BRANDIVY
Bredeui

# PLAN LOCAL D'URBANISME DE BRANDIVY

## 2. Le PADD – Projet d'Aménagement et de Développement Durables

**Approbation,**

**Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 22 septembre 2026,**

**Le Maire,**

URBACTION DM EAU

# Sommaire

Sommaire ..... 2
Préambule ..... 4
Introduction ..... 6
Orientations stratégiques ..... 8
I. Permettre le renouvellement des générations par l'évolution du parc de logements ..... 9
Accueillir de nouveaux ménages et maintenir la population en place ..... 9
Diversifier le parc de logement et adapter l'habitat pour faciliter le parcours résidentiel sur le territoire ..... 10
Améliorer le parc existant et maintenir un cadre de vie de qualité ..... 10
II. Structurer un projet urbain cohérent pour prioriser le développement de la centralité ..... 12
Inscrire un projet urbain économe en foncier et limiter l'étalement urbain du bourg de Brandivy ..... 12
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 Poteau ..... 14
Conforter et diversifier les services et commerces de proximité en centralité et valoriser les espaces associés ..... 14
Continuer à diversifier les équipements et assurer un bon niveau accessible à tous ..... 15
III. Favoriser un développement harmonieux des activités en s'appuyant sur l'environnement comme vecteur identitaire ..... 16
Favoriser l'implantation de nouvelles entreprises et diversifier l'économie ..... 16
Pérenniser l'agriculture et ses espaces dédiés et permettre son développement ..... 17
Maîtriser l'urbanisation hors agglomération et préserver le caractère rural de la commune ..... 17
Construire un projet économique soutenable autour de la base de loisirs de l'étang de la Forêt ..... 18
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 ..... 18

IV. Garantir l'équilibre des milieux et préserver la biodiversité et les richesses naturelles du territoire....20

Préserver les espaces naturels et les composantes de la Trame Verte et Bleue .... 20

Valoriser le caractère rural de la commune en protégeant les espaces agricoles, naturels et forestiers.... 21

Préserver les ressources de façon qualitative et quantitative .... 21

Prendre en compte les risques et les nuisances.... 22

V. Améliorer les déplacements et favoriser le développement durable de la commune....23

Entretenir le réseau routier et améliorer l'accessibilité sur la commune .... 23

Diversifier l'offre pour renforcer les mobilités alternatives à l'utilisation individuelle de la voiture .... 24

Accentuer la transition énergétique.... 25

Diversifier les moyens de communications et favoriser l'avènement du numérique .... 25

Conclusion....27

Carte de synthèse du PADD....28

# Préambule

**Pourquoi une révision du PLU ?**

Le Plan Local d'Urbanisme est le principal document de planification de l'urbanisme au niveau communal. Il remplace le plan d'occupation des sols (POS) depuis la loi du 13 décembre 2000, relative à la loi Solidarité et au Renouvellement Urbains dite « loi SRU ».

La Commune de Brandivy a approuvé son PLU le 8 janvier 2008 ; il 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. Appliqué de 2008 à ce jour, il nécessite d'être revu d'une manière générale pour s'adapter à l'évolution démographique, être en compatibilité avec les documents supra-communaux comme le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale), SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux), et intégrer le nouveau contexte réglementaire, et notamment les lois Grenelle, ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) et Climat et Résilience.

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, pour poursuivre l'aménagement cohérent de la commune.

**Article L151-5 du code de l'urbanisme**

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase

**Le débat du PADD :**
Le débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables s'est tenu en Conseil municipal du 14 06 2022, puis du 01 10 2025.

du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul.

# Introduction

BRANDIVY, commune de tradition rurale, située à 20 km de Locminé et d'Auray, et 23km de Vannes, 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's, 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.

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.

Cette organisation s'est construite au fil des documents d'urbanisme successifs.

Cette révision du Plan Local d'Urbanisme s'impose naturellement : elle va intégrer la réglementation et les documents supra communaux et permettre, à partir du diagnostic précis des différentes données communales, de projeter la commune à l'horizon 2034.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est la clef de voûte de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Le PADD définit les orientations du projet d'urbanisme et d'aménagement de l'ensemble de la commune. La commune doit naturellement s'appuyer sur la dynamique intercommunale de Golfe du Morbihan Vannes Agglomération, compétente sur des sujets majeurs de la vie quotidienne (mobilité, développement économique, eaux usées et pluviales, …).

Ainsi, le PADD développe des orientations stratégiques pour répondre aux besoins de la population, (habitat, équipements, communications, déplacements…), et permettre une occupation des sols diversifiée pour le développement des activités économiques, (commerces, services, agriculture, activités diverses…) dans un aménagement harmonieux de l'espace respectant les ressources du territoire, en particulier les espaces agricoles et naturels qui participent à la préservation de la qualité de vie.

Le nouveau PLU vise à permettre la consolidation du tissu existant, le renouvellement des générations, l'accompagnement du vieillissement inéluctable et dessinera un projet urbain cohérent et fonctionnel autour du bourg historique.

Le renforcement du centre-bourg, la densification des secteurs agglomérés, la préservation des espaces agricoles et naturels, les besoins et l'intérêt des déplacements doux, l'évolution des modes de vie et de consommation, sont autant de paramètres à prendre en compte pour accompagner le développement de la commune en préservant la qualité de vie des habitants.

La révision du PLU va permettre de dessiner un projet urbain cohérent autour du bourg historique, mais aussi en s'appuyant sur les secteurs déjà urbanisés (SDU) de Tolgoët/Vialgoët et du Poteau pour être garante de la qualité de vie à partager avec les résidents et les touristes.

