d'éviter le recours à des artifices non intégrés. La perméabilité des opérations doit être recherchée.</p> <p>Le travail sur la forme urbaine et l'organisation d'espaces urbains de qualité peuvent produire de la <b>densité</b> parce qu'à proximité des axes desservis par les transports collectifs ou ayant vocation à l'être, limite les consommations énergétiques, voire préfigure le vivre ensemble.</p> <p>Les choix de matériaux, couleurs, intégration de nouveaux dispositifs techniques, traitement des clôtures complètent ce dispositif.</p> |



### LÉGENDE

-  limite de phase
-  emprise urbanisable dense avec une typologie de maisons de ville / habitat intermédiaire
-  front bâti structurant pour les voies et espaces publics pouvant être discontinu
-  perméabilité de l'ilôt par une desserte secondaire de type ruelle propice aux déplacements doux...
-  ... avec possibilité d'un sens de circulation motorisé
-  accès véhicules privilégié traité en espace partagé
-  localisation de principe de lieux publics polyvalents : place, stationnement
-  plantations à préserver ou à réaliser
-  espaces verts et continuités naturelles ayant pour vocation à accueillir des espaces récréatifs, cheminements piétons et ouvrages de gestion aérienne des eaux pluviales



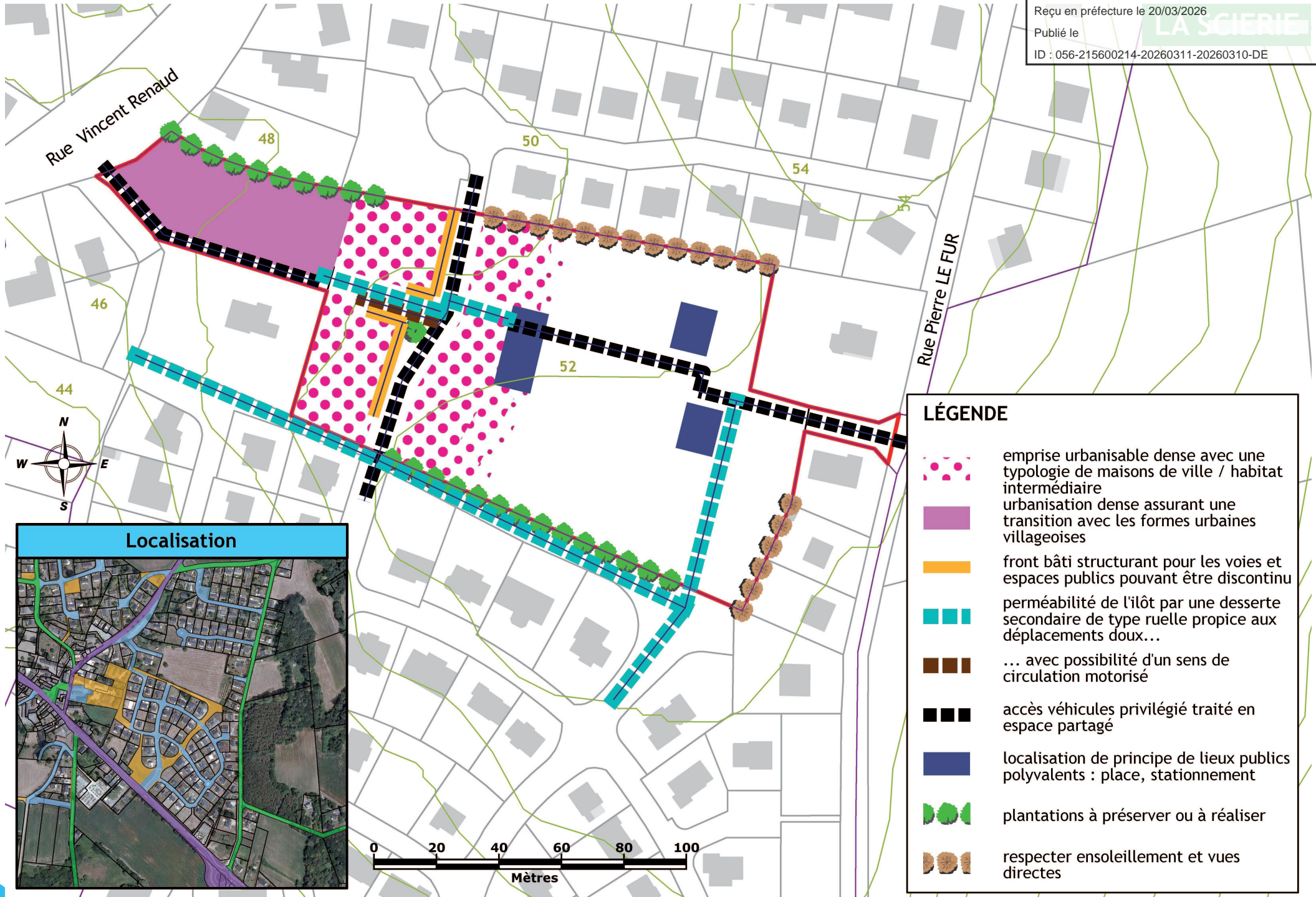
## LE SECTEUR DE LA CHAPELLE

### Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 1


| ENJEUX   | CADRE DE VIE PROJETE  | PROGRAMMATION  |
|--|---|--|
| <p>Confortement du centre-bourg et de sa mixité fonctionnelle, notamment avenue Louis Abbé Le Cam.</p> <p>Au plus près des commerces et des services (lignes de bus), accueillir un public large allant du jeune en décohabitation, en passant par les jeunes couples avec ou sans enfants jusqu'à la personne âgée vivant seule.</p> <p>Proposer une gamme de logements diversifiés gage de mixité sociale.</p> <p>Adopter une posture architecturale en covisibilité de la chapelle du XIIIème remaniée, qui tienne également compte de la qualité paysagère du parc protégé du Domaine de Kerlivio.