

## COMMUNE DE BELZ (Morbihan)

### DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DU 28 FEVRIER 2014

*L'an deux mil quatorze, le vingt-huit février, le conseil municipal, dûment convoqué, s'est réuni à dix-huit heures trente, en session ordinaire, en mairie, sous la présidence de Bruno GOASMAT, Maire*

PRESENTS : Hervé LE GLOAHEC, Yves TILLAUT, Daniel LE CARRER, Catherine LE GLOANIC, Jacquette LUCAS, Patricia BARACH, Jacques POEDRAS, Christiane LETOURNEUX, Brigitte LE CALVE, Valérie BOSCHER, Eric LE FORMAL, Jacqueline JOLLIVET, Isabelle BREBANT, Thierry PHILIPPE, Pierre LE MIGNANT, Christophe EPARDAUD, Brigitte LE RUNIGO, Philippe REMOND

PROCURATION : Philippe LE MIGNANT donne pouvoir à Hervé LE GLOAHEC

ABSENTS : Erwan GUILLAS, Brigitte BADIOU

Secrétaire de séance : Valérie BOSCHER

Le PV du Conseil Municipal du 31 janvier 2014 est approuvé à l'unanimité.

Monsieur le Maire donne lecture de l'ordre du jour.

### APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

La commune de BELZ a arrêté son PLU par délibération du 22 mai 2013. S'en sont suivis trois mois de consultation des Personnes Publiques Associées (PPA) à l'élaboration du PLU. Il s'agit notamment :

- du Préfet et de ses services (Etat, DDTM, DREAL, DRAC) : avis dans le cadre de l'association au PLU, avis dans le cadre du passage en Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles et naturels (CDCEA)
- du Pays d'Auray
- de Lorient Agglo
- du Conseil Général
- du Conseil Régional
- de la Chambre d'Agriculture du Morbihan
- du Comité Régional de la Conchyliculture de Bretagne Sud
- de Morbihan Energies
- des communes limitrophes de Locoal-Mendon, Ploemel, Etel et Plouhinec

A l'issue de ces trois mois de consultation, ces PPA ont rendu un avis sur le projet de PLU arrêté, avec un certain nombre de remarques ou de réserves dont ils souhaitaient la prise en compte avant l'approbation du PLU.

Une enquête publique qui s'est tenue en mairie du 5 octobre au 9 novembre 2013 (36 jours consécutifs). Outres les documents constitutifs du PLU, étaient présentés à cette enquête le porter à connaissance de l'Etat et les avis des Personnes Publiques Associées.

Au cours de cette enquête publique, des particuliers, commerçants, entreprises... se sont exprimés, soit par courrier adressé au commissaire enquêteur, soit par remarque portée au registre : demandes concernant des changements à apporter, des précisions souhaitées...

Ces remarques ont fait l'objet d'un examen par le commissaire enquêteur qui s'est positionné favorablement pour certaines d'entre elles. L'avis du commissaire enquêteur est consigné dans son rapport.

La commune a procédé à l'analyse du rapport du commissaire enquêteur et des avis des personnes publiques associées. Tous les avis et toutes les remarques de l'enquête publique ont été étudiés. La commune a ainsi décidé de procéder à quelques corrections et compléments de son document afin d'intégrer les avis. Ces corrections et compléments sont de nature à renforcer la cohérence du projet communal et de sa déclinaison dans le document d'urbanisme, et ne portent nullement atteinte à l'économie générale du PADD.

## **6 – SYNTHESE DES EVOLUTIONS SUR LES DIFFERENTS DOCUMENTS DU PLU ENTRE L'ARRET ET L'APPROBATION**

### ► **METHODOLOGIE**

Le dossier de PLU arrêté a subi des ajustements afin de prendre en compte les remarques des personnes publiques associées et les remarques émises lors de l'enquête publique.

Pour pouvoir émettre un avis favorable aux demandes émises lors de l'enquête publique, trois critères ont dû être respectés :

- 1/ Légalité de la demande : respect du code de l'urbanisme / loi Littoral / loi SRU / Grenelle 2
- 2/ Cohérence avec les documents supra-communaux : SCoT arrêté, PLH...
- 3 / Cohérence interne avec les autres documents du PLU, les orientations et objectifs du PADD.

L'avis de la commission d'enquête a été étudié et a constitué un outil d'aide à la décision. Cependant la commune n'a systématiquement suivi l'avis favorable du commissaire enquêteur quand elle estimait que la décision comportait un risque juridique ou était contraire au projet initial. Inversement, parfois, la commune a parfois répondu positivement alors que le commissaire enquêteur avait émis un avis défavorable.

### ► **LES DOCUMENTS MODIFIES**

- LE RAPPORT DE PRESENTATION ET LE PADD

Le rapport de présentation a été complété dans sa partie diagnostic en fonction des différentes remarques des PPA. Les justifications ont également été complétées en fonction des ajustements apportés aux règlements écrits et graphiques. Une partie présentant la synthèse des évolutions sur les différents documents du PLU a été rajoutée.

