



PLAN LOCAL D'URBANISME

Depuis le 27 mars 2017, le Plan d'Occupation des Sols est devenu caduque, la commune est de ce fait couverte par le Règlement National d'Urbanisme.

Le Plan Local d'Urbanisme, prescrit le 21 novembre 2011, est en phase finale d'élaboration et son arrêt est prévu le 23 avril 2018 par le conseil municipal.

Le projet de PLU consiste à traduire de façon réglementaire les grandes orientations actées au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Elles sont organisées en cinq grands axes thématiques : **1 - Promouvoir un développement urbain raisonnable pour préserver la qualité du cadre de vie ; 2 - Conforter les atouts économiques ; 3 - Préserver et valoriser les espaces naturels, atouts indéniables du territoire ; 4 - Promouvoir des modes de déplacement pour tous ; 5 - Gérer durablement le territoire.**

La commune prévoit de poursuivre un rythme de croissance démographique de l'ordre de 1,2%/an à l'horizon 2029 soit l'accueil d'environ 490 logements supplémentaires (enveloppe maximale définie par le SCOT).

Le SCOT du Pays d'Auray, document de planification supra-communal, donne la priorité à l'utilisation des espaces bâties existants (par la mise en œuvre d'opérations et de dispositions favorisant le renouvellement, la requalification, le comblement et l'intensification des tissus urbains existants) pour au moins 60% des objectifs de logements.

Les urbanisations nouvelles dédiées aux espaces résidentiels et mixtes sont réalisées dans le but d'optimiser l'espace utilisé sur des objectifs de densité de 20 logements/hectare pour les quatre communes.

En ce qui concerne le règlement, quelques évolutions sont retenues, néanmoins les nouvelles constructions devront conserver et s'inspirer de l'architecture traditionnelle belliloise en termes de volumétrie et de typologie.

Suite à l'arrêt du PLU, une phase de consultation des Personnes Publiques Associées s'ouvre durant 3 mois. Une réunion publique d'information sera organisée avant l'enquête publique prévue durant la période estivale. L'approbation du PLU viendra clôturer toutes les périodes de consultation.

Des panneaux d'information, phase réglementaire, consultables depuis février 2018, sont à votre disposition à l'accueil de la Mairie aux heures d'ouverture des bureaux. La cartographie sera consultable à la Mairie dès l'arrêt du PLU.

PLAN LOCAL D'URBANISME LE PALAIS

LA PHASE RÉGLEMENTAIRE - LE ZONAGE

Suite au début 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.

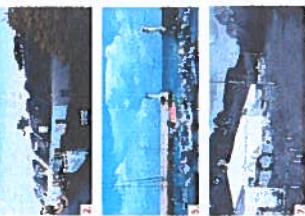
L'ensemble du territoire est réparti dans quatre types de zones :

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

LES ZONES URBAINES



LES ZONES AGRICOLES



LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES



LES ZONES A URBANISER

LES ZONES A URBANISER correspondent à des « secteurs d'urbanisation et les secteurs où les équipes publiques garantissent leur cours de réalisation sur une capacité suffisante pour desservir les constructions implantées ». Article R.151-2 du Code de l'Urbanisme

On distingue différentes types de zones :

1. La zone **Ua** : elle correspond à la partie de l'urbanisation qui dépend de l'administration de Gestion des Eaux (SAGE) du bassin Loire Bretagne.
2. La zone **Ua** correspond à la partie du territoire affectée par les normes de protection applicable des réserves d'eau de Bordelais et de Bortelloch.
3. La zone **Ua** correspond au **Code de l'Urbanisme**.

La zone A poursuit plusieurs objectifs :

- Maintenir et pérenniser le secteur agricole
- Garder en compte les spécificités du territoire et son intégration avec les autres terrains et zones d'urbanisation.
- Assurer le périmètre de protection des réserves d'eau
- Faciliter la régulation

La zone **Ua** correspond au type I

3. La zone **Ua** délimite les secteurs urbains significatifs et structurants de Le Palais.

4. La zone **Ua** correspond aux feux permanents d'habitat collectif de Le Palais.

5. La zone **Ua** correspond à la zone de bâti de Le Palais.

7. La zone **Ua** est destinée exclusivement aux activités et installations artisanales et professionnelles, notamment celles liées au commerce avec l'habitat.