# Orientations stratégiques

En révisant son Plan Local d'Urbanisme, Brandivy souhaite se doter d'un document stratégique affichant le cap quant au devenir de la commune.

Au cœur de ce document, englobant les aspects urbains, humains, environnementaux, économiques et patrimoniaux…, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, détaille les orientations du projet politique et territorial.
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 :

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

# I. Permettre le renouvellement des générations par l'évolution du parc de logements

Brandivy connait une croissance continue de sa population depuis les années 80. Elle accueille des populations variées qui contribuent à la mixité intergénérationnelle et sociale.
L'objectif est de faciliter l'arrivée d'une nouvelle population tout en maintenant celle en place. Le desserrement des ménages et le vieillissement de la population s'accentuent et incitent à revoir les politiques d'habitat, pour permettre l'évolution du parc de logements et ainsi proposer un parcours résidentiel adapté à l'évolution des ménages.
Il est essentiel de poursuivre le renouvellement des générations qui permettra demain de continuer à faire vivre les espaces, les milieux et les activités qui composent la commune.

**Prospective :**
Période : [2025-2034]
Pop. 2022 : 1 423 hab.
Pop. 2025 (estimation) : 1 498
Population 31/12/2034 (estimation) : 1 703 hab.

Résidences principales en 2022 : 569
Résidences principales en 2025 (estimation) : 606
Résidences principales en 2034 (estimation) : 714

Logements à produire : 120
Rythme annuel : 12 logements par an
Taille des ménages estimée en 2034 : 2,38 (contre 2,50 en 2022), soit un desserrement de 0,39% par an (identique à la période 2016-2022)

## Accueillir de nouveaux ménages et maintenir la population en place

La population communale est établie à 1 423 habitants en 2022.
La commune se base sur les variations de sa population et de son parc de logements pour anticiper ses perspectives d'évolution démographique. 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. Ce taux de croissance est plus faible que celui de la période lissée 2007-2017 (mais identique à celui de la période 2016-2022), la commune s'appuyant sur les tendances actuelles, et notamment au regard de la commercialisation rapide des opérations réalisées sur la commune.

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 (en compatibilité avec le SCoT et le PLH en projet).
Cette dynamique permettra le renouvellement des générations et la rotation des ménages sur la commune, et de conserver la mixité sociale et intergénérationnelle existante. **L'objectif est de faciliter**

**l'accueil des familles, des jeunes ménages et de maintenir la population en place.**

## Diversifier le parc de logement et adapter l'habitat pour faciliter le parcours résidentiel sur le territoire

**Pour garantir la mixité sociale et intergénérationnelle** et répondre aux différents besoins des habitants d'aujourd'hui et de demain, le parc de logements doit être diversifié et adapté. En effet, le parcours résidentiel nécessite une grande diversité de produits « habitats » pour faire face au phénomène de décohabitation, ou encore au vieillissement de la population.

Dans ce cadre, la commune de Brandivy souhaite **continuer à diversifier l'habitat**, dans son tissu aggloméré au centre-bourg et sur les espaces réservés à proximité, en favorisant la production d'opérations et de logements variés pour répondre à une demande de plus en plus diversifiée et **adapter l'habitat** en fonction des types de ménages.

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.

Enfin, la Commune souhaite permettre l'accueil d'habitat réversible sur son territoire, considérant que ce mode d'habitat est vertueux et pleinement en phase avec ses valeurs environnementales et sociales.

Pour se faire, elle 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, pour accueillir de nouveaux logements dans le centre-bourg. La commune a également engagé une opération de densification en cœur de bourg avec un portage foncier par l'Etablissement Public Foncier de Bretagne.

De plus, le bâti en milieu rural pourra évoluer pour favoriser le maintien d'un espace vivant et conserver le patrimoine résidentiel sur l'ensemble de la commune.

**Une offre de petits à moyens logements adaptés à proximité de la centralité,** permettra de continuer à accueillir des habitants, des personnes âgées notamment, qui libéreront des maisons et

logements devenus trop grands en campagne, intéressant ainsi les familles à la recherche de ce type de biens.

L'enjeu est également identitaire avec l'objectif de favoriser l'émergence de nouvelles formes urbaines, d'encourager les opérations d'habitat de qualité et soucieuses de l'environnement, et d'éviter la banalisation du bâti.

# II. Structurer un projet urbain cohérent pour prioriser le développement de la centralité

Le scénario d'aménagement en lien avec la démographie s'articule autour de trois grandes composantes de la commune : la population, l'habitat et l'espace. Il s'agit ici de favoriser la rotation de la population et le parcours résidentiel sur le territoire afin de palier au vieillissement de la population, tout en améliorant la gestion de l'espace. Pour ce faire, l'offre de logements doit être diversifiée tout en préconisant la densification dans le tissu aggloméré et le renouvellement urbain et en veillant à maintenir un cadre de vie de qualité.

## Inscrire un projet urbain économe en foncier et limiter l'étalement urbain du bourg de Brandivy

En réponse aux préconisations d'accueil démographique et de production de logements, la commune localise les emprises adaptées pour les futurs espaces d'urbanisation et d'évolution du bâti.

