

# ANNEXE 10

## Dossier CDPENAF





# ANNEXE

## Dossier CDPENAF

### *Dossier STECAL*



— PRIGENT & ASSOCIÉS, AGENCE DE RENNES —

106A, rue Eugène Pottier - 35000 Rennes | Tél : 02 99 79 28 19  
rennes@prigent-associes.fr | [www.prigent-associes.fr](http://www.prigent-associes.fr)

Les élus de la commune de BELZ ont prescrit la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 20 septembre 2019. La commune est concernée par la loi Littoral.

Le projet communal étant de permettre des extensions pour les activités non autorisées en zones agricoles et naturelles, la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers doit être consultée comme précisé à l'article L151-13 du code de l'urbanisme.

Extrait de l'article L.151-13 :

*« 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.*

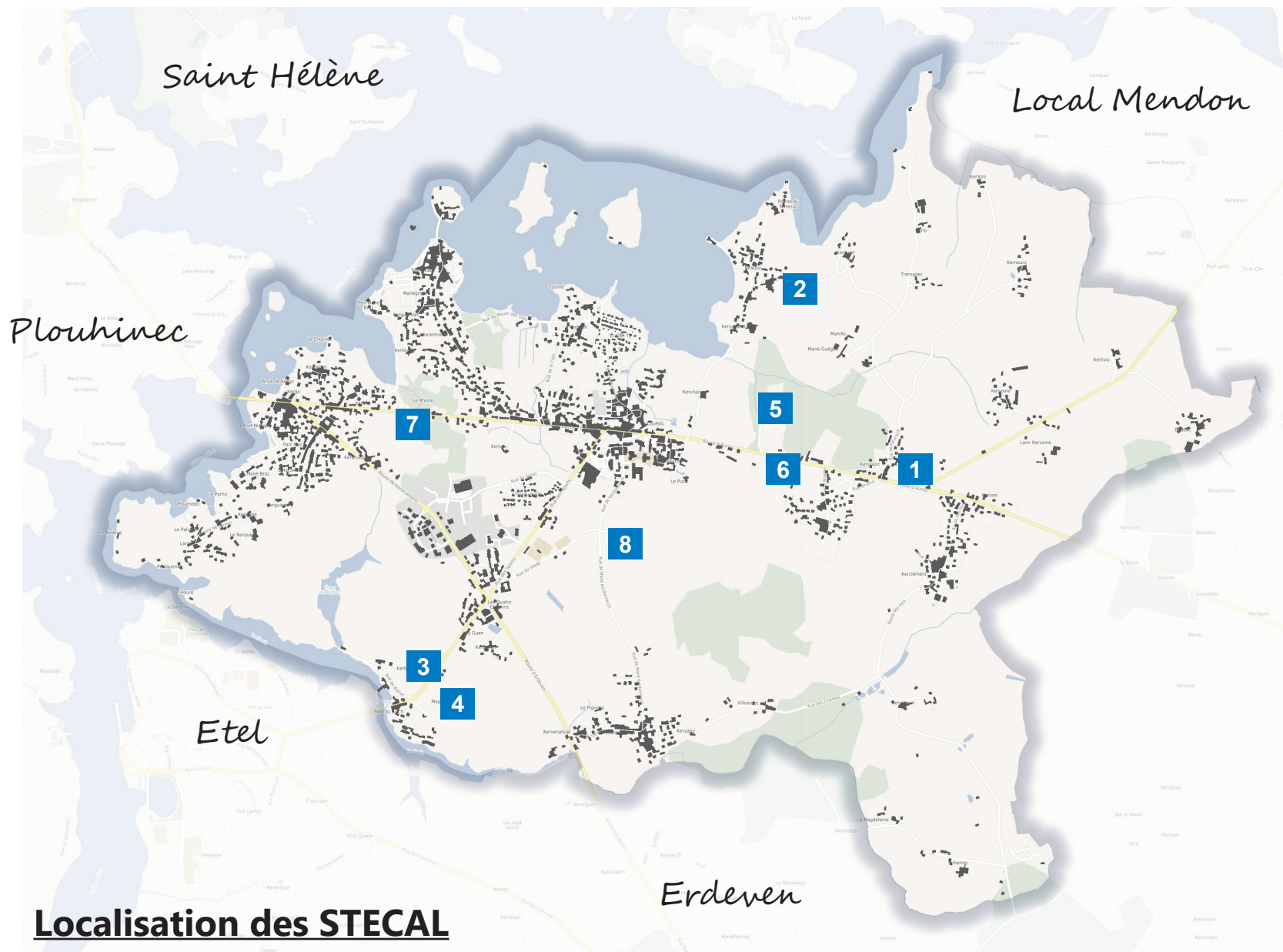
*Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.*

*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. »*

L'objet du présent dossier est de solliciter l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

**8 STECAL ont été identifiés sur le territoire communal.**



**Localisation des STECAL**

<b>STECAL SITUÉS EN ZONE NATURELLES OU AGRICOLES = secteurs de taille et de capacité d'accueil limités</b>				
STECAL à vocation commerciale, artisanale ou industrielle	Zone Ap	Dans ce STECAL sont autorisées toutes constructions ou installations à destination du commerce, de l'artisanat ou de l'industrie, dans la limite de 600 m <sup>2</sup> d'emprise au sol et sous certaines conditions.	Ap1	1
		Dans ce STECAL sont autorisées les constructions ou installations à destination du commerce, de l'artisanat ou de l'industrie, dans la limite de 200 m <sup>2</sup> d'emprise au sol et sous certaines conditions.	Ap2	1
STECAL à vocation touristique	Zone AL	Dans ce STECAL sont autorisées l'extension et le changement de destinations des constructions existantes lié à une activité touristique, dans la limite de 150 m <sup>2</sup> d'emprise au sol.	AL1	2
		Dans ce STECAL sont autorisées les constructions ou installations à destinations d'une activité touristique, liée à l'activité existante, dans la limite de 300 m <sup>2</sup> d'emprise au sol et sous certaines conditions.	AL2	1
STECAL à vocation commerciale	Zone Nc	Dans ce STECAL est autorisée l'extension limitée d'une activité économique existante, dans la limite de 600 m <sup>2</sup> d'emprise au sol et sous certaines conditions.	Nc	2
STECAL dédié à l'accueil et au fonctionnement des constructions et installations liées à la gestions des déchets.	Zone NI	Dans ce STECAL sont autorisées, toutes constructions, installations, infrastructures ou annexes techniques, nécessaires au fonctionnement de la déchetterie, ainsi que les autres équipements publics ou techniques compatibles avec la vocation du site et respectant les objectifs de gestion durables des déchets et les aménagements nécessaires à l'accessibilité, la sécurité et à l'intégration du site.	NI	1

# 1 - ETS LE GOUGUEC

## La situation

Les Établissements Le Gouguec sont situés à l'Est du bourg, sur la route d'Auray, principal axe desservant le territoire de Belz.

