

## LA PHASE REGLEMENTAIRE - LE ZONAGE

Suite au débat du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), le Plan Local d'Urbanisme est entré dans la phase réglementaire. Les orientations d'aménagement inscrites dans le PADD sont ainsi traduites dans le règlement écrit, le plan de zonage et les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

L'ensemble du territoire est réparti dans quatre types de zones :

- Les zones urbaines,
- Les zones à urbaniser,
- Les zones agricoles,
- Les zones naturelles et forestières.

### LES ZONES URBAINES (U)

LES ZONES URBAINES correspondent à des « 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 ».

- Article R151-18 du Code de l'Urbanisme

On distingue différents type de zone U :

1. **La zone UA** : elle correspond au noyau historique de La Palais à l'intérieur de l'enceinte urbaine et autour de la citadelle. Elle est caractérisée par un bâti dense et la présence d'équipements et de services nécessaires à la vocation majoritairement résidentielle de la zone.
2. **La zone UB** correspond au tissu pavillonnaire de la commune.
3. **La zone UC** délimite les entités urbaines significatives constructible de Le Palais.
4. **La zone UE** correspond aux équipements d'intérêt collectif de Le Palais. Elle comprend le secteur UEa destiné à l'activité de l'hôpital.
5. **La zone UP** correspond au site portuaire et les activités qui y sont liées (pêche, cabotage, plaisance, transport de passager...).
6. **La zone UL** correspond à la zone de loisir de Le Palais.
7. **La zone UI** est destinée exclusivement aux activités et installations artisanales et professionnelles, notamment celles incompatibles avec l'habitat.
8. **La zone UV** correspond au pôle d'échange routier de Le Palais.



### LES ZONES AGRICOLES (A)

LES ZONES AGRICOLES correspondent à des « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ».

- Article R151-22 du Code de l'Urbanisme -

La zone A comprend les secteurs :

- > **Azh** délimitant les zones humides en application des dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne ;
- > **Ap** délimitant les parties du territoire affectées par les périmètres de protection rapprochée des réserves d'eau de Bordilla et de Borfloch.

#### LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CRÉATION DE LA ZONE A

La zone A poursuit plusieurs objectifs :

- maintenir et pérenniser le secteur d'activité agricole
- prendre en compte les spécificités du territoire communal notamment avec la définition du secteur lié aux zones humides et le périmètre de protection des réserves d'eau.



### LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES correspondent à des « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
  - 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
  - 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
  - 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
  - 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues ».
- Article R151-24 du Code de l'Urbanisme -

Elle comprend les secteurs :

1. **Ns** délimitant les espaces naturels sensibles et les 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
2. **Nzh** délimitant les zones humides en application des dispositions du SDAGE du bassin Loire-Bretagne
3. **Ni** destiné à recevoir des campings isolés
4. **Nlc** délimitant les espaces affectés aux colonies villages de vacances
5. **Nx** qui correspond à des secteurs d'activités isolés à l'intérieur desquels une extension limitée des bâtiments existants sera autorisée
6. **Nxa** qui correspond à un secteur où sont seules autorisées la réhabilitation et la restauration du bâti existant
7. **Nv** destiné au site de Stang Huète dédié au service public de collecte, transfert et traitement des déchets ;
8. **Ne** destiné aux stations d'épuration et dispositifs de traitement associés ;
9. **Np** correspond au port à sec



### LES ZONES A URBANISER (AU)

LES ZONES À URBANISER correspondent à des « secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation ».

« Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone ».

- Article R151-20 du Code de l'Urbanisme -

Les zones à urbaniser correspondent à des secteurs non construits, mais destinés à l'être, à court terme dans le cas de réseaux suffisants (1AU) ou à plus long terme dans le cas contraire (2AU).

#### LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CRÉATION DE LA ZONE AU

La zone 1AU poursuit plusieurs objectifs :

- accueillir des nouveaux logements sous la forme d'un habitat diversifié,
- cadrer l'urbanisation future afin de garantir une bonne insertion au tissu bâti environnant et à l'environnement immédiat.

La création du secteur 2AU poursuit plusieurs objectifs :

- identifier un secteur d'accueil de l'habitat à plus long terme,
- organiser la planification de l'habitat et l'accueil de la population,
- permettre la desserte par les réseaux sur le secteur 2AU.

#### LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CRÉATION DE LA ZONE N

La zone N poursuit plusieurs objectifs :

- préserver les caractéristiques paysagères, environnementales remarquables de Le Palais,
- prendre en compte les spécificités du territoire communal notamment avec la définition de secteurs spécifiques afin de permettre une évolution mesurée de l'existant.

## LE REGLEMENT ECRIT ET LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le règlement écrit détermine le droit d'occuper et d'utiliser les sols, ainsi que les conditions dans lesquelles il s'exerce dans les différentes zones du PLU, délimitées au plan de zonage. Il a pour objet de garantir le respect du programme d'aménagement retenu par la commune. Il se décompose en 9 articles.

Un des éléments identitaires de Belle-Ile en Mer est l'uniformité du bâti. La qualité paysagère de l'île est largement préservée par cette homogénéité architecturale et bâtie. Le règlement du PLU vise essentiellement à garantir la qualité architecturale du bâti.

Les maisons belliloises ont suivies des transformations au cours de leur histoire notamment en terme de dimensions. Cependant certains principes sont restés à travers les époques et notamment le traitement assez modeste des constructions. En effet, la « maison-type » est orienté est-ouest, des pignons aveugles ou avec des ouvertures très réduites, une façade-sud avec deux fenêtres plus importantes encadrant la porte. La toiture à deux pans conserve les « mats-pignons », qui correspondent aux souches de cheminées sur les murs-pignons.

