

# Plan local d'urbanisme

COMMUNE DE LE PALAIS

DÉPARTEMENT DU MORBIHAN

## PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES



PIÈCE DU PLU

2

ARRÊTÉ LE 23 AVRIL 2018  
APPROUVÉ LE 5 MARS 2020



# SOMMAIRE

## 1. PRÉAMBULE

### 1.1 Contexte législatif et réglementaire du PADD.....6

1.1.1. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

1.1.2. L'évaluation environnementale

### 1.2 Contexte de l'élaboration des PLU.....8

1.2.1. Rappel des objectifs communaux

1.2.2. Un PADD construit avec la population

1.2.3. L'objectif de modération de consommation d'espace

### 1.3 Les cinq axes stratégiques du PADD.....11

## 2. LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

### AXE 1 .....14

Promouvoir un développement urbain raisonné pour préserver la qualité du cadre de vie de Belle-Île-en-Mer

### AXE 2 .....18

Conforter les atouts économiques de Belle-Île-en-Mer

### AXE 3 .....24

Préserver et valoriser les espaces naturels de Belle-Île-en-Mer, atouts indéniables du territoire

### AXE 4 .....28

Promouvoir des modes de déplacement pour tous

### AXE 5 .....31

Gérer durablement le territoire

## 3. CARTOGRAPHIE DU PADD



# 1. PRÉAMBULE

---

# 1.1 LE CONTEXTE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE DU PADD

## 1.1.1 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le projet d'aménagement et de développement durables, pièce maîtresse du 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.

Comme l'ensemble des documents qui compose le plan local d'urbanisme, le projet d'aménagement et de développement durables doit être compatible avec l'article L.151-5 du code de l'urbanisme, qui détermine les principes fondamentaux de l'urbanisme, dans le respect des objectifs du développement durable.

Le PADD est ainsi l'expression d'un projet de territoire visant à répondre aux besoins présents du territoire sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs. Les choix d'aménagement pris dans le cadre de l'élaboration du plan local d'urbanisme ne doivent pas entraver l'essor du territoire ou accentuer les déséquilibres urbains existants. Ils doivent au contraire permettre à long terme un développement harmonieux, répondant aux attentes de la population.

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

Le contenu du PADD est principalement défini par l'article L.151-5 du code de l'urbanisme.

Article L.151-5 : « *Le projet d'aménagement et de développement durables définit :*

*1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;*

*2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

*Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »*

## 1.1.2 L'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale du Plan Local d'Urbanisme porte sur les effets du projet de planification urbaine sur l'environnement dans son ensemble et permet d'interroger les décisions d'aménagement en amont de la réalisation de ce projet.

L'évaluation environnementale répond à la directive européenne de juin 2001 dite «Plans et programmes» et à sa transposition dans le droit français par ordonnance du 3 juin 2004, du décret du 27 mai 2005 et de la circulaire du ministère en charge de l'équipement du 6 mars 2006.

Le Grenelle 2 et tout particulièrement la loi portant engagement nationale pour l'environnement (ENE) du 12 juillet 2010 a étendu le champ de l'évaluation environnementale. De même, le décret n°2012-995 du 23 août 2012 entré en vigueur le 1<sup>er</sup> février 2013 renforce et précise le contenu de l'évaluation au sein des documents d'urbanisme.

L'évaluation des incidences Natura 2000 quant à elle est ciblée sur l'analyse des effets du projet sur les espèces animales et végétales et les habitats d'intérêt communautaire qui ont justifié la désignation des sites Natura 2000. Cette dernière permet de prévenir les atteintes aux objectifs de conservation des sites Natura 2000, désignés au titre, soit de la directive «Habitats, Faune, Flore», soit de la directive «Oiseaux».

Le contenu détaillé à l'article R.414-23 du code de l'environnement permet de conclure sur l'atteinte à l'intégrité du (ou des) sites Natura 2000 et reste proportionné à l'importance du projet et aux enjeux de conservation des habitats et espèces en présence.

La directive 92/43 a fixé dans les articles 6.3 et 6.4 les principes de l'évaluation des incidences de tout plan sur les listes Natura 2000 (défini au sein de l'article R.414-19 du code de l'environnement) et transposée en droit français par la loi du 1<sup>er</sup> août 2008 à l'article 13 et de deux décrets d'application (du 9 avril 2010 et du 16 août 2011).

La commune est concernée par la présence d'un site NATURA 2000 :

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

Le PLU fait ainsi l'objet d'une évaluation environnementale. Celle-ci s'insère pleinement dans la phase du 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

# 1.2 LE CONTEXTE DE L'ELABORATION DES PLU

## 1.2.1 Rappel des objectifs communaux

La commune de Le Palais était couverte par un Plan d'Occupation des Sols :

- le POS a été approuvé le 2 août 1979, révisions approuvées le 30 mars 2000 et 17 décembre 2009; PLU arrêté le 25 février 2008 mais abrogé le 21 novembre 2011 suite à un avis défavorable de l'État.

Depuis le 27 mars 2017, le POS est devenu caduc et la commune est couverte par le RNU (règlement national d'urbanisme).

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, de la pêche et de l'artisanat 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;
- Évaluer la pertinence des espaces boisés classés existants et les besoins de protection;
- Élaborer un plan de circulation;
- Tenir compte des risques majeurs.

