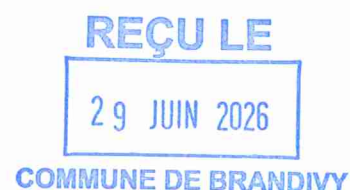


**BRANDIVY**  
Bredeui



***Enquête publique relative à la révision 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 2 : CONCLUSIONS ET AVIS  
du Commissaire Enquêteur**

## Table des matières

|          |                                                                                 |           |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b><i>L'objet des conclusions et de l'avis du commissaire enquêteur</i></b>     | <b>3</b>  |
| <b>2</b> | <b><i>Le rappel des objectifs de la révision du PLU de Brandivy</i></b>         | <b>3</b>  |
| <b>3</b> | <b><i>Le rappel des caractéristiques générale de la commune de Brandivy</i></b> | <b>3</b>  |
| <b>4</b> | <b><i>Le rappel du déroulement de l'enquête</i></b>                             | <b>4</b>  |
| <b>5</b> | <b><i>Les conclusions motivées du commissaire enquêteur</i></b>                 | <b>4</b>  |
| 5.1      | La méthodologie                                                                 | 4         |
| 5.2      | Conclusions par thèmes                                                          | 5         |
| 5.2.1    | L'information du public                                                         | 5         |
| 5.2.2    | Le règlement graphique                                                          | 6         |
| 5.2.3    | Le Règlement écrit                                                              | 8         |
| 5.2.4    | Les Orientations d'Aménagement et de Programmation                              | 8         |
| 5.2.4.1  | Les OPA Thématiques                                                             | 8         |
| 5.2.4.2  | Les OAP sectorielles                                                            | 10        |
| 5.2.5    | Incidence du projet sur l'environnement.                                        | 10        |
| 5.2.6    | La consommation d'ENAF                                                          | 12        |
| <b>6</b> | <b><i>L'avis du commissaire enquêteur</i></b>                                   | <b>14</b> |

## **1 L'objet des conclusions et de l'avis du commissaire enquêteur**

Les conclusions et l'avis du commissaire enquêteur développés dans cette présente partie 2 portent sur la révision du PLU de la commune de Brandivy et visent après présentation et développement des conclusions motivées à donner un avis favorable ou non à la révision de ce PLU.

Il convient de préciser que l'avis du commissaire enquêteur n'est pas juridiquement contraignant. La commune peut approuver le PLU même en présence d'un avis défavorable.

Toutefois :

- un avis défavorable constitue un élément important pouvant être invoqué devant le juge administratif,
- le conseil municipal doit être en mesure de justifier sa décision s'il passe outre,
- les conclusions du commissaire enquêteur sont souvent examinées attentivement en cas de recours contre le PLU.

## **2 Le rappel des objectifs de la révision du PLU de Brandivy**

Le Conseil municipal a décidé 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 maîtriser 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.

Pour cela il a réalisé son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et a défini les orientations du projet d'urbanisme et d'aménagement de l'ensemble de la commune, regroupées autour de 5 grands axes qui sont :

1. Permettre le renouvellement des générations par l'évolution du parc de logements,
2. Structurer un projet urbain cohérent pour prioriser le développement de la centralité
3. Favoriser un développement harmonieux des activités en s'appuyant sur l'environnement comme vecteur identitaire
4. Garantir l'équilibre des milieux et préserver la biodiversité et les richesses naturelles du territoire
5. Améliorer les déplacements et favoriser le développement durable de la commune

## **3 Le rappel des caractéristiques générale de la commune de Brandivy**

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.

C'est une commune de tradition rurale, située à 20 km de Locminé et d'Auray, et 23km de Vannes, qui connaît un développement régulier depuis une vingtaine d'années, avec la dynamique du pays de Vannes.

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

La commune compte peu d'entreprises, le secteur le plus significatif étant celui de la construction.

82% des 580 actifs occupés partent travailler dans une commune extérieure.

La population plutôt jeune trouve à Brandivy et dans sa proximité les éléments essentiels pour une vie familiale équilibrée.

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.

Dans le SCoT de Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération approuvé en 2020 (**avant son annulation définitive en 2026**), la commune de Brandivy est classée parmi les **communes rurales de proximité**, intégrées au bassin de vie de Grand-Champ, qui constitue un **pôle local** de l'armature territoriale.