</p> <p>Assurer une continuité piétonne entre le centre-bourg et le secteur pavillonnaire des Blés d'Or.</p> <p>Contenir la place de la voiture. Favoriser le regroupement du stationnement.</p> | <p>Réinterpréter la rue villageoise pour la desserte reliant l'avenue Louis Abbé Le Cam à la rue du Docteur Desjacques en favorisant un alignement maçonné ponctué de constructions (R à R + 2 + C). La chaussée mixte sans trottoir et de faible gabarit est avant tout dédiée aux déplacements doux avec possibilité d'un sens de circulation motorisée.</p> <p>Affirmation d'un front bâti en appui des rues communales (Guillaume Perron, Docteur Desjacques) et faisant écran acoustique le long de l'avenue Louis Abbé Le Cam.</p> <p>Typologie bâtie envisagée allant de l'individuel au petit collectif en passant par la maison de ville et l'habitat intermédiaire.</p> <p>Toiture à 2 pans obligatoire face à la chapelle.</p> <p>Mise en valeur d'arbres existants et plantations d'arbres fruitiers en ce lieu-dit «les Vergers».</p> <p>Maîtriser le ruissellement des eaux pluviales et favoriser la perméabilisation des sols : coefficient d'imperméabilisation futur maximal de 55 % et des débits de fuite maximal de 3 litres/s/ha.</p> | <p>Secteur couvrant 1,2 ha aménageable en deux ou trois phases (matérialisés sur la carte) à long et moyen terme.</p> <p>Parcellaires multiples et morcelés nécessitant une réorganisation foncière.</p> <p>Quelque soit le phasage, obligation d'une densité de 40 logements à l'hectare, soit une réceptivité d'au moins 48 logements, y compris social avec :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 30 % de logements locatifs sociaux,</li> <li>- 20 % de logements à coût abordable.</li> </ul> <p>Offrir une gamme de logements s'approchant de la répartition suivante : 20 % T2, 35 % T3 et 45 % T4.</p> <p>Principes extensibles en direction de l'église.</p> <p>Opération de réhabilitation mixte à envisager sur l'emplacement de l'ex-activité rue Docteur Desjacques.</p> |

