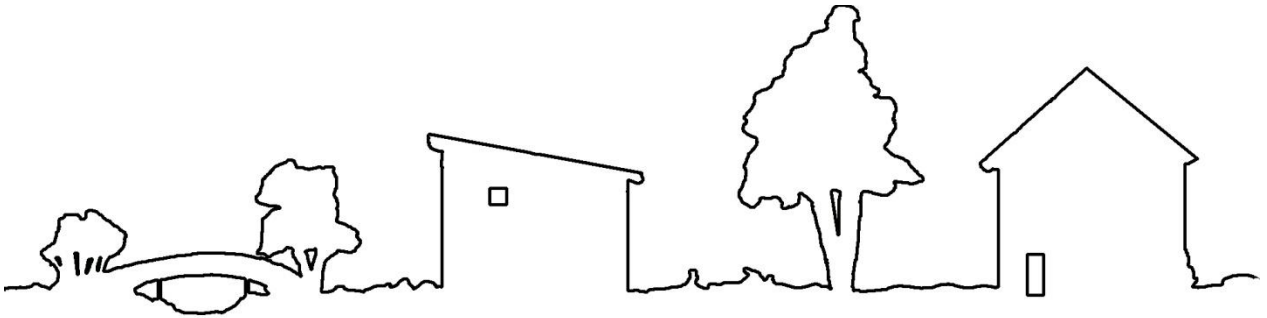
QUIBERON
INFINIMENT PRESQU'ÎLE

URBACTION

Commune de Quiberon



PLAN LOCAL D'URBANISME

1.1.Rapport de présentation

PLU approuvé le 16/10/2014

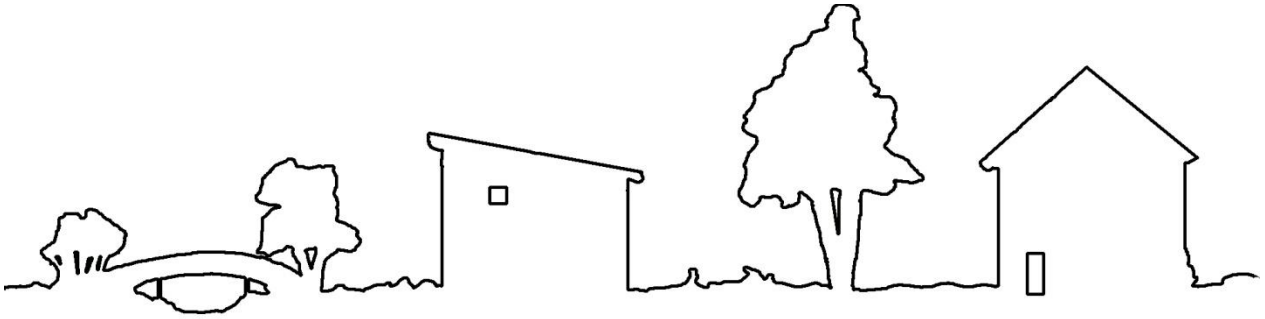
Modification simplifiée du 23/05/2017

Modification du 27/09/2018

Mise à jour du 18/08/2020

Modification simplifiée du 16/11/2020

EOL
URBANISME ENVIRONNEMENT PAYSAGE



Sommaire

Contexte général 6
Les objectifs de l'élaboration du PLU 7
Situation géographique 8
Situation administrative 9

Partie 1 – État initial de l'environnement 11
Introduction 12
I. Environnement Physique – énergies – nuisances et risques 14
I.1 Climat 15
I.2 Topographie 17
I.3 Géologie 18
I.4 Hydrologie 21
I.5 Énergies renouvelables 28
I.6 Pollutions et Nuisances 29
I.7 Risques naturels et technologiques 36

II. Environnement biologique 41
II.1 Espaces naturels remarquables 42
II.2 Sites Natura 2000 44
II.3 Bocage et boisements 56
II.4 Milieux agricoles 62
II.5 Zones humides 63
II.6 Espèces remarquables/protégées 67
II.7 Trame Verte et Bleue 68

III. Génie urbain 70
III.1 Assainissement eaux usées 71
III.2 Assainissement eaux pluviales 76
III.3 Adduction d'eau potable 78
III.4 Gestion des déchets 80