## 1.2.2 Un PADD construit avec la population

Afin de construire un projet le plus partagé possible avec l'ensemble des acteurs du territoire, l'élaboration du PADD a fait l'objet de nombreux temps de débat, d'échanges et de concertation:

Des ateliers thématiques du PADD ont permis de réunir les habitants de chacune des quatre communes autour de questions visant à explorer les grands enjeux du territoire, notamment les activités économiques et les déplacements, l'environnement et le développement urbain. Deux autres ateliers ont été organisés auprès des artisans et commerçants. L'ensemble de ces ateliers ont été sources de réflexion et d'idées pour les municipalités et ont permis de faire émerger les orientations du PADD. Ces dernières ont ainsi été enrichies et complétées par ceux qui vivent le territoire au quotidien.

Deux réunions réalisées à l'échelle du territoire insulaire ont été organisées sur les thèmes de la Loi Littoral et de l'agriculture à Belle-Île-en-Mer. De plus, une réunion publique a eu lieu le 24 octobre 2013 pour échanger avec la population sur les orientations inscrites dans le PADD.

Les observations et remarques de la population ont également été recueillies lors de la réalisation d'un micro-trottoir réalisé dans les quatre communes.

Par ailleurs, les documents de travail sont mis à disposition de la population via les sites internet de chaque commune et celui de la Communauté de Communes.

Le présent document s'appuie sur l'ensemble des échanges qui ont eu lieu durant ces ateliers, réunions et conseils municipaux.

### 1.2.3 L'objectif de modération de la consommation d'espace

Un des rôles du PADD est de «fixer des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain». Ces objectifs doivent être justifiés par les dispositions prévues dans le cadre du SCoT du Pays d'Auray, par les dynamiques économiques et démographiques, ainsi que par l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers observée sur le territoire communal sur la période précédente.

Pour la commune, l'analyse de la consommation d'espace sur la période 1999-2009 aboutit aux conclusions suivantes :

Consommation de l'espace entre 1999-2009 ( en hectares)

	LE PALAIS
Tissu urbain dédié principalement à l'habitat	19,28
Tissu urbain dédié aux activités économiques (équipements touristiques, espaces agricoles bâtis, zones d'activités et zones commerciales)	4,98
Equipements (sportifs, de loisirs ou autres grands équipements)	0,18
Infrastructures de transport (routières, aéroportuaires et portuaires)	0
Espaces en mutation ou autres artificialisés vacants	0,72
	<b>25,16</b>

Source: [www.geobretagne.fr](http://www.geobretagne.fr)

A l'issue du diagnostic prospectif, la commune a choisi une hypothèse de développement à horizon 2029:

LE PALAIS - un taux de croissance de 1,2%/an, soit 3080 habitants en 2029.

Les besoins en logements ont été évalués pour accueillir une nouvelle population tout en prenant en compte les quatre phénomènes de consommation des logements (la diminution de la taille des ménages, le renouvellement urbain, les résidences secondaires et la vacance).

Les besoins en foncier ont été estimés sur une base de 20 logements/hectare, en accord avec les préconisations du SCoT. Les surfaces évaluées correspondent tant aux espaces vacants non bâtis situés à l'intérieur des enveloppes urbaines, qu'aux extensions urbaines.

A noter que la capacité d'accueil, notion introduite par la loi Littoral, a été au coeur des réflexions tout au long de l'élaboration du PADD pour déterminer les activités et usages pouvant avoir lieu sur le territoire sans qu'il soit porté atteinte à ce dernier. La commune a pris en compte les caractéristiques physiques, écologiques, économiques et sociales du territoire ainsi que le niveau d'équipement existant pour définir les orientations générales du PADD et ainsi faire le choix d'un développement raisonné.

# 1.3 LES CINQ AXES STRATEGIQUES DU PADD

A travers le présent document, le PADD est exprimé à partir d'un ensemble d'orientations générales couvrant l'ensemble des thématiques à aborder dans un PLU.

Ces orientations s'appuient sur les constats et enjeux identifiés lors de la réalisation du diagnostic et des ateliers avec la population. Elles se structurent également à partir du contexte législatif et des dispositions des documents supra-communaux, tels qu'ils sont exprimés dans le Porter à Connaissance de l'Etat, du SCoT et du SDAGE notamment.

Non hiérarchisées, complémentaires et indissociables, ces orientations se combinent avec pour objectif d'assurer un développement cohérent du territoire communal avec pour fil conducteur, mixité, qualité urbaine, préservation de l'environnement et équilibre territorial.

Elles sont organisées en cinq grands axes thématiques:

**AXE 1** : Promouvoir un développement urbain raisonné pour préserver la qualité du cadre de vie de Belle-Île-en-Mer

**AXE 2** : Conforter les atouts économiques de Belle-Île-en-Mer

**AXE 3** : Préserver et valoriser les espaces naturels de Belle-Île-en-Mer, atouts indéniables du territoire

**AXE 4** : Promouvoir des modes de déplacement pour tous

**AXE 5** : Gérer durablement le territoire



## 2. LE PADD

---

# 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 évaluée dans le diagnostic au cours de ces dernières décennies, les quatre Plans Locaux d'Urbanisme doivent garantir le maintien d'un cadre de vie de qualité et préserver l'identité de « village » des communes de Belle-Île-en-Mer. Pour y parvenir, le PADD propose un équilibre entre préservation et valorisation de l'environnement (littoral, espaces boisés, ZNIEFF, NATURA 2000, zones agricoles,...), et un développement urbain raisonné privilégiant renouvellement urbain et extension mesurée des zones urbaines.

