

LE RÈGLEMENT ÉCRIT ET LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT 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-Île-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 bellilaises ont suivi 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 simple des constructions. En effet, la « maison-type » est orientée Est-Ouest, et se caractérise par 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

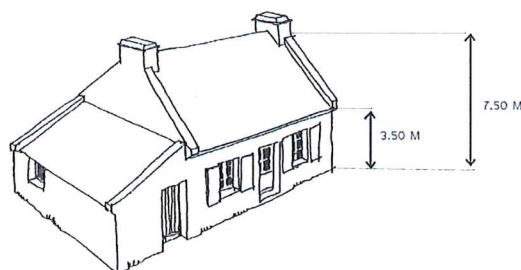
ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

- > 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 électroniques

EXEMPLES D'ORIENTATIONS

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



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT 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 à la qualité urbaine, architecturale et paysagère des bourgs,
- de limiter la consommation d'espaces.

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

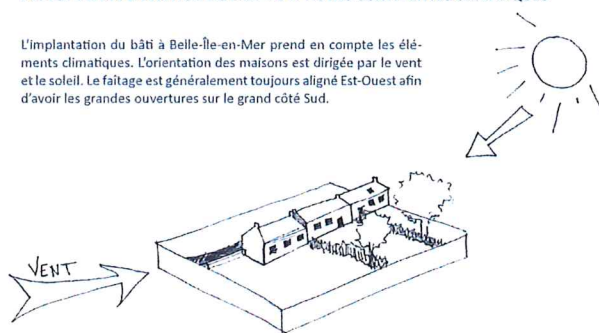
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation définissent des principes généraux sur les thèmes suivants :

- 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 lisières 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-Île-en-Mer prend en compte les éléments climatiques. L'orientation des maisons est dirigée par le vent et le soleil. Le faîtage 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

