

**EXTRAIT
DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL
COMMUNE DE BRANDIVY**

2022/4/2

Nombre de Conseillers :

En exercice : 14

L'an deux mille vingt-deux

Le mardi 14 juin 2022 à 20 heures 00

Présents : 12

Le Conseil Municipal de la Commune de BRANDIVY

Dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire,

Votants : 14

à la mairie, sous la présidence de Mr Pascal HERISSON,

Maire,

Date de convocation du Conseil Municipal : 07 juin 2022

Présents : MM. HERISSON P. ; LE NOCHER Y. ; HEMON F. ; DERIAN P.Y. ; QUESTER S. ; DELACROIX LE BLEVEC S. ; ROZELIER C. ; PILLIOUX V. ; JAVEL M. ; CAHET L. LE NEDIC E.

Absents excusés : PEYRE J.J. (Pouvoir de vote donné à HERISSON P.) ; LE RAY L. (Pouvoir donné à LE NOCHER Yannick)

Secrétaire de séance : Mme DELACROIX LE BLEVEC Stéphanie

OBJET: Révision du Plan Local d'urbanisme : débat sans vote sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Vu le Code général des Collectivités Territoriales ;

Vu la Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (Loi SRU n°2000.1208 du 13 décembre 2000) ;

Vu la Loi relative à l'Urbanisme et l'Habitat (Loi n°2009.1208 du 02 juillet 2003)

Vu la Loi relative à la mise en place du Grenelle de l'Environnement (Loi Grenelle 1 n°2009.967 du 03 août 2009) ;

Vu la Loi relative à l'Engagement National pour l'environnement (Loi ENE dite Grenelle 2 n°2010.788 du 12 juillet 2010)

Vu la Loi pour l'accès au logement et un urbanisme Rénové (loi ALUR n°2014.366 du 24 mars 2014)

Vu l'Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1^{er} du code de l'Urbanisme

Vu la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021

Vu le Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du Livre Ier du Code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu le Code Général de l'Urbanisme et notamment les articles L.151-1 et suivants, R.123-1 et suivants et L.103-2 ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment son article L.153-12 qui précise notamment qu'un débat a lieu au sein du Conseil Municipal sur les Orientations générales du Projet d'aménagement et de Développement durables au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 13 janvier 2021 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Monsieur le Maire rappelle que :

La commune est dotée d'un PLU approuvé le 08/01/2008.

Par délibération du Conseil Municipal n°2021/1/2 du 13/01/2021 la commune de Brandivy a prescrit la révision du Plan Local d'urbanisme.

Par délibération du 8 juillet 2021, un copil a été créé pour travailler sur la révision du PLU dans son ensemble.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables détaille les orientations du projet politique et territorial de la Commune pour répondre aux besoins de la population (habitat, équipements, communications, déplacements) et permettre une occupation des sols diversifiés pour le développement des activités économiques (commerce, services agriculture et activités diverses) dans un aménagement harmonieux de l'espace, respectant les ressources du territoire, en particulier les espaces agricoles et naturels.

Dans le but d'effectuer un diagnostic et de déterminer les orientations générales du PADD, plusieurs réunions de travail entre élus, bureaux d'études (Urbaction – DM.EAU) et personnes ressources ont permis d'effectuer un diagnostic complet et produire les orientations générales du PADD

Une première présentation aux Personnes Publiques Associées a eu lieu le 30 mars 2022 pour échanger à la fois sur les Diagnostics et sur les Orientations du PADD.

Les observations des services de l'Etat ont été intégrées dans le PADD présenté ce jour aux membres du Conseil municipal pour en débattre. Au préalable, les élus ont tous reçu le projet.