Le développement de la commune inscrit dans une démarche de développement durable, notamment par une urbanisation des espaces vacants situés en centre-bourg à proximité des commerces et services existants. Certaines entités urbaines significatives pourront être amenés à être densifiés s'ils répondent à des critères définis (nombre de logements, desserte, densité, présence d'un noyau ancien, ...). Cette évolution maîtrisée est possible par le biais d'objectifs de développement respectueux des préconisations du SCoT du Pays d'Auray. Le village de Kersablen sera conforté tout en définissant des limites claires à l'urbanisation.

## Privilégier le renouvellement urbain au sein des centres-bourgs

### ORIENTATIONS GÉNÉRALES

- Utiliser prioritairement les espaces résiduels non bâtis au sein des centres-bourgs, à proximité des services et équipements
- Permettre les opérations de densification dans le tissu pavillonnaire
- Conforter la polarité de Le Palais, notamment quant aux services publics et à l'habitat afin d'accueillir une population de permanents et d'actifs, y compris et surtout intra-muros

### → ORIENTATIONS PARTICULIÈRES POUR LE PALAIS

- Lutter contre la vacance importante du centre ancien, notamment en encourageant la rénovation thermique et énergétique des logements vacants
- Rénover prioritairement les potentialités situées dans le centre-ville
- Engager la réflexion sur l'aménagement du quai Nicolas Fouquet et des bâtiments qui le bordent
- Désenclaver le plateau de Bordilla en créant des cheminements doux entre le secteur d'habitat, la zone d'activités et les équipements publics
- Restructurer le quartier Glacis-Haute Boulogne
- Améliorer la cohabitation des différentes activités du port avec l'habitat en engageant une réflexion sur la mise en place d'un nouveau plan de circulation

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

## ORIENTATIONS GÉNÉRALES

- Maîtriser l'évolution démographique en appliquant un rythme de croissance de l'ordre de 1,2%/an de Le Palais
- Privilégier le développement urbain en continuité directe des agglomérations
- Favoriser les opérations d'aménagement d'ensemble encadrées par des orientations d'aménagement et de programmation
- Augmenter le nombre et la part de résidences principales:
  - en proposant des terrains à des prix accessibles aux primo-accédants à travers des outils de maîtrise foncière
  - en favorisant la création de logements sociaux au sein des futures zones à urbaniser, en conformité avec les préconisations du SCoT
- Conformément à la loi littoral, les entités urbaines significatives ne pourront faire l'objet d'extension. Leur densification sera déterminée selon quatre critères (nombre de construction, la desserte, la densité et la présence d'un noyau ancien)

### → ORIENTATION PARTICULIERE POUR LE PALAIS

- Conforter de façon mesurée le village de Kersablen

## 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 de jeunes familles et de favoriser les échanges entre les générations et les différentes catégories socioprofessionnelles.*

### ORIENTATIONS GÉNÉRALES

- Répondre aux besoins qualitatifs en matière de logements et promouvoir la mixité sociale et générationnelle
  - en constituant des réserves foncières communales par l'intermédiaire d'outil de préemption (ER, DPU) sur les zones urbaines (U) et les zones à urbaniser (AU) pour maîtriser le foncier et par ce biais être acteur des programmes constructifs
  - en diversifiant la typologie des logements : selon l'opération (localisation par rapport aux équipements et aux services, nombre de logements créés, superficie...), un minimum de logements sociaux sera imposé.
  - en intégrant dans l'offre d'habitat, des logements adaptés aux seniors valides et aux personnes dépendantes dans les centres-bourgs, à proximité des équipements, services et commerces

## Améliorer la qualité des espaces publics, support de liens sociaux

### ORIENTATIONS GÉNÉRALES

- Prévoir des lieux fédérateurs au sein des nouvelles opérations

---

## Prévoir un niveau d'équipement suffisant

---

*La vie associative est très développée à Belle-Ile-en-Mer avec plus de 120 associations déclarées. L'accueil de nouveaux habitants va impliquer de nouveaux besoins en termes d'équipements et le renforcement des équipements existants.*

*Dans le domaine de la santé, il est important de préciser qu'un Contrat Local de Santé à l'échelle de l'île a été signé permettant la pérennité et la qualité de l'offre de soins.*

*Le SCoT identifie la commune de Le Palais comme l'échelle stratégique pour le renforcement de l'offre en équipements.*

### → ORIENTATIONS PARTICULIÈRES POUR LE PALAIS

- Organiser un pôle administratif
- Aménager des espaces pour les associations
- Conforter les équipements pour les jeunes
- Prévoir une médiathèque et la mettre en réseau
- Permettre la reconstruction et l'extension de l'hôpital local
- Maintenir l'ouverture d'une discothèque

# AXE 2 CONFORTER LES ATOUS ECONOMIQUES DE L'ILE

*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, de l'agriculture et de la pêche paraît primordial afin de diversifier les ressources économiques de Belle-Ile-en-Mer.*

## Promouvoir un tourisme à l'année

*L'ensemble des communes de Belle-Ile en Mer a validé des valeurs intercommunales du tourisme autour des axes suivants :*

