



PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Débattu en conseil municipal le 11/12/2023

Belz



— PRIGENT & ASSOCIÉS, AGENCE DE RENNES —

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

Le **P**rojet d'**A**ménagement et de **D**éveloppement **D**urables (PADD) définit :

1° Les orientations générales des politiques d'**aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques** ;

2° Les orientations générales concernant l'**habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs**, retenues pour l'ensemble de la commune.

... Il fixe des **objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une **étude de densification des zones déjà urbanisées**, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la **capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches** et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.



Article L.151-5 du code de l'urbanisme

Le P.A.D.D du Plan Local d'Urbanisme de Belz s'articule autour de **6 grands axes** :

Axe 1

PRÉSERVER L'IDENTITÉ COMMUNALE

- Valoriser le patrimoine naturel et les paysages
- Valoriser le patrimoine bâti et garder le caractère identitaire des constructions à venir.

Axe 2

ASSURER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN COHÉRENT

- Poursuivre l'accueil de la population
- Répondre aux besoins de la population en termes de logements
- Poursuivre un urbanisme maîtrisé
- Limiter l'urbanisation des franges littorales

Axe 3

ENCOURAGER LES PRATIQUES DURABLES

- Limiter l'imperméabilisation des sols et améliorer la gestion des eaux pluviales
- Favoriser les économies d'énergie dans la construction et l'espace public
- Développer l'économie circulaire
- Limiter la vulnérabilité du territoire belzois

Le P.A.D.D du Plan Local d'Urbanisme de Belz s'articule autour de **6 grands axes** :

Axe 4

RENFORCER L'ANIMATION SOCIALE ET LA QUALITÉ DE VIE

- Renforcer la mixité sociale et générationnelle
- Accompagner le développement des secteurs d'habitat par l'implantation de commerces et de services dans le bourg
- Répondre aux besoins en termes d'équipements sportifs, culturels et de loisirs.
- Conforter une urbanisation favorable à l'accueil de la biodiversité

Axe 5

SOUTENIR LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

- Maintenir le commerce de proximité dans le centre bourg
- Accueillir de nouvelles activités économiques
- Promouvoir un tourisme respectueux de l'environnement
- Maintenir et promouvoir les activités conchyliques
- Préserver les activités agricoles

Axe 6

ORGANISER LES DÉPLACEMENTS

- Réduire la place de la voiture au profit des modes doux ou collectifs

1.1 VALORISER LE PATRIMOINE NATUREL ET LES PAYSAGES

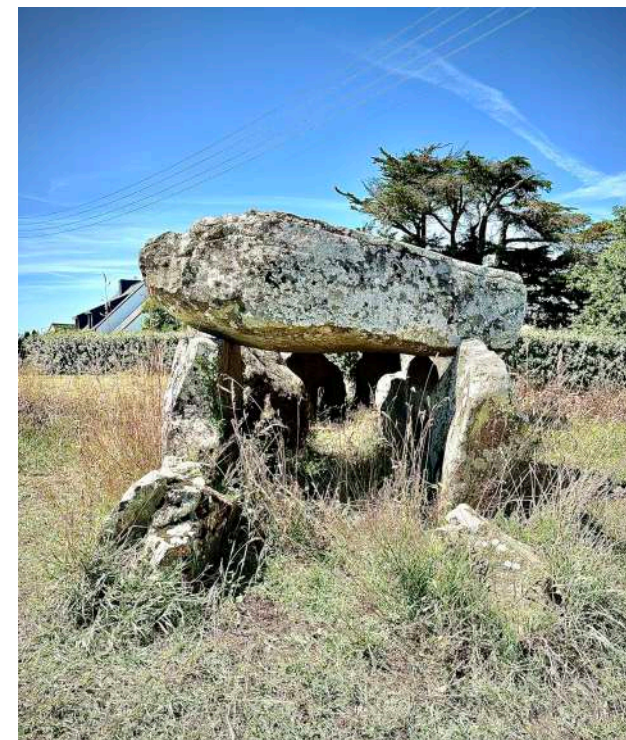
La commune de Belz est reconnue pour la richesse de son **patrimoine maritime, naturel et ses paysages agricoles**. Ces espaces participent au réseau de la **trame verte et bleue** qu'il convient de préserver et de gérer. Il s'agit de :

