

Projet d'Aménagement et de Développement Durables



Des communes de BANGOR, LOCMARIA, LE PALAIS et SAUZON
MORBIHAN

Plan Local d'Urbanisme

Version de Juin 2013



SOMMAIRE

Sommaire.....	2
PREAMBULE	4
I – Le contexte législatif et réglementaire du projet d’aménagement et de développement durables	5
1.1. Le contexte législatif et réglementaire du projet d’aménagement et de développement durables.....	5
1.2. L’évaluation environnementale	6
1.3. La loi littoral : un outil de préservation et de protection qui engendre des contraintes territoriales.....	7
II – Le contexte communal des plan locaux d’urbanisme de Bangor, Le Palais, Locmaria et Sauzon	8
2.1. La participation des habitants au cœur de l’élaboration des PLU	8
2.2. Rappel des objectifs communaux.....	9
2.3. Bilan de la consommation des terres agricoles et perspectives d’évolution	11
2.4. Le SCOT du Pays d’Auray	12
III – Description des orientations générales.....	14
LE PROJET D’AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES DE BANGOR, LE PALAIS, LOCMARIA ET SAUZON..	15
AXE 1 : Promouvoir un développement urbain raisonné pour préserver la qualité du cadre de vie de Belle-Ile-en-Mer	16
Privilégier le renouvellement urbain au sein des centres bourgs	16
Répondre à un objectif de croissance mesurée privilégiant l’implantation de résidences principales.....	17
Faciliter l’accès au logement pour tous.....	18
Améliorer la qualité des espaces publics, facteur de lien social	19
Prévoir un niveau d’équipement suffisant par rapport aux objectifs d’accueil de population	20
AXE 2. Conforter les atouts économiques de Belle-Ile-en-Mer	21

Promouvoir un tourisme à l'année.....	21
Soutenir le commerce et l'artisanat local	23
Développer et pérenniser les activités agricoles locales et celles liées à la pêche	24
Assurer un niveau d'équipement numérique permettant de contribuer à la connectivité du territoire et à la diminution des besoins en déplacement.....	25
AXE 3. Préserver et valoriser les espaces naturels	26
de Belle-Île-en-Mer, atouts indéniables.....	26
Préserver les espaces naturels remarquables de l'île qui en font la richesse.....	27
Conforter et mettre en valeur la trame verte et bleue	28
Valoriser le patrimoine et le paysage urbain.....	29
AXE 4. Promouvoir des modes de déplacements pour tous	30
Favoriser et sécuriser les déplacements doux	30
Désengorger le centre de le Palais	31
Développer un réseau de transport collectif efficace et adapté à Belle-Ile, en lien avec une réflexion sur la desserte urbaine de Le Palais	32
Améliorer l'accessibilité vers et depuis le continent.....	32
Prendre en compte les risques naturels	33
Prévenir les risques technologiques.....	34
Promouvoir les énergies renouvelables, les économies d'énergie et l'habitat durable.....	34
Améliorer la qualité de l'eau à travers la maîtrise des consommations	35
Améliorer la performance de l'assainissement.....	36
Permettre une gestion durable des déchets	37

PREAMBULE

I – LE CONTEXTE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

1.1. Le contexte législatif et réglementaire du projet d'aménagement et de développement durables

Le projet d'aménagement et de développement durables, pièce maîtresse du dossier de plan local d'urbanisme définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

Son contenu est principalement défini par l'article R.123-3 du code de l'urbanisme.

Article R.123-3 :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune. »

Depuis la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 dite loi Urbanisme et Habitat, le projet d'aménagement et de développement durables n'est plus directement opposable aux autorisations d'urbanisme.

Par ailleurs, comme l'ensemble des documents qui compose le plan local d'urbanisme, le projet d'aménagement et de développement durables doit être compatible avec le nouvel article L.121-1 du code de l'urbanisme, qui détermine les principes fondamentaux suivants :

L'équilibre entre le développement urbain et le développement rural,

La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale,

Le respect de l'environnement qui implique notamment une utilisation économe et équilibrée de l'espace.

De plus, le projet d'aménagement et de développement durables repose sur un concept fédérateur : le développement durable.

Le développement durable a pour objectif de répondre aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs.

Ce concept introduit un enjeu temporel. Les choix d'aménagement pris dans le cadre de l'élaboration du plan local d'urbanisme ne doivent pas entraver l'essor communal ou accentuer les déséquilibres urbains existants. Ils doivent au contraire permettre à long terme un développement harmonieux, répondant bien aux attentes de la population.

Dans cette perspective, les objectifs de développement engagés à l'échelle de la commune doivent permettre un développement équilibré de l'ensemble du territoire, en garantissant à la fois, à long terme, le progrès social, l'efficacité économique et la protection de l'environnement.

La réflexion d'aménagement doit donc prendre en compte trois préoccupations majeures pour assurer le développement durable :

Les enjeux économiques,

Les enjeux sociaux,

Les enjeux environnementaux.

Le PLU doit également être compatible avec le SCOT du Pays d'Auray.

1.2. L'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale répond à la directive européenne dite «plans et programmes» et à sa transposition dans le droit français par ordonnance 2004-489 du 3 juin 2004 et décret 2005-608 du 27 mai 2005. L'évaluation environnementale s'inscrit en parallèle constant de la démarche de PLU.

Les quatre communes de Belle-Ile en Mer sont concernées par la présence d'un site NATURA 2000 :

- ❖ Site d'Importance Communautaire (SIC) directive habitat FR5300032 - Belle Ile en mer

Au vue des dispositions introduites par les articles L.121-10 et R.121-14 du code de l'urbanisme, en application de la directive européenne relative «à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement» (EIPPE) du 27 juin 2001 et sa transposition en droit français (ordonnance de 2004), il y a lieu d'examiner si le PLU autorise des travaux, ouvrages ou aménagements susceptibles d'affecter de façon notable le site Natura 2000 (article L.414-4 du code de l'environnement).

Le PLU fait ainsi l'objet d'une évaluation environnementale.