IV. Synthèse 85

Partie 2 – Territoire et population 88
I. Organisation du territoire 89
I.1 Les entités paysagères 90
I.2 Les dynamiques d'urbanisation 93
I.3 La consommation foncière 99
I.4 Les tissus urbains 103
I.5 Déplacements et accès 112
I.6 Patrimoine bâti 124
I.7 Les typologies architecturales 128

II. Dynamiques socio-économiques 132
II.1 La population 133
II.2 Le logement 139
II.3 La dynamique économique 144
II.4 Commerces et services 152
II.5 Les équipements et services publics 158
II.6 Les activités primaires 159
II.7 Le tourisme 163

III. Synthèse 165
III.1 Le constat 166
III.2 La dynamique territoriale 167
III.3 Enjeux 168

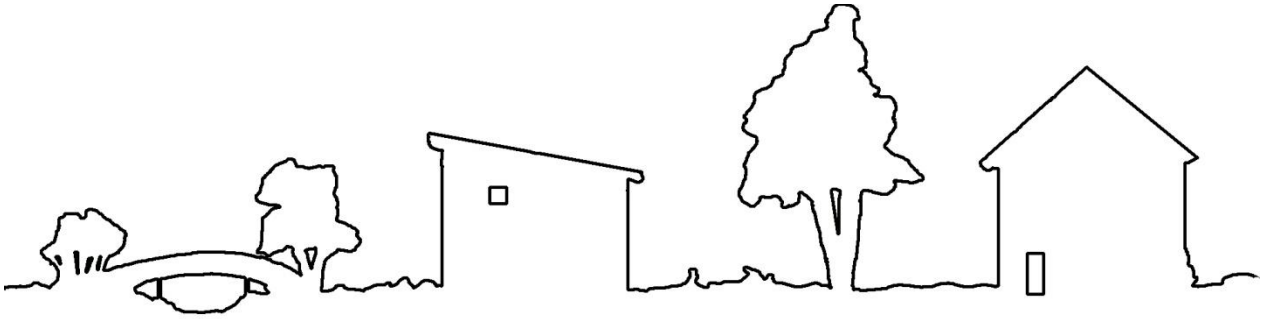
Partie 3 – Le projet du P.L.U. 171
I. Enjeux de l'élaboration du P.L.U. et les choix retenus 172
I.1 Les grandes lignes du P.A.D.D. 173
I.2 Les choix retenus pour établir le règlement graphique 186
I.3 Les choix retenus pour établir le règlement écrit 220
I.4 Les choix retenus pour établir les OAP 225
I.5 Les informations utiles et périmètres de protection 226
I.6 Le respect des dispositions réglementaires du PLU 246
I.7 Ajustements entre arrêt et approbation 278

II. Incidences des orientations du P.L.U. sur l'environnement 290
II.1 Méthodologie 291
II.2 Evaluation d'incidences à l'échelle de la commune 292
II.3 Evaluation d'incidences sur les zones AU 303
II.4 Evaluation d'incidences Natura 2000 339

III. Indicateurs de suivi 358

IV. Résumé non technique 367

Partie 4 – Evolution du P.L.U. 381



Contexte Général

Les objectifs de l'élaboration du PLU

Par délibération du Conseil Municipal en date du 3 février 2009, la commune a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme devant remplacer le Plan d'Occupation des Sols alors en vigueur.

Les objectifs définis à l'occasion de cette délibération relative à l'élaboration du P.L.U. sont les suivants :

- inclure les préoccupations de mixité sociale, notamment en matière de logement
- améliorer les liaisons et les modes de circulation
- assurer la pérennité et la promotion de l'activité commerciale, artisanale, industrielle ainsi que de l'emploi sur la commune
- préserver et valoriser le patrimoine bâti et paysager, ainsi que l'environnement
- redéfinir les cœurs de village
- intégrer le développement soutenable
- mettre en place les outils de maîtrise foncière

