

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 dites « zones U », correspondent aux « 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 types de zone U :

1. **La zone UA** : elle correspond au noyau historique de Sauzon situé sur le port. Elle est caractérisée par un bâti dense et la présence d'équipements et de services nécessaires à la vocation majoritairement résidentielle de la zone.



Zone UA

2. **La zone UB** correspond aux extensions du bourg sous la forme d'un tissu pavillonnaire dense.

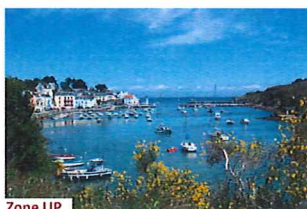


Zone UB

3. **La zone UC** correspond aux villages de Sauzon.

4. **La zone UD** correspond aux Secteurs Déjà Urbanisés identifiés et définis par la modification simplifiée du SCoT pour l'intégration des dispositions de la loi Elan. Il s'agit de secteurs où sont admises des constructions et installations sans extension du périmètre bâti existant ni modification significative des caractéristiques bâties.

5. **La zone UP** correspond au site portuaire et les activités qui y sont liées (pêche, cabotage, plaisance, transport de passager...). Elle est destinée à la partie aval de la ria occupée par les flots maritimes et concédée à la commune, depuis la RD30 jusqu'à Port Bellec.



Zone UP

6. **La zone UI** est destinée exclusivement aux activités et installations artisanales et professionnelles, notamment celles incompatibles avec l'habitat.

7. **La zone UL** est destinée exclusivement aux activités et équipements d'intérêts collectifs, sportifs et de loisirs.

LES ZONES A URBANISER (AU)

LES ZONES À URBANISER correspondent aux « 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). La zone 1AU correspond aux secteurs d'accueil des nouveaux logements dont les opérations devront s'effectuer sous la forme d'une opération d'ensemble.

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.

LES ZONES AGRICOLES (A)

LES ZONES AGRICOLES correspondent aux « 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 un sous-secteur :

- **Le secteur Azh** délimitant les zones humides en application des dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne.

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 aux « 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. **Le secteur 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. **Le secteur Np** délimitant la partie du Domaine Public, vasière naturelle d'intérêt écologique, floristique et faunistique ;
3. **Le secteur Nz** délimitant les zones humides en application des dispositions du SDAGE du bassin Loire-Bretagne ;
4. **Le secteur Nam** affecté à la protection, à l'étude et à la mise en valeur des sites archéologiques ;
5. **Le secteur Ni** destiné à recevoir des campings ;
6. **Le secteur NLa** autorise l'extension et la surélévation des bâtiments existants à vocation de loisirs du camping municipal.
7. **Le secteur Nr** affecté à l'aménagement et à la réhabilitation de bâtis existants pour une vocation liée à une activité agricole et commerciale ;
8. **Le secteur Ng** délimitant l'espace du golf.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CRÉATION DE LA ZONE N

La zone N poursuit plusieurs objectifs :

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