



PRÉFET DU MORBIHAN

Liberté
Égalité
Fraternité

Service urbanisme et habitat
Unité aménagement

Affaire suivie par : Emmanuel Cadoret
Tél. : 02 56 63 73 80
Courriel : emmanuel.cadoret@morbihan.gouv.fr

Direction départementale des territoires et de la mer

Vannes, le - 6 OCT. 2025

Le préfet

à

Monsieur le maire
3 rue Vincent Renaud
56700 Brandérion

Objet : modification simplifiée n°1 du PLU de Brandérion

Conformément aux dispositions des articles L.153-36 à 48 du code de l'urbanisme, vous m'avez transmis pour avis le projet de modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de Brandérion, prescrit par arrêté du 14 mars 2025 et reçu par mes services le 18 août dernier.

Cette procédure comprend de nombreux objets (modification de l'OAP Boul sapin, intégration des objectifs du PLH 2024-2029, etc.) et porte sur l'ensemble des pièces réglementaires du PLU (règlement écrit, règlement graphique, OAP) et certaines annexes, notamment le plan des servitudes d'utilité publique.

Le plan des servitudes d'utilité publique (SUP) mis à jour appelle les observations suivantes :

- Une servitude dite « I3 » est matérialisée sur le plan et correspond à l'ancienne servitude établie autour d'une canalisation de gaz pour prévenir un risque causé par son explosion. La nomenclature des servitudes ayant évolué, l'emprise de cette servitude correspond à celle de la nouvelle servitude I1 relative à « la maîtrise de l'urbanisation autour d'une canalisation de gaz et assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques et de certaines canalisations de distribution de gaz ». Le libellé est donc à modifier en conséquence. Le gestionnaire à contacter pour cette servitude est la DREAL Bretagne.
- La commune de Brandérion est aussi concernée par la nouvelle servitude I3 applicable à l'emprise de la canalisation de gaz (largeur de 5 à 40 mètres). Celle-ci doit être ajoutée sur le plan. Il convient de prendre l'attache du gestionnaire de réseau NaTran pour disposer des données correspondantes.
- Aucune servitude PT2 n'affecte la commune de Brandérion, il convient de retirer l'annotation : « La servitude PT2 est non affichable – se rapprocher du gestionnaire ».
- La servitude relative à la voie ferrée (T1) matérialisée sur le plan ne reprend pas l'emprise de la servitude publiée sur le GPU par la SNCF. En tant que gestionnaire de cette servitude, l'emprise publiée sur le GPU par la SNCF est celle opposable. Il convient de mettre en cohérence le plan des SUP avec cette donnée opposable.

J'émetts un avis favorable à votre projet de modification simplifiée du PLU.

J'attire par ailleurs votre attention sur le fait que depuis le 1er janvier 2023, tout document d'urbanisme faisant l'objet d'une procédure d'évolution doit être publié sur le portail national de l'urbanisme pour être exécutoire, en sus de sa transmission au préfet.

Le préfet,

Pour le Préfet, par délégation,
le secrétaire général,

Stéphane JARLÉGAND

17 SEP. 2025

COURRIER ARRIVÉE

Pôle Transformation Responsable du Territoire

Personne chargée du dossier :
Jeanne GOBILLIARD
Direction Habitat et Aménagement durables
02 90 74 72 09

Mairie de Brandérion
Monsieur le Maire
3 rue Vincent Renaud
56700 BRANDERION

Lorient, le 11 septembre 2025

Objet : Avis de Lorient Agglomération sur la modification simplifiée n°1 du PLU

Monsieur le Maire,

Dans le cadre de la modification simplifiée n°1 de votre Plan Local d'Urbanisme, vous sollicitez Lorient Agglomération en tant que personne publique associée pour formuler un avis au titre de sa politique intercommunale de l'Habitat. Aussi, je vous fais part des observations suivantes :

Le Programme Local de l'Habitat de Lorient Agglomération 2024-2029 a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire le 25 juin 2024.

Ce document stratégique de programmation de la politique locale de l'habitat porte une ambition renforcée en matière de production de logements, et notamment concernant la réalisation de logements locatifs sociaux et de logements en accession abordable.