Cela signifie que :

- Brandivy n'est pas identifiée comme une centralité majeure ou un pôle de développement principal.
- Son développement doit rester adapté à sa fonction de commune rurale, en privilégiant le bourg et en limitant l'étalement urbain.
- Les services, commerces et équipements structurants sont principalement concentrés sur Grand-Champ, tandis que Brandivy conserve un rôle résidentiel et agricole important.

A ce titre elle devait

- accueillir une croissance démographique modérée ;
- produire des logements principalement dans l'enveloppe urbaine existante ;
- privilégier le comblement des dents creuses et la densification ;
- réduire fortement la consommation de foncier agricole et naturel

## 4 Le rappel du déroulement de l'enquête

Le registre dématérialisé a connu une bonne fréquentation, 2617 visiteurs uniques l'ayant visité et 1344 visiteurs ayant chargé au moins un document.

Le nombre de dépositions reste toutefois modéré puisque seules 40 contributions ont été comptabilisées tant sur le registre dématérialisé qu'en permanence.

## 5 Les conclusions motivées du commissaire enquêteur

### 5.1 La méthodologie

Tout d'abord je vérifierai la qualité et le respect de la réglementation vis-à-vis de l'information du public puis mes conclusions viseront à analyser si effectivement les révisions, modifications, écritures ou réécritures :

- du règlement graphique,
- du règlement écrit et des documents annexes comme les servitudes d'utilité publique et la liste, des bâtiments susceptibles de changer de destination,
- des Orientations d'Aménagement et de Programmation ; thématiques et sectorielles,

s'inscrivent bien dans le cadre des axes et objectifs du PADD, sans incidences négatives sur l'environnement autres que faibles après mises en place des mesures d'évitement de réduction et de compensation, **et dans le respect des objectifs de la loi climat et résilience du 21 août 2021 qui décline la trajectoire du rythme de l'artificialisation des sols par tranche de 10 ans, jusqu'à atteindre le zéro artificialisation nette (ZAN) en 2050.**

Il convient de préciser que cette analyse n'est pas exhaustive mais représentative des principaux enjeux.

En complément je note que les éléments fournis par la commune de Brandivy dans son mémoire en réponse apportent des réponses aux avis des PPA, aux questions du public et à mes propres interrogations ; et des propositions d'amendement de certaines dispositions prévues initialement. (Voir en détail la « *Partie 1 de mon Rapport d'Enquête - chapitre 9 - Synthèse des observations du public, questions du CE, et mémoire en réponse de M. le Maire de Brandivy* »)

## 5.2 Conclusions par thèmes

### 5.2.1 L'information du public

Sur un plan réglementaire l'information du public de la tenue de l'enquête publique a été satisfaisante (Voir en détail « le chapitre 8.2.3 de la Partie 1 – Le rapport d'enquête »).

Les parutions de l'avis d'enquête publique dans la presse ont bien été faites et leurs affichages sur 15 lieux de la commune, réalisés et constatés par huissier. Il est à noter que ces avis n'ont subi aucune dégradation.

Par ailleurs dans la phase aval de l'enquête publique la commune de Brandivy avait mis en œuvre des moyens importants de concertation (Voir en détail « le chapitre 3.2 de la Partie 1 – Le rapport d'enquête »).

Cette bonne concertation explique sans doute le niveau modéré de contributions pour une révision PLU, 40 unités dont 9 anonymes et 6 de la même IP.

Pour ce qui est de l'information dispensée par le dossier, composé de 756 pages et 9 plans, sur support numérique et papier il n'appelle pas de remarque particulière si ce n'est une échelle pas adaptée pour bien repérées les bâtiments susceptibles de changer de destination.

**Sur ce point j'apprécie favorablement la réponse de la commune précisant que « la commune intégrera deux planches graphiques de la commune au 1/5000<sup>ème</sup> afin d'améliorer la lecture de l'étoilage »**

Cependant l'avis de la MRAE n° 010232 / A PP du 5 mars 2026 pointe l'absence d'état initial (inventaires faune-flore) « rendant pour impossible l'évaluation des incidences du PLU sur la biodiversité. »

A la lecture du rapport de présentation « chapitre II Etat initial de l'environnement » il est précisé « *que l'état initial de l'environnement est réalisé à partir du recueil et de l'analyse des données existantes sur le territoire. Cette analyse s'effectue à partir du Porter à Connaissance de l'Etat, des études préalables existantes (inventaire, zones humides, schéma directeur, étude déplacement, recensements des arbres remarquables...), de recherches bibliographiques et de la consultation des acteurs et institutions locaux.* »

Ainsi au « chapitre II.5.4 - Etat de la connaissance liée à la faune et la flore » - il est précisé que « *la liste des espèces faunistiques présentes potentiellement ou de façon certaine sur le territoire .../.... provient de sources bibliographiques (Inventaire National du Patrimoine Naturel, [www.faune-france.org](http://www.faune-france.org), Association France Nature Environnement) et d'inventaires de terrains* » et que « *la liste des espèces floristiques présentes potentiellement ou de façon certaine sur la commune provient de sources bibliographiques (Inventaire National du Patrimoine Naturel, Conservatoire National de Brest, Association France Nature Environnement) et d'inventaires de terrains* ».

