

ILE DE HOUAT



PLAN LOCAL D'URBANISME PROJET D'AMENAGEMENT et de DEVELOPPEMENT DURABLE

PLU projet n° 2
Approuvé le 10 02 2017

TerritOireS
En Mouvement

contact : leberremarion@orange.fr

SOMMAIRE

Les thèmes fondateurs du PADD	4
1- STABILISER LA POPULATION DE L'ÎLE	5
La capacité d'accueil de la commune Les objectifs de croissance et de consommation d'espace Définir l'enveloppe bâtie Maîtriser le type de constructions Maîtriser le rythme des constructions	
2- CONFORTER LES ACTIVITES ECONOMIQUES	10
Faire face aux enjeux de déplacement Conforter et diversifier l'activité	
3- DEVELOPPER DES OBJECTIFS D'EXCELLENCE ENVIRONNEMENTALE	12
Par la préservation des espaces naturels et d'un paysage d'exception Par la gestion de la fréquentation touristique En gardant ce patrimoine vivant Par la mise en oeuvre d'exigences environnementales fortes	
4- POUR UN PATRIMOINE BÂTI RENOUVELÉ	17

> AVANT PROPOS

Code de l'urbanisme, article L 123-1-3

«Le projet d'aménagement et de développement durables définit 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.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, 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.»

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable permet d'articuler et de mettre en cohérence toutes les orientations politiques retenues pour l'organisation du territoire communal. Les orientations générales du PADD ont fait l'objet d'un débat en Conseil Municipal le 29 février 2016, et son élaboration est une phase active de concertation.

Le projet d'aménagement et de développement durable s'inscrit dans l'évolution issue de la loi ALUR (pour l'Aide au Logement et pour un Urbanisme Rénové), de la Loi 2010-788 portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) dite du « Grenelle II » du 12 juillet 2010, qui modifie les objectifs et les moyens d'action des PLU et, en particulier, du PADD.

Le présent projet a été redéfini dans le cadre de la nouvelle Loi, dans une perspective de développement durable et de prise en compte de l'environnement. Il prend également en compte les orientations définies par le SCOT du Pays d'Auray approuvé le 14 février 2014, et par le Programme Local de l'Habitat, arrêté le 18 septembre 2014, et adopté le 25 mars 2016.

Le projet défini dans le PLU de l'île se veut à la fois stratégique et opérationnel, autour de projets précis qui orientent le développement de la Commune.

La réflexion sur le développement de l'île s'appuie sur les constats relevés dans le diagnostic, et fait apparaître les priorités de la municipalité.

Sans sous-estimer la nécessité de préserver le patrimoine naturel exceptionnel de l'île et ses paysages, la reprise démographique et le renouvellement des activités économiques constituent le premier sujet de préoccupation des élus.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, qui répond aux exigences de l'article L123-1-3 du Code de l'urbanisme s'articulera autour des objectifs suivants :

1- STABILISER LA POPULATION DE L'ÎLE

> accueillir des familles par une politique de logement et de développement économique visant à pérenniser la population de l'île,

> améliorer la capacité d'accueil en travaillant sur l'autonomie énergétique, sur l'autonomie en eau, sur les déplacements,

2- CONFORTER LES ACTIVITES ECONOMIQUES

> diversifier les activités,

> maintenir des liens avec le continent (réseaux de transport, télécommunication)

3- DEVELOPPER DES OBJECTIFS D'EXCELLENCE ENVIRONNEMENTALE

> préserver un patrimoine exceptionnel

> gérer la ressource

4- CONFORTER L'IDENTITÉ INSULAIRE PAR LA PRÉSERVATION ET LA CRÉATION D'UN PATRIMOINE BÂTI RENOUVELÉ

> préserver les formes urbaines et le patrimoine architectural

> autoriser des éléments d'une architecture plus contemporaine respectueuse de l'environnement

LA CAPACITÉ D'ACCUEIL DE LA COMMUNE

Définir la capacité d'accueil du territoire est un préalable incontournable pour l'élaboration d'un projet de territoire, d'autant que le caractère insulaire implique une certaine autonomie.

Cette capacité d'accueil tient compte des éléments suivants :

- la structure de l'occupation des sols,
- la composition de la population,
- la protection et la gestion de l'environnement (fragilité des espaces naturels, fonctionnement des écosystèmes...),
- les risques naturels et technologiques,
- les activités économiques (notamment impacts sur les surfaces agricoles),
- les capacités des infrastructures et des ressources locales (eau potable, assainissement, réseaux divers...),
- Les déplacements,
- les équipements et services à la population,
- la capacité financière des communes à développer de nouveaux services et/ou mettre en oeuvre des mesures compensatoires à un nouvel afflux de population.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable détermine cette capacité dans le respect du site et assure la cohérence entre les objectifs de développement, les surfaces ouvertes à l'urbanisation, et les densités à promouvoir sur les différents sites de la commune.

Dans le contexte de diminution constante de la population, la commune souhaite retrouver un niveau de population avoisinant 300 habitants permanents à l'horizon du PLU (2020...).

La population estivale est estimée actuellement à 800 habitants, la proportion de résidences secondaires étant en constante augmentation.

Les principaux facteurs de limitation sont liés à la ressource et à la sensibilité environnementale de l'île :

- la capacité d'épuration de la commune a récemment fait l'objet d'une extension, avec la création de nouveaux lagunages, se situe à environ 1275 EH.
- la ressource en eau a aussi diminué, l'une des nappes anciennement utilisée étant devenu impropre à la consommation. Avec le développement et la protection de nouveaux forages, en cours de validation, cette capacité devrait se situer aux alentours de 30 000 m³/an au lieu des 35 000 m³ escomptés.