- *Le respect d'une nature battue par la mer et le vent*
- *La liberté de se perdre*
- *Le maintien d'une activité économique diversifiée (agriculture, pêche, tourisme, artisanat,...)*
- *Une île vivante toute l'année*
- *La solidarité et l'intimité d'un bout de campagne au milieu de l'océan*
- *Une île ouverte, une île pour tous*
- *Des caractères insulaires forts de leurs différences, l'insularité comme atout*

## ORIENTATIONS GÉNÉRALES

- Maintenir une fréquentation touristique à hauteur de 380 000 visiteurs par an minimum
  - en maintenant la capacité hôtelière de l'île
  - en favorisant une activité touristique à l'année (séminaires, tourisme vert...)
  - en consolidant les événements touristiques et/ou favoriser l'émergence d'une manifestation de grande portée et assurer la programmation d'événements réguliers en saison estivale et hors saison
- S'assurer dans la conduite des projets et des aménagements du respect des valeurs touristiques de Belle-Ile-en-Mer
- Diversifier l'hébergement touristique marchand et l'orienter vers des formes durables
- Valoriser les produits locaux en travaillant sur une image et des filières de qualité
- Permettre le développement d'équipements de loisirs à destination des insulaires et des touristes dans le respect des caractéristiques d'attractivité de l'île
- Développer la sensibilisation des plaisanciers

### *Orientations concernant le tourisme*

#### **→ ORIENTATIONS PARTICULIERES POUR LE PALAIS**

- Maintenir le rôle de pôle d'accueil de l'île
- Améliorer l'accueil à terre des passagers en optimisant les flux de circulation

### *Orientations concernant le nautisme*

#### **→ ORIENTATIONS PARTICULIERES POUR LE PALAIS**

Mettre en place des équipements portuaires nécessaires à l'amélioration de la qualité de l'eau (recyclage des eaux grises et noires, aires de carénage...)

- Identifier des espaces permettant l'accueil d'activités nécessitant la proximité avec la mer

# Soutenir l'artisanat et le commerce local

## ORIENTATIONS GÉNÉRALES

- 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
- Soutenir l'activité à l'année des entreprises locales du secteur du bâtiment en favorisant les projets de rénovation thermique et écologique des constructions existantes et notamment du parc résidentiel
- Étudier et encourager l'implantation d'activités économiques diversifiées et permanentes de type artisanales agro-alimentaires
- Optimiser le foncier au sein des zones d'activités existantes et futures
- 
- Créer un label «produit à Belle-Ile-En-Mer»

## → ORIENTATIONS PARTICULIÈRES 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 les secteurs de Casino-Grande Prairie et Super U
- Kersablen : envisager une extension du village pour conforter la vocation de commerces et d'activités compatibles avec l'habitat
- Étendre la zone d'activités de Mérézel à Le Palais

# Pérenniser et développer 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. Les plans locaux d'urbanisme identifient 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.*

## *Synthèse du diagnostic agricole*

*Un certain nombre d'agriculteurs ont exprimé des projets d'agrotourisme, de développement de la vente directe. Il est important que les PLU permettent la réalisation de ces projets lorsqu'ils sont compatibles avec les autres enjeux du territoire.*

## ORIENTATIONS GÉNÉRALES

### *Orientations concernant l'agriculture*

- Préserver l'outil agricole, les fermes, les chemins d'exploitation, les terres
  - Veiller à limiter la consommation des terres agricoles par le biais d'un urbanisme raisonné et économe en espace :
    - prévoir une mobilisation des potentiels fonciers à l'intérieur de la trame urbaine de l'ordre de 60% par rapport à la production globale des objectifs en logements
    - réduire la consommation de l'espace agricole et naturel d'au moins 20% de celle consommée sur la dernière décennie
  - Préserver les terres stratégiques pour le fonctionnement des exploitations
  - Maintien des grands espaces agricoles par un classement en zone agricole
  - Créer des « réserves foncières » pour l'agriculture
  - Protéger les sièges d'exploitation et les bâtiments agricoles et prendre en compte leur potentiel de développement
- Renforcer la veille foncière
- 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

- Développer la vente directe de produits locaux
- Développer un label propre à l'île pour avoir la reconnaissance de l'insularité : label « Belle-Ile »
- Poursuivre le rapprochement des producteurs avec les 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
- Diversifier les pratiques agricoles en permettant la reconversion de certains bâtiments agricoles
  - Permettre la reconversion de certains bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial, en s'assurant de la compatibilité des nouveaux usages avec l'activité agricole environnante
  - Soutenir les projets d'agrotourisme : à travers son règlement, le PLU permettra aux agriculteurs qui le souhaitent, la pratique d'une pluri-activité : agrotourisme, chambres d'hôtes, camping à la ferme, etc.