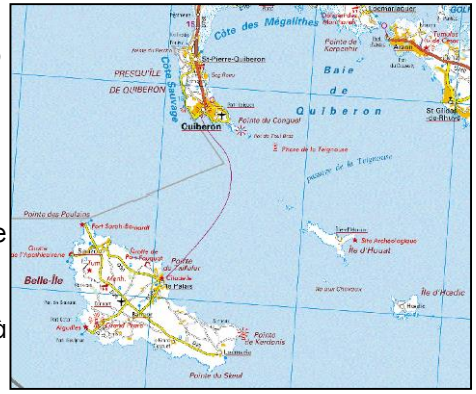
Situation géographique



Quiberon dans son contexte géographique

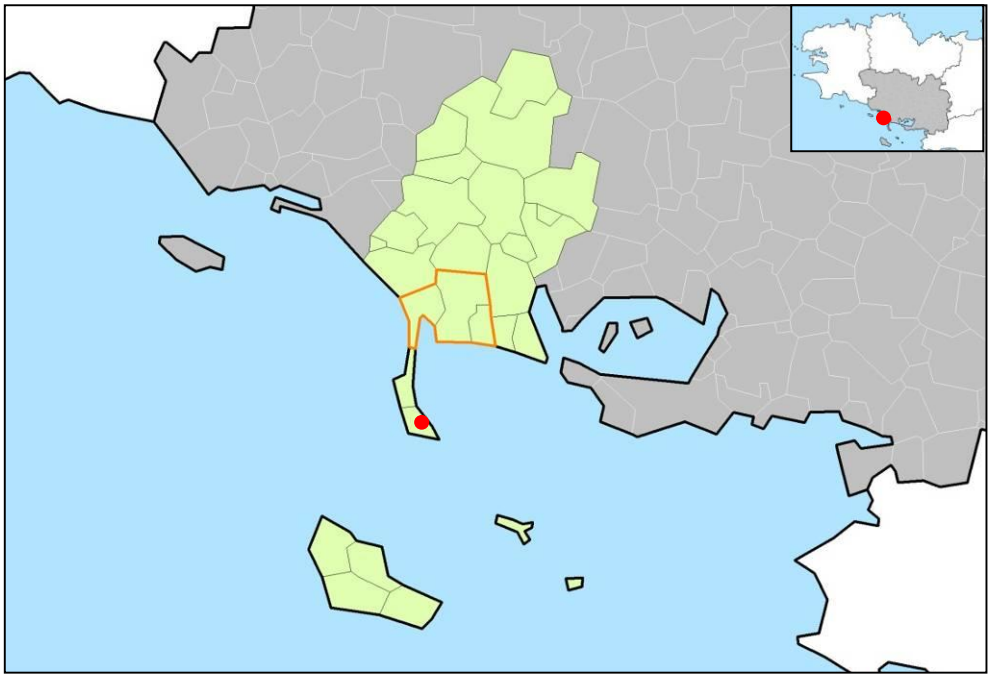
La commune de Quiberon se situe presque à égale distance de Lorient et de Vannes et peut donc bénéficier de l'attrait de ces deux communes. Elle est surtout située dans l'aire d'influence d'Auray. C'est également le principal accès aux îles : Belle-ile, Houat et Hoedic. Le centre-ville de Quiberon est situé :

- à 28 km d'Auray par la RD 768 et la RN 165
- à 45 km de Vannes par la RD 768 et la RN 165
- à 49 km de Lorient par les RD 768, 781 et 194



Quiberon n'a de frontière administrative commune qu'avec Saint-Pierre-Quiberon.

Les limites de Quiberon sont formées par la mer à l'Ouest, à l'Est et au Sud.



Quiberon dans son contexte administratif

SCOT du Pays d'Auray

Communauté de communes de la Côte des Mégalithes

Quiberon

La commune de Quiberon fait partie du pays d'Auray dont le SCOT est en cours d'élaboration. Le syndicat mixte du Pays d'Auray a donc en charge le suivi et la vérification de la compatibilité du projet de PLU avec le projet de SCOT.

Quiberon est une commune isolée (hors communauté de communes ou EPCI). La communauté de communes la plus proche est celle de la côte des Mégalithes composée de Carnac, la Trinité sur Mer et Plouharnel, créée le 4 janvier 1997.

