



Dossier arrêté le **1er juillet 2025**  
Dossier approuvé le **11 mars 2026**

## 2 - RAPPORT DE PRÉSENTATION

Tome 2



### Contactez la commune

Mairie de Belz  
36, rue Général de Gaulle  
56 550 Belz  
Tel: +33 (0)2 97 55 33 13  
[www.mairie-belz.fr](http://www.mairie-belz.fr)



## 6 - Justification des choix retenus

- 6-1 Présentation et justification des orientations du PADD
- 6-2 Déclinaison réglementaire du PADD
- 6-3 Justification du zonage et des sous-secteurs
- 6-4 Fondement des prescriptions graphiques
- 6-5 Justification des Orientations d'Aménagement et de Programmation
- 6-6 Les mesures complémentaires à la mise en œuvre du projet

## 7 - Les documents supra-communaux

- 7-1 Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays d'Auray (SCoT)
- 7-2 Le Plan Local de l'Habitat (PLH)
- 7-3 Le Schéma Directeur de l'Aménagement et de Gestion de l'Eau du Pays de Loire (SDAGE)
- 7-4 Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)

## 8 - Impacts potentiels et séquence ERC

- 8-1 Contexte réglementaire et méthodologie de travail
- 8-2 Évaluation environnementale du PADD et du règlement
- 8-3 Évaluation environnementale des secteurs de projet (OAP)
- 8-4 L'OAP Trame verte et bleue / continuités écologiques
- 8-5 Les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)

## 9 - Notice d'incidences Natura 2000

## 10 - Indicateurs de suivi du PLU

- 10-1 Indicateurs urbanistiques
- 10-2 Indicateurs environnementaux

## 11 - Résumé non technique

- 11-1 Contexte et cadre juridique de la procédure
- 11-2 Diagnostic du territoire
- 11-3 Projet communal
- 11-4 Articulation avec les documents supra-communaux
- 11-5 Incidences potentielles et mesures associées
- 11-6 Indicateurs de suivi

# RAPPORT DE PRÉSENTATION

## - TOME 2

---

6 - Justification des choix retenus

7 - Les documents supra-communaux

8 - Impacts potentiels et séquence ERC

9 - Notice d'incidences Natura 2000

10 - Indicateurs de suivi du PLU

11 - Résumé non technique

## Présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (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 énergies renouvelables, 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. (Article L151-5 du Code de l'Urbanisme)



## 6-1 Présentation et justification des orientations du PADD

Ce projet a été réfléchi pour les 10 prochaines années, soit à horizon 2034. Le PADD de BELZ a fait l'objet d'un débat en conseil municipal le 12 décembre 2023. Il 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

### 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 conchylicoles
- Préserver les activités agricoles

### Axe 6

#### ORGANISER LES DÉPLACEMENTS

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

## 6-1 Présentation et justification des orientations du PADD

### A. La justification des orientations par rapport aux dispositions législatives et réglementaires qui s'imposent au PLU

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU s'inscrit dans un cadre réglementaire précis et se nourrit de plusieurs documents-cadres dont les suivants :

**La loi ENE du 12 juillet 2010 (Grenelle II)** : la loi portant engagement national pour l'environnement (ENE) du 12 juillet 2010, constitue le second volet du Grenelle de l'environnement et fixe de nouvelles règles environnementales et de performance énergétique pour le bâtiment, les transports, l'urbanisme, l'eau, l'énergie...

**La Loi « ALUR » de 2014** : la loi pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové dite loi « ALUR », a été promulguée en mars 2014. Elle a profondément modifié le droit de l'urbanisme en modifiant notamment la structure du règlement. Parmi les dispositions de la loi Alur, une des plus impactantes pour le projet de PLU est la volonté affichée d'économiser l'espace et l'énergie :

- En luttant contre la régression des surfaces agricoles et naturelles, les collectivités devant fixer des objectifs chiffrés et mettre en place des indicateurs de consommation d'espace ;
- En luttant contre l'étalement urbain et la déperdition d'énergie ;
- En assurant une gestion économe des ressources et de l'espace ;
- En créant un lien entre densité et desserte par les transports en commun.

Le PLU et son PADD ont pris acte de ces objectifs nationaux pour les inscrire à l'échelle de son territoire.

**La Loi « Climat et Résilience » du 22 août 2021** : la loi impose l'inscription de la trajectoire « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN) dans les documents d'urbanisme en fixant l'objectif national de réduction de moitié de la consommation d'espace d'ici 2031, par rapport à la précédente décennie (2011-2021). Ces objectifs ont été pris en considération, notamment par l'objectif de modération de consommation d'espace.

**Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays d'Auray approuvé le 14 février 2014, puis modifié le 4 octobre 2019** : la Loi ENE du 12 juillet 2010 introduit le principe selon lequel les PLU doivent être compatibles avec le SCOT, qui lui-même intègre les orientations des documents de planification supérieurs (Sdage, Sage, charte PNR...). Ainsi, les objectifs du PADD ont été définis afin d'assurer la compatibilité avec le SCOT en vigueur (Cf « Partie 7 : les documents supra-communaux »).

**Le Plan Local de l'Habitat (PLH) 2023/2028 de la Communauté de commune de Auray Quiberon Terre Atlantique (AQTA), adopté en septembre 2023** : Le programme local de l'habitat (PLH) définit, pour 6 ans, les objectifs et les principes d'une politique locale de l'habitat, en prévoyant des orientations et des actions. Il est établi à l'échelle intercommunale et s'impose au PLU dans un rapport de compatibilité. Autrement dit, le PLU doit pouvoir permettre la réalisation des objectifs fixés dans le PLH. Les objectifs du PADD en matière d'habitat et d'aménagement répondent ainsi aux objectifs du PLH (Cf « **Partie 7 : les documents supra-communaux** »).

## B. Le choix d'un scénario démographique vertueux et durable

### 1. Le taux de croissance démographique projeté

Afin d'évaluer les besoins de la commune de Belz en termes d'équipement, d'activité, d'habitat, plusieurs scénarios démographiques ont été étudiés :

- Variation annuelle moyenne de la population de **BELZ entre 2014 et 2020 : +0,60 % par an**
- Croissance de population définie par le **SCOT sur la période 2014 - 2023 : +1,20 % par an**
- Croissance de population définie par le **PLH sur la période 2016 - 2022 : 1.60 % par an** équivalente aux tendances passées.

**Le 11 mai 2021**, le scénario de croissance à 1,2 % pour la période 2023-2033 avait d'abord été présenté en réunion PPA. Ce scénario se fonde sur l'objectif de croissance fixé par le SCOT, ainsi que sur les dernières tendances démographiques à l'échelle communale (période 2012 - 2017), intercommunale et départementale.

	2017	2023	2033	Population suppl en 10 ans	Besoin en logements THEORIQUE	Point mort	Besoin en logements REEL	Densité 27logts/ha	Densification	Extension
Evolution 2007-2017 population MORBIHAN 0,7%	3711	3893	4168	+281 hab	135 logts	+230 logts	365 logts	13.5 ha	7.4 ha	6.1 ha
Evolution 2007-2017 population BELZ 0,8%	3711	3893	4209	+322 hab	155 logts	+230 logts	385 logts	14.3 ha	7.4 ha	6.9 ha
Evolution 2007-2017 population AQTA 1%	3711	3893	4293	+407 hab	196 logts	+230 logts	426 logts	15.8 ha	7.4 ha	8.4 ha
Evolution 2012-2017 population BELZ 1,2%	3711	3893	4379	+492 hab	237 logts	+230 logts	467 logts	17.3 ha	7.4 ha	9.9 ha
Evolution (2016-2022) PLH 1,6%	3711	3893	4555	+669 hab	321 logts	+230 logts	552 logts	20.4 ha	7.4 ha	13 ha

Le **PLH 2023-2028, adopté en septembre 2023**, a retenu deux hypothèses de croissance **sur l'intercommunalité** :

- Au fil de l'eau : **+0,74 % par an**
- Projection INSEE adaptée à horizon 2028 : **+0,6 % par an**

**Le 2 octobre 2023**, le scénario de croissance présenté en réunion PPA a été revu à la baisse : **(+1% par an)** pour la période 2024 -2034, en s'appuyant sur les tendances démographiques observées durant la période 2014 - 2021 (+0,60% par an) et sans connaissance du nouveau PLH adopté juste avant le 29 septembre 2023. Le choix des élus repose donc sur les éléments suivants :

#### a) Analyser les tendances démographiques réelles

La variation annuelle moyenne enregistrée sur la dernière période 2015-2021 s'établit à seulement +0,50 % selon l'INSEE. Cette croissance demeure inférieure aux tendances référencées entre 2014 et 2020, ainsi qu'aux objectifs définis dans les documents d'urbanisme, notamment le PLH 2016-2022 et le SCOT. Par ailleurs, la tendance réelle se révèle plus modérée que le scénario présenté le 11 mai 2021 (+0,50 % contre +1,2 %) et en deçà des prévisions globales établies pour l'intercommunalité dans le dernier PLH 2023 - 2028 (+0,60 % à +0,74 %). Ces écarts justifient une révision des projections afin de garantir leur réalisme.

#### b) Prise en compte des spécificités locales

Bien que Belz soit en mesure de maintenir une croissance supérieure à celle de l'intercommunalité, le scénario retenu à +1 % par an :

- Se situe entre la croissance récente observée (+0,5 %) et les objectifs initiaux du SCOT (+1,2 %) .
- Permet **une planification équilibrée**, tenant compte des besoins en logements, équipements, et infrastructures sans surestimer les capacités d'accueil.

## 6-1 Présentation et justification des orientations du PADD

### c) Impact du dernier recensement démographique

Les données récentes publiées par l'INSEE, confirmant une croissance moyenne de +0,50% sur 2015-2021, ont incité à ajuster les projections. En se basant sur ces données, une hypothèse de **+1 % par an pour 2024-2034 apparaît comme un compromis réaliste** :

- Elle prend en compte un potentiel de légère accélération par rapport aux tendances actuelles grâce à des projets d'attractivité et d'aménagement.
- Elle reste prudente par rapport aux scénarios ambitieux du passé (+1,6 % par an entre 2014 - 2024 dans l'ancien PLU).

### d) Cohérence avec les objectifs territoriaux

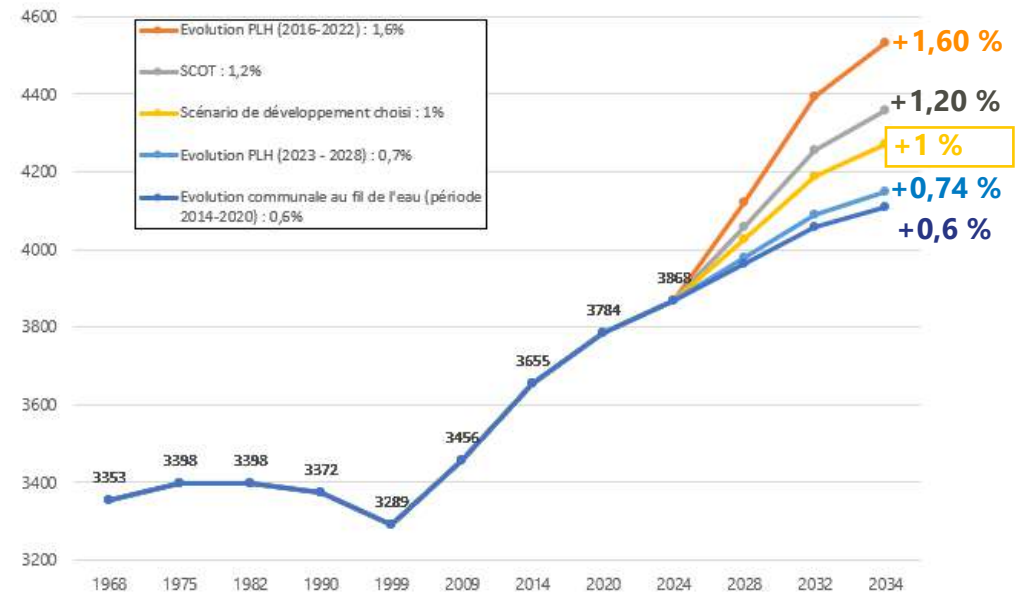
Une croissance modérée à +1 % par an est cohérente avec les orientations du SCOT et du PLH, tout en restant adaptée aux capacités réelles de la commune :

- Limitation de l'artificialisation des sols.
- Préservation des équilibres entre urbanisation et espaces naturels.
- Alignement avec les projections départementales et intercommunales.

Le scénario de croissance à +1 % par an pour la commune de Belz, repose sur :

- Une prise en compte **des tendances réelles (INSEE, +0,5 %) et des nouveaux logements produits entre 2021 et 2025.**
- Une volonté **de réalisme** et de prudence dans la planification démographique.
- Une adaptation aux objectifs régionaux (SCOT, PLH) tout en restant en phase avec **les besoins locaux** et les ressources disponibles.

Scénarios de l'évolution de la population communale



## 6-1 Présentation et justification des orientations du PADD

De plus, la décision de la commune de Belz d'adopter, le 2 octobre 2023, un scénario de croissance démographique de +1 % par an (supérieur aux projections du SCOT et du PLH) peut être justifiée par d'autres facteurs :

### 2. Justification du scénario de croissance démographique

#### a) Attractivité locale accrue

Belz bénéficie d'un cadre de vie attractif, avec un patrimoine naturel et culturel riche, susceptible d'attirer de nouveaux habitants. Des initiatives locales visant à dynamiser l'économie, le tourisme ou les services tendent à renforcer cette attractivité. **(cf. Tome 1 : 5-2 Les caractéristiques du parc de logement et 5-3 les caractéristiques de l'activité économique)**

#### b) Projets d'aménagement et d'infrastructures

La mise en œuvre de projets structurants, tels que le développement de la zone à vocation économique, la modernisation des infrastructures ou l'amélioration des services publics, peut anticiper une croissance démographique plus soutenue. **(cf. PADD)**

#### c) Dynamique migratrice positive

Une analyse des flux migratoires indique une tendance à l'installation de nouvelles populations (+1,60%), notamment des familles ou des actifs recherchant un environnement de vie agréable tout en restant à proximité des bassins d'emploi. **(cf. Tome 1 : 5-1 Les caractéristiques de la population)**

#### d) Volonté politique locale

Les élus locaux peuvent avoir exprimé une ambition de développement plus affirmée pour la commune, visant à renforcer son poids démographique et économique au sein de l'intercommunalité. Il y a également un enjeu de maintien des services et équipements nécessaires au dynamisme de la commune. **(cf. Tome 1 : 4 Organisation du territoire)**

#### e) Capacité d'accueil en logements

La commune dispose de réserves foncières et de programmes immobiliers en cours permettant d'accueillir une population croissante, justifiant ainsi une projection de croissance supérieure.

#### f) Effet de rattrapage

Les données de la période 2015-2021 peuvent être marquées par des fluctuations liées à des événements exceptionnels comme la crise sanitaire (COVID-19), qui a pu affecter la dynamique démographique. Après une période de croissance modérée, la commune anticipe une accélération démographique pour les dix prochaines années.

**En somme, ces éléments combinés peuvent expliquer pourquoi la commune de Belz prévoit une croissance démographique de +1 % par an, supérieure aux projections du SCOT et du PLH, en s'appuyant sur des dynamiques locales positives et des perspectives de développement favorables.**

## 6-1 Présentation et justification des orientations du PADD

Le tableau ci-après représente ces différents scénarios avec les besoins en logements générés par la croissance démographique et la configuration des ménages. Les scénarios ont été actualisés, avec les dernières données de l'INSEE disponibles, qui indiquent une population de 3 868 habitants en 2024. **Plusieurs éléments sont à prendre en compte :**

### 3. La taille des ménages projetée

Le PLH 2023-2028, adopté en septembre 2023, retient deux hypothèses :

- **Hypothèse « continuité » :** Une première hypothèse selon laquelle le desserrement des ménages suit la tendance observée sur la dernière période. Le nombre de personnes par ménage est passé de 2,17 personnes par ménage à 2,11 entre 2013 et 2018, soit une baisse du nombre de personnes par ménage de 0,56 %/an. En projetant cette tendance à horizon 2028, le nombre de personnes par ménage atteindrait **1,99**.
- **Hypothèse « desserrement accentué » :** Une seconde hypothèse selon laquelle le desserrement des ménages s'accroît du fait du vieillissement de la population et des décohabitations plus nombreuses et atteindrait alors **1,90 personne par ménage à horizon 2028**.

Justification du choix d'une taille moyenne des ménages projetée à 1,94 sur Belz pour la période 2024-2034

Malgré une taille moyenne des ménages passée de 1,99 à 1,93 entre 2015 et 2020, la commune de Belz projette une taille de 1,94 à l'horizon 2034. Ce choix repose sur plusieurs éléments :

#### a) Une tendance de long terme au desserrement des ménages, enregistrée sur la commune et à l'échelle nationale.

- La commune connaît une forte présence de personnes âgées et un déficit de jeunes adultes, ce qui favorisera un desserrement des ménages **plus rapide que la tendance régionale ou nationale**.

#### b) Une accélération probable du phénomène dû au vieillissement et aux décohabitations s'accumule.

- Le vieillissement entraîne une augmentation des ménages composés d'une seule personne, souvent liée au veuvage et à la perte d'autonomie progressive.
- Les décohabitations (séparations, départ des enfants, etc.) vont également accélérer la réduction du nombre de personnes par ménage.

#### c) Une prise en compte des hypothèses du PLH

- Le PLH prévoit des scénarios basés uniquement sur l'évolution du desserrement des ménages.
- La seconde hypothèse envisagée par le PLH, qui prévoit une accélération du desserrement en raison du vieillissement, correspond **au choix retenu** par la commune de Belz.
- **En anticipant une taille de ménage à 1,94, la commune adopte une approche prudente, qui permet de mieux dimensionner les besoins en logement.**

#### d) Un besoin d'anticipation en matière de logement, afin de garantir une offre adaptée aux évolutions démographiques.

**Ce choix permet ainsi à la commune de prévoir un urbanisme et une politique du logement cohérente avec les dynamiques de la population.**

## 6-1 Présentation et justification des orientations du PADD

### 4. Justification du nombre de logements à créer

En adoptant un scénario de croissance annuelle moyenne de **1 %** sur les 10 prochaines années, avec une taille de ménage à **1,94** et en tenant compte de **l'effet démographique (cf. Tome 1 : 5-1 Les caractéristiques de la population)**, il serait nécessaire de créer **209 nouveaux logements d'ici 2034**.

Ce scénario repose sur un taux de croissance légèrement supérieur aux tendances récentes, mais justifié par la dynamique locale. La baisse continue de la taille des ménages (1,94 en 2034) implique une demande accrue en logements, même pour une croissance démographique modérée. Il s'agit donc d'anticiper une évolution structurelle du peuplement pour répondre aux besoins d'accueil du territoire de nouveaux habitants dans un cadre maîtrisé.

#### Projet PLH 2023 - 2028

##### 2 hypothèses de scénario :

- Fil de l'eau +0,74% par an
- Projection INSEE adaptée à horizon 2028 : +0,60%

##### 2 hypothèses de taille des ménages :

- Hypothèse « continuité » : 1,99
- Hypothèse « desserrement accentué » : 1,90

Besoin en logements							
Scénarios		Population 2023 Source : recensement communal (INSEE)	Population 2024 (A)	Population 2034 (B)	Pop suppl (A-B=C)	Taille des ménages en 2034 (D)	Nombre de logements nécessaires (C/D = E)
1	Evolution PLH (2016-2022) : 1,6%	3 845	3 868	4 533	665	1,94	<b>343</b>
2	SCOT : 1,2%	3 845	3 868	4 358	490	1,94	<b>253</b>
3	Scénario de développement choisi : 1 %	3 845	3 868	4 273	405	1,94	<b>209</b>
4	Evolution PLH (2023 - 2028) : 0,7%	3 845	3 868	4 148	280	1,94	<b>144</b>
5	Evolution communale au fil de l'eau (période 2014-2020) : 0,6%	3 845	3 868	4 107	239	1,94	<b>123</b>

Pour déterminer la surface nécessaire à vocation d'habitat en extension, il a fallu d'abord étudier la **capacité de logements qu'offre la commune au sein de son enveloppe urbaine**. Au moyen d'une soustraction, et en fonction des résultats précédents (besoins en logements), le nombre de logements restant à produire déterminera la surface nécessaire à vocation d'habitat, en appliquant la densité de logements projetée.

La détermination du potentiel de **logements «diffus»** s'appuie sur les opérations des maîtres d'ouvrages individuels, non maîtrisés par la commune comptant plusieurs typologies. Les données suivantes ont été étudiées :

- **Logements vacants** : La vacance des logements est essentielle pour favoriser la rotation des ménages dans le parc privé, permettant ainsi de garantir la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc de logements. Il convient de rappeler que le nombre de logements vacants a été multiplié par trois depuis la fin des années 1970. En 2021, le parc comptait 7,5 % de logements vacants, contre 6,7 % en 2010. Ce taux est légèrement inférieur à la moyenne nationale, qui s'établit à 8,6 %. La commune continue de poursuivre l'objectif de réhabilitation des logements vacants et intègre cet objectif dans son scénario. Ainsi, il est envisagé que **23 logements vacants sur 207**, soient réhabilités au cours des 10 prochaines années. **La réhabilitation limitée** des logements vacants à Belz s'explique par une combinaison de facteurs économiques, juridiques, administratifs et liés au marché immobilier local.
- **Changements de destination** : Au total, 26 bâtiments ont été identifiés comme susceptibles de changer de destination. Cela signifie que ces bâtiments possèdent un potentiel de transformation en logements, mais sans certitude sur leur faisabilité ou leur opportunité. Les élus ont opté pour **un taux de réalisation de 33%**, ce taux repose sur des hypothèses raisonnables tenant compte des contraintes techniques, juridiques et économiques. En appliquant ce taux de réalisation de 33% aux 28 bâtiments identifiés, on obtient **9 logements** transformés sur la période de 10 ans. Cette estimation est cohérente avec des dynamiques similaires référencées dans d'autres territoires et permet de fixer un objectif atteignable pour la commune.
- **Logements en densification** : L'étude de densification a permis de recenser **5,6 hectares** situés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, c'est-à-dire des terrains déjà urbanisés ou constructibles. Ces surfaces peuvent accueillir de nouveaux logements sans étendre l'urbanisation sur des espaces naturels ou agricoles, favorisant ainsi un développement urbain plus durable. Une densité de 21 logements par hectare a été retenue. Ce chiffre est basé sur les pratiques urbanistiques courantes pour une densification modérée, en adéquation avec le contexte local. Il reflète un équilibre entre :
  - Une utilisation efficace de l'espace urbain.
  - La préservation de la qualité de vie des habitants.
  - Les infrastructures existantes, telles que les réseaux routiers, d'eau, et d'électricité.

En appliquant cette densité aux 5,6 hectares disponibles et en supposant une réalisation à 50%, le potentiel constructible en densification s'élève à **86 logements**.

- Le **potentiel de logements en extension** correspond au nombre de logements restants. Soit  $209 - 23 - 9 - 86 = 91$  logements.

## 6-1 Présentation et justification des orientations du PADD

### SCOT à l'horizon 2030, objectifs pour le pôle Belz - Etel

- 1 750 logements à produire entre 2024 et 2029, soit 109 par an.
- 50% des nouveaux logements à produire dans le tissu urbain
- Une densité moyenne de 27 logt/ha à respecter en extension
- Une taille des ménages à 2.08
- un maximum de 27 ha à consommer

### Projet PLH 2023-2028

Objectifs total de logements 2023 - 2028 : 181 logements  
Objectif de logements par an : 30 logements

Le tableau ci-après indique la capacité de logements de la commune, et détermine la surface nécessaire en extension pour l'habitat :

Capacité en logements et surface en extension nécessaire							
Scénarios		Besoin réel en logements (A) à l'horizon 2034	Logements en densification (50% de 5,6 ha densifiables) avec une densité de 21 logements / ha (B)	Potentiel vacants (C)	Potentiel changements de destination (1/3) (D)	Potentiels logements en extension (A-B-C-D)	Superficie AU nécessaire en extension à vocation d'habitat (27 logts/ha)
1	Évolution PLH (2016-2022) : 1,6%	<b>343</b>	86	23	7	227	<b>8,40 ha</b>
2	SCOT : 1,2%	<b>253</b>	86	23	7	137	<b>5,07 ha</b>
3	Scénario de développement choisi : 1%	<b>209</b>	86	23	9	91	<b>3,37 ha</b>
4	Évolution PLH (2023 - 2028) : 0,7%	<b>144</b>	86	23	7	28	<b>1,03 ha</b>
5	Évolution communale au fil de l'eau (période 2014-2020) : 0,6%	<b>123</b>	86	23	4	7	<b>0,26 ha</b>

En privilégiant la production de logements par densification, tout en respectant les objectifs du SCOT (50 % des nouveaux logements soient réalisés au sein du tissu urbain, densité moyenne de 27 logements par hectare en extension).

La commune peut légitimement justifier l'ouverture à l'urbanisation de 3,37 hectares. Cette approche permet d'optimiser l'utilisation du foncier tout en conciliant développement urbain maîtrisé et préservation des espaces.

## 6-1 Présentation et justification des orientations du PADD

### C. L'objectif de modération de la consommation d'espace au regard du ZAN

Le PADD chiffre l'objectif de modération de consommation d'espace en fonction des résultats du scénario de développement présenté précédemment :

- 1% de croissance annuelle en moyenne.
- 209 nouveaux habitants d'ici 2034, soit en moyenne 22 logements par an.
- Exploiter le potentiel d'espaces non bâtis (5,6 hectares) à l'intérieur des zones agglomérées en y accueillant la moitié des logements projetés..
- Modérer la consommation d'espace à vocation d'habitat, d'équipement et de tourisme à hauteur de **10 hectares à l'horizon 2034**.
- Respecter une densité moyenne de 27 logements à l'hectare pour les opérations en extension.

**Au total, 10 hectares seront consommés d'ici 2034 afin de répondre aux objectifs du PLU. Étant donné qu'environ 2,75 hectares ont déjà été mobilisés entre 2021 et l'arrêt du PLU, il reste ainsi 7,25 hectares à allouer pour des projets à vocation d'équipement, d'habitat et de développement économique.**

**10 ha en 2034**  
**= 0,77 par an**  
**= 7,69 ha en 2031**

Le pourcentage de réduction de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers à horizon 2031, par rapport à la décennie 2011-2021, peut ainsi être calculé :

7,69 ha de consommation d'ENAF en 2031		
Méthode	Consommation d'ENAF 2011-2021	% de réduction par rapport à la décennie 2011-2021
Le MOS --> <b>En prenant en compte le Pont-du-Sach</b>	<b>17,50</b>	<b>-56%</b>
Le CEREMA	<b>31,00</b>	<b>-75%</b>
MOYENNE	<b>24,25</b>	<b>-68%</b>

Au-delà de 2031, la trajectoire sera précisée par le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET).

Bien qu'aucune enveloppe chiffrée régionale ne soit encore arrêtée pour la période post-2031, la commune inscrit son développement dans une trajectoire progressive de réduction de l'artificialisation, compatible avec l'objectif de ZAN en 2050.

Cette trajectoire repose sur :

- La priorisation du renouvellement urbain
- La mobilisation des dents creuses et friches
- La densification modérée des secteurs déjà urbanisés
- La limitation stricte des extensions périphériques.

Les dispositions mises en place au PLU participent à la déclinaison réglementaire des orientations du PADD. Dans le tableau ci-après, nous détaillons dans une première colonne les orientations du PADD. En parallèle, nous identifions les moyens et outils réglementaires mobilisés par le PLU pour la mise en œuvre de ces orientations (à travers le règlement littéral, le plan de zonage et les OAP).

C'est dans cette seconde partie que figurent également la justification et le fondement des dispositions mises en place au règlement littéral.

## Axe 1

### PRÉSERVER L'IDENTITÉ COMMUNALE

Thème/enjeux	Orientation(s) du PADD	Déclinaison(s) réglementaire(s)
<b>LE PATRIMOINE NATUREL ET LES PAYSAGES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Valoriser et protéger les grands espaces naturels et les réservoirs de biodiversité</li> <li>• Conforter et renforcer les corridors écologiques</li> <li>• Favoriser la biodiversité en restaurant quand c'est possible les continuités écologiques par la plantation de haies.</li> </ul>	<p>Les réservoirs de biodiversité sont classés en zone Na, dédiée à la protection stricte des sites, milieux naturels et paysages, ou en zone Nds, correspondante aux espaces remarquables du littoral. De plus, leur préservation est renforcée par un classement en EBC (Espace Boisé Classé) ou en vertu de la loi Paysage.</p> <p>Des règles quantitatives et qualitatives de compensation ont été intégrées au règlement littéral en cas de destruction d'un ou de plusieurs éléments paysagers protégés. Par ailleurs, il est rappelé dans le règlement que « pour chaque projet, il sera recherché et appliqué la séquence ERC (Éviter, Réduire, Compenser) conformément aux dispositions du Code de l'environnement ». La plantation d'espèces envahissantes y est strictement interdite. Une bande inconstructible est instaurée autour des arbres remarquables, d'un diamètre égal à celui de son houppier. A l'intérieur de cette bande, aucune construction, installation, terrassement ou dépôt n'est autorisé.</p> <p>Les cours d'eau et leurs ripisylves sont classés en zone naturelle et bénéficient d'une protection renforcée par l'instauration d'une marge d'inconstructibilité aux abords des axes hydrauliques.</p> <p>Les zones humides font l'objet d'une protection stricte, avec uniquement quelques aménagements légers autorisés, conformément aux dispositions du règlement.</p> <p>Une OAP thématique « Trame verte et bleue » a été instaurée afin de renforcer la protection des continuités écologiques. Elle définit les principes d'entretien et de préservation des éléments bocagers, forestiers et des zones humides.</p> <p>En annexe du règlement littéral, les travaux d'entretien de la végétation nécessaires selon la réglementation sont détaillés. Afin d'améliorer l'information auprès de la population, une liste des espèces envahissantes interdites ainsi qu'une liste des essences végétales recommandées y sont également précisées.</p>

Thème/enjeux	Orientation(s) du PADD	Déclinaison(s) réglementaire(s)
<b>LE PATRIMOINE BÂTI</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Valoriser le patrimoine mégalithique</li> </ul>	<p>Ils sont tous situés en zone A (Agricole) ou N (Naturelle) afin de garantir leur préservation et de limiter toute urbanisation susceptible d'altérer leur intégrité.</p> <p>Lorsqu'ils sont inclus dans un périmètre de protection des monuments historiques, ces sites sont identifiés à titre informatif dans le règlement graphique. Cette identification vise à sensibiliser le public et les porteurs de projets à leur importance patrimoniale et à l'obligation de respecter les prescriptions liées à ce classement.</p> <p>En l'absence de protection au titre des monuments historiques, ces sites mégalithiques sont signalés par une prescription ponctuelle mentionnant : « Site mégalithique protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ».</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mettre en valeur les sites patrimoniaux notamment le site de St Cado, avec la création d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR).</li> </ul>	<p>La mise en œuvre du Site Patrimonial Remarquable (SPR) est en cours d'étude. En attendant l'arrêté officialisant son classement, le PLU prévoit une zone spécifique dédiée à ce secteur afin d'assurer la préservation et la mise en valeur de son patrimoine architectural et paysager.</p> <p>Cette zone, désignée UC (Zone urbaine à caractère patrimonial), correspond au tissu ancien de Saint-Cado. Elle vise à encadrer les évolutions urbaines en garantissant la cohérence architecturale et l'intégration des projets dans le cadre bâti existant, dans le respect des enjeux patrimoniaux du site.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Identifier les secteurs de protection architecturale ;</li> <li>Repérer et préserver les bâtiments présentant une qualité architecturale à conserver.</li> </ul>	<p>L'étude en cours du Site Patrimonial Remarquable (SPR) a permis d'identifier de nouveaux secteurs à protéger pour leur valeur architecturale, qui ont été intégrés au règlement graphique du PLU. Ces secteurs sont désormais identifiés par une prescription surfacique, portant la mention : « Élément de paysage, patrimoine à protéger ou à créer (élément du patrimoine architectural à conserver) ».</p> <p>Les bâtiments d'intérêt patrimonial sont situés au sein de ces secteurs protégés et font l'objet de règles spécifiques visant à garantir leur préservation et leur mise en valeur dans le cadre des projets d'aménagement.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Identifier et mettre en valeur le petit patrimoine, pour sa conservation et sa valorisation.</li> </ul>	<p>La révision de la réalisation du PLU a permis la réalisation d'un inventaire du petit patrimoine, lequel est annexé au PLU. Cet inventaire comprend des éléments tels que les puits, croix et anciens fours à pain, qui sont désormais protégés en tant que petit patrimoine bâti.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Permettre le changement de destination de certains bâtiments agricoles, situés en zones agricole et naturelle, en habitation ou en hébergement touristique.</li> </ul>	<p>Les bâtiments susceptibles de changer de destination en zone A et N au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme sont identifiés au sein du règlement graphique à cet effet.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Privilégier une architecture aux caractéristiques locales et des aménagements urbains cohérents avec l'existant.</li> </ul>	<p>Dans la section 3 « Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères », présente dans le règlement graphique de chaque zone, des règles spécifiques sont définies pour encadrer les aménagements et garantir le respect des valeurs patrimoniales et environnementales propres à chaque secteur. Ces règles visent à préserver l'identité de chaque zone tout en permettant un développement harmonieux et durable.</p>

## Axe 2

### ASSURER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN COHÉRENT

Thème/enjeux	Orientation(s) du PADD	Déclinaison(s) réglementaire(s)
<b>SOCIO DÉMOGRAPHIE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>Maintenir une croissance régulière de la population en assurant une mixité générationnelle par l'accueil de jeunes ménages.</li> </ul>	<p>Pour anticiper la croissance démographique, le PLU prévoit, dans son règlement, des zones à urbaniser (1AUba et 1AUbb) tant au sein de l'agglomération que dans les villages environnants.</p> <p>Des OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) spécifiquement dédiées à l'habitat sont établies, avec des objectifs clairs de densité, de nombre de logements à produire et de mixité sociale. Ces OAP visent à garantir une réponse adaptée à la croissance démographique tout en favorisant une diversité de logements, répondant aux besoins variés de la population.</p>
<b>HABITAT</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Proposer un parcours résidentiel aux habitants en produisant ou réhabilitant <b>209</b> logements d'ici 2034, soit en moyenne 21 logements par an.</li> <li>Exploiter le potentiel d'espaces non bâtis (5,6 hectares) à l'intérieur des zones agglomérées en y accueillant la moitié des logements projetés.</li> <li>Répartir la construction de nouveaux logements sur le territoire communal au sein de (...) l'enveloppe urbaine.</li> </ul>	<p>Dans le cadre du scénario d'aménagement choisi par la commune, et afin de décliner réglementairement les besoins identifiés de 209 logements supplémentaires à horizon 2024, les orientations suivantes sont définies :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Encadrement de la densification au sein de l'enveloppe urbaine</b> Les OAP de densification fixent un objectif de 59 logements minimum réalisés sous forme d'opérations d'ensemble. Ces opérations respecteront une densité minimale de 22 logements par hectare afin d'optimiser l'utilisation du foncier disponible.</li> <li><b>Planification de l'extension urbaine</b> Une extension est prévue pour la réalisation d'au moins 116 logements sur une surface totale de 3,5 hectares, avec une densité minimale de 29 logements par hectare, conformément aux objectifs du SCOT.</li> <li><b>Synthèse des programmations</b> Les OAP planifient la production de <b>175 logements</b>, soit environ 77 % des besoins accrus. Les 51 logements restants seront réalisés par : des opérations ponctuelles au coup par coup, des projets de réhabilitation du bâti existant, la reconquête des logements vacants, en cohérence avec les objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols.</li> </ul>

Thème/enjeux	Orientation(s) du PADD	Déclinaison(s) réglementaire(s)
<b>HABITAT</b>	<p>Permettre un parcours résidentiel sur Belz :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Favoriser la production de logements à vocation sociale et des logements en accession à la propriété et en locatif dans les nouvelles opérations.</li> <li>• Proposer une offre de logements pour personnes âgées autonomes à proximité des commerces, services et équipements.</li> </ul>	<p>Conformément aux objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH) et aux orientations définies dans le PLU, la mixité sociale est encadrée par les dispositions suivantes :</p> <p><b>1. Intégration de la mixité sociale au sein des OAP</b></p> <p>Dans le périmètre des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), une obligation de mixité sociale est imposée, fixant un objectif de 45 % de logements aidés, répartis comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 25 % en locatif social ;</li> <li>• 20 % en accession aidée ;</li> </ul> <p><b>2. Règles applicables en dehors des OAP</b></p> <p>Pour les secteurs hors OAP, la mixité sociale est encadrée par le règlement littéral du PLU. Dans les zones UA, UB et UC , il est imposé que :</p> <p><i>« Pour toute opération comprenant plus de 8 logements, au moins 45 % de la surface de plancher créée devra être affectée à du logement social. »</i></p> <p>Ces dispositions assurent une répartition équilibrée des logements aidés sur le territoire communal, favorisant une offre accessible et conforme aux objectifs du PLH et aux principes du PLU.</p>
<b>GESTION ÉCONOME DE L'ESPACE / DÉVELOPPEMENT URBAIN</b>	<p>Modérer la consommation d'espace à vocation d'habitat, d'équipement et de tourisme à hauteur de 10 hectares à l'horizon 2034.</p> <p>Poursuivre UN URBANISME MAÎTRISÉ veillant à :</p> <p>Limiter la consommation des espaces agricoles et naturels par une urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine (dent creuse et renouvellement urbain).</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>La consommation d'espace en cours</b> : 2,75 hectares entre août 2021 et l'arrêt du PLU</li> <li>• <b>La consommation d'espace projetée des OAP</b> :             <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>A vocation d'habitat et d'équipement</u> :                 <ul style="list-style-type: none"> <li>• En extension : 4,7 hectares (1,7 hectares maximum à vocation d'équipement) de consommation d'ENAF</li> <li>• En densification : 0,5 hectares de consommation d'ENAF</li> </ul> </li> <li>• <u>A vocation économique</u> :                 <ul style="list-style-type: none"> <li>• En extension : 1,75 hectares</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>• <u>Soit un total de 9,7 hectares</u></li> </ul> <p><b>Sur la période 2021 - 2034, la commune de Belz prévoit une consommation d'espace de l'ordre de 9,7 hectares de zones naturelles, agricoles et forestières (NAF), en lien avec les besoins projetés en logements, équipements et commerces.</b></p>

### A. Présentation de la structure du règlement écrit et des grands principes d'écriture

La nouvelle structure du règlement littéral tient compte du décret du 28 décembre 2015 relatif à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme.

Il se compose de trois parties.

La première présente les dispositions générales, applicables à toutes les zones. On y retrouve les règles en droit des sols qui se superposent au PLU (les Servitudes d'Utilité Publique, le Règlement National d'Urbanisme, prescriptions archéologiques... Etc).

Le lexique a été modifié et complété : il tient compte du Règlement national d'urbanisme et intègre des représentations schématiques, à valeur informative. La définition des différentes destinations et sous-destinations des constructions donne des exemples concrets de construction, selon les définitions des articles R151-27 à R151-29 du Code de l'Urbanisme.

Ces parties sont indispensables pour éviter les divergences d'interprétations, et expliquer à tous, de manière simple et claire, le langage utilisé dans le document d'urbanisme.

Une partie «Prise en compte des risques et nuisances» a été ajoutée pour informer les porteurs de projets sur les risques pouvant affecter le terrain d'assiette du projet. Cette partie rappelle les arrêtés existants en matière de prévention des risques sur la commune s'ils existent.

Les prescriptions graphiques, représentées au plan de zonage, sont expliquées dans les dispositions générales.

La deuxième partie du règlement se compose des règles spécifiques à chaque catégorie de zone (urbaine, à urbaniser, agricole, naturelle), qui s'appliquent de manière complémentaire aux dispositions générales. Chaque chapitre se découpe en cinq sous parties :

- Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité
- Caractéristiques urbaines et architecturales
- Traitement environnemental et paysager des espaces bâtis et abords des constructions
- Performances énergétiques et environnementales
- Équipements et réseaux.

La dernière partie se compose des annexes du règlement, qui sont des listes, des précisions, des techniques ou méthodes, à valeur réglementaire. Il s'agit du coefficient de végétalisation, de la liste non exhaustive des espèces invasives, des travaux d'entretien nécessaires à la régénération des végétaux autorisés sur les éléments protégés au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme, des bâtiments d'intérêt patrimonial protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, et du barème de la valeur financière des arbres remarquables.

## 6-3 Justification du zonage et des sous-secteurs

La définition des règles prescrites au titre du Code de l'Urbanisme a fait l'objet de discussions afin d'améliorer le règlement actuel : les dispositions trop contraignantes ou compliquées à mettre en œuvre ont été supprimées ou simplifiées, de nouvelles règles d'implantation ont été fixées afin d'optimiser la densification, les nouveaux outils du Code de l'Urbanisme ont été mobilisés au PLU (coefficient de végétalisation, linéaire commercial ...).

La délimitation des zones urbaines et à urbaniser s'est fondée principalement sur le principe de limitation de l'extension urbaine, de densification des centralités existantes, et de modération de consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers. Les contours de la zone urbaine se sont appuyés sur la lecture de l'armature paysagère et la prise en compte des différentes trames existantes traversant le territoire (zones humides, aires remarquables, les habitats d'intérêt patrimonial recensés par l'Atlas de biodiversité communal).

La délimitation du zonage prend en compte également la capacité pour une habitation existante de construire des extensions et annexes de manière raisonnable sur son unité foncière, soit à l'avant, ou soit à l'arrière de la construction principale.

### B. Justification des différents sous secteurs

#### LES ZONES URBAINES

Sont classés en zone urbaine, conformément à l'article R.151-18 du Code de l'Urbanisme, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

7 catégories de zones urbaines sont distinguées au regard des ambiances urbaines qu'elles représentent :

- **La zone UA** : Zones urbaines centrales historiques ;
- **La zone UB** : Zones urbaines résidentielles périphériques ;
- **La zone UC** : Zone urbaine à caractère patrimonial ;
- **La zone US** : Zone urbaine résidentielle correspondant à un secteur déjà urbanisé ;
- **La zone UE** : Zone urbaine à vocation d'équipements ;
- **La zone UL** : Zone urbaine à vocation de loisirs ;
- **La zone UI** : Zone urbaine à vocation économique ;

**Au total, la zone urbaine représente désormais 220 hectares, contre 192 hectares dans l'ancien PLU.**

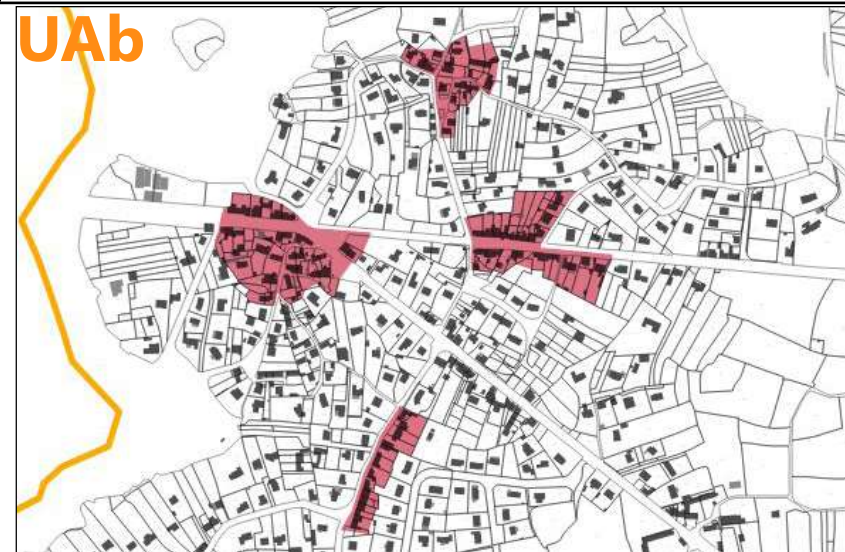
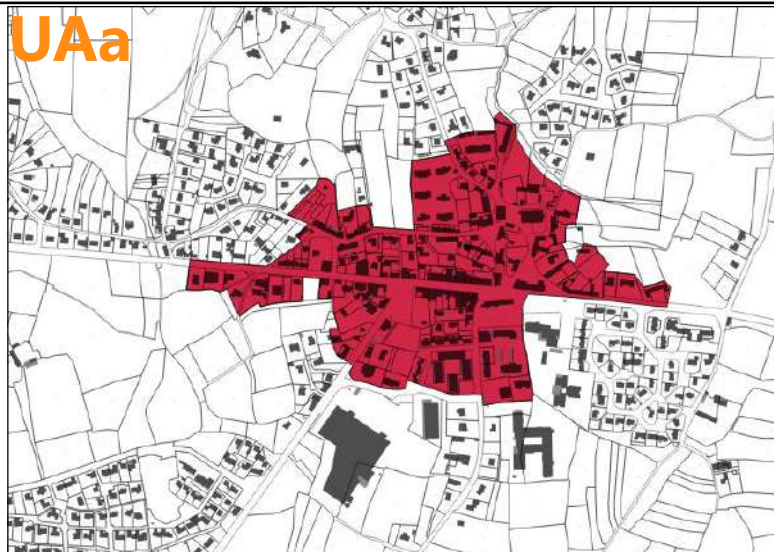


- **La zone UA** : Zones urbaines centrales historiques

Cette zone urbaine centrale est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec celui-ci. Elle correspond aux centres historiques de l'agglomération et du village de Kerdonnerch. La zone UA est divisée en deux sous-secteurs :

- **UAa : Zone urbaine centrale dense** : Correspond au centre-bourg de Belz, englobant le cœur historique de l'agglomération. Cette zone combine des fonctions d'habitat et de commerce.
- **UAb : Zone urbaine périphérique** : Englobe les noyaux bâtis traditionnels inclus dans l'agglomération ainsi que dans les villages, dont la qualité architecturale et le caractère patrimonial méritent d'être préservés.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	A l'alignement ou avec un recul minimum de 1 m
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Distance = au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée au sommet de la façade, sans pouvoir être inférieure à 1.90 m
Hauteur maximale des constructions	Au sommet de la façade --> en zone UAa : 11m et en zone UAb : 7m Au point le plus haut --> en zone UAa : 14m et en zone UAb : 11m
Annexes	Emprise au sol inférieure à la construction existante Les piscines sont limitées à 40 m <sup>2</sup>



## 6-3 Justification du zonage et des sous-secteurs

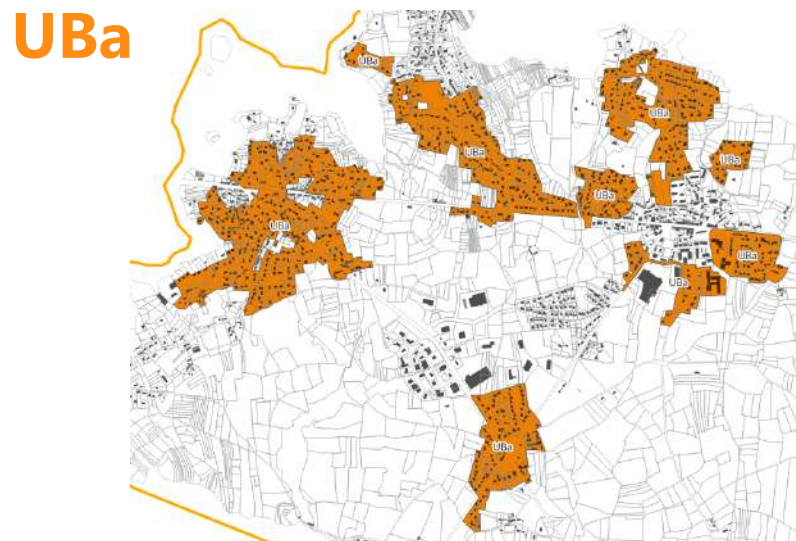
- **La zone UB : Zone urbaine résidentielle périphérique**

Cette zone à dominante d'habitat correspond aux agglomérations de la commune de Belz et aux villages. Elle permet l'habitat et les activités compatibles avec celui-ci. Deux sous-secteurs sont identifiés :

- UBa : Zone urbaine résidentielle au sein de l'agglomération : Correspond au tissu urbain aggloméré, principalement pavillonnaire, à vocation résidentielle dans le bourg.
- UBb : Zone urbaine correspondant aux villages et à l'agglomération d'Étel : Délimite les espaces urbains situés dans les villages identifiés comme présentant un intérêt patrimonial particulier. Elle englobe également le secteur du Pont du Sach, localisé dans la continuité de l'agglomération d'Étel.

La zone UB peut être située dans les « Espaces Proches du Rivage », repérée au titre de la Loi Littoral et figurant au Plan de zonage du PLU.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	A l'alignement ou avec un recul minimum de 1 m
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Distance = au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée au sommet de la façade, sans pouvoir être inférieure à 1.90 m
Hauteur maximale des constructions	Au sommet de la façade --> en zone UBa : 10m et en zone UBb : 6m Au point le plus haut --> en zone UBa : 14m et en zone UBb : 10m
Annexes	4,50 mètres maximum au faîtage

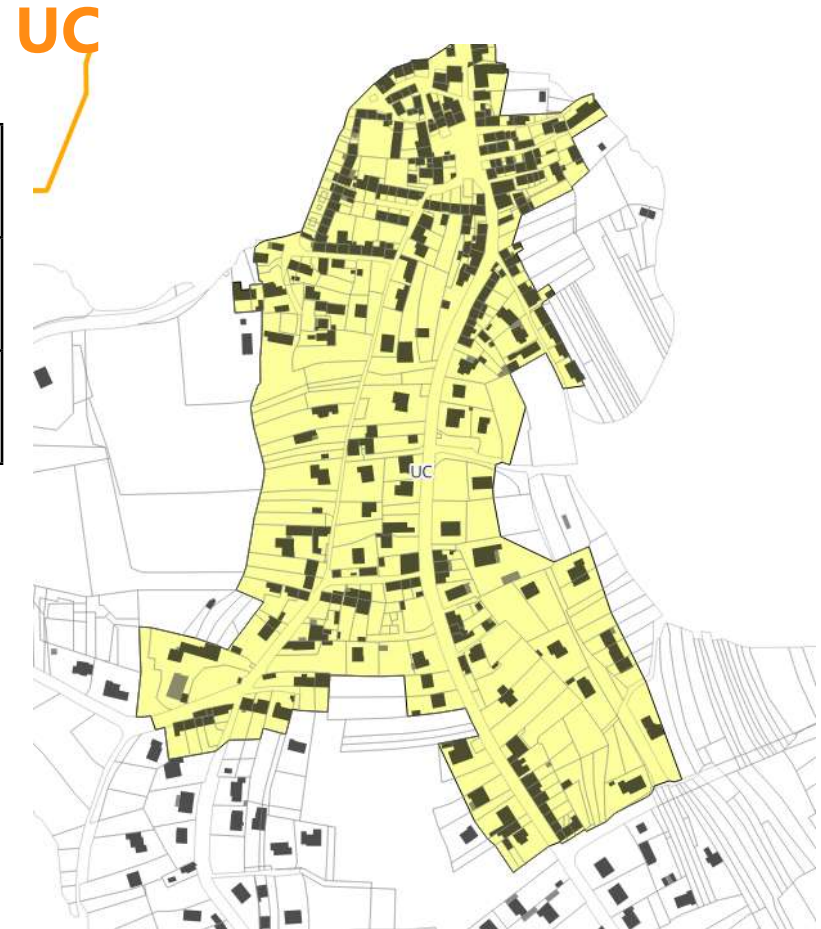


- **La zone UC : Zone urbaine à caractère patrimonial**

Cette zone urbaine à dominante d'habitat correspond au tissu ancien de Saint-Cado, reconnu pour son caractère patrimonial.

Le secteur de Saint-Cado se distingue par la qualité de son patrimoine bâti traditionnel, sa trame parcellaire ancienne et sa forte valeur paysagère en lien avec le littoral. La création d'un zonage UC permet de préserver l'identité architecturale et l'organisation urbaine du village, tout en encadrant les interventions sur le bâti et en maîtrisant l'évolution du tissu urbain. Ce zonage vise ainsi à protéger un cadre patrimonial remarquable, tout en accompagnant un développement respectueux de l'histoire et des caractéristiques du site.

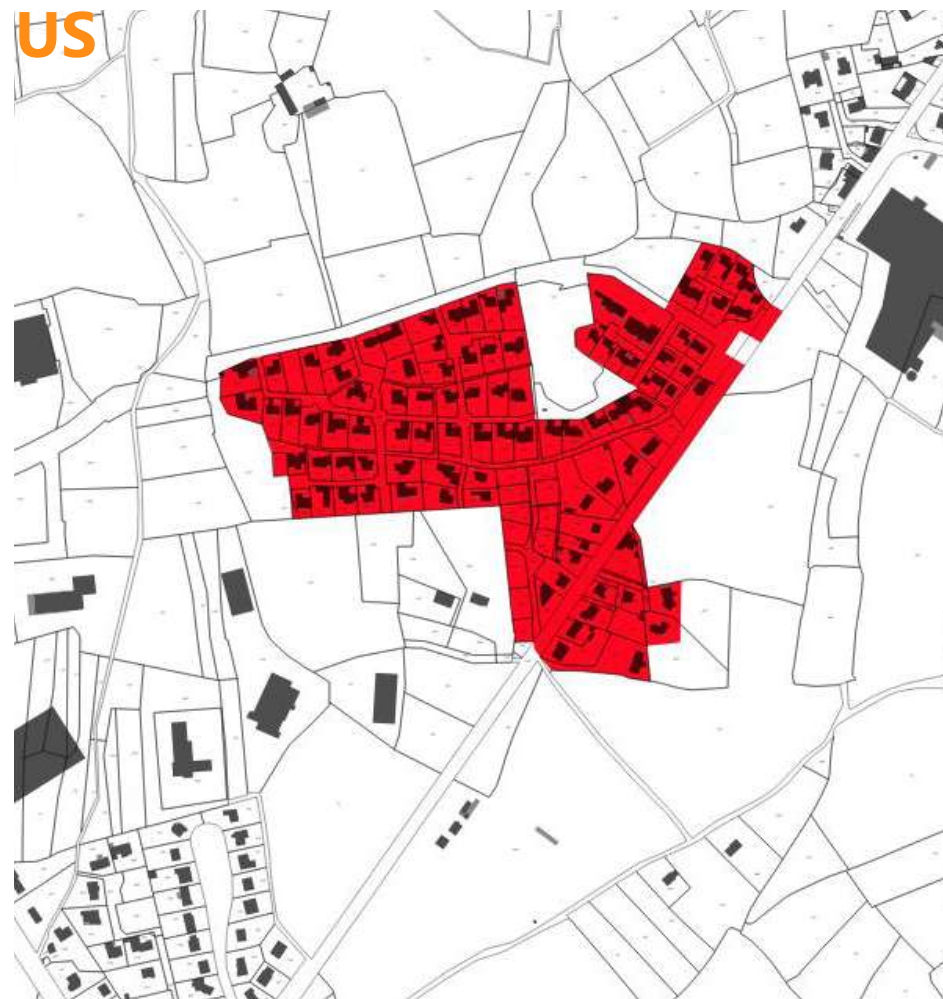
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	A l'alignement ou avec un recul minimum de 1 m
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Distance = au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée au sommet de la façade, sans pouvoir être inférieure à 1.90 m
Hauteur maximale des constructions	Au sommet de la façade : 6 m Au faîtage : 9m A l'acrotère : 4 m



- **La zone US : Zone urbaine résidentielle correspondant à un secteur déjà urbanisé**

Cette zone urbaine à vocation résidentielle est définie comme un secteur déjà urbanisé. Elle correspond au secteur de la Lande, caractérisé par une occupation majoritairement à dominante d'habitat.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	A l'alignement ou avec un recul minimum de 1 m
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Distance = au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée au sommet de la façade, sans pouvoir être inférieure à 1.90 m
Hauteur maximale des constructions	Sommet de la façade : 7 m Faîtage : 10 m



• **La zone UE : Zone urbaine à vocation d'équipements**

Cette zone regroupe les secteurs intégrant certains équipements publics, notamment sportifs et de loisirs.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	A l'alignement ou avec un recul minimum de 1 m
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Distance = au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée au sommet de la façade, sans pouvoir être inférieure à 1.90 m
Hauteur maximale des constructions	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 15 mètres, pour les bâtiments dédiés aux activités sportives couverts (gymnases, salles, vestiaires) ;</li> <li>• 10 mètres, pour les bâtiments annexes (vestiaires, locaux techniques, bureaux) ;</li> <li>• 25 mètres, pour les équipements spécifiques nécessitant une hauteur accrue, tels que les gradins ou les tapis d'éclairage, sous réserve d'un examen d'impact paysager.</li> </ul>



- **La zone UL : Zone urbaine à vocation de loisirs**

Située en continuité de l'agglomération, cette zone accueille des hébergements touristiques et des activités de loisirs, notamment les campings et les aires de stationnement pour camping-cars présents sur la commune.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	A l'alignement ou avec un recul minimum de 1 m
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Distance = au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée au sommet de la façade, sans pouvoir être inférieure à 1.90 m
Hauteur maximale des constructions	Sommet de la façade : 4 m Faîtage : 9 m Acrotère : 4 m



- **La zone UI : Zone urbaine à vocation économique**

Cette zone urbaine est destinée à accueillir des activités et installations susceptibles de générer des nuisances incompatibles avec l'habitat. Elle est divisée en plusieurs sous-secteurs :

- o **Ula : Zone d'activités artisanales**

Ce sous-secteur regroupe des activités artisanales, industrielles, commerciales et tertiaires qui ne présentent pas de nuisances majeures. L'implantation des activités dans ce sous-secteur doit éviter les inconvénients ou les dangers importants pour l'environnement.

- o **Ulb : Zone d'activités commerciales du Suroît**

Ce sous-secteur regroupe des activités commerciales et de services sans nuisances majeures, dont l'implantation ne présente pas de risques environnementaux ou sécuritaires. Elle inclut notamment la zone d'activités économiques du Suroît.

- o **Ulc : Zone commerciale d'entrée de bourg**

Ce sous-secteur correspond à la zone commerciale située en entrée de bourg et est intégré au sein de la centralité commerciale. Elle n'accueille que des activités sans nuisances majeures.

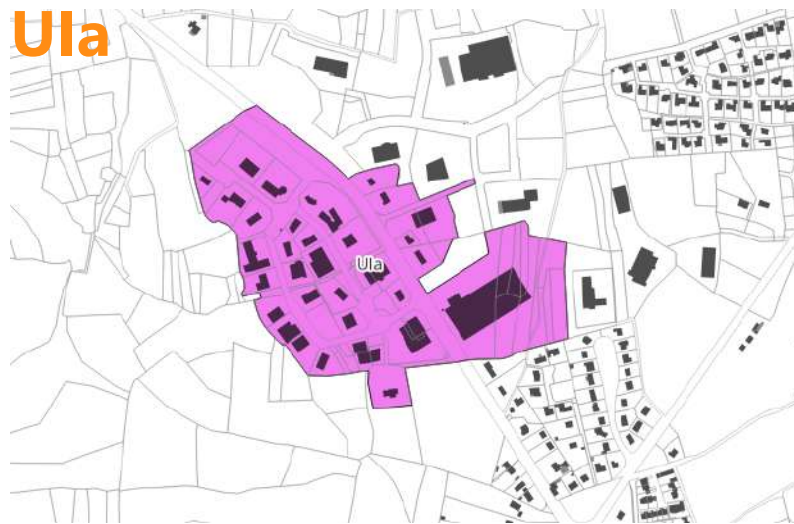
- o **Ulp : Zones portuaires**

Ce sous-secteur correspond aux espaces portuaires, maritimes et nautiques.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	A l'alignement ou avec un recul minimum de 1 m
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	3 m
Hauteur maximale des constructions	14 m

## 6-3 Justification du zonage et des sous-secteurs

**U1a**



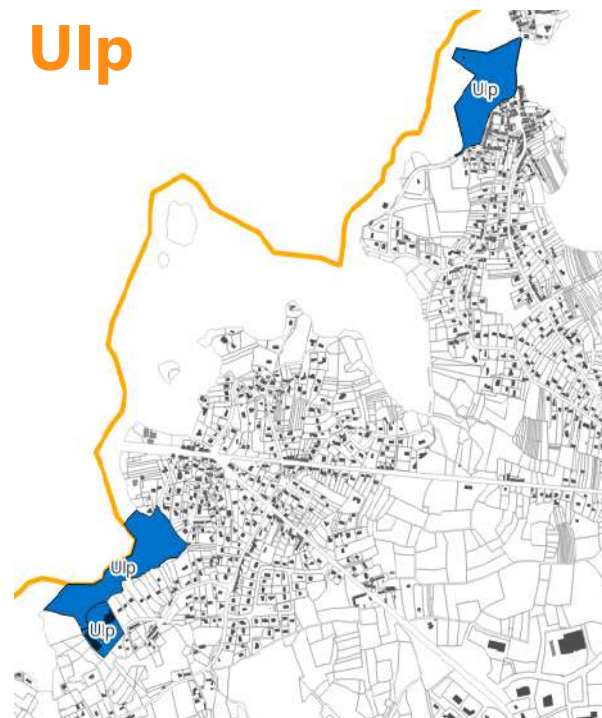
**U1b**



**U1c**



**U1p**



## 6-3 Justification du zonage et des sous-secteurs

Pour rappel, le PADD fixe une limite de 5 hectares en extension à vocation d'habitat d'ici 2034.