Dans le cadre de la territorialisation de ce document, Brandérion fait partie des communes du secteur 3 dont les enjeux consistent à :

- Poursuivre le développement urbain de manière raisonnée et ciblée dans les centre-bourgs à proximité des axes de transports
- Favoriser la rénovation énergétique du parc ancien
- Mobiliser le parc privé pour concourir à l'atteinte des objectifs de logement social, au titre de la loi SRU

La modification simplifiée prévoit bien d'intégrer les dispositions de ce PLH 2024-2029 à travers les dispositions générales de votre règlement, en fléchant notamment les OAP « Les écoles » et « La scierie » pour prévoir la production d'un minimum de 7 logements locatifs sociaux sur la durée du PLH. Il est ensuite bien précisé qu'une servitude de mixité sociale est imposée, prescrivant la réalisation de 20% de logements en accession abordable pour toute opération créant plus de 20 logements. Il convient néanmoins de préciser que la commune n'a pas d'obligation de produire de l'accession sociale (type PSLA) et que les terrains à bâtir à prix plafonnés sont retenus pour l'accession abordable à Brandérion (se référer à la délibération du 25 juin 2024 pour la définition des plafonds de prix).

Par ailleurs, la phrase « Se référer au PLH et aux délibérations prises en application du PLH pour les prix, plafonds, et typologies d'accession sociale par commune. » mériterait d'être remplacée par « Se référer au PLH et aux délibérations prises en application du PLH pour les prix, plafonds, typologies et modes de financement par commune. »

La fiche action 9 « une diversité d'habitats qui conjugue sobriété et amélioration du cadre de vie » est également bien intégrée dans la modification, puisqu'il est rappelé que conformément au SCoT

du Pays de Lorient, les communes sont incitées à imposer des densités minimales pour les nouvelles opérations, à la fois en centralité, dans la tâche urbaine, mais également dans les extensions. Elles sont également incitées à respecter une part minimum de production de logements en intensification urbaine. Outre les enjeux de sobriété, cela traduit également une volonté de conforter l'attractivité des centralités par des opérations de renouvellement urbain ou de reconquête du parc vacant. Pour autant, ces nouvelles opérations devront être conçues dans un souci de maintien de la qualité de vie de la population en place et à venir, de l'environnement, et de l'identité communale.

Les évolutions prévues dans cette modification simplifiée n°1 me semblent être tout à fait en accord avec les objectifs du PLH 2024-2029.

Lorient Agglomération apporte ainsi un avis favorable au projet de modification simplifiée n°1 susmentionné.

**Le Vice-Président chargé de
l'habitat, du logement, du foncier
et du projet territorial,**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Marc BOUTRUCHE', with a large, sweeping flourish underneath.

Marc BOUTRUCHE

09 OCT. 2025

COURRIER ARRIVÉE

**Pôle Transformation responsable
du territoire**

Personne chargée du dossier :
Céline Pincemin
Direction des Mobilités
Tél. : 02 90.74.73.10

Monsieur Le Maire
Hôtel de ville
3, rue Vincent Renaud
56 700 BRANDERION

Lorient, le **02 OCT. 2025**

Objet : Avis modification simplifiée n°1 du PLU

Monsieur Le Maire,

Vous avez soumis à la Direction des Mobilités la proposition de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de votre commune.

Lorient Agglomération se positionne en tant qu'Autorité organisatrice des mobilités afin de valider la compatibilité du projet avec le Plan de Déplacement Urbain en vigueur.

L'OAP concernant la zone de Boul Sapin prend bien en compte la connexion par les modes actifs avec la gare pour les piétons, elle est à prolonger jusqu'à l'embranchement suivant pour assurer une continuité pour les cycles.

L'emplacement réservé n° 15 situé en face du projet de stationnement lié à la gare permettra à terme l'aménagement d'un arrêt de bus fonctionnel et le retournement des bus à proximité de la gare.

Les emplacements 13 et 14, proposés pour la réalisation d'arrêts de bus le long de la route départementale n°158, peuvent être retirés car ils n'ont pas été retenus dans les circuits.

Enfin, les emplacements réservés 11 et 12 permettront d'assurer à terme la suite des travaux d'aménagements cyclables projetés par la commune, le long de la rue Vincent Renaud, assurant la connexion avec Languidic et Hennebont par le Manéo, tel qu'indiqué dans le schéma cyclable d'agglomération voté en 2023.

La modification simplifiée n°1 contribue à l'atteinte des objectifs du plan de déplacement urbain en vigueur ; aussi, Lorient Agglomération donne un avis favorable à cette modification.