Elle s'insère pleinement dans la phase de PADD, dans le cadre de l'exposition et la justification des motifs pour lesquels le projet communal est élaboré et permet de veiller au respect de différents objectifs :

- ❖ protection environnementale

- ❖ préservation et valorisation du patrimoine paysager
- ❖ optimisation de la gestion des ressources
- ❖ prise en compte des risques et nuisances

1.3. La loi littoral : un outil de préservation et de protection qui engendre des contraintes territoriales

Les dispositions de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 dite « loi littoral », relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, doivent être prises en compte dans le plan local d'urbanisme.

L'application de la loi littoral concerne l'ensemble des territoires communaux de Bangor, Le Palais, Locmaria et Sauzon.

L'article L146-4 précise entre autre que :

- **« I - L'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement. »**

Les principales dispositions de la loi, reprises par le code de l'urbanisme dans ses articles L 146-1 et suivants, ont pour objet de déterminer les conditions d'utilisation des espaces terrestres et maritimes, de renforcer la protection des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques et écologiques, de préserver les sites et les paysages, d'assurer le maintien et le développement des activités économiques liées à la proximité de l'eau.

En matière de protection de l'espace maritime, entre autre, les éléments suivants doivent figurer au PLU :

- ❑ les espaces proches du rivage
- ❑ la bande d'inconstructibilité des 100 mètres
- ❑ les coupures à l'urbanisation (article L 146-2)
- ❑ Préservation des espaces terrestres et marins et des espaces boisés (article L 146-6)

II – LE CONTEXTE COMMUNAL DES PLAN LOCAUX D'URBANISME DE BANGOR, LE PALAIS, LOCMARIA ET SAUZON

2.1. La participation des habitants au cœur de l'élaboration des PLU

Aux orientations d'aménagement et de développement durables de la ville, s'ajoute celle de la promotion d'une démarche citoyenne participative. C'est un axe fort de la politique municipale, particulièrement dans la mise en place « **d'ateliers ouverts à la population** ».

A travers la mise en place de 3 ateliers d'urbanisme par commune et 2 réunions thématiques organisées à l'échelle des quatre communes, les équipes municipales ont engagé un processus de démocratie de proximité afin d'aboutir à un projet partagé. Les habitants ont avancé dans la compréhension des mécanismes, des outils et des enjeux de l'urbanisme et ont pu apporter leur perception de la ville et leur connaissance sur son fonctionnement.

Suite à un appel à candidature parmi les habitants de chacune des communes de Bangor, Locmaria, Le Palais et Sauzon, 3 ateliers d'urbanisme sur les thèmes suivants ont été sources de réflexions et d'idées pour la municipalité :

- un atelier sur l'économie et les déplacements
- un atelier sur l'environnement
- un atelier sur le développement urbain

Deux réunions réalisées à l'échelle de l'île ont été organisées sur les thèmes de la Loi Littoral et de l'agriculture à Belle-Ile en Mer.

Ainsi, les orientations du P.A.D.D. ont été enrichies et complétées par ceux qui vivent le territoire au quotidien : les habitants des communes de Belle-Ile en Mer. Le présent document s'appuie sur les réflexions faites lors de ces ateliers.

2.2. Rappel des objectifs communaux

Les communes de Belle-Ile en Mer sont couvertes par un Plan d'Occupation des Sols :

- Bangor : le POS a été approuvé le 24 juillet 1997, modifié les 7 juillet 1999, 31 mai 2000 et 15 décembre 2004.
- Le Palais :
- Locmaria :
- Sauzon : le P.O.S a été approuvé le 24 juin 1999, modifié le 05 septembre 2003 et révisé le 17 décembre 2009.

Les objectifs communaux de la révision du POS en PLU de Bangor sont les suivants :

- ❑ Traduire les objectifs du projet de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays d'Auray ;
- ❑ Doter la commune d'un projet d'aménagement cohérent avec la capacité d'accueil de l'île ;
- ❑ Traduire les orientations de la loi Grenelle 2 qui renforce la dimension environnementale du PLU ;
- ❑ Répondre aux besoins de logements neufs présents et à venir ;
- ❑ Assurer la pérennité de l'activité agricole et anticiper son devenir ;
- ❑ Anticiper la nécessaire diversification des activités industrielles, artisanales et commerciales ;
- ❑ Requalifier les espaces urbains et conforter l'attractivité du bourg ;
- ❑ Favoriser l'amélioration des performances énergétiques et écologiques du parc immobilier existant ;
- ❑ Conforter, voire développer les itinéraires «doux».

Les objectifs communaux de la révision du POS en PLU de Locmaria sont les suivants :

- ❑ Traduire les orientations de la loi Grenelle 2, qui renforce la dimension environnementale du PLU, les objectifs du projet de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays d'Auray et les objectifs de l'Agenda 21 ;
- ❑ Doter la commune d'un projet d'aménagement cohérent avec la capacité d'accueil de l'île ;
- ❑ Assurer la pérennité de l'activité agricole et anticiper son devenir ;
- ❑ Permettre la diversification des activités artisanales et commerciales et leur implantation sur la commune ;
- ❑ Favoriser la création d'entrepôts de capacité adaptée, de manière à réduire et limiter les déplacements interurbains ;
- ❑ Favoriser l'amélioration des performances énergétiques et écologiques du parc immobilier existant ;
- ❑ Permettre le développement des activités économiques et de services publics qui exigent la proximité immédiate de l'eau ;
- ❑ Améliorer la gestion des encombrants ;
- ❑ Mettre en valeur les essences d'arbres présentant un intérêt paysager et patrimonial et créer des cônes de vue sur le littoral ;
- ❑ Engager des réflexions sur le devenir des campings municipaux et sur le maintien de la zone de loisirs (située en arrière des Grands Sables).

