



Révision du Plan Local d'Urbanisme

BRANDIVY
Bredeui



1.a Dossier d'examen en CDPENAF

Articles L151-12, L151-13 et L153-17 du Code de l'urbanisme

Arrêt

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 02 12 2025,

Le Maire,





1.c Dossier d'examen en CDPENAF



Sommaire





I. Contexte réglementaire et législatif	5
II. Les STECAL	7
III. Règlement des zones A et N	22





I. Contexte réglementaire



Article L153-17 du Code de l'Urbanisme : Le projet de plan arrêté est également soumis à leur demande :

1° Aux communes limitrophes ;

2° Aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés ;

3° A la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Article L151-12 du Code de l'Urbanisme : Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Article L151-13 du Code de l'Urbanisme : Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.



1.c Dossier d'examen en CDPENAF



II. Les STECAL





La commune de BRANDIVY n'a pas identifié de STECAL à vocation d'habitat. En revanche, elle a utilisé cette possibilité pour la définition de STECAL d'activités. GMVA a indiqué le souhait que la commune délimite un STECAL à proximité de l'actuel de l'étang de la Forêt, nécessaire dans le cadre du scénario retenu pour l'effacement de ce plan d'eau et la redynamisation du site.

En complément, plusieurs porteurs de projet ont exprimé le souhait de l'inscription d'un STECAL depuis le lancement de la démarche de révision du PLU en 2021. Tous ces porteurs de projet ont été reçus en mairie par le bureau d'études et les élus afin de vérifier le sérieux du projet, définir au plus proche de leur besoin et dans le respect de la législation les possibilités réglementaires.

Il est à noter que les 3 STECALs retenus, 2 font l'objet d'un business plan qui a été fourni à la collectivité (STECAL de Bouilleno et de La Forêt).

A l'issue de ces rencontres et examen, et en vue de préserver le caractère exceptionnel des STECAL, la commune a procédé à un vote entre les projets de STECAL, en conseil municipal du 23/10/2024, afin de n'en retenir que 3 en complément du STECAL porté par GMVA. Ces 3 STECAL retenus ont ainsi 3 vocations bien distinctes :

- ➡ Un STECAL culturel autour de l'abbaye de Lanvaux ;
- ➡ Un STECAL d'Hébergement touristique insolite à la Forêt, qui a été lauréat d'un appel à projet porté par Golfe du Morbihan Vannes Tourisme et bénéficie à ce titre d'une subvention et d'un accompagnement ;
- ➡ Un STECAL de formation en permaculture et en architecture bioclimatique en kerterre, porté par un maraicher aujourd'hui salarié à Plumergat qui souhaite lancer son exploitation à brandivy et sa compagne, formatrice en conception de logements réversibles en kerterre.