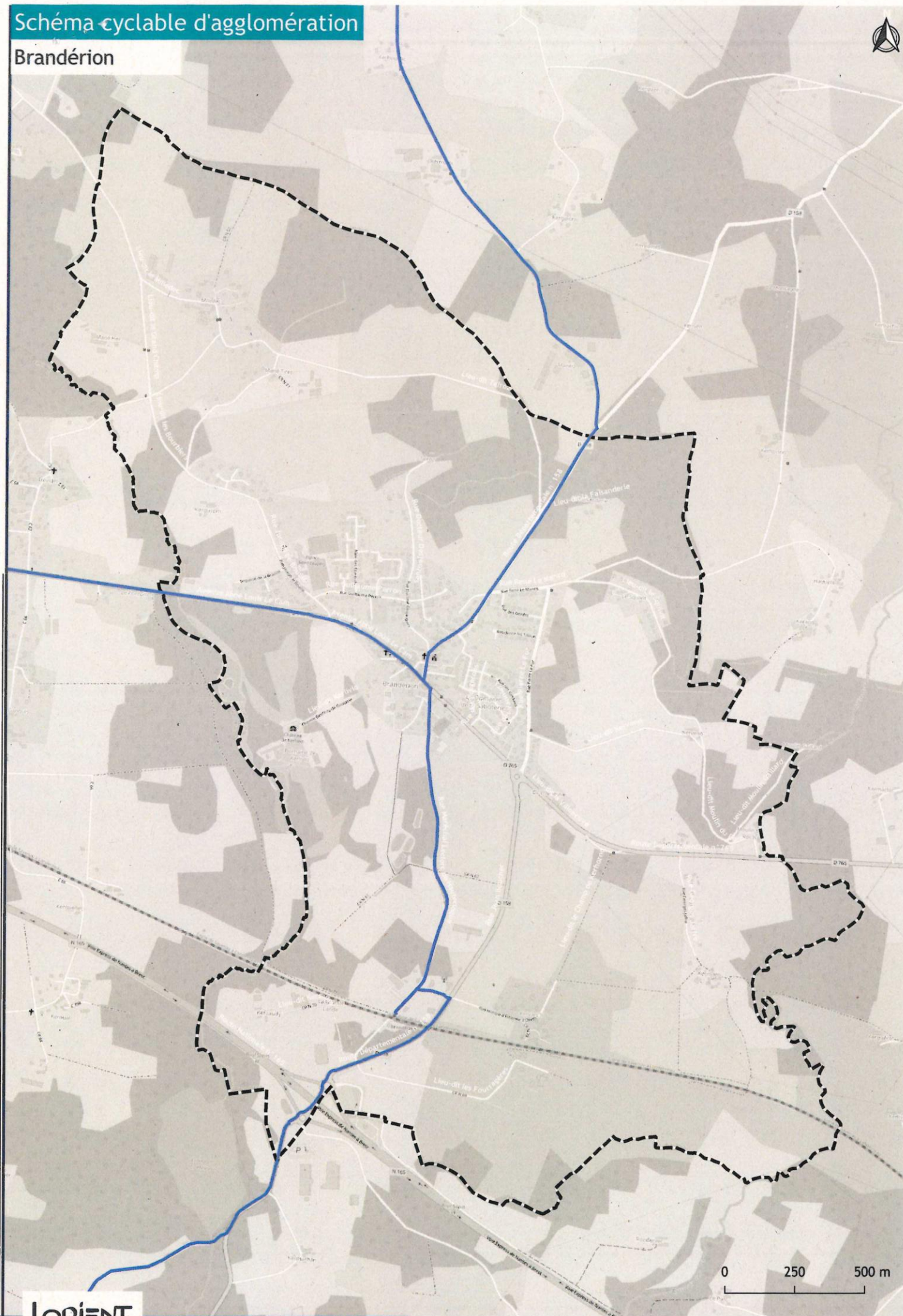
Je vous prie d'agréer, Monsieur Le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Pour le Président, par délégation
La Vice-Présidente chargée des Mobilités

Maria COLAS



Pièce jointe : Extrait du plan Schéma cyclable d'agglomération Brandérion



Direction de l'aménagement

Service aménagement, foncier et habitat

Personne chargée du dossier : Arnaud DEGOUYS,

Chargé de la planification régionale et du SRADDET

Tél. : 02 90 09 17 37

Courriel : arnaud.degouys@bretagne.bzh

→ **Référence** à rappeler dans toutes vos correspondances :
N° 412946/DIRAM/SAFH/AD

Monsieur Jean-Yves CARRIO

Maire de Brandérion

3 rue Vincent Renaud

56700 BRANDÉRION

COMMUNE de
BRANDERION

26 SEP 2025

COURRIER ARRIVÉE

Rennes, le

16 SEP. 2025

Objet : Modification simplifiée n°1 du PLU

Monsieur le Maire,

Je vous informe que la Région a bien réceptionné les éléments concernant votre dossier : Modification simplifiée n°1 du PLU le 18/08/2025 et je vous en remercie.