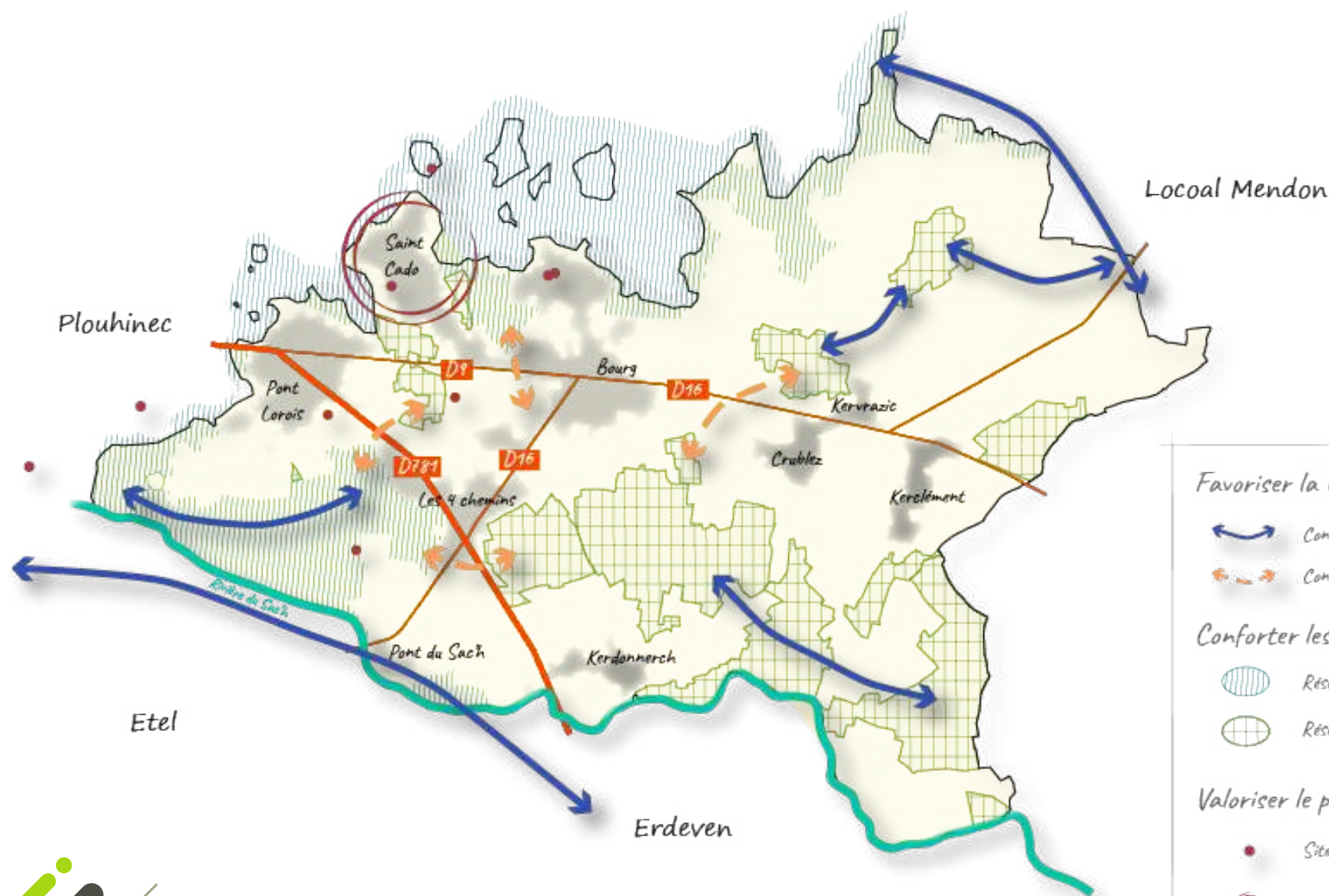
- **Valoriser et protéger les grands espaces naturels et les réservoirs de biodiversité** faisant l'objet d'une reconnaissance nationale voire internationale pour leur richesse écologique ou paysagère (le site Natura 2000 Ria d'Etel, les 3 Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique Estuaire de la rivière d'Etel, de l'Île de Riec'h, de la Lande des Quatre chemins et les 2 arrêtés de protection biotope les Quatre Chemins et le parc à Asphodèles de la Lande...).
- **Conforter et renforcer les corridors écologiques** avec la protection :
 - de l'ensemble du réseau bocager et des murets
 - des zones boisées à forte valeur paysagère
 - des fonds de vallons, des abords des cours d'eau et des zones humides
- **Favoriser la biodiversité** en restaurant quand c'est possible les continuités écologiques par la plantation de haies. En milieu urbain, le recours aux espèces végétales locales et à la gestion différenciée pour les espaces verts communaux sera à privilégier. Dans les nouveaux quartiers, l'accès à la nature devra être facilité (cheminement piéton, coulée verte...).