8. La zone **Ua** correspond au plan d'échange touristique de Le Palais.

Les ZONES NATURELLES ET FORESTIERES correspondent à des « secteurs de la commune, éloignés, jusqu'à 10 km, de l'urbanisation »

1° Soit de qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur environnement au point de vue esthétique, historique ou écologique.

2° Soit de l'assainissement d'une exploitation forestière.

3° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les espaces ruraux.

5. Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les espaces naturels.

soit zone **Ua** 2/4 du **Code de l'Urbanisme** =

elle comprend les secteurs :

- délimitant les espaces naturels sensibles et les parcs et jardins remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du territoire et les zones et parcs naturels et de protection des milieux naturels et sauvages ou marqués par des pratiques présentant un intérêt écologique
- 2. **Nb** délimitant les zones humides en application des dispositions du SAGE du bassin Loire Bretagne
- 3. **Nb** destiné à recevoir des campings itinérants
- 4. **Nb** délimitant les espaces affectés aux collectivités et villages de vacances
- 5. **Nb** ou correspondant à des secteurs d'urbanisation limités par des bâtiments existants ou autorisés
- 6. **Nb** ou correspondant à un secteur ou un sous-secteur autorisé à la réhabilitation et la restauration des bâtiments
- 7. **Nb** destiné à la mise à disposition d'un espace public de collecte, d'entretien et de traitement des déchets
- 8. **Nb** destiné aux chantiers d'opérations et dispositifs de traitements associés
- 9. **Nb** correspond au port à sec

La zone **Nb** pourra plusieurs objectifs :

- accueillir des nouveaux éléments sous la forme d'un habitat diversifié, calme et durable, répondant à un concept de qualité et de sécurité dans le cadre d'un aménagement et d'implantation respectueux de l'environnement immédiat
- délimiter un secteur dédié à l'habitat à plus long terme.
- permettre l'insertion par le rebroussement de terrains spécifiques afin de permettre une évolution progressive de l'urbanisation

PLAN LOCAL D'URBANISME LE PALAIS

LE RÈGLEMENT ÉCRIT ET LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le règlement écrit détermine le droit d'accès et d'utiliser les sols, ainsi que les conditions dans lesquelles il s'exerce dans les différentes zones du PLU, détermine les règles de zonage. Il a pour objet de garantir le respect du programme d'aménagement et de programmation, pour le territoire.

Il se décompose en 9 articles

LES ZONES URBAINES

Un des éléments identitaires de « ville de en Mer » est l'implantation du bâti. La qualité propre de l'île est largement perçue par cette homogénéité architecturale et bâtie. Le règlement prévoit donc une stricte réglementation de qualité architecturale du bâti.

Les actions bâties doivent être harmonisées et cohérentes entre elles, tout en étant adaptées au contexte de l'île et de l'espèce. Les bâtiments environnant le port doivent être de dimensions générales et harmonieuses avec celles des bâtiments environnant le port.

EXEMPLES D'ORIENTATIONS

Les nouvelles constructions doivent concourir et favoriser une qualité architecturale et bâtie, en tenant compte de l'hypothèse des bâtiments modernisés et l'opération

des nouvelles constructions doivent concourir et favoriser une qualité architecturale et bâtie, en tenant compte de l'hypothèse des bâtiments modernisés et l'opération

VOLUME ET DÉPARTEMENTS ARCHITECTURAUX BÂTIMENTS

Contrairement aux îles voisines, il convient de limiter les hauteurs et l'implantation des bâtiments pour préserver les espaces publics, mais également pour préserver les espaces privés.

AMBANCES DES GROUPEMENTS BÂTIMENTS

Les nouvelles constructions doivent être cohérentes avec les autres bâtiments du port et de l'île.

LINEAIRE D'IMPLANTATION DU BÂTI VILLE-ÎLE DES CONTRAINTES CLIMATIQUES

Le port et l'île sont soumis à des contraintes climatiques particulières, liées à l'effet de serre et à l'effet de refroidissement.

PRINCIPE D'IMPLANTATION DU BÂTI

Le port et l'île sont soumis à des contraintes climatiques particulières, liées à l'effet de serre et à l'effet de refroidissement.

CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PASSAGÈRES

Le port et l'île sont soumis à des contraintes climatiques particulières, liées à l'effet de serre et à l'effet de refroidissement.

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Le port et l'île sont soumis à des contraintes climatiques particulières, liées à l'effet de serre et à l'effet de refroidissement.