Le choix des secteurs en extension a fait l'objet de longs débats.

En 2021, la Loi Climat et résilience est adoptée et impose de revoir les secteurs d'extension afin de réduire les surfaces. De plus, chaque zone potentielle à urbaniser a fait l'objet d'un inventaire zone humide. Le principe est d'éviter l'impact des zones humides en les retirant de la surface des zones 1AU.

- **La zone 1 AUBa : Zone à urbaniser à court terme à vocation dominante résidentielle en agglomération**

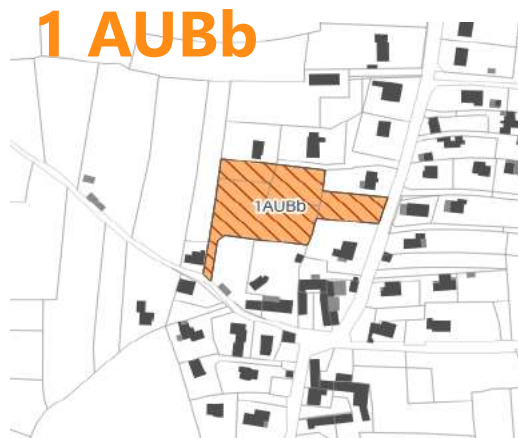
Cette zone comprend des secteurs situés en densification et en extension du bourg, destinés à être urbanisés à court terme pour répondre aux besoins résidentiels.

- **La zone 1 AUBb : Zone à urbaniser à court terme à vocation dominante résidentielle dans les villages**

Elle regroupe des secteurs d'extension situés dans les villages, notamment celui de Kerclément, pour accueillir de nouveaux projets résidentiels.

- **La zone 1 AUIc : Zone à urbaniser à court terme à vocation d'activités**

Ce secteur est destiné à devenir une future zone économique. Son ouverture à l'urbanisation peut être réalisée immédiatement en fonction des besoins d'aménagement et de développement économique.



### **La zone 1 AUlc : Zone à urbaniser à court terme à vocation d'activités**

La création de cette zone à urbaniser vise à soutenir le développement économique local et à renforcer l'offre commerciale en centre-bourg. Elle est située à l'intérieur du périmètre de centralité. Cette zone constitue un emplacement stratégique en cohérence avec les objectifs de densification des fonctions urbaines et de dynamisation du tissu économique.

Il s'agit, par ailleurs, de la seule réserve foncière disponible pour accueillir une activité économique sur ce secteur, ce qui en fait un enjeu majeur pour l'anticipation des besoins futurs. Cette parcelle représente une opportunité rare de développement à proximité immédiate de l'existant. Cela permet de limiter l'étalement urbain en valorisant une zone contiguë déjà urbanisée.

Enfin, cette zone jouxte le terrain situé à l'Est d'un supermarché, récemment acquis par l'entreprise dans le cadre d'un projet d'extension commerciale à court terme, confirmant ainsi l'attractivité et la pertinence économique du secteur.

Cette zone s'inscrit dans les objectifs du PADD, qui prévoit de « Soutenir les activités économiques » à l'axe 5, dont « l'accueil de nouvelles activités économiques ».

De plus, cette zone est directement connectée au centre-bourg, en renforçant l'offre commerciale. Cette zone contribuera à consolider la vitalité du centre-bourg tout en concentrant les flux économiques dans un secteur structurant.

Elle permet, ainsi, la dispersion des activités sur la commune, en assurant leur regroupement dans une zone cohérente et aménageable.

## 6-3 Justification du zonage et des sous-secteurs

Au total, quatre secteurs d'extension urbaine ont été retenus, impliquant une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Ces secteurs sont classés en 1AU, car ils bénéficient de voies ouvertes au public, les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate, d'une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, conformément à l'article R151-20 du Code de l'Urbanisme. Depuis plusieurs années, de lourds investissements ont été réalisés en matière d'assainissement, notamment des travaux de renouvellement des réseaux, dans le but d'être en capacité d'accueillir de nouveaux habitants.

De plus, les travaux de restructuration de la station d'épuration de mai 2025, permettent également d'envisager le développement de la commune, à travers les OAP définies.

D'autres travaux sont prévus sur les postes où sont constatés des débordements sur la période 2026-2027. Au regard des échéances du PLU, de la période d'émergence des nouvelles zones à urbaniser et des premières constructions associées, le phasage des travaux est prévu en adéquation avec le PLU. En conséquence, il a ainsi été judicieux de classer ces OAP en 1AU et non en 2AU.

Secteur	Localisation	Surface totale (en m <sup>2</sup> )	Consommation d'espace NAF
1AUBa	Route de Kerdonnerch	32 096	28 801
1AUIc	Rue des sports	20 544	17 563
1AUBa	Kerlourdes	6 178	2 154
1AUBa	Bourg	15 946	15 076
Total		74 764	63 594
Total en hectare		7,48 Ha	6,4 Ha dont 4,6 Ha à vocation d'habitat

### Cartographie des OAP

- 1 Route de Kerdonnerch
- 2 Rue des sports
- 3 Kerlourdes
- 4 Kerentrech
- 5 Parc Nail
- 6 Pont Lorois I
- 7 Pont Lorois II
- 8 Bourg
- 9 Les quatre chemins
- 10 Rue des filets
- 11 Manegroven
- 12 13 Rue de Kerhuen -  
Bang er Ouerch
- 13 Manegroven  
secteur Est

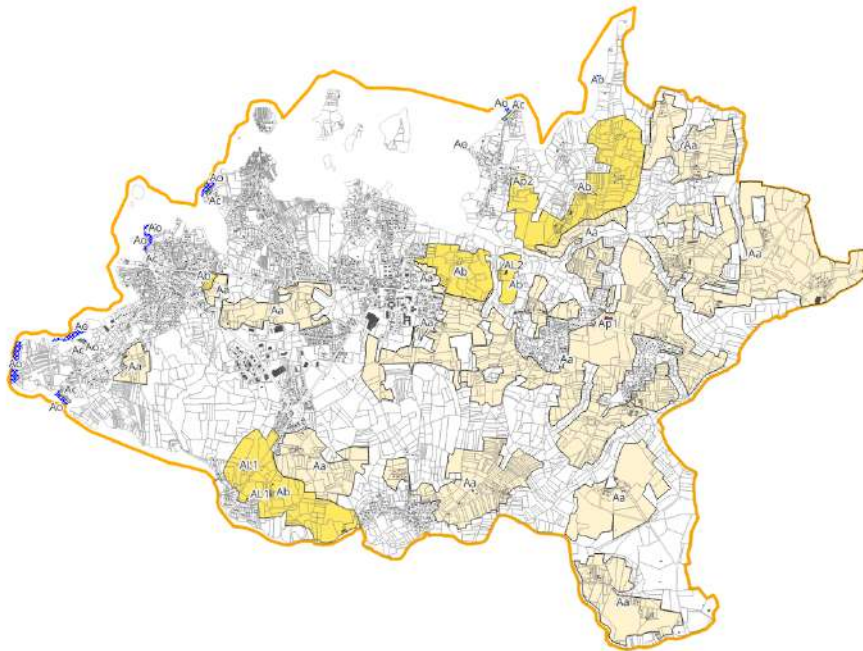
OAP en extension

OAP en densification

### LES ZONES AGRICOLES

La **zone A** comprend l'ensemble du territoire à vocation agricole. Elle se découpe en 6 catégories :

- La **zone Aa** : zone agricole
- La **zone Ab** : zone agricole stricte
- La **zone Ac** : zone aquacole en partie terrestre
- La **zone Ao** : zone aquacole du Domaine Public Maritime (DPM)
- La **zone Ap** : zone dédiée à une activité commerciale, artisanale ou industrielle (STECAL)
- La **zone AL** : zone dédiée à une activité industrielle (STECAL)



La **zone Aa** répond aux caractéristiques de l'article R.151-22 du Code de l'Urbanisme. Elle comprend les bâtiments agricoles, des milieux caractérisés par leur potentiel agronomique, mais aussi de l'habitat isolé, ou regroupé dans des hameaux. Ces derniers étaient des anciennes zones agricoles où étaient admises les nouvelles constructions à vocation d'habitat (zone Ah). Ces zones sont désormais incluses dans la zone Aa, afin d'éviter le mitage et la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers.

La **zone Ab** correspond aux espaces à vocation exclusivement agricole, identifiés pour leur haut potentiel agronomique et leur rôle structurant dans le maintien de l'économie agricole locale. Ce zonage vise à assurer la préservation à long terme de l'usage agricole des sols, sans ouverture à d'autres formes d'occupation du sol.

Elle correspond à des terres :

- exploitées de manière continue,
- présentant des conditions pédoclimatiques favorables,
- situées hors de toute pression urbaine immédiate.

L'objectif de ce classement est de :

- sanctuariser ces terrains contre toute urbanisation,
- garantir la pérennité de l'activité agricole professionnelle,
- éviter la fragmentation du foncier rural.

Aucune urbanisation nouvelle n'y est autorisée, sauf exception prévue par l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme (installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière). Ce zonage traduit également la volonté communale de respecter les objectifs de sobriété foncière, conformément à la loi Climat et Résilience.

### Les constructions admises en tout secteur des zones agricoles :

- Les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.
- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone.
- Les constructions, installations, équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général sous réserve d'une bonne intégration dans le site et lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- La restauration, l'hébergement hôtelier et touristique sous réserve de s'inscrire dans le cadre d'un changement de destination de bâtiment patrimonial étoilé au règlement graphique.
- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, postes de secours et de surveillance des plages, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie, réseau d'assainissement...) liés et nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ainsi que la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique impérieuse.
- Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole, au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.
- La restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment ;

- Les installations et changements de destination de bâtiments existants identifiés au règlement graphique du document, sous réserve de respecter la vocation de la zone, notamment le type d'installations ou constructions admises dans celle-ci, et sous réserve de ne pas dénaturer le caractère patrimonial des lieux ;
- Les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'extension, sous conditions ;
- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone (notamment pour un dispositif d'assainissement autonome, y compris lorsque la construction auquel il est lié est dans une autre zone) ;
- **Les installations classées pour la protection de l'environnement** à condition qu'elles correspondent à la vocation agricole dominante de la zone, et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers ;
- **Les retenues d'eau conformes à la réglementation « Loi sur l'eau ».**

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	A l'alignement ou avec un recul minimum de 5 m
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	3 m Respect d'une marge d'isolement pour les constructions renfermant des animaux vivants.
Hauteur maximale des constructions	A l'acrotère et au sommet de la façade : 4 m Au faîtage : 9 m
Extension et annexes	50% de l'emprise au sol de la construction existante, dans la limite de 50 m <sup>2</sup> , accolée à la construction principale, limitée à 4,50 m de hauteur au faîtage

### En secteur Aa :

Sous réserve d'être nécessaires aux exploitations agricoles :

#### o **L'édification des constructions à usage de logement de fonction strictement nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles**

(surveillance permanente et rapprochée justifiée) sous réserve :

- Qu'il n'existe pas déjà un logement intégré à l'exploitation ;
- Et que l'implantation de la construction se fasse :
  - > Prioritairement, à moins de 100 mètres des bâtiments d'exploitation, et à une distance n'excédant pas cinquante mètres (50 mètres) d'un ensemble bâti habité ou d'une zone constructible à usage d'habitat située dans le voisinage proche du ou des bâtiments principaux de l'exploitation.
  - > En cas d'impossibilité, à une distance n'excédant pas cinquante mètres (50 mètres) de l'un des bâtiments composant le corps principal de l'exploitation (une adaptation mineure pourra être acceptée pour des motifs topographiques ou sanitaires),
  - > Qu'il soit limité à 45 m<sup>2</sup> ;

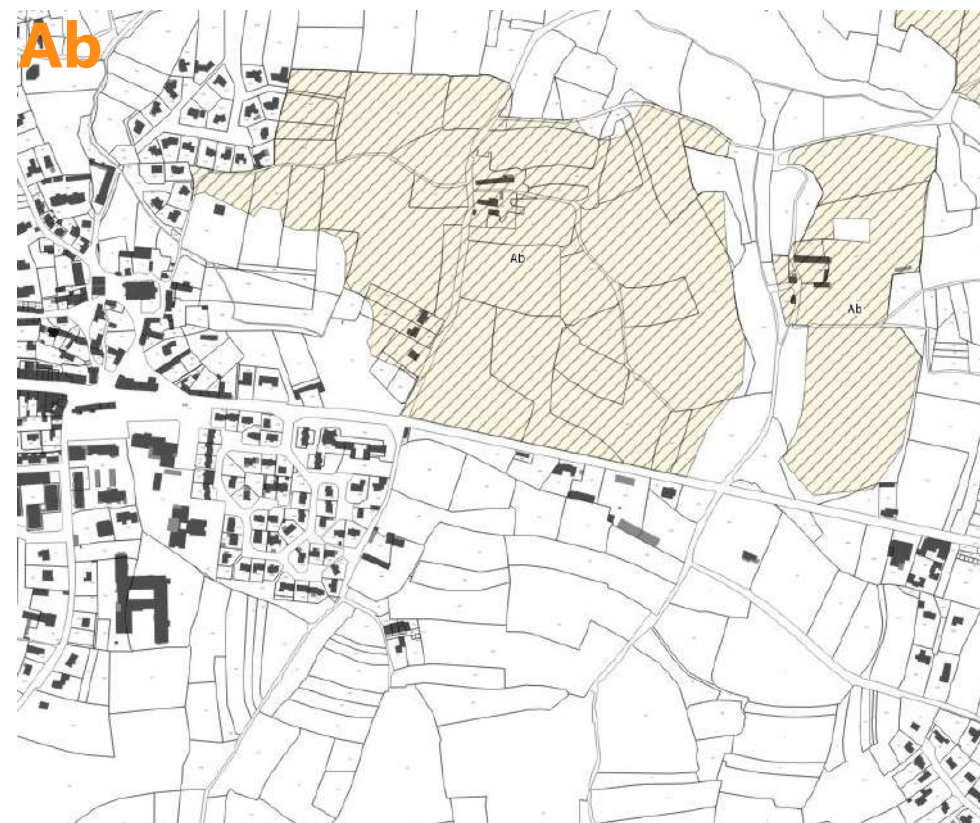
- L'implantation de la construction ne devra, en aucun cas, favoriser la dispersion de l'urbanisation et apporter pour des tiers une gêne pour le développement d'activités protégées par la zone.

- En cas de transfert ou de création d'un corps d'exploitation agricole, la création d'un éventuel logement de fonction ne pourra être acceptée qu'après la réalisation des bâtiments d'exploitation.

- Une dérogation à la construction d'un logement supplémentaire pourra être admise si la nécessité de logement de fonction est clairement démontrée par la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée au fonctionnement de son exploitation agricole aux mêmes conditions d'exploitation que celles citées ci-dessus.

o **Un local de permanence nécessaire à la présence journalière** de l'exploitant sur son principal lieu d'activité, et sous réserve qu'il soit incorporé ou en extension d'un des bâtiments faisant partie du corps principal et que la surface de plancher ne dépasse pas trente-cinq mètres carrés (35 m<sup>2</sup>).

o **L'implantation d'éoliennes et des installations et équipements nécessaires à leur exploitation** sous réserve de leurs réglementations spécifiques.



**La zone Ac** est dédiée à l'accueil et à la préservation des activités aquacoles. Une partie du travail pour l'aquaculture est réalisée en partie terrestre (bassins de production, viviers, équipements annexes...). Elle regroupe des sites existants ou potentiels présentant un intérêt économique et environnemental pour le développement de cette filière.

Ce zonage 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.

**La zone Ao** concerne les secteurs du Domaine Public Maritime affectés à l'aquaculture, notamment conchylicole, où se déploient des exploitations traditionnelles en mer ou sur l'estran.

Ce zonage a pour but de :

- reconnaître et protéger les usages professionnels du littoral, en particulier la conchyliculture,
- préserver l'accès et l'usage de ces espaces par les exploitants titulaires d'autorisations d'occupation du domaine public maritime (DPM).
- éviter les installations ou usages incompatibles avec l'activité aquacole.

Il s'inscrit dans les orientations des documents stratégiques de façade maritime et de la politique de valorisation des filières maritimes locales.

Deux autres sous-secteurs créés (**zones Ap et AL**) sont justifiés dans le chapitre intitulé « justification des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées ».

### LES ZONES NATURELLES

La zone naturelle, N, est destinée à être protégée en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit en raison de l'existence d'exploitations forestières.

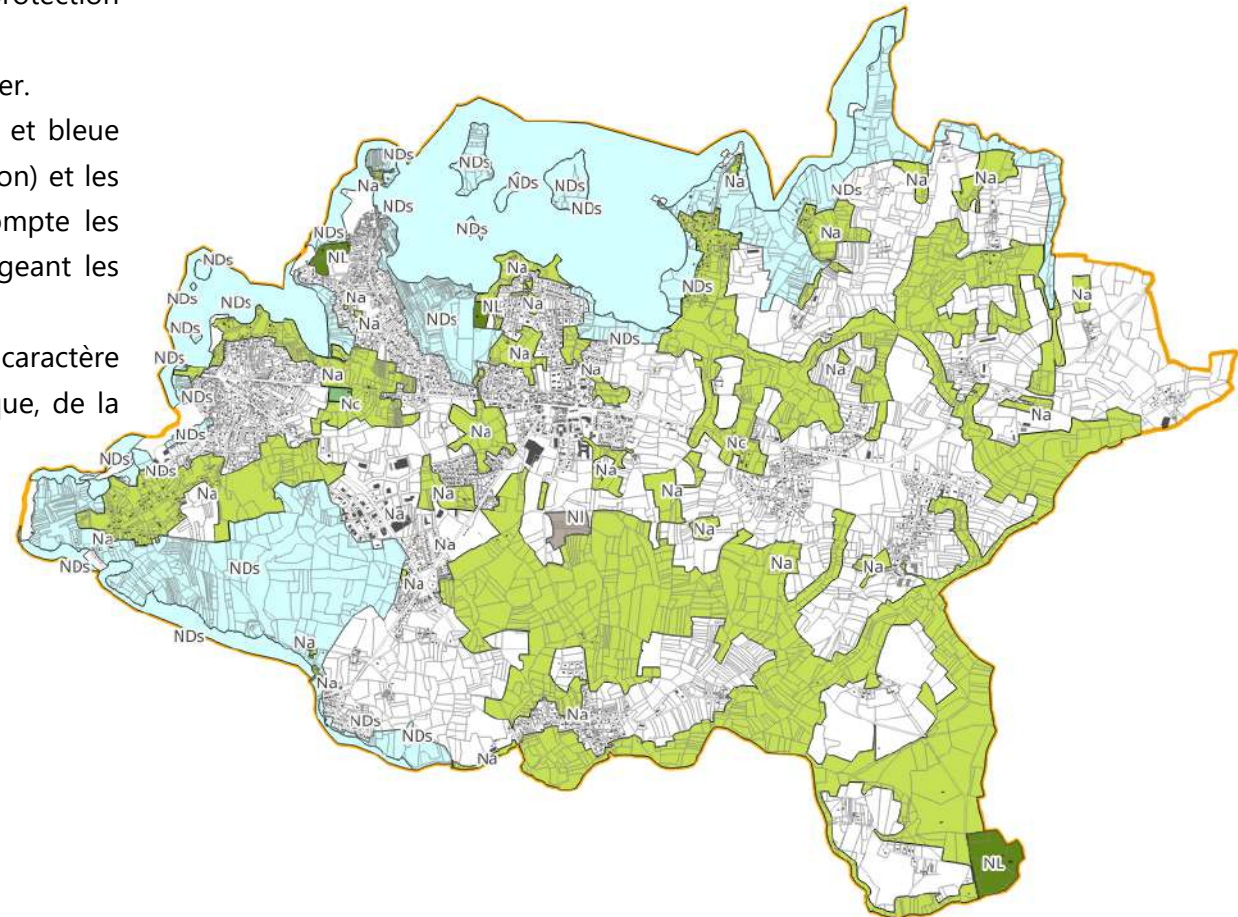
La zone naturelle se divise en 5 sous-secteurs, selon leur degré de protection et leur fonction.

La zone N correspond à un espace naturel qu'il convient de protéger.

Ont été classés en zone naturelle les éléments de la trame verte et bleue identifiés dans le diagnostic (Cf. Tome 1 du rapport de présentation) et les zones humides. Les zones naturelles prennent également en compte les données de l'Atlas de la biodiversité communal (ABC), en protégeant les habitats d'intérêt patrimonial.

Ces zones ont été classées en zones naturelles du fait de leur caractère essentiellement naturel, de leur intérêt du point de vue écologique, de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles.

- La **zone Na** : zone de protection stricte des sites, milieux naturels et paysages
- La **zone NDs** : espaces remarquables du littoral
- La **zone NL** : zone naturelle à vocation de loisirs
- La **zone NI** : zone d'activités de gestion des déchets
- La **zone NC** : zone dédiée à des activités commerciales (STECAL)



### Les constructions admises en zone N

- Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces, certains ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ainsi que la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique impérative. Les possibilités décrites ci-après ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'agrandir en raison de leur situation, de leur nature, de leur aspect ou de leur état de dégradation :
  - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement, y compris dans la bande des 100 mètres par rapport au rivage.
  - La restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment ;
  - Les retenues d'eau conformes à la réglementation « Loi sur l'eau ».
- Les installations et changements de destination de bâtiments existants identifiés au document graphique du règlement et en annexe du règlement littéral, à condition :
  - Qu'ils ne conduisent pas à la création d'une construction nouvelle ;
  - Qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole environnante et respectent les règles de réciprocité prévues à l'article L.111-3 du Code rural ;
  - Qu'ils ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation ;
  - Qu'ils soient intégrés à leur environnement naturel et paysager.
- Les constructions et installations strictement nécessaires aux activités agricoles, conformément aux dispositions de l'article L.121-10 du Code de l'urbanisme.
- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone (notamment pour un dispositif d'assainissement autonome, y compris lorsque la construction auquel il est lié est dans une autre zone) ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à la vocation agricole dominante de la zone, et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers ;

## 6-3 Justification du zonage et des sous-secteurs

### Les constructions supplémentaires admises en zone NL :

- L'édification de constructions et installations directement liées et nécessaires aux activités sportives de plein air.
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public et les aires naturelles de stationnement.
- Les terrains aménagés pour le camping et le caravanage autorisés dans le cadre de la réglementation spécifique et dans le cadre des autorisations accordées, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation (salles d'accueil, sanitaires, loge de gardien...).

### Les constructions supplémentaires admises en zone Nds :

- Les aménagements légers en application de l'article L.121-24 du Code de l'Urbanisme, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements (réalisés sous certaines conditions) mentionnés soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
  - Les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres
  - Les aires de stationnement
  - Les canalisations nécessaires aux services publics ou activités économiques
- Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé.

- Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.

### Les constructions supplémentaires admises en zone Ni :

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

La **zone Na** regroupe des espaces naturels présentant un fort intérêt écologique, paysager ou patrimonial, nécessitant une protection renforcée contre toute forme d'urbanisation ou d'aménagement incompatible.

Elle vise à :

- préserver la biodiversité, les habitats naturels et les continuités écologiques,
- conserver les équilibres environnementaux, en lien avec les trames verte et bleue,
- protéger les paysages identitaires du territoire, parfois classés ou inscrits.

Ce zonage interdit toute urbanisation nouvelle, hors installations très ponctuelles strictement liées à la gestion ou à la valorisation écologique du site.



Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	A l'alignement ou avec un recul minimum de 5 m
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Retrait de 3 m Respect d'une marge d'isolement pour les constructions renfermant des animaux vivants.
Hauteur maximale des constructions	A l'acrotère : 4 m Au faîtage : 9 m
Extension et annexes	50% de l'emprise au sol de la construction existante, dans la limite de 50 m <sup>2</sup> , accolée à la construction principale, limitée à 4,50 m de hauteur au faîtage

## 6-3 Justification du zonage et des sous-secteurs

La **zone NDs** correspond aux espaces remarquables ou caractéristiques du littoral, définis à l'article L.121-23 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit de secteurs identifiés pour leur richesse écologique, leur rareté, ou leur rôle structurant dans la lecture du paysage littoral.

Cette zone a pour vocation de :

- préserver les écosystèmes littoraux sensibles (dunes, marais, vasières, etc.),
- protéger les sites emblématiques du patrimoine naturel côtier,
- éviter l'urbanisation du rivage, conformément aux principes de la loi Littoral.

Aucun aménagement ou construction n'est autorisé, sauf exceptions très encadrées à des fins scientifiques, agricoles ou de gestion conservatoire.



Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	A l'alignement ou avec un recul minimum de 5 m
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Retrait de 3 m Respect d'une marge d'isolement pour les constructions renfermant des animaux vivants.
Hauteur maximale des constructions	La surélévation des bâtiments existante est interdite.

## 6-3 Justification du zonage et des sous-secteurs

La **zone NL** regroupe des espaces naturels affectés ou destinés à accueillir des activités de loisirs ou de plein air, compatibles avec la préservation du milieu naturel. Il s'agit souvent d'anciens sites partiellement aménagés ou de secteurs périurbains à vocation récréative.

Ce zonage permet :

- le maintien ou le développement d'activités à faible impact environnemental (aires de jeux, sentiers, équipements légers),
- la valorisation des paysages et de l'accessibilité du patrimoine naturel pour la population,
- un encadrement des usages afin de limiter les pressions sur les milieux.

Toute construction y est strictement encadrée et réservée aux équipements directement liés aux activités de loisirs prévues.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	A l'alignement ou avec un recul minimum de 5 m
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Retrait de 3 m
Hauteur maximale des constructions	A l'acrotère : 3 m Au faîtage : 7 m

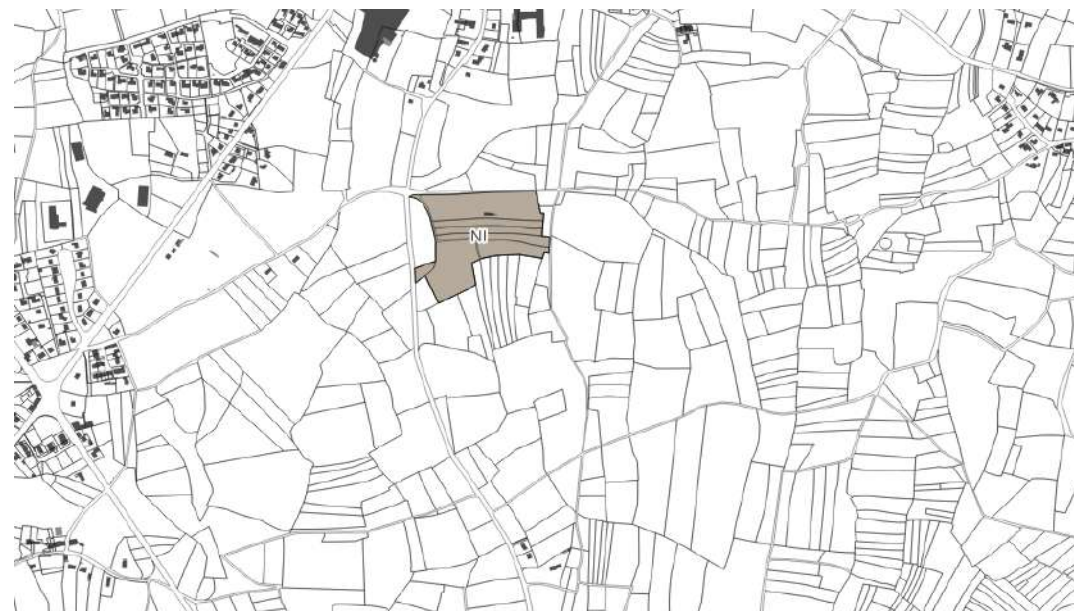


## 6-3 Justification du zonage et des sous-secteurs

La **zone Ni** est destinée à l'accueil et au fonctionnement des constructions et installations liées à la gestion des déchets, incluant les infrastructures nécessaires à une déchetterie.

Toute construction y est strictement encadrée et réservée aux équipements directement liés aux activités de la déchetterie.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	A l'alignement ou avec un recul minimum de 5 m
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Retrait de 3 m
Hauteur maximale des constructions	A l'acrotère et au sommet de la façade : 3 m Au faîtage : 7 m



Un autre sous-secteur (**zones Nc**) est justifié dans le chapitre intitulé «justification des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées ».

## 6-4 Fondement des prescriptions graphiques

Chaque disposition réglementaire mise en place dans le PLU répond à un objectif précisé au PADD. Ces dispositions réglementaires sont permises au titre du Code de l'Urbanisme. Les différentes parties ci-dessous justifient l'utilisation de prescriptions graphiques particulières sur la commune de Belz.

Un dossier a été réalisé, expliquant les choix et les modifications apportées suite à la révision du PLU pour les Espaces Boisés Classés, les haies et les arbres remarquables (cf Annexes du PLU).

### LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les Espaces Boisés Classés (EBC), à conserver, à protéger ou à créer, figurent au plan de zonage. À l'intérieur de ces périmètres, les dispositions des articles L.113-1 à L.113-2 3 et R.113-1 à R.113-2 du Code de l'Urbanisme sont applicables. Sont classés en EBC, **les espaces boisés majeurs de la commune de plus 2,5 ha** (seuil où une autorisation de défrichement est nécessaire au titre du code forestier). Les bois qui n'ont pas nature à être protégés (résineux), ou les boisements concernés par une zone humide ne sont pas classés en EBC afin de permettre la gestion de la zone humide.

Le classement des terrains en Espace Boisé Classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichements forestiers prévus aux articles L 311-1 et suivants du Code Forestier. Les coupes et abattages d'arbres dans ces EBC sont soumis à déclaration préalable.

Il est rappelé que certains aménagements légers sont autorisés à la double condition d'être strictement nécessaire à la gestion et à l'entretien de l'espace ou à l'agrément du public et de ne pas compromettre la conservation et la protection de la végétation arborée existante. La superficie des EBC au nouveau PLU est d'environ **328 hectares**.

### LES ÉLÉMENTS DU PAYSAGE À PRÉSERVER POUR DES RAISONS

#### D'ORDRE ÉCOLOGIQUE

Le PLU identifie, au titre de l'article L.151-23 du code l'urbanisme, les éléments de paysage à protéger pour des raisons d'ordre écologique. Il est rappelé que l'identification de ce patrimoine entraîne l'application d'un régime de déclaration préalable en cas de travaux (articles R.421-23 du Code de l'Urbanisme). Seuls les travaux d'entretien nécessaires à la régénération des végétaux détaillés en annexe du règlement sont possibles sans déclaration.

Les données utilisées pour le classement des éléments de paysages sont issues de l'inventaire des éléments structurants du paysage réalisé par le cabinet Hydroconcept à l'échelle intercommunale, finalisé en 2024. Ces données ont ensuite été retravaillées plus finement par les membres de la commission d'urbanisme, les agriculteurs, et certaines associations, afin de corriger les éventuelles erreurs matérielles.

## 6-4 Fondement des prescriptions graphiques

Pour rappel, la logique «Éviter, Réduire, Compenser» s'applique et pour une meilleure protection, «la suppression des arbres et haie existants à l'occasion d'un projet d'aménagement ou de construction devra être nécessaire à la réalisation du projet et justifiée ». Elle donnera lieu à une compensation selon les règles suivantes (nouvelles règles) :

	Zone agglomérée (Zones U et AU)		Hors zone agglomérée (Zones agricoles)		Hors zone agglomérée (Zones naturelles)	
	Détruit	Compensé	Détruit	Compensé	Détruit	Compensé
Haie bocagère	1 ml	1,5 ml	1 ml	1,5 ml	1 ml	2 ml
Boisement	1 m <sup>2</sup>	1,5 m <sup>2</sup>	1 m <sup>2</sup>	1,5 m <sup>2</sup>	1 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>
Arbre remarquable	1	2	1	2	1	2

1 ml = 1 mètre linéaire

### LES ARBRES REMARQUABLES

Ont été classés en « arbres remarquables », protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, les arbres isolés en raison de l'état phytosanitaire et de leur âge. Ainsi, **45 arbres remarquables** ont été identifiés au PLU. Lorsqu'un arbre remarquable est présent sur une unité foncière, tel qu'identifié sur les documents graphiques du PLU, une bande inconstructible d'un diamètre égal à celui de son houppier est instaurée autour de l'arbre.

À l'intérieur de cette bande :

- Aucune construction, installation, terrassement ou dépôt n'est autorisé.
- Toute imperméabilisation du sol est interdite, hors cheminements piétons légers en matériaux perméables.

### LES ZONES HUMIDES

Les zones humides représentées au règlement graphique sont celles identifiées par SET ENVIRONNEMENT, l'inventaire a été réalisé en octobre 2024 et validé par la Commission locale de l'eau (CLE) en avril 2025. Les résultats figurent en annexes du PLU.

Une protection stricte des zones humides a été décidée au vu des forts enjeux écologiques (biodiversité riche et rare) et climatiques (inondation, stockage carbone...) qu'elles représentent. Ainsi, au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme, et du R151-34, est interdit toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides, notamment les déblais, les remblais, les drainages et d'une manière générale tout affouillement ou exhaussement du sol. Sont autorisés certains aménagements légers spécifiques énumérés au règlement à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux. **168 hectares de zones humides** sont protégés par une trame spécifique au nouveau PLU.

## 6-4 Fondement des prescriptions graphiques

### LES COURS D'EAU ET MARGE DE REcul (NOUVELLE DISPOSITION)

L'identification des cours d'eau est issue de l'inventaire non exhaustif réalisé à l'échelle intercommunale et de la cartographie des services de l'état. Les cours d'eau sont protégés pour des raisons d'ordre écologique au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Afin de protéger la qualité des cours d'eau, une prescription a été ajoutée : « Une bande tampon herbacée, arbustive ou arborée, d'une largeur minimum de 5 mètres doit être conservée aux abords de ces cours d'eau ». Hors des zones agglomérées, une marge de recul est instaurée afin de préserver les cours d'eau et d'anticiper les risques de crue au titre du R151-34 alinéa 1. Dans cette marge de recul : toute nouvelle construction, annexe ou extension sont interdites à moins :

- de 10 mètres de l'axe des cours d'eau identifiés au plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme en zone Urbaine (U).
- de 35 mètres des cours d'eau identifiés au plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme en zone Naturelle (N), en zone Agricole (A) et zone à urbaniser (1AU).

Toute imperméabilisation du sol ou remblai y sont également interdits. Sont admis uniquement :

- Les exhaussements et affouillements liés à une action de restauration morphologique du cours d'eau\* ou d'abaissement de la ligne de crue ;
- Les travaux de rénovation, réhabilitation, modernisation des bâtiments existants sur leur emprise au sol initiale ;

### LES MARGES DE REcul PAR RAPPORT AUX AXES ROUTIERS

Le PLU conserve les marges de recul existantes, conformément au règlement de la voirie départementale. Les marges suivantes sont reprises de l'ancien PLU :

Hors agglomération, les constructions doivent respecter une marge de recul de 35 mètres minimum par rapport à l'axe des RD. En agglomération, aucun recul n'est applicable le long des RD.

### LA PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI :

En application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, des éléments de paysage et des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier, pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural sont identifiés au règlement graphique. Ces éléments bâtis de caractère patrimonial correspondent soit à des constructions singulières à l'échelle locale, soit à des constructions les plus représentatives d'une typologie locale. Il s'agit d'édifices non dénaturés ayant conservé une cohérence architecturale de la façade et des décors. Le nouveau PLU distingue :

- **les éléments du petit patrimoine**, de type four, croix ou puits pour lesquels la conservation de la totalité des éléments de forte qualité patrimoniale est imposée. Les éléments identifiés sont issus d'un inventaire communal, effectués par les représentants et agents de la commune. **49 éléments ont ainsi été identifiés.**

## 6-4 Fondement des prescriptions graphiques

- **les bâtiments d'intérêt patrimonial**, repérés à la suite d'une étude de projet de site patrimonial remarquable, réalisé en juillet 2022, pour lesquels « la conservation de la totalité des éléments de forte qualité patrimoniale est imposée, sauf état sanitaire dégradé qui porte atteinte à la sécurité des usagers, la salubrité des locaux et/ou présente des risques de péril », « la démolition des éléments bâtis de faible qualité est autorisée sous réserve d'un projet valorisant pour l'architecture de l'édifice et le paysage urbain », « les constructions en pierre ou en terre sèche auront une toiture en ardoise naturelle ou en matériau d'aspect similaire », et « en cas d'utilisation de capteurs solaires en façade ou en toiture, ceux-ci devront être intégrés à l'architecture et ne pas donner l'impression d'éléments rapportés ».

**56 bâtiments d'intérêt patrimonial sont protégés au règlement graphique.** L'étude associée est annexée au règlement littéral.

- **les sites mégalithiques** : Plusieurs sites mégalithiques non protégés au titre des Monuments Historiques sont identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le document graphique du règlement. Ils doivent être strictement conservés, préservés et/ou peuvent être mis en valeur par des aménagements.

Sur ces sites et monuments mégalithiques, aucune intervention n'est possible sans autorisation préalable, en dehors de l'entretien courant.

L'activité agricole existante peut se poursuivre en veillant à maintenir l'intégrité du site mégalithique.

Tous travaux d'aménagement dans un rayon de 100 mètres à partir du centre du monument sont ainsi soumis à déclaration préalable.

### LES LINÉAIRES ET SECTEURS COMMERCIAUX

Au titre du L151-16 du Code de l'Urbanisme, les dispositions spécifiques sont prévues pour l'implantation des commerces en rez-de-chaussée des constructions afin de conforter l'activité commerciale du centre-bourg. L'établissement de ces linéaires a été réfléchi en fonction de l'activité existante des bâtiments et du risque de non reprise de certains commerces pouvant les conduire à un état vacant.

Le long des linéaires commerciaux repérés au titre du L151-16 du Code de l'Urbanisme sur le document graphique du règlement, le changement de destination des locaux commerciaux ou d'activités n'est autorisé que vers les destinations et sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, équipements d'intérêt collectif et services publics. Le changement de destination ou de sous-destination d'un local existant n'est autorisé que vers l'une des destinations ou sous-destinations autorisées dans le linéaire.

Ces dispositions s'appliquent au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Toutefois ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, cage d'escalier et accès aux étages, accès au stationnement souterrain, locaux techniques ou de gardiennage.

Elle ne s'applique pas non plus aux rez-de-chaussée non commerçants à la date d'approbation du PLU, ou à ceux qui ne disposent pas de vitrine (même inoccupée) à la date d'approbation du PLU.

## 6-4 Fondement des prescriptions graphiques

### **LES BÂTIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION**

Un inventaire recense les bâtiments susceptibles de changer de destination au nouveau PLU, ainsi que leur destination possible et les règles qui leur sont applicables. Les critères cumulatifs suivants ont été pris en compte pour l'identification des potentiels changements de destination :

- le caractère patrimonial du bâtiment (matériaux, pierre, terre sèche, toiture en ardoise), typique des anciennes bâtisses agricoles et d'une architecture témoignant l'histoire du territoire ;
- le bon état du bâtiment : celui-ci doit pouvoir être réhabilité, et ne pas constituer une ruine ;
- une emprise au sol suffisante pour créer un logement (minimum 50 m<sup>2</sup>);
- le respect du périmètre de réciprocité entre une activité agricole en place et le bâtiment d'habitation, ou la cessation de l'activité agricole depuis au moins 3 ans ;
- le critère de proximité à une habitation existante, de ne pas être isolé ;
- disposer de réseaux à moins de 50 mètres ou d'avoir les capacités d'installer un dispositif d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur et respectueux de l'environnement ;

C'est au titre de l'article L.151-11-2 du Code de l'Urbanisme qu'ils sont identifiés. Il est rappelé au règlement que la demande de changement de destination de ces bâtiments sera soumise, lors de l'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme, à l'avis conforme de :

- La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), en zones agricoles ;
- La Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS), en zones naturelles.

Au total, **26 bâtiments pouvant changer de destination sont identifiés au PLU à son approbation.**

## 6-4 Fondement des prescriptions graphiques

### LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

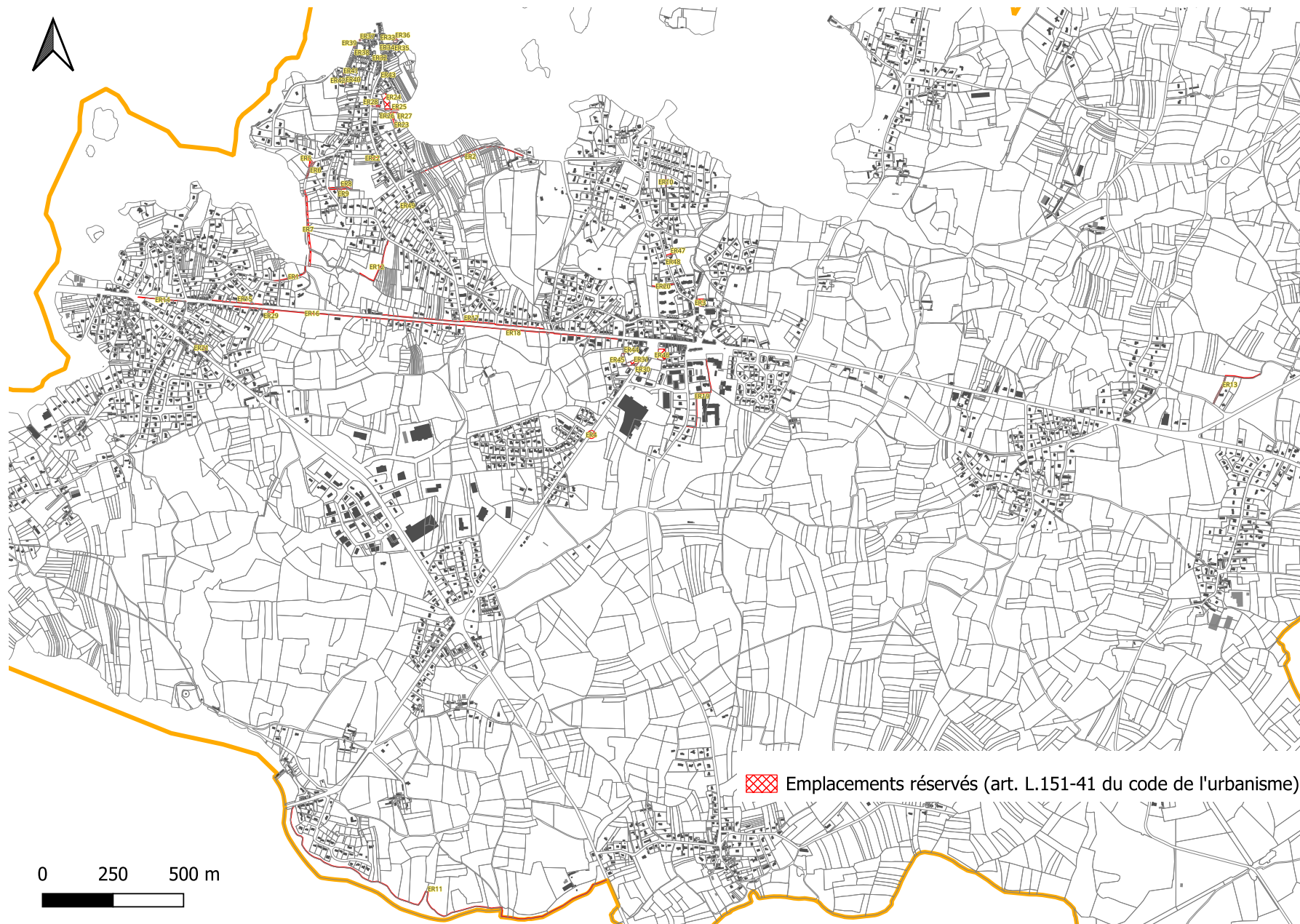
Les emplacements réservés pour création ou extension de voies (y compris chemins piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général et d'espaces verts, sont figurés au plan de zonage par des croisillons rouges et répertoriés par un numéro de référence. Ils sont mis en place pour faciliter la faisabilité des opérations projetées et l'acquisition des terrains correspondant. Le PLU définit leur emprise exacte sur le plan de zonage et précise leur destination prévue, ainsi que la collectivité, le service ou organisme public bénéficiaire. Les emplacements réservés pour les équipements publics définis qui, en contrepartie de l'interdiction de construire, autorisent les propriétaires à mettre les bénéficiaires en demeure de procéder à l'acquisition des biens concernés. Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions des articles R.151-34 du Code de l'Urbanisme.

**49 emplacements réservés** ont été conservés ou créés :

N°	Affectation	Bénéficiaire	Superficie (en m <sup>2</sup> )
1	Cheminement doux	Commune	368 m <sup>2</sup> (2 m de largeur)
2	Création d'une piste cyclable	Commune	793 m <sup>2</sup>
3	Espace public et parking	Commune	568 m <sup>2</sup>
4	Carrefour giratoire	Commune	628 m <sup>2</sup> (32 m de diamètre)
5	Aménagement rue Pont er Laul	Commune	192 m <sup>2</sup>
6	Aménagement rue Pont er Laul	Commune	289 m <sup>2</sup>
7	Aménagement rue Pont er Laul	Commune	1 507 m <sup>2</sup> (2 m de largeur)
8	Cheminement doux	Commune	173 m <sup>2</sup> (2 m de largeur)
9	Cheminement doux	Commune	150 m <sup>2</sup> (2 m de largeur)
10	Cheminement piéton	Commune	103 m <sup>2</sup> (2 m de largeur)
11	Création d'un sentier pédestre	Commune	2 883 m <sup>2</sup> (2 m de largeur)
12	Cheminement piéton	Commune	612 m <sup>2</sup> (2 m de largeur)
13	Création d'un sentier pédestre	Commune	827 m <sup>2</sup> (2,50 m de largeur)
14	Création d'une piste cyclable	Commune	247 m <sup>2</sup> (1,50 m de largeur)
15	Cheminement doux	Commune	404 m <sup>2</sup> (2 m de largeur)
16	Cheminement doux	Commune	1 219 m <sup>2</sup> (2 m de largeur)

17	Cheminement doux	Commune	1 276 m <sup>2</sup> (2 m de largeur)
18	Cheminement doux	Commune	1 696 m <sup>2</sup> (1,50 m de largeur)
19	Cheminement doux	Commune	666 m <sup>2</sup> (2,50 m de largeur)
20	Cheminement proche cimetière	Commune	275 m <sup>2</sup>
21	Espace public	Commune	490 m <sup>2</sup>
22	Cheminement doux	Commune	76 m <sup>2</sup> (2 m de largeur)
23	Stationnement	Commune	398 m <sup>2</sup>
24	Stationnement	Commune	1 120 m <sup>2</sup>
25	Élargissement voie et cheminement	Commune	239 m <sup>2</sup> (5 m de largeur)
26	Élargissement voie et cheminement	Commune	30 m <sup>2</sup> (2 m de largeur)
27	Élargissement voie et cheminement	Commune	7,0 m <sup>2</sup> (2 m de largeur)
28	Espace public	Commune	229 m <sup>2</sup>
29	Stationnement	Commune	169 m <sup>2</sup>
30	Stationnement	Commune	104 m <sup>2</sup>
31	Stationnement	Commune	683 m <sup>2</sup>
32	Stationnement	Commune	43 m <sup>2</sup>
33	Espace public	Commune	123 m <sup>2</sup>
34	Espace public	Commune	13 m <sup>2</sup>
35	Espace public	Commune	21 m <sup>2</sup>
36	Espace public	Commune	122 m <sup>2</sup>
37	Espace public	Commune	21 m <sup>2</sup>
38	Espace public	Commune	26 m <sup>2</sup>
39	Espace public	Commune	40 m <sup>2</sup>
40	Voie communale	Commune	39 m <sup>2</sup> (2,50m de largeur)
41	Voie communale	Commune	31 m <sup>2</sup>
42	Voie communale	Commune	16 m <sup>2</sup> (1 m côté est)
43	Cheminement doux	Commune	69 m <sup>2</sup>
44	Cheminement doux	Commune	14 m <sup>2</sup>
45	Cheminement doux	Commune	103 m <sup>2</sup> (2 m de largeur)
46	Stationnement	Commune	1 060 m <sup>2</sup>
47	Stationnement	Commune	170 m <sup>2</sup>
48	Stationnement	Commune	201 m <sup>2</sup>
49	Stationnement	Commune	39 m <sup>2</sup>

# 6-4 Fondement des prescriptions graphiques



## a. Les OAP sectorielles

Les Plans Locaux d'Urbanisme doivent comporter des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Elles sont relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Les OAP ont été également prévues sur les secteurs choisis afin «d'affirmer une ambition de qualité et de diversité de l'offre d'habitat» (PADD).

Il est ajouté dans le règlement que « l'urbanisation de l'ensemble de la zone ne pourra se faire que via une opération d'ensemble, permettant ainsi le développement rationnel, cohérent et harmonieux de l'urbanisation, sous réserve de respecter, outre le règlement de la zone urbaine affiliée, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans un rapport de compatibilité».

## **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont organisées en deux parties :**

1 - les orientations littérales pour tous les secteurs concernant la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, la mixité fonctionnelle et sociale, la desserte par les transports en commun, les besoins en matière de stationnement, la qualité environnementale, la prévention des risques et la desserte par les voies et réseaux. Ces orientations se veulent pédagogiques et agrémentées d'illustrations et de photos.

2 - les orientations graphiques pour chaque secteur identifié au règlement graphique, comportant une analyse de site et un schéma de principe avec des orientations associées.

## **OAP élaborées en cohérence avec le PADD :**

### *Axe 1*

### **PRÉSERVER L'IDENTITÉ COMMUNALE**

Les orientations littérales favorisent la protection du patrimoine naturel par des orientations générales posées en première partie et applicables sur tous les secteurs, relatives à la qualité environnementale et la prévention des risques. Un volet « Biodiversité » reprend les intentions et objectifs de l'Atlas de la biodiversité communale et renvoie à l'OAP thématique présentée aux pages suivantes.

### *Axe 2*

### **ASSURER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN COHÉRENT**

Les orientations littérales et graphiques proposées assurent un urbanisme maîtrisé (densité, hauteur) et permettent une amélioration des formes urbaines (typologie d'habitat, construction bioclimatique, gabarits, orientations...). Elles permettent d'aller «vers une conception urbaine de qualité» (OAP).

### *Axe 6*

### **ORGANISER LES DÉPLACEMENTS**

Les orientations littérales participent à la mise en œuvre de cet objectif général en posant des prescriptions en matière de stationnement, afin d'encourager la mutualisation et limiter l'imperméabilisation des sols. Elles participent à relier les futures opérations entre elles en prescrivant que « l'accès aux arrêts de bus depuis les futurs secteurs aménagés devra être favorisé par des liaisons piétonnes.»

L'objectif des orientations d'aménagement et de programmation est d'assurer une meilleure maîtrise des futurs projets d'aménagement. Cette démarche permet d'imposer une densité, de préserver les éléments de paysage et l'environnement, de qualifier les espaces communs, de hiérarchiser les voiries et d'indiquer les accès au terrain, en privilégiant les options les moins contraignantes et les plus cohérentes possibles.

Tout d'abord, toutes les zones 1AU (à urbaniser directement) font l'objet d'une OAP par obligation, afin d'orienter la programmation future.

Trois secteurs supplémentaires à vocation d'habitat font l'objet d'OAP, et ont été choisis dans l'objectif d'une optimisation au foncier existant et d'une requalification urbaine.

### ***L'OAP route de Kerdonnerch***

Ce secteur a été choisi car il est situé en continuité du centre-bourg, au Sud-Est. Il est cerné sur ces abords par un bâti de type pavillonnaire donnant sur des fonds de jardin et un EHPAD au Nord. Le périmètre de l'OAP se compose de champs cultivés, limité à l'Est par la rue Kerdonnerch et à l'Ouest par un boisement important à préserver.

La topographie y est marquée, et développe ainsi un coteau exposé Sud. Il s'agit de la dernière réserve foncière mobilisable à proximité immédiate du centre-bourg, lui conférant un rôle stratégique dans le développement économique local. Elle est située au sein du périmètre de centralité défini par la collectivité, la zone visée permet de répondre aux objectifs du PADD. La création de cette OAP vise donc à structurer l'aménagement d'une zone à urbaniser tout en maîtrisant son intégration urbaine, paysagère et fonctionnelle.

La parcelle jouxte également un terrain situé à l'Est du supermarché, récemment acquis dans le cadre d'un projet d'extension commerciale. Cette opération témoigne de l'attractivité économique du secteur et conforte la pertinence d'une programmation mixte intégrant des activités commerciales et économiques de proximité. En permettant une densification maîtrisée sur un secteur déjà partiellement urbanisé, l'OAP participe à la lutte contre l'étalement urbain et au renforcement de la vitalité du centre-bourg.

La frange Ouest du périmètre, bordée de boisements et de friches spontanées, marque une transition sensible avec un espace naturel. Cette situation justifie une attention particulière portée au traitement paysager des limites, à la préservation de la biodiversité et à l'intégration des éléments végétaux existants. L'OAP devra ainsi encadrer les futurs projets de manière à préserver un maximum d'arbres et à renforcer la trame végétale, en cohérence avec les objectifs environnementaux du territoire.

Enfin, l'existence d'un ancien chemin creux, aujourd'hui emprunté comme cheminement piéton, représente un atout pour la structuration des mobilités douces. Son prolongement, à l'intérieur du périmètre de l'OAP, permettra de créer un maillage piéton cohérent entre les OAP 1 et 2, tout en valorisant les continuités paysagères et les usages en lien avec la nature.

### ***L'OAP du secteur de Kerlourdes***

La création de cette OAP répond à la nécessité de revaloriser un espace aujourd'hui inoccupé, situé en dent creuse au sein d'un tissu urbain pavillonnaire. Ce secteur, entouré d'habitation individuelle, et bordé par une zone boisée au Sud, constitue une légère discontinuité dans le développement urbain de la commune.

Cette enclave non bâtie, bien qu'entourée de constructions, n'a jusqu'à présent fait l'objet d'aucune urbanisation cohérente. Son intégration dans une OAP vise à maîtriser son aménagement futur, en l'inscrivant dans une logique de continuité urbaine, tout en assurant une transition douce avec les milieux naturels au Sud.

Par son positionnement stratégique, cette OAP offre une opportunité de densification maîtrisée dans un secteur déjà partiellement urbanisé, sans créer de rupture d'échelle ni de conflit d'usage avec l'existant. L'OAP permettra ainsi d'encadrer l'organisation des futurs îlots bâtis, de prévoir une trame viaire adaptée, des continuités piétonnes, ainsi qu'un traitement paysager respectueux des caractéristiques du site.

Ce vide urbain, aujourd'hui sous-exploité, peut ainsi devenir un levier d'optimisation du foncier en réponse aux besoins en logements, tout en assurant une intégration harmonieuse dans son environnement bâti et naturel.

### ***L'OAP du secteur de Kerentrech***

Le secteur concerné par cette OAP se situe en cœur d'îlot, dans une position traversante du Nord au Sud. Il bénéficie de deux accès via un maillage de voiries secondaires : la rue de Kerentrech au nord et la rue de Kerlourdes au Sud. Cette accessibilité en fait un espace stratégique pour envisager une urbanisation maîtrisée, en lien direct avec les tissus bâtis environnants.

Le périmètre de l'OAP s'inscrit dans un tissu urbain résidentiel à dominante pavillonnaire, structuré autour de parcelles en lanière. L'organisation spatiale révèle deux séquences urbaines distinctes. Les habitations sont implantées en fond ou en limite de parcelle, avec des jardins longs formant un espace paysager intérieur continu. Certaines maisons sont mitoyennes, renforçant l'effet de densité en façade de rue.

Le cœur d'îlot, quant à lui, est constitué principalement d'arrières de jardins privés, ponctués par deux dents creuses. Cet ensemble représente un gisement foncier intéressant pour une densification douce, en continuité avec le tissu urbain existant. Il offre une opportunité rare de requalifier un espace sous-utilisé tout en préservant la trame paysagère existante.

En limite Nord, le secteur est bordé par un alignement de maisons anciennes, organisées selon le principe de longères, vestiges de l'histoire maritime du quartier. Ces anciens logements de pêcheurs, implantés de manière relativement dispersée, contribuent à l'identité patrimoniale du secteur et devront faire l'objet d'une prise en compte attentive dans l'élaboration du projet.

La création de cette OAP vise donc à encadrer l'évolution d'un secteur en cœur de ville, en s'appuyant sur les caractéristiques morphologiques existantes, tout en valorisant un potentiel de densification maîtrisée et respectueuse du tissu environnant.

### **L'OAP du secteur du Parc Nail**

La création de cette OAP vise à encadrer l'aménagement d'un cœur d'îlot aujourd'hui peu valorisé, situé entre la route de Larmor à l'Ouest et la rue Jean-Pierre Calloch au Sud. L'accessibilité au site s'effectue depuis des parcelles privées en façade sur ces deux voiries, avec toutefois une contrainte d'accès par le Sud, en raison d'un virage marqué.

Le périmètre présente une situation contrastée du point de vue urbain. En son centre, on trouve une parcelle en friche (AH 189) accueillant un ancien logement vétuste, aujourd'hui largement entouré de végétation spontanée. Ce secteur constitue un espace résiduel à fort potentiel de recomposition, en particulier dans un contexte urbain marqué par la diversité morphologique.

En limite Sud, le tissu pavillonnaire est peu dense, composé de maisons individuelles implantées sur des parcelles relativement larges. En revanche, sur les franges Nord et Ouest du périmètre, l'urbanisation est nettement plus dense. Elle se caractérise par des maisons accolées, voire de petites maisons de ville formant un front bâti continu, avec des volumétries modestes. Ce bâti hétérogène, parfois marqué par une certaine anarchie architecturale, témoigne de l'histoire évolutive du quartier. Quelques anciennes maisons de pêcheurs y subsistent encore, constituant un patrimoine local à valoriser.

La mise en place de l'OAP répond ainsi à plusieurs objectifs :

- Requalifier un cœur d'îlot sous-exploité, en l'intégrant harmonieusement au tissu urbain existant ;
- Maîtriser la densification dans un secteur intermédiaire, en respectant les typologies bâties environnantes ;
- Favoriser les mobilités douces, notamment en proposant la création d'un cheminement piéton structurant, permettant de relier la rue Jean-Pierre Calloch à la venelle de Niveru, et d'assurer ainsi une continuité vers la route de Larmor.

Par sa localisation et ses caractéristiques, ce secteur constitue une opportunité de développement cohérente avec les orientations du projet urbain communal, en particulier en matière de maîtrise de la croissance urbaine, de valorisation des interstices fonciers, et de renforcement des connexions douces au sein du quartier.

### **Les OAP du Pont Lorois**

Les secteurs Pont Lorois I et II constituent un ensemble cohérent situé en cœur d'îlot, entre la route de Pont Lorois et la route de Kergrois (D781). L'accès se fait respectivement par l'impasse Ker Névez pour le secteur I et par la D781 pour le secteur II, assurant une connexion au réseau viaire principal tout en permettant une certaine autonomie d'aménagement.

Le tissu urbain s'organise autour de franges bâties bien établies : les bords de l'îlot sont structurés par un front continu de petits logements accolés, qui assurent une lisibilité urbaine et une densité modérée en limite de voie. À l'intérieur du périmètre, le cœur d'îlot révèle une urbanisation pavillonnaire lâche, non structurée, héritée d'un développement progressif sur d'anciennes landes.

Les constructions existantes, souvent issues d'opérations ponctuelles menées sans cohérence d'ensemble, traduisent l'absence d'un projet d'aménagement global. Ce contexte engendre une discontinuité urbaine et un manque d'unité paysagère dans un secteur pourtant central.

Ainsi, la création de cette OAP vise à :

- Structurer l'aménagement du cœur d'îlot, en assurant une continuité urbaine avec les fronts bâtis existants ;
- Encadrer la densification pour garantir une mixité typologique cohérente avec l'environnement pavillonnaire ;
- Valoriser les espaces résiduels, tout en maîtrisant l'étalement urbain ;
- Favoriser les mobilités douces, en créant des itinéraires piétons traversants du Nord au Sud.