Le 14 février 2024, à l'issue de plusieurs mois de concertation, le Conseil Régional a adopté la première modification du SRADDET Bretagne, en intégrant les évolutions attendues par la loi en matière de déchets, d'énergie, d'installations logistiques, de stratégie aéroportuaire, de gestion du trait de côte, ainsi que de territorialisation de la trajectoire bretonne vers le Zéro Artificialisation Nette, prévue par la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.

Le SRADDET modifié, en application de la loi et en concertation, différencie les trajectoires de réduction de l'artificialisation en fonction des spécificités et des besoins des territoires, et identifie en hectares les seuils de consommation maximum, à l'échelle des SCOT bretons, pour la tranche 2021-2031. Il revient désormais aux SCOT, en tant que documents intégrateurs et projets de territoire, de différencier à leur tour les trajectoires de réduction vers les Plans Locaux d'Urbanisme communaux ou Intercommunaux (PLU-I) et documents en tenant lieu. Les SCOT devront intégrer ces modifications au plus tard le 22 février 2027, et les PLU-I le 22 février 2028.

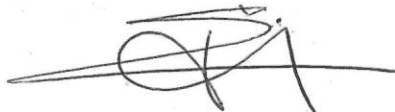
Dans l'attente de cette seconde phase de territorialisation, nous vous invitons à anticiper et prendre en compte dès aujourd'hui dans votre document d'urbanisme le changement de modèle prévu par la loi et sa déclinaison régionale, notamment en procédant à des ouvertures à l'urbanisation raisonnées, et en prenant connaissance de l'enveloppe maximale correspondant au SCOT de votre territoire. Si cette prise en compte reste volontaire et non obligatoire jusqu'à modification des SCOT, elle doit garantir de ne pas mettre à mal les capacités de développement des territoires bretons d'ici 2031 : en effet, nous tenons à attirer votre attention sur le fait que le décompte légal a commencé depuis août 2021. Ainsi, toute consommation effective réalisée depuis cette date, et ce, même si elle était programmée antérieurement, vient désormais grever les enveloppes régionales, intercommunales et communales.

L'engagement des collectivités et établissements publics de Bretagne sera central pour atteindre les objectifs de la loi Climat et Résilience et du SRADDET, en garantissant l'accueil des populations et des activités, l'accessibilité au logement et aux ressources pour toutes et tous, dans une plus grande solidarité et une plus grande sobriété en matière d'artificialisation des sols. Afin de faciliter cette prise en compte anticipée et volontaire du SRADDET par les documents infra régionaux, le schéma régional est consultable sur www.bretagne.bzh/sraddet.

Comptant sur votre mobilisation dans la mise en œuvre de ce projet d'avenir, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations très distinguées.

Pour le Président du Conseil régional,

La Cheffe du service aménagement,
foncier et habitat



Emmanuelle QUINIOU

RÉGION BRETAGNE

283 avenue du Général Patton - CS 21101 - 35711 Rennes cedex 7

Tél. : 02 99 27 10 10 | www.bretagne.bzh

 twitter.com/regionbretagne

RANNVRO BREIZH

283 bali ar Jeneral Patton - CS 21101 - 35711 Roazhon cedex 7

Pg2 : 02 99 27 10 10 | www.breizh.bzh

 facebook.com/regionbretagne.bzh

Adresser toute correspondance sous forme impersonnelle à Monsieur le Président du Conseil régional de Bretagne.

SIRET : 233 500 016 00040 • TVA intracommunautaire : FR10 233 500 016

MAIRIE DE BRANDÉRION
Monsieur Le Maire
3 rue Vincent Renaud
56700 BRANDERION

Lorient, le 3 octobre 2025

NOS REF. : ALM/MR

OBJET : Avis sur la modification simplifiée n°1 du PLU de Brandérion

Monsieur Le Maire et cher collègue,

Par courrier du 14 août 2025, reçu le 28 août, vous avez transmis pour avis du Syndicat Mixte, le projet de modification simplifiée n°1 du PLU de votre commune.