N	Nature modification	Raison de la modification
1	argumenter sur le fait que le PLU prend bien en compte le principe du SCOT à savoir 50% des nouvelles constructions dans le tissu ancien	DDTM
2	expliquer les densités prévues au PLU. A l'échelle du PLU, les densités moyennes respectent bien les prévisions du SCOT	DDTM
3	compléter le rapport de présentation avec l'avis du pays d'Auray au titre du L122-2 du code de l'urbanisme	DDTM
4	compléter le rapport de présentation en justifiant le projet de PLU avec le SCOT arrêté	DDTM
5	rajouter une couverture d'urbanisation en Manégroven et Kerhuen	DDTM
6	revoir la rédaction du rapport de présentation concernant les définitions des nouveaux bâtis données par la jurisprudence existante.	DDTM
7	faire figurer la rupture d'urbanisation entre larmor et le paludic	DDTM
8	revoir l'argumentaire sur la qualification de village de Kerdonnerich et la continuité de la zone 1AU	DDTM
9	sur les espaces proches du rivage, rappeler que ce sont ceux du PLU de 2007	DDTM
10	faire un paragraphe sur les campings dans les justifications	DDTM
11	bien expliquer pourquoi certaines parcelles Nds du PLU de 2007 ont été déclassées (jugement)	DDTM
12	justifier les capacités de la station (en attente Syndicat ABQP)	DDTM
13	corriger le RP page 245, la zone 1AUb de Kerlément n'est pas en zone d'assainissement collectif	DDTM
14	compléter le rapport de présentation sur l'eau potable	DDTM
15	compléter le rapport de présentation sur la méthodologie d'inventaires des zones humides et les cours d'eau	DDTM
16	Faire un état 0 des indicateurs de suivi	DDTM
17	Faire référence aux nouveaux périmètres archéo	DDTM
18	Justifier l'interdiction des habitations légères de loisirs	DDTM
19	mettre une carte des zones humides plus visible (page 69)	DDTM
20	préciser la destination de l'emplacement réservé n°72 (page 202)	DDTM
21	faire référence aux risques liés à l'argile et modifier la carte liée au risque de séisme	DDTM
22	mieux justifier les besoins des zones 1AU	Chambre Agri
23	revoir l'argumentaire sur la qualification de village et hameau	EP

Dans le PADD, il a été rajouté que le maintien de l'actuel règlement graphique et écrit se ferait pour les activités en place. Pour faire suite à la suppression de l'interdiction de commerce de proximité dans les zones Uia et Uib, le PADD ne fait plus mention « d'adapter le règlement du PLU pour que l'offre commerciale du centre bourg et de la future zone du Suroit ne soit pas en concurrence ». En revanche, la mise est place d'un linéaire commercial est bien maintenue.

- LES OAP

N°	Nature modification	Raisons de la modification
1	Faire une OAP pour la zone 1AUJ de Kervenhue	DDTM
2	mettre en cohérence les limites de l'OAP avec le règlement graphique (rue laennec et pont lorio sud)	DDTM
3	inscrire dans les OAP les prescriptions liées au schéma directeur des eaux pluviales	DDTM
4	modifier l'OAP de Saint Cado en prévoyant une obligation de liaison entre les deux sous secteurs	Pays d'Auray
5	supprimer l'OAP Manégoien et Le Calloch	EP
6	Erreur matérielle à corriger sur l'OAP sud kerloudes	EP
7	modifier le périmètre de l'OAP du cimetière + accès + faire mention de la PvR	EP
8	supprimer l'espace vert sur l'OAP Ker Névez	EP
9	supprimer le principe de liaison douce sur l'OAP sud Ker Névez	EP
10	revoir la délimitation de l'OAP de la lande + création de sous secteur et revoir le nombre de logements	EP + erreur matérielle
11	augmenter le nombre de logement sur le secteur D pour compenser la réduction sur le secteur B de la Lande	EP
12	revoir le périmètre de la zone 1AuA de la rue Laennec pour intégrer une parcelle bâtie	EP
13	revoir le périmètre de la zone 1AUJ (secteur C de la rue des 4 chemins) pour tenir compte de la parcelle archéo	DRAC

- LE REGLEMENT ECRT

N°	Nature modification	Raisons de la modification
1	interdire les activités équestre en zone NI	DDTM
2	créer un chapitre Azh, Ah et Ah1	DDTM et chambre Agri
3	rajouter un paragraphe sur l'inconstructibilité de la bande des 100m en zone A et N uniquement	DDTM
4	Faire référence dans le règlement écrit au risque de submersion marine	DDTM
5	l'article dans les dispositions générales faisant référence au patrimoine archéologique est érroné. A modifier	DDTM
6	ne pas faire référence à la zone 1AUJ dans le règlement écrit car elle n'existe pas	DDTM
7	afin de répondre à la demande des concessionnaires de réseaux, le règlement prendra en compte l'obligation d'enfouissement uniquement sur le terrain d'assiette de l'opération	DDTM
8	page 41, remplacer "la loge de gardien" par le local de permanence	Chambre Agri
9	page 41 la réalisation d'abris simple pour animaux est à encadrer	Chambre Agri
10	page 43, revoir la rédaction concernant l'extension de construction existante	Chambre Agri
11	page 44, revoir la rédaction sur les accès (laisser la possibilité d'avoir deux accès)	Chambre Agri
12	revoir le règlement sur le stationnement en zone Uj (bien inscrire la possibilité de mutualiser le stationnement)	EP
13	Inscrire à l'article 16 que la pose d'équipements haut et très haut débitdevra être réalisée en réseau souterrain, à la charge du maître d'ouvrage	CG 56
14	Supprimer l'interdiction "des commerces de détail et de proximité ne répondant pas aux exigences d'aménagement du territoire, de protection de l'environnement et de qualité de l'urbanisme, en ce qu'ils ont pour effet de déplacer hors du centre-bourg des activités nécessaires à la dynamisation et à la vitalité de ce centre-bourg."	DDTM et EP