Les objectifs communaux de la révision du POS en PLU de Le Palais sont les suivants :

- ❑ Traduire les objectifs du projet de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays d'Auray ;
- ❑ Traduire les orientations de la loi Grenelle 2, qui renforce la dimension environnementale du PLU ;
- ❑ Favoriser l'amélioration des performances énergétiques et écologiques du parc immobilier existant ;
- ❑ Poursuivre une politique de logement équilibrée ;
- ❑ Préserver et développer la diversité commerciale et protéger les commerces de détail et de proximité ;
- ❑ Assurer la pérennité de l'activité agricole et anticiper son devenir ;
- ❑ Permettre et accompagner la mutation du parking en herbe ;
- ❑ Conforter la vocation des zones d'urbanisation future et prévoir des réserves foncières nécessaires au développement économique et urbain de la commune ;
- ❑ Evaluer la pertinence des espaces boisés classés existants et les besoins de protection ;
- ❑ Elaborer un plan de circulation ;
- ❑ Tenir compte des risques majeurs.

Les objectifs communaux de la révision du POS en PLU de Sauzon sont les suivants :

- ❑ Traduire les orientations de la loi Grenelle 2, qui renforce la dimension environnementale du PLU, les évolutions législatives et les objectifs du projet de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays d'Auray ;
- ❑ Doter la commune d'un projet d'aménagement cohérent avec la capacité d'accueil de l'île (liée à la capacité des réseaux et des infrastructures notamment) ;
- ❑ Répondre aux besoins de logements neufs présents et à venir ;
- ❑ Favoriser le maintien de la diversité et de la mixité sociale, ainsi que l'équilibre entre l'habitat résidentiel principal et secondaire ;
- ❑ Favoriser l'amélioration des performances énergétiques et écologiques du parc immobilier existant ;
- ❑ Assurer la pérennité de l'activité agricole et anticiper son devenir ;
- ❑ Permettre et soutenir un développement portuaire maîtrisé autour de 3 axes : plaisance, pêche, transport passager ;
- ❑ Définir, accompagner et permettre la réalisation de projets (aménagement des entrées de ville du haut du bourg et de Kerzo, création ou rénovation d'une salle polyvalente...) ;
- ❑ Conforter le camping municipal ;
- ❑ Anticiper la nécessaire diversification des activités industrielles, artisanales et commerciales.

2.3. Bilan de la consommation des terres agricoles et perspectives d'évolution

La loi Grenelle II manifeste le souci d'accroître la prise en compte du développement durable et l'intégration de la planification urbaine dans une conception globale de l'aménagement et d'urbanisme.

Ainsi, le rapport de présentation devra désormais analyser la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et justifier les objectifs compris dans le PADD au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le SCOT et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Chaque commune a consommé entre 22 et 27 hectares entre 1999 et 2009 soit près de 96 hectares.

Ces chiffres sont une première estimation de la consommation de l'espace agricole qui devra être affinée au sein de chaque commune.

	1999 (en hectare)	2009 (en hectare)	Consommation 1999-2009 (en hectare)
Bangor	194	221	27
Le Palais	304	329	25
Locmaria	175	197	22
Sauzon	193	215	22
TOTAL	866	962	96

Source : observatoire de la consommation de l'espace agricole – Conseil Général

1.4. Le SCOT du Pays d'Auray

Le SCOT du Pays d'Auray est en cours de réalisation. Son arrêt est prévu le 5 juillet 2013. Parmi les éléments marquants :

- Le SCOT du Pays d'Auray identifie des espaces de vie commune dont Belle-Ile-en-Mer qui offrent l'ensemble des fonctions urbaines de proximité d'un bassin de vie et d'emploi.
- La commune de Le Palais a été identifiée comme un pôle de commerces, de services et d'équipements, les 3 autres communes devant offrir des services de proximité. Cette logique de pôle devra se traduire par un renforcement de l'offre en équipements et en logement, avec un foncier à mobiliser en conséquence.
- Le SCOT donne la priorité à l'utilisation des espaces bâtis 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 50% des objectifs de logements pour les communes de Locmaria, Bangor et Sauzon et au moins 60% pour la commune de Le Palais.
- Les urbanisations nouvelles dédiées aux espaces résidentiels et mixtes sont réalisées dans l'objectif d'optimiser l'espace utilisé sur des objectifs de densité de 20 logements/hectare en moyenne pour les extensions sur l'ensemble des communes.
- Le SCOT identifie les communes de Sauzon et Le Palais comme des pôles d'industrie.

Projection du SCOT de 2014 à 2017 pour les communes de Belle-Ile en Mer

	Phase 2014-2017 (4ans)		Phase 2018-2023 (6ans)		TOTAL PERIODE 2014-2023	Phase 2023-2029 (6ans)		TOTAL PERIODE 2014-2029
	Logements	/an	Logements	/an	Logements	Logements	/an	Logements
Le Palais	205	51	270	45	475	220	37	695
Bangor, Locmaria et Sauzon	195	49	270	45	465	260	43	725
Total	400	100	540	90	940	480	80	1420

Le PLU est un document de planification et de prospective territoriale qui fixe les choix de la commune sur une période de 10 ans. Ainsi, seules les deux premières périodes du SCOT (2014 à 2023) seront reprises au sein des PLU communaux.

Traduction foncière des objectifs du SCOT du Pays d'Auray

	Logements à créer selon le SCOT sur la période 2014-2023	Production de logements au sein du tissu existant	Densité des logements réalisés en extension (logt/ha)	Logements à créer en extension selon le SCOT sur la période 2014-2023	Programmation foncière (ha)
Le Palais	475	60%	20	190	9,5
Bangor, Locmaria et Sauzon	465	50%	20	232	11,625
Moyenne	-	55%	20	-	21,125

Le SCOT définit les objectifs de maîtrise de consommation foncière des extensions urbaines. La part de logements réalisés dans le tissu correspond aux possibilités de renouvellement urbain, d'évolution et de densification spontanée des parcelles déjà bâties, et d'utilisation des espaces vacants non bâtis situés à l'intérieur des enveloppes urbaines.

Ainsi, l'enveloppe de logements à créer en extension pour la commune de Le Palais s'élève à 190 soit une consommation foncière de l'ordre de 9,5 ha. Les communes de Bangor, Locmaria et Sauzon possèdent une enveloppe de logements à créer en extension de l'ordre de 232 ce qui correspond à un besoin foncier de l'ordre de 11ha.

On constate ainsi que l'hypothèse de développement retenue à travers le SCOT du Pays d'Auray est nettement plus économe que l'urbanisation constatée ces 10 dernières années sur l'île (près de 96ha) et que l'enveloppe foncière entre les 4 communes évolue vers un renforcement de la commune de Le Palais.

