BRANDIVY
Bredeui

Enquête publique relative à la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Brandivy

Enquête publique
du mardi 28 avril 2026, 8h30
au
Jeudi 28 mai 2026, 12h00

REÇU LE
29 JUIN 2026
COMMUNE DE BRANDIVY

BRANDIVY
Bredeui

Enquête publique relative à la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Brandivy

Enquête publique
du mardi 28 avril 2026, 8h30
au
Jeudi 28 mai 2026, 12h00

PARTIE 1 : Le Rapport d'Enquête

REÇU LE
29 JUIN 2026
COMMUNE DE BRANDIVY

TABLE DES MATIÈRES

1 OBJET ET OBJECTIFS DE L'ENQUETE 5

2 PRESENTATION DE LA COMMUNE 5

3 CADRE REGLEMENTAIRE 7

3.1 Historique 7

3.2 Bilan de la concertation. 8

4 LE RAPPORT DE LA PRESENTATION 9

4.1 Décomposition du document 9

5 LES DOCUMENTS DU PLU 10

5.1 Le PADD 10

5.2 Les OAP 12
5.2.1 Les OAP Thématiques 12
5.2.1.1 La Qualité Urbaine 13
5.2.1.2 La gestion des eaux pluviales 13
5.2.1.3 La Biodiversité et la Trame Verte & Bleue 13
5.2.1.4 L'Architecture patrimoniale » 13
5.2.2 Les OAP sectorielles 13
5.2.2.1 OAP n° 1 14
5.2.2.2 OAP n° 2 15
5.2.2.3 OAP n° 3 15
5.2.2.4 OAP n° 4 16
5.2.2.5 OAP n°5 16

4. Les Stecals 16
5.2.3 Zone Af 17
5.2.4 Zone Nht 17
5.2.5 Zone Nc 18
5.2.6 Zone Nl 18
5.2.7 Zones A et N, hors stecal 19

5.3 Les règlements 19
5.3.1 Littéral 19
5.3.2 Graphique 21

5.4 Les servitudes **21**

6 L'AVIS DE LA MRAE **21**

7 LES AVIS DES PPA. **23**

7.1 CDPENAF **23**

7.2 DDTM du Morbihan **23**

7.3 Office National des Forêts **24**

7.4 Département du Morbihan **24**

7.5 CCI du Morbihan **25**

7.6 DDTM **26**

7.7 GMVA **26**

7.8 Natran **26**

7.9 Conseil Municipal de Grand-Champ **27**

7.10 Région Bretagne **27**

7.11 RTE **27**

7.12 Chambres des Métiers et de l'Artisanat **28**

7.13 Centre National de la Propriété Forestière **28**

8 L'ENQUETE PUBLIQUE **29**

8.1 Désignation du commissaire enquêteur **29**

8.2 L'organisation de l'enquête **29**
8.2.1 Réunions préparatoires 29
8.2.2 Visite des lieux. 29
8.2.3 Dispositions d'informations règlementaires 29
8.2.4 Composition du Dossier 29

8.3 Déroulement de l'enquête publique **30**
8.3.1 Les Permanences 30
8.3.2 Les observations du public. 31
8.3.2.1 Bilan quantitatif et statistique 31
8.3.3 Bilan qualitatif 32

8.4 Procès-verbal de synthèse **32**

8.5 Eléments de réponse de M. Le Maire de Brandivy 32

9 SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC, QUESTIONS DU CE, ET MEMOIRE EN REPONSE DE MME LA MAIRE DE BRANDIVY 32

9.1 Observations du public. 32
9.1.1 Servitude 34
9.1.2 Zone 2AU 35
9.1.3 Bâtiments susceptibles de changer de destination 35
9.1.4 Circulation 38
9.1.5 Haies boisements protégés 39
9.1.6 Liaison douce vers le Poteau. 41
9.1.7 Zonage Na 47
9.1.8 OAP 49
9.1.9 Périmètre sanitaire 51
9.1.10 Demandes de renseignements 51
9.1.11 Zonage Uc 52
9.1.12 Le ZAN 53

10 LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES 55

10.1 DDTM unité planification de l'urbanisme 55

10.2 Office National des Forêts 56

10.3 Département du Morbihan 57

10.4 CCI du Morbihan 57

10.5 Natran 59

10.6 Chambres des Métiers et de l'Artisanat 59

10.7 Centre National de la Propriété Forestière 59

11 OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR 60

11.1 Secteurs déjà urbanisés 60

11.2 Logements vacants 62

11.3 Consommation d'ENAF 63

12 CLOTURE DE LA PARTIE 1 – RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE 68

1 Objet et objectifs de l'enquête

L'enquête publique unique est relative à la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Brandivy.
La Commune de Brandivy a approuvé son PLU le 8 janvier 2008 qui succédait au Plan d'occupation des Sols qui s'appliquait précédemment sur la commune.
Le PLU de 2008 a fait l'objet d'une modification et d'une déclaration de projet valant mise en compatibilité, approuvées en 2017.
En l'absence d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, non engagé au niveau de GMVA, le Conseil municipal a décidé à la majorité, en séance du 14 janvier 2021, de prescrire la révision du Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble du territoire communal afin de poursuivre les objectifs suivants :

- Intégrer les dernières évolutions règlementaires.
- Traduire à l'échelle communale les orientations et objectifs des documents communautaires et supra communaux.
- Accompagner et de maitriser le développement urbain de la commune.
- Poursuivre l'accueil d'une nouvelle population en proposant des logements et équipements diversifiés et adaptés aux nouveaux besoins
- Promouvoir un territoire rural dynamique

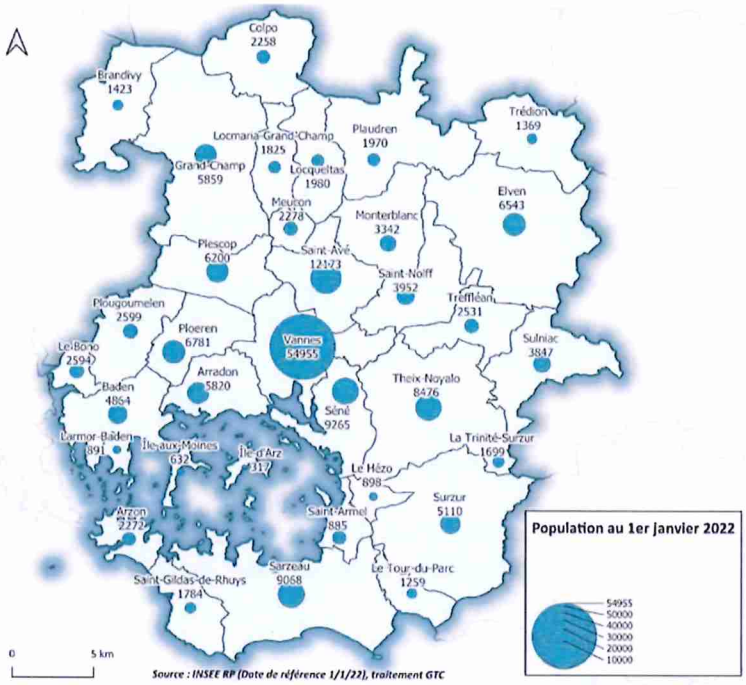
2 Présentation de la commune

La Commune de Brandivy est située dans le Morbihan, à l'Ouest de Vannes. Elle fait partie de l'EPCI Golfe du Morbihan Vannes Agglomération qui comprend 34 communes, dont la compétence Habitat et Urbanisme se traduit au travers de 3 actions :

- La conception et la mise en œuvre du Schéma de Cohérence Territoriale.
- La mise en œuvre de la politique de l'habitat et la conception du Programme Local de l'Habitat.
- L'accueil des gens du voyage.

C'est une commune de tradition rurale, située à 20 km de Locminé et d'Auray, et 23km de Vannes, qui connait un développement régulier depuis une vingtaine d'années, avec la dynamique du pays de Vannes.
Après une période 2009-2018 marquée par un rythme assez faible de délivrance d'autorisations d'urbanisme, depuis 2019 une trentaine de logements sont autorisés en moyenne par an.
La population a connu une croissance régulière depuis les années 80, qui s'est accélérée de 2007 à 2012 avant un net ralentissement de 2012 à 2017, pour repartir à la hausse depuis.
Le ralentissement sur 2012-2017 s'explique largement par la crise économique mondiale dont les répercussions sur les opérations d'aménagement et l'octroi de crédit se sont fait ressentir à compter de 2010, et la pénurie de foncier disponible, celle-ci ayant été notamment résorbée grâce à la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU approuvée en 2017 ayant permis de mettre en œuvre une opération de lotissement communal : le hameau de Kérican.

La population communale est établie à 1 423 habitants en 2022.



Le nombre de résidences principales en 2022 est de 569 et pour 2025 de 606 (estimation)

Desservie par les RD779, 16, 17 et 103, Brandivy bénéficie d'une desserte de qualité, bien qu'en retrait des Routes Nationales.
La commune compte peu d'entreprises, le secteur le plus significatif étant celui de la construction. C'est ainsi que 82% des 580 actifs occupés partent travailler dans une commune extérieure.
Toutefois, sa situation à distance raisonnable d'Auray, Vannes, Locminé ou encore Pluvigner, et un coût du foncier encore raisonnable pour une Commune de GMVA, favorisent l'installation de jeunes actifs.
La population plutôt jeune (bien que vieillissante) trouve à Brandivy et dans sa proximité les éléments essentiels pour une vie familiale équilibrée :

- les infrastructures scolaires et périscolaires,
- une diversité de loisirs
- un cadre de vie agréable dans un environnement préservé au riche patrimoine bâti, des chemins piétonniers balisés.

L'urbanisation et la mise en place progressive des équipements s'organisent autour d'un centre-bourg bien identifié en situation de promontoire dominant le Loch qui prend appui sur la route départementale 103.
Plusieurs gros lieux-dits se sont développés au cours des 20 dernières années : Tolgoët/Vialgoët, et le Poteau, bénéficiant d'une desserte aisée par une route départementale.
L'agriculture reste toujours une composante importante de l'économie locale.

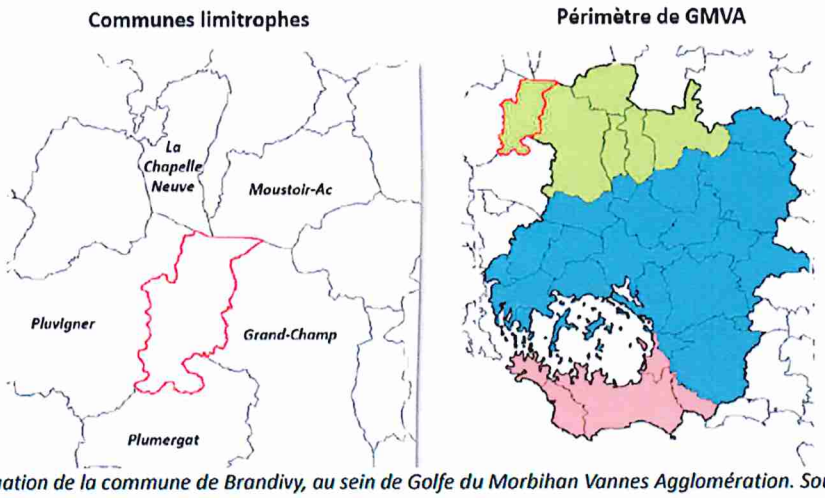


Figure 2 : Situation de la commune de Brandivy, au sein de Golfe du Morbihan Vannes Agglomération. Source : dossier

3 Cadre réglementaire

3.1 Historique

Le mercredi 13 janvier 2021 le conseil municipal de Brandivy s'est réuni pour délibérer sur la **prescription de la révision du PLU et la définition des objectifs poursuivis et des modalités de la concertation**.

Après délibérations il a été décidé à 11 voix pour et 2 abstentions les points suivants :

- de prescrire la révision du plan local d'urbanisme sur l'ensemble du territoire communal,
- d'approuver les objectifs poursuivis et les modalités de conservation définies précédemment,
- de préciser que les demandes d'autorisation concernant des constructions installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse d'exécution du futur plan pourront faire l'objet d'un sursis à statuer dès lors que le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement de développement aura eu lieu,
- de solliciter toutes les aides extérieures en permettant la réalisation des études nécessaires à la révision du PLU,
- d'autoriser Monsieur le maire ou son représentant à signer tout document et d'accomplir les formalités nécessaires à l'exécution de cette décision ;
- d'associer à la révision du plu les services de l'État organismes personnes publiques conformément aux dispositions des articles L10032- 7 du code de l'urbanisme.

Le mardi 14 juin 2022 le conseil municipal s'est réuni pour un débat sans vote sur les orientations générales du PADD.

Le mercredi 23 octobre 2024 le conseil municipal s'est réuni pour une séance ayant pour objet la révision du PLU et le choix des Stecal. Il y a été présenté 7 Stecal. Après avoir délibéré et à la majorité des membres du conseil municipal présents ou représentés il a été décidé de retenir 4 Stecal : Etang de la Forêt, Kerdriguen, Abbaye de Lanvaux, et la Forêt.

Le mercredi 1er octobre 2025 le conseil municipal s'est réuni pour une séance ayant pour objet un débat complémentaire sur les orientations générales du PADD du PLU à réviser. La présentation sans vote des 5 orientations générales du PADD n'a soulevé ni objection ni remarque de l'assemblée délibérante.

3.2 Bilan de la concertation.

Le mardi 2 décembre 2025 le conseil municipal s'est réuni pour une séance ayant pour objet **le bilan de la concertation et l'arrêt du PLU.**

La concertation a été réalisée comme suit :

- Information régulière de l'avancement de la procédure sur le site internet https://www.brandivy.fr, rubrique « Services > Urbanisme > Révision du PLU » et annonce des réunions publiques avec support de réunion
- Articles dans les journaux locaux (Ouest France et Télégramme)
    - *Ouest France du 16 octobre 2024 : À Brandivy, les élus ont retenu plusieurs projets de modification du plan local d'urbanisme*
    - Le Télégramme du 25 octobre 2024 : *À Brandivy, un vote important en conseil en matière d'urbanisme*
- Réunions publiques :
    - 23 juin 2022 : Présentation de la procédure, du diagnostic et du PADD
    - 5 novembre 2025 : Présentation du projet de PLU avant arrêt : ajustements du PADD, OAP, règlement écrit et règlement graphique
- Cérémonie des vœux du Maire :
    - 2022
    - 2024
    - 2025
- Exposition évolutive : Comprenant 4 panneaux, avec un affichage sur le parking de la salle associative depuis le 18 juillet 2022
- Registre tenu à la disposition du public à l'accueil de la mairie et courriers reçus :

  Ce registre a donné lieu aux thèmes d'observations suivantes :
    - Demande de constructibilité nouvelle, en extension du bourg et en campagne
    - Demande de maintien de constructibilité existante
    - Demande de changements de destination de bâtiments patrimoniaux
    - Demande de destination de bâtiments sans intérêt patrimonial
    - Demande d'évolution de la protection des boisements
    - Demande de création de STECAL pour le développement d'activités isolées en campagne
    - Demande d'installation de tiny houses
    - Demande d'installation de mobilhomes
    - Demande relative à la hauteur des clôtures et des murs de soutènement

L'ensemble de ces demandes a fait l'objet d'un examen individuel par la commission PLU à l'occasion de séances de travail réalisées en 2025. Les demandes compatibles avec la législation (notamment loi ALUR et loi Climat et Résilience) ont été prises en compte, ainsi que celles compatibles avec la charte agriculture et urbanisme (taille des extensions, changements de destination de bâtiments patrimoniaux).

- Permanences en mairie :
  - Le 13 novembre 2025, de 9h30 à 12h00
  - Le 24 novembre 2025, de 14h à 16h30

  Ces permanences ont permis de recevoir plus de 15 requérants, sur des sujets similaires à ceux évoqués dans le cadre du registre. Les sujets complémentaires évoqués ont été des demandes d'adaptation des OAP, et d'évolution des règles de STECAL.
- Bulletin municipal :
  - Brandivy Info n°55 – avril 2021, page 3
  - Brandivy Info n°56 – Juillet 2022, page 3, pages 16 à 19
  - Brandivy Info n°57 – Août 2023, page 3
  - Brandivy Info n°58 – Août 2024, page 11 et 12

Le conseil municipal a approuvé à l'unanimité ce bilan, considérant qu'il était positif et conforme à la délibération du 13 janvier 2021.

4 Le rapport de la présentation

4.1 Décomposition du document

Le document de 289 pages est composé de 6 chapitres se décomposant en items :

1. Le contexte général
2. L'état initial de l'environnement
   - 2.1. Environnement physique
   - 2.2. La ressource en eau et la gestion
   - 2.3. Les risques majeurs
   - 2.4. Les nuisances et pollutions
   - 2.5. Le milieu naturel
   - 2.6. Les ressources énergétiques
3. Le territoire et la population
   - 3.1. Organisation du territoire
   - 3.2. Dynamique socio-démographique
   - 3.3. Synthèse
4. La notice explicative du projet
   - 4.1. Orientations.
   - 4.2. Justificatif des choix du PADD
   - 4.3. Evolution du PLU par rapport au PADD du PLU approuvé
   - 4.4. Bilan de la gestion de l'espace et objectifs de modération de la consommation
5. La justification des dispositions du PLU
   - 5.1. Justifications des dispositions du règlement applicables à toutes les zones
   - 5.2. Délimitation et règlement des zones
   - 5.3. Justifications des OAP
   - 5.4. Articulation du PLU avec les documents cadres
6. L'évaluation environnementale

6.1. Cadre juridique
6.2. Méthodologie
6.3. Analyse thématique des incidences du PLU sur l'environnement et les mesures
6.4. Analyse spatialisée
6.5. Evaluation des incidences du PLU sur les sites Natura 2000
6.6. Critères, indicateurs et modalité de suivi de la mise en œuvre du PLU
6.7. Compatibilité du PLU avec les documents supra communaux
6.8. Résumé non technique
6.8.1. de l'évaluation environnementale des incidences du PLU sur l'environnement par une approche thématique
6.8.2. de l'évaluation environnementale des incidences du PLU sur l'environnement par une approche spatialisée
6.8.3. de l'évaluation environnementale des incidences du PLU sur les sites Natura 200 et proposition de mesures
6.8.4. Indicateurs et modalités retenues pour l'analyse des résultats de l'application du PLU
6.8.5. de l'articulation du PLU avec les autres plans et programmes
6.8.6. Difficultés rencontrées.

Figure également dans ce rapport de présentation « l'inventaire complémentaire des zones humides sur les OPA » réalisé par DMEAU précisant qu'au vu de ces éléments, l'impact sur les zones humides est nul.
Tout projet d'aménagement pourra donc s'avérer compatible avec les dispositions du Code de l'Environnement et du SDAGE Loire-Bretagne. Le Maitre d'ouvrage devra néanmoins se garantir, en phase opérationnelle, de la non atteinte à de potentielles zones humides non recensées dans le présent inventaire

5 Les documents du PLU

5.1 Le PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit les orientations du projet d'urbanisme et d'aménagement de l'ensemble de la commune.
Regroupées autour de 5 grands axes, les orientations du PADD sont le support d'une dynamique combinant au mieux les besoins de l'habitant et ceux du territoire. Ces cinq grands axes sont :

- <u>Permettre le renouvellement des générations par l'évolution du parc de logements</u>
  - *Accueillir de nouveaux ménages et maintenir la population en place.*
    - Elle intègre une prospective réaliste et raisonnée avec un taux de croissance moyen de sa population de 1,44% par an sur une période d'environ 10 ans. La population de la commune atteindrait environ 1 700 habitants en 2034 (période 2025-2034, soit 10 années).
    - Pour accueillir environ 230 habitants en 10 ans, il est nécessaire de permettre la réalisation du rythme de production de 12 logements par an en moyenne, soit un rythme annuel de 12 logements par an pour une taille des ménages estimée en 2034 à 2,38 (contre 2,50 en 2022), soit un desserrement de 0,39% par an (identique à la période 2016-2022)
  - *Diversifier le parc de logement et adapter l'habitat pour le parcours résidentiel sur le territoire et faciliter le parcours résidentiel sur le territoire*

        - Il s'agira de proposer en locatif, en locatif social et en accession aidée à la propriété, du petit logement adapté pour rapprocher les personnes âgées des commerces et services, du logement plus grand ou des lots à construire à prix abordable pour les familles.
        - la Commune souhaite également permettre l'accueil d'habitat réversible sur son territoire et identifie un site préférentiel dédié au cœur du bourg, au Sud de l'école.
        - En complément, la Commune autorise également cette forme d'habitat dans l'ensemble des zones urbaines dès lors quelle respectera les règles en vigueur dans la zone.
    - Améliorer le parc existant et maintenir un cadre de vie de qualité
        - La commune favorisera les opérations de densification et renouvellement urbain avec la réhabilitation du parc ancien, parfois vacant.
        - La commune a également engagé une opération de densification en cœur de bourg avec un portage foncier par l'Etablissement Public Foncier de Bretagne.