L'objectif est de **maitriser la consommation foncière**, de **limiter l'étalement urbain** et d'engager un projet urbain réaliste et opérationnel. Le renouvellement urbain et la densification sont des priorités. Ils se décomposent en plusieurs éléments quantifiés et décomptés du programme global :

- **Le potentiel de densification naturelle** : identifié sur des secteurs privés (jardins, fonds de parcelles, lots libres, terrains disponibles, espaces délaissés…), se situe dans le tissu aggloméré desservi par l'assainissement collectif ou dans les Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) du poteau, et de Tolgoët/Vialgoët
- **Le potentiel de secteur mixte** : correspond à l'opération souhaitée par la commune sur un 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.
- **Le changement de destination** correspond aux bâtiments de caractère susceptibles de devenir de l'habitat à condition de répondre à des critères bien précis,

**Etude du potentiel (logements) :**
Densification urbaine de court terme : 10
Densification urbaine de moyen terme : 14
Secteur mixte : 30
Changement de destination : 10
**TOTAL = 64 logements**
*Cette étude est théorique et se base sur une temporalité réduite. Ce potentiel sera pris en compte mais pourra être ajusté en fonction des besoins spécifiques de la commune à plus long terme ou pour satisfaire des enjeux stratégiques.*

notamment pour la préservation du patrimoine bâti communal.

Ces éléments constituent **un potentiel important qui permet de répondre à près de 50% des besoins projetés en logements**.
Pour limiter l'étalement urbain, l'ensemble du tissu urbanisé de Brandivy est analysé et priorisé avant d'envisager des extensions.
La mise en place de ce programme permet d'améliorer la lisibilité et la gestion économe de l'espace, et de préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers de la commune.

Pour répondre aux besoins en habitat à horizon 2034, **des espaces de développement** ont été identifiés. Ces secteurs sont en continuité du tissu aggloméré et participent au projet urbain du PADD. Ils constituent les espaces à urbaniser du plan :

- **Opérations d'ensemble en densification ou en extension** : projets d'urbanisation de nature privée ou publique sur des espaces englobés ou en continuité du tissu aggloméré.

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.**

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, ainsi que 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 de 3,3 hectares, dont 1,5ha pour le projet de centre-bourg, 1,3ha pour le projet du Poteau, et 0,5ha pour divers projets individuels consommant des ENAF dans les enveloppes urbaines du bourg, de Tolgoët et Vialgoët.
Enfin, trois projets de STECAL – Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées – engendreront une consommation foncière supplémentaire d'environ 0,5ha. Un STECAL porté par GMVA à l'étang de la forêt engendrera également une consommation de 0,5ha.
Cette consommation foncière totale est compatible avec la territorialisation réalisée par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) en projet de Golfe du Morbihan – Vannes Agglomération (GMVA).

## 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 Poteau

La Commune souhaite tout d'abord permettre le comblement des dents creuses et la densification des secteurs déjà urbanisés identifiés et délimités à Tolgoët-Vialgoët et au Poteau. Ces secteurs constituent les zones les plus densément bâties hors du bourg. En dehors des secteurs précités, aucune construction nouvelle à usage d'habitation ne pourra être édifiée dans un hameau, en application de la loi Accès au Logement et Urbanisme Rénové – ALUR.

En complément, la Commune souhaite permettre aux exploitants agricoles actuels et futurs de se loger sur le territoire communal, en zone agricole, dans le cadre de résidences démontables comme alternative au logement de fonction en construction traditionnelle.

## Conforter et diversifier les services et commerces de proximité en centralité et valoriser les espaces associés

Pour améliorer la mixité fonctionnelle du tissu aggloméré et **renforcer l'attractivité de sa centralité**, les implantations de commerces de proximité seront privilégiées en cœur de bourg. Tout en valorisant les espaces publics et fonctionnels, l'appui commercial favorisera la dynamique du bourg et améliorera sa convivialité.

Dans ce but, le secteur sous portage EPF pourra accueillir quelques surfaces d'activités, en y associant les espaces publics, le stationnement et les liaisons douces nécessaires. L'ancienne école pourrait également accueillir un commerce et une activité de service.

Tout en valorisant les espaces publics et fonctionnels, l'appui commercial favorisera la dynamique du bourg et améliorera sa convivialité. Des espaces stratégiques accessibles et de proximité feront l'objet d'attentions particulières lors de leur mutation pour atteindre à court et moyen terme l'objectif de développement de la centralité.

La commune souhaite se doter des outils tel que le périmètre de centralité, la servitude de linéaire commercial qui interdit le changement de destination de locaux commerciaux en logements dans la centralité, des règles de stationnement propices au commerce dans la centralité.

## Continuer à diversifier les équipements et assurer un bon niveau accessible à tous

La commune possède un niveau d'équipements et de services en évolution, autant pour les habitants que pour les activités du territoire. Elle bénéficie également de la proximité de pôles d'équipements de communes voisines (Grand-Champ, Pluvigner).

La croissance démographique et la nécessaire gestion économe ne doivent pas affaiblir le niveau de service et la qualité des équipements. Ainsi une emprise reste disponible pour développer les équipements dans le prolongement de l'actuelle salle polyvalente.

L'ensemble des équipements et services se situent dans le tissu aggloméré. L'accessibilité de ces espaces et le développement des liaisons douces sont inscrits dans le projet urbain qui structure le bourg.

Une politique ambitieuse nécessite donc de continuer à réfléchir aux investissements et d'optimiser les coûts de fonctionnement en mutualisant les usages pour répondre aux nouveaux besoins, aux nouvelles attentes.

Les constructions, installations ou équipements de service public ou d'intérêt collectif pourront se développer dans le périmètre urbain. La commune identifie notamment des besoins **en santé**, en sport, en culture, en loisir.