B6

• LE REGLEMENT GRAPHIQUE

N°	Nature modification	Raison de la modification
1	Créer des zones Azh (zones humides en secteur agricole) et Ah (noyau bâti en secteur agricole)	DDTM
2	revoir le découpage des zones U dans la bande des 100 m	DDTM
3	Au moulin du sach revoir le classement de parcelles classées en Na qui mériteraient un classement en nds	DDTM
4	modifier le périmètre de la zone Uip de St Cado selon le plan joint par la DDTM	DDTM
5	modifier le zonage en fonction des périmètres archéo	DDTM
6	préciser la destination de l'emplacement réservé 72	DDTM
7	revoir le numéro et la liste des emplacements réservés	DDTM
8	ajouter à quel titre les rez de chaussée commerciaux sont à préserver (article L123-1-5-7bis)	DDTM
9	A Larmor, modifier le règlement graphique concernant les zones ostréicoles	CRC
10	Modifier une erreur matérielle (erreur d'étiquette de nom de zone) sur un secteur Ac	CRC
11	supprimer les zones Ao1 sur St Cado.	CRC
12	supprimer une partie des zones Uba au sud du bourg (0,08ha)	Pays d'Auray
13	supprimer une partie de la zone Nh de Magouin (0,15ha)	Pays d'Auray
14	reclasser en zone Na des parcelles classées en Aa à l'est de la commune	Pays d'Auray
15	reclasser en zone Na des parcelles classées en Aa au sud de la commune	Pays d'Auray
16	Revoir le découpage des zones Ni et Ub du camping de Kercadoret	Pays d'Auray+DDTM
17	Repasser des zones Na en Nds à St Cado suite aux mesures compensatoires de l'aire naturelle de stationnement	DREAL
18	Modifier la zone humide de Pen Er Lann afin de bien prendre en compte la zone humide identifiée dans le cadre du dossier loi sur l'eau	EP
19	corriger les erreurs matérielles graphiques entre les deux plans	EP
20	rajouter des murets à protéger à Kermeur	EP
21	protéger les arbres sur l'île de St Cado	EP
22	revoir le positionnement du petit patrimoine à préserver	EP
23	1AUb manégroven : supprimer l'CAP et retour en Ubb	EP
24	1AUb Le Calloch : supprimer et retour en Na pour une partie et qq fonds de jardin en Ub	EP
25	modifier le périmètre de la zone 1AuA du cimetière + EBC à étendre en limite	EP
26	modifier le périmètre de la zone 1AuA de la lande (secteur B des OAP) : exclure une nouvelle parcelle bâtie et sur la limite nord ajuster le périmètre au lotissement en cours situé au nord (Pen Er Lann)	EP + erreur matérielle
27	extension à la frange de la zone Ubb à Crubeez	EP
28	Kerclément, prendre en compte les maisons existantes dans la zone Ubb	EP
29	Kerdonnech, étendre la zone Ubb + prévoir un ER	EP
30	Kerdonnech, étendre la zone Ubb au sud ouest	EP
31	Supprimer une zone Ubb à Kerdonnech car absence d'accès	EP
32	Kerguen : extension EBC	EP
33	Kerhuen : extension Ubb pour prendre en compte les parcelles bâties aujourd'hui en Na	EP
34	Kernours : extension Nh	EP
35	Kerorel (Nord Kerclément) : extension zone Ubb pour prendre en compte parcelles bâties et fond jardins	EP
36	Kervrazic : étendre la zone Ubb pour prendre en compte des fonds de jardins	EP
37	Kervrazic: étendre la zone Ubb pour prendre en compte une dent creuse	EP
38	Larmor : étendre la zone Ubb pour agrandir des fonds de jardin	EP
39	Le Rhune (route de pont Lorois) : étendre la zone Ubb	EP
40	Ninézur : venir se coller au bâti	EP
41	Ninézur : étendre la zone Ubb pour l'assainissement	EP
42	Nord bourg : étendre la zone Uaa	EP
43	Nord bourg : étendre la zone Uaa	EP
44	4 chemins : extension zone Uba	EP
45	rue de la croix jean : extension zone Ubb	EP
46	extension de la zone Ubb route de larmor	EP
47		EP
48		EP

36

34

50	rue des mouettes (Kerispen) : extension de la zone Ubb	EP
51	rue Jaënnec : étendre la zone 1AUa sur une parcelle bâtie initialement classée en zone Uba	EP
52	étendre la zone Uaa dans le bourg	EP
53	sortir une petite parcelle de la zone 1Aub de St cado	EP
54	reclasser deux parcelles initialement classées Ubl en Ubb	EP
55	modifier ER n°14	EP
56	Sur l'île de St Cado, réduire le périmètre de Uac au profit de la zone Nds	EP
57	Etendre la zone à Kervoine et la passer en Ah1	EP
58	Extension de la zone Up de Port Niscop	CG
59	Rajout de la marge de recul de 35m entre les 4 chemins et Pont du Sach	CG
60	Modification du destinataire de l'ER 13	CG

