

LOTISSEMENT LE DOMAINE DE LA SABOTERIE

NOTICE EXPLICATIVE

1 / Le lotissement du domaine de la Saboterie est le plus grand lotissement de la commune, situé aux abords du centre bourg. Sa surface totale est de 59 101 m² et il comprend 71 constructions individuelles. Son accès se fait par la RD 765 (l'avenue de Gaulle), et une sortie permet de rejoindre la RD 158 en direction de Languidic (voie à sens unique). Les espaces communs du lotissement sont constitués des parcelles ZB 329 et ZB 330.

L'autorisation de lotir a été délivrée le 28 juillet 2005. La commune était alors dotée d'un Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.). Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) a été voté le 10 avril 2013.

Le lotissement jouxte le square de la mairie. Les liaisons douces permettent à ses habitants, ainsi qu'à ceux de la commune, de le traverser pour venir au bourg, ou se promener.

2 / Les colotis du lotissement ont exprimé le souhait de rétrocéder les espaces communs à la commune de Brandérion, lors de l'assemblée générale du 17 novembre 2017. Il est important de préciser que le vote n'a pas été unanime (voir les annexes). Puis les démarches des riverains se sont arrêtées. L'ASL (Association Syndicale Libre du lotissement), a renoué le contact avec la municipalité en 2022, et une réunion a été organisée en Mairie en fin d'année, pour présenter aux colotis la procédure de rétrocession dite d'office des espaces communs du lotissement.

Puis la demande de rétrocession a été confirmée auprès de la mairie par un courrier en date du 10 décembre 2023.

Ces espaces communs sont constitués :

- De la voirie (des voies privées ouvertes à la circulation publique et situées dans un ensemble d'habitation, et des places de stationnement) et de l'éclairage
- Des espaces verts
- De l'ensemble des réseaux

3 / La voirie du lotissement est en bon état. Des travaux ont été réalisés sur les voies piétonnes, les trottoirs, afin de supprimer notamment des dommages causés par les racines (voir les photos numérotées de 1 à 4).

Quatre rues et une impasse desservent le lotissement, les photos des panneaux figurent dans les annexes :

- La rue des Vanniers (photo 6)
- La rue des Cordiers (photo 8)
- La rue des Forgerons (photo 9)
- La rue des Tisserands (photo 7)
- L'impasse des Selliers (photo 5)

Les espaces verts sont entretenus régulièrement, là aussi des travaux ont été effectués : des arbres ont été supprimés, car mal positionnés, les tailles des haies ont également été réalisées.

Le réseau d'éclairage a été contrôlé par les agents des services techniques de la commune, qui ont constaté le bon fonctionnement des installations.

La municipalité n'a constaté aucun problème pouvant empêcher la rétrocession.

4 / Notre commune fait partie de Lorient Agglomération et cette dernière a la compétence de l'eau pluviale et des eaux usées (voir les annexes). Ce qui signifie que la rétrocession implique un accord entre la commune de Brandérion, Lorient Agglomération, et l'Association Syndicale Libre du Lotissement du domaine de la Saboterie.

C'est pourquoi, les réseaux des eaux usées et pluviales ont été préalablement inspectés par les agents de Lorient Agglomération. Trois opérations de maintenance ont été réalisées pour obtenir la conformité nécessaire. Un projet de convention, signé par Lorient Agglomération, a été transmis à l'ASL du lotissement, qui l'a transmis en mairie (voir en annexes), validant le bon état des réseaux.

Lors d'une demande de rétrocession, il est obligatoire d'inspecter au préalable le sous-sol, afin d'éviter à court terme, des travaux de voirie liés à un dysfonctionnement des réseaux enfouis.

5 / Au nord du lotissement se situe un terrain constructible mitoyen : il s'agit de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) de la Scierie. Cette parcelle d'une surface de 16 287 m² est vouée à être lotie dans le futur. Les futures voies de circulation (piétonne et automobile), devront être réalisés en complémentarité et en lien de celles existantes au domaine de la Saboterie.

Rappelons que la commune de Brandérion est de petite surface (604 ha), et que ses possibilités de développement de l'habitat sont limitées. Cela oblige à l'optimisation foncière.

6 / Le transfert d'office sans indemnité

Le vote des colotis n'ayant pas été unanime lors de l'assemblée générale de 2017, le transfert dit d'office est la procédure à utiliser dans le cas présent. Pour être possible, le transfert d'office doit répondre à trois exigences :

- La volonté exprimée des colotis (vote en Assemblée Générale en 2017)
- L'existence du lotissement depuis au moins dix ans (Permis d'Aménager délivré le 28/07/2005)
- L'existence d'un PLU ou POS (le PLU a été voté en 2013)

Les conditions sont donc réunies pour étudier la demande de rétrocession de ce lotissement.

En cas de vote favorable du conseil municipal à l'issue de la démarche, il est nécessaire de préciser que le transfert des parcelles ZB 329 et ZB 330 se fera sans indemnité : cela s'explique par le transfert des charges de l'ASL vers la commune.

7 / Conformément à la procédure, le conseil municipal du 6 mars 2024, a autorisé le maire à étudier la demande rétrocession des espaces communs du lotissement le Domaine de la Saboterie, dans le domaine public communal. Ce même conseil devra se prononcer dans un délai maximal de quatre mois, soit le 6 juillet au plus tard : une séance est prévue le 3 juillet prochain, afin de procéder au vote et conclure la procédure.

8 / Vous trouverez en annexes, les plans du lotissement, des réseaux, des photos de la voirie et des espaces verts, bref tout ce qui peut être utile à votre information.