

ANNEXE 24

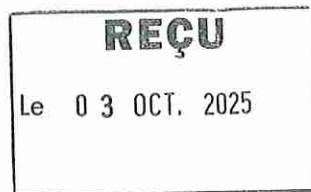
Avis des Personnes Publiques Associées





Sommaire avis Personnes Publiques Associées

- ▶ 24. Avis PPA :
 - ◇ 24.1 - AQTA (Auray Quiberon Terre Atlantique)
 - ◇ 24.2 - ARS (Agence Régionale de Santé)
 - ◇ 24.3 - CCI (Chambre de Commerce et d'Industrie)
 - ◇ 24.4 - CNPF (Centre National de la Propriété Forestière)
 - ◇ 24.5 - CRC (Comité Régional de la Conchyliculture)
 - ◇ 24.6 - DDTM (Direction Départementale des Territoires et de la mer)
 - ◇ 24.7 - Département
 - ◇ 24.8 - Direction de l'aviation
 - ◇ 24.9 - DRAC (Direction Régionale des Affaires culturelles)
 - ◇ 24.10 - Pays d'Auray
 - ◇ 24.11 - Paysages mégalithes
 - ◇ 24.12 - Région
 - ◇ 24.13 - SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux)
 - ◇ 24.14 - MRAe
 - ◇ 24.15 - Mémoire en réponse à l'avis de la MRAe
 - ◇ 24.16 - Avis CDPENAF
 - ◇ 24.17 - Avis CDNPS



Monsieur Bruno GOASMAT
Maire de Belz
Mairie
34 rue Général de Gaulle
56550 BELZ

Auray, le 23 septembre 2025

Dossier suivi par : Marie-Laure JOYEUX – marie-laure.joyeux@auray-quiberon.fr

Réf : PLR/YC/CD/NJ/VR/MLJ/AG/2025-2200

Objet : Observations sur le projet de PLU arrêté

PJ : Décision du Président – Avis sur le PLU de la commune de Belz

Monsieur le Maire,

Le 3 juillet dernier, le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) arrêté par la commune de Belz a été notifié pour avis à Auray Quiberon Terre Atlantique, conformément à l'article L.153.16 du Code de l'Urbanisme et je vous en remercie.


Après analyse, il apparaît que certains éléments seraient à adapter pour assurer une plus grande cohérence et compatibilité de votre document d'urbanisme avec les projets et politiques communautaires, ainsi que pour sécuriser ou améliorer l'écriture des différentes pièces de votre document d'urbanisme.

C'est pourquoi, je vous prie de bien vouloir trouver joint à ce courrier les remarques d'Auray Quiberon Terre Atlantique sur cette procédure et consécutives à l'échange préalable organisé avec vous le 18 septembre dernier. Elles seront à intégrer au dossier d'enquête publique.

Mme Marie-Laure Joyeux, chargée de Planification en Urbanisme, se tient à votre disposition pour tout renseignement concernant le contenu et les modalités de prise en compte du présent courrier.

Espérant que ces éléments puissent être utiles à la commune dans l'élaboration de son projet, je vous prie de recevoir, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Le Président,


Philippe LE RAY



**Communauté de communes
AURAY QUIBERON TERRE ATLANTIQUE**

DECISION DU PRESIDENT

Avis sur le Plan local d'urbanisme de la Commune de Belz

Je soussigné, Philippe LE RAY, Président de la Communauté de communes Auray Quiberon Terre Atlantique,

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu la délibération n°2021DC/017 du Conseil communautaire du 26 mars 2021, donnant délégation au Président pour l'expression des avis et remarques sur les différentes procédures d'évolution des documents d'urbanisme (Plan Local d'Urbanisme, carte communale, qu'il s'agisse d'élaboration, révision, modification ou mise en compatibilité), et sur les procédures et documents liés (Sites Patrimoniaux Remarquables, Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine, Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, Plan de Prévention des Risques) des communes du territoire ou des communes voisines ;

Considérant que la Communauté de communes est compétente en matière de Programme Local de l'Habitat (PLH) et est autorité organisatrice de la mobilité dans son ressort territorial, elle est associée à l'élaboration des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) de son territoire, en application des articles L.132-7 et L.153-40 du Code de l'urbanisme ;

Considérant que la Communauté de communes a été sollicitée pour avis le 3 juillet 2025 sur le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) arrêté par la Commune de Belz et dispose d'un délai de 3 mois pour émettre cet avis ;

Envoyé en préfecture le 29/09/2025

Reçu en préfecture le 29/09/2025

Publié le

ID : 056-200043123-20250926-2025DP280-AU

N°2025DP/280 - Feuille 2

DÉCIDE

- de formuler un avis favorable sur le projet de PLU arrêté, dans le cadre de la période de notification du dossier aux Personnes Publiques Associées ;

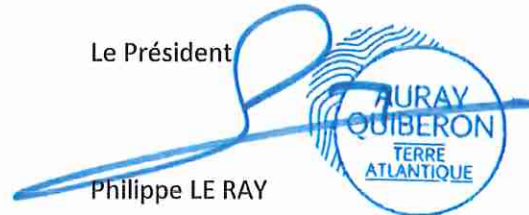
- de soumettre à la Commune de Belz les observations et propositions annexées à la présente décision du Président visant à permettre l'amélioration de la rédaction du PLU en vue d'en renforcer la sécurité juridique et de veiller à la bonne articulation avec les projets et compétences communautaires.

Le Président certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte publié électroniquement le :

29 SEP. 2025

Fait à Auray, le 26 septembre 2025

Le Président



Philippe LE RAY

AURAY
QUIBERON
TERRE
ATLANTIQUE



AURAY QUIBERON TERRE ATLANTIQUE

Observations et recommandations sur le Plan Local d'Urbanisme arrêté de la Commune de Belz

Analyse du projet de PLU au regard des différentes compétences d'AQTA et de sa compatibilité avec le PLH et le PCAET

En matière de développement économique

Dans le cadre de sa compétence développement économique, Auray Quiberon Terre Atlantique gère 30 parcs d'activités. Cette gestion se caractérise essentiellement par l'entretien des espaces publics (signalétique, voiries, réseaux et espaces verts). Ainsi, les parcs d'activités du Suroît et de la Ria d'Etel relèvent de la compétence de la communauté de communes et ont été repris et confortés par des zonages adaptés dans le PLU de Belz (respectivement zonage UIb et UIa).

De plus, au regard de la rareté du foncier économique au niveau intercommunal et du besoin identifié pour l'installation d'entreprise artisanale, un atlas des parcelles stratégiques a été validé par délibération du conseil communautaire en date du 15 décembre 2023. C'est à ce titre que le secteur zoné en UIa à l'est de la RD a été identifié et classé en zone à vocation économique.

En matière de compatibilité avec le PCAET

Le PCAET fixe comme objectif à l'horizon 2050 d'atteindre la « neutralité carbone » à l'échelle du territoire intercommunal. Cette trajectoire implique, pour 2030, une baisse de 40% des émissions territoriales de gaz à effet de serre (GES) liées à une diminution de 30% des consommations d'énergie et à une hausse de la production des énergies renouvelables à hauteur de 30% des consommations d'énergie.

Ainsi, le règlement du PLU permet l'installation de dispositifs de production d'énergie. Toutefois, le PLU aurait pu aller plus loin sur cette thématique en imposant des secteurs avec un pourcentage minimal de ce type de dispositifs par exemple. Il est également possible de prévoir des orientations liées à la disposition intérieure des constructions, favorisant la compacité des formes urbaines ou incitant au choix de matériaux à forte inertie, ...

En matière de compatibilité avec le PLH

- En termes de production globale de logements

Le projet de PLU prévoit pour la période 2026-2034 (9 ans) la réalisation de 226 logements, soit 25 par an en moyenne.

En comparaison :

- Les objectifs de production du SCOT (base période 2024-2029 prolongée) sont de 56 logements par an pour la commune de Belz, soit 508 logements rapportés à la période du PLU.
L'objectif du SCOT est rapporté à la seule commune de Belz sur la base de la clé de répartition actée dans le PLH actuel : Belz représente 65% du total des logements prévus dans le PLH pour Belz et Etel.
- Les estimations de besoin en logement du PLH (plus réalistes car réactualisés plus récemment) sont de 30 logements par an, soit 270 logements sur la période du PLU.

Au vu des chiffres présentés par le projet de PLU, les objectifs de production de logements sont cohérents avec ceux du PLH en vigueur. Il conviendra toutefois d'être vigilant avec les projections d'un futur PLH.

Enfin, afin d'assurer et d'affirmer la volonté politique de produire du logement à l'année telle qu'affiché dans le PADD, la loi Le Meur-Echaniz permet désormais d'instituer une servitude de résidence principale. Il est ainsi possible de délimiter des secteurs en zone U ou AU dans lesquels les constructions nouvelles de logement seront soumises à une obligation d'usage de résidence principale. Il pourrait être intéressant de mobiliser cet outil avant l'approbation du PLU.

- **Production de logements sociaux**

Le PLH estime un besoin de 25% de logements locatifs sociaux (LLS) et 20% de logements en accession sociale (LAS) sur la production totale de logements de la commune, soit pour la période 2023-2028 un besoin de 81 logements sociaux (45 locatifs et 36 en accession).

Le PLU affiche l'objectif de permettre un parcours résidentiel sur Belz notamment par la production de logements sociaux. Ainsi, les OAP du PLU fixent des objectifs de mixité sociale, représentant au total 99 logements sociaux pour 175 logements à produire. Le règlement impose également des objectifs de production de logements sociaux sur les autres secteurs de la commune. Ainsi, pour l'ensemble des zones U et AU, il est demandé que pour toute opération de plus de 8 logements, au moins 45% de la surface de plancher créée soit affectée à du logement social.

Au regard des objectifs affichés par le PLU, à savoir 99 logements sociaux prévus au sein des OAP et ceux pouvant être réalisés au regard du règlement écrit, la production de logements sociaux représente environ 40% de la production totale de logements. Le PLU est ainsi en adéquation avec les estimations du PLH.

Cependant, il convient de rappeler que les objectifs de mixité sociale des OAP doivent être traduits dans le règlement via une servitude de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme pour s'appliquer et cette servitude doit également être reprise sur le règlement graphique. D'autant plus que certaines OAP (logement social dès 8 logements créés ou 100% de logement social) sont plus ambitieuses que la règle de mixité sociale du règlement. Dès lors, il ne sera pas possible à l'instruction de faire prévaloir les objectifs de l'OAP sur le règlement écrit.

En outre, certaines OAP prévoient une répartition entre locatif social et accession sociale. Or pour faciliter la mise en œuvre des petites opérations (permettant la réalisation de moins de 6 logements sociaux), il serait préférable de laisser de la souplesse aux opérateurs en n'imposant pas un type de logement social à réaliser.

La règle pourrait être adaptée pour les plus grandes opérations afin d'imposer la réalisation de 20% de LAA et 25% de LLS qu'à partir de 6 logements sociaux créés. Ce point sera à retraduire dans le règlement écrit.

Le règlement pourrait également préciser que la règle de mixité sociale s'applique lors de la création d'au moins 10 logements par changement de destination.

Le lexique vient définir le logement en accession sociale et le logement locatif social, mais ces termes ne sont pas utilisés dans le règlement. Il convient donc de rajouter la notion de logement social puisqu'il s'agit du terme utilisé.

Pour faciliter l'instruction, les modalités de calcul pourraient être rajoutées dans le règlement écrit. La rédaction suivante pourrait ainsi être reprise : « **Nombre de logements à réaliser x Pourcentage de logements sociaux applicable.** En cas de chiffre décimal, l'arrondi à l'unité d'un nombre décimal sera le nombre entier le plus proche de celui-ci. Ainsi, si le chiffre après la virgule est inférieur à 5, on arrondit à l'entier inférieur. Si le chiffre après la virgule est égal ou supérieur à 5, on arrondit à l'entier supérieur. »

Par ailleurs, la communauté de communes propose dans le cadre de sa politique foncière un portage public du foncier permettant à la commune de définir des secteurs destinés à la réalisation de 100% de logements aidés. Pour cela, il est proposé à la commune d'instaurer des emplacements réservés pour des opérations de logements 100 % sociales au bénéfice de la Communauté de communes, notamment sur les secteurs suivants :

- OAP de Manegroven
- OAP de Kerentrech
- OAP de Pont Lorois 2
- Secteur de la rue du Chochet (cf plan ci-dessous)



Rue du Chochet

D'autres secteurs pourraient également bénéficier de ce dispositif, tel que proposé mi-2025 lors de la réunion d'échange sur ce point avec le service Foncier-Habitat.

En matière d'assainissement et déchets

La communauté de communes travaille à la mise à jour du zonage d'assainissement des eaux usées, une version provisoire est transmise ci-joint pour être annexée au PLU. Le zonage d'assainissement définitif sera approuvé par le conseil communautaire après une enquête publique spécifique qui sera organisée ultérieurement. Il sera ensuite transmis à la commune qui pourra l'annexer à son PLU par une procédure de mise à jour (arrêté du Maire).

Les travaux de restructuration de la station d'épuration de Kernevé commencent en mai 2025 et permettent de soutenir le développement envisagé ainsi que celui projeté des communes voisines qui y sont raccordées.

Des précisions techniques seront apportées à la commune afin de mettre à jour les données sur l'état des systèmes d'assainissement présents sur la commune (note à venir). Ces éléments seront à reprendre dans le rapport de présentation du PLU.

La déchetterie de Belz est par ailleurs bien confortée par le règlement du PLU qui prévoit un zonage Ni réservé à l'accueil et au fonctionnement des constructions et installations liées à la gestion des déchets, incluant les infrastructures nécessaires à une déchetterie.

En matière de gestion des milieux aquatiques et de prévention des risques d'inondation

En matière de gestion du bocage et des boisements, le règlement demande « qu'aucune activité ne compromette l'existence et la pérennité de l'ensemble des bois, arbres ou haies concernées ». Toutefois, la suppression de ces éléments est autorisée dans la limite du strict nécessaire. Pour rendre cette règle effective, il serait préférable de prévoir une rédaction du type « L'ensemble des bois, arbres ou haies doivent être conservés. Il peut être dérogé à cette règle en cas de risque lié à la sécurité, de réalisation d'un projet d'intérêt général ou d'état sanitaire défavorable dûment justifié ».

Par ailleurs, une règle de recul des constructions est prévue autour des arbres remarquables. Elle mériterait d'être étendue aux haies bocagères et aux boisements afin d'assurer leur pérennité

De la même manière, une règle de recul des constructions de 5m pourrait être imposée autour des zones humides. En effet, ce périmètre de préservation permettrait d'une part de prendre en compte les erreurs potentielles de cartographies ou les évolutions des zones humides d'une part et de préserver les abords de ces milieux sensibles pour la biodiversité et important pour la gestion de eaux d'autre part.

En ce qui concerne l'érosion du trait de côte, les données de 2020 issues d'une étude réalisée par la DDTM et le CEREMA pourraient être intégrées au PLU, notamment au sein du rapport de présentation pour justifier de la bonne prise en compte de ce risque dans la construction du projet communal.

En matière de submersion marine, le guide d'application ainsi que les cartographies présentant l'aléa centennal + 60cm telles qu'annexées au PLU en vigueur seront à intégrer au règlement écrit pour faciliter l'instruction de cette donnée et veiller à la bonne connaissance de ce risque par la population.

Enfin, au regard de ces deux données (submersion marine et érosion du trait de côte), la situation du camping du Moulin des oies semble problématique. Une réflexion serait à engager sur la relocalisation potentielle de cette activité.

Remarques diverses permettant l'amélioration de la rédaction du document et sa sécurité juridique

Les remarques présentées ci-dessous correspondent :

- aux erreurs ou incohérences relevées lors de l'analyse des documents,
- à des points de vigilance et propositions d'adaptation quant au respect des réglementations en vigueur,
- aux pistes d'amélioration du règlement écrit remonté par le Service Mutualisé d'Instruction du Droit des Sols pour faciliter la compréhension et l'application du document lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Le rapport de présentation

Ce document permet de présenter le diagnostic et le scénario d'aménagement retenu par la commune ainsi que de justifier de l'ensemble des règles sur lequel s'appuie le juge en cas de contentieux. Pourtant un certain nombre de cartes ne sont pas lisibles et ne permettent donc pas de comprendre les thématiques présentées.

Prise en compte de la loi Littoral

• Les espaces proches du rivage

La délimitation des espaces proches du rivage a été revue en s'appuyant sur les travaux réalisés par le Pays d'Auray visant à proposer aux communes une délimitation justifiée et cohérente à l'échelle de son territoire. Elle se base notamment sur l'analyse de la jurisprudence et les trois critères que sont la distance du rivage, la configuration des lieux et l'intervisibilité avec les espaces maritimes. Toutefois, pour faciliter la bonne compréhension, il est important d'intégrer la cartographie associée aux différentes explications afin de permettre d'identifier les différents secteurs évoqués. En outre, la cartographie des espaces proches du rivage doit être présentée au sein du rapport de présentation et non sur le règlement graphique. Cela reste en effet une estimation à l'échelle de la commune mais qui peut être remise en cause au cas par cas par le juge.

• La bande des 100m

De la même manière que pour les espaces proches du rivage, cette donnée n'a pas à apparaître sur le règlement graphique. D'autant que cette bande est évolutive au regard de la réalité du positionnement de la limite des plus hautes eaux dans le temps.

Il est rappelé qu'en application de l'article L. 121-19 du CU, le PLU « peut porter la largeur de la bande littorale mentionnée à l'article L. 121-16 à plus de cent mètres, lorsque des motifs liés à la sensibilité des milieux le justifient. »

- **Extension de l'urbanisation**

Suite aux décisions rendues par le Tribunal administratif de Rennes le 27 juin 2025 annulant la modification simplifiée du « volet littoral » du SCoT, ce sont les orientations du SCOT telles qu'approuvées en 2014 qui reviennent en vigueur. Ainsi, le SCOT identifiait pour Belz les secteurs du bourg, de Saint Cado, du Pont Lorois, des Quatre chemins, de Kerdonnerch et du Pont du Sac'h comme villages ou agglomérations. Si la commune décide de maintenir la qualification de village des secteurs de Kerclément et de Crubelz, la justification devra s'appuyer sur la définition des espaces urbanisés caractérisés par un nombre et une densité significatifs de constructions tels que définis par le Conseil d'Etat (CE, 9 novembre 2015, n° 372531, Commune de Porto Vecchio). Le PLU peut également s'appuyer sur le jugement du tribunal administratif en date du 24 janvier 2025 confirmant la qualification de village pour le secteur de Crubelz.

Le secteur déjà urbanisé (SDU) de La Lande n'a plus de valeur légale, puisqu'une des conditions de l'existence d'un SDU est son identification préalable par le SCOT. Le PLU doit donc être modifié afin d'y permettre uniquement les extensions bâtementaires limitées.

Enfin, en dehors des espaces urbanisés au titre de la loi Littoral, seules les **extensions bâtementaires limitées** peuvent être autorisés (sauf dérogations pour les bâtiments agricoles hors espace proche du rivage par exemple). Le règlement doit donc veiller notamment au sein des STECAL (zones Ni, Nc...) à respecter cette règle.

- **Les coupures d'urbanisation**

Le lexique du règlement écrit définit les coupures d'urbanisation au titre de la Loi Littoral, ce qui pourrait être supprimé. En effet, dans un souci de cohérence et afin de bien justifier de l'application de la Loi Littoral par le PLU, c'est dans le chapitre Loi Littoral du rapport de présentation qu'il convient de justifier de la bonne prise en compte de ces coupures (zonages et règles adaptées).

- **Les espaces remarquables**

Les espaces remarquables sont également une composante importante de la loi Littoral et devraient être présentés et justifiés au regard des articles L121-23 et R121-24 du code de l'urbanisme dans le chapitre dédié à la justification du respect par le PLU de cette loi et ce, même s'ils sont présentés dans la partie patrimoine naturel et biodiversité.

Sur le règlement écrit

De manière générale, le règlement écrit est difficile à lire et à appréhender du fait de nombreux renvois, répétitions et contradictions entre les différentes parties (prescriptions graphiques / dispositions applicables à l'ensemble des zones et dispositions spécifiques).

- **Les périmètres de préemption**

Auray Quiberon Terre Atlantique ne dispose de droit de préemption commercial. C'est le droit de préemption urbain qui a été délégué par la commune au sein des périmètres des parcs d'activités de la Ria d'Etel et du Suroît.

- **Les règles relatives au lotissement**

Les paragraphes citant les articles L442-9 relatif à la caducité des règles de lotissement dans les documents du lotissement et l'article L442-14 relatif à la cristallisation des dispositions d'urbanisme du lotissement pendant 5 ans ne sont pas utiles et rajoutent de la complexité à la lecture du règlement.

- **Les règles relatives aux aires de stationnement**

Ce paragraphe pourrait être intégré au paragraphe stationnement des dispositions applicables à l'ensemble des zones. Il pourrait également être simplifié en faisant un renvoi à l'annexe 4 du règlement écrit qui reprend les dispositions réglementaires cités.

- **Constructibilité le long des grands axes routiers**

La commune de Belz n'est pas concernée par les dispositions issues de la loi Barnier. En effet, les voies concernées par celles-ci sont fixées par décret. Les routes départementales de Belz sont uniquement soumises au règlement départemental de voirie. Il est donc important de supprimer les références à la loi Barnier, de même que la fréquentation des axes routiers de la commune, donnée qui a sa place au sein du rapport de présentation en tant qu'éléments de diagnostic.

Le règlement de voirie départementale préconise un recul de 35 m de part et d'autre de l'axe de la chaussée dans les zones A et N et de 20m et dans les zones U et AU hors agglomération (au sens de la voirie routière). Ces règles sont à reprendre, si la commune le souhaite, en lieu et place des références à la loi Barnier. Par ailleurs, les pétitionnaires n'ont pas à s'adresser directement au département pour les autorisations d'accès aux voiries départementales. Cette mention est donc à supprimer.

- **Dispositions spécifiques à la Loi Littoral**

Il convient de modifier la liste des équipements non soumis à l'application de la loi Littoral. En effet, ce sont les installations, constructions, aménagements et ouvrages lorsque **leur localisation répond à une nécessité technique impérative** et lorsqu'ils sont strictement nécessaires aux activités citées qui ne sont pas soumis à application de la loi Littoral.

- **Risque de mouvements de terrain**

Tout le territoire de la commune de Belz n'est pas concernée par le risque de retrait-gonflement des argiles. Il convient donc de rajouter une cartographie pour localiser les secteurs soumis à l'étude géotechniques évoquée.

- **Risque incendie**

La référence à l'arrêté préfectoral de 2010 n'apporte pas d'éléments prescriptifs pour les autorisations d'urbanisme, cette référence peut donc être supprimée du règlement écrit. A la place, il convient de faire référence à l'arrêté préfectoral du 3 juin 2025 portant sur la mise en place des obligations légales de débroussaillage dans les bois, forêts et landes exposées au risque feux de forêt du département du Morbihan au titre de l'article L.132-1 du code forestier. Cet arrêté et les données liées doivent par ailleurs être annexés au PLU.

