

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**

**Projet**

Le Maire,

Jean-Yves CARRIO





## **I. Objet de la modification**

## **II. Choix de la procédure**

## **III. Présentation et justification des modifications**

- A. L'OAP des Écoles
- B. Les nouveaux bâtiments d'intérêt architectural
- C. Les nouveaux emplacements réservés
- D. Les nouvelles protection des bois et haies à Boul Sapin
- E. La mise en compatibilité du PLU avec le SCoT
- F. Les modifications du règlement écrit
- G. La mise à jour des servitudes d'utilité publiques
- H. La mise à jour du classement sonore des infrastructures de transports terrestres
- I. Tableau des superficies du zonage

## **IV. Compatibilité avec les lois d'aménagement et les dispositions supra communales**

- A. LE SDAGE Loire-Bretagne
- B. LE PDU de Lorient Agglomération
- C. LE PLH de Lorient Agglomération



# 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.

	<b>INTITULÉ</b>	<b>OBJET DE LA MODIFICATION</b>	<b>PIÈCES MODIFIÉES</b>
1	<b>Modification de l'OAP des Écoles</b>	Modification du périmètre de l'OAP et du programme	Règlement graphique OAP
2	<b>Bâtiments agricoles d'intérêt architectural</b>	Ajout de 6 bâtiments agricoles d'intérêt architectural situés en zone A ou N susceptibles de changer de destination	Règlement graphique Règlement écrit
3	<b>Modification de la liste des emplacements réservés</b>	Supprimer deux ER devenus sans objet Densifier le réseau de liaison douce de la commune	Règlement graphique Règlement écrit
4	<b>Modification de la superficie d'EBC</b>	Ajout de nouveaux EBC à Boul Sapin dans le cadre de la réalisation du projet de zone d'activités	Règlement graphique
5	<b>Mise en compatibilité du PLU avec le SCoT</b>	Mise en compatibilité du PLU avec le SCoT du Pays de Lorient adopté le 16 mai 2018	Règlement graphique Règlement écrit
6	<b>Autres ajustements du règlement écrit</b>	Actualiser certaines dispositions qui s'avèrent obsolètes ou peu pertinentes	Règlement écrit
7	<b>Mise à jour des SUP</b>	Mise à jour des réseaux de gaz et d'électricité	Plan et tableau des SUP
8	<b>Mise à jour du classement sonore des infrastructures de transports terrestres</b>	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<sup>er</sup> 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 <sup>2</sup>	16 402 m <sup>2</sup>	39	12	8	30

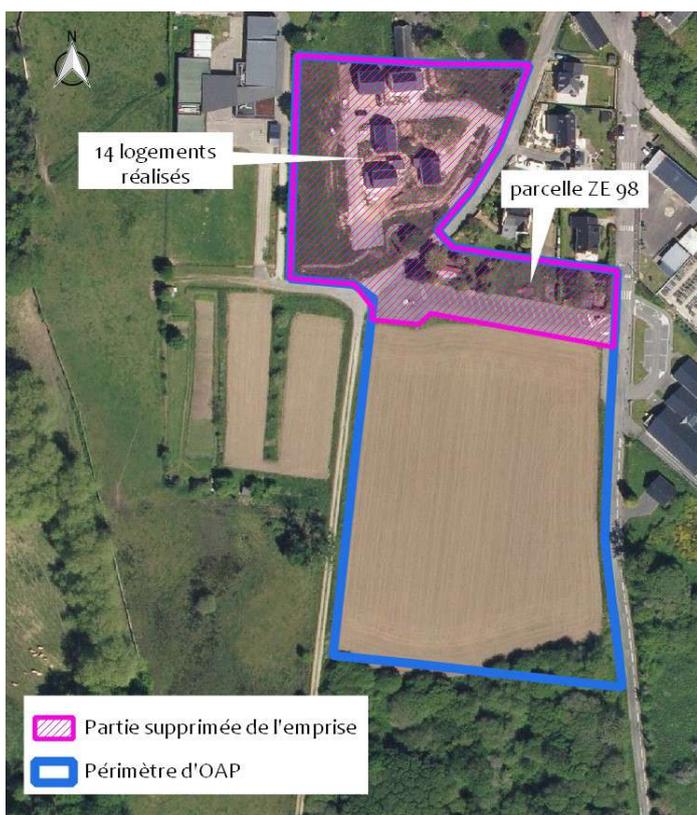
## 2. LES OBJECTIFS

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 m<sup>2</sup>.

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 encadré	Densité de logements à l'hectare
8 700 m <sup>2</sup>	7 700 m <sup>2</sup>	19	4	4	25