En conséquence, le débat du PADD a eu lieu. Il portait sur 5 orientations générales :

-Permettre le renouvellement des générations par l'évolution du parc de logements

Accueillir de nouveaux ménages et maintenir la population en place

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

Améliorer le parc existant et maintenir un cadre de vie de qualité

-Structurer un projet urbain cohérent pour prioriser le développement de la centralité

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

Permettre l'accueil d'habitats légers, et veiller au comblement de dents creuses à Tolgoët, Vialgoët et le Poteau

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

Continuer à diversifier les équipements, à veiller au bon niveau de fonctionnement de ceux-ci et d'accessibilité à tous

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

Favoriser l'implantation de nouvelles entreprises et diversifier l'économie
Pérenniser l'agriculture et ses espaces dédiés pour permettre son développement

Maîtriser l'urbanisation hors agglomération et préserver le caractère rural de la commune

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

Valoriser les espaces naturels et forestiers et le patrimoine bâti pour conserver un cadre de vie de qualité, et de développer une économie touristique et de loisirs

-Garantir l'équilibre des milieux et préserver la biodiversité et les richesses naturelles du territoire

Préserver les espaces naturels et les composantes de la Trame Verte et Bleu

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

Préserver les ressources de façon qualitative et quantitative

Prendre en compte les risques et les nuisances

-Améliorer les déplacements et favoriser le développement durable de la commune

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

Participer à la transition énergétique

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

Une discussion s'engage entre les élus.

Le contenu de la discussion est consigné dans le Procès-Verbal de la séance en annexe.

Le Conseil Municipal, après avoir entendu l'exposé de M. le Maire et en avoir débattu :

- Prend acte de la tenue du débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, conformément à l'article L153-12 du Code Civil formalisé par la présente délibération et annexé
- Dit que les termes de ce débat sont consignés dans un compte-rendu annexé à la présente délibération

Fait à BRANDIVY, le 14 juin 2022
Pour copie conforme,

Le Maire,

Pascal HERISSON



COMPTE-RENDU DU DÉBAT SUITE A LA PRESENTATION DU PADD MARDI 14 JUIN 2022

Présents : MM. HERISSON P. ; LE NOCHER Y. ; HEMON F. ; DERIAN P.Y. ; QUESTER S. ; DELACROIX LE BLEVEC S. ; ROZELIER C.; PILLIOUX V. ; JAVEL M.;; CAHET L. LE NEDIC E.

Absents excusés : PEYRE J.J. (Pouvoir de vote donné à HERISSON P.) ; LE RAY L. (Pouvoir donné à LE NOCHER Yannick)

Secrétaire de séance : Mme DELACROIX LE BLEVEC Stéphanie

Monsieur le Maire rappelle que :

La commune est dotée d'un PLU approuvé le 08/01/2008.

Par délibération du Conseil Municipal n°2021/1/2 du 13/01/2021 la commune de Brandivy a prescrit la révision du Plan Local d'urbanisme.

Par délibération du 8 juillet 2021, un Comité de Pilotage a été créé pour travailler sur la révision du PLU dans son ensemble.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables détaille les orientations du projet politique et territorial de la Commune pour répondre aux besoins de la population (habitat, équipements, communications, déplacements) et permettre une occupation des sols diversifiés pour le développement des activités économiques (commerce, services agriculture et activités diverses) dans un aménagement harmonieux de l'espace, respectant les ressources du territoire, en particulier les espaces agricoles et naturels.

Dans le but d'effectuer un diagnostic et de déterminer les orientations générales du PADD, plusieurs réunions de travail entre élus, bureaux d'études (Urbaction – DM.EAU) et personnes ressources ont permis d'effectuer un diagnostic complet et produire les orientations générales du PADD

Une première présentation aux Personnes Publiques Associées a eu lieu le 30 mars 2022 pour échanger à la fois sur les Diagnostics et sur les Orientations du PADD.

Les observations des services de l'Etat ont été intégrées dans le PADD présenté ce jour aux membres du Conseil municipal pour en débattre. Au préalable, les élus ont tous reçu le projet.

En conséquence, le débat du PADD a eu lieu. Il portait sur 5 orientations générales :

Monsieur le Maire présente le PADD dans sa totalité aux élus.

Il rappelle que c'est la Loi qui encadre l'aménagement du territoire (SRU, GRENELLE, ENE, ALUR, et dernièrement Loi Climat et Résilience) et donc qu'un effort de pédagogie est nécessaire auprès des administrés pour en comprendre l'esprit.