## L'activité

Depuis 1985, les Établissements Le Gouguec sont le partenaire des professionnels et des industriels dans le négoce et la livraison de palettes en bois et en plastique, neuves ou d'occasion.

Ils emploient 14 salariés.

## Le projet

L'entreprise souhaite faire évoluer son site actuel par la construction d'un auvent pour le triage extérieur des palettes. Sa superficie reste à être précisée mais elle devrait se situer entre 500 et 600 m<sup>2</sup>.



## Le site

Les Etablissements Le Gouguec sont situés entre deux secteurs bâtis Kervrazic et Kerorel. Ils sont implantés au Nord de la RD 22 sur 5 parcelles : OC 1307, OC 1329, OC 1328, OC 806 et OC 807 soit une superficie de 13 064 m<sup>2</sup>. L'entreprise comprend un bâtiment principal d'une superficie d'environ 1000m<sup>2</sup>, implanté sur la parcelle OC 1307. Une marge de recul de 35m s'applique par rapport à l'axe de la départementale 22.

## Le projet de STECAL

Délimiter le site d'exploitation par un zonage spécifique Ap. Ce zonage permettra de disposer d'un règlement littéral qui permettra de réaliser une extension sur le bâtiment d'exploitation.

Cela correspond aux objectifs du PADD suivant :

*"Poursuivre le développement économique sur la commune pour contribuer au maintien d'une population permanente, d'une vie à l'année."*

## Le règlement du STECAL

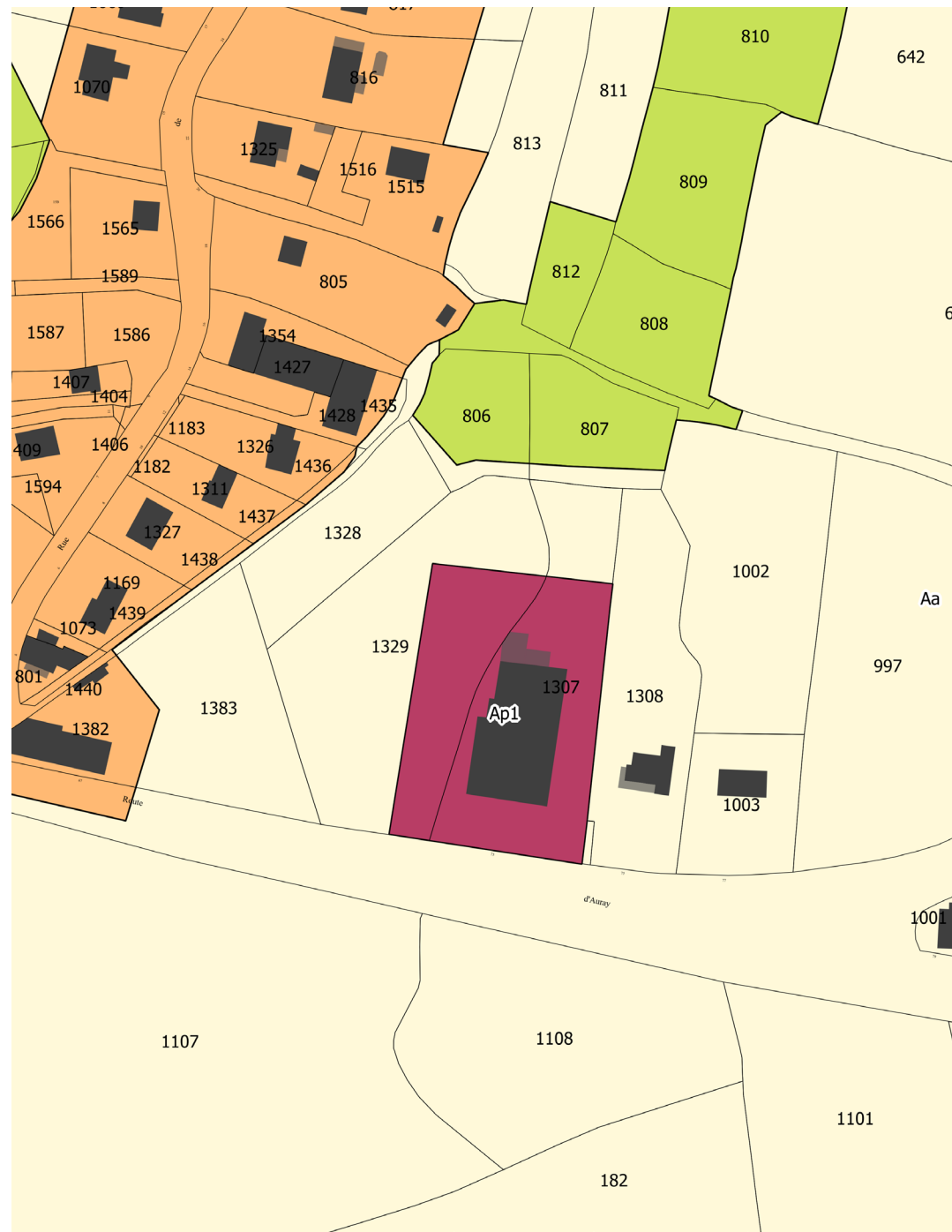
Le sous-secteur Ap1 a une superficie de 4 602 m<sup>2</sup> et dispose d'un règlement littéral intégré à la zone Ap spécifique :

### En zone Ap1:

Sont autorisées sous conditions, toutes constructions ou installations à destination du commerce, de l'artisanat ou de l'industrie, liées à l'activité existante, sous réserve de pas porter atteinte à l'exercice d'une activité agricole ou à la sauvegarde des sites et des paysages, en respectant les conditions suivantes :

- Elles sont limitées à 1 par unité foncière ;
- D'une emprise au sol de 600 m<sup>2</sup> maximum

La hauteur maximale est fixée à 12 mètres au faîtage et 9 mètres à l'égout.