- <u>Structurer un projet urbain cohérent pour prioriser le développement de la centralité.</u>
    - *Inscrire un projet urbain économe en foncier et limiter l'étalement urbain du bourg.*
        - Il se décomposent en plusieurs éléments quantifiés et décomptés du programme global :
            - Densification urbaine de court terme : 10 unités se situant dans le tissu aggloméré desservi par l'assainissement collectif ou dans les Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) du poteau, et de Tolgoët / Vialgoët
            - Densification urbaine de moyen terme : 14 Secteur mixte : 30 unités correspondant au secteur stratégique central d'une surface d'1,5ha dont le foncier est porté par l'Etablissement Public Foncier de Bretagne. Il a vocation à accueillir de l'habitat, des équipements et éventuellement des commerces et des services.
            - Changement de destination : 10 unités qui correspondant aux bâtiments de caractère susceptibles de devenir de l'habitat.
        - Ces éléments constituent un potentiel important qui permet de répondre à près de 50% des besoins projetés en logements. La commune a mis prioritairement en avant un secteur à urbaniser au Sud-Est du bourg, en complément de l'aboutissement de l'opération du hameau de Kerican, pour y envisager la production de 30 à 40 logements sur un maximum de 1,5 hectares
        - Le bilan de cette consommation foncière est le suivant.
            - La commune a consommé 5,6 hectares de 2011 à 2021.
            - Puis elle a consommé depuis 2021
                - 1,3ha pour un lotissement à l'Est du terrain de football,
                - 0,8ha pour finaliser le lotissement du « hameau de Kerican ».
            - Elle prévoit une consommation foncière d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) par l'habitat
                - 1,5ha pour le projet de centre-bourg,
                - 1,3ha pour le projet du Poteau,
                - 0,5ha pour divers projets individuels consommant des ENAF dans les enveloppes urbaines du bourg, de Tolgoët et Vialgoët.

        - 0,5 ha pour les 3 projets de STECAL – Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées – engendreront une consommation foncière supplémentaire d'environ 0,5ha.
        - 0,5 ha pour le STECAL porté par GMVA à l'étang de la forêt
        - Soit un total de : 4.1 ha
    - *Permettre l'accueil d'habitats légers pour faciliter l'installation de nouvelles exploitation agricoles en campagne, et le comblement des dents creuses à Tolgoët/Vialgoët et au Pote*
    - *Conforter et diversifier les services et commerces de proximité en centralité et valoriser les espaces associés*
    - *Continuer à diversifier les équipements et assurer un bon niveau accessible à tous*

- <u>Favoriser un développement harmonieux des activités en s'appuyant sur l'environnement comme vecteur identitaire</u>
    - *Favoriser l'implantation de nouvelles entreprises et diversifier l'économie*
    - *Pérenniser l'agriculture et ses espaces dédiés et permettre son développement*
    - *Maîtriser l'urbanisation hors agglomération et préserver le caractère rural de la commune*
        - *Dans l'espace rural, des constructions neuves à vocation d'habitat ne seront toutefois possibles que dans les secteurs déjà urbanisés : Tolgoët/Vialgoët et le Poteau. Ces secteurs n'ont pas vocation à s'étendre au-delà des enveloppes existantes*
    - *Construire un projet économique soutenable autour de la base de loisirs de l'étang de la Forêt*
    - *Valoriser les espaces naturels et forestiers et le patrimoine bâti pour conserver un cadre de vie de qualité, et développer une économie touristique et de loisirs*

- <u>Garantir l'équilibre des milieux et préserver la biodiversité et les richesses naturelles du territoire</u>
    - *Préserver les espaces naturels et les composantes de la Trame Verte et Bleue*
    - *Valoriser le caractère rural de la commune en protégeant les espaces agricoles, naturels et forestiers*
    - *Préserver les ressources de façon qualitative*
    - *Prendre en compte les risques et les nuisances.*

- <u>Améliorer les déplacements et favoriser le développement durable de la commune</u>
    - *Entretenir le réseau routier et améliorer l'accessibilité sur la commune*
    - *Diversifier l'offre pour renforcer les mobilités alternatives à l'utilisation individuelle de la voiture*
    - *Accentuer la transition énergétique*
    - *Diversifier les moyens de communications et valoriser l'avènement du numérique*

5.2 Les OAP

5.2.1 Les OAP Thématiques

Elles sont opposables à toutes les opérations d'urbanisme (dès le 1 logement), dans un rapport de compatibilité, et opposables aux permis de construire et d'aménager, aux déclarations préalables de divisions primaires, etc.

Elles viennent compléter les éventuelles OAP sectorielles, et les dispositions du règlement écrit, ces dernières s'appliquant dans un rapport de conformité.

5.2.1.1 La Qualité Urbaine

Elle est décomposée en 4 thèmes :

1. La trame viaire, déplacements doux et stationnement
   1.1. Assurer un maillage de la trame viaire des futures opérations et nouveaux quartiers.
   1.2. Assurer une hiérarchisation de la trame viaire
   1.3. Favoriser les déplacements doux
   1.4. Gérer le stationnement de manière qualitative
   1.5. Bien intégrer le stationnement vélo
2. Traitement paysager et nature en ville
   2.1. Traiter les limites de l'urbanisation en s'appuyant sur les espaces naturels et agricoles
   2.2. Structurer le paysage urbain
   2.3. Clôture 4
   2.4. Assurer la pérennité du végétal en milieu urbain
   2.5. Gestion intégrée des eaux pluviales
   2.6. Compostage collectif
3. Qualité architecturale et urbaine
   3.1. Assurer une qualité des paysages urbains en travaillant la composition volumétrique des constructions et leurs façades
   3.2. Optimiser l'implantation de la construction sur la parcelle.
   3.3. Favoriser une convivialité urbaine en soignant les espaces de transition public/privé.
   3.4. Bien intégrer les capteurs solaires au bâti
   3.5. Préservation des matériaux : Réemploi/Réutilisation /Recyclage = 3R

5.2.1.2 La gestion des eaux pluviales

1. Les stationnements mutualisés et le stationnement visiteur
2. La gestion aérienne des eaux pluviales des espaces communs des opérations d'aménagement
3. Les liaisons douces en abords et en franchissement de zones humides ou de cours d'eau

5.2.1.3 La Biodiversité et la Trame Verte & Bleue

1. Carte de présentation de la trame verte et bleue
2. Des connexions naturelles à assurer
3. Donner un rôle de support de biodiversité aux espaces communs, publics ou privés
4. Protéger ou renforcer la trame noire

5.2.1.4 L'Architecture patrimoniale »

5. Contexte
6. Orientations

5.2.2 Les OAP sectorielles

Elles sont en zones U, à vocation dominante d'habitat et d'activités compatibles.

5.2.2.1 OAP n° 1

Secteur dédié à l'accueil de logements sur fondation (constructions non réversibles)

Secteur dédié à l'aménagement d'un Parc urbain – Emprise indicative

Parking mutualisé – emprise indicative

HR Secteurs dédiés à l'accueil d'habitats réversibles (9 logements max) et bâtiment commun – emprises indicatives

Surface : 1.57 Ha

Contexte : Secteur situé au cœur du bourg, à proximité des commerces et équipements, comprenant des espaces favorables à la biodiversité (prairie, bocage, verger) et bordé et traversé par un cheminement piétons structurant

Enjeux : Densification et diversification des fonctions urbaines, diversification des typologies urbaines

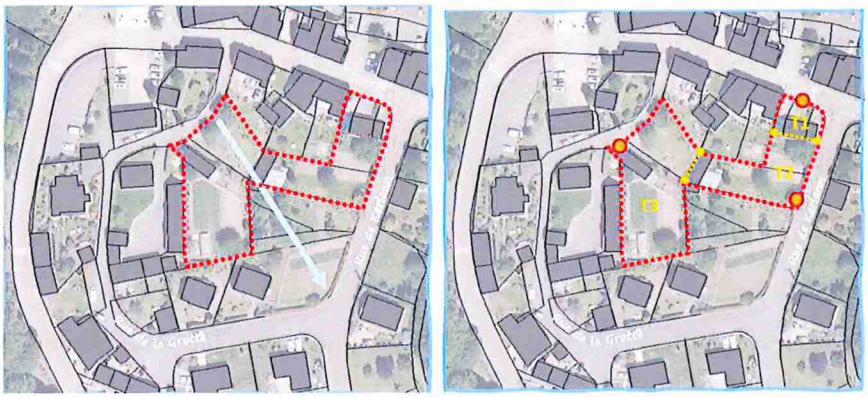
Programme de construction :

Prescriptions à respecter pour les opérations d'aménagement intégrant de l'habitat :

Tranche 1 : habitats réversibles limités au nombre de 9 maximum, d'une emprise au sol de maximum 80m² par logement, et d'une hauteur maximale de 7m50.

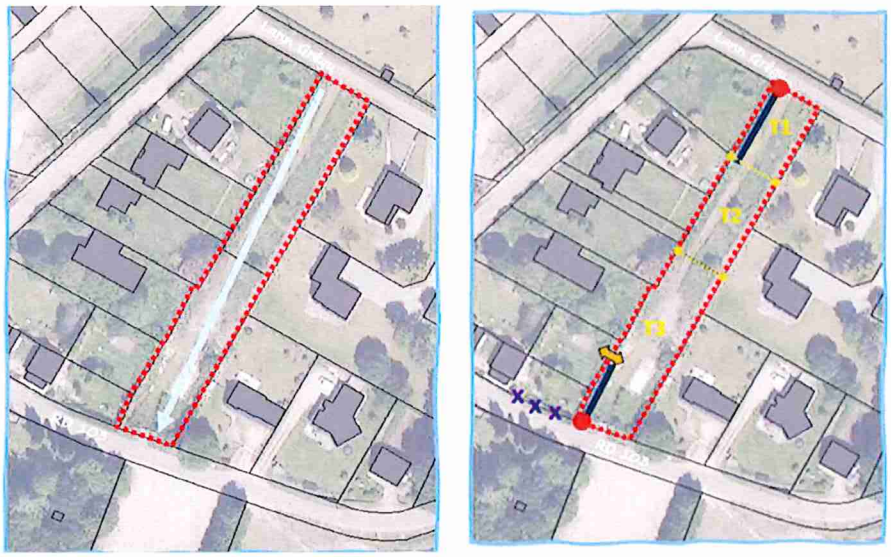
Tranche 2 : Densité de 30 à 40 logts/ha, logements collectifs et ou intermédiaires imposés en proportion majoritaire, logements individuels groupés sous forme de maison de ville autorisés. Une diversité des types de logements est attendue, du T2 au T5 et +, et des surfaces d'activités devront être créées, en RDC (minimum 100m²).
Les gabarits devront être diversifiés, et pourront atteindre le R+2+attique.
Tranche 3 : un parc urbain sera aménagé, pouvant intégrer des aménagements de plein air.

5.2.2.2 OAP n° 2



Surface : 0.21 ha
Contexte : Secteur situé au cœur du bourg, desservi par la rue de Kerlann à l'Est, et la rue de la Grotte au Sud et à l'Ouest, composé de jardins vivriers et ornementaux
Enjeux : Densification et gestion des déplacements
Programme de construction : Densité de 30 logements /ha, OAP n° 3
Surface :
Contexte :
Enjeux
Programme de construction

5.2.2.3 OAP n° 3



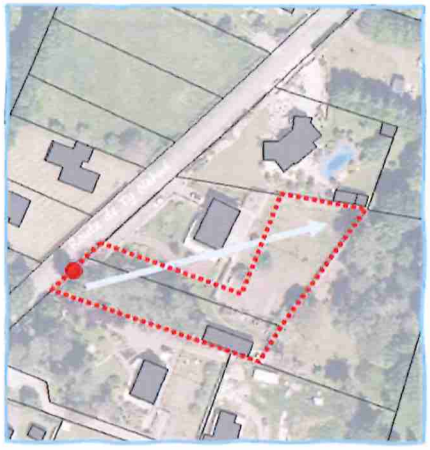
Surface : 0.20 ha

Contexte : Secteur constitué de deux parcelles en lanières, au sein d'un tissu à dominante pavillonnaire et desservi par Lann Gregu au Nord et la RD 103 au Sud
Enjeux : Densification et gestion des déplacements
Programme de construction : 17 logements /ha

5.2.2.4 OAP n° 4

Surface : 0.29 ha
Contexte : Secteur constitué de fonds de jardins de grande taille, au sein d'un tissu à dominante pavillonnaire et desservi par une impasse privée au Nord et le chemin de Ty Nehué au Sud
Enjeux : Densification et gestion des déplacements
Programme de construction : 17 logements /ha

5.2.2.5 OAP n°5



Surface : 0.22 ha
Contexte : Secteur constitué de fonds de jardins de grande taille, au sein d'un tissu à dominante pavillonnaire et desservi par la route de Ty Nehué à l'Ouest
Enjeux : Densification
Programme de construction : 17 logements /ha

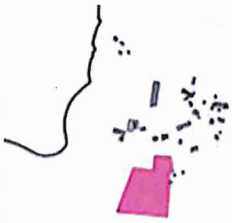
4. Les Stecals

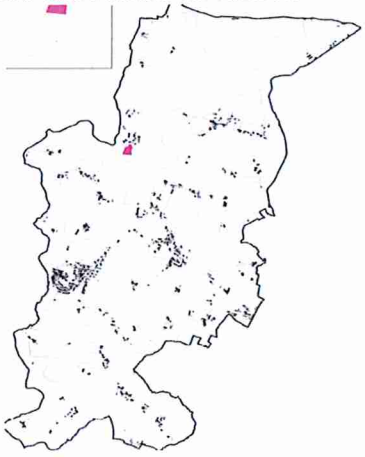
Suivant l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme le règlement peut, à **titre exceptionnel**, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :
1° Des constructions ;
2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

La commune de BRANDIVY n'a pas identifié de STECAL à vocation d'habitat. En revanche, elle a utilisé cette possibilité pour la définition de STECAL d'activités.
GMVA a indiqué le souhait que la commune délimite un STECAL à proximité de l'actuel de l'étang de la Forêt, nécessaire dans le cadre du scénario retenu pour l'effacement de ce plan d'eau et la redynamisation du site.
En complément, plusieurs porteurs de projet ont exprimé le souhait de l'inscription d'un STECAL depuis le lancement de la démarche de révision du PLU en 2021.
Tous ces porteurs de projet ont été reçus en mairie par le bureau d'études et les élus afin de vérifier le sérieux du projet, définir au plus proche de leur besoin et dans le respect de la législation les possibilités réglementaires.
A l'issue de ces rencontres et examen, et en vue de préserver le caractère exceptionnel des STECAL, la commune a procédé à un vote entre les projets de STECAL, en conseil municipal du 23/10/2024, afin de n'en retenir que 3 en complément du STECAL porté par GMVA.

5.2.3 Zone Af

Au Bouilleno, en cohérence avec les orientations du PADD visant à valoriser les espaces naturels et forestiers et le patrimoine bâti pour conserver un cadre de vie de qualité, et favoriser l'implantation de nouvelles entreprises et diversifier l'économie, le PLU identifie un site destiné à accueillir des kerterres[1] (forme d'architecture bioclimatique réalisée à base de ressources locales, dont l'argile) afin d'y proposer une activité de formation en maraichage et en architecture bioclimatique, et permettre sur place l'hébergement des stagiaires durant leur formation, sur une surface de 1.81 ha

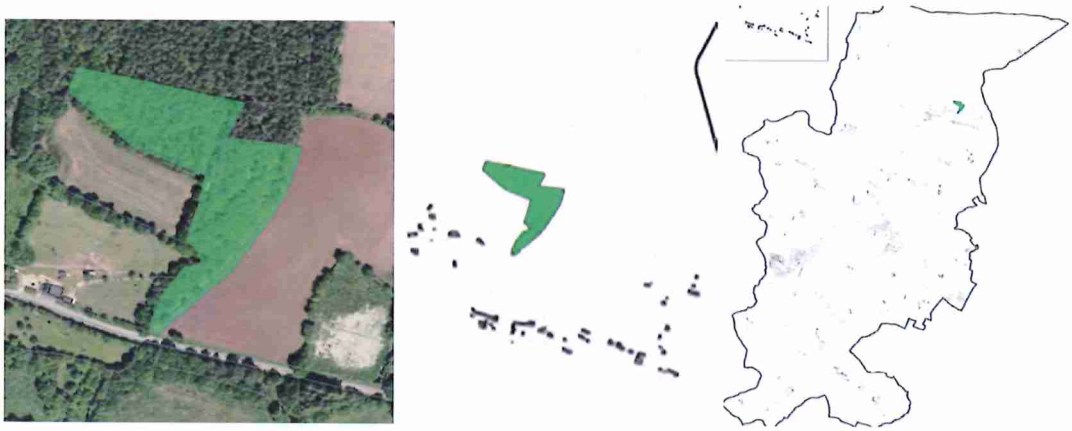




5.2.4 Zone Nht

A La Forêt, en cohérence avec les orientations du PADD visant à valoriser les espaces naturels et forestiers et le patrimoine bâti pour conserver un cadre de vie de qualité, et développer une économie touristique et de loisirs, et favoriser l'implantation de nouvelles entreprises et diversifier l'économie, la délimitation de la zone Nht (STECAL) vise à permettre le développement d'une offre d'hébergement touristique insolite dans le cadre d'un projet lauréat d'un appel à projet de Golfe du Morbihan vannes Tourisme.
Celui-ci prévoit à court terme la réalisation de 5 hébergements insolites de taille modérée et la construction d'un bâtiment d'accueil.
Le secteur Nht (STECAL) couvre une surface de 1,61 ha.

[1] https://kerterre.org/

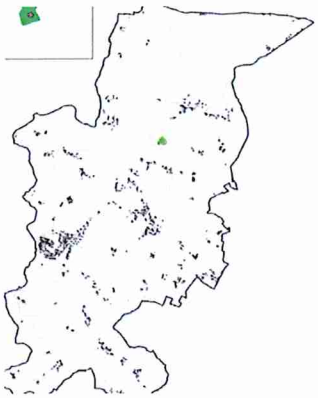


5.2.5 Zone Nc

A Bieuzy (abbaye), en cohérence avec les orientations du PADD visant à valoriser les espaces naturels et forestiers et le patrimoine bâti pour conserver un cadre de vie de qualité, et favoriser l'implantation de nouvelles entreprises et diversifier l'économie, le PLU identifie un secteur Nc destiné à faciliter le développement de l'offre culturelle autour de l'abbaye de Lanvaux, par la constructions de nouveaux espaces d'accueil du public et la mise en œuvre de quelques hébergements hôteliers à même de permettre l'accueil de saisonniers.
Le secteur Nc couvre une surface de 0,16 ha.

5.2.6 Zone NI

A proximité de l'étang de la Forêt, en cohérence avec les orientations du PADD visant notamment à construire un projet économique soutenable autour de la base de loisirs de l'étang de la Forêt, et à continuer de diversifier les équipements et assurer un bon niveau accessible à tous, la délimitation de la zone Nl (STECAL) vise à conforter les bâtiments présents et à en diversifier les usages (restauration notamment).
Il est nécessaire dans le cadre du scénario retenu pour l'effacement de ce plan d'eau et la redynamisation du site.
Le secteur Nl (STECAL) couvre une surface de 0,95 ha.