En l'absence de référence sur ces « *inventaires terrains* » nous sommes donc devant un inventaire général du territoire qui ne saurait rendre compte précisément de l'état initial de la flore et de la faune de secteurs précis comme l'OAP sectorielle n° 1 en centre bourg caractérisé par des espaces favorables à la biodiversité : prairie, bocage, verger.

En conclusion, je considère que le public a été correctement informé de la tenue et de la nature de l'enquête publique relative à la révision du PLU de la commune de Brandivy, même si effectivement un inventaire faune-flore plus pertinent aurait dû être réalisé.

La réalisation d'un inventaire floral et faunistique sur 2 saisons, avant lancement des études de conception de l'OAP n° 1 fera l'objet d'une recommandation à mon avis final.

## 5.2.2 Le règlement graphique

Dès la première lecture du nouveau règlement graphique 3 éléments apparaissent immédiatement :

1. Les zones A (*Aa secteur agricole, Ab secteur agricole strict, Af Zone dédiée à la formation en secteur à dominante agricole STECAL*) et N (*Na sites et milieux naturels et paysages à protéger, NI Nc Nht à vocations de Stecal, Ne zone destinée à l'accueil d'aménagements paysagers d'agrément et de gestion des eaux pluviales*) occupent la plus grande partie du territoire.
2. L'urbanisme est concentré sur le centre bourg (*Ua zone urbaine centrale, Uba zone urbaine de secteur de projet, Ubb zone urbaine à dominante résidentielle, Ue secteur accueillant des équipements public*) et sur 2 secteurs déjà urbanisés en campagne dénommés Uc : Le Poteau et le regroupement des lieux-dits : Vialgoët – Tolgoët -Kernabessec.
3. Le grand secteur 2AU au nord du Bourg (parcelle ZR 70 et 80) disparaît au profit d'un zonage Ab. (voir déposition RP15)

Cette révision courageuse du règlement graphique est conforme aux engagements du PADD visant à :

- Pérenniser l'agriculture et ses espaces dédiés et permettre son développement
- Maîtriser l'urbanisation hors agglomération et préserver le caractère rural de la commune
- 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
- Valoriser le caractère rural de la commune en protégeant les espaces agricoles, naturels et forestiers.

Dans l'espace rural, des constructions neuves à vocation d'habitat ne sont donc plus possible que dans les secteurs déjà urbanisés : zonage Uc, dont la définition donnée au règlement écrit est « *secteur Uc correspond aux **secteurs déjà urbanisés**, à vocation principale d'habitat, situés dans l'espace rural, à Tolgoët, Vialgoët, Kernabessec et le Poteau, autorisant en densification les constructions neuves à usage d'habitations* »

Le PADD page 18 précise que ces secteurs n'ont pas vocation à s'étendre au-delà des **enveloppes existantes**.

Ce changement a fait l'objet de nombreuses dépositions et demandes de constructibilité (RD14, RP1, RP3, RP5, RP16, RP 19) que la commune, en suivant ma position, refuse à juste titre.

Je prends note de la réponse de la commune à ma question concernant les délimitations des zones Uc : « *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* »

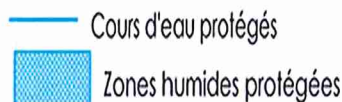
Après ces éléments de zonage du PLU apparaissent la sous-trame forestière et bocagère caractérisée par :

..... Haies protégées au titre des éléments du paysage à préserver (L151-23)



Boisements protégés au titre des éléments du paysage à préserver (L151-23)

et la sous-trame aquatique caractérisée par



Ces trames viennent conforter l'engagements du PADD visant à :

- Préserver les espaces naturels et les composantes de la Trame Verte et Bleue.

Sur le premier point j'apprécie favorablement la position de la commune aux demandes de l'Office National des Forêts, de Natran et du Centre National de la propriété Forestière, considérant qu'« *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* », ainsi que sa réponse aux dépositions RP 21 et 25 précisant que « *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* ».