III – DESCRIPTION DES ORIENTATIONS GENERALES

Les axes de réflexion et les objectifs communaux ont été définis à partir de constats et de tendances observés et devant conduire à un projet équilibré afin de préserver le cadre de vie des communes de Bangor, Le Palais, Locmaria et Sauzon.

Rappel : non hiérarchisées, complémentaires et indissociables, ces orientations ont pour objectif de réduire les inégalités urbaines avec pour fil conducteur mixité, qualité urbaine et préservation du cadre de vie.

Elles découlent des éléments du diagnostic, des enjeux et besoins identifiés par l'équipe municipale enrichis par les ateliers avec la population et se déclinent selon 5 axes stratégiques.

AXES STRATEGIQUES

AXE 1 : PROMOUVOIR UN DEVELOPPEMENT URBAIN RAISONNE POUR PRESERVER LA QUALITE DU CADRE DE VIE DE BELLE-ILE-EN-MER

AXE 2 : CONFORTER LES ATOUTS ECONOMIQUES DE BELLE-ILE-EN-MER

AXE 3 : PRESERVER ET VALORISER LES ESPACES NATURELS DE BELLE-ILE-EN-MER, ATOUTS INDENIABLES

AXE 4 : PROMOUVOIR DES MODES DE DEPLACEMENTS POUR TOUS

AXE 5. GERER DURABLEMENT LE TERRITOIRE

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES DE BANGOR, LE PALAIS, LOCMARIA ET SAUZON

AXE 1 : PROMOUVOIR UN DEVELOPPEMENT URBAIN RAISONNE POUR PRESERVER LA QUALITE DU CADRE DE VIE DE BELLE-ILE-EN-MER

Face à la pression foncière soutenue et à la consommation d'espace relatée dans le diagnostic au cours de ces dernières décennies, le Plan Local d'Urbanisme doit garantir le maintien d'un cadre de vie de qualité et préserver l'identité de « village » des communes de Belle-Ile-en-Mer.

Pour y parvenir, il propose un équilibre entre préservation et valorisation de l'environnement (littoral, espaces boisés, ZNIEFF, NATURA 2000, zones agricoles,...), et un développement urbain raisonné qui privilégie le renouvellement urbain et l'extension mesurée des zones urbaines.

Le développement des communes de Bangor, Locmaria, Le Palais et Sauzon s'inscrit dans une démarche de développement durable et notamment par une urbanisation des espaces vacants situés en centre-bourg à proximité des commerces et services existants. La volonté communale s'oriente vers une préservation de la structure urbaine des hameaux en opérant à une densification des espaces interstitiels vacants.

Privilégier le renouvellement urbain au sein des centres-bourgs

☐ **Orientations pour les quatre communes :**

- Utiliser prioritairement les espaces résiduels non bâtis du centre-bourg et à proximité des services et équipements

☐ **Orientations particulières pour la commune de Le Palais :**

- Rénovations prioritaires des potentialités du centre-ville (anciennes affaires maritimes...)
- Engager la réflexion sur le devenir des anciens ateliers EDF à Bordustard et du site comprenant le centre de secours et le bâtiment de la DDE
- Désenclaver le plateau de Bordilla en créant des liens entre habitat, zone d'activités et équipements publics
- Restructurer le quartier Glacis-Haute Boulogne

Répondre à un objectif de croissance mesurée privilégiant l'implantation de résidences principales

- ❑ **Maîtriser la croissance démographique selon les orientations du SCOT du Pays d'Auray**
- ❑ **Favoriser les opérations d'aménagement d'ensemble encadrées par des orientations d'aménagement et de programmation**
- ❑ **Augmenter le nombre de résidences principales**
 - Proposer des terrains à des prix accessibles aux primo-accédant à travers des outils de maîtrise foncière
 - Favoriser la création de logements sociaux au sein des futures zones à urbaniser
- ❑ **Limiter l'urbanisation des hameaux**
 - Combler les espaces interstitiels vacants des hameaux tout en respectant les limites de l'enveloppe actuelle du bâti
- ❑ **Conforter les pôles urbains de Sauzon, Bangor et Locmaria tout en définissant des limites claires à l'urbanisation dans un souci de préservation de leurs qualités urbaine, identitaire et patrimoniale**
- ❑ **Orientations spécifiques pour Le Palais :**
 - privilégier le développement urbain en continuité directe de l'agglomération
 - conforter de façon mesurée le village de Kersablen

❑ Orientations spécifiques pour Bangor :

- permettre une extension mesurée de l'habitat vers Kerprad – Roseraie
- organiser un développement modéré du village de Kervilahouen

❑ Orientations spécifiques à Sauzon :

- Définir un projet d'aménagement de l'entrée de ville que constitue le secteur du Haut du Bourg incluant des logements, des équipements (bibliothèque, cantine) et des locaux professionnels

❑ Orientations spécifiques à Locmaria :

- Marquer l'entrée de ville
- Organiser un développement urbain en reliant les secteurs de Lannivrec et du centre-bourg

Faciliter l'accès au logement pour tous

Alors que la population de l'île vieillit, des couples de nouveaux arrivants s'installent après leur vie active. Pour lutter contre ce vieillissement croissant, il convient d'attirer et de fixer des familles jeunes et de favoriser les échanges entre les générations et les différentes catégories socioprofessionnelles.