1.2 VALORISER LE PATRIMOINE BÂTI ET GARDER LE CARACTÈRE IDENTITAIRE DES CONSTRUCTIONS À VENIR

- **Valoriser le patrimoine mégalithique** en anticipant sur les conditions du classement au patrimoine mondial de l'UNESCO.
- **Mettre en valeur les sites patrimoniaux** notamment le site de St Cado, avec la création d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR).
- **Identifier les secteurs de protection architecturale** où l'aspect des constructions sera encadré pour garantir le maintien de la qualité architecturale.
- **Repérer et préserver les bâtiments présentant une qualité architecturale** à conserver.
- **Identifier et mettre en valeur le petit patrimoine**, pour sa conservation et sa valorisation.
- **Permettre le changement de destination de certains bâtiments agricoles**, situés en zones agricole et naturelle, en habitation ou en hébergement touristique dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- **Privilégier une architecture aux caractéristiques locales** (volume parallélépipédique, toiture à deux pans, teinte...) et **des aménagements urbains cohérents avec l'existant**.





Favoriser la biodiversité

- Continuités écologiques à préserver et à renforcer
- Continuités écologiques à restaurer

Conforter les corridors écologiques

- Réservoirs de biodiversité
- Réservoirs de biodiversité complémentaires

Valoriser le patrimoine bâti

- Sites de mégalithes
- Mise en valeur des sites patrimoniaux

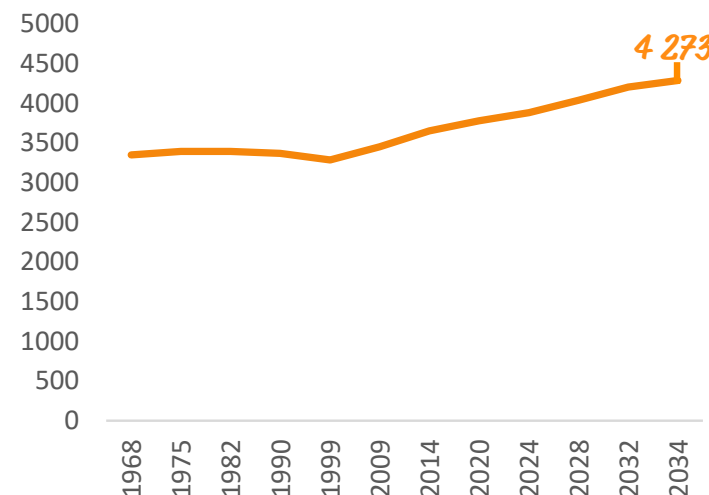
2.1 POURSUIVRE L'ACCUEIL DE POPULATION

- **Accompagner le développement de la commune et l'accueil de nouvelles populations** en anticipant une **croissance démographique de 1%/an** sur la prochaine décennie, soit une population de **4 273 habitants** à horizon 2034.
- **Maintenir une croissance régulière de la population** en assurant une mixité générationnelle par l'accueil de jeunes ménages.

2.2 RÉPONDRE AUX BESOINS DE LA POPULATION EN TERME DE LOGEMENTS

- **Proposer un parcours résidentiel aux habitants en produisant ou réhabilitant 221 logements d'ici 2034**, soit en moyenne 22 logements par an.
- **Exploiter le potentiel d'espaces non bâtis (5,4 hectares)** à l'intérieur des zones agglomérées en y accueillant la moitié des logements projetés.
- **Répartir la construction de nouveaux logements sur le territoire communal au sein de :**
 - le bourg et sa périphérie,
 - Saint Cado,
 - les 4 Chemins,
 - Kerdonnerch,
 - ... l'enveloppe urbaine bâti.

EVOLUTION DE LA POPULATION



- **Permettre un parcours résidentiel sur Belz :**
 - Favoriser la **production de logements à vocation sociale et des logements en accession à la propriété et en locatif** dans les nouvelles opérations.
 - Proposer une **offre de logements pour personnes âgées autonomes** à proximité des commerces, services et équipements.



2.3 POURSUIVRE UN URBANISME MAÎTRISÉ

Modérer la consommation d'espace à vocation d'habitat, d'équipement et de tourisme à hauteur de **10 hectares à l'horizon 2034**.

Poursuivre **UN URBANISME MAÎTRISÉ** veillant à :

- **Limiter la consommation des espaces agricoles et naturels** par une urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine (dent creuse et renouvellement urbain).
- **Répartir les nouvelles constructions** à proximité des services, commerces et accès aux transports en commun.
- Préserver les **espaces sensibles**.
- **Intégrer dans les nouvelles opérations des espaces collectifs de proximité** (aires de jeu, lieu de détente et de convivialité).
- Développer **de nouvelles formes urbaines d'habitat** tout en veillant au maintien de l'intimité et du confort de chacun.