D'une manière générale, c'est la fin de la consommation foncière en campagne et la densification dans les centres bourg. Le STECAL identifie un espace d'activités à caractère exceptionnel. Activités orientées sports, loisirs, tourisme, culture, diversification agricole...). Ces projets devront présenter une étude prévisionnelle avancée.

Un STECAL : habitat insolite

Les règles de construction en campagne sont exposées dans la Charte Agriculture et Urbanisme. Elles permettent une extension de 50 % du bâtiment d'origine existant avec une annexe et une piscine.

Le changement de destination d'un bâtiment à usage agricole se fera grâce au positionnement d'une étoile sur la carte du PLU à condition que l'intérêt patrimonial soit retenu et que le bâtiment soit desservi par les réseaux. La CDPENAF émet un avis sur le projet. Le changement de destination d'un bâtiment peut également être autorisé pour une activité économique ou de service. C'est le cas de toute exploitation agricole qui souhaite s'ouvrir à la diversification agricole, magasins de producteurs, local de transformation...)

Puisque la consommation est limitée, il faudra optimiser le foncier encore à notre disposition.

Monsieur le Maire ajoute qu'il existe une raréfaction du marché ce qui induit une spéculation. Brandivy pour l'instant résiste à cette dernière. Les prix augmentent mais restent corrects malgré tout. Tout comme les communes avoisinantes, nous allons devoir faire évoluer le modèle classique « accession à la propriété » : plus de collectifs notamment dans le futur projet du centre bourg ceci afin d'honorer la demande.

Mr DERIAN et Monsieur CAHET complètent cette information en parlant des mutations professionnelles et de l'évolution de la société (plus de familles monoparentales).

Monsieur le Maire ajoute qu'il n'y a plus de terrains constructibles et qu'au vu de la spéculation il faudra phaser les projets notamment en « purgeant » l'opération de Kérican, avant d'entamer l'opération du Centre bourg. Il existe une tension du marché foncier sur l'agglomération. Le prochain PLU pourrait être révisé après le SRADDET et le SCOT qui eux-mêmes doivent se mettre en conformité avec les nouvelles législations.

Monsieur DERIAN précise que le fait de phaser les projets permet de maintenir une offre stable.

Monsieur LE NOCHER demande quelles sont les échéances du STRADDET et du SCOTT. Il lui est répondu que le prochain PLU pourrait être modifié après l'adoption du SRADDET (environ 2024) et du SCOTT (environ 2027), nous permettre d'obtenir de nouveaux droits à construire. Monsieur le Maire ajoute que probablement à l'horizon 2027-2028, une logique de PLUI sera installée.

Madame LE ROLLAND souhaite connaître la définition du PLUI. Monsieur le Maire lui répond que c'est le Plan Communal d'Urbanisme à l'échelle intercommunale qui établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles d'utilisation du sol. C'est l'abandon progressif de la souveraineté communale.

La commune pourrait atteindre 1500 habitants en 2034 soit une augmentation de 1.37 % de la population. Pour pouvoir continuer à accueillir de nouvelles familles, il faudra densifier le bourg et les SDU (le Vialgoët, le Tolgoët, le Poteau, et Kernabessec) en laissant aux propriétaires la liberté de diviser leurs terrains (54 logements potentiels sont identifiés en densification).

Le portage foncier effectué par EPF (Etablissement Foncier de Bretagne) permettra également de répondre aux besoins en créant des cellules commerciales et de services.

Il est nécessaire de produire des logements si l'on souhaite permettre le renouvellement des générations et maintenir un tissu associatif fort. Dans le cas contraire, la commune pourrait

connaître un vieillissement.

Le PADD souhaite intégrer une réglementation propre à l'habitat léger (Tiny House). Pour cela il a été identifié plusieurs sites qui pourraient recevoir 5 à 10 logements. Le profil de ces personnes est plutôt : jeunes couples ou toute personne qui adhèrent à un nouveau mode de vie impactant le moins possible l'environnement. Il existe une vraie demande sur GMVA et la collectivité souhaite apporter une réponse réglementaire. Il existerait 60 tiny house irrégulières sur l'agglomération. Pour ce faire, il faudra choisir un site adapté (négociation avec les propriétaires potentiels) et définir les conditions d'implantation et de fonctionnement afin que l'expérience soit pérenne. Idéalement il serait préférable que la collectivité ait la maîtrise foncière.