- LES ANNEXES

Nature de l'annexe	Personne à modifier
1	prendre en compte le plan de l'état pour les servitudes et mettre à jour la liste
2	l'annexe devra être complétée par les trois arrêtés de bruit du 25 avril 2003
3	l'annexe sanitaire devra être complétée avec les valeurs les plus récentes et intégration des zonages d'assainissement pluvial et d'eau usées

## ► CONSEQUENCES SUR LE PROJET DE PLU INITIAL

Ces ajustements ne remettent pas en cause le projet de départ de la commune. En effet, comme le montre l'analyse des surfaces du PLU arrêté et du PLU approuvé, les changements restent mineurs :

- Zone Naturelle : + 20.73 ha

Cette augmentation des zones naturelles correspond principalement à l'intégration de zone de protection archéologique qui a conduit à reclasser des zones agricoles en zones naturelles.  
Par ailleurs, au titre du L122-2, le pays d'Auray avait demandé à ce que certaines parcelles agricoles soient reclassées en zone naturelles afin de mieux protéger certains corridors écologiques.

A l'intérieur de cette zone naturelle, des zones Na ont été reclassées en zone Nds sur le secteur de St Cado. En effet dans le cadre de l'aménagement de l'aire naturelle de stationnement de St Cado, des mesures compensatoires ont été prises. Il s'agit notamment de reclasser des zones Na en zones Nds autour de St Cado. Ce reclassement n'avait pas été pris en compte au moment du PLU arrêté.

- Zone agricole : - 25.44 ha

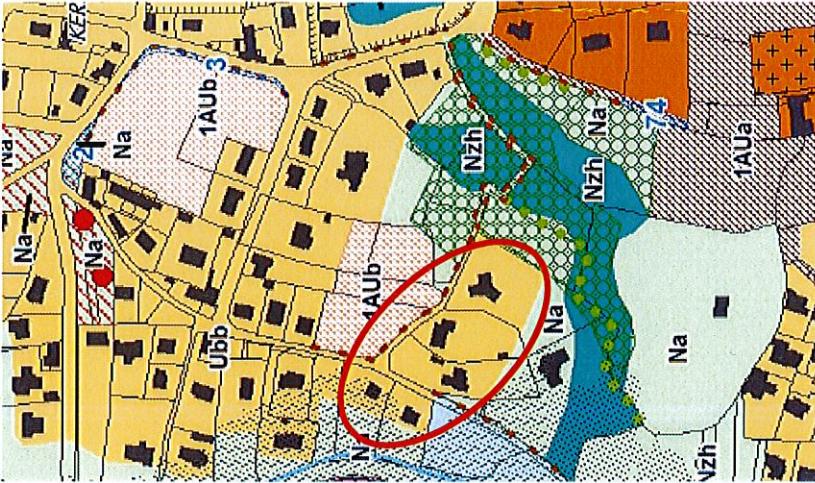
Les zones agricoles ont principalement diminué au profit des zones naturelles afin de renforcer la protection de corridors écologiques et de protéger les parcelles agricoles.

- Zone dédiée à l'habitat : + 5.85 ha

Les zones U ont augmenté afin de prendre en compte des demandes de particuliers, effectuées lors de l'enquête publique, quand les trois critères présentés dans la partie méthodologie étaient respectés. Ces extensions n'entraînent pas systématiquement la possibilité de réaliser un nouveau logement. Enfin, ces extensions de zone U sont de natures différentes :

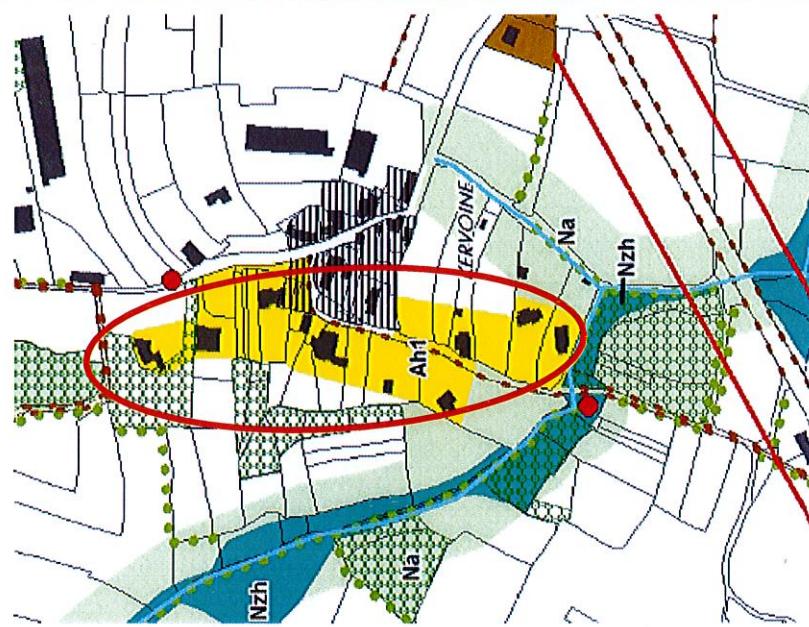
- Sur le secteur de Kervoaine, la zone Nh a été transformée en Ah1 et étendue. Elle représente 1.4 ha mais les possibilités de réaliser de nouvelles constructions ont été estimées à 2 logements.