La commune prévoit d'inscrire des emplacements réservés, en particulier pour le circuit des liaisons douces.

# III. Favoriser un développement harmonieux des activités en s'appuyant sur l'environnement comme vecteur identitaire

Afin de pouvoir « vivre et travailler au pays », il est important de pouvoir rassembler des économies diversifiées en favorisant le maintien et en permettant l'implantation de nouvelles entreprises et activités.
Il s'agira de valoriser les espaces remarquables, naturels, agricoles ou urbains, pour conforter des secteurs économiques touristiques et/ou de loisirs. L'identité de la commune doit être conservée pour maintenir son caractère rural et forestier et son patrimoine associé, et favoriser l'équilibre entre les habitants, les activités et les milieux.

## Favoriser l'implantation de nouvelles entreprises et diversifier l'économie

La commune souhaite **maintenir les économies sur leurs espaces dédiés** et continuer à accueillir de nouvelles entreprises. La Commune ne compte pas de zone d'activités et n'envisage pas d'en créer.
La commune, à dominante rurale, a identifié les sièges d'exploitations et les espaces agricoles associés. **L'objectif est de conserver une agriculture forte**, qui représente une économie à part entière sur le territoire communal.
Brandivy, commune de GMVA a son rôle à jouer dans la stratégie de développement économique et touristique du territoire.

Outre la réponse spécifique apportée dans l'espace rural, le tissu aggloméré de Brandivy se présente également comme un espace privilégié pour l'accueil et le développement d'activités compatibles avec l'habitat (services à la personne, commerces, petit artisanat…). L'objectif est de permettre le développement d'activités compatibles avec le tissu mixte et à vocation principale d'habitat, afin de **favoriser la mixité fonctionnelle**.

**Les économies du territoire :**
L'agriculture
Les services à la personne et les commerces de proximité
Le tourisme
Le loisir

Enfin, le **changement de destination** des bâtiments patrimoniaux en campagne est également une solution retenue pour l'accueil de nouvelles entreprises.

## Pérenniser l'agriculture et ses espaces dédiés et permettre son développement

Le Plan Local d'Urbanisme permettra d'une part de **protéger les espaces agricoles** et d'autre part **d'améliorer la lisibilité liée à la vocation des espaces**. L'objectif pour la commune est de **pérenniser l'activité agricole sur son territoire**. Dans cette optique, les espaces agricoles et les sièges d'exploitations associés sont identifiés et protégés.
La localisation des secteurs d'urbanisation future permet d'anticiper l'évolution des sites non dédiés au développement de l'agriculture.

Le Plan Local d'Urbanisme de Brandivy **permettra l'évolution de l'activité agricole et favorisera sa diversification**. Les bâtiments susceptibles de changer de destination seront identifiés et pourront évoluer à condition de ne pas compromettre les activités agricoles. Il s'agira également, en termes de diversification, de faciliter une diversité de projets (culturels, sportifs, …).

Les itinéraires des engins agricoles sont également pris en compte dans les perspectives de développement de l'urbanisation ou d'activités pour ne pas compliquer ces déplacements.

Enfin, la commune souhaite accompagner l'évolution des pratiques agricoles, et se positionne en faveur d'une diversification.

## 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 correspondent à une réponse diversifiée en matière d'offre de logements, une partie de la population recherchant un logement « en campagne ». En outre, ces constructions en densification ne sont pas consommatrices de foncier agricole. Ce potentiel de logement est identifié et décompté du programme habitat du PLU. Ils ne représentent que quelques logements pour la durée de vie du PLU.
**Ces secteurs n'ont pas vocation à s'étendre au-delà des enveloppes existantes.**

La volonté de limiter les constructions hors tissu aggloméré permet de renforcer la centralité, de maitriser l'urbanisation dans l'espace rural et donc de protéger les activités agricoles.
Enfin, l'évolution du bâti patrimonial sera encadrée au travers du règlement et de la possibilité offerte pour certains bâtiments de pouvoir changer de destination. La commune perçoit cette option comme la possibilité de valoriser le bâti patrimonial tout en permettant à ceux qui le souhaitent d'habiter hors du bourg.

## Construire un projet économique soutenable autour de la base de loisirs de l'étang de la Forêt

Il s'agit d'un site emblématique niché dans la vallée du Loch et cerné de boisements. Ce site accueille aujourd'hui une base de loisirs et des espaces de réception gérés par GMVA. Outre les activités d'escalade, nautiques, agrès de sport, le site est très fréquenté des marcheurs/randonneurs et des pêcheurs. Il s'agit d'un secteur mêlant de nombreux enjeux en raison de la diversité des usages, de son fort potentiel de développement, mais aussi des contraintes environnementales. En conséquence, GMVA a engagé une étude ayant abouti à la définition d'un programme de nouveaux équipements et aménagements sportifs et de loisirs.
Aussi, à ce stade, la Commune identifie un STECAL de loisirs sur ce site afin d'en permettre le développement futur.

## 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

En valorisant ses espaces naturels et forestiers et son patrimoine paysager, Brandivy souhaite marquer sa différence en matière de positionnement touristique. Elle se positionne en faveur d'un slow tourisme marqué par l'adhésion et non par la séduction. Il ne s'agit pas ainsi de chercher à capter des flux touristiques, mais bien d'avantage d'être en condition d'accueillir ceux qui partagent les valeurs environnementales et sociales promues par la commune. Cela passe par une règlementation bienveillante et adaptée facilitant l'implantation des projets privés dans le domaine du sport, de la sensibilisation à l'environnement et de formation en architecture bioclimatique, du loisir, mais aussi de la culture, du tourisme et du bien-être. La commune est favorable aux projets individuels qui s'inscrivent dans cette démarche et pour lesquels elle prévoit la création de STECAL, mais aussi aux projets réalisés dans le cadre d'une diversification de l'activité agricole.