Les transports et équipements portuaires constituent aussi un facteur limitant de fait :

- le trafic maritime ne pouvant guère être augmenté en saison sans la réalisation d'une nouvelle cale en eau profonde, dont la réalisation n'est pas programmée à ce jour,
- le transport des matériaux pour la construction atteint aussi un seuil limite à l'heure actuelle avec un rythme de 5 permis par an (en comptant les extensions de logements existants).

Par ailleurs, il est estimé qu'en fonction des services actuels et les perspectives de développement, ce seuil est « acceptable » pour l'ensemble de la population, permettant de préserver les équipements nécessaires à la vie quotidienne sur l'île (équipements scolaires, commerciaux, etc.).

En termes touristiques, étant donnée la sensibilité du site, la capacité d'accueil doit rester mesurée. L'accent doit donc être mis sur la construction de logements à usage d'habitation permanente.

LES OBJECTIFS DE CROISSANCE ET DE CONSOMMATION D'ESPACE

Au regard de la problématique de transport de matériaux et de la gestion des entreprises artisanales, il ne semble pas raisonnable d'avoir concomitamment plus de trois constructions en cours, avec un optimum situé entre 2 et 3 nouveaux logements par an.

L'objectif est donc fixé à **30 logements supplémentaires sur la période de 10 ans** correspondant à la durée de vie du Plan Local d'Urbanisme.

Il convient de préciser **ces objectifs** :

- en termes de **spatialisation**, d'une part, pour permettre une configuration fonctionnelle et équilibrée du village, plus compacte et plus organisée que celle qui a eu cours jusqu'à présent afin d'avoir une répartition équilibrée sur l'ensemble du bourg,
- en termes de **types de produit immobilier**, d'autre part, pour répondre à la demande de ménages installés en permanence sur l'île et pour lesquels il est justifié de conforter les équipements (écoles notamment). La structure de parc immobilier devra permettre un parcours résidentiel depuis la location vers l'accession, et la réalisation de logements spécifiques qui font aujourd'hui défaut.

Conformément aux objectifs fixés par le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays d'Auray, les opérations d'aménagement devront atteindre une densité de 20 logements/ha.

La consommation d'espace induite correspond donc à 1.5 hectares, qui se feront en quasi totalité à l'intérieur de l'enveloppe bâti existante, qui a été définie dans le cadre de l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale et précisée ensuite par la commune pour tenir compte des projets réalisés et des contraintes réglementaires fixées par le PLU ou la loi Littoral?

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable expose ci-après **les moyens** à mettre en oeuvre pour parvenir à ces objectifs :

- > une limitation des ouvertures à l'urbanisation, pour répondre à la demande actuelle tout en préservant des réserves foncières pour le long terme. En effet, du fait de son caractère extrêmement sensible, l'espace disponible pour l'urbanisation s'avère une richesse particulièrement rare.
- > une complémentarité entre opérations publiques et privées,
- > des zones orientations d'aménagement permettant l'optimisation de l'espace et l'évolution dans le temps du tissu urbain,
- > une politique foncière communale, permettant la réalisation d'un parc communal permettant de répondre à la demande sociale.

DEFINIR L'ENVELOPPE BATIE



- Limite de la bande des 100 mètres à partir de la limite haute du rivage proposées par la DDTM56*
- Limite d'agglomération : proposition du SCoT, actualisée par la commune*
- Limite des espaces remarquables du Littoral*

La notion d'agglomération se définit par la continuité du bâti existant. Sont comprises dans une même agglomération les constructions distantes de moins de 30 mètres les unes des autres (enveloppe rouge).

La commune se trouve contrainte de renoncer à toutes les extensions prévues dans le Document d'urbanisme antérieur, qui prévoyait de larges extensions d'urbanisation, en application :

- de la **loi Littoral** :

- le bourg étant dans son intégralité compris dans des Espaces Proches du Rivage, les extensions de l'urbanisation ne peuvent s'envisager qu'en continuité de l'agglomération existante, et selon une taille et capacité limitée ;
- les espaces identifiés comme «espaces remarquables du Littoral» sont strictement protégés ;
- en outre, conformément à une jurisprudence récente, les terrains inclus dans une bande de 100 mètres à partir de la limite du rivage, s'ils ne sont pas inclus dans l'espace urbanisé de la commune (agglomération), sont totalement inconstructibles.

- du **Schéma de Cohérence Territoriale**, qui fixe conformément à la loi Littoral cette notion de «capacité limitée» à 1.5 hectares supplémentaires par rapport à l'agglomération existante.

Afin de sécuriser juridiquement les projets réalisés sur l'Ile, les constructions projetées à l'échéance du PLU seront réalisées à l'intérieur de cette enveloppe.

MATRISER LE TYPE DES CONSTRUCTIONS

Afin d'assurer une **réelle mixité de l'habitat**, une diversité des produits immobiliers doit permettre aux actifs de l'île d'accéder à la propriété. Des opérations d'ensemble avec des programmes de logements définis seront menées par la commune sur des terrains disponibles pour l'urbanisation, et sur lesquels des acquisitions foncières sont en cours, ou la maîtrise foncière assurée.

Ces opérations répondront aux exigences du **Programme Local de l'Habitat adopté le 25 mars 2016**. Désormais exécutoire, il fixe, pour l'île d'Houat, une proportion minimale de 15 % de logements sociaux (ou communaux) et de 15 % d'accession aidée à la propriété.

La commune envisage de remplir largement ces objectifs, et sur les 30 logements envisagés, voir se réaliser :

- 6 logements communaux ou HLM,
- 10 logements en accession aidée à la propriété.

Actuellement, des **projets sont donc envisagés** :

- 2 logements sont en projet au-dessus de la mairie,
- deux emprises foncières communales (près de la Sirène et près de la Poste) pourront accueillir des logements collectifs avec des locaux commerciaux en pied d'immeuble,
- à plus long terme, un lotissement en accession à la propriété (assortis de clauses anti-spéculatives), est aussi envisagé derrière le site du collège, en extension d'agglomération, les opérations étant en cours pour reconstituer des emprises foncières cohérentes.