Situation administrative

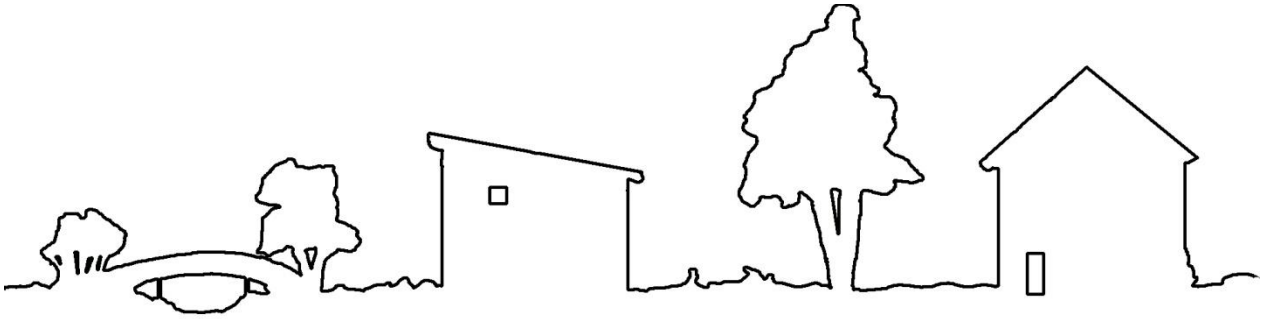
La commune de Quiberon étant isolée, elle exerce de plein droit toutes les compétences liées à l'aménagement du territoire et à l'urbanisme, à l'exception des compétences du syndicat ABQP (Auray-Belz-Quiberon-Pluvigner).

Ce syndicat compte notamment parmi ses compétences :

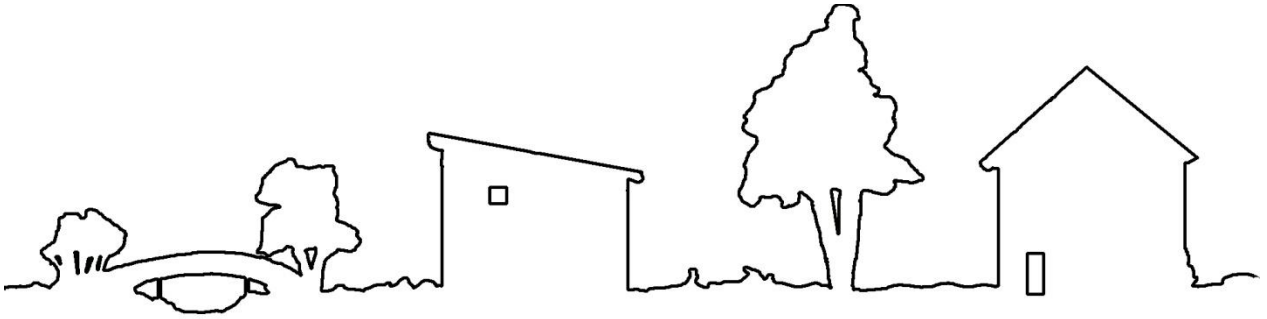
- la production et la distribution de l'eau potable
- la collecte, le traitement des eaux usées et le contrôle de fonctionnement des assainissements individuels
- la collecte et le traitement des déchets ménagers, …

La commune sera prochainement intégrée à la grande intercommunalité à 24 communes.

La commune de Quiberon se situe sur le périmètre du SDAGE Loire Bretagne approuvé en novembre 2009 et du SAGE du Golfe du Morbihan et de la Ria d'Etel actuellement en cours d'élaboration.