5.2.7 Zones A et N, hors stecal

Tant en zones Aa, Ab que Na, le règlement autorise pour les constructions à usage d'habitations :
Emprise au sol
Pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, sans création de nouveau logement, il est autorisé, dans le respect des dispositions définies à l'article L111-3 du code rural et de la pêche maritime :

- une extension de 50 % par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du nouveau PLU, utilisable en une ou plusieurs fois, dans la limite de 50m² d'emprise au sol ;
- la création d'annexes à l'habitation, (hors piscine) dont la surface cumulée ne pourra excéder 40m² d'emprise au sol et à la condition d'être situées à une distance de moins de 20m de la construction principale ;
- la création d'une piscine enterrée limitée à une emprise au sol de 35m² et à la condition d'être située à une distance de moins de 20m de la construction principale

Hauteur des constructions
L'extension de la construction pourra atteindre la même hauteur en tout point que le bâtiment jouxté. La hauteur des logements de fonction des exploitants agricoles ne pourra excéder 4m50 au sommet de la façade et 9m au point le plus haut.
La hauteur des annexes est limitée à 3,50m au point le plus haut.

Dans le cas de changement de destination la hauteur des constructions au sommet de la façade est limitée à la hauteur de la construction préexistante. La hauteur au point le plus haut pourra être portée à 9m. Toutefois, dans le cadre de constructions présentant un intérêt patrimonial avéré et dont la hauteur originelle (y compris au sommet de la façade) était supérieure à celle autorisée au PLU, une hauteur supérieure pourra être autorisée pour rétablir le gabarit d'origine de la construction

5.3 Les règlements

5.3.1 Littéral

Le règlement de 107 pages précise :
Les dispositions générale du règlement

Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme.
Portée respective du présent règlement et des autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols
Adaptations mineures
Reconstruction à l'identique
Patrimoine archéologique
Dispositions spécifiques

Permis de démolir
Clôtures Organisation du règlement du PLU
Fonctionnement du règlement du PLU

Les dispositions applicables à l'ensemble des zones

Définitions
Destinations et sous-destinations (articles 1 et 2 de chaque zone)
Linéaires commerciaux protégés (articles 1 et 2 de chaque zone)
Production de logements locatifs sociaux
Risques et nuisances
Marges de recul le long des routes départementales (articles 1, 2, 4 et 8 de chaque zone)
Recul à respecter autour des constructions agricoles engendrant un périmètre sanitaire en application du principe de réciprocité (articles 1 et 2 de chaque zone)
Secteurs de projets
Emplacements réservés (articles 1, 2 et 4 de chaque zone)
Secteur de projet faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (articles 1, 2 de chaque zone)
Périmètre de centralité commerciale (articles 1, 2 de chaque zone)
Stationnement, desserte par les voies et réseaux
Stationnement (article 7 de chaque zone) Desserte par les voies publiques ou privées (article 8 de chaque zone)
Desserte par les réseaux (article 9 de chaque zone)
Protection et évolution de l'espace rural
Bâtiment patrimonial à protéger et pouvant faire l'objet d'un changement de destination (articles 1, 2 et 5 de chaque zone)
Petit patrimoine à protéger (articles 1, 2 et 5 de chaque zone).
Entité archéologique à prendre en compte dans l'aménagement (articles 1, 2 de chaque zone)
Eléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue
Cours d'eau et berges à protéger (articles 1, 2 et 6 de chaque zone)
Zone humide à préserver (articles 1, 2 et 6 de chaque zone)
Boisements à préserver (articles 1, 2 et 6 de chaque zone
Haies, talus ou arbres à protéger pour leur valeur écologique et/ou paysagère (articles 1, 2 et 6 de chaque zone)

Dispositions applicables à la zone urbaine

Dispositions applicables au secteur Ua
Dispositions applicables au secteur Ub
Dispositions applicables au secteur Uc
Dispositions applicables au secteur Ue

Dispositions applicables à la zone agricole

Dispositions applicables au secteur Aa
Dispositions applicables au secteur Ab
Dispositions applicables au secteur Af

Dispositions applicables à la zone naturelle

Dispositions applicables au secteur Na
Dispositions applicables au secteur Nht
Dispositions applicables au secteur Nl
Dispositions applicables au secteur Nc
Dispositions applicables au secteur Ne

Les annexes

Annexe : essences arbustives destinées à la création de haies

Annexe : espèces exotiques envahissantes (ou espèces invasives) proscrites dans les plantations de haies et d'espaces verts

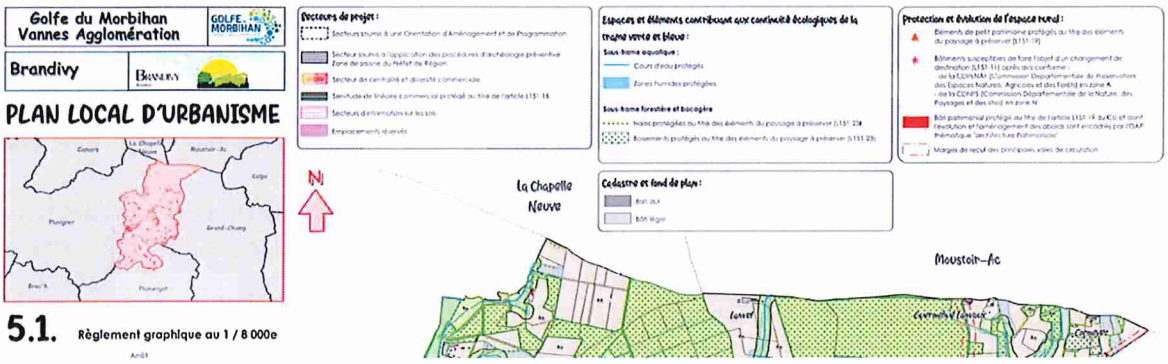
Annexe : règles applicables aux haies identifiées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme dans le cadre des déclarations préalables

Annexe : quelques éléments de définition des clôtures

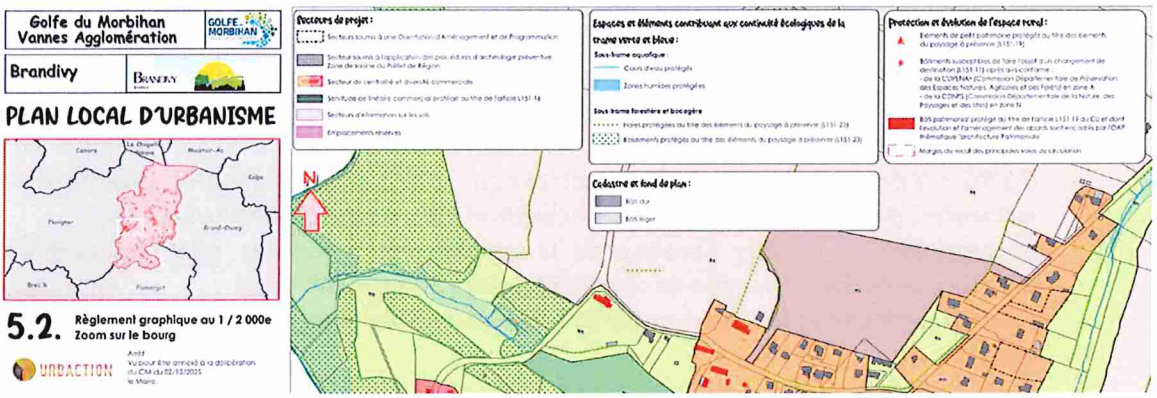
Annexe : Atlas des zones inondables - Le Loc'h

5.3.2 Graphique

Il est joint un plan 5.1 au 1/8 000ème de la commune



et un focus au 1/2 000ème du bourg.



Ainsi que le plan d'adduction d'eau potable

5.4 Les servitudes

Il est joint au dossier, le plan des servitudes, le tableau des servitudes ; les bois et forêts relevant du régime forestier, les annexes sanitaire du réseau d'eau potable.

6 L'avis de la MRAe

La MRAe de Bretagne a donné un avis délibéré n° 010232 en date du 5 mars 2026 sur la révision du PLU de Brandivy. Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer la conception de celui-ci, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.

Il y est précisé que la trajectoire de consommation des ENAF **apparaît en décalage par rapport à la trajectoire du « zéro artificialisation nette »**, tandis que l'absence d'état initial (inventaires faune-flore**) rend impossible l'évaluation des incidences du PLU sur la biodiversité**.
Au regard des effets attendus du fait de la mise en œuvre de la révision du PLU d'une part, et des sensibilités environnementales du territoire d'autre part, les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Ae sont

- la limitation de la consommation des ENAF,
- la qualité du paysage et du cadre de vie,
- la prise en compte des risques naturels,
- la préservation de la santé humaine et les déplacements.

Sur l'état initial de l'environnement :
L'état initial devrait comprendre des inventaires faune-flore, sur les futures zones à urbaniser et dans les secteurs de densification urbaine (qui n'excluent pas la présence de faune et de flore, même ordinaires).
L'état initial est également lacunaire sur la question des déplacements, notamment sur l'analyse des déplacements pendulaires (domicile-travail). Selon le rapport de présentation, en 2017, 82 % des actifs travaillaient à l'extérieur de la commune et s'y rendaient essentiellement en voiture. L'afflux d'une population active nouvelle va nécessairement générer de nouveaux flux de déplacements motorisés.
L'état initial ne permet pas de mettre en exergue la qualité actuelle des masses d'eau sur le territoire. Au regard de la proximité du littoral en aval, et de l'importance de la sensibilité des usages des eaux côtières du Golfe du Morbihan (conchyliculture, baignade etc.), il est indispensable que l'évaluation environnementale soit détaillée et pertinente sur la thématique de la qualité de l'eau
L'Ae recommande

- de recentrer l'état initial sur la description des futures zones à urbaniser, notamment sur les aspects faune et flore et de compléter l'état initial sur les thématiques environnementales des déplacements et de la qualité de l'eau,
- d'affiner la démarche « éviter-réduire-compenser » (ERC), pour les mesures de réduction des incidences, par le renforcement des OAP (biodiversité, paysage, eaux pluviales etc.),
- **de reprendre et clarifier l'analyse de la consommation foncière selon les différentes périodes, dans une démarche de sobriété foncière, et de revoir la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers qui se situerait au-delà des objectifs du « zéro artificialisation nette »**.
- de renforcer l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique dédiée à la qualité urbaine, dans son volet « qualité paysagère » et de compléter les OAP sectorielles, pour intégrer et rendre effective la prise en compte du paysage dans le projet de révision du PLU.
- d'anticiper les effets du changement climatique par une gestion équilibrée et économe de la ressource en eau, au regard de la croissance démographique relativement importante projetée
- de conditionner la création de nouveaux logements en assainissement non collectif (ANC) à la remise en conformité du parc existant de logements en ANC qui, en l'état actuel, sont susceptibles de générer des pollutions diffuses sur les milieux aquatiques
- dans un contexte de changement climatique d'évaluer le risque de feu de forêt et de proposer des mesures adaptées à la protection des biens et des personnes.
- De compléter l'analyse des déplacements sur la commune et à l'échelle du bassin de vie, de clarifier le projet de révision du PLU en matière de déplacements et de l'inscrire dans une démarche cohérente et sobre à l'échelle communale.

L'Ae indique :

- qu'en l'absence d'inventaires faune-flore pertinents apportés au dossier, **le projet de révision du PLU ne peut pas être évalué sur le plan de la biodiversité et est susceptible de présenter des incidences négatives sur l'environnement,**
- que des précisions devraient être apportées dans l'évaluation sur la station de traitement des eaux usées (STEU) communale, afin d'étudier les périodes de pointe y compris sur le plan hydraulique, pour s'assurer de **l'absence d'impact sur le milieu naturel.**
- Que la décision de la mission régionale d'autorité environnementale de Bretagne après examen au cas par cas sur **la révision du zonage d'assainissement des eaux usées (ZAEU) de Brandivy n°10356** a soumis à évaluation environnementale le projet de zonage d'assainissement. Ses conclusions restent valables. En effet, « **l'étude d'acceptabilité met en évidence, en situation future, une dégradation de la qualité du cours d'eau le Loc'h sur le paramètre phosphore, avec un déclassement de l'état écologique sur un linéaire d'environ 1,8km ». En outre, la masse d'eau superficielle « le Loc'h et ses affluents depuis la source jusqu'à l'estuaire » est en état écologique moyen** ».

7 Les avis des PPA.

7.1 CDPENAF

Par courrier du 19 février 2026 signé de M. Le préfet du Morbihan, la commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF) des avis sur le projet de révision du PLU de la commune de Brandivy aux titre des

- Article L151-12 du code de l'urbanisme (règlement des zones A et N des bâtiments d'habitation existants qui peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes) : un avis favorable.
- Article L151-13 du code de l'urbanisme pour les secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL),
    - STECAL porté par GMVA à proximité de l'étang de la Forêt : avis favorable,
    - STECAL culturel autour de l'Abbaye de Lanvaux : avis favorable,
    - STECAL d'hébergement touristique insolite à la forêt : avis favorable,
    - STECAL de formation en permaculture et en architecture bioclimatique en kerterre : avis favorable

Par courrier du 19 février 2026 signé de M. Le préfet du Morbihan, la commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF) a donné un avis favorable à la demande de dérogation à l'urbanisation limitée en l'absence de schémas de cohérence territoriale, de la commune de Brandivy

7.2 DDTM du Morbihan

Par courrier du 02 mars 2026 signé de M. Le préfet du Morbihan le service urbanisme habitat construction Unité planification de l'urbanisme, a donné son avis favorable au l'arrêt du projet de PLU révisé de Brandivy sous les réserves suivantes :

- Compatibilité du projet avec les capacités d'assainissement
    - Dans l'attente de la réalisation de travaux sur la station d'épuration de Brandivy et de l'atteinte d'une capacité d'assainissement suffisante, le secteur au cœur du bourg (OPA n° 1) classé U dans le projet doit être classé en 2A. Lorsque la capacité des réseaux sera suffisante une modification du PLU permettra d'ouvrir cette zone à l'urbanisation (1AU)

- Compatibilité du projet avec les zones humides
  - les zones humides cartographiées dans le règlement graphique ne sont pas identiques aux zones humides validées par la commission locale de l'eau
  - il convient de prendre contact avec la cellule d'animation du stage pour harmoniser la cartographie
- Prise en compte des risques
  - Une partie du périssoire de la commune est située dans le périmètre de l'atlas des zones inondables du Loc'h et du Sal. Ce périmètre doit ainsi être représenté sur le règlement graphique, et le règlement écrit doit comporter des prescriptions en matière de prévention des risques.
  - Rajouter le guide d'application du droit des sols en zone inondable au rapport de présentation.
- Annexe obligatoire
  - le territoire de Brandivy est concerné :
    - par l'obligation de réaliser des zonages en matière d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales au titre de l'article L2224- 10 du code général des collectivités territoriales
    - un secteur d'information sur les sols (SIS) sur le secteur de l'ancienne décharge de Kermillars.

il convient donc de rajouter ces annexes manquantes.

Par ailleurs est joint au présent avis une liste d'observations relatives à des erreurs ou incohérences :

- dans le rapport de présentation (pages 19, 34, 40, 41, 53, 64, 117, 119, 173)
- dans les règlements écrits et graphique pour les haies et ripisylve, pour les cours d'eau ;
- dans les tableau des servitudes pour la servitude T7

7.3 Office National des Forêts

Par courrier du 22/12/2025 le responsable du service foret attire l'attention sur les points suivants :

- Les documents graphiques montrent qu'une partie de la forêt soumise au régime forestier sur votre territoire est classé en paysages à protéger (EPP) au titre de l'article L.151- 23 du code de l'urbanisme. Je me permets de vous rappeler que le régime forestier a précisément pour but de garantir une gestion durable des bois et forêts dans un souci de préservation de la biodiversité biologique et écologique de ces espaces, conformément aux articles L.121-1 et suivants du code forestier. Il n'apparaît donc pas utile de les classer en espace paysager à protéger, le régime forestier étant suffisamment protecteur.
- De plus, le classement en EP est de nature à limiter les possibilités d'évolution des constructions se situant dans ces périmètres aussi si vous maintenez le classement EP sur les bois et forêts soumis au règlement forestier j'attire votre attention sur la nécessité de réaliser un pastillage pour un exclure les éventuelles maisons forestières, ateliers, d'exploitation ONF, abris de chasse, bâtiment d'exploitation de camping et tous autres ; afin de pas empêcher les rénovations ou extensions de ces bâtiments et qui indispensables la gestion forestière
- Nous observons également que sur le document 6.2 « Bois et Forêt » la forêt domaniale des Landes de Lanvaux n'est pas mentionnée ni identifiée en vert « bois et forêt relevant du régime forestier »

7.4 Département du Morbihan

Par courrier du 2 mars 2026, le Président du Conseil Départemental du Morbihan fait les observations sur les thèmes suivantes :

- Les accès sur les routes départementales
- Les marges de recul départementales
- Le règlement écrit
- Le schéma départemental des mobilités
- Les espaces bocagers
- L'inventaire cours d'eau et zones humides

7.5 CCI du Morbihan

Par courrier du 9 février 2026 M. Philippe Rouault Président de la chambre de commerce du Morbihan émet un avis favorable sur le projet de plan local d'urbanisme, sous réserve que les remarques et propositions d'ajustement reprises ci-dessous soient prises en compte avant l'approbation du document d'urbanisme.

- Généralité

Le projet de plan local d'urbanisme doit être compatible avec les documents supra communaux qui s'opposent à lui et cela en l'absence de schéma de cohérence territoriale en vigueur couvrant la commune.
Le Scot de Golf du Morbihan Vannes agglomération a été annulé par décision de la cour administrative de Nantes le 18 mars 2025 et il n'y a donc plus de documents dit « intégrateur » auquel se référer.
Le nouveau projet de SCoT arrêté le 18 décembre 2025 n'est pas encore opposable au document urbanismes locaux. Le projet de PLU doit donc intégrer le cadre réglementaire applicable et s'inscrire notamment dans les **objectifs de réduction de consommation des espaces agricoles naturels et forestiers fixés par la loi climat et résilience adoptée en 2021.**

- Sur le Rapport de présentation :

Les données socio-économiques INSEE de 2022 disponibles donnent pour la commune de Brandivy un taux de croissance de +1.8 % par an en moyenne entre 2016 et 2022. Ainsi l'actualisation du diagnostic permettrait de justifier plus aisément le scénario démographique retenu dans le PADD pour la période 2025 -2034 à savoir un taux de croissance annuel moyen de 1,44%.
De la même manière les deniers récentes montrent que le nombre d'actifs occupés continue de progresser permettant d'atteindre 671 personnes en 2022. A l'inverse le nombre d'emplois sur la commune recule générant donc davantage de migrations pendulaires des actifs vers d'autres communes. Ce point relève donc des enjeux de mobilité pour ces actifs entre la commune et les pôles d'emploi.

- Sur le règlement graphique :

Le projet prévoit la mise en place d'un périmètre de diversité commerciale dénommé « secteur de centralité et de diversité commerciale ». Concernant sa délimitation nous nous interrogeons sur l'intérêt d'intégrer la partie nord du secteur « Uba2 » destinée à l'habitat et n'ayant pas de visibilité depuis les axes structurants du bourg. Ainsi nous préconisons de resserrer le périmètre le long de la rue de la vallée du lot traversant le bourg.

- Sur le règlement littéral :
    - Linéaires commerciaux protégés.

Le règlement écrit prévoit l'instauration d'une « servitude de linéaire commercial protégé » visant à préserver la location commerciale des rez-de-chaussée identifiés au règlement graphique et d'autoriser uniquement les sous destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, équipements d'intérêt collectifs et services publics.