## La situation

Les Établissements Le Gouguec sont situés à l'Est du bourg, sur la route d'Auray, principal axe desservant le territoire de Belz.

## L'activité

Depuis 1985, les Établissements Le Gouguec sont le partenaire des professionnels et des industriels dans le négoce et la livraison de palettes en bois et en plastique, neuves ou d'occasion.

Ils emploient 14 salariés.

## Le projet

L'entreprise souhaite faire évoluer son site actuel par la construction d'un auvent pour le triage extérieur des palettes. Sa superficie reste à être précisée mais elle devrait se situer entre 500 et 600 m<sup>2</sup>.



## Le site

Les Etablissements Le Gouguez sont situés entre deux secteurs bâtis Kervrazic et Kerorel. Ils sont implantés au Nord de la RD 22 sur 5 parcelles : OC 1307, OC 1329, OC 1328, OC 806 et OC 807 soit une superficie de 13 064 m<sup>2</sup>. L'entreprise comprend un bâtiment principal d'une superficie d'environ 1000 m<sup>2</sup>, implanté sur la parcelle OC 1307. Une marge de recul de 35m s'applique par rapport à l'axe de la départemententale 22.

## Le projet de STECAL

Délimiter le site d'exploitation par un zonage spécifique Ap. Ce zonage permettra de disposer d'un règlement littéral qui permettra de réaliser une extension sur le bâtiment d'exploitation.

Cela correspond aux objectifs du PADD suivant :

*"Poursuivre le développement économique sur la commune pour contribuer au maintien d'une population permanente, d'une vie à l'année."*

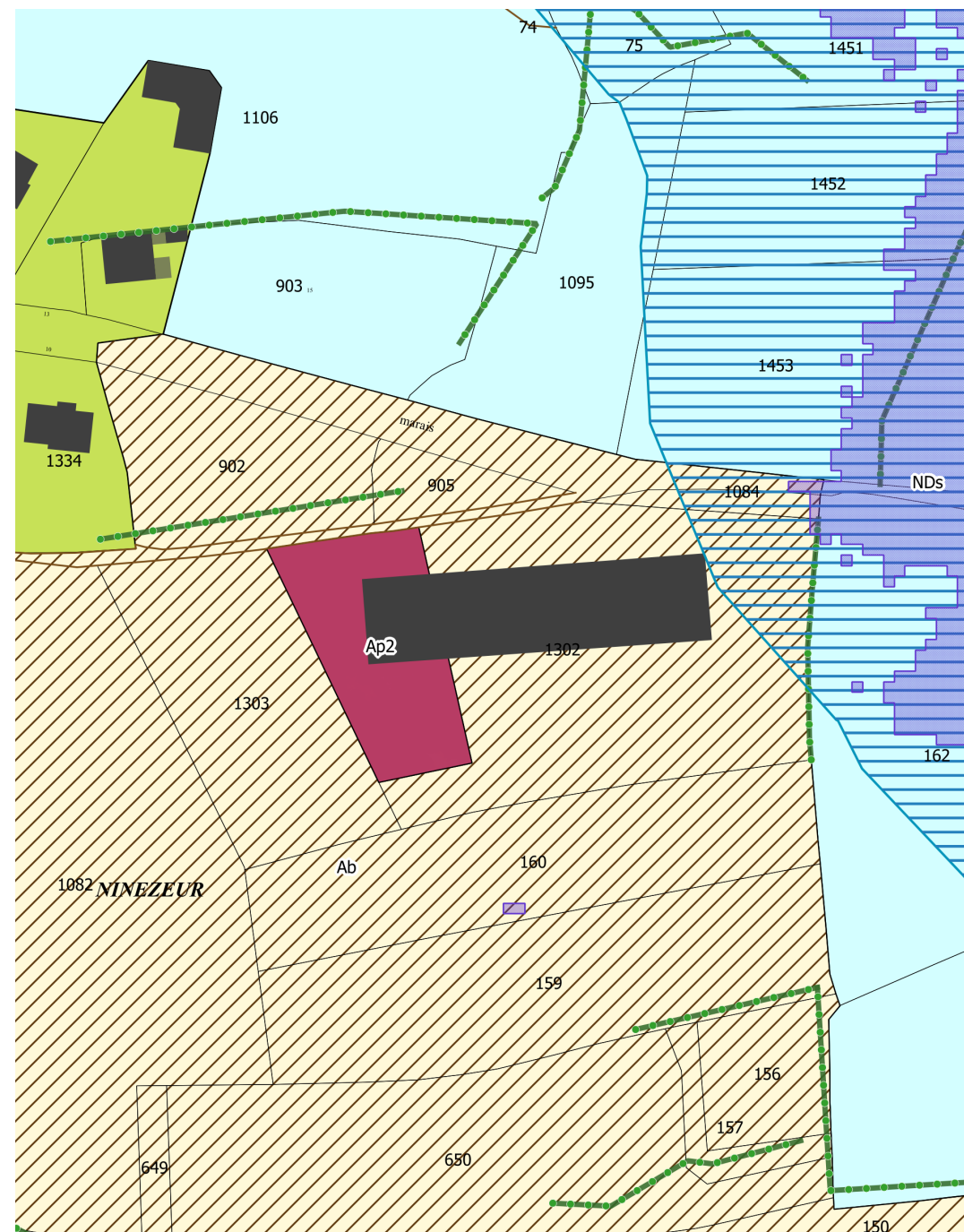
## Le règlement du STECAL

Le sous-secteur Ap1 a une superficie de 4 602 m<sup>2</sup> et dispose d'un règlement littéral intégré à la zone Ap spécifique :

**"En zone Ap2 :** Toutes constructions ou installations à destination du commerce, de l'artisanat ou de l'industrie, liées à l'activité existante, sous réserve de pas porter atteinte à l'exercice d'une activité agricole ou à la sauvegarde des sites et des paysages, en respectant les conditions suivantes :

- Elles sont limitées à 1 par unité foncière ;
- D'une emprise au sol de 200 m<sup>2</sup> maximum

La hauteur maximale est fixée à 5 mètres au faîtage et 3,5 mètres à l'égout."