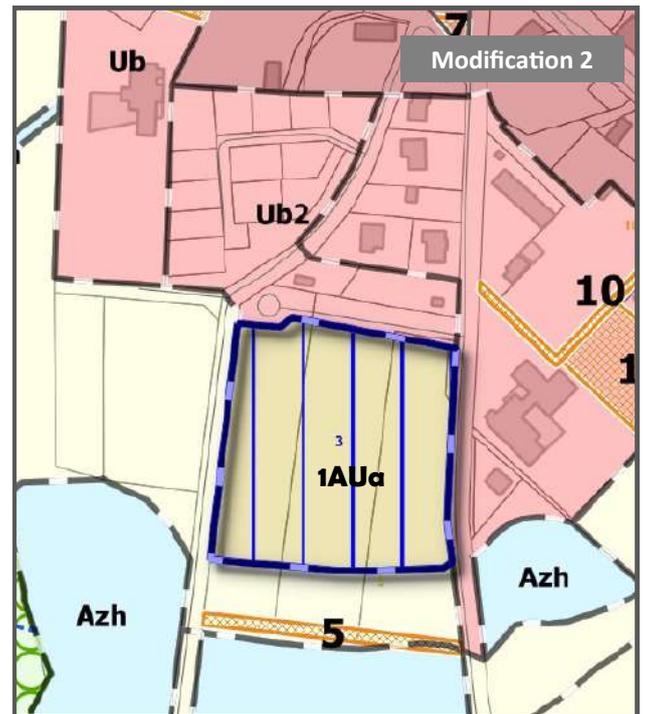
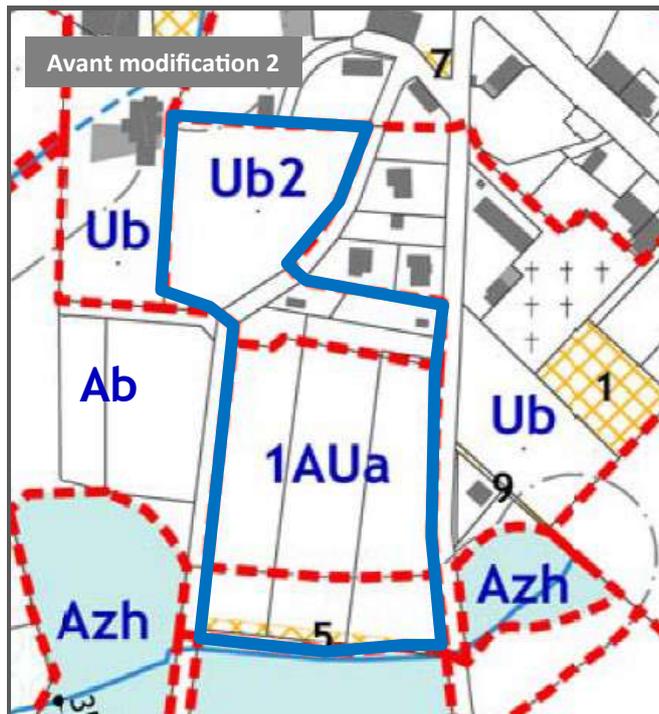
Le programme serait donc le suivant :

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 Ab (*voir ci-dessous*).

## B. LES NOUVEAUX BÂTIMENTS D'INTÉRÊT ARCHITECTURAL

### 1. CONTEXTE ET PRÉSENTATION DE LA DÉMARCHE

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 40m<sup>2</sup> ;
- ◆ 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.

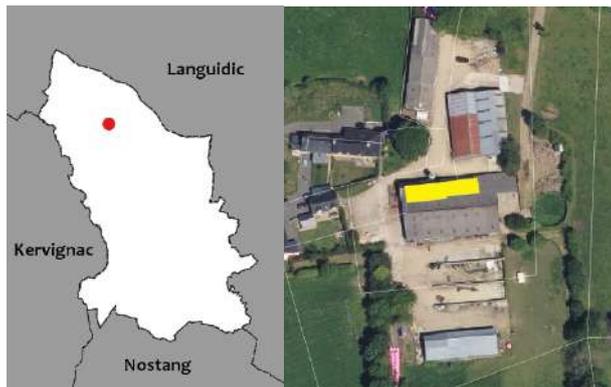
Pour élaborer ce classement, un recensement in situ a été réalisé. Il a permis un premier inventaire du bâti qui a été localisé sur le cadastre et photographié. En ont été éliminés :

- 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 m<sup>2</sup>) ;
- 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 restauration 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, ...). 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 m<sup>2</sup> 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).



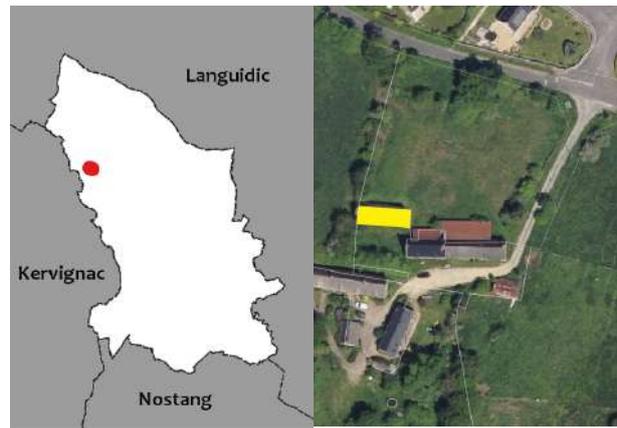
Lieu-dit **Kerguzerh**  
 Références cadastrales ZH 236  
 Emprise au sol du bâtiment 135 m<sup>2</sup> environ

#### 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.



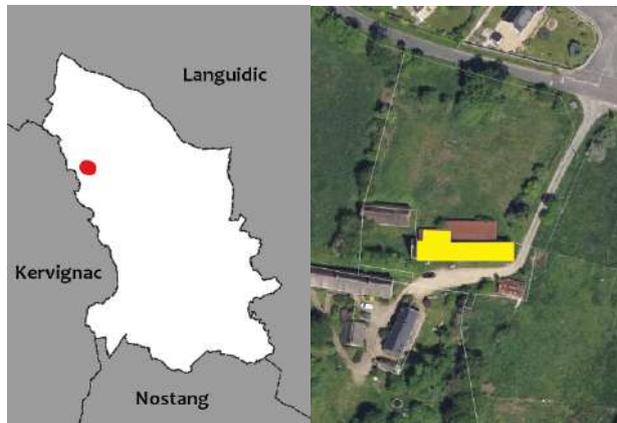
Lieu-dit **Kerguzerh**  
 Références cadastrales ZH 236  
 Emprise au sol du bâtiment 300 m<sup>2</sup> environ