- Organiser **une densité différenciée** selon les secteurs et en privilégiant la densification à l'extension.

- Permettre des **opérations plus denses dans les îlots stratégiques du bourg** et sa périphérie.
- Respecter une **densité moyenne de 27 logements à l'hectare pour les opérations en extension** sur la commune, conformément aux documents supra-communaux.

Exemples d'opérations d'aménagement :



Tact architectes, association "Résidence Le Verger" (maître d'ouvrage)- © S. Chalmeau



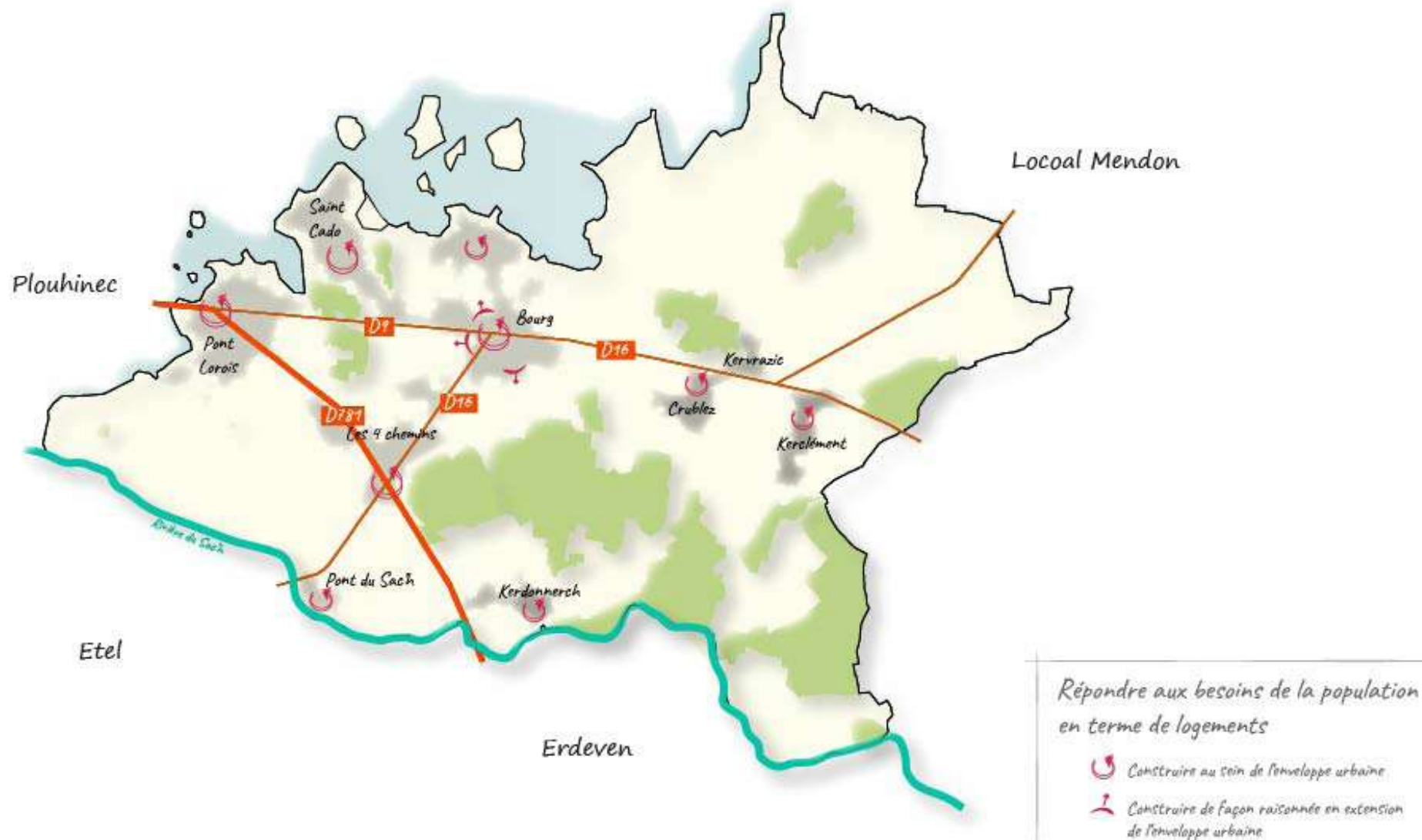
Guillaume r millien (sarl d'architecture) "L'Eco-cité la Garenne"

2.4 LIMITER L'URBANISATION DES FRANGES LITTORALES

Dans le respect des dispositions de la loi "Littoral" :

- Limiter l'urbanisation dans les espaces proches du rivage.
- Préserver les coupures d'urbanisation et notamment les cônes de vue sur la Ria.
- Préserver les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.