❑ Répondre aux besoins qualitatifs en matière de logements et promouvoir la mixité sociale et générationnelle

- Maîtriser le foncier, constituer des réserves foncières communales par l'intermédiaire d'outil de préemption (ER, DPU) sur les zones urbaines (U) et les zones à urbaniser (AU)
- Diversifier la typologie des logements : imposer un minimum de logements sociaux par opération significative (nombre d'unité, localisation préférentielle par rapport aux équipements, centralité, superficie...).
- Réaliser des offres d'habitat adaptées pour les seniors valides et les personnes dépendantes

Améliorer la qualité des espaces publics, facteur de lien social

- ❑ **Prévoir des lieux fédérateurs au sein des nouvelles opérations urbaines**
- ❑ **Orientations spécifiques pour Bangor :**
 - Réaménager l'espace public du lotissement des Bruyères (en aire de jeu par exemple)
 - Réaménager le parking à proximité de la rue Arletty à l'est de l'église
- ❑ **Orientations spécifiques pour Locmaria :**
 - Aménager le centre bourg en mettant en valeur les différentes places
 - Aménager des espaces verts autour du boulo-drome
- ❑ **Orientations spécifiques pour Sauzon :**
 - Finaliser la requalification de la maison dite « Maillard »
 - Rénover la salle polyvalente

Prévoir un niveau d'équipement suffisant par rapport aux objectifs d'accueil de population

La vie associative est très développée à Belle-Ile-en-Mer avec plus de 120 associations déclarées. Cependant, un manque de structure adaptée a été mis en exergue. Par ailleurs, l'accueil de nouveaux habitants va engendrer de nouveaux besoins et un renforcement de certains équipements. La commune de Le Palais est identifiée au sein du SCOT comme l'échelle stratégique pour le renforcement de l'offre en équipements.

☐ Orientations spécifiques pour Locmaria :

- Conforter la maison des Arts
- Finaliser la médiathèque
- Pérenniser l'évènement « *un jour à Locmaria* »

☐ Orientations spécifiques pour Bangor :

- Prévoir un local adapté pour les associations

☐ Orientations spécifiques pour Le Palais :

- Organiser un pôle administratif à la Cité de la Paix
- Aménager des espaces pour les associations
- Conforter les équipements pour les jeunes
- Conforter la bibliothèque
- Permettre l'extension de la maison de retraite
- Maintenir l'ouverture d'une bibliothèque

☐ Orientations spécifiques pour Sauzon :

- Optimiser les aires de ramassage des cars scolaires

AXE 2. CONFORTER LES ATOUTS ECONOMIQUES DE BELLE-ILE-EN-MER

Le tourisme, première ressource économique de l'île représente près de 75% des emplois. L'importance de ce secteur reflète le rôle structurant du tourisme dans l'économie du territoire. Cependant, le soutien de l'artisanat local et de l'agriculture paraît primordial afin de diversifier les ressources économiques de Belle-Ile-en-Mer.

Promouvoir un tourisme à l'année

Action en faveur du tourisme

□ Diversifier l'offre touristique à l'année

- Diversifier l'hébergement touristique marchand et l'orienter vers des formes durables (campings, gîtes...)
- Valoriser les produits locaux en travaillant sur une image et des filières de qualité
- Favoriser une activité touristique à l'année (séminaires...)
- Préserver la capacité hôtelière de l'île

□ Orientations spécifiques à Sauzon :

- Pérenniser le camping municipal par une optimisée
- Conforter et sécuriser le stationnement lié au golf
- Pérenniser les équipements liés à la pratique du golf
- Permettre une extension du camping de la source afin d'optimiser leurs équipements
- Engager la construction d'une cale dans l'avant-port à triple usage plaisanciers, pêcheurs et passagers

□ Orientation spécifique à Bangor :

- Pérenniser l'aérodrome

□ Orientations spécifiques à Locmaria :

- Pérenniser les campings municipaux de Lannivrec et de Port Andro
- Définir des limites claires pour la zone de loisirs située en arrière des Grands Sables
- Pérenniser les HLL et mobil-home existants à la zone de loisirs de Kerdalidec et définir des règles strictes en termes de densité, de hauteur et d'implantation afin de préserver le caractère naturel de la zone
- Permettre le développement des activités économiques et de services publics qui exigent la proximité immédiate de l'eau, notamment sur le secteur de Port Blanc

Action en faveur du nautisme

- ❑ **Identifier des espaces permettant l'accueil d'activités nécessitant la proximité avec la mer**
 - Développer des activités liées au nautisme à la plage des Grands Sables à Locmaria.
- ❑ **Orientation spécifique pour Sauzon**
 - Engager la réflexion sur la mise en place d'une éventuelle base nautique de loisir dans l'avant-port
- ❑ **Tenir compte de l'impératif de préservation affiché dans les sites Natura 2000 en mer**
 - Mettre en place des mesures de prévention et de sensibilisation des plaisanciers notamment sur la gestion à bord des eaux grises, des déchets, des mouillages. Des infrastructures pourront être mises en place à terre (les toilettes sèches, collecteurs...).

Soutenir le commerce et l'artisanat local

- ❑ **Préserver le tissu commercial des centres bourgs des quatre communes et éviter le changement d'affectation des commerces**
 - Prévoir à travers le règlement des mesures préférentielles pour le maintien et/ou l'installation des commerces au sein des communes

- ❑ **Orientations spécifiques pour Locmaria :**
 - Préserver les commerces du centre-bourg et de Port-Andro

- ❑ **Orientations spécifiques pour Le Palais :**
 - Maintenir le tissu d'activités intra-muros (boucherie, supérettes, capacités hôtelières...)
 - Privilégier le maintien et l'installation d'activités à l'année intra-muros
 - Conforter la vocation commerciale (et activités compatibles avec l'habitat) sur le secteur de Casino-Grande Prairie et Super U
 - Kersablen : envisager une extension très contenue du village pour conforter la vocation de commerces et d'activités compatibles avec l'habitat

- ❑ **Augmenter les disponibilités foncières en matière économique**

Le SCOT identifie les communes de Sauzon et Le Palais comme des pôles d'industrie.

 - Etendre la zone d'activités de Merezal à Le Palais
 - Finaliser l'occupation de la zone d'activités des Semis à Sauzon

- ❑ **Orientations spécifiques pour Locmaria**
 - Aménager une zone artisanale (de stockage) au lieu-dit l'Etang du Moulin

Développer et pérenniser les activités agricoles locales et celles liées à la pêche

Belle-Île-en-Mer est une île agricole dans son histoire comme dans ses paysages. L'agriculture est ainsi un caractère essentiel à l'équilibre du territoire. Près de la moitié des 85km² de l'île est exploitée par une cinquantaine d'agriculteurs. Le plan local d'urbanisme de Belle-Ile-en-Mer identifie les espaces agricoles à préserver et à valoriser, au travers de leurs dimensions économique, écologique, paysagère et culturelle. Par ailleurs, le PLU s'attache à soutenir le secteur de la pêche.