Au regard des rares locaux concernés par cette disposition il conviendrait de circonscrire les sous-destinations possibles à celles relevant de la destination « commerce et activités de service »

- Périmètre de centralité commerciale

Limitez le champ d'application du périmètre de centralité commerciale au sous-destinations suivantes « artisanat et commerce de détail » et « activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle »

- Stationnements

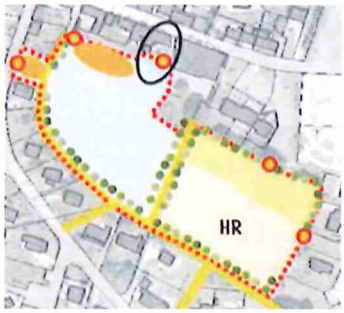
Nous préconisons de ne pas fixer de surface minimale pour la sous-destination « bureau » dès lors que la construction est implantée dans le périmètre de centralité.

- Dispositions applicables aux zones « Ua » et « « Ub

Il est suggéré d'autoriser les sous-destinations « industries » et « entrepôts » en zone Ua et Ub sous réserve que ces activités soient compatibles avec l'habitat.

- Sur les OAP

Pour l'OAP n° 1, le schéma d'aménagement prévoit un accès motorisé au Nord, via un passage entre le bâtiment situé 42 rue de la Vallée du Loch et celui accueillant l'école.
Compte tenu de la configuration des lieux cet accès doit rester très confidentiel et se limiter à une liaison douce reliant le futur quartier aux commerces et équipements implantés le long de cette rue.



7.6 DDTM

Par courrier du 4 mars 2026 M. Le préfet du Morbihan après avis du CDPENAF (avis favorable du 10 février 2026) et de GMVA (avis favorable du 13 février 2026) accorde la dérogation à la constructibilité limitée dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme de Brandivy, en application de l'article L 142-5 du code l'urbanisme qui prévoit :
« *Il peut être dérogé à l'article L1424 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'état après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et le cas échéant de l'établissement public prévu à l'article L 143-16. La dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques ne conduit pas à une* ***consommation excessive de l'espace de génère pas d'impact excessifs sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre eux en poids habitat commerce et services*** »

7.7 GMVA

Réuni en séance le 13 février 2026 le bureau de Golfe du Morbihan Vannes Agglomération a adopté à l'unanimité, et après analyse considérant que « Le *projet de PLU répond aux critères posés par l'article L 142- 5 du code de l'urbanisme, en cohérence avec* ***le projet de SCoT-AEC arrêté en Conseil communautaire du 18 décembre 2025*** », un avis favorable à la demande de dérogation à la règle de constructibilité limitée formulée par la commune de Brandivy.

7.8 Natran

Par courrier du 5 janvier 2026 M. Vincent Bazaine responsable du Département PRI émet les remarques suivantes, à prendre en compte.

Elles concernent le rapport de présentation, le PADD, le règlement écrit et graphique, les changements de destinations, les OAP, les emplacements réservés, les servitudes d'utilité publique, la liste des servitudes publiques.
Pour les Espaces Boisés classées il est relevé une incompatibilité majeure :
« *La présence de nos canalisations et leur servitude d'implantation, non-aedificandi et non- sylvandi, libre de passage, ne sont pas compatibles avec un Espace Boisé Classé, haies ou éléments végétaux protégés. Or nous avons pu constater la présence d'un Espace Boisé Classé dans nos servitudes, cela est incompatible.*
Dans cette servitude, les constructions, la modification du profil du terrain, les plantations d'arbres ou arbustes potentiellement de plus de 2,7 mètres de hauteur et toutes pratiques culturales dépassant plus de 0,6 mètre de profondeur sont interdites. »
Il est joint 4 fiches techniques

7.9 Conseil Municipal de Grand-Champ

Le conseil municipal de Grand-Champ, réuni le 22 janvier 2026, a donné un avis favorable au projet de PLU de la commune de Brandivy, (N° de délibération 2026-CM22JANV-10)

7.10 Région Bretagne

Par courrier du 22 décembre 2025 M. Le président du Conseil régional de Bretagne compte sur la mobilisation de Monsieur le Maire pour mettre en œuvre les objectifs de la Loi Climat et Résilience ainsi que la prise en compte anticipée et volontaire du SRADDET de Bretagne.

7.11 RTE

Par courrier du 22/12/2025 Mme Laure Genevieve Cheffe de Pôle Etudes Concertation Environnement RTE Ouest fait les observations suivantes :

- Insérer la servitudes I4 au plan des servitudes
- Noter au sein de la liste des servitudes l'appellation complète et le niveau de tension des servitudes I4 ainsi que le nom et les coordonnées du groupe maintenance et réseaux chargés de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur le territoire de Brandivy
- Indiquer dans les dispositions générales du Règlement écrit :

« *Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des équipements d'intérêt collectif et services publics (4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme) et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4°de l'articles R151- 28 du même code). A à ce titre, ces ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations et peuvent ainsi être mentionnés au sein de l'article ».*

- *Indiquer dans les dispositions particulières du Règlement écrit :*

Pour les lignes électriques HTB il conviendra de préciser :
S'agissant des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières : « *les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêts collectifs sont autorisés dans l'ensemble de la zone, sous-secteur compris et que les travaux de maintenance ou de modification sont ouvrage sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques* »
S'agissant des règles d'exaucement et d'affouillement de sol : « les exaucements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics »

7.12 Chambres des Métiers et de l'Artisanat

Par courrier du 24022026 Monsieur Julien Marsac président au niveau départemental du Morbihan de la chambre de métier et de l'artisanat émet un avis favorable au projet de révision du PLU de la commune de Brandivy sous réserve de la prise en compte des observations suivantes :

- Intégrer au sein de la future épicerie une activité de vente de produits agricoles locaux,
- veillez à ce que les futurs programmes intègrent réellement des espaces adaptés aux artisans commerçants et que les contraintes environnementales n'entravent pas excessivement les projets,

et attire l'attention sur l'absence de zones d'activité dédiées qui pourraient limiter l'installation d'artisans nécessitant des locaux plus techniques.

7.13 Centre National de la Propriété Forestière

Par courrier du 7 avril 2026 M. Gaël Reille Président du CRPF Bretagne – Pays de la Loire émet un avis favorable sur le projet de révision de PLU de la commune de Brandivy en invitant la commune prendre en compte les remarques suivantes :

- Dans le rapport de présentation :
  - Ne pas faire mention de l'article L 321-6 du code forestier qui a été abrogé et remplacé par le L133-6, avec en application l'arrêté du 20 mai 2025 classant Les bois et forêts exposés au risque d'incendie des communes de Morbihan, Brandivy n'en faisant pas partie.
  - Mentionner le cas des forêts privées disposant d'un Document de Gestion Durable
- Dans le règlement littéral :
  - A la page 79 la sous-destination « exploitation forestière » est interdite en zone Na. Conformément à l'article R151- 24 du Code du l'Urbanisme il conviendrait d'autoriser cette sous destination dans le zonage Na ou de créer un zonage Nf, à destination des bois et forêts disposant d'un document de gestion durable autorisant cette sous destination, afin de permettre les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière et les constructions installations nécessaires à des équipements collectifs ou des services publics dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elle ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Dans le règlement graphique :
  - Tous les boisements du territoire y compris ceux disposant d'un document de gestion durable sont classés au titre de la loi paysage. Le CRPF rappelle que certaines dispositions du Code Forestier visent déjà à protéger les bois et forêts et se traduisent notamment par l'existence de 2 arrêtés préfectoraux en vigueur dans le Morbihan soumettant **toute coupe de plus d'un hectare prélevant plus des 50% des tiges à autorisation préalable de la DDTM** et **interdisant le défrichement de tout ou partie d'une entité boisée de plus de 2 hectares et demi sans autorisation**.
  - A l'inverse du classement EBC le classement en loi « paysage » ne protège pas du défrichement, aussi le CRPF **conseille un classement des bois et bosquets de moins de 2,5 hectares <u>à fort intérêts</u> en EBC** et pour les bois et forêts de surface supérieures à 2,5 hectares le classement au titre de la loi paysage ou de l'EBC semble superflu même en l'absence d'un document de gestion durable compte tenu des seuils indiqués dans les arrêtés préfectoraux citées.
  - Le **CRPF recommande vivement de procéder à minima au déclassement de tous les bois et forêts d'un disposant d'un document de gestion durable** à l'exception de ceux présentant de forts enjeux identifiés dans le rapport de présentation

8 L'enquête publique

8.1 Désignation du commissaire enquêteur

Suite à la saisine du 16 décembre 2025 de la commune de Brandivy de désigner un commissaire enquêteur pour la révision du plan local d'urbanisme de la commune de Brandivy, Mme Thalabard conseillère déléguée du tribunal administratif de Rennes, par décision n° E25000300 / 35 du 22 décembre 2025, m'a désigné pour l'enquête publique relative à la révision du plan local d'urbanisme de la commune Brandivy.

8.2 L'organisation de l'enquête

8.2.1 Réunions préparatoires

Dès ma désignation par le tribunal administratif de Rennes je me suis entretenu tant par téléphone que par mail avec M. Guillaume Grannec Maire de Brandivy et Mme Malry en charge de l'urbanisme de Brandivy.
Nous avons pu ainsi travailler sur les modalités administratives et prendre en compte les impératifs liés aux élections municipales 2026.
Le 4 mars à 15 h 00 j'ai rencontré M. Le Maire et Mme Malry, qui m'ont présenté le projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Brandivy.
Nous avons arrêté conjointement les dates et heures et lieu des permanences, décidé de la mise en place d'un registre dématérialisé accessible à l'adresse https://www.registre-dematerialise.fr/7153/ et de l'adresse mail dédiée à la recevoir les observations du public enquete-publique-6153@registre-dematerialise.fr en complément de l'accès par le registre dématérialisé.

8.2.2 Visite des lieux.

Après la tenue de cette réunion préparatoire j'ai visité en compagnie de M. Le Maire une grande partie du territoire de la commune. J'ai pu ainsi visualiser les OAP sectorielles, les secteurs déjà urbanisés, le Stecal projeté, la zone 2 AU supprimée.
En complément je me suis entretenu avec M. Chouin responsable de proximité Ouest de la Direction des eaux de Vanne Agglo au sujet de la station d'épuration de Brandivy route de Pluvigner.

8.2.3 Dispositions d'informations règlementaires

Conformément à l'article 8 de l'arrêté N° AR_2026_37 en date du 24 mars 2026, de M. Guillaume Grannec Maire de Brandivy, il a été affiché 15 panneaux conformes à l'arrêté du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage des avis d'enquête publique, à la mairie et en différents lieux de la communes choisis pour leur fort passage ou par des enjeux particuliers.

Il en a été dressé constat par Maitre Jérôme Delainaunay, Commissaire de Justice associés à Auray Résidence du Loch le 7 avril 2026, puis le 27 mai 2026

Les deux avis réglementaires ont été publiés dans la presse, Ouest -France et Le Télégramme les 7 et 29 avril 2026.

8.2.4 Composition du Dossier

Le dossier que j'ai reçu et qui est porté à la connaissance du public est constitué des pièces ci-dessous.

Titre	Nbre de pages	Nombre de plans
Arrêté N°AR 2026- 37 ouvrant et organisant l'enquête publique unique	4	

Avis d'enquête publique	1	
Dossier d'enquête publique		
0a PDG générale	2	
0b Sommaire	1	
1.a Dossier CDPENAF	22	
1 Rapport de présentation Arrêt	307	
2 Le PADD arrêt	30	
3 Les OAP arrêt -projet	91	
4 Règlement littéral projet 02 12 2025	108	
5.1 Règlement graphique commune entière		1
5.2 Règlement graphique zoo bourg		1
6.1a Plan de servitudes		1
6.1b Tableau des servitudes	3	
6.2 Bois et forets		1
6.3 Plan AEP		1
7 Délibération révision PLU	36	
8 premières pages signées maire préfecture	13	
Annexe 1 écrites 2008	64	
Annexe 2 contre-expertise SMLS	20	
Annexe 3 Zonage pluvial Plan réseau EP Brandivy GMVA		1
Annexe 6 Réseau EU 2008		1
Annexe 7 Réseau EU Brandivy GMVA 05 10 2021		1
Annexe 8 Réseau EU Brandivy GMVA 2025		1
Avis des PPA		
Avis 1 RTE	6	
Avis 2 Région Bretagne	1	
Avis 3 Natran	9	
Avis 4 Mairie Grandchamp	2	
Avis 5 CCI	3	
Avis 6 CDPNAF	1	
Avis 7 DDTM préfecture du Morbihan	19	
Avis 8 MRAE	1	
Avis 9 Département du Morbihan	3	
Avis 10 DDTM dérogation urbanisation en absence de SCoT	2	
Avis 10 PJI Avis GMVA sur dérogation	2	
Avis 10 PJ2 Avis CDPENAF sur dérogation	1	
Avis 11 CMA	2	
Avis 12 CNPF	2	
TOTAL	**756**	**9**

8.3 Déroulement de l'enquête publique

8.3.1 Les Permanences

Les permanences se sont tenues aux dates, heures et lieu mentionnés à l'article 8 de l'arrêté N° AR-2026-37 à savoir

- Le mardi 28 avril 2026 de 8 h 30 à 12 h 00 (ouverture)
- Le lundi 4 mai 2026 de 8 h 30 à 12 h 00

- Le mercredi 13 mai 2026 de 8 h 30 à 12 h 00
- Le vendredi 22 mai 2026 de 14 h 00 à 17 h 30
- Le jeudi 28 mai 2026 de 8 h 30 à 12 h 00 (clôture)

A ma première permanence du 28 avril à 8 h 30 me suis assuré que le dossier papier mis à la disposition du public était bien complet et que le dossier numérique était bien accessible sur le site de de la commune et sur le registre dématérialisé à l'adresse https://www.registre-dematerialise.fr/7153/. A 8 h 30 précise j'ai reçu un mail de confirmation de l'ouverture au public du registre dématérialisé.

Les permanences se sont tenues dans la salle du conseil, attenant à l'accueil permettant l'accueil du public dans de très bonnes conditions matérielles.
Il était également mis à disposition une liaison internet et un PC avec accès permettant l'accès au site de la commune et au registre dématérialisé.
Les échanges que j'ai pu avoir avec le public ont été courtois, cependant parfois très tendus pour ceux qui concernent la voie douce et plus particulièrement l'emplacement réservé n° 5.

Jeudi 28 mai à 12 h 00 j'ai clôturé le registre papier d'enquête publique, et le site du registre dématérialisé à confirmer à 12 h 00 la clôture des dépositions dématérialisées.

Les données issues du registre dématérialisé sont les suivantes :

Fréquentation

2 167 visiteurs uniques ont consulté le site web

1 344 visiteurs ont téléchargé au moins un des documents de présentation
Soit 62% des visiteurs

10 visiteurs ont déposé au moins une contribution
Soit 0.4% des visiteurs

Téléchargements

1 533 téléchargements réalisés

Les 5 documents les plus téléchargés	Nombre de téléchargement
Avis d'enquête publique	116
Arrêté d'enquête publique	114
Avis d'enquête publique	68
5.1 Règlement graphique commune entière-02-12-2025	53
6.3 Plan AEP	51

J'ai également reçu en permanence 38 personnes **et enregistré 25 contributions**

A la clôture de l'enquête Il a été convenu avec M. La Maire de se retrouver 5 juin pour la remise et la présentation de mon PV de synthèse de l'enquête publique.

8.3.2 Les observations du public.

8.3.2.1 Bilan quantitatif et statistique

Le registre dématérialisé comptabilise 15 contributions dont 9 sont anonymes, dont 6 de la même adresse IP (n° 1, 2, 3, 11, 12, 13)

Contributions

15 contributions ont été déposées

9 contributions ont été déposées par une personne **anonyme**
Soit 60% des contributions

0 contribution **modérée**

On comptabilise donc **40 contributions**, dont 3 sont favorables, 26 sans avis et 11 défavorables.

Aucune association n'a déposé de contribution.

8.3.3 Bilan qualitatif

Afin d'éviter les redondances il figure en intégralité au chapitre 9 Synthèse des observations du public, questions du CE, et mémoire en réponse de Mme La Maire de Brandivy.

8.4 Procès-verbal de synthèse

Le vendredi 5 juin à 14 h 30 j'ai rencontré M. Le Maire de Grandchamp et Mme Malry en de l'urbanisme pour leur remettre mon PV de synthèse et le commenter.
Nous avons ainsi échangé pendant 1 ½ heure sur les observations du public, les avis des PPA et sur mes propres questions.
Il a été convenu d'un mémoire en réponse sous quinzaine.

8.5 Eléments de réponse de M. Le Maire de Brandivy

Le 24 juin j'ai reçu, en recommandé avec accusé de réception, le mémoire en réponse de M. Le Maire de Brandivy, dans un document de 14 pages, formalisant ainsi l'envoi fait par mail le 18 juin.

9 Synthèse des observations du public, questions du CE, et mémoire en réponse de Mme La Maire de Brandivy

Pour une meilleure compréhension et éviter les redondances j'ai choisi de regrouper les observations du public avec mon analyse, suivies à chaque fois par les réponses de M. Le Maire de Brandivy. extraites de son mémoire en réponse.
Ces réponses figurent en ***rouge italique gras.***

9.1 Observations du public.

Pour une meilleure approche des problématiques les **40 dépositions du public** sont classées suivant les 12 thèmes suivants :

- Servitude
- Zone 2AU
- Bâtiments susceptibles de changer de destination
- Circulation
- Haies boisements protégés
- Liaison douce vers le Poteau.
- Zonage Na
- OAP

- Périmètre sanitaire
- Demandes de renseignements
- Zonage Uc
- Le ZAN

Dans les tableaux ci-dessous :

- La colonne 1 précise la provenance de l'observation, **RP** pour registre papier, **C** pour courrier déposé en mairie ou expédié, **RD** pour ce qui a été déposé sur le registre dématérialisé.
- La colonne n° 2, le numéro de cette déposition dans le type de déposition précédent,
- La colonne n° 3, le n° d'indice de la déposition si plusieurs thèmes
- Les colonnes n° 4, 5, 6 les civilités
- La colonne n° 7 la contribution plus ou moins résumée
- La colonne n° 8 une première analyse de la part du CE

9.1.1 Servitude

	n°	ind.		Nom	Prénom	Déposition	Réponse du C.E.
RD	3			Anonyme		Le château de la Grandville est inscrit aux monuments historiques. Quel est l'impact de la servitude nommée AC1 du plan des servitudes sur les constructions, extensions et ou annexes au sud du Bourg rue de la Vallée du Loch, Rue des Bruyères, impasse des Genêts ? Est-il possible de diminuer cette servitude pour ne pas impacter ces constructions pour les futurs projets ?	Le périmètre délimité des abords d'un monument historique ou inscrit est par défaut de 500 M. Les dispositions sont celles prévues : • au Code du patrimoine art L.621-1 à L.621-22, L.621-25 à L.621-29, L.621-30-1 alinéa 1, 2 et 3, L.621-31, • au Décret n°2007-487 du 30 mars 2007 relatif aux MH et aux zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager art 9 à 18, 34 à 40, 49 à 51. • A l'arrêté Préfectoral (préfet de Région) du 27 avril 2022 Il peut être modifié ou adapté après un procédure complexe passant par une saisine, si la mairie est favorable à cette modification, de l'architecte des Bâtiments de France via la Direction Régionale des Affaires Culturelles, puis une étude et analyse des vues vers le monument de la covisibilité du paysage et enfin d'une enquête publique pour conclure d'une décision du préfet. Elle ne peut être étudiée dans le cadre de la révision du présent PLU mais peut être demandée à la Mairie avec un dossier argumenté, l'objectif n'étant pas de diminuer la protection mais de la rendre plus précise et plus adaptée au site.

Réponse de M. Le Maire de Brandivy :
Concernant la servitude AC1, la commune confirme la réponse du Commissaire enquêteur.

9.1.2 Zone 2AU

RP	15		Mme	LE MAREC	Brigitte	Possède les parcelles ZR 70 et 80 actuellement classées en 2AU et s'oppose à leur classement en Ab. Ce terrain pourrait contribuer à augmenter la population du bourg et redonner vie aux commerces et services de la commune.	L'urbanisation en extension du bourg n'est pas souhaitable et ne correspondant pas à la politique du ZAN.