L'ensemble de ces projets devraient permettre de répondre aux objectifs fixés.

Par ailleurs, au sein des secteurs à urbaniser, les obligations du PLH seront traduites réglementairement dans le règlement littéral et les Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- les logements réalisés devront s'intégrer dans des opérations d'ensemble permettant de réaliser des densités minimales de 20 logements à l'hectare,
- les opérations de plus de 10 logements devront comporter a minima 15% de logements sociaux et 15% de logements en accession à la propriété.

Cependant, les opérations d'ensemble étant plutôt rare et ne dépassant guère 4 logements, c'est plus sur les réalisations communales que reposeront les équilibres.

LA MAITRISE FONCIERE COMMUNALE

Afin de compléter l'offre de logements locatifs diversifiés, et pour garantir la possibilité d'en réaliser de nouveaux à plus long terme, la commune s'engage dans une politique de maîtrise foncière pour constituer un parc de logements locatifs communaux et/ou rétrocéder des terrains aux bailleurs sociaux.

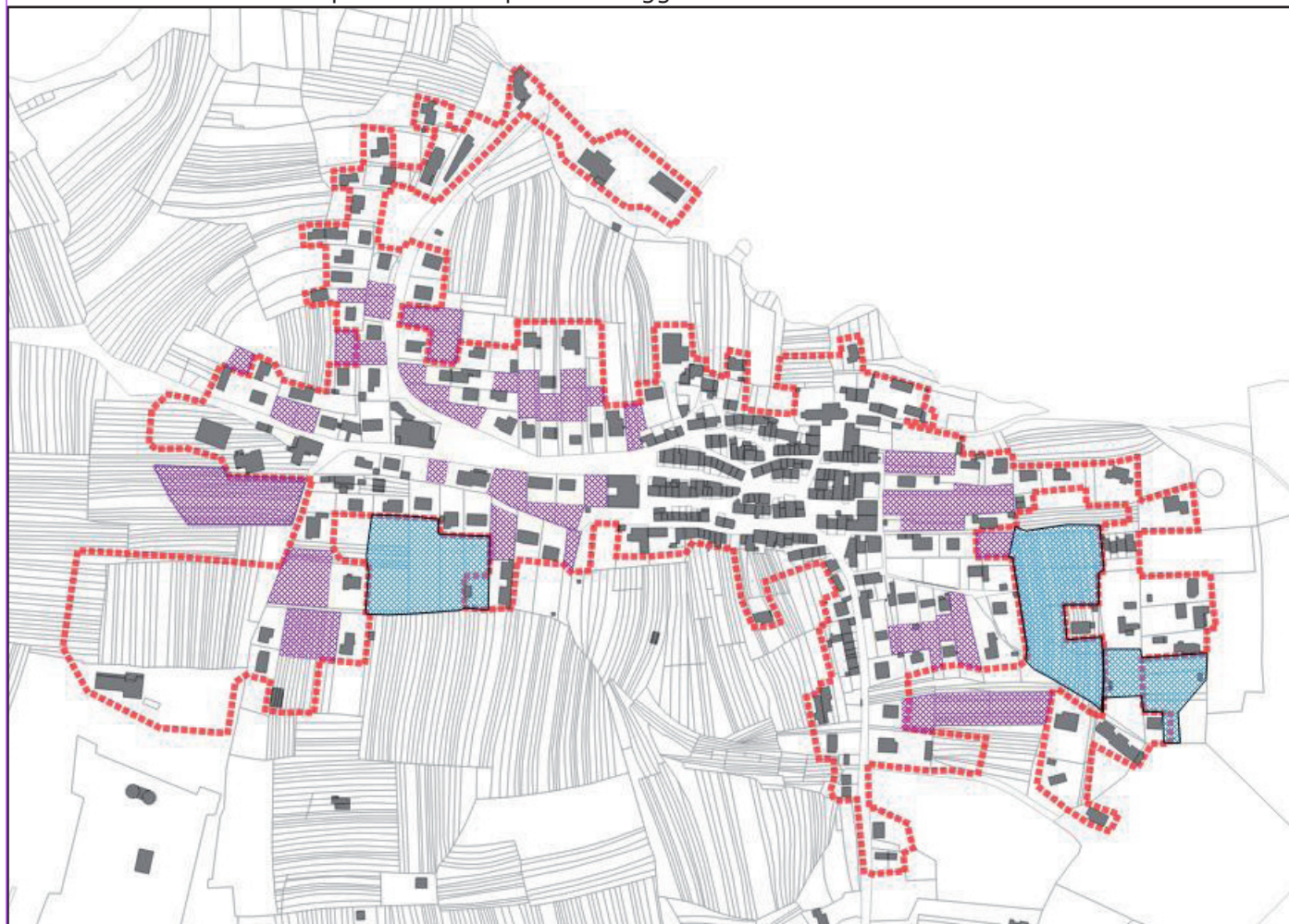
MAITRISER LE RYTHME DES CONSTRUCTIONS

LE PHASAGE

Les surfaces comprises au sein de l'agglomération sont largement suffisantes pour répondre aux besoins de la commune en terme de croissance de l'urbanisation.

Dès lors, il a été choisi de classer les terrains actuellement constructibles, mais qui se trouvent hors des limites de l'urbanisation en zones d'urbanisation à long terme. Elles ne sont donc pas destinées à être urbanisées à court terme, voire à l'échéance du PLU.