- Sur le secteur du Kerclément et au nord du bourg, des parcelles bâties étaient restées en zone N ou A. Pour certaines, les maisons étaient récentes et ne figuraient pas encore au cadastre. Ces classements en zone N et A ne se justifiaient et suite à l'enquête publique, ces secteurs ont été reclassés en zone U. Ils représentent une surface 1.86ha. Ils ont déjà bâti et ne vont pas augmenter le potentiel de constructibilité.



Secteur Nord du bourg

B4



Secteur de Kervoïne

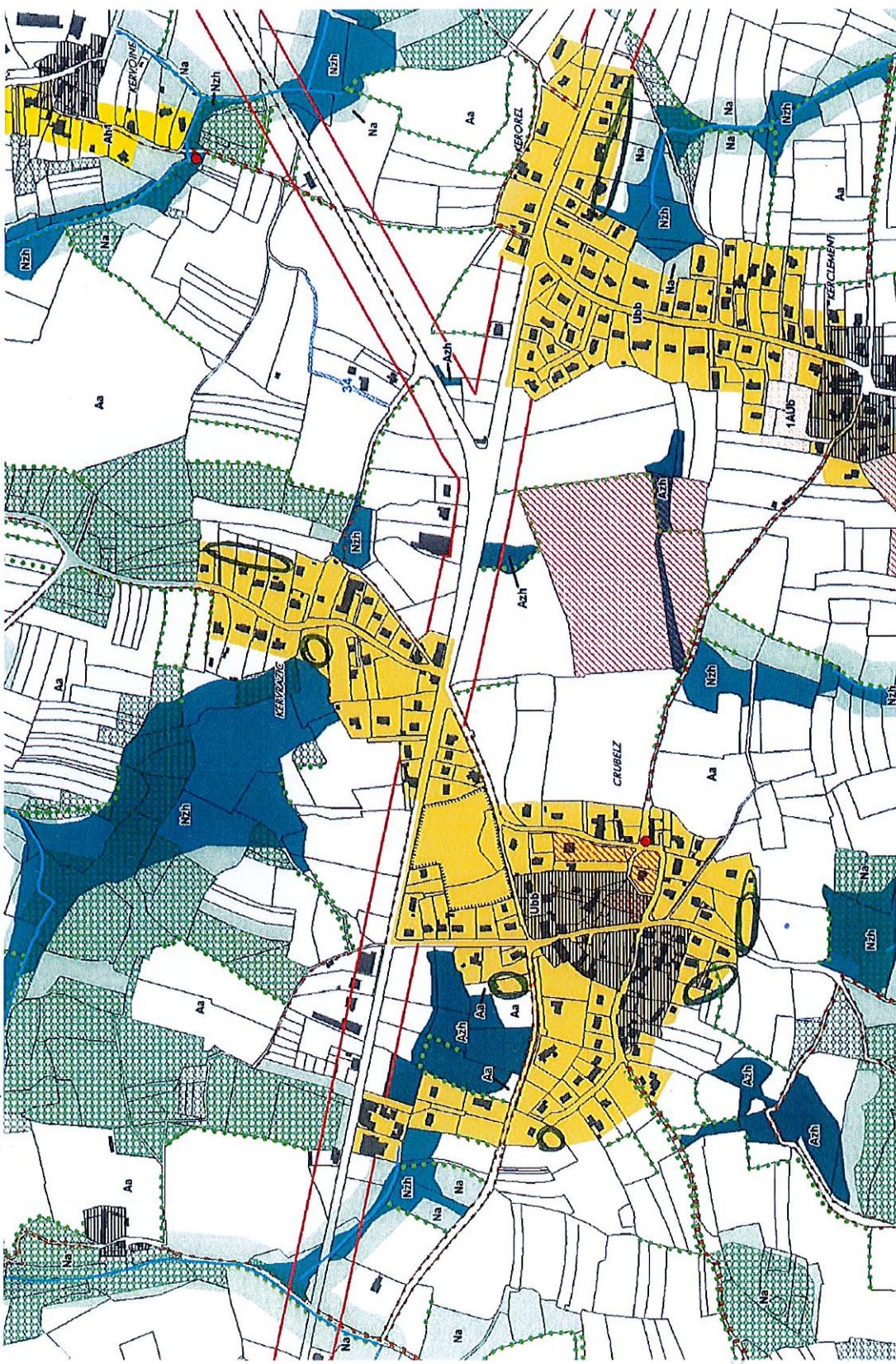