9.1.3 Bâtiments susceptibles de changer de destination

RD	12			Anonyme		Serait-il possible d'avoir un plan plus précis et ou tableau et photos des bâtiments étoilés. Les étoiles se chevauchent même en agrandissant la carte sur plusieurs lieux-dits.	Effectivement la cartographie doit-être améliorée afin de lever toute ambiguïté sur le bâtiment étoilé.
RP	22	a	M.	KERSUZAN	Yoann	Possède au Cordier la parcelle ZK 0043 Demande que soit porté à la liste des bâtiments susceptibles de changer de destination la remise en Pierre à l'Est d'une surface de 31,5 m²	La surface est inférieure au minima exigé.
RD	15		M.	Kersuzan Yoann		Suite à notre rendez-vous de ce matin, voici en pièce jointe le complément d'information	il s'agit sans doute d'une très ancienne maison de paysans mêlant habitation et bâtiment pour les bêtes. Si elle est vraiment considérée comme habitation rien ne s'oppose à sa réhabilitation pour qu'elle soit habitable. Si ce n'est pas le cas sa surface inférieur à 40 m² ne la rend pas éligible à la liste des bâtiments sucseptibles de changer de destination, il est malgré tout possible

							de la rénover mais sans en faire un nouveau logement.
RP	2		M.	PRONO	Marc	Est propriétaire en indivision de : • la parcelle ZA 25 sur laquelle existe actuellement 3 bâtiments. Le premier sur la route au nord est composé d'une ancienne maison d'habitation (Ouest) et d'une étable (Est), et en fond de parcelle à l'ouest un hangar avec structure bois sous tôle où monsieur Provost stocke du bois et à l'Est une ancienne grange en pierre couverte sous ardoises. M. Prono demande que ces 3 bâtiments (hors partie déjà en maison d'habitation) soient portés à la liste des bâtiments susceptibles de changer de destination. • La parcelle ZB 003 sur laquelle il y a un ancien bâtiment ou était stocké les barriques de cidre et le pressoir. M. Prono demande que ce bâtiment soit porté à la liste des bâtiments susceptibles de changer de destination.	Les vues sur GoogleMaps permettent de confirmer l'intérêt architectural et patrimonial de ces bâtiments, à l'exception du hangar. Les bâtiments en pierre semblent respecter les critères leur permettant d'être intégrés à la liste des bâtiments susceptibles de changer de destination. L'échelle du plan 5.1 au 1/8000 ne permet pas de vérifier quels sont les 6 bâtiments étoilés de ce secteur, il serait souhaitable de présenter à minima des plans au 1/5000. Une liste des bâtiments étoilés avec leurs caractéristiques est également souhaitable.
Réponse de M. Le Maire de Brandivy : *Les bâtiments d'intérêt patrimonial ont déjà été étoilés. Le bâtiment restant non étoilé est un hangar, qui ne peut être étoilé.*							

RP	8		M.	OLIVIERO	Jérémy	Possède la parcelle ZL 125, sur laquelle 3 bâtiments paraissent étoilés. Il existe actuellement un maison d'habitation, domicile de M. Oliviero et à l'Est un bâtiment en pierre sous toiture en tôle avec un partie remise garage (ancien bâtiment d'étable ou grange) et une partie ancienne habitation avec un grande cheminée intérieure. Au sud existe une ancien hangar pierre et bois servant de garage. Souhaite que soit précisé quels sont les bâtiments étoilés, M. Oliviero souhaite que tout soit étoilé à part sa maison d'habitation.	La précision des plans est à revoir pour définir sans ambiguïté ces bâtiments susceptibles de changer de destination. De même une liste exhaustive est souhaitable. L'ancienne maison à l'Est n'a pas â être étoilée, c'est déjà une habitation depuis au moins le XVIII siècle
Réponse de M. Le Maire de Brandivy : Les bâtiments d'intérêt patrimonial ont déjà été étoilés. La partie Est, qui pourrait être assimilée à un très ancien logement, n'a plus connu cet usage depuis bien longtemps et a depuis été utilisé comme remise ou stockage. Aussi, le service instructeur de GMVA n'acceptera pas de permis en restauration, uniquement en changement de destination.							
RP	11		Mme	AUDIC	Christian Germaine, Edith	Possède des porcheries sur la parcelle ZE 120 à Quistenan. Demande de porter ces bâtiments à la liste de ceux susceptibles de changer de destination.	A ma demande Mme Audic est revenue me présenter les photos de ces bâtiments. Il s'agit de porcheries industrielles en ruine qui ne présentent aucun des critères nécessaires pour être intégrés à cette liste.
RP	14		M	KERHERVE	Gérard	Est propriétaire de la parcelle ZD 62 à Coët Quénéach depuis 2025 qui passe en zonage Ab. Est venu se renseigner sur l'étoilement et les possibilités de construction en zone Ab.	J'ai présenté la partie règlementaire relative au zonage Ab et expliqué le dispositif d'étoilement. La carte n'est pas suffisamment précise pour être certain des bâtiments étoilés, il semble que ce soit les 2 bâtiments sous tôle en alignement de d'habitation.

RP	21	b	Mme	PASCO	Catherine	Habite à Castel Guen n° 1211 Demande que la grange au sud de sa parcelle soit portée à la liste des bâtiments susceptibles de changer de destination.	Les photos présentées en sont celles d'un bâtiment présentant un caractère architectural, d'une surface permettant son changement de destination
							Réponse de M. Le Maire de Brandivy : *La grange mentionnée est effectivement d'intérêt patrimonial, le maire pouvant attester car l'ayant déjà vue lors d'une visite. Celle-ci n'avait pas été étoilée précédemment faute de demande explicite des propriétaires. L'étoilage sera donc ajouté.*

Réponse de M. Le Maire de Brandivy :
Les contributions sur ce thème proviennent principalement d'une difficulté de lecture de la carte. Certaines demandes « d'étoilage » avaient d'ailleurs déjà été validées. **La commune intègrera deux planches graphiques de la commune au 1 5000ème afin d'améliorer la lecture de l'étoilage**. Certaines demandes concernaient des bâtiments d'aire inférieure à 40m² ou n'étant pas d'intérêt patrimonial.

9.1.4 Circulation

RD	1			Anonyme		Le nombre de construction ayant augmenté sur la commune et l'arrivée de nouveaux habitants entraine une augmentation de la circulation de véhicules notamment sur la route de Bieuzy Lanvaux (VC4) et la route de Plumergat vers le bourg de BRANDIVY (VC3) et les routes départementales qui traversent la commune. Le PLU de 2008 modifié en 2017 indiquait un retrait de 5 mètres des limites des voies et emprises publiques pour l'implantation d'un portail sur les RD779, RD17, RD103 et les voies communales VC3 et VC4.	Le projet de révision du PLU ne reprend pas cette disposition. Il serait souhaitable de l'étudier car elle participe à sécuriser ces axes de circulation.

						Pour des raisons de sécurité pour les personnes qui habitent sur ces routes et pour les usagers de la route, serait-il possible de remettre cette prescription dans le nouveau PLU ?	
RP	3	b	M. et Mme	PLANQUE et HARDY	Allan et Elodie	Souhaitent que la route départementale devant chez eux soit sécurisée dans les deux sens car les vitesses sont excessives et il devient dangereux de sortir de leur terrain.	Cette demande ne rentre pas directement dans le cadre du PLU mais mérite d'être portée à connaissance de M. Le Maire pour un traitement avec le département du Morbihan. Il est à noter que la barrière d'accès à la parcelle est bien en retrait de 5 m par rapport à la route, permettant de sécuriser le véhicule dans l'attente de son entrée ou sa sortie de la RD.
RP	25	b	Mme	LE BARON-COURTET &t DEPARSCAU-MALARD		Demande de prévoir des zones de croisement sur la départementale Brandivy / Plumergat afin de permettre le croisement des véhicules avec les engins agricoles et lourds en toute sécurité	Mérite une réflexion plus approfondie avec le département pour définir ces emplacements, et prévoir ensuite les emplacements réservés nécessaires.

Réponse de M. Le Maire de Brandivy :

*RD1 : **La commune est favorable** à la prise en compte de cette observation. Elle s'engage donc, au nom de la sécurité routière, à reprendre cette disposition du PLU en vigueur dans le futur PLU.*

Pour le reste, ces demandes ne concernent pas le PLU. Cela n'empêche pas de rappeler que la Commune entend ces demandes a déjà entrepris des efforts de sécurité routière depuis 2023 (extension de la zone d'agglo à 50, création de zone 30 dans le bourg, mise en place de plusieurs chicanes, etc.)

9.1.5 Haies boisements protégés

RP	21	a	Mme	PASCO	Catherine	Habite à Castel Guen n° 1211 Demande que soit classés en HAIES protégés au titre des « éléments du paysage à préserver » les haies existantes suivant le plan de repérage ci-joint Demande que les boisements protégés soient limités à la zone de verger sur la parcelle 38 en partie sud. Il existe également en prolongement de la haie sud-est un talus qui va vers la zone NA qu'il conviendrait de protéger d'une façon appropriée. Demande que la partie sud-est de Castel Guen soit en boisement classé Demande de réfléchir au classement systématique de toutes les haies et talus de la commune. Joint des plans de ces demandes.	Ce secteur métrite une protection plus globale nécessitant une expertise plus poussée sur site.
RP	25	a	Mme	LE BARON-COURTET &t DEPARSCAU-MALARD		Demandent de classer toutes les haies et talus de la commune. Constatent une dégradation et une agression sur toutes les haies étalées aux alentours de Castel Guen. Demande que les arbres soient plus protégés et que leur destruction oblige à replantation.	La demande de classement systématique est à étudier en concertation avec les associations adéquates. Le règlement écrit pourrait prévoir une valorisation des arbres comme le fait le PLU de la Ville de Vannes, avec des valeurs de replantation en cas d'abattage.

Réponse de M. Le Maire de Brandivy :

Un travail de terrain a été réalisé en associant des associations et habitants. Ainsi le principe retenu est bien celui de la protection de l'ensemble des haies bocagères, ce qui exclut les haies ornementales et celles de cyprès. Les boisements à protéger ont été identifiés par le bureau d'études DM Eau, sur la base de leur intérêt paysager et/ou écologique (biodiversité).

Après échange avec le bureau d'étude, il s'est avéré qu'une grande majorité des haies est bien classée dans le futur PLU. Cela n'exclut pas de refaire une passe d'inventaire avant l'approbation, le service Environnement de GMVA a été contacté en ce sens le 25 mai 2026 pour une demande d'intervention d'ici la mi-juillet.

9.1.6 Liaison douce vers le Poteau.

RP	21	C	Mme	PASCO	Catherine	Habite à Castel Guen n° 1211. Est favorable à la réalisation de la liaison douce pour aller jusqu'au poteau. Suggère à la mairie de développer d'autres liaisons douces sur la commune
RD	4			Anonyme		Un ami vient de m'informer d'un projet de liaison douce du bourg de Brandivy vers le poteau traversant des propriétés privées dans le jardin de certains propriétaires : comment peut-on passer chez des habitants sans leur consentement ? Je suis contre ce projet de pistes cyclables : l'argent serait peut-être mieux utilisé dans un autre domaine. Pourquoi aucune information n'a été transmise aux propriétaires et aux habitants de la commune ? Existe-t-il une étude sur ce projet : financière, environnementale, utilité ?
RD	5			Anonyme		J'ai entendu parler ce matin qu'une piste cyclable passerait sur la pelouse de plusieurs propriétaires vers le poteau : Quelle honte ? De plus ces personnes n'auraient pas reçu d'information de la Mairie !!! La mairie n'est-elle pas là pour informer ses concitoyens ?
RD	6			Anonyme		Comment les élus de la Mairie peuvent valider une liaison douce passant dans les jardins des Brandivyens sans n'avoir ni concertés ni informés personnellement d'un tel projet. C'est une honte de voir cela de nos jours, Mr le Maire et ses élus seraient d'accord de céder un bout de leur jardin pour y voir passé régulièrement des gens en vélos, à pied ... ???? je suis contre ce projet de liaison douce section 5 vers le poteau. De plus aucune étude avant-projet ne peut justifier du coût, des études sur cette liaison qui arrive on ne sait où !!! l'argent des administrés serait plus judicieux pour d'autres projets, rénovation de la salle municipale.
RD	13			Anonyme		L'emprise réservée n°5 traverse un cour d'eau et une partie de la parcelle alors qu'il serait plus judicieux de faire longer la parcelle et longer la RD103

RP	23		M.	DANO	Jean Pierre	Habite à Porh Guennec. Est opposé à la réalisation de la liaison douce allant vers le poteau. Cela fera perdre de la surface d'épandage au locataire de ces termes avec pour lui l'obligation de refaire son plan d'épandage avec un coût financier important.
RD	9		M.	GIRAUD	Guy	Nous sommes en total désaccord avec le projet de liaison douce et nous comprenons le mécontentement des propriétaires directement impactés par le passage d'une piste cyclable dans leurs jardins. Comment se fait - il que nous n'en ayons pas entendu parler ?
RP	22	a	M.	KERSUZAN	Yoann	Possède au Cordier la parcelle ZK0015 Demande qu'au niveau de cette parcelle la liaison douce numéro 5 soit modifiée suivant un nouveau tracé transféré sur le registre dématérialisé. Pour formation il est prévu une renaturation du cours d'eau du Corbier par GMVA sur ce secteur
RP	10		M. et Mme	KERZUSAN & AUDIC	Édith	Sont propriétaires des parcelles ZO 0094 ZO 0083 et ZO 00084 et sont opposés au projet le cheminement doux sur leurs parcelles pour les raisons suivantes : • pour les agriculteurs exploitants c'est une perte de terrain et à cela un impact sur leurs travaux, accès, traitement phytosanitaire. • il y a déjà eu une liaison de taxis entre le bourg et le poteau qui apparemment n'a pas fonctionné faute d'utilisateur. • le projet n'est donc pas justifié Si toutefois le projet était réalisé il conviendrait de conserver l'accès à l'antenne relais et aux champs pour des passages de matériels agricoles très lourds

RD	8		M.	le cheviller	Yves	Refus de la voie douce sur la partie numéro 5 : Arbres obligatoirement coupés à 10m de notre propriété. Habitat des écureuils roux défait (installés depuis plusieurs années) Fin d'une tranquillité aux abords de notre chemin, avec sûrement des incivilités et des déchets traînants. Sortie de vélo et trottinette sur un virage (danger) Aire de covoiturage toujours rempli de déchets, les gens n'ont aucun respect, et il faudrait les laisser passer devant chez soi !!!! La réponse est NON !!!
RP	20		M.	LE CORRE		Déposera un dossier de pages avec photos pour expliciter son opposition à cet emplacement réservé, sur le registre dématérialisé.
RP	6		Mme, M.	LE CORRE GIRAUD LOUIS-PIERRE	Corine Guy Francis	Mme Le Corre possède la parcelle ZI au Poteau, M. Louis-Pierre la parcelle ZI 0199. Ils constatent que la liaison douce n° 5 passe sur leur fond de parcelle et s'y opposent. Ils se posent également la question de l'utilité d'une liaison douce entre le bourg et le poteau. S'interrogent également sur le changement de tracé qui à partir de la parcelle ZI 0199 passe de la D103 au fonds de parcelle. Remet également une photo de son terrain et 2 courriers pointant " L'atteinte disproportionnée au droit de propriété, l'atteinte grave à la vie privée et la création d'un vis à vis permanent, l'insuffisance du dossier d'enquête et le défaut d'alternatives et s'étonne du manque d'information individualisée »

RD	10		M. & Mme	LE CORRE Pascal et Corinne		En tant que propriétaires de la parcelle cadastrée section ZI n°124 située au 4395 Le Poteau – 56 390 Brandivy, nous souhaitons consigner nos observations et formuler par la présente une opposition ferme et définitive à l'inscription au Plan Local d'Urbanisme (PLU) du projet de liaison douce, plus précisément concernant la section 5, qui prévoit de traverser notre jardin privatif. Notre position s'appuie sur plusieurs éléments de fait et de droit qui mettent en exergue l'absence de maturité, de rigueur technique, de cohérence d'un tel projet et des déclarations sans ambiguïté recueillis lors d'un entretien officiel en mairie de Brandivy, le vendredi 15 avril à 14 h 00, en présence de Monsieur le Maire, de son 1er adjoint, de Mme Corinne LE CORRE, de Monsieur Pascal LE CORRE, de Monsieur Louis LE CORRE et de Monsieur Francis LOUIS-PIERRE : 1. Absence totale d'études réglementaires : Monsieur le Maire et son 1er adjoint nous ont explicitement confirmé qu'aucune étude n'a été réalisée à ce jour. Le projet ne s'appuie sur aucune étude de faisabilité technique, aucune évaluation financière (coûts de réalisation et d'entretien), ni aucune étude d'impact environnemental. 2. Amateurisme du tracé proposé : Il nous a été précisé que le tracé actuel inséré au projet de PLU n'est pas le fruit d'un travail d'experts, mais qu'il a été sommairement dessiné par une stagiaire en urbanisme au cours de l'année 2023. L'inscription d'une telle servitude ne peut se satisfaire d'une telle approximation. 3. Contradictions environnementales (Menace sur les chênes) : Alors que Monsieur le Maire nous a assuré qu'il n'y aurait aucun abattage d'arbres, la réalité du terrain le contredit totalement. Le tracé envisagé traverse notre jardin à l'emplacement exact où sont implantés plusieurs chênes de grande taille (voir annexe1). Ce projet entraînerait inévitablement leur destruction, ce qui est en totale contradiction avec les discours de préservation de l'environnement de la commune. 4. Incohérence technique et rupture de continuité : L'objectif affiché de cette liaison est de relier le bourg de Brandivy à l'arrêt de bus situé au lieu-dit « Le Poteau ». Or, le tracé actuel s'arrête de manière aberrante environ

						200 mètres avant cet arrêt de bus (voir annexe 2). Cette rupture de continuité rend l'infrastructure parfaitement inutile et inopérante au regard des objectifs de mobilité. 5. Absence d'intérêt général reconnue par la municipalité : Monsieur le Maire nous a précisé de lui-même que ce projet de liaison douce ne revêtait pas un caractère d'intérêt général. Une modification du PLU impactant un terrain privé ne saurait être légalement justifiée sans cet intérêt général supérieur. 6. Engagement de révision et modification auprès d'URBACTION : Face à l'ensemble de ces incohérences et manquements, Monsieur le Maire s'est officiellement engagé à l'issue de notre entretien à recontacter le bureau d'études URBACTION afin de modifier la section 5 du projet pour qu'elle ne traverse plus notre propriété. De plus, il s'est engagé à remettre à l'ordre du jour et revoir ce projet de liaison douce lors du prochain conseil municipal en septembre 2026. 7. Exigence d'un accord amiable et refus des propriétaires : Enfin, Monsieur le Maire a acté le fait que ce projet ne pourrait se réaliser qu'uniquement avec notre accord. Par la présente, nous vous notifions formellement notre refus catégorique d'autoriser le passage de cette liaison douce sur notre propriété privée. Au vu de l'ensemble de ces arguments - absence d'études, tracé approximatif, du défaut d'intérêt général reconnu par les élus eux-mêmes, des engagements municipaux de modification auprès d'URBACTION, des destructions écologiques programmées (chênes) et de notre refus de propriétaire, nous vous demandons d'émettre un avis défavorable à l'inscription de cette section 5 au PLU et d'en demander sa suppression définitive.
RP	18		M.	LOUIS-PIERRE		Dépose un dossier de 4 pages avec 8 photos pour expliciter son opposition à cet emplacement réservé.

Avis du commissaire enquêteur :

Le 2 décembre 2025 le conseil municipal a approuvé le **bilan de la concertation** engagée le 13 janvier 2021 et listé l'ensemble des démarches réalisées pour informer le public : articles dans les journaux Ouest France et Télégramme, réunion publiques, cérémonies de vœux, exposition évolutive, registre tenu à la disposition du public, permanence en mairie, bulletin municipal.
L'information de la tenue du l'enquête publique a été réalisée conformément aux disposition du code de l'environnement.

En conséquence il ne peut être retenu un manque d'information du public, la commune n'ayant pas à informer nominativement chaque brandivyen.