## 3 - GITE KERPROVOST

### La situation

Le projet de gîte se trouve au Sud du territoire en direction d'Etel sur la route du Moulin, sur une hauteur dominant le vallon de la rivière du Sac'h.

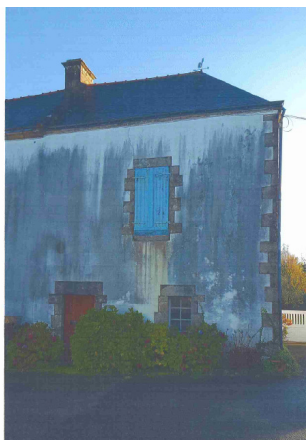
### L'activité

L'activité repose sur la location de meublés de tourisme. Il n'y a pas de salarié.

### Le projet

Le porteur de projet souhaite rénover une partie du corps de ferme. Il souhaite créer un gîte dans un ancien logis du début du 17e siècle qui a été rehaussé au 19e siècle et intégré aux dépendances remaniées au XXe siècle. Une extension est envisagée à l'Est.

Ces constructions disposent d'un assainissement autonome.



façade Est



façade Sud



façade Ouest

## Le site

Kerprovost est un écart regroupant 4 fermes et maisons anciennes.

La construction objet du projet de gîte fait partie d'une ferme, ayant servi de relais routier, parcelles E 1679 à 1684. Elle procède de la réunion de deux fermes anciennes et leurs dépendances, figurées sur le plan cadastral de 1845. L'ensemble du bâti adopte ainsi un plan en L, fermant une cour au nord et à l'est.

Le projet est implanté sur les parcelles E 1681 (160 m<sup>2</sup>) et E 1684 (1335 m<sup>2</sup>). Les constructions existantes disposent d'une emprise au sol de 81 m<sup>2</sup>.

## Le projet de STECAL

Délimiter le projet de gîte ainsi que l'emprise nécessaire à l'extension en partie Est sur la parcelle E 1684 par un zonage spécifique, **zone AL1**. Ce zonage permettra de disposer d'un règlement littéral qui permettra de réaliser une extension du gîte.

Cela correspond aux objectifs du PADD suivant :

"Promouvoir un tourisme respectueux de l'environnement : Conforter l'offre en hébergement touristique"

## Le règlement du STECAL

Le sous-secteur AL1 (STECAL) a une superficie de 526 m<sup>2</sup> et dispose d'un règlement littéral intégré à la zone AL spécifique :

### " En secteur AL1:

Sont autorisées sous conditions,

- le changement de destination des bâtiments existants lié à une activité touristique.
- l'extension des constructions existantes, à condition ne pas porter atteinte à l'exercice d'une activité agricole ou à la sauvegarde des sites et des paysages, en respectant les conditions suivantes :

- o Elle est limitée à 1 par unité foncière ;
- o D'une emprise au sol de 150 m<sup>2</sup> maximum.

La hauteur maximale devra être égale à la hauteur des constructions existantes".



## 4 - GITE MAGOURIN

### La situation

Le projet de gîte se trouve au Sud du territoire en direction d'Étel sur la rue du Lenn, sur une hauteur dominant le vallon de la rivière du Sac'h.

### L'activité

Le gîte « Le Magourin » est une location saisonnière, meublée, non professionnelle, labellisée « Gîte de France ». Il dispose d'une capacité d'accueil de 5 personnes.

L'entreprise ne dispose d'aucun salarié.

### Le projet

Le porteur de projet souhaite rénover une partie des bâtisses. Il souhaite créer un gîte et valoriser le patrimoine vernaculaire et l'architecture locale, bretonne.



## Le site

Magourin est un écart regroupant 10 constructions dont des maisons anciennes.

Le site de projet comprend un grand appentis construit dans le prolongement d'une maison en pierre. Une petite bâtisse dégradée vient s'appuyer au sud de façon perpendiculaire à l'appentis.

Le projet est implanté sur les parcelles E 2043 (92 m<sup>2</sup>), E 2046 (154 m<sup>2</sup>) et E 2048 (356 m<sup>2</sup>). (160 m<sup>2</sup>) et E 1684 (1335 m<sup>2</sup>).

## Le projet de STECAL

Délimiter le projet de gîte par un zonage spécifique, **zone AL1**. Ce zonage permettra de disposer d'un règlement littéral qui permettra de réaliser le projet de gîte.

Cela correspond aux objectifs du PADD suivant :

"Promouvoir un tourisme respectueux de l'environnement : Conforter l'offre en hébergement touristique"