- **Division du territoire en zone**

Les zones agricoles : la référence à la charte de l'agriculture et de l'urbanisme du Morbihan n'est pas nécessaire. Elle peut être évoquée dans le rapport de présentation pour justifier l'application de certaines règles.

La zone Ab : il est important de rajouter que ce sont les **nouvelles** constructions et installations qui sont interdites. En effet, par exemple les extensions bâtementaires de constructions agricoles sont autorisées. Cela sera également à corriger dans le chapeau introductif de la zone.

Il convient d'ajuster la définition des STECAL (zones Ap et AL), le règlement de ces zones permet les extensions bâtementaires, ce terme est plus explicite que « l'accueil de constructions ».

- **Dispositions applicables à l'ensemble des zones**

Volumétrie et implantation des constructions

Dans un souci de simplicité et pour faciliter la lecture du règlement, il n'est pas nécessaire de définir une distance de recul dans la partie applicable à toutes les zones, puisque chaque zonage propose une distance minimale qui lui est propre.

Le paragraphe concernant la reconstruction à l'identique est à modifier puisqu'il s'agit d'un droit qui ne peut être remis en question que dans certain cas, notamment en cas de risque. La loi Littoral ne fait pas partie des dérogations empêchant la reconstruction à l'identique. Cette possibilité issue de l'article L.111-15 du code de l'urbanisme serait plus logiquement à placer dans la partie relative aux occupations et utilisations du sol.

Concernant l'implantation par rapport aux limites séparatives, la règle proposée s'applique par rapport au sommet de la façade. Toutefois, pour une simplicité d'application et afin de répondre aux enjeux d'ensoleillement auxquels ce type de règle permet de répondre, il serait préférable de l'appliquer au point le plus haut.

Concernant les dérogations potentielles aux règles d'implantation, pour plus de clarté il conviendrait de préciser si elles s'appliquent uniquement par rapport aux limites séparatives ou également par rapport aux limites de voies. En outre, la règle permettant de déroger en cas de parti-pris architectural sera impossible à traduire en termes d'instruction. Elle peut donc être supprimée, d'autant que cela renvoie à la notion de préservation d'harmonie de la rue également évoquée. De même, la dérogation par rapport à la proximité d'une construction patrimoniale n'est pas utile et renvoie également à la notion d'harmonie de la rue. Enfin, il convient a minima de supprimer la référence aux constructions en bon état.

Qualité urbaine, architecturale et paysagère

En préambule de ce paragraphe, il convient de rappeler les dispositions de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, règle souvent mobilisée par le service urbanisme dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Les règles relatives aux bâtiments à caractère patrimonial seraient plus justement placées dans le paragraphe lié à ces bâtiments. Cela permettrait d'avoir une vision plus globale des règles s'appliquant à ces bâtiments.

Extension, annexe et réhabilitation de l'existant : Il convient de compléter la règle concernant les piscines puisque le règlement les interdit en zone agricole **et naturelle**.

Façades et pignons : la règle liée aux parties pleines des façades et pignons pourrait être déplacée dans la partie concernant la protection des bâtiments patrimoniaux, toujours dans l'optique de faciliter la lecture des règles s'appliquant à ce type de bâtiments. Les autres règles mentionnées méritent de s'appliquer à l'ensemble des constructions et pas seulement à celles situées dans des périmètres de servitude d'utilité publique. Il convient de modifier le paragraphe en ce sens.

Ouvertures et ouvrages en saillie : la règle pourrait être modifiée de la manière suivante : « *les ouvrages en saillie devront être réalisés en harmonie avec la construction* ».

Toiture : les notions de toiture terrasse et de toiture à faible pente sont à définir.

Edification des clôtures : le paragraphe sur les clôtures pourrait être simplifié. Il y a un certain nombre de redites entre les règles proposées, par exemple :

- la règle écrite précisant que les clôtures ne peuvent dépasser 2 m en limites séparatives, cette information est également donnée dans le tableau ;
- la référence aux espèces végétales à privilégier ou interdites, alors qu'une référence à l'annexe 2 du règlement écrit suffirait ;
- Le paragraphe pourrait également être simplifié en regroupant les différentes thématiques : les haies, les murs en pierre, les nouvelles clôtures ...

Les grillages non doublés de végétation sont interdits en limite de voies. Cette interdiction s'applique également aux limites séparatives, est-ce bien le choix de la commune ?

Enfin les règles liées aux clôtures issues de l'article L.372-1 du code de l'environnement présentes au sein des différentes zones naturelles pourraient être rajoutées dans cette partie.

Performances énergétiques

Le règlement autorise une dérogation aux règles relatives au gabarit pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui intègrent des procédés de production d'énergies renouvelables. Il convient de rappeler que cette dérogation est possible uniquement en zone U ou AU.

Installations photovoltaïques : elles sont interdites au sol. Il convient de noter qu'il s'agit d'une des préconisations pouvant être formulées par l'Architecte des Bâtiments de France, cela peut donc être contraignant de l'interdire. Afin d'éviter les dérives, il est également possible de n'autoriser au sol que les installations des particuliers, soit les installations < à 6kWc.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Généralités : ce paragraphe concerne les espaces boisés classés, il peut donc être supprimé car déjà explicité dans la partie « Eléments paysagers et environnementaux ».

Plantation : Il n'est pas nécessaire de citer les espèces préconisées mais plutôt de faire un renvoi vers l'annexe 2.

Le règlement demande également que les aires de stationnement inférieures à 1500 m² soient arborées « dans la mesure du possible ». Outre la rédaction de la règle qui la rend finalement inopérante, il serait préférable de la reporter dans la partie « stationnement » qui prévoit également des règles de ce type (écran végétal et surface éco-aménageable).

Stationnement

Le nombre de place de stationnement pour l'habitat individuel pourrait être rédigé de la même manière que pour l'habitat collectif, en demandant un nombre de place proportionnel à la surface de la construction permettant d'être plus proche du besoin réel.

Une remarque liée au nombre de logements demandé pour les établissement hospitalier et clinique est présente par erreur dans le tableau. Elle est donc à supprimer.

Les règles de stationnement en cas d'interventions sur le bâti existant seraient à préciser. En effet, il semble y avoir contradiction entre la création de plus de 30m² de surface de plancher qui nécessiterait 2 places de stationnement supplémentaires et le fait que l'extension du logement ne nécessite pas de nouvelle place en cas de construction en densification. Il conviendrait par ailleurs de définir cette notion, voire de la cartographier.

Dispositions spécifiques

De manière générale, le lien entre les dispositions générales et les dispositions par zones n'est pas clair. En effet, il est généralement rappelé en début de paragraphe que la règle s'applique « en complément des dispositions applicables à l'ensemble des zones ». Or, il peut y avoir des contradictions. Par exemple les dispositions générales autorisent une implantation des constructions par rapport aux voies à l'alignement ou à 5m, tandis que la zone Ua demande une implantation à l'alignement ou à 1m. Il convient soit de supprimer la référence au « en complément », soit, et de préférence, de conserver des règles générales dans les dispositions générales sans référence à des normes chiffrées qui seraient à retrouver dans les dispositions spécifiques de chaque zone.

Les destinations autorisées dans chaque zone sont précisées par un tableau synthétique. Certaines destinations y sont autorisées sous condition. Il convient d'être vigilant puisque on ne retrouve pas systématiquement les conditions dans le règlement.

Zone Ua / Ub / Uc – Occupations ou utilisations du sol

Le paragraphe « sont autorisés sous conditions » pourrait être simplifié. Certaines règles se répètent ou sont déjà précisées en dispositions générales (exemple des secteurs affectés par le bruit).

La disposition relative au changement de destination peut être supprimée. Les changements de destination sont autorisés en zone U, dès lors qu'ils sont conformes aux destinations autorisées dans la zone.

Zone Ua – Hauteurs des constructions

La phrase spécifiant que la hauteur des nouvelles constructions soumises aux dispositions de la loi Littoral devra être similaire aux constructions environnantes doit être supprimée. Elle n'est pas fondée juridiquement et peut être contraignante pour les projets à venir.

Zone Ub – Hauteurs des constructions

Un tableau définit des hauteurs différentes selon différents points de référence. Il existe un écart important entre les hauteurs admises au faitage, à l'acrotère et celles au point le plus haut. Pourtant, selon le lexique annexé au règlement, le point le plus haut correspond au faitage ou au sommet de l'acrotère pour les toitures-terrasses.

En outre, il serait préférable de choisir entre les règles de hauteurs maximales évoquées ci-dessus ou le gabarit maximal également précisé. En effet, dans ce cas, les deux règles deviennent cumulatives.

Zone Ub / Uc / Ue – Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Dans le paragraphe « revêtements de sols », il est demandé de privilégier les revêtements de sols au ton clair en zone U et AU. Etant donné que cette règle concerne plusieurs zonages, il serait préférable de la placer au sein des dispositions applicables à toutes les zones.

Zone Ue – Hauteurs des constructions

Les hauteurs maximales autorisées dans cette zone dédiée aux équipements sont importantes, mais il est également demandé que la hauteur se fasse en harmonie avec l'environnement existant ce qui semble contradictoire avec les hauteurs autorisées et la vocation de la zone.

Zone AU

De manière générale, le règlement de la zone AU renvoie soit vers les règles des zones U, soit vers les OAP pour ce qui concerne les destinations et les règles de mixité sociale. Or, ces dernières sont de nature réglementaire et doivent être définies par le règlement écrit pour pouvoir s'imposer de manière stricte aux porteurs de projet.

Zone Aa / Ab – autres constructions et installations soumises à conditions particulières

Il convient de modifier la règle relative au changement de destination. En effet, ils sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et non sous réserve de respecter la vocation de la zone, notion plus souple.

Zone Aa / Ab / Na – extension, annexe et réhabilitation de l'existant

Afin de simplifier la rédaction proposée qui en outre comporte des incohérences, la rédaction suivante pourrait être reprise : Pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, sans création de nouveaux logements, dans le respect des dispositions

définies à l'article L111-3 du code rural et de la pêche maritime, il est autorisé la construction d'une annexe accolée et/ou d'une extension sous conditions cumulatives :

- Qu'elle n'excède pas 50% de l'emprise au sol de la construction existante dans la limite de 40m² de surface de plancher (utilisable en une ou plusieurs fois),
- Que sa hauteur n'excède pas la construction étendue pour les extensions ou 3.5m au faitage ou au point le plus haut pour les annexes
- Que la construction se fasse en harmonie avec la construction d'origine

Par ailleurs, cette règle serait plus lisible au sein de l'article 1 de ces zones.

Zone Ac / Ao – Sont autorisés sous conditions

Au regard de la vocation très spécifique de la zone et des enjeux forts en termes de préservation des activités conchylicoles, il convient de limiter les activités autorisées sous conditions aux constructions nécessaires à cette activité. Le 1^{er} paragraphe est donc à supprimer : il ne correspond ni aux activités conchylicoles, ni à la situation de ces zones dans la bande des 100m.

Zone Ac/Ao /AP / AL / Ni /Nc /NL– Hauteur des constructions

Il est fait référence à l'article L152-6 du code de l'urbanisme pour autoriser des dérogations pour les équipements d'intérêt général. Cet article concerne les zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants figurant sur la liste prévue à l'article 232 du code général des impôts et dans les communes de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique figurant sur la liste prévue au dernier alinéa du II de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation. La commune de Belz ne remplit pas ces conditions. La référence à cette dérogation doit donc être supprimée.

Zone Ac/Ao – Qualité, urbaine, architecturale et paysagère

Le règlement renvoie aux dispositions applicables à toutes les zones, qui ne correspondent pas à la typologie des zones conchylicoles. Il pourrait être fait référence à la documentation réalisée par le CAUE du Morbihan « Chantiers ostréicoles et intégration paysagère » (<http://www.caue56.fr/wp-content/uploads/2014/11/chantiersostreicoles.pdf>) ou à celle du PNR du Golfe du Morbihan « Guide d'accompagnement pour l'intégration paysagère et architecturale des établissements conchylicoles » (<https://www.parc-golfe-morbihan.bzh/medias/2023/09/1117-Guide-OSTREO-complet.pdf>).

Zone AP/AL/Ni – Sont autorisés sous conditions

Le règlement précise que les constructions sont autorisées dans ces zones. Or, elles sont situées en discontinuité d'urbanisation au titre de la loi Littoral. Le règlement peut donc uniquement autoriser les extensions bâtementaires.

Zone AP / AL – Extensions annexes et réhabilitation de l'existant

Les zones AP et AL sont délimitées pour préserver des activités économiques existantes. Il n'y a pas d'habitation dans ces zones, les règles afférentes peuvent donc être supprimées.

Zone NDs – Sont autorisés sous conditions

L'article L.121-24 du code de l'urbanisme définit de manière limitative les aménagements légers pouvant être autorisés dans cette zone. Les extensions bâtementaires et les changements de destination ne sont pas autorisés dans cette zone, il convient donc de supprimer cette règle.

Zone Nds – Volumétrie et implantation des constructions et qualité urbaine

Les articles liés aux implantations renvoient aux dispositions applicables à toutes les zones et des règles de hauteur sont définie pour la zone Nds. Or, les règles applicables à cette zone sont définies par les articles L.121-24 et R.121-5 du code de l'urbanisme, elles peuvent donc être supprimées du règlement écrit.

De même, les règles liées à la qualité urbain renvoient également aux dispositions applicables à toutes les zones. Elles peuvent être supprimées, puisque les projets soumis à autorisation dans cette zone sont soumis à l'avis de la CDNPS qui impose des orientations en ce sens.

Zone Na – sont autorisés sous conditions :

Il est fait référence aux changements de destination vers des activités devant rester accessoire par rapport aux activités agricoles de l'exploitation. Cela concerne donc la possibilité offerte aux exploitations agricoles de diversifier leurs activités. Il y a donc des exploitations agricoles classées en, zone Na ? Il convient également de préciser que conformément à l'article L.121-10, seules les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles peuvent être autorisées. Les possibilités de diversifier l'activité agricole sont donc fortement limités par l'application de la Loi Littoral.

Par ailleurs, le changement de destination classique n'est pas évoqué, il n'y a donc pas de possibilités offertes en zone Naturelle ?

Zone Na – hauteur des constructions et extension, annexes

Il y a une contradiction-: selon la règle de hauteur, les annexes sont autorisées jusqu'à 4.5m, tandis que la règle relative aux annexes permet une hauteur de 3.5m maximum. Il convient donc de rendre cohérentes ces deux règles.

Zone Na / NL– Installations photovoltaïques

Cette règle mériterait d'être placée dans les dispositions applicables à toutes les zones et de rappeler la réglementation s'appliquant à la commune pour l'installation d'ouvrages nécessaires à la production d'énergie solaire photovoltaïque : les possibilités de déroger à l'article L.121-8 du code de l'urbanisme uniquement en cas d'implantation sur une friche conformément à l'article L.121-12-1 du code de l'urbanisme et en complément le document cadre départemental qui sera prochainement approuvé par arrêté préfectoral venant identifier les terrains où pourront s'implanter ces projets, sous réserve du respect de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme.

Divers -éléments de présentation à corriger :

Le nom des articles des zones Nc et Ni est à corriger. En effet, ils font référence à la zone NL

L'en-tête du règlement écrit au niveau des zones urbaines fait référence aux « dispositions applicables à l'ensemble des zones » au lieu de « dispositions spécifiques à la zone ».

Les annexes du règlement écrit

Le coefficient de biotope par surface : Dans un souci de simplification, l'histoire du coefficient de biotope pourrait être supprimé du règlement. Par ailleurs, il serait intéressant de détailler les définitions des différents types de surface avec quelques exemples. Les coefficients appliqués aux surfaces semi perméables et aux surfaces semi ouvertes semblent avoir été inversés, en effet la surface la plus bénéfique pour l'environnement (semi perméable) a un coefficient moins avantageux. Les dispositifs de récupération des eaux de pluie pourraient également être valorisés. Enfin, il pourrait être complété de la règle alternative suivante :

« la disposition suivante s'applique en lieu et place du CBS, dans les cas où une impossibilité technique avérée d'atteindre les objectifs chiffrés du CBS est justifiée par :

- L'existence d'un sol artificialisé lié à des ouvrages publics (réseaux),
- La présence de galeries, de cavités souterraines ou d'une incompatibilité des caractéristiques géophysiques du sous-sol (terrains instables),
- La configuration du bâti historique sur la parcelle,
- Les prescriptions liées aux zones soumises à des risques naturels,
- La présence avérée de patrimoine archéologique,
- La superficie ou la configuration de la parcelle (surface réduite (moins de 300m²), parcelle d'angle, dent creuse, étroitesse, ...)

Alors la surface végétalisée doit être au-moins égale à 20% de la superficie des espaces libres de construction et doit comporter une épaisseur d'au moins 80cm, couche drainante comprise

Le lexique :

Un certain nombre de termes du lexique ne sont pas utilisés dans le règlement, il n'est donc pas nécessaire de les définir : par exemple abri de jardin, changement d'affectation...

- **Annexe :** la définition proposée indique que l'annexe ne doit pas disposer d'accès direct depuis la construction principale. Cette mention est à supprimer puisque le service instructeur ne peut pas demander les plans intérieurs de la construction. L'absence d'accès ne pourra donc pas être vérifié.
- **Changement de destination :** il est précisé qu'en zone A et N, le changement de destination ne peut se faire que vers la destination habitation. Le lexique n'a pas vocation à poser des règles, d'autant qu'en l'occurrence la règle est contraire à ce que permet le règlement écrit.
- **Hauteur :** la définition précise différents termes. La notion de faitage utilisée dans le règlement écrit est définie comme le point le plus haut à prendre comme référence. Or, le règlement donne en général des hauteurs maximales différentes entre le faitage et le point le plus haut.

Sur le règlement graphique

Les mégalithes font l'objet d'une protection dans un périmètre de 100m. Aussi, toujours dans un souci de faciliter l'instruction mais également de favoriser l'information du public, ces périmètres de protection devraient figurer sur le règlement graphique.

Les numéros des emplacements réservés ne figurent pas tous sur le règlement graphique.

La zone humide identifiée sur le secteur de La Lande reprend un ancien inventaire communal transmis au SAGE mais non mis à jour suite à des études complémentaires réalisées pour le besoin des études liées à l'aménagement de ce secteur. Il serait utile dans le cadre de la révision du PLU d'intégrer les données issues de l'inventaire du dossier opérationnel et de modifier en conséquence l'inventaire communal des zones humides.

Afin d'améliorer la lisibilité du règlement graphique, il pourrait être envisagé :

- D'alléger la représentation des haies protégées, un simple linéaire suffit, les points complexifient la lecture,
- De supprimer les numéros de parcelle,
- De préférer des aplats de couleur différents entre les zones Uia et Uib et entre les zones Aa et Ab.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Remarques générales

Différentes OAP sectorielles identifient des haies ou boisements à préserver. Or seul le règlement permet une protection stricte de ces éléments. Pour ce faire, il convient de compléter le règlement graphique des éléments identifiés sur ces secteurs.

Certaines orientations mériteraient d'être précisées dans la partie introductive afin de bien comprendre le projet communal. Ainsi, par exemple la notion de porosité, les attendus en matière d'entrée de bourg / de site à aménager et à sécuriser peuvent être appréhendés de manière différente par les porteurs de projet. Il est donc important d'expliquer et définir ces termes.

Les voies de desserte sont souvent dessinées sur l'OAP. Même si ces dernières s'appliquent dans un rapport de compatibilité, il serait utile de préciser que leur emplacement est précisé à titre indicatif.

Aménagement sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble

La commune a fait le choix d'organiser l'urbanisation des secteurs soumis à OAP sous la forme d'opération d'aménagement d'ensemble favorisant de ce fait un aménagement cohérent et la réalisation des objectifs de mixité sociale.

Dans le but de conforter ce choix, il conviendrait de reprendre la définition posée dans le règlement écrit au sein des OAP. En effet, les deux définitions doivent être cohérentes l'une avec l'autre. Or, par exemple, la définition présente dans les OAP indique que l'aménagement doit se faire sur la totalité de l'assiette foncière sauf indication contraire au sein de l'OAP tandis que la définition du règlement permet une orientation d'aménagement d'ensemble portant sur une assiette foncière de 80% sans mention de l'indication contraire au sein de l'OAP.

OAP 1 – Route de Kerdonnerch

La partie Nord du secteur est à vocation d'habitat sociale et la partie sud est réservée pour un équipement. Toutefois, la notion de phase d'aménagement n'est pas précisée. Cela signifie que l'urbanisation de ce secteur devra se faire sous d'une opération d'aménagement unique. Si ce n'est pas le souhait de la commune, il convient d'indiquer les phases de réalisation de l'opération.

En outre, la gestion des eaux pluviales est envisagée sur l'ouest de l'OAP au point haut du secteur selon le sens de la pente indiquée. Il semblerait plus indiqué de mettre les dispositifs de gestion des eaux pluviales au point bas.

Enfin, cette OAP permet la réalisation d'une opération assez dense : 46 logements / ha environ. Il conviendra d'être vigilant sur l'intégration de cette opération située entre l'EHPAD et le futur équipement. Des transitions paysagères seront à prévoir, ainsi qu'une réflexion sur des hauteurs progressives au sein de l'opération.

OAP 2 – Rue des Sports

Cette OAP peut être aménagée en 3 phases. Pour assurer la bonne réalisation de cette OAP, il convient de préciser que la phase 3 devra se faire après la phase 2, puisque c'est la seule manière d'assurer la continuité d'urbanisation au titre de la loi Littoral. D'autant plus qu'aucun accès n'est prévu pour ce secteur 3. Il conviendrait d'ailleurs de préciser que la multiplication des accès sur la RD ne sera pas autorisée.

OAP 3 – Kerlourdes

Si la commune choisit de maintenir la règle de mixité sociale imposant du logement social dès 8 logements, il serait intéressant de supprimer le phasage de l'OAP ce qui permettra d'atteindre le seuil des 8 logements et donc de produire du logement social.

OAP 4 – Kerentrech

Une entrée du site à aménager et à sécuriser est envisagée. Dans un souci de bonne compréhension du projet, il convient de relocaliser le schéma de cet item afin que l'on sache sur quel périmètre il est envisagé. En effet, tel que présenté, il empiète sur les terrains voisins de l'opération. De même, l'articulation avec l'emplacement réservé envisagé pour le stationnement est à affiner.

OAP 5 – Parc Nail

Le projet d'OAP prévoit de la végétation à mettre en place et/ou à conforter au nord de l'opération. Il pourrait également en être prévu au sud est afin d'assurer une transition plus douce avec les habitations riveraines existantes.

OAP 8 – Bourg

Le périmètre de l'OAP n'est pas cohérent avec celui de la zone 1AU. La zone N peut être sortie de l'OAP.

En légende, il est précisé que la distance de recul se rapporte aux boisements. Il convient de rajouter le recul vis-à-vis de la zone humide présente au nord du secteur.

De même que dans l'OAP n°4, l'item relatif à l'entrée du site à aménager et à sécuriser est à déplacer légèrement afin d'éviter qu'il empiète sur les terrains voisins de l'opération.

La typologie de logement envisagée est à revoir. Il est proposé du logement diffus, cette forme urbaine n'est pas compatible avec la densité proposée et la proximité immédiate du cœur de bourg.