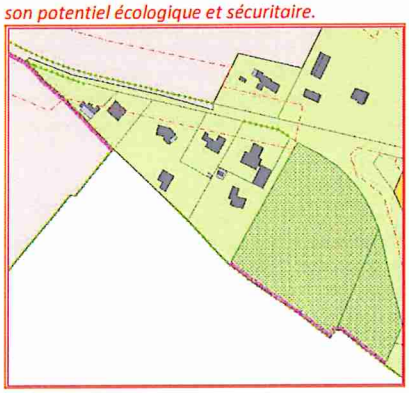
Cette liaison permettra de se rendre à l'aire de covoiturage et d'arrêt de bus du Poteau à partir du bourg de Brandivy à vélo ou à pied, en empruntant une voie sécurisée, sur un secteur qui a déjà connu un accident tragique. Sa création est donc parfaitement justifiée. Si elle venait à se concrétiser il conviendrait, qu'elle soit carrossable pour les vélos, qu'elle tienne compte des accès aux champs, entrées de maison, et antennes télécoms.

Sur la D103 au niveau des parcelles de Mme Le Corre et de M. Louis-Pierre la largeur de voie et d'accotement n'est pas assez large pour recevoir cet équipement sécurisé. Le contournement au sud est une bonne solution.
Pour autant une solution de passage en bordure des prairies SUD, **hors des parcelles de Mme Le Corre et de M. Louis-Pierre doit être étudiée**, sans doute en concertation avec commune de Grand-champ qui n'a pas prévu à son PLU d'emplacement réservé.

Réponse de M. Le Maire de Brandivy :
La liaison douce envisagée du Bourg au Poteau a généré plusieurs contributions sur le tracé de la section 5 passant chez des particuliers. En revanche, la liaison en elle-même n'a pas généré de désapprobation large si ce n'est 2 agriculteurs craignant de perdre des terres pour de la culture ou de l'épandage. Il convient de rappeler, concernant ce premier élément, que l'emplacement réservé n'est mis en œuvre que si les propriétaires sont vendeurs, à défaut il faudrait une Déclaration d'Utilité Publique pour projet d'intérêt général avéré et justifié pour envisager une expropriation qui ne pourrait être ordonnée que par le juge idoine. En l'espèce, un cheminement doux ne saurait être regardé comme présentant un intérêt général suffisant pour justifier une DUP. Il conviendra de réexpliquer la nature d'un emplacement réservé lors d'une future réunion publique dédiée à la liaison douce, comme cela avait déjà été expliqué lors de la présentation du règlement graphique lors de la réunion du 05/11/2025. Ces 2 remarques ne viennent pas remettre en question le projet, à fortiori car cette liaison douce faisait partie du programme de la campagne électorale et est donc largement connu et plébiscité par la population. En effet, à l'échelle de la commune elle présente un intérêt pour la population dans le cadre des liaisons entre le bourg et le Poteau, ce secteur étant le seul desservi par les transports en commun et accueillant une aire de covoiturage, ce qui en fait un lieu essentiel de l'intermodalité pour la commune.

Concernant la section 5 du tracé, au regard des demandes avancées et parce que nous souhaitons passer prioritairement dans des prairies plutôt qu'à travers des jardins, la commune modifiera l'emprise comme suit, créant de facto une section 6. Ce tracé est illustré ci-après. Une rencontre est déjà prévue avec Grand-Champ ainsi que GMVA pour étudier le passage entre les sections 5 et 6. Malgré la discontinuité qui résulte du compromis avec les riverains, il nous semble que le projet n'est pas dénaturé pour autant. En effet, de nombreuses communes réalisent des liaisons douces au fil des années, de manière discontinue dans un premier temps, car il est préférable d'avancer petit à petit plutôt que de ne rien faire. Une liaison douce qui irait jusqu'au marqueur (rond rouge) situé sur l'image ci-dessous serait déjà une réussite car cela signifierait que 4km sur les 4.2km seraient praticables hors de la RD, celle-ci étant très sinueuse et particulièrement dangereuse. Un

accident datant de 2022 revient souvent dans les discussions autour de ce projet. Le projet est donc modifié au profit des riverains tout en gardant sa cohérence et son potentiel écologique et sécuritaire.



9.1.7 Zonage Na

RD	7			LE CORRE JEAN-YVES ET GUENAELLE		Pourquoi ma parcelle de terre qui est en agricole aujourd'hui, se voit changer de destination en passant en Na, cette prairie est pâturée par mes bovins et doit rester en agricole. je suis contre cette parcelle en NA, il faut la laisser en Agricole. Ci joint une photo de la parcelle village de Saint laurent	

Réponse de M. Le Maire de Brandivy :
Une demande concernait le passage de Ab à Na d'une parcelle car le nouveau zonage créait une incertitude du propriétaire concernant l'usage de la parcelle en pâturage. Une demande de boisement éventuel accompagnait la première question. Cette parcelle a été classée en Na au regard de son intégration dans une continuité écologique. Elle se situe en effet dans une trame verte et bleue, s'agissant d'une prairie naturelle bordée de zones humides et de cours d'eau. Pour autant, le zonage Na n'interdit pas l'exploitation de la terre, par pâturage ou par culture, mais uniquement la construction de bâtiments agricole sur l'emprise. Ainsi, le requérant pourra tout à fait continuer à faire paitre ses animaux sur cette parcelle. Le cas échéant, le PLU ne s'oppose pas non plus au boisement de la parcelle (sous réserve de la législation afférente aux prairies permanentes).

RP	5	b	M. et Mme	LE CORRE	Jean-Yves et Guénaelle	Demandent de justifier le classement en Na de la partie b de la parcelle ZH 81, précédemment classée en Aa. Demandent s'il est possible de boiser cette partie de parcelle en Na ?	Na : Zone de protection stricte des sites, milieux naturels et paysages Elle correspond à des espaces à dominante naturelle, intégrant des secteurs participant de la trame verte et bleue, protégés en raison de la qualité des sites, milieux naturels et paysages qu'elle recouvre. L'objectif des zones naturelles est de préserver les paysages, le maintien des prairies semble donc compatible. Il serait intéressant de préciser ce qu'il en est de la possibilité de planter des arbres à vocation paysagère sans exploitation, ainsi que de la possibilité d'entretenir les praires à vocation de pâture pour les bovins.
RP	12		M. et Mme	BARRAUX & LAMIABLE	Nathalie	Possède la parcelle ZP 63 en zonage Ubb. Leur terrain passe maintenant en Na sur la partie Est, rendant impossible leur projet de double garage avec atelier pour une activité professionnelle fabrication de meuble en carton. Demande que cette limite soit déplacée pour permettre la réalisation du projet et remettre leurs plans.	Il convient tout d'abord de vérifier si l'installation d'une activité de fabrication de meubles en carton est admise en zone Ub. Ensuite le projet peut être décalé en limite de propriété. Enfin une visite sur place semble nécessaire pour valider la limite prévue ou à déplacer.

Réponse de M. Le Maire de Brandivy sur RP12 :
Après analyse du dossier ainsi qu'une rencontre avec les propriétaires, il en ressort que le bâtiment d'habitation de cette parcelle apparaît comme un bâtiment annexe sur le cadastre. C'est à ce titre que les habitants ont obtenu une zone constructible très restreinte sur leur parcelle. Néanmoins, une DP datant de 2018 confirme qu'un changement de destination avait été demandé, ce qui appuie la présence d'une habitation sur cette parcelle. A ce titre, la municipalité souhaite augmenter très légèrement le zonage Ubb sur leur terrain afin de ne pas créer d'iniquité entre ces habitants et le reste des Brandivyens pour des projets d'extension, annexes, etc.

9.1.8 OAP

RD	11			Anonyme		La Municipalité impose des surfaces d'activités de 100 m2 minimum dans l'OAP du centre bourg (page 81). Quelles activités sont possibles ? Est-ce que la commune est assez attractive sachant que les habitants vont plus dans les communes autour de Brandivy ? Y aura-t-il assez de parkings sachant que des logements sont prévus autour ? Un dépôt de pain a fermé il y a quelques années. Dans le cas où les commerces ne restent pas, ne vaut-il pas mieux modifier le terme "devront" en page 81 par "pourront" afin de trouver une autre alternative à ces futurs surfaces ?	Voir l'avis de la CCI
Réponse de M. Le Maire de Brandivy RD11 ; OAP n°1 : La commune est favorable à la suggestion, dans l'OAP, de modifier le terme « devront » par « pourront », afin de donner davantage de souplesse. Elle rappelle toutefois que le terme générique « activités » intègre, outre le commerce, les équipements et les services. L'OAP sera également précisée en ce sens.							

RP	4		M.	JEHANNO	Joseph	Est venu constater la description de l'OAP n° 2 sur laquelle il possède les parcelles AA 123 et 122 (203 m² et 489 m²) a constaté le montage possible en 3 phases.	Je lui ai expliqué le dossier OAP et particulièrement la sectorielle n° 2
RP	13		MM.	LE MELLEC	Yannick et Alain	Sont venus se s'enseigner sur l'OAP n° 5	Je leur ai lu et expliqué le dossier OAP et particulièrement la sectorielle n° 5
RP	17		M.	HERAULT	Anthony	Est propriétaire 108 route de Bieuzy de la parcelle ZP 169 et 206. A pris connaissance de l'OAP n° 3. Ne souhaite pas réaliser de construction sur cette parcelle et veut la conserver en l'état pour son potager. Par contre il souhaite réaliser un abri de jardin de 10 à 15 m² dans le fond de la parcelle. Il déposera une déclaration préalable à travaux.	La réalisation de l'OAP semble compromise. Pour la demande il convient de vérifier si la réalisation de cet abri compromet la réalisation à terme de l'OAP. A mon sens non, si l'OAP devait se faire sa démolition est toujours possible. Le service instructeur statuera.
Réponse de M. Le Maire de Brandivy *RP17 ; OAP n°3 : Contrairement à ce qu'indique le commissaire enquêteur, ce n'est pas la réalisation de l'OAP qui est compromise, mais bien celle de l'abri de jardin. En effet, dans les secteurs faisant l'objet d'une OAP, seul le programme contenu dans celle-ci peut être mis en œuvre. En revanche, il n'est pas rare que des OAP soient réalisées sur une durée excédant le PLU, l'OAP permettant alors de préserver le potentiel foncier en attendant. En plus de cette réponse technique, une observation du cadastre permet de voir que le propriétaire a beaucoup de surface disponible pour positionner son abri de jardin ailleurs, ainsi la réalisation de l'OAP peut coexister avec ce projet de particulier. Il n'y a donc aucune raison pour la commune de remettre l'OAP n°3 en question.*							
RP	24		M. & Mme	LE DRO	Joseph et Marie Hélène	Sont venus se s'enseigner sur l'OAP n° 2. Ne souhaitent pas de constructions sur ces terrains	Je leur ai lu et expliqué le dossier OAP et particulièrement la sectorielle n° 5

Réponse de M. Le Maire de Brandivy :

Une majorité des permanences a donné lieu à de la pédagogie plutôt qu'à une remise en question de ces OAP. Une rencontre entre le maire et le contributeur de la RP13 a même permis d'apprendre que le contributeur était finalement d'accord avec l'OAP, après une première demande inverse. 2 contributions nécessitent une réponse plus détaillée (voir RD11 et EP17 dans le tableau ci-dessus)

9.1.9 Périmètre sanitaire

RD	2			Anonyme	Concernant le périmètre sanitaire des activités agricoles, est-il possible d'avoir un plan spécifique pour déterminer les lieux de ces périmètres sanitaires ainsi que les sièges sociaux des activités agricoles ? A partir de quel bâtiment la distance des 100 mètres est calculé ? le bâtiment d'élevage ou l'habitation de l'agriculteur ? Quelle est l'incidence de ce périmètre sanitaire sur les extensions des habitations existantes en zone agricole et la création d'annexes ? En page 157 du rapport de présentation, il est notifié un siège social dans le lieu-dit du Poteau. Or, il n'y a aucune ferme existante dans ce lieu-dit.	Les périmètres sont visibles sur la carte de la page 157 du rapport de présentation. La distance est calculée à partir des façades et pignons des bâtiments de production. Il n'y a pas d'incidence sur les bâtiments d'habitation existants. Un siège social n'est pas nécessairement sur l'exploitation.

Réponse de M. Le Maire de Brandivy :
La commune est en phase avec la réponse du commissaire enquêteur.

9.1.10 Demandes de renseignements

RP	7		Mme	BRILLOUET		Est venue se renseigner sur les conditions d'extension sur la parcelle ZR 019	Cette parcelle est en Ua, avec des bâtis patrimoniaux protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Il convient de prendre note du règlement littéral par 42 à 45 et de l'OAP thématique architecture patrimoniale, page 62
RP	9		M. et Mme	LE THOMAS	Pascal et Catherine	Sont propriétaires de la parcelle ZN 0037 et sont venus se renseigner sur les modifications éventuelles de zonage de leur parcelle, et sur les évolutions du PLU	Je leur ai présenté le nouveau zonage, les espaces boisés protégés, la zone humide, et plus généralement les principales modifications du règlement graphique

9.1.11 Zonage Uc

RP	1	b	M.	JUHEL	Daniel	Est propriétaire de la parcelle ZI 92 à TOLGOËT. Pour accéder à son champ il passe par la parcelle 93, dont il est propriétaire en indivision. Actuellement la partie Nord est classée en Uab, la partie Sud est en agricole. Le projet de PLU prévoit de classer l'intégralité de la parcelle espace agricole Aa. M. Juhel demande à minima de maintenir le précédent classement constructible sur la parcelle nord (et donc de le classer en Uc) pour permettre la construction d'une maison d'habitation.	Pour ce qui est de la partie Nord la demande de la passer en Uc, secteur déjà urbanisé en campagne mérite d'être étudiée. Les Zones Uc ont vocation entre autres à : • Permettre l'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement • Favoriser le maintien de l'aspect résidentiel, permettre la densification de ces espaces par le comblement des dents creuses. C'est le cas de Tolgoët. Le principe de délimitation du secteur est généralement le suivant, un périmètre bâti limitant la construction de nouveau bâtiment et un périmètre du secteur Uc permettant des annexes. Attention : La possibilité de nouvelle habitation n'est possible que dans le périmètre bâti
Réponse de M. Le Maire de Brandivy à RP1 : *La parcelle est intégralement considérée comme un espace agricole, en frange de Tolgoët. Y permettre, même partiellement, de l'urbanisation en y autorisant une construction impliquerait une consommation foncière supplémentaire non prévue au PADD ni fléchée par la SCOT arrêté. En outre, cette emprise est située en limite du hameau, non au cœur, et la rendre partiellement constructible contribuerait à renforcer une urbanisation linéaire vers l'Ouest, non souhaitable. La délimitation retenue pour ce secteur vise à densifier sans consommation foncière nouvelle, en privilégiant les constructions nouvelles dans les parcelles déjà bâties (parcs et jardins d'habitations), dans l'esprit de la loi « ZAN ».*							

9.1.12 Le ZAN

RD	14		M.	DANO Pascal		Bonjour, je souhaite demander que 2 zones de mes parcelles situées à Favizion soient constructibles ; ZM 73 le bord de route (à côté du voisin ZM 74) et ZM 45 le bord de route entre les maisons existantes (cercles rouges sur le plan ci-joint)	Cette demande ne peut être accepté dans le cadre de la politique du Zéro artificialisation nette et de préservation des terres agricoles.
RP	1	a	M.	JUHEL	Daniel	Est propriétaire de la parcelle ZI 92 à TOLGOËT Actuellement la partie Nord est classée en Uab, la partie Sud est en agricole. Le projet de PLU prévoit de classer l'intégralité de la parcelle espace agricole Aa. M. Juhel demande, pour permettre la construction d'une maison d'habitation pour sa fille de classer intégralité de la parcelle 92 en zone constructible.	Rendre constructible l'intégralité de la parcelle 92 viendrait à artificialiser une parcelle de plus 1.5 ha. Cela ne peut être accepté dans le cadre de la politique du Zéro artificialisation nette
RP	3	a	M. et Mme	PLANQUE et HARDY	Allan et Elodie	Propriétaires de la parcelle ZK 0013 de 6200m² classée actuellement en Aa et NZH. Demandent que cette parcelle devienne constructible.	Cette demande ne peut être acceptée dans le cadre de la politique du Zéro artificialisation nette et de préservation des terres agricoles
RP	5	a	M. et Mme	LE CORRE	Jean-Yves et Guénaelle	Habitent à St-Laurent et possèdent les parcelles ZH 33 40 et 50 51 sur lesquelles est érigée leur maison d'habitation. Demande s'il est possible de rend constructible au moins partiellement la partie ZH 33.	Cette demande ne peut être acceptée dans le cadre de la politique du Zéro artificialisation nette et de préservation des terres agricoles
RP	16		M.	BRIANTIN		Avec son voisin, remet un courrier de 10 pages et 2 plans A4 et 1 A3 de. Demandent que la parcelle 162 à Corn-en-hoêt actuellement en Aa soit rendue constructible.	Cette demande ne peut être acceptée dans le cadre de la politique du Zéro artificialisation nette et de préservation des terres agricoles

RP	19		M.	LAIGO	Claude	Possède les parcelles ZE 155 ZE 143 à Groes-Heurteau en zone Aa. Demande de les rendre constructibles	Cette demande ne peut être acceptée dans le cadre de la politique du Zéro artificialisation nette et de préservation des terres agricoles

Réponse de M. Le Maire de Brandivy :

De nombreuses contributions concernent la constructibilité des terres pour des particuliers.
Cette thématique a aussi été la plus récurrente lors de notre enquête publique de novembre 2025, avant l'arrêt du PLU.
Elle est compréhensible au regard de la jeunesse du dispositif ZAN, à fortiori dans une commune dont le PLU en vigueur date de 2008, celui-ci étant obsolète par rapport à des lois d'urbanisme structurantes (Alur, Notre, Elan, Climat & Résilience).
Comme il a été indiqué à chaque fois par le commissaire-enquêteur, le dispositif du ZAN ne permet pas de répondre favorablement à ces demandes.
Néanmoins, nous avons fait preuve de pédagogie lors des réunions publiques et permanences tenues par la municipalité, et les habitants comprennent généralement bien les enjeux après une rencontre avec la Commune ou le commissaire-enquêteur.
C'est pourquoi cette thématique, bien que prégnante dans les contributions, n'appelle pas de réponse très détaillée, si ce n'est de rappeler que l'enveloppe foncière allouée à la commune par GMVA en application de la territorialisation du ZAN par le SRADDET, reprise dans le SCOT arrêté de GMVA, ne permet pas d'envisager de consommation foncière en extension urbaine dans la durée du PLU.
Nous sommes donc dans l'obligation de refuser presque toutes les demandes.

10 LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Les Personnes Publiques Associées ont fait certaines remarques et observations, pourriez-vous dès à présent me préciser la suite que vous comptez y donner et plus précisément me répondre sur les point suivants :

10.1 DDTM unité planification de l'urbanisme

- Compatibilité du projet avec les capacités d'assainissement
  - **Dans l'attente de la réalisation de travaux sur la station d'épuration de Brandivy et de l'atteinte d'une capacité d'assainissement suffisante, le secteur au cœur du bourg (OPA n° 1) classé U dans le projet doit être classé en 2A. Lorsque la capacité des réseaux sera suffisante une modification du PLU permettra d'ouvrir cette zone à l'urbanisation (1AU)**
- Compatibilité du projet avec les zones humides
  - les zones humides cartographiées dans le règlement graphique ne sont pas identiques aux zones humides validées par la commission locale de l'eau
  - il convient de prendre contact avec la cellule d'animation du stage pour harmoniser la cartographie
- Prise en compte des risques
  - Une partie du périssoire de la commune est située dans le périmètre de l'atlas des zones inondables du Loc'h et du Sal. Ce périmètre doit ainsi être représenté sur le règlement graphique, et le règlement écrit doit comporter des prescriptions en matière de prévention des risques.
  - Rajouter le guide d'application du droit des sols en zone inondable au rapport de présentation.
- Annexe obligatoire
  - le territoire de Brandivy est concerné :
    - par l'obligation de réaliser des zonages en matière d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales au titre de l'article L2224- 10 du code général des collectivités territoriales
    - un secteur d'information sur les sols (SIS) sur le secteur de l'ancienne décharge de Kermillars.

il convient donc de rajouter ces annexes manquantes.