#### 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 m<sup>2</sup> environ

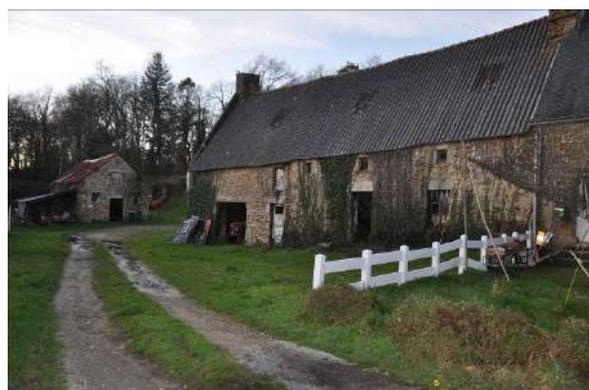
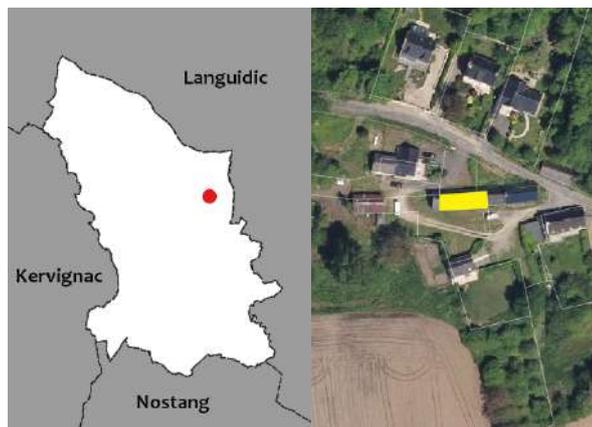
**Configuration des lieux**

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 m<sup>2</sup> environ

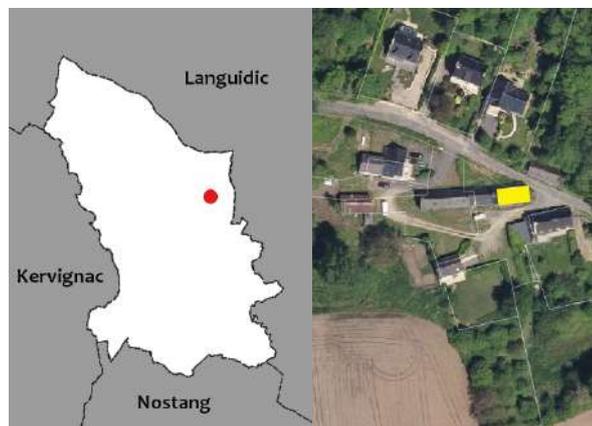
**Configuration des lieux**

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

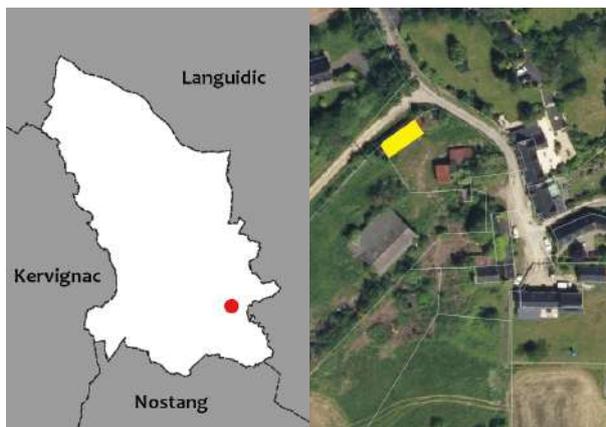
**Intérêt architectural :**

Bâtiment en pierres apparentes.

Bel encadrement de port, typique du XVII<sup>e</sup> 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 m<sup>2</sup> 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