## Le règlement du STECAL

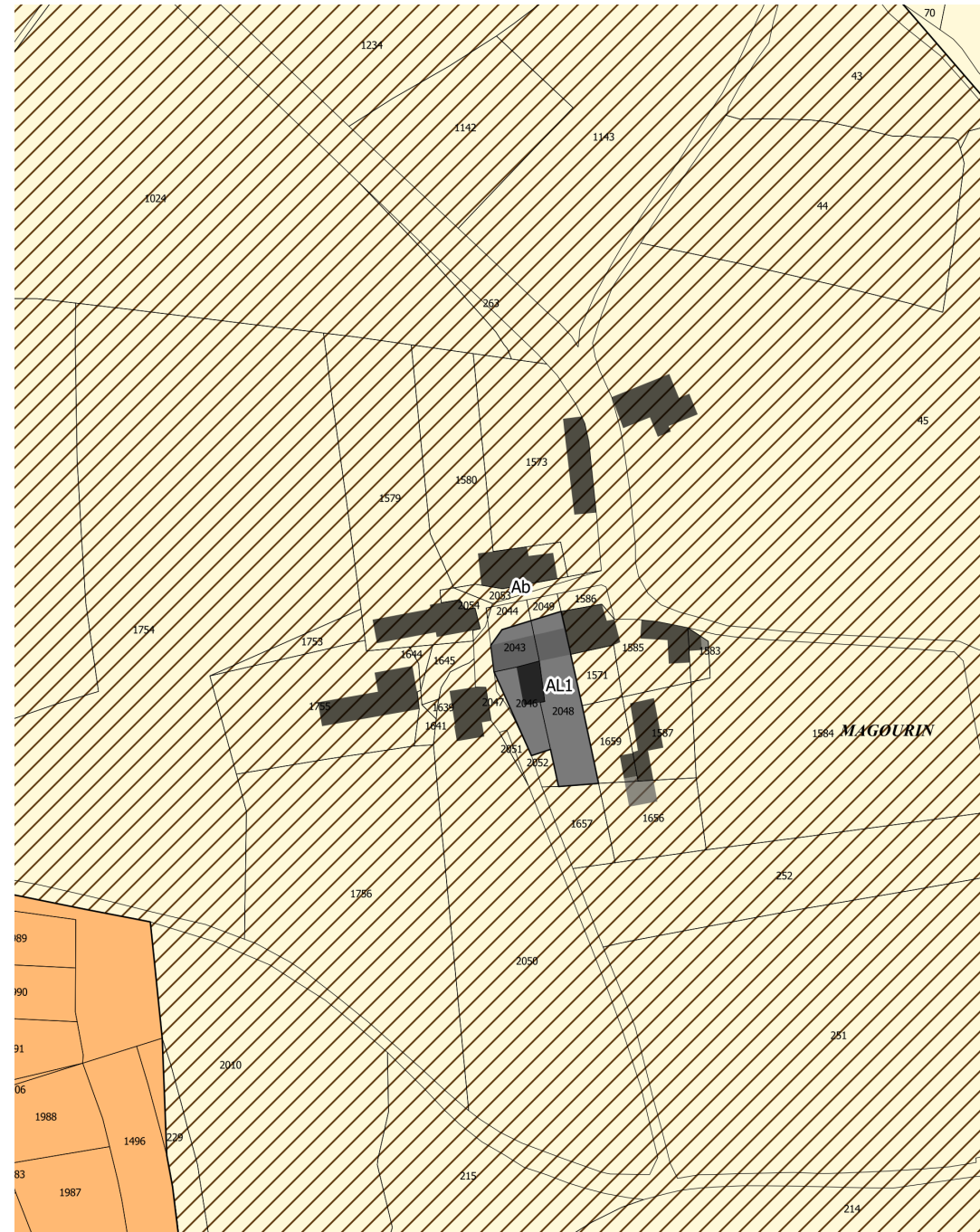
Le sous-secteur AL1 (STECAL) a une superficie de 623 m<sup>2</sup> et dispose d'un règlement littéral intégré à la zone AL spécifique :

### " En secteur AL1:

Sont autorisées sous conditions,

- le changement de destination des bâtiments existants lié à une activité touristique.
- l'extension des constructions existantes, à condition ne pas porter atteinte à l'exercice d'une activité agricole ou à la sauvegarde des sites et des paysages, en respectant les conditions suivantes :
  - o Elle est limitée à 1 par unité foncière ;
  - o D'une emprise au sol de 150 m<sup>2</sup> maximum.

La hauteur maximale devra être égale à la hauteur des constructions existantes".



## 5 - LE GANGUIS

### La situation

Le Domaine du Ganquis est un ensemble de gîtes, situé à environ 700 mètres de la Ria d'Étel, accessible à pied via un chemin de randonnée. Il se trouve également à 15 minutes à pied du bourg de Belz.

### L'activité

Le domaine propose 9 gîtes de différentes tailles, pouvant accueillir de 2 à 8 personnes. Ces gîtes sont regroupés autour d'une piscine extérieure, d'un espace bien être et d'un parc boisé. L'ensemble est conçu pour offrir confort et tranquillité aux visiteurs.

### Le projet

Le porteur de projet souhaite créer une salle de réception pour mariage, séminaire et autres évènements. Cette salle sera composée d'une salle de réception et d'une cuisine attenant pour le traiteur, ainsi qu'un dortoir. La salle serait construite dans le même état d'esprit que les constructions existantes dans le village avec une grange revisitée en employant des matériaux similaires, tel que le bois et la pierre.



## Le site

Le domaine du Ganquis est un écart regroupant 4 constructions dont des maisons anciennes. Le site est un ancien village breton restauré en 2006. Le projet est implanté sur les parcelles B 0247 (560 m<sup>2</sup>), B 0248 (1 055m<sup>2</sup>) et B 0249 (16 544 m<sup>2</sup>).

## Le projet de STECAL

Délimiter le projet de création d'une salle de réception par un zonage spécifique, **zone AL2**. Ce zonage permettra de disposer d'un règlement littéral qui permettra de réaliser le projet de gîte.

Cela correspond aux objectifs du PADD suivant :

"Soutenir les activités économiques : Promouvoir un tourisme respectueux de l'environnement et accueillir de nouvelles activités économiques"