Tout en protégeant les éléments du paysage et un cadre de vie de qualité, des itinéraires de découverte sont à identifier pour connaitre la commune et ses espaces remarquables. La commune souhaite notamment pouvoir développer son réseau d'itinéraires de randonnée et connecter ensemble des espaces stratégiques.

La variété des paysages, la Vallée du Loch, l'étang de la Forêt, les bosquets et les grands massifs boisés, les haies et talus remarquables, les ruisseaux, les circuits de randonnée, les hameaux de caractère, le petit patrimoine rural, les vues emblématiques sur le Loch, sont des atouts qui sont favorables au développement des activités de loisirs, de détente ou de tourisme.

# IV. Garantir l'équilibre des milieux et préserver la biodiversité et les richesses naturelles du territoire

Brandivy est **une commune rurale**. L'objectif est de valoriser son identité en préservant les espaces naturels et forestiers et les terres agricoles. **La conservation du patrimoine naturel et architectural** vise à protéger les paysages, les repères et la qualité des milieux, tout comme la protection des éléments de la trame verte et bleue et les ressources du territoire.

**Les composantes naturelles :**
Le Loch et sa vallée, dont l'étang de la Forêt (ZNIEFF)
Les boisements, dont la Forêt et les Landes de Lanvaux
Les cours d'eau et plans d'eau
Le bocage et les bosquets
Les zones humides

## Préserver les espaces naturels et les composantes de la Trame Verte et Bleue

Le territoire communal offre **une diversité de milieux de qualité** composés d'éléments riches, favorables au maintien et au développement de la biodiversité. L'objectif est de **conserver toutes les composantes de cette trame verte et bleue** et de préserver ces espaces naturels de toute urbanisation ou activité pour favoriser le développement de la biodiversité et le maintien de sa richesse.

Les haies, les bois et boisements, les landes, les cours d'eau, les zones humides, les plans d'eau, … sont des éléments qui participent à la qualité des milieux. Ils ont été inventoriés, sont identifiés et protégés dans le Plan Local d'Urbanisme. Les éléments du petit patrimoine bâti (toitures, façades, ponts, murets…) peuvent abriter de nombreuses espèces et ainsi constituer des supports de nature. Ces éléments participent à la protection de la biodiversité sur la commune et au-delà, et favorisent les échanges biologiques et déplacements entre les espaces et communes voisines. Les réservoirs de biodiversités, les corridors écologiques et l'ensemble des connexions sont valorisés pour préserver toutes les composantes naturelles, faunistiques et floristiques.

Des outils adaptés sont mis en place dans le PLU pour favoriser une bonne gestion de ces composantes et permettre leur évolution. L'objectif n'est pas de sanctuariser ces éléments mais de favoriser leur maintien, leur entretien et leur gestion. Ainsi la commune privilégie la protection des éléments boisés au titre de l'article

L151-23 du code de l'urbanisme plutôt que sous le régime des Espaces Boisés Classés, et intègre une Orientation d'Aménagement Thématique Biodiversité permettant une identification et une protection efficace de la trame verte et bleue.

## Valoriser le caractère rural de la commune en protégeant les espaces agricoles, naturels et forestiers

La commune se situe dans l'entité paysagère des Landes de Lanvaux.
Ses paysages sont marqués par un relief important (avec une amplitude supérieure à 130m), des vallées creusées par les cours d'eau, des boisements à dominante de feuillus en côteaux ou en plateaux, des landes, des prairies, du bocage et aussi par des espaces agricoles ou urbanisés.

Les éléments remarquables de la commune sont à protéger car ils participent à la qualité du cadre de vie et à son identité. L'objectif est de conserver un espace rural agricole et naturel tout en permettant le développement d'activités et espaces de loisirs.
Dans ce cadre, le développement de l'urbanisation est recentré fortement sur le tissu aggloméré et au sein des secteurs déjà urbanisés.

Le caractère rural de la commune se distingue également par un ensemble de bâtisses au riche patrimoine architectural.
L**e patrimoine bâti est identifié et protégé.** Son évolution et son changement de destination (sous conditions) est autorisé pour permettre la conservation de ces éléments sur l'ensemble du territoire. Les repères remarquables comme *les corps de ferme, hameaux patrimoniaux, granges* ou encore le petit patrimoine sont également identifiés et protégés.
L'objectif est également de **valoriser ces lieux en renforçant leur accessibilité, la signalisation** et en les donnant à voir notamment aux détours des chemins de randonnées ou voies cyclables.

## Préserver les ressources de façon qualitative et quantitative

La commune acte pour une meilleure gestion globale de ses ressources. D'une part pour les préserver et se préparer aux évolutions démographiques, économiques et des modes de vie sur son territoire, et d'autre part pour conserver la qualité des sites et des milieux.