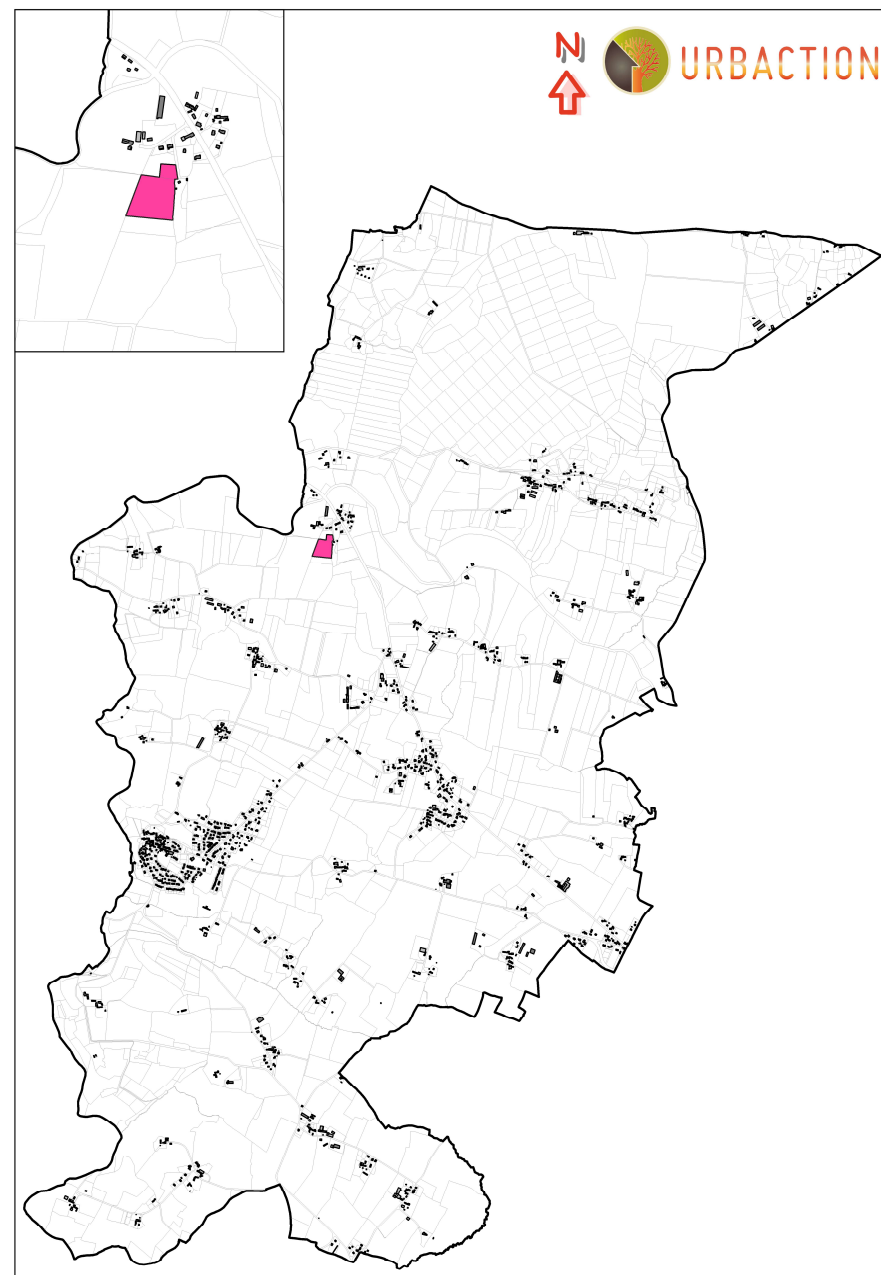
3 autres projets de STECAL ont été écartés (stockage, site propice à l'énergie, mais sans projet à ce stade, et hébergement touristique)

Le STECAL porté par GMVA à proximité de l'étang de la Forêt vise à conforter les bâtiments existants par surélévation et extension et à en développer les usages.

Zone Af

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

Le secteur Af (STECAL) couvre une surface de 1,81 ha.



Zone Af

Destinations	Gabarits	Implantations	Aspects
Ce secteur autorise sous conditions l'ensemble des sous-destinations nécessaires à la mise en œuvre du projet d'activité économique à l'origine du STECAL.	<p>La hauteur des bâtiments est fixée à 9,00m pour garantir leur insertion dans l'environnement.</p> <p>L'emprise au sol est définie par bâtiment (100m² pour le bâtiment d'accueil et sanitaire, 20m² pour le logement du porteur de projet, 60m² pour la salle de formation, 20m² pour chaque kerterre (au nombre maximum de 5 unités).</p>	Les règles d'implantation sont strictes pour garantir que les constructions se réalisent en recul de toutes les limites.	Le règlement impose, conformément au souhait du porteur de projet, la réalisation du logement, des hébergements et de la salle de formation sous forme de kerterres.

Zone Af

Extraits du règlement

Ces destinations et sous destinations ne sont autorisées qu'aux conditions suivantes :

- L'exploitation agricole sous réserve de ne pas construire de nouveaux bâtiments ;
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sous condition d'être destinée à une activité de formation ; De plus, le logement du/des gérants(s) est autorisé sous réserve d'être réalisé sous forme de kerterre, dans les conditions définies ci-après, et dans la limite du seul logement du porteur de projet ; De même, l'hébergement hôtelier et touristique lié et nécessaire à l'activité de formation, est autorisé sous réserve d'être réalisé sous forme de kerterre dans les conditions définies ci-après.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice de l'activité préexistante et dans les conditions d'emprise au sol et de hauteur définies ci-après.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 3 mètres.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront avec un retrait d'au moins 3 mètres.