Ce dernier point représente un enjeu fort à l'échelle du quartier, dans un contexte de routes très fréquentées (route de Pont Lorois, D781), peu propices aux déplacements piétons sécurisés.

En assurant un développement harmonieux et durable, cette OAP permettra de renforcer l'attractivité du quartier tout en répondant aux objectifs de cohésion urbaine, d'accessibilité douce et de qualité de vie.

### **L'OAP du secteur du centre-bourg**

Le secteur concerné est situé en cœur de bourg, entre deux axes structurants :

- la rue du Docteur Loannec (D9) au Nord
- la rue des sports (D16) à l'Est.

Il est également accessible par un parking jouxtant la poste et l'impasse des Sports, ce qui lui confère une bonne intégration dans le maillage urbain.

Le tissu environnant est mixte :

- au Nord et au Nord-Est, le bâti ancien du centre historique se caractérise par des maisons de ville serrées ;
- au Sud-Est, des lotissements récents traduisent une dynamique de développement résidentiel ;

Le secteur est donc situé à la charnière entre le tissu dense du centre-bourg et des extensions plus récentes, dans un environnement déjà partiellement urbanisé.

À l'Ouest, le périmètre est bordé par des champs et anciens pâturages ponctués de haies bocagères, constituant un espace de transition paysagère à préserver. Ce contraste entre densité urbaine et ouverture naturelle renforce l'intérêt d'un aménagement maîtrisé.

Dans ce contexte, la création de l'OAP permet de :

- Structurer l'aménagement d'un espace sous-exploité en cœur de bourg ;
- Accompagner la densification du centre, en assurant la cohérence avec les formes urbaines existantes ;
- Valoriser les continuités piétonnes, en créant des liaisons douces à l'écart des axes très fréquentés ;
- Préserver le cadre paysager et les éléments naturels présents en bordure du périmètre.

L'OAP constitue ainsi un outil pour planifier un développement équilibré, en assurant une transition harmonieuse entre centre ancien, extensions pavillonnaires récentes et espaces naturels.

### **L'OAP du secteur des Quatre Chemins**

Le secteur des Quatre Chemins présente une situation géographique stratégique, à proximité immédiate du carrefour formé par les routes départementales n°D16 et n°D781, reliant respectivement Belz à Étel et Erdevén. Cette localisation en entrée de commune constitue un nœud de desserte important, offrant une excellente accessibilité depuis plusieurs directions.

Le site se divise actuellement en deux parties distinctes, séparées par une clôture :

- À l'Ouest, une parcelle occupée par un logement individuel avec jardin entretenu et accès direct au carrefour routier.
- À l'Est, un espace plus végétalisé, en partie en friche, incluant une zone humide et un ruisseau au nord.

Le tissu urbain alentour est peu dense, marqué par des constructions pavillonnaires dispersées, en lien avec les tracés des routes départementales. Toutefois, le secteur est engagé dans un processus de densification progressive, avec l'émergence de lotissements récents ou en projet.

Dans ce contexte, la création de l'OAP vise à :

- Accompagner la mutation d'un secteur sous-occupé, en lien avec une dynamique de densification en cours ;
- Structurer le développement autour d'un carrefour stratégique, en assurant une cohérence d'ensemble avec les voies départementales et les futurs aménagements ;
- Préserver les éléments naturels sensibles, notamment la zone humide et le ruisseau, tout en encadrant leur intégration dans un projet d'aménagement durable ;
- Favoriser une urbanisation mesurée, respectueuse de l'identité du secteur et de ses caractéristiques paysagères.

L'OAP permettra ainsi de planifier un aménagement qualitatif, en assurant l'équilibre entre ouverture à l'urbanisation, préservation environnementale et qualité du cadre de vie.

### **L'OAP rue des Filets**

Le secteur concerné par cette OAP est situé au sein de l'aire urbanisée de Saint-Cado, dans un tissu urbain mixte caractérisé par la coexistence d'éléments patrimoniaux et de constructions plus récentes. Cette localisation, desservie à l'Est par la rue des Filets — étroite, sinueuse, et difficilement praticable pour les véhicules de gabarit important — et au Nord par l'impasse du Mané, présente aujourd'hui un potentiel de requalification et de structuration urbaine justifiant l'élaboration d'une OAP.

Le périmètre de l'OAP s'insère dans un environnement contrasté : au Nord, un camping marque une rupture d'usage, tandis qu'au Sud subsiste un ensemble de longères anciennes. À l'intérieur du périmètre, la friche végétale, marquée par la présence de broussailles, hautes herbes, arbustes et d'un muret en pierre ancien, témoigne d'un espace en déshérence qui appelle à une remise en valeur maîtrisée.

La diversité des typologies bâties autour du périmètre (pavillons des années 1960 à 2000, maisons en pierre traditionnelles) impose une réflexion urbaine fine, afin d'assurer la continuité architecturale et l'insertion harmonieuse de tout nouveau projet. Cette OAP vise à encadrer le développement de ce secteur tout en préservant les caractéristiques patrimoniales du site.

L'OAP se donne ainsi pour objectifs :

- de requalifier un espace laissé à l'abandon dans un cadre patrimonial sensible ;
- de favoriser un aménagement cohérent avec les formes urbaines existantes ;
- d'améliorer la desserte du site, tout en respectant les contraintes liées à l'étroitesse et à la morphologie des voies existantes ;
- de préserver et valoriser les éléments du paysage et du patrimoine bâti existants (muret en pierre, vues, ambiances) ;
- d'accompagner une densification mesurée, en lien avec les besoins locaux en logements et les capacités d'accueil du secteur.

La mise en œuvre de cette OAP constitue ainsi un levier pour un urbanisme de qualité, respectueux du site et des dynamiques locales, conciliant développement et préservation.

## **Les OAP du secteur de Manegroven**

Le secteur de Manegroven, situé à l'est du territoire communal de Belz, présente un potentiel de développement urbain significatif, tout en étant marqué par une grande diversité de situations urbaines, patrimoniales et paysagères. Afin d'anticiper et d'organiser l'évolution de ce secteur stratégique, la création de plusieurs Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) est proposée. Celles-ci visent à adapter les modalités d'aménagement à la diversité des contextes locaux, tout en assurant une cohérence d'ensemble.

### 1. Un territoire fragmenté, mais accessible, aux formes urbaines contrastées

Le secteur de Manegroven bénéficie de plusieurs accès existants via la rue de Manegroven, la Route des Pins et l'impasse de Ty Glass. Cette bonne desserte permet de connecter les différentes unités foncières concernées au réseau viaire structurant, notamment en lien direct avec la route départementale n° D16 et le centre-bourg de Belz.

L'urbanisation environnante se compose :

- au Nord et à l'Est, de pavillons récents (1960–2000), avec jardins privés, dans une trame peu dense et peu structurée, à proximité immédiate, de longères traditionnelles et d'un ancien hameau patrimonial (Kerhuen, corps de ferme reconverti), témoignant de l'histoire locale ;
- à l'Ouest, de champs encore non bâtis formant une interface avec les espaces agricoles ;

Ces contrastes génèrent des enjeux d'intégration urbaine, de transition paysagère et de valorisation patrimoniale, qui ne peuvent être appréhendés par une seule stratégie d'aménagement uniforme.

### 2. Une réponse adaptée : plusieurs OAP sectorisées

La création de deux OAP permet :

- de structurer l'urbanisation par secteurs cohérents, chacun répondant à des spécificités urbaines, patrimoniales et foncières distinctes ;
- d'éviter le mitage en assurant une continuité d'aménagement entre tissus anciens, diffus et les dents creuses accessibles ;
- de préserver les formes urbaines existantes (pavillonnaire, hameau traditionnel) tout en introduisant des extensions mesurées, encadrées par des objectifs qualitatifs ;
- de maîtriser les modalités d'accès, de trame viaire, d'insertion paysagère et de morphologie bâtie, notamment dans les secteurs encore non urbanisés ;
- d'organiser la transition entre les secteurs habités et les espaces agricoles, en limitant l'impact des nouvelles constructions sur les milieux ouverts.

### 3. Vers un développement urbain cohérent et durable

La structuration du secteur de Manegroven par plusieurs OAP offre une réponse opérationnelle aux enjeux suivants :

- proposer une urbanisation lisible et harmonieuse, évitant les ruptures de forme et de densité ;
- valoriser le cadre de vie existant, en intégrant la végétation et les qualités paysagères du secteur ;
- accompagner la croissance démographique de manière maîtrisée, en s'appuyant sur les potentialités foncières des dents creuses et des zones en friche ;
- respecter le patrimoine bâti et les caractéristiques historiques du territoire, notamment autour des hameaux anciens et bâtiments protégés.

En conclusion, la mise en place de plusieurs OAP sur le secteur de Manegroven répond à une volonté de planification fine, intégrée aux dynamiques locales, garantissant un développement équilibré entre croissance, qualité urbaine, et préservation des identités paysagères et patrimoniales.

### **L'OAP secteur de Kerhuen/ Bang Er Ouerch**

Le terrain concerné par cette Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est situé au cœur d'un quartier résidentiel, directement accessible par sa limite Nord via la rue des Pêcheurs. Cette ouverture garantit une desserte simple, inscrite dans le maillage viaire existant, et permet d'envisager un développement intégré au tissu urbain alentour.

L'environnement immédiat se compose d'un tissu pavillonnaire varié, mêlant maisons individuelles sur de grandes parcelles et quelques maisons accolées, offrant une typologie résidentielle relativement peu dense, mais constituée. À proximité, au Nord-Est, la présence de l'ancien hameau de Kerhuen, historiquement lié aux activités de pêche, confère au secteur une valeur patrimoniale et paysagère qui mérite une attention particulière dans toute évolution du site.

Dans ce contexte, la création d'une OAP se justifie par la volonté :

- de maîtriser l'évolution d'une parcelle enclavée dans un tissu urbain résidentiel, en assurant une insertion harmonieuse ;
- de préserver la cohérence architecturale et la qualité paysagère du quartier existant, tout en accompagnant une densification modérée ;
- de garantir la compatibilité avec les enjeux patrimoniaux liés à la proximité immédiate du hameau ancien de Kerhuen ;
- d'organiser les modalités d'accès et de desserte, dans un quartier où les voiries peuvent être ponctuellement contraignantes en termes de largeur ou de capacité.

Ce secteur, bien connecté, au sein d'un environnement résidentiel établi, présente un potentiel de développement urbain raisonné. L'OAP permettra d'anticiper les formes urbaines à venir, de fixer des objectifs de qualité architecturale, et d'assurer une cohésion urbaine en lien avec l'histoire et l'identité du quartier.

Sur toutes les OAP sectorielles, et conformément à l'article L.151-6-1 a été défini un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation, notamment afin d'adapter progressivement les équipements, services et réseaux au développement urbain. L'échéancier se divise en trois temps : court <sup>(1)</sup> de 2024 à 2027, moyen <sup>(2)</sup> de 2026 à 2031 et long terme <sup>(3)</sup> de 2029 à 2034. Il tient compte de la faisabilité technique et l'avancée des études opérationnelles sur ces différents secteurs. Un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des secteurs comportant des OAP, et de la réalisation des équipements correspondant à chacun d'eux, est défini afin de garantir la suffisance des réseaux et une urbanisation progressive jusqu'en 2034. Dans tous les cas, l'ouverture à l'urbanisation des secteurs est conditionnée à la suffisance de la capacité des réseaux. Tout projet d'opération d'aménagement devra justifier de leur compatibilité vis-à-vis de la station d'épuration et des réseaux de collecte.

### DENSITE (OAP EN EXTENSION)

N° OAP	Libellé	Superficie à destination du logement (m <sup>2</sup> )	Densité	Logements à produire à minima	Mixité sociale	Échéance
OAP 1	Route de Kerdonnerch	12 870	46	60	60	Long terme
OAP 2	Rue des sports	6 700	21	14	6	Court terme
OAP 3	Kerlourdes	6 043	13	8	6	Moyen terme
OAP 8	Bourg	11 080	32	36	16	Court terme
<b>TOTAL sur 5 OAP</b>		<b>36 693</b>	<b>28</b>	<b>118</b>	<b>88</b>	

### DENSITE (OAP EN DENSIFICATION)

N° OAP	Libellé	Superficie à destination du logement (m <sup>2</sup> )	Densité	Logements à produire à minima	Mixité sociale	Échéance
OAP 4	Kerentrech	5 509	13	7		Moyen terme
OAP 5	Parc Nail	5 813	18	10	5	Long terme
OAP 6	Pont Lorois 1	1 437	21	3		Long terme
OAP 7	Pont Lorois 2	1 948	42	8	3	Court terme
OAP 9	4 Chemins	2 976	20	6		Court terme
OAP 10	Rue des filets	3 624	20	7		Long terme
OAP 11	Manegroven	3 367	20	7		Court terme
OAP 12	Rue de Kerhuen	1 611	20	3		Moyen terme
OAP 13	Manegroven secteur Est	3 156	20	6		Moyen terme
	<b>TOTAL sur 9 OAP</b>	<b>29 441</b>	<b>22</b>	<b>57</b>	<b>8</b>	

**Logements à produire au minima : 175**

*57 logements à court terme*

*26 logements à moyen terme*

*92 logements à long terme*

*Pour rappel, les densités de l'OAP 8 et de l'OAP 5 sont calculées sur la superficie réelle (hors boisement conservé dans les OAP).*

### **b. L'OAP sectorielle à vocation économique**

Des OAP ont été créées sur les secteurs d'extension à vocation économique pouvant directement être ouverts à l'urbanisation (zones 1AUe et 1AUea), notamment afin de garantir la prise en compte des éléments de paysage existants. Les plantations à créer et conforter ont été retranscrites dans l'OAP afin de tenir compte des enjeux écologiques. La commune a souhaité réaliser des OAP simples, pour ne pas contraindre les futurs projets en matière d'implantation, ne connaissant pas les intentions de projet aujourd'hui. Sont également prescrites, des orientations littérales en faveur de la mutualisation de stationnement et de la densité de constructions.

### **L'OAP rue des sports**

Cette OAP constitue la seule zone du document d'urbanisme dédiée spécifiquement au développement commercial. Ce secteur constitue la dernière réserve foncière mobilisable à proximité immédiate du centre-bourg, lui conférant un rôle stratégique dans le développement économique local. Située au sein du périmètre de centralité défini par la collectivité, la zone visée permet de répondre aux objectifs du PADD. La création de cette OAP vise donc à structurer l'aménagement d'une zone à urbaniser tout en maîtrisant son intégration urbaine, paysagère et fonctionnelle.

La création de cette OAP s'inscrit dans une logique de valorisation d'un secteur stratégique à l'Est de la rue des sports, en continuité directe avec le tissu urbain existant. Ce secteur présente une configuration urbaine mixte, composée de logements pavillonnaires et d'un bâtiment collectif. Quelques constructions isolées sont également présentes au Sud, sans réelle unité morphologique.

### c. L'OAP thématique «Trame Verte et Bleue»

L'OAP de mise en valeur des continuités écologiques est rendue obligatoire depuis la Loi climat et résilience du 22 août 2021. C'est le fondement juridique de l'OAP « trame verte et bleue » (OAP TVB) élaborée sur la commune de Belz. L'OAP TVB va traduire réglementairement les objectifs du PADD concernant la biodiversité et les continuités écologiques. À partir de la Trame Verte et bleue identifiée dans le diagnostic, l'OAP fixe des orientations générales permettant de protéger certains de ces éléments, et d'en restaurer d'autres. Ces orientations s'appliquent aux porteurs de projet dans un rapport de compatibilité, en complément du règlement. Ainsi, elle permet de répondre aux enjeux écologiques du territoire à travers quatre grandes orientations :

### Grands principes de l'OAP

- Favoriser et protéger la biodiversité locale
- Améliorer les continuités au sein des espaces urbanisés et agricoles ;
- Mettre en valeur le patrimoine culturel en préservant le patrimoine naturel ;
- Préserver la trame bleue pour garantir la qualité de l'eau ;

L'OAP Trame Verte et bleue fixe dans un schéma de principe, les réservoirs de biodiversité à préserver, les éléments de la trame bleue à conforter, les continuités écologiques à valoriser et indique les endroits de rupture où des opérations peuvent avoir lieu pour restaurer une continuité.

L'OAP se décline ensuite en plusieurs fiches «action». Ainsi, en cas de situation identique à celle présentée dans l'une de ces fiches, le porteur de projet devra assurer la compatibilité avec les orientations fixées.

OAP élaborées **en cohérence avec le PADD** :

### Axe 1

#### **PRÉSERVER L'IDENTITÉ DE LA COMMUNE**

##### 1.1 Valoriser le patrimoine naturel et les paysages

- Valoriser et protéger les grands espaces naturels et les réservoirs de biodiversité
- Conforter et renforcer les corridors écologiques (bocages, zones boisées, zones humides, vallons ...)
- Favoriser la biodiversité (restaurer des continuités, utiliser des essences locales avec une mise en place d'une gestion différenciée, faciliter l'accès à la nature des nouveaux quartiers)

### **LE DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN**

Le droit de préemption urbain permet à une commune d'acheter avant toute autre personne intéressée un immeuble venant à être mis en vente. Il a pour but de mettre en œuvre des opérations d'aménagement, mais aussi de contrôler les mutations immobilières effectuées dans une commune.

Il est institué par délibération du Conseil municipal (L. 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme), prise de manière concomitante avec l'approbation du PLU, dans les zones U ou AU du PLU.

### **LE PERMIS DE DÉMOLIR**

Le permis de démolir s'applique d'office sur le périmètre de monuments historiques existant. Une délibération sera prise à l'approbation du PLU afin de l'appliquer sur :

- les zones urbaines destinées à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat : zones UA, zones UB, zones 1AUb
- les éventualités d'évolution au titre de l'article L151-19 du CU

Toute démolition de bâti est soumise à autorisation conformément aux dispositions de l'article L. 421-3 du CU

### **LA DÉCLARATION PRÉALABLE A L'ÉDIFICATION OU LA MODIFICATION D'UNE CLÔTURE**

Toute édification de clôtures sur l'ensemble du territoire communal est soumise à autorisation administrative conformément aux dispositions de l'article L. 421-4 du Code de l'Urbanisme et de la délibération communale prise concomitamment à l'approbation du présent PLU. L'édification d'une clôture n'est pas obligatoire.

En cas de dénivelé important de terrain, seule l'installation de clôtures à redans est autorisée.

Les dispositions sur les clôtures s'appliquent que la clôture soit implantée sur la limite ou en retrait.

# RAPPORT DE PRÉSENTATION

## - TOME 2

---

6 - Justification des choix retenus

**7 - Les documents supra-communaux**

8 - Impacts potentiels et séquence ERC

9 - Notice d'incidences Natura 2000

10 - Indicateurs de suivi du PLU

11 - Résumé non technique



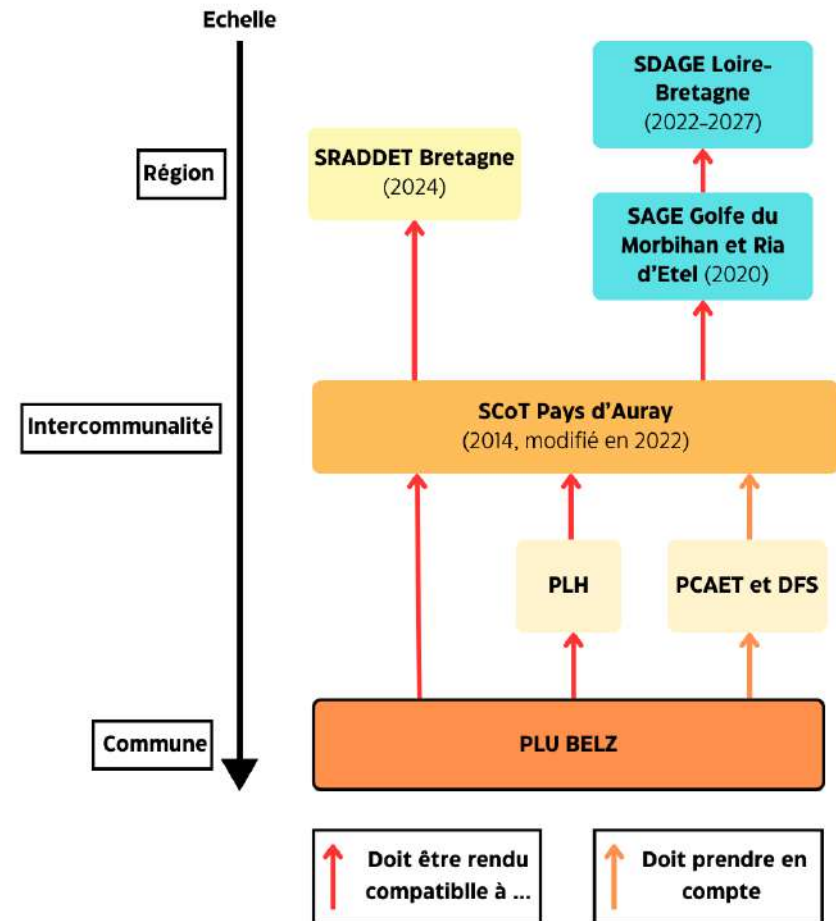
## 7 - Les documents supra-communaux

Dans le droit français, une multiplicité de documents d'urbanisme existent à différentes échelles et portent sur la planification et/ou la réglementation des activités humaines. Dans ce cadre, une bonne articulation entre ces documents est nécessaire afin qu'ils ne se contredisent pas et indiquent une même marche à suivre. Pour cela, le droit de l'urbanisme instaure des notions de «relation» entre les documents dits de rang supérieur et ceux de rang inférieur qui vont régir la hiérarchie des normes. Elles sont au nombre de trois et sont définies par la doctrine :

- **Prise en compte** : «Ne pas s'écarter des orientations fondamentales sauf, sous le contrôle du juge, pour un motif tiré de l'intérêt (de l'opération) et dans la mesure où cet intérêt le justifie» (CE, 9 juin 2004, 28 juillet 2004 et 17 mars 2010)
- **Compatibilité** : «Un projet est compatible avec un document de portée supérieure lorsqu'il n'est pas contraire aux orientations ou aux principes fondamentaux de ce document et qu'il contribue, même partiellement, à leur réalisation» (CE)
- **Conformité** : Retranscription à l'identique de la règle.

Dans le cas de la révision d'un PLU/i, la hiérarchie des normes doit être respectée et le document doit être rendu compatible aux documents d'urbanismes représentés ci-contre et cités aux articles L. 131-4 et L. 131-5 du Code de l'Urbanisme. La compatibilité avec les documents de rang supérieur au SCoT a également été analysée puisque le SRADDET Breton, le SDAGE Loire-Bretagne et le SAGE Golfe du Morbihan et Ria d'Étel ont été mis à jour après son approbation.

Schéma représentant la hiérarchie des normes applicables dans le cas de la révision du PLU de Belz



Attention, ce schéma est simplifié et ne précise pas les relations entre pièces écrites spécifiques de chaque document. Il n'expose pas non plus la totalité des documents qui sont à prendre en compte par le SCoT.



Objectifs fondamentaux	Orientations	Mesures PLU BELZ associées
<b>Partie I - Une vocation économique renforcée qui s'appuie sur les qualités intrinsèques du Pays d'Auray</b>		
<p><b>Objectif 1 : Un lien renforcé entre activités agricoles et territoire, pour une valorisation mutuelle</b></p>	<p>Au moins 50% des objectifs de logements doivent être atteints sur des espaces bâtis existants, extension urbaine en continuité avec l'enveloppe urbaine avec une densité brute de 27 logements/ha pour les pôles à 21 logements/ha pour les communes non-pôles. Les terres agricoles doivent être préservées et un diagnostic agricole doit être réalisé afin de rechercher l'impact le plus faible. Les possibilités d'évolution des activités agricoles doivent être prévues et les terres à haute valeur agronomique préservées.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Rapport de présentation et PADD</u> : Axe 2 du PADD « Assurer un développement urbain cohérent » Orientation n°3 « Poursuivre un urbanisme maîtrisé » afin de limiter la consommation des espaces agricoles et naturels par une urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine (dent creuse et renouvellement urbain), préserver les espaces sensibles, 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 et respecter une densité moyenne de 27 logements à l'hectare pour les opérations en extension sur la commune.</li> <li>- <u>Règlement</u> : D'une manière générale, sur l'ensemble du territoire de la commune, sur les terrains d'une superficie égale ou supérieure à 800 m<sup>2</sup>, l'implantation de nouvelles constructions doit être conçue de manière à ne pas compromettre la capacité de densification du terrain. Ce seuil est réduit à 600 m<sup>2</sup> sur les secteurs du tissu ancien de Saint-Cado, au sein des zones résidentielles de l'agglomération de Belz et des villages à caractère patrimonial (par exemple : le centre-bourg de Belz, Crubelz, Kerclément)</li> <li>- <u>OAP</u> : La densité moyenne sera à adopter à chacun des secteurs d'OAP sectorielles : 27 logements par hectare en extension et 21 logements par hectare en densification.</li> </ul>
<p><b>Objectif 2 : Une vocation maritime réaffirmée qui renforce l'identité des secteurs littoraux</b></p>	<p>Conforter la vocation et la fonctionnalité des espaces littoraux qui accueillent des activités économiques (interdire le changement de destination du bâti à vocation conchylicole, éviter le rapprochement de l'urbanisation de ces espaces, prendre en compte les besoins d'aménagements de ces activités, proposer une offre de logement adéquate aux professionnels). Atteindre les objectifs de bonne qualité des eaux en améliorant les performances des réseaux assainissement et eaux pluviales et améliorer le fonctionnement écologique des cours d'eau.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Rapport de présentation et PADD</u> : Axe 1 du PADD « Préserver l'identité communale » Orientation n°1 « Valoriser le patrimoine naturel et les paysages » Axe 3 « Encourager les pratiques durables » Orientation n°1 « Limiter l'imperméabilisation des sols et améliorer la gestion des eaux pluviales ».</li> <li>- <u>Règlement</u> : Application des dispositions relatives à la loi littoral afin de préserver les espaces littoraux dont la délimitation des « espaces proches du rivage » et de la « bande des 100 mètres ».</li> <li>- <u>OAP</u> : La densité des OAP en extension, situées dans les espaces proches du rivage est inférieure aux autres OAP en extension, afin de limiter l'urbanisation au sein des ces espaces et améliorer l'intégration des nouvelles habitations dans le tissu urbain environnant.</li> </ul>

Objectifs fondamentaux	Orientations	Mesures PLU BELZ associées
<b>Partie I - Une vocation économique renforcée qui s'appuie sur les qualités intrinsèques du Pays d'Auray</b>		
<p><b>Objectif 4 : Une organisation du commerce qui contribue à l'élévation du niveau des services pour les habitants</b></p>	<p>Préserver la vitalité et les commerces de proximité dans les centre-villes (favoriser la mixité fonctionnelle et optimiser l'espace et la place du commerce notamment). Préserver les pieds d'immeuble à vocation commerciale stratégique en centre-bourg. Maîtriser l'évolution des activités commerciales hors des localisations préférentielles et permettre des accès par mobilités douces et/ou transports en commun.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Rapport de présentation et PADD</u> : Axe 5 du PADD « Soutenir les activités économiques » Orientation n°1 « Maintenir le commerce de proximité dans le centre-bourg».</li> <li>- <u>Règlement</u> : Création d'un linéaire commercial afin de protéger les commerces existants. Le long du linéaire commercial repéré sur le document graphique, le changement de destination des locaux commerciaux ou d'activité n'est autorisé que vers les destinations et sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, les équipements d'intérêts collectifs et les services publics. Le changement de destination ou de sous-destination d'un local existant n'est autorisé que vers l'une des destinations ou sous-destinations autorisées dans le linéaire. Ces dispositions s'appliquent au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Le PLU définit un périmètre de centralité commerciale dans lequel l'attractivité doit être confortée. Pour être autorisés, les nouveaux commerces inclus dans le champ d'application du volet commerce du SCoT doivent être construits dans ce périmètre ou au sein de la zone d'aménagement commerciale (ZACoM) du Surôit. Les commerces dont, fonctionnement et dimension, peuvent parfois être incompatibles avec les centralités peuvent s'implanter dans la ZACoM, correspondant à la zone Uic du règlement graphique. Y sont autorisés les unités commerciales d'au moins 250 m<sup>2</sup> de surface de vente ou 350 m<sup>2</sup> de surface de plancher. De plus, en bordure des linéaires commerciaux identifiés au règlement graphique, le changement de destination des rez-de-chaussée des constructions affectées au commerce, service, vers du logement ou un autre usage est interdit.</li> </ul>
<p><b>Objectif 5 : Des activités touristiques pour des retombées économiques et sociales pérennes</b></p>	<p>Renforcer l'organisation territoriale du tourisme, développer l'événementiel et l'animation, valoriser et rendre accessible le patrimoine (cheminements, points de vues, patrimoine, prescriptions paysagères...), promouvoir l'offre d'hébergement de qualité.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Rapport de présentation et PADD</u> : Axe 5 du PADD « Soutenir les activités économiques » Orientation n°3 « Promouvoir un tourisme respectueux de l'environnement ». Mettre en valeur les sites emblématiques de la commune, encourager et valoriser les activités de tourisme, mettre en place des actions vers un tourisme durable et permettre l'agrotourisme.</li> <li>- <u>Règlement</u> : La zone naturelle à vocation de loisirs dite, zone NL, permet d'encadrer les activités de loisirs et de tourisme.</li> </ul>
<p><b>Objectif 6 : Un renforcement des capacités d'échanges au service d'une gestion maîtrisée et optimisée des flux</b></p>	<p>Optimiser la performance environnementale et énergétique de l'offre de mobilité (voitures électriques, deux roues, déplacements collectifs...). Prévoir les aménagements pour favoriser la mobilité douce et le transport collectif.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Rapport de présentation et PADD</u> : Présentation de l'organisation des déplacements sur le territoire. Le PADD exprime la volonté de limiter les impacts en termes d'émissions de GES notamment en développant les réseaux de déplacements doux et les transport collectifs (Orientation 6.1).</li> <li>- <u>Règlement</u> : Stationnements vélos obligatoires, préservation des cheminements piétons, stationnement pour véhicules électriques.</li> <li>- <u>OAP</u> : Secteurs à proximité des centralités urbaines et connexion aux cheminements piétons/vélos existants.</li> </ul>

Objectifs fondamentaux	Orientations	Mesures PLU BELZ associées
<b>Partie II : Une gestion des ressources naturelles qui valorise le capital environnemental du Pays d'Auray</b>		
<b>Objectif 1 : Une réhabilitation durable des ressources en eau pour des usages pérennisés</b>	Assurer la protection et la sécurité en eau pour les usages (compatibilité avec le scénario démographique, gestion des eaux pluviales en favorisant l'infiltration), améliorer les conditions d'assainissement et préserver le fonctionnement naturel des hydrosystèmes et des zones humides (identifier et protéger ces éléments)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Rapport de présentation et PADD</u> : Présentation de la gestion de l'eau (usée, potable, pluviale), des zones humides et du réseau hydrographique. Volonté de protection des zones humides, de conforter la trame bleue, de renforcer la gestion durable des eaux pluviales, d'améliorer la gestion des eaux usées et de prendre en compte la capacité d'alimentation en eau potable du territoire pour son développement dans le PADD.</li> <li>- <u>Règlement</u> : Protection des zones humides, marge de recul cours d'eau, préservation des éléments de la TVB, plusieurs règles relatives à la gestion des eaux pluviales.</li> <li>- <u>OAP</u> : Raccordement de la quasi totalité des OAP à l'assainissement collectif, évitement des zones humides, plantation d'arbres, divers prescriptions générales sur la gestion des eaux pluviales (OAP trame verte et bleue).</li> </ul>
<b>Objectif 2 : Une gestion économe de l'espace pour une valorisation patrimoniale</b>	Utilisation optimale des espaces déjà artificialisés (identification du potentiel de densification) et extensions de qualité environnementale (50% du besoin de logement en extension avec une densité de 27 logements/ha)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Rapport de présentation et PADD</u> : Axe 2 « Assurer un développement urbain cohérent » Orientation n°2 « Répondre aux besoins de la population en termes de logements » Orientation n°3 « Modérer la consommation d'espace à vocation habitat, d'équipement et de tourisme à hauteur de 10 hectares à l'horizon de 2034 ».</li> <li>- <u>OAP</u> : 66% des besoins en logements à l'horizon de 2034 seront réalisés dans les OPA en extension. La production de logements en extension, correspond à 34% de la consommation d'espace naturel, agricole ou forestier (NAF) et la production de logement en densification correspond à 29% de cette même enveloppe de consommation d'espace NAF.</li> </ul>
<b>Objectif 3 : Une trame écologique qui soutient la diversité biologique dans un fonctionnement terre-mer intégré</b>	Identification des différents éléments composant la trame écologique et maintien des fonctionnalités écologiques du territoire, à grande échelle et au sein du tissu urbain en assurant la perméabilité écologique. Identification et préservation du bocage, des zones humides, des cours d'eau et des espaces à haute valeur écologique. Végétalisation des espaces urbains et gestion différenciée.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Rapport de présentation et PADD</u> : Présentation complète sur les milieux naturels alimentée de cartes (aires remarquables, biodiversité, trame verte et bleue). Le PADD exprime la volonté de valoriser le patrimoine naturel et les paysages dans son orientation 1.1. (avec une carte à l'appui).</li> <li>- <u>Règlement</u> : Protection stricte des aires remarquables, protection des cours d'eau et de leurs berges, protection des zones humides, des boisements et du bocage.</li> <li>- <u>OAP</u> : Les nouvelles opérations évitent les zones humides et aires à forts enjeux écologiques, préservent au maximum les arbres/haies et replantent en compensation quand cela est impossible. Les prescriptions générales des OAP ainsi que l'OAP TVB établissent également différentes mesures en faveur de la biodiversité.</li> </ul>
<b>Objectif 4 : Une gestion des ressources énergétiques qui prépare le territoire aux évolutions climatiques</b>	Favoriser les aménagements à haute fonctionnalité énergétique, les mobilités douces et déplacements collectifs, favoriser la production d'énergie renouvelable (notamment le photovoltaïque, les énergies marines et la géothermie)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Rapport de présentation et PADD</u> : Etat des lieux de la production et de la consommation d'énergie. Le PADD pose l'orientation de répondre aux enjeux énergétiques et climatiques posés par le PCAET (lui-même compatible au SCoT).</li> <li>- <u>Règlement</u> : L'utilisation des énergies renouvelables et la recherche de la meilleure performance énergétique sont favorisées.</li> <li>- <u>OAP</u> : Prescriptions générales des OAP sectorielles.</li> </ul>

Objectifs fondamentaux	Orientations	Mesures PLU BELZ associées
<b>Partie III : Un parti d'aménagement au service d'un espace de vie multipolaire, vivant et solidaire</b>		
<p><b>Objectif 1 : Des paysages valorisés pour une qualité de vie et une identité réaffirmée</b></p>	<p>Préserver et valoriser les paysages en valorisant les entités paysagères, en préservant les boisements, les cours d'eau et le bocage et en affirmant la qualité paysagère des milieux de transitions entre espaces naturels et agricoles et le milieu urbain.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Rapport de présentation et PADD</u> : Axe 1 du PADD « Préserver l'identité communale », Orientation n°1 « Valoriser le patrimoine naturel et les paysages ».</li> <li>- <u>Règlement</u> : Les espaces boisés classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer sont repérés et reportés au règlement graphique du PLU. Ils constituent à la fois des éléments du patrimoine paysager mais également des espaces utiles au maintien de la biodiversité locale. Le PLU identifie également au règlement graphique, des linéaires de haies bocagères, les landes et les arbres remarquables qu'il convient de protéger en raison de leurs intérêts écologiques.</li> <li>- <u>OAP</u> : Au sein des OAP sectorielles, les porteurs de projet devront s'assurer de l'intégration du projet dans son environnement et dans le paysage, notamment en portant une attention particulière au traitement paysager des franges urbaines, en valorisant les vues sur les vallées, en adaptant le projet de manière à préserver les éléments naturels et patrimoniaux (prendre en compte les éléments identifiés sur les orientations graphiques de chaque secteur), en veillant à minimiser les covisibilités du bâti sur le paysage en réfléchissant sur les hauteurs et les implantations projetées et prendre en compte l'évolution et la vie de la biodiversité environnante (par exemple l'entretien des arbres).</li> </ul> <p>L'OAP Trame verte et bleue répond également au PADD et donc au SCOT à travers ses orientations qui sont de « favoriser et protéger la biodiversité locale », « améliorer les continuités au sein des espaces urbanisés et agricoles », « mettre en valeur le patrimoine culturel en préservant le patrimoine naturel », et « préserver la trame bleue pour garantir la qualité de l'eau ».</p>
<p><b>Objectif 2 : Des objectifs d'aménagement qui contribuent à la valorisation des espaces littoraux, urbains et ruraux</b></p>	<p>Préserver les espaces remarquables, assurer la continuité de l'urbanisation, mettre en œuvre des coupures d'urbanisation littorales, affirmer l'inconstructibilité de la bande littorale, assurer la qualité des formes urbaines.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Rapport de présentation et PADD</u> : Axe 1 et axe 2 du PADD qui sont respectivement « Préserver l'identité communale » et « Assurer un développement urbain cohérent », et qui ont pour orientation de « Valoriser le patrimoine bâti et garder le caractère identitaire des constructions à venir » (orientation n°2 de l'axe 1) et « Limiter l'urbanisation des granges littorales » (orientation n°4 de l'axe 2).</li> <li>- <u>Règlement</u> : Les coupures d'urbanisation sont des espaces agricoles ou naturels séparant les parties urbanisées de la commune. Le règlement écrit et le règlement graphique du PLU, reprennent les coupures d'urbanisation déterminées par le SCOT.</li> <li>- <u>OAP</u> : Les OAP ont été dessinées en prenant en compte ses coupures d'urbanisation.</li> </ul>
<p><b>Objectif 3 : Des polarités attractives qui favorisent la proximité des fonctions urbaines et optimisent la mobilité</b></p>	<p>Proximité des fonctions au sein des espaces de vie, inscrire les espaces de vie communs comme échelle stratégique pour le renforcement de l'offre en équipement.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Rapport de présentation et PADD</u> : Axe 4 « Renforcer l'animation sociale et la qualité de vie », Orientation n°2 « Accompagner le développement des secteurs d'habitat par l'implantation de commerces et de services dans le bourg ».</li> <li>- <u>OAP</u> : Intégrer des espaces publics conviviaux, de qualité et structurants pour le secteur concerné.</li> </ul>

Objectifs fondamentaux	Orientations	Mesures PLU BELZ associées
<b>Partie III : Un parti d'aménagement au service d'un espace de vie multipolaire, vivant et solidaire</b>		
<p><b>Objectif 4 : Un enrichissement de l'offre résidentielle pour un meilleur équilibre social</b></p>	<p>Assurer des objectifs de logements cohérents avec l'offre résidentielle, diversifier les formes d'habitats pour diversifier les profils, optimiser l'utilisation du parc des logements existants.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Rapport de présentation et PADD</u> : Axe 2 du PADD « Assurer un développement urbain cohérent » Orientation 1 « Poursuivre l'accueil de la population » Orientation 2 « Répondre aux besoins de la population en termes de logements »</li> <li>- <u>Règlement</u> : L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du PLU pour création architecturale au sens de la loi 77-2 du 3 janvier 1977.</li> <li>- <u>OAP</u> : Chacune des OAP prévoit une typologie d'habitat diversifiée permettant ainsi de diversifier les formes urbaines et l'offre résidentielle.</li> </ul>
<p><b>Objectif 5 : Une prise en compte de risques, nuisances et pollutions pour une vulnérabilité du territoire minimisée</b></p>	<p>Assurer la prise en compte des risques naturels, technologiques, des nuisances et maîtriser la gestion des déchets.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Rapport de présentation et PADD</u> : Axe 3 du PADD « Encourager les pratiques durables » Orientation 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.</li> <li>- <u>Règlement</u> : Le risque lié à la submersion marine est intégré au règlement graphique et au règlement écrit.</li> <li>- <u>OAP</u> : Pour chaque OAP, les porteurs de projet doivent prévoir une collecte des déchets adéquate et opportune sur l'ensemble de l'opération, prévoir des aires de stockages adaptées et intégrées au paysage et prévoir un site de compostage des déchets ménagers compostables, y compris pour les opérations de logements collectifs.</li> </ul>

## a. Présentation du PLH de la Communauté de Communes d'Auray Quiberon Terre Atlantique

La révision du Plan Local d'Habitat (PLH) d'AQTA a été approuvée en septembre 2023. Le PLH s'applique entre 2023 et 2028. Il décrit des objectifs à atteindre dans le Plan d'action, qui se divise en 5 orientations et 24 actions à réaliser (cf : tableau des actions du PLH 2023-2028). Le PLU doit être compatible avec la réalisation de ces objectifs.

## b. Analyse de la compatibilité du PLU avec le PLH

Les actions dont la compatibilité peut être vérifiée par la mise en œuvre du PLU ont été analysées.

**Action 1 :** Le PLH impose un objectif de production de logement communal :

Déclinaison sur la durée du PLH 2023-2028 (soit 6 ans) et annuelle	Total logements		Locatif social		Accession sociale		Libre		Accession maîtrisée locale	
	Total 6 ans	Par an	Total 6 ans	Par an	Total 6 ans	Par an	Total 6 ans	Par an	Total 6 ans	Par an
Auray	847	141	169	28	212	35	466	78	42	7
Belz	181	30	45	8	36	6	100	17	9	2

Le PADD affiche une production de 221 logements à horizon 2034 (en 10 ans). Au sein des OAP situées dans les espaces proches du rivage, la production de logements a été revue à la baisse afin de respecter les dispositions de la loi Littoral. Parmi cette production de logements, 99 d'entre eux seront dédiés à la mixité sociale.

2023	2024	2025	2026	2027	2028
------	------	------	------	------	------

### Orientation 1 - Aider les ménages à se loger sur le territoire et favoriser la mixité sociale

1-1 Produire du logement pour répondre aux besoins	Compatibilité PLH/PLU				
1-2 Renforcer la production des logements locatifs sociaux	Mobilisation parc privé	Instruction des projets et accompagnement des communes et opérateurs			
1-3 Développer la production de logement en accession aidée à la propriété	Préfiguration OFS local	Clauses anti-spéculatives	Observatoire		
1-4 Définir et mettre en œuvre la politique intercommunale d'attributions des logements sociaux	Elaboration de la politique et des documents obligatoires		Mise en œuvre opérationnelle dont formalisation d'un réseau d'accueil et du rôle de réservoir		
1-5 Développer les logements locatifs privés à l'année	Encadrement meublés		Etude loyers	Etude incitation	
1-6 Accompagner et informer les ménages au sein du guichet unique de la Maison du Logement	Poursuite des activités quotidiennes de la Maison du logement et renforcement des partenariats				

### Orientation 2 - Accompagner l'accès au logement et à l'hébergement des populations aux besoins spécifiques

2-1 Accompagner les jeunes en mobilité et les saisonniers et développer les offres de logement et d'hébergement	Etude des besoins	Poursuite de l'accompagnement et du développement des offres			
2-2 Accompagner les personnes en perte d'autonomie ou en situation de handicap dans leur parcours résidentiel et développer les offres de logement et d'hébergement	Poursuite accompagnement	Référentiel ergonomie parc social	Poursuite de l'accompagnement, poursuite des actions maintien à domicile et du développement des offres		
2-3 Accompagner les publics les plus en difficulté ou en situation de mal logement et développer les offres de logement et d'hébergement adaptés	Partenariats + Publics prio.	Outils les communes	Pension de famille		
2-4 Accueillir les gens du voyage	Déploiement de l'accompagnement et poursuite du développement des offres				
	Mise en œuvre du schéma départemental				

### Orientation 3 - Définir la stratégie foncière et agir sur les formes urbaines dans la perspective du ZAN

3-1 Définir une stratégie foncière communautaire	Définition stratégie				
3-2 Maîtriser et porter du foncier pour développer des projets d'habitat	Poursuite de l'accompagnement des communes et des porteurs de projets				
3-3 Accompagner l'émergence de nouvelles formes urbaines	Etude et sensibilisation	Accompagnement des communes et des porteurs de projets, développement du conseil aux ménages, développement de la connaissance d'opérations exemplaires, sensibilisation annuelle			
3-4 Conforter les centralités pour créer du logement	Poursuite de l'accompagnement des communes et des porteurs de projets				
3-5 S'appuyer sur la fiscalité pour remobiliser le foncier	Etude fiscalité	Accompagnement des communes pour mise en place et suivi			
3-6 Connaître, suivre et évaluer les disponibilités foncières	Observatoires à créer	Poursuite de l'ingénierie : suivi et actualisation			

### Orientation 4 - Améliorer la performance énergétique et la qualité des logements pour répondre aux enjeux environnementaux

4-1 Améliorer la performance énergétique de l'habitat privé et accompagner les ménages	Déploiement dispositif	Poursuite de l'accompagnement des ménages et du développement des partenariats, suivi-animation dispositif opérationnel			
4-2 Accompagner les communes et CCAS pour la réhabilitation de leur parc de logement	Soutien audits communes	Poursuite de l'accompagnement des communes et des CCAS			
4-3 Améliorer la performance énergétique du parc de logement social	Poursuite de l'accompagnement des organismes HLM et des porteurs de projet				
4-4 Améliorer la qualité et la fonctionnalité des logements	Conventions + référentiel	Poursuite de l'accompagnement des ménages et partenariat avec les acteurs publics et privés			

### Orientation 5 - Animer et faire connaître la politique habitat communautaire

5-1 Piloter la politique habitat communautaire et animer la dynamique partenariale	Installation gouvernance	Pilotage et développement des partenariats		Etude aides à la pierre	Bilan final du PLU
5-2 Suivre et évaluer les objectifs et les actions du PLH	Renforcement des observatoires				
	Poursuite de l'ingénierie, suivi indicateurs d'évaluation, budget				
5-3 Informer, sensibiliser et accompagner les communes dans la mise en œuvre du PLH	Document de synthèse	Poursuite de l'ingénierie auprès des communes, sensibilisation et formation			
5-4 Communiquer auprès du grand public sur la politique habitat et les accompagnements proposés	Communication régulière				
	Communication autour du nouveau PLH	Poursuite de l'information et améliorer la communication digitale, développement événements			

### **Action 2 :**

Le PLH impose des règles de densité pour les opérations nouvelles qui prennent en compte le contexte et le tissu urbain communal. Le PLU est compatible avec cet objectif en affichant au PADD, un objectif de densité moyenne de 27 logements à l'hectare sur les nouvelles opérations.

### **Action 3 :**

Le PLH impose dans les 6 ans de réaliser une étude visant à mettre en place un Plan d'Action Foncière. Il s'agit de mener une étude qui identifie les gisements fonciers, qui les qualifie afin de les hiérarchiser. L'étude de densité élaborée dans le cadre de la révision du PLU pourra être utilisée.

### **Action 4 :**

Le PLU assure une traduction réglementaire de la stratégie foncière définie, en mettant en place les outils réglementaires nécessaires, tels que les OAP sectorielles, les règles d'implantation et de hauteur décrites dans un objectif de densification, et la règle de densité dans les zones urbaines :

« Sur les terrains d'une superficie égale ou supérieure à 600 m<sup>2</sup>, l'implantation de nouvelles constructions doit être conçue de manière à ne pas compromettre la capacité de densification du terrain » (extrait du règlement de la zone UA, UB et UC).

### **Action 5 :**

Malgré une part de production de logements en extension de l'enveloppe urbaine plus importante qu'en densification, le PLU vise l'optimisation du foncier, en ayant étudié, dans son scénario de développement, les bâtiments susceptibles de changer de destination permettant d'optimiser le bâti existant, tout en les réhabilitant pour une meilleure performance énergétique du bâtiment.

### **Action 6, 7 et 8 :**

Le PLH fixe un objectif de production de locatifs sociaux ordinaire sur 6 ans :

	Détail des indicateurs pour le logement locatif social				Part de la construction à dédier aux logements locatifs sociaux
	communes « SRU » en 2028 (+ 3 500 hab.)	Taux de logements locatifs sociaux	Avancement objectif du premier PLH	Demandeur de logement / 100 habitants	
	Pondération ++++	Pondération +++	Pondération ++	Pondération +	
Auray	15 111	21,77%	58%	6,8	20%
Belz	4 018	8,16%	41%	2,2	25%
Brec'h	7 117	3,61%	21%	0,6	25%
Camors	3 276	2,56%	56%	0,6	15%
Carnac	4 527	3,44%	58%	3,1	25%
Crac'h	3 627	3,54%	75%	1,4	20%
Erdeven	4 117	4,18%	112%	1,3	25%

Dans le nouveau PLU, les OAP fixe un nombre minimum de logements sociaux à atteindre. Ainsi, sur les opérations de logements prévues en extension, la création de 88 logements sociaux est prévue à l'horizon 2034.

**De manière générale, le PLU ne compromet pas les objectifs du PLH.**

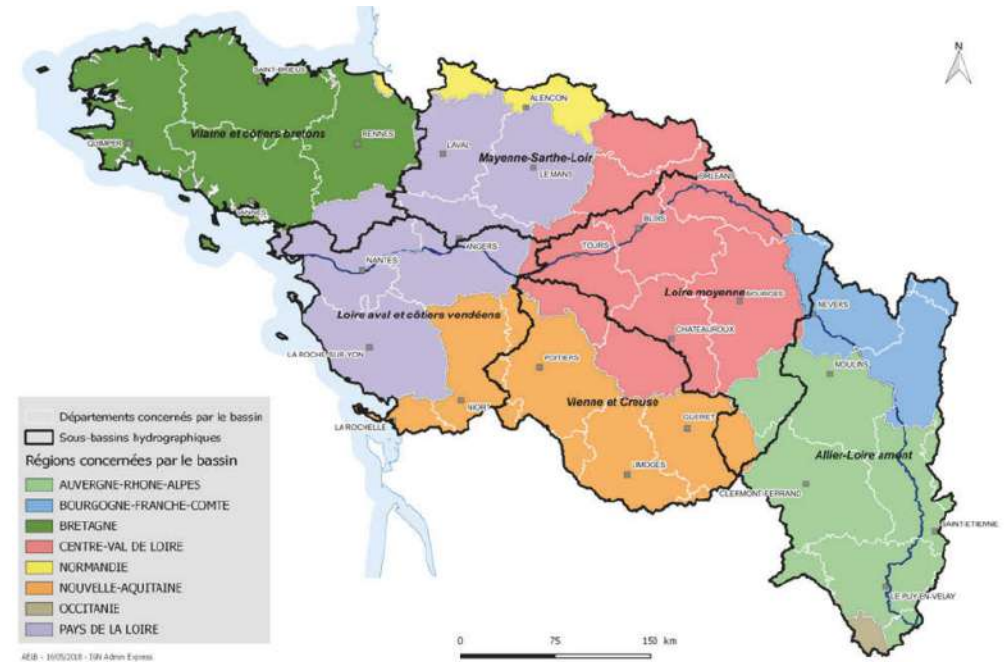
## a. Présentation du SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027

Le territoire de Belz est intégré au grand bassin hydrographique Loire-Bretagne. Ce bassin s'étend sur plus de 156 680 km<sup>2</sup>, soit 28% du territoire national métropolitain correspondant au bassin de la Loire et de ses affluents, au bassin de la Vaine, et aux bassins côtiers bretons et vendéens. Afin de répondre aux objectifs de la Directive Cadre sur l'Eau de l'Union Européenne du 23 octobre 2000 (DCE), la France a fait évoluer les Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) élaborés en 1992, afin qu'ils fixent les grandes orientations de la politique de l'eau et définissent les règles de gestion de l'eau et les moyens à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs.

Le SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027 a été adopté par le comité de bassin le 3 mars 2022 (une évaluation environnementale a été réalisée à son sujet. L'arrêté de la préfète coordonnatrice de bassin, en date du 18 mars 2022 approuve le SDAGE qui entre en vigueur pour une durée de 6 ans).

Pour atteindre ses objectifs, le SDAGE fixe des orientations et des dispositions qui donnent les orientations pour atteindre les objectifs d'amélioration ou de non-détérioration des eaux. Les documents d'urbanismes et plus particulièrement les SCoT et indirectement les PLU/i doivent être rendus compatibles aux orientations fondamentales du SDAGE (art. L.131-1, 8° du Code de l'Urbanisme). Elles ont été analysées dans le cadre de l'élaboration du PLU de Belz.

Bassin Loire-Bretagne et ses sous bassins (sources : AELB)



## b. Analyse de la compatibilité du PLU avec le SDAGE

Les orientations fondamentales du SDAGE réparties par grandes catégories et les mesures du PLU associées sont les suivantes :

Orientations fondamentales	Mesures PLU BELZ associées
<b>Qualité de l'eau</b>	
Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides ( <i>dispositions 4A-B</i> )	- Plan de gestion différencié des espaces verts avec l'interdiction de l'utilisation de produits phytosanitaires

Réduire la pollution organique, phosphorée et microbiologique ( <i>Disposition 3B</i> )	<p><b>PADD :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Orientation 1.1 Valoriser le patrimoine naturel et les paysages ; Orientation 3.1 Limiter l'imperméabilisation des sols et améliorer la gestion de la ressource en eau</li> </ul> <p><b>Règlement :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Prescriptions graphiques n°1 (EBC, protection au titre de la loi paysage, ZH, cours d'eau et berges)</li> <li>- Zonage Naturel (N)</li> </ul> <p><b>OAP Trame Verte et Bleue (TVB)</b></p> <p>Volonté de préserver les écosystèmes aquatiques (ZH, cours d'eau, lagunes) et les formations végétales (haies, boisements, ripisylve) qui contribuent à l'amélioration de la qualité de l'eau.</p>
Réduire la pollution par les nitrates ( <i>Disposition 2A</i> )	
Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides ( <i>Disposition 4A</i> )	
Maîtriser et réduire les pollutions dues aux micropolluants ( <i>Disposition 5B</i> )	
Protéger la santé en protégeant la ressource en eau ( <i>Disposition 6C</i> )	
<b>Quantité de l'eau</b>	
Gérer les prélèvements d'eau de manière équilibrée et durable ( <i>Dispositions 3C-D-E, 7A-B</i> )	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Règlement : Dispositions applicables à l'ensemble des zones ; Desserte par les réseaux (réseau eau potable de capacité suffisante, eau usée, gestion eaux pluviales)</li> </ul>
<b>Milieux aquatiques</b>	
Préserver et restaurer les zones humides ( <i>Dispositions 8A-B-D</i> )	<ul style="list-style-type: none"> <li>- PADD, orientation 1.1</li> <li>- Règlement : prescription graphique n°1-C et Zonage naturel</li> <li>- OAP trame verte et bleue</li> <li>- Inventaire ZH sur les secteurs d'OAP pour les éviter</li> </ul>
Préserver la biodiversité aquatique ( <i>Dispositions 9A-B-D</i> )	<ul style="list-style-type: none"> <li>- PADD, orientation 1.1</li> <li>- Règlement : prescription graphique n°1</li> <li>- OAP trame verte et bleue</li> </ul>

Préserver le littoral	<ul style="list-style-type: none"> <li>- PADD, orientation 2.4</li> <li>- Règlement : zonage NDs</li> <li>- OAP trame verte et bleue</li> </ul>
Préserver les têtes de bassin versant ( <i>Disposition 11A</i> )	Toutes les dispositions du PADD, du règlement et des OAP relatives aux milieux aquatiques et continuités écologiques.
Repenser les aménagements des cours d'eau	<ul style="list-style-type: none"> <li>- PADD, orientation 1.1</li> <li>- Règlement : prescription graphique n°1-D (marge de protection de 10 mètres en zone urbaine et 35 mètres en zone naturelles agricole ou à urbaniser) et zonage naturel</li> <li>- OAP trame verte et bleue</li> </ul>
<b>Gouvernance</b>	
Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rapport de présentation du PLU dresse un bilan des enjeux principaux concernant le sujet de l'eau (état initial)</li> </ul>
Mettre en place des outils réglementaires et financiers	<p>Règlement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Prescriptions graphiques n°1 (EBC, éléments écologiques, ZH, cours d'eau et berges)</li> <li>- Zonage Naturel (N)</li> </ul> <p>OAP Trame Verte et Bleue (TVB)</p>
Informier, sensibiliser, favoriser les échanges ( <i>Disposition 14C</i> )	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le rapport de présentation présente l'ensemble des enjeux relatifs aux milieux aquatiques et à la ressource en eau (voir 2.2 et 2.3 dans l'état initial)</li> </ul>

D'une manière générale, le PADD exprime la volonté de protéger et d'améliorer durablement les milieux aquatiques et la ressource en eau à travers son premier objectif. Cela se traduit littéralement à travers les règlements (littéral et graphique) ainsi que dans l'OAP trame verte et bleue. On peut donc conclure sur ces éléments que le PLU de BELZ n'est pas contraire aux orientations et principes fondamentaux du SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027 et qu'il contribue à atteindre certains de ses objectifs.

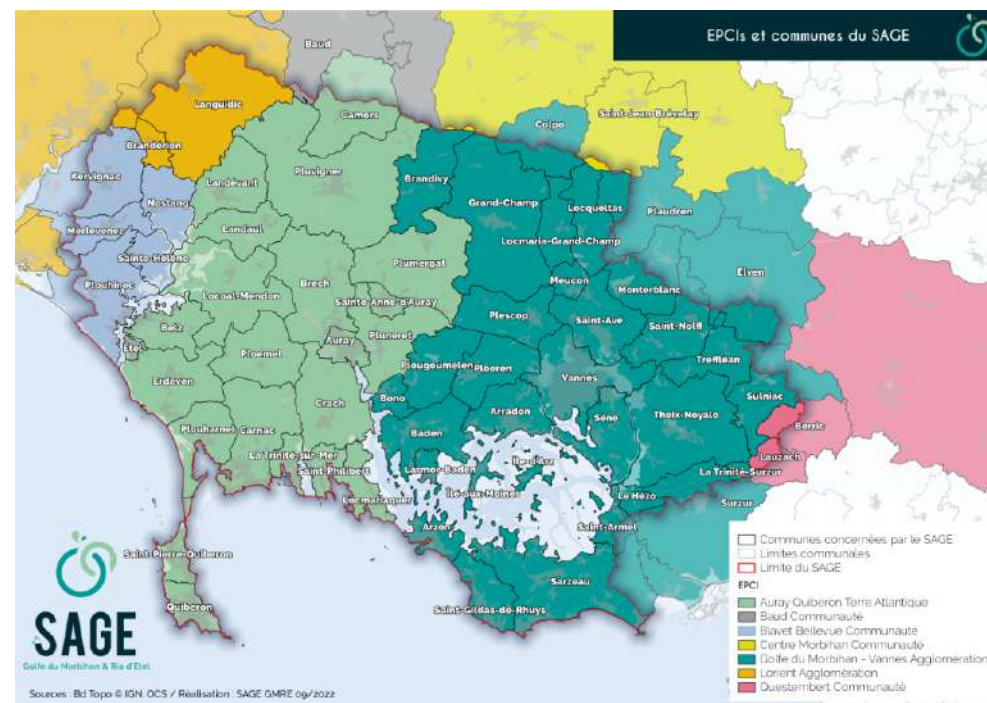
## a. Présentation du SAGE Golfe du Morbihan et Ria d'Étel (GMRE)

La commune de BELZ est concernée par le SAGE Golfe du Morbihan et Ria d'Étel, dans le bassin versant de « la Ria d'Étel », approuvé le 24 avril 2020 par arrêté préfectoral. Le PLU de BELZ s'est assuré de prendre en compte les mesures en lien avec l'urbanisme et donc qui concernent les documents d'urbanisme, inscrites dans le PAGD.