## Le règlement du STECAL

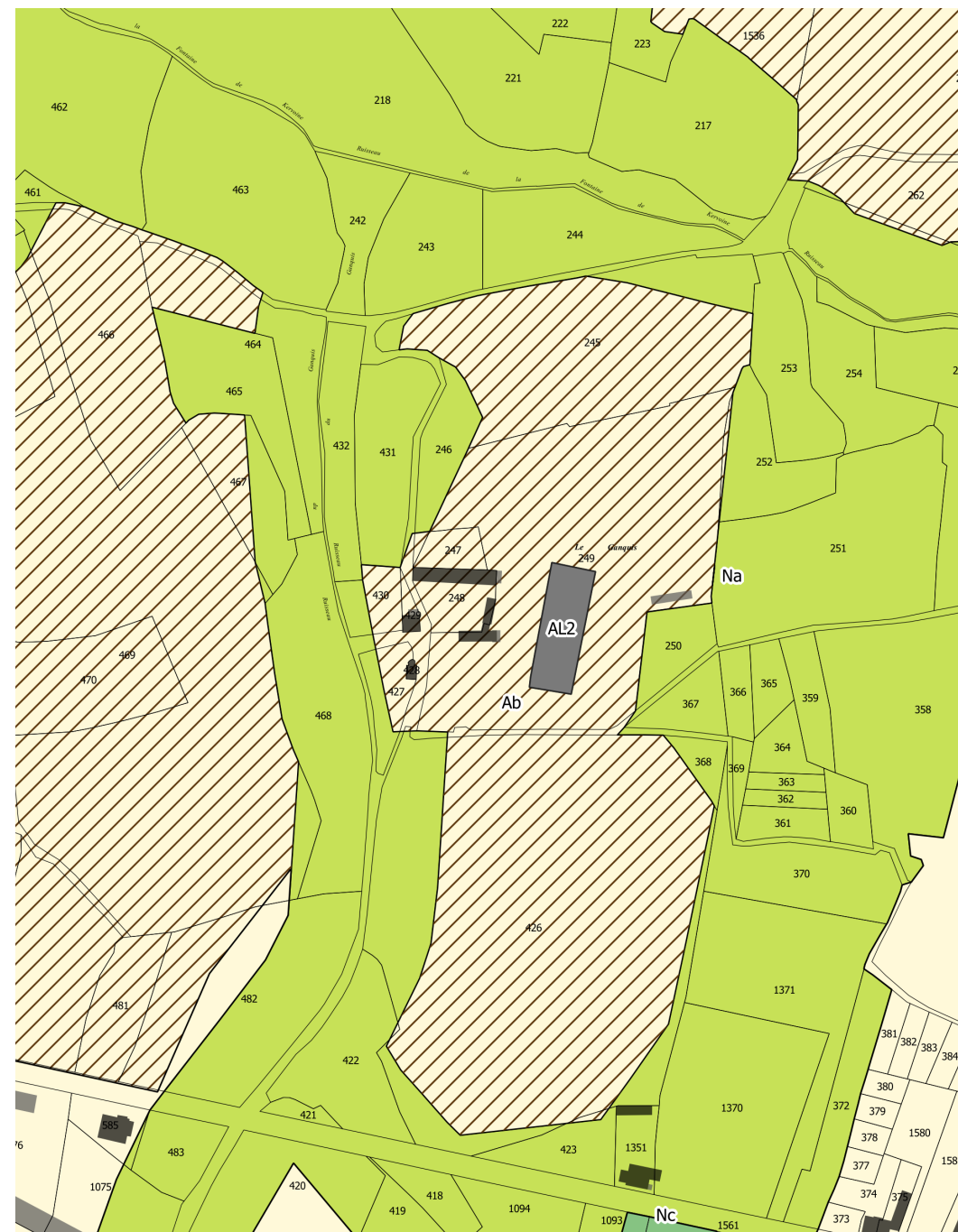
Le sous-secteur AL2 a une superficie de 1 279 m<sup>2</sup> et dispose d'un règlement littéral intégré à la zone AL spécifique :

### " En zone AL2 :

Toutes constructions ou installations à destination d'une activité touristique, liée à l'activité existante, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'exercice d'une activité agricole ou à la sauvegarde des sites et des paysages, en respectant les conditions suivantes :

- Elles sont limitées à 1 par unité foncière ;
- D'une emprise au sol de 300 m<sup>2</sup>.

La hauteur maximale est fixée à 7 mètres au faîtage et 5 mètres à l'égoût".



## 6 - KERJEANNE

### La situation

L'atelier de pâtisserie KERJEANNE est situé à l'Est du bourg, au 26 route d'Auray, principal axe desservant le territoire de Belz.

### L'activité

L'atelier de pâtisserie biscuiterie bretonne artisanal Kerjeanne existe depuis 1963. Initialement installé près du Pont-Lorois, il a rejoint la route d'Auray en 1973. Le site accueille le laboratoire de production et le magasin de vente ouvert toute l'année, du lundi au dimanche sans interruption. La vente des produits est également possible par internet. En février 2021, l'activité a été vendue à de nouveaux gérants. 9 salariés sont employés.

### Le projet

L'entreprise souhaite garder la possibilité d'agrandir le bâtiment vers l'arrière si un développement ou une mise aux normes du laboratoire de production est nécessaire.



## Le site

Le secteur bâti où est implanté Kerjeanne regroupe quelques habitations et un ancien hôtel-restaurant organisés autour de la RD22. L'entreprise comprend un seul bâtiment de 671 m<sup>2</sup> de surface implanté sur les parcelles B 1418 et B 1419 d'une superficie de 1 869 m<sup>2</sup>. Le parking est implanté sur 1/4 de la parcelle B 1093 d'une superficie de 2 000m<sup>2</sup>. Le reste de la parcelle est en herbe et bordé d'un boisement.

## Le projet de STECAL

Délimiter le bâtiment de l'activité ainsi que l'emprise nécessaire à son développement à l'arrière du bâtiment par un zonage spécifique **Nc**. Ce zonage permettra de disposer d'un règlement littéral qui permettra de réaliser une extension du bâtiment existant.

Cela correspond aux objectifs du PADD suivant :

"Poursuivre le développement économique sur la commune pour contribuer au maintien d'une population permanente, d'une vie à l'année."

## Le règlement du STECAL

Le sous-secteur Nc (STECAL) a une superficie de 13 064 m<sup>2</sup> et dispose d'un règlement littéral spécifique :

### " En secteur Nc :

Sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement, sont autorisées :

L'extension limitée d'une activité économique existante, à condition :

- qu'elle soit strictement contiguë à un bâtiment existant,
- qu'elle soit nécessaire au maintien ou au développement modéré de cette activité,
- qu'elle ne compromette pas la vocation naturelle ou paysagère de la zone,
- qu'elle respecte une emprise au sol maximale de 600 m<sup>2</sup>.

La hauteur est limitée à 3 mètres à l'acrotère et au sommet de la façade, 7 mètres au faîtage et 5 mètres au point le plus haut."

Des dérogations aux règles de hauteur fixées par le PLU peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-6 du code de l'urbanisme, notamment pour améliorer la qualité architecturale ou assurer une meilleure insertion dans l'environnement.



## La situation

Le magasin Aldi, situé au 37 route du Pont Lorois, est un supermarché de proximité proposant une large gamme de produits alimentaires et non alimentaires.