OAP 9 – Quatre chemins

L'assiette foncière permettant la réalisation de cette OAP est de 60% de la zone, or l'OAP ne porte que sur deux parcelles. Il serait préférable de passer le seuil à 100% de la surface afin d'éviter la multiplication d'opération.

De plus, la densité envisagée pourrait être augmentée au regard des opérations situées à proximité permettant d'atteindre la production d'au moins 10 logements et donc permettant la production de logement social.

OAP 10 – Rue des Filets

Une partie de cette OAP se situe en partie non urbanisée de la bande des 100m. En effet, le camping voisin ne constitue pas de l'urbanisation. Le périmètre serait donc à modifier afin de ne pas intégrer la partie située dans la bande des 100m.

Au regard de la localisation de ce site à proximité de la bande des 100m et de l'îlot de Saint Cado, il semble important de privilégier une opération globale et de qualité. Pour cela, l'assiette foncière permettant l'aménagement du site pourrait être passée à 100% afin d'assurer la cohérence de l'aménagement.

OAP 12 – Kerclément

L'assiette foncière permettant la réalisation de cette OAP est de 60% de la zone. Or l'OAP porte sur peu de parcelles. Il serait préférable de passer le seuil à 100% de la surface afin d'éviter la multiplication d'opération et ne pas compromettre la réalisation de logements sociaux.

OAP 13 – Rue de Kerhuen

L'implantation en front de rue est imposée. Toutefois la commune pourrait imposer une implantation en recul permettant la réalisation des stationnements en front de rue évitant ainsi la réalisation d'une voirie consommatrice d'espace.

OAP 14 – Manegroven secteur est

Au regard de la largeur des parcelles concernées, la réalisation des stationnements, de la voie d'accès et de l'implantation en front de rue vont être difficiles à mettre en œuvre. Pour palier cela, il pourrait être précisé que la continuité du front de rue pourra être assurée par des murets par exemple.

Annexes du PLU

Le PLU arrêté contient un certain nombre d'annexes. Pour l'approbation, il conviendra de les compléter conformément aux articles R.151-52 et R.151-53 du code de l'urbanisme. Ces informations doivent être annexés au PLU mais également numérisées en tant qu'information (couche SIG informations surfaciques, linéaires ou ponctuelles) dans le PLU à intégrer au Geoportail de l'Urbanisme. Il s'agit notamment :

- du secteur d'information sur les sols (SIS) au titre de l'ancienne décharge de Parc er Hoet.
- des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales
- les périmètres à l'intérieur desquels les clôtures sont soumises à déclaration préalable,
- les périmètres à l'intérieur desquels le permis de démolir a été institué,
- le périmètre des secteurs relatifs au taux de la taxe d'aménagement,
- le plan des zones à risque d'exposition au plomb,
- les obligations légales de débroussaillage,
- le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées,
- les périmètres des biens inscrits au patrimoine mondial et de leur zone tampon,
- les objectifs et dispositions du schéma d'aménagement et gestion des eaux

Il conviendra également de vérifier que la commune n'est pas concernée par une convention de projet urbain partenarial, un périmètre de sursis à statuer ou un périmètre de projet, auquel cas il conviendra d'annexer le/les périmètre(s) concerné(s).

Ces données doivent donc être annexées au PLU et n'ont pas à être annexées une seconde fois dans le règlement écrit (par exemple le droit de préemption urbain, voisinage des infrastructures terrestres et d'isolement acoustique...). Les cartographies de submersion doivent à l'inverse être annexées au règlement écrit et non à titre d'information dans les annexes du PLU.

Le plan de servitudes d'utilité publiques sera à compléter. Il manque notamment des périmètres PT1 (monuments historiques). Par ailleurs, l'existence de servitudes I3, I4 et T7 sera à vérifier puisqu'elles sont actuellement présentes sur le plan des servitudes d'utilité publiques du PLU en vigueur.

Enfin la servitude de résidence principale n'est pas une servitude d'utilité publique et n'a pas à figurer sur ce plan. Si la commune souhaite la mettre en place, il convient de justifier son

utilisation au regard des critères posés par la loi et de la localiser sur le règlement graphique du PLU.

Numérisation et mise en ligne du PLU

Pour la numérisation de certaines prescriptions (marge de recul, cône de vue notamment), il est fortement conseillé de recourir à des prescriptions surfaciques plutôt qu'à des linéaires. En effet, cela facilite l'application du PLU lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme et permet la remontée des informations pour toutes les parcelles concernées.

Un échange préalable avant l'approbation avec le service SIG d'AQTA permettrait d'assurer la conformité de la base de données du PLU avec la structure du SIG utilisé par le service instructeur.

Enfin, conformément à la convention, la communauté de communes se chargera du dépôt du PLU sur le Géoportail de l'urbanisme. Pour cela il conviendra de faire parvenir le fichier SIG du PLU mis en forme selon les prescriptions du CNIG.

Vannes, le 25/07/2025

Délégation départementale du
Morbihan

Département Santé-Environnement
Affaire suivie par : Yann JULOU
Tél. : 06 62 11 92 39
Mél. yann.julou@ars.sante.fr

Le Directeur de la Délégation
Départementale de l'Agence Régionale
de Santé du Morbihan

à

Le secrétariat du service CoPrEv
d'appui à l'autorité environnementale
10 rue Maurice Fabre
CS 96515
35065 RENNES CEDEX

Objet : Commune de Belz
Avis sur le PLU révisé

Réf. : Votre courriel du 3 juillet 2025

Par courriel visé en référence, vous sollicitez mon avis sur le PLU révisé de Belz.

L'étude du dossier appelle, pour ce qui me concerne, les remarques et commentaires suivants :

➤ Légalité et sécurité juridique

La commune de Belz n'est concernée par aucun périmètre de protection de la ressource en eau destinée à la consommation humaine, et donc par aucune servitude de type AS1.

L'OAP thématique 1 '*Favoriser et protéger la biodiversité locale*' comprend un volet 'lutte contre les espèces exotique envahissantes' ambitieux, et la liste des espèces végétales invasives est annexée au règlement du PLU. Cependant :

- Les espèces animales invasives ne sont pas mentionnées dans les documents ;
- Les arrêtés préfectoraux concernant la lutte contre les espèces végétales et animales invasives (arrêtés du 1^{er} avril 2019 prescrivant la lutte contre l'ambrosie à feuille d'armoise et la berce du Caucase, du 31 juillet 2020 contre le baccharis et du 24 avril 2024 contre les chenilles processionnaires) ne sont pas cités ;
- Les obligations de lutte ne sont reprises ni dans le règlement ni dans les documents de présentation ;

➤ Conseils et recommandations

- Urbanisme favorable à la santé : la santé humaine est prise en compte de manière satisfaisante dans l'ensemble des documents de présentation, ainsi que dans les OAP thématiques (Orientation 2 et 3) et dans le PADD (Axe 2), les OAP sectorielles (des liaisons douces étant systématiquement

1

proposées). Cependant, certains aspects des documents stratégiques peuvent être renforcés, notamment afin de pouvoir mesurer concrètement les actions mises en œuvre : par exemple, des indicateurs mesurant les surfaces nouvellement végétalisées ou désimperméabilisées (cours d'écoles, etc.) ou mesurant l'évolution du linéaire de liaisons douces (mobilités piétonnes et cyclables) permettraient d'objectiver les orientations portant un urbanisme favorable à la santé et pourraient être ajoutées au tableau récapitulatif des indicateurs de suivi du PLU.

- Concernant les nuisances sonores :
 - o Seules les nuisances sonores générées par les infrastructures routières sont considérées dans l'ensemble des documents constituant le dossier du PLU (diagnostic territorial, EiE). Je rappelle que l'ARS recommande que le document d'urbanisme inclue une analyse croisée de l'état des lieux des nuisances sonores (routes et voiries mais également zones industrielles et artisanales, commerces et autres activités du secteur tertiaire, terrains de sports, salle des fêtes...) et des zones ou établissements sensibles sur le territoire (zones d'habitat, établissements sanitaires et sociaux, établissements scolaires...).
 - o Concernant les opérations d'aménagement et de programmations (OAP), je note un risque de nuisances sonores dans le cadre des projets suivants, et pour lesquels il conviendra d'étudier les futurs aménagements en prenant en compte les bruits d'activités engendrés :
 - OAP Ruer des Sports : des zones d'habitation se trouvent à proximité immédiate de futures zones d'activités. Il conviendra à la fois de prendre en compte les risques de nuisances (sonores, mais également olfactives, lumineuses) dans la nature des activités qui s'installeront, ainsi que le cumul de nuisances avec le supermarché existant ;
 - OAP Quatre Chemins : installation potentielle d'une activité de service au milieu d'une zone résidentielle ;

- Concernant la protection des zones de pêche à pied :
 - o L'axe 5.5 du PADD (*'Préserver les activités agricoles'*) ne mentionne pas la prise en compte de la sensibilité de l'environnement de la commune et la présence de sites de pêche à pied et de zones conchylicoles qui peuvent être fortement impactés par les rejets des installations agricoles ;
 - o L'EiE donne des précisions sur l'état de conformité du parc d'installations d'ANC présentes sur le territoire de la commune, cependant cette analyse ne permet pas d'identifier les installations présentant un risque sanitaire potentiel (notamment en cas d'installation non-conforme en amont immédiat d'une zone de conchylicole ou de pêche à pied professionnelle ou de loisir).

- Concernant la qualité de l'air extérieur : Je note positivement l'engagement de la commune envers le développement des mobilités douces et sa volonté à sortir du 'tout voiture', ces actions étant de nature à améliorer la qualité de l'air extérieur dans la commune. Si l'EiE précise les émissions des principaux polluants atmosphériques (dioxyde d'azote, particules fines, dioxyde de soufre, ozone) au niveau de la commune, celle-ci pourrait cependant être complétée par des données de concentrations. L'absence de données chiffrées empêche en effet toute comparaison avec les valeurs guides actuelles, ainsi qu'avec les futures valeurs réglementaires qui entreront en vigueur en 2030.

- Concernant la lutte contre les espèces nuisibles à la santé : dans le cadre de l'OAP thématique 1 *'Favoriser et protéger la biodiversité locale'*, je recommande de prendre particulièrement en compte la problématique du moustique-tigre. En effet, si celui-ci n'a pas encore été détecté sur la commune de Belz, le département du Morbihan est considéré comme colonisé et sa présence est ponctuellement repérée.

Le moustique-tigre prolifère principalement dans les zones urbaines pavillonnaires, où il se développe dans des petits volumes d'eau stagnante. Ces gîtes larvaires se trouvent fréquemment dans des récipients artificiels, tels que les gouttières obstruées, les récupérateurs d'eau, et d'autres infrastructures non entretenues. Il est donc nécessaire de garantir un entretien régulier de ces systèmes pour éviter les accumulations d'eau, notamment en nettoyant les gouttières, les rigoles, et les autres systèmes de drainage. Il est également possible, via les documents d'orientations stratégiques et le règlement, d'intégrer l'adaptation des modèles de constructions susceptibles de créer des rétentions d'eau de pluie (gîtes larvaires), tels que les toits-terrasses et les terrasses sur plots afin de prévenir la stagnation de l'eau.

Pour plus d'informations, vous pouvez consulter les guides suivants :

- « Guide de bonnes pratiques à l'attention des collectivités souhaitant mettre en œuvre une lutte contre les moustiques urbains vecteurs de dengue, de chikungunya et de Zika, ANSES 2016 : [CNEV-Ft-Juin2016-Guide_collectivites_lutte_antivectorielle.pdf](#)
 - « Moustique tigre : Agir en habitat collectif » : [Pro de l'habitat - AgirMoustique.fr](#)
- Concernant la réutilisation des eaux impropres à la consommation humaine (EICH) : dans le cadre des futures opérations de développement urbain et dans une optique de moindre prélèvement sur les réseaux EDCH, j'attire à ce titre l'attention de la commune sur l'évolution récente de la réglementation liée à la réutilisation des eaux non-conventionnelles (eaux de pluie issue des toitures, eaux grises issues des douches et lavabos, eaux douces notamment) pour des usages domestiques à l'échelle des bâtiments. Le [décret](#) et l'[arrêté](#) du 12 juillet 2024 relatifs à des utilisations d'eaux impropres à la consommation humaine (EICH), qui sont entrés en application au 1er septembre, font évoluer les couples usages/eaux possibles et abroge l'arrêté du 21 août 2008 qui réglementait jusqu'à présent la réutilisation de l'eau de pluie, sa doctrine étant reprise dans ces nouveaux textes. Les particuliers peuvent désormais réutiliser les eaux grises issues des douches et lavabos (sous déclaration au préfet) et de l'eau de pluie issue des toitures notamment pour l'arrosage d'espaces verts à l'échelle des bâtiments, l'alimentation des sanitaires etc. Le recours à l'utilisation d'EICH peut donc être encouragé à la fois à l'échelle individuelle et au niveau des équipements, actuels ou futurs, de la commune. Il convient de noter que ce type de pratiques ne peuvent être mises en œuvre que « lorsque la qualité de ces eaux n'a aucune influence, directe ou indirecte, sur la santé du public et des usagers des bâtiments. », en empêchant notamment toute pollution du réseau d'eau potable (déconnexion des réseaux) et en limitant les risques liés au stockage d'eau (prolifération de moustiques, etc.).

Tels sont les éléments que je souhaitais porter à votre connaissance.

Pour la Directrice Générale de l'Agence
régionale de santé,

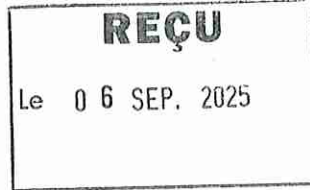
Le Directeur de la délégation départementale
du Morbihan,

La Responsable du département
Santé Environnement,



Myriam BEILLON

Copie :
Bastien RUAMPS
Service urbanisme habitat et construction
DDTM du Morbihan
bastien.ruamps@morbihan.gouv.fr



MONSIEUR BRUNO GOASMAT
MAIRE
34 RUE DU GENERAL DE GAULLE
56550 BELZ

Lorient, le 1^{er} septembre 2025

*Objet : Procédure de révision générale du Plan Local d'Urbanisme
Dossier suivi par : Anne-Elen Le Pavec, anne-elen.lepavec@morbihan.cci.fr
Références : PR / FC / ELP / AELP*

Monsieur le Maire,

Conformément à l'article L153-16 du code de l'urbanisme qui prévoit de soumettre aux personnes publiques associées le projet arrêté de Plan Local d'Urbanisme, vous nous avez transmis les différentes pièces constitutives de votre dossier et nous vous en remercions.

Dans votre Projet d'Aménagement et de Développement Durables, vous avez retenu parmi les six axes stratégiques ceux de « renforcer l'animation sociale et la qualité de vie » et de « soutenir les activités économiques ». Ce dernier se décline en différentes orientations visant notamment à maintenir le commerce de proximité dans le centre-bourg et à accueillir de nouvelles activités économiques. Nous souscrivons pleinement à votre volonté de soutenir le développement économique sur votre commune.

Votre projet de Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays d'Auray modifié en 2019. Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCOT a défini le principe de centralité et il a identifié les Zones d'Activités Commerciales (ZACom) auxquelles sont associées les conditions d'implantation des commerces. Ainsi, le projet de PLU doit s'inscrire en compatibilité avec les objectifs du DOO et les prescriptions du Document d'Aménagement Commercial (DACOM) ainsi définis pour les communes du territoire.

Concernant la traduction réglementaire des axes et objectifs inscrits au Projet d'Aménagement et de Développement Durables, nous avons certaines remarques et suggestions à formuler sur différentes pièces constitutives de votre projet de PLU.

I. Remarques portant sur le rapport de présentation

Dans le « Tome 2 » du rapport de présentation, il s'agit notamment de justifier les choix retenus, de démontrer la compatibilité avec les documents supra-communaux et de présenter les impacts potentiels du projet de PLU. La table des matières annonce dans le chapitre 8-5 une présentation et une justification des Secteurs de Taille et de Capacité Limitée. Or, ce chapitre ne figure pas dans le rapport de présentation compliquant alors le repérage de ces STECAL dans le règlement graphique et la compréhension du projet justifiant le zonage.

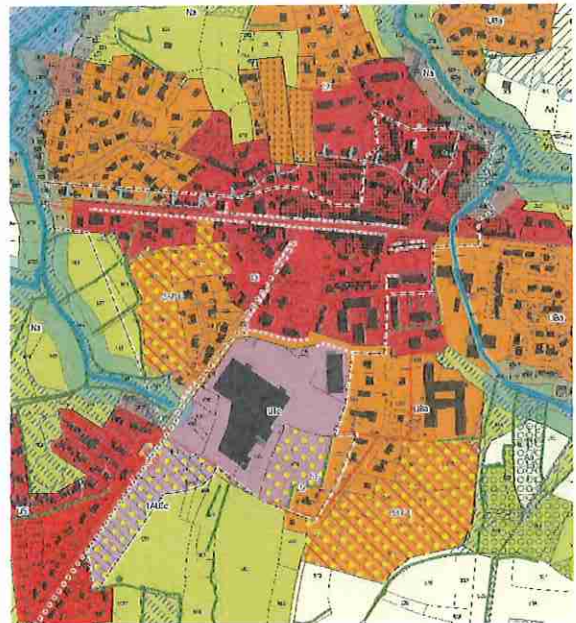
II. Remarques portant sur le règlement graphique

Linéaire de diversité commerciale :

Dans le projet de PLU tel qu'il a été arrêté, il est envisagé d'instaurer le dispositif de protection des linéaires commerciaux au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme dénommé « linéaire commercial protégé » et nous approuvons cette initiative. Concernant l'identification des rez-de-chaussée concernés, il nous semblerait judicieux d'ajuster davantage ce linéaire selon l'implantation réelle de locaux occupés par des activités relevant de la destination « commerce et activités de services » au sens de l'article R151-27 du code de l'urbanisme notamment rue du Docteur Laennec.

Périmètre de diversité commerciale :

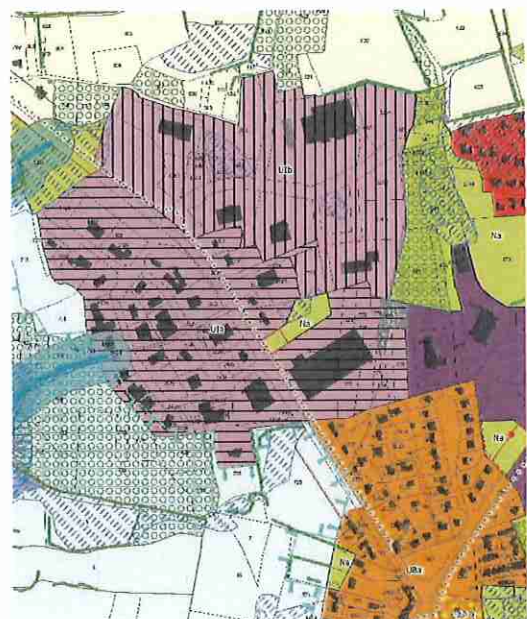
Votre projet de PLU prévoit également la mise en place d'un périmètre de diversité commerciale au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme dénommé « périmètre de centralité commerciale ». Nous souscrivons pleinement à cette instauration permettant de privilégier l'implantation de nouvelles activités commerciales au sein dudit périmètre et ainsi, de renforcer votre centralité commerciale. Concernant la délimitation du périmètre, il nous semble trop étiré vers le sud le long de la route départementale n°16. Selon nous, le périmètre doit se baser sur la localisation du tissu commercial existant tout en intégrant de manière raisonnable des opportunités foncières et immobilières pour étoffer l'offre commerciale en continuité avec l'existant.



Zone « UI » :

Votre projet de PLU définit un zonage « UI » qui se décline en deux secteurs distincts correspondant aux périmètres existants des zones d'activités économiques. Ainsi, vous avez défini un zonage « UIa » pour la zone de la Ria d'Etel dédiée aux activités artisanales et un zonage « UIb » pour la zone d'activités commerciales du Suroît reconnue en ZACom par le Document d'Aménagement commercial du SCOT du Pays d'Auray. Nous suggérons de mettre une nuance de couleur entre ces deux secteurs pour les distinguer davantage qu'avec un hachurage.

L'absence de zones à urbaniser à vocation économique en continuité de ces deux secteurs oblige davantage à l'optimisation des parcelles à commercialiser et à la densification des lots bâtis. Nous préconisons de définir des règles adaptées à cette optimisation du foncier économique dans le règlement écrit.



Zones « Ulc » et « 1AUlc » :

Afin de conforter la présence de la grande et moyenne surface (GMS) généraliste alimentaire implantée dans la partie sud du bourg, vous avez défini un zonage « Ulc ». Ce secteur intègre également l'ensemble commercial situé à proximité de la GMS. Effectivement ce zonage « Ulc » permet de définir des règles adaptées aux activités commerciales et ainsi, de conforter cette offre commerciale à proximité du bourg.

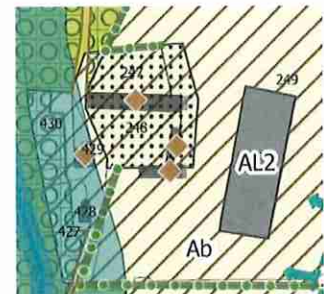


Pour développer l'offre commerciale, vous avez délimité un zonage « 1AUlc » visant à accueillir ces activités. Or, le SCOT en vigueur n'identifie pas de secteur dédié à l'accueil spécifique de nouveaux commerces en ce lieu. Seule, la zone d'activités du Suroît est définie en ZACom. Nous comprenons votre intention de développer l'offre commerciale dans la continuité de la centralité commerciale. Néanmoins, la configuration de ce secteur « 1AUlc » concourt à l'urbanisation linéaire et génère un éloignement du tissu commercial existant. Ainsi, nous préconisons d'optimiser d'abord le secteur « Ulc » existant puis éventuellement, d'envisager un secteur « 1AUlc » en le resserrant vers le nord et en réduisant sa surface. Un secteur « 2AUl » pourrait être défini pour la partie sud pour être aménagé à plus long terme.

Zones « Ap » et « AL » :

Concernant le secteur « Ap2 », nous nous interrogeons sur la délimitation du zonage car elle prend uniquement la partie ouest du bâtiment existant. Nous suggérons d'intégrer l'ensemble du bâtiment au sein du périmètre « Ap2 » permettant à l'activité d'exercer de plein droit sur son site et de réaliser des travaux sur le bâtiment.

Un secteur « AL2 » a été défini pour une activité touristique existante mais le zonage s'applique à une construction future sans prendre en compte les bâtiments existants. Afin de reconnaître sa vocation touristique, de conforter cette activité et de permettre d'éventuels travaux (réhabilitation, extension), il semblerait judicieux d'intégrer au sein du périmètre du secteur « AL2 » les bâtiments existants (classés en zone « Ab ») et les bâtiments projetés et ce, sans limiter le nombre de constructions.