PRATICITÉ, DÉCORATIVE, D'ENTRETIEN

Le port et l'île sont soumis à des contraintes climatiques particulières, liées à l'effet de serre et à l'effet de refroidissement.

ÉCONOMIQUE

Le port et l'île sont soumis à des contraintes climatiques particulières, liées à l'effet de serre et à l'effet de refroidissement.

PROGRÈS

Le port et l'île sont soumis à des contraintes climatiques particulières, liées à l'effet de serre et à l'effet de refroidissement.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP) sont une des parties constitutives du PLU

COUPE DE PRINCIPE DES LISSONS DROUILLES AU COEUR DU TISSU BÂTI

Le port et l'île sont soumis à des contraintes climatiques particulières, liées à l'effet de serre et à l'effet de refroidissement.

COUPE DE PRINCIPE DES LISSONS DROUILLES AU COEUR DU TISSU BÂTI

Le port et l'île sont soumis à des contraintes climatiques particulières, liées à l'effet de serre et à l'effet de refroidissement.

COUPE DE PRINCIPE DES LISSONS DROUILLES AU COEUR DU TISSU BÂTI

Le port et l'île sont soumis à des contraintes climatiques particulières, liées à l'effet de serre et à l'effet de refroidissement.

COUPE DE PRINCIPE DES LISSONS DROUILLES AU COEUR DU TISSU BÂTI

Le port et l'île sont soumis à des contraintes climatiques particulières, liées à l'effet de serre et à l'effet de refroidissement.

COUPE DE PRINCIPE DES LISSONS DROUILLES AU COEUR DU TISSU BÂTI

Le port et l'île sont soumis à des contraintes climatiques particulières, liées à l'effet de serre et à l'effet de refroidissement.

COUPE DE PRINCIPE DES LISSONS DROUILLES AU COEUR DU TISSU BÂTI

Le port et l'île sont soumis à des contraintes climatiques particulières, liées à l'effet de serre et à l'effet de refroidissement.

COUPE DE PRINCIPE DES LISSONS DROUILLES AU COEUR DU TISSU BÂTI

Le port et l'île sont soumis à des contraintes climatiques particulières, liées à l'effet de serre et à l'effet de refroidissement.

COUPE DE PRINCIPE DES LISSONS DROUILLES AU COEUR DU TISSU BÂTI

Le port et l'île sont soumis à des contraintes climatiques particulières, liées à l'effet de serre et à l'effet de refroidissement.

COUPE DE PRINCIPE DES LISSONS DROUILLES AU COEUR DU TISSU BÂTI

Le port et l'île sont soumis à des contraintes climatiques particulières, liées à l'effet de serre et à l'effet de refroidissement.

COUPE DE PRINCIPE DES LISSONS DROUILLES AU COEUR DU TISSU BÂTI

Le port et l'île sont soumis à des contraintes climatiques particulières, liées à l'effet de serre et à l'effet de refroidissement.

COUPE DE PRINCIPE DES LISSONS DROUILLES AU COEUR DU TISSU BÂTI

Le port et l'île sont soumis à des contraintes climatiques particulières, liées à l'effet de serre et à l'effet de refroidissement.

COUPE DE PRINCIPE DES LISSONS DROUILLES AU COEUR DU TISSU BÂTI

Le port et l'île sont soumis à des contraintes climatiques particulières, liées à l'effet de serre et à l'effet de refroidissement.

COUPE DE PRINCIPE DES LISSONS DROUILLES AU COEUR DU TISSU BÂTI

Le port et l'île sont soumis à des contraintes climatiques particulières, liées à l'effet de serre et à l'effet de refroidissement.

COUPE DE PRINCIPE DES LISSONS DROUILLES AU COEUR DU TISSU BÂTI

Le port et l'île sont soumis à des contraintes climatiques particulières, liées à l'effet de serre et à l'effet de refroidissement.

COUPE DE PRINCIPE DES LISSONS DROUILLES AU COEUR DU TISSU BÂTI

Le port et l'île sont soumis à des contraintes climatiques particulières, liées à l'effet de serre et à l'effet de refroidissement.

COUPE DE PRINCIPE DES LISSONS DROUILLES AU COEUR DU TISSU BÂTI

Le port et l'île sont soumis à des contraintes climatiques particulières, liées à l'effet de serre et à l'effet de refroidissement.