### *Orientations concernant la pêche*

- Pérenniser les activités liées à la pêche
- Prévoir les aménagements nécessaires pour répondre aux besoins de la filière : équipements liés à la pêche et à la vente
- Valoriser le territoire insulaire sur la filière courte
- Soutenir et valoriser la pêche insulaire

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

*La commune n'est pas couverte par la desserte en fibre optique. Un projet est en cours de réflexion avec les différents acteurs intervenant dans le développement du numérique.*

### ORIENTATIONS GÉNÉRALES

- Rechercher une connexion priorisée sur les grands équipements publics, parcs d'activités économiques, les pôles touristiques, les pôles urbains
- Améliorer les performances des réseaux d'énergie (très haut débit, 4G et autres technologies) et éradiquer les zones blanches

# AXE 3 PRESERVER ET VALORISER LES ESPACES NATURELS DE BELLE-ÎLE-EN-MER, ATOUTS INDENIABLES DU TERRITOIRE

Le site de Belle-Île a été désigné par différentes réglementations paysagères et écologiques, reconnaissant les enjeux environnementaux forts présents ici :

-Les landes littorales sont très bien représentées sur le site. Elles sont dominées largement par les landes à bruyères vagabondes dont l'aire de répartition européenne est extrêmement limitée. L'habitat formé ici ne se trouve, de par le monde, que sur trois îles françaises (moins de 2 hectares sur l'île d'Yeu, 13 hectares sur l'île de Groix et près de 265 hectares à Belle-Île).

-Les habitats dunaires et les pelouses de hauts de falaises abritent ici une diversité floristique riche et originale pour la latitude.

-Les richesses botaniques fondent largement les enjeux naturels du territoire. En effet, l'on trouve ici une quarantaine d'espèces végétales protégées au niveau européen, national, régional. Le territoire insulaire est donc considéré par le Conservatoire Botanique comme l'un des 10 territoires les plus riches des régions de Bretagne et Normandie.

-Des enjeux faunistiques peu connus mais aux caractères spécifiques. L'île abrite, entre autre, la plus grosse population littoral de l'oiseau Crave à Bec Rouge, oiseaux dont la présence tient de la bonne préservation des vastes zones de nourrissage qui lui sont nécessaire.

-La richesse exceptionnelle de la faune des habitats rocheux marins doit être notée. On trouve sous le niveau de la mer une importante population de pouces pieds, un vaste banc de Maërl, des champs de laminaire, des herbiers de zostères...

-Le caractère insulaire a permis une protection physique vis-à-vis des fréquentations et le site se remarque aujourd'hui par son bon état de conservation globale. De plus, l'insularité impose un climat sec original permettant au milieu naturel d'abriter des plantes méridionales.

Les protections réglementaires et foncières concernant les communes de Belle-Ile en Mer mais sont particulièrement plus marquées à terre sur celle de Sauzon et de Bangor :

- Paysage : Site classé (4 369.43 ha) / Site inscrit (1 878.31 ha)
- Ecologie : Site Natura 2000 (17 333 ha dont 4 108 ha à terre) / ZNIEFF de type 1 et 2 / Arrêté de biotope (3 ilots)
- Protection foncière : Propriété du Conservatoire du littoral (340 ha au 31/12/12) / Propriété du Conseil Général au titre des Espaces Naturels Sensibles (318 ha. au 31/12/12) / Zone de préemption Espaces Naturels Sensibles (848 ha) et zone d'acquisition du Conservatoire du littoral (+ de 1 500 ha)

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 paysages de l'île

### ORIENTATIONS GÉNÉRALES

- Préserver les cônes de vue identifiés
- Favoriser l'insertion paysagère des zones d'activités
- Généraliser les démarches type « Qualiparc » pour l'aménagement des zones d'activités artisanales
- Mettre en valeur les entrées de ville et s'assurer de l'intégration paysagère, environnementale et patrimoniale des extensions urbaines
- Mettre en place une annexe au règlement du PLU sur les préconisations en matière d'espèces végétales adaptées et à proscrire sur le territoire
  - Eviter le renouvellement des conifères notamment pour des motifs de sécurité et des motifs écologiques et privilégier les essences adaptées au territoire
- Conserver les grands équilibres paysagers de l'île

## Préserver les espaces naturels remarquables de l'île

*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.*

### ORIENTATIONS GÉNÉRALES

- Maintien du caractère naturel de la façade littorale
- Mettre en œuvre une politique écologique par le respect des objectifs Natura 2000
- Améliorer et diffuser la connaissance de la faune et des zones humides par des outils de communication adaptés pour conforter la sensibilisation et l'éducation des visiteurs et des résidents à l'environnement.
- Prendre en compte les problématiques de gestion des espaces naturels
- Le P.L.U. de Le Palais permettra de traduire localement l'application de la Loi Littoral dans un document d'urbanisme. En particulier, le P.L.U. préservera :
  - les espaces remarquables du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique (articles L.121-23 et R.121-4 du code de l'urbanisme) en s'appuyant notamment sur les inventaires écologiques pertinents,

- les espaces naturels ou peu urbanisés identifiés comme présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation,
- une bande minimale de 100 mètres de la limite haute du rivage dans les espaces non urbanisés,
- le PLU 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 PARTICULIERE POUR LE PALAIS

- Mettre en valeur le vallon de Bordustard
- Préserver les valeurs écologiques et paysagères du boisement de Bruté

## Conforter et mettre en valeur la trame verte et bleue

### ORIENTATIONS GÉNÉRALES

- Identifier et classer les haies dans le document graphique du PLU et permettre une diversification des espèces
  - Préserver la trame des haies sur l'ensemble du territoire en raison de ses intérêts paysagers et environnementaux
  - Imposer à travers les orientations d'aménagement des principes de maintien des haies sur les futures extensions de l'urbanisation en favorisant la diversification des essences
- Préserver les zones humides
- 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.
- Maintenir et favoriser les grands corridors écologiques