Secteur de Kerclément

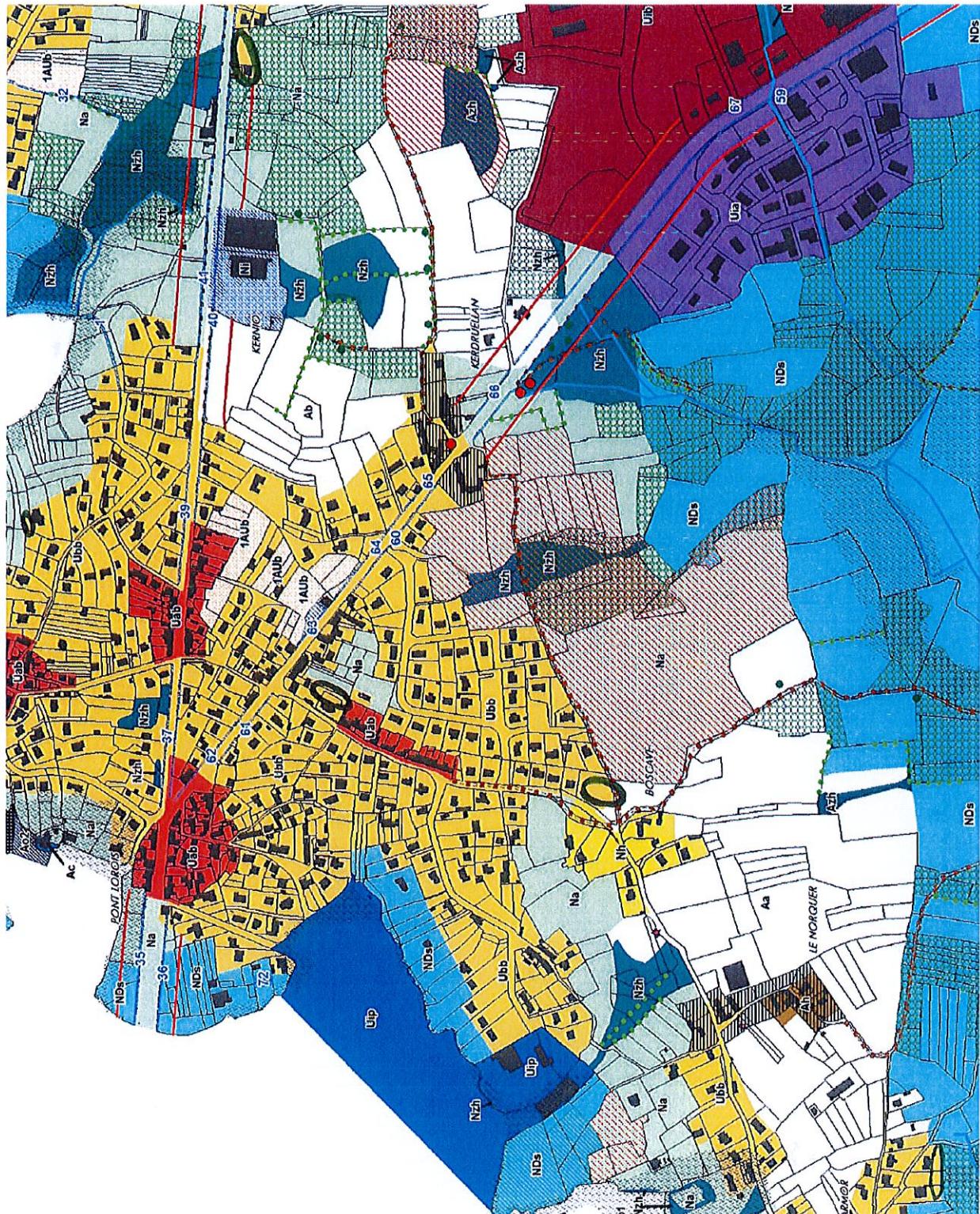
- Sur le secteur de Manégroven, un secteur OAP classé en 1AUB a été déclassé en Ubb représentant une surface de 0.2ha. Le potentiel constructible existait déjà.
- Pour les autres ajustements, il s'agit d'extension ou de modifications de tracé qui permettent plus de densification. Cumulés, ces ajustements représentent environ 2.75 ha. Ils se situent principalement sur Kerdonnerch, Pont Lorois, Crubelz et le bourg. Ils laissent la possibilité de