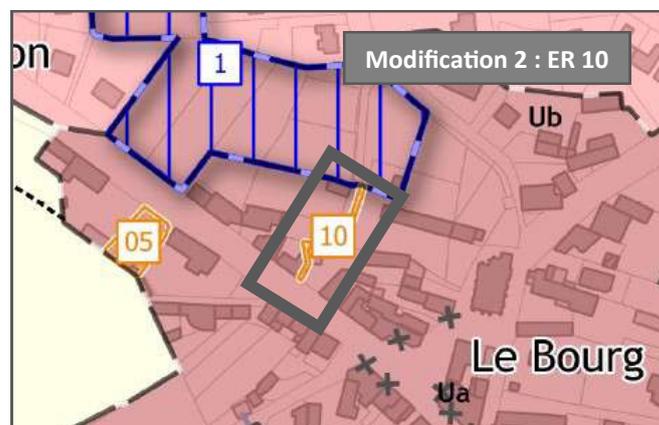
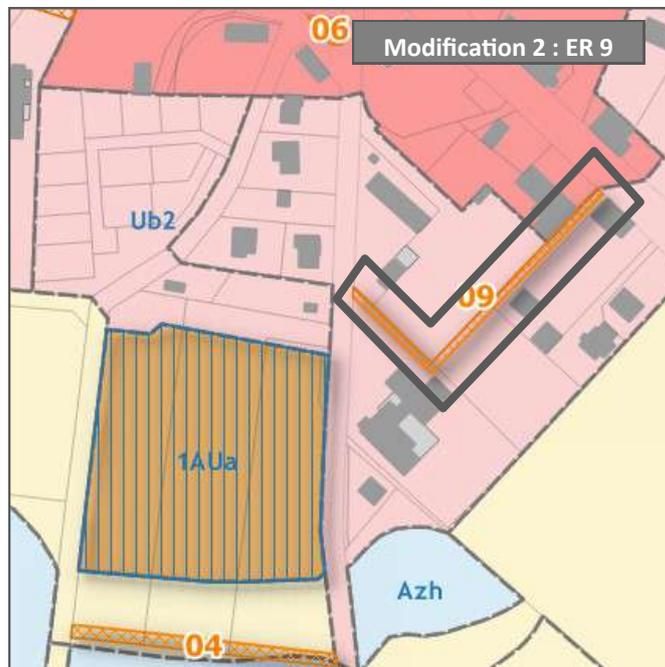
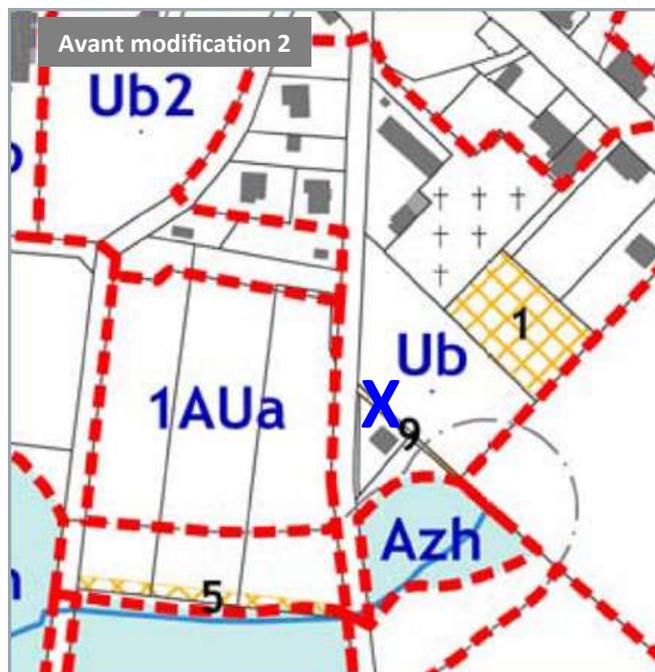
La modification proposée est de :

- 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).

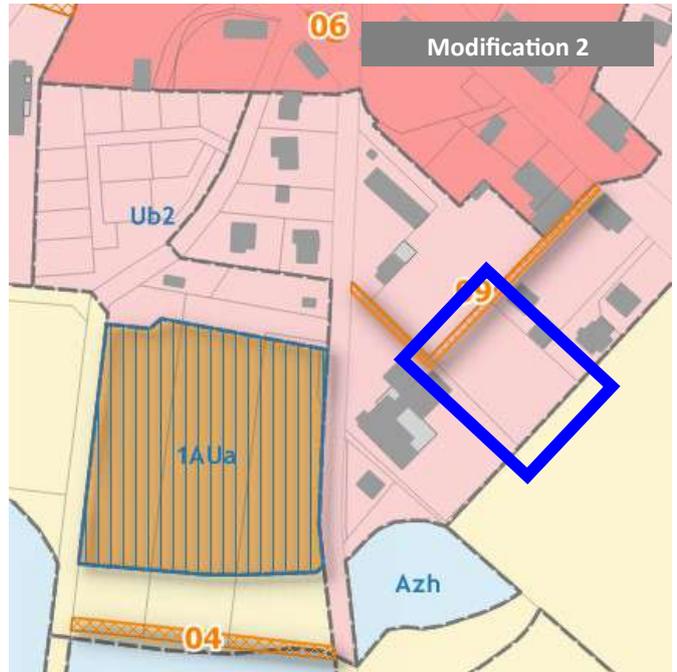
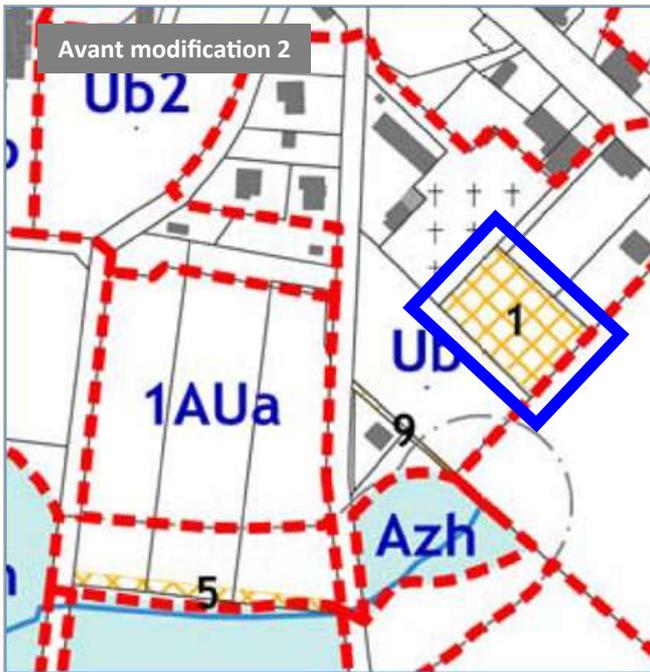
### 1. LOCALISATION

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.