Actions en faveur du maintien de l'agriculture

- ❑ **Préserver l'outil agricole, les fermes, les chemins d'exploitation**
 - Maintenir des grands espaces agricoles par un classement en zone agricole
 - Créer des « réserves foncières » pour l'agriculture
- ❑ **Promouvoir et soutenir les productions alimentaires en filières courtes et la vente directe**
 - Maintenir un abattoir à Belle-Île-en-Mer répondant aux exigences sanitaires en vigueur
 - Pérenniser la vente directe de produits locaux
 - Ouvrir la zone d'activités des semis de Sauzon à un éventuel espace de vente pour l'agriculture
 - Développer un label propre à l'île pour avoir la reconnaissance de l'insularité : label « Belle-Ile »
 - Engager une réflexion pour rapprocher les producteurs des grandes surfaces et les cantines scolaires
- ❑ **Maintenir et/ou développer la transformation / valorisation sur place**
 - Encourager la diversification des productions locales
- ❑ **Faciliter la transmission des exploitations et l'installation des agriculteurs**
 - Mener une réflexion au niveau communal voire intercommunal sur le devenir du bâti et des logements agricoles
 - Eviter le changement de destination des bâtiments en cas de cessation d'activité agricole afin de s'affranchir de situation de mitage
- ❑ **Diversifier les pratiques agricoles en permettant la reconversion de certains bâtiments agricoles présentant un intérêt patrimonial**
 - Soutenir les projets d'agrotourisme : à travers son règlement, le P.L.U. permettra aux agriculteurs qui le souhaitent, la pratique d'une pluri-activité : agrotourisme, chambres d'hôtes, camping à la ferme, etc.

Actions en faveur du maintien de la pêche

- **Pérenniser les activités liées à la pêche**
 - Prévoir dans la mesure du possible les aménagements nécessaires pour répondre aux besoins de la filière (équipements liés à la pêche et à la vente)
- **Orientations spécifiques pour Sauzon :**
 - Engager la construction d'une cale dans l'avant-port à triple usage plaisanciers, pêcheurs et passagers
 - Mettre en place des équipements pour la valorisation des produits de la pêche : permettre le stockage et la vente.

Assurer un niveau d'équipement numérique permettant de contribuer à la connectivité du territoire et à la diminution des besoins en déplacement

Les communes de Belle-Île-en-Mer ne sont pas couvertes par la desserte en fibre optique. Cependant, un projet est en cours de réflexion.

- **Rechercher une connexion priorisée sur les grands équipements publics, parcs d'activités économiques, les pôles touristiques, les pôles urbains**

AXE 3. PRESERVER ET VALORISER LES ESPACES NATURELS DE BELLE-ÎLE-EN-MER, ATOUS INDENIABLES

Les quatre communes littorales sont très largement encadrées par de nombreuses protections ce qui met en exergue des paysages remarquables d'une très grande qualité et très diversifiés :

- *285ha pour la protection des sites du conservatoire du littoral*
- *4400ha consacrés aux sites inscrits et classés*
- *le pourtour de l'île inscrit en site Natura 2000 (Zone Spéciale de Conservation)*
- *3 îlots rocheux protégés par des arrêtés de biotope*
- *de nombreuses Zones Naturelles d'Intérêts Faunistiques et Floristiques (type 1 et 2)*
- *1200ha protégés par des réserves de chasses maritimes et terrestres*

Ces richesses naturelles doivent être préservées afin que les générations futures puissent en bénéficier.

En outre, l'ensemble des quatre communes regorgent d'éléments du petit patrimoine qui mériteraient d'être mis en valeur.

Préserver les espaces naturels remarquables de l'île qui en font la richesse

La diversité des paysages, l'insularité à la fois sauvage et habitée font la notoriété de Belle-Île-en-Mer. La côte sauvage, les plages, les ports de Sauzon et de Le Palais, les vallons, la lande, la cité Vauban, la citadelle, les falaises, le Grand Phare, la pointe des Poulains, les Aiguilles de Port Coton, la plage de Donnant sont autant de symboles qui représentent la grande richesse de l'île.

- ❑ **Maintien du caractère naturel de la façade littorale**
- ❑ **Identifier les cônes de vues à préserver**
- ❑ **Favoriser l'insertion paysagère des zones d'activités et requalifier les entrées de ville**
 - Généraliser les démarches type « Qualiparc » pour l'aménagement des zones d'activités artisanales
- ❑ **Identifier et mettre en valeur le patrimoine bâti et naturel remarquable et encourager la réhabilitation du patrimoine communal privé (fontaines, lavoirs...)**
 - Recenser et préserver le patrimoine bâti et naturel remarquable et identitaire de la commune
- ❑ **Poursuivre les actions de prévention et de sensibilisation des plaisanciers**
- ❑ **Eviter le renouvellement des conifères notamment pour des motifs de sécurité à proximité des constructions**
- ❑ **Les P.L.U. de Bangor Locmaria, Le Palais et Sauzon permettront de traduire localement l'application de la Loi Littoral dans un document d'urbanisme. En particulier, les P.L.U. préserveront :**
 - les espaces remarquables du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique (articles L.146-6 et R.146-1 du code de l'urbanisme) en s'appuyant essentiellement sur la délimitation de la ZNIEFF de type II,
 - les espaces naturels ou peu urbanisés identifiés comme présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation (article L.146-2),
 - une bande minimale de 100 mètres de la limite haute du rivage dans les espaces non urbanisés (article L.146-4 III),
 - le P.L.U. cherchera également à préserver et reconquérir les ouvertures visuelles vers la mer (éviter les murs opaques, traiter les masques végétaux de moindre qualité...),
 - les espaces proches du rivage seront délimités.

❑ **Orientation spécifique pour la commune de Bangor :**

- Le vallon de Stang Per mérite d'être mieux entretenu. Un balisage permettrait une meilleure découverte de la part des habitants et touristes.