Le projet urbain et le parti d'aménagement de l'ensemble du territoire de Brandivy s'appuient sur des fondements et des valeurs d'un **développement soutenable** et veillera à :

- l'économie de l'espace
- la préservation de la ressource en eau (STEP suffisamment dimensionnée, règles en matière de gestion des eaux pluviales, raccordement à l'assainissement collectif, …)
- la diminution des déchets
- l'amélioration de la qualité de l'air (en améliorant les conditions des déplacements doux)
- la Gestion des ressources du sous-sol

Ces éléments seront à inscrire dans la réflexion des futures opérations de la commune. Ils participent de la capacité d'accueil du territoire.

## Prendre en compte les risques et les nuisances

Le Plan Local d'Urbanisme prend en compte les risques et les nuisances sur son territoire.
L'évolution démographique et le développement des activités ne doivent pas entrainer de risques. L'extension des espaces d'habitat prend en compte la localisation et le développement des activités pour limiter les conflits et les expositions aux bruits et nuisances. Ainsi il n'y pas de nouveaux logements programmés au Sud du bourg afin de ne pas exposer la population au risque liée à la présence d'une importante canalisation de transport de gaz.

Les pollutions doivent être évitées pour conserver un cadre de vie durable et de qualité. La base de données BASIAS identifie un site potentiellement pollué : l'ancienne décharge de Kermillard. Celui-ci sera identifié sur le plan de zonage pour en garder la mémoire.
Les nuisances agricoles (bruits, odeurs…) sont ponctuelles et font partie de l'espace rural ; les agriculteurs sont néanmoins sensibilisés sur leurs pratiques et respectueux de la réglementation, concernant l'épandage en particulier. La non constructibilité de l'espace rural va dans le sens d'évitement de ces nuisances et d'éventuels conflits.

Les risques naturels (radon, retrait/gonflement des argiles, feu de forêt, inondation, …) et les risques technologiques (transport de matières dangereuses, lignes Haute Tension) sont identifiés pour favoriser un aménagement durable du territoire.

# V. Améliorer les déplacements et favoriser le développement durable de la commune

Les déplacements et transports s'inscrivent dans une réflexion durable, notamment au travers du développement de mobilités alternatives à l'utilisation individuelle de la voiture.
Pour Brandivy, l'objectif est d'améliorer l'accessibilité à l'échelle du bassin d'emploi et de poursuivre le maillage de déplacements doux sur son propre territoire et en lien avec GMVA.

## Entretenir le réseau routier et améliorer l'accessibilité sur la commune

La commune souhaite **disposer d'une bonne accessibilité** notamment grâce aux voies départementales qui se croisent sur son territoire pour relier les communes entre elles.

Le réseau secondaire de qualité permet d'avoir un espace rural dynamique. Il facilite la desserte entre le tissu aggloméré et les noyaux bâtis disséminés sur le territoire. La qualité du réseau routier et son entretien sont des atouts qui favorisent l'attractivité de la commune et ses économies. L'objectif est de conserver une bonne accessibilité globale sur l'ensemble du territoire communal tout en développant des alternatives aux déplacements en voiture.

Dans le bourg, la sécurité et le renforcement des aménagements pour les piétons et vélos sont pris en compte dans le PLU ; les axes majeurs sont également identifiés pour favoriser leur partage et faciliter des déplacements doux et sécurisés. L'objectif est de hiérarchiser certaines voies pour favoriser le fonctionnement du tissu aggloméré et l'utilisation des espaces publics.
Au fil des mutations, des circulations douces seront organisées, autant que possible, sur tout le territoire, grâce à l'indication d'emplacements réservés sur le PLU et au travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Il s'agit ainsi d'améliorer le maillage, en connectant notamment le bourg à l'étang de la Forêt.

**Les axes principaux :**
RD103
RD16
RD779
RD17

## Diversifier l'offre pour renforcer les mobilités alternatives à l'utilisation individuelle de la voiture

La commune souhaite **favoriser un espace aggloméré favorable aux modes de déplacements doux, sécurisés et fonctionnels**. La lisibilité du tissu urbanisé et la continuité des voies douces confortables et bien identifiées améliorent l'appropriation des espaces publics et le fonctionnement du bourg.

**La multiplication des liaisons douces** entre les espaces d'activités, les équipements, les lieux d'habitat… permettra d'offrir une première véritable alternative à l'utilisation individuelle de la voiture.

Certains espaces stratégiques et touristiques seront également connectés par des voies douces pour **faciliter l'évolution des habitudes de déplacements**. Pour développer le covoiturage, la commune souhaite matérialiser une aire dans le bourg (au Nord de la rue de la Vallée du Loch). Cette aire viendrait en complément de celle nouvellement créée au Poteau.

Les liaisons douces seront renforcées entre les quartiers existants, en centralité, dans les projets futurs et si possible en parallèle des Routes Départementales. L'objectif est, à terme, de permettre à plus d'habitants de se déplacer à pied ou en vélo en sécurité de leur habitation vers le centre-bourg. Le stationnement, pour voitures et vélos, est également au cœur des questions liées à l'aménagement des espaces de circulation et des espaces publics.

Le réseau des liaisons douces dans le tissu aggloméré est déjà dense, mais mérite d'être mieux identifié pour se rendre aux équipements et d'un espace à un autre. La continuité du réseau devra être assurée et entretenue vers les autres groupes d'habitat.

Dans un cadre de développement durable, la politique de déplacements de Brandivy encourage les déplacements à pied ou à vélo, bénéfiques pour la santé, et incite à un usage raisonné de la voiture visant à réduire les émissions de gaz à effet de serre mais aussi réduire la facture énergétique des ménages.