Partie 1 . État initial de l'environnement



Partie 1 . État initial de l'environnement

Introduction

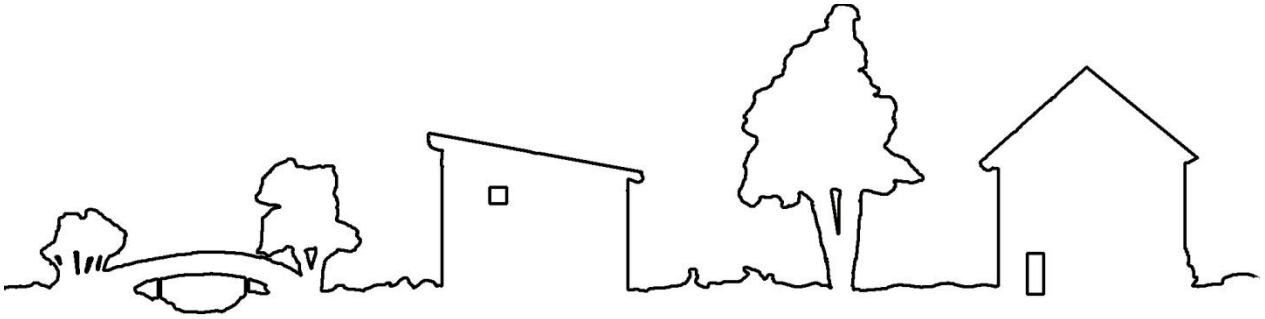
▶L'état initial de l'environnement est une description de la commune à un instant T, c'est-à-dire avant l'approbation du Plan Local d'Urbanisme. Il consiste à dresser un état des lieux des différentes composantes de l'environnement sur le territoire communal.

▶ Il permet d'analyser les atouts et les menaces relatives à l'environnement sur le territoire communal. La finalité étant d'identifier les enjeux environnementaux du territoire et de les hiérarchiser pour assurer leurs prises en compte dans le développement futur de la commune.

▶ L'élaboration de l'état initial de l'environnement est réalisé à partir du recueil et de l'analyse des données existantes sur le territoire. Cette analyse s'effectue à partir du Porter-à-Connaissance de l'Etat, des études préalables existantes (inventaire, zones humides, schéma directeur, étude déplacement, recensements des arbres remarquables,…), de recherches bibliographiques et de la consultation des acteurs et institutions locales.

▶ L'état initial de l'environnement intègre la description du site Natura 2000 et un rappel des enjeux de conservation s'appliquant sur le territoire de Quiberon.

Composantes de l'environnement	Thématiques abordées
Environnement Physique	Climat, Relief, Géologie, Hydrologie
Energie, Pollutions, nuisances et risques	Energies renouvelables Risques naturels et technologiques Qualité de l'air Nuisances sonores
Environnement Biologique	Espaces naturels remarquables (Natura 2000) Zones humides Bocage et boisements Trame verte et bleue
Génie Urbain	Assainissement eaux usées Assainissement eaux pluviales Adduction d'eau potable Gestion des Déchets
Paysages, consommations foncières et déplacements	Ces thématiques sont traitées en partie 2 : Territoire et Population – chapitre 1 : Organisation du territoire



Partie 1 . État initial de l'environnement

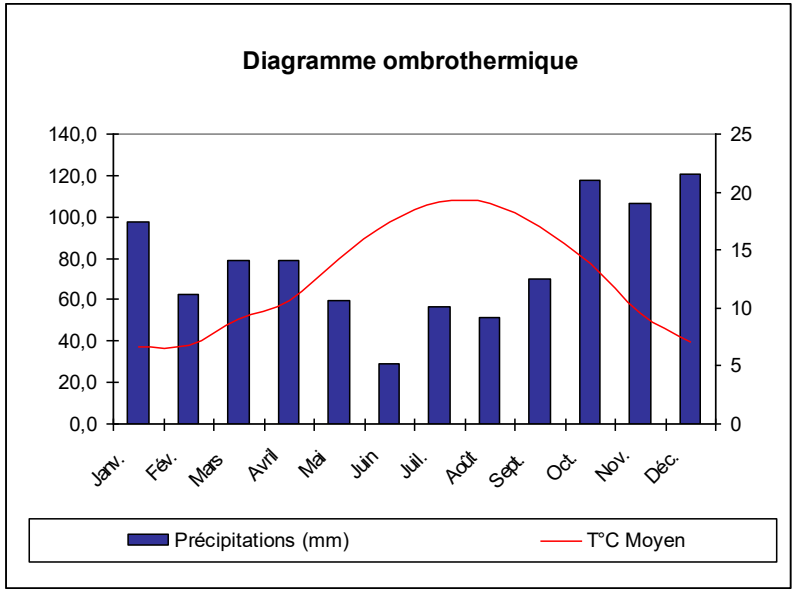
I. Environnement physique – énergies – nuisances et risques