## b. Analyse de la compatibilité du PLU avec le SAGE GMRE

Orientations de Gestion	Mesures PLU BELZ associés
<b>Nitrates et autres composants de l'azote</b>	
<b>D4-1. Réduire les rejets liés à l'assainissement domestique ou industriel</b>	- PADD, orientation 3.1 - Règlement : prescriptions assainissement des eaux usées sur toutes les zones
<b>Phosphore</b>	
<b>E3-2. Élargir les bandes enherbées en bordure des cours d'eau</b>	- PADD, orientation 1.1 - Rapport de présentation avec cartes du réseau hydrographique et de la trame verte et bleue
<b>E3-3. Protéger les éléments du paysage qui limitent les transferts de pollution vers les milieux aquatiques dans les documents d'urbanisme</b>	- Règlement : prescription graphique n°1 (marge de protection de 10 mètres en zone urbaine et 35 mètres en zone naturelles agricole ou à urbaniser) et Zonage naturel + prescription graphique n°1 (protection bocage, bois, landes, zones humides)
<b>E3-5. Poursuivre et étendre les opérations de restauration du maillage bocager</b>	- OAP sectorielles, préservation du bocage au maximum et replantation - OAP trame verte et bleue
<b>Pesticides</b>	
<b>G3-2. : Organiser l'entretien de l'espace communal et intercommunal</b>	- Plan de gestion différencié des espaces verts avec l'interdiction de l'utilisation de produits phytosanitaires

Territoire du SAGE GMRE avec EPCI et communes



Source : SAGE GMRE, 2022

Microbiologie	
H3-1. Actualiser les diagnostics et les schémas directeurs d'assainissement des eaux usées	- PADD : Orientation 3.1 - Règlement : prescription assainissement eaux usées dans chaque zone
H3-2. Réduire les rejets directs des réseaux d'assainissement dans le milieu	- OAP : tous les secteurs peuvent être raccordés à l'assainissement collectif
H5-1. Améliorer la gestion des eaux pluviales dans les zones urbanisées	- PADD : Orientation 3.1 - Règlement : Prescriptions eaux pluviales dans chaque zones + diverses mesures relatives à l'infiltration à la parcelle favorisée
H5-2. Intégrer la gestion des eaux pluviales dans les documents d'urbanisme	OAP : prescriptions générales sur les eaux pluviales - Schéma directeur des eaux pluviales créé.
H5-3. Réaliser et finaliser les schémas directeurs d'assainissement pluvial	
Hydromorphologie des cours d'eau	
J2-1. Intégrer et préserver les cours d'eau dans les documents d'urbanisme	- Comme ciblé précédemment : marge de recul aux abords des cours d'eaux, zonage naturel, objectif et identification de la trame bleue, diverse mesures pour préserver la trame bleue dans sa globalité. (+ OAP trame verte et bleue)
J4. Lutter contre les espèces exotiques envahissantes	- Espèces exotiques envahissantes proscrites dans le règlement et objectifs de lutte dans l'OAP trame verte et bleue
Continuité écologique	
K2-1. Intégrer les trames vertes et bleues et la continuité écologique dans les documents d'urbanisme	- Toutes les mesures précédemment citées qui contribuent à préserver la trame verte et bleue et la renforcer (EBC, loi paysage, zonage N, prescriptions graphiques, OAP sectorielles et OAP trame verte et bleue).

Zones humides	
L1-1. Actualiser les inventaires des zones humides	L'inventaire des zones humides a été actualisé sur tous les secteurs d'OAP sur lesquels elles ont d'ailleurs été évitées. Elles sont identifiées dans le règlement graphique et protégées dans le règlement littoral. L'OAP trame verte et bleue les identifie et émet également des recommandations pour la préservation de celles-ci.
L2-1. Intégrer les zones humides dans les documents d'urbanisme	
L2-2. Limiter l'impact des projets sur les zones humides	
L5-1. Protéger les zones humides rétro-littorales	
Adéquation besoins-ressources	
N2-2. Intégrer les économies d'eau dans les documents d'urbanisme	Évaluation de l'adéquation réalisée dans le cadre de l'évaluation environnementale. Néanmoins, les données du schéma directeur départemental ne sont pas encore disponibles.
N3-1. Veiller à l'adéquation entre le développement des territoires et les ressources en eau disponibles	
Gestion des risques	
O3-2. Intégrer les risques d'inondation et de submersion marine dans les documents d'urbanisme	Ces risques sont exposés dans le rapport de présentation et les risques de submersion marine sont inscrits dans le règlement avec des cartes à l'appui en annexe.

Par ces éléments, le présent projet de PLU est jugé compatible au SAGE GMRE auquel il fait d'ailleurs des renvois dans son règlement vis-à-vis de la protection des zones humides.



### a. Présentation du PCAET AQTÀ

Les PCAET sont des projets territoriaux de développement durable visant à réduire les émissions de Gaz à Effet de Serre (GES), lutter contre le réchauffement climatique et réduire la vulnérabilité des territoires en s'adaptant au changement.

Le PCAET d'AQTA a été adopté le 7 février 2020.

Il est composé d'un diagnostic à partir duquel est définie une stratégie adaptée aux enjeux du territoire. Pour répondre à ces enjeux, un programme d'actions est construit. Il est décomposé en 4 grands axes :

- Engager une politique de relocalisation de l'économie
- Réduire la vulnérabilité énergétique et climatique du territoire,
- Mettre en œuvre une stratégie énergétique visant à l'exemplarité de la collectivité
- Engager une mutation/adaptation du territoire, pratiques des acteurs et citoyens

### b. Analyse de la prise en compte du PCAET par le PLU

AQTA est porteuse de la majorité des actions du PCAET, cependant certaines actions peuvent être soutenues par les communes via les documents d'urbanismes.

Les documents d'urbanisme doivent ainsi exprimer la volonté de s'adapter au changement climatique en adaptant leurs actions sur les différentes thématiques.

#### Ainsi, au vu des engagements pris par la commune de Belz dans son PADD :

- Protéger les espaces naturels, les corridors écologiques et la biodiversité ;
- Limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- Limiter l'imperméabilisation des sols et la gestion de la ressource en eau ;
- Favoriser les économies d'énergies dans la construction et l'espace public ;
- Développer l'économie circulaire ;
- Réduire la place de la voiture au profit des modes doux et collectifs.

#### Et au vu de la traduction réglementaire de ceux-ci à travers :

- Le règlement littéral et graphique (performances énergétiques, mobilités douces, protection des éléments naturels notamment) ;
- Les OAP sectorielles ;
- L'OAP trame verte et bleue.

La PLU de BELZ donc prend bien en compte le PCAET d'Auray Quiberon Terre Atlantique.

## a. Présentation du SRADET de la Bretagne

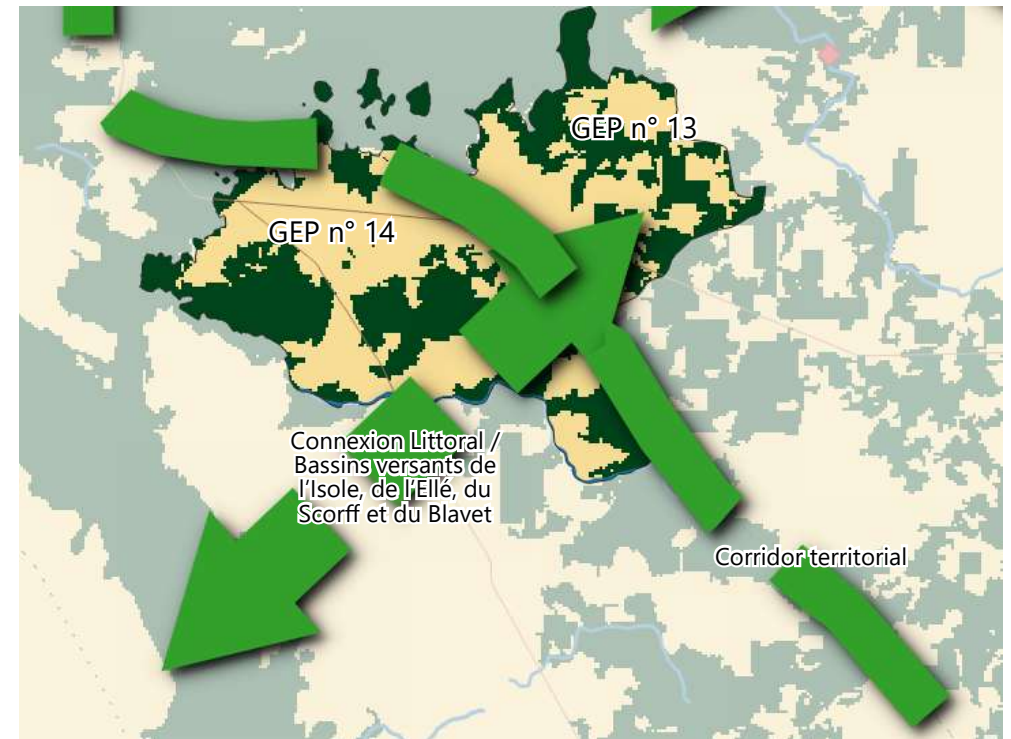
Le rôle des Régions en matière d'aménagement et de développement durable du territoire a été renforcé par la loi NOTRe (Nouvelle Organisation Territoriale de la République) du 7 août 2015, qui crée un nouvel outil planificateur dans le domaine de l'aménagement du territoire, de la mobilité des populations et de la lutte contre le réchauffement climatique. Cet outil correspond au Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires, le SRADET.

Le SRADET reprend les objectifs de préservation et de restauration définis dans le **Schéma Régional de Cohérence Écologique** (SRCE).

## b. Schéma Régional de Cohérence Écologique

La Trame Verte et Bleue (TVB) est un outil d'aménagement du territoire mis en place depuis le Grenelle de l'Environnement, dans le but de freiner l'érosion de la biodiversité. Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) est l'outil d'aide pour les collectivités dans la mise en œuvre de leur TVB locale. Ce schéma a été adopté le 2 novembre 2015 par Arrêté du préfet de la région Bretagne.

En Bretagne, le SRCE identifie 28 grands ensembles de perméabilité qui résultent de l'analyse du niveau de connexion entre les milieux naturels et des différentes caractéristiques des territoires urbains (unités paysagères, activités agricoles, pression urbaine...).



La commune de Belz se trouve à la jonction de deux grands ensembles de perméabilité :

- Au Nord du territoire, le GEP n°13 « De l'Isole au Blavet »
- Au Sud du territoire, le GEP n°14 « Le littoral morbihannais de Lorient à la presqu'île de Rhuys »

Le SRCE identifie également :

- Des grands réservoirs : La Ria d'Étel, les principaux boisements de la commune
- Des enjeux de connectivité à l'échelle régionale

Ces éléments ont été pris en compte dans la construction de la TVB locale.

### a. Présentation de la charte de l'agriculture et de l'urbanisme

La nouvelle version de la charte de l'agriculture et de l'urbanisme du Morbihan mis à jour en février 2020, après celle signée en 2008, précise et définit des orientations plus fortes afin de s'adapter au contexte actuel de fort développement de l'urbanisation.

### b. Analyse de la compatibilité du PLU

#### ► Gestion économe de l'espace et maîtrise de l'urbanisation

En cohérence avec la charte, une étude de densité a été réalisée, déterminant les capacités résiduelles au sein de l'enveloppe urbaine existante. Cette étude réaliste a permis d'identifier les dents creuses, les bâtiments susceptibles de changer de destination et les logements vacants pouvant être reconquis.

À la suite de cette étude de densification, l'identification d'espace en dehors des enveloppes urbaines a été saisie.

#### ► Harmonisation des zonages dans les PLU et PLUi : protection des abords des cours d'eau, protection des zones humides, identification des corridors écologiques.

Marge de recul des cours d'eau à 35 m recommandé dans la charte

# RAPPORT DE PRÉSENTATION

## - TOME 2

---

6 - Justification des choix retenus

7 - Les documents supra-communaux

**8 - Impacts potentiels et séquence ERC**

9 - Notice d'incidences Natura 2000

10 - Indicateurs de suivi du PLU

11 - Résumé non technique



## 8-1 Contexte réglementaire et méthodologie de travail

Le travail d'évaluation environnementale a permis d'assurer la meilleure intégration possible des enjeux environnementaux dans les différentes pièces constitutives du PLU (PADD, zonage, règlement, OAP).

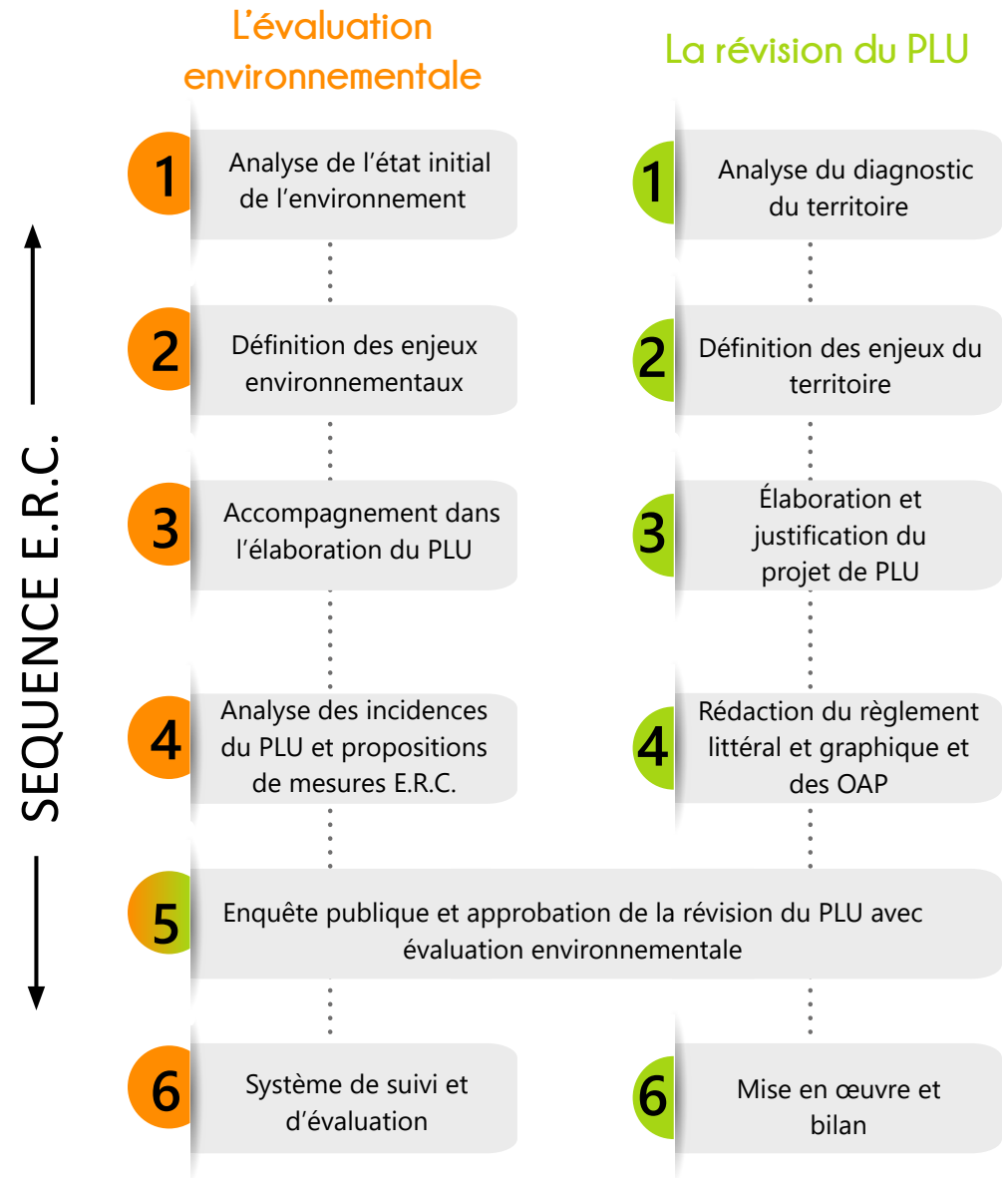
La démarche d'évaluation environnementale a été conduite de manière continue avec des points d'analyse et de vigilance sur les implications positives ou négatives des orientations prises.

Les dispositions retenues dans les pièces opposables du PLU permettent aujourd'hui de garantir la mise en œuvre d'un document de moindre impact environnemental.

L'analyse Éviter, Réduire et Compenser (ERC) est présentée de la manière suivante :

- À l'échelle globale du territoire au travers du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), du règlement et du plan de zonage
- À l'échelle des secteurs à projet avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Lors du lancement du PLU, un important travail de recherche bibliographique a été conduit.



### a. Environnement physique

#### LE CLIMAT

##### Incidences potentielles

L'augmentation raisonnée de l'urbanisation et de la population prévue au PLU n'impliquera que peu le trafic routier et/ou la consommation d'énergie. Par conséquent, il ne figure pas d'objectifs directement associés à une augmentation de consommation d'énergie ou d'émission de gaz à effet de serre.

##### Mesures E.R.C.

Néanmoins, la commune engage plusieurs mesures qui répondent aux enjeux de l'adaptation des territoires au réchauffement climatique à travers son PADD :

- Axe 1 : Valoriser le patrimoine naturel et les paysages ;
- Axe 2 : Poursuivre un urbanisme maîtrisé ;
- Axe 3 : Limiter l'imperméabilisation des sols, favoriser l'économie d'énergie et développer l'économie circulaire ;
- Axe 4 : Conforter une urbanisation favorable à l'accueil de la biodiversité ;
- Axe 5 : Maintenir le commerce de proximité, promouvoir un tourisme respectueux de l'environnement ;
- Axe 6 : Réduire la place de la voiture au profit des modes doux ou collectifs.

Ces différentes orientations se traduisent à travers les pièces réglementaires du PLU. Dans les zones urbaines, les revêtements des sols des espaces extérieurs privilégient les tons clairs caractérisés par un albédo élevé pour lutter contre le phénomène d'îlots de chaleur urbains.

#### LA TOPOGRAPHIE

Le territoire est peu marqué, avec des falaises rocheuses relativement abruptes sur les rives de la Ria d'Étel.

##### Incidences potentielles

Les opérations d'aménagement du territoire comme les exhaussements et les affouillements peuvent avoir des répercussions sur la topographie du territoire. Ces actions ont également un impact sur la couche superficielle du sol, notamment en éliminant les couches de végétation qui contribuent à protéger les sols de l'érosion.

##### Mesures E.R.C.

Pour contrer des opérations d'aménagement aux incidences négatives suite à une modification de la topographie, le règlement littéral intègre plusieurs dispositions :

- Sur les zones urbaines, agricoles et naturelles (U, A et N), les exhaussements et affouillements sont, par principe, interdits sauf s'ils rentrent dans le cadre d'une opération d'urbanisme autorisée ou s'ils sont indispensables à l'un des usages ou l'une des occupations de sols autorisés ;
- En zone humide, tout exhaussement ou affouillement du sol est, par principe, interdit ;
- Enfin, les exhaussements et affouillements sont autorisés dans la marge de recul aux abords des cours d'eau s'ils ont pour but de restaurer la morphologie des cours d'eau ou d'abaisser la ligne de crue ;
- Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel notamment en cas de terrains en pente.

### **LA GÉOLOGIE**

Le sous-sol du territoire est composé principalement de granulite grenue à grains fins. Au sein du territoire de Belz, aucun site géologique remarquable n'a été identifié. Il ne convient pas non plus de prévoir un ou des impacts potentiels sur ce socle géologique.

### **LES BASSINS-VERSANTS**

La commune de Belz se positionne sur une masse d'eau souterraine en bon état quantitatif et chimique. Pour les eaux superficielles, les cours d'eau sont de qualité moyenne à mauvaise principalement à cause de leur morphologie, de problématiques de continuité de l'écoulement et d'hydrologie qui entraînent des caractéristiques biologiques moyennes. La masse d'eau de transition de la rivière d'Étel est également en état moyen (pression algues et azote).

### **Incidences potentielles**

Le projet d'aménagement du territoire sur les prochaines années peut impacter l'état des masses d'eau de différentes façons. En effet, en l'absence de protection de zones à enjeux contribuant à la qualité et à la quantité de l'eau ou encore avec l'absence de mesures de lutte contre la pollution des eaux, le PLU peut avoir un effet négatif sur la qualité du réseau hydrographique.

### **Mesures E.R.C.**

Le PADD affirme la volonté du territoire de préserver les espaces naturels qui contribuent directement ou indirectement à l'amélioration de la qualité des eaux ainsi que de limiter l'imperméabilisation des sols et d'améliorer la gestion de la ressource en eau. Pour ce qui est du réseau hydrographique en lui-même, les mesures inscrites au règlement sont les suivantes :

- Protection forte des zones humides ;

- Marge de recul (périmètre de protection) d'au moins 10 mètres en zones urbaines et de 35 mètres en zones naturelles agricoles ou à urbaniser aux abords des cours d'eau + bande tampon herbacée doit être implantée au moins sur les 5 premiers mètres ;

En plus de ces mesures de protection directes des masses d'eau composant les bassins-versants, des mesures de protection concernent également les espaces végétalisés qui concourent à l'amélioration de l'état écologique des eaux (zonage N, EBC, protection loi paysage...).

### **b. Milieux naturels**

L'état initial de l'environnement présente la commune de Belz comme un territoire à dominante agricole avec une part importante d'habitats semi-naturels à la diversité riche (boisements, landes, fourrés, prairies, marais...).

### **LES AIRES REMARQUABLES**

Plusieurs sites remarquables pour leur faune, leur flore et/ou leur habitat sont situés sur le territoire :

- Une zone Natura 2000 à habitats d'intérêts communautaires, Ria d'Étel ;
- Plusieurs Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF), remarquables pour la biodiversité qu'elles abritent. Au total, on compte 2 ZNIEFF de type 1 et 1 ZNIEFF de type 2 ;
- Deux arrêtés de protection de biotope ;
- Plusieurs espaces naturels sensibles (2 sites définis dans les schéma départemental 2024-2025).

## Incidences potentielles

Le PLU ne montre pas d'effet négatif notable sur ces milieux naturels, les secteurs d'urbanisation future se positionnant sur des espaces dépourvus de sensibilité écologique forte. De plus, la préservation des éléments naturels (cours d'eau, zones humides, haies bocagères, boisements) participe indirectement à la préservation de ces milieux inventoriés.

## Mesures E.R.C.

La totalité de ces sites se situe en zone Naturelle qu'il convient de protéger. Les espaces remarquables du littoral ont été classés en NDs et les autres espaces remarquables sont en Zone Naturelle stricte (Na). La plupart des constructions ou des opérations de modifications de la nature et de l'usage du sol y sont interdites. Ces dispositions permettent le respect des dispositions de la Loi Littoral.

## LA BIODIVERSITÉ

Sur le territoire, 1000 espèces faunistiques et floristiques sont recensées dont 179 sont protégées. Parmi elles, 58 sont menacées ou quasi menacées.

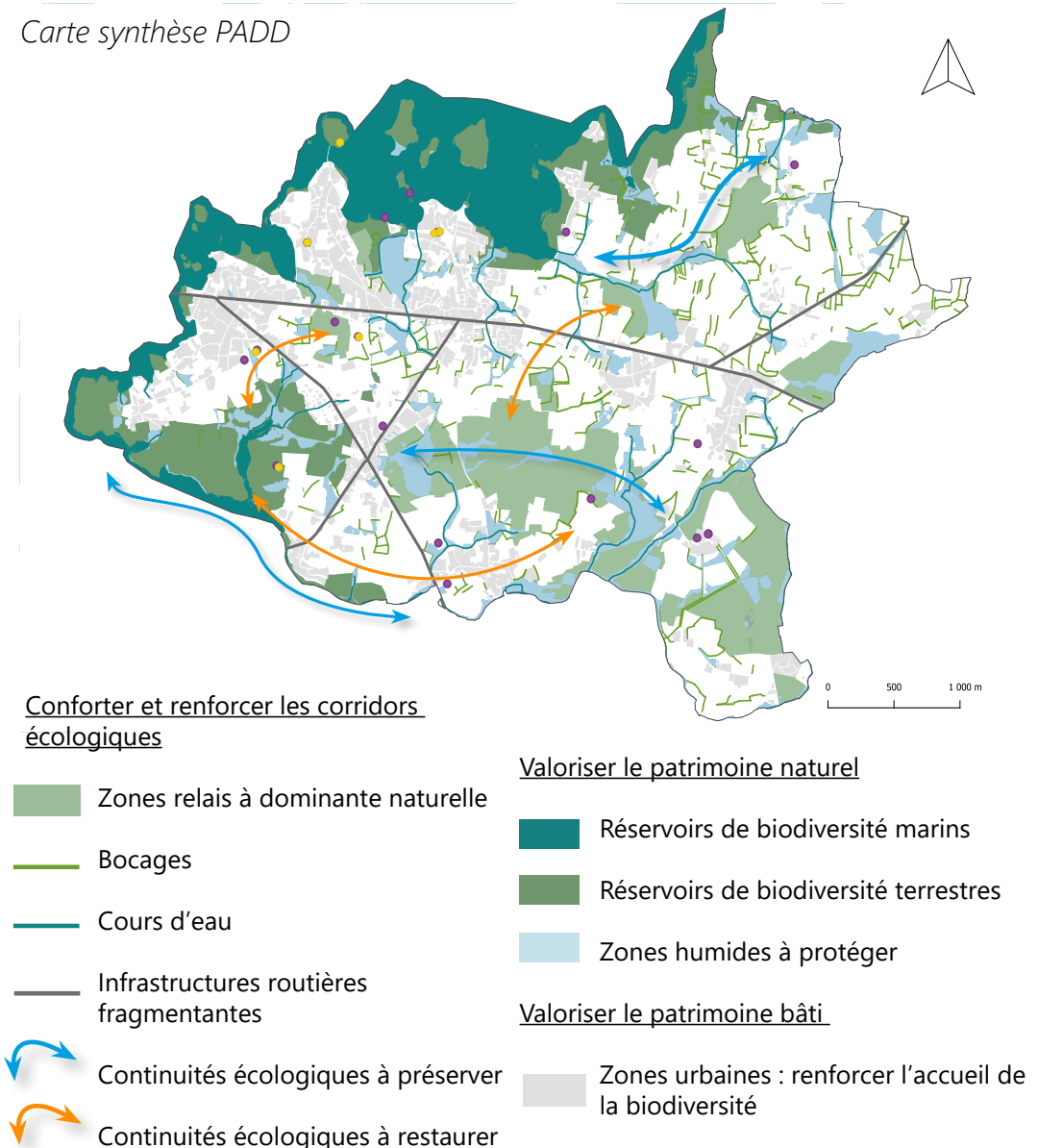
## Incidences potentielles

Le PLU peut impacter négativement ces espèces par une dégradation ou une destruction des continuités écologiques ou de leur habitat.

## Mesures E.R.C.

Les continuités écologiques et les réservoirs de biodiversité sont préservés tout comme les aires remarquables qui abritent certaines de ces espèces par un zonage naturel ou encore par un classement des milieux au titre des espaces boisés classés ou de la loi paysage. Les habitats de ces espèces et

Carte synthèse PADD



## 8-2 Évaluation environnementale du PADD et du règlement

la biodiversité sont de cette façon globalement protégés. De plus, un des objectifs du PADD est de favoriser la biodiversité, objectif qui se traduit principalement dans les OAP.

Dans le règlement, les clôtures ne sont pas obligatoires et peuvent être constituées de talus existants et de haies d'essences locales. Le règlement fixe également la liste des espèces invasives qui sont proscrites. Enfin, les plantations existantes d'espèces locales doivent être maintenues. Les clôtures en zone agricole et naturelle devront conserver les corridors écologiques de façon à permettre le passage libre de l'eau et de la faune locale.

### **LA TRAME VERTE ET BLEUE**

La commune de Belz possède de nombreux réservoirs régionaux de biodiversité et présente des enjeux pour les corridors écologiques régionaux d'après le SRCE.

### **LA TRAME VERTE**

La trame verte se compose des aires remarquables identifiées précédemment, des espaces naturels et semi-naturels (boisements, landes, prairies, bocage...), ainsi que des marges des milieux aquatiques (ripisylves).

Ces types de milieux sont présents de manière dispersée sur l'ensemble du territoire.

### **Incidences potentielles**

Le PLU peut impacter positivement la qualité de la trame verte en la protégeant et/ou en la développant, mais également négativement en l'altérant.

### **Mesures E.R.C.**

Dans son PADD, le PLU affirme, dans son premier objectif, sa volonté de préserver les espaces naturels, de maintenir et renforcer les corridors

écologiques en garantissant leur bonne fonctionnalité. Cela passe notamment par le renforcement du maillage bocager.

Les différentes composantes de la trame verte sont aussi préservées à travers le règlement littéral :

- La protection des haies et boisements grâce aux prescriptions graphiques d'espaces boisés classés (EBC) et de protection des éléments du patrimoine naturel (loi paysage) ;
- La protection des haies, landes et arbres remarquables identifiés au titre de la loi paysage par des règles de compensation sur toutes les zones si la destruction est inévitable ;
- La préservation d'une zone tampon végétale de 5 m le long des cours d'eau ;
- Les prescriptions applicables à l'ensemble des zones relatives aux plantations
- et au coefficient de végétalisation ;
- Le zonage naturel (N), zones à protéger en fonction de la qualité paysagère et/ou écologique du milieu (boisements, prairies, fourrés...).
- Les clôtures doivent favoriser les continuités naturelles en zones A et N ;
- Végétalisation des places de stationnement encouragée et celles de plus de 5 places doivent comprendre des écrans végétaux et une surface éco-aménageable à hauteur de 30% de leur surface ;
- Interdiction de projet de nature à remettre en cause les coupures à l'urbanisation
- Construction en discontinuité des villages et hameaux existants interdits.

Il faut retenir que tous les réservoirs de biodiversité principaux et complémentaires identifiés sont protégés au titre des espaces boisés classés, de la loi paysage ou encore par un zonage naturel. Les principales haies structurantes dans les corridors écologiques identifiés sont protégées au titre de la loi paysage.

### *LA TRAME BLEUE*

La trame bleue se compose des cours d'eau, zones humides et plans d'eau temporaires ou permanents sur la commune.

#### **Incidences potentielles**

Le projet d'aménagement du territoire sur les prochaines années peut impacter la qualité écologique et physico-chimique de ces éléments. Un des risques principaux est aussi la dégradation des zones humides où pourraient avoir lieu des opérations d'aménagement. En effet, en France, on estime que 2/3 des zones humides ont disparu au cours du 20ème siècle.

#### **Mesures E.R.C.**

Les mesures E.R.C. présentées au sujet de la qualité écologique des bassins-versants sont aussi valides pour la préservation de la trame bleue. En rappel, ce sont les suivantes :

- Volonté de protéger la trame bleue et chaque élément la constituant à travers le PADD tout en assurant une bonne gestion des eaux ;
- Protection des ZH au titre des prescriptions graphiques et surfaciques du règlement ;
- Protection des cours d'eau et de leur marge au titre des prescriptions graphiques (marge de 35 mètres de protection en zone A, N et AU et de 10 mètres en zone+ tampon 5 mètres zone végétalisée);
- Protection du rivage de la Ria d'Étel en zone naturelle - espaces remarquables du littoral.

Par ces différents leviers, l'intégrité de la trame verte et bleue est préservée des incidences potentielles du PLU.

### **c. Les ressources et leur gestion**

#### **LA GESTION DE LA RESSOURCE EN EAU**

Dans ce paragraphe, ce sont les incidences potentielles du plan sur la gestion des eaux usées, pluviales et sur l'eau potable qui seront évaluées. Dans un contexte global de réchauffement climatique et de raréfaction de la ressource en eau, c'est un sujet d'enjeux actuels et futurs importants.

#### **L'EAU POTABLE**

La commune est desservie en eau potable par plusieurs sources et usines. La principale est l'usine de production d'Ar C'Hastell qui puise l'eau dans la rivière Le Loch. Entre 2020 et 2022, la consommation annuelle d'eau a augmenté de 4,1% alors que la population a augmenté de seulement 1,4%. L'eau est 100% conforme en termes de qualité après un traitement au chlore.

#### **Incidences potentielles**

Pour éviter toute mise en péril de la fourniture en eau potable des habitants de Belz, il faut en préserver la qualité en assurant son traitement et la protection des points de captage. Il faut aussi garantir la quantité en étudiant si le scénario démographique et la consommation par habitant sont cohérents avec les réserves disponibles. En effet, la ressource en eau a notamment été poussée au maximum de ses capacités lors des vagues de chaleur en 2022.

#### **Mesures E.R.C.**

Les points de captage d'eau potable sont situés en dehors des limites communales tout comme les périmètres de protection associés.

L'usine présente, quant à elle, un taux de conformité à 100% de la qualité de l'eau comme dit précédemment. Pour ce qui est de la disponibilité de la ressource, le scénario démographique retenu est raisonné, en lien avec le

nombre de nouveaux logements. Enfin, la protection des éléments naturels constitutifs de la trame verte et bleue et, tout particulièrement, les zones humides, ripisylves et haies participent à la filtration de l'eau et au meilleur stockage de celle-ci dans les sols.

Il est important de signaler que la gestion de l'eau potable se coordonne à l'échelle départementale et non communale et qu'un schéma directeur est en cours de rédaction et a pour objectif d'harmoniser les hypothèses d'évolution démographique et climatique et de vérifier la cohérence des projets de chacun.

### *LES EAUX USÉES.*

Sur la commune de Belz, le réseau d'assainissement collectif dessert une population d'environ 2 663 habitants en 2022, soit 70% de la population communale (estimation). Il est raccordé à la STEP de Kernevé située sur la commune de Plouharnel dont le taux de conformité est évalué à 100% en 2022. La station d'épuration dispose d'une capacité nominale de 28 500 équivalents habitants (EH). Au total, 5 communes différentes sont reliées à cette station pour une population totale évaluée entre 8 416 et 10 000 habitants de raccordés. Ainsi, la STEP est actuellement chargée à 31% de ses capacités en moyenne et exceptionnellement à 43%. Les rejets sont 100% conformes depuis 2019, en revanche, les rejets sont régulièrement non-conformes à cause de débordements lors de fortes pluies. En effet, la station est chargée hydrauliquement à plus de 100% sur 90 jours de l'année en 2023. Pour ce qui est de l'assainissement non-collectif, on estime qu'environ 1 158 habitants sont concernés avec 591 filières d'installées. Le taux de conformité de ces installations est évalué à 46%.

### **Incidences potentielles**

Le développement prévu de la commune de Belz aura pour impact potentiel

une augmentation du volume d'effluents à traiter sur le territoire. Le scénario démographique de Belz prévoit environ 400 habitants supplémentaires, soit une population totale de 4 273 habitants d'ici 2034 qui seront logés dans des habitations reliées à la STEP de Kernevé (sauf secteur d'OAP n° 12, mais qui devra présenter des installations conformes à la réglementation en vigueur).

### **Mesures E.R.C.**

Au regard de la capacité de la STEP, du nombre d'habitants actuellement reliés et du scénario démographique de Belz et celui prévisible des autres communes, on peut établir qu'une population maximale de 3000 nouveaux habitants se raccordera à cette station d'ici 2034. La station reliera donc au maximum 13 000 habitants ce qui sera encore bien en deçà de sa capacité nominale de 28 500 EH. Pour ce qui génère des soucis de charge hydraulique, une restructuration et un renforcement de la station est en cours pour traiter l'ensemble des intrants par temps de pluie. Des travaux sont en cours de réalisation sur la station afin de pouvoir anticiper l'augmentation du nombre d'habitants suite au développement de zones urbanisables dans les différentes communes reliées à la station (cf rapport de présentation TOME 1).

Pour rappel, la commune a délimité une zone à enjeu sanitaire (ZES) où l'ANC a un impact sanitaire sur les usages sensibles tels que la conchyliculture, la pêche à pied ou les activités nautiques.

### *LES EAUX DE RUISSELLEMENT*

Le développement urbain a entraîné une imperméabilisation croissante des surfaces provoquant un accroissement du ruissellement des eaux pluviales.

### **Incidences potentielles**

Le développement urbain projeté va accroître les surfaces imperméabilisées et donc augmenter les volumes d'eaux de ruissellement.

### Mesures E.R.C.

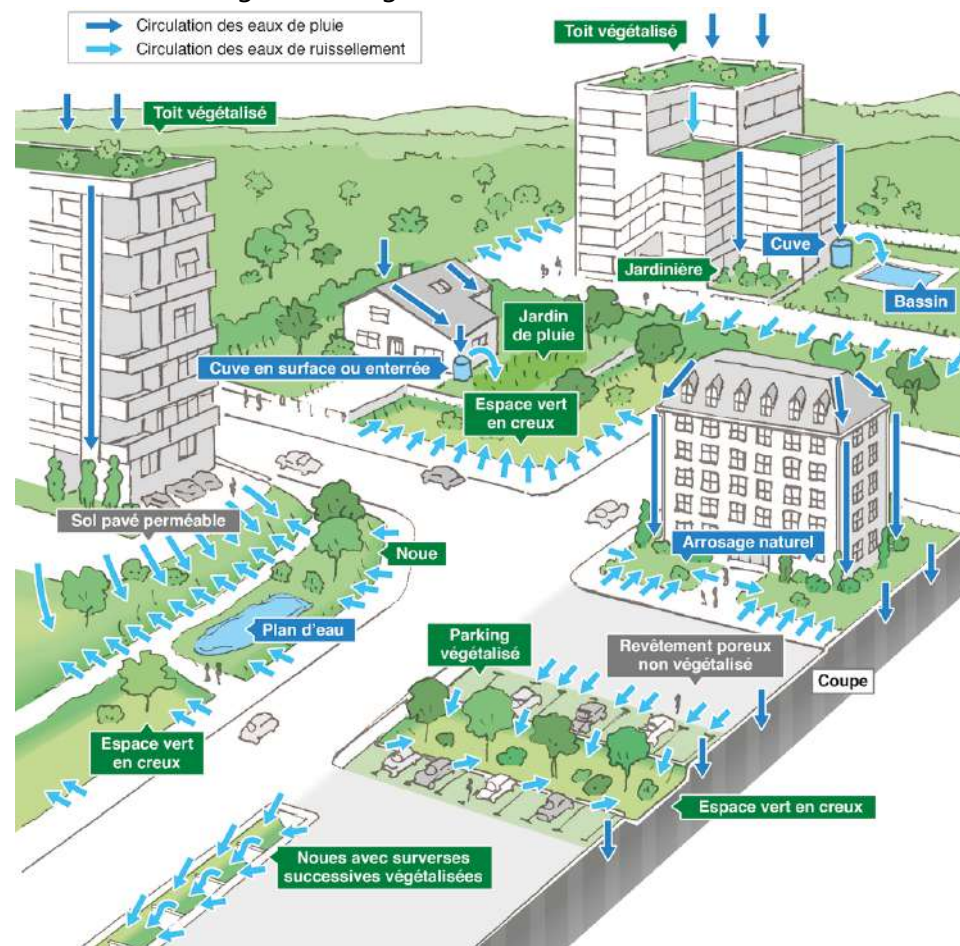
Le règlement du PLU demande à ce que tout aménagement favorise une gestion des eaux pluviales à la source. Cela vise notamment à maîtriser localement le ruissellement, plutôt que de reporter le problème à l'aval. Le règlement du PLU énonce la règle suivante : « Tout aménagement à réaliser sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être exécutés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, de préférence par infiltration dans le sol ou par récupération. ». De plus, les règles suivantes sont édictées :

- En cas d'extension de la surface imperméable ou division d'une parcelle, si la superficie imperméable rajoutée est supérieure à 300 m<sup>2</sup>, il faudra prévoir des mesures compensatoires sur le site.
- Les mesures de rétention devront être conçues de préférence selon des méthodes alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention (noues, tranchées et voies drainantes,...).
- Le niveau naturel du sol des propriétés ne pourra être modifié de façon sensible. En tout cas ces mouvements ne pourront avoir pour effet, soit de s'opposer au ruissellement naturel, soit de rejeter dans une propriété voisine les eaux qui normalement n'auraient pas du prendre cette direction ni de modifier d'une façon importante la vue des voisins.
- Toute construction nouvelle présentant une surface de plancher supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup>, devra prévoir la mise en place d'un dispositif de récupération des eaux de pluie d'une capacité supérieure ou égales à 3000 L».

En plus de ces prescriptions graphiques, des coefficients obligatoires de végétalisation sont prescrits sur des parcelles selon des seuils de surface afin de garantir une infiltration dans les sols. Les aires de stationnement doivent

également intégrer des dispositifs favorisant l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle. Enfin, dans le cadre de la procédure de révision du PLU, un schéma directeur de gestion des eaux pluviales a été réalisé (cf Annexes du PLU).

Pour conclure, l'ensemble des prescriptions et des mesures de protection relatives aux milieux aquatiques (ZH, cours d'eau...) seront bénéfiques pour les différentes obligations de gestion de la ressource en eau.



*Exemples d'aménagements favorables à la bonne gestion des eaux pluviales*

### **LA GESTION DES DÉCHETS**

La gestion des déchets sur le territoire de Belz est assurée par la communauté de commune d'Auray Quiberon Terre Atlantique. En 2022, la moyenne d'ordures ménagères résiduelles récoltées par habitant est de 206 kg et celle de déchets recyclables de 106 kg. En 2021, 51% des déchets récoltés ont été recyclés et/ou valorisés, 22,5% ont été incinérés et le restant a été stocké.

#### **Incidences potentielles**

Le scénario de croissance démographique induit une augmentation potentielle de la quantité de déchets produits.

#### **Mesures E.R.C.**

Toutefois, la problématique des déchets a été prise en compte au travers du règlement graphique du PLU avec la localisation des secteurs d'urbanisation au sein du tissu existant. Cela permet de faciliter le prélèvement des ordures et de limiter les décharges sauvages. De plus, les dépôts sauvages de déchets sont interdits par le règlement et les dispositifs de tri sélectif obligatoires.

### **L'ÉNERGIE**

Le PLU révisé peut potentiellement dégrader la qualité de l'air en planifiant une hausse des activités humaines polluantes. Cette potentielle hausse démographique et des activités peuvent également entraîner une consommation d'énergie plus importante.

#### **Incidences potentielles**

En l'état, le projet de révision de PLU de Belz ne prévoit pas d'ouvrir à l'urbanisation des zones d'activités même si le PLU prévoit l'extension d'une enseigne commerciale. Il prévoit cependant l'arrivée de nouveaux habitants qui vont sans doute augmenter les émissions de polluants issus des véhicules motorisés. La consommation d'énergie va elle aussi augmenter.

#### **Mesures E.R.C.**

Le PADD affirme dans son orientation 3.2 la volonté de favoriser les économies d'énergie dans la construction et l'espace public par différents leviers (gestion différenciée de l'éclairage public, de favoriser la rénovation énergétique et d'intégrer des projets de valorisation des énergies renouvelables par exemple). Il affirme également dans son 6ème axe la volonté de réduire la place de la voiture au profit des modes doux ou collectifs.

Ces orientations sont notamment déclinées réglementairement à travers les dispositions générales du règlement littéral ainsi que les règles de performances énergétiques et environnementales relatives aux différentes zones. En effet, « L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est recommandée, dans le respect de la protection des sites et des paysages. » et la meilleure performance énergétique et environnementale possible sera recherchée. Les dispositifs d'énergies renouvelables sont encouragés pour chaque nouvelle construction et les parcs photovoltaïques devront s'établir en priorité sur des espaces délaissés ou des sites d'enfouissement de déchets pour lesquels la remise en état agricole n'est pas exigée.

Les circuits-courts ainsi que les modes de transports alternatifs aux véhicules motorisés sont également des orientations de la commune déclinées dans le règlement littéral (stationnement vélos obligatoires pour les nouvelles constructions d'au moins 2 logements et préservation des cheminements piétons, stationnement des véhicules électriques).

#### **d. Les risques et nuisances**

-> Aucun risque technologique n'a été recensé sur le territoire communal.

### **LA QUALITÉ DE L'AIR**

Les principales émissions polluantes sur le territoire proviennent du résidentiel et du transport routier. Depuis 2014, les émissions de GES ont globalement diminué bien que faiblement.

### **Incidences potentielles**

Le scénario de croissance démographique va de pair avec une augmentation des émissions polluantes.

### **Mesures E.R.C.**

Dans chaque zone, le règlement émet des prescriptions pour ce qui est de la performance énergétique et environnementale de manière à réduire les émissions de GES. Celui-ci favorise également le développement des mobilités douces (piéton et vélo, voir partie énergie ci-dessus).

### **LA POLLUTION DES SOLS**

Deux installations classées pour la protection de l'environnement, un secteur d'information sur les sols (SIS) et 18 sites potentiellement pollués sont inventoriés.

Ainsi, en cas de changement d'usage du SIS, la réalisation d'études de sols et la mise en place de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publique et l'environnement seront nécessaires.

### **Incidences potentielles**

Aucun changement d'usage sur ces secteurs n'est planifié par le nouveau PLU. Attention, seulement 8 des 18 sites potentiellement pollués sont géolocalisés grâce à la plateforme CASIAS.

### **Mesures E.R.C.**

Le règlement rappelle la réglementation relative aux ICPE (périmètre d'éloignement à respecter) où toute nouvelle construction est impossible notamment. Il interdit également les dépôts sauvages de déchets comme dit précédemment.

### **LES NUISANCES SONORES**

Sur le territoire, on retrouve 4 routes départementales productrices d'une nuisance sonore importante : la RD n°16, la RD n°22, la RD n° 781 et la RD n°9. Les aménagements dans le périmètre de nuisance de ces infrastructures doivent répondre à des critères fixés par arrêté (élément rappelé dans le règlement littéral). En dehors des espaces urbanisés, il est interdit de construire dans les marges de recul fixées, hors exception (installations de production d'énergies renouvelables, bâtiments d'exploitation agricole, réseaux d'intérêt public, constructions liées ou nécessaires au fonctionnement de l'infrastructure et services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières).

### **LES RISQUES NATURELS**

L'enjeu global relatif aux risques naturels est globalement modéré sur le territoire. En effet, 4 catastrophes naturelles ont pu être recensées entre 1987 et 1999 (inondations, coulées de boue, mouvement de terrain et tempête). D'après les données bibliographiques, le territoire est vulnérable à des risques de vents violents marins, aux inondations, à la submersion marine et au risque d'érosion des berges principalement. De manière plus secondaire, mais tout aussi importante, un aléa retrait gonflement des argiles faible à moyen concerne certaines parties du territoire tout comme un risque de feu d'espaces naturels sur les landes au Nord-Est. Enfin, tout le territoire est concerné par un risque radon élevé.

### *LES RISQUES D'INONDATION, DE SUBMERSION MARINE ET D'ÉROSION DES BERGES*

#### **Incidences potentielles**

L'ouverture à la construction de nouvelles zones sur des espaces végétalisés va provoquer une imperméabilisation nouvelle des sols et augmenter le phénomène de ruissellement puisque l'eau ne pourra plus s'infiltrer dans les sols. Cette perte des capacités d'infiltration du sol augmente les risques d'inondation. De plus, construire sur les zones sujettes aux risques forts peut être un danger pour la santé humaine.

#### **Mesures E.R.C.**

Comme dit précédemment, le règlement favorise une gestion des eaux pluviales à la source et impose des coefficients de végétalisations selon des seuils et des ouvrages qui permettront l'infiltration des eaux de pluie dans les sols (Cf: partie sur les eaux de ruissellement). La préservation des haies et du réseau hydrographique diminue également le risque d'inondation, de coulées de boue et de mouvements de terrain. Les projets situés en zone de risque de submersion marine pourront être refusés ou assortis de prescriptions particulières et le risque d'inondation doit être pris en compte avant tout projet de construction.

Pour finir, la loi Littoral s'applique et limite les constructions sur les espaces proches du rivage et dans une bande de 100 mètres par rapport à la limite haute du rivage ce qui réduit le risque de l'érosion des berges et de submersion marine (rappelé dans le règlement littoral). Aucun secteur à urbaniser ne se situe dans ces secteurs et très peu de secteurs urbanisés s'y trouvent (cf carte page suivante).

### *LES RISQUES SISMIQUES ET GONFLEMENTS DES ARGILES*

Des prescriptions graphiques spécifiques au retrait/gonflement des argiles et au risque sismique sont présentes bien que les risques soient faibles :

- Règles de construction parasismiques obligatoire pour différentes constructions (constructions neuves, extensions...);
  - Réalisation d'études géotechniques pour identifier avant tout projet de construction, la présence éventuelle d'argile gonflant au droit de la parcelle.
- Ces règles constituent des obligations supra-communales qui sont simplement rappelées.

### *LES RISQUES RADON*

La commune entière de Belz est classée en catégorie 3 (risque important).

#### **Incidences potentielles**

L'impact potentiel du PLU résulte des constructions futures susceptibles d'être concentrées en radon, notamment dans les habitations. Le radon est classé par le Centre international de recherche sur le cancer comme cancérigène certain pour le poumon.

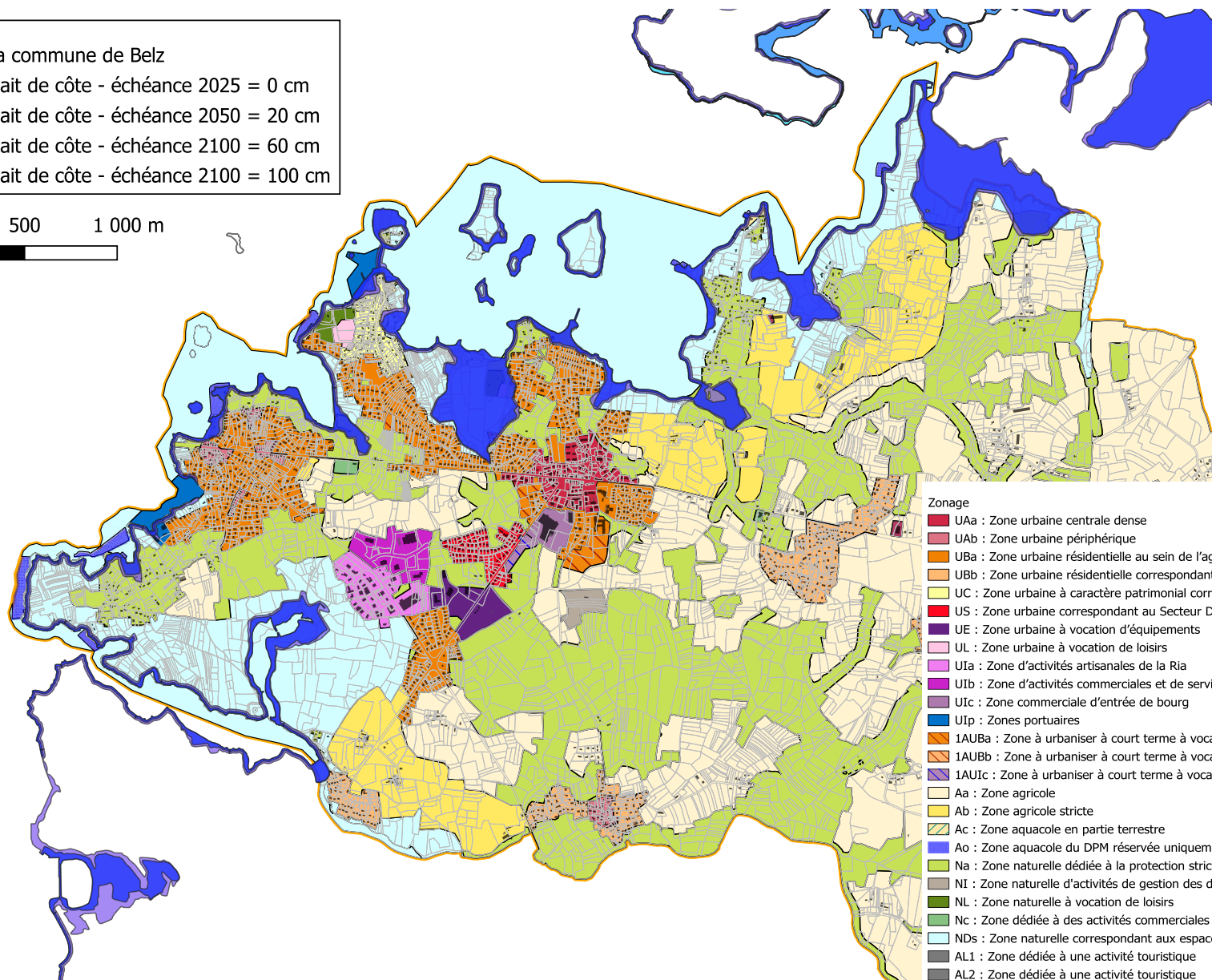
#### **Mesures E.R.C.**

D'après le site de l'Institut de Radioprotection et de Sûreté Nucléaire (IRSN), des solutions existent pour réduire significativement la concentration en radon dans les habitations. Elles reposent sur deux types d'actions :

- Éliminer le radon présent dans le bâtiment en améliorant le renouvellement de l'air intérieur (renforcement de l'aération naturelle ou mise en place d'une ventilation mécanique adaptée) ;
- Limiter l'entrée du radon en renforçant l'étanchéité entre le sol et le bâtiment (colmatage des fissures et des passages de canalisations à l'aide de colles silicone ou de ciment, pose d'une membrane sur une couche de gravillons recouverte d'une dalle en béton, etc.). L'efficacité de ces mesures peut être renforcée par la mise en surpression de l'espace habité ou la mise en dépression des parties basses du bâtiment (sous-sol ou vide sanitaire lorsqu'ils existent), voire du sol lui-même.

# 8-2 Évaluation environnementale du PADD et du règlement

- Limite de la commune de Belz
- Recul du trait de côte - échéance 2025 = 0 cm
- Recul du trait de côte - échéance 2050 = 20 cm
- Recul du trait de côte - échéance 2100 = 60 cm
- Recul du trait de côte - échéance 2100 = 100 cm

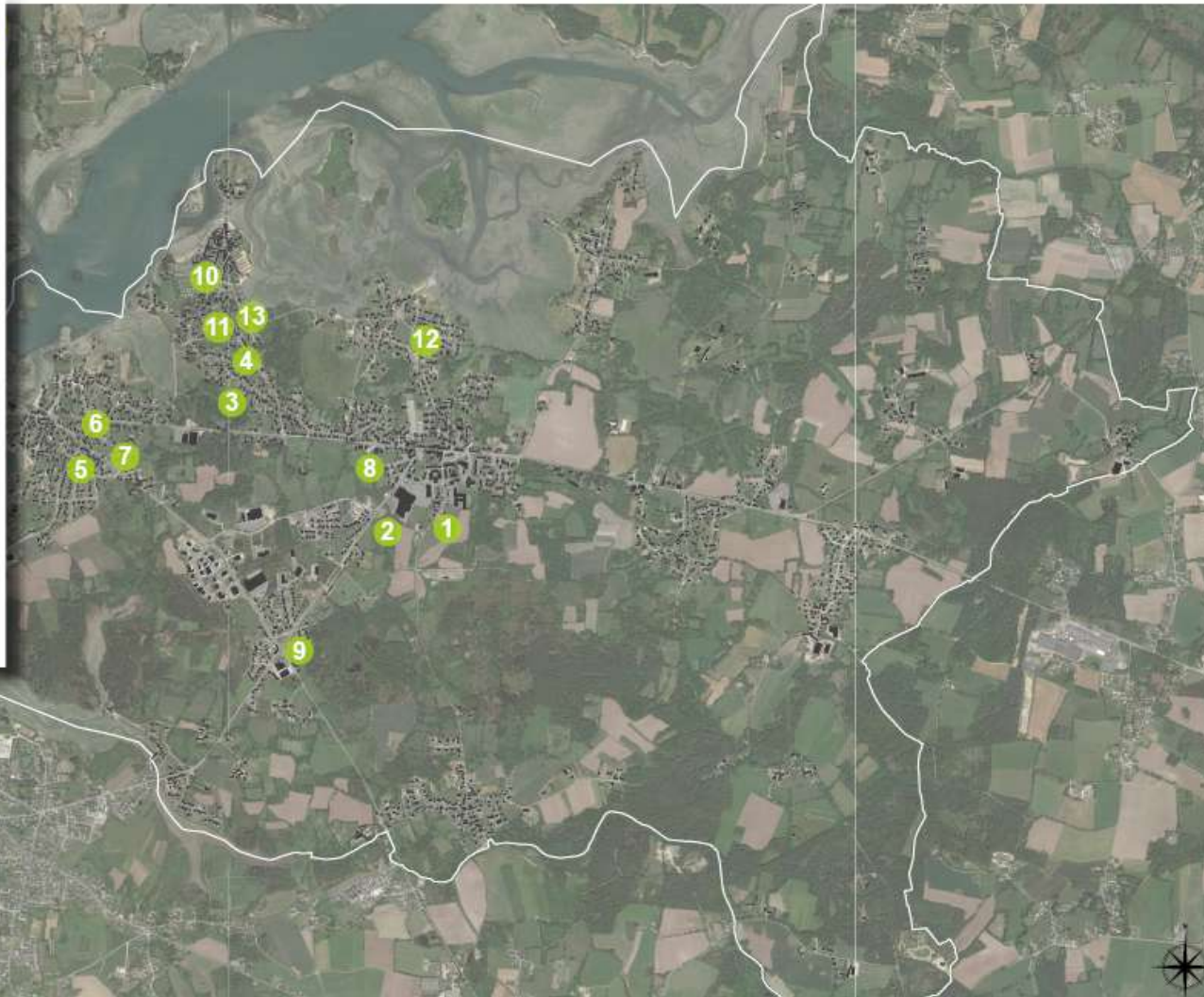


- Zonage**
- UAa : Zone urbaine centrale dense
  - UAb : Zone urbaine périphérique
  - UBa : Zone urbaine résidentielle au sein de l'agglomération
  - UBb : Zone urbaine résidentielle correspondant aux villages à caractère patrimonial
  - UC : Zone urbaine à caractère patrimonial correspondant au tissu ancien de St Cado
  - US : Zone urbaine correspondant au Secteur Déjà Urbanisé (SDU)
  - UE : Zone urbaine à vocation d'équipements
  - UL : Zone urbaine à vocation de loisirs
  - U1a : Zone d'activités artisanales de la Ria
  - U1b : Zone d'activités commerciales et de services du Suroit
  - U1c : Zone commerciale d'entrée de bourg
  - U1p : Zones portuaires
  - 1AUBa : Zone à urbaniser à court terme à vocation dominante résidentielle en l'agglomération
  - 1AUBb : Zone à urbaniser à court terme à vocation dominante résidentielle dans les villages
  - 1AUBc : Zone à urbaniser à court terme à vocation d'activités
  - Aa : Zone agricole
  - Ab : Zone agricole stricte
  - Ac : Zone aquacole en partie terrestre
  - Ao : Zone aquacole du DPM réservée uniquement à la gestion courante des chantiers existants
  - Na : Zone naturelle dédiée à la protection stricte des sites, milieux naturels et paysages
  - NI : Zone naturelle d'activités de gestion des déchets
  - NL : Zone naturelle à vocation de loisirs
  - Nc : Zone dédiée à des activités commerciales (STECAL)
  - NDs : Zone naturelle correspondant aux espaces remarquables du littoral
  - AL1 : Zone dédiée à une activité touristique
  - AL2 : Zone dédiée à une activité touristique
  - Ap1 : Zone dédiée à une activité commerciale, artisanale ou industrielle
  - Ap2 : Zone dédiée à une activité commerciale, artisanale ou industrielle

## 8-3 Évaluation environnementale des secteurs de projet (OAP)

La cartographie ci-dessous présente les secteurs de projet que la commune a retenu pour répondre aux enjeux liés au développement cohérent de son territoire. Ces 13 secteurs comprennent 9 espaces en densification et 4 en extension. Des efforts ont été réalisés afin de diminuer l'étalement urbain par la recherche d'espaces d'accueil d'opérations en densification et par des densités imposées plus fortes que dans l'ancien PLU (moyenne de 28 logements/ha en extension et de 22 log/ha en densification).

- 1 Route de Kerdonnerch
- 2 Rue des sports
- 3 Kerlourdes
- 4 Kerentrech
- 5 Parc Nail
- 6 Pont Lorois I
- 7 Pont Lorois II
- 8 Bourg
- 9 Les quatre chemins
- 10 Rue des filets
- 11 Manegroven
- 12 13 Rue de Kerhuen - Bang er Ouerch
- 13 Manegroven secteur est



**Important** : L'intégralité de ces secteurs ont fait l'objet d'un diagnostic zone humide qui a permis d'éviter leurs destructions dans la construction de ces OAP sectorielles (voir Annexes).

### a. Secteur n°1 : *Route de Kerdonnerch*

#### **Caractéristiques**

Superficie : 32 096 m<sup>2</sup> dont ~13 000 m<sup>2</sup> à destination d'habitat, ~15 000 m<sup>2</sup> pour de l'équipement et ~ 4 000 m<sup>2</sup> de voie partagée et de réaménagement de la voie existante.

Localisation : Sud-est du centre-bourg de Belz au Sud de l'EPHAD.

Occupation du sol : Champs cultivés et logements individuels.

Densité : 46 logements à l'hectare, 60 logements à produire à minima.

Mixité sociale : 60 logements sociaux à produire à minima.