Zone « NI » :

Afin de permettre l'accueil et le fonctionnement des constructions et installations liées à la gestion des déchets, un zonage « NI » a été défini au sud de la déchetterie existante ouverte aux particuliers et aux professionnels. La seule voie d'accès à la déchetterie, réellement praticable, est la rue de Kerdonnerch qui traverse le centre-bourg. Or, l'emprise du zonage proposé présage un projet de grande ampleur générant une augmentation des flux de véhicules. Nous souscrivons à l'intérêt d'un tel projet sur le territoire pour assurer la gestion des déchets. Néanmoins, la collecte des déchets et l'évacuation des bennes génèrent des flux conséquents qui transitent par le bourg et des espaces particulièrement sensibles (écoles, EHPAD, commerces). Au regard de la nature des véhicules concernés par l'accès à cette future déchetterie (utilitaires, poids lourds), une localisation permettant une desserte plus directe depuis une voie structurante et évitant un transit en milieu urbain serait préférable pour ce projet.



III. Remarques portant sur le règlement littéral

Dispositions générales – Préservation et développement du commerce :

Concernant les linéaires commerciaux protégés, il est prévu par le règlement littéral d'autoriser le changement de destination des locaux uniquement vers les sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et équipements d'intérêt collectif et services publics. Nous préconisons d'ajuster cette disposition en interdisant le changement de destination autre que celle relevant des commerces et activités de services au sens de l'article 151-27 du code de l'urbanisme et ainsi, permettre l'ensemble des sous-destinations qu'elle comprend.

Le règlement littéral vient préciser la disposition relative au périmètre de centralité commerciale en reprenant le champ d'application du volet commercial du SCOT. Pour faciliter la compréhension pour le pétitionnaire et l'instruction des autorisations d'urbanisme, il nous semblerait plus judicieux de se référer aux destinations et sous-destinations définies par le code de l'urbanisme. Ainsi, nous préconisons que cette disposition soit applicable aux constructions et installations relevant des sous-destinations « artisanat et commerce de détail » et « activités de loisirs où s'effectue l'accueil d'une clientèle ». Il conviendrait de préciser dans ce même chapitre que les activités relatives au commerce et à la réparation automobile, à l'hôtellerie, à la restauration et au commerce de gros ne sont pas concernées par cette disposition.

La commune dispose d'une Zone d'Aménagement Commercial (ZACom) identifiée par le SCOT du Pays d'Auray et correspondant à la zone d'activités du Suroît. L'implantation de nouveaux commerces est conditionnée au respect de nombreux critères définis par le DACom du SCOT et repris par le règlement littéral du PLU. A noter que le PLU peut être plus restrictif que le SCOT en imposant des règles plus strictes. Ainsi, l'aménagement de galeries commerciales composées de cellules de 100 m² autorisé par le projet de PLU pourrait compromettre le maintien des équilibres avec les commerces du bourg. Bien que le seuil global à atteindre de 8000 m² de surface de plancher soit élevé pour permettre la création de galeries marchandes, nous préconisons d'encadrer davantage cette possibilité. Il nous semblerait judicieux d'imposer les mêmes seuils de surface minimale pour les cellules commerciales à savoir 250 m² de surface de vente ou 350 m² de surface de plancher. En effet, les zones d'activités commerciales ont vocation à accueillir des commerces dont la fréquence d'achat est plus occasionnelle et ne pouvant pas s'implanter en centralité en raison de ses besoins de surface. Dans ce sens, il conviendrait d'interdire la création de petites cellules commerciales y compris en galerie marchande pour maintenir la complémentarité de l'offre commerciale entre le bourg et la ZACom et écarter tout risque de transfert d'activité commerciale ou de services de la centralité vers la zone périphérique.

Dispositions générales – Stationnements :

Il est prévu par ce chapitre du règlement littéral de fixer des règles minimales des aires de stationnement à prévoir pour les constructions relevant de la destination « commerces et activités de services ». Afin de faciliter la lecture, nous préconisons d'intégrer au tableau les éléments de la disposition suivante « dans le périmètre de centralité commerciales (hors OAP située en 1AU1c et la zone U1c), aucune place de stationnement n'est exigée pour les commerces et activités de service ». Nous préconisons d'exempter également les constructions relevant de la restauration (minimum d'une place par tranche de 10 m² de salle de restaurant) et des bureaux (minimum d'une place par tranche de 30 m² surface de plancher) pour lever les freins à leur installation au sein du périmètre de la centralité commerciale. Un nombre minimal de places pourra être néanmoins requis pour les activités commerciales implantées dans le périmètre de la centralité commerciale dont la surface de plancher dépasse 300 m² afin de ne pas impacter l'offre de stationnement public au regard des flux de clientèle qu'elles génèrent.

Concernant les activités économiques relevant des autres destinations ou sous-destinations, nous souscrivons au fait de dimensionner les aires de stationnement selon les besoins du projet et la nature de l'activité.

Dispositions applicables à la zone « UA » :

Dans l'article UA1, il est indiqué parmi les activités et affectations interdites « les nouveaux commerces sauf s'ils sont implantés au sein des secteurs de centralité commerciale identifiés dans le règlement graphique ». Selon nous, cette disposition aurait davantage sa place parmi les activités et affectations soumises à conditions et ce, en cohérence avec le tableau figurant en préambule de cet article.

L'article UA3 fait référence à la servitude de protection des linéaires commerciaux et nous préconisons de reprendre la formulation proposée précédemment pour les dispositions générales et ce, de manière fidèle afin de préserver la vocation commerciale de ces locaux. A titre d'exemple, la disposition mentionne l'interdiction du changement de destination « des constructions affectées au commerce, service vers du logement ou autre usage » excluant alors le cas des locaux occupés par des bars et restaurants.

Dispositions applicables à la zone « UB » :

Notre remarque formulée pour l'article UA1 au sujet des activités et affectations interdites s'applique également à l'article UB1. Nous suggérons alors d'intégrer la disposition « les nouveaux commerces sauf s'ils sont implantés au sein des secteurs de centralité commerciale identifiés dans le règlement graphique » parmi les activités et affectations soumises à conditions.

Dispositions applicables à la zone « UL » :

Dans l'article UL1, le tableau permet de lister les sous-destinations interdites et autorisées en zone « UL ». Or, il conviendrait d'inscrire les sous-destinations « artisanat et commerce de détail » et « activités de loisirs où s'effectue l'accueil d'une clientèle » comme étant sous conditions et ce, en cohérence avec la disposition indiquant que ces constructions « doivent être directement liées à des activités sportives ou de loisirs et à des activités d'hébergement de plein air [...] ».

Dispositions applicables à la zone « UI » :

Il est prévu par l'article UI1 d'autoriser sous conditions les sous-destinations « artisanat et commerce de détail » et « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ». Ces activités ont vocation à s'implanter en secteur « UIb » correspondant au site existant du Suroît et dédié aux activités commerciales. La sous-destination « commerce de gros » est interdite en secteur « UIb » mais nous recommandons d'autoriser ces constructions à condition de respecter les seuils applicables aux commerces de 250 m² de surface de vente ou 350 m² de surface de plancher.

Le tableau figurant dans l'article UI1 autorise sous conditions la sous-destination « artisanat et commerce de détail » en secteur « UIc » sans que ces conditions soient précisées dans ce même article.

Il conviendrait également de préciser les conditions d'implantation en secteur « UIa » des constructions relevant de la sous-destination « artisanat et commerce de détail » en précisant qu'il doit s'agir de showrooms ou magasins d'usine conformément aux dispositions générales. De la même manière, il conviendrait de rappeler que les commerces existants y compris en secteur « UIa » peuvent faire l'objet d'une extension dans la limite de 20% de la surface de plancher du bâtiment.

L'article UI5 vient préciser les dispositions relatives à la performance énergétique et environnementale en imposant un Coefficient de Biotope par Surface (CBS) à hauteur de 20% de la surface de terrain. Face à la complexité du calcul du CBS, nous préconisons d'imposer à la place un coefficient de pleine terre à hauteur de 10% permettant de répondre aux objectifs d'optimisation du foncier économique tout en contribuant à la perméabilisation efficace des sols pour l'infiltration des eaux de ruissellement.

Par ailleurs, ce même article prévoit que « la totalité des aires de stationnement soit réalisée en surface éco-aménageable ». A notre sens, ce type de revêtement n'est pas adapté au stationnement de certains véhicules (poids lourds, utilitaires) stationnant sur des terrains à vocation économique. Nous préconisons de limiter cette disposition applicable à la zone « UI » aux aires de stationnement dédiées aux véhicules légers.

Dispositions applicables à la zone « 1AUIc » :

Le préambule du règlement applicable au secteur « 1AUIc » précise qu'il est destiné à devenir une future zone économique. Or, l'étiquette de zonage indique une vocation commerciale qui se confirme par les dispositions de l'article 1AUIc1 du même règlement. En effet, les commerces de détail et les constructions à usage de restauration sont autorisés dans ce secteur ainsi que les destinations inscrites à l'OAP (extension activité commerciale en secteur 1 et activités de services en secteur 3 de l'OAP). Comme évoqué précédemment, cet espace n'est pas identifié par le SCOT pour y accueillir exclusivement des commerces et services. Par ailleurs, cette extension vient étirer largement la centralité commerciale vers le sud sans réellement concourir à la vitalité commerciale du centre-bourg. Selon nous, il conviendrait d'imposer des seuils de surface minimale pour les commerces et services pour limiter l'implantation aux activités commerciales nécessitant des besoins fonciers conséquents et assurer la complémentarité avec l'offre commerciale du centre-bourg. Concernant l'emprise de ce secteur « 1AUIc », nous préconisons de la réduire et de définir un zonage « 2AUI » pour la partie sud de ce secteur afin de séquencer l'aménagement selon les besoins à long terme.

Dispositions applicables aux zones « Ap » et « AL » :

Afin de permettre le développement des activités économiques implantées de manière isolée, des Secteurs de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) ont été définis grâce à un zonage « Ap ». L'article A1 liste les sous-destinations autorisées, autorisées sous conditions et interdites. La sous-destination « industrie » est mentionnée comme étant interdite dans le tableau mais le secteur « Ap1 » autorise sous conditions « les constructions et installations à destination du commerce, de l'artisanat ou de l'industrie liées à l'activité existante [...] ». Il conviendrait alors d'indiquer dans le tableau que cette sous-destination est autorisée sous conditions et ce, en cohérence avec l'activité concernée par ce STECAL.

Concernant les dispositions applicables au secteur « AL » défini pour les activités touristiques, le règlement prévoit de limiter la construction (« AL2 ») ou l'extension (« AL1 ») à une par unité foncière et à 150 m² ou 300 m². Nous suggérons de plafonner uniquement l'emprise au sol à créer selon les seuils prévus par le règlement et non le nombre de constructions.

IV. Remarques portant sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Dans votre projet de PLU, vous avez défini plusieurs secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dites thématiques et sectorielles pour les zones urbaines et à urbaniser identifiées au règlement graphique. Vous avez ainsi défini une OAP à vocation commerciale dénommée « Rue des Sports ».

L'OAP « Rue des Sports » couvre la partie sud-est du secteur « U1c » (0,72 ha) et le secteur « 1AU1c » (1,33 ha). Des secteurs opérationnels ont été définis comprenant :

- le secteur n°2 situé à l'est du supermarché existant ;
- un secteur n°1 situé en bordure de la rue des sports et au sud-ouest du supermarché ;
- un secteur n°3 localisé dans le prolongement sud.



Comme suggéré précédemment, il nous semblerait opportun d'optimiser le secteur « U1c » correspondant au secteur opérationnel n°2 avant d'envisager toute constructibilité au sein des secteurs n°1 puis n°3. Dans l'hypothèse d'un classement en zone « 2AUI » du secteur n°3, le périmètre de l'OAP devra être réduit aux secteurs opérationnels n°1 et 2.

Concernant les principes d'aménagement de cette OAP, il est indiqué dans la carte « contexte environnant » un accès existant au sud-est du secteur n°2 mais l'orientation graphique matérialise une liaison douce à cet endroit. Il conviendrait de maintenir un accès véhicule en amorce de cette voie pour désenclaver la parcelle cadastrée F679. Par ailleurs, il conviendrait de préciser que l'accès au secteur opérationnel n°2 (parcelle F678) devra s'effectuer par le nord qui relève du domaine privatif (parcelle AE 699). Nous souscrivons par ailleurs au principe de liaison douce reliant la rue des sports et la rue de Kerdonnerch.

L'OAP comprend des prescriptions en matière d'intégration paysagère et de préservation d'espace naturel. Nous approuvons pleinement ces dispositifs et nous suggérons de les compléter par une implantation des aires de stockage à l'arrière des bâtiments d'activités et par leur bonne intégration paysagère. Au regard de la localisation des secteurs n°1 et n°3 en bordure de route départementale et en entrée d'agglomération, il convient de fixer certaines exigences en matière de qualité architecturale des bâtiments.

Concernant les OAP à vocation d'habitat, le PADD prévoit de « favoriser la production de logements à vocation sociale et des logements en accession à la propriété et en locatif dans les nouvelles opérations ». Or, de nombreux secteurs soumis à OAP ne prévoient pas d'obligation de création de logements locatifs sociaux ou de logements en accession aidée. A l'inverse, d'autres OAP prévoit que l'intégralité des logements ait une vocation sociale. Afin de favoriser une réelle mixité sociale dans les différents secteurs de la commune ayant vocation à accueillir des programmes de logements, il conviendrait de diversifier davantage le parc de logements entre le locatif social, l'accession aidée et l'accession libre. Au regard des tensions actuelles sur l'accès au logement notamment pour les actifs, il est nécessaire de renforcer les efforts en matière de production de logements aidés et de cibler aussi des opérations de logements programmées à court terme.

Conclusion

Pour conclure, nous souhaitons que nos remarques et nos propositions d'ajustement émises sur les différentes pièces constitutives du projet de Plan Local d'Urbanisme soient prises en compte avant l'approbation de votre document d'urbanisme.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.



Philippe ROUAULT

Centre National de la Propriété Forestière
Bretagne-Pays de la Loire

Mairie de Belz
Rue du Général de Gaulle
56550 BELZ

Rennes, le 1^{er} août 2025

N/Réf : NL/GP/2025-369

Objet : Avis CNPFF sur le projet arrêté de révision de PLU – commune de BELZ

Madame, Monsieur,

Suite à votre à votre courrier reçu en date du 7 juillet 2025 relatif à l'arrêt du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de BELZ, nous sommes au regret de vous informer que les dispositions de l'article L121-27 du code de l'urbanisme ne vous laissent que peu de marge d'inflexions concernant les espaces relevant de notre compétence. En effet, pour les communes littorales, cet article indique que : « *Le plan local d'urbanisme classe en espaces boisés, au titre de l'article [L. 113-1](#), les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites* ».

Ainsi, les éléments relatifs aux informations que nous pourrions vous fournir en vue d'un classement judicieux des forêts n'auraient que peu d'utilité.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos respectueuses salutations.

Pour le Président et par délégation

Le Directeur-Adjoint



N. LORIQUE



Mairie de Belz

Monsieur le Maire Bruno GOASMAT

34 rue du Général de Gaulle

56550 BELZ

Auray, le 8 octobre 2025

Objet : Projet de révision du PLU – Saisine pour avis des PPA

Nos ref : HG_2025_09_URB_PLU_BELZ_Revision_AVIS_PPA

Monsieur le Maire,

Par courrier du 2 juillet 2025 reçu le 11 au CRC Bretagne Sud, vous nous avez transmis pour avis le projet de PLU arrêté de votre commune. En vertu de l'article R.153-40 du code de l'urbanisme, veuillez-donc trouver, ci-dessous, l'avis motivé du CRC Bretagne Sud.

Votre commune est située en bordure de la ria d'Etel, l'un des principaux bassins de production conchylicole du Morbihan avec ses 25 entreprises conchylicoles, représentant plus de 70 emplois et 55 ETP. On y cultive différents coquillages : majoritairement des huitres, mais aussi des palourdes, des moules et des coques.

La ria d'Etel constitue ainsi une zone de production conchylicole remarquable du Sud de la Bretagne, dont le potentiel mérite d'être préservé, voire développé. Malheureusement, la qualité des eaux conchylicoles actuelle ne permet pas d'assurer cette préservation et encore moins un éventuel développement dans ce secteur.

Dans l'examen de ce projet de Révision du PLU de Belz portant sur l'accueil de 404 habitants supplémentaires et d'un rythme de construction de logement de 22 par an à l'horizon 2034, l'attention du CRC-BS porte en particulier sur les points suivants :

- La protection des espaces conchylicoles par le maintien des espaces dédiés à l'activité sur les sites actifs ou en veille, identifiés par un zonage adapté ; et la possibilité de développement de ces activités ;
- Les dispositions propres à assurer une bonne qualité des eaux conchylicoles.

I - S'agissant de la protection des espaces conchylicoles,

Le CRC Bretagne Sud salue la volonté affichée dans l'axe 5 du PADD de « maintenir et promouvoir les activités conchylicoles », avec notamment l'objectif de « Veiller à la qualité de l'eau pour préserver le potentiel de production conchylicole sur le long terme ». Toutefois, nous restons attentifs à ce que cette volonté s'accompagne d'une réelle prise en compte de l'amélioration de la qualité de l'eau dans le projet de développement de la commune (cf. 2^e partie de cet avis). Cependant, les deux autres objectifs de cet axe sont insuffisants et pourraient même porter à confusion. En effet, la protection des activités conchylicoles ne se fait pas que par l'interdiction des changements de destination (par ailleurs déjà interdits par la Loi littoral), mais aussi et surtout en assurant une bonne qualité des eaux conchylicoles (comme vu précédemment) et la protection des espaces conchylicoles à terre et en mer. Or, le dernier objectif affiché consiste à « lutter contre la déshérence des concessions », ces dernières étant propriété de l'Etat et donc gérées par la DDTM. La seule façon dont le PLU pourrait agir sur la déshérence des concessions serait de favoriser les installations/reprises d'entreprises conchylicoles, un objectif beaucoup plus intéressant à intégrer dans le PADD.

Le CRC Bretagne Sud demande donc à modifier les deux derniers objectifs du 5.4 du PADD en indiquant la volonté de « Protéger les activités conchylicoles, notamment en préservant leurs espaces dédiés à terre et en mer ».

Cette confusion des enjeux conchylicoles se retrouve dans le tome 2 du rapport de présentation (p.41 du RP), où dans la justification du zonage Ac figure l'explication suivante : « La création de cette zone vise à :

- encadrer les installations aquacoles dans des espaces adaptés,
- éviter les conflits d'usage avec les zones agricoles ou naturelles voisines,
- soutenir les activités productives liées à la mer, en lien avec la vocation littorale de la commune.

Ce zonage permet d'identifier et sécuriser les secteurs propices à l'aquaculture terrestre tout en maîtrisant leur évolution et leur impact paysager et environnemental.»

Or, ce zonage existait déjà donc ce n'est pas une « création » (bien au contraire, comme nous le verrons dans le règlement graphique).

Ensuite, les installations aquacoles n'ont pas besoin d'être « encadrées » mais plutôt favorisées et accompagnées, comme l'indique d'ailleurs l'une des orientations du SCoT du Pays d'Auray: « **accompagner les installations du secteur primaire**, pêche, conchyliculture et agriculture » (rappel page 141 du RP-T1). D'autant plus vus les réglementations et conflits d'usages de plus en plus nombreux. Ces derniers n'étant d'ailleurs dans la majorité des cas pas issus des « zones agricoles ou naturelles voisines », mais bien des zones urbanisées croissantes et des changements de destination précédents qui ont amené des non conchyliculteurs en voisinage direct ou au sein-même des zones de productions traditionnelles de coquillages. Tradition qui

ne ressort d'ailleurs pas du tout dans le tome 1 du rapport de présentation qui ne parle que de pêche comme activité en lien avec les espaces maritimes ayant façonné le territoire (pages 71, 78 et 84). Le caractère patrimonial traditionnel de la conchyliculture devrait être plus mis en avant dans l'historique de la commune de Belz.

Enfin, le terme « aquaculture terrestre » n'est pas approprié, il s'agit plus d'aquaculture en général avec une partie du travail réalisée à terre. Et cette aquaculture n'a pas besoin d'être « maîtrisée » dans son évolution et son impact paysager et environnemental via le PLU, les diverses réglementations et passages en commissions systématiques et obligatoires (dont la CDNPS et la CDPENAF) sont déjà largement suffisantes. Le rôle du PLU est plutôt de préserver le peu d'espaces aquacoles restants afin de ne pas voir disparaître une activité de production primaire traditionnelle peu impactante du milieu telle que la conchyliculture. Enjeu qui figure pourtant bien dans le tome 1 du RP page 159 : « Soutenir les activités agricoles et conchyloles sur le territoire ».

Le CRC-BS demande donc à modifier la justification des zones Ac dans le rapport de présentation du PLU révisé comme suit : « Le zonage Ac vise à maintenir, accompagner et favoriser les installations aquacoles dans des espaces adaptés, éviter les conflits d'usage (notamment en lien avec les zones urbanisées croissantes) et soutenir les activités productives liées à la mer, en lien avec la vocation littorale de la commune. Ce zonage permet d'identifier et sécuriser les secteurs terrestres propices à l'aquaculture afin d'assurer la pérennité de ces activités de productions primaires marines telles que la conchyliculture.».

Le diagnostic conchylole est également à corriger et compléter (page 149 du tome 1 du RP), le CRC-BS se tient à la disposition de la commune pour ce faire.

Concernant le règlement graphique révisé, il semblerait que les zonages conchyloles (Ac et Ao) aient bien été conservés, mais la superposition des zonages avec des symbologies peu voire non lisibles rendent l'analyse difficile. **Des cartes spécifiques plus épurées ou des symbologies plus lisibles doivent être intégrées au règlement graphique pour s'assurer de la lisibilité et donc du respect des limites de zonages indiquées. Il nous est impossible de nous prononcer sur le respect des zonages Ac/Ao en l'état.**

Enfin, concernant le règlement écrit révisé des zones Ac et Ao, quelques modifications sont à apporter pour correspondre aux besoins réels des activités aquacoles :

- Autoriser la couverture des bassins (dans les deux zonages, peu importe que ces bassins soient submersibles ou non)
- Uniformiser les hauteurs maximales de constructions autorisées dans les deux zonages, avec 6m à l'acrotère et au sommet de la façade et 9m au faîtage. En rajoutant une dérogation en cas de nécessité technique démontrée.

En effet, le CRC-BS ne voit pas de raison de faire de telles distinctions entre Ac et Ao.

II - S'agissant de la préservation de la qualité des eaux conchylicoles, la procédure de révision du PLU de Belz appelle plusieurs remarques de notre part.

Le CRC-BS rappelle que le classement sanitaire conchylicole est basé sur un suivi périodique (mensuel ou bimensuel) de points de référence par secteur géographique, compilés sur une période de 3 ans (en général 36 analyses) réalisé sur le critère E.coli (bactéries fécales E.coli, d'origine humaine ou animale).

Ce classement régleme les conditions de production et de commercialisation des coquillages par type de coquillages :

- Le classement A représente une eau de bonne qualité, et permet une commercialisation des coquillages dès leur sortie d'eau.
- Le classement B impose une phase de purification des coquillages (de 24h à 48h) avant commercialisation. Il impose aux entreprises des **installations de purification** et donc des **besoins en espaces à terre**, mais également des **besoins en main d'oeuvre** pour réaliser cette phase de production.
- Un classement C correspond à une qualité médiocre et entraîne une quasi-interdiction de commercialisation, et peut signer la disparition de la conchyliculture sur un secteur.