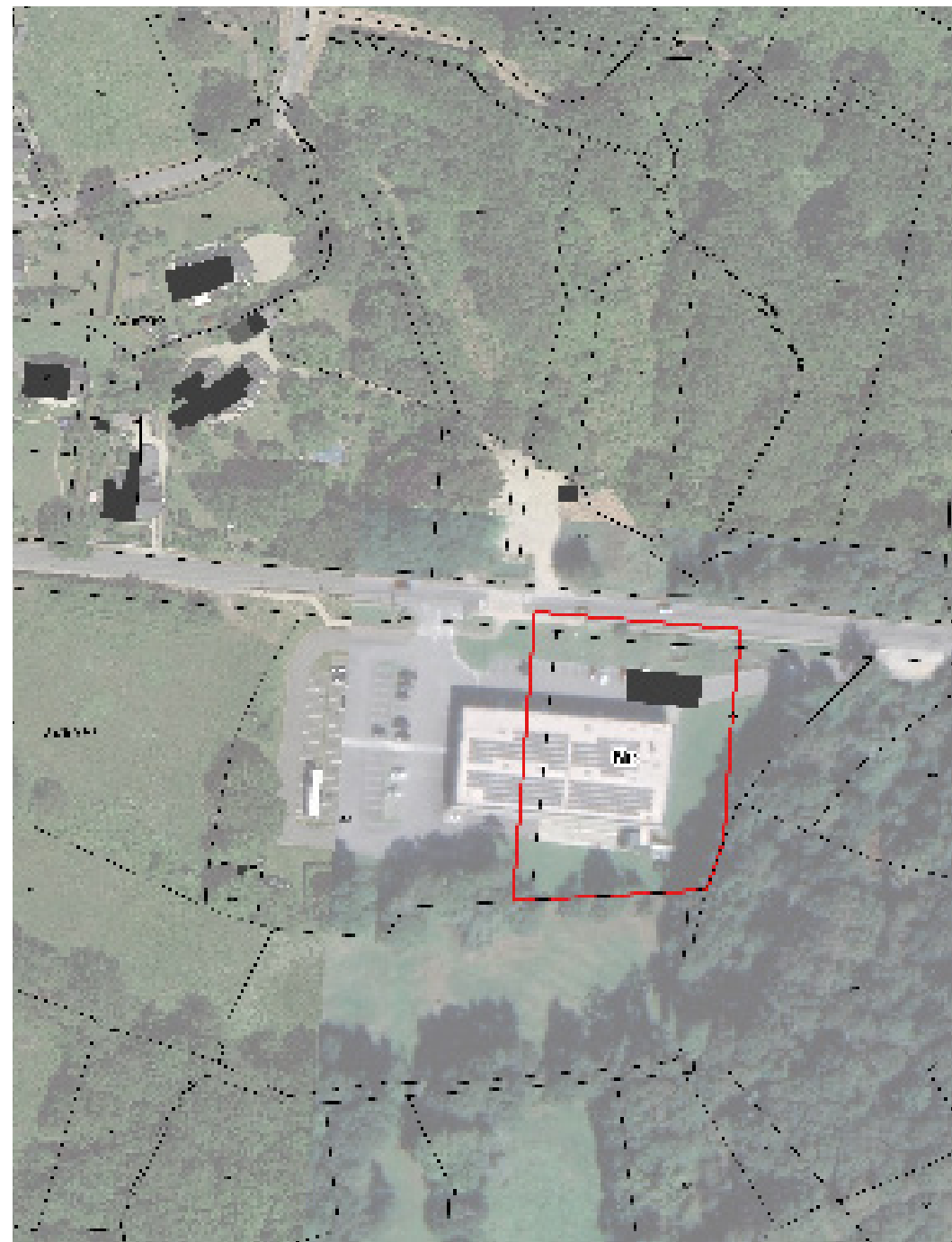
## L'activité

Le magasin a été construit en 2021, avec une conception moderne visant à améliorer l'expérience client.

Ce magasin emploi entre 6 et 9 salariés.

## Le projet

L'entreprise souhaite garder la possibilité d'agrandir le bâtiment vers l'arrière si un développement ou une mise aux normes est nécessaire.



## Le site

Le magasin se trouve dans un environnement mêlant habitat dispersé et activités commerciales, avec la présence d'autres enseignes à proximité (boulangerie, commerces de bouches, artisans, etc). L'entreprise comprend un seul bâtiment de 1800 m<sup>2</sup> de surface implanté sur les parcelles F 1629 et F 1630 d'une superficie de 12 023 m<sup>2</sup>. Le parking, implanté sur la moitié de la parcelle F 1629, est d'une superficie d'environ 4 000 m<sup>2</sup>. Le reste de la parcelle est en herbe et bordé d'un boisement.

## Le projet de STECAL

Délimiter le bâtiment de l'activité ainsi que l'emprise nécessaire à son développement à l'arrière du bâtiment par un zonage spécifique **Nc**. Ce zonage permettra de disposer d'un règlement littéral qui permettra de réaliser une extension du bâtiment existant.

Cela correspond aux objectifs du PADD suivant :

"Poursuivre le développement économique sur la commune pour contribuer au maintien d'une population permanente, d'une vie à l'année."

## Le règlement du STECAL

Ce sous-secteur Nc a une superficie de 4 624 m<sup>2</sup> et dispose d'un règlement littéral spécifique :