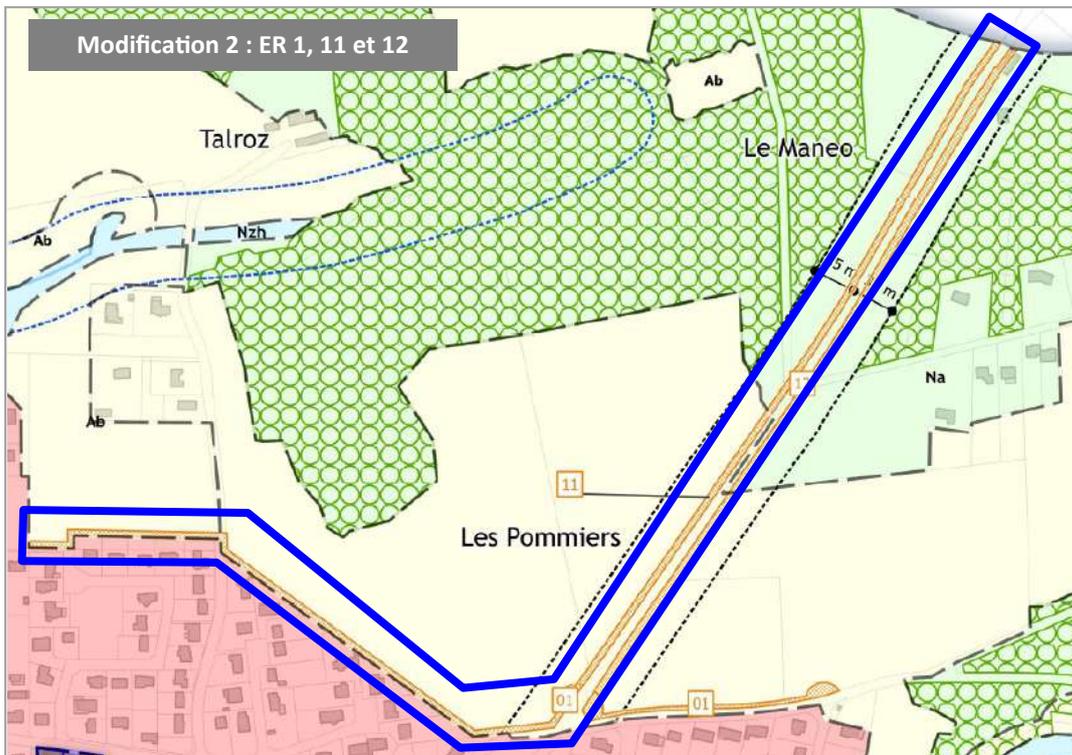
Un nouvel ER est inscrit dans le bourg, l'ER n°10, à partir de la rue Abbé Louis Le Cam vers le nouveau quartier d'habitations au nord ;



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 m<sup>2</sup> ;
- Le nouvel ER n°9 mesure environ 135 mètres de longueur et 3 mètres de largeur pour une superficie d'environ 409 m<sup>2</sup> ;
- L'ER n°10 mesure environ 70 mètres de longueur et 2 mètres de largeur pour une superficie d'environ 141 m<sup>2</sup> ;
- L'ER n°11 mesure environ 1,10 km de longueur et 5 mètres de largeur pour une superficie d'environ 5 771 m<sup>2</sup> ;
- L'ER n°12 mesure environ 800 mètres de longueur et 5 mètres de largeur pour une superficie d'environ 3997 m<sup>2</sup>.
- L'ER n°13 mesure environ 29 m<sup>2</sup> ;
- L'ER n°14 mesure environ 29 m<sup>2</sup>.

## 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 1 Aui.
- **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<sup>e</sup> 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.

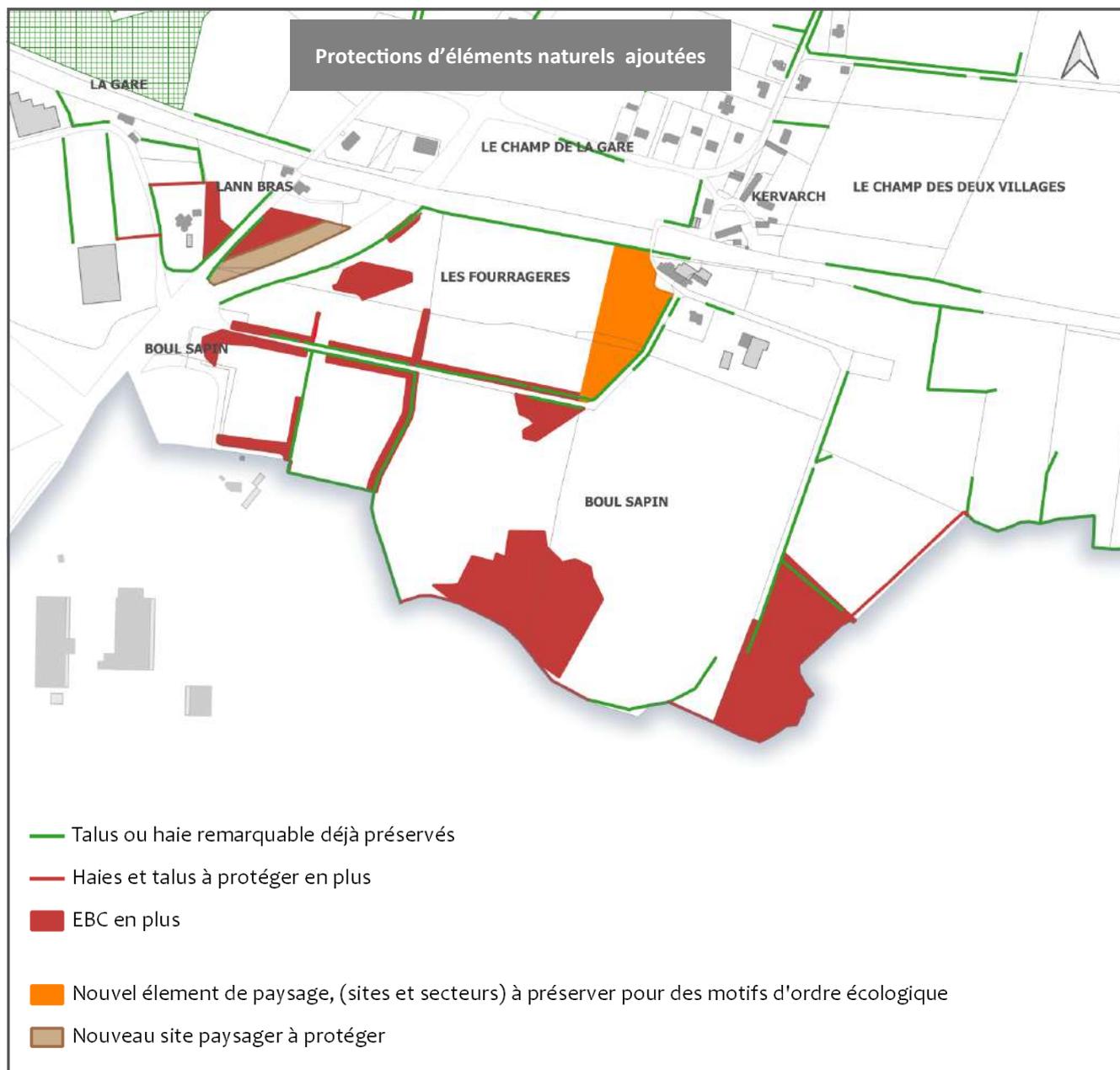
- **Fin oct-décembre 2018** : travaux de défrichage phase 1 sur site : 4,5 ha.
- **24 avril 2019** : obtention de l'arrêté préfectoral dit Loi sur L'eau.
- **6 Juin 2019** : annulation de l'arrêté préfectoral autorisant le déplacement et la destruction d'espèces protégées. Suspension des travaux sur 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.



