

MODIFICATIONS APPORTEES AUX PIECES DU PLU

Février 2026

Ce document reprend les éléments des mémoires en réponse (PPA et commissaire enquêteur), annexés au PLU.

PROCÉDURE

Ajout de la délibération d'approbation validée par le préfet.

RAPPORT DE PRÉSENTATION TOME 1

P10 : les articles mentionnant l'évaluation environnementale ont été modifiés de R104- 8 à 10 à R104-11. L'article R.151-3 a été mis à jour dans sa version de 2021.

P23 : ajout de la znieff 1 lande tourbeuse de Kerorel

P42 à 44 : compléments sur les eaux usées

P49 : ajout de concentration pour différents polluants

P52-53 : ajout de deux pages sur les cartes de bruit et le PPBE

P56 : ajout de la localisation du camping du moulin des oies

P57 : ajout d'une page sur le recul du trait de côte

P58 : ajout sur les espaces proches du rivage et la bande de 100 mètres

P62 : ajout de compléments sur les feux de forêt et mention du camping La pinède

P93 : ajout d'une page sur les mégalithes

P94 : ajout d'une page sur les ZPPA

P105 : ajout de compléments sur le village de Crubelz

P108 : ajout de cartes sur les critères pour les espaces proches du rivage

P119 à 121 : amélioration de la justification de consommation d'ENAF

P125 : ajout de compléments pour préciser la méthodologie de la capacité de densification

P156 : ajout de compléments sur les sites mégalithiques

RAPPORT DE PRÉSENTATION TOME 2

P8 à 14 – 18 : correction du pourcentage de scénario démographique, à 1% dans le PADD

P15 : amélioration de la justification de consommation d'ENAF

P19 - 21 : actualisation du nombre d'hectares

P23 à 26 – 30 – 31 – 41 à 44 : mise en cohérence suite aux modifications du règlement

P33 : suppression de l'OAP Kerclément

P34 : modification de la carte pour supprimer l'OAP Kerclément

P40 : modification de la justification du zonage Ac

P43 – 47 : ajout du secteur Ni dans les justifications du zonage

P48 : actualisation suite aux rajouts d'EBC (carte de la DDTM)

P49 : modification de la taille des zones humides

P50 : précision sur la cartographie des cours d'eau qui provient des services de l'état et modification du nombre de petits patrimoines

P52 : modification du nombre de bâtiments susceptibles de changer de destination

P53 : actualisation des ER

P54 : ajout d'une carte des ER

P64 : suppression de la page sur l'OAP de Kerclément

P66 – 67 : actualisation des tableaux sur les OAP

P70 : suppression du paragraphe sur le droit de préemption commercial

P92 : compléments sur la prise en compte des espaces remarquables et de la Loi Littoral.

P95 : ajout de compléments pour les mesures sur les eaux usées

P99 : rajout d'éléments sur l'érosion du trait de côte

P100 : ajout d'une carte sur l'érosion du trait de côte

P101 à 128 : modification des OAP

P125-126 : suppression de l'OAP Kerclément

P101 – 128 : ajout de compléments sur les nuisances sonores dans les OAP

P132 : intégration d'une page sur les STECAL et suppression du paragraphe sur le STECAL Ni

P142 : ajout d'une mesure de suivi sur la réduction de la consommation d'énergie et modification de la mesure de suivi sur les liaisons douces pour la rendre applicable

P143 : ajout d'une mesure de suivi sur la consommation d'ENAF

Actualisation du résumé technique

PADD

P9 : mention des nuisances sonores et mention des ENAF

P13 : Mention de la qualité de l'air

OAP

OAP sectorielles :

- Précision sur le fait que les voies de desserte sont indiquées à titre indicatif
- P6 : modification de la définition des OAP pour mise en cohérence avec le règlement
- P7 : ajout de définitions
- P13 : modification de la carte suite à la suppression de l'OAP Kerclément
- P14 : ajout d'une mention permettant la mise à disposition temporaire du secteur sud pour utilisation agricole
- P17 : l'emplacement des points de vue et photos a été retravaillé
- P18 : modification de l'intitulé pour l'épaisseur paysagère qui n'est pas placée uniquement pour son rôle de gestion des eaux pluviales, son emplacement à l'ouest n'est donc pas problématique
- P23 : l'OAP a été découpée en 3 phases et du logement a été intégré suite à la suppression de l'OAP de Kerclément et de la réduction sur l'OAP de Manegroven secteur est
- P23 : mention d'implanter les espaces de stockage à l'arrière des bâtiments
- P23 : ajout d'une mention pour que les activités prennent en compte les nuisances
- P47 : rajout de la zone humide dans la distance de recul
- P59 : Le boisement au sud a été retiré et la haie au sud a été prolongée vers l'ouest
- P67 : modification de la densité
- P67 : ajout d'une précision sur les déplacements dans les espaces publics qui sont indiqués à titre indicatif
- P70-71 : mise à jour des tableaux des échéanciers