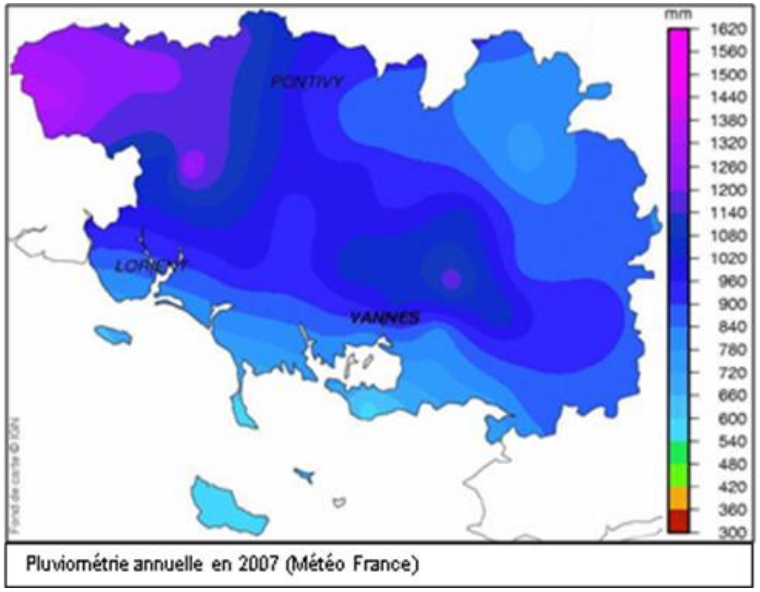
I.1.1. Le Climat local

Le climat de Quiberon est de type océanique tempéré et qualifié de climat littoral doux. Il se caractérise par :

- Des températures douces avec une moyenne annuelle de 12°C. Elles oscillent peu durant l'année avec une amplitude de 11,5°C,
- Des précipitations parmi les plus faibles de Bretagne, en moyenne entre 540 et 600 mm par an,
- La durée d'ensoleillement moyenne totale sur une année est importante, de l'ordre de 2 200 heures avec un fort rayonnement d'ultra violet,
- Enfin, un régime de vents dominants de secteur Ouest/Sud-Ouest où les vents sont les plus forts.

Les données présentées ci-dessous sont issues de la station météo de Vannes-Séné sur la période 1999 - 2006. Le profil climatographique général sur Quiberon est proche de celui observé à Vannes.





Pluviométrie annuelle en 2007 (Météo France)