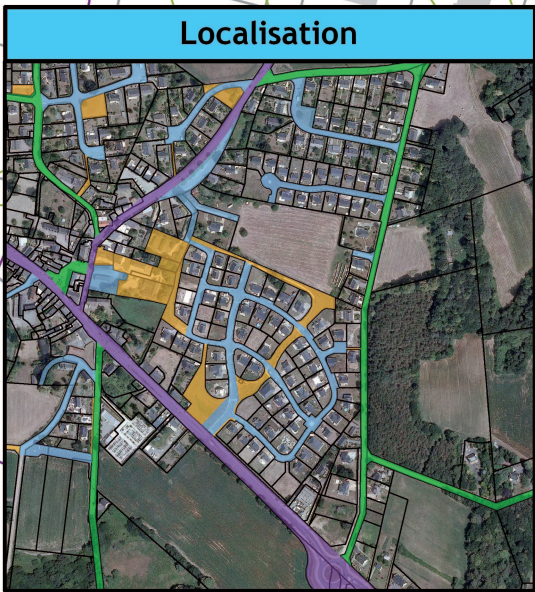
**Tableau récapitulatif des surfaces**

| Secteur     | 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 |
|-------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------------|--|--|---------------------|
| La Chapelle | 11 981 m <sup>2</sup> | 10 181 m <sup>2</sup> | 40                          | 12   | 8  | 40                  |



### LÉGENDE

-  emprise urbanisable dense avec une typologie de maisons de ville / habitat intermédiaire
-  urbanisation dense assurant une transition avec les formes urbaines villageoises
-  front bâti structurant pour les voies et espaces publics pouvant être discontinu
-  perméabilité de l'ilôt par une desserte secondaire de type ruelle propice aux déplacements doux...
-  ... avec possibilité d'un sens de circulation motorisé
-  accès véhicules privilégié traité en espace partagé
-  localisation de principe de lieux publics polyvalents : place, stationnement
-  plantations à préserver ou à réaliser
-  respecter ensoleillement et vues directes



## LE SECTEUR DE LA SCIERIE

### Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 2

| ENJEUX   | CADRE DE VIE PROJETE  | PROGRAMMATION  |
|--|---|--|
| <p>Confortement du centre-bourg terminant son développement oriental.</p> <p>Maîtrise de la consommation foncière alors qu'en contiguïté ont été construites deux maisons individuelles entre 2000 et 2006 suivies entre 2007 et 2010 de deux lotissements respectivement de 70 et 15 logements (densité d'environ 15 logements à l'ha).</p> <p>Assurer la liaison vers le centre-bourg par une allée dédiée aux déplacements doux privilégiant la qualité de vie face au tout voiture.</p> <p>Préserver le patrimoine végétal constitué d'arbres alignés.</p> | <p>Assurer une transition entre l'organisation serrée du centre village et l'extension pavillonnaire récente.</p> <p>D'ouest en est, travailler la forme urbaine en tenant compte de la topographie :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• depuis la rue Vincent Renaud, recherche d'un mode de regroupement tenu ;</li> <li>• marquage d'une centralité bâtie le long de la voie reliant les deux lotissements de la saboterie ;</li> <li>• combinaison d'intermédiaire et d'habitat individuel.</li> </ul> <p>Qualifier les espaces de liaison :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• rue nord-sud avec connotation placette au contact de la traversée piétonne est-ouest ;</li> <li>• création d'une allée «riveraine» à l'ouest ;</li> <li>• voie résidentielle à l'est partagée avec les piétons.</li> </ul> <p>Compléter les arbres existants et privilégier les clôtures végétalisées.</p> <p>Maîtriser le ruissellement des eaux pluviales et favoriser la perméabilisation des sols : coefficient d'imperméabilisation futur maximal de 55 % et des débits de fuite maximal de 3 litres/s/ha.</p> | <p>Foncier d'un seul tenant</p> <p>Secteur couvrant 1,6 ha dont l'aménagement peut s'opérer en une à trois phases dès maintenant.</p> <p>Quelque soit le phasage, obligation d'une densité de 35 logements à l'hectare, soit une réceptivité d'au-moins 54 logements, y compris le social avec :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 30 % de logements locatifs sociaux,</li> <li>- 20 % de logements à coût abordable.</li> </ul> <p>Offrir une gamme de logements s'approchant de la répartition suivante : 10 % T2, 35 % T3, 45 % T4 et 10 % T5 et plus.</p> |