Le projet de modification de votre PLU a pour objectif de faire évoluer le contenu des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du secteur de Boul Sapin et de faire évoluer une partie du règlement afin de prendre en compte les dispositions du PLH de Lorient Agglomération, intégrer de nouvelles dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales, intégrer de nouvelles dispositions relatives à l'énergie et à l'adaptation au changement climatique, intégrer un coefficient de biotope surfacique, mettre à jour du recensement du bocage communal, créer un emplacement réservé pour la réalisation d'un arrêt de bus.

L'ensemble de ces modifications n'appelle pas de remarques particulières de la part du Syndicat mixte. En conclusion, j'émet un avis favorable, sur votre projet de modification simplifiée de PLU.

Restant à votre disposition pour toutes informations complémentaires,

Veuillez agréer, Monsieur Le Maire et cher collègue, l'expression de mes salutations les meilleures.

Le Président du Syndicat mixte
pour le SCoT du Pays de Lorient,



Jean-Michel BONHOMME



SERVICE TERRITOIRES

Monsieur le Maire
Mairie
3 rue Vincent Renaud
56700 BRANDÉRION

Dossier suivi par :

Chef du service territoire : Fabrice PIVETEAU

Chargée de mission urbanisme : Aude BOURDON

urbanismemorbihan@bretagne.chambagri.fr

Tél : 02 97 46 32 03

Objet : Modification simplifiée N°1 du PLU de Brandérion

Vannes, le 6 octobre 2025

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 14 août 2025, vous nous avez adressé pour avis le projet de Modification simplifiée n°1 du PLU arrêté de Brandérion sur les points suivants :

- Chapitre A. Modification du secteur de Boul Sapin
- Chapitre B. Mise en compatibilité avec le PLH 2024-2029 de Lorient Agglomération
- Chapitre C. Modification de la gestion des eaux pluviales
- Chapitre D. Énergie et changement climatique
- Chapitre E. Coefficient de Biotope Surfactive (CBS)
- Chapitre F. Autres ajustements au sein du règlement écrit
- Chapitre G. Mise à jour du recensement du bocage communal
- Chapitre H. Ajout d'un emplacement réservé
- Chapitre I. Mise à jour des annexes

Adresse de correspondance :
Av. Général Borgnis Desbordes
CS 62398
56009 Vannes Cedex

02 97 46 22 00
bretagne.chambres-agriculture.fr

Veuillez trouver ci-dessous nos observations :

Chapitre A. Modification du secteur de Boul Sapin

1. Modifications au sein de l'OAP

Nous approuvons que :

- la desserte ne se fasse plus par la voie communale mais par 2 accès de part et d'autre, depuis la RD158. En effet, ceci évitera d'engorger la voie communale existante et de facto d'impacter l'activité de M. LE BRAS dont l'exploitation est desservie par cette voie.

- la zone dédiée à accueillir les futures activités économiques à court terme ait été réduite de 40% du fait des protections mises en place (EBC et L.153-23 du CU)

2. Modifications au sein du règlement écrit

Petite erreur : Préservation et/ou la constitution de la lisière boisée en périphérie pour éviter un « effet vitrine » le long de la **N165** (et non A82 qui est un court tronçon entre Orvault et Sautron).

Chapitre F. Autres ajustements au sein du règlement écrit

Pas d'observations particulières

Cependant, nous aimerions profiter de ces ajustements pour vous proposer de compléter l'Article A2-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*, de la façon suivante (Article L.151-11-II du CU)

« En secteur Aa :

- *les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, y compris pour la transformation, le conditionnement et la vente dans le prolongement de l'acte de production lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. »*

Chapitre G. Mise à jour du recensement du bocage communal

Nous validons l'identification de nouvelles continuités bocagères à réserver, et nous attendons la transmission du plan afférent mis à jour.