Cependant, en cas de projet satisfaisants au regard des exigences de densité et de diversité des produits immobiliers évoqués ci-dessus, une procédure d'évolution du PLU (modification, révision simplifiée, mise en compatibilité suite à une déclaration de projet, etc.) portant sur ces projets d'intérêt général, pourrait permettre leur ouverture à l'urbanisation, pour compenser l'absence de projet sur d'autres terrains actuellement compris dans l'emprise de l'agglomération.



-  Zones d'urbanisation à court terme
-  Zones d'urbanisation à long terme

La consommation d'espace induite par le présent PLU s'élève donc à 2,15 hectares à l'intérieur de l'enveloppe urbanisée et dans les extensions à court terme, tandis que les terrains disponibles dans les zones AU représentent 1.34 hectares.

2- CONFORTER LES ACTIVITES ECONOMIQUES

FAIRE FACE AUX ENJEUX DE DEPLACEMENT

Le transport maritime constitue le «cordon ombilical» de l'île susceptible d'assurer un lien avec le continent, tant pour les activités économiques que pour le déplacement des personnes. C'est là la priorité pour les élus, qui ne souhaitent pas, par ailleurs, voir se développer une circulation motorisée importante à l'échelle de l'île, au regard des faibles distances à parcourir et de la volonté de maintenir le caractère actuel des voiries, peu adaptées à ce type de circulation.

Assurer le lien maritime avec le continent

Le trafic maritime s'est accru cette année durant la saison touristique. La configuration du port demeure cependant un facteur de contrainte pour la desserte : sa fréquentation est de fait limitée à un seul quai, et tributaire des marées.

Les élus souhaitent à minima conserver le rythme actuel des dessertes, à des tarifs raisonnables pour pouvoir assurer une certaine continuité territoriale avec le continent, au moins pour la population insulaire.

A terme, ils souhaitent voir s'engager une réflexion pour l'aménagement d'un port en eau profonde, permettant plus de régularité dans les dessertes. Conformément à la demande du Conseil Départemental, le zone Uip a donc été revue pour permettre de faire face à d'éventuels aménagements.

Maintenir le volume de déplacements motorisés au profit des modes «doux»

Sur l'île, les voitures de fonction permettent aujourd'hui d'assurer les déplacements internes à l'île de manière suffisamment rapide.

Il n'est pas souhaité voir s'accroître les déplacements motorisés.

En dehors des axes principaux déjà existants, le gabarit des voies sera donc limité pour assurer économie d'espace et la priorité aux modes de déplacements doux. Les orientations d'aménagement et de programmation sont conçues sur chaque secteur pour assurer des liaisons traversantes au sein des îlots, favorisant ainsi les raccourcis et les gabarits de voies en sens unique.

CONFORTER ET DIVERSIFIER L'ACTIVITÉ

Avec la diminution des activités traditionnelles de pêche, il est aujourd'hui nécessaire de développer un certain nombre d'emplois susceptibles de permettre à des familles de vivre sur l'île en s'appuyant sur tout le potentiel de développement déjà présent à Houat, ou en impulsant des dynamiques à travers les investissements publics, dans une logique de long terme.

AXE 1 : ACTIVITÉ PORTUAIRE ET NAUTIQUE

Les activités maritimes restent le cœur d'activités de l'île, il convient de pérenniser ces emplois, tant autour de la pêche que des activités touristiques :

- en offrant une possibilité d'installation pour une entreprise de nautisme (réparation, etc.)
- en créant sur le port (ancienne Maison des Pêcheurs) un espace de production lié aux activités de la mer.

AXE 2 : ACTIVITÉ TOURISTIQUE, AVEC UN DÉVELOPPEMENT VISANT À PRÉSERVER ET VALORISER L'EXCEPTIONNELLE RESSOURCE NATURELLE

Les activités d'accueil touristique permettent aujourd'hui d'assurer sur la saison estivale les revenus suffisants pour faire vivre à l'année des commerces nécessaires aux habitants. Conforter l'accueil touristique est donc indispensable :

- en confortant et en réorganisant un usage respectueux de l'environnement adapté au site,
- en développant l'accueil en gîte, encore peu présent sur l'île,
- en confortant la restauration,
- en organisant un site pour un club de voile sur la grande plage au vieux port, dans le respect des contraintes environnementales.

AXE 3 : COMMERCE

En matière commerciale, il s'avère nécessaire d'assurer à minima le maintien de l'activité existante.

AXE 4 : ACTIVITÉS AGRICOLES

L'agriculture a aujourd'hui presque complètement disparu, à l'exception de quelques activités éparses de maraîchage, notamment sur la zone est du bourg. Afin de conforter là encore une activité pouvant s'appuyer sur une population estivale nombreuse, tout en assurant la gestion d'une partie des espaces naturels de l'île actuellement à l'état de friche, la commune souhaite promouvoir une nouvelle zone à vocation agricole :

- en réservant un espace agricole sur l'île pour faciliter la gestion du territoire et développer des activités de production/transformation en lien avec l'accueil touristique,
 - en développant le cas échéant des locaux dont la collectivité resterait propriétaire pour implanter une activité pérennisée dans le temps.
- en inscrivant par ailleurs, sur les espaces actuellement cultivés à l'est du bourg, une trame de protection des espaces verts au sein de la zone U afin de protéger cette vocation.

AXE 5 : OUTIL DE COMMUNICATION ET RÉSEAUX NUMÉRIQUES

Par ailleurs, avec l'arrivée du haut-débit via l'opérateur Orange, la commune souhaite conforter l'accueil de travailleurs indépendants (tertiaire, services) souhaitant bénéficier du cadre de vie exceptionnel de l'île tout en profitant de capacités de communication équivalentes à celles existant sur le continent.

AXE 6 : SITE D'ACTIVITÉS

Les activités de stockage des artisans sont aujourd'hui dispersées de manière disgracieuse dans les différents secteurs du bourg. Pour canaliser les activités et conforter l'implantation d'entreprises artisanales, la commune souhaite aménager un site d'accueil à proximité du pôle «équipement» de la commune (déchèterie, etc), tout en restant proche du port.