---

## Valoriser le patrimoine et le paysage urbain

---

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

### ORIENTATIONS GÉNÉRALES

- 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
- Limiter l'affichage sauvage et favoriser l'harmonisation des panneaux publicitaires sur l'ensemble de l'île

# AXE 4 PROMOUVOIR DES MODES DE DEPLACEMENT POUR TOUS

*De prime abord, l'insularité invite à un usage diversifié des modes de transports : l'accès à l'île nécessitant rupture, via le bateau ou dans une bien moindre mesure l'avion, on peut imaginer qu'une fois sur l'île, le visiteur continue d'investir d'autres modes « alternatifs » : marche, vélo, transport en commun, autostop, véhicules innovants... Cette invitation à l'intermodalité est cependant contrariée par une accumulation d'obstacles à sa mise en œuvre : parmi eux, les difficultés de stationner à Quiberon, la taille de l'île ou encore son relief vallonné, l'insécurité des principaux axes routiers pour les cyclistes, la météo ... Autant d'éléments dissuasifs auxquels s'ajoute l'absence de transport en commun de novembre à avril qui confortent l'habitant de l'île dans l'utilisation prépondérante de la voiture. Pour offrir à cette dernière une alternative réelle, adaptée et sécurisée, une réflexion est ouverte : elle devra se traduire en 2016, date de fin de l'actuelle délégation de service public, par une offre tenant compte des trois saisons qui rythment la vie de l'île (haute, moyenne, basse).*

*Par ailleurs, les actions mises en œuvre à travers le PADD devront participer à la réduction des gaz à effet de serre et ainsi limiter le changement climatique.*

## Favoriser et sécuriser les déplacements doux

### ORIENTATIONS GÉNÉRALES

- Engager une réflexion sur les modes de déplacements moins énergivores et lutter contre les gaz à effet de serre
- Poursuivre l'élaboration du Plan de Mise en Accessibilité de la voirie et des aménagements des Espaces publics (PAVE) et mettre en œuvre les actions qui y sont inscrites afin de rendre accessible progressivement les centres-bourgs
- Conforter l'usage du vélo
  - en sécurisant la pratique en offrant une alternative aux axes routiers fréquentés et non adaptés
  - en améliorant l'état des itinéraires cyclables existants voire en développer d'autres
  - en prévoyant dans les opérations d'aménagement la réalisation de cheminement doux pour assurer leur desserte interne et leur connexion en externe

## → ORIENTATIONS PARTICULIÈRES POUR LE PALAIS

- Aménager une voie de contournement et une bande cyclable, 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
- Engager une réflexion sur l'amélioration du parking en herbe (Cité de la Paix)
- Sécuriser la liaison saline-Kersablen pour les modes doux

---

## Améliorer l'accessibilité vers et depuis le continent

---

### ORIENTATIONS GÉNÉRALES

- Participer à la mise en place du schéma de déplacement à l'échelle de la grande intercommunalité (définition des lignes au sud d'Auray, réflexion quant aux modes de gouvernance locale, réflexion sur le covoiturage, réflexion billet unique, réflexion sur les modes doux)
- Améliorer l'intermodalité train- bateau - bus depuis Auray jusqu'à Quiberon
- Réfléchir aux besoins en stationnement à Auray, Quiberon et Le Palais en envisageant un plan de circulation pour cette dernière
- Améliorer les horaires de traversée Le Palais/Quiberon

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

### ORIENTATIONS GÉNÉRALES

- Etudier et 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 et relier les offres Belle-Ile-en-Bus et l'offre de transport en commun de Palais intra-muros
- Orienter les transports en commun vers les insulaires et les personnes à mobilité réduite
- Mettre en place des mobilités innovantes en moyenne et basse saison

## Désengorger le centre de le Palais

### → ORIENTATIONS PARTICULIÈRES POUR LE PALAIS

- Réfléchir à la mise en place d'un nouveau plan de circulation visant à désengorger le port en période estivale et à rendre plus accessible les pôles d'utilité générale
- Permettre et accompagner l'aménagement des parkings en herbe des Glacis et de la Cité de la Paix

# AXE 5 GERER DURABLEMENT LE TERRITOIRE

Les PLU doivent conduire à une vision globale de l'aménagement du territoire, intégrant et anticipant les conséquences des projets envisagés notamment en termes d'impact environnemental et de besoins des populations et des entreprises en équipements et réseaux, aussi bien à court qu'à long terme.

La situation particulière de Belle-Île-en-Mer liée à l'insularité rendent complexe et coûteuse la gestion des déplacements et des réseaux notamment. Ces dimensions sont donc importantes dans les choix d'aménagement.

## Prendre en compte les risques naturels

Les communes de Belle-Ile en Mer sont concernées par plusieurs risques naturels, à bien identifier et à prendre en compte dans l'aménagement:

- 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

### ORIENTATIONS GÉNÉRALES

- Limiter voire interdire, 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 aux barrages d'Antoureau et de Bordilla
- risques technologiques liés au dépôt pétrolier, au dépotage et au transport de matières dangereuses

### ORIENTATIONS GÉNÉRALES

- Prendre en compte les périmètres de sécurité réglementaires afin de limiter les impacts sur les futures constructions

### → ORIENTATIONS PARTICULIÈRES POUR LE PALAIS

- Trouver une solution réglementaire pour le dépotage des hydrocarbures à l'extérieur de l'enceinte urbaine