La commune favorise le covoiturage et l'utilisation des transports collectifs en améliorant les espaces de stationnement et de desserte. Des points de connexions entre piétons/cyclistes/automobilistes, notamment en centralité, pourront ainsi être renforcés. La commune ne bénéficie plus de desserte en ligne régulière par les transports en commun à ce jour, mais de deux points de desserte Creaceo dans le bourg et au Poteau, avec correspondance vers Grand-Champ et Plescop.

## Accentuer la transition énergétique

Outre la question de la limitation des gaz à effet de serre et la diminution de la vulnérabilité énergétique liée aux déplacements, **la commune souhaite appuyer la transition énergétique**.
La production d'énergie renouvelable sera permise sur le territoire. La Commune identifie ainsi plusieurs sources d'énergie à développer sur la Commune :

- la production de bois plaquette, en lien avec le linéaire élevé de bocage et les importantes surfaces de boisements sur le territoire
- le photovoltaïque en toiture, tant des équipements publics que des habitations particulières, ou des bâtiments agricoles.

La commune s'inscrit dans les démarches engagées par la région sur les économies d'énergie et développe des initiatives à son échelle.

Dans ce cadre la politique d'habitat favorise le renouvellement urbain et l'amélioration du parc existant. **L'objectif est d'augmenter les performances énergétiques des bâtiments** notamment par l'utilisation ou la production d'énergies renouvelables ou par une meilleure implantation ou orientation des constructions.
Il s'agit aussi de lever les freins règlementaires à l'isolation par l'extérieur des habitations énergivores, en permettant l'isolation par l'extérieur et en réduisant les reculs obligatoires par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives.

## Diversifier les moyens de communications et favoriser l'avènement du numérique

L'attractivité de la commune passe par le développement des communications numériques. Cela revêt en effet un caractère primordial en lien avec le développement du télétravail et des résidences semi-permanentes, phénomènes observés notamment depuis le début de la pandémie de Covid 19. La commune est à l'écoute des différents opérateurs pour l'installation des infrastructures (pylônes et déploiement des réseaux…) nécessaires pour améliorer la desserte en téléphonie mobile et en internet. Ainsi une antenne 4G est en prévision d'installation à Coët Cuhan lors de la rédaction de ces lignes. En parallèle, le raccordement à la fibre optique, déployée sous maîtrise d'ouvrage du syndicat Megalis, permettra un raccordement des habitants à compter de la fin 2022. La Commune souhaite imposer au travers de son règlement de PLU le raccordement obligatoire à la fibre optique

dans les nouvelles opérations d'aménagement (câblage réalisé dès l'origine, que les habitants souscrivent ou non un abonnement ensuite).

Il est indispensable que, rapidement, l'ensemble des habitants qui le souhaitent bénéficient pleinement de l'ère numérique quel que soit leur lieu de résidence.