COUPE DE PRINCIPE DES LISSONS DROUILLES AU COEUR DU TISSU BÂTI

Le port et l'île sont soumis à des contraintes climatiques particulières, liées à l'effet de serre et à l'effet de refroidissement.

COUPE DE PRINCIPE DES LISSONS DROUILLES AU COEUR DU TISSU BÂTI

Le port et l'île sont soumis à des contraintes climatiques particulières, liées à l'effet de serre et à l'effet de refroidissement.

COUPE DE PRINCIPE DES LISSONS DROUILLES AU COEUR DU TISSU BÂTI

Le port et l'île sont soumis à des contraintes climatiques particulières, liées à l'effet de serre et à l'effet de refroidissement.

COUPE DE PRINCIPE DES LISSONS DROUILLES AU COEUR DU TISSU BÂTI

Le port et l'île sont soumis à des contraintes climatiques particulières, liées à l'effet de serre et à l'effet de refroidissement.

COUPE DE PRINCIPE DES LISSONS DROUILLES AU COEUR DU TISSU BÂTI

Le port et l'île sont soumis à des contraintes climatiques particulières, liées à l'effet de serre et à l'effet de refroidissement.

COUPE DE PRINCIPE DES LISSONS DROUILLES AU COEUR DU TISSU BÂTI

Le port et l'île sont soumis à des contraintes climatiques particulières, liées à l'effet de serre et à l'effet de refroidissement.

COUPE DE PRINCIPE DES LISSONS DROUILLES AU COEUR DU TISSU BÂTI

Le port et l'île sont soumis à des contraintes climatiques particulières, liées à l'effet de serre et à l'effet de refroidissement.

COUPE DE PRINCIPE DES LISSONS DROUILLES AU COEUR DU TISSU BÂTI

Le port et l'île sont soumis à des contraintes climatiques particulières, liées à l'effet de serre et à l'effet de refroidissement.

COUPE DE PRINCIPE DES LISSONS DROUILLES AU COEUR DU TISSU BÂTI

Le port et l'île sont soumis à des contraintes climatiques particulières, liées à l'effet de serre et à l'effet de refroidissement.

COUPE DE PRINCIPE DES LISSONS DROUILLES AU COEUR DU TISSU BÂTI

Le port et l'île sont soumis à des contraintes climatiques particulières, liées à l'effet de serre et à l'effet de refroidissement.

COUPE DE PRINCIPE DES LISSONS DROUILLES AU COEUR DU TISSU BÂTI

Le port et l'île sont soumis à des contraintes climatiques particulières, liées à l'effet de serre et à l'effet de refroidissement.

COUPE DE PRINCIPE DES LISSONS DROUILLES AU COEUR DU TISSU BÂTI

Le port et l'île sont soumis à des contraintes climatiques particulières, liées à l'effet de serre et à l'effet de refroidissement.

COUPE DE PRINCIPE DES LISSONS DROUILLES AU COEUR DU TISSU BÂTI

Le port et l'île sont soumis à des contraintes climatiques particulières, liées à l'effet de serre et à l'effet de refroidissement.

COUPE DE PRINCIPE DES LISSONS DROUILLES AU COEUR DU TISSU BÂTI

Le port et l'île sont soumis à des contraintes climatiques particulières, liées à l'effet de serre et à l'effet de refroidissement.

COUPE DE PRINCIPE DES LISSONS DROUILLES AU COEUR DU TISSU BÂTI

Le port et l'île sont soumis à des contraintes climatiques particulières, liées à l'effet de serre et à l'effet de refroidissement.

COUPE DE PRINCIPE DES LISSONS DROUILLES AU COEUR DU TISSU BÂTI

Le port et l'île sont soumis à des contraintes climatiques particulières, liées à l'effet de serre et à l'effet de refroidissement.

COUPE DE PRINCIPE DES LISSONS DROUILLES AU COEUR DU TISSU BÂTI

Le port et l'île sont soumis à des contraintes climatiques particulières, liées à l'effet de serre et à l'effet de refroidissement.

COUPE DE PRINCIPE DES LISSONS DROUILLES AU COEUR DU TISSU BÂTI

Le port et l'île sont soumis à des contraintes climatiques particulières, liées à l'effet de serre et à l'effet de refroidissement.

COUPE DE PRINCIPE DES LISSONS DROUILLES AU COEUR DU TISSU BÂTI

Le port et l'île sont soumis à des contraintes climatiques particulières, liées à l'effet de serre et à l'effet de refroidissement.