Par ailleurs est jointe au présent avis une liste d'observations relatives à des erreurs ou incohérences :

- dans le rapport de présentation (pages 19, 34, 40, 41, 53, 64, 117, 119, 173)
- dans les règlements écrits et graphique pour les haies et ripisylve, pour les cours d'eau ;
- dans les tableau des servitudes pour la servitude T7

Réponse de M. Le Maire de Brandivy :

L'avis de la DDTM alertait sur la situation de la station d'épuration de Brandivy. S'il convient de rappeler que la gestion des eaux usées n'est plus une compétence communale, cela n'exclut pas de régler le problème. Celui-ci était bien connu des services de l'eau de GMVA, qui échangeaient depuis plusieurs mois avec le service Eau de la DDTM sur un nouveau projet d'arrêté, en parallèle de la révision du PLU. La situation a pu se débloquer dans les temps puisqu' un nouvel arrêté préfectoral relatif à l'autorisation de rejet de la station de Brandivy a été pris le 9 juin 2026 pour une durée de 5 ans (il prendra fin le 8 juin 2031), en remplacement de celui du 29 juin 2007.

Cet arrêté :

- *Réduit la capacité nominale de l'installation à 730 EH*
- *Assouplit les normes de rejet en azote et en phosphore en période d'étiage (flux maximum autorisé de 1,7 kg/j au lieu de 0,7 kg/j)*
- *Prescrit la réalisation d'une étude de faisabilité pour la mise en place d'un dispositif permettant une diminution significative du « phosphore » dans les eaux usées traitées, à minima en période d'étiage, puis la réalisation des travaux permettant cette réduction avant le 30 juin 2029.*

Ces prescriptions sont compatibles avec la qualité des rejets que la station peut traiter et avec le zonage d'assainissement collectif existant dont la capacité d'accueil est estimée à 600 EH à échéance du PLU arrêté, lequel englobe l'OAP n°1 classée U au PLU arrêté.

GMVA entend respecter les prescriptions qui lui sont imposées.

En conséquence, ***la commune maintien le classement de l'OAP n°1 en zone U.***

Concernant les zonages des eaux usées et pluviales :

- *Le zonage assainissement des eaux usées actuellement en vigueur sera annexé au PLU.*
- *Le nouveau zonage Eaux pluviales de GMVA a été soumis à enquête publique jusqu'au 5 juin dernier. Il doit être approuvé d'ici la fin de l'année 2026 et sera joint au dossier pour approbation. Le cas échéant, il sera annexé au PLU approuvé par arrêté du Maire dès son entrée en vigueur. Dans l'attente, aucun plan ne sera joint la commune ne disposant pas de zonage eaux pluviales.*

Concernant les autres demandes :

- *Compatibilité du projet avec les zones humides : Les fichiers SIG seront demandés au SAGE pour intégration de la donnée validée avant approbation.*
- *Prise en compte des risques : Faute de fichier SIG correspondant, et dans la mesure où il s'agit d'un atlas (donnée informative et non règlementaire), il ne sera pas reporté sur le règlement graphique. Toutefois, les planches de l'atlas sont déjà annexées au règlement écrit (page 107 et 108). De plus, la commune ajoutera en annexe du règlement écrit le guide d'application des articles R111-2 et R111-5 du code de l'urbanisme.*

Décharge de Kermillard : Le SIS sera ajouté à la liste des annexes

10.2 Office National des Forêts

- Les documents graphiques montrent qu'une partie de la forêt soumise au régime forestier sur votre territoire est classée en paysages à protéger (EPP) au titre de l'article L.151- 23 du code de l'urbanisme. Je me permets de vous rappeler que le régime forestier a précisément pour but de garantir une gestion durable des bois et forêts dans un souci de préservation de la biodiversité biologique et écologique de ces espaces, conformément aux articles L.121-1 et suivants du code forestier. **Il n'apparaît donc pas utile de les classer en espace paysagé à protéger, le régime forestier étant suffisamment protecteur**.
- De plus, le classement en EP est de nature à limiter les possibilités d'évolution des constructions se situant dans ces périmètres aussi si vous maintenez le classement EP sur les bois et forêts soumis au règlement forestier j'attire votre attention sur la nécessité de réaliser un pastillage pour un exclure les éventuelles maisons forestières, ateliers, d'exploitation ONF, abris de chasse, bâtiment d'exploitation de camping et tous autres ; afin de pas empêcher les rénovations ou extensions de ces bâtiments et qui indispensables la gestion forestière
- Nous observons également que sur le document 6.2 « Bois et Forêt » la forêt domaniale des Landes de Lanvaux n'est pas mentionnée ni identifiée en vert « bois et forêt relevant du régime forestier »

Réponse de M. Le Maire de Brandivy :
Au-delà du régime forestier, le classement en élément du paysage à préserver, plus souple que celui de l'espace boisé classé, permet à la commune de conserver un regard sur l'évolution des forêts sur son territoire, et ainsi sur son paysage. Par ailleurs, tous les bâtiments ont été exclus de cette protection, permettant leur éventuelle évolution.
La forêt domaniale sera ajoutée au plan, comme demandé par l'ONF.

10.3 Département du Morbihan

le Président du Conseil Départemental du Morbihan fait les observations sur les thèmes suivantes :

- Les accès sur les routes départementales
- Les marges de recul départementales
- Le règlement écrit
- Le schéma départemental des mobilités
- Les espaces bocagers
- L'inventaire cours d'eau et zones humides

Réponse de M. Le Maire de Brandivy :
Les observations n'appellent pas à correction du PLU pour approbation. Les informations relatives aux possibilités dans les marges de recul des routes départementales sont déjà traitées dans le règlement littéral, en pages 24 et 25.

10.4 CCI du Morbihan

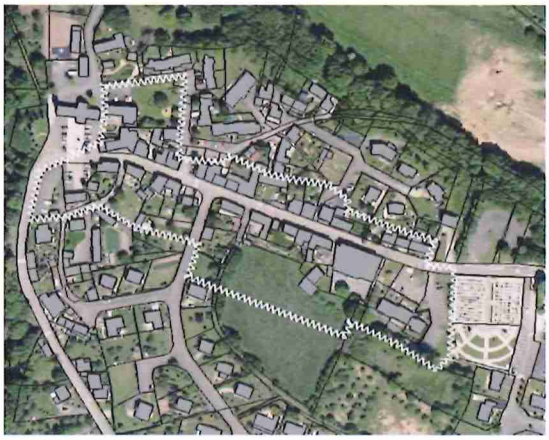
- Généralité

Le Scot de Golf du Morbihan Vannes agglomération a été annulé par décision de la cour administrative de Nantes le 18 mars 2025 et il n'y a donc plus de documents dit « intégrateur » auquel se référer.
Le nouveau projet de SCoT arrêté le 18 décembre 2025 n'est pas encore opposable au document urbanismes locaux. Le projet de PLU doit donc intégrer le cadre réglementaire applicable et s'inscrire notamment dans les **objectifs de réduction de consommation des espaces agricoles naturels et forestiers fixés par la loi climat et résilience adoptée en 2021.**

Réponse de M. Le Maire de Brandivy :
La commune est en phase avec l'objectif de réduction de la consommation foncière. Elle rappelle toutefois que cela ne relève pas de la compétence de la CCI, qui n'aurait donc pas en faire mention dans son avis.

- Sur le règlement graphique :

Le projet prévoit la mise en place d'un périmètre de diversité commerciale dénommé « secteur de centralité et de diversité commerciale ». **Concernant sa délimitation nous nous interrogeons sur l'intérêt d'intégrer la partie nord du secteur « Uba2 » destinée à l'habitat et n'ayant pas de visibilité depuis les axes structurants du bourg**. Ainsi nous préconisons de resserrer le périmètre le long de la rue de la vallée du lot traversant le bourg.



Réponse de M. Le Maire de Brandivy :

Concernant le périmètre de centralité commerciale, Le principal frein à l'installation de commerces étant l'absence de locaux disponibles à cet effet, en complément du poids de population, la commune préfère élargir ce périmètre afin d'intégrer des possibilités d'implantations nouvelles en son sein. Si un commerce devait s'installer en partie Nord de la zone Uba, les brandivyens en seraient rapidement informés et sa localisation sans vitrine depuis la rue principale du bourg n'aurait aucune incidence sur sa fréquentation par les habitants.

- Sur le règlement littéral :
  - Linéaires commerciaux protégés.

Le règlement écrit prévoit l'instauration d'une « servitude de linéaire commercial protégé » visant à préserver la location commerciale des rez-de-chaussée identifiés au règlement graphique et d'autoriser uniquement les sous destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, équipements d'intérêt collectifs et services publics.
Au regard des rares locaux concernés par cette disposition **il conviendrait de circonscrire les sous-destinations possibles à celles relevant de la destination « commerce et activités de service »**

Réponse de M. Le Maire de Brandivy :

Concernant le règlement littéral, le choix fait par la commune est celui d'activités générant une animation.
Tout d'abord, artisanat et commerce de détail ainsi qu'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont deux sous-destinations de la destination « commerce et activités de services ». En complément, la commune souhaite autoriser l'implantation d'équipements plutôt que de conserver durablement des emplacements vacants

  - Périmètre de centralité commerciale

Limitez le champ d'application du périmètre de centralité commerciale au sous-destinations suivantes « artisanat et commerce de détail » et « activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle »

  - Stationnements

Nous préconisons de ne pas fixer de surface minimale pour la sous-destination « bureau » dès lors que la construction est implantée dans le périmètre de centralité.

Réponse de M. Le Maire de Brandivy :

Concernant les stationnements, dans ce périmètre de centralité, l'offre de stationnements publics n'est pas pléthorique, et les activités de bureau créent du stationnement ventouse (celui des salariés sur des horaires souvent similaires à ceux d'ouverture des commerces). La commune souhaite privilégier le commerce, et ne pas mettre en concurrence le stationnement pour le commerce et celui pour les activités de bureaux

- Dispositions applicables aux zones « Ua » et « « Ub

Il est suggéré d'autoriser les sous-destinations « industries » et « entrepôts » en zone Ua et Ub sous réserve que ces activités soient compatibles avec l'habitat.

Réponse de M. Le Maire de Brandivy :

Concernant les dispositions applicables aux zones Ua et Ub, au regard des enjeux d'optimisation foncière, la commune considère que les zones urbaines de son centre-bourg ne sont pas à privilégier pour l'implantation d'entrepôts.

En revanche, elle retient la suggestion s'agissant de l'industrie (activité de production) et l'ajoutera comme possibilité en zones Ua et Ub, sous réserve de leur compatibilité avec le voisinage des habitations

10.5 Natran

Pour les Espaces Boisés classées il est relevé une incompatibilité majeure :

« *La présence de nos canalisations et leur servitude d'implantation, non-aedificandi et non- sylvandi, libre de passage, ne sont pas compatibles avec un Espace Boisé Classé, haies ou éléments végétaux protégés. Or nous avons pu constater la présence d'un Espace Boisé Classé dans nos servitudes, cela est incompatible.*

Dans cette servitude, les constructions, la modification du profil du terrain, les plantations d'arbres ou arbustes potentiellement de plus de 2,7 mètres de hauteur et toutes pratiques culturales dépassant plus de 0,6 mètre de profondeur sont interdites. »

Les avis de l'ONF, Natran et le CNPF soulèvent les mêmes remarques.

Réponse de M. Le Maire de Brandivy :

Au-delà du régime forestier, le classement en élément du paysage à préserver, plus souple que celui de l'espace boisé classé, permet à la commune de conserver un regard sur l'évolution des forêts sur son territoire, et ainsi sur son paysage. Par ailleurs, tous les bâtiments ont été exclus de cette protection, permettant leur éventuelle évolution.

La forêt domaniale sera ajoutée au plan, comme demandé par l'ONF.

10.6 Chambres des Métiers et de l'Artisanat

Attire l'attention sur l'absence de zones d'activité dédiées qui pourraient limiter l'installation d'artisans nécessitant des locaux plus techniques.

Réponse de M. Le Maire de Brandivy :

Le volet d'ENAF consommables par la commune ne permet pas d'envisager l'installation d'une zone d'activités sur le territoire communal.

Les zones d'activité ont fait l'objet d'une réflexion commune dans le SCOT et la répartition entre les communes est basée sur des critères de pertinence : taille de la commune, optimisation du trajet domicile-travail, etc.

Le cas de Brandivy, à l'extrémité de GMVA et sur des axes routiers peu passants, ne rendait pas pertinent l'attribution d'hectares constructibles pour de la ZAE en ENAF, et aucune densification n'est possible.

10.7 Centre National de la Propriété Forestière

- Dans le rapport de présentation :

- Ne pas faire mention de l'article L 321-6 du code forestier qui a été abrogé et remplacé par le L133-6, avec en application l'arrêté du 20 mai 2025 classant Les bois et forêts exposés au risque d'incendie des communes de Morbihan, Brandivy n'en faisant pas partie.
- Mentionner le cas des forêts privées disposant d'un Document de Gestion Durable

- Dans le règlement littéral :
  - A la page 79 la sous-destination « exploitation forestière » est interdite en zone Na. Conformément à l'article R151- 24 du Code du l'Urbanisme il conviendrait d'autoriser cette sous destination dans le zonage Na ou de créer un zonage Nf, à destination des bois et forêts disposant d'un document de gestion durable autorisant cette sous destination, afin de permettre les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière et les constructions installations nécessaires à des équipements collectifs ou des services publics dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elle ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Dans le règlement graphique :
  - Tous les boisements du territoire y compris ceux disposant d'un document de gestion durable sont classés au titre de la loi paysage. Le CRPF rappelle que certaines dispositions du Code Forestier visent déjà à protéger les bois et forêts et se traduisent notamment par l'existence de 2 arrêtés préfectoraux en vigueur dans le Morbihan soumettant **toute coupe de plus d'un hectare prélevant plus des 50% des tiges à autorisation préalable de la DDTM** et **interdisant le défrichement de tout ou partie d'une entité boisée de plus de 2 hectares et demi sans autorisation**.
  - A l'inverse du classement EBC le classement en loi « paysage » ne protège pas du défrichement, aussi le CRPF **conseille un classement des bois et bosquets de moins de 2,5 hectares <u>à fort intérêts</u> en EBC** et pour les bois et forêts de surface supérieures à 2,5 hectares le classement au titre de la loi paysage ou de l'EBC semble superflu même en l'absence d'un document de gestion durable compte tenu des seuils indiqués dans les arrêtés préfectoraux citées.
  - Le **CRPF recommande vivement de procéder à minima au déclassement de tous les bois et forêts d'un disposant d'un document de gestion durable** à l'exception de ceux présentant de forts enjeux identifiés dans le rapport de présentation

<u>Réponse de M. Le Maire de Brandivy :</u>
Au-delà du régime forestier, le classement en élément du paysage à préserver, plus souple que celui de l'espace boisé classé, permet à la commune de conserver un regard sur l'évolution des forêts sur son territoire, et ainsi sur son paysage. Par ailleurs, tous les bâtiments ont été exclus de cette protection, permettant leur éventuelle évolution.

La forêt domaniale sera ajoutée au plan, comme demandé par l'ONF.

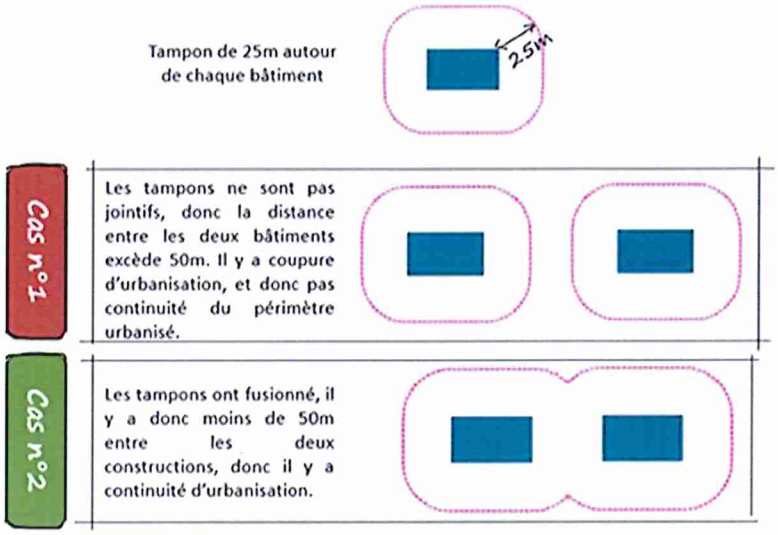
11 OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

11.1 Secteurs déjà urbanisés

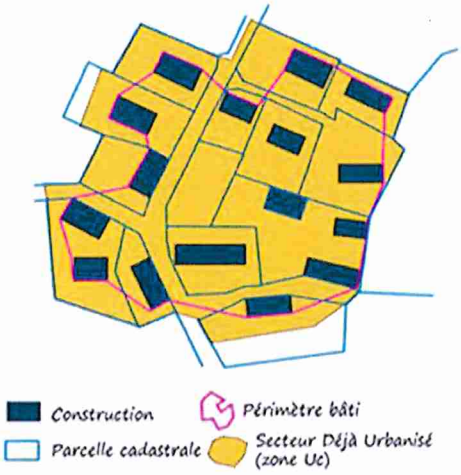
La délimitation des secteurs urbanisée est généralement faite de la manière suivante [2]:

[2] Extrait du dossier de présentation de la révision du PLU de Nostang

1 Un périmètre de 25m (tampon) est calculé autour de chacun des bâtiments. Tant qu'il y a jonction des périmètres de ces tampons, c'est qu'il y a continuité d'urbanisation. Le rayon de 25m a été retenu parce dès lors que les tampons réalisés autour de 2 bâtiments sont jointifs, cela signifie que la distance entre les 2 bâtiments est inférieure à 50m, et donc qu'il n'y a pas coupure d'urbanisation en application du code de l'urbanisme.



2 Le périmètre est défini pour permettre l'extension limitée des constructions présentes en frange de SDU, sans possibilité de création de constructions nouvelles à usage d'habitation puisqu'interdites ou d'annexes par le règlement écrit en dehors du périmètre bâti. En effet, ces constructions étaient jusque là zonées en A ou N, zonage qui autorisait l'extension limitée des constructions. Aussi, l'intégration dans un périmètre de SDU doit a minima permettre de maintenir les mêmes possibilités pour les constructions existantes, en complément des possibilités de construction nouvelle en densification.



Vous voudrez bien nous confirmer :

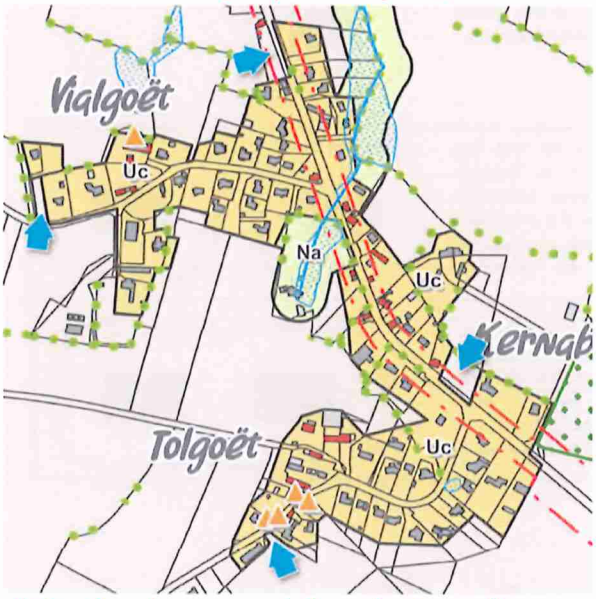
- que c'est cette méthode qui a prévalue à la délimitation des zones Uc.
- que la construction de nouveaux logements dans ce zonages Uc n'est possible qu'à l'intérieur du périmètre bâti du SDU.
- comment la largeur particulière pour permettre la construction d'une extension entre le périmètre bâti et la limite du SDU a été définie.