Lorsqu'ils ont lieu, les épisodes de pollutions en provenance du territoire ont un impact sur **d'importantes zones de production conchylicoles**. Plusieurs de ces zones présentent d'ailleurs des résultats microbiologiques qui suivent une tendance à la dégradation depuis plusieurs années et risquent aujourd'hui des déclassements (cf tableau ci-dessous).

Zone	Groupe 2 (fouisseurs)	Groupe 3 (filtreurs)
56.05.4 - Rivière d'Étel - La côte	B - Proposition de déclassement en C par l'Ifremer du fait de 6 résultats au-delà des seuils sur la période.	A - Proposition de déclassement en B par l'Ifremer du fait d'un résultat au-delà des seuils.
56.05.5 - Rivière d'Étel - Beg er Vil	B - Proposition "Très mauvaise qualité" par l'Ifremer du fait d'un résultat extrêmement élevé.	A - Proposition de déclassement en B par l'Ifremer du fait de 4 résultats au-delà des seuils sur la période.

Ces mauvais résultats issus d'épisodes de pollutions bactériologiques (*E.coli*) peuvent également entraîner des fermetures de zones, ayant des conséquences néfastes pour les entreprises concernées. Durant l'hiver 2024-2025, la zone n°56.05.5 – Rivière d'Étel – Beg er Vil a été fermée durant 14 jours.

De plus, la problématique des pollutions bactériologiques n'est pas la seule avec laquelle les professionnels ont traité. En effet, concernant les **fermetures pour cause de TIAC à norovirus, entre 2019 et 2023** :

- **La zone Rivière d'Étel - Beg er Vil a été fermée durant 31 jours**
- **Ainsi que 59 jours pour la zone Rivière d'Étel – La Côte**

Ces épisodes de fermeture ont **un impact économique considérable sur les entreprises du secteur**. Ceux-ci ont pour origine plusieurs sources de pollutions, notamment des débordements ou dysfonctionnements des réseaux d'assainissement du territoire.

En effet, contrairement à ce qui est stipulé dans le rapport de présentation, la STEP de Plouharnel Kernevé n'est pas conforme à 100%. La Station de Traitement des Eaux Usées de Plouharnel Kernevé présente une **non-conformité au niveau de ses performances sur les paramètres DBO5, DCO, azote total, phosphore total, pH, matière en suspension, température et E.coli. De plus, le réseau de collecte de la station est également non-conforme, et des débordements sont déclarés fréquemment au niveau de la station et de plusieurs postes de relevage liés : PR Pont du Sach, PR des 7 saints**. Ces ouvrages ont encore notamment débordé durant l'hiver 2024/2025 dans les périodes de nappes hautes avec forte pluviométrie (janvier et février 2025). Ces débordements ont pour origine des entrées d'eaux douces parasites de la nappe phréatique dans le réseau de collecte vétuste et/ou de mauvais branchements entre réseaux d'eaux pluviales et réseaux d'eaux usées.

Le CRC demande donc à ce que cette partie soit rectifiée dans l'état initial de l'environnement dans le rapport de présentation.

Le bilan du SPANC présente également un taux élevé de non-conformité (54%), dont 17% avec obligation de travaux (page 44 du RP – Tome 1).

1) Adéquation entre construction de nouveaux logements et capacité réelle d'assainissement

Au vu de ces éléments contrariants vis-à-vis de la qualité de l'eau, le CRC Bretagne Sud demande donc à ce que la **construction de tout nouveau logement soit conditionnée à l'existence de capacités suffisantes des infrastructures et des réseaux d'assainissement.**

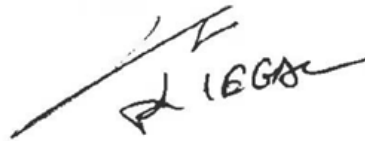
De plus, afin d'améliorer le suivi du projet de développement de la commune, **le CRC Bretagne Sud demande à ce que soient ajoutés le nombre de TIAC à norovirus annuel (avec les durées de fermetures sanitaires), ainsi que l'évolution du classement sanitaire des zones conchylicoles citées ci-dessus aux indicateurs de suivi du PLU.**

2) Gestion des eaux parasites

Le CRC Bretagne Sud salue la mise en place d'un coefficient de biotope mais regrette « l'attente du schéma directeur des eaux pluviales de SET ENVIRONNEMENT suite aux OAP » indiquée page 44 du rapport de présentation (tome 1), donc son absence dans le projet arrêté.

En conclusion, le projet de révision du PLU de Belz ne prend que trop peu en compte les besoins réels de l'activité conchylicole, dont la situation sanitaire dans sa volonté de construction de nouveaux logements. **Le CRC Bretagne Sud émet donc un avis défavorable sur le projet de révision de PLU arrêté.**

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos sincères salutations.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'P. LE GAL', written over a horizontal line.

Le Président,
Philippe LE GAL



**PRÉFET
DU MORBIHAN**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires et de la mer**

Service urbanisme, habitat et construction
Unité planification de l'urbanisme

Vannes, le **- 8 OCT. 2025**

Affaire suivie par : Solen DESCHERE-CORFMAT
Tél. : 02 56 63 73 81
Courriel : solen.deschere-corformat@morbihan.gouv.fr

Le préfet

à

Monsieur le maire
rue du Général de Gaulle
56550 Belz

OBJET : Avis de l'État sur le PLU arrêté de Belz

PJ : Avis de l'ARS, de la DGAC, de la DRAC et observations relatives à des erreurs matérielles ou à la lisibilité des documents

Vous m'avez transmis pour avis, conformément aux dispositions de l'article L132-11 du Code de l'urbanisme, le projet du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Belz prescrit le 20 septembre 2019. Ce projet, arrêté le 1^{er} juillet 2025, a été reçu par mes services le 7 juillet 2025.

Je vous adresse mes observations concernant la légalité du document. En complément, sont joints au présent courrier, la contribution des services consultés ainsi que les erreurs matérielles soulevées.

Pour rappel, depuis le 1^{er} janvier 2023, la publication sur le portail national de l'urbanisme d'une nouvelle version d'un PLU est obligatoire et conditionne son caractère opposable (article L153-23 du Code de l'urbanisme).

A. Le Secteur Déjà Urbanisé (SDU) de La Lande

En application du second alinéa de l'article L. 121-3 du Code de l'urbanisme, il revient au SCoT de déterminer les critères d'identification des villages, agglomérations et secteurs déjà urbanisés et d'en définir la localisation.

La modification n°2 du SCoT du Pays d'Auray a identifié le SDU de La lande, mais l'annulation de cette modification par le Tribunal Administratif de Rennes le 2 juillet 2025 a pour conséquence que ce secteur n'a plus de base légale. Il convient de modifier le secteur Us du PLU afin de n'y autoriser que les extensions bâtementaires limitées, conformément à l'article L 121-8 du Code de l'urbanisme.

B. La servitude de résidence principale

L'article L151-14-1 du Code de l'urbanisme dispose que « *Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels toutes les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale* ».

Cet outil mobilisable par certains documents d'urbanisme pour maintenir des résidences principales dans un secteur situé en zone urbaine ou à urbaniser permet d'imposer à toutes les constructions nouvelles de logements situés dans ce secteur, d'être exclusivement à usage de résidence principale.

Pour autant, cet outil ne constitue par une servitude d'utilité publique listée dans l'annexe de l'article R101-1 et aux articles R151-51 à 53 du Code de l'urbanisme.

Il convient de la retirer du plan des servitudes et du tableau listant les servitudes et de la représenter sur le règlement graphique et le règlement littéral.

C. Les STECAL

1) Le STECAL Ni

Le projet de PLU identifie un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) correspondant à la déchetterie au sein d'une zone Ni.

L'article L151-13 du Code de l'urbanisme, modifié par la loi ELAN du 23 novembre 2018, précise que le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans les zones naturelles, agricoles ou forestières. L'utilisation des STECAL a pour objet de déroger à l'inconstructibilité des zones naturelles, agricoles et forestières pour la réalisation de besoins précis et délimités.

S'agissant d'un équipement public, l'outil STECAL n'est pas adapté car le besoin d'une déchetterie n'est pas exceptionnel. Le cadre juridique idoine relève du règlement écrit des zones A et N pour autoriser la construction d'équipements publics.

2) Le STECAL AL2 Le Ganguis

Conformément à l'article L121-8 du Code de l'urbanisme et à la jurisprudence constante (CAA de Marseille du 05/04/2017 n°15MA01348, commune de Saint-Cyr-sur-Mer, du CAA de Nantes du 12/10/2015 n°14NT01880), seules sont autorisées les nouvelles constructions liées et nécessaires à l'activité agricole, forestière et de cultures marines en zone A et N.

Le règlement écrit du STECAL AL2 autorise en zone d'urbanisation diffuse « *Toutes constructions ou installations à destination d'une activité touristique* » d'une emprise au sol de 300 m². Cette disposition est illégale au regard de la Loi Littoral.

Il convient de modifier le règlement écrit afin de n'autoriser que des extensions bâtementaires limitées.

D. La prise en compte des risques

1) Le risque « Feu de forêt »

La base légale relative aux feux de forêt a été mise à jour en mai et juin 2025 :

- L'arrêté ministériel du 20 mai 2025 a modifié l'arrêté du 6 février 2024 classant les bois et forêts exposés au risque d'incendie au titre des articles L. 132-1 et L. 133-1 du Code forestier. Sur le territoire de la commune de Belz, l'ensemble des massifs forestier d'un seul tenant d'une superficie supérieure à 4 hectares est classé à risque d'incendie ;
- L'arrêté préfectoral du 3 juin 2025 porte sur la mise en place des obligations légales de débroussaillage dans les bois, forêts et landes exposés au risque feux de forêt du département du Morbihan au titre de l'article L.132-1 du Code forestier. Cet arrêté précise notamment en son article 3 que « *Les Maires sont chargés, en application de l'article L.131-16-1 du Code forestier et des articles R.151-53 et R.161-8 du Code de l'urbanisme, d'annexer la cartographie des périmètres des secteurs concernés par les obligations de débroussaillage au plan local d'urbanisme, au document d'urbanisme en tenant lieu ou à la carte communale* » ;
- L'arrêté préfectoral du 3 juin 2025 régleme l'usage du feu en vue de la protection des biens et des personnes, de la qualité de l'air et de la protection des forêts, landes et milieux naturels contre l'incendie.

Le projet de PLU doit prendre en compte ces évolutions légales intervenues avant l'arrêt du PLU et accessibles sur le site internet des services de l'État du Morbihan : <https://www.morbihan.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Risques-naturels-et-technologiques-majeurs-et-leurs-plans/Connaitre-et-informer/Risque-Feux-de-Foret>

2) La gestion du trait de côte

L'article R-151-31 du Code de l'urbanisme indique dans son deuxième alinéa que « **Dans les zones U, AU, A et N, les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu : Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient interdites les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols. »**

L'article L.142-1 du Code de l'urbanisme prévoit que le PLU doit être compatible avec le document d'orientation et d'objectifs du SCoT en vigueur qui souligne que : « *Le plan local d'urbanisme peut porter la largeur de la bande littorale visée au premier alinéa du présent paragraphe à plus de cent mètres, lorsque des motifs liés à la sensibilité des milieux ou à l'érosion des côtes le justifient. »*

Une étude de la DDTM 56 incluant les cartes de projections du recul potentiel du trait de côte **au regard de l'érosion trait de côte** aux horizons 2025, 2050 et 2100 a été transmise dans le cadre d'un porter à connaissance du préfet (PAC Gemapi complémentaire) à l'ensemble des communes littorales du département en février 2020. Le risque submersion marine est identifié, mais les éléments de cartographie de l'érosion trait de côte n'apparaissent pas dans le projet de PLU.

Or, le projet de PLU prévoit dans certains secteurs situés en zone d'aléa du recul du trait de côte, un zonage réglementaire permettant la délivrance de permis de construire. La constructibilité de ces secteurs pose donc question car celle-ci concourt à l'aggravation du risque futur.

E. Les cours d'eau

Les informations suivantes doivent être rectifiées pour être réglementairement à jour :

- l'inventaire des cours d'eau doit être celui de la cartographie départementale mise à jour par la DDTM et disponible sur le site internet des services de l'État : <https://www.morbihan.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Environnement-et-developpement-durable/Eau-et-milieux-aquatiques/Gestion-des-milieux-aquatiques-et-littoraux/Cartographie-des-cours-d-eau-du-Morbihan>,
- les plans d'eau doivent être répertoriés différemment des zones humides, comme le prévoit l'article R 211-108 du Code de l'environnement et la circulaire du 18 janvier 2010.

Conclusion

Sous réserve que vous teniez compte de mes observations, **j'émet un avis favorable à votre projet de PLU.**

Le préfet

Pour le Préfet, par délégation,
Le secrétaire général,

Stéphane JARLÉGAND

Observations de la DDTM

Vous trouverez à votre appréciation plusieurs observations relevant de la recommandation et d'erreurs matérielles.

Observations relevant des erreurs matérielles

Les DCM Annexe bilan concertation

– La page 12 fait référence à la procédure de révision du PLU de la commune de Saint-Gildas-des-Bois au lieu de Belz.

Le Rapport de présentation tome 1

– En page 10 RP1 : le texte du Code de l'urbanisme de référence pour l'Évaluation environnementale dans le PLU est l'article R104-11 et non les articles R 104-8, 9 et 10 qui concernent le SCoT.

– En page 10 l'article R151-3 CU est repris dans sa version d'avant la modification du 16/10/2021

– En page 23, seuls 3 ZNIEFF sont référencés il manque le znieff de type 1 Lande tourbeuse de Kerorel

– En page 25, il serait intéressant de représenter le Droit de Préemption des Espaces Naturels Sensibles

– En page 49, le PPBE du Conseil départemental a été approuvé le 30/06/2025

– En page 50, il est nécessaire d'actualiser les données, le DDRM ayant été mis à jour le 01/07/2025

Les Règlements graphique et littéral

– RG : sur la légende de la zone UBb il est indiqué « zone urbaine résidentielle correspondant aux villages et à l'agglomération d'Étel »

– La référence cadastrale du bâtiment identifié en n°7 dans l'annexe du règlement littéral sur l'inventaire des bâtiments pouvant changer de destination en zone A et N (en page 4 et 11 de l'annexe), n'est pas la voirie communale mais la parcelle C1202

Les annexes

– L'annexe 3 « liste des SUP » fait référence à la DDTM22 et à la DRAC 22 comme gestionnaire de servitude sur le territoire de Belz. Il convient de corriger ces informations.

– Il manque la servitude T7

le gestionnaire de la servitude T7 est la DGAC / Service National d'Ingénierie Aéroportuaire, Département Ouest, zone aéroportuaire CS 14321 – 44343 BOUGUENNAIS Cedex.

– Les textes relatifs à la servitude T7 ainsi que les articles du Code des transports concernés sont erronés. Il convient de les modifier comme répertoriées dans le tableau ci-dessous :

Symbole	Nom officiel de la servitude	Textes qui permettent de l'instituer	Acte l'ayant institué (arrêté, décret,...)	OBJET DE LA SERVITUDE
T7	Servitudes établies à l'extérieur des zones de dégagement	Code des transports Articles R6352-1 à 9 et L6352-1	Arrêté et circulaire du 25/07/1990	Protection à l'extérieur des servitudes de l'aérodrome

- L'annexe 10 sur les STECAL présente le STECAL n°2 Dolmen avec les éléments du STECAL Le Gouguec, il convient de corriger cette erreur matérielle

Observations relevant de la recommandation

1. Préservation des éléments de la trame verte et bleue (TVB)

L'OAP thématique « trame verte et bleue » n'aborde pas la notion de protection et restauration de la **trame noire** par la lutte contre la pollution lumineuse, contrairement aux préconisations du SRADDET.

La majorité des règles concernant la préservation des trames verte et bleue ne sont pas décrites dans cette OAP mais dans le règlement littéral. => un regroupement dans un même document permettrait plus de clarté (exemple du bocage en partie traité dans l'OAP avec des imprécisions sur la compensation en cas d'abattage et également traité dans la partie prescriptions graphiques du PLU).

Les OAP sectorielles ne reprennent pas l'ensemble des informations portées par le règlement graphique comme les zones humides par exemple, ce qui apporte de la confusion pour le lecteur.

L'importance des zones de broussailles et de prairies naturelles pour la biodiversité en tant que **zones d'habitats et d'alimentation pour de nombreuses espèces** n'est pas pris en compte et suffisamment mis en avant dans les documents d'urbanisme. Leur destruction dans le cadre d'un projet de construction doit donc faire l'objet d'un dossier de demande de dérogation et de mesures compensatoires à partir du moment où un inventaire faune flore révèle la présence d'espèces protégées. À la lecture de l'annexe 6 présentant l'étude de programmation urbaine et architecturale de l'OAP n°8, cette obligation n'a pas été retenue.

A plusieurs reprises dans le document d'urbanisme, il est également question de la présence de ruisseaux plus ou moins intermittents, comme c'est le cas dans l'OAP n°9. Ces cours d'eau doivent faire l'objet d'une **demande d'expertise** pour permettre leur référencement dans la cartographie départementale qui constitue le référentiel pour l'application de la réglementation loi sur l'eau. (formulaire disponible sous : <https://www.morbihan.gouv.fr/Media/Files/Demande-d-expertise-d-un-ecoulement-decembre-2022>).

2. Les espaces naturels sensibles

La commune de Belz est concernée par les espaces naturels sensibles (ENS) il pourrait être intéressant de mettre en évidence les périmètres du droit de préemption

3. Servitude SPPL (servitude EL9) :

La SPPL est citée en page 18 du règlement littéral. Seul le principe de la servitude de droit est évoqué. Il est nécessaire d'indiquer que la commune de Belz dispose des 3 arrêtés préfectoraux listés au point 1 Légimité et sécurité juridique : des parcelles non riveraines de la mer peuvent être grevées de la SPPL.

L'annexe 1 est intitulée « Carte de la SPPL de la pointe de Kério au Pont Lorois ». La carte insérée est celle

annexée à l'arrêté SPPL modificatif du 2 mars 2021. Le tracé a été une nouvelle fois modifié par l'arrêté préfectoral du 10 juillet 2024. Il conviendra donc **d'actualiser la carte**.

L'annexe 3 est la liste des servitudes d'utilité publique. S'agissant de la servitude EL9, il sera nécessaire de corriger l'ensemble des données :

- libellé : servitude de passage des piétons **le long** du littoral
- textes : L 121-31 à 37 et R121-9 à 32 du Code de l'urbanisme.
- exploitant : DDTM **56**

Le tracé porté à l'annexe 4 n'est pas conforme :

- il est nécessaire d'apporter les modifications issues de l'arrêté préfectoral du 10 juillet 2024,
- de corriger le tracé dans les secteurs ci-dessous en se reportant aux tracés annexés aux arrêtés préfectoraux du 29 octobre 1991 et du 2 mars 2021. La conformité du tracé devra être revérifiée sur l'ensemble du parcours.

Il conviendra en outre d'affiner le trait figurant la SPPL, l'identification des parcelles grevées n'étant pas possible dans certains secteurs et de soigner son dessin (il s'agit d'un document graphique opposable).

4. Les campings à risques

2 campings sur la commune de Belz ont été classés à risques par l'[arrêté préfectoral n° 2025/04/59](#) du 16 avril 2025 portant approbation de la liste des terrains de camping et assimilés exposés à des risques naturels ou technologiques dans le département du Morbihan :

- le camping Le Moulin des Oies = submersion marine
- le camping La Pinède = feux de forêts et de landes

Cette information peut être identifiée sur un document graphique

Dans et à proximité de ces campings, il convient d'être particulièrement vigilants à la bonne application des dispositions des articles L. 131-1 à L. 131-18 du Code forestier et des dispositions de l'arrêté préfectoral du 3 juin 2025 réglementant l'usage du feu en vue de la protection des biens et des personnes, de la qualité de l'air et de la protection des forêts, landes et milieux naturels contre l'incendie.

5. La justification des choix concernant la démographie

L'article L151-4 du Code de l'urbanisme dispose que « *le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements notamment sportifs, et de services.* »

Le traitement du sujet de l'évolution démographique diffère entre le PADD et le rapport de présentation. Ainsi la justification de l'augmentation du scénario démographique entre le PADD et l'arrêt du PLU de +1 % à +1,08 % se base sur le fait que la croissance démographique est passée de +0,60 % par an entre 2014 et 2021 à 0,50 % par an entre 2015 et 2021.

Sur ce sujet, les différentes pièces du rapport de présentation ne sont donc pas cohérentes et doivent être complétées, conformément à la jurisprudence (CAA de Versailles, 12/12/2022, 20VE00502).



**PRÉFET
DU MORBIHAN**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires et de la mer**

Service urbanisme, habitat et construction
Unité planification de l'urbanisme

Affaire suivie par : Solen DESCHERE-CORFMAT
Tél. : 02 56 63 73 81
Courriel : solen,deschere-corfmtat@morbihan.gouv.fr

Vannes, le **- 8 OCT. 2025**

Le préfet

à

Monsieur le maire
rue du Général de Gaulle
56550 Belz

OBJET : Avis de l'État sur le PLU arrêté de Belz

PJ : Avis de l'ARS, de la DGAC, de la DRAC et observations relatives à des erreurs matérielles ou à la lisibilité des documents

Vous m'avez transmis pour avis, conformément aux dispositions de l'article L132-11 du Code de l'urbanisme, le projet du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Belz prescrit le 20 septembre 2019. Ce projet, arrêté le 1^{er} juillet 2025, a été reçu par mes services le 7 juillet 2025.

Je vous adresse mes observations concernant la légalité du document. En complément, sont joints au présent courrier, la contribution des services consultés ainsi que les erreurs matérielles soulevées.

Pour rappel, depuis le 1^{er} janvier 2023, la publication sur le portail national de l'urbanisme d'une nouvelle version d'un PLU est obligatoire et conditionne son caractère opposable (article L153-23 du Code de l'urbanisme).

A. Le Secteur Déjà Urbanisé (SDU) de La Lande

En application du second alinéa de l'article L. 121-3 du Code de l'urbanisme, il revient au SCoT de déterminer les critères d'identification des villages, agglomérations et secteurs déjà urbanisés et d'en définir la localisation.

La modification n°2 du SCoT du Pays d'Auray a identifié le SDU de La lande, mais l'annulation de cette modification par le Tribunal Administratif de Rennes le 2 juillet 2025 a pour conséquence que ce secteur n'a plus de base légale. Il convient de modifier le secteur Us du PLU afin de n'y autoriser que les extensions bâtementaires limitées, conformément à l'article L 121-8 du Code de l'urbanisme.

B. La servitude de résidence principale

L'article L151-14-1 du Code de l'urbanisme dispose que « *Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels toutes les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale* ».

Cet outil mobilisable par certains documents d'urbanisme pour maintenir des résidences principales dans un secteur situé en zone urbaine ou à urbaniser permet d'imposer à toutes les constructions nouvelles de logements situés dans ce secteur, d'être exclusivement à usage de résidence principale.