Emprise au sol

L'emprise au sol du bâtiment d'accueil et sanitaire est limitée à 100m².

L'emprise au sol du logement du porteur de projet est limitée à 20m².

L'emprise au sol de la salle de formation est limitée à 60m².

L'emprise au sol de chaque hébergement hôtelier démontable (kerterre) est limitée à 20m². Le nombre d'hébergements hôtelier est limité à 5.

Coefficient de pleine terre

Le coefficient de pleine terre minimal est fixé à 40 %.

Hauteur des constructions

La hauteur maximale du bâtiment d'accueil et sanitaire ne pourra excéder 9m au point le plus haut.

La hauteur du logement du porteur de projet, de la salle de formation et de chaque hébergement hôtelier est limitée à 3m au point le plus haut.

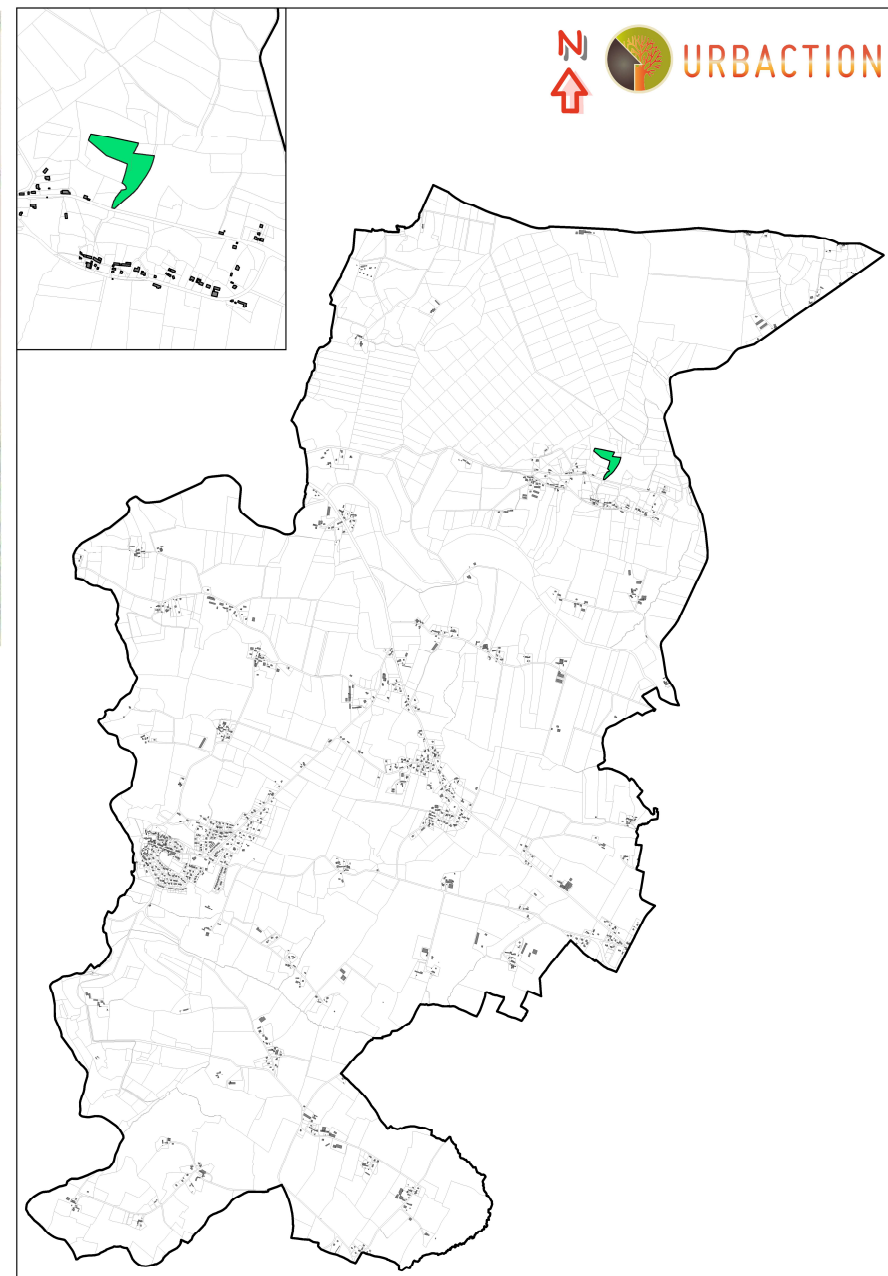
La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics est limitée à 9m.