OAP TVB :

- P6 : mention des arrêtés concernant les EEE
- P7 : ajout d'une page sur la trame noire
- P9 : précision sur l'importance de ne pas construire au niveau des axes de ruissellements
- P10 : ajout d'une page sur les corridors écologiques et le secteur des 4 chemins
- P11 : modification de la phrase sur la compensation après abattage de haie

- P23 : ajout d'une phrase sur la remise à ciel ouvert des cours d'eau busés
- Ajout de 4 fiches techniques : perméabiliser les espaces urbains, arbres, bocage, zones humides

RÈGLEMENT GRAPHIQUE

Modification de la légende de la zone UBb, afin de mettre en cohérence les deux règlements.

Modification de la symbologie des zonages U1a et U1b pour plus de lisibilité

Modification de l'erreur de zonage au règlement graphique des parcelles hors OAP11 à intégrer à la zone Uc et non 1AU

Suppression des espaces boisés sur des parcelles non boisées (C595, C1269, C404, C407)

Passage de la parcelle F679 de UBb à U1c

L'OAP 8 a été sorti du périmètre de centralité

Correction sur des erreurs de zonage avec des parcelles passées en Na au lieu de Aa

Suppression de la haie présente sur la parcelle F0122, car il s'agit d'une erreur, il n'y a pas de haie sur cette parcelle

Modification du STECAL Nc – Aldi et AL2 – le ganguis, conformément à la CDPENAF

Ajout dans la légende des OAP qu'il y a également une servitude de résidence principale

Les symbologies des murets, des haies, des OAP et du zonage ont été retravaillées

Ajout de bâtiments susceptibles de changer de destination (n°23, 24, 25 et 26)

Ajout de haies protégées au titre de la loi paysage, suite à l'envoi de Breizh bocage

Ajout d'EBC suite aux cartes de la DDTM

Suppression du mégalithe Alignement du Petit-Niheu

RÈGLEMENT LITTÉRAL

P11-12 : modifications des règles provenant du code du patrimoine

P13 : modification des délégations pour les droits de préemption urbain et suppression du droit de préemption commercial

P14 : suppression des articles sur la caducité des règles d'urbanisme et sur la cristallisation des dispositions

P15-16 : suppression des paragraphes sur la loi Barnier

Révision générale du PLU de la commune de BELZ

P14 : modifications des implantations des constructions par rapport aux routes départementales

P14 : précision sur les habitations situées au sein du classement sonore

P15 : précision sur les constructions non soumises à la loi Littoral

P16 : ajout des arrêtés pour la SPPL

P20 – 52 : ajout du risque de remontée de nappes

P24 : modification des arrêtés pour le risque incendie

P36 : intégration d'une marge de recul de 3 mètres autour des haies et modification des règles de compensation des haies, boisements et arbres remarquables

P37 : modification de la protection des zones humides

P37 : ajout des exceptions du SAGE

P38 : Mention rajoutée pour la protection des zones humides : « Toute zone humide, même non cartographiée, est protégée par le SAGE. ». Suppression de l'obligation d'avis favorable des syndicats de bassin versant

P39 : précisions sur la cartographie des cours d'eau

P40 : déplacement du paragraphe sur les travaux sur les bâtiments patrimoniaux dans la partie sur les bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial

P42 : précision sur les logements au sein du linéaire commercial

P42 : précisions sur les commerces concernés par le périmètre de centralité commerciale

P43 : modification du paragraphe sur les galeries commerciales afin d'intégrer les dispositions du Scot

P44 : correction d'autorisation d'extension des commerces existants sur la durée d'application du SCoT et non pas de celle du PLU et ajout d'une disposition du SCoT pour les constructions commerciales de plus de 300 m²

P45 – 46 : suppression des emplacements réservés n°19, 20, 46, 47 et 48.