3.1 LIMITER L'IMPERMÉABILISATION DES SOLS ET AMÉLIORER LA GESTION DES LA RESSOURCE EN EAU

- **Renforcer la gestion durable des eaux pluviales :**
 - **favoriser l'infiltration des eaux pluviales au sein des projets d'urbanisme** (noue, lagunes, canaux..) et en imposant une gestion des eaux pluviales **à la parcelle**.
 - encourager la **réutilisation des eaux pluviales par les habitants pour divers usages domestiques**.
 - **limiter l'imperméabilisation des sols** en favorisant la végétalisation des parkings et en privilégiant les clôtures végétalisées...
- **Améliorer la gestion des eaux usées :**
 - **Adapter le développement de la commune en fonction des équipements d'eaux usées** et réduire les rejets polluants urbains.
 - **veiller à l'adéquation entre l'apport supplémentaire de population et la capacité de collecte et de traitement des effluents** (collectifs et individuelles).
- **Développer le territoire** en prenant en compte la **capacité d'alimentation du territoire en eau potable**.

Exemple de noue de gestion alternative des eaux pluviales



Exemple de parking végétalisé



3.2 FAVORISER LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE DANS LA CONSTRUCTION ET L'ESPACE PUBLIC

- Répondre aux enjeux énergétiques et climatiques exprimés dans le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) en termes de production énergétique locale.
 - Conserver une gestion différenciée de l'éclairage entre le bourg et les villages, entre été et hiver.
 - Favoriser la rénovation énergétique du bâti ancien, de l'habitat, des équipements public, etc...
 - Limiter les impacts en termes d'émissions de GES supplémentaires (logements passifs, biomatériaux, anticipation des mobilités douces...).
 - Intégrer dans les programmes d'équipements communaux, des projets de valorisation des énergies renouvelables.
 - Inciter à privilégier les constructions compactes tout en veillant au maintien de l'intimité et du confort de chacun.
 - Favoriser une orientation des habitations vers le sud.

3.3 DÉVELOPPER L'ÉCONOMIE CIRCULAIRE

- Réduire la production de déchets et les valoriser en priorité par le réemploi et le recyclage.
- Inciter le recours aux matériaux biosourcés et recyclés dans la construction.
- Encadrer le tri selectif en imposant un espace commun dans les programmes d'immeubles collectif.

3.4 LIMITER LA VULNÉRABILITÉ DU TERRITOIRE BELZOIS

- Prévenir, surveiller et réduire les pollutions atmosphériques (en travaillant sur les liaisons douces, les constructions...).
- Anticiper et limiter le développement de l'urbanisation dans les secteurs soumis aux aléas naturels (submersion marine, érosion du littoral...) et technologiques.

Exemple d'aire de compostage



4.1 RENFORCER LA MIXITÉ SOCIALE ET GÉNÉRATIONNELLE

- **Diversifier le parc de logements pour un parcours résidentiel complet** sur la commune.
- **Renforcer le parc de logements aidés** : locatifs aidés et location/accession, bail BRS, en conformité avec le PLH.
- **Stabiliser la proportion de résidences secondaires.**
- Contenir la hausse des prix du foncier et de l'immobilier en engageant **une politique de constitution de réserves foncières**, via tout particulièrement le dispositif « AQTA Foncier ».
- **Poursuivre le développement économique sur la commune** pour contribuer au maintien d'une population permanente, d'une vie à l'année.
- **Favoriser l'accès aux technologies numériques pour tous.**

4.2 ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT DES SECTEURS D'HABITAT PAR LA PRÉSERVATION ET L'IMPLANTATION DE COMMERCES ET DE SERVICES DANS LE BOURG

4.3 RÉPONDRE AUX BESOINS EN TERMES D'ÉQUIPEMENTS SPORTIFS, CULTURELS ET DE LOISIRS.

- **Relocaliser des équipements sportifs, culturels et de loisirs à proximité du bourg.** Ces derniers devront être facilement accessibles depuis les établissements scolaires, le centre de loisirs et le bassin de vie et intégrés soigneusement à l'environnement paysager.