**J'apprécie favorablement cette proposition.**

Toutefois je regrette qu'il n'ait pas été donné suite à ma demande d'intégrer dans le règlement écrit une valorisation des arbres (comme indiqué au PLU de la Ville de Vannes), avec des valeurs de replantation en fonction de l'espèce, sa taille, son âge et sa situation, imputables aux responsables de coupes non autorisées.

Sur ce règlement graphique sont portés également les :

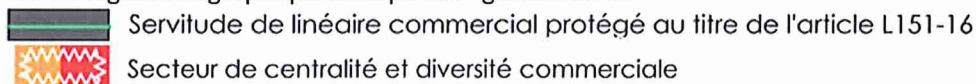
- ★ Bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination (L151-11) après avis conforme :
  - de la CDPENAF (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et des Forêts) en zone A
  - de la CDNPS (Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des sites) en zone N

Ces bâtiments concourent à la réalisation des objectifs du PADD suivants :

- Accueillir de nouveaux ménages et maintenir la population en place
- Inscrire un projet urbain économe en foncier et limiter l'étalement urbain du bourg de Brandivy
- Diversifier le parc de logement et adapter l'habitat pour faciliter le parcours résidentiel sur le territoire

Ce thème a fait l'objet des dépositions (RD12, RP22, RD15, RP2) qui ont été examinées par la commune, qui éditera une cartographie au 1/5000ème afin d'améliorer la lecture de l'étoilage

Sur ce règlement graphique sont portés également les



La délimitation du périmètre de centralité commerciale est conforme aux engagements suivants du PADD :

- Conforter et diversifier les services et commerces de proximité en centralité et valoriser les espace
- Continuer à diversifier les équipements et assurer un bon niveau accessible à tous

Cependant la délimitation du périmètre de centralité commerciale a fait l'objet d'une remarque de la Chambre de Commerce et d'industrie du Morbihan et d'une réponse de la commune dans son mémoire en réponse. (Voir partie 1 « Le rapport d'enquête » chapitre 10.4) ; la CCI préconisant de resserrer le périmètre commercial le long de la rue de la Vallée du lot et la commune de l'élargir à la partie Nord du secteur Uba2

Pour ma part je considère que les bâtiments sur la partie nord du secteur Uba2 doivent être entièrement réservés à l'habitat, avec des logements de RDC profitant d'un accès sur un site végétalisé de qualité permettant de vivre dans de bonnes conditions climatiques et environnementales, bien meilleures que le long d'une rue.

Les commerces et activité doivent donc trouver leur place le long de la rue du Vallée du Lot afin de dynamiser cette rue qui dans son état actuel est pour le moins austère.

Certes actuellement les locaux disponibles dans cette rue sont rares voire inexistants, mais on peut penser que nombres de maisons de cette rue qui viendront à terme à être mises en vente ne seront pas compétitives sur le marché de l'habitat face à la nouvelle offre de nouveaux appartements de qualité de la zone Uba2 ou de maisons à construire sur les nouveaux lotissements et seront amenées pour trouver des acheteurs à se tourner vers un changement de destination vers le commerce ou les activités de services.

**En conséquence je recommande à la commune de revoir sa position sur ce point et de suivre la préconisation de la CCI visant à « resserrer le périmètre commercial le long de la rue de la vallée du lot traversant le bourg ».**

Enfin sont représentés sur le règlement graphique les emplacements réservés numérotés de 1 à 5 permettant de réaliser une liaison douce entre le bourg et le poteau.

Cette liaison douce, a fait l'objet des dépositions R21, RD4, RD5, RD6, RD13, RP23, RD9, RP22, RP10, RD8, RP20, RP6, RD10, RP18, et a été farouchement contestée sur sa partie n° 5.

Cette liaison douce concourt pourtant à la réalisation des objectifs du PADD suivants :

- Entretien 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.

A mon sens elle est parfaitement justifiée et permet également de sécuriser cette route accidentogène.

La commune de Brandivy dans son mémoire en réponse présente une solution permettant la réalisation à terme de cet équipement sans avoir recours à un passage sur les fonds de parcelle en face de l'emplacement réservé n° 5.