P47 : modification de la définition des OAP

P49 : le paragraphe sur la reconstruction à l'identique a été déplacé dans la partie utilisations et occupations du sol et l'article expliquant cette réglementation a été rappelé.

P49 : ajout d'un paragraphe sur les modalités de calcul de la mixité sociale

P50 : suppression de la distance de recul des implantations dans la partie applicable à l'ensemble des zones

P50 : précision que les dérogations en limites séparatives sont valables aussi en limites de voies et suppression de certaines dérogations non adaptées

Révision générale du PLU de la commune de BELZ

P51 : mention des dispositions de l'article R.111-27

P52 : ajout d'un paragraphe sur les espaces paysagers communs

P52 : précision sur l'interdiction des piscines qui est valable également en zones naturelles

P52 : modification des règles sur les façades pour qu'elles soient valables pour toutes les constructions

P53 : modification de la règle sur les ouvertures et ouvrages en saillie

P55 : ajout des grillages non doublés de végétation dans les clôtures autorisées en limites séparatives

P55 : suppression de la mention à l'article L151-28 du code de l'urbanisme

P55 : autorisation des panneaux photovoltaïques au sol

P56 : ajout d'un paragraphe revêtements de sols dans les dispositions applicables à l'ensemble des zones

P57 : renvoie à l'annexe 2 pour les espèces végétales à planter

P57 : ajout d'un article sur les espèces exotiques envahissantes

P57 : déplacement de la phrase sur la présence d'arbres sur les parkings de moins de 1 500m² dans la partie stationnement (anciennement dans la partie plantation)

P58 : déplacement des paragraphes sur les aires de stationnement dans la partie stationnement des dispositions applicables à l'ensemble des zones et simplification de l'article en faisant un renvoi à l'annexe 7

P58 : ajout d'une précision sur les stationnements dans le périmètre de centralité commerciale

P59 : suppression d'une phrase restée par erreur

P59 : modification des règles de stationnements liées aux interventions sur le bâti existant

P62 : ajout des commerces et services dans les règles des stationnements de vélo

P62 à 65 : ajout des règles liées au règlement départemental de voirie

P64 : modifications des règles pour l'assainissement des projets de construction et rajout d'une obligation de capacité suffisante des réseaux d'assainissement pour ouvrir à l'urbanisation de nouveaux secteurs

P64 : ajout d'exemples pour les mesures compensatrices des superficies imperméables

P64 : ajout d'une mention sur le matériel hydro-économe et sur les dispositifs de récupération des eaux pour toute construction nouvelle

P65 : intégration d'un paragraphe sur la réutilisation des EICH

P66 – 76 – 84 – 122 – 125 : ajout d'une servitude de résidence principale

Révision générale du PLU de la commune de BELZ

P70 – 78 – 86 – 94 – 101 : suppression de la mention sur les changements de destination dans les activités autorisées sous conditions, car les changements de destination sont autorisés dès lors qu'ils respectent la destination de la zone.

P70 – 78 – 94 : suppression de la mention de l'arrêté du 3 mai 2018, déjà mentionné en dispositions générales

P70 – 79 : déplacements des nouveaux commerces des interdictions vers « autorisés sous conditions »

P71 – 79 – 87 – 117 – 124 – 126 : renvoi vers les dispositions générales pour la mixité fonctionnelle

P72 : suppression de la phrase sur la Loi littorale et les hauteurs, qui est contraignante pour les projets et non fondée juridiquement

P74 – 82 – 89 – 97 – 103 – 110 – 118 : renvoi vers les dispositions applicables à l'ensemble des zones pour le revêtement des sols

P75 – 83 – 90 – 98 – 104 – 111 – 119 : ajout de compléments pour le CBS

P79 – 94 – 159 – 167 : rajout d'une phrase pour les équipements d'intérêt collectifs autorisés sous conditions

P85 : autorisation de la sous-destination artisanat et commerce de détail sans condition en zone UC

P96 : limitation des annexes

P102 : suppression du paragraphe sur l'harmonisation des hauteurs, peu judicieux en zone UE

P114 : la sous-destination « artisanat et commerce de détail » est autorisée sans condition pour les sous-secteurs Uib, Uic et Uip.