Réponse de M. Le Maire de Brandivy

La méthode de délimitation telle que présentée par le commissaire enquêteur, et reprise d'un autre PLU conçu par URBACTION, est celle qui est appliquée en commune littorale pour les secteurs déjà urbanisés tels que définis à l'article L121-8 du code de l'urbanisme.

Dans le cas présent, le secteur urbanisé est identifié comme n'étant ni une agglomération, ni un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée, mais d'une taille intermédiaire entre les deux. Si la notion de continuité urbaine reste prégnante, celle de consommation foncière l'est tout autant. Ainsi, les secteurs déjà urbanisés de Brandivy ont été délimités en tenant compte de l'enjeu de limitation de la consommation foncière, en écartant les secteurs situés en continuité d'urbanisation (à moins de 50m de la construction voisine) lorsqu'ils étaient susceptibles d'engendrer une consommation foncière.

On retrouve ce motif en plusieurs points :



Enfin, dans la mesure où il ne s'agit pas d'une commune littorale, c'est bien l'ensemble de la zone Uc qui est constructible, et pas uniquement au sein du périmètre bâti. Dès lors, rien ne s'impose à retenir toute la parcelle en zone constructible tant qu'elle ne donne pas lieu à une consommation foncière nouvelle, sans nécessité de définir une marge ne permettant qu'une extension de construction sans création de construction nouvelle (puisqu'une fois encore, l'article L121-8 du code de l'urbanisme ne s'applique pas à Brandivy).

11.2 Logements vacants

Dans le rapport de présentation on peut lire que de 2017 à 2022 le nombre de logements a diminué, ne représentant plus que 4,4% du parc en 2022 soit 28 logements, contre 7,7% du parc en 2017.
Ceci est remarquable et inférieur à la moyenne départementale ; cependant lors de ma visite du centre bourg il m'a semblé que de nombreuses maisons le long de la rue de la vallée du Loch étaient inoccupés.
Comme l'indique le PADD la commune a pour objectifs, entre autres, **de favoriser la reconquête des logements vacants du bourg** afin de limiter l'étalement urbain. Or le scénario retenu et actualisé en 2025 (débat complémentaire du PADD début octobre 2025), entérine cette vacance de 28 logements.
Une politique plus volontariste pour diminuer cette vacance de logements juste à côté de l'OAP n° 1 a-t-elle été étudiée ?

OAP n°1 — 1,57ha

Réponse de M. Le Maire de Brandivy

En 2022, le nombre de logements vacants s'établit bien à 28, contre 46 en 2017, soit un net recul de 39%. Le taux de logements vacants s'établit ainsi à seulement 4,4% du parc total de logements.
Or, en dessous de 5%, le marché immobilier est considéré tendu, avec une offre de logements inférieure à la demande et un report sur des logements inadaptés, faute d'alternative.
De plus, une étude menée par GMVA en septembre 2025 fait ressortir un taux de logements vacants de 2.7% pour Brandivy, soit 18 logements. Les logements vacants en centre-bourg sont un échantillon statistique non représentatif, et peuvent s'expliquer par des mises en vente trop chers pour des maisons qui sont moins attractives que celles des hameaux, faute de terrain. Or, les personnes s'installant à Brandivy en cherchent souvent. Inversement, de nombreuses maisons abandonnées depuis plusieurs décennies ont trouvé des familles se lançant dans de vastes projets de rénovation car la raréfaction du foncier les a obligés à se lancer dans ces projets.
Ainsi, la commune considère le taux de vacance totalement acceptable, et préfère concentrer ses efforts sur l'élargissement de l'offre vers plus de petits logements et de logements en collectif.

11.3 Consommation d'ENAF

A la page 163 du rapport de présentation est dressé le « bilan de la gestion de l'espace et objectifs de modération de la consommation »

On peut y lire :

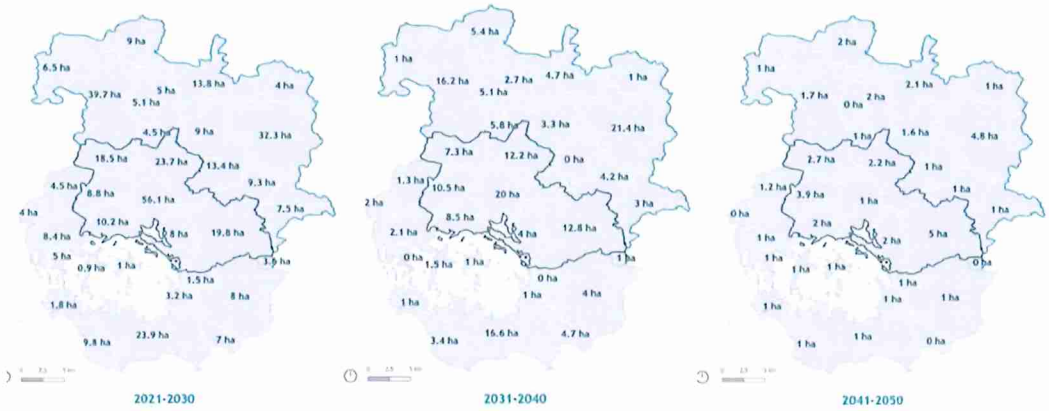
- L'analyse donne une consommation foncière à Brandivy de **5,3ha de 2011 à 2021 sur la base de l'outil du MOS** – Mode d'Occupation des Sols – Développé par la région Bretagne.
- Depuis 2021, la Commune a consommé 1,3 ha pour un lotissement à l'Est du terrain de football, et 0,8 ha pour finaliser le lotissement du « hameau de Kerican » soit **2,1 ha de consommé.**
- Le scénario retenu prévoit la consommation de **3,8 ha d'ENAF**
    - 3,3 ha par l'habitat sur la durée du PLU
        - 1,5ha pour le projet de centre-bourg
        - 1,3ha pour le projet du Poteau
        - 0,5ha pour divers projets individuels consommant des ENAF dans les enveloppes urbaines du bourg, de Tolgoët et Vialgoët.
    - 0,5 ha pour trois projets de STECAL – Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées, à savoir la zone Nc de l'Abbaye de Lanvaux, la zone Nht de la Forêt et la zone Af de Bouilleno
- Le scénario retenu prévoit en complément la consommation de **0,5ha** d'ENAF pour un STECAL loisirs à proximité de l'étang de la Forêt, dans le cadre d'un projet porté par GMVA et relevant de sa compétence
- La nouvelle consommation foncière totale prévue à horizon du PLU, **de 4,3 hectares** en 10 ans

A cette consommation prévue il convient de rajouter la consommation déjà réalisée depuis 2021 (2.1 ha) ce qui fait **6.4 ha de 2021 à l'horizon fin du PLU 2026 +10 soit 2036.**

Je prends également note du nouveau projet de SCoT arrêté le 18 décembre 2025, **toutefois pas encore opposable au document urbanismes locaux**, qui prévoit dans le cadre de la territorialisation les surfaces de consommations suivantes pour la commune de Brandivy :

- Période 2021 – 2030 6.5 ha
- Période 2031 – 2040 1 ha
- Période 2041 – 2050 1 ha

Enveloppes maximales de consommation d'ENAF/d'artificialisation nette* par commune et par décennie



Par ailleurs il convient de rappeler :

- L'objectif de Zéro Artificialisation nette (ZAN) qui vise à ralentir et compenser l'artificialisation des sols en France avec deux échéances majeures :
  - d'abord à horizon 2030, l'objectif est de diviser par deux le rythme d'artificialisation par rapport à la période de référence 2011-2021
  - puis d'arriver avant 2050 à une artificialisation nette qui soit nulle.
- la loi n° 2023-630 du 20 juillet 2023 qui elle vise à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux.
- Et enfin la décision du conseil d'état du 21 mai 2026 censurant les dispositions de la loi de simplification de la vie économique assouplissant le ZAN — §IV art. 35 al. 1, 2, 3 (nouveaux cas de dérogation à la comptabilisation des ENAF et dépassement de l'objectif local de consommation) au motif « procédure d'adoption contraire à la Constitution ».

Aussi afin de mieux analyser ces chiffres serait-il possible de présenter un tableau récapitulatif par période de 10 ans à compter de 2021 avec :

- la consommation d'ENAF prévue au PLU (intégrant pour 2021 - 2030 ce qui a été déjà consommé),
- la consommation d'ENAF territorialisée du SCoT GMVA à venir,
- la consommation d'ENAF issue de la loi "climat et résilience" du 22 août 2021 pour un objectif de zéro **artificialisation nette** (ZAN) **à l'horizon de 2050.**

Exemple de tableau :

Période	**Consommation d'ENAF prévue au PLU**	**Consommation d'ENAF territorialisée du SCoT GMVA à venir**	**Référence loi « climat et résilience » / trajectoire ZAN**
2021 – 2030	6.4 ha	6,5 ha	Objectif intermédiaire national : réduction de 50 % du rythme de consommation d'ENAF sur 2021-2031 par rapport à 2011-2021. *Dans le cas de Brandivy, le MOS (Mode d'Occupation des Sols) de la région Bretagne*

			fait état d'une consommation de 8.75 ha d'ENAF entre 2011 et 2021
2031 – 2040	0.5 ha	1 ha	Poursuite d'une trajectoire de réduction progressive de l'artificialisation vers le ZAN
2041 – 2050		1 ha	Atteinte du zéro artificialisation nette à l'horizon 2050, impliquant un solde net nul entre artificialisation et renaturation.
TOTAL 2021 -2050		8,5 ha	

Réponse de M. Le Maire de Brandivy :

Bien que la consommation dépasse les 50% purement théoriques de la décennie 2021-2023, Il convient de réexpliquer les chiffres issus de la territorialisation pour justifier la démarche vertueuse revendiquée par la municipalité dans le cadre de ce nouveau PLU.

La réglementation prévoit que cet objectif national soit adapté et décliné aux différentes échelles (régionale, intercommunale, communale) afin de tenir compte des spécificités et des dynamiques propres à chaque territoire, tous n'ayant pas à connaître un développement de la même intensité. C'est le principe de la territorialisation. La « climatisation » du PLU s'impose à la suite de la « climatisation » du SRADDET et de la « climatisation » du SCOT.

En application de la loi Climat et Résilience, le territoire de GMVA doit poursuivre l'effort de sobriété foncière déjà amorcé et réduire en deçà d'un maximum 426 ha sa consommation d'ENAF sur la période 2021-2031, tel que fixé par le SRADDET en vigueur de la Région Bretagne. Le SRADDET fixe ainsi un objectif de réduction de la consommation d'ENAF de -37 % pour la période 2021/2031 par rapport à la période précédente pour l'EPCI GMVA.
Le SCOT-AEC arrêté le 18 décembre 2025 (approbation prévue au 1er trimestre 2027) territorialise ces hectares entre les différentes communes du territoire, en cohérence notamment avec l'armature urbaine, les besoins du territoire, le potentiel foncier mobilisable et la préservation des milieux et des ressources dans une optique d'adaptation au changement climatique. Il prévoit une consommation maximale d'ENAF de 7,5 ha sur la commune de Brandivy entre 2021 et 2040.
Le Mode d'occupation du sol foncier (MOS Foncier) Bretagne est un référentiel d'observation foncière mis en place par la Région pour accompagner et guider les collectivités dans leur politique d'aménagement dans le respect des objectifs de la loi climat et résilience et des objectifs fixés par le SRADDET.
Dans le cas de Brandivy, le MOS (Mode d'Occupation des Sols) de la région Bretagne fait état d'une consommation de **8.75 ha d'ENAF entre 2011 et 2021.**

Les 6.4 Ha de consommations d'ENAF prévus au PLU entre 2021 et 2030 et les 0.5 ha de consommation d'ENAF prévues entre 2031 et 2040 démontre bien la trajectoire baissière et le respect de l'objectif de la zéro artificialisation nette porté par la commune avant l'échéance fixé par la loi à 2050.
La consommation d'ENAF prévue au PLU se répartit comme suit :

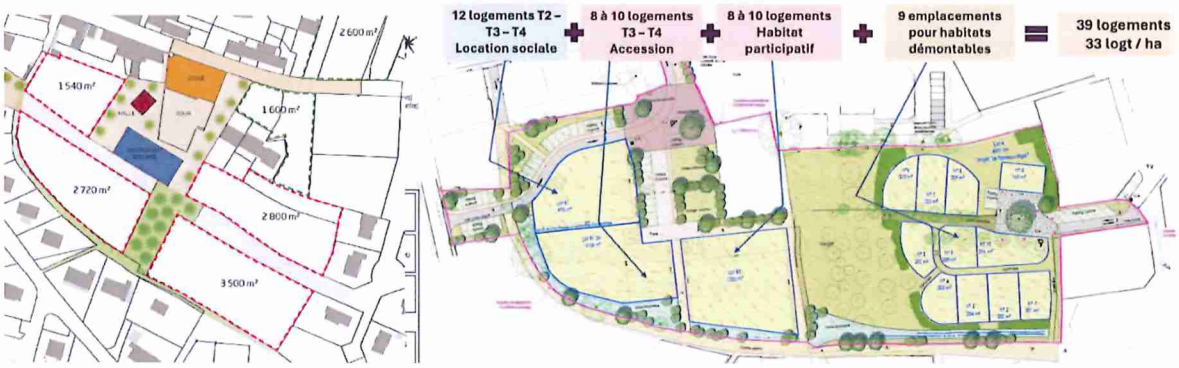
- 3.4 Ha de « coûts partis » : 2.1 Ha déjà consommés ainsi que les 1.3 Ha du lotissement du Poteau qui sont figés car le projet n'est plus annulable.
- 1 Ha de STECAL, dont 0.5Ha de projets communaux et 0.5Ha pour le projet communautaire de l'étang de la forêt
- 0.5 Ha pour des projets individuels bénéficiant de la cristallisation de leurs droits (division parcellaire, etc.)
- 1.5 Ha pour le projet du centre-bourg

En 2023, une nouvelle municipalité s'est installée suite à une réélection, et cette équipe a décidé de jouer le jeu du ZAN et d'être plus vertueuse que ce qui était déjà prévu dans le PADD de 2022.

Concernant les 1Ha de STECAL :

- *Le nombre de STECAL prévues initialement a été réduit de 5 à 4, avec des projets soigneusement sélectionnés en conseil municipal du 23/10/2024, revêtant chacun un intérêt particulier pour le territoire*
- *Le projet de l'étang, piloté par GMVA, est particulièrement protecteur de la biodiversité et prévoit de restreindre géographiquement les activités pour créer une zone de « forte naturalité » à l'est de l'étang.*

- *Concernant les 1.5 Ha du centre-bourg, Il convient de noter que ce projet, certes en consommation d'ENAF, permet de ramener de l'habitat en centralité plutôt qu'en extension d'urbanisation, autour d'un projet vertueux (préservation d'un verger, habitat réversible et donc non-artificialisation des sols sur une grande partie du projet), et dense à l'échelle de la commune. Ce projet est soutenu par l'EPF, GMVA et le Cerema dans le cadre d'une démarche de labellisation Ecoquartier. Le projet prévu par l'ancienne municipalité, issu d'une étude du CAUE de 2022, a été fortement retravaillé afin de :*
    - *Augmenter la densité de logement : de 20 lgts/ha imposé par l'EPF à 33 lgts/Ha, bien plus que les 25 lgts/Ha imposés pour Brandivy dans le nouveau SCOT (plan ci-après)*
    - *Supprimer le projet de restaurant scolaire qui aurait consommé du foncier, et rénover la cantine existante à la place.*
    - *Préserver le verger communal et les haies existantes, le tout en créant des parcours de déambulation*
    - *Raisonner dès maintenant en artificialisation plutôt qu'en consommation*
    - *Faire du collectif plutôt que des maisons individuelles à l'Ouest*
    - *Création d'un lotissement d'habitats réversibles ou démontables à l'Est, qui n'artificialise donc pas le sol*



Comparaison entre le projet CAUE 2022 et le dernier COPIL du centre-bourg de 04/2026. On y voit la protection, du verger, une prairie municipale, la conservation des haies, et les macro-lots destinés à accueillir des collectifs.

Cette densification du centre-bourg permet d'atteindre l'objectif de production de 120 logements (PLH 2025 de GMVA) sans même avoir besoin des projets privés (division parcellaire, OAP sectorielles, etc.).

- *Lotissement communal de Kerican : 43 logements*
- *Lotissement privé des Sabotiers : 23 logements*
- *Lotissement du Poteau : 17 logements*
- *Lotissement du centre-bourg : 38 logements*

- *Soit 121 logements.*

Après avoir rappelé les règles de territorialisation du SRADDET et regardé les consommations foncières projet par projet, il convient de rappeler que l'enveloppe de 6.4 Ha de 2021 à 2030 reste raisonnable en valeur absolue. Nous pensons également que les hectares sont « bien investis » à Brandivy au regard de la population accueillie, quantitativement et qualitativement. En effet :

- *La Commune de Brandivy dispose de 2.3 personnes par foyer, taux supérieur à d'autres communes de GMVA. C'est ce qui explique une croissance de 14.53% entre 2017 et 2023*
- *Avec un prix du foncier inférieur à la moyenne de GMVA, Brandivy peut accueillir les familles et les publics plus modestes. C'est dans cet esprit que nous souhaitons faire du logement abordable, avec des programmes BRS en centre-bourg, ainsi que le lotissement d'habitats réversibles qui proposera un bail emphytéotique à un collectif d'habitants. Le loyer prévisionnel est de 50€/foyer/mois.*

Pour toutes les raisons évoquées, la consommation d'hectares dans le PLU nous semble raisonnable et justifiée, ainsi que compatible avec l'objectif du ZAN, à fortiori dans la mesure où nous raisonnons déjà en artificialisation des sols plutôt qu'en consommation foncière.
Le projet de PLU comporte une trajectoire cohérente avec la loi climat et résilience, le SRADDET en vigueur et le SCOT-AEC en cours de révision.

Conclusion de M. Le Maire de Brandivy

Nous prenons acte du résultat de la concertation qui démontre un fort intérêt des habitants ou propriétaires de parcelles pour le PLU.
Le nombre de contributions, peu élevé lorsque rapporté aux visiteurs physiques et en ligne, indique selon nous une approbation générale du document et de processus de rédaction, grâce à de nombreuses réunions publiques et une concertation transparente.
La section 5 de l'emplacement réservé, qui fut le seul point de crispation lors des permanences, ainsi que l'objet de plusieurs contributions en ligne est considéré par l'équipe comme un élément prioritaire à modifier.

Au regard de toutes les réponses fournies ci-dessus, le projet de PLU élaboré par la Commune sortira renforcé de cette enquête par la prise en compte des contributions lorsque celles-ci étaient pertinentes.
La municipalité a conçu un projet d'aménagement du territoire respectant son identité rurale tout en intégrant des vues de l'urbanisme plus modernes que ce qui était fait jusqu'à présent :

- *prise en compte de l'intermodalité pour réduire la dépendance à la voiture,*
- *projets innovants dans le centre-bourg avec de l'habitat participatif et/ou démontable ainsi que du petit collectif*
- *et enfin l'intégration de toutes les réglementations qui étaient absentes dans le PLU de 2008.*

Ce PLU devrait permettre de proposer du logement abordable et compatible avec les familles, avec des espaces prévues pour ce public comme le STECAL de l'Etang de la Forêt. Le tourisme vert n'a pas été oublié avec les 3 autres STECAL, chacun attractifs à leur manière.

12 CLOTURE DE LA PARTIE 1 – RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

Le déroulement de l'enquête n'a pas connu d'aléa particulier et l'information du public a été satisfaisante. Les réponses de la commune de Brandivy apportent des réponses complètes ou partielles aux questions posées par le public, les PPA, et à mes propres interrogations.

Dans ces conditions je suis en mesure d'émettre mes conclusions et mes avis.

Je clos donc la « *Partie 1 – Le rapport d'enquête publique* » qui est complétée par la « *Partie 2 CONCLUSIONS ET AVIS sur la révision du PLU de La commune de Brandivy* » qui font l'objet de documents séparés, associés et reliés au présent rapport.

Fait à Ploemeur le 27 juin 2026
Le Commissaire Enquêteur
M. Bernard BOULIC