4.4. CONFORTER UNE URBANISATION FAVORABLE À L'ACCUEIL DE LA BIODIVERSITÉ

- Favoriser la biodiversité par une diversité des essences adaptées au climat local (arbres fruitiers, fleurs...) fin de permettre à chaque espèce de s'alimenter et d'accomplir leur cycle de vie.
- Privilégier les essences locales, non invasives, et prioriser les espèces qui s'adaptent au changement climatique.
- Permettre la libre circulation de la biodiversité au sein des espaces publics et privés (perméabilité des clôtures).
- Insister sur l'intégration paysagère des nouvelles opérations d'aménagement par le traitement des limites de l'opération et l'aménagement d'espaces verts sur les espaces publics ;
- Proposer des espaces verts productifs : éco pâturage, jardins partagés, vergers... ;
- Intégrer la trame bocagère dans les futurs projets.



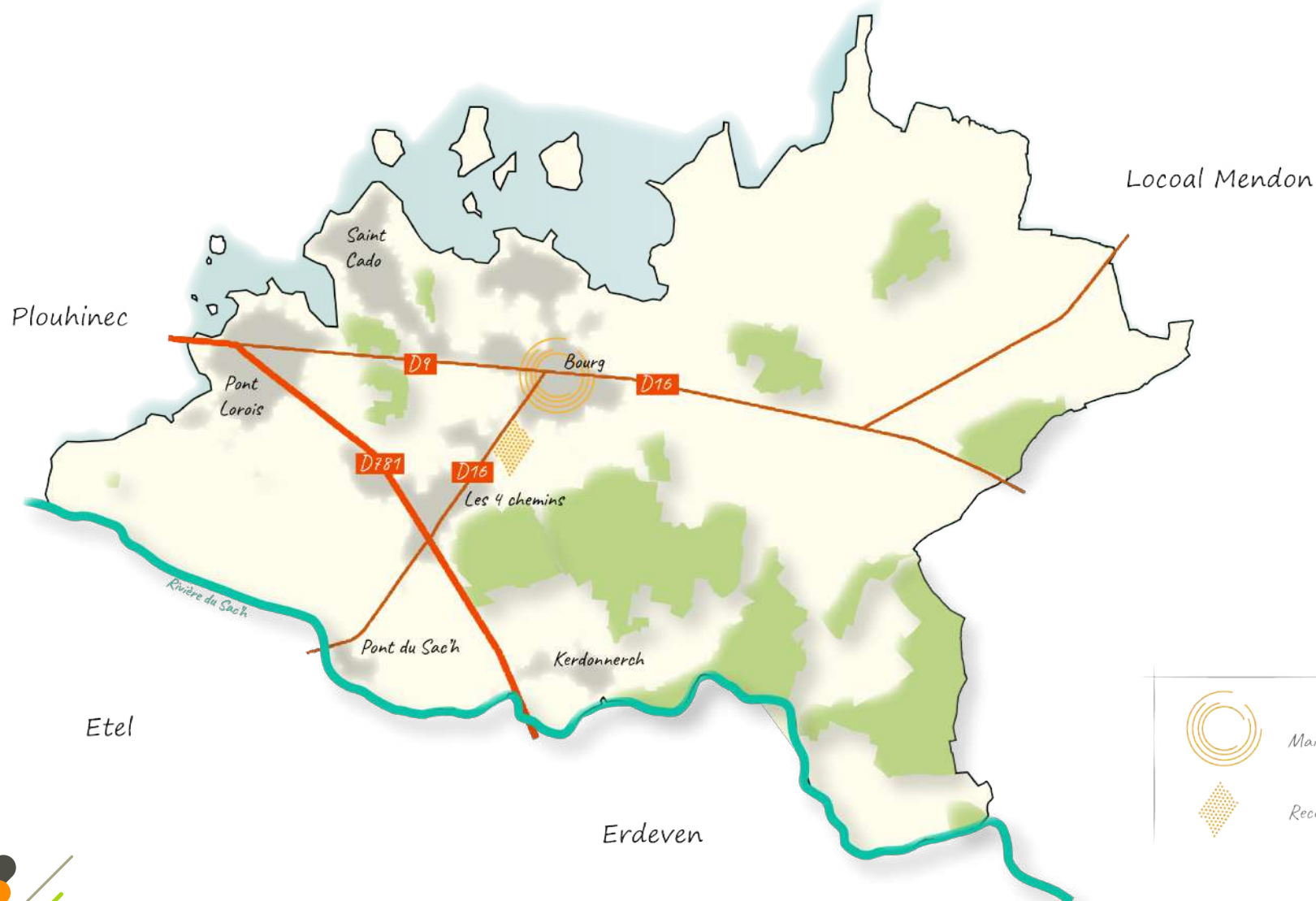
Exemple de clôture favorisant la biodiversité