Conforter et mettre en valeur la trame verte et bleue

❑ **Identifier et classer l'ensemble de la trame bocagère au plan de zonage du PLU.**

- Imposer à travers les orientations d'aménagement des principes de maintien de la trame bocagère sur les futures extensions de l'urbanisation

❑ **Préserver strictement les coupures d'urbanisation**

- Limiter la capacité d'extension du bâti existant en bord de mer et dans certains secteurs sensibles.
- Mettre fin à l'expansion des zones constructibles le long des voies départementales et communales.

Valoriser le patrimoine et le paysage urbain

En dehors des paysages et du patrimoine emblématiques de l'île, les communes regorgent d'éléments du petit patrimoine (calvaires, moulins...) qu'il est nécessaire de mettre en valeur et préserver.

- ❑ **Sauvegarder le petit patrimoine**

- Recenser et préserver le patrimoine bâti et naturel remarquable et identitaire de la commune

- ❑ **Mettre en valeur les entrées de ville**

- Continuer les actions d'insertion paysagère des zones d'activités
- Mettre en place un règlement de publicité afin de limiter la prolifération des panneaux publicitaires et de favoriser leur homogénéisation

- ❑ **Orientations spécifiques pour Sauzon** : engager une réflexion sur le devenir de Kerzo afin d'améliorer l'entrée de ville de Sauzon

- ❑ **Orientations spécifiques pour Locmaria** :

- Marquer l'entrée de ville

AXE 4. PROMOUVOIR DES MODES DE DEPLACEMENTS POUR TOUS

Parce que nous sommes tour à tour, et parfois dans la même journée, piéton, cycliste, automobiliste ou usager des transports en commun, il s'agit de trouver un meilleur équilibre entre ces différents modes de déplacements et de partager réellement la voirie.

Favoriser et sécuriser les déplacements doux

- ❑ **Mettre en place les actions inscrites au PAVE afin de rendre accessible progressivement les centres-bourgs**
- ❑ **Améliorer la sécurité des déplacements doux (piétons, vélos, rollers) à Belle-Île-en-Mer**
 - Améliorer les pistes cyclables sur l'ensemble de l'île par la mise en place d'un plan-vélo par exemple
 - Intégrer la réalisation de cheminements doux en amont des opérations d'aménagement
- ❑ **Orientations spécifiques pour Le Palais**
 - Aménager une voie de contournement, marquant une limite à l'urbanisation depuis le vallon de Bordilla jusqu'au collège Lotte
 - Améliorer les liaisons entre les campings et la gare maritime.
 - Améliorer les parkings de la Cité de la Paix (parking en herbe)
- ❑ **Orientations spécifiques pour Sauzon**
 - Valoriser et sécuriser l'arrivée à Pen-Prad ainsi que la route de Gweiots
 - Concevoir un cheminement piétonnier reliant Pen-Prad au camping de la source de manière à sécuriser les déplacements des visiteurs et des campeurs.
 - Améliorer et sécuriser les liaisons entre le bas et le haut de Sauzon
 - Baliser la liaison entre le camping et la gare maritime.

- ❑ **Orientations spécifiques pour Bangor**
 - Prévoir des liaisons douces pour relier Kerprad au bourg et au lotissement des Baguénères (par l'arrière)
 - Poursuivre l'aménagement d'une zone 30 vers Kerprad
 - Aménager un sentier piétonnier du centre-bourg (près du Cabestan) jusqu'à l'arrêt de bus situé à la sortie du bourg
 - Entretien et réaménagement le sentier piéton/cycliste existant entre Bangor et Le Palais

- ❑ **Orientations spécifiques pour Locmaria**
 - Récréer une liaison douce entre Kernipily et Bornord
 - Recréer 3 circuits pour faire découvrir les vallons.

Désengorger le centre de le Palais

- ❑ **Désengorger le port de Palais en période estivale**
- ❑ **Organiser des matinées piétonnes sur le centre du Palais**
- ❑ **Mettre en place un nouveau plan de circulation**
- ❑ **Permettre et accompagner la mutation du parking en herbe**

Développer un réseau de transport collectif efficace et adapté à Belle-Ile, en lien avec une réflexion sur la desserte urbaine de Le Palais

- **Etudier, expérimenter une desserte urbaine de Le Palais s'appuyant notamment sur la desserte de l'embarcadère, du marché et des parkings relais en périphérie**

Améliorer l'accessibilité vers et depuis le continent

- **Optimiser / gérer le stationnement de manière concertée entre Belle-Ile-en-Mer et la commune de Quiberon en amont des embarcadères**
 - Proposer des espaces de stationnement, voire de garage dont une partie dédiée aux insulaires

AXE 5. GERER DURABLEMENT LE TERRITOIRE

Aménager la Ville dans le respect de son environnement naturel en valorisant le cadre de vie et en agissant pour la qualité environnementale est un axe fort du PLU de Belle-Île-en-Mer.

La collectivité prend les dispositions afin de ne pas aggraver les risques, de garantir la sécurité des personnes et des biens et de permettre des occupations du sol compatibles avec la nature des risques connus.

Prendre en compte les risques naturels

Les communes de Locmaria, Sauzon, Le Palais et Bangor sont concernées par les risques naturels suivants :

- Le risque de submersion marine
- Le risque inondation
- Le risque lié au séisme même s'il s'agit d'un risque faible
- Le risque tempête
- Le risque mouvement de terrain

Actions en faveur de la prévention des risques naturels :

- Limiter les extensions urbaines au sein des secteurs à risque (risque inondation, submersion marine et mouvement de terrain)

Prévenir les risques technologiques

Le risque technologique est présent sur les communes de Bangor et Le Palais :

- sur Bangor, risque technologique lié au barrage de Borfloch
- sur Le Palais, risques technologiques liés au dépôt pétrolier son approvisionnement, liés aux barrages d'Antoureau et de Bordilla et liés au transport de matières dangereuses

Actions en faveur de la prévention des risques technonogiques :

- Prendre en compte les périmètres de sécurité réglementaires afin de limiter les impacts sur les futures constructions
- Orientations spécifiques pour Le Palais : trouver une solution pour le dépotage des hydrocarbures à l'extérieur de l'enceinte urbaine

Promouvoir les énergies renouvelables, les économies d'énergie et l'habitat durable

L'architecture Belle-Îloise doit évoluer afin de répondre au manque d'espace et de luminosité et aux objectifs de Grenelle II. Cependant, cette évolution ne doit pas dénaturer le paysage de l'île et devra s'insérer au mieux au sein de son environnement.