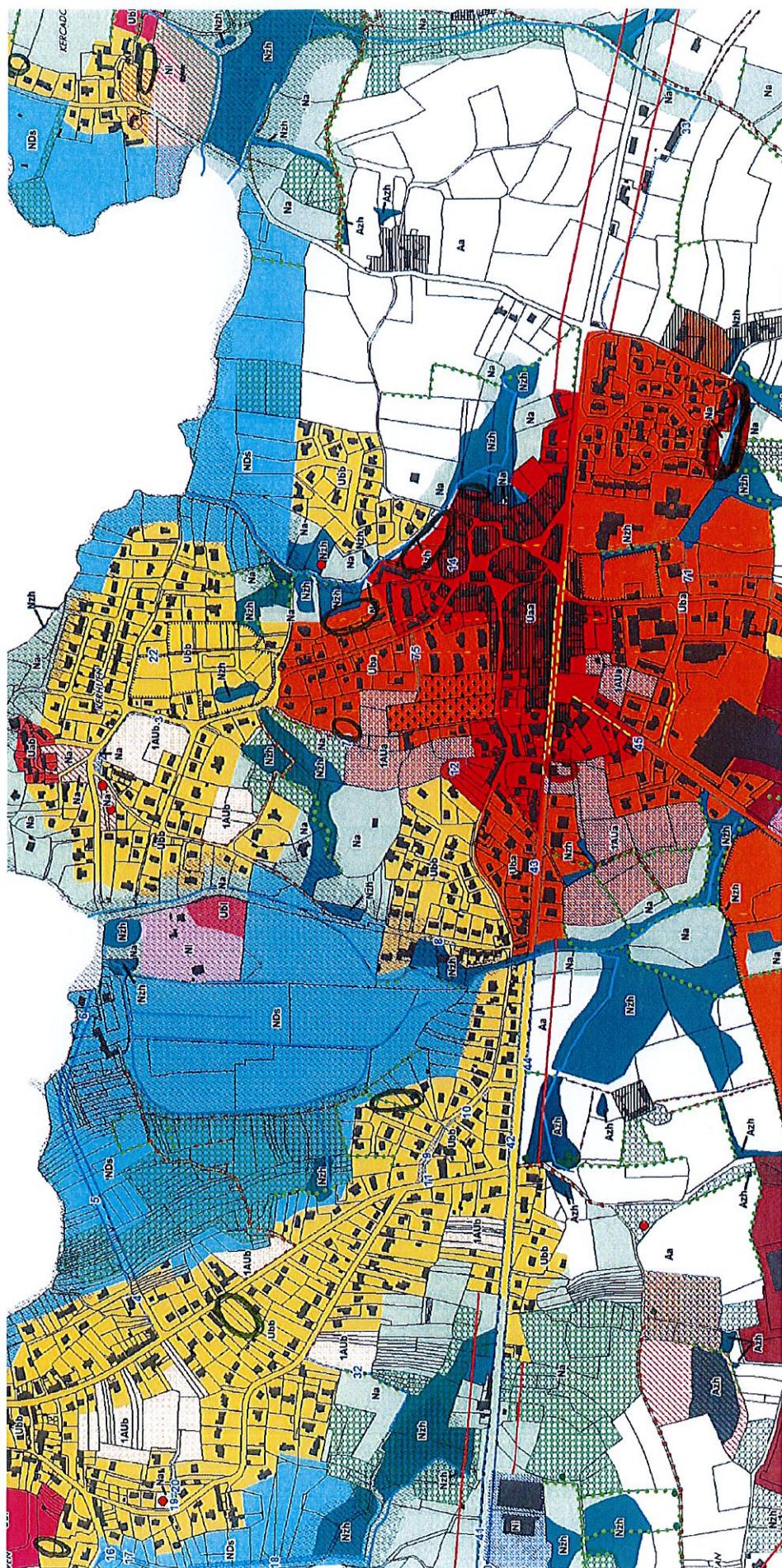
Br

réaliser environ 22 logements. Quelques parcelles U ont également été supprimé soit pour venir intégrer une zone 1AU (OAP rue Laennec), soit pour revenir en Na du fait de l'absence d'accès (Kerdonnerch). Ci-dessus, carte localisant les ajustements (en rouge : suppression de zone Ub et en vert : extension)