Exemple de végétalisation diversifiée



Exemple d'espace vert productif



5.1 MAINTENIR LE COMMERCE DE PROXIMITÉ DANS LE CENTRE BOURG

- **Affirmer une centralité forte au centre du bourg** par le renforcement de l'offre de commerces et des équipements.
- **Protéger le commerce** par un linéaire interdisant le changement de destination.
- **Développer les réseaux des déplacements doux** pour inciter à l'usage des commerces locaux.
- **Disposer d'une offre en stationnement adaptée à l'activité commerciale,**



5.2 ACCUEILLIR DE NOUVELLES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

- **Lutter contre la dispersion commerciale de proximité** (commerces de bouche...) pour conforter le dynamisme du bourg.
- **Favoriser l'installation des activités compatibles avec l'habitat** dans le tissu urbain.
- **Poursuivre la commercialisation de la zone d'activités commerciales du Suroît (ZACOM).**
- **Poursuivre l'optimisation foncière de la zone d'activités de la Ria d'Etel.**
- **Permettre le développement des activités existantes dans la commune et notamment en zones agricole et naturelle** par la délimitation des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) sans impact sur l'activité agricole.

5.3 PROMOUVOIR UN TOURISME RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT

- **Mettre en valeur les sites emblématiques de la commune** et poursuivre notamment l'aménagement de St Cado, site patrimonial remarquable (SPR) et identitaire de la commune.
- **Encourager et valoriser les activités de tourisme**, notamment celles tournées vers le nautisme dans le respect environnemental de la rivière d'Etel.
- **Développer les liaisons douces tant pour la randonnée que pour les déplacements** depuis les hébergements vers les principaux sites ou lieux d'intérêt touristique.
- **Mettre en place des actions vers un tourisme durable** : préservation milieu naturel, actions de sensibilisation à la préservation des espèces (pêche à pied, flore, algues...), qualité des eaux de baignade,...
- **Améliorer l'accueil de la population touristique** en maîtrisant l'offre en hébergement touristique.
- **Lutter contre le camping-caravaning sauvage.**



5.4 MAINTENIR ET PROMOUVOIR LES ACTIVITÉS CONCHYLICOLES

- **Veiller à la qualité de l'eau pour préserver le potentiel de production conchylicole sur le long terme** : maîtrise des rejets d'eau pluviale, développement urbain phasé sur les capacités des réseaux et équipements épuratoires, préservation des zones humides et des cours d'eau...
- **Protéger les activités conchylicoles** en interdisant les changements de destination.
- **Lutter contre la déshérence des concessions.**



5.5 PRÉSERVER LES ACTIVITÉS AGRICOLES

- **Soutenir les projets des activités agricoles** en leur permettant de se développer et de se diversifier (vente-directe, accueil à la ferme...).
- **Gérer la cohabitation entre les bâtiments agricoles, notamment d'élevage, et l'habitat non agricole** (pérennité et évolution des exploitations, écrins paysagers,...).
- **Permettre l'installation de nouvelles exploitations**, notamment celles tournées vers une agriculture raisonnée, biologique, l'agrotourisme...



6.1 RÉDUIRE LA PLACE DE LA VOITURE AU PROFIT DES MODES DOUX OU COLLECTIFS

Les accès à Belz

- Favoriser l'accès aux commerces, aux services et aux sites patrimoniaux.
- Programmer la mise en accessibilité des espaces extérieurs et des services aux Personnes à Mobilité Réduite.
- Rendre plus qualitative et végétalisée l'entrée du bourg.

Les liaisons douces

- Développer les modes de déplacements doux (vélos, piétons, équestre...) de manière à connecter les tronçons existants en cohérence avec le schéma cyclable défini à l'échelle intercommunale.
- Dimensionner plus largement les espaces dédiés aux déplacements doux par la réalisation de voiries partagées.
- Systématiser les liaisons douces dans les quartiers existants et les nouvelles opérations d'aménagement.