COUPE DE PRINCIPE DES LISSONS DROUILLES AU COEUR DU TISSU BÂTI

Le port et l'île sont soumis à des contraintes climatiques particulières, liées à l'effet de serre et à l'effet de refroidissement.

COUPE DE PRINCIPE DES LISSONS DROUILLES AU COEUR DU TISSU BÂTI

Le port et l'île sont soumis à des contraintes climatiques particulières, liées à l'effet de serre et à l'effet de refroidissement.

COUPE DE PRINCIPE DES LISSONS DROUILLES AU COEUR DU TISSU BÂTI

Le port et l'île sont soumis à des contraintes climatiques particulières, liées à l'effet de serre et à l'effet de refroidissement.

COUPE DE PRINCIPE DES LISSONS DROUILLES AU COEUR DU TISSU BÂTI

Le port et l'île sont soumis à des contraintes climatiques particulières, liées à l'effet de serre et à l'effet de refroidissement.

COUPE DE PRINCIPE DES LISSONS DROUILLES AU COEUR DU TISSU BÂTI

Le port et l'île sont soumis à des contraintes climatiques particulières, liées à l'effet de serre et à l'effet de refroidissement.

COUPE DE PRINCIPE DES LISSONS DROUILLES AU COEUR DU TISSU BÂTI

Le port et l'île sont soumis à des contraintes climatiques particulières, liées à l'effet de serre et à l'effet de refroidissement.

COUPE DE PRINCIPE DES LISSONS DROUILLES AU COEUR DU TISSU BÂTI

Le port et l'île sont soumis à des contraintes climatiques particulières, liées à l'effet de serre et à l'effet de refroidissement.

COUPE DE PRINCIPE DES LISSONS DROUILLES AU COEUR DU TISSU BÂTI

Le port et l'île sont soumis à des contraintes climatiques particulières, liées à l'effet de serre et à l'effet de refroidissement.

COUPE DE PRINCIPE DES LISSONS DROUILLES AU COEUR DU TISSU BÂTI

Le port et l'île sont soumis à des contraintes climatiques particulières, liées à l'effet de serre et à l'effet de refroidissement.

COUPE DE PRINCIPE DES LISSONS DROUILLES AU COEUR DU TISSU BÂTI

Le port et l'île sont soumis à des contraintes climatiques particulières, liées à l'effet de serre et à l'effet de refroidissement.

COUPE DE PRINCIPE DES LISSONS DROUILLES AU COEUR DU TISSU BÂTI

Le port et l'île sont soumis à des contraintes climatiques particulières, liées à l'effet de serre et à l'effet de refroidissement.

COUPE DE PRINCIPE DES LISSONS DROUILLES AU COEUR DU TISSU BÂTI

Le port et l'île sont soumis à des contraintes climatiques particulières, liées à l'effet de serre et à l'effet de refroidissement.

COUPE DE PRINCIPE DES LISSONS DROUILLES AU COEUR DU TISSU BÂTI

Le port et l'île sont soumis à des contraintes climatiques particulières, liées à l'effet de serre et à l'effet de refroidissement.

COUPE DE PRINCIPE DES LISSONS DROUILLES AU COEUR DU TISSU BÂTI

Le port et l'île sont soumis à des contraintes climatiques particulières, liées à l'effet de serre et à l'effet de refroidissement.

COUPE DE PRINCIPE DES LISSONS DROUILLES AU COEUR DU TISSU BÂTI

Le port et l'île sont soumis à des contraintes climatiques particulières, liées à l'effet de serre et à l'effet de refroidissement.

COUPE DE PRINCIPE DES LISSONS DROUILLES AU COEUR DU TISSU BÂTI

Le port et l'île sont soumis à des contraintes climatiques particulières, liées à l'effet de serre et à l'effet de refroidissement.

COUPE DE PRINCIPE DES LISSONS DROUILLES AU COEUR DU TISSU BÂTI

Le port et l'île sont soumis à des contraintes climatiques particulières, liées à l'effet de serre et à l'effet de refroidissement.

COUPE DE PRINCIPE DES LISSONS DROUILLES AU COEUR DU TISSU BÂTI

Le port et l'île sont soumis à des contraintes climatiques particulières, liées à l'effet de serre et à l'effet de refroidissement.