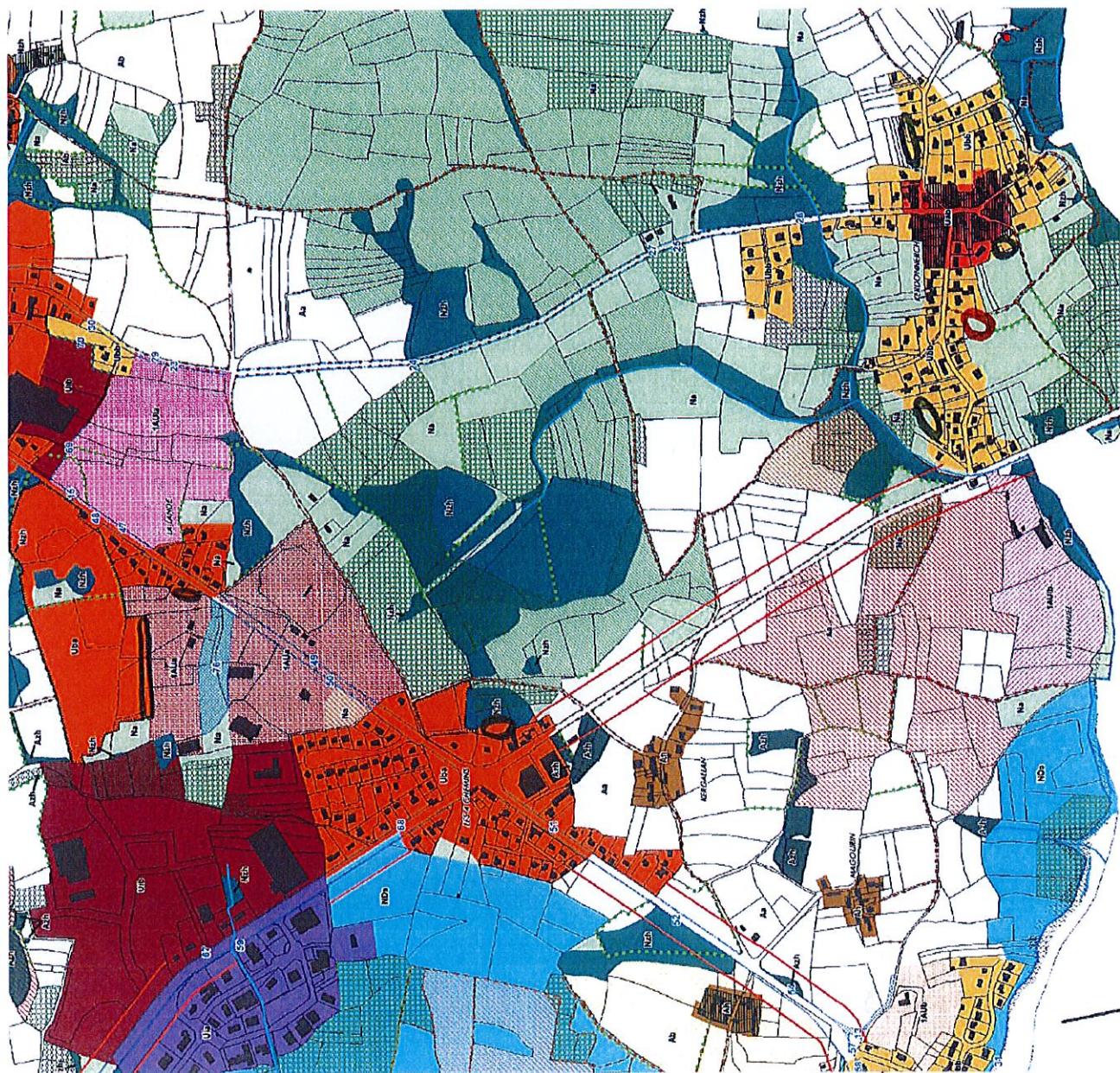


34





34



- Zone dédiée aux loisirs et activités : -0.57 ha

La réduction de la zone Ubl est due :

- Au reclassement d'une parcelle en Ubb à côté du camping de St Cado
- A la suppression de la moitié de la zone Ubl de Kercadoret suite aux remarques des différentes PPA qui demandaient sa suppression.
- Zones à urbaniser : -1.03 ha

Ces zones 1AUa et 1AUb ont diminué de 1.03ha. Cette réduction s'explique :

- Par la suppression des deux zones 1AUb situées en cœur d'îlot pour tenir compte des remarques de l'enquête publique : celle de la Rue La Calloch qui a été reclassée en zone Na à la demande des propriétaires et celle de Manégroven (0.2ha) qui a été reclassée en zone Ubb.
- Par la réduction de deux zones 1AUa sur le secteur des 4 chemins : le secteur C dont une partie a été reclassée en zone Na pour protection archéologique (classement déterminé conjointement entre les services de la DRAC et la commune), le secteur B dont le périmètre a été réajusté sur sa limite nord pour tenir compte du bon périmètre de l'opération en cours de Pen Er Lann. En effet, lors de l'établissement du plan de zonage, la limite sud de cette opération en cours classée en zone Uba n'a pas été bien reportée. Il a donc fallu réajuster cette limite.

Par ailleurs, suite à une demande de l'enquête publique, la zone 1AUa de la rue Laënnec a été augmentée de 0.22h pour raccrocher à la zone 1AUa, une parcelle donnant sur cette rue. La zone 1AUa du cimetière a également été étendue.

- Zones dédiées aux activités :

La surface de ces zones n'a pas évolué entre l'arrêt et l'approbation. En revanche le règlement écrit a connu quelques changements. Le PLU arrêté prévoyait l'interdiction "des commerces de détail et de proximité ne répondant pas aux exigences d'aménagement du territoire, de protection de l'environnement et de qualité de l'urbanisme, en ce qu'ils ont pour effet de déplacer hors du centre-bourg des activités nécessaires à la dynamisation et à la vitalité de ce centre-bourg." La commune, à la demande de plusieurs personnes, malgré l'avis favorable de la CCI et au regard de la fragilité juridique de cette disposition relevée par les services de l'Etat, la retire. En revanche, elle souhaite maintenir le linéaire commercial dans le centre bourg notamment

**VU** le code de l'urbanisme et notamment les articles L 123-1 et suivants et R 123-1 et suivants,

**VU** la délibération du Conseil Municipal en date du 4 juillet 2008 prescrivant la révision du plan local d'urbanisme approuvé le 3 novembre 2006, modifié le 24 juillet 2009 et révisé le 26 mars 2010,

**VU** le débat au sein du Conseil Municipal en date du 24 août 2012 sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.), conformément à l'article L 123-9 du Code de l'Urbanisme,

**VU** la délibération du Conseil municipal du 22 mai 2013 tirant le bilan de la concertation,

**VU** la délibération du Conseil Municipal du 22 mai 2013 arrêtant le projet de PLU,

**VU** l'arrêté municipal du 5 septembre 2013 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative au projet de PLU,

**VU** les conclusions du commissaire enquêteur,

**Considérant** que les remarques effectuées par les services consultés et les résultats de ladite enquête justifient les adaptations présentées ci-dessus du projet de PLU,

**Considérant** que le projet de PLU tel qu'il est présenté au Conseil Municipal est prêt à être approuvé,

Le Conseil, à l'unanimité,

- ⇒ **approuve le PLU tel qu'il est annexé à la présente délibération,**
- ⇒ **précise que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R 123-24 et R 123-25 du code de l'urbanisme, d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans un journal diffusé dans le département,**
- ⇒ **précise que la présente délibération et les dispositions engendrées par le PLU ne seront exécutoires qu'après :**
  - **sa réception par le Préfet,**
  - **l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité (affichage en mairie durant un mois, insertion dans un journal)**

Fait et délibéré, les jour, mois et an que dessus,

le 4 mars 2014

**Le Maire, Bruno GOASMAT**



Délibération N° 2014-02-008