**Tableau récapitulatif des surfaces**

| Secteur    | 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 |
|------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------------|--|--|---------------------|
| La Scierie | 16 287 m <sup>2</sup> | 13 032 m <sup>2</sup> | 45                          | 14   | 9  | 35                  |



-  emprise de l'OAP
-  parking /dépose-minute pour les équipements
-  principe de desserte interne traitée en voirie partagée, avec revêtement de sol uniforme traduisant l'usage partagé
-  principe de positionnement du centre de loisirs (habitat sur le reste des emprises)
-  découpage parcellaire résultant en une majorité de lots desservis par le nord et l'est afin de construire un front urbain le long de la desserte interne et des rues concernées. En particulier, accroche des habitations entre 0-1,5m par rapport à la voie
-  fonds de jardins en transition entre l'espace urbanisé et les espaces agro-naturels
-  principe de cheminement de largeur minimale 3m, planté (herbacés, arbres), support d'usages récréatifs, reliant le quartier et les équipements
-  cours d'eau à intégrer à l'aménagement

## LE SECTEUR DES ÉCOLES

### Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 3

Envoyé en préfecture le 20/03/2026  
 Reçu en préfecture le 20/03/2026  
 Publié le  
 ID : 056-215600214-20260311-20260310-DE

| ENJEUX  | CADRE DE VIE PROJETÉ  | PROGRAMMATION   |
|---|---|---|
| <p>Marquer la fin de l'urbanisation du sud du centre-bourg.</p> <p>Intégrer le futur centre de loisirs à l'opération.</p> <p>Assurer la transition avec les espaces naturels humides, agricoles et boisés.</p> <p>Permettre le stationnement des véhicules motorisés entre les deux écoles primaires.</p> | <p>Positionner le centre de loisirs sur une emprise de 1 000 m<sup>2</sup>, soit en bordure ouest de l'OAP, soit en bordure nord.</p> <p>Prévoir deux entrées/sorties en limites nord et est.</p> <p>Privilégier les clôtures végétalisées sur les limites orientales et occidentales.</p> <p>Au nord, aménager la rue pour permettre le stationnement des deux côtés tout en préservant la sécurité piétonne.</p> <p>Maîtriser le ruissellement des eaux pluviales et favoriser la perméabilisation des sols : coefficient d'imperméabilisation maximal de 55 % et des débits de fuite <i>maxima</i> de 3l/s/ha.</p> | <p>Superficie : environ 8 700 m<sup>2</sup></p> <p>Emprise du centre de loisirs : 1 000 m<sup>2</sup></p> <p>Emprise dédiée à l'habitat : 7 700 m<sup>2</sup></p> <p>Densité : 25 logements à l'hectare, soit une réceptivité d'au moins 19 logements</p> <p>Y compris le social avec :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 20 % de logements locatifs sociaux (4 unités)</li> <li>- 20 % de logements à prix encadré (4 unités)</li> </ul> <p>Offrir une gamme de logements s'approchant de la répartition suivante :</p> <p>15% T2, 30% T3, 40% T4 et 15% T5 et plus</p> |

| SECTEUR    | 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 ENCADRÉ | DENSITÉ DE LOGEMENTS À L'HECTARE |
|------------|----------------------|-------------------------------|-----------------------------|--|---|----------------------------------|
| Les écoles | 8 700 m <sup>2</sup> | 7 700 m <sup>2</sup>          | 19                          | 4  | 4   | 25                               |

## LE SECTEUR DE BOUL SAPIN

### Orientation d'Aménagement et de Programmation n°4

| 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"> <li>• 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.</li> <li>• Aménagement d'un chemin piétons sécurisé en direction de la gare de Brandérion.</li> <li>• Maintien de la voie communale sans vocation de desserte de la Zone d'Activités Economique (ZAE).</li> </ul> <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> |

# BOUL SAPIN