Échéance : Long terme

#### **Note sur les incidences potentielles du secteur et points de vigilance**

Ce secteur est actuellement un champ cultivé situé en continuité du tissu urbain du centre-bourg et à proximité immédiate des commerces. Il reste à noter certains points de vigilance pour les aménagements futurs :

- La préservation des arbres existants et des espaces de lisière entre les boisements et l'espace urbain ;
- La qualité d'insertion paysagère de l'opération depuis les principaux axes de perception voisinant le site ;
- Une attention à porter sur l'augmentation des sources lumineuses augmentant l'impact sur la trame noire ;
- Une gestion adaptée et au plus proche de la source des eaux pluviales qui s'infiltrait naturellement sur la parcelle non-artificialisée ;
- Une connexion de la zone avec l'espace urbain par des cheminements doux ;
- Une légère augmentation des nuisances sonores provoquées par l'arrivée de nouveaux habitants et par l'installation d'équipements.



## Justification et séquence ERC du site

Ce site reconnu comme propice à de futurs aménagements dans le cadre d'une augmentation de la population dans la commune participera à :

- La création des logements denses et sociaux tout en réservant une zone pour l'implantation d'équipements ;
- Une urbanisation tout en évitant le boisement à l'est de l'opération et en préservant la végétation existante à proximité des logements au Nord-ouest. Les murets de pierres végétalisés existants sont aussi préservés (valeur paysagère et potentiels habitats pour les reptiles) ;
- La création de haies afin d'améliorer la fonctionnalité écologique du site tout en préservant un espace de transition végétal avec le boisement à l'est. Cette bande herbacée permet d'infiltrer les eaux pluviales, de favoriser la biodiversité et concourt à la bonne intégration paysagère du projet tout comme les haies.
- Un raccordement à l'assainissement collectif et la collecte des déchets ;
- La création de liaisons douces afin de favoriser les déplacements non-motorisés et permettre une meilleure connectivité du projet dans son environnement.
- Le maintien du secteur d'habitat à bonne distance de la déchetterie afin d'éviter les nuisances olfactives ;
- La préservation de boisements et haies et la création de haies pour limiter les nuisances sonores.



Les parcelles agricoles seront remises à disposition pour des pratiques agricoles en attendant qu'un projet se réalise sur la parcelle. L'exploitant de ces parcelles part à la retraite, l'impact de la réalisation de cette OAP sera donc faible sur l'activité agricole.

### a. Secteur n°2 : Rue des sports

#### **Caractéristiques**

Superficie : 13 800 m<sup>2</sup> pour des activités commerciales et/ou services et 6 700 m<sup>2</sup> pour de l'habitat et du commerce et/ou service.

Localisation : Sud-est du centre-bourg de Belz au Sud du supermarché.

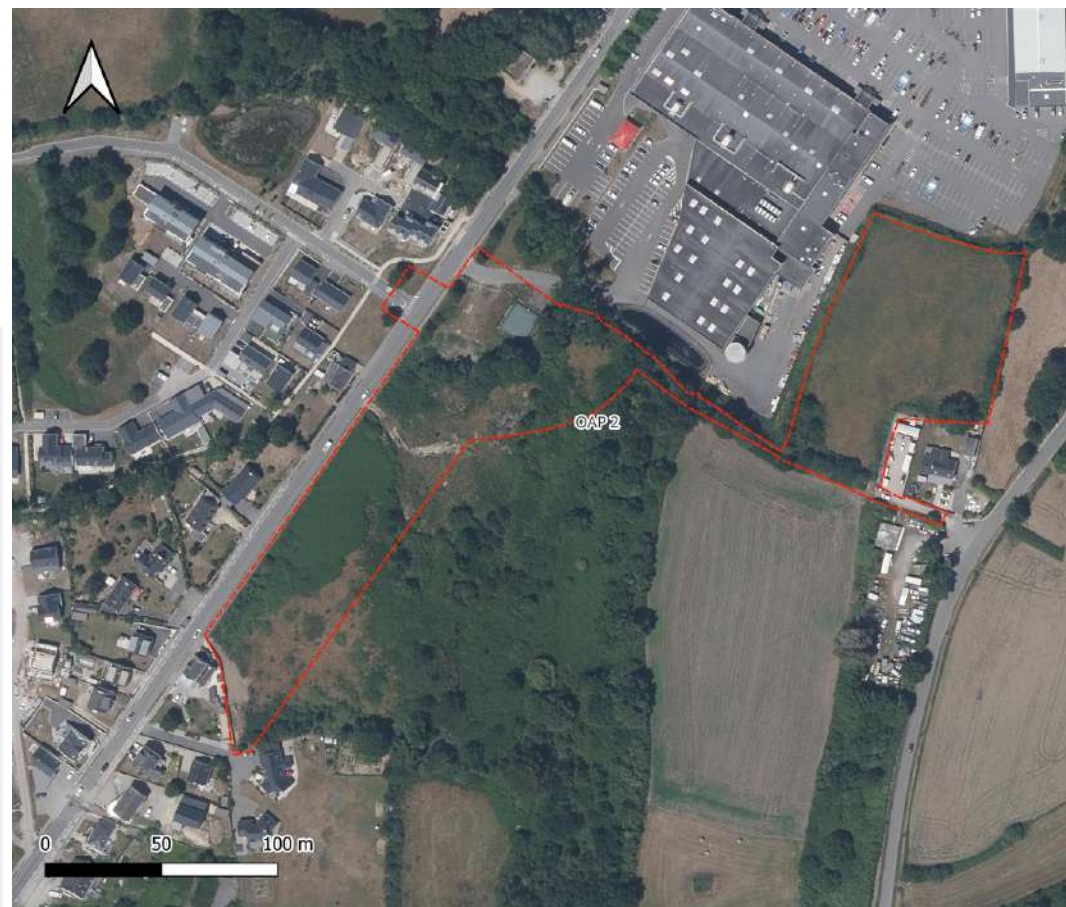
Occupation du sol : Fourré tempéré et fourré de fougères.

Échéance : Court terme.

#### **Note sur les incidences potentielles du secteur et points de vigilance**

Ce secteur est actuellement une friche située en continuité du tissu urbain du centre-bourg et à proximité immédiate des commerces. Il reste à noter certains points de vigilance pour les aménagements futurs :

- Une étude écologique de 2020 montre la présence d'espèces protégées (flore et faune lié aux fourrés) ;
- La préservation des habitats au potentiel écologique important (fourrés et haies ici notamment) ;
- La qualité d'insertion paysagère de l'opération depuis les principaux axes de perception voisinant le site ;
- Une attention à porter sur l'augmentation des sources lumineuses augmentant l'impact sur la trame noire ;
- Une gestion adaptée et au plus proche de la source des eaux pluviales qui s'infiltrait naturellement sur la parcelle non-artificialisée.
- Une connexion de la zone avec l'espace urbain par des cheminements doux ;
- Une légère augmentation des nuisances sonores provoquées par l'arrivée de nouveaux habitants, de commerces et de services.



## Justification et séquence ERC du site

Ce site reconnu comme propice à de futurs aménagements dans le cadre d'une augmentation de la population dans la commune participera à :

- La réservation d'une zone pour l'extension des activités commerciales et pour le développement des services ;
- Une urbanisation tout en évitant les secteurs à enjeux écologiques importants. En effet, le périmètre d'OAP a été réduit et évite ainsi les habitats de type fourrés à l'Est qui abritent des espèces protégées. En plus de cela, la majorité des haies présentes sont conservées et de nouvelles vont être plantées pour renforcer les continuités écologiques locales et compenser celles détruites. Enfin, des espaces végétalisés sont préservés pour jouer le rôle de lisière entre les habitats naturels et l'urbanisation (pour la gestion des eaux pluviales et pour favoriser la biodiversité) ;
- Un raccordement à l'assainissement collectif et la collecte des déchets ;
- La création de liaisons douces afin de favoriser les déplacements non-motorisés et permettre une meilleure connectivité du projet dans son environnement
- La préservation et la création de haies pour limiter les nuisances ;
- Les activités commerciales et de services devront prendre en compte les nuisances sonores, olfactives et lumineuses.

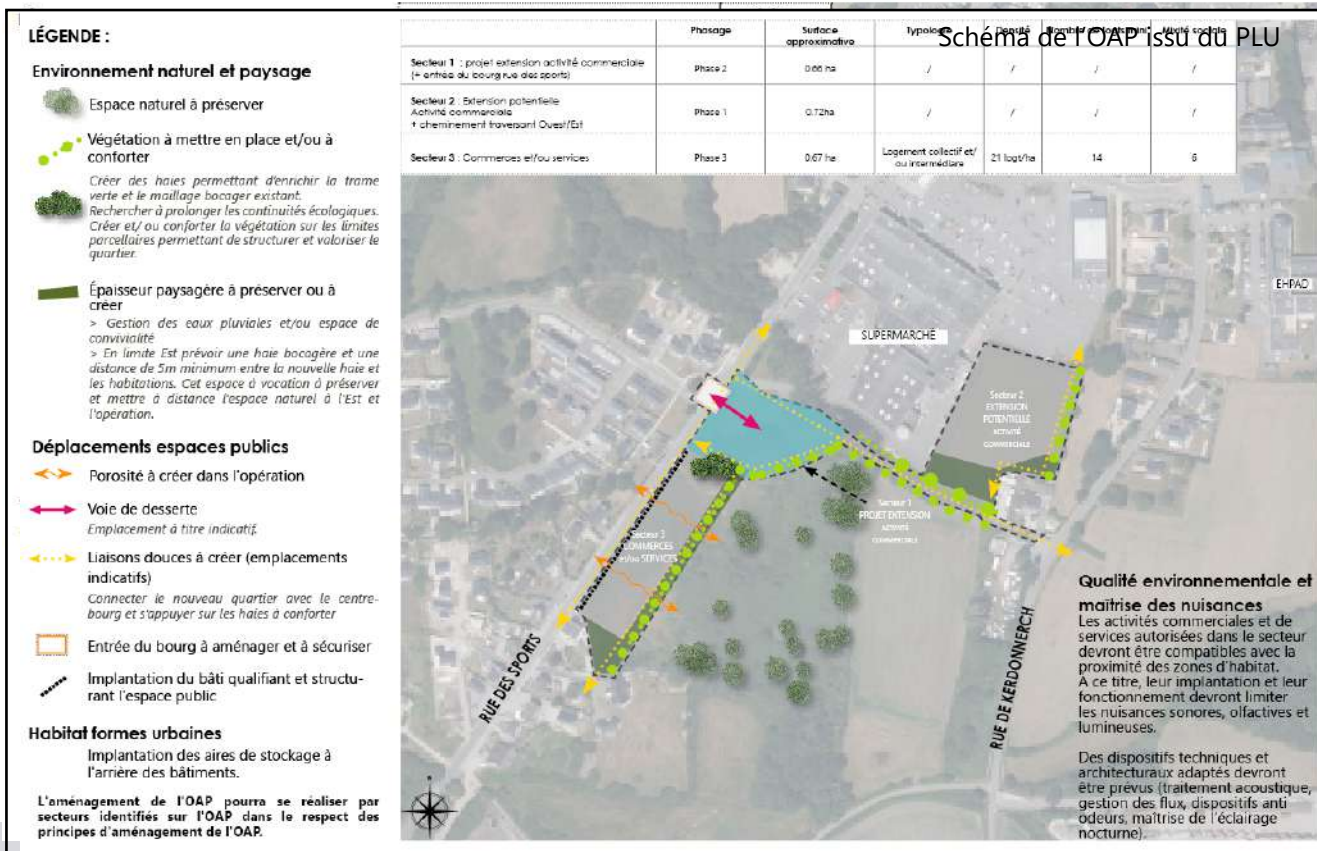


Photo de mai 2024 du terrain à vocation d'habitat au Sud-ouest du secteur (fougères mortes)



### a. Secteur n°3 : *Kerloudes*

#### **Caractéristiques**

Superficie : 6 043 m<sup>2</sup> dont 2 400 m<sup>2</sup> en phase 1 et 3 643 m<sup>2</sup> en phase 2.

Localisation : Ouest du centre-bourg de Belz.

Occupation du sol : Prairies fauchées.

Densité : 13 logements à l'hectare en moyenne, 8 logements à produire à minima.

Mixité sociale : /

Échéance : Moyen terme.

#### **Note sur les incidences potentielles du secteur et points de vigilance**

Ce secteur est actuellement une prairie fauchée située en secteur aggloméré à proximité du centre-bourg et à proximité immédiate des commerces. Il reste à noter certains points de vigilance pour les aménagements futurs :

- La préservation du boisement en limite de site ;
- La qualité d'insertion paysagère de l'opération depuis les principaux axes de perception voisinant le site ;
- Une attention à porter sur l'augmentation des sources lumineuses augmentant l'impact sur la trame noire ;
- Une gestion adaptée et au plus proche de la source des eaux pluviales qui s'infiltrait naturellement sur la parcelle non-artificialisée.
- Une connexion de la zone avec l'espace urbain par des cheminements doux ;
- Une légère augmentation des nuisances sonores provoquées par l'arrivée de nouveaux habitants.

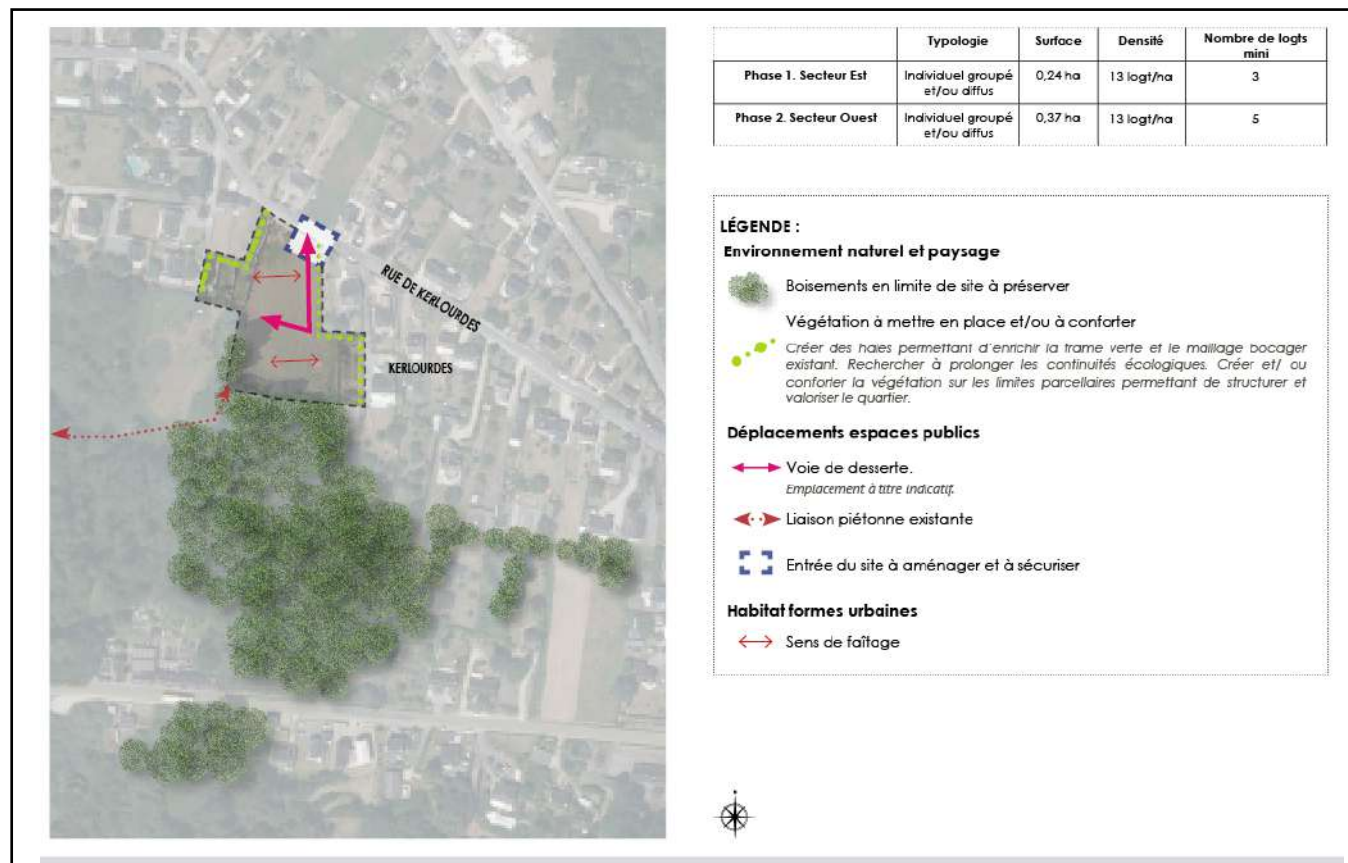


## Justification et séquence ERC du site

Ce site reconnu comme propice à de futurs aménagements dans le cadre d'une augmentation de la population dans la commune participera à :

- Une urbanisation tout en évitant les secteurs à enjeux écologiques importants. En effet, le périmètre d'OAP évite les boisements en limite de site ;
- La volonté d'apporter une plus-value écologique au site avec la création d'un linéaire bocager qui permettra d'améliorer la connectivité écologique et l'insertion paysagère ;
- Un raccordement à l'assainissement collectif et la collecte des déchets ;
- La création de liaisons douces afin de favoriser les déplacements non-motorisés et permettre une meilleure connectivité du projet dans son environnement. La liaison douce en direction de l'Ouest permettra de connecter le quartier au tissu urbain existant et de créer un sentier intimiste qui passe le long du boisement ;
- La préservation et la création de haies pour limiter les nuisances sonores.

Schéma de l'OAP issu du PLU



### a. Secteur n°4 : Kerentrech

#### **Caractéristiques**

Superficie : 5 509 m<sup>2</sup>.

Localisation : Ouest du centre-bourg de Belz.

Occupation du sol : En herbe, actuellement non-cultivé et fonds de jardins.

Densité : 13 logements à l'hectare, 7 logements à produire à minima.

Mixité sociale : /

Échéance : Moyen terme.

#### **Note sur les incidences potentielles du secteur et points de vigilance**

Ce secteur est actuellement un sol présentant une végétation herbacée plus ou moins haute et quelques arbres et arbustes. Il reste à noter certains points de vigilance pour les aménagements futurs :

- La préservation du maximum d'arbres et arbustes existants ;
- La qualité d'insertion paysagère de l'opération depuis les principaux axes de perception voisinant le site ;
- Une attention à porter sur l'augmentation des sources lumineuses augmentant l'impact sur la trame noire ;
- Une gestion adaptée et au plus proche de la source des eaux pluviales qui s'infiltrait naturellement sur la parcelle non-artificialisée ;
- Une connexion de la zone avec l'espace urbain par des cheminements doux ;
- Une légère augmentation des nuisances sonores provoquées par l'arrivée de nouveaux habitants.

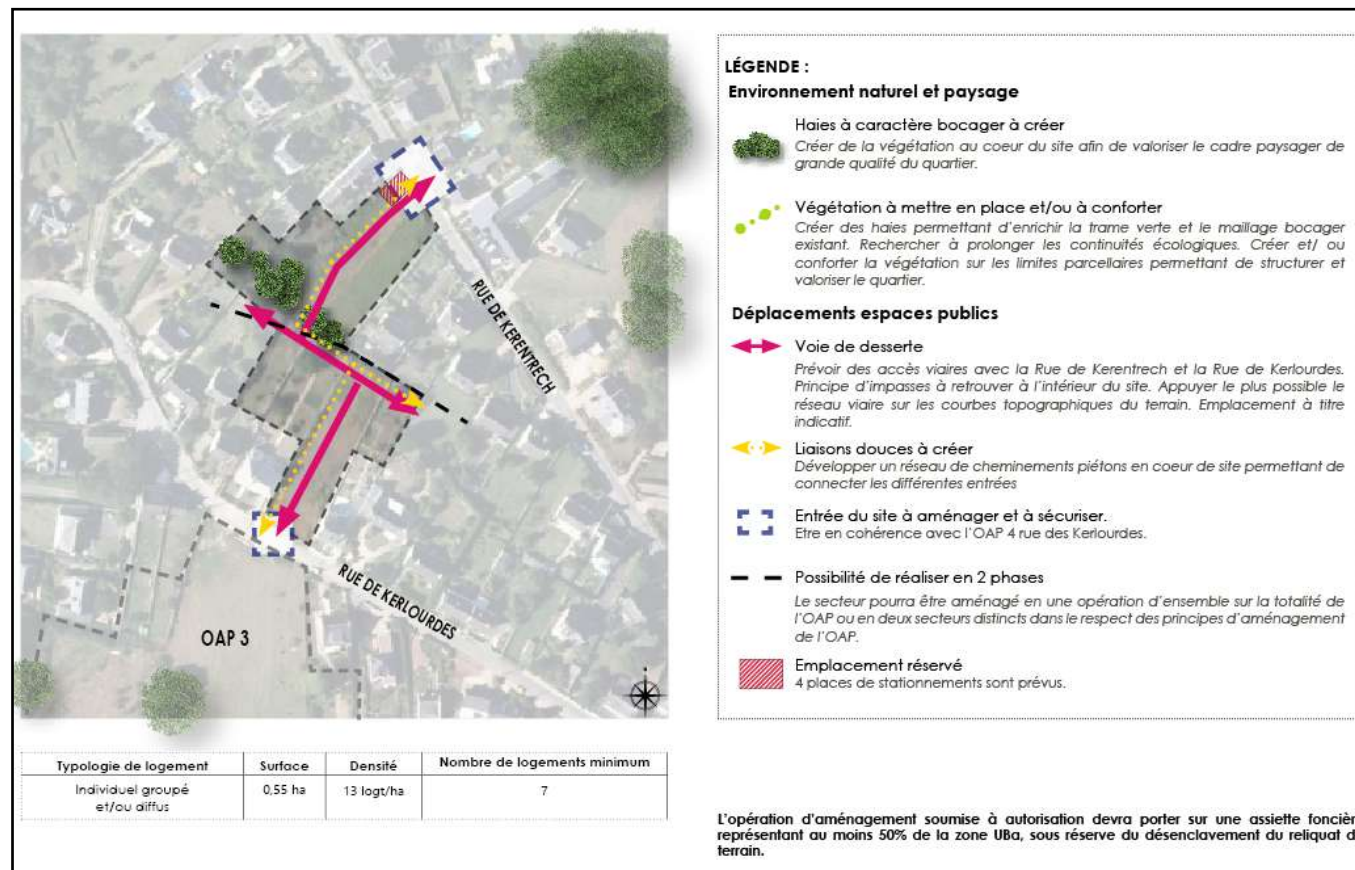


## Justification et séquence ERC du site

Ce site reconnu comme propice à de futurs aménagements dans le cadre d'une augmentation de la population dans la commune participera à :

- Une urbanisation tout en évitant certains arbres isolés tout en plantant d'autres arbres pour créer un îlot vert au cœur du quartier ;
- La densité plus faible des logements permettra de maintenir une plus grande surface du sol nu ;
- Un raccordement à l'assainissement collectif et la collecte des déchets ;
- La création de liaisons douces afin de favoriser les déplacements non-motorisés et permettre une meilleure connectivité du projet dans son environnement. La liaison douce en direction du sud permettra de connecter le quartier à l'OAP 3 qui est elle-même connectée au centre-bourg ;
- La préservation de boisements et haies pour limiter les nuisances sonores.

Schéma de l'OAP issu du PLU



### a. Secteur n°5 : *Parc Nail*

#### **Caractéristiques**

Superficie : 5 812 m<sup>2</sup>.

Localisation : Ouest du centre-bourg de Belz.

Occupation du sol : Friche en partie, arrières de jardins et bout de boisement au sud.

Densité : 18 logements à l'hectare, 10 logements à produire à minima.

Mixité sociale : 5 logements sociaux à produire à minima.

Échéance : Long terme.

#### **Note sur les incidences potentielles du secteur et points de vigilance**

Ce secteur est actuellement une friche végétale et présente un boisement au sud. Il reste à noter certains points de vigilance pour les aménagements futurs :

- La préservation du maximum d'arbres et arbustes existants et la préservation d'une diversité des habitats (bois, friche, pelouse) ;
- La qualité d'insertion paysagère de l'opération depuis les principaux axes de perception voisinant le site ;
- Une attention à porter sur l'augmentation des sources lumineuses augmentant l'impact sur la trame noire ;
- Une gestion adaptée et au plus proche de la source des eaux pluviales qui s'infiltrait naturellement sur la parcelle non-artificialisée ;
- Une connexion de la zone avec l'espace urbain par des cheminements doux ;
- Une légère augmentation des nuisances sonores provoquées par l'arrivée de nouveaux habitants.

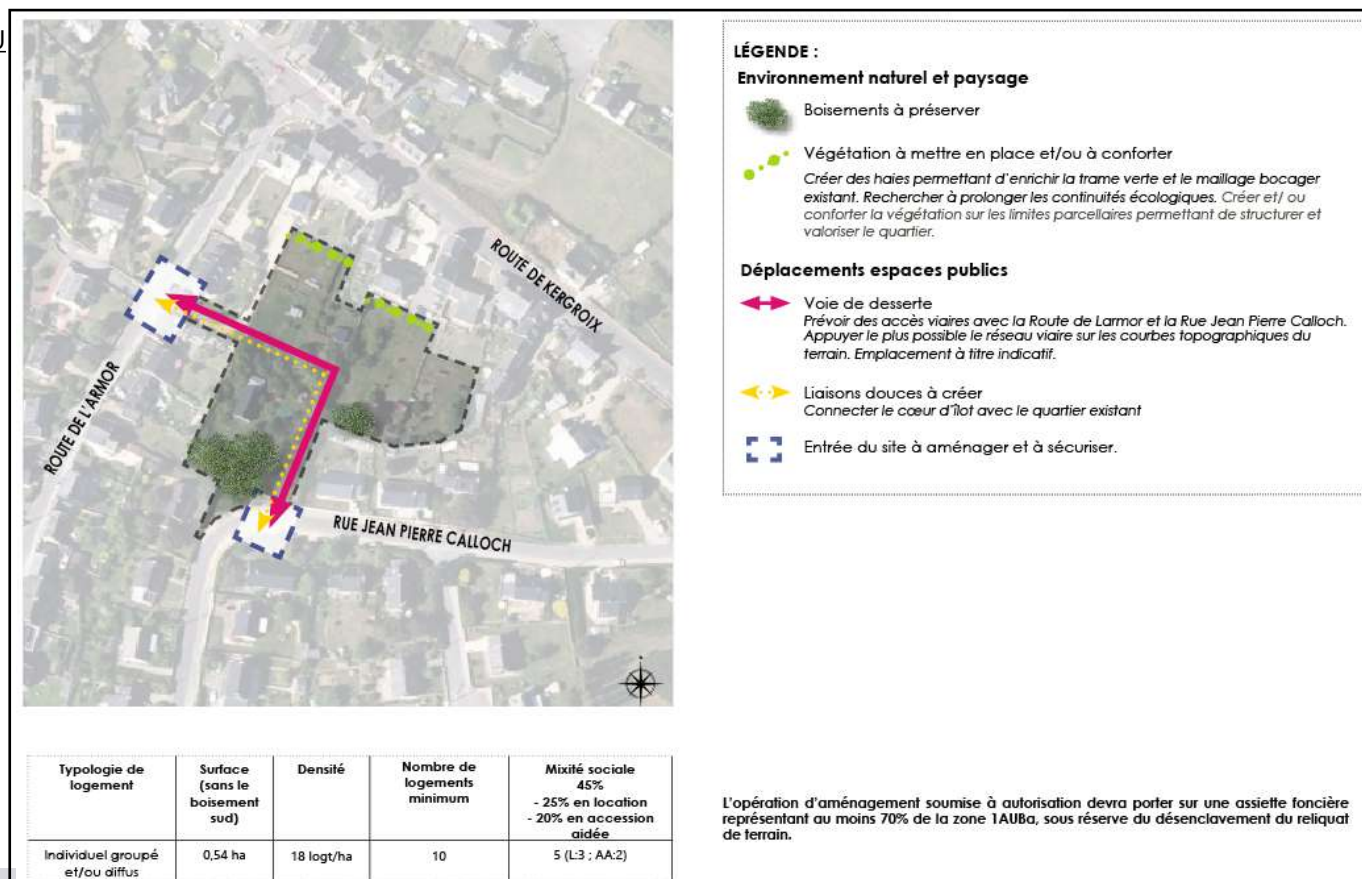


## Justification et séquence ERC du site

Ce site reconnu comme propice à de futurs aménagements dans le cadre d'une augmentation de la population dans la commune participera à :

- La création des logements de densité plus faible que la moyenne communale des nouvelles opérations afin de favoriser la diversité des formes avec une certaine mixité sociale ;
- Une urbanisation tout en évitant le boisement au Sud et en plantant une haie au Nord ;
- La densité plus faible des logements permettra de maintenir une plus grande surface du sol nu ;
- Un raccordement à l'assainissement collectif et la collecte des déchets ;
- La création de liaisons douces afin de favoriser les déplacements non-motorisés et permettre une meilleure connectivité du projet dans son environnement. La liaison douce permettra de se connecter à la venelle de Niveru donnant sur la route de Larmor ;
- La préservation de boisements et la création de haies pour limiter les nuisances sonores.

Schéma de l'OAP issu du PLU



### a. Secteur n°6 : Pont Lorois I

#### **Caractéristiques**

Superficie : 1 437 m<sup>2</sup>.

Localisation : Ouest du centre-bourg de Belz.

Occupation du sol : Ancien pâturage, fonds de jardins.

Densité : 21 logements à l'hectare, 3 logements à produire à minima.

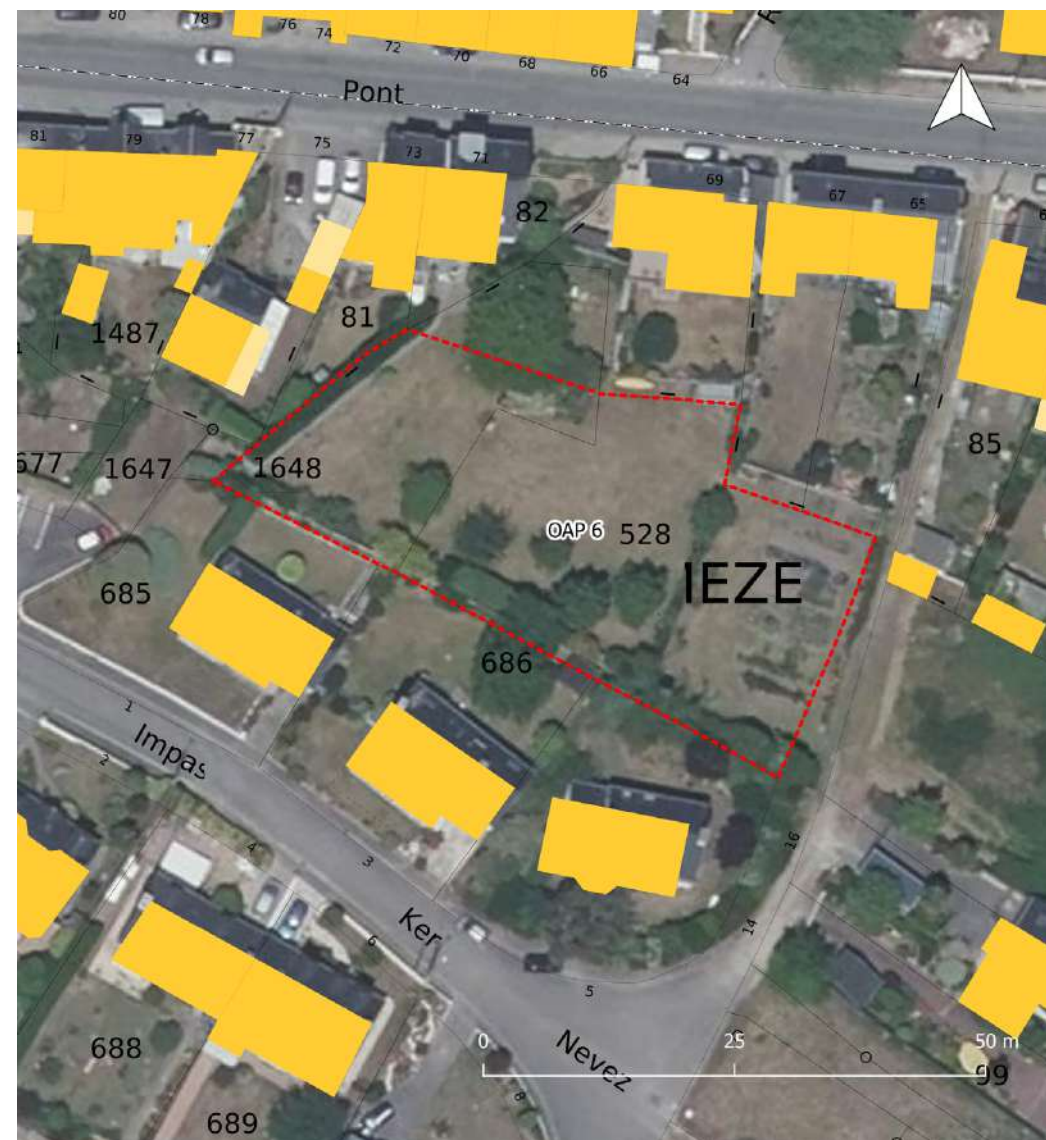
Mixité sociale : /

Échéance : Long terme.

#### **Note sur les incidences potentielles du secteur et points de vigilance**

Ce secteur est actuellement un milieu ouvert de type landes avec quelques arbustes. Il reste à noter certains points de vigilance pour les aménagements futurs :

- La préservation du maximum d'arbres et arbustes existants ;
- La qualité d'insertion paysagère de l'opération depuis les principaux axes de perception voisinant le site ;
- Une gestion adaptée et au plus proche de la source des eaux pluviales qui s'infiltrait naturellement sur la parcelle non-artificialisée ;
- Une connexion de la zone avec l'espace urbain et le permis d'aménager en cours ;
- Une légère augmentation des nuisances sonores provoquées par l'arrivée de nouveaux habitants.

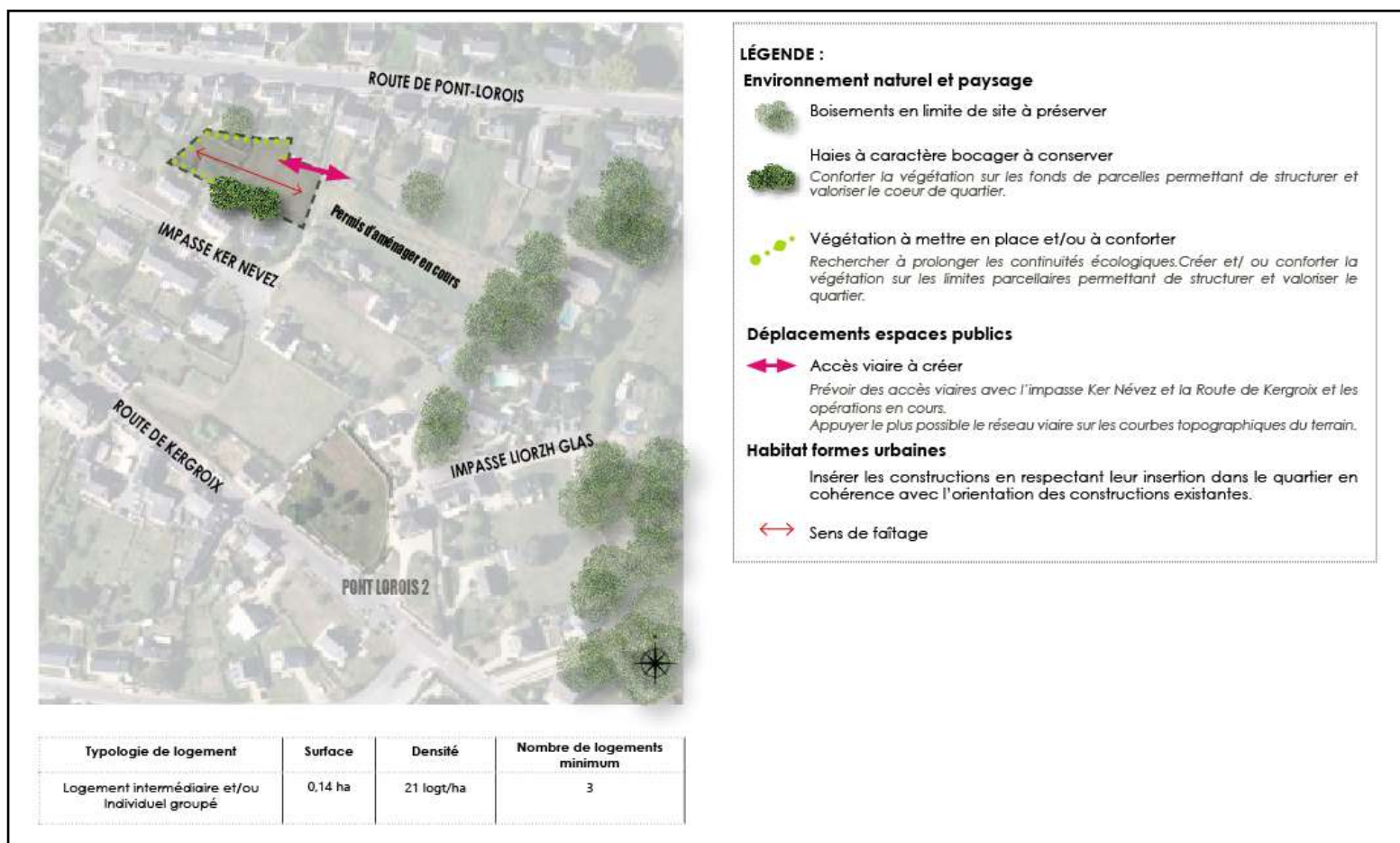


## Justification et séquence ERC du site

Ce site reconnu comme propice à de futurs aménagements dans le cadre d'une augmentation de la population dans la commune participera à :

- La création des logements à forme de densité forte pour limiter l'étalement urbain ;
- La sélection du secteur de manière à éviter les boisements situés autour (à l'Est) ;
- Une urbanisation tout en évitant le bosquet au sud et en plantant une haie sur les périphéries Nord, Ouest et Sud pour améliorer la connectivité écologique ;
- Un raccordement à l'assainissement collectif et la collecte des déchets ;
- La création d'un accès viaire afin de connecter les futures habitations au permis d'aménager en cours ;
- La préservation de boisements et haies et la création de haies pour limiter les nuisances sonores.

Schéma de l'OAP issu du PLU



### a. Secteur n°7 : Pont Lorois II

#### **Caractéristiques**

Superficie : 1 948 m<sup>2</sup>.

Localisation : Ouest du centre-bourg de Belz.

Occupation du sol : Ancien pâturage.

Densité : 42 logements à l'hectare, 8 logements à produire à minima.

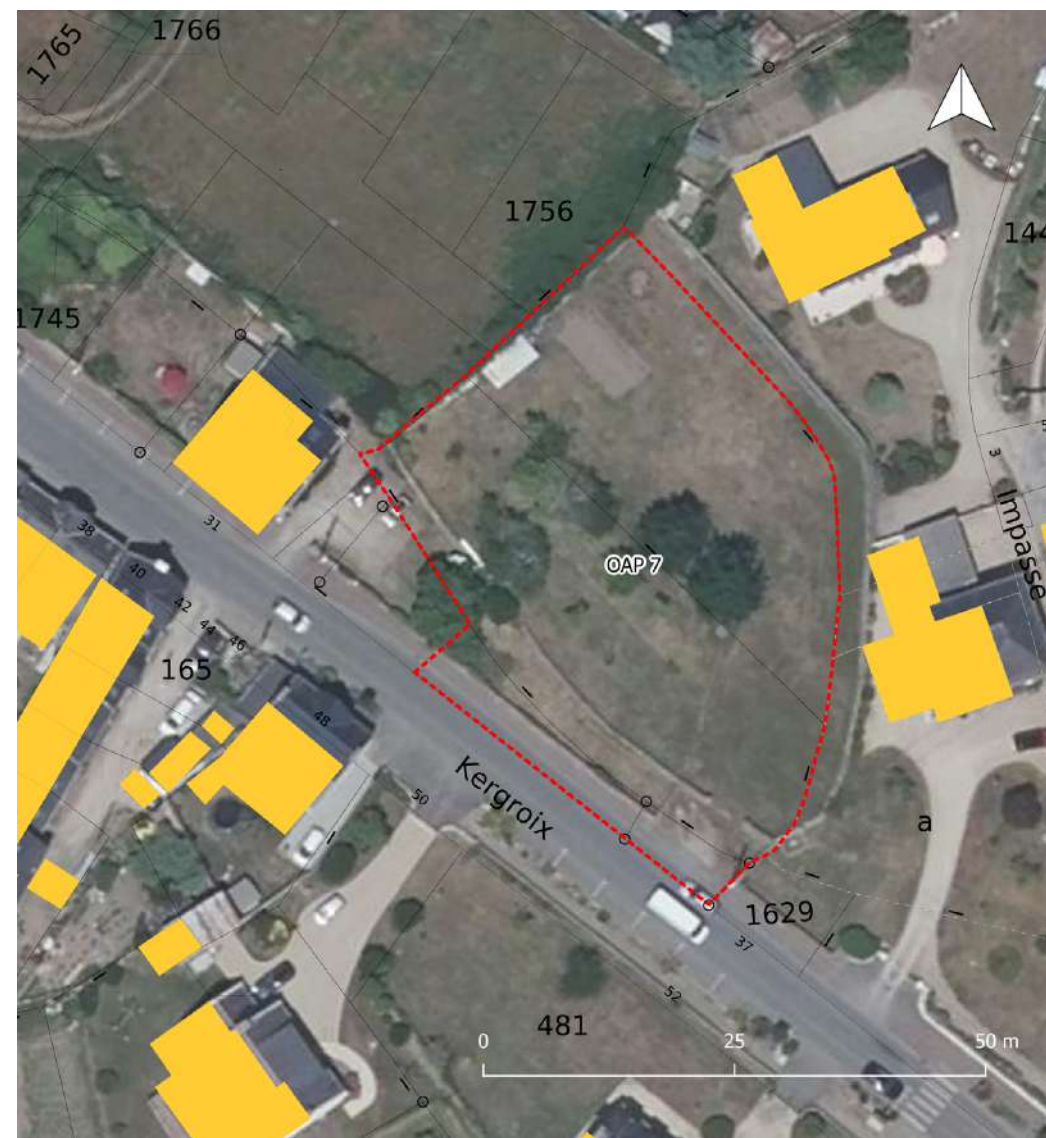
Mixité sociale : 3 logements sociaux à minima.

Échéance : Court terme.

#### **Note sur les incidences potentielles du secteur et points de vigilance**

Ce secteur est actuellement un milieu ouvert de type landes avec quelques arbustes. Il reste à noter certains points de vigilance pour les aménagements futurs :

- La préservation du maximum d'arbres et arbustes existants ;
- La qualité d'insertion paysagère de l'opération depuis les principaux axes de perception voisinant le site ;
- Une gestion adaptée et au plus proche de la source des eaux pluviales qui s'infiltrait naturellement sur la parcelle non-artificialisée ;
- Une connexion de la zone avec l'espace urbain par des cheminements doux ;
- Une légère augmentation des nuisances sonores provoquées par l'arrivée de nouveaux habitants.

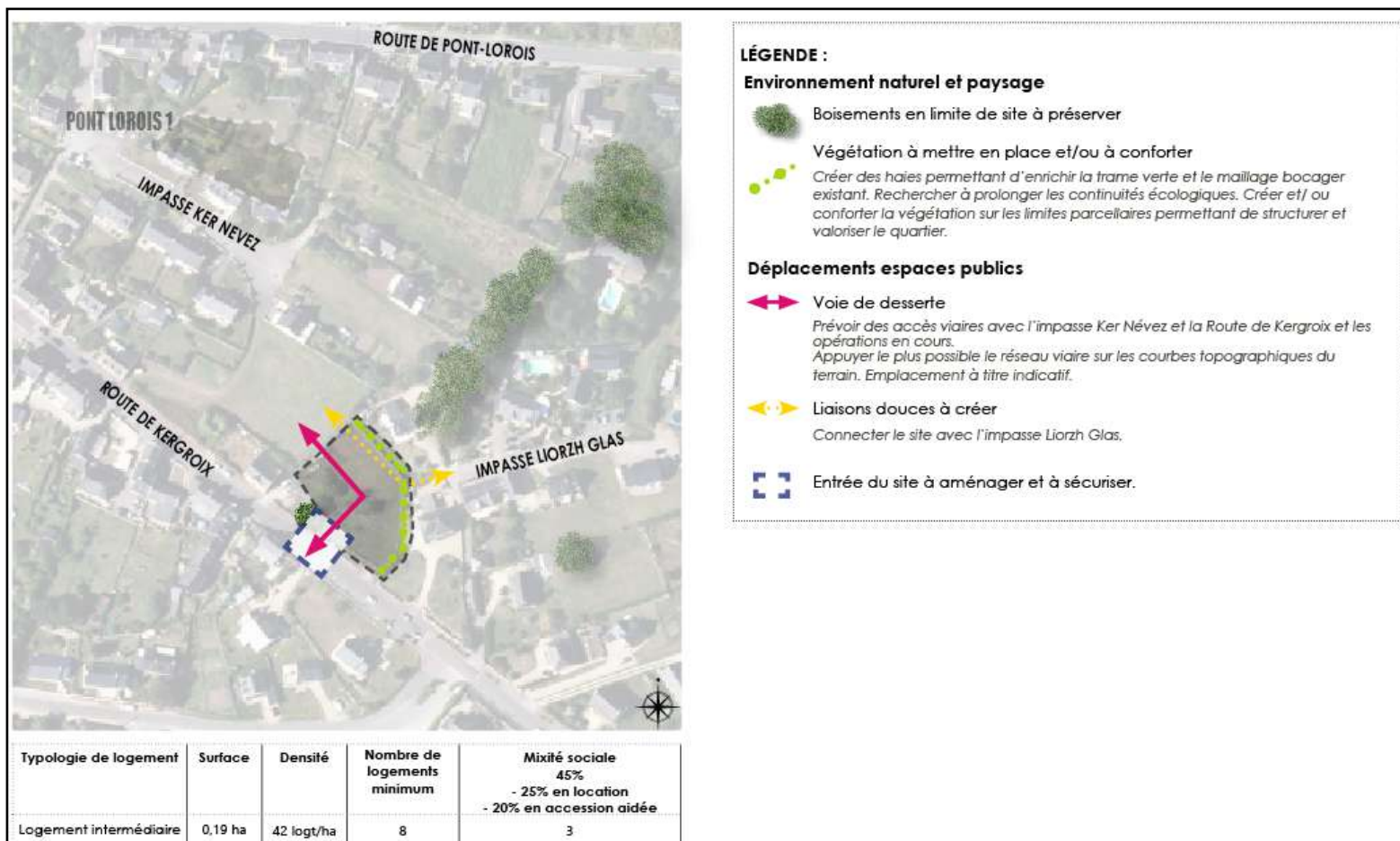


## Justification et séquence ERC du site

Ce site reconnu comme propice à de futurs aménagements dans le cadre d'une augmentation de la population dans la commune participera à :

- La création des logements à forme de densité forte pour limiter l'étalement urbain ;
- La sélection du secteur de manière à éviter les boisements situés autour (au Nord-est) ;
- La plantation d'une haie sur la périphérie Nord-ouest pour améliorer la connectivité écologique ;
- Un raccordement à l'assainissement collectif et la collecte des déchets ;
- La création d'une liaison douce pour connecter les futures habitations au tissu existant ;
- La préservation de boisements et la création de haies pour limiter les nuisances sonores.

Schéma de l'OAP issu du PLU



### a. Secteur n°8 : Bourg

#### **Caractéristiques**

Superficie : 15 946 m<sup>2</sup> dont 1,1 ha sans les boisements à protéger.

Localisation : Dans le centre-bourg de Belz.

Occupation du sol : Anciens pâturages, landes.

Densité : 32 logements à l'hectare, 36 logements à produire à minima.

Mixité sociale : 16 logements sociaux à minima.

Échéance : Court terme.

#### **Note sur les incidences potentielles du secteur et points de vigilance**

Ce secteur est actuellement un milieu ouvert de type prairie de fauche. Il est important de signaler que le périmètre du secteur était au départ plus important et que de nombreux enjeux ont été relevés :

- La présence d'espèces protégées et patrimoniales ;
- La présence d'une zone humide ;
- La présence d'une diversité d'habitat donnant un intérêt écologique important au secteur (fourrés, landes, prairies, point d'eau...)
- La qualité d'insertion paysagère de l'opération depuis les principaux axes de perception voisinant le site ;
- Une gestion adaptée et au plus proche de la source des eaux pluviales qui s'infiltrait naturellement sur la parcelle non-artificialisée ;
- Une connexion de la zone avec l'espace urbain par des cheminements doux ;
- Une légère augmentation des nuisances sonores provoquées par l'arrivée de nouveaux habitants.

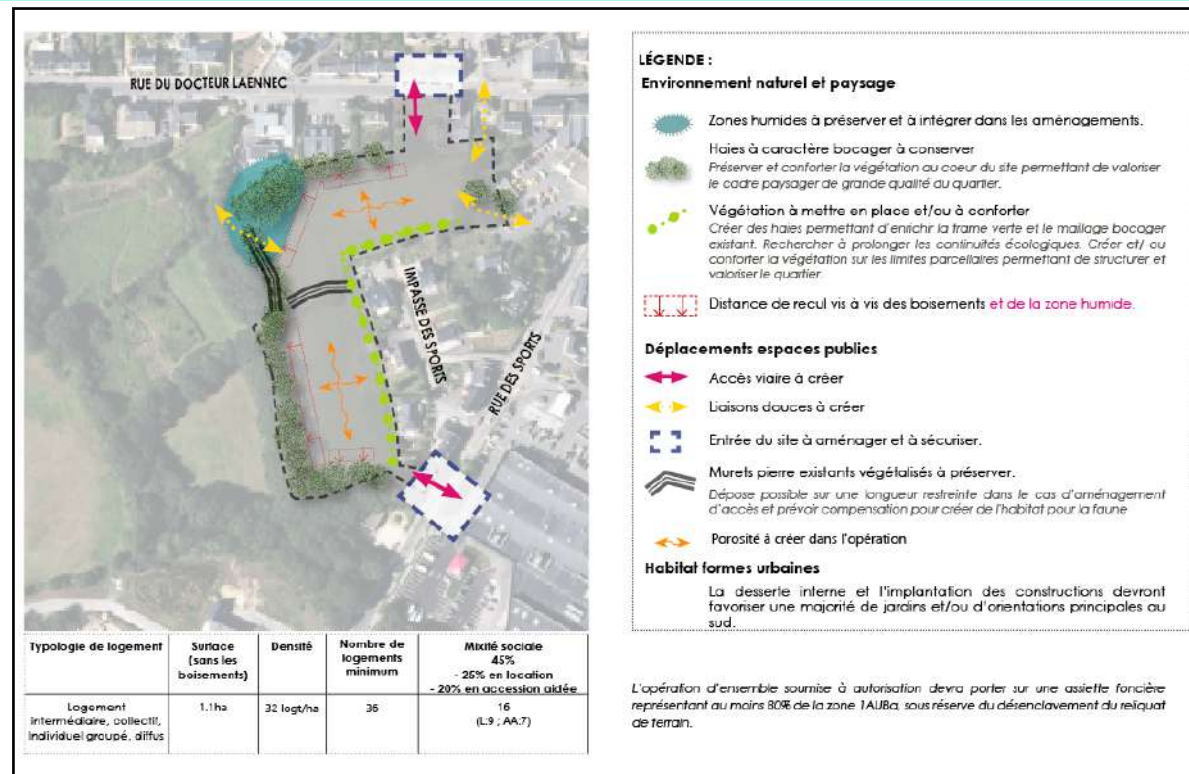


## Justification et séquence ERC du site

Ce site reconnu comme propice à de futurs aménagements dans le cadre d'une augmentation de la population a réduit drastiquement son périmètre initial. En conséquence, le site permet de :

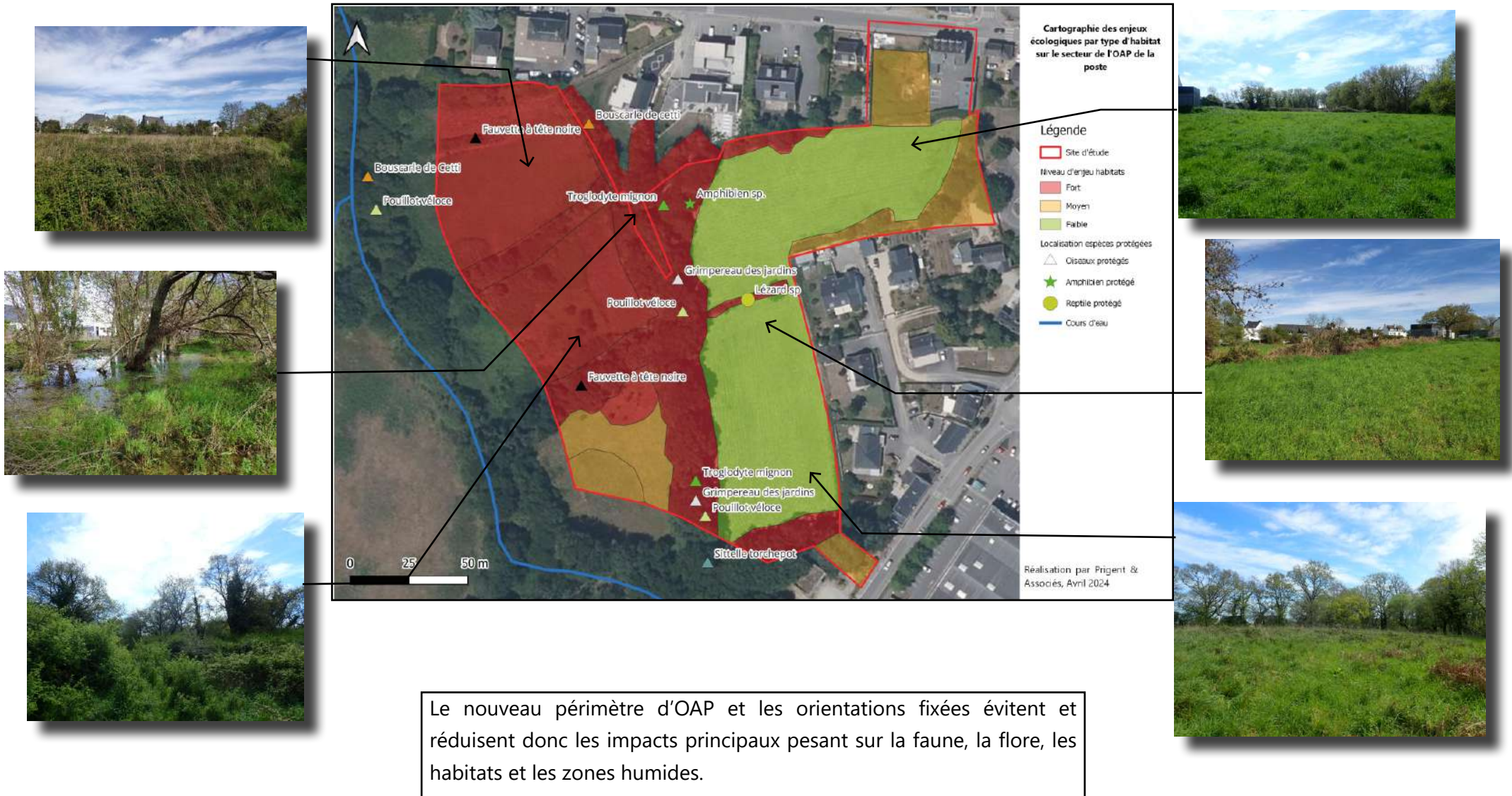
- Préserver les habitats des espèces protégées et patrimoniales (situés principalement à l'Ouest, voir carte de pré-diagnostic écologique page suivante) ;
- Éviter les zones humides ;
- Préserver les haies à grands chênes et le muret de pierres central où des reptiles ont été observés. Une distance de recul avec les boisements est également prévue afin de créer une lisière de transition avec l'espace naturel favorable à la biodiversité et pour l'infiltration des eaux de pluie ;
- Créer des logements à forme de densité forte pour limiter l'étalement urbain à proximité immédiate du bourg et des commerces (Super U, Pharmacie, opticien...)
- Envisager la plantation d'une haie sur la périphérie Ouest pour améliorer la connectivité écologique et l'insertion paysagère ;
- S'appuyer sur un raccordement à l'assainissement collectif et la collecte des déchets ;
- Créer une liaison douce pour connecter les futures habitations au tissu existant
- La préservation et la création de haies pour limiter les nuisances sonores..

Schéma de l'OAP issu du PLU



# 8-3 Évaluation environnementale des secteurs de projet (OAP)

Carte de résultats du pré-diagnostic écologique réalisé sur le périmètre initial



### a. Secteur n°9 : *Les quatre chemins*

#### **Caractéristiques**

Superficie : 2 976 m<sup>2</sup>

Localisation : Sud-ouest du Bourg principal.

Occupation du sol : Maison, jardin entretenu, végétalisation partie Est moins entretenue.

Densité : 20 logements à l'hectare, 6 logements à produire à minima et/ou activité de service.

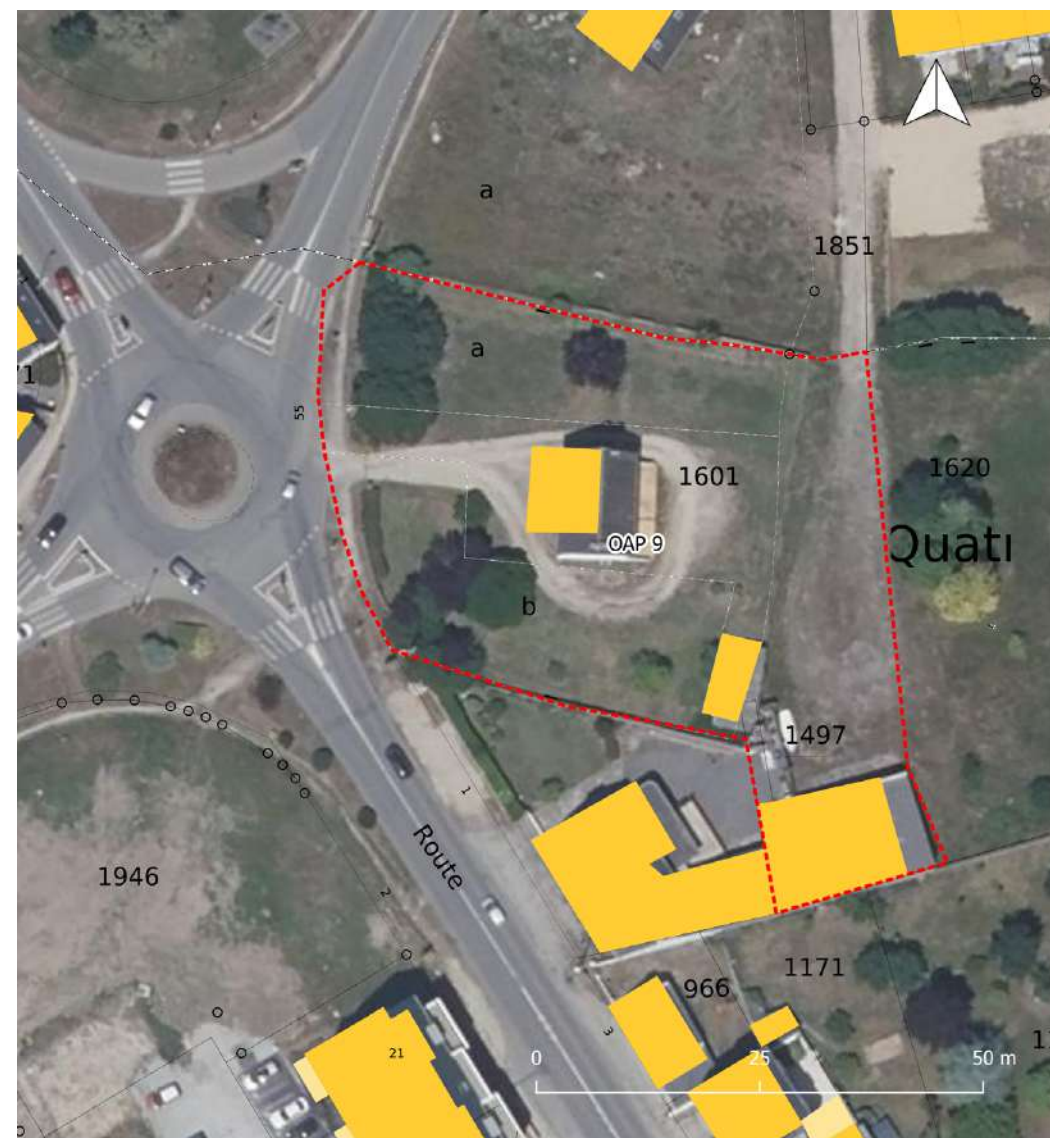
Mixité sociale : /

Échéance : Court terme.