Dans les centre-villages, les bâtiments sont généralement groupés à quatre ou cinq, sous forme de longère.

### ARMATURE DU NOUVEAU RÈGLEMENT

#### AFFECTATION DES ZONES ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- > Destinations, sous destinations, usages et affectations des sols interdites
- > Destinations, sous destinations, usages et affectations des sols soumises à autorisations
- > Mixité fonctionnelle et sociale

#### CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

- > Volumétrie et implantation des constructions
- > Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale
- > Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
- > Stationnement

#### ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

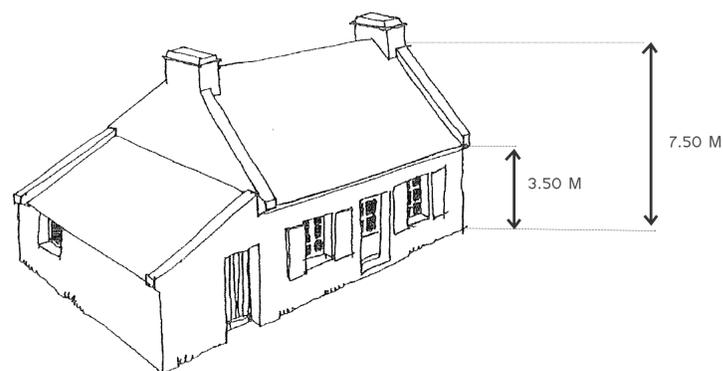
- > Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures
- > Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électronique

### EXEMPLES D'ORIENTATIONS

Les nouvelles constructions doivent conserver et s'inspirer des caractéristiques, en terme de volumétrie et de typologies, des bâtiments environnants à l'opération.

### VOLUMÉTRIE ET DÉTAILS ARCHITECTURAUX RECHERCHÉS

Les nouvelles constructions doivent conserver et s'inspirer des caractéristiques, en terme de volumétrie et de typologies, des bâtiments environnants à l'opération.



### AMBIANCE DES GROUPEMENTS BÂTIS



Source : CAUE 56

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont une des pièces constitutives du PLU.

Les OAP ont vocation à permettre à la collectivité, même si elle ne maîtrise pas le foncier ou ne souhaite pas réaliser l'opération elle-même, d'orienter l'aménagement futur ou l'urbanisation progressive du territoire en définissant les grandes composantes des aménagements et éléments à préserver ou à mettre en valeur à travers le projet.

Elles font figurer les principes d'aménagement relatifs à la forme urbaine, aux déplacements, à l'environnement notamment et font donc référence à plusieurs thématiques: l'habitat, la forme urbaine et l'organisation du bâti, l'organisation de la desserte, des déplacements et l'insertion paysagère et environnementale.

Il s'agit d'encadrer les futurs projets.

### POURQUOI DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ?

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation concernent des secteurs stratégiques du territoire; elles définissent un ensemble de règles permettant notamment :

- de maîtriser l'urbanisation,
- de développer une offre en logement diversifiée pour répondre à tous les besoins,
- de travailler la qualité urbaine, architecturale et paysagère des bourgs,
- de limiter la consommation d'espaces.

### QU'ENCADRENT LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ?

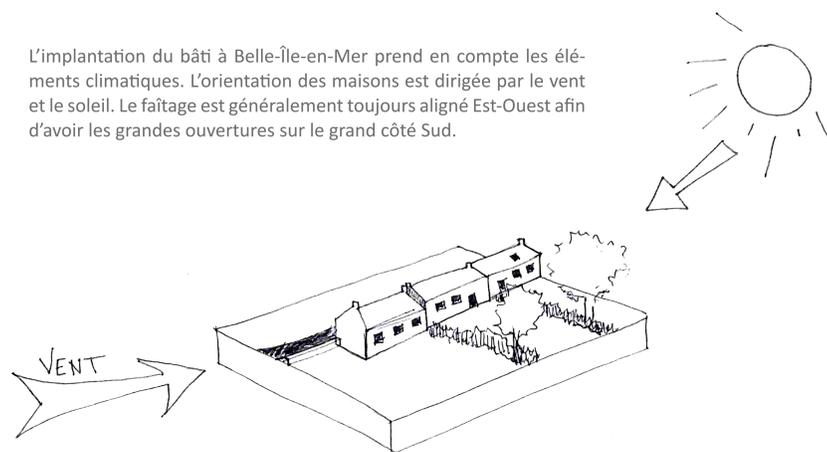
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation définissent des principes généraux sur les thèmes suivants :

- composition urbaine préférentielle, type de logements à accueillir,
- densité minimale des constructions,
- principes de voirie, d'accès et de stationnement,
- principes relatifs à l'espace public et au traitement qualitatif des lisères urbaines,
- gestion de l'eau et des déchets
- performances énergétiques

...

### PRINCIPE D'IMPLANTATION DU BÂTI VIS-À-VIS DES CONTRAINTES CLIMATIQUES

L'implantation du bâti à Belle-Ile-en-Mer prend en compte les éléments climatiques. L'orientation des maisons est dirigée par le vent et le soleil. Le faitage est généralement toujours aligné Est-Ouest afin d'avoir les grandes ouvertures sur le grand côté Sud.



### COUPE DE PRINCIPE DES LIAISONS DOUCES AU COEUR DU TISSU BÂTI