**J'apprécie favorablement cette proposition permettant de traiter 4 km des 4.2 km nécessaires à la réalisation de liaison douce et de reporter la réalisation des 200 m restants à une négociation avec la commune de Grand-Champ.**

### 5.2.3 Le Règlement écrit

Je n'ai pas de remarque particulière sur ce règlement si ce n'est que j'apprécie favorablement la réponse de la commune à la déposition RD1 s'engageant à reprendre dans le règlement écrit **« 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 »**

### 5.2.4 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

#### 5.2.4.1 Les OPA Thématiques

##### 5.2.4.1.1 Qualité urbaine

Cette OAP dresse en 29 pages les dispositions à mettre en œuvre, opposables dans un rapport de compatibilité, sur les thèmes suivants décomposés en item.

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. Le 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
  - 2.4. Assurer la pérennité du végétal en milieu urbain
  - 2.5. Gestion intégrée des eaux pluviales
  - 2.6. Compostage collectif
3. La 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

Tous ces items sont en cohérence avec les objectifs du PADD, j'y suis favorable et j'apprécie particulièrement favorablement l'item « traitement paysager et nature en ville ».

Le végétal y est reconnu comme agissant directement sur le climat et la qualité de l'air et comme contributeur au maintien de la diversité.

Ces dispositions s'intègrent parfaitement dans les règles de 3-30-300 visant à améliorer le bien-être des habitants, renforcer la biodiversité urbaine et lutter contre les îlots de chaleur en ville. Cette règle précise :

- Que chaque habitant devrait pouvoir voir au moins 3 arbres adultes depuis son logement, son lieu de travail ou son école.
- Qu'il convient d'atteindre au moins 30 % de couverture arborée dans les quartiers urbains.
- Que chaque citoyen devrait pouvoir accéder à un espace vert situé à moins de 300 mètres de son domicile.

On regrettera cependant que le chapitre 3 « Qualité architecturale des bâtiments » n'aborde pas le confort thermique d'été et continue à privilégier une conception bioclimatique tournée par l'hiver, favorisant les apports solaires, la création d'ouverture sud, et n'incite pas à la mise en place de volets, ombrières, avancée, brises soleil, auvent, ouvertures de taille raisonnables.

**Au vu des épisodes climatiques caniculaires récents je recommande de revoir le chapitre « Optimiser l'implantation de la construction sur la parcelle » en faisant une part bien plus grande au confort thermique d'été.**

#### 5.2.4.1.2 Gestion des eaux pluviales

L'OAP est en cohérence avec les objectifs du PADD

J'y suis favorable.

#### 5.2.4.1.3 Biodiversité et Trame Verte & Bleue

L'OAP est en cohérence avec les objectifs du PADD

J'y suis favorable.

Toutefois je recommande à la commune de ne pas retenir au chapitre « III.5. Protéger ou renforcer la trame noire » la solution de « Privilégier les revêtements de sol limitant la réflexion de la lumière » qui renforce lors des canicules la formation d'îlots de chaleur.

#### 5.2.4.1.4 Architecture patrimoniale

L'OAP est en cohérence avec les objectifs du PADD

J'y suis favorable.

Pour donner suite à la déposition RD3 j'invite la commune à saisir l'architecte des Bâtiments de France via la Direction Régionale des Affaires Culturelles afin d'étudier un périmètre délimité des abords du château de la Grandville plus précis et plus adaptée au site.

#### **5.2.4.2 Les OAP sectorielles**

##### **5.2.4.2.1 OAP n° 1 Cœur du Bourg**

Cette OAP de 1.57 ha est la seule création d'opération de logements sur la commune, les lotissements de Kerican (33 logements), des Sabotiers (23 logements), du Poteau (17 logements) étant déjà actés.

Son programme de construction en 3 tranches est original et audacieux

- Tranche 1 : habitats réversibles limités à 9 maximum, d'une emprise au sol de maximum 80m<sup>2</sup> 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 100m<sup>2</sup>).
- Tranche 3 : un parc urbain sera aménagé, pouvant intégrer des aménagements de plein air.

Il pourra représenter 38 logements des 120 logements attribués à la commune par le PLH 2025 de GMVA. Il est en parfaite cohérence avec les objectifs du PADD :

- Accueillir de nouveaux ménages et maintenir la population en place
- Diversifier le parc de logement et adapter l'habitat pour faciliter le parcours résidentiel sur le territoire
- Inscrire un projet urbain économe en foncier

**Je suis donc très favorable à cette OAP**, à l'exception de la création de locaux d'activité comme précisé au point « règlement graphique périmètre commercial ».