#### **Note sur les incidences potentielles du secteur et points de vigilance**

Ce secteur est actuellement déjà partiellement artificialisé et des enjeux écologiques sont présents à proximité, il s'appuiera sur :

- La présence d'habitats humides (zone humide et cours d'eau) à proximité à préserver ;
- La qualité d'insertion paysagère de l'opération depuis les principaux axes de perception voisinant le site et notamment le rond-point à proximité immédiate ;
- Une gestion adaptée et au plus proche de la source des eaux pluviales qui s'infiltrait naturellement sur la parcelle non-artificialisée ;
- Une connexion de la zone avec l'espace urbain par des cheminements doux ;
- Une légère augmentation des nuisances sonores provoquées par l'arrivée de nouveaux habitants.

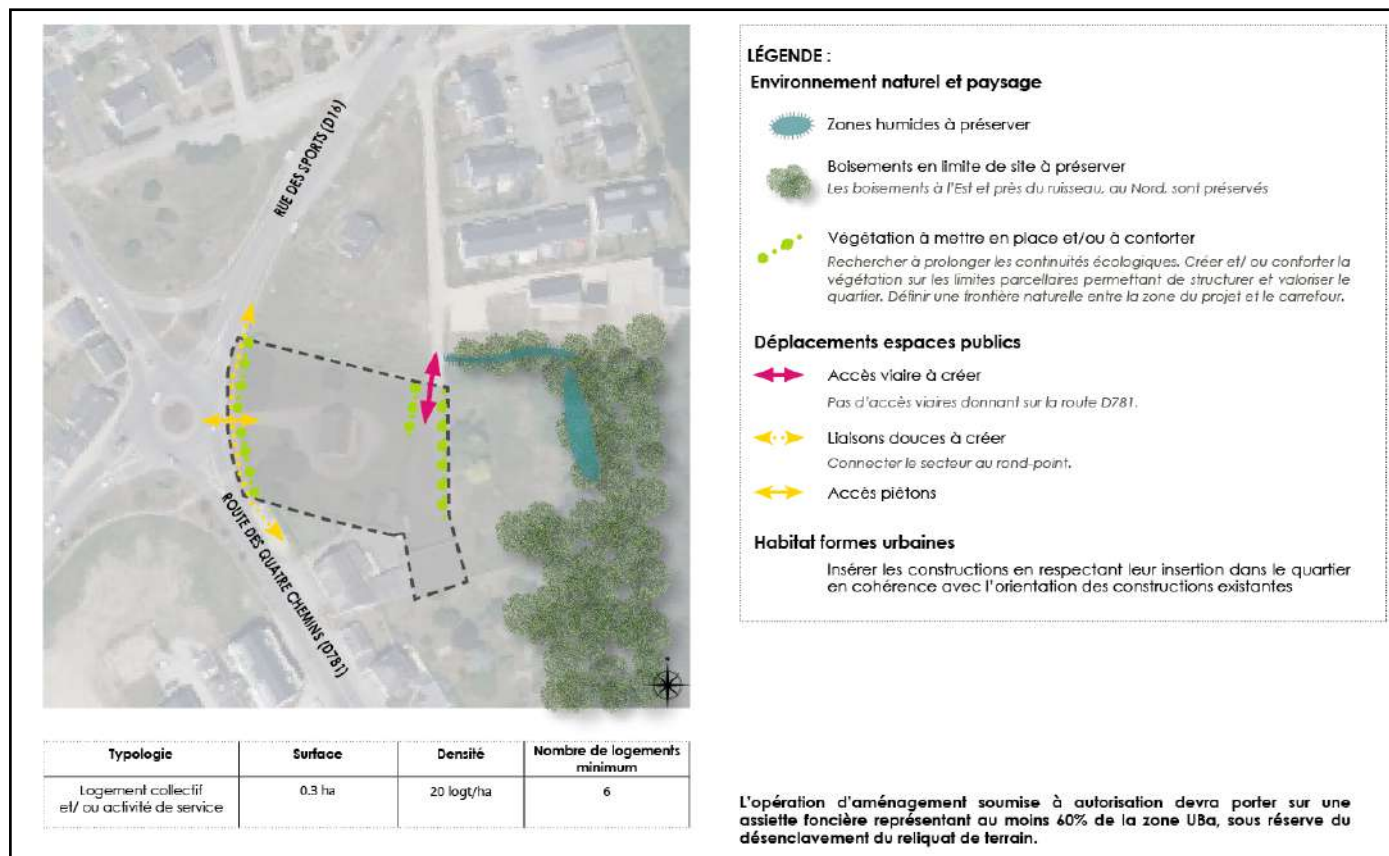


## Justification et séquence ERC du site

Ce site reconnu comme propice à de futurs aménagements dans le cadre d'une augmentation de la population suit plusieurs principes pour éviter et réduire les impacts :

- La préservation de zone humide au ruisseau et du boisement à l'Est pour favoriser la biodiversité et la gestion des eaux de pluie ;
- La connexion du secteur d'OAP avec le projet en cours au Nord ;
- La plantation de haie pour améliorer les continuités et la perméabilité écologique du site. La haie à l'Ouest aura aussi un rôle de brise vue avec la route et améliorera l'insertion paysagère du projet ;
- Un raccordement à l'assainissement collectif et la collecte des déchets ;
- La création d'une liaison douce pour connecter les futures habitations au tissu existant ;
- La préservation de boisements et la création de haies pour limiter les nuisances sonores.

Schéma de l'OAP issu du PLU



### a. Secteur n°10 : Rue des Filets

#### **Caractéristiques**

Superficie : 3 624 m<sup>2</sup>

Localisation : Nord-ouest du territoire communal, à St-Cado.

Occupation du sol : Fonds de jardins, parcelles non-entretenu.

Densité : 20 logements à l'hectare, 7 logements à produire à minima.

Mixité sociale : /

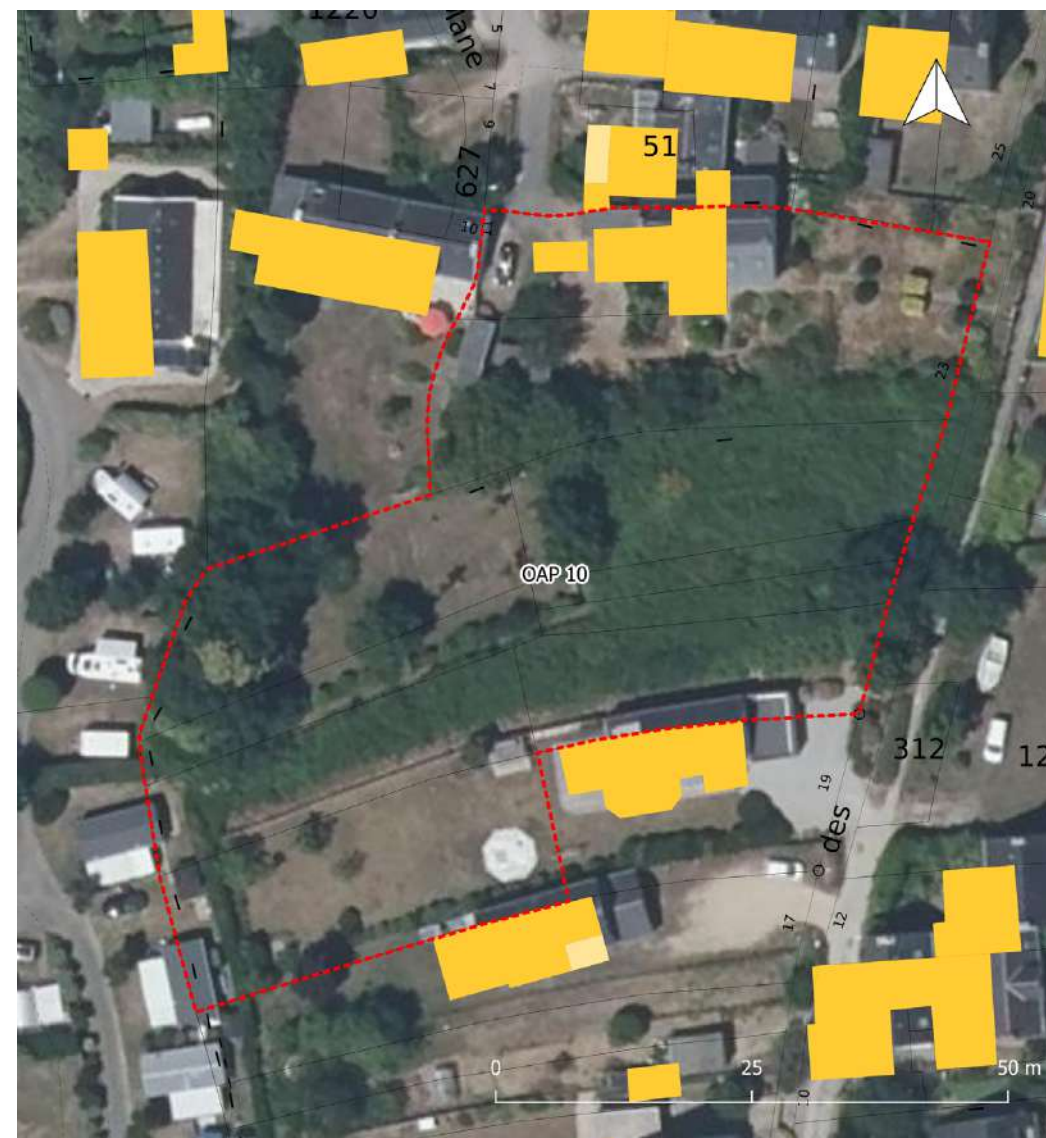
Échéance : Long terme.

#### **Note sur les incidences potentielles du secteur et points de vigilance**

Ce secteur est actuellement en friche avec des arbustes et arbres.

Il s'appuiera sur :

- La préservation au maximum la végétation à croissance longue locale ;
- L'assurance de la perméabilité écologique de ce secteur au cœur d'habitations déjà existantes ;
- La qualité d'insertion paysagère de l'opération depuis les principaux axes de perception voisinant le site ;
- Une gestion adaptée et au plus proche de la source des eaux pluviales qui s'infiltrait naturellement sur la parcelle non-artificialisée ;
- Une connexion de la zone avec l'espace urbain par des cheminements doux ;
- Une légère augmentation des nuisances sonores provoquées par l'arrivée de nouveaux habitants.

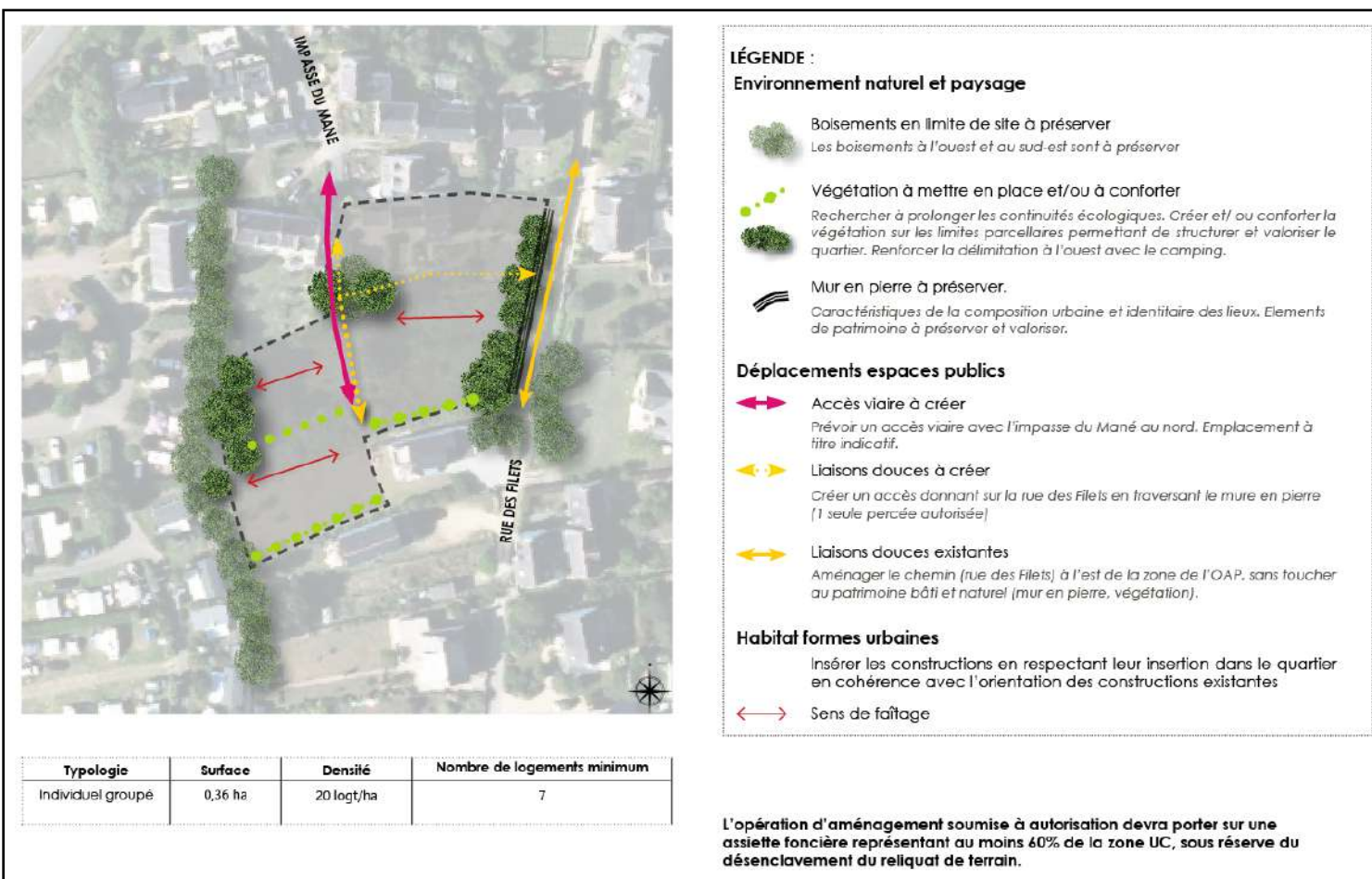


## Justification et séquence ERC du site

Ce site reconnu comme propice à de futurs aménagements dans le cadre d'une augmentation de la population suit plusieurs principes pour éviter et réduire les impacts :

- La préservation de la longue haie à l'Ouest et la végétation déjà présente sur site tout en reconnectant ces différents îlots de végétation par la plantation de nouvelles haies entre eux. Afin de favoriser le fonctionnement écologique du secteur de projet ;
- Un raccordement à l'assainissement collectif et la collecte des déchets ;
- La création d'une liaison douce pour connecter les futures habitations au tissu existant et à la liaison douce existante à l'Est ;
- La préservation de boisements et haies et la création de haies pour limiter les nuisances sonores.

Schéma de l'OAP issu du PLU



### a. Secteur n°11 : Manegroven

#### **Caractéristiques**

Superficie : 3 367 m<sup>2</sup>

Localisation : Nord-ouest du territoire communal, à St-Cado.

Occupation du sol : Fonds de jardins et parcelles plantées au Nord ;  
Végétation non-entretenu et muret de pierres au Sud.

Densité : 20 logements à l'hectare, 7 logements à produire à minima.

Mixité sociale : /

Échéance : Court terme.

#### **Note sur les incidences potentielles du secteur et points de vigilance**

Ce secteur est actuellement composé de fond de jardins.

Il s'appuiera sur :

- La préservation au maximum la végétation à croissance longue locale et le muret de pierres ;
- L'assurance de la perméabilité écologique de ce secteur ;
- La qualité d'insertion paysagère de l'opération depuis les principaux axes de perception voisinant le site ;
- Une gestion adaptée et au plus proche de la source des eaux pluviales qui s'infiltrait naturellement sur la parcelle non-artificialisée ;
- Une connexion de la zone avec l'espace urbain par des cheminements doux ;
- Une légère augmentation des nuisances sonores provoquées par l'arrivée de nouveaux habitants.

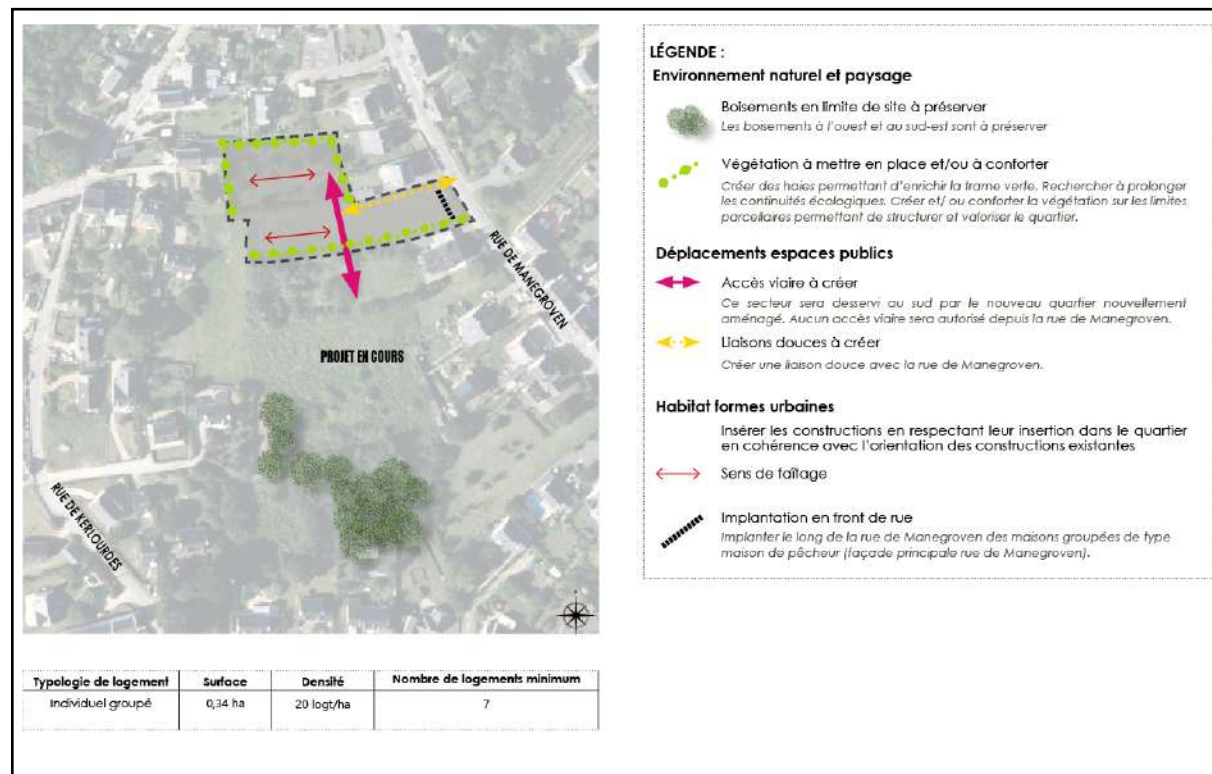


## Justification et séquence ERC du site

Ce site reconnu comme propice à de futurs aménagements dans le cadre d'une augmentation de la population suit plusieurs principes pour éviter et réduire les impacts :

- La préservation des boisements au Sud ;
- La plantation de plusieurs haies sur quasiment l'ensemble du périmètre afin de favoriser les continuités écologiques et de compenser éventuellement la destruction d'une partie du muret de pierre si cela est inévitable ;
- Un raccordement à l'assainissement collectif et la collecte des déchets ;
- La création d'une liaison douce pour connecter les futures habitations au tissu existant et la connexion du secteur avec le projet en cours au Sud par un accès viaire ;
- L'insertion paysagère est favorisée par le sens du faîtage imposé, l'implantation en fond de rue à l'Est et les haies plantées ;
- La préservation et la création de haies pour limiter les nuisances sonores.

Schéma de l'OAP issu du PLU



### a. Secteur n°12 : Rue de Kerhuen / Bang Er Ouerch

#### **Caractéristiques**

Superficie : 1 611 m<sup>2</sup>

Localisation : Au Nord du bourg, à proximité de la pointe de la Perche.

Occupation du sol : Enherbée avec des fougères sur la partie Nord et limite Ouest.

Densité : 20 logements à l'hectare, 3 logements à produire à minima.

Mixité sociale : /

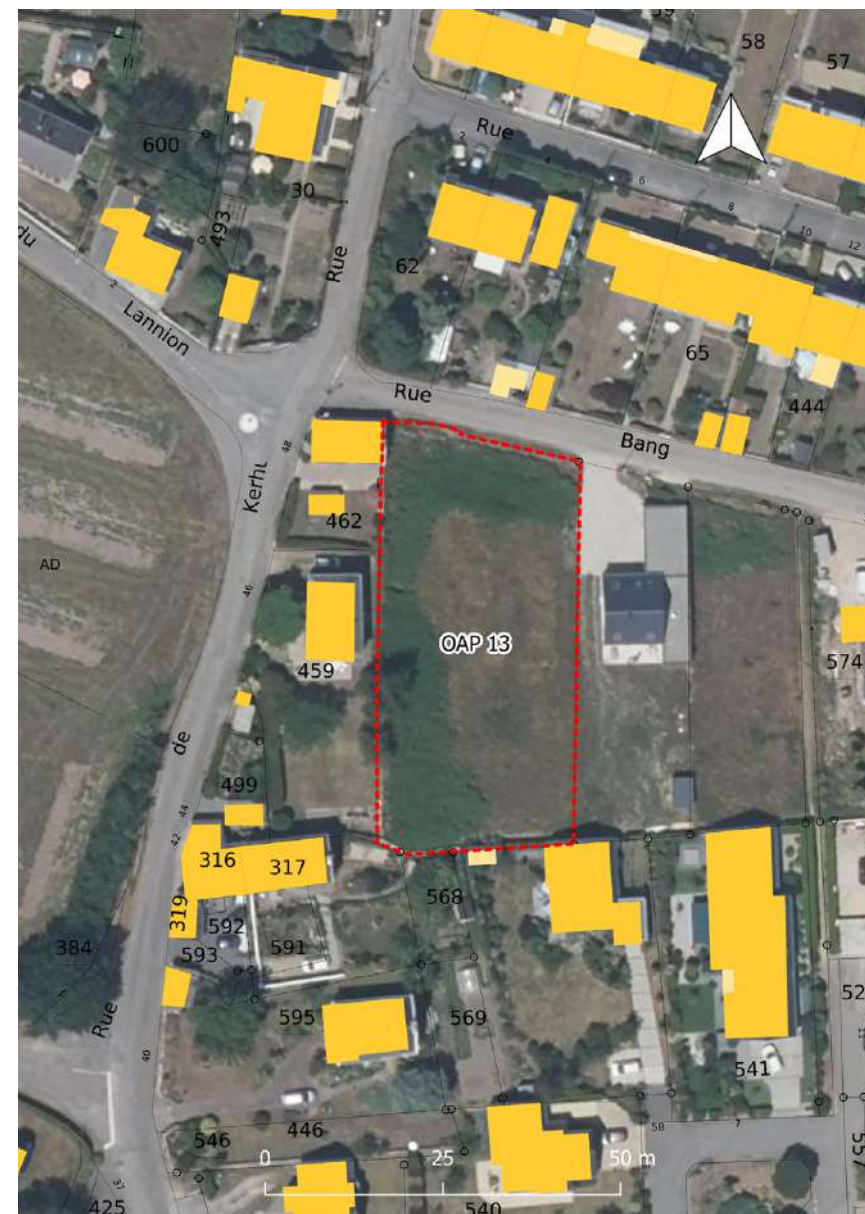
Échéance : Moyen terme.

#### **Note sur les incidences potentielles du secteur et points de vigilance**

Ce secteur est actuellement composé de fond de jardins.

Il s'appuiera sur :

- L'assurance de la perméabilité écologique de ce secteur;
- La qualité d'insertion paysagère de l'opération depuis les principaux axes de perception voisinant le site ;
- Une gestion adaptée et au plus proche de la source des eaux pluviales qui s'infiltrait naturellement sur la parcelle non-artificialisée ;
- Une légère augmentation des nuisances sonores provoquées par l'arrivée de nouveaux habitants.

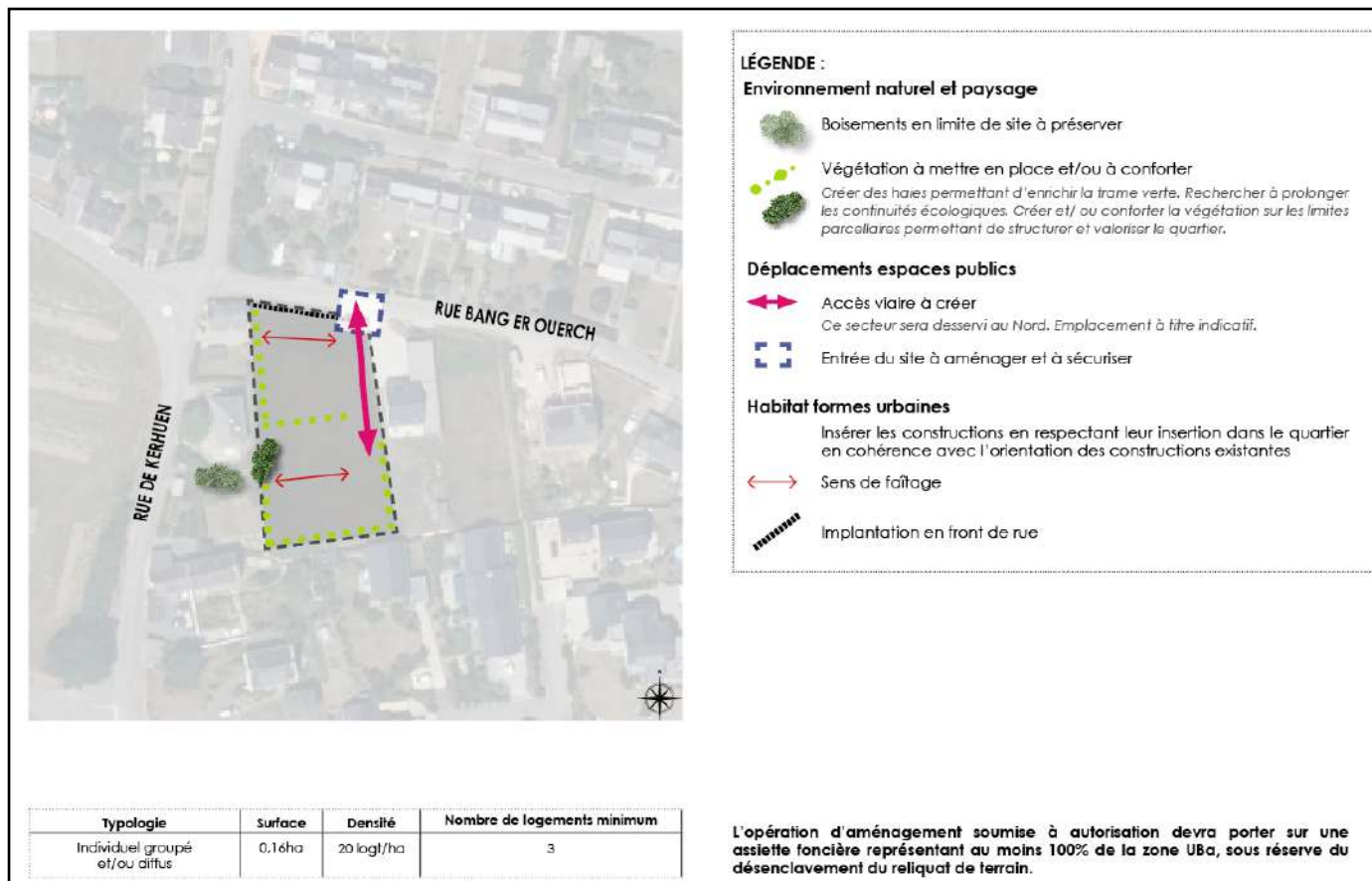


## Justification et séquence ERC du site

Ce site reconnu comme propice à de futurs aménagements dans le cadre d'une augmentation de la population suit plusieurs principes pour éviter et réduire les impacts :

- La préservation des arbres isolés présents ;
- La plantation de plusieurs haies afin de favoriser les continuités écologiques et de créer un réseau local ;
- Un raccordement à l'assainissement collectif et la collecte des déchets ;
- La création d'accès viaires pour connecter l'opération au tissu urbain existant ;
- L'insertion paysagère est favorisée par les haies plantées, le sens de faitage imposé et l'implantation en front de rue ;
- La préservation de boisements et la création de haies pour limiter les nuisances sonores.

Schéma de l'OAP issu du PLU



### a. Secteur n°13 : *Manegroven secteur Est*

#### **Caractéristiques**

Superficie : 3 156 m<sup>2</sup>

Localisation : Au Nord du bourg, à proximité de la pointe de la Perche.

Occupation du sol : Fonds de jardins et parcelles plantées dans la partie Nord.

Densité : 25 logements à l'hectare, 8 logements à produire à minima.

Mixité sociale : 4 logements à produire à minima.

Échéance : Moyen terme.

#### **Note sur les incidences potentielles du secteur et points de vigilance**

Ce secteur est actuellement composé de fond de jardins et de parcelles plantées. Il s'appuiera sur :

- La préservation des haies et boisements présents au maximum ;
- L'assurance de la perméabilité écologique de ce secteur au cœur d'habitations déjà existantes ;
- La qualité d'insertion paysagère de l'opération depuis les principaux axes de perception voisinant le site ;
- Une gestion adaptée et au plus proche de la source des eaux pluviales qui s'infiltrait naturellement sur la parcelle non-artificialisée ;
- Une connexion de la zone avec l'espace urbain par des cheminements doux ;
- Une légère augmentation des nuisances sonores provoquées par l'arrivée de nouveaux habitants.

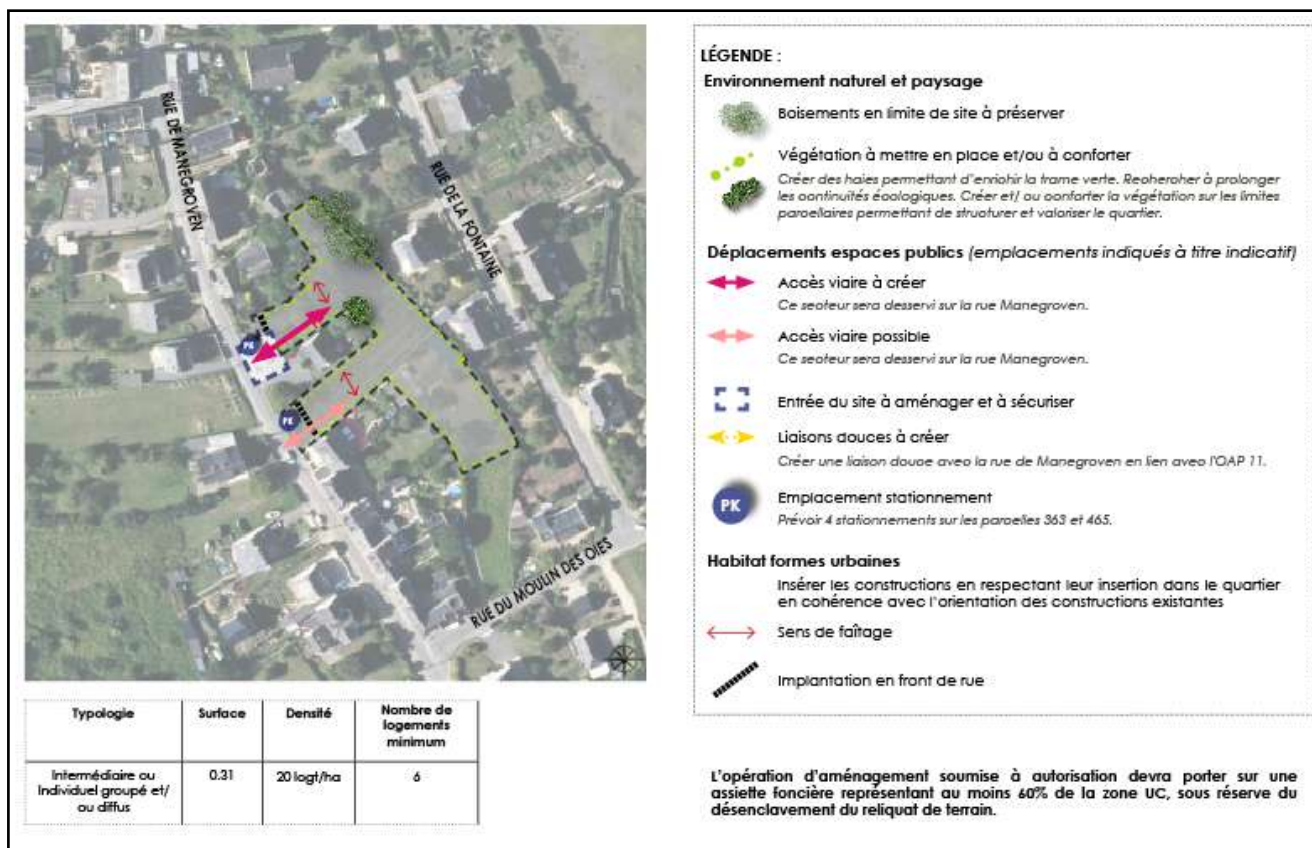


## Justification et séquence ERC du site

Ce site reconnu comme propice à de futurs aménagements dans le cadre d'une augmentation de la population suit plusieurs principes pour éviter et réduire les impacts :

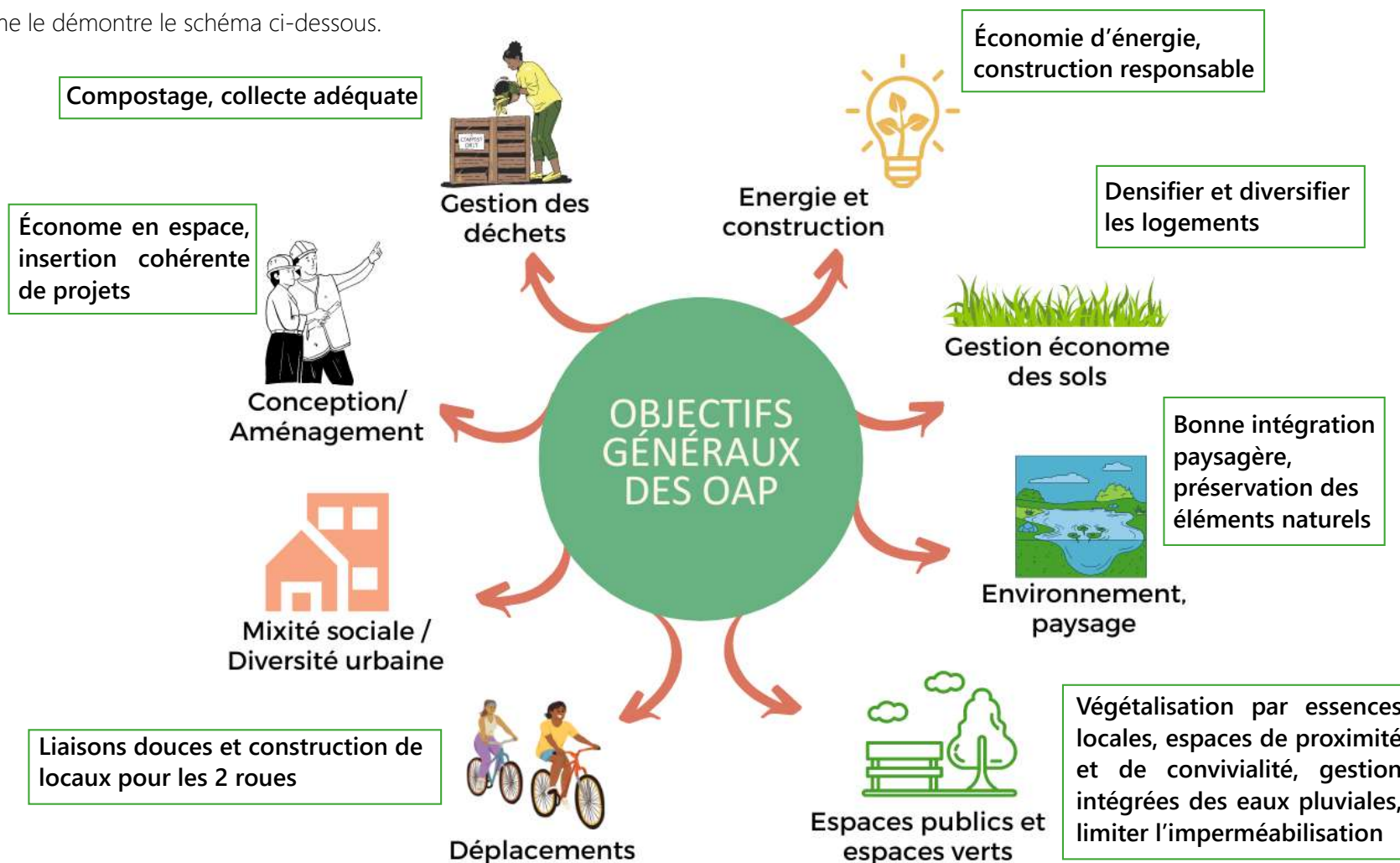
- La préservation d'une partie des arbres présents ;
- La plantation de plusieurs haies sur la totalité des contours du périmètre afin de favoriser les continuités écologiques et de créer un réseau local tout en composant les arbres dont la destruction n'aura pue être évitée ;
- Un raccordement à l'assainissement collectif et la collecte des déchets ;
- La création d'accès viaires pour connecter l'opération au tissu urbain existant ;
- L'insertion paysagère est favorisée par les haies plantées, le sens de faitage imposé et l'implantation en front de rue ;
- La préservation de boisements et haies et la création de haies pour limiter les nuisances sonores.

Schéma de l'OAP issu du PLU



## d. Les objectifs généraux des OAP sectorielles

Les schémas des secteurs d'OAP ont été élaborés avec le regard d'un ou une environnementaliste/écologue afin d'établir des projets de moindre incidence environnementale. Des orientations littérales d'ordre général, s'appliquent également pour toutes les OAP sectorielles. Ces objectifs généraux constituent une marche à suivre par le porteur des futurs projets afin de réaliser des opérations respectueuses de leur environnement. Ces objectifs sont exprimés à travers une série de dispositions organisées par thématique comme le démontre le schéma ci-dessous.



## 8-4 L'OAP Trame verte et bleue / continuités écologiques

### a. Cadre juridique et objectifs de l'OAP Trame verte et bleue

Depuis la loi dites «Climat et résilience», publiée le 22 août 2021, les OAP doivent définir, en accord avec le PADD, «des actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques» (art. L.151-6-2 du Code de l'Urbanisme). Cette OAP est souvent surnommée «OAP trame verte et bleue» et est obligatoire. Elle est une pièce opposable du PLU qui permet de traduire de façon opérationnelle les grandes orientations du PADD relatives aux continuités écologiques.

Ainsi, cette pièce constitue un document technique d'appui à l'application des mesures ERC précédemment évoquées et renforce la protection et le développement des milieux naturels.

### b. Les grandes orientations de l'OAP TVB

L'OAP TVB expose des éléments de contexte, des mesures théoriques et techniques réparties en 4 grandes orientations qui sont les suivantes :

- Orientation 1 : Favoriser et protéger la biodiversité locale
- Orientation 2 : Améliorer les continuités au sein des espaces urbanisés et agricoles
- Orientation 3 : Mettre en valeur le patrimoine culturel en préservant le patrimoine naturel
- Orientation 4 : Préserver la trame bleue pour garantir la qualité de l'eau

Chaque orientation présente des principes généraux, des éléments de contexte, une ou plusieurs fiches techniques/pédagogiques et une carte synthèse. Ces orientations ont pour objectif d'éviter et de réduire les impacts et ainsi que d'apporter une plus-value écologique au territoire.

### Orientation 1 - Favoriser et protéger la biodiversité locale

#### Grands principes

- Favoriser l'utilisation d'essences locales
- Assurer une diversité végétale adaptée au contexte local
- Lutter contre les espèces exotiques envahissantes

Cette orientation émet des recommandations et indique en annexe une liste d'espèces locales et la liste des espèces invasives les plus fréquentes sur le territoire.

Arbres		Plantes à fleurs	
Nom commun	Nom scientifique	Nom commun	Nom scientifique
Alisier torminal	<i>Sorbus torminalis</i>	Bruyère cendrée	<i>Erica cinerea</i>
Aulne glutineux	<i>Alnus glutinosa</i>	Bruyère commune	<i>Calluna vulgaris</i>
Bouleau verruqueux	<i>Betula pendula</i>	Chèvrefeuille des bois	<i>Lonicera periclymenum</i>
Charme	<i>Carpinus betulus</i>	Groseiller à grappes	<i>Ribes rubrum</i>
Châtaigner	<i>Castanea sativa</i>	Lierre grimpant	<i>Hedera helix</i>
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>		
Chêne sessile	<i>Quercus petraea</i>		
Cormier	<i>Sorbus domestica</i>		
Frêne commun	<i>Fraxinus excelsior</i>		
Hêtre	<i>Fagus sylvatica</i>		
Merisier	<i>Prunus avium</i>		
Noyer commun	<i>Juglans regia</i>		
Peuplier tremble	<i>Populus tremula</i>		
Poirier à feuille en coeur	<i>Pyrus cordata</i>		
Poirier sauvage	<i>Pyrus pyraster</i>		
Pommier sauvage	<i>Malus sylvestris</i>		
Prunier domestique	<i>Prunus domestica</i>		
Saule blanc	<i>Salix alba</i>		
Tilleul à petites feuilles	<i>Tilia cordata</i>		
Aulne à feuilles en coeur	<i>Alnus cordata</i>		



## Orientation 2 - Améliorer les continuités au sein des espaces urbanisés et agricoles

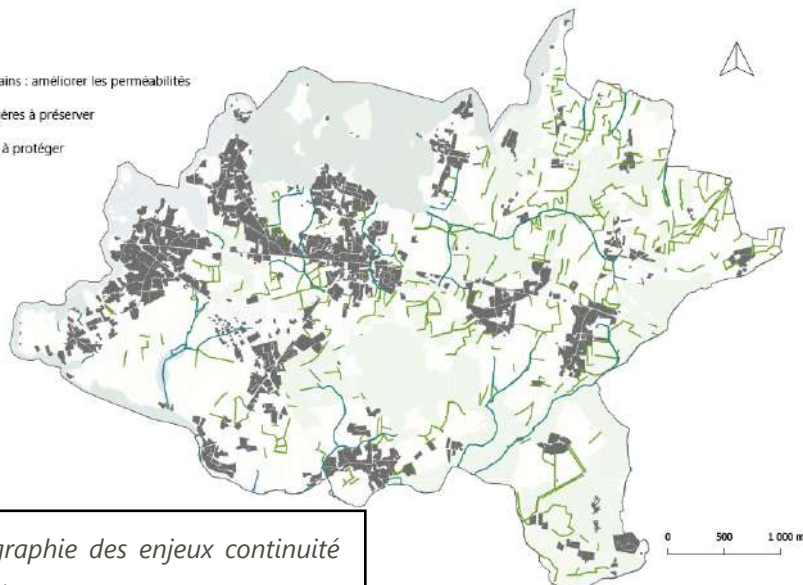
### Grands principes

- Insister sur l'intégration paysagère des aménagements
- Aménager des espaces verts favorables à la biodiversité et productifs
- Protéger le bocage et l'intégrer dans les aménagements

Cette orientation se compose de 3 fiches techniques sur la perméabilité des espaces urbains, l'arbre en ville et sur le bocage et énonce également des recommandations portant sur la gestion des espaces verts, la gestion des eaux pluviales, les clôtures...

### Légende

- Espaces urbains : améliorer les perméabilités
- Haies bocagères à préserver
- Cours d'eau à protéger



Cartographie des enjeux continuité écologique trame verte

## Orientation 3 - Mettre en valeur le patrimoine culturel en préservant le patrimoine naturel

### Grands principes

- Réfléchir l'association patrimoine culturel et naturel
- Créer des liaisons douces respectueuses de la biodiversité
- Utiliser les aménagements touristiques comme support de sensibilisation à l'environnement

## Orientation 4 - Préserver la trame bleue pour garantir la qualité de l'eau

### Grands principes

- Protéger les cours d'eau
- Protéger les zones humides
- Améliorer les continuités écologiques

Cette orientation se compose de 2 fiches techniques sur la protection des cours d'eau et des zones humides, des recommandations sur les 3 thématiques et d'une carte synthèse situant les différents éléments à préserver.



### a. Définition

Les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL, art. L. 151-13 du Code de l'Urbanisme) sont des périmètres délimités en zone naturelle, agricole ou forestière à titre exceptionnel par le règlement du PLU. Sur ces périmètres, peuvent être autorisées des constructions, des aires d'accueil des gens du voyage et des résidences démontables constituant un habitat permanent.

Ainsi, ces secteurs peuvent produire des effets néfastes sur l'environnement même si ceux-ci doivent être compatibles avec le maintien du caractère naturel de la zone et sont délimités après avis de la CDPENAF. Il convient donc d'évaluer leurs impacts.

### b. Impacts potentiels

Lors de la révision du PLU, ce sont 7 potentiels STECAL qui ont été définis. Ces 7 secteurs sont situés en dehors de zones humides, en dehors de haies et boisements à protéger et en dehors de boisements classés. Par ces éléments, les impacts environnementaux potentiels de la réalisation de projets sur ces secteurs sont drastiquement réduits.

Pour limiter les impacts environnementaux potentiels, un règlement spécifique a été rédigé pour chaque type de STECAL. Ainsi, la taille et le nombre des constructions pouvant être mises en place sur ces zones sont définis et limités. Pour les STECAL réalisées en zone naturelle, les mesures sont listées ci-contre.

#### En secteur Nc :

Sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement, est autorisée l'extension limitée d'une activité économique existante, à condition :

### Carte de localisation des secteurs de STECAL



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

# RAPPORT DE PRÉSENTATION

## - TOME 2

---

6 - Justification des choix retenus

7 - Les documents supra-communaux

8 - Impacts potentiels et séquence ERC

**9 - Notice d'incidences Natura 2000**

10 - Indicateurs de suivi du PLU

11 - Résumé non technique



Conformément à l'article R. 414-19 du code de l'environnement, le PLU doit intégrer une notice d'incidences Natura 2000. Le document d'urbanisme étant d'ores et déjà soumis à évaluation environnementale, cette notice peut être intégrée au rapport de présentation. Au regard du principe de proportionnalité, le contenu du dossier d'évaluation des incidences Natura 2000 est graduel. Il doit néanmoins comprendre dans tous les cas les éléments suivants :

1) une présentation du document de planification accompagnée d'une carte permettant de localiser l'espace terrestre ou marin sur lequel il peut y avoir des effets sur le site Natura 2000,

2) un exposé sommaire des raisons pour lesquelles le document de planification n'est pas susceptible d'avoir une incidence sur un ou plusieurs sites Natura 2000,

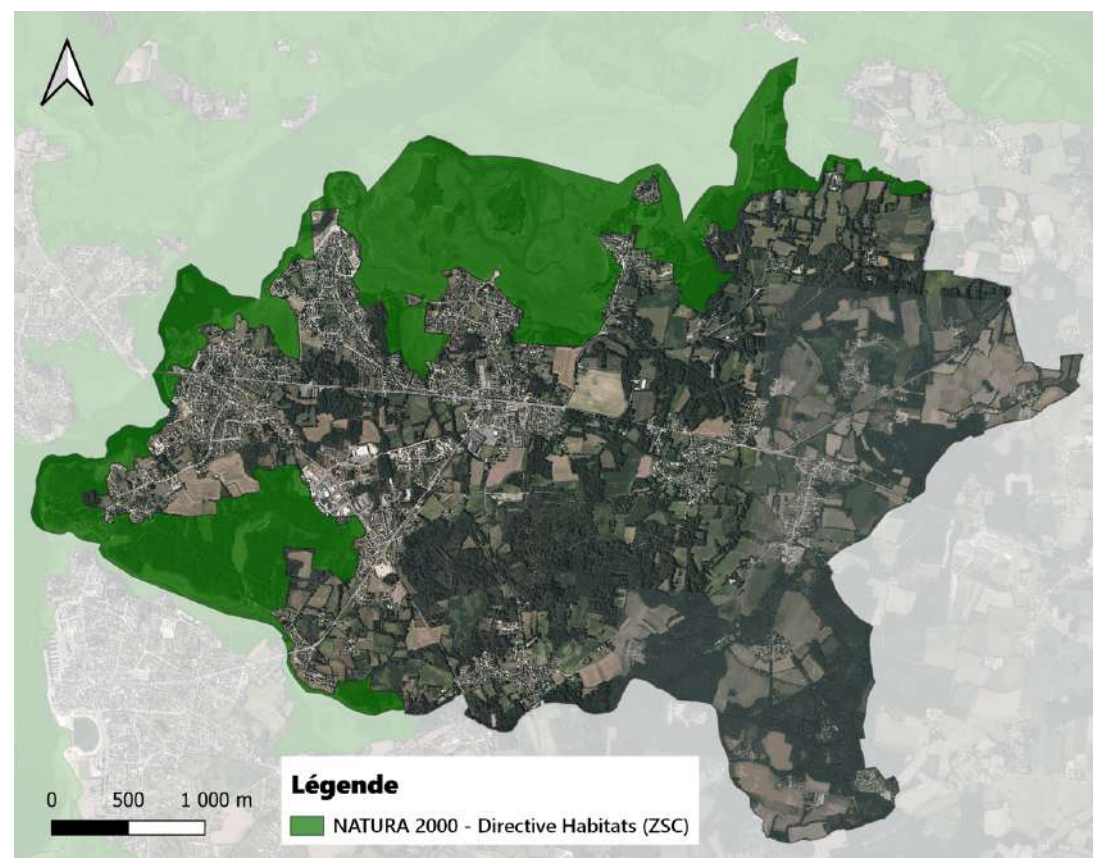
3) dans le cas contraire, le dossier sera complété par une analyse des effets temporaires ou permanents, directs ou indirects que le document d'urbanisme peut avoir sur le site Natura 2000.

### 1. Présentation du document d'urbanisme et du site Natura 2000

#### *Présentation du document d'urbanisme*

Le présent rapport de présentation présente le document d'urbanisme de Belz.

*Localisation des sites Natura 2000 présents sur le territoire communal de Belz*



## Localisation et identification des sites Natura 2000

Les informations génériques concernant les zone Natura 2000 présente sur le territoire communal ou à proximité sont les suivantes :

### Les sites Natura 2000 en présence

Identifiant	Nom	Motif classement	Distance de Belz
Zone Spéciale de Conservation (N2000-ZSC)			
FR5300028	Ria d'Étel	Habitats d'intérêt communautaire et espèces remarquables	Sur territoire partie Nord et Est

### Typologie des habitats

Cette zone natura 2000 occupe une superficie de 4 258 ha répartis entre 11 communes. C'est un estuaire aux multiples indentations et îlots, découvrant de grandes étendues de vasières à marée basse, constituant une mosaïque de milieux tout à fait originale où s'entremêlent pré-salés, landes, plans d'eau, boisements, slikkes et chenaux (source : formulaire N2000). L'occupation du sol est constituée à 20% de rivières et estuaires soumis à la marée, à 15% de landes, à environ 10% de Mer, 10% de forêts mixtes et à 9% de Marais salants. En minorité, on retrouve également des îlots, des plans d'eaux, des marais/tourbières, des prairies humides et divers...

On y retrouve au total 25 habitats d'intérêt communautaire dont 4 sont prioritaires

### Profil des espèces

Cette diversité d'habitats s'accompagne d'une flore et d'une faune remarquable.

On note notamment la présence de plusieurs espèces d'invertébrés,

poissons, mammifères et plantes patrimoniaux. Parmi ces espèces, on peut notamment citer la Cordulie à corps fin, la Rosalie des Alpes, la Lamproie de Planer, la Loutre d'Europe ou encore le Panicaut vivipare (*Eryngium viviparum* - plante en danger à l'échelle mondiale et en danger critique à l'échelle française)

### Qualité et importance

Le site possède un caractère exceptionnel par la diversité des habitats communautaires présents ainsi que par le caractère original des associations de groupements et de leur agencement spatial. On notera tout particulièrement l'intégration au site en 2018 du secteur des «Quatre chemins» à Belz qui a permis d'inclure l'unique station française d'*Eryngium viviparum*.

### Vulnérabilité

Les menaces les plus importantes pour ce site sont :

- Les espèces exotiques envahissantes ;
- L'utilisation de produits phytosanitaires ;
- L'élimination de haies, bosquets ou des broussailles ;

Et diverses autres activités humaines.



Photos Ria d'Étel, source : ria-etel.n2000.fr

### 2. Exposé sommaire des raisons pour lesquelles le document de planification n'est pas susceptible d'avoir une incidence sur un ou plusieurs sites Natura 2000

#### Règlement du PLU

La quasi-totalité du secteur Natura 2000 Ria d'Étel présent sur le territoire communal est située en zonage NDs (voir carte page suivante). Ce zonage correspond aux « espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique ». Ce secteur a vocation à être strictement préservé. Dans ce secteur, toute construction, installation, exhaussement et affouillement est interdit. Sont autorisés, seulement et sous conditions :

- Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces sous réserve de pas pouvoir s'installer ailleurs et de ne pas porter atteinte aux activités agricoles;
- Les ouvrages relatifs à la gestion des eaux pluviales ;
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement ;
- Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages strictement nécessaires (sécurité maritime et aérienne, défense nationale, sécurité civile, fonctionnement des aérodromes, fonctionnement des services publics portuaires autres que les ports de plaisance, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative) ;
- Certains aménagements légers à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
- Des mesures de conservation des espaces et des milieux après enquête publique ;

- Des zones de mouillage après enquête publique ;
- Des extensions de bâtiments d'habitation sous certaines conditions ;
- Des installations et changements de destination de bâtiments existants identifiés au document graphique du règlement.

Une infime partie du secteur est située en zone Ac (zone aquacole en partie terrestre), Ao (zone aquacole du domaine public maritime), Na (zone naturelle de protection stricte) ou Ulp. Ces secteurs ont pour objectifs de garantir la préservation de la qualité des sites et des milieux environnants, mais permettent certaines activités aquacoles. Pour la zone Ulp, cette zone concerne exclusivement des espaces portuaires sans enjeux particuliers.

#### La connectivité hydrographique et écologique

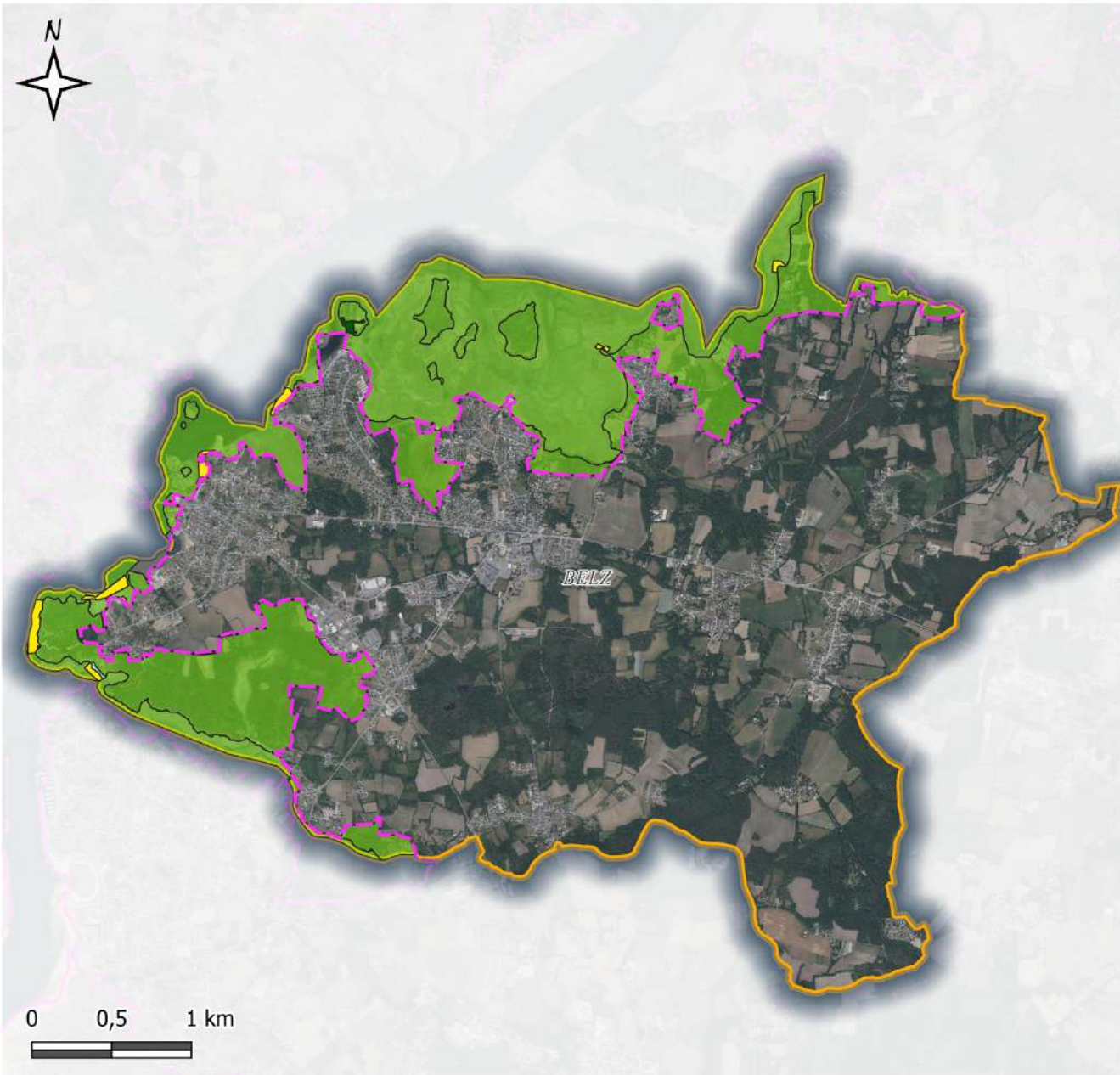
Au vu des mesures de protection existantes envers les milieux aquatiques, le territoire communal ne va pas ou peu impacter les eaux qui circulent vers la zone Natura 2000. De plus, la diversité des protections précédemment exposées en faveur de la trame verte et bleue communale permet de ne pas bloquer, à l'avenir, les déplacements des espèces vers les zones Natura 2000.

#### Conclusion

En prenant en compte les éléments suivants :

- La protection forte de la quasi-totalité de la zone Natura 2000 par le règlement (zonage NDs, Na) et une protection adaptée pour une infime partie (Ac, Ao et Ulp) ;
- La protection générale par le règlement des éléments constitutifs de la trame verte et bleue qui composent et fonctionnent en relation avec le site Natura 2000.


**Les incidences de l'application du projet de PLU sur l'aire Natura 2000 de la Ria d'Étel sont considérées comme très faibles à faibles.**








## Zonage projet PLU sur la zone N2000 Ria d'Étel

*Evaluation environnementale PLU  
BELZ - notice d'incidences N2000*

### Légende

 NATURA 2000 - Directive Habitats (ZSC)

Zonage PLU sur la zone N2000

-  Ac
-  Ao
-  Na
-  NDs
-  Ulp



Source : GeoBretagne, Données INPN / Réalisation : Prigent & Associés, avril 2025, QGIS

# RAPPORT DE PRÉSENTATION

## - TOME 2

---

6 - Justification des choix retenus

7 - Les documents supra-communaux

8 - Impacts potentiels et séquence ERC

9 - Notice d'incidences Natura 2000

**10 - Indicateurs de suivi du PLU**

11 - Résumé non technique



L'article R151-3 du Code de l'Urbanisme énonce que, au titre de l'évaluation environnementale lorsqu'elle est requise, le rapport de présentation « [...] 6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ; [...] ».