AXE 7 : SANTÉ

Les professions de santé installées sur l'île sont indispensables toute l'année, et permettent là encore d'offrir des emplois pérennes pouvant s'appuyer sur une activité accrue en période estivale. Il s'agit pour la municipalité de faciliter leurs conditions d'accueil - dans les limites du raisonnable -, à travers une offre de locaux professionnels et de logements.

3- DEVELOPPER DES OBJECTIFS D'EXCELLENCE ENVIRONNEMENTALE

> PAR LA PRÉSERVATION DES ESPACES NATURELS ET D'UN PAYSAGE D'EXCEPTION

Les paysages exceptionnels liés au patrimoine naturel maritime omniprésent constituent l'identité même de Houat et son principal facteur d'attractivité. Ce patrimoine, fragile, nécessite cependant une attention permanente pour assurer sa préservation et canaliser sa fréquentation.

Le projet de la municipalité met la protection et la valorisation de son patrimoine au coeur de son projet de développement.

PROTÉGER LES ESPACES REMARQUABLES DU LITTORAL.

Les espaces remarquables ont fait l'objet d'une expertise ayant conduit à leur délimitation. Leur intégration dans le document d'urbanisme à travers le zonage Nds permettra d'assurer leur caractère d'opposabilité, mettant ainsi le document d'urbanisme en conformité avec l'un des axes majeurs de loi Littoral. Le rapport de présentation expose la justification de cette délimitation.

PROTÉGER LA RESSOURCE EN EAU

La fragilité de la ressource, comme l'a montré la récente fermeture de l'un des points de forage, implique une attention particulière.

Les zones humides ont fait l'objet d'un inventaire, et sont strictement préservées, intégrées au sein du zonage Nds.

Les cours d'eau sont aussi compris dans ce périmètre protégé, à l'exception de celui de vallon, protégé par un zonage de préservation des zones naturelles (Na)

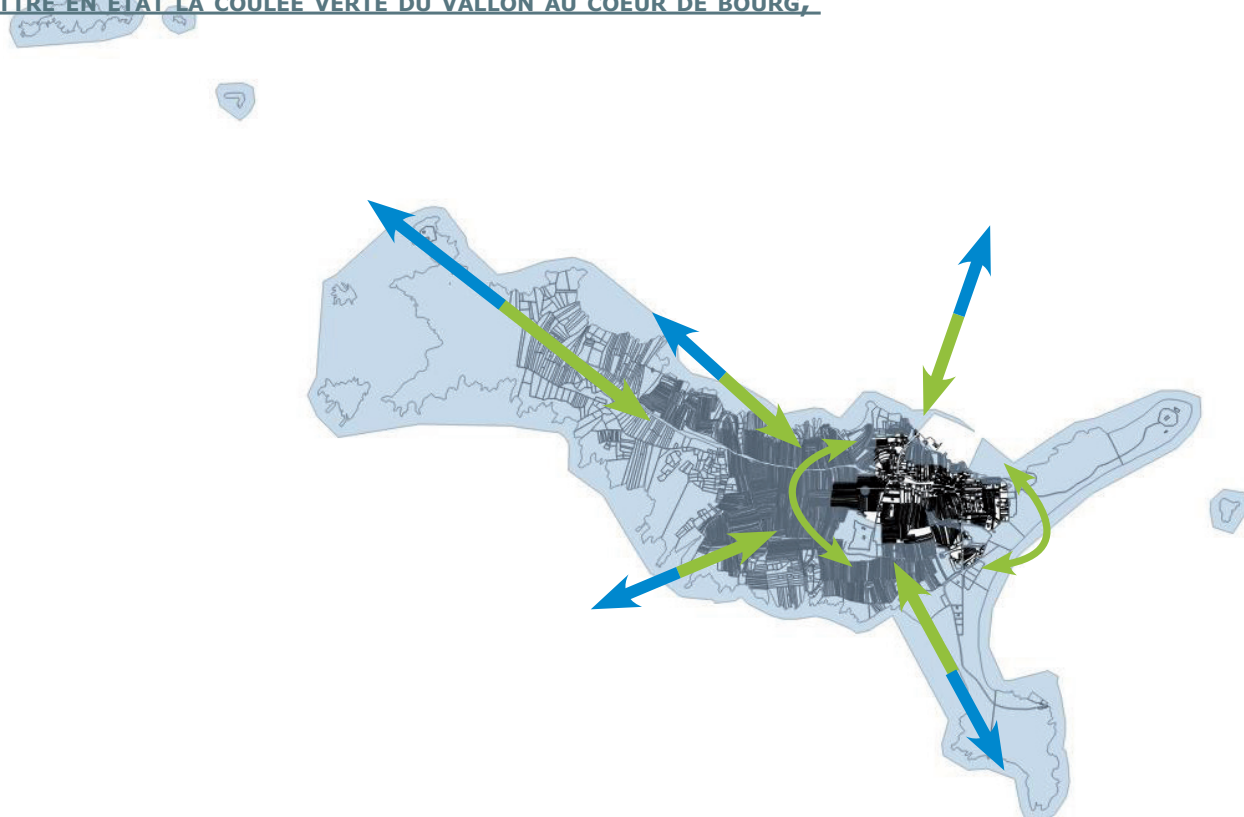
Le périmètre de captage d'eau identifié dans le cadre de l'étude préalable à la redéfinition des captages est aussi préservé à travers des zones Nds.

La zone agricole et la zone constructible incluses dans ce périmètre font l'objet de règles particulières dans le règlement littéraire du PLU, permettant de préciser les précautions nécessaires pour assurer sa préservation.