**Cependant la temporalité de sa réalisation doit prendre en compte 2 paramètres, sur lesquels je reviendrais :**

- Le respect du ZAN
- La capacité de la station de traitement des eaux usées

##### **5.2.4.2.2 OPA n° 2 3 4 5**

Ces OAP de faibles surfaces, OAP n°2 – 0,21 ha ; OAP n°3 – 0,20 ha ; OAP n°4 – 0,29 ha ; OAP n°5 – 0,22 ha sont en cohérence avec les objectifs du PADD visant à améliorer le parc existant et maintenir un cadre de vie de qualité, accueillir de nouveaux ménages et la population en place.

**J'y suis donc favorable.**

Toutefois elles ne peuvent se réaliser que si les propriétaires le souhaitent, or lors de mes permanences je n'ai pas ressenti une forte motivation ni volonté pour les réaliser. Je rejoins sur ce point la commune qui dans son mémoire en réponse à la déposition RP17 précise : « *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* »

#### **5.2.5 Incidence du projet sur l'environnement.**

L'évaluation environnementale réalisée me semble bien proportionnée à l'importance du plan local d'urbanisme ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée. Les effets du PLU sur l'environnement après mesures de compensation et de suivi seront globalement négligeables.

**Cependant le traitement des eaux usées mérite d'être revu et analysé.**

Le dossier a fait l'objet d'une évaluation environnementale sur laquelle la MRAe s'est prononcée pointant entre autres des lacunes dans la description de l'état environnemental, mais surtout indiquant :

- 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, dont les 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 1,8 km ». 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 ».

Pour ce qui est de l'assainissement collectif la station d'épuration de Brandivy - route de Pluvigner fait l'objet d'un nouvel arrêté préfectoral du **9 juin 2026**, qui abroge celui du 29 juin 2007.

L'installation prévue est composée de filtres plantés de roseaux d'une **capacité de 730 EH** dont le milieu récepteur est la masse d'eau : FRGR 0104 « Le Loc'h »

Les valeurs limites de rejet sont les suivantes :

| PARAMÈTRES                            | Période d'étiage (1)          |                  |                   |                   | Hors période d'étiage (1)     |                  |                   |                   |
|---------------------------------------|-------------------------------|------------------|-------------------|-------------------|-------------------------------|------------------|-------------------|-------------------|
|                                       | Concentration maximale (mg/l) |                  | Rendement minimum | FLUX maxi en kg/j | Concentration maximale (mg/l) |                  | Rendement minimum | Flux maxi en kg/j |
|                                       | Moyenne période               | Moyenne sur 24 h |                   |                   | Moyenne période               | Moyenne sur 24 h |                   |                   |
| Débits (m³/j)                         |                               | 70               |                   |                   |                               | 110              |                   |                   |
| Demande biochimique en oxygène (DBO5) |                               | 30               | 96%               | 2                 |                               | 30               | 92%               | 4                 |
| Demande chimique en oxygène (DCO)     |                               | 100              | 93%               | 7                 |                               | 100              | 87%               | 14                |
| Matières en Suspension (MES)          |                               | 50               | 94%               | 3,6               |                               | 50               | 89%               | 8                 |
| Azote Kjeldhal (Nk)                   | 15                            |                  |                   | 2,3               | 15                            |                  |                   | 2,3               |
| Azote Ammoniacal (NH4+)               | 8                             |                  |                   | 1,7               | 8                             |                  |                   | 1,7               |
| Phosphore total (Pt)                  | 8                             |                  |                   | 1,7               | 8                             |                  |                   | 1,7               |

On notera que le débit maximal en période d'étiage n'est plus que de 70 m³/j, que les paramètres azote et phosphore sont identiques période d'étiage ou hors période ; que la capacité de la station est ramenée à 730 EH.

A l'article 7 de cet arrêté est également présenté le programme d'étude et travaux suivant :

| Libellé de l'action                                                                                                                                                                                                                 | Programmation                          | Dates butoirs d'achèvement des actions prévues |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|------------------------------------------------|
| Réalisation d'une étude de faisabilité (infiltration des effluents, ZRV ou autres moyens) pour la mise en place d'un dispositif permettant une diminution significative du « phosphore » dans les EUT, à minima en période d'étiage | À engager dès la signature de l'arrêté | 31 décembre 2027                               |
| - Réalisation des travaux concernant la diminution du « phosphore » dans les EUT, à minima en période d'étiage.                                                                                                                     |                                        | 30 juin 2029                                   |

Le paramètre phosphore est à bien prendre en compte. En effet l'excès de phosphore dans un cours d'eau est l'une des principales causes de l'**eutrophisation**, c'est-à-dire un enrichissement excessif en nutriments.