Pour autant, cet outil ne constitue par une servitude d'utilité publique listée dans l'annexe de l'article R101-1 et aux articles R151-51 à 53 du Code de l'urbanisme.

Il convient de la retirer du plan des servitudes et du tableau listant les servitudes et de la représenter sur le règlement graphique et le règlement littéral.

C. Les STECAL

1) Le STECAL Ni

Le projet de PLU identifie un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) correspondant à la déchetterie au sein d'une zone Ni.

L'article L151-13 du Code de l'urbanisme, modifié par la loi ELAN du 23 novembre 2018, précise que le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans les zones naturelles, agricoles ou forestières. L'utilisation des STECAL a pour objet de déroger à l'inconstructibilité des zones naturelles, agricoles et forestières pour la réalisation de besoins précis et délimités.

S'agissant d'un équipement public, l'outil STECAL n'est pas adapté car le besoin d'une déchetterie n'est pas exceptionnel. Le cadre juridique idoine relève du règlement écrit des zones A et N pour autoriser la construction d'équipements publics.

2) Le STECAL AL2 Le Ganguis

Conformément à l'article L121-8 du Code de l'urbanisme et à la jurisprudence constante (CAA de Marseille du 05/04/2017 n°15MA01348, commune de Saint-Cyr-sur-Mer, du CAA de Nantes du 12/10/2015 n°14NT01880), seules sont autorisées les nouvelles constructions liées et nécessaires à l'activité agricole, forestière et de cultures marines en zone A et N.

Le règlement écrit du STECAL AL2 autorise en zone d'urbanisation diffuse « *Toutes constructions ou installations à destination d'une activité touristique* » d'une emprise au sol de 300 m². Cette disposition est illégale au regard de la Loi Littoral.

Il convient de modifier le règlement écrit afin de n'autoriser que des extensions bâtementaires limitées.

D. La prise en compte des risques

1) Le risque « Feu de forêt »

La base légale relative aux feux de forêt a été mise à jour en mai et juin 2025 :

- L'arrêté ministériel du 20 mai 2025 a modifié l'arrêté du 6 février 2024 classant les bois et forêts exposés au risque d'incendie au titre des articles L. 132-1 et L. 133-1 du Code forestier. Sur le territoire de la commune de Belz, l'ensemble des massifs forestier d'un seul tenant d'une superficie supérieure à 4 hectares est classé à risque d'incendie ;
- L'arrêté préfectoral du 3 juin 2025 porte sur la mise en place des obligations légales de débroussaillage dans les bois, forêts et landes exposés au risque feux de forêt du département du Morbihan au titre de l'article L.132-1 du Code forestier. Cet arrêté précise notamment en son article 3 que « *Les Maires sont chargés, en application de l'article L.131-16-1 du Code forestier et des articles R.151-53 et R.161-8 du Code de l'urbanisme, d'annexer la cartographie des périmètres des secteurs concernés par les obligations de débroussaillage au plan local d'urbanisme, au document d'urbanisme en tenant lieu ou à la carte communale* » ;
- L'arrêté préfectoral du 3 juin 2025 régleme l'usage du feu en vue de la protection des biens et des personnes, de la qualité de l'air et de la protection des forêts, landes et milieux naturels contre l'incendie.

Le projet de PLU doit prendre en compte ces évolutions légales intervenues avant l'arrêt du PLU et accessibles sur le site internet des services de l'État du Morbihan : <https://www.morbihan.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Risques-naturels-et-technologiques-majeurs-et-leurs-plans/Connaitre-et-informer/Risque-Feux-de-Foret>

2) La gestion du trait de côte

L'article R-151-31 du Code de l'urbanisme indique dans son deuxième alinéa que « **Dans les zones U, AU, A et N, les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu : Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient interdites les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols. »**

L'article L.142-1 du Code de l'urbanisme prévoit que le PLU doit être compatible avec le document d'orientation et d'objectifs du SCoT en vigueur qui souligne que : « *Le plan local d'urbanisme peut porter la largeur de la bande littorale visée au premier alinéa du présent paragraphe à plus de cent mètres, lorsque des motifs liés à la sensibilité des milieux ou à l'érosion des côtes le justifient. »*

Une étude de la DDTM 56 incluant les cartes de projections du recul potentiel du trait de côte **au regard de l'érosion trait de côte** aux horizons 2025, 2050 et 2100 a été transmise dans le cadre d'un porter à connaissance du préfet (PAC Gemapi complémentaire) à l'ensemble des communes littorales du département en février 2020. Le risque submersion marine est identifié, mais les éléments de cartographie de l'érosion trait de côte n'apparaissent pas dans le projet de PLU.

Or, le projet de PLU prévoit dans certains secteurs situés en zone d'aléa du recul du trait de côte, un zonage réglementaire permettant la délivrance de permis de construire. La constructibilité de ces secteurs pose donc question car celle-ci concourt à l'aggravation du risque futur.

E. Les cours d'eau

Les informations suivantes doivent être rectifiées pour être réglementairement à jour :

- l'inventaire des cours d'eau doit être celui de la cartographie départementale mise à jour par la DDTM et disponible sur le site internet des services de l'État : <https://www.morbihan.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Environnement-et-developpement-durable/Eau-et-milieux-aquatiques/Gestion-des-milieux-aquatiques-et-littoraux/Cartographie-des-cours-d-eau-du-Morbihan>,
- les plans d'eau doivent être répertoriés différemment des zones humides, comme le prévoit l'article R 211-108 du Code de l'environnement et la circulaire du 18 janvier 2010.

Conclusion

Sous réserve que vous teniez compte de mes observations, **j'émet un avis favorable à votre projet de PLU.**

Le préfet

Pour le Préfet, par délégation,
Le secrétaire général,

Stéphane JARLÉGAND

Observations de la DDTM

Vous trouverez à votre appréciation plusieurs observations relevant de la recommandation et d'erreurs matérielles.

Observations relevant des erreurs matérielles

Les DCM Annexe bilan concertation

– La page 12 fait référence à la procédure de révision du PLU de la commune de Saint-Gildas-des-Bois au lieu de Belz.

Le Rapport de présentation tome 1

– En page 10 RP1 : le texte du Code de l'urbanisme de référence pour l'Évaluation environnementale dans le PLU est l'article R104-11 et non les articles R 104-8, 9 et 10 qui concernent le SCoT.

– En page 10 l'article R151-3 CU est repris dans sa version d'avant la modification du 16/10/2021

– En page 23, seuls 3 ZNIEFF sont référencés il manque le znieff de type 1 Lande tourbeuse de Kerorel

– En page 25, il serait intéressant de représenter le Droit de Prémption des Espaces Naturels Sensibles

– En page 49, le PPBE du Conseil départemental a été approuvé le 30/06/2025

– En page 50, il est nécessaire d'actualiser les données, le DDRM ayant été mis à jour le 01/07/2025

Les Règlements graphique et littéral

– RG : sur la légende de la zone UBb il est indiqué « zone urbaine résidentielle correspondant aux villages et à l'agglomération d'Étel »

– La référence cadastrale du bâtiment identifié en n°7 dans l'annexe du règlement littéral sur l'inventaire des bâtiments pouvant changer de destination en zone A et N (en page 4 et 11 de l'annexe), n'est pas la voirie communale mais la parcelle C1202

Les annexes

– L'annexe 3 « liste des SUP » fait référence à la DDTM22 et à la DRAC 22 comme gestionnaire de servitude sur le territoire de Belz. Il convient de corriger ces informations.

– Il manque la servitude T7

le gestionnaire de la servitude T7 est la DGAC / Service National d'Ingénierie Aéroportuaire, Département Ouest, zone aéroportuaire CS 14321 – 44343 BOUGUENNAIS Cedex.

– Les textes relatifs à la servitude T7 ainsi que les articles du Code des transports concernés sont erronés. Il convient de les modifier comme répertoriées dans le tableau ci-dessous :

Symbole	Nom officiel de la servitude	Textes qui permettent de l'instituer	Acte l'ayant institué (arrêté, décret,...)	OBJET DE LA SERVITUDE
T7	Servitudes établies à l'extérieur des zones de dégagement	Code des transports Articles R6352-1 à 9 et L6352-1	Arrêté et circulaire du 25/07/1990	Protection à l'extérieur des servitudes de l'aérodrome

- L'annexe 10 sur les STECAL présente le STECAL n°2 Dolmen avec les éléments du STECAL Le Gouguec, il convient de corriger cette erreur matérielle

Observations relevant de la recommandation

1. Préservation des éléments de la trame verte et bleue (TVB)

L'OAP thématique « trame verte et bleue » n'aborde pas la notion de protection et restauration de la **trame noire** par la lutte contre la pollution lumineuse, contrairement aux préconisations du SRADDET.

La majorité des règles concernant la préservation des trames verte et bleue ne sont pas décrites dans cette OAP mais dans le règlement littéral. => un regroupement dans un même document permettrait plus de clarté (exemple du bocage en partie traité dans l'OAP avec des imprécisions sur la compensation en cas d'abattage et également traité dans la partie prescriptions graphiques du PLU).

Les OAP sectorielles ne reprennent pas l'ensemble des informations portées par le règlement graphique comme les zones humides par exemple, ce qui apporte de la confusion pour le lecteur.

L'importance des zones de broussailles et de prairies naturelles pour la biodiversité en tant que **zones d'habitats et d'alimentation pour de nombreuses espèces** n'est pas pris en compte et suffisamment mis en avant dans les documents d'urbanisme. Leur destruction dans le cadre d'un projet de construction doit donc faire l'objet d'un dossier de demande de dérogation et de mesures compensatoires à partir du moment où un inventaire faune flore révèle la présence d'espèces protégées. À la lecture de l'annexe 6 présentant l'étude de programmation urbaine et architecturale de l'OAP n°8, cette obligation n'a pas été retenue.

A plusieurs reprises dans le document d'urbanisme, il est également question de la présence de ruisseaux plus ou moins intermittents, comme c'est le cas dans l'OAP n°9. Ces cours d'eau doivent faire l'objet d'une **demande d'expertise** pour permettre leur référencement dans la cartographie départementale qui constitue le référentiel pour l'application de la réglementation loi sur l'eau. (formulaire disponible sous : <https://www.morbihan.gouv.fr/Media/Files/Demande-d-expertise-d-un-ecoulement-decembre-2022>).

2. Les espaces naturels sensibles

La commune de Belz est concernée par les espaces naturels sensibles (ENS) il pourrait être intéressant de mettre en évidence les périmètres du droit de préemption

3. Servitude SPPL (servitude EL9) :

La SPPL est citée en page 18 du règlement littéral. Seul le principe de la servitude de droit est évoqué. Il est nécessaire d'indiquer que la commune de Belz dispose des 3 arrêtés préfectoraux listés au point 1 Légalité et sécurité juridique : des parcelles non riveraines de la mer peuvent être grevées de la SPPL.

L'annexe 1 est intitulée « Carte de la SPPL de la pointe de Kério au Pont Lorois ». La carte insérée est celle

annexée à l'arrêté SPPL modificatif du 2 mars 2021. Le tracé a été une nouvelle fois modifié par l'arrêté préfectoral du 10 juillet 2024. Il conviendra donc **d'actualiser la carte**.

L'annexe 3 est la liste des servitudes d'utilité publique. S'agissant de la servitude EL9, il sera nécessaire de corriger l'ensemble des données :

- libellé : servitude de passage des piétons **le long** du littoral
- textes : L 121-31 à 37 et R121-9 à 32 du Code de l'urbanisme.
- exploitant : DDTM **56**

Le tracé porté à l'annexe 4 n'est pas conforme :

- il est nécessaire d'apporter les modifications issues de l'arrêté préfectoral du 10 juillet 2024,
- de corriger le tracé dans les secteurs ci-dessous en se reportant aux tracés annexés aux arrêtés préfectoraux du 29 octobre 1991 et du 2 mars 2021. La conformité du tracé devra être revérifiée sur l'ensemble du parcours.

Il conviendra en outre d'affiner le trait figurant la SPPL, l'identification des parcelles grevées n'étant pas possible dans certains secteurs et de soigner son dessin (il s'agit d'un document graphique opposable).

4. Les campings à risques

2 campings sur la commune de Belz ont été classés à risques par l'[arrêté préfectoral n° 2025/04/59](#) du 16 avril 2025 portant approbation de la liste des terrains de camping et assimilés exposés à des risques naturels ou technologiques dans le département du Morbihan :

- le camping Le Moulin des Oies = submersion marine
- le camping La Pinède = feux de forêts et de landes

Cette information peut être identifiée sur un document graphique

Dans et à proximité de ces campings, il convient d'être particulièrement vigilants à la bonne application des dispositions des articles L. 131-1 à L. 131-18 du Code forestier et des dispositions de l'arrêté préfectoral du 3 juin 2025 réglementant l'usage du feu en vue de la protection des biens et des personnes, de la qualité de l'air et de la protection des forêts, landes et milieux naturels contre l'incendie.

5. La justification des choix concernant la démographie

L'article L151-4 du Code de l'urbanisme dispose que « *le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements notamment sportifs, et de services.* »

Le traitement du sujet de l'évolution démographique diffère entre le PADD et le rapport de présentation. Ainsi la justification de l'augmentation du scénario démographique entre le PADD et l'arrêt du PLU de +1 % à +1,08 % se base sur le fait que la croissance démographique est passée de +0,60 % par an entre 2014 et 2021 à 0,50 % par an entre 2015 et 2021.

Sur ce sujet, les différentes pièces du rapport de présentation ne sont donc pas cohérentes et doivent être complétées, conformément à la jurisprudence (CAA de Versailles, 12/12/2022, 20VE00502).

DIRECTION DE L'ENVIRONNEMENT**REÇU**

Le 22 SEP. 2025

Vannes, le

15 SEP. 2025**Monsieur Bruno GOASMAT**
Maire de BELZ
Mairie
36 rue Général de Gaulle
56550 BELZ

Dossier suivi par :
Simon CHEVILLARD – tél. 02 97 69 50 23
simon.chevillard@morbihan.fr

Objet : BELZ - Consultation des personnes publiques associées - projet arrêté de révision du plan local d'urbanisme
Réf : 2025A/000443

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 1^{er} juillet 2025, vous m'avez transmis le projet arrêté du plan local d'urbanisme de votre commune pour avis et je vous en remercie.

Ce projet appelle les observations suivantes de la part du département :

Accès sur routes départementales :

Le département rappelle la nécessité d'anticiper, dans le cadre des futurs projets d'aménagements, les demandes en matière d'accès afin que celles-ci puissent être analysées au cas par cas auprès de l'agence technique départementale sud-ouest située ZA du Parco - BP125 - 56704 Hennebont cedex.

Toute création d'accès sur route départementale devra également faire l'objet d'une demande d'autorisation de voirie auprès de l'agence concernée afin d'être validée au regard des problématiques de sécurité routière.

Le département se réserve le droit de refuser ou de conditionner cet accès pour des motifs tenant à la sécurité de la circulation sur le domaine public routier.

Les conditions de visibilité à satisfaire pour toute création d'accès ou tout réaménagement d'accès existant sont définies dans l'**annexe n°6** du règlement départemental de voirie. (<https://www.morbihan.fr/les-services/deplacements/routes/reglement-departemental-de-voirie>).

Conformément à l'article 3.2 du chapitre 3 du règlement départemental de voirie, sauf cas particuliers qui ne mettent pas en cause la sécurité, le nombre d'accès aux routes départementales par propriété riveraine est limité à un.

.../...

Si le terrain est desservi par plusieurs voies ouvertes à la circulation publique, l'accès peut être imposé sur celle où il sera le moins dangereux notamment au regard du trafic supporté.

Il importe pour la commune d'assurer une cohérence dans la rédaction du règlement en matière d'accès de son document d'urbanisme avec les conditions évoquées précédemment.

Marges de recul départementales :

Pour rappel, le plan local d'urbanisme de la commune de Belz définit les prescriptions en matière de marge de recul issues des préconisations du règlement départemental de voirie.

Le règlement départemental de voirie est un outil de gestion et de protection du domaine public routier départemental et des conditions d'occupation de celui-ci, mais n'est nullement un document opposable en matière de marges de recul.

Ainsi, la commune de Belz demeure l'autorité décisionnaire en matière de délivrance des autorisations d'urbanisme, y compris en matière d'implantation de constructions au sein des marges de recul édictées par le PLU de la commune.

Règlement écrit :

Il serait judicieux de rappeler les éléments suivants au sein du règlement du PLU :

- Conformément à l'article 3.1 et suivants ainsi qu'à l'annexe 6 du règlement départemental de voirie, les accès aux routes départementales sont soumis à autorisation. Ils peuvent être limités, conditionnés, voire refusés, pour des motifs tenant à la sécurité de la circulation sur le domaine public routier départemental ;
- Conformément à l'article 3.7 du règlement départemental de voirie, les projets impactant de façon significative le débit de rejet des eaux pluviales devront faire l'objet d'une étude spécifique démontrant la compatibilité du projet avec les infrastructures existantes ;
- Conformément à l'article 3.7 du règlement départemental de voirie en matière de rejet au fossé d'évacuation d'effluents d'assainissement non collectif, il est important de rappeler que ce type de rejet au fossé n'est possible que si aucune autre solution technique n'est envisageable.

Par ailleurs, cette autorisation de rejet ne vaut pas autorisation au titre du SPANC (service public d'assainissement non collectif). La demande d'autorisation de rejet au fossé des eaux après traitement devra être accompagnée soit de l'avis du SPANC, soit d'une copie de l'autorisation de construire.

- Conformément à l'article 3.15 du règlement départemental de voirie s'appuyant sur l'article R116-26-5° du code de la voirie routière, les plantations d'arbres et de haies à moins de deux mètres de la limite du DPRD sont interdites.

Espaces naturels sensibles :

Conformément aux articles L113-8 et suivants ainsi qu'aux articles L 215-1 et suivants du code de l'urbanisme, les zones de préemption des espaces naturels sensibles dénommés ci-après et annexés au présent courrier doivent figurer dans le règlement graphique et/ou les annexes du PLU :

- Landes de Bignac (100,04 ha)
- Lann Poul Bili (112,8 ha)

Cette démarche permettrait d'illustrer la volonté de la commune de pérenniser la protection et la gestion des espaces remarquables du territoire comme indiqué dans le projet d'aménagement et de développement durable.

.../...

Espaces bocagers :

Il importe que la commune s'assure de la compatibilité du document avec les dispositions bocage du SAGE concerné ainsi que de la cohérence entre l'inventaire bocager validé par le conseil municipal et l'inscription de ces linéaires dans les documents graphiques du PLU.

Inventaire cours d'eau et zones humides :

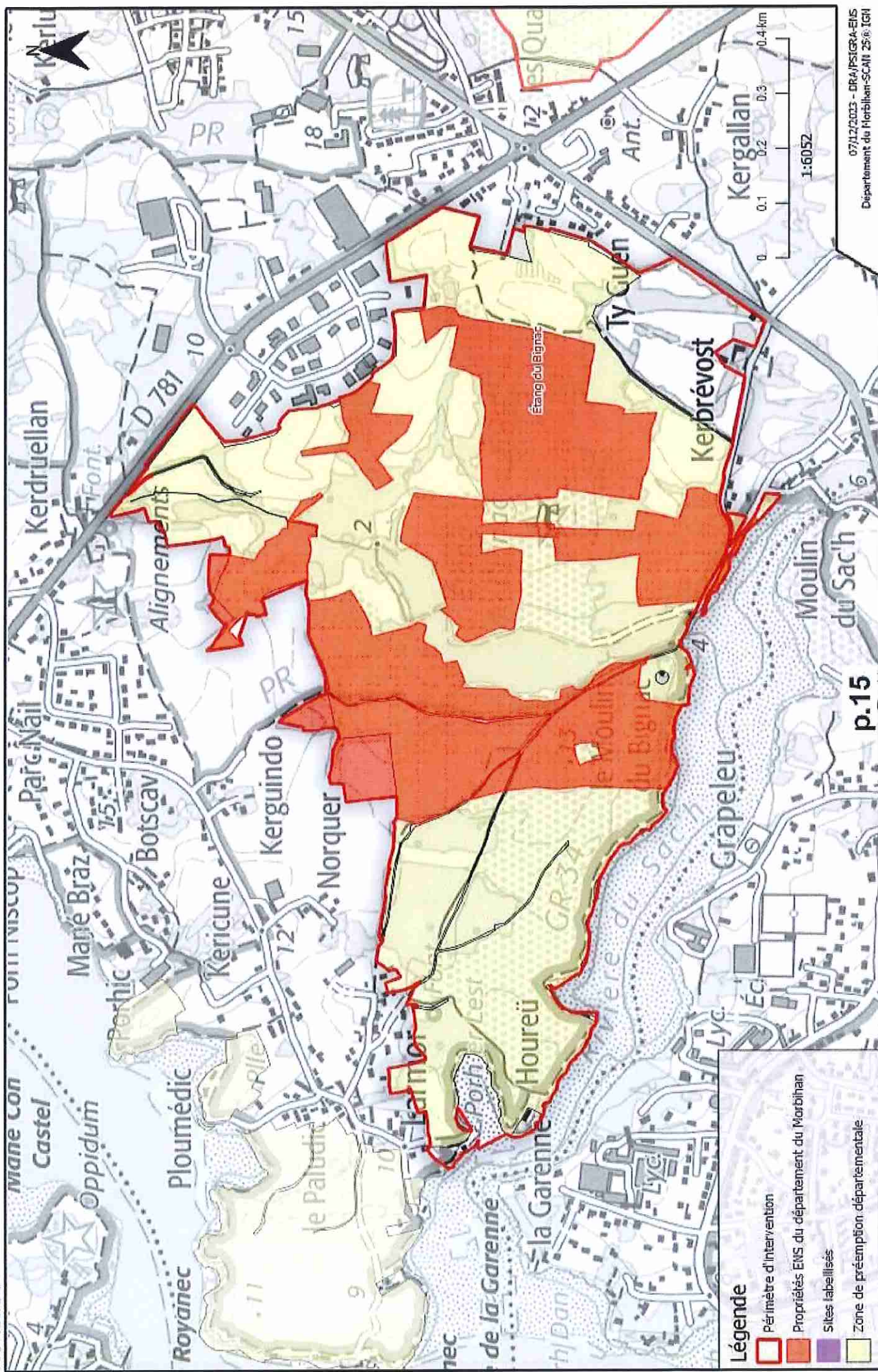
Il importe que la commune s'assure de la compatibilité du document avec l'inventaire du SAGE concerné, et de la cohérence entre les inventaires des cours d'eau et des zones humides validés par le conseil municipal et l'inscription de ces linéaires dans les documents graphiques du PLU.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de ma considération distinguée.