## Limiter les nuisances sonores et lumineuses

### ORIENTATIONS GÉNÉRALES

- Réduire l'impact énergétique lié à l'éclairage public des communes
- Rationaliser l'éclairage public dans les projets d'aménagement (distance entre les dispositifs, orientation de l'éclairage, publicités lumineuses à limiter...)
- Identifier et localiser les sources de nuisances sonores existantes et futures et intégrer des préconisations pour les futures habitations

## 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.*

### ORIENTATIONS GÉNÉRALES

- Favoriser les économies d'énergie et développer la prévention
  - Relayer la sensibilisation et la communication sur la maîtrise des consommations énergétiques
- Promouvoir un urbanisme économe en énergie
  - Respecter la réglementation en termes de performance énergétique tout en respectant l'architecture Belliloise, intégrant la sensibilité paysagère, environnementale et patrimoniale
  - Les opérations d'ensemble devront s'inscrire dans une démarche type « Approche Environnementale de l'Urbanisme ».
  - Prendre en compte les conditions climatiques (ensoleillement, vents dominants ...) dans la conception des nouveaux bâtiments.
- Développer des sources locales de production d'énergie (solaire, éolien...) sur la base de ressources renouvelables
  - Recourir préférentiellement aux énergies marines/éoliennes en mer pour limiter les impacts (notamment paysagers) à terre
  - Préconiser le recours à l'énergie solaire, les îles bénéficiant d'un ensoleillement relativement conséquent et d'une orientation des toitures (sud) souvent propices

# Assurer la disponibilité de la ressource et maîtriser les 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 m<sup>3</sup>,*
- le barrage d'Antoureau, construit entre 1967 et 1969, d'une capacité de 240 000 m<sup>3</sup>,*
- le barrage de Borfloc'h, le plus récent, construit entre 1992 et 1993, d'une capacité de 510 000 m<sup>3</sup>.*

## ORIENTATIONS GÉNÉRALES

### *Orientations concernant la ressource en eau et les consommations*

- 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
- Sécuriser et conforter la ressource en eau

### *Orientations concernant la gestion des eaux pluviales*

- 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 est composé 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 déconnexion 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.*

*Les installations, tant en matière d'eau potable et d'assainissement, ont été conçues et réalisées en fonction de l'accueil de la population jusqu'en 2030.*

### ORIENTATIONS GÉNÉRALES

- Limiter les apports d'eaux usées
- Poursuivre de manière continue la mise aux normes des dispositifs d'assainissement non collectif à travers le Service Public d'Assainissement Non Collectif (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)

## Permettre une gestion durable des déchets

*La gestion durable des déchets constitue un véritable enjeu pour l'attractivité de 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 déchetterie, 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.*

*Le Grenelle de l'environnement et le Plan Départemental de Prévention et de Gestion des Déchets non dangereux fixent des objectifs à moyen et long termes de prévention et de valorisation que la collectivité devra atteindre.*

*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.*

- Réfléchir à l'augmentation de la valorisation organique :
  - Limiter la production de déchets à la source par notamment des actions de sensibilisation des usagers et une incitation au tri sélectif.
  - Poursuivre la mise en place des composteurs individuels et collectifs, et prévoir l'accompagnement de ces pratiques
- Conforter et augmenter la part du recyclage de la matière
- 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
- Optimiser le fonctionnement actuel et anticiper la reconversion de l'activité du site de Chubiguer
- Poursuivre la réflexion sur le broyage et la valorisation des déchets verts



# **3. CARTOGRAPHIE DU PADD**

---

### LEGENDE

Préserver et valoriser les espaces naturels de l'île

- Conforter et mettre en valeur la trame verte (boisements, bosquets, ripisylves)
- Préserver les espaces naturels remarquables
- Maintenir le maillage des haies
- Conserver les espaces ouverts de lande
- Conforter et mettre en valeur la trame bleue
- Préserver les axes de continuité écologique