Il provoque un déséquilibre important de l'écosystème dont les principales conséquences sont les suivantes, prolifération des algues et des plantes aquatiques, diminution de la lumière, consommation de l'oxygène, asphyxie du milieu aquatique, dégradation de la qualité de l'eau.

Or actuellement le traitement réalisé seulement par filtres plantés de roseaux ne permet pas l'élimination du phosphore.

Le déclassement de l'état écologique d'un cours d'eau même ponctuel sur un linéaire ne peut être accepté, seule la réalisation des travaux concernant la diminution du phosphore permettra d'y remédier.

**De ce fait il ne me paraît pas souhaitable de raccorder de nouveaux programmes d'habitat au système d'assainissement actuel tant que les travaux concernant le phosphore n'auront pas été réalisés.**

Je rejoins sur ce point l'avis de la DDTM du 2 mars 2026 indiquant : « Dans l'attente de la réalisation de travaux et de l'atteinte d'une capacité d'assainissement suffisant le secteur au cœur du bourg OAP n° 1 doit être classé en 2AU, lorsque la capacité des réseaux sera suffisante une modification du PLU permettra d'ouvrir cette zone à l'urbanisation 1AU »

|                                                  |
|--------------------------------------------------|
| Ceci fera l'objet d'une réserve à mon avis final |
|--------------------------------------------------|

#### 5.2.6 La consommation d'ENAF

Avant d'aborder ce point de vigilance qu'est la consommation d'ENAF il convient de reprendre l'historique de l'élaboration de la révision du PLU de Brandivy et l'actualité se rapportant au SCoT de GMVA.

Le conseil municipal de Brandivy réuni en séance du **13 janvier 2021** a décidé de prescrire la révision du PLU sur l'ensemble du territoire de la commune.

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

Par un jugement du **27 octobre 2022**, le tribunal administratif de Rennes a annulé partiellement la délibération du 13 février 2020 du conseil communautaire de GMVA approuvant son SCoT

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

Par un arrêt du **18 mars 2025**, la cour administrative d'appel de Nantes a annulé, cette fois-ci dans son intégralité, le SCoT de GMVA

Le **mercredi 1<sup>er</sup> 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

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.

Le **15 décembre 2025** le Conseil d'Etat a validé l'annulation prononcée par la Cour Administrative d'appel de Nantes rendant définitive l'annulation du SCoT de GMVA, qui de fait n'existe plus.

Le **18 décembre 2025** le nouveau projet de SCoT de GMAVA a été arrêté, toutefois il n'est pas encore opposable au document urbanismes locaux, il prévoira 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

Ceci met en évidence l'élaboration d'un PLU dans une situation juridique incertaine et instable.

Pour mieux comprendre l'impact sur le PLU de Brandivy j'ai donc demandé à la commune, dans mon PV de synthèse, 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.

Dans son mémoire en réponse la commune de Brandivy :

- confirme que la consommation d'ENAF dépasse les 50% purement théoriques de la décennie 2021-2023,
- précise que cet objectif national doit être adapté et décliné aux différentes échelles (régionale, intercommunale, communale) afin de tenir compte des spécificités et des dynamiques propres à chaque territoire,
- fait référence au SCOT-AEC arrêté le 18 décembre 2025 qui prévoit une consommation maximale d'ENAF de 7,5 ha sur la commune de Brandivy entre 2021 et 2040
- précise que 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.
- précise que la consommation d'ENAF prévue au PLU sur la période 2021 à 2030 est de 6.4 ha puis de 0.5 ha sur la décennie suivante.

En toute rigueur, du fait de l'annulation du SCoT GMVA il nous faut revenir uniquement sur les obligations de la loi Climat et Résilience et son volet urbanisme portant sur l'artificialisation des sols, et donc comparer les 50 % de la consommation d'ENAF déterminée par le MOS sur la période 2011 à 2021 soit 4,375 ha au 6,4 ha de consommation d'ENAF prévus par le nouveau PLU ; soit un dépassement de 2.025 ha, et donc conclure sur un avis défavorable.

Pour autant est-ce souhaitable et une solution plus constructive est-elle envisageable ?

Les éléments développés par la commune dans son mémoire sont intéressants et convaincants. (voir chapitre 11.3 du rapport d'enquête)

Effectivement la consommation d'ENAF prévue au PLU, et héritée en partie de la précédente municipalité suite aux élections de 2023, 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 0,5 ha de projets communaux et 0,5 ha 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

Effectivement la commune a fait de gros effort pour réduire le nombre de Stecal.