La place de la voiture et le stationnement

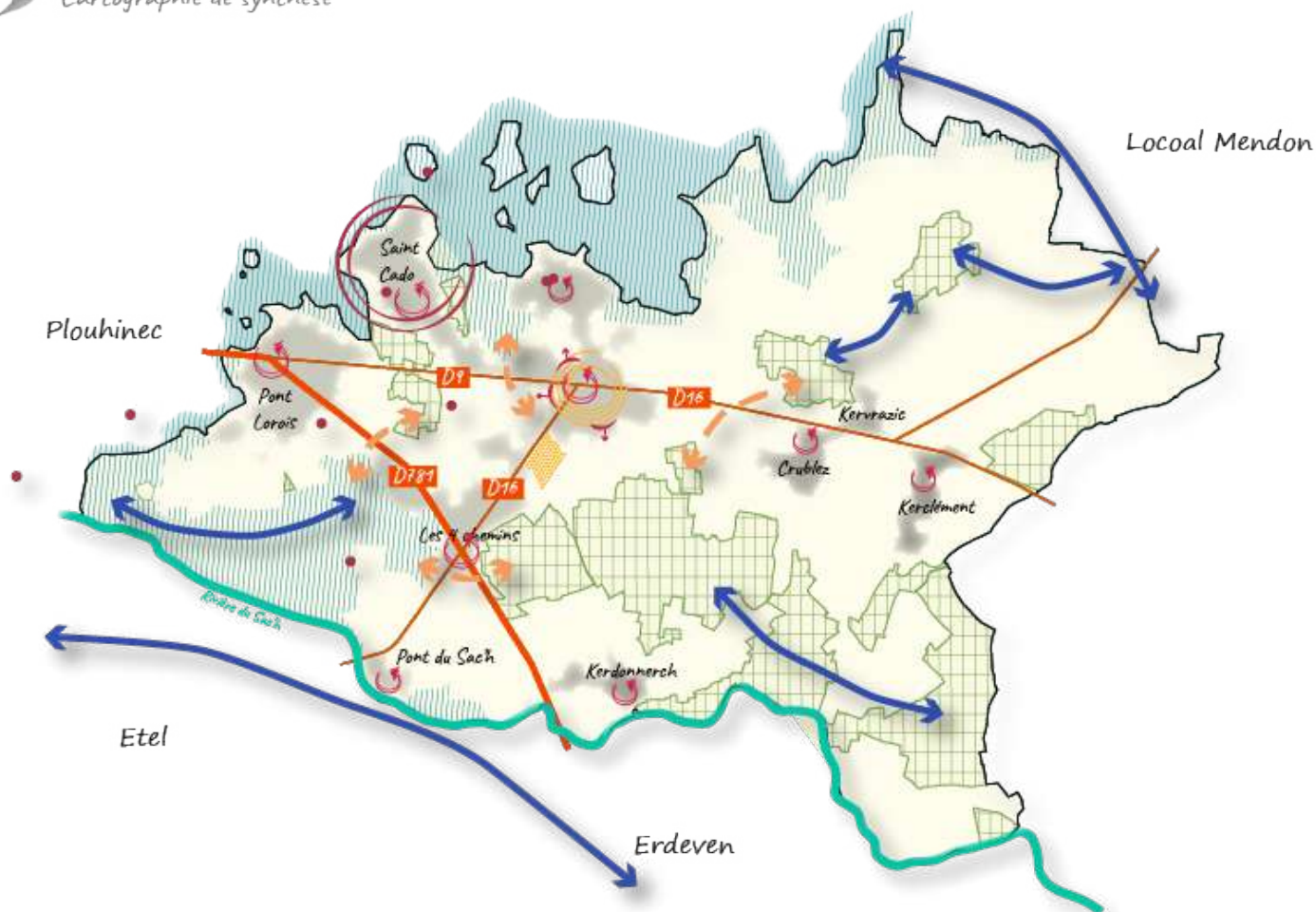
- Réaliser une véritable trame viaire, en calibrant les voies par rapport au trafic et aux usages qu'elles sont amenées à supporter.
- Faciliter l'implantation des aires de covoiturage.
- Aménager des aires de stationnement paysager à proximité des sites touristiques.
- Adapter les besoins en stationnement.
- Réduire la place de la voiture au profit des modes doux ou collectifs.

Les transports collectifs

- Favoriser le développement des transports en commun avec des lignes, des horaires et des véhicules en adéquation avec les usages.



Cartographie de synthèse



Favoriser la biodiversité

- Continuités écologiques à préserver et à renforcer
- Continuités écologiques à restaurer

Conforter les corridors écologiques

- Réservoirs de biodiversité
- Réservoirs de biodiversité complémentaires

Valoriser le patrimoine bâti

- Identification de secteurs de protection architecturale
- Mise en valeur des sites patrimoniaux

Soutenir les activités économiques

- Maintenir le commerce de proximité
- Recentrer les équipements sportifs et de loisirs

Répondre aux besoins de la population en terme de logements

- Construire au sein de l'enveloppe urbaine
- Construire de façon raisonnée en extension de l'enveloppe urbaine