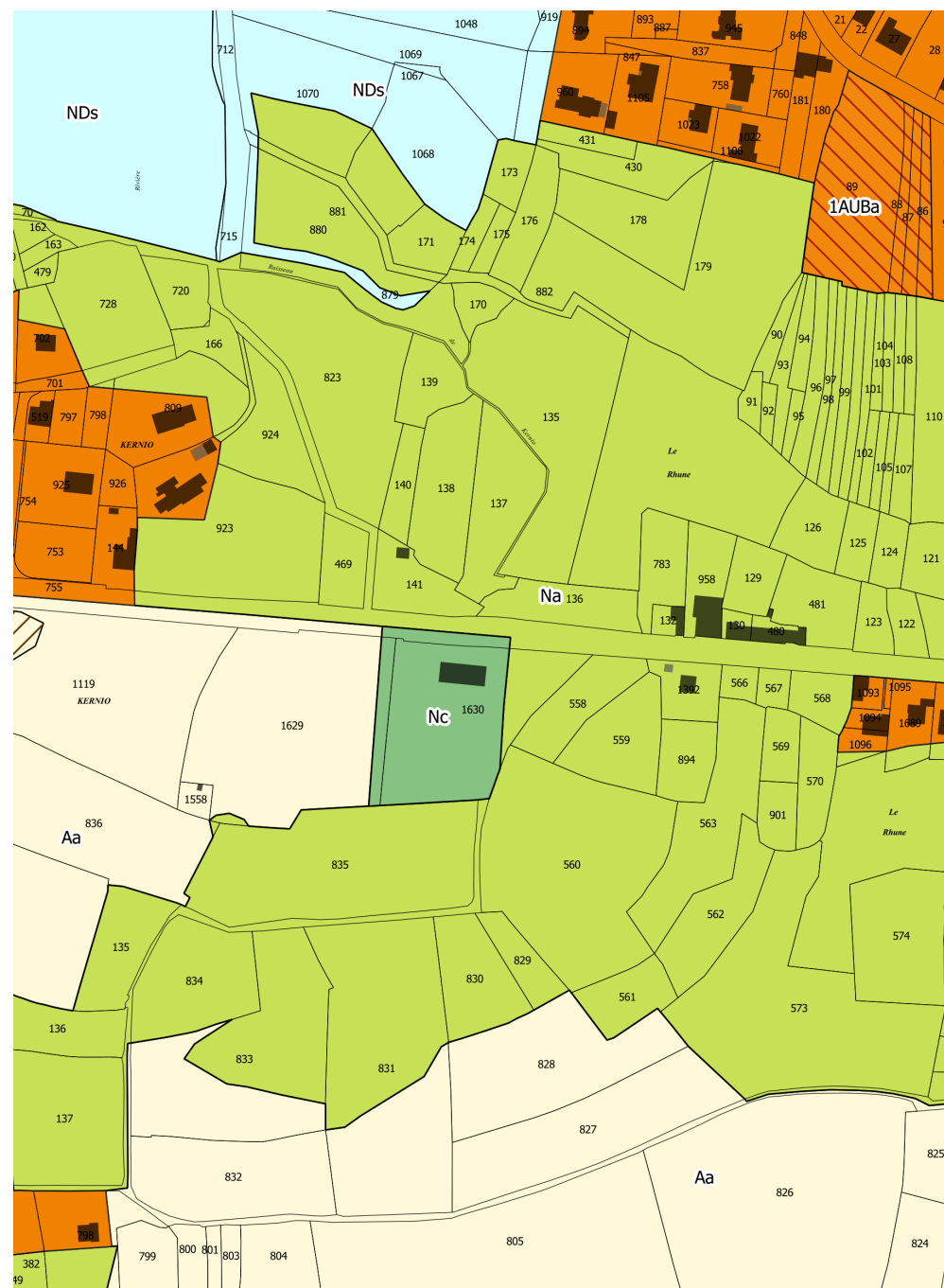
### " En secteur Nc :

Sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement, sont autorisées :

L'extension limitée d'une activité économique existante, à condition :

- qu'elle soit strictement contiguë à un bâtiment existant,
- qu'elle soit nécessaire au maintien ou au développement modéré de cette activité,
- qu'elle ne compromette pas la vocation naturelle ou paysagère de la zone,
- qu'elle respecte une emprise au sol maximale de 600 m<sup>2</sup>.

La hauteur est limitée à 3 mètres à l'acrotère et au sommet de la façade, 7 mètres au faitage et 5 mètres au point le plus haut. Des dérogations aux règles de hauteur fixées par le PLU peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-6 du code de l'urbanisme, notamment pour améliorer la qualité architecturale ou assurer une meilleure insertion dans l'environnement."



## La situation

La déchèterie est située route de Kerdonnerch, accessible depuis le centre de Belz. Elle est gérée par la communauté de communes d'Auray Quiberon Terre Atlantique qui supervise la gestion des déchets sur l'ensemble du territoire.

## L'activité

Mise en service le 14 avril 1997, cette déchetterie joue un rôle essentiel dans la gestion des déchets des 24 communes membres de la communauté de communes. Elle permet aux particuliers de déposer divers types de déchets, facilitant ainsi le tri, la valorisation et la réduction des déchets.

5 employés sont présents sur site.

## Le projet

Extension de la déchèterie : vers une déchèterie

Pour mieux répondre aux besoins des habitants, la déchèterie va être étendue afin d'accueillir un public plus large et d'améliorer la gestion des déchets sur le territoire d'Auray Quiberon Terre Atlantique. Cette extension permettra d'augmenter les capacités de tri et de dépôt, notamment pour les déchets verts, encombrants et dangereux. Ce projet à faire de la déchèterie un équipement moderne et accessible, favorisant la valorisation des déchets et le respect de l'environnement.



## Le site

La déchèterie de Belz, situé au lieu de Kerdonnerch, est implantée dans une zone périurbaine stratégique, à proximité du bourg et de la route départementale D781 reliant Étel à Plouhinec. La déchèterie comprend un seul bâtiment de 140 m<sup>2</sup> de surface implanté sur la parcelle E 1677 d'une superficie de 11 080 m<sup>2</sup>, ainsi qu'une zone de dépôt d'une superficie d'environ 3 800m<sup>2</sup> et d'un bassin de rétention d'environ 600 m<sup>2</sup>. Le reste de la parcelle est en herbe.

## Le projet de STECAL

Délimiter l'actuelle emprise de la déchèterie ainsi que l'emprise nécessaire à son développement à l'arrière du site existant par un zonage spécifique **NI**. Ce zonage permettra de disposer d'un règlement littéral qui permettra de réaliser l'extension de la déchèterie.

Cela correspond aux objectifs du PADD suivant : "Encourager les pratiques durables : Développer l'économie circulaire"

## Le règlement du STECAL

Le sous-secteur NI a une superficie de 38 000 m<sup>2</sup> et dispose d'un règlement littéral spécifique :

"En secteur Ni : sont autorisées, sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement :

- Toutes constructions, installations, infrastructures ou annexes nécessaires au fonctionnement de la déchetterie, y compris les bureaux d'accueil ou de gestion, les abris pour agents, les équipements de protection environnementale (rétention, bassins, clôtures paysagères, etc.), les locaux de stockage ou de tri, les quais de dépôt, les locaux d'exploitation
- Autres équipements publics ou techniques compatibles avec la vocation du site et respectant les objectifs de gestion durable des déchets.
- Aménagements paysagers et de voirie internes nécessaires à l'accessibilité, la sécurité et à l'intégration du site

La hauteur est limitée à 3 mètres à l'acrotère et au sommet de la façade, 7 mètres au faitage et 5 mètres au point le plus haut."

Des dérogations aux règles de hauteur fixées par le PLU peuvent être accordées notamment pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement.