Autres : Les hébergements hôteliers, la salle de formation et le logement du porteur de projet seront réalisés sous forme de kerterre, assimilable à des constructions démontables.

Zone Nht

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

Le secteur Nht (STECAL) couvre une surface de 1,61 ha.



Zone Nht

Destinations	Gabarits	Implantations	Aspects
Le zonage Nht n'autorise que l'hébergement hôtelier et touristique, et les équipements publics sous conditions.	Le règlement limite l'emprise au sol du bâtiment d'accueil à 100m ² , et des hébergements insolites à 45m ² par unité, dans la limite de 5.	Les règles d'implantation sont strictes pour garantir que les constructions se réalisent en recul de toutes les limites.	Les règles sont peu étoffées sont peu contraignantes pour laisser une grande diversité de choix dans la mise en œuvre des hébergements insolites.



Zone Nht

Extraits du règlement

Ces destinations et sous destinations ne sont autorisées qu'aux conditions suivantes :

- L'hébergement hôtelier et touristique, sous réserve d'une bonne insertion paysagère et d'être réalisé dans les conditions définies ci-après ;
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice de l'activité préexistante et dans les conditions d'emprise au sol et de hauteur définies ci-après.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 3 mètres.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront avec un retrait d'au moins 3 mètres.

Emprise au sol

L'emprise au sol du bâtiment d'accueil est limitée à 100m².

L'emprise au sol de chaque hébergement insolite est limitée à 45m². Le nombre d'hébergements insolites est limité à 5.

Coefficient de pleine terre

Le coefficient de pleine terre minimal est fixé à 80 %.

Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions sur fondation (bâtiment d'accueil) ne pourra excéder 9m au point le plus haut.