Effectivement le projet de l'OAP n° 1 de 1,5 ha est vertueux même s'il est en consommateur d'ENAF.

Effectivement 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.

Effectivement la nouvelle est engagée dans une démarche vertueuse vis à la vis de l'artificialisation des terres.

Par ailleurs dans un premiers temps grâce à sa politique de densification, la commune a la capacité de construire 83 logements, soit 4 ans de besoin de logement, sur les lotissements de Kerican 43 logements, des Sabotiers 23 logements, du Poteau 17 logements, sans avoir besoin du centre-bourg et peut donc ajourner le démarrage de ce projet. Passer l'OAP n° 1 en 2AU comme évoqué au chapitre précédent pour des raisons environnementale permettra d'attendre la confirmation de la territorialisation de la consommation d'ENAF du SCoT de GMVA.

En conséquence je considère que la consommation d'ENAF même si elle supérieure stricto sensus à l'objectif du ZAN pour la décennie 2021 – 2030 s'inscrit bien dans une trajectoire réaliste pour parvenir à l'objectif du zéro artificialisation nette à l'horizon 2050.

## 6 L'avis du commissaire enquêteur

J'exprime ci-après mon avis global sur la révision du PLU de la commune de Brandivy, qui s'appuie sur mon analyse et mes convictions personnelles acquises pendant et après l'enquête et mes conclusions du chapitre précédent.

### Après avoir :

- Étudié le dossier d'enquête de 759 pages et 9 plans mis à la disposition du public.
- Procédé à une visite de terrain.
- Tenu 5 permanences physiques et reçu 38 personnes.
- Analysé les 40 observations déposées.
- Pris connaissance des avis des personnes publiques et associées
- Pris connaissance de l'avis de la MRAe
- Dressé le procès-verbal de synthèse de l'enquête publique et rencontré Mme La Maire de Brandivy pour le lui remettre et le commenter
- Recueilli et analysé en retour ses réponses

### J'apprécie favorablement les réponses de M. Le Maire de Brandivy, dans son mémoire en réponse au PV de synthèse, précisant :

- Intégrer deux planches graphiques de la commune au 1/5000ème afin d'améliorer la lecture de l'étoilage.
- Refaire une passe d'inventaire sur les haies avant approbation du PLU d'ici la mi-juillet.
- Modifier le tracé de l'emplacement réservé n° 5
- Reprendre dans le règlement écrit 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

### J'estime :

- Que le public a été correctement informé de la tenue de révision du PLU de la commune de Brandivy.
- Que le dossier présenté était suffisamment clair pour comprendre les objectifs du PADD et leurs traductions dans l'écriture du règlement graphique, du règlement écrit, des OAP, et des documents annexes.
- Que globalement le projet de révision du PLU de Brandivy est en adéquation avec les objectifs du PADD.
- Que son impact environnemental est faible, mais pourrait être amélioré en tenant compte des recommandations qui suivent.
- Qu'il s'inscrit bien dans une trajectoire réaliste pour parvenir au zéro artificialisation nette à l'horizon 2050

### Mes recommandations sont les suivantes :

- Réaliser d'un inventaire floral et faunistique sur 2 saisons, avant lancement des études de conception de l'OAP n° 1.

- Resserrer le périmètre commercial le long de la rue de la vallée du lot traversant le bourg comme demandé par la CCI
- Revoir le chapitre « Optimiser l'implantation de la construction sur la parcelle » en faisant une part bien plus grande au confort thermique d'été.
- Revoir le chapitre « III.5. Protéger ou renforcer la trame noire », la solution de « *Privilégier les revêtements de sol limitant la réflexion de la lumière* » n'est pas cohérente avec le besoin lors des canicules de diminuer la formation d'îlots de chaleur.

**Toutefois afin de préserver l'environnement et plus particulièrement la masse d'eau FRGR 0104 « Le Loc'h » j'émet la réserve suivante :**

- Dans l'attente de la réalisation des travaux sur la station d'épuration de Brandivy et de l'atteinte d'une capacité d'assainissement suffisante permettant de traiter le paramètre phosphore le secteur au cœur du bourg OAP n° 1 doit être classé en 2AU.

**Aussi, et en conclusion :**

**J'émet un avis favorable à la révision du PLU de la commune de Brandivy avec la réserve suivante :  
Classer en zonage 2AU l'OAP n° 1 centre bourg.**

Fait à Ploemeur le 27 juin 2026.

Le Commissaire Enquêteur

M. Bernard BOULIC