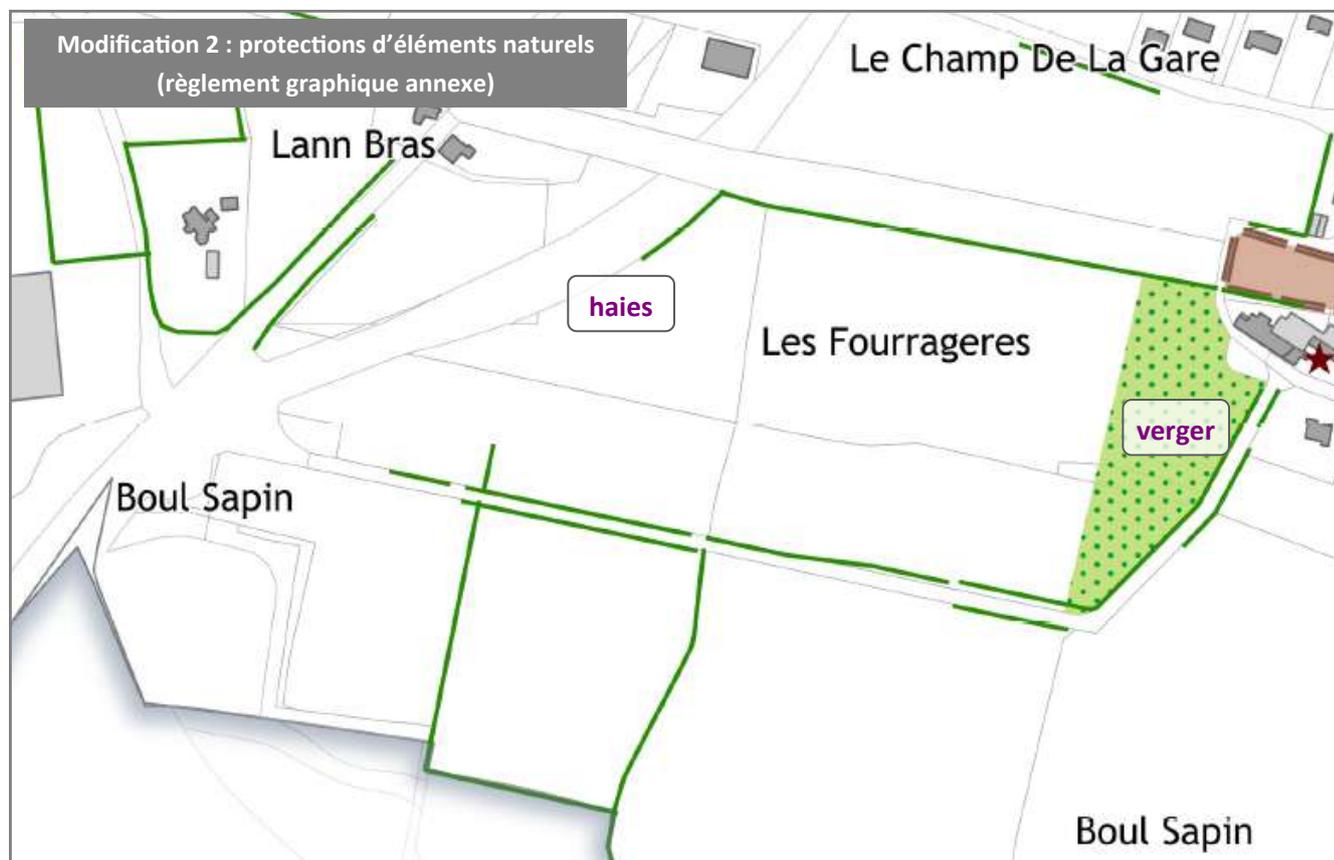
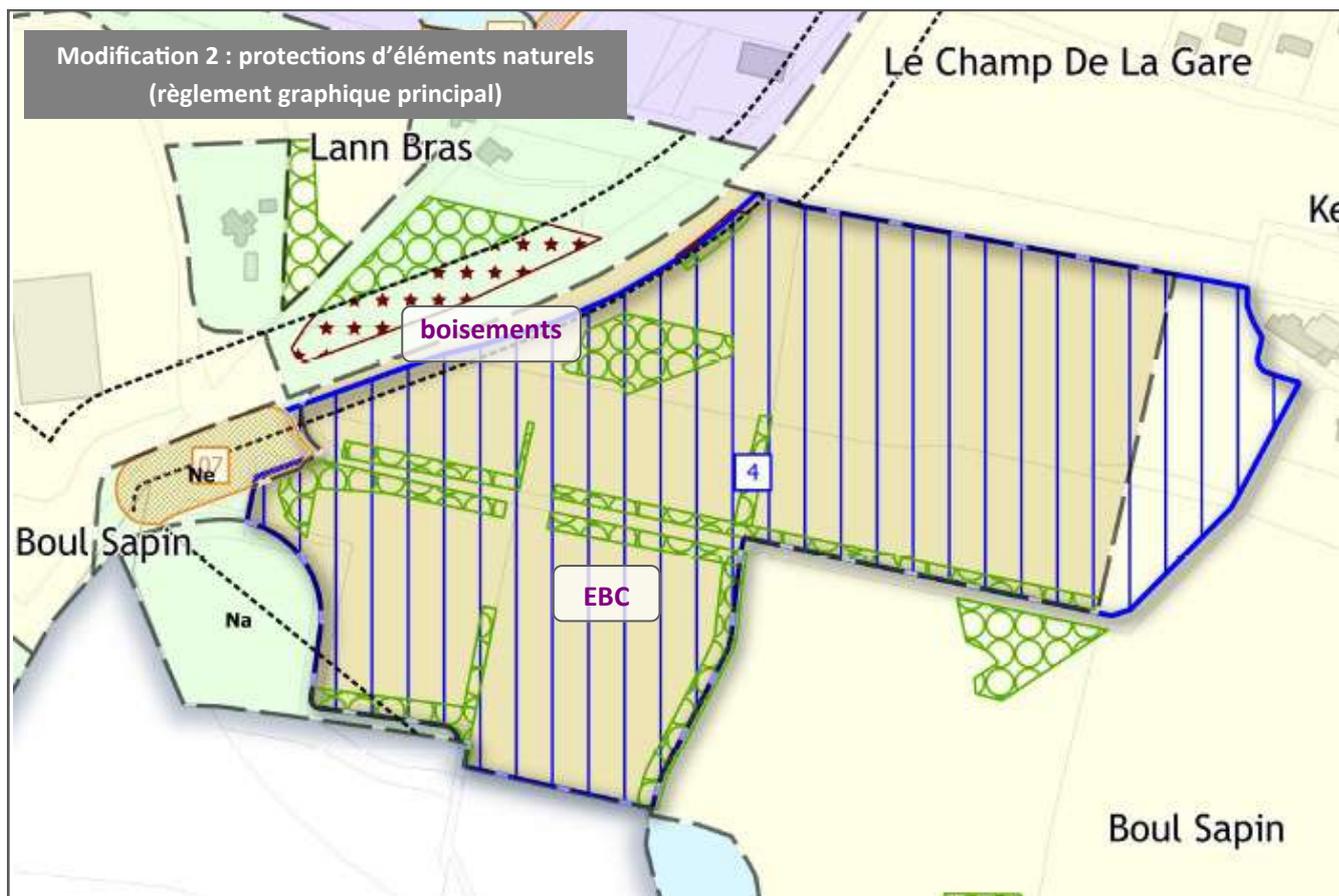
La carte ci-dessous fait apparaître les haies et talus existant ainsi que les nouveaux EBC. À noter que ces ajouts de protections environnementales ne concerne que ce secteur de la commune et trouve leur justification dans les avis des personnes publiques concernées.