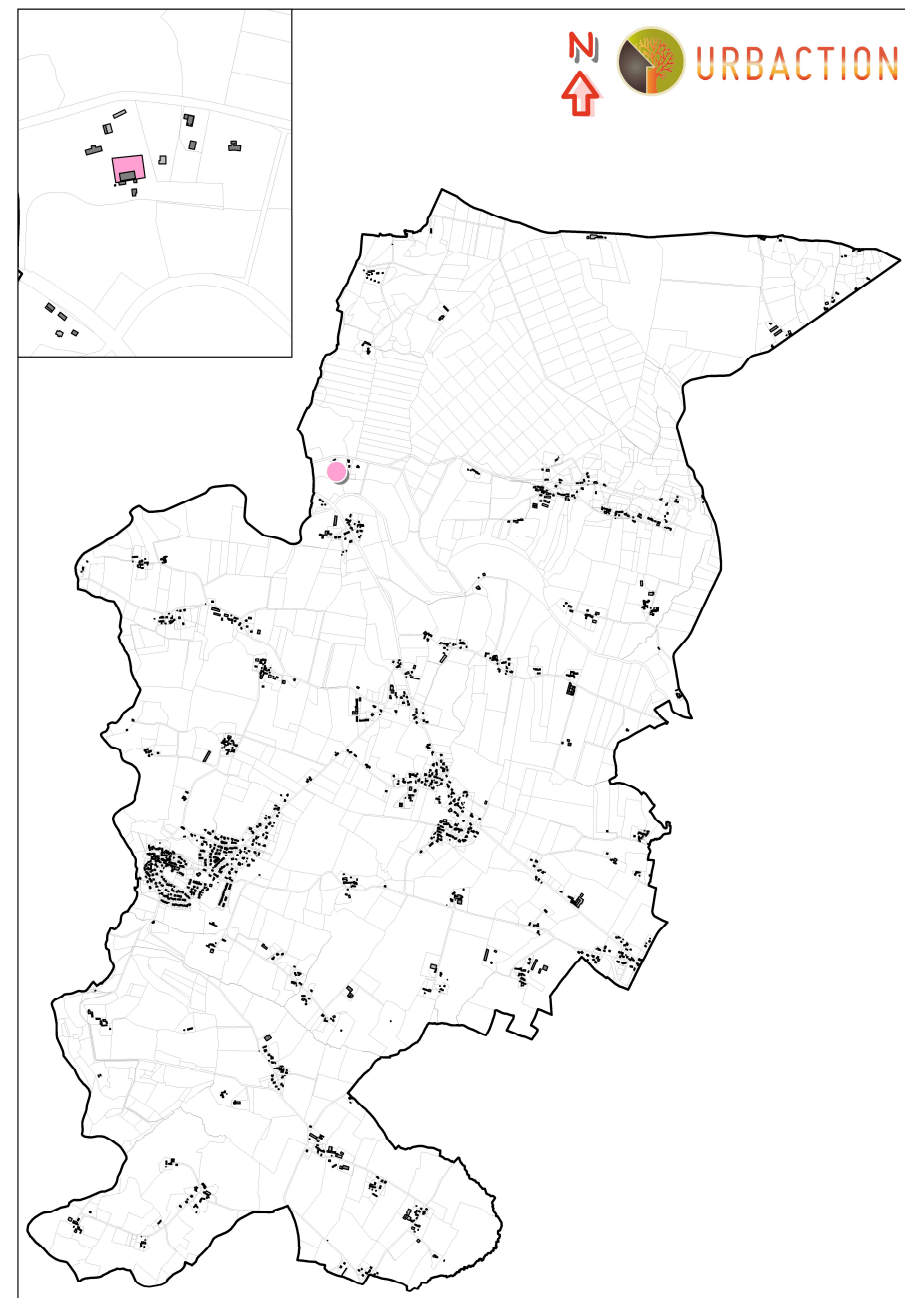
La hauteur des hébergements insolites réalisés dans les arbres n'est pas limitée, mais devra garantir l'intégration de la construction à son environnement en évitant de dépasser la cime des arbres.

La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics est limitée à 9m.

Zone Nc

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

Le secteur Nc (STECAL) couvre une surface de 0,16 ha.



Zone Nc

Destinations	Gabarits	Implantations	Aspects
<p>Le zonage Nc n'autorise, sous conditions, que l'hébergement hôtelier et touristique, et certains équipements publics (notamment salles d'art et de spectacles), c'est-à-dire les destinations relevant de l'activité culturelle qui est déjà développée sur le site de l'abbaye de Lanvaux.</p>	<p>Le règlement limite les possibilités à la réalisation d'une salle d'art et de spectacles dans la limite de 250m², et l'hébergement hôtelier et touristique dans la limite de 25m² d'emprise au sol par hébergement, à réaliser sous forme d'habitat réversible, dans la limite de 2 unités maximum. La hauteur est limitée à 9m au point le plus haut pour la salle, et 5m pour les hébergements, pour garantir leur insertion.</p>	<p>Les règles d'implantation sont strictes pour garantir que les constructions se réalisent en recul de toutes les limites.</p>	<p>Le règlement encadre fortement l'aspect des habitats réversibles pouvant être réalisés.</p>



Zone Nc

Extraits du règlement

Ces destinations et sous destinations ne sont autorisées qu'aux conditions suivantes :

- L'hébergement hôtelier et touristique, sous réserve d'être réalisé sous forme d'habitat réversible démontable, dans les conditions définies ci-après ;
- Les salles d'art et de spectacles, sous réserve d'être réalisées dans les conditions d'emprise au sol et de hauteur définies ci-après ;
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice de l'activité préexistante et dans les conditions d'emprise au sol et de hauteur définies ci-après.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 3 mètres

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront avec un retrait d'au moins 3 mètres.