Le Président du Conseil départemental



David LAPPARTIENT



Légende

-  Périmètre d'intervention
-  Propriétés ENS du département du Morbihan
-  Sites labellisés
-  Zone de présomption départementale



**MINISTÈRE
CHARGÉ
DES TRANSPORTS**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Service national d'Ingénierie aéroportuaire

« Construire ensemble, durablement »

Département SNIA-Ouest
Unité instruction servitudes aéronautiques

DDTM56
Monsieur Bastien RUAMPS

Nos réf. : N° 2025/54632

Vos réf. : Votre demande du 04/07/2025

Affaire suivie par : Cathy SCHNEIDER

snia-ouest-ads-bf@aviation-civile.gouv.fr

Tél. : 02 28 09 27 10

Objet : PLUi arrêté – Commune de Belz (56)

Par la demande citée en référence, vous nous informez que le conseil municipal de la Commune de Belz a arrêté son projet de révision de PLU, par délibération en date du 08/08/2025.

Dans le cadre de la procédure et préalablement à la mise à l'enquête publique, vous nous avez transmis, pour avis, un dossier de PLU sous forme numérique.

L'étude des fichiers transmis m'amène à vous demander les modifications suivantes dans la liste des servitudes d'utilité publique :

- il manque la servitude T7
- il convient d'ajouter un texte relatif à la servitude T7 comme ci-dessous :

Symbole	Nom officiel de la servitude	Textes qui permettent de l'instituer	Acte l'ayant institué (arrêté, décret,...)	OBJET DE LA SERVITUDE
T7	Servitudes établies à l'extérieur des zones de dégagement	Code des transports Articles R6352-1 à 9 et L6352-1	Arrêté et circulaire du 25/07/1990	Protection à l'extérieur des servitudes de l'aérodrome

- le gestionnaire de la servitude T7 est la DGAC / Service National d'Ingénierie Aéroportuaire, Département Ouest, zone aéroportuaire CS 14321 – 44343 BOUGUENNAIS Cedex.



**PRÉFET
DE LA RÉGION
BRETAGNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction Régionale
des Affaires Culturelles
Service régional de l'archéologie**

Rennes, le 24 juillet 2025

Affaire suivie par :
Astrid SUAUD-PREAULT
Gestion zone du Golfe du Morbihan

Poste : 02 99 84 59 08
astrid.suaud-preault@culture.gouv.fr

Réf : SRA/ 25-1590

Monsieur le Directeur départemental
des Territoires et de la Mer du Morbihan
Service urbanisme
1 allée du général Le Troadec – BP 520
56019 VANNES Cedex

A l'attention de M. Bastien Ruamps

Objet : Commune de Belz
Avis sur le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté

En réponse à votre courrier concernant le PLU cité en objet :

Les informations à prendre en compte dans l'élaboration du PLU sont celles qui figurent sur l'arrêté de ZPPA (zones de présomption de prescription archéologique).

Les informations (géométries, date de l'arrêté, numéro de référence, date et numéro du Recueil des actes administratifs de la préfecture dans lequel l'arrêté a été publié) sont disponibles et téléchargeables sur la plateforme GéoBretagne <https://cms.geobretagne.fr/>.

Pour information, après publication au RAA, les arrêtés de ZPPA sont diffusés aux Directions départementales des territoires et de la mer (DDTM), communes et intercommunalités – à l'intention des services en charge des dossiers d'urbanisme. J'attire votre attention sur le fait que ces informations archéologiques contenues dans les arrêtés de ZPPA présentent l'état actuel des données issues de la Carte archéologique nationale. Celle-ci est susceptible d'être mise à jour conformément aux articles L. 522-4 et 522-5 du Code du patrimoine. Le cas échéant, de nouveaux arrêtés seront publiés.

L'arrêté de ZPPA (arrêté, carte, liste) est à intégrer soit dans le rapport de présentation ou en annexe.

Les informations réglementaires ci-dessous devront être intégrées au règlement écrit.

Conformément à l'article R523-1 du code du patrimoine, les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement.

Direction régionale des affaires culturelles
Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, CS 24405
35044 RENNES cedex
Téléphone 02 99 29 67 67
<http://www.culture.gouv.fr/Regions/Drac-Bretagne>

Entrent dans le champ de cet article, les travaux portant sur les ZPPA, sans seuil de superficie ou de profondeur, et dont la réalisation est subordonnée :

- à un permis de construire en application de l'article L. 421-1 du code de l'urbanisme ;
- à un permis d'aménager en application de l'article L. 421-2 du même code ;
- à un permis de démolir en application de l'article L. 421-3 du même code ;
- à une décision de réalisation de zone d'aménagement concerté en application des articles R. 311-7 et suivants du même code.

Par ailleurs, je vous rappelle qu'en dehors des zones délimitées par les ZPPA, entrent également dans le champ de l'article R523-1 :

- La réalisation de zones d'aménagement concerté créées conformément à l'article L. 311-1 du code de l'urbanisme et affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- les opérations de lotissement régies par les articles R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme, affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 523-5 ;
- les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autre autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement ;
- les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L. 621-9.

Enfin, les travaux énumérés ci-après font l'objet d'une déclaration préalable auprès du préfet de région lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire, à permis d'aménager ou à déclaration préalable en application du code de l'urbanisme et qu'ils ne sont pas précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement :

- les travaux d'affouillement, de nivellement ou d'exhaussement de sol liés à des opérations d'aménagement d'une superficie supérieure à 10 000 m² et affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 mètre ;
- les travaux de préparation du sol ou de plantation d'arbres ou de vignes affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 mètre et sur une surface de plus de 10 000 m² ;
- les travaux d'arrachage ou de destruction de souches ou de vignes sur une surface de plus de 10 000 m² ;
- les travaux de création de retenues d'eau ou de canaux d'irrigation d'une profondeur supérieure à 0,50 mètre et portant sur une surface de plus de 10 000 m².

Les demandes, dossiers et déclarations doivent être transmis au préfet de la région Bretagne (Direction régionale des affaires culturelles de Bretagne, service régional de l'archéologie, 6 rue du Chapitre CS 24405, 35044 RENNES cedex) afin qu'ils soient instruits au titre de l'archéologie préventive.

La Direction régionale des affaires culturelles, Service régional de l'archéologie, souhaite recevoir un exemplaire du PLU arrêté, pour observations éventuelles.

Mes services restent à votre disposition afin de vous apporter tous les renseignements complémentaires que vous jugerez utiles.

Pour le Préfet et par délégation,
le Directeur régional des affaires culturelles,
Pour le Directeur régional



Virginie MOTTE
Adjointe à la conservatrice régionale de l'archéologie

Auray, le 29 septembre 2025

Personne chargée du dossier :
Mme Marie-Laure JOYEUX
Chargée de planification en urbanisme
Tél. : 02.97.29.42.92
marie-laure.joyeux@auray-quiberon.fr

Monsieur Bruno GOASMAT
Maire de Belz
Mairie
34 rue du Général de Gaulle
56550 BELZ

N réf. : PLR/EM/VR/MLJ/CB/2025-039

OBJET : Observations sur le projet de PLU

PJ : Décision du Président – Avis sur le PLU de la commune de Belz

Monsieur le Maire,

Le 3 juillet dernier, le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté par la commune de Belz a été transmis pour avis au Pays d'Auray, en charge du suivi et de la mise en œuvre du Schéma de Cohérence Territoriale, conformément à l'article L.153.16 du Code de l'Urbanisme et je vous en remercie.

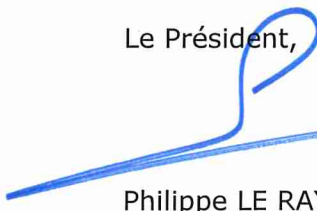
Après analyse par mes services, il apparaît que certains éléments de ce projet seraient à adapter pour sécuriser ou améliorer la rédaction des différentes pièces de votre document d'urbanisme au regard de la compatibilité de votre projet avec le SCOT du Pays d'Auray.

Il nous semble ainsi opportun que la commune puisse en tenir compte avant l'approbation de son PLU, et c'est pourquoi j'ai l'honneur de les porter à votre connaissance au travers de la Décision du Président ci-jointe.

Mme Marie-Laure Joyeux, chargée de Planification en Urbanisme, se tient à votre disposition pour tout renseignement concernant le contenu et les modalités de prise en compte du présent courrier.

Espérant que ces éléments puissent être utiles à la commune dans l'élaboration de son projet, je vous prie de recevoir, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Le Président,


Philippe LE RAY



PETR du Pays d'Auray

N° 2025DP/05 – Feuillet 1

DECISION DU PRESIDENT

dans le cadre de la délégation prévue par délibération
du Comité syndical en date du 13 septembre 2023

Avis sur le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Belz

Je soussigné, Philippe LE RAY, Président du Pôle d'Equilibre Territorial et Rural du Pays d'Auray,

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu la délibération n°2023DC27 du Comité syndical du 13 septembre 2023, donnant délégation au Président l'expression des avis et remarques sur les différentes procédures d'élaboration ou d'évolution des documents d'urbanisme, plans, schémas et programmes auxquels le Pays d'Auray est associé en tant qu'établissement public porteur d'un SCoT, en particulier dans le cadre des procédures propres aux SCoT limitrophes et autres documents d'urbanisme (PLU, PLUI, carte communale), ainsi que les procédures et documents liés (sites patrimoniaux remarquables, plan de prévention des risques), de même que s'agissant du SRADDET, des SAGES et des PLH ;

Considérant que le Pays d'Auray est compétent en matière d'élaboration, de suivi et de mise en œuvre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), il est associé à l'élaboration des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) de son territoire en application de l'article L. 132-9 et L. 153-40 du Code de l'urbanisme ;

Considérant que le Pays d'Auray a été sollicité pour avis le 3 juillet 2025 sur le projet de PLU arrêté de la Commune de Belz et dispose d'un délai de 3 mois pour émettre cet avis.

N° 2025DP/05– Feuille 2

DÉCIDE

- de formuler un avis favorable sur le projet de PLU arrêté, dans le cadre de la période de notification du dossier aux Personnes Publiques Associées ;
- de soumettre à la Commune les observations et propositions annexées à la présente décision visant à améliorer la rédaction du PLU en vue d'en renforcer la sécurité juridique et de veiller à la cohérence et compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays d'Auray.

Le Président certifie sous sa responsabilité le caractère
exécutoire de cet acte publié électroniquement le : **29 SEP. 2025**

Fait à Auray, le 26 septembre 2025

Le Président,


Philippe LE RAY





Observations et recommandations sur le Plan Local d'Urbanisme arrêté de la Commune de Belz

Analyse du projet de PLU au regard de sa compatibilité avec le SCOT

En matière de développement économique

- **Activités commerciales**

Sur la commune de Belz, le SCOT prévoit la possibilité d'implantation de commerces au sein d'une ou de plusieurs centralités à définir au sein du PLU et au sein de la zone d'aménagement commercial (ZACom) du Suroît.

Le PLU suit les recommandations du SCOT en ce qu'il prévoit le renforcement du centre urbain et affiche la volonté d'y maintenir et d'y renforcer le commerce de détail. Le PLU organise ainsi les implantations commerciales au sein d'une centralité commerciale identifiée au niveau du cœur de bourg en se basant sur les principes et objectifs de redynamisation des centralités portés par le SCOT. Le PLU définit également un linéaire commercial interdisant le changement de destination au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme permettant ainsi de conforter la destination commerciale de ses locaux.

Toutefois le périmètre proposé semble très étendu ce qui peut avoir pour conséquence une dilution des commerces et donc une perte d'attractivité du cœur de bourg. Il pourrait être revu à la baisse au niveau de l'OAP du bourg qui d'ailleurs n'a pas vocation à accueillir de commerces. De même, il convient d'être vigilant sur la zone 1AUlc située en entrée de bourg, elle risque de contribuer à une forme d'étalement urbain dommageable en termes de paysage pour ce secteur situé en entrée de bourg. Si la commune le conserve, il convient a minima de le justifier au regard du besoin (par exemple absence de disponibilité de locaux ou de terrains en centralité ou dans la ZACom et état des lieux de la demande commerciale).

La ZACom du Suroît bénéficie également d'un zonage spécifique (UIb) autorisant les commerces ayant une surface de vente d'au moins 250m² ou d'au moins 350m² de surface de plancher permettant ainsi l'installation de commerces ne pouvant s'implanter en centralité faute de place. Toutefois, afin de sécuriser la rédaction, il n'est pas nécessaire de préciser dans le règlement écrit que s'implantent en zone UIb les « commerces ne pouvant pas s'implanter dans la centralité », règle qu'il n'est pas possible de vérifier à l'instruction.

De plus, le règlement autorise les activités de service avec accueil d'une clientèle, d'une surface de plancher d'au moins 150m². Or, certaines activités commerciales visées par le SCOT rentrent dans cette sous destination. La surface minimale de 350m² de surface de plancher doit donc également leur être appliquée.

Le SCOT demande également que l'aménagement des espaces commerciaux intègre des principes architecturaux et urbanistiques basés sur la mutualisation des équipements et sur une intégration

architecturale et paysagère forte. A titre d'exemple, le DOO du SCOT (p42) liste un certain nombre d'orientations qui pourraient être intégrées soit au règlement écrit, soit au sein d'une OAP à créer.

Enfin, le SCOT prévoit que les commerces existants en dehors des espaces commerciaux puissent continuer à exister et à évoluer dans la limite de 20% de la surface de plancher autorisée, et une seule fois sur la durée d'application du SCOT. Cela est bien repris au sein des dispositions générales du règlement écrit mais en faisant référence à la date d'approbation du PLU, ce qu'il convient donc de modifier.

L'orientation du SCOT visant à encadrer l'implantation de show-room et magasin d'usine est également reprise au sein des dispositions générales. Toutefois, afin d'assurer la bonne visibilité et application de cette règle, un renvoi vers les dispositions générales serait à faire au sein des paragraphes « Mixité fonctionnelle et sociale » de chaque zone ou a minima dans les dispositions applicables à toutes les zones.

- **Développement économique**

Afin d'optimiser les parcs d'activités et de les réserver à des activités créatrices d'emploi, le SCOT demande à interdire l'implantation d'entrepôts dans les zones non dédiées à la logistique, sauf si elle est liée à une activité principale autorisée dans la zone. Il conviendrait de compléter le règlement de la zone U1a (correspondant au parc d'activités de la Ria d'Étel) en ce sens.

- **Activités agricoles :**

Le SCOT vise à minimiser l'impact de l'urbanisation sur le fonctionnement et le développement des exploitations agricoles. Pour cela, il demande que le positionnement d'un espace à urbaniser soit établi au regard d'un bilan qui considère l'intérêt urbanistique de la zone à urbaniser, les impacts environnementaux, la prise en compte des risques et l'impact sur l'activité agricole. L'évaluation environnementale des secteurs de projet précise l'occupation du sol pour chaque OAP mais les incidences sur les exploitations agricoles concernés ne sont pas mentionnées, notamment pour les OAP n°1 et 8, les seules dont les terrains sont identifiés au registre parcellaire graphique (RPG) de 2023¹.

Un diagnostic agricole a également été réalisé permettant de compléter le diagnostic du PLU. Toutefois, l'échelle des cartographies présentées ne permet ni de localiser précisément les exploitations présentes sur la commune ni les périmètres sanitaires associés le cas échéant. Il aurait pu être complété d'informations relatives au plan d'épandage des exploitations.

- **Activités maritimes**

Une localisation des activités conchylicoles a été réalisée. La cartographie ne permet pas d'identifier précisément les sites. Cette activité importante pour le territoire et la commune aurait mérité un diagnostic plus complet (secteur d'activités, risque de mutation des établissements, besoin foncier et enjeux liés au maintien de l'activité, y compris au regard des risques de submersion marine). Toutefois, un zonage Ac ou Ao interdisant le changement de destination a bien été défini pour le maintien de cette activité économique ainsi que le prévoit le SCOT. De même, les secteurs portuaires sont confortés par un zonage spécifique.

¹ RPG : Le registre parcellaire graphique est une base de données géographiques servant de référence à l'instruction des aides de la politique agricole commune (PAC).

- **La gestion des déplacements**

Le rapport de présentation analyse succinctement la question des déplacements. Par exemple, une cartographie schématique présente les lignes Breizhgo sur le sud du territoire d'Auray Quiberon Terre Atlantique, mais les arrêts présents sur la commune de Belz ne sont pas précisés ni la fréquence de passage des transports en commun. La question du covoiturage n'est pas non plus évoquée, ni celle des déplacements actifs. Aucune cartographie ne présente les aménagements réalisés et ceux en projet. Pour autant, la majorité des OAP présente des orientations en matière de liaisons douces à créer mais l'absence de diagnostic ne permet ni d'analyser la cohérence des aménagements proposés, ni celle des emplacements réservés prévus pour la réalisation de cheminements doux ou de création de piste cyclable.

- **Le développement touristique et préservation du patrimoine**

La préservation et la mise en valeur du patrimoine vernaculaire est un enjeu du territoire identifié par le SCOT. Cette orientation est reprise dans le PADD du PLU et le règlement graphique identifie bien les éléments du patrimoine à préserver (bâtiments et secteurs d'intérêt patrimonial). Les différentes typologies architecturales et patrimoniales sont présentées dans le rapport de présentation et l'ensemble des bâtiments protégés sont l'objet d'une description en annexe du règlement écrit.

Le SCOT vise également à la préservation et à la mise en valeur des mégalithes, objectif renforcé par l'inscription au patrimoine mondial de l'UNESCO des mégalithes de Carnac et des rives du Morbihan. Les différents mégalithes ne bénéficiant pas d'une protection au titre des Monuments historiques sont identifiés au titre de la loi Paysage sur le règlement mais aucune cartographie ne les identifie au sein du rapport de présentation.

Une seconde disposition du SCOT demande la valorisation des fronts urbains. A ce titre certaines OAP, notamment celles de la Route de Kerdonnerch, de Kerlourdes et de de Kerclément auraient pu prévoir des aménagements paysagers plus poussés pour assurer une intégration paysagère plus forte notamment en entrée de ville et pour les secteurs en limite d'espaces naturels.

Le SCOT, à l'instar de l'atlas des paysages, identifie Belz comme appartenant à l'entité paysagère de « la Ria d'Étel ». Une des dispositions pour cette entité est de « valoriser les principales vues et points d'accès à la Ria en s'appuyant sur les parcours de loisirs et en confortant la qualité des promenades ». En effet, le SCOT incite au renforcement du réseau des liaisons douces et cyclables et à la constitution d'un réseau de sentiers de découverte. Une carte synthétique présente les différents sentiers de randonnée et les propositions de compléments de parcours. Toutefois, cette carte mériterait d'être vérifiée. Elle ne semble pas à jour au regard des données disponibles. Des cônes de vues auraient également pu être prévus afin de garantir l'accès visuel à la Ria ou à d'autres éléments patrimoniaux sur le long terme.

En matière environnementale

- **La trame verte et bleue**

Les axes de continuités écologiques identifiés au niveau du SCOT sont bien repris sur la cartographie de la trame verte et bleue communale.

Une des dispositions du SCOT est de « préserver voire améliorer la naturalité et les caractéristiques écologiques des milieux aquatiques et humides, notamment en identifiant et protégeant les cours d'eau et les espaces rivulaires associés, en favorisant la naturalité des lits,

berges et abords des cours d'eau et des fossés [...] et en prévoyant éventuellement des retraits de l'urbanisation par rapport aux berges des cours d'eau [...].

Les cours d'eau ainsi qu'une bande de protection de 35 m de part et d'autre en zone A, N et AU et de 10m en zone U ont bien été identifiés et reportés sur le règlement graphique du PLU, ainsi que le préconise la Charte Agriculture et Urbanisme sur laquelle le SCOT prend appui. Les zones humides, quant à elles, ont été identifiées par une trame inconstructible. Toutefois, il conviendrait de compléter le règlement écrit afin d'y interdire clairement les constructions. Par ailleurs, le règlement précise que les zones humides inventoriées et protégées au règlement graphique sont celles relevées par SET environnement en 2024. Or, cet inventaire n'est pas présenté au sein du rapport de présentation (méthodologie utilisée et périmètre d'intervention). Enfin, l'avis des syndicats de bassins versants ne fait pas partie des consultations lors de l'instruction d'autorisation d'urbanisme et ne peut fonder un refus d'autorisation d'urbanisme. Cette disposition est donc à retirer du règlement écrit.

Un certain nombre de boisements existants sur la commune n'ont pas été identifiés au titre des espaces boisés classés (EBC) ou de la loi Paysage (article L151-23 du code de l'urbanisme), afin d'assurer la préservation de ces réservoirs de biodiversité, il serait intéressant de prévoir une protection.

Le rapport de présentation contient une cartographie recensant le bocage. Toutefois, il n'est ni précisé comment l'identification de ces haies a été réalisée, ni la source des données. De plus, cette carte mériterait d'être vérifiée, elle ne semble pas à jour au regard des données disponibles.

Enfin la notion de nature en ville n'a pas été analysée. Pourtant ces espaces permettent une meilleure acceptation de la densification par un cadre de vie préservé et jouent un rôle important en matière d'adaptation au changement climatique (lutte contre les îlots de chaleur urbain, gestion des eaux de pluie...). Aussi, il conviendrait de compléter le rapport de présentation d'une cartographie présentant l'ensemble des espaces de nature présents dans le tissu urbain allant jusqu'à analyser la fonctionnalité de ces milieux et leur interconnexion pour commencer à esquisser ce que serait une future trame verte urbaine.

Le PLU a néanmoins mis en place différents outils favorisant la végétalisation des espaces urbains et des constructions ainsi que le recommande le SCOT : le coefficient de biotope par surface et la réalisation des aires de stationnements en matériaux éco-aménageables. Pour compléter ces dispositions, le PLU aurait pu prévoir la préservation de certains espaces verts à identifier au sein du tissu urbain et l'obligation d'une surface minimale d'espaces verts communs lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. La règle pourrait être rédigé de la manière suivante : *« Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les espaces verts devront représenter une surface minimum de 20% de la surface d'assiette du projet. Les espaces paysagers communs doivent constituer un élément structurant de la composition urbaine de l'ensemble de l'opération. Ils devront être groupés afin de constituer un lieu convivial participant à la qualité de vie des résidents et pourront être constitutifs d'un maillage de liaisons douces ou intégrer les aménagements liés à la régulation des eaux pluviales à condition que ceux-ci soient réalisés sous forme de noues paysagères et accessibles. »*

- **Gestion de l'eau**

En ce qui concerne les eaux usées :

Les objectifs d'accueil de la commune sont d'environ 440 habitants supplémentaires à l'horizon 2034. La quasi-totalité des nouveaux logements sera raccordée au réseau d'assainissement collectif et donc à la station d'épuration (STEP) de Kernevé à Plouharnel. L'analyse de la capacité de la station d'épuration à recevoir les nouveaux effluents mériterait d'être complétée afin de la mettre en perspective des projets de développement des autres communes raccordées à la station.

En effet, le SCOT dispose que « les nouvelles urbanisations sont conditionnées à l'existence d'une capacité de collecte et de traitement des eaux usées suffisante et qu'en cas de non respect de ces conditions, les secteurs concernés ne peuvent être considérés comme équipés. Par conséquent l'urbanisation doit se faire de manière cohérente avec les capacités épuratoires et doit faire l'objet d'une planification dans le temps. »

En ce qui concerne les eaux pluviales :

Le zonage d'assainissement des eaux pluviales mis à jour afin de répondre aux enjeux d'imperméabilisation des sols en lien avec l'importance de l'activité conchylicole présente sur la commune sera à annexer au PLU.