...POUR ASSURER LE RESPECT DES TRAMES VERTES ET BLEUES

La notion de continuité des «Trames Vertes et Bleues» paraît ici peu préoccupante au regard de l'omniprésence des espaces naturels côtiers et maritimes, tous en lien les uns avec les autres. Cette trame est donc de fait respectée à travers les objectifs de développement et de préservation.

REMETTRE EN ÉTAT LA COULÉE VERTE DU VALLON AU COEUR DE BOURG,



Le site du Vallon a été acquis en partie par la commune. Il constitue un espace vert de qualité à proximité de la grande plage. La prolongation des aménagements et la mise en valeur du cours d'eau plus en amont permettra de créer une liaison naturelle entre les espace du bourg et la plage.

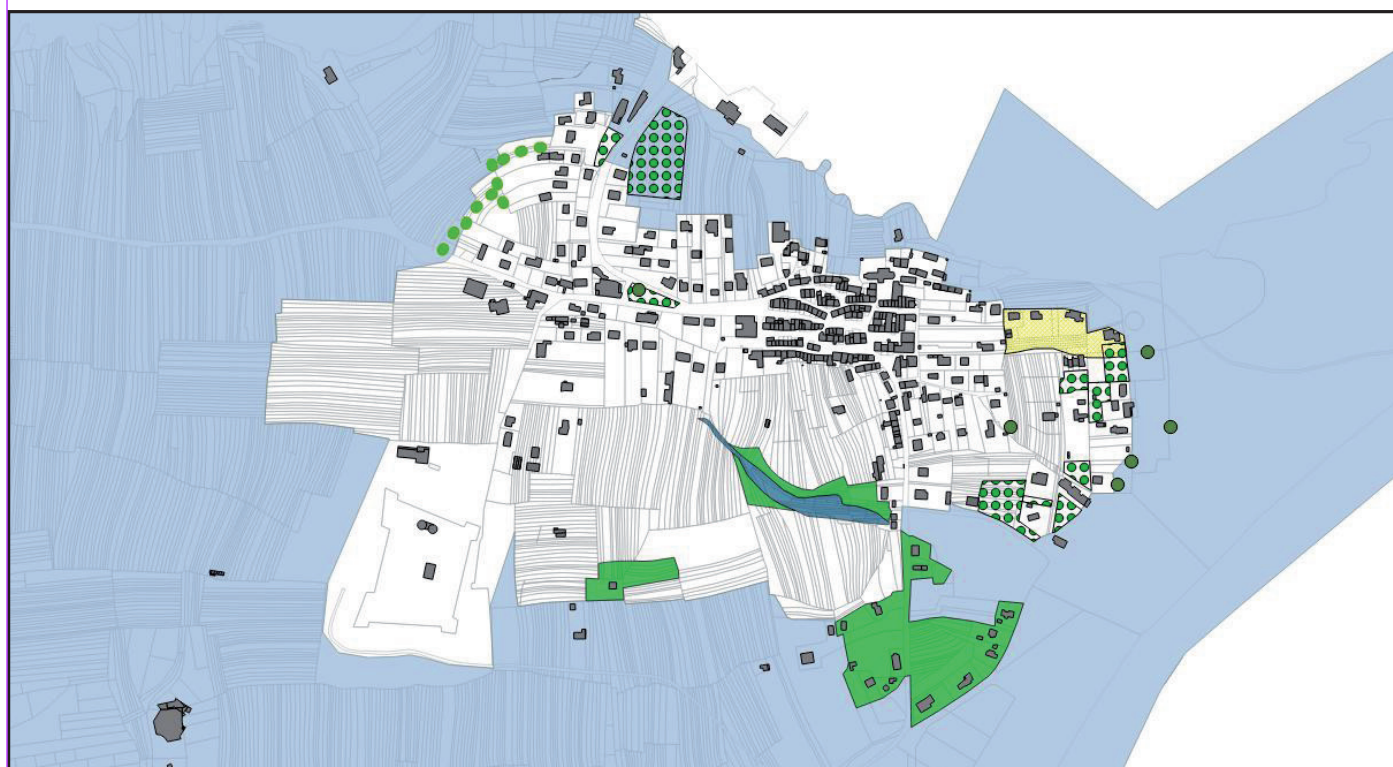
ASSURER L'INTÉGRATION DES CONSTRUCTIONS DANS LE SITE

Le bourg, sur la hauteur de la falaise au nord offre une silhouette caractéristique. Les formes d'urbanisation proposées dans le PLU permettront de conforter cette image emblématique : l'enveloppe bâtie est de fait circonscrite à l'enveloppe existante, ce qui permet de conserver cette transition franche entre espace bâti et espace naturel.

Au sud et à l'est du bourg , l'urbanisation a été plus diffuse. Des moyens sont mis en oeuvre pour limiter l'impact des constructions dans le grand paysage :

- quelques terrains restent disponibles entre des constructions qui ne présentent pas la cohérence d'un front bâti continu. En outre, cette façade du bourg est largement perceptible depuis les espaces maritimes. Afin de limiter l'impact de l'urbanisation, il est prévu de favoriser l'intégration des constructions existantes par l'instauration de trames boisées, visant à conforter la végétalisation de ces secteurs,

- au sud du vallon, l'urbanisation ne présentant plus de caractère continu, les nouvelles constructions ne sont pas autorisées, conformément à la loi Littoral. Seules les extensions des constructions peuvent être autorisées, selon un caractère extrêmement limité.