Emprise au sol

L'emprise au sol du bâtiment culturel (salle d'art et de spectacle) est limitée à 250m².

L'hébergement hôtelier et touristique est limité à 25m² d'emprise au sol, dans la limite de deux hébergements, réalisé sous forme d'habitat réversible.

Coefficient de pleine terre

Le coefficient de pleine terre minimal est fixé à 30 %.

Hauteur des constructions

La hauteur maximale du bâtiment culturel ne pourra excéder 9m au point le plus haut.

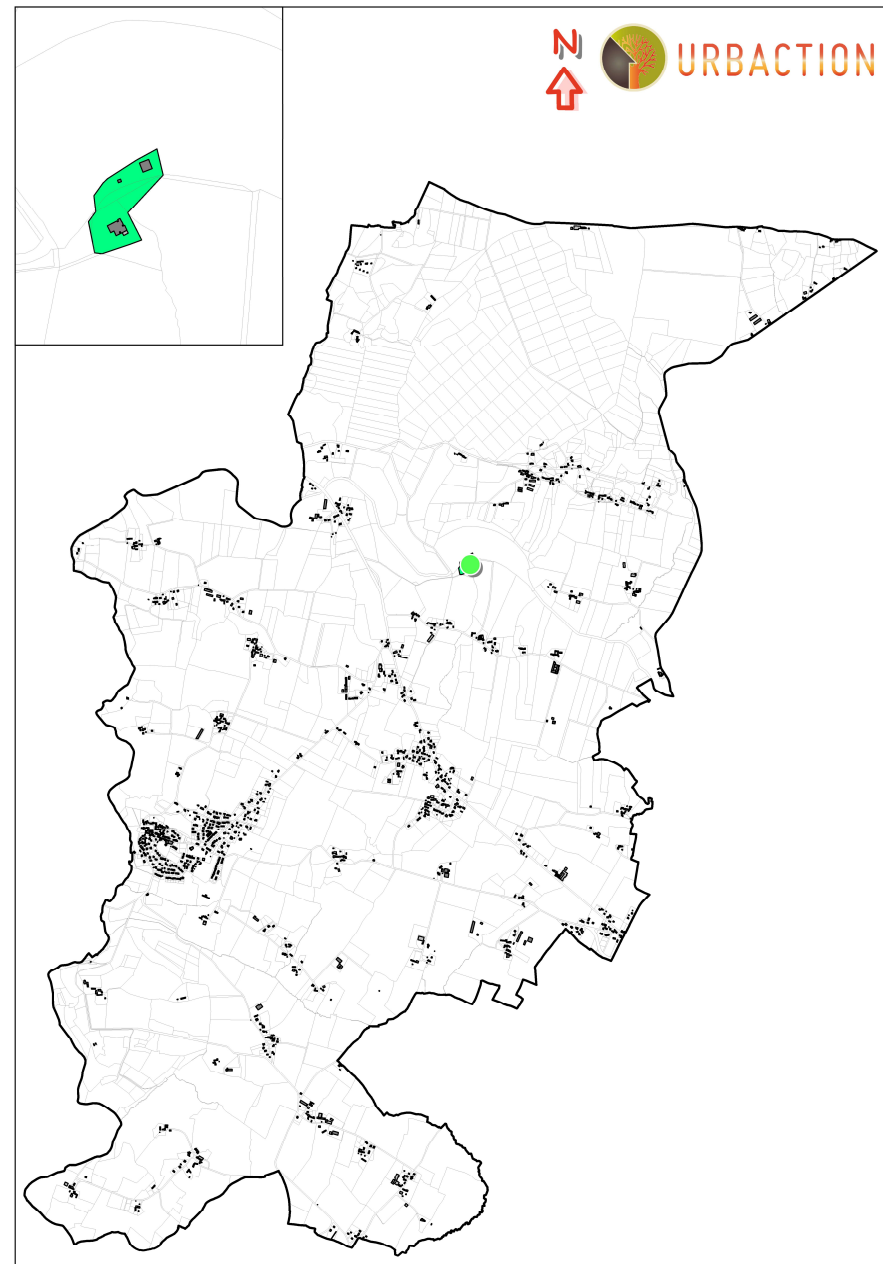
La hauteur des hébergements hôteliers, réalisés sous forme d'habitat réversible, ne pourra excéder 5m au point le plus haut.