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 m<sup>2</sup> de surface de plancher) ;
- Obligation de 50% de logements à prix encadré (opérations > 30 logements et/ou plus de 2 500 m<sup>2</sup> 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<sup>e</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup>. Par ailleurs, les commerces dont la surface de vente est inférieure à 1250 m<sup>2</sup> peuvent s'agrandir jusqu'à 1500 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, un agrandissement jusqu'à 1 500 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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, dans le cadre d'opérations de **plus de 30 logements et/ou 2 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou de plus de 20 lots libres**. Le tout, LLS plus logements en accession abordable, doit représenter **40% de l'ensemble des logements** de l'opération.

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, 35 et 55

### ARTICLE 3 (Ua, Ub, 1AUa) - VOIRIE ET ACCÈS

[...]

#### II. Accès

[...]

- Un seul accès pour les véhicules, d'une largeur de ~~4~~ 5 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.~~

Pages 27, 39 et 61

### 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-terrace ou faible pente)

Elle est fixée comme suit :

SECTEUR	ÉGOUT DE TOITURE	FAÎTAGE*	ACROTÈRE ou SOMMET
Ua	9 m	13 m	<del>4</del> 6 m
Ua1	10 m	14 m	6 m

SECTEUR	ÉGOUT DE TOITURE	FAÎTAGE*	ACROTÈRE ou SOMMET
Ub	6 m	10 m	<del>4</del> 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

Page 28, 40 et 63

## 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 brandes,
- ~~les palplanches et les plaques de béton.~~

Page 30, 43 et 66

## 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 m<sup>2</sup> 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 31, 43 et 66*

## **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**

*Page 71*

### **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 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.

[...]