Développer et pérenniser les activités agricoles locales

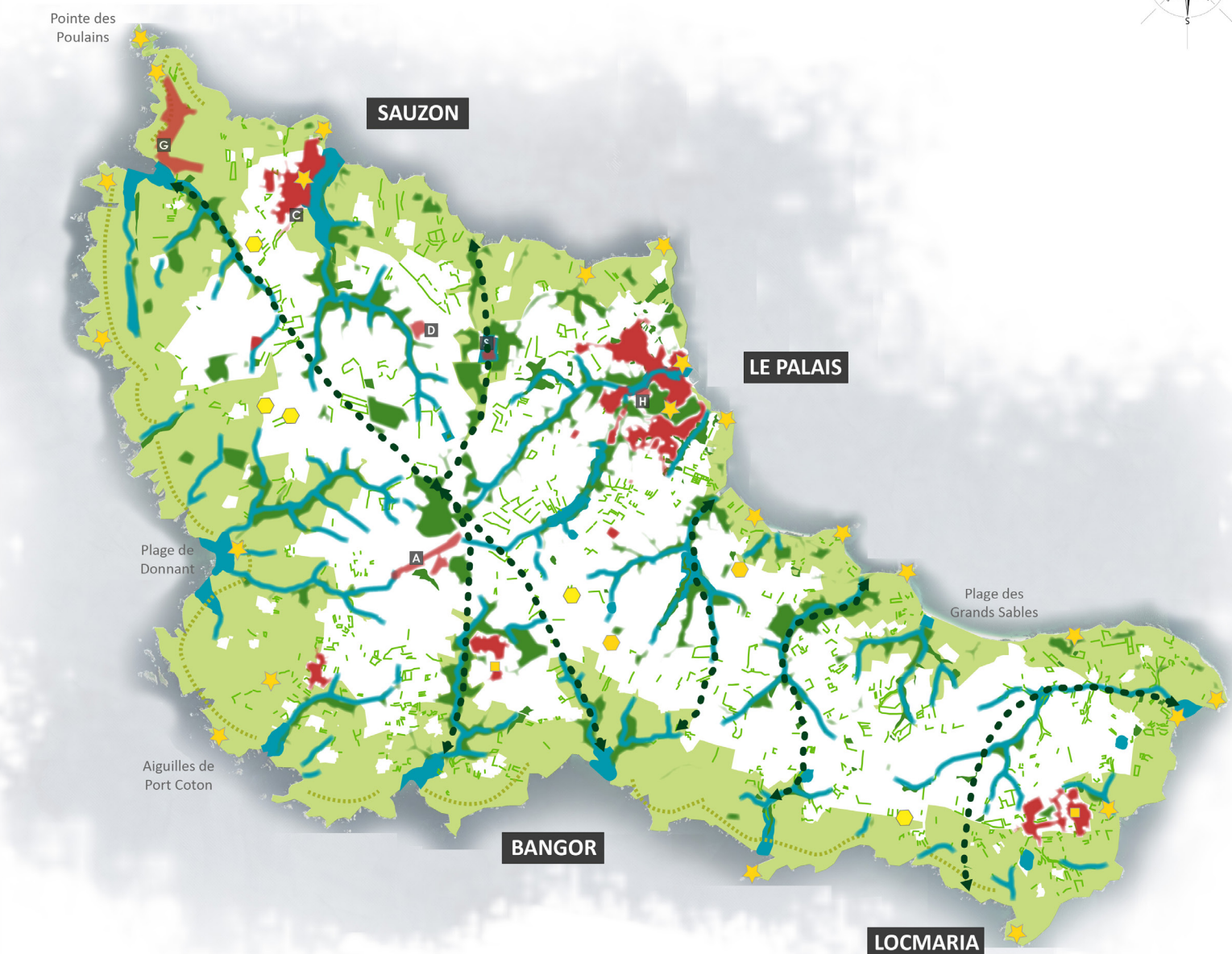
- Préserver l'outil agricole (les fermes, les espaces agricoles et les chemins d'exploitation)

Valoriser le patrimoine

- Préserver les sites naturels protégés et édifices remarquables
- Identifier et mettre en valeur le petit patrimoine

Les secteurs urbanisés, artificialisés ou voués à d'autres vocations qu'agricole ou naturelle, parmi eux:




- G Golf de Belle-Île-en-Mer
- C Campings
- A Aérodrome
- H Hôpital
- D Déchetterie
- S STEP






0 1 000 2 000m

### LEGENDE



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

-  Pôle stratégique de développement à conforter en priorité
-  Pôle secondaire, à conforter
-  Village à conforter tout en définissant des limites claires à l'urbanisation

Conforter les atouts économiques de l'île

-  Finaliser l'occupation de la zone d'activités des Semis à Sauzon
-  Permettre une extension de la zone d'activités de Mé-rézel à Le Palais
-  Préserver le tissu commercial des centres-bourgs et des villages

Promouvoir les modes de déplacement pour tous




-  Entretien et réaménagement le sentier piéton/cycliste existant entre Bangor et Le Palais
-  Améliorer les pistes cyclables sur l'ensemble de l'île







# Projet d'Aménagement et de Développement Durables LE PALAIS

## LEGENDE






### Privilégier le renouvellement urbain

-  Lutter contre la vacance dans le centre ancien
-  Désenclaver le plateau de Bordilla
-  Restructurer le quartier Glacis / Haute-Boulogne





### Répondre à un objectif de croissance mesurée et prévoir un niveau d'équipement suffisant

-  Privilégier le développement urbain en continuité directe de l'agglomération
-  Kersablen : envisager une extension du village pour conforter la vocation de commerces et d'activités compatibles avec l'habitat
-  Organiser un pôle administratif à la Cité de la Paix
-  Permettre l'extension de l'hôpital


### Conforter les atouts économiques

-  Etendre la zone d'activités de Mérézel
-  Maintenir le tissu d'activités intra-muros à l'année
-  Conforter la vocation commerciale (et activités compatibles avec l'habitat) sur le secteur de Casino-Grande Prairie et Super U
-  Pérenniser les campings
-  Préserver l'outil agricole (les fermes, les espaces agricoles et les chemins d'exploitation)




### Préserver les espaces naturels remarquables de l'île qui font la richesse du territoire

-  Conforter et mettre en valeur la trame verte (boisements, bosquets, ripisylves)
-  Préserver les espaces naturels remarquables
-  Préserver la trame des haies
-  Conforter et mettre en valeur la trame bleue

### Valoriser le patrimoine

-  Préserver les sites naturels protégés et édifices remarquables et mettre en valeur le petit patrimoine

### Gérer durablement le territoire

-  Trouver une solution pour le dépotage des hydrocarbures à l'extérieur de l'enceinte urbaine
-  Sécuriser et protéger les ressources en eau potable
-  Conforter le fonctionnement de la déchetterie et de la station d'épuration