- ❑ **Développer des sources locales de production d'énergie sur la base de ressources renouvelables**
 - Recourir préférentiellement aux énergies marines/éoliennes en mer pour limiter les impacts (paysagers) à terre
- ❑ **Favoriser les économies d'énergie et développer la prévention**
 - Relayer la sensibilisation et la communication sur la maîtrise des consommations énergétiques
 - Préconiser le recours à l'énergie solaire, les îles bénéficiant d'un ensoleillement relativement conséquent et d'une orientation des toitures (sud) souvent propice
- ❑ **Promouvoir un urbanisme économe en énergie**
 - Faire évoluer l'architecture Belle-Iloise afin de répondre aux critères de performances énergétiques
 - Les opérations d'ensemble devront s'inscrire dans une démarche type « Approche Environnementale de l'Urbanisme ».
 - Autoriser l'urbanisme novateur en termes de performance énergétique sur les communes tout en restant compatible avec l'environnement bâti.
 - Prendre en compte les conditions climatiques (ensoleillement, vents dominants ...) dans la conception des nouveaux bâtiments.

Améliorer la qualité de l'eau à travers la maîtrise des consommations

L'eau fait partie du patrimoine commun de la nation. Sa protection, sa mise en valeur et le développement de la ressource utilisable, dans le respect des équilibres naturels, sont d'intérêt général.

Le développement durable suppose un approvisionnement suffisant et de qualité en eau potable sur le long terme.

Il existe trois retenues d'eau sur le territoire, situées à Le Palais :

- le barrage de Bordilla, construit en 1941 et d'une capacité de 100 000 m³,
- le barrage d'Antoureau, construit entre 1967 et 1969, d'une capacité de 240 000 m³,
- le barrage de Borfloc'h, le plus récent, construit entre 1992 et 1993, d'une capacité de 510 000 m³.

L'amélioration de la qualité de l'eau passe par les actions suivantes au sein du PLU :

❑ Protéger et restaurer les ressources en eau existantes :

- La prise en compte des périmètres de protection des captages et une limitation de l'urbanisation au sein de ces périmètres. Mettre aux normes les captages d'eau potable
- La poursuite de la démarche d'économie d'eau à travers la sensibilisation des usagers et le développement des usages des eaux pluviales à l'échelle de l'opération, et de la parcelle (inciter à la mise en place de citernes de récupération des eaux de pluie...)
- Sécuriser l'approvisionnement de Belle-Île-en-Mer en eau potable, assurer son autonomie
- Mettre en adéquation la capacité des réseaux avec les besoins des populations à venir
- Reprendre les équipements de captage existants dans les vallons

Gérer les eaux pluviales, pour prévenir les risques d'inondation et de pollution

- ❑ Réaliser des bassins d'orage ou des bassins de rétention des eaux de pluie au sein des secteurs les plus sensibles
- ❑ Limiter l'imperméabilisation des sols dans les opérations d'aménagement
- ❑ Mettre en œuvre des mesures de gestion intégrées pour la récupération et le traitement des eaux

Améliorer la performance de l'assainissement

L'assainissement collectif se caractérise par près de 90 kilomètres de canalisations qui collectent les eaux usées. Celles qui viennent de Palais, Sauzon et Bangor entrent dans le circuit d'épuration à la station de Bruté. À Locmaria, 3 lagunages remplissent cette fonction épuratrice. Le Schéma Directeur d'Assainissement prévoit la réhabilitation de la station d'épuration de Bruté à l'échéance 2014, ainsi que la déconnection des réseaux de Bangor qui fonctionneront isolément sur lagunages. La mise en œuvre de ce programme s'étale jusqu'en 2018.

Pour l'assainissement non collectif, la mise en place du Service Public d'Assainissement Non Collectif renforcée en 2012 permet le contrôle des installations individuelles et participent à l'amélioration des systèmes en place.

Orientations en matière d'assainissement :

- ❑ **Poursuivre de manière continue la mise aux normes des dispositifs d'assainissement non collectif à travers le SPANC tout en tenant compte des coûts pour les particuliers**
- ❑ **Diagnostiquer et résorber les « points noirs » (les installations polluantes et/ou qui portent atteinte à la salubrité publique)**
- ❑ **Mettre en adéquation l'accueil de population nouvelle avec la capacité des stations d'épurations existantes**

Permettre une gestion durable des déchets

La gestion durable des déchets constitue un véritable enjeu en termes d'attractivité pour Belle-Île-en-Mer.

La communauté de communes de Belle-Île-en-Mer est en charge de la collecte et du traitement des déchets ménagers et assimilés sur l'ensemble de l'île. Le territoire de Belle-Île-en-Mer est doté d'un équipement permettant de gérer une majeure partie des déchets générés par la population permanente et saisonnière ; il comprend l'Installation de Stockage des Déchets Non Dangereux (ISDND), le quai de transfert des emballages ménagers, la déchèterie, la plate-forme de broyage des déchets verts et le local de stockage des déchets dangereux des ménages. Il s'agit de la déchetterie et du centre de stockage des déchets ultimes, situés à Chubiguer, sur la commune de Palais.

Par ailleurs, la problématique liée aux déchets issus du BTP (déblais de terrassements, déchets de démolition...) et aux déchets liés aux entreprises reste entière. L'enfouissement sauvage ne peut plus durer et une solution durable doit être trouvée.

La gestion durable des déchets se structure autour des mesures suivantes :

- ❑ **Conforter le recyclage de la matière**

- ❑ **Développer la valorisation organique :**
 - consolider la filière de compostage des déchets végétaux,
 - distribuer des composteurs individuels,
 - limiter la production de déchets à la source par notamment des actions de sensibilisation des usagers et une incitation au tri sélectif.

- ❑ **Rechercher des sites de stockage et de transformation pour les déchets issus du BTP**
 - Réserver une potentialité foncière à des fins de stockage et de transformation des déchets issus du BTP