Légende

- arbres isolés à préserver
- trame inconstructible (bande des 100 m)
- Espaces végétalisés à préserver ou créer
- zones naturelles protégées
- Zones humides protégées
- Espaces remarquables du littoral protégés (zones NDs)

> PAR LA GESTION DE LA FRÉQUENTATION TOURISTIQUE

La fréquentation touristique, si elle constitue un apport de richesse pour l'île est aussi une menace. Il importe donc d'encadrer et de canaliser cette fréquentation pour en limiter les effets parfois négatifs. Différentes orientations sont donc proposées :

- maîtrise du flux touristique et de son impact sur l'environnement (sur terre et en mer),
- gestion des mouillages.

L'amélioration de la sensibilisation passe notamment par la signalétique, sur l'île et pendant le trajet, pour une meilleure protection de l'environnement par tous (îliens, résidents secondaires, touristes à la journée, randonneurs, plaisanciers...). La mise en place du poste «garde littoral» a pour objectif de :

- mener des actions de prévention et/ou répression et de sensibilisation pour les espèces faune et flore protégées (saison), à l'image de ce qui s'est déjà fait sur les espaces dunaires du sud-est de l'île,
- remettre en état les continuités écologiques et limiter la prolifération d'espèces invasives par l'entretien des espaces naturels (hors saison). Ces dernières seront d'ailleurs proscrites par le règlement.

Par ailleurs, l'aménagement et l'entretien du sentier côtier permet de canaliser les flux de promeneurs, avec la possibilité de créer des sanitaires à proximité de la station de lagunage, et l'amélioration de l'accessibilité des sites naturels pour les personnes à mobilité réduite.



> EN GARDANT CE PATRIMOINE VIVANT

L'environnement naturel doit cependant faire l'objet d'une gestion, qui fait défaut aujourd'hui. Si certains milieux naturels offrent une grande stabilité et ne nécessitent pas d'intervention, le retour d'une agriculture sur l'île permettrait d'améliorer la situation de certains espaces en friche.

La commune souhaite donc soutenir un projet agricole durable, avec une aide à l'installation permettant la création d'une structure agricole adaptée au contexte de l'île, et pouvant notamment s'appuyer sur un ensoleillement important, et une possibilité de forte valeur ajoutée auprès d'une clientèle estivale aux revenus conséquents.

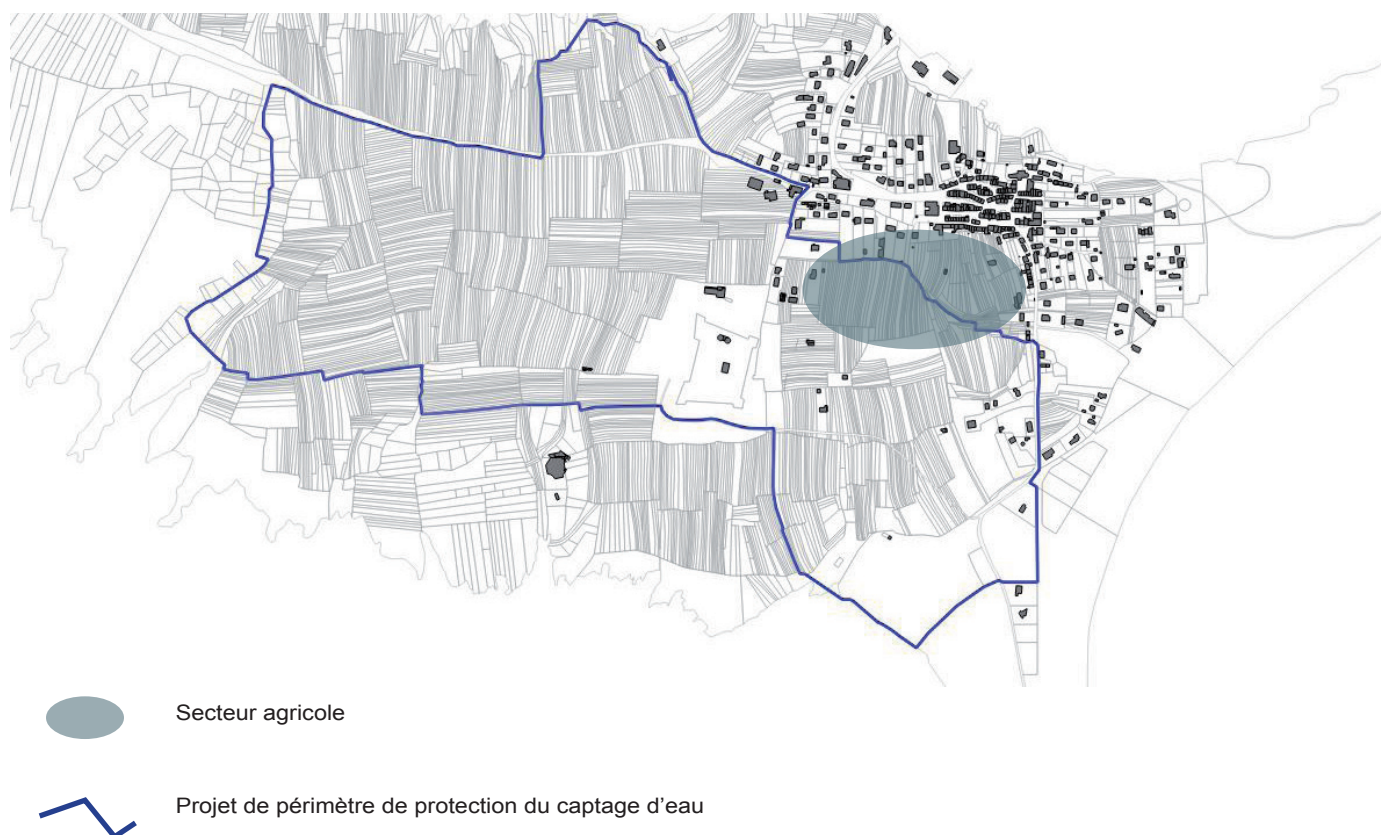
Les exploitations agricoles doivent cependant composer avec deux contraintes fortes :

- la loi Littoral, qui impose l'implantation des locaux d'activités en continuité de l'urbanisation existante. Un « emplacement réservé » est donc inscrit dans un site répondant à cette exigence, pour la réalisation d'un local qui resterait propriété de la Mairie mais serait mis à disposition du ou des exploitants. Des possibilités pourraient aussi être offertes dans la cadre de la zone d'activités.