### Rappel des enjeux environnementaux identifiés sur le territoire

Les enjeux environnementaux ont été identifiés lors de l'étude de l'état initial de l'environnement et portent sur les thématiques suivantes :

#### - Environnement physique :

- Climat
- Géologie, topographie et hydrologie
- Occupation du sol

#### - Patrimoine naturel et biodiversité :

- Les aires remarquables
- La biodiversité
- La trame verte et bleue

#### - Ressources :

- Eaux potables, usées et pluviales
- Déchets
- Energie

#### - Risques :

- Pollution de l'air et des sols
- Risques naturels et technologiques
- Nuisances

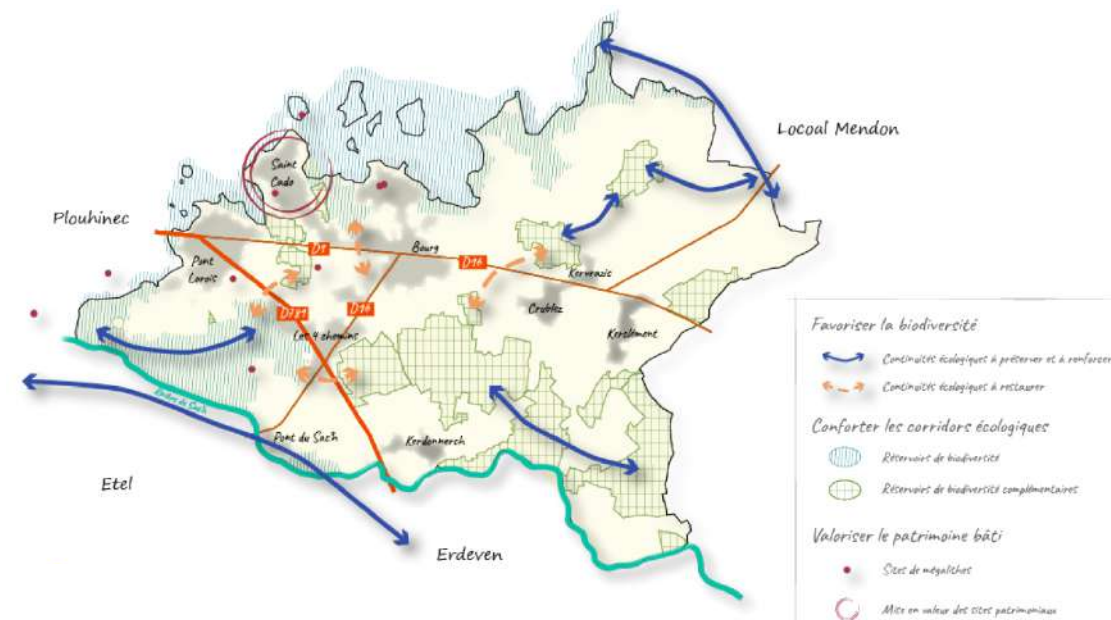
Au regard de ceux-ci, de grandes orientations ont été définies dans le PADD puis retranscrites dans le règlement (littéral et graphique) et au travers des OAP. Ces mesures sont rappelées dans cette partie en y associant des indicateurs qui seront suivis dans le temps pour prévenir et/ou stopper toute incidence négative du plan sur l'environnement.

### Rappel des grandes orientations du PADD

Pour rappel, les grandes orientations du PADD sont les suivantes :

- 1- Préserver l'identité communale
- 2- Assurer un développement urbain cohérent
- 3- Encourager les pratiques durables
- 4- Renforcer l'animation sociale et la qualité de vie
- 5- Soutenir les activités économiques
- 6- Organiser les déplacements

Carte synthèse du PADD orientation 1



THÉMATIQUE	OBJECTIFS	MESURE ERC	INDICATEUR DE SUIVI	MODALITÉS DU SUIVI ET/OU UNITÉ	TEMPORALITÉ/ PRODUCTEUR	ÉTAT À L'APPROBATION/DATE LA PLUS RÉCENTE
MILIEUX NATURELS	Préserver les espaces naturels du territoire	Conserver/ développer la zone naturelle (N)	Surface et part de la zone naturelle protégée (zone NDs, Na)	(DP, DUP, révision/ modification du PLU)	À chaque procédure de modification ou de mise en compatibilité du PLU / Commune	994 ha soit 55 % de la surface territoriale
	Préserver la trame verte du territoire	Protection des grands boisements au titre des EBC ou Loi paysage	Surface et part des espaces boisés classés et des éléments du paysage à préserver	ha EBC et éléments du paysage à préserver/ha total commune	À chaque procédure de modification ou de mise en compatibilité du PLU / Commune	328 ha en EBC et 35,5 ha en Loi paysage soit 20,6 % de la surface territoriale
		Protection des haies bocagères au titre des EBC et de la Loi Paysage	Longueur de haie bocagère protégée au titre de la Loi Paysage	kml (km linéaire) de haies classées	À chaque procédure de modification ou de mise en compatibilité du PLU / Commune	115 km de haies protégées en loi paysage
		Veiller à la bonne qualité écologique des nouveaux quartiers	Part des surfaces végétales des nouveaux quartiers	Surface végétale/surface imperméabilisée	A vérifier lors de la réception des plans + À chaque procédure de modification ou de mise en compatibilité du PLU / Commune / porteur de projet	/
	Renforcer le réseau bocager	Plantation de haies	Longueur de haies plantées	ml de haies plantées	Tous les 2 à 6 ans Commune/ Interco (porteur du projet)	/
	Préserver les zones humides	Inventaire de nouvelles Zones Humides	Surface de ZH inventoriées et classées comme telles dans le règlement graphique	ha ZH	Tous les 6 ans Commune / Interco (BE originaire de l'inventaire)	168 ha de zones humides protégées
		Éviter la destruction des zones humides	Demande d'autorisation d'urbanisme de projets	ha ZH impactés	A vérifier lors de la réception des plans	/

# 10- Indicateurs de suivi

THÉMATIQUE	OBJECTIFS	MESURE ERC	INDICATEUR DE SUIVI	MODALITÉS DU SUIVI ET/OU UNITÉ	TEMPORALITÉ/ PRODUCTEUR	ETAT A L'APPROBATION/DATE LA PLUS RÉCENTE
RESSOURCE EN EAU ET QUALITÉ	Améliorer la qualité des masses d'eau	Préserver les réseaux hydrographiques et ses milieux associés	Etat écologique et chimique (données du SDAGE)	Etat écologique, nitrates, phosphore, produits phytosanitaires, matière organique...	SDAGE tous les 6 ans	Masse d'eau souterraine du Golfe du Morbihan en bon état quantitatif et qualitatif ; Masse d'eau de transition rivière d'Étel en état moyen ; Masse d'eau le Poumen en mauvais état écologique et «Le Calavret» en état écologique médiocre.
	Assurer la conformité des dispositifs d'assainissement avec le développement urbain	Analyser la performance de la STEP de Kernevé	Taux de conformité sur les bilans 24h réalisés sur une année	Nombre de bilans conformes / nombre de bilans totaux	Tous les ans Commune / Syndicat intercommunal d'assainissement	Bilans de 2019 à 2023 conformes (Détails dans le tome 1 du rapport de présentation)
	Assurer la conformité des ANC	Évaluer la qualité des rejets des assainissements non collectifs, de manière à connaître les rejets potentiels sur l'environnement, et les évolutions sur ce sujet.	Taux de conformité des systèmes d'assainissement individuels	Systèmes conformes / systèmes totaux * 100	Tous les 2 ans Commune / Intercommunalité	Taux de conformité des installations évalué à 46%
	Garantir le besoin en eau	Assurer la capacité de production d'eau potable pour une démographie croissante	Consommation d'eau par habitant - capacité du réseau de distribution	Consommation d'eau / nombre d'habitants	1 fois par an Commune / Intercommunalité Rapport d'activité annuel	Consommation moyenne de 45,4 m3 par habitant en 2022
	Gérer durablement les eaux pluviales	Obligation de gérer à la parcelle ou à l'opération	Taux moyen d'espaces de pleine terre dans les projets	Données PC (plans d'implantation)	1 fois par an Commune / Intercommunalité Service instructeur ADS	/

THÉMATIQUE	OBJECTIFS	MESURE ERC	INDICATEUR DE SUIVI	MODALITÉS DU SUIVI ET/OU UNITÉ	TEMPORALITÉ/ PRODUCTEUR	ETAT A L'APPROBATION/DATE LA PLUS RÉCENTE
<b>AGRICULTURE</b>	Maintenir l'activité agricole sur la commune et préserver les secteurs agricoles à forts enjeux	Préserver les zones agricoles	Zonage Agricole (Aa, Ac, Ao1, Ao2) Surface Agricole Utilisée (SAU)	ha zone A et ha SAU	À chaque procédure de modification ou de mise en compatibilité du PLU / Commune	576 ha de zone A soit 33 % de la surface territoriale 408 ha de SAU en 2020
<b>SANTÉ HUMAINE (AIR, NUISANCES SONORES, SITES ET SOLS POLLUÉS)</b>	Réduire les GES	Favoriser les mobilités douces, les ENR...	Émissions totales	État des lieux des émissions par polluants sur le territoire	À chaque procédure de modification ou de mise en compatibilité du PLU / Commune (Air Breizh)	415 kteqCO2 en 2022 sur le territoire de la communauté de communes
<b>RISQUE</b>	Réduire la vulnérabilité du territoire au risque inondation	Prendre en compte le risque inondation dans les réflexions d'aménagement	Recensement des incidents liés aux inondations par débordement ou par remontée de nappe	Nombre d'arrêtés catastrophe naturelle liés aux inondations	Service de l'état, tous les ans ( <a href="https://catastrophes-naturelles.ccr.fr/les-arretes">https://catastrophes-naturelles.ccr.fr/les-arretes</a> )	4 arrêtés entre 1987 et 1999
<b>ENERGIE</b>	Limiter utilisation de la voiture / améliorer l'offre de mobilité douce	Développer les transports doux dans l'optique de limiter l'utilisation de la voiture, mode de transport particulièrement polluant	Nombre de km de pistes cyclables protégées au règlement graphique	km	À chaque procédure de modification ou de mise en compatibilité du PLU / Commune	3 km
	Encourager le développement raisonné des énergies renouvelables sur le territoire	Permettre le développement des énergies renouvelables	Nombre de demandes pour l'installation de dispositif de production d'énergie renouvelable	Données PC et déclaration de travaux (formulaire de demande)	À chaque procédure de modification ou de mise en compatibilité du PLU / Commune	/
	Réduire la consommation d'énergie à l'échelle du territoire	Observer une diminution de la consommation d'énergie	Consommation énergétique par habitant	MWh/an/habitants	Tous les ans / Données Enedis, GRDF, opérateurs, TerriStory	20,5 MWh/hab en 2022

THÉMATIQUE	OBJECTIFS	MESURE ERC	INDICATEUR DE SUIVI	MODALITÉS DU SUIVI ET/OU UNITÉ	TEMPORALITÉ/ PRODUCTEUR	ETAT A L'APPROBATION/DATE LA PLUS RÉCENTE
DÉCHETS	Réduire la production de déchets par habitant	Sensibilisation/ valorisation	Déchets municipaux générés en kg / habitant	Déchets générés en kg / nombre d'habitants	1 fois par an/ Intercommunalité (rapport d'activités)	En moyenne, 206 kg de déchets (OMR) par habitant en 2022 à l'échelle de la communauté de communes avec environ 106 kg de déchets recyclables (~50%)
	Améliorer la gestion des déchets ménagers	Sensibilisation sur le tri	Taux de valorisation des déchets ménagers et assimilés	% de DMA recyclés/ valorisés	1 fois par an/ SMICTOM Intercommunalité Rapport d'activités	51% en 2021 à l'échelle de la communauté de communes
CONSOMMATION D'ESPACE	Préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers	Limiter la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers par rapport à la décennie 2011-2021	Évolution de la consommation d'espace générée par les nouvelles constructions	Surface «consommée» par les nouvelles constructions (ha), hors secteurs déjà urbanisés	À chaque procédure de modification ou de mise en compatibilité du PLU et à minima tous les 3 ans / Commune / MOS	2,75 ha de consommés sur la période 2021-2031

**Chacun des indicateurs présentés devra en tous cas être relevé 6 ans au plus après la délibération portant approbation du PLU révisé dans le cadre de l'analyse des résultats de l'application du plan, comme le dispose l'article L. 153-27 du Code de l'Urbanisme.** En effet, ce dernier dispose que : « 6 ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur ou sa modification en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, après avoir sollicité l'avis de ses communes membres, ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports ».

Les critères retenus et présentés dans le tableau ci-dessus ont été sélectionnés au regard des enjeux et orientations relevés par les travaux de révision du PLU de BELZ. Toutes autres données intéressantes et pertinentes à disposition qui permettront d'évaluer l'impact de l'application du document d'urbanisme seront les bienvenues. De plus, tout résultat inquiétant observé sur un indicateur avant la temporalité recommandée de suivi ou avant le rapport demandé peut faire l'objet d'actions préventives si nécessaire (article R151-3 du Code de l'Urbanisme).

# RAPPORT DE PRÉSENTATION

## - TOME 2

---

6 - Justification des choix retenus

7 - Les documents supra-communaux

8 - Impacts potentiels et séquence ERC

9 - Notice d'incidences Natura 2000

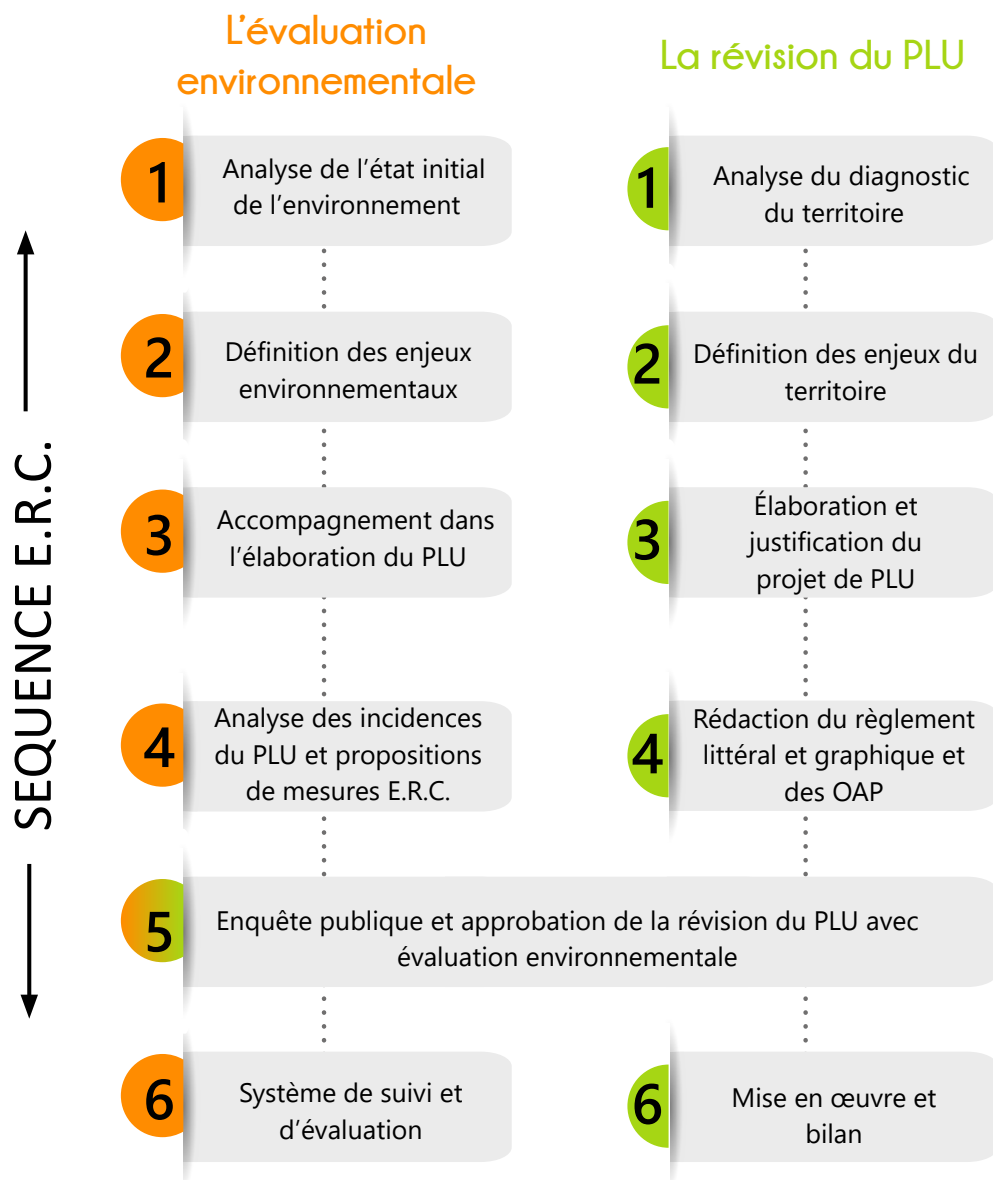
10 - Indicateurs de suivi du PLU

**11 - Résumé non-technique**

<b>1- Contexte et cadre juridique de la procédure.....</b>	<b>P. 145</b>
<b>2- Diagnostic du territoire.....</b>	<b>P.147</b>
<i>A- État initial de l'environnement</i>	
<i>B- Contexte paysager</i>	
<i>C- Organisation du territoire</i>	
<i>D- Diagnostic socio-économique</i>	
	<b>P.164</b>
<b>3- Projet communal.....</b>	
<i>A- PADD</i>	
<i>B- Règlement littéral et graphique</i>	
<i>C- OAP</i>	
<b>4 - Articulation avec les documents supra-communaux.....</b>	<b>P.172</b>
<b>5- Incidences potentielles et mesures associées.....</b>	<b>P.173</b>
<i>A- Impacts potentiels et mesures (E.R.C.) associées du PADD et du règlement</i>	
<i>B- Impacts potentiels et mesures (E.R.C.) associées pour les OAP</i>	
<b>6- Indicateurs de suivi.....</b>	<b>P.178</b>

Contexte général			
<b>Commune</b>	Belz - 56550	<b>Localisation</b>	Bretagne, Morbihan, Pays d'Auray, Communauté de communes de la Ria d'Étel
<b>Type de procédure</b>	Révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU)	<b>Temporalité</b>	Procédure prescrite le 20 septembre 2019 par délibération du conseil municipal
<b>Motifs</b>	<p>La révision générale du PLU de Belz poursuit plusieurs objectifs autour des thématiques suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mise en conformité avec la loi ALUR et autres règlements d'urbanisme ;</li> <li>• Mise en conformité avec le PLH, établi par la Communauté de communes ;</li> <li>• Conformité avec le SCoT du Pays d'Auray ;</li> <li>• Adéquation avec l'étude de programmation urbaine, architecturale et paysagère rue des Sports.</li> </ul>		
Définitions et cadre juridique			
<b>PLU</b>	<p>Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme qui, à l'échelle du groupement de communes ou de la commune, traduit un projet global d'aménagement et d'urbanisme et fixe en conséquence les règles d'aménagement et d'utilisation des sols.</p> <p>Il est composé de plusieurs pièces : le rapport de présentation, le PADD, les OAP, le règlement et les annexes.</p>		
<b>Révision du PLU</b>	Procédure d'évolution du PLU la plus large et complète possible (L. 153-31 à L. 153-33 et R. 153-11 du Code de l'Urbanisme).	<b>Évaluation Environnementale</b>	L'évaluation environnementale est une démarche favorisant la prise en compte de l'environnement par les documents d'urbanisme qui sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement (L.104-1 à L. 104-8 et R. 104-1 à R. 104-39 du Code de l'Urbanisme).

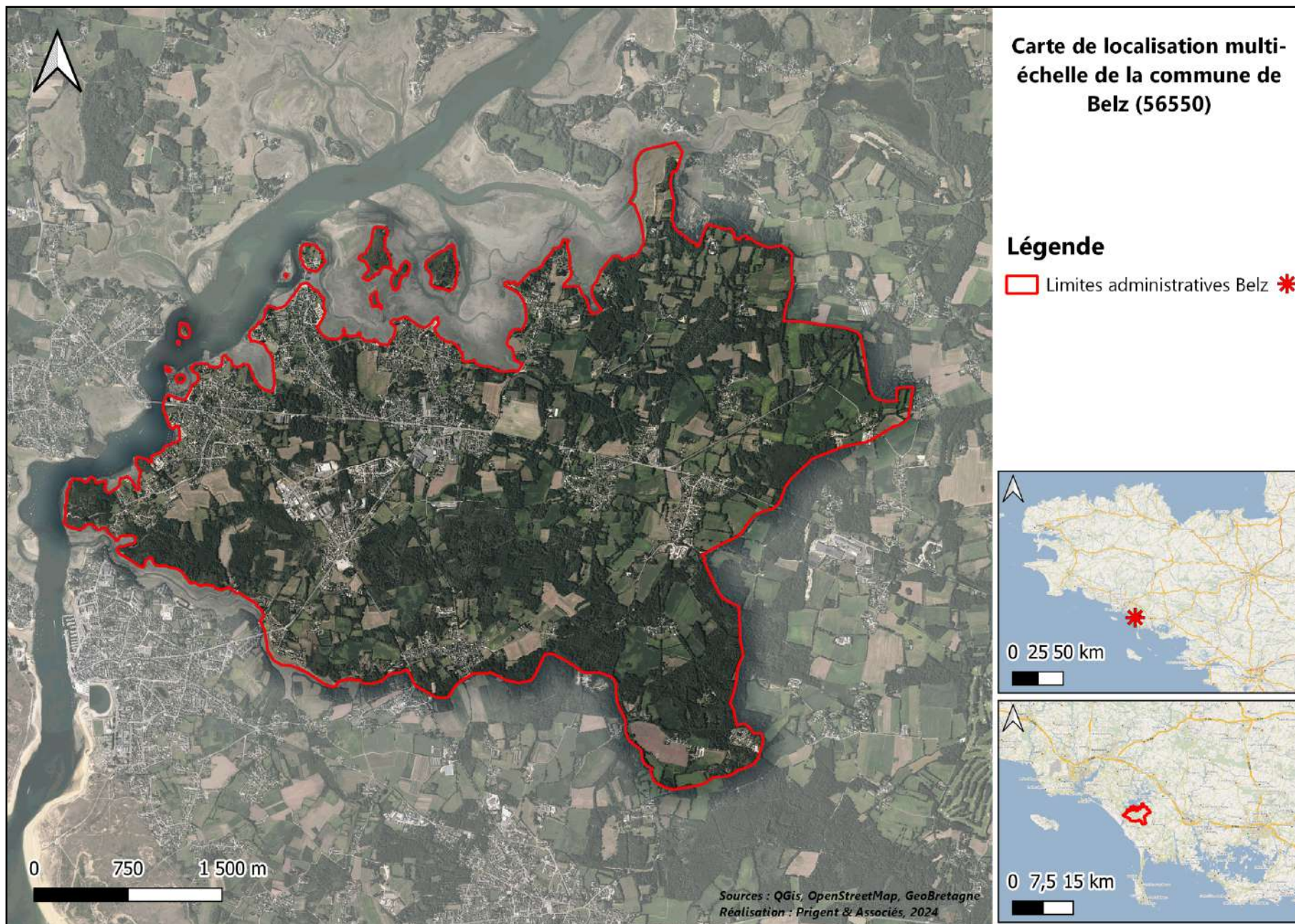
## Méthodologie de réalisation de l'évaluation environnementale et nom/qualité des experts



Noms et qualités des experts ayant réalisés l'évaluation environnementale (Prigent & Associés)

Nom	Qualité
Anais MACE	Cheffe de projet urbaniste réglementaire
Romain SALIOU	Environnementaliste - écologue
Benoît WOJCIK	Paysagiste concepteur
Léa SCHREIBER	Urbaniste titulaire du diplôme d'architecte DE
Laurent HIRTZMANN	Expert foncier et agricole (CNEFAF)





## A. État initial de l'environnement

### Environnement physique

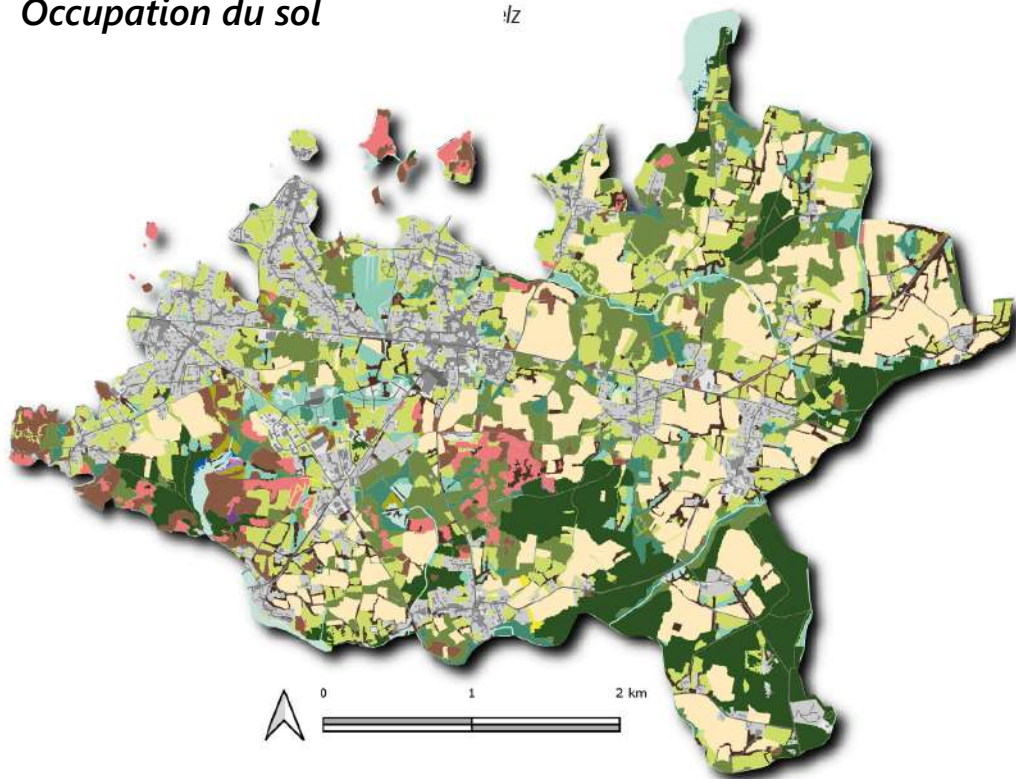
<b>Climat</b>	Climat océanique tempéré, hivers doux et pluvieux et étés frais relativement humides. Température minimale moyenne de 8,69°C et température maximale moyenne de 16,89°C.	<b>Topographie</b>	Relief peu marqué (point le plus haut à 36 mètres et point le plus bas à 1 mètre). Territoire relativement plat marqué par le réseau hydrographique (Talwegs et rives de la Ria d'Étel).
<b>Occupation du sol</b>	Dominante agricole relative à l'Est (19,5% du territoire) et espaces urbains éclatés en plusieurs îlots (17,6%). On retrouve une bonne diversité d'habitats «naturels» (boisements, landes, prairies, marais salés...)	<b>Géologie</b>	Formation superficielle composée en grande majorité de granulite grenue à grains fins. 16 forages de nappes d'eaux souterraines sont inventoriés.
<b>Hydrographie</b>	Réseau hydrographique composé de 10 sous bassins-versants, 34 kilomètres de cours d'eau dont 22 km de cours d'eau temporaires. Les principaux cours d'eau sont la rivière d'Étel et la rivière de Sac'h avec des exutoires directement dans le milieu marin d'où l'importance de leur qualité. Les 2 masses d'eau des cours d'eau sont en état médiocre et mauvais, la masse d'eau de transition est en état moyen et la masse d'eau souterraine est en bon état quantitatif et qualitatif.		

### Patrimoine naturel et biodiversité

<b>Les aires remarquables</b>	Présence d'un site Natura 2000 (Ria d'Étel - directive habitat), de trois ZNIEFF de type 1 (Ile de Riec'h, Lande des quatre chemins et Lande tourbeuse de Kerorel), d'une ZNIEFF de type 2 (Estuaire de la rivière d'Étel), de deux arrêtés de protection de biotope (Les quatre chemins et Parc à Asphodèles de la Lande) et deux espaces naturels sensibles (Landes de Bignac et Lann Poul Bili). Ces sites sont classés pour les espèces et habitats remarquables qu'ils abritent.
<b>La trame verte et bleue</b>	La Trame verte et bleue est un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques. L'identification de celles-ci contribue à préserver les habitats naturels et les espèces. En effet, le territoire est occupé pour une diversité riche de milieux «naturels» qui abritent un cortège d'espèces faunistiques et floristiques protégées/patrimoniales qu'il convient de préserver. Sur le territoire, on retrouve la Ria d'Étel et ses berges qui sont la principale réserve de biodiversité qui est renforcée par des réservoirs de biodiversité complémentaires de type boisements. Entre ces réserves, de multiples entités jouent le rôle de corridors écologiques : Les cours d'eau et leurs ripisylves, les zones humides, le réseau bocager et les espaces de landes, fourrés et prairies. Néanmoins, le tissu urbain étalé en îlot et le réseau routier le reliant jouent un rôle important de fragmentation des continuités écologiques qu'il convient de préserver/renforcer.

## Occupation du sol

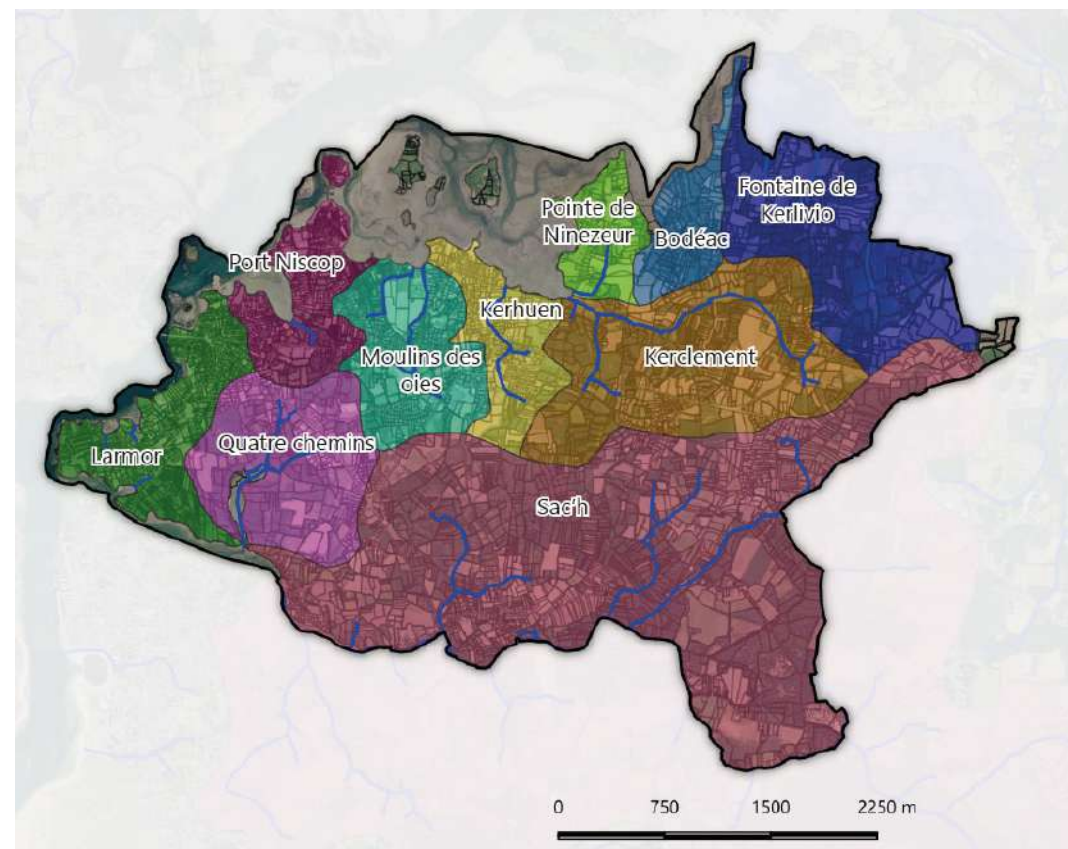
1/2



- |                              |                                      |                                       |
|------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|
| Végétation des marais salés  | Végétations des haies et talus       | Cultures                              |
| Prairies et pelouses sèches  | Forêts sèches et mésophiles          | Parcs et jardins                      |
| Prairies et pelouses humides | Forêts humides                       | Bâti                                  |
| Landes sèches et mésophiles  | Plans d'eau et végétations associées | Routes                                |
| Landes humides               | Champs d'algues marines              | Rochers, falaises et sables littoraux |
| Tourbières                   | Plantations d'arbres persistants     | Autres milieux non végétalisés        |
| Fourrés sèches et mésophiles | Plantations d'arbres caduques        |                                       |
| Fourrés humides              | Vergers                              |                                       |

Source : CGTV, CBNB 2018-2020

## Réseau hydrographique et sous-bassins versants



Source : SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027

## Valoriser le patrimoine naturel

- Réservoirs de biodiversité marins
- Réservoirs de biodiversité terrestres
- Zones humides à protéger

## Conforter et renforcer les corridors écologiques

- Zones relais à dominante naturelle
- Bocages
- Cours d'eau
- Infrastructures routières fragmentantes
- Continuités écologiques à préserver
- Continuités écologiques à restaurer

## Valoriser le patrimoine bâti

- Zones urbaines : renforcer l'accueil de la biodiversité
- Sites d'intérêts architecturaux et historiques à mettre en valeur



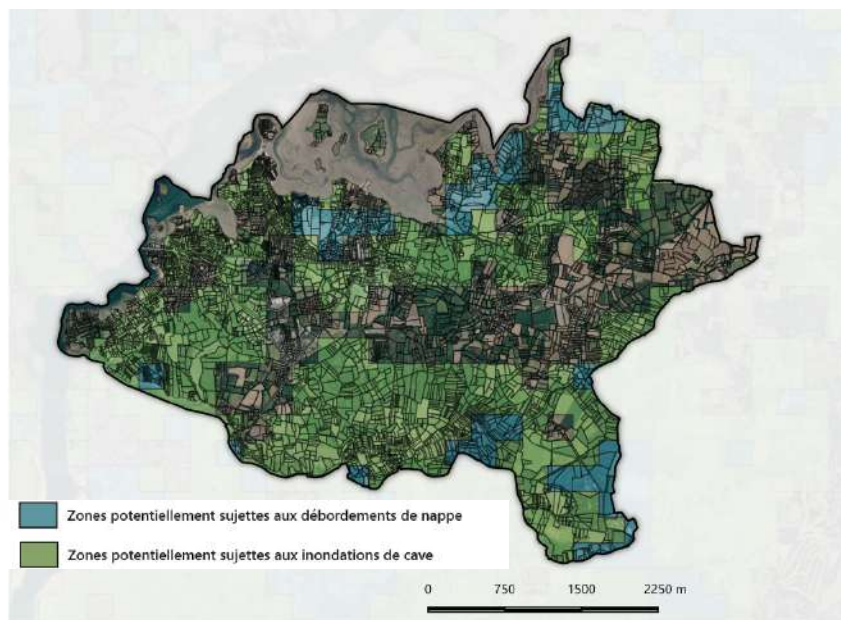
Carte synthèse de la trame verte et bleue sur le territoire communal (source : OAP TVB)

## Les ressources et leur gestion

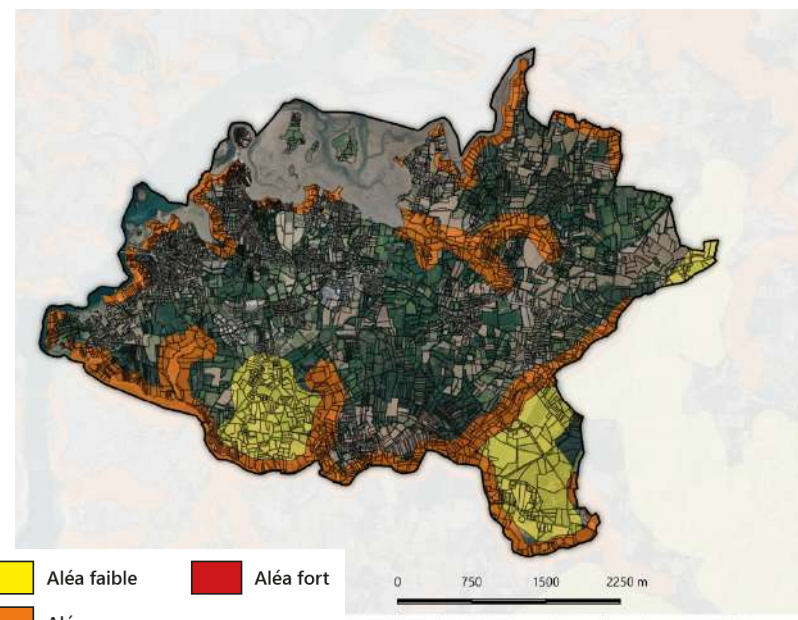
<p><b>Eau potable</b></p>	<p>L'eau de consommation sur la commune provient principalement de l'usine de production Ar C'Hastell qui puise l'eau dans la rivière Le Loch. L'approvisionnement en eau potable est mutualisé via le système d'interconnexion d'eau du Morbihan qui réalise actuellement un schéma directeur eau potable à l'échelle départementale (étude sur les enjeux futurs). Face au réchauffement climatique, un effort de sobriété est indispensable.</p>	<p><b>Eau usée</b></p>	<p>Belz est raccordée sur la STEP de Kernevé située sur la commune de Plouharnel (70% de la population en 2022). Cette STEP, d'une capacité nominale de 28 500 équivalents habitants (EH) traite les eaux usées provenant de 5 communes avec entre 8 416 et 10 000 abonnés estimés raccordés en 2023. La charge organique maximale mesurée en 2023 est de 13042 EH et la STEP est chargée en moyenne à 31% de ses capacités. On remarque néanmoins des rejets non-conformes en cas de forte pluie (travaux en cours pour remédier à ce problème). Enfin, 30% des habitants de Belz sont en assainissement non collectif et il est estimé que le taux de conformité de ses installations est de 46%.</p>
<p><b>Eau pluviale</b></p>	<p>Un schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales a été réalisé de façon simultanée avec la procédure de révision du PLU. Le schéma directeur ne révèle pas de soucis particuliers.</p>	<p><b>Déchets</b></p>	<p>En 2023, en moyenne 751 kg de déchets ménagers et assimilés ont été produits par habitant sur le territoire intercommunal. Sur les dernières années (2010-2023), la quantité d'ordures ménagères résiduelles (OMR) et de papiers diminue au profit des emballages et du verre (même si le tonnage d'OMR reste bien supérieur). En 2023, 48,6% des déchets récoltés ont été recyclés et/ou valorisés (part en augmentation dans le temps), 22,6% ont été incinérés et les restants ont été stockés. Une déchetterie présente sur Belz.</p>
<p><b>Énergie</b></p>	<p>Consommation totale d'énergie sur la Communauté de communes en 2020 de 1 870 GWh, soit 20,96 MWh en moyenne par habitant. Les secteurs les plus consommateurs sont les transports routiers (37,6%), le résidentiel (34,7%) et le tertiaire (12,7%). La production d'énergie locale ne couvre que 11,3 % des besoins actuels par le bois énergie domestique et les pompes à chaleur.</p> <p>Un cadastre solaire existe à l'échelle de la communauté de communes pour évaluer le potentiel énergie solaire par parcelle (le solaire photovoltaïque semble la source d'énergie renouvelable la plus apte à se développer sur le territoire).</p>		

## Les risques et nuisances

<p><b>Qualité de l'air</b></p>	<p>Sur la Communauté de communes, les émissions de polluants atmosphériques sont principalement liées au secteur du résidentiel (COVM, PM10 et PM2,5), du transport routier (NOx, PM10 et PM2,5) et de l'agriculture (NH3). En 2020, le territoire intercommunal a émis 412 milliers de tonnes équivalent CO2.</p>		
<p><b>Pollution des sols</b></p>	<p>2 installations classées pour la protection de l'environnement non-seveso ; un secteur d'informations sur les sols et 18 sites avec des sols pollués ou potentiellement.</p>	<p><b>Nuisance</b></p>	<p>Présence d'une nuisance sonore avec les routes départementales n°16, 22, 781 et 9 classées en catégorie 3, 4 ou 5 (périmètres de 30 à 10 mètres de nuisances importantes).</p>
<p><b>Risques naturels</b></p>	<p>4 arrêtés de catastrophes naturelles entre 1987 et 2023 (inondations, coulées de boue, mouvements de terrain et tempête). Belz est concernée par le risque d'inondation par remontée de nappe, par le risque de submersion marine sur les berges de la Ria d'Étel (cartes élaborées par la préfecture du Morbihan), mouvement de terrain par érosion des berges de la Ria d'Étel, aléa moyen à faible sur la périphérie du territoire pour le risque retrait/gonflement des argiles, risque radon élevé sur tout le territoire, risque séisme faible et enfin, risque de feu des espaces naturels de type landes broussailles et boisements existant au sud du territoire (proximité landes alréennes).</p>		



Risque de remontée de nappe sur la commune de Belz

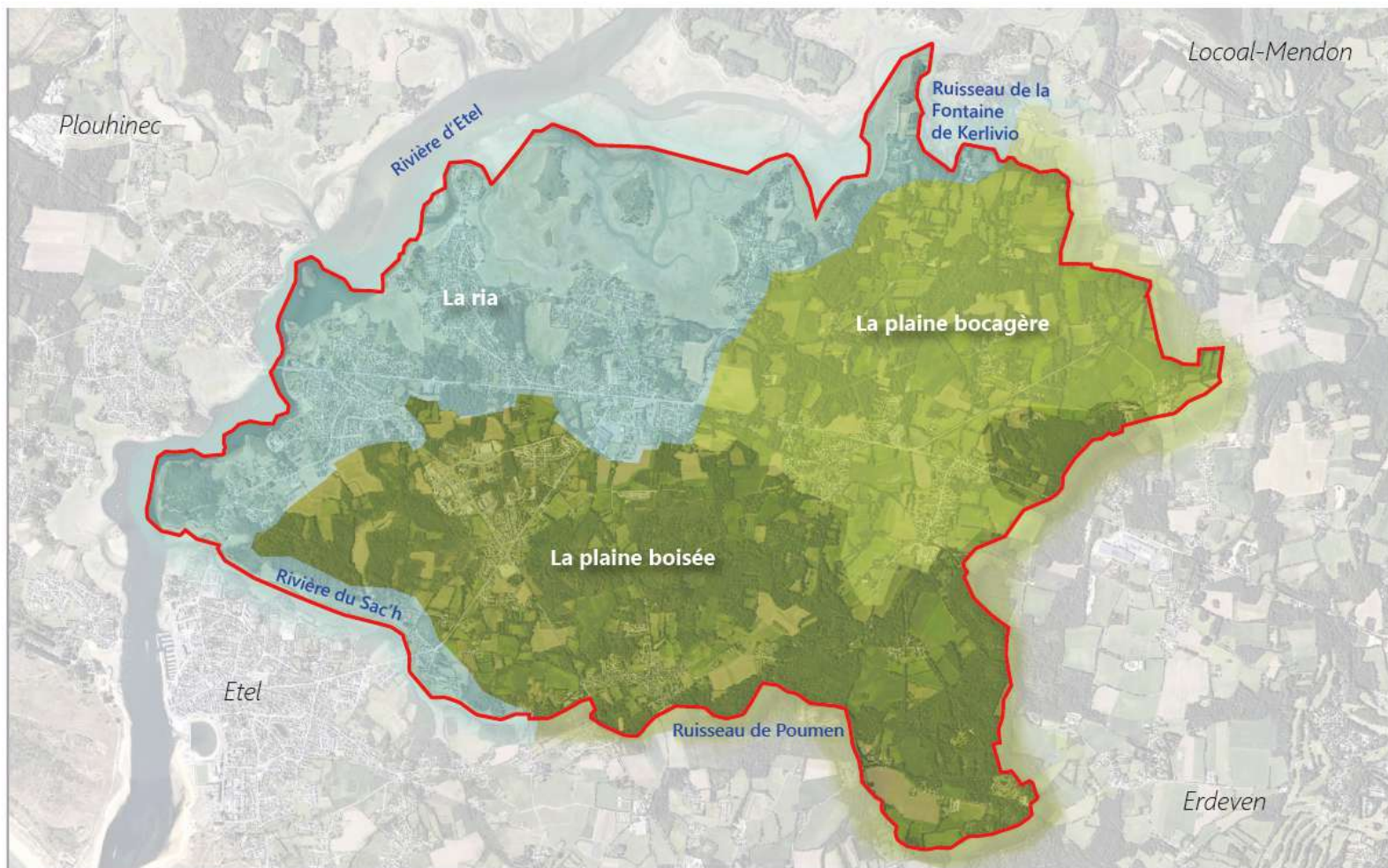


Risque de retrait-gonflement des argiles sur la commune de Belz

## B. Contexte paysager

<p><b>Contexte paysager</b></p>	<p>La commune est partagée entre l'unité paysagère de « la Ria d'Étel » et le paysage de « la plaine de Pluvigner ». On retrouve une grande diversité paysagère avec 3 entités principales qui forment l'identité communale : la Ria, la plaine bocagère et la plaine boisée. Les principaux enjeux du territoire sont d'améliorer l'accessibilité et la gestion des entiers pédestres, de poursuivre l'aménagement et la requalification en lien avec l'identité locale et de valoriser les points de vue et panoramas sur les paysages. Il est important de noter que des mécanismes de transformations paysagères se sont accélérés à partir du milieu du 20<sup>ème</sup> siècle avec une perte de lisibilité des bourgs et des hameaux, une durcification du trait de côte, une certaine privatisation des vues et des accès aux paysages, une disparition des landes, un enrichissement des vallées et une disparition des vergers.</p>		
<p><b>Le développement de l'urbanisation</b></p>	<p>L'habitat est traditionnellement dispersé avec en particulier 2 noyaux bâtis majeurs : le bourg et St Cado. Dans le temps, ces noyaux ont été renforcés en s'appuyant principalement sur les axes de communication. Entre 1968 et 1990, les espaces bâtis se sont largement développés avec 530 nouveaux logements. On observe avec d'une part, à l'Ouest des espaces bâtis importants, qui tendent à se rejoindre et, d'autre part, à l'Est de nombreux écarts qui se sont développés. Aujourd'hui, le rythme de construction est toujours très dynamique avec une augmentation de 2% en moyenne par an qui se concentre sur les zones du bourg et des 4 chemins. On retrouve plusieurs coupures d'urbanisation.</p>	<p><b>Typologie architecturale et patrimoine</b></p>	<p>Le bâti ancien est composé de plusieurs typologies architecturales : les fermes, les maisons de pêcheurs, les maisons de notable et les rénovations. Pour le bâti récent, on retrouve : la maison individuelle, la maison individuelle groupée, le logement intermédiaire et le petit collectif. Les espaces publics sont situés dans le bourg (places et parvis ou éléments du patrimoine, littoral et sentiers), à St Cado et en campagne (anciens communs de ferme, lieux de culte, sentiers et chemins creux). Enfin, on retrouve beaucoup de bâtiments constituant du patrimoine historique, classé ou non.</p>

## LES PAYSAGES



Carte des unités paysagères communales (Source : Géoportail).



Le maillage bocager est encore lisible dans cette unité, même si les haies se sont épaissies en une forme de boisement.

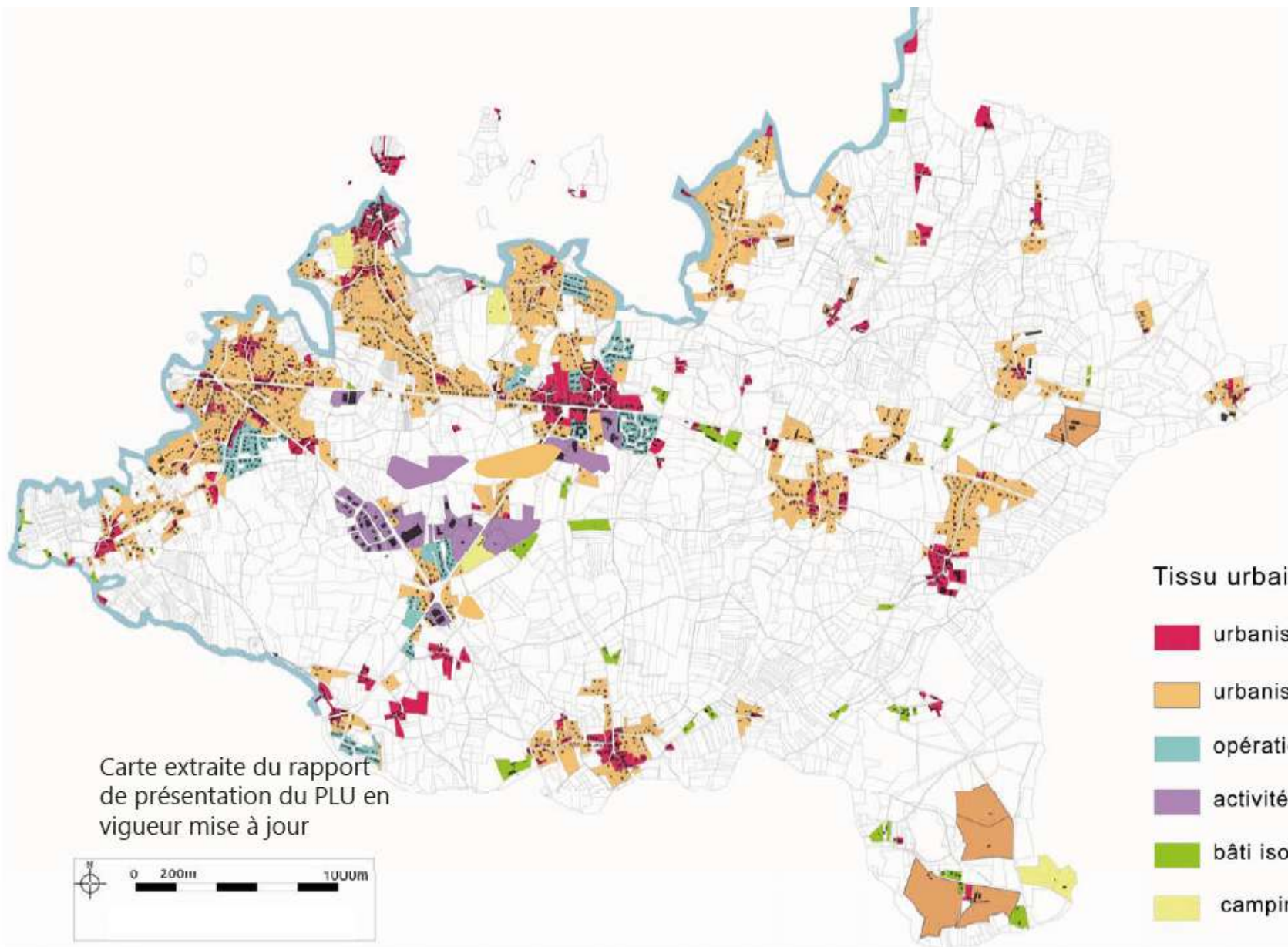


Des landes relictuelles sont encore visibles, mais sous pression des dynamiques d'enfrichement.









Un découpage complexe du trait de côté crée une succession d'horizons visuels au plan d'eau de la ria.

## TISSUS URBAINS

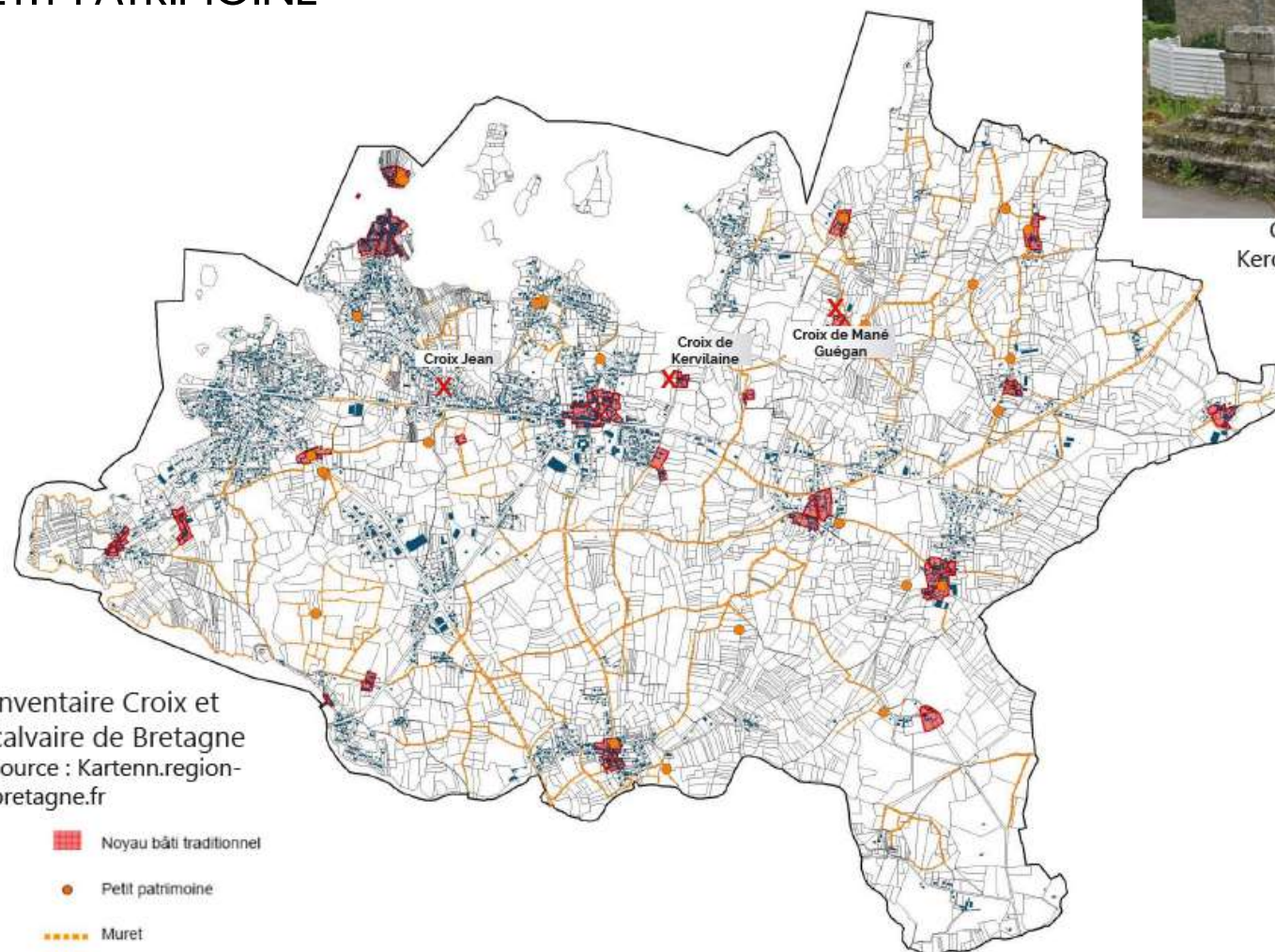


Carte extraite du rapport  
de présentation du PLU en  
vigueur mise à jour




### Tissu urbain

-  urbanisation traditionnelle
-  urbanisation à la parcelle
-  opération d'aménagement
-  activité - commerce - équipement
-  bâti isolé
-  camping

## PETIT PATRIMOINE



**X** Inventaire Croix et calvaire de Bretagne  
source : Kartenn.region-bretagne.fr

-  Noyau bâti traditionnel
-  Petit patrimoine
-  Muret

78.06 km de murets protégés au titre de la loi Paysage

Le petit patrimoine correspond au Patrimoine vernaculaire : puits, fontaines, fours à pain...



Croix de Kerduellan



Croix de Kervoine



Croix Jean



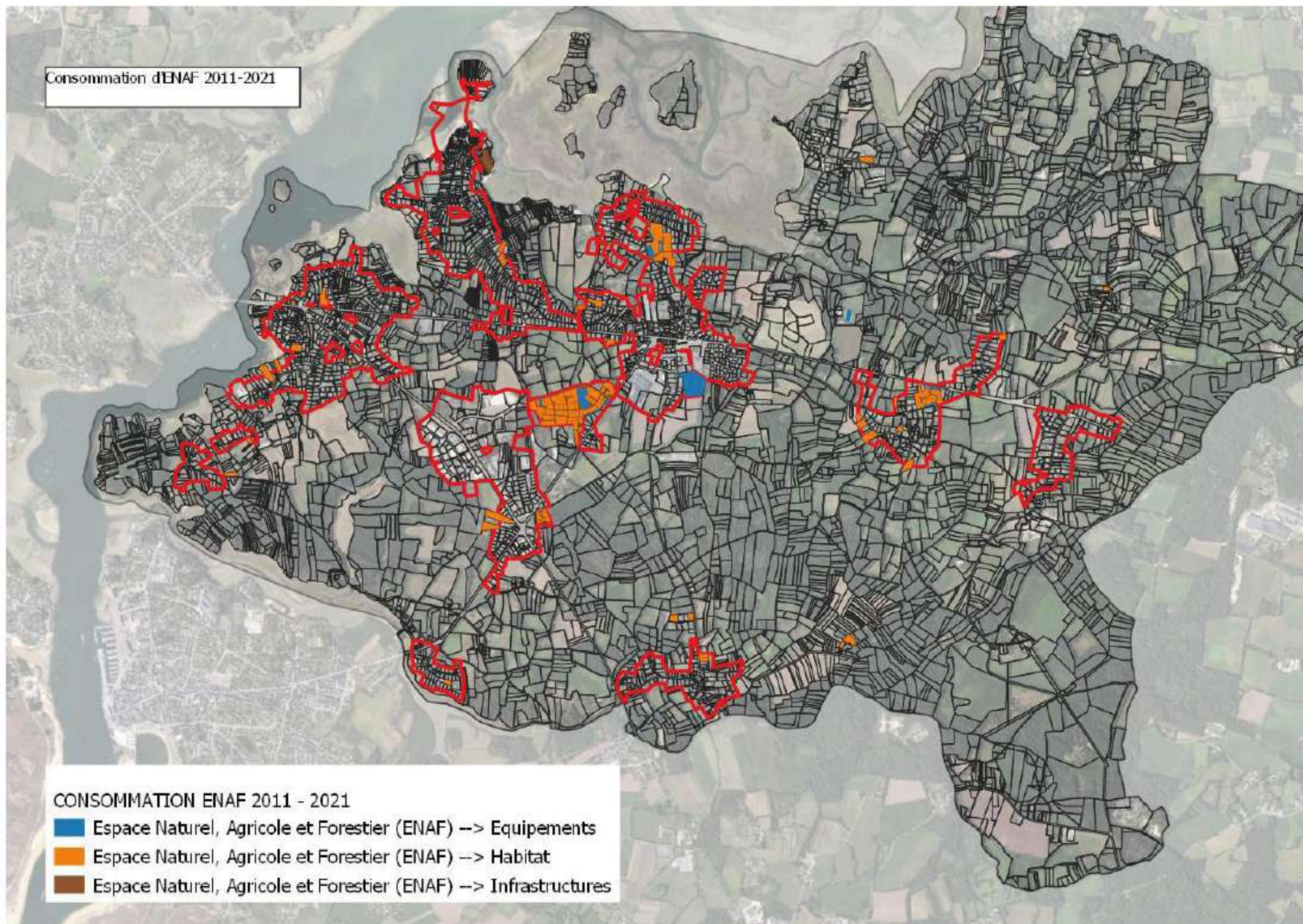
Croix de Kervilaine



Croix de Mané Guégan

## B. Contexte paysager

<p><b>L'urbanisation selon la Loi Littoral</b></p>	<p>Selon la Loi Littoral et la jurisprudence, l'extension de l'urbanisation en continuité peut se faire, sur les secteurs suivants : Les secteurs de Pont-Lorois et le centre-bourg de Belz, le secteur de Saint-Cado, le secteur des Quatre chemins, le secteur de Kerdonnerch, les secteurs de Kerclément, Crubelz et lieu-dit Kervrazic et le secteur de la Lande.</p>	<p><b>Les espaces proches du rivage</b></p>	<p>L'extension de l'urbanisation doit être limitée, justifiée et motivée dans les espaces proches du rivage ou des rives de plans d'eau intérieurs conformément au Code de l'Urbanisme et à la loi Littoral.</p>
<p><b>La consommation d'espace</b></p>	<p>Sur Belz, entre 2011 et 2021, on estime qu'environ 24,25 ha d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) ont été urbanisés d'après la moyenne entre l'analyse des données du CEREMA et du MOS Breton. La commune se fixe un objectif de modération de consommation d'espace entre 2021 et 2031 de 10 ha (soit 59% de réduction de consommation d'ENAF par rapport à la moyenne des données). Enfin, 2,75 ha d'ENAF ont été consommés depuis août 2021 et il reste donc une enveloppe de 7,24 ha à consommer entre 2021 et 2031.</p>		



## C. Organisation du territoire

<p><b>Équipements</b></p>	<p>L'offre d'équipements sur la commune est répartie sur deux secteurs : le cœur de bourg et les Quatre Chemins. L'offre est complète et diversifiée. Un des enjeux est de développer la polarité d'équipements sportifs située au Quatre Chemins.</p>	<p><b>Stationnement</b></p>	<p>La commune présente plus de 600 emplacements de stationnement répartis entre 5 secteurs : secteur bourg (~250 places), secteur Saint Cado (~170 places), secteur 4 chemins (32 places), secteur Pont Lorois (~130 places) et le secteur de Kerhuen (20 places non tracées).</p>
<p><b>Capacité de densification</b></p>	<p>D'après l'étude menée en 2023, on estime qu'il y a 5,6 ha dans la commune de potentiel de densification. Cela comprend les OAP prévues en densification et les dents creuses « facilement mobilisables ».</p>	<p><b>La vacance</b></p>	<p>Le parc de logements vacants est en augmentation régulière. En 2021, 208 logements vacants étaient dénombrés, soit 7,5% du parc.</p>
<p><b>Déplacements</b></p>	<p>L'axe routier majeur traversant le territoire est celui reliant Auray à Pont Lorois avec un passage du Pont Lorois très fréquenté (13 498 véhicules / jour en août 2019). Deux axes secondaires structurent également le territoire (la RD781 et la RD16) accompagnés d'un ensemble de voies secondaires. Au niveau des transports collectifs, ceux-ci sont peu présents, en particulier, entre Lorient et Vannes. Il n'y a pas également d'axe de covoiturage. A l'analyse de ces éléments, on remarque une prédominance de la voiture qui est utilisée par environ 87% des habitants pour se rendre au travail (seulement 2,2% en transports en commun et 4,8% à pied ou à vélo).</p>		

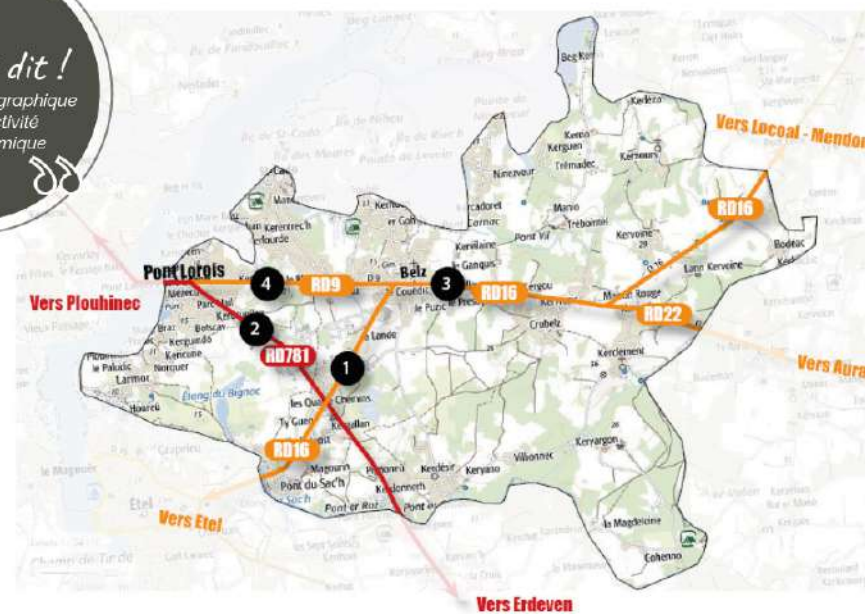
## LES ÉQUIPEMENTS



*Ils l'ont dit !  
Sa situation géographique favorise l'activité socio-économique*

## LES DÉPLACEMENTS

Un ensemble de voies secondaires dessert le reste du territoire.