La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics est limitée à 9m au point le plus haut.

Zone NI

A proximité de l'étang de la Forêt, en cohérence avec les orientations du PADD visant notamment à construire un projet économique soutenable autour de la base de loisirs de l'étang de la Forêt, et à continuer de diversifier les équipements et assurer un bon niveau accessible à tous, la délimitation de la zone NI (STECAL) vise à conforter les bâtiments présents et à en diversifier les usages (restauration notamment).

Le secteur NI (STECAL) couvre une surface de 0,95 ha



Zone NI

Destinations	Gabarits	Implantations	Aspects
Le zonage NI n'autorise sous condition que la restauration, certaines équipements publics, et les centres d'exposition et de congrès (salle déjà existante).	Le règlement limite les possibilités aux extensions des bâtiments préexistants dans la limite de 30% de leur emprise au sol. La surélévation est possible à condition toutefois de ne pas excéder 11m au point le plus haut	Sans objet	Sans objet

Le règlement a été co-conçu avec les services de GMVA qui portent le projet de restauration de la continuité écologique par effacement de l'étang de la forêt, et de revitalisation du site par des aménagements et activités à développer. Le règlement vise ainsi expressément à permettre de déployer le scénario qui a été retenu.

Zone NI

Extraits du règlement

Ces destinations et sous destinations ne sont autorisées qu'aux conditions suivantes :

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées sont autorisés, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec la vocation du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les équipements sportifs et de loisirs sont autorisés sous réserve de ne pas comprendre de constructions (seuls les aménagements sont autorisés).
- La restauration, sous condition d'être réalisée dans un bâtiment préexistant à la date d'approbation du PLU.
- Centre de congrès et d'exposition, sous condition d'être réalisée dans un bâtiment préexistant à la date d'approbation du PLU.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sans objet

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet

Emprise au sol

L'extension des constructions préexistantes est autorisée dans la limite de 30% d'emprise au sol, mutualisable entre les différents bâtiments existants.

Hauteur des constructions

Les bâtiments existants à la date d'approbation du PLU pourront être surélevés d'un étage sans excéder 11m au point le plus haut.



III. Règlement des zones A et N



Tant en zones Aa, Ab que Na, le règlement autorise pour les constructions à usage d'habitations :

Emprise au sol

Pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, sans création de nouveau logement, il est autorisé, dans le respect des dispositions définies à l'article L111-3 du code rural et de la pêche maritime :

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

Hauteur des constructions

L'extension de la construction pourra atteindre la même hauteur en tout point que le bâtiment jouté.

La hauteur des logements de fonction des exploitants agricoles ne pourra excéder 4m50 au sommet de la façade et 9m au point le plus haut.

La hauteur des annexes est limitée à 3,50m au point le plus haut.

Changement de destination

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions au sommet de la façade est limitée à la hauteur de la construction préexistante. La hauteur au point le plus haut pourra être portée à 9m.

Toutefois, dans le cadre de constructions présentant un intérêt patrimonial avéré et dont la hauteur originelle (y compris au sommet de la façade) était supérieure à celle autorisée au PLU, une hauteur supérieure pourra être autorisée pour rétablir le gabarit d'origine de la construction.

Le règlement autorise le changement de destination potentiel en logements des bâtiments étoilés (sélectionnés par la commission PLU sur la base de critères tel que l'intérêt patrimonial, une emprise au sol supérieure à 40m², la présence des réseaux à proximité, la possibilité de réaliser un ANC conforme à la réglementation...)