P114 à 116 : remise en cohérence du tableau des sous-destinations avec les activités interdites et autorisées après

P116 : interdiction de changement de destination au niveau du linéaire commercial

P116 : autorisation de la construction d'entrepôts en zone Uia

P116 : précision des conditions pour les activités artisanales en zone Uia

P116 : précision sur les conditions possibles en secteurs Uia

P116 : modifications des conditions en secteurs Uib pour mettre en cohérence avec le SCoT

P120 : le coefficient de biotope est abaissé à 15% et modification de la règle des surfaces écoaménageables pour les aires de stationnement

P123 – 126 : ajout de conditions pour réaliser des constructions dans les OAP

P126 : ajout de compléments pour éviter les nuisances des activités commerciales

P129 - 131 : précision sur la définition de la zone Ab

Révision générale du PLU de la commune de BELZ

P130 : modification des sous-destinations pour mettre en cohérence avec les conditions

P139 : modifications des aménagements possibles en secteurs aquacoles

P140 : précisions sur les bassins

P141 : ajout de dispositions sur la qualité paysagère

P144 : modification de la définition des secteurs Ap et Al

P145 : pour le sous-secteur Ap, autorisation sous condition de la sous-destination industrie

P146-147 : suppression du mot construction, car les constructions ne sont pas autorisées dans des secteurs en discontinuité d'urbanisation

P146 : suppression de la limite à une construction par unité foncière pour les zones AL1 et AL2 et réduction de l'emprise au sol autorisée pour les constructions touristiques en zone AL2

P148 : suppression des règles pour les constructions à usage d'habitation

P152 : suppression des extensions et des changements de destination en zonage Nds

P153 : suppression des renvois aux dispositions générales pour certains articles, car les projets soumis à autorisation dans cette zone sont soumis à autorisation de la CDNPS

P159 : modification des règles sur les constructions agricoles et les changements de destination, pour une meilleure cohérence avec la loi littorale

P169 : suppression de l'article sur les installations photovoltaïques afin d'être en cohérence avec l'article NL1 qui interdit des panneaux photovoltaïques

Reprise des hauteurs des constructions principales, des extensions et des annexes pour mettre en cohérence le règlement littéral

Annexes :

- Changement de destination :
 - o Ajout de 3 bâtiments susceptibles de changer de destination
 - o Modification du numéro de la parcelle pour le bâtiment n°7
- Lexique :
 - o Suppression de la définition de coupure d'urbanisation
 - o Modification des définitions sur le logement social
 - o Modification de la définition d'une annexe pour faciliter le travail du service instructeur
 - o Modification de la définition de changement de destination qui ne doit pas être d'ordre réglementaire
 - o Ajout de la définition de logement aidé, de toiture-terrasse et de toiture à faible pente
- Suppression de l'annexe 13 : droit de préemption urbain pour l'intégrer dans les annexes du PLU

Révision générale du PLU de la commune de BELZ

- Suppression de l'annexe 14 : il n'y a pas de droit de préemption commercial sur la commune
- Suppression des annexes 11 et 12 : intégration des ZPPA et des ENS dans les annexes du Plu plutôt que dans celles du règlement

Annexes

Liste des SUP :

- Ajout de la SUP T7
- Suppression de la servitude de résidence principale
- Modification de la SUP EL9

Plan des SUP : actualisation du tracé de la SUP EL9

Ajout d'annexes :

- Schéma directeur de gestion des eaux pluviales et carte du zonage d'assainissement des eaux pluviales
- Rapport classement des boisements et haies
- Carte des résultats des inventaires des zones humides validés par la CLE + Inventaire des zones humides sur les zones d'OAP
- Guide du SAGE
- Carte des ENS
- Carte des périmètres des biens inscrits au patrimoine mondial et de leur zone tampon (paysages mégalithiques)
- Classement sonore des infrastructures de transport terrestre
- Carte de projection du trait de côte dans le Morbihan et Notice explicative
- Note d'enjeux de l'OAP 8
- Liste des arbres remarquables
- Arrêtés Obligations Légales de Défrichement
- Fiche récapitulative du secteur d'information sur les sols (SIS) au titre de l'ancienne décharge de Parc er Hoet
- Avis des PPA
- Mémoire en réponse aux avis PPA
- Avis du commissaire enquêteur
- Carte des ZPPA
- Modifications après arrêt (ce document)

Ajout des délibérations de :

- Instauration du permis de démolir
- Déclaration préalable à l'édification d'une clôture
- Servitude de résidence principale
- Droit de préemption urbain sur les zones U et AU