## Page 72

[...]

## II. AUTRES CONSTRUCTIONS\* ET INSTALLATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

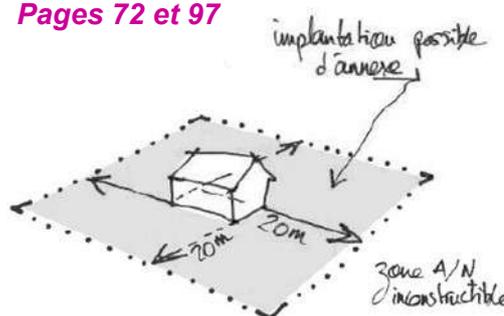
[...]

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 m<sup>2</sup>** 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



## Page 76

### ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE\* DES CONSTRUCTIONS\*

Constructions à usage d'habitation :

→ La hauteur maximale est fixée comme suit :

- **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.

**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 m<sup>2</sup> 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 (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.

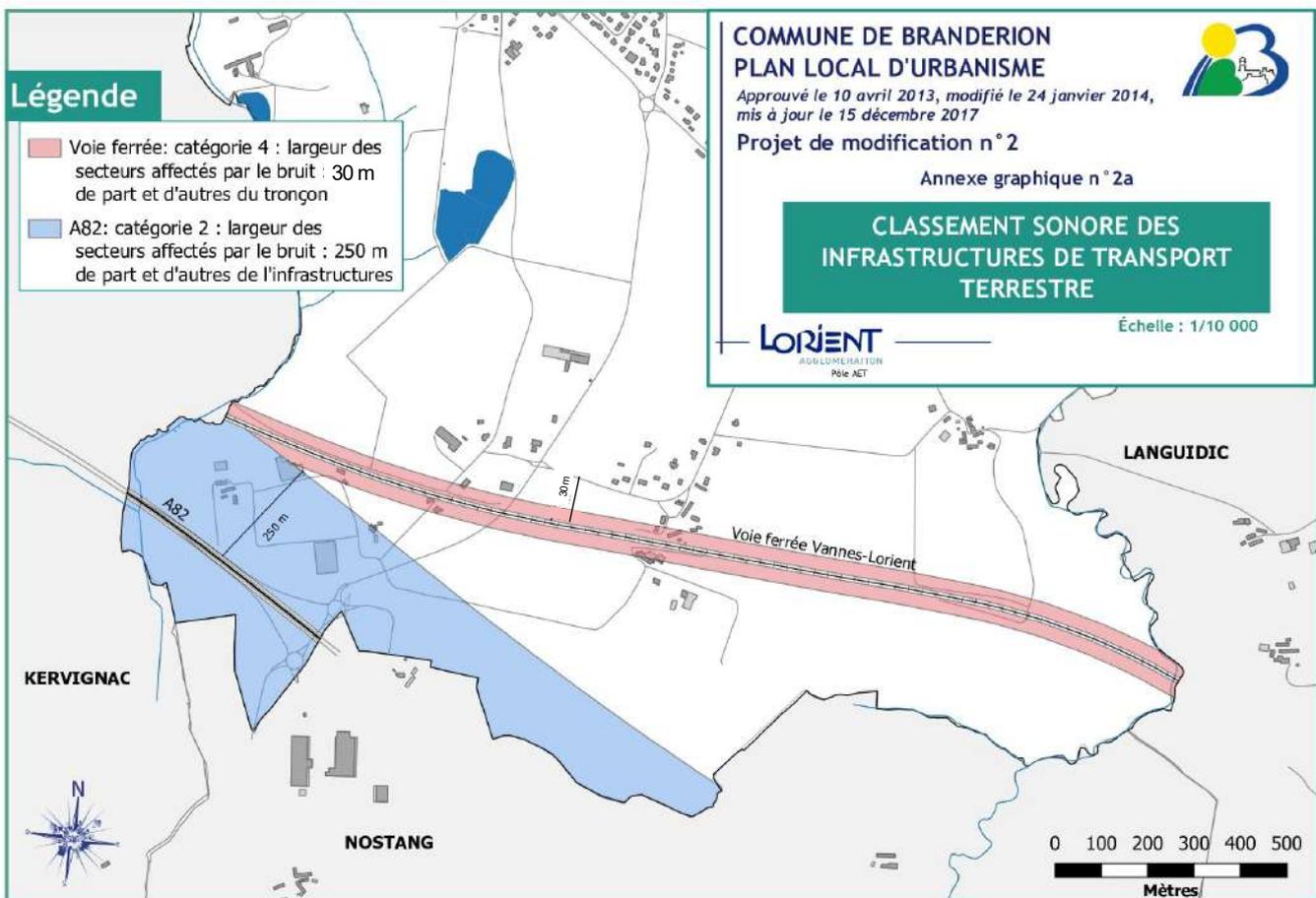
Les alentours de ces deux infrastructures font l'objet de mesures de protection contre les nuisances sonores qu'elles créent. Un plan du classement sonore de ces infrastructures est joint au PLU en vigueur qui fait apparaître des marges de recul figurant les secteurs affectés par le bruit :

- 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<sup>er</sup> 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 Brandérian 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	262,30 60,13 1,40 57,26	381,09
N	Na Ne Nv Nzh	137,75 1,61 0,06 13,25	152,67	141,98 1,61 0,06 13,25	156,91
<b>Superficies totales</b>			<b>605,45</b>		<b>605,45</b>

L'évolution du zonage du PLU ne concerne que les zones Ah/Ar/Nh/Nr. 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**

### **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.