Monsieur CAHET demande ce que deviendra le terrain derrière la salle polyvalente. Monsieur le Maire répond qu'il restera en zone UE, zone dédiée aux équipements. Il est important de conserver cette emprise stratégique pour permettre l'agrandissement de la salle polyvalente ou la création de nouveaux équipements comme des équipements sportifs ou de loisirs.

L'étang de la Forêt est un enjeu fort pour la commune de Brandivy : c'est un site connu et très fréquenté qui accueille une base de loisirs et des espaces de réceptions, des activités sportives (randonnée, pêche, nautique, escalade...)

Ce site est soumis à des contraintes réglementaires, avec notamment l'obligation de restaurer la continuité écologique. Celle-ci doit permettre la circulation des sédiments et des poissons.

C'est GMVA qui administre ce site et la commune sera très attentive aux scénarios d'aménagements actuellement à l'étude car son développement touristique en dépend.

Améliorer les déplacements sur la commune :

Monsieur CAHET demande s'il y aura création de nouveaux chemins de randonnées.

Monsieur le Maire indique que la volonté de la commune est de favoriser les liaisons douces vers le bourg en toute sécurité à chaque fois que cela est possible. Comme le PADD doit afficher nos intentions, nous avons prévu des « principes de voiries » (flèches notifiées sur des emplacements sur des terrains et propices à la création de circulations douces.)

Il s'agit d'un principe ; l'aménagement ne sera possible qu'avec l'accord des propriétaires.

A ce jour des propriétaires fonciers portant eux-mêmes des projets sont favorables à la création de nouvelles articulations.

Une aire de covoiturage est en cours d'aménagement au lieu-dit « le Poteau ». Un « point mobilité » devrait voir également le jour sur le parking du cimetière.

GMVA propose également de nouveaux services comme Créacéo et Mobicéo malheureusement très peu utilisés par les Brandivyens.

Monsieur DERIAN informe que la commune possède plusieurs longères en toit de chaume qu'il faudrait préserver. Monsieur le Maire indique que s'il est possible de contraindre les propriétaires ou futurs propriétaires par le règlement imposant la restauration du toit de chaume, le prix des matériaux et la mise en œuvre peuvent représenter un surcoût. Si les règlements sont trop contraignants il sera toujours possible de faire de modifier le règlement lors d'une modification simplifiée ou d'une révision. Cette question sera traitée plus tard lors de l'écriture des règlements.

Monsieur le Maire rappelle les risques et nuisances sur la commune :

Deux contraintes essentielles : un sol granitique d'où la présence de Radon et au Sud du bourg, la conduite de Gaz. Le PLU doit prendre en compte ces éléments.

Les communes sont amenées à réfléchir sur la production et les économies d'énergies.

La commune a identifié quelques pistes :

- Bois plaquettes
- Panneaux photovoltaïques au sol sur l'ancienne décharge de Kermillard.
- Isolation des maisons par l'extérieur en modifiant la distance des 3 mètres de l'habitation par rapport à la voie.

Envoyé en préfecture le 28/07/2022

Reçu en préfecture le 28/07/2022

Affiché le

ID : 056-215600222-20220614-2022040255444-DE

Monsieur le Maire présente les cartes du PADD : les sites stratégiques sont matérialisés, les intentions de connexions également pour faciliter le maillage avec les connexions existantes. Ceci afin de donner une vision globale et synthétique aux Brandiviyens.

Monsieur le Maire demande si toutes les présentations faites sont suffisamment claires et s'il existe des sujets sur lesquels revenir ou des questions à poser :

Monsieur DERIAN souhaite des précisions sur la réunion publique du 23 juin 2022 :

- Monsieur LE DIREACH présentera le PADD dans son intégralité
- un second temps sera consacré aux échanges.

Des panneaux de communications seront installés prochainement à l'usage des Brandiviyens présentant les grandes orientations.

Fin de la séance à 22h15

Envoyé en préfecture le 28/07/2022

Reçu en préfecture le 28/07/2022

Affiché le

ID : 056-215600222-20220614-2022040255444-DE