- le périmètre de captage d'eau, qui accroît encore la sensibilité d'un milieu déjà fragile, et impose le recours à une agriculture respectueuse de l'environnement ou à de l'élevage extensif.

La volonté est donc d'accompagner un projet agricole orienté vers l'agriculture biologique, limité dans ses besoins en eau.

Au regard de la qualité des terres, des terrains appartenant à la municipalité ou pouvant faire l'objet d'acquisitions pourraient aussi être mis à disposition pour les cultures, tant dans la zone agricole délimitée au PLU que sur les espaces remarquables du Littoral.



> PAR LA MISE EN OEUVRE D'EXIGENCES ENVIRONNEMENTALES FORTES

Dans le cadre des constructions nouvelles, une attention particulière doit être portée à tous les dispositifs permettant de conforter l'autonomie des îliens vis-à-vis de la ressource. Le règlement encourage donc des pratiques respectueuses de l'environnement dans les aménagements et la construction.

- sur les **constructions** (performance énergétique, en lien avec le souci d'autonomie énergétique)
Les orientations d'aménagement sont conçues de manière à favoriser le recours aux énergies passives, et la limitation des déperditions à travers plusieurs exigences :
 - des implantations de constructions permettant des ouvertures vitrées au sud, sur un espace extérieur privatif,
 - des implantations de constructions permettant de favoriser les mitoyennetés, notamment en interdisant les fenêtres sur les pignons, pour assurer une densification en fronts bâtis continus,
 - l'autorisation de réaliser des ouvrages de production d'énergie dans les constructions avec le souci d'intégrer ces éléments au projet architectural.

- sur les **aménagements** (économie d'espace, limitation de l'imperméabilisation, etc)
Pour les aménagements extérieurs, qu'ils soient publics ou privés, la recherche d'un impact minimal est aussi au coeur de la réflexion, avec des pratiques et/ou un règlement visant à :
 - limiter les surfaces imperméabilisées, dans les jardins et sur les espaces publics,
 - limiter les emprises de voiries artificialisées, les voies en sens unique traversantes étant privilégiées,
 - la réalisation d'ouvrages de rétention et/ou d'infiltration, pour limiter la consommation d'eau et favoriser le renouvellement de la ressource.



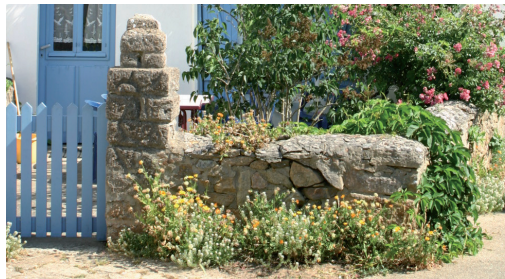
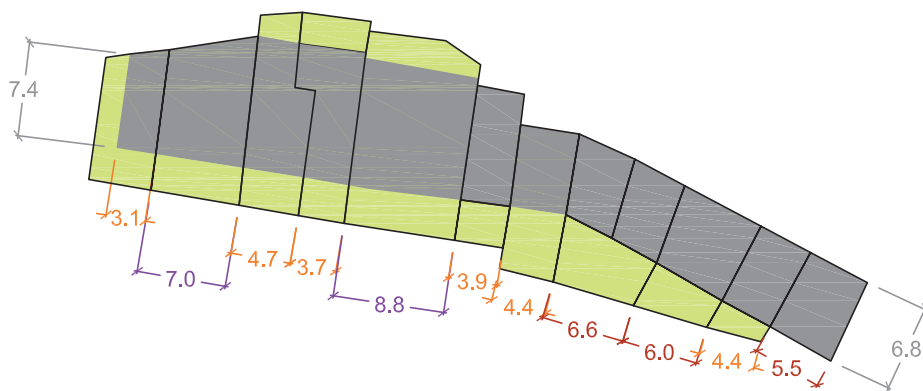
4- POUR UN PATRIMOINE BÂTI RENOUVELÉ

CONFORTER L'IDENTITÉ INSULAIRE PAR LA PRÉSERVATION ET LA CRÉATION D'UN PATRIMOINE BÂTI RENOUVELÉ

➤ EN TRAVAILLANT SUR L'IDENTITÉ DES FORMES URBAINES (VENELLES, PLANTATIONS, CLÔTURES)

L'identité de l'île est fortement attachée aux formes urbaines caractéristiques des maisons densément alignées, souvent ouvertes sur une terrasse en lien direct avec les espaces publics. Les orientations d'aménagement sont conçues de manière à retrouver ces caractéristiques, en les rendant compatibles, toutefois, avec les exigences de confort de la vie moderne (taille des logements, ensoleillement, recherche d'intimité).

Sur l'ensemble de l'agglomération, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement sont élaborés de manière à respecter cet objectif.



➤ EN TRAVAILLANT SUR LES RÈGLES ARCHITECTURALES

Au sein de cette identité d'ensemble, le souhait des élus est de pouvoir encourager une innovation architecturale qui fait défaut aujourd'hui. Les possibilités architecturales sont donc ouvertes à des formes plus hétérogènes, en termes de volumétrie notamment, dans les secteurs périphériques du bourg.

Au cœur du bourg, cependant, le secteur de bâti ancien est identifié en espace patrimonial à préserver, et offre à ce titre des exigences réglementaires répondant à un souci de préservation des formes architecturales traditionnelles de l'île.