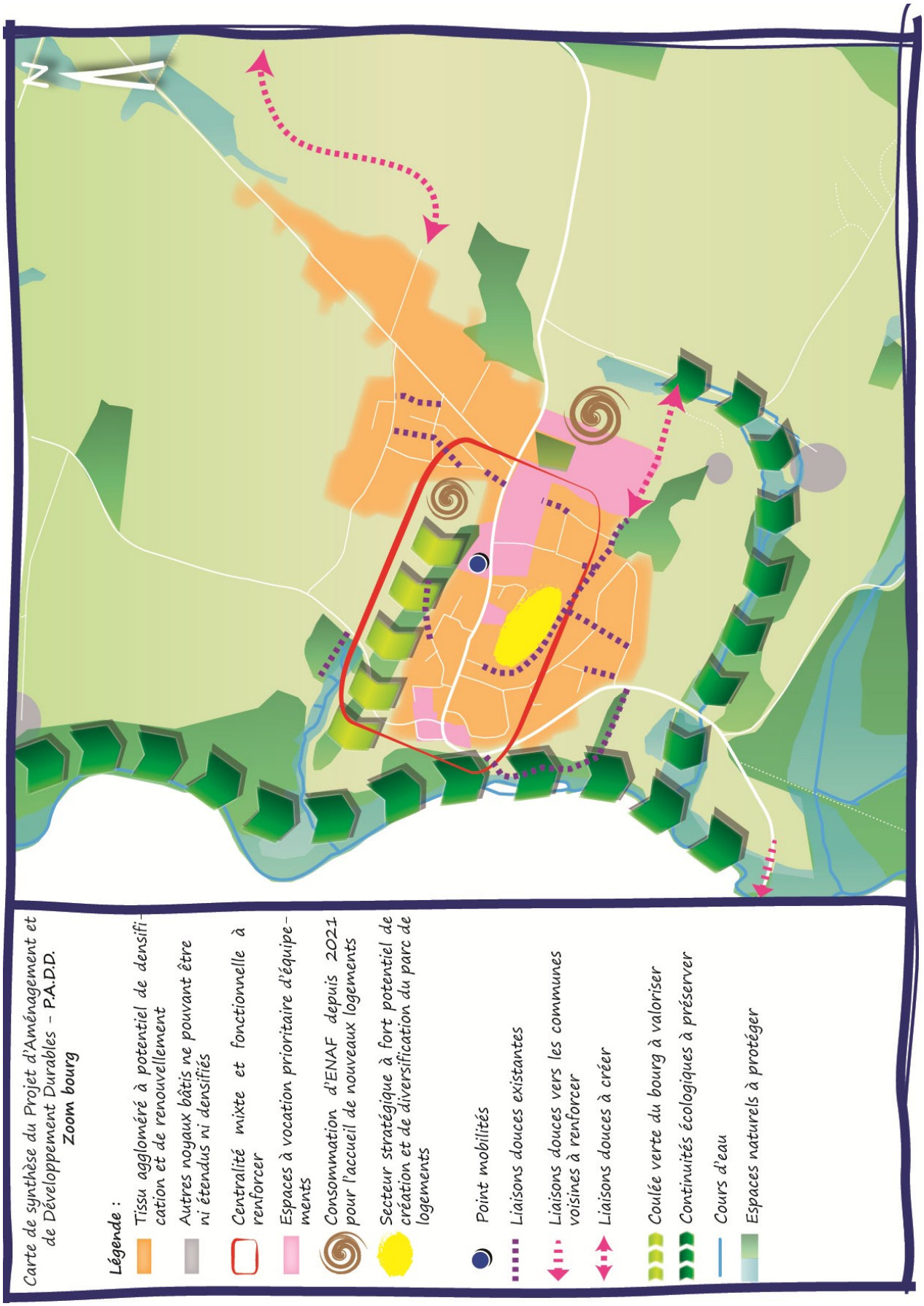
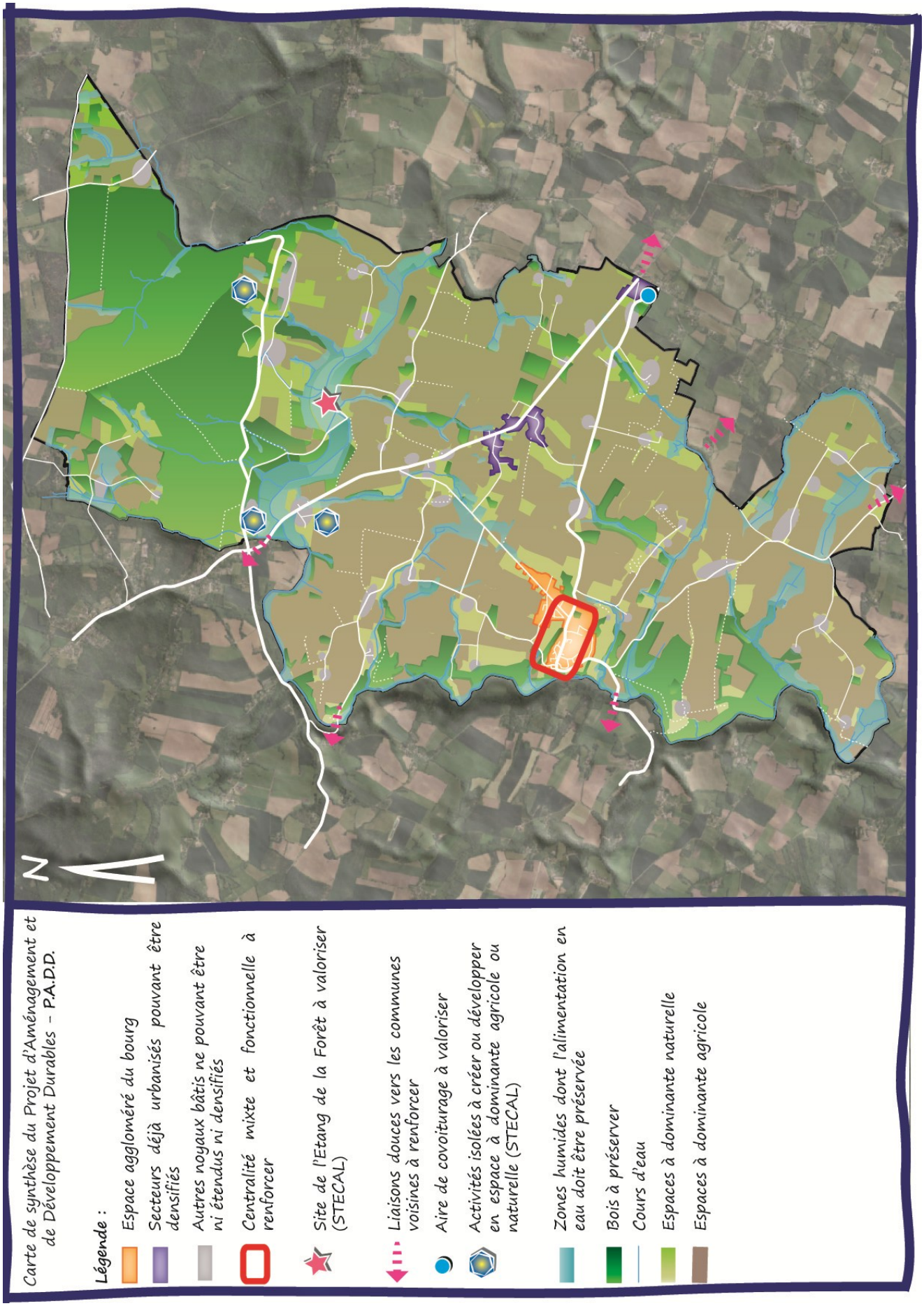
L'objectif est ainsi d'anticiper le renforcement des infrastructures existantes et à créer.

# Conclusion

Le PADD s'appuie sur l'expérience du passé, tout en intégrant les nouvelles réglementations, les orientations des structures associées à la commune pour un développement mûri, soutenable, durable permettant une qualité de vie harmonieuse pour les citoyens.

# Carte de synthèse du PADD

Carte de synthèse du PADD – à l'échelle du bourg



Carte de synthèse du PADD – à l'échelle de la commune