- **Consommation d'espace**

Pour le dimensionnement des nouvelles zones à l'urbanisation, il convient d'assurer la compatibilité du PLU avec le SCOT en vigueur et d'anticiper au mieux le cadre réglementaire en cours de définition au travers de la modification simplifiée du SCOT dans le cadre de la mise en œuvre des objectifs de la loi Climat et Résilience sur le Zéro Artificialisation Nette (ZAN). Cette procédure devrait être approuvée fin 2025 ou tout début 2026.

A ce jour, la territorialisation de la consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) envisagé par le SCOT pour les projets de dimension communale de la commune de Belz est la suivante :

Estimation de la consommation d'ENAF pour la période 2021-2024	3.9 ha
Objectif complémentaire fixé par le SCOT pour la période 2025-2031	4 ha
Estimation des objectifs pour la période 2032-2041 (Division par 2 par rapport à la décennie précédente)	3.95 ha

Pour la période d'application du PLU (2026-2034), cela représente donc un potentiel de consommation de l'ordre de 5.8ha d'ENAF (4ha + 3.95ha proratisés sur la durée du PLU post 2031).

Le PLU au travers de son PADD présente un objectif de modération de consommation d'espace de 10 ha à l'horizon 2034 ; le rapport de présentation venant préciser qu'il s'agit bien là d'un objectif de consommation d'ENAF et que 2,9 ha ont déjà été consommés sur la période 2021-2024.

Sur la durée du PLU, la consommation d'ENAF envisagée de 7.1 ha, soit supérieure de 22 % aux objectifs du projet de modification du SCOT. Cette différence reste toutefois dans la marge de

compatibilité ou de tolérance de 20 % qui semble se dégager des premières mises en œuvre du cadre réglementaire en la matière.

Au-delà les quelques remarques complémentaires suivantes peuvent être faites sur le sujet :

- Le PLU allant au-delà de 2031, la notion d'artificialisation devrait être abordée même si les données (occupation du sol à grande échelle de l'IGN) ne sont pas encore pleinement mobilisables.
- Les surfaces en ENAF pouvant être consommées (zone U et AU) mériteraient d'être présentées au sein d'une cartographie spécifique pour faciliter la compréhension et l'analyse de la compatibilité avec le SCOT.
- Les chiffres servant à l'analyse de la consommation d'ENAF seront à vérifier pour la période 2021-2024, en effet l'analyse communale évoque une consommation de 2.9ha d'ENAF, contre 3.9 ha recensés par l'observatoire du Pays d'Auray. Sur ce point, la commune pourra s'appuyer sur le MOS actualisé dont le millésime 2024 devrait être disponible en septembre 2025.

Concernant la compatibilité avec le SCOT en vigueur :

Pour la réalisation des objectifs résidentiels, le SCOT donne la priorité à l'intensification et au renouvellement des espaces urbains et vise la réalisation de 50% des besoins en logements au sein de l'enveloppe urbaine. La démonstration concernant la mobilisation du potentiel foncier ne s'appuie pas sur la méthodologie proposée par la Communauté de communes mais est bien présente dans le rapport de présentation du PLU. Outre, le choix de retenir un seuil de parcelles relativement élevé (400m²) malgré la tension foncière du territoire conduisant de fait à une densification spontanée, la présentation de l'inventaire ne permet pas de vérifier l'exhaustivité de l'analyse. En effet, les cartographies ne sont pas explicitées et sont floues empêchant une lecture correcte de la donnée et certains secteurs ne sont pas retenus dans l'étude, peut-être à juste titre mais aucune explication n'est présentée (exemple ci-dessous sur le secteur de Kerdonnerch (en rouge)).



L'étude de densification a été réalisée conformément aux attentes du SCOT et a permis d'évaluer une surface d'environ 5.6 ha mobilisable, représentant théoriquement 86 logements en application d'une densité moyenne de 21 logements /ha et d'un coefficient de rétention foncière de 50%. Une partie de cette surface est couverte par des OAP permettant la réalisation d'environ 59 logements. Les secteurs prévus en extension de l'enveloppe urbaine sont couverts par des OAP permettant la réalisation de 116 logements. Ainsi, 38% des objectifs de logements sont réalisés en densification de l'enveloppe (86 logements estimés en densification (potentiel foncier et OAP en densification) et 116 en extension pour un total de 226 logements).

- **Densités**

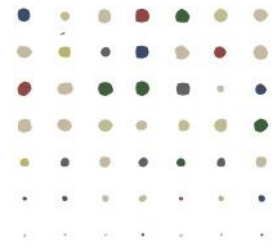
En termes de densité, on constate avec le tableau ci-dessous que les principes et objectifs de densification des tissus urbains du SCOT ont bien été pris en compte et respectés. Pour rendre l'objectif d'intensification des espaces urbanisés réalisable, le règlement prévoit une règle d'implantation visant à ne pas compromettre la capacité de densification des parcelles de plus de 700m². Afin d'être cohérent avec les objectifs affichés dans le rapport de présentation, la règle pourrait être abaissée à minima aux parcelles d'une taille minimale de 500m² permettant une densité d'au moins 20 logements / ha. Par ailleurs, le règlement ne peut réglementer la densité en imposant une taille de parcelle et au regard des règles proposées, il serait plus cohérent de les déplacer dans les règles d'implantation.

Secteur	Densité prévue au PLU en moyenne	Densité prévue au SCOT
Secteurs en densification : - Potentiel foncier - OAP hors EPR	21 logements / ha 22 logements / ha	Principe d'élévation de la densité existante. Actuellement : 18.8 logements / ha en moyenne au sein de l'enveloppe urbaine
OAP en densification ou en extension En EPR	17.4 logements / ha	Selon les principes de l'extension limitée
OAP en extension (hors EPR)	37.6 logements / ha	27 logements / ha

En matière d'habitat

- **Habitat et mixité sociale**

Les OAP fixent un objectif de mixité sociale allant jusqu'à 56% de logements sociaux (locatifs et accession) à réaliser. Cette disposition est également reprise au sein du règlement écrit. Cette réglementation va bien au-delà des orientations fixées par le SCOT en matière de mixité sociale et permet ainsi de contribuer à enrichir l'offre résidentielle pour répondre à la diversité des besoins des habitants.



Mairie de Belz

Objet : Observations sur l'arrêt de projet du PLU de Belz

À Carnac, le 26 septembre 2025

Monsieur Le Maire,

Nous vous remercions de nous avoir consulté et associé à la procédure de révision générale du PLU de la commune de Belz, dès son démarrage. Les données ont été prises en considération par la commune et le bureau d'études en charge du PLU. Ces remarques concernent davantage des ajustements. Pour les éléments liés au contexte légal et aux codes, nous vous laisserons prendre connaissance des retours des services de l'État.

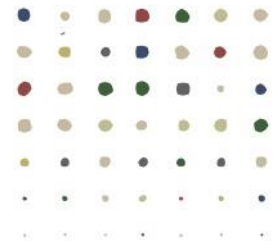
Rapport de présentation

Pour rappel, nous tenons à vous informer que le dossier de candidature du Bien Mégalithes de Carnac et des rives du Morbihan a été inscrit au Patrimoine mondial de l'UNESCO conformément aux recommandations de l'ICOMOS le 12 juillet 2025. Cette inscription entraîne des obligations réglementaires au titre des codes et un devoir de protection, conservation et mise en valeur du Bien. Obligations que vous avez anticipées.

Avant l'approbation du PLU, le rapport de présentation p 143 peut être complété par « L'ensemble des sites mégalithiques : Belz fait partie de la zone tampon de l'inscription **des mégalithes de Carnac et rive du Morbihan** au Patrimoine mondial de l'UNESCO **confirmée le 12 juillet 2025. La zone tampon contribue à la préservation du Bien. Elle inclut l'environnement et les structures paysagères qui participent à l'identité du Bien.** »

Un tableau ou carte de localisation des monuments et sites mégalithes serait intéressant pour illustrer leur localisation. Il est également possible d'ajouter dans la présentation, une phase synthétique sur la Valeur Universelle Exceptionnelle (V.U.E) « **les rives du Morbihan représentent une zone exceptionnelle et unique au monde, caractérisée par une concentration et une diversité mégalithique démesurées, en lien avec le paysage maritime. La V.U.E regroupe 5 attributs justifiant l'inscription au Patrimoine mondial :**

1. Une concentration de menhirs (seuls, en alignements ou en enceintes) inégalée au monde sur un territoire restreint.
2. Une densité hors du commun de tombeaux (dolmen et tumulus).
3. Une grande diversité et abondance de gravures sans équivalent.
4. Une accumulation inédite d'objets polis dans des matériaux rares et d'origines lointaines.
5. La construction d'un paysage mégalithique unique au monde, étroitement lié à l'environnement maritime et à la prise en compte des reliefs.



Règlement graphique et règlement écrit

Le dolmen de Kergallan est situé en zone urbaine et classé dans une zone naturelle Na ayant vocation à protéger la qualité des sites, des paysages mais aussi l'intérêt écologique des milieux naturels. Il est à proximité immédiate d'une zone UE correspondant aux secteurs intégrant certains équipements publics sportifs et de loisirs. Et actuellement, sont présents des installations de loisirs dans un écrin vert. Il conviendra d'être particulièrement vigilant sur le devenir de cet espace au regard de la présence de ce site mégalithique et des sous-sols archéologiques entourant le monument.

Annexe

En application de l'article R. 151-53 relatif aux annexes du PLU précise dans son 12° que les périmètres des biens inscrits au patrimoine mondial et de leur zone tampon sont annexés au PLU. La carte est fournie en pièce jointe.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de notre considération distinguée.

Catherine Martin
Chargée de projet urbanisme et paysage
Paysages Mégalithes



Direction de l'aménagement
Service aménagement, foncier et habitat
Personne chargée du dossier : Arnaud DEGOUYS
Chargé de la planification régionale et du SRADDET
Tél. : 02 90 09 17 37
Courriel : arnaud.degouys@bretagne.bzh

Monsieur Bruno GOASMAT
Maire de Belz
36 rue Général de Gaulle
56550 BELZ



→ Référence à rappeler dans toutes vos correspondances :
N° 411834/DIRAM/SAFH/AD

À Rennes, le 30 JUL. 2025

Objet : Arrêt du projet de révision du PLU

Monsieur le Maire,

Je vous informe que la Région a bien réceptionné les éléments concernant votre dossier : Arrêt du projet de révision du PLU le 07-07-2025 et je vous en remercie.

Le 14 février 2024, à l'issue de plusieurs mois de concertation, le Conseil Régional a adopté la première modification du SRADDET Bretagne, en intégrant les évolutions attendues par la loi en matière de déchets, d'énergie, d'installations logistiques, de stratégie aéroportuaire, de gestion du trait de côte, ainsi que de territorialisation de la trajectoire bretonne vers le Zéro Artificialisation Nette, prévue par la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.

Le SRADDET modifié, en application de la loi et en concertation, différencie les trajectoires de réduction de l'artificialisation en fonction des spécificités et des besoins des territoires, et identifie en hectares les seuils de consommation maximum, à l'échelle des SCOT bretons, pour la tranche 2021-2031. Il revient désormais aux SCOT, en tant que documents intégrateurs et projets de territoire, de différencier à leur tour les trajectoires de réduction vers les Plans Locaux d'Urbanisme communaux ou Intercommunaux (PLU-I) et documents en tenant lieu. Les SCOT devront intégrer ces modifications au plus tard le 22 février 2027. et les PLU-I le 22 février 2028.

Dans l'attente de cette seconde phase de territorialisation, nous vous invitons à anticiper et prendre en compte dès aujourd'hui dans votre document d'urbanisme le changement de modèle prévu par la loi et sa déclinaison régionale, notamment en procédant à des ouvertures à l'urbanisation raisonnées, et en prenant connaissance de l'enveloppe maximale correspondant au SCOT de votre territoire. Si cette prise en compte reste volontaire et non obligatoire jusqu'à modification des SCOT, elle doit garantir de ne pas mettre à mal les capacités de développement des territoires bretons d'ici 2031 : en effet, nous tenons à attirer votre attention sur le fait que le décompte légal a commencé depuis août 2021. Ainsi, toute consommation effective réalisée depuis cette date, et ce, même si elle était programmée antérieurement, vient désormais grever les enveloppes régionales, intercommunales et communales.

L'engagement des collectivités et établissements publics de Bretagne sera central pour atteindre les objectifs de la loi Climat et Résilience et du SRADDET, en garantissant l'accueil des populations et des activités, l'accessibilité au logement et aux ressources pour toutes et tous, dans une plus grande solidarité et une plus grande sobriété en matière d'artificialisation des sols. Afin de faciliter cette prise en compte anticipée et volontaire du SRADDET par les documents infra régionaux, le schéma régional est consultable sur www.bretagne.bzh/sraddet.

Comptant sur votre mobilisation dans la mise en œuvre de ce projet d'avenir, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations très distinguées.

Pour le Président du Conseil régional,
La Cheffe du service aménagement, foncier et habitat,

Emmanuelle QUINIOU

Auray, le 29 septembre 2025

Monsieur Ronan LE DELEZIR
Président de la CLE du SAGE Golfe du Morbihan et Ria d'Étel

à

Monsieur le Maire de Belz

Objet : Avis de la CLE sur le PLU arrêté

Dossier suivi par : Béatrice NIVOY et Gwenaëlle COCHENNEC

N/Réf. : RLD/BN/2025_018

Monsieur le Maire,

Les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec le SAGE. Dans ce contexte, vous nous avez soumis votre PLU arrêté et je vous en remercie. Le bureau de la Commission Locale de l'Eau (CLE) a étudié le PLU arrêté lors de sa séance du 25 août et émet un **avis favorable avec deux remarques et des remarques** (regroupées par composante du SAGE).

Les réserves sont les suivantes :

- **Atteinte du bon état demandé par la Directive Cadre européenne sur l'Eau**

Le Gouyanzeur, milieu de rejet de la STEP de Plouharnel, à laquelle Belz est raccordée, est fortement dégradé par le rejet de la STEP. L'état de la masse d'eau est mauvais pour les paramètres physico-chimiques nutriments et bilan de l'oxygène ainsi que pour la qualité biologique. Aussi, le PLU doit justifier que les travaux prévus par AQTA sur le système d'assainissement permettront d'améliorer ou a minima de ne pas dégrader la qualité du Gouyanzeur malgré l'augmentation du volume d'eaux usées à traiter due à l'arrivée des nouveaux habitants.

- **Composante H. Microbiologie, Orientation H5 : Poursuivre la gestion intégrée des eaux pluviales pour limiter les transferts vers les zones à enjeux**

La formulation du règlement écrit préconisant l'infiltration des eaux pluviales si le terrain est apte à l'infiltration conduira à limiter le nombre de projets infiltrant l'eau alors que ce point est primordial pour la qualité et la quantité d'eau. En effet, les instructeurs en urbanisme ne disposeront pas d'éléments permettant de juger si le sol est à apte à l'infiltration ou non. De plus, quel que soit la perméabilité des sols, des solutions de gestion à la parcelle (infiltration, réutilisation, ... complétées par des solutions de rétention si nécessaire) sont envisageables pour les pluies les plus fréquentes et doivent être demandées.

Les remarques sont détaillées ci-après :

- **Composante E. Phosphore**

Le règlement ne prévoit aucune possibilité de refus de destruction de haies et/ou de compensation maximisée en cas de destruction de haies présentant un intérêt majeur (limitant le ruissellement, corridor écologique, ...).

Un recul des constructions et imperméabilisation au droit des haies et arbres remarquables aurait pu être demandé afin de protéger leur système racinaire et ainsi s'assurer de leur viabilité.

L'OAP trame verte et bleue (p8) prévoit des règles (compensation de 2 fois la longueur de haie abattue) différentes de celles énoncées dans le règlement écrit. Il conviendrait de mettre les 2 documents en cohérence. Si des prescriptions complémentaires sont prévues dans l'OAP, il serait intéressant d'y faire référence dans le règlement écrit.

- **Composante J : hydromorphologie des cours d'eau**

Le règlement écrit stipule que 'l'identification des cours d'eau est issue de l'inventaire non exhaustif réalisé par les SAGE modifiés si besoin par la police de l'eau après expertise de terrain'. L'inventaire des cours d'eau a été réalisé par la commune et non par le SAGE. Il est conseillé de faire référence à la cartographie officielle des cours d'eau publiée par les services de l'Etat (DDTM), cartographie qui est reprise dans le règlement graphique.

- **Composante K : continuité écologique**

L'OAP thématique 'Trame verte et bleue' (TVB) aurait pu prévoir la restauration des trames bleues en incitant à la remise à ciel ouvert des cours d'eau busés.

En p7 de l'OAP TVB il est stipulé 'Il est d'importer d'entraver le moins possible le ruissellement et l'infiltration naturelle des eaux de pluies.'. Le ruissellement doit être limité afin de préserver la qualité et la quantité des eaux. La formulation pourrait être revue en enlevant 'le ruissellement' de la phrase et éventuellement en ajoutant une phrase visant à ne pas construire au niveau des axes de ruissellement.

- **Composante L. Zones humides**

Certaines exceptions à la règle du SAGE ne sont pas reprises dans le règlement écrit. Dans un souci de cohérence entre les 2 réglementations, ces exceptions pourraient être reprises.

Une erreur matérielle au moment de l'intégration de l'inventaire de 2024 ajoute 2 zones humides dans le règlement écrit par rapport aux zones humides validées par la CLE le 1er avril 2025.

Une mention à la règle du SAGE précisant que toute zone humide même non cartographiée est protégée par le SAGE pourrait être ajoutée.

- **Composante N. Adéquation besoins / ressources**

Le règlement écrit impose la mise en place de cuve de récupération d'eaux de pluie mais ne préconise pas l'installation de matériel hydroéconome.

- **Remarque générale**

L'alinéa 14° de l'article R. 151-53 du code de l'urbanisme stipule que doit figurer en annexe du PLU, le document identifiant les objectifs et les dispositions du règlement du schéma d'aménagement et gestion des eaux susceptibles d'avoir une incidence sur les orientations des schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme. Ce document vous sera transmis par mail.

- **Remarques complémentaires :**

- Rapport de présentation, tome 1, p19 : La rivière d'Étel n'est pas un cours d'eau mais une Ria (zone estuarienne).
- Rapport de présentation, tome 1, p44 : il est fait mention à un schéma directeur des eaux pluviales en cours. Quand ce schéma sera-t-il finalisé ? Quelle sera son intégration dans le PLU ?
- Un sommaire des annexes serait utile.

Je vous prie de recevoir, Monsieur le Maire, mes sincères salutations.

Ronan LE DELEZIR





Mission régionale d'autorité environnementale

BRETAGNE

**Information de la mission régionale
d'autorité environnementale de Bretagne
sur la révision du plan local d'urbanisme de Belz (56)**

n° MRAe 2025-012493

La MRAe de Bretagne n'a pas pu étudier, dans le délai de trois mois qui lui était imparti, le dossier mentionné ci-dessus et reçu le 3 juillet 2025. En conséquence elle est réputée n'avoir aucune observation à formuler.

La présente information sera :

- notifiée à la personne publique responsable ;
- jointe au dossier soumis à enquête publique ou mis à la disposition du public ;
- mise en ligne sur le site internet de la MRAe (www.mrae.developpement-durable.gouv.fr).

Fait à Rennes, le 6 octobre 2025

Pour la MRAe Bretagne,
le président

Signé

Jean-Pierre Guellec

Analyse et réponses aux avis de la MRAe

Avis n°MRAe-2025-012493, publié le 6 octobre 2025

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) a été saisie le 3 juillet 2025 conformément aux dispositions de l'article R. 104-29 du Code de l'urbanisme.

La MRAe disposait d'un délai de trois mois pour rendre son avis. Ce délai étant arrivé à échéance sans production d'un avis motivé, l'avis est réputé rendu sans observation.

Par conséquent, aucun élément particulier ne nécessite de réponse de la part de la commune.

Ce mémoire en réponse est établi afin de satisfaire aux obligations réglementaires et est intégré au dossier soumis à enquête publique.



**PRÉFET
DU MORBIHAN**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires et de la mer**

Vannes, le **24 OCT. 2025**

Service urbanisme, habitat et construction
Unité urbanisme opérationnel

Le préfet

à

Affaire suivie par : Karine Bouxin et
Régine Le Divenach
Mél : ddtm-cdpenaf@morbihan.gouv.fr

Monsieur le maire de Belz
Place René Cassin
56550 BELZ

OBJET : commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF)

En date du 3 juillet 2025 et conformément aux dispositions des articles L151-12 et L151-13 du code de l'urbanisme, vous m'avez adressé pour avis de la CDPENAF, le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de votre commune, arrêté par délibération du conseil municipal du 1^{er} juillet 2025.

La commission a émis le 26 septembre 2025 :

- au titre de l'article L151-12 du code de l'urbanisme (règlement des zones A et N des bâtiments d'habitation existants qui peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes) un avis favorable.
- au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme pour les secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL),
 - stecal Ap1 – Etablissements Le Couguec : avis favorable,
 - stecal Ap2 – Ap2 Dolmen : avis favorable sous réserve de présenter le stecal et le projet envisagé,
 - stecal AL1 – le gîte Kerprovost : avis favorable,
 - stecal AL1 – le gîte Magourin : avis favorable,
 - stecal AL2 – le Ganguis : avis favorable sous réserve de limiter l'extension à une centaine de mètres, accolée à l'existant,
 - stecal Nc – Kerjeanne : avis favorable,
 - stecal Nc – Aldi : avis favorable sous réserve d'intégrer la totalité de l'emprise du bâtiment existant ainsi que le parking,
 - stecal Ni – déchetterie. Une déchetterie peut être implantée en zone A ou N avec un règlement adapté.

La CDPENAF émet cet avis sans préjudice de l'application des autres législations en vigueur.

Cet avis est à joindre au dossier d'enquête publique.

Le préfet,

**Pour le Préfet, par délégation,
La secrétaire générale adjointe,**


Agnès CALLOU



**PRÉFET
DU MORBIHAN**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires et de la mer**

Vannes, le **26 NOV. 2025**

Service urbanisme, habitat et construction
Unité Urbanisme Opérationnel
Affaire suivie par : V. SIMON
Tél : 02 56 63 73 93
Mél : ddtm-sua-commission-des-sites@morbihan.gouv.fr

Le préfet
à
Monsieur le maire
34, rue du Général De Gaulle
56 550 BELZ

OBJET : Révision PLU – Classement/déclassement éléments boisés les plus significatifs – BELZ

REF: article L.121-27 du Code de l'Urbanisme

Vous m'avez adressé, pour examen par la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, le projet de révision de PLU en lien avec le classement/déclassement d'éléments boisés les plus significatifs sur votre commune, en application de l'article L. 121-27 du code de l'Urbanisme.

La CDNPS s'est réunie le 14 octobre 2025 et a émis un avis favorable au projet présenté.

Cet avis s'applique sans préjudice des autres réglementations en vigueur.

Le préfet

Pour le Préfet, par délégation,
Le secrétaire général,

Stéphane JARLÉGAND