Nous apprécions aussi les ajouts des préconisations visant à renforcer leur protection et leur préservation :

- Marge de recul non constructible d'une largeur de 4 mètres de part et d'autre de leur axe
- Compensation d'un linéaire détruit par la recréation d'un bocage au moins équivalent à celui impacté, à la fois en linéaire et en fonctionnalité (conformément aux recommandations du syndicat mixte du bassin versant)

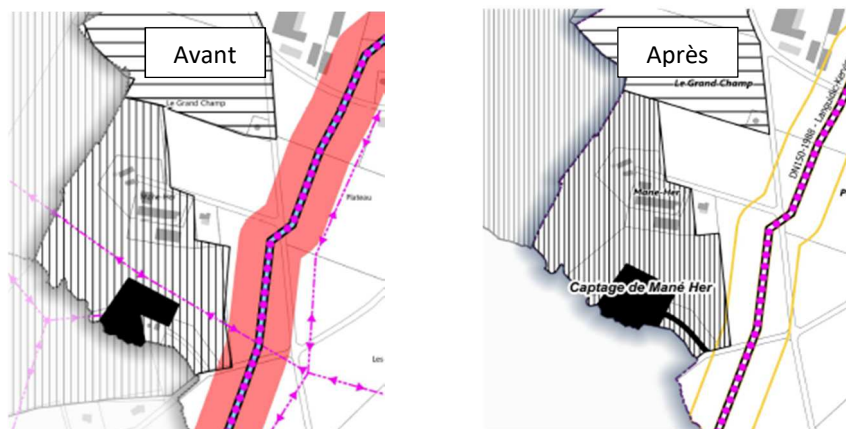
Chapitre I. Mise à jour des annexes

Mise à jour de l'annexe n°1 Servitudes d'Utilités Publiques

Nous remarquons que le périmètre de captage de Mané Her a été :

- ajusté pour suivre les limites cadastrales
- modifié pour élargir le périmètre de protection immédiate sur l'emprise de l'EBC.

Le site étant situé en Zone Na et cette modification n'impactant pas l'activité agricole, nous n'avons pas d'observation particulière.



Ajout de l'annexe n°12 Liste et plan des secteurs d'information des sols

Bien que ce soit une obligation réglementaire, nous validons, surtout que l'ancienne décharge de Kervéno est à ce jour classée en Zone Ne.

Notre avis est globalement favorable à la Modification Simplifiée N°1 de votre PLU, sous réserve de prendre en compte nos quelques remarques émises.

Veuillez agréer, Monsieur le Maire, mes sincères salutations.

Le Président,
Gaëtan LE SEYEC

COMMUNE de
BRANDERION

29 SEP. 2025

COURRIER ARRIVÉE

MONSIEUR JEAN-YVES CARRIO
MAIRE
3 RUE VINCENT RENAUD
56700 BRANDERION

Lorient, le 18 septembre 2025

Objet : Procédure de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme
Dossier suivi par : Anne-Elen Le Pavec, anne-elen.lepavec@morbihan.cci.fr
Références : PR / FC / ELP / AELP

Monsieur le Maire,

Conformément à l'article L153-40 du code de l'urbanisme qui prévoit de notifier la procédure de modification aux personnes publiques associées, vous nous avez transmis l'additif au rapport de présentation dans le cadre de la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de votre commune, et nous vous en remercions.

La présente procédure comporte plusieurs objets dont la modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de Boul Sapin pour le projet de Zone d'Activités Economiques (ZAE) communautaire. Il s'agit de permettre la création d'un second accès pour desservir la partie nord du site et ainsi, préserver la lisière boisée le long de la voie communale. Bien que le secteur nord-est du site soit défini en « espace boisé non valorisable à court terme pour l'implantation de nouvelles entreprises », il conviendrait de prévoir un principe de desserte depuis l'ouest pour assurer son désenclavement.

Par ailleurs, quelques ajustements sont apportés au règlement écrit dont la majoration des hauteurs autorisées en secteur « 1AUj » en passant de 12 à 14.5 mètres. Afin de favoriser la verticalisation des bâtiments et l'optimisation du foncier à vocation économique, nous préconisons de ne pas fixer de hauteur maximale et ce, à l'instar de la règle applicable en zone « Ui ». Aussi, il aurait été intéressant de profiter de cette procédure pour ajuster les règles applicables pour la réalisation d'aires de stationnement pour les activités. En effet, le présent règlement fixe un minimum de 25 % de la surface de plancher pour la création des aires de stationnement destinées aux établissements industriels, artisanaux et entrepôts. Nous préconisons de dimensionner les aires de stationnement selon les besoins du projet pour ne pas créer des espaces surdimensionnés par rapport aux réels besoins de l'activité et consommateurs de foncier.

La présente modification vise également à instaurer un Coefficient de Biotope Surfacing dans le règlement et nous souscrivons au principe de ne pas fixer de CBS pour les secteurs dédiés aux activités économiques.

Concernant les autres évolutions prévues par cette procédure, nous n'avons pas de remarque particulière à formuler.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.


Philippe ROUAULT