Actualisation réalisée par la commune en Novembre 2024

Plus de 600 emplacements de stationnements

### Secteur bourg :

- 1 - Rue du Général de Gaulle : 33 places
- 2 - Place de la Mairie : 6 places
- 3 - Place René Cassin : 16 places
- 4 - Rue Pierre Laurent : 3 places
- 5 - Place de l'église : 7 places
- 6 - Place Mané er Bleun : 13 places
- 7 - Place Edouard Gillouard : 56 places
- 8 - Rue Docteur Laënnec : 5 places
- 9 - Rue Park Lann : 3 places
- 10 - Place des anciens combattants : 23 places
- 11 - Place de la Poste : 41 places
- 12 - Parking de l'école Per Jakéz Hélias et Place des déportés : 50 places

### Secteur Saint Cado :

- 13 - Place du Niheu : 105 places
- 14 - Place Pen Er Pont : 22 places
- 15 - Place Dran Er Lé : 42 places

### Secteur 4 Chemins :

- 16-17-18 : Route des 4 Chemins, route de Kerduelland et route de Kergroix : 32 places

### Secteur Pont Lorcis :

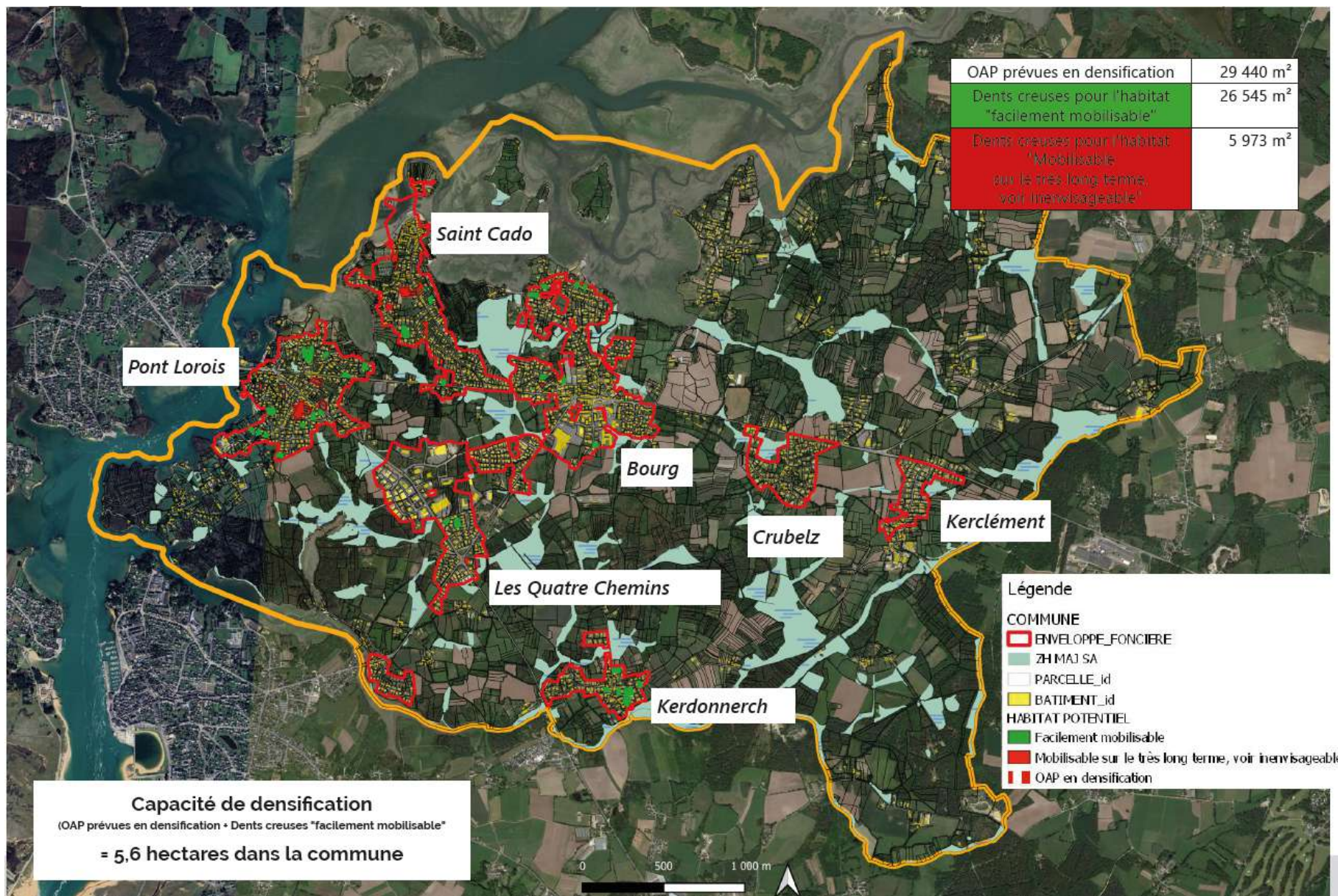
- 19 - Parking de kergroix : 13 places
- 20 - Parking Marchelan, Navihan : 9 places
- 21 - Porth Niscop ( petit parking) : 6 places
- 22 - Porth Niscop ( grand parking) : 51 places (non tracées)
- 25 - Rue du haut Kergo : 10 places
- 26 - Rue de Navihan : 25 places (non tracées)
- 27 - Parking en face de Aldi : 25 places ( non tracées)

### Secteur de Kerhuen :

- 24 - Kerhuen parking : 20 places (non tracées)

## LE STATIONNEMENT

## CAPACITÉ DE DENSIFICATION

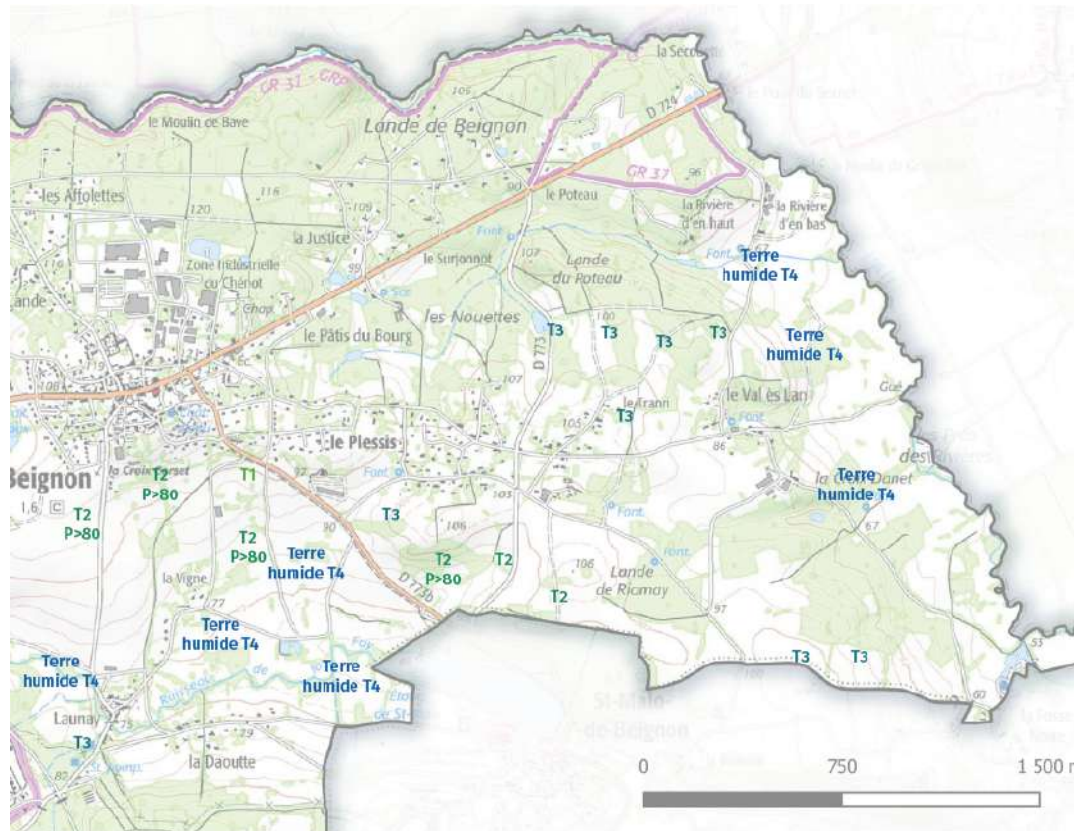
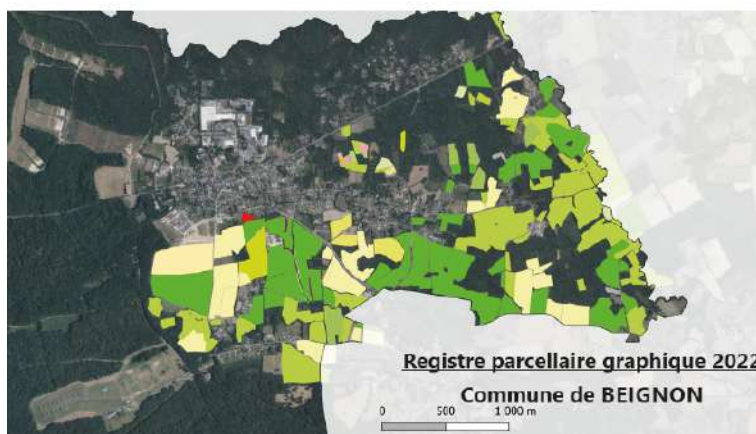
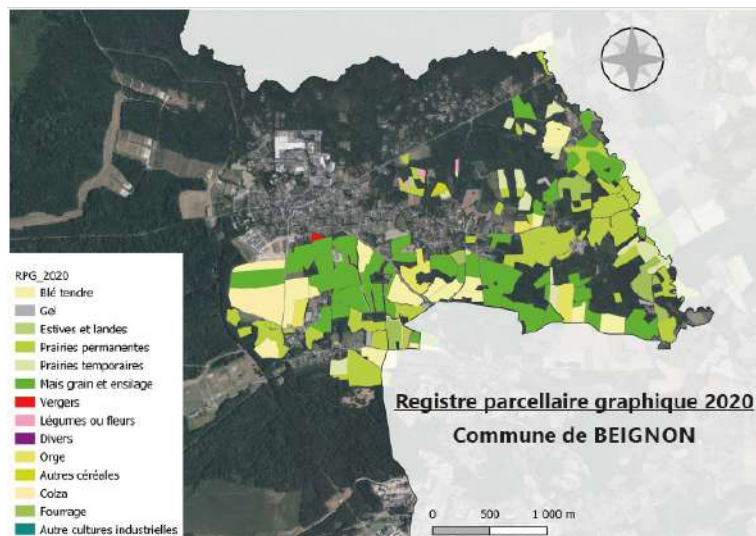


### D. Diagnostic socio-économique

<p><b>Population</b></p>	<p>La commune compte 3 834 habitants en 2021, avec une croissance démographique régulière depuis 1999 principalement liée à un solde migratoire positif. Cette attractivité s'accompagne toutefois d'un vieillissement marqué de la population, en lien avec un taux de natalité inférieur au taux de mortalité depuis les années 1970 et la présence d'un EHPAD de 120 lits. La tranche d'âge des 60 à 75 ans y est fortement représentée, tandis que les jeunes adultes sont peu présents. Les familles et les actifs restent néanmoins bien implantés sur le territoire. La taille des ménages suit la tendance nationale à la baisse, passant de 3,38 personnes en 1968 à 1,93 en 2021. L'économie locale repose principalement sur le commerce, les services et le tourisme, avec près de 80 % des emplois salariés relevant du secteur tertiaire. Les professions intermédiaires et les employés représentent un quart des actifs, les ouvriers 9,9 %, tandis que les cadres et les artisans-commerçants demeurent minoritaires. En 2021, les retraités représentent 45,3 % de la population, illustrant le poids croissant des inactifs dans la structure sociale locale.</p>
<p><b>Logement</b></p>	<p>Augmentation constante, le parc a subi une multiplication par 3 du nombre de résidences principales entre 1968 et aujourd'hui. Le taux de vacance est lui de 6,1% en 2018 (logement inhabité) alors que le taux raisonnable se positionne autour de 6 à 7%. Les logements sont principalement individuels, pour des ménages qui s'installent sur le long terme (20% de la population est présente depuis plus de 20 ans).</p>
<p><b>Activité économique</b></p>	<p>La population active de Belz s'élève à environ 1 800 actifs pour environ 1 600 emplois présents sur la commune. Le taux de chômage est estimé à 6,1 % en 2021, soit près de 110 personnes concernées. Les actifs occupent majoritairement des postes de salariés dans les secteurs du commerce, des services marchands et de l'agriculture. On note également la présence d'un parc d'activités localisé à proximité du centre-bourg, qui contribue à une offre commerciale et de services diversifiée.</p>

## L'AGRICULTURE

Carte de la qualité des terres estimée par les agriculteurs (source : diagnostic agricole)



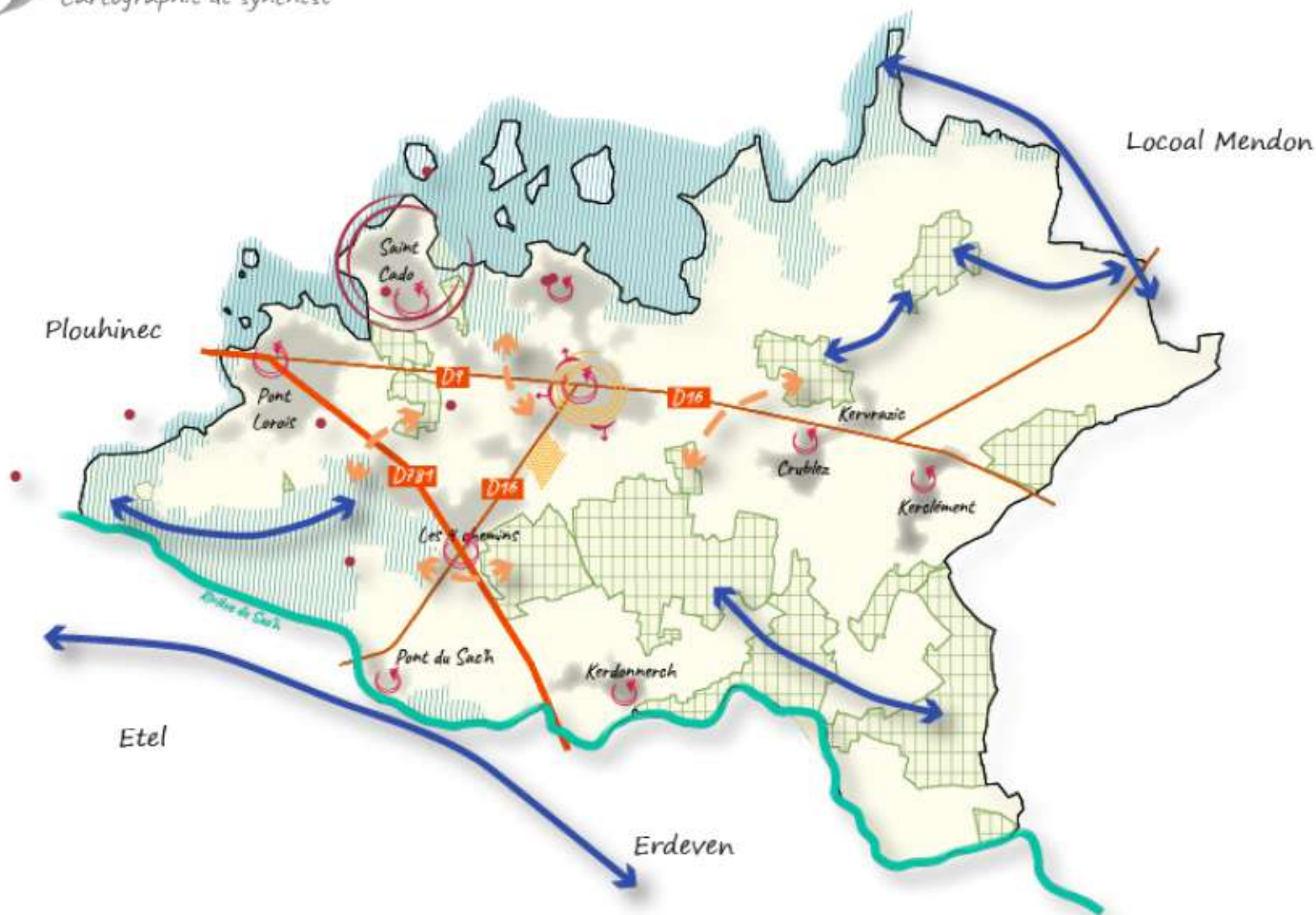
- Légende**
- T1 : Terre de très bonne productivité
  - T2 : Terre de bonne productivité
  - T3 : Productivité encore bonne
  - T4 : Productivité moyenne
  - T5 : Productivité faible

## A. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

<b>Définition PADD et portée juridique</b>	<p>Le PADD détermine les grandes orientations d'aménagement du territoire pour les années à venir, à partir des enjeux identifiés au sein du diagnostic. Il expose le projet d'urbanisme et définit les orientations générales en matière d'aménagement, d'urbanisme, d'habitat, de déplacement, d'énergie renouvelable, d'équipement, de protection des espaces ou de remise en bon état des continuités écologiques.</p> <p><b>C'est une pièce du PLU juridiquement non-contraignante et non-opposable aux tiers.</b></p>		
<b>- LES GRANDS AXES ET ORIENTATIONS DU PADD -</b>			
<b>1- Préserver l'identité communale</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Valoriser le patrimoine naturel et les paysages</li> <li>• Valoriser le patrimoine bâti et garder le caractère identitaire des constructions à venir</li> </ul>	<b>4- Renforcer l'animation sociale et la qualité de vie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Renforcer la mixité sociale et générationnelle</li> <li>• Accompagner le développement des services d'habitat par la préservation et l'implantation de commerces et de services dans le bourg</li> <li>• Répondre aux besoins en termes d'équipements sportifs, culturels et de loisirs</li> <li>• Conforter une urbanisation favorable à l'accueil de la biodiversité</li> </ul>
<b>2- Assurer un développement urbain cohérent</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Poursuivre l'accueil de population</li> <li>• Répondre aux besoins de la population en termes de logements</li> <li>• Poursuivre un urbanisme maîtrisé</li> <li>• Limiter l'urbanisation des franges littorales</li> </ul>	<b>5- Soutenir les activités économiques</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maintenir le commerce de proximité dans le centre-bourg</li> <li>• Accueillir de nouvelles activités économiques</li> <li>• Promouvoir un tourisme respectueux de l'environnement</li> <li>• Maintenir et promouvoir les activités conchyliques</li> <li>• Préserver les activités agricoles</li> </ul>
<b>3- Encourager les pratiques durables</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Limiter l'imperméabilisation des sols et améliorer la gestion de la ressource en eau</li> <li>• Favoriser les économies d'énergie dans la construction et l'espace public</li> <li>• Développer l'économie circulaire</li> <li>• Limiter la vulnérabilité du territoire Belzois</li> </ul>	<b>6- Organiser les déplacements</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réduire la place de la voiture au profit des modes doux ou collectifs</li> </ul>

## CARTE SYNTHÈSE PADD

*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
- Recréer 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

## B. Le règlement graphique et littéral

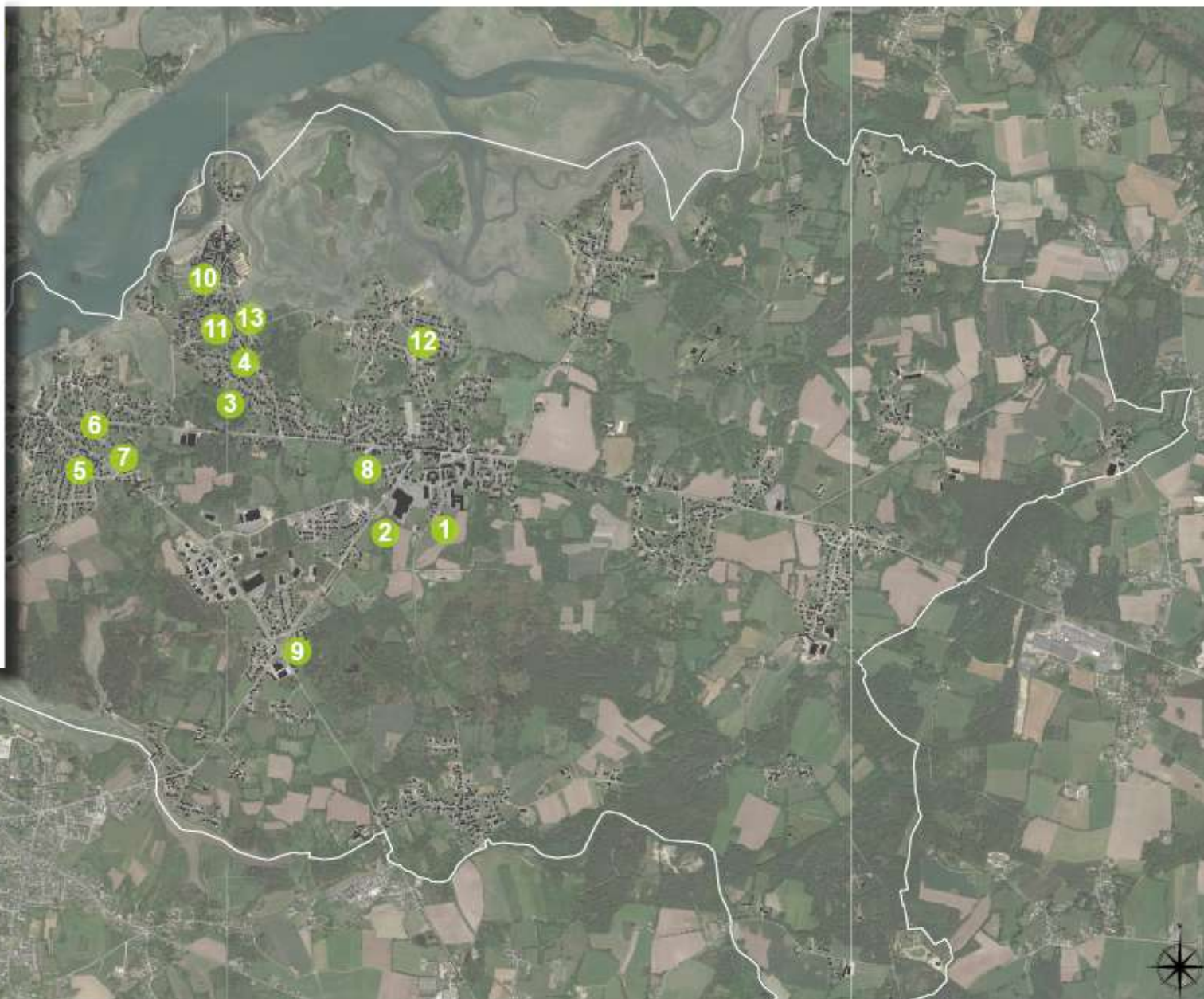
<b>Définition règlement et portée juridique</b>	Le règlement fixe, en cohérence avec le PADD, les règles générales et les servitudes d'utilisation du sol permettant d'atteindre les objectifs de celui-ci. Il est composé d'un règlement littéral et d'un règlement graphique. <b>Le règlement est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux ou construction.</b>		
<b>Division du territoire en zone</b>	Le territoire est divisé en 4 sous-secteurs : - Zone naturelle (N) ; - Zone agricole (A) ; - Zone urbaine (U) ; - Zone à urbaniser (AU).	<b>Dispositions graphiques complémentaires au zonage</b>	- Droit de préemption urbain - Déclaration préalable des clôtures

## C. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

<b>Définition OAP et portée juridique</b>	Dans le respect du PADD, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), propres à certains quartiers ou secteurs, permettent à la collectivité de prévoir des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements, en fixant les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement. Les projets d'aménagement et d'urbanisation devront être compatibles avec le contenu de ces OAP. <b>Les OAP sont opposables aux tiers.</b>		
<b>OAP thématique</b>	Une OAP trame verte et bleue qui expose des actions nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.	<b>OAP sectorielle</b>	Le projet comprend <b>13</b> OAP sectorielles (4 secteurs en extension et 9 secteurs en densification). Au total 5,2 ha sont à destination d'habitat pour une production minimale de 175 logements (57 à court terme, 26 à moyen terme et 92 à long terme). La densité moyenne à atteindre sera de 29 logements/ ha, en extension et 22 logements/ ha en densification.

## Carte de localisation des secteurs d'OAP

- 1 Route de Kerdonnerch
- 2 Rue des sports
- 3 Kerlourdes
- 4 Kerentrech
- 5 Parc Nail
- 6 Pont Lorois I
- 7 Pont Lorois II
- 8 Bourg
- 9 Les quatre chemins
- 10 Rue des filets
- 11 Manegroven
- 12 13 Rue de Kerhuen -  
Bang er Ouerch
- 13 Manegroven  
secteur est



## 1 ROUTE DE KERDONNERCH : Orientation graphique

PLU. de Belz  
DAP sectorielles

**LÉGENDE :**

**Environnement naturel et paysage**

- Boisements en limite de site à préserver  
Le bois à conserver ou l'haie est permise de gérer un interface avec la maison de retraités.
- Végétation à mettre en place et/ou à conforter  
Créer des haies permettant d'enrichir la trame verte et le maillage bocager existant. Rechercher à prolonger les continuités écologiques. Créer et/ou conforter la végétation sur les limites parcellaires permettant de structurer et valoriser le quartier.
- Épaisseur paysagère à préserver qui peut participer à la gestion des eaux pluviales.
- Murets pierre existants végétalisés à préserver  
Dépense possible sur une longueur restreinte dans le cas d'aménagement d'écoc.
- Zones humides à préserver

**Déplacements espaces publics**

- Voie de desserte  
Emplacement à titre indicatif.
- Liaison douce à créer  
Connecter le nouveau quartier avec le centre-bourg et s'appuyer sur les haies à conforter.
- Liaison piétonne existante ou futur
- Entrée du bourg à aménager et à sécuriser
- Porosité à créer dans l'opération

**Habitat formes urbaines**

- Habitat dense  
Logement intermédiaire, logement groupé ou petit collectif.

	Surface	Densité	Nombre de logements maximum	Mixité sociale
Secteur Nord - Habitat	1,5 ha	45 log/ha	60	40

## 2 RUE DES SPORTS : ORIENTATION GRAPHIQUE

PLU. de Belz  
DAP sectorielles

**LÉGENDE :**

**Environnement naturel et paysage**

- Espace naturel à préserver
- Végétation à mettre en place et/ou à conforter  
Créer des haies permettant d'enrichir la trame verte et le maillage bocager existant. Rechercher à prolonger les continuités écologiques. Créer et/ou conforter la végétation sur les limites parcellaires permettant de structurer et valoriser le quartier.
- Épaisseur paysagère à préserver ou à créer  
Gestion des eaux pluviales et/ou espace de convivialité.  
> En limite Est prévoir une haie bocagère et une distance de 5m minimum entre la nouvelle haie et les habitations. Cet espace à vocation à préserver et mettre à distance (l'espace naturel à l'Est et l'opération).

**Déplacements espaces publics**

- Porosité à créer dans l'opération
- Voie de desserte  
Emplacement à titre indicatif.
- Liaisons douces à créer (emplacements indicatifs)  
Connecter le nouveau quartier avec le centre-bourg et s'appuyer sur les haies à conforter.
- Entrée du bourg à aménager et à sécuriser
- Implantation du bâti qualifiant et structurant l'espace public

**Habitat formes urbaines**

- Implantation des aires de stockage à l'arrière des bâtiments.

L'aménagement de l'OAP pourra se réaliser par secteurs identifiés sur l'OAP dans le respect des principes d'aménagement de l'OAP.

	Phase	Surface approximative	Typologie	Densité	Nombre de logements	Mixité sociale
Secteur 1 - secteur extension actuelle communalité l'entrée du boulevard des sports	Phase 2	0,65 ha	/	/	/	/
Secteur 2 - Extension potentielle Activité commerciale et Commerce Boulevard Quai d'Or	Phase 1	0,75 ha	/	/	/	/
Secteur 3 - Commerce et/ou services	Phase 3	0,47 ha	Logement collectif et/ou intermédiaire	21 log/ha	10	6

**Qualité environnementale et maîtrise des nuisances**  
Les activités commerciales et de services autorisées dans le secteur devront être compatibles avec la proximité des zones d'habitat. A ce titre, leur implantation et leur fonctionnement devront limiter les nuisances sonores, olfactives et lumineuses.  
Des dispositifs techniques et architecturaux adaptés devront être prévus (traitement acoustique, gestion des flux, dispositifs anti-odeurs, maîtrise de l'éclairage nocturne).

## 3 KERLOUDES : Orientation graphique

Orientations d'Aménagement et de Programmation de BELZ - 2024

	typologie	Surface	Densité	Nombre de logs mini	Mixité sociale
Phase 1. Secteur Est	Individuel groupé et/ou diffus	0,24 ha	17 log/ha	4	1
Phase 2. Secteur Ouest	Individuel groupé et/ou diffus	0,37 ha	27 log/ha	10	5

**LÉGENDE :**

**Environnement naturel et paysage**

- Boisements en limite de site à préserver
- Végétation à mettre en place et/ou à conforter  
Créer des haies permettant d'enrichir la trame verte et le maillage bocager existant. Rechercher à prolonger les continuités écologiques. Créer et/ou conforter la végétation sur les limites parcellaires permettant de structurer et valoriser le quartier.

**Déplacements espaces publics**

- Voie de desserte.
- Liaisons douces à créer  
Connecter le nouveau quartier avec le centre-bourg et s'appuyer sur les haies à conforter.
- Sentier existant
- Entrée du site à aménager et à sécuriser

**Habitat formes urbaines**

- Sens de faitage

## 4 KERENTRECH : Orientation graphique

Orientations d'Aménagement et de Programmation de BELZ - 2024

**LÉGENDE :**

**Environnement naturel et paysage**

- Boisements en limite de site à préserver
- Haies à caractère bocager à conserver  
Préserver et conforter la végétation au cœur du site permettant de valoriser le cadre paysager de grande qualité du quartier.
- Végétation à mettre en place et/ou à conforter  
Créer des haies permettant d'enrichir la trame verte et le maillage bocager existant. Rechercher à prolonger les continuités écologiques. Créer et/ou conforter la végétation sur les limites parcellaires permettant de structurer et valoriser le quartier.

**Déplacements espaces publics**

- Voie de desserte  
Prévoir des accès viaux avec la Rue de Kerentrech et la Rue de Kerloudes. Principe d'imposes à retrouver à l'intérieur du site. Appuyer le plus possible le réseau viarie sur les courbes topographiques du terrain.
- Liaisons douces à créer  
Développer un réseau de cheminements piétons en cœur de site permettant de connecter les différents entrées
- Entrée du site à aménager et à sécuriser.  
Être en cohérence avec l'ONF 4 rue des Kerloudes.
- Possibilité de réaliser en 2 phases  
Le secteur pourra être aménagé en une opération d'ensemble sur la totalité de l'OAP ou en deux secteurs distincts dans le respect des principes d'aménagement de l'OAP.

Typologie de logement	Surface	Densité	Nombre de logements minimum	Mixité sociale 45% - 25% en localion - 20% en accession aidée
Individuel groupé et/ou diffus	0,55 ha	20 log/ha	11	5 (L3 ; AA-2)

L'opération d'aménagement soumise à autorisation devra porter sur une assiette foncière représentant au moins 80% de la zone AU, sous réserve du dessèchement du reliquat de terrain.

## 5 PARC NAIL : Orientation graphique

Orientations d'Aménagement et de Programmation de BELZ - 2024



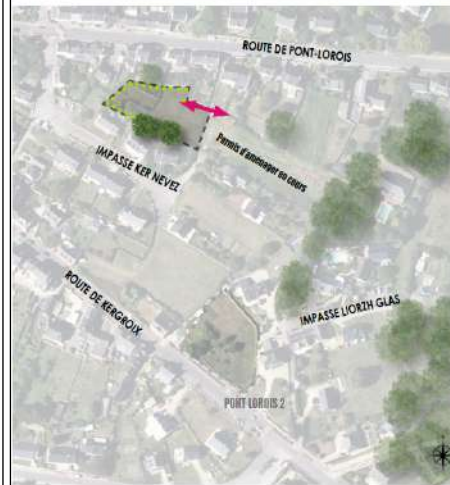
- LÉGENDE :**
- Environnement naturel et paysage**
- Boisements à préserver
  - Végétation à mettre en place et/ou à conforter
- Déplacements espaces publics**
- Vale de desserte
  - Liaisons douces à créer
  - Entrée du site à aménager et à sécuriser.

Typologie de logement	Surface (sans le boisement sud)	Densité	Nombre de logements minimum	Mixité sociale 45%
Individuel groupé et/ou d'îlots	0,54 ha	24 log/ha	13	- 25% en location - 20% en accession aidée

L'opération d'aménagement soumise à autorisation devra porter sur une assiette foncière représentant au moins 70% de la zone AU, sous réserve du désenclavement du reliquat de terrain.

## 6 PONT LOROIS I : Orientation graphique

Orientations d'Aménagement et de Programmation de BELZ - 2024

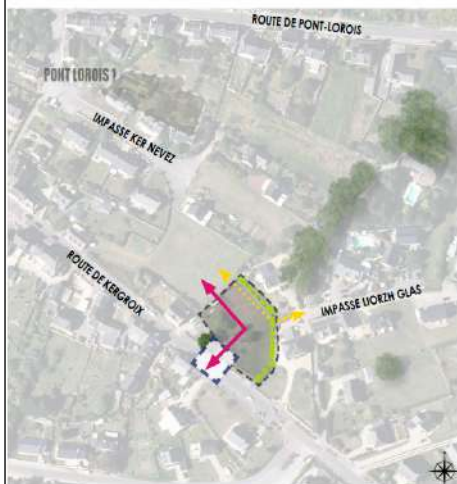


- LÉGENDE :**
- Environnement naturel et paysage**
- Boisements en limite de site à préserver
  - Hales à caractère bocager à conserver
  - Végétation à mettre en place et/ou à conforter
- Déplacements espaces publics**
- Accès viaire à créer
- Habitat formes urbaines**
- Insérer les constructions en respectant leur insertion dans le quartier en cohérence avec l'orientation des constructions existantes.

Typologie de logement	Surface	Densité	Nombre de logements minimum
Logement intermédiaire et/ou individuel groupé	0,14 ha	21 log/ha	3

## 7 PONT LOROIS II : Orientation graphique

Orientations d'Aménagement et de Programmation de BELZ - 2024



- LÉGENDE :**
- Environnement naturel et paysage**
- Boisements en limite de site à préserver
  - Végétation à mettre en place et/ou à conforter
- Déplacements espaces publics**
- Vale de desserte
  - Liaisons douces à créer
  - Entrée du site à aménager et à sécuriser.

Typologie de logement	Surface	Densité	Nombre de logements minimum	Mixité sociale 45%
Logement intermédiaire	0,19 ha	42 log/ha	8	- 25% en location - 20% en accession aidée

## 8 BOURG : ORIENTATION GRAPHIQUE

PLU. de Belz  
GAB sectorielles

☞ se référer à l'annexe du PLU "ETUDE DE PROGRAMMATION URBAINE ET ARCHITECTURALE"



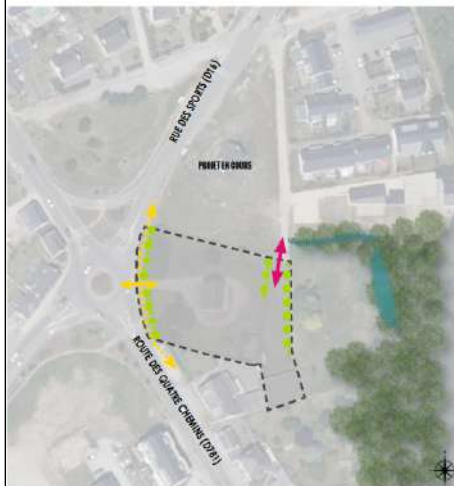
- LÉGENDE :**
- Environnement naturel et paysage**
- Zones humides à préserver et à intégrer dans les aménagements.
  - Hales à caractère bocager à conserver
  - Végétation à mettre en place et/ou à conforter
  - Distance de recul vis à vis des boisements et de la zone humide.
- Déplacements espaces publics**
- Accès viaire à créer
  - Liaisons douces à créer
  - Entrée du site à aménager et à sécuriser.
  - Murets pierre existants végétalisés à préserver.
  - Parosité à créer dans l'opération
- Habitat formes urbaines**
- La desserte interne et l'implantation des constructions devront favoriser une maillon de jardins et/ou d'orientations principales au sud.

Typologie de logement	Surface (sans les boisements)	Densité	Nombre de logements minimum	Mixité sociale 45%
Logement intermédiaire, collectif, individuel groupé, artus	1,1 ha	32 log/ha	36	- 25% en location - 20% en accession aidée 16 (L9 : AN2)

L'opération d'ensemble soumise à autorisation devra porter sur une assiette foncière représentant au moins 80% de la zone 1AUBA, sous réserve du désenclavement du reliquat de terrain.

## 9 QUATRE CHEMINS : Orientation graphique

Orientations d'Aménagement et de  
Programmation de BELZ - 2024



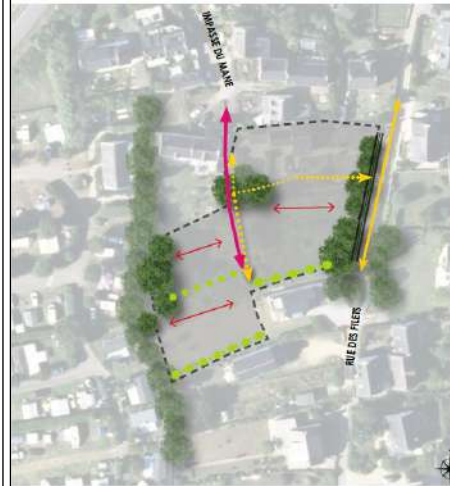
- LÉGENDE :**
- Environnement naturel et paysage**
- Zones humides à préserver
  - Boisements en limite de site à préserver  
Les boisements à l'Est et près du ruisseau, au Nord, sont préservés
  - Végétation à mettre en place et/ou à conforter  
Rechercher à prolonger les continuités écologiques. Créer et/ou conforter la végétation sur les limites parcellaires permettant de structurer et valoriser le quartier. Définir une frontière naturelle entre la zone du projet et le carrefour.
- Déplacements espaces publics**
- Accès viaire à créer  
Pas d'accès viaires donnant sur la route D78
  - Liaisons douces à créer  
Connecter le secteur au rond-point.
  - Accès piétons
- Habitat formes urbaines**
- Insérer les constructions en respectant leur insertion dans le quartier en cohérence avec l'orientation des constructions existantes

Typologie	Surface	Densité	Nombre de logements minimum
Logement collectif et/ou activité de service	0,3 ha	20 log/ha	6

L'opération d'aménagement soumise à autorisation devra porter sur une assiette foncière représentant au moins 60% de la zone AU, sous réserve du désenclavement du reliquat de terrain.

## 10 RUE DES FILETS : Orientation graphique

Orientations d'Aménagement et de  
Programmation de BELZ - 2024



- LÉGENDE :**
- Environnement naturel et paysage**
- Boisements en limite de site à préserver  
Les boisements à l'ouest et au sud-est sont à préserver
  - Végétation à mettre en place et/ou à conforter  
Rechercher à prolonger les continuités écologiques. Créer et/ou conforter la végétation sur les limites parcellaires permettant de structurer et valoriser le quartier. Renforcer la délimitation à l'ouest avec le camping.
  - Mur en pierre à préserver.  
Caractéristiques de la composition urbaine et identitaire des lieux. Éléments de patrimoine à préserver et valoriser.
- Déplacements espaces publics**
- Accès viaire à créer  
Prévoir un accès viaire avec l'impasse du Mané au nord.
  - Liaisons douces à créer  
Créer un accès dominant sur la rue des Filets en traversant la mur en pierre (1 seule perçée autorisée)
  - Liaisons douces existantes  
Aménager le chemin (rue des Filets) à l'est de la zone de l'OAP, sans toucher au patrimoine bâti et naturel (mur en pierre, végétation).
- Habitat formes urbaines**
- Insérer les constructions en respectant leur insertion dans le quartier en cohérence avec l'orientation des constructions existantes
- Sens de faillage

Typologie	Surface	Densité	Nombre de logements minimum	Mixité sociale
Individuel groupé	0,31 ha	28 log/ha	10	45% - 25% en location 20% en accession aidée

L'opération d'aménagement soumise à autorisation devra porter sur une assiette foncière représentant au moins 60% de la zone AU, sous réserve du désenclavement du reliquat de terrain.

## 11 MANEGROVEN : ORIENTATION GRAPHIQUE

PL.U. de Belz  
OAP sectorielles

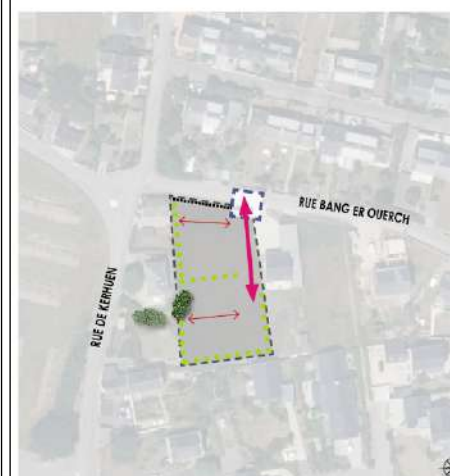


- LÉGENDE :**
- Environnement naturel et paysage**
- Boisements en limite de site à préserver  
Les boisements à l'ouest et au sud-est sont à préserver
  - Végétation à mettre en place et/ou à conforter  
Créer des haies permettant d'enrichir la trame verte. Rechercher à prolonger les continuités écologiques. Créer et/ou conforter la végétation sur les limites parcellaires permettant de structurer et valoriser le quartier.
- Déplacements espaces publics**
- Accès viaire à créer  
Ce secteur sera desservi au sud par le nouveau quartier nouvellement aménagé. Aucun accès viaire sera autorisé depuis la rue de Manegroven.
  - Liaisons douces à créer  
Créer une liaison douce avec la rue de Manegroven.
- Habitat formes urbaines**
- Insérer les constructions en respectant leur insertion dans le quartier en cohérence avec l'orientation des constructions existantes
- Sens de faillage
- Implantation en front de rue  
Implanter le long de la rue de Manegroven des maisons groupées de type maison de pêcheur (façade principale rue de Manegroven).

Typologie de logement	Surface	Densité	Nombre de logements minimum
Individuel groupé	0,34 ha	20 log/ha	7

## 12 RUE DE KERHUVEN/BANG ER OUERCH : ORIENTATION GRAPHIQUE

PL.U. de Belz  
OAP sectorielles



- LÉGENDE :**
- Environnement naturel et paysage**
- Boisements en limite de site à préserver
  - Végétation à mettre en place et/ou à conforter  
Créer des haies permettant d'enrichir la trame verte. Rechercher à prolonger les continuités écologiques. Créer et/ou conforter la végétation sur les limites parcellaires permettant de structurer et valoriser le quartier.
- Déplacements espaces publics**
- Accès viaire à créer  
Ce secteur sera desservi au Nord. Emplacement à titre indicatif
  - Entrée du site à aménager et à sécuriser
- Habitat formes urbaines**
- Insérer les constructions en respectant leur insertion dans le quartier en cohérence avec l'orientation des constructions existantes
- Sens de faillage
- Implantation en front de rue

Typologie	Surface	Densité	Nombre de logements minimum
Individuel groupé et/ou diffus	0,16ha	20 log/ha	3

L'opération d'aménagement soumise à autorisation devra porter sur une assiette foncière représentant au moins 100% de la zone UBa, sous réserve du désenclavement du reliquat de terrain.

## 13 MANEGROVEN SECTEUR EST : ORIENTATION GRAPHIQUE

P.L.U. de Belz  
GRP sectorielles

**LÉGENDE:**

**Environnement naturel et paysage**

- Boisements en limite de site à préserver
- végétation à mettre en place et/ou à conforter  
*Créer des haies permettant d'enrichir la trame verte. Rechercher à prolonger les continuités écologiques. Créer et/ou conforter la végétation sur les limites parcellaires permettant de structurer et valoriser le quartier.*

**Déplacements espaces publics (emplacements indiqués à titre indicatif)**

- Accès viable à créer  
*Ce secteur sera desservi sur la rue Manegroven.*
- Accès viable possible  
*Ce secteur sera desservi sur la rue Manegroven.*
- Entrée du site à aménager et à sécuriser
- Liasons douces à créer  
*Créer une liaison douce avec la rue de Manegroven en lien avec l'OGAP 11.*
- emplacement stationnement  
*Prévoir 4 stationnements sur les parcelles 363 et 465.*

**Habitat formes urbaines**

- Insérer les constructions en respectant leur insertion dans le quartier en cohérence avec l'orientation des constructions existantes
- Sens de talage
- Implantation en front de rue

Typologie	Surface	Densité	Nombre de logements minimum
Intermédiaire ou individuel groupé et/ou diffus	0,31	20 logt/ha	6

L'opération d'aménagement soumise à autorisation devra porter sur une assiette foncière représentant au moins 60% de la zone UC, sous réserve du désenclavement de reliquat de terrain.

## Articulation avec les documents supra-communaux

<p><b>SCoT du Pays d'Auray</b></p>	<p>Le PLU est compatible aux objectifs du SCoT, qui a servi de document de référence à l'élaboration du PADD, tant sur les thématiques environnementales que urbanistiques.</p>	<p><b>SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027</b></p>	<p>Par sa volonté de protéger et d'améliorer durablement la qualité des milieux aquatiques exprimée au travers du PADD, du règlement et des OAP, le PLU est compatible au SDAGE.</p>
<p><b>SRCE du SRADET Bretagne</b></p>	<p>Les informations du SRCE ont bien été intégrées dans le PLU, notamment dans ses aspects relatifs à la trame verte et bleue.</p>	<p><b>SAGE Golfe du Morbihan et Ria d'Étel</b></p>	<p>Le PLU de Belz assure le respect des enjeux exprimés dans le SAGE (protection des zones humides, cours d'eau, gestion des eaux pluviales...).</p>
<p><b>PCAET Auray Quiberon Terre Atlantique</b></p>	<p>Le PLU de Belz est compatible au PCAET AQTA. Cela se traduit notamment à travers les orientations du PADD, des règles relatives aux performances énergétiques, aux mobilités douces et à la protection des éléments naturels, mais aussi à travers les OAP sectorielles et l'OAP thématique trame verte et bleue.</p>		
<p><b>PLH</b></p>	<p>Le PLU est compatible avec le PLH. Cela se traduit dans l'intégration des besoins quantitatifs et qualitatifs en matière de logement définis par le PLH, notamment la programmation de logements sociaux. Les OAP sont conçues, en permettant la réalisation des objectifs du PLH, et en assurant une offre suffisante et équilibrée de logements sur le territoire.</p>		

## A. Impacts potentiels et mesures associées (E.R.C.) du PADD et du règlement

Thème	Enjeux	Niveau d'enjeux	Incidences potentielles	Mesures E.R.C.
<b>Environnement physique</b>				
<b>Climat</b>	Diminuer les émissions de GES et lutter contre les phénomènes de sécheresse	Faible	Le scénario de croissance démographique induit une augmentation des émissions de GES et de la consommation d'énergie	Scénario de croissance démographique raisonné (E), favoriser les mobilités douces (R), objectif de végétalisation des espaces et de réduction de l'imperméabilisation (E, R) et lutte contre les îlots de chaleurs urbains (R)
<b>Topographie</b>	Préserver la topographie naturelle du territoire	Faible	L'ouverture à l'urbanisation peut permettre des affouillements et exhaussements de sols	Interdiction d'affouillements et d'exhaussements sur zone U, AU, A et N sauf si liés à des travaux de construction ou aménagements autorisés (E). Exhaussements et affouillements par principe interdits en zones humides (E). Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel (E).
<b>Géologie</b>	Ne pas impacter la géologie	Faible	Nulle	/
<b>Bassins versants</b>	Concourir à l'amélioration de la qualité du réseau hydrographique	Fort	Le PLU peut impacter des éléments importants pour la qualité du réseau hydrographique (haies, ripisylves, berges des cours d'eau...)	La diversité de mesures au travers du PADD et du règlement est détaillée pour la trame bleue page suivante. (protection zones humides, cours d'eau et trame verte notamment)

(E) : mesures d'évitement / (R) : mesure de réduction / (C) : mesures de compensation

# 11-5 Incidences potentielles et mesures Eviter, Réduire, Compenser (ERC)

Thème	Enjeux	Niveau d'enjeux	Incidences potentielles	Mesures E.R.C.
<b>Milieux naturels</b>				
<b>Aires Remarquables</b>	Préserver l'aire de la Ria d'Étel et ses berges (zones natura 2000 et ZNIEFF), les 2 autres ZNIEFF, les aires d'arrêtés de protection de biotope et les espaces naturels sensibles.	Fort	Autorisation d'opération néfaste à la préservation de ces sites. <b>Pas d'incidence potentielle sur le site Natura 2000</b>	Classement de la totalité des sites en zone naturelle et de la Ria d'Étel et de ses berges en zone naturelle de protection stricte et en espace boisé classé / loi paysage qui empêche leur détérioration (E).
<b>Trame verte et bleue Biodiversité</b>	Préserver et développer les réservoirs de biodiversité (boisements, landes...) et les corridors écologiques (réseau bocager, habitats naturels).	Fort	Destruction de boisements, de haies, d'arbres et d'autres habitats naturels	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Définition de la trame verte et bleue dans le PADD en s'appuyant sur le SRCE ;</li> <li>• Protection de 100% des haies inventoriées en Loi paysage (E); mesures de compensation imposées par le règlement (C) ;</li> <li>• Protection de boisements en espaces boisés classés et loi paysage (316,9 ha de classés) (E) ;</li> <li>• Protection d'espaces d'intérêt écologique par un zonage naturel (55% de la surface territoriale) (E) ;</li> <li>• Lutte contre les espèces invasives dans le règlement et préconisation d'espèces locales (E) ;</li> <li>• Coefficient de végétation imposé en zone urbaine et végétalisation imposée des places de stationnement (R).</li> <li>• Les clôtures doivent favoriser les continuités naturelles (R) ;</li> <li>• Préservation des coupures à l'urbanisation et interdiction de construction en discontinuité des villages et hameaux existants (E)</li> <li>• Zones humides inventoriées et protégées par le règlement (interdiction de tout impact susceptible de compromettre leur qualité) (E) ;</li> <li>• Cours d'eau inventoriés et protégés. Travaux interdits dans un périmètre de 30 mètres auprès des cours d'eau + bande tampon végétalisée imposée de 5 mètres minimum (préservation ripisylves) (E).</li> </ul>

(E) : mesures d'évitement / (R) : mesure de réduction / (C) : mesures de compensation

Thème	Enjeux	Niveau d'enjeux	Incidences potentielles	Mesures E.R.C.
<b>Les ressources et leur gestion</b>				
<b>Eau potable</b>	Bonne qualité de l'eau mais les réserves pourraient être mises en péril par le développement démographique et le réchauffement climatique	Faible	Les ressources semblent suffisantes pour accompagner le scénario démographique mais elles peuvent être mises en péril lors de gros phénomènes de sécheresse comme en 2022	<ul style="list-style-type: none"> <li>Protection des éléments constitutifs de la trame verte et bleue qui contribuent à stocker l'eau dans les sols et améliorer sa qualité (E)</li> <li>Schéma directeur en cours de rédaction à l'échelle départementale pour dégager les enjeux.</li> </ul>
<b>Eau usée</b>	S'assurer de la capacité des STEP à supporter l'arrivée de nouveaux habitants	Faible	Capacités suffisantes	<ul style="list-style-type: none"> <li>Restructuration et renforcement de la station en cours (E)</li> <li>Toutes les règles pour la préservation de la trame bleue contribueront indirectement à la meilleure gestion des eaux usées (E, R)</li> </ul>
<b>Eau pluviale</b>	Réseau existant suffisant, veiller à éviter une augmentation du ruissellement important par imperméabilisation du sol	Faible	L'urbanisation de nouveaux secteurs augmente l'imperméabilisation des sols et le ruissellement des eaux	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le règlement impose une recherche d'infiltration des eaux à la parcelle pour les nouvelles opérations quand cela est possible ou des mesures de rétention/stockage à la parcelle (E, R)</li> <li>Coefficient de végétalisation imposé en zone urbaine pour réduire l'imperméabilisation (E, R)</li> <li>Toutes les règles pour la préservation de la trame bleue contribueront indirectement à une meilleure gestion des eaux pluviales (E, R)</li> </ul>

(E) : mesures d'évitement / (R) : mesure de réduction / (C) : mesures de compensation

Thème	Enjeux	Niveau d'enjeux	Incidences potentielles	Mesures E.R.C.
<b>Les ressources et leur gestion</b>				
<b>Déchets</b>	Réduire la quantité de déchets et améliorer la part des déchets recyclés/valorisés	Faible	L'arrivée de nouveaux habitants va amener une augmentation de la quantité de déchets à traiter	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les secteurs à urbaniser sont localisés par le règlement graphique à l'intérieur du tissu urbain existant (R)</li> <li>Les dépôts sauvages de déchets sont interdits et les dispositifs de tri sélectif obligatoires (E)</li> </ul>
<b>L'air et l'énergie</b>	Diminuer la consommation d'énergie polluante et les émissions polluantes	Moyen	L'arrivée de nouveaux habitants et la construction de nouveaux logements va augmenter les émissions polluantes liées au logement résidentiel et aux déplacements	<ul style="list-style-type: none"> <li>L'utilisation des énergies renouvelables et la recherche d'une meilleure performance énergétique des constructions sont encouragées au règlement (R)</li> <li>Favoriser les économies d'énergie dans les constructions et l'espace public (R)</li> <li>Les mobilités douces et les circuits-courts sont aussi des orientations de la commune traduites au règlement (E, R)</li> <li>Stationnement vélo et voiture électrique obligatoires sous condition pour de nouvelles constructions.</li> </ul>
<b>Risques et nuisances</b>				
<b>Risques naturels et technologiques</b>	Garantir la sécurité des habitants et préserver leur santé	Moyen	Nouvelles constructions sur des secteurs à risque	Les nouveaux secteurs ouverts à l'urbanisation se situent hors des secteurs à risque (E)

(E) : mesures d'évitement / (R) : mesure de réduction / (C) : mesures de compensation

## B. Impacts potentiels et mesures associées (E.R.C.) des OAP

OAP	Enjeux	Niveau d'enjeux	Incidences potentielles	Mesures E.R.C.
<b>OAP sectorielles</b>				
<b>Éléments généraux applicables à tous les secteurs</b>	Éviter et réduire les impacts environnementaux liés à l'urbanisation nouvelle	Fort	Dégradation forte des paramètres environnementaux	<ul style="list-style-type: none"> <li>Réflexion dans le choix des secteurs à urbaniser et certains secteurs ont été diminués pour éviter les impacts sur les espèces (OAP 8) (E)</li> <li>Secteurs sélectionnés ne présentant pas d'enjeux environnementaux importants (absence de zones humides notamment) (E)</li> <li>Objectifs généraux énoncés pour un projet viable en matière d'environnement (E, R) ;</li> <li>Plans des OAP conçus afin de conjuguer densité de logements et préservation des éléments naturels existants (arbres, haies) (E)</li> <li>Compensation des suppressions d'arbres et haies prévues par des haies à replanter (C)</li> <li>Raccordement au système d'assainissement collectif et de récolte des déchets (E)</li> <li>Réflexion réalisée en faveur d'une bonne intégration paysagère des aménagements (E)</li> <li>Voies de déplacement doux prévues (E, R)</li> </ul>
<b>OAP thématique</b>				
<b>OAP Trame verte et bleue (TVB)</b>	Renforcer la protection de la TVB et sensibiliser les usagers	/	Incidence positive	/

(E) : mesures d'évitement / (R) : mesure de réduction / (C) : mesures de compensation

Des indicateurs de suivi de l'impact du PLU sont fixés afin de contrôler les impacts de l'application du plan dans le temps. Cela permet de réagir rapidement en cas de constat d'impacts négatifs et d'apporter les modifications nécessaires au plan. Chaque indicateur est accompagné de son état à l'heure actuelle afin de pouvoir évaluer son évolution par la suite (exemple : 2 062,34 ha de surface en zonage naturel, si ce zonage se réduit au détriment de la zone urbaine, on aura un impact négatif sur l'environnement).

Thématique	Indicateurs de suivi
<b>Milieus naturels</b>	Surface et part de la zone naturelle (N) - Surface et part des espaces boisés classés et des éléments du paysage à préserver - Longueur de haie protégée au titre de la loi paysage - Part des surfaces végétales dans les nouveaux quartiers - Longueur de haies plantées - Surface de zones humides inventoriées et classées dans le règlement graphique - surface de zone humide impactée par des projets
<b>Ressource en eau</b>	État écologique des eaux sur la commune (SDAGE) - Taux de conformité des bilans 24h de la STEP - Taux de conformité des systèmes d'assainissement individuels - Consommation d'eau par habitant - Taux moyen des espaces de pleine terre dans les projets
<b>Agriculture</b>	Surface agricole utilisée (SAU) et surface en zonage agricole
<b>Santé humaine</b>	Émissions polluantes
<b>Risques</b>	Recensement des incidents liés aux inondations par débordement et remontée de nappe ou autres
<b>Énergie</b>	Nombre total de km de pistes cyclables - Nombre de demandes pour l'installation de dispositif de production d'énergie renouvelable
<b>Déchets</b>	Déchets générés par habitant - Taux de valorisation des déchets ménagers et assimilés