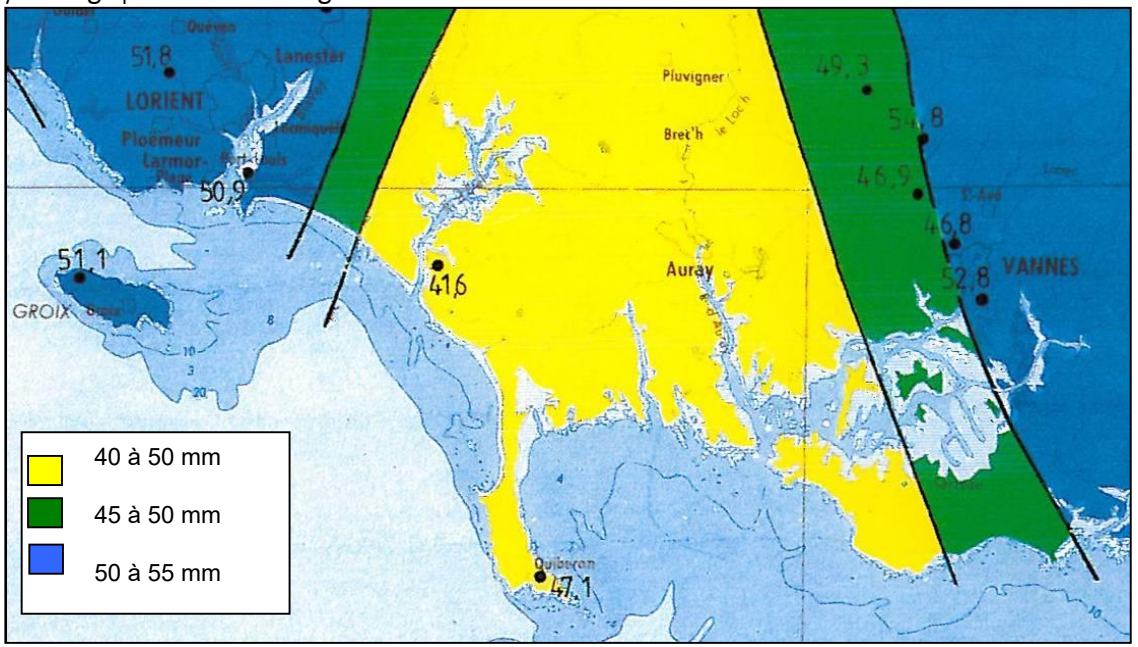
I.1.1. Le Climat local

L'Atlas hydrologique de la Bretagne, nous renseigne sur les pluviométries exceptionnelles dans le secteur de Quiberon.

❑ Pluviométrie journalière maximale

La pluie journalière décennale est de 47.1mm sur Quiberon, d'après l'Atlas hydrologique de la Bretagne.

Pluviométrie journalière décennale sur la période 1950-1990
(Source : Atlas hydrologique de la Bretagne)

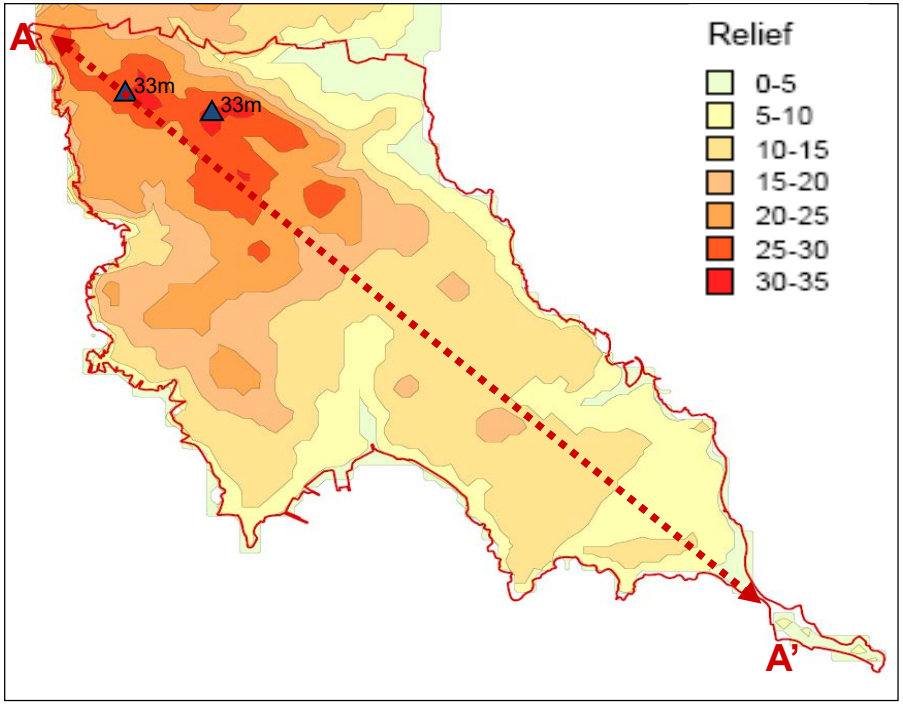


I.1.2. Enjeu climatique global

Depuis 1997 et le protocole de Kyoto, la France est engagée dans la lutte contre le réchauffement climatique global. Le réchauffement climatique dont les causes anthropiques sont l'objet d'un consensus scientifique, est un phénomène qui implique de fortes conséquences humaines et environnementales à moyen et long terme : montée du niveau des océans, sécheresses, inondations, perturbations de l'équilibre climatique,…

La France dans le cadre du Grenelle Environnement, prévoie de diviser par quatre ses émissions de CO2 d'ici 2050. A l'horizon 2020, les engagements pris lors du Grenelle Environnement permettront de réduire de près de 23 % les émissions de gaz à effet de serre de la France par rapport aux niveaux de 1990. Les différentes mesures initiées pour atteindre ces objectifs sont reprises au sein du plan climat pour la France. Les économies d'énergie liées au secteur résidentiel sont l'un des axes d'action important du plan climat.

Carte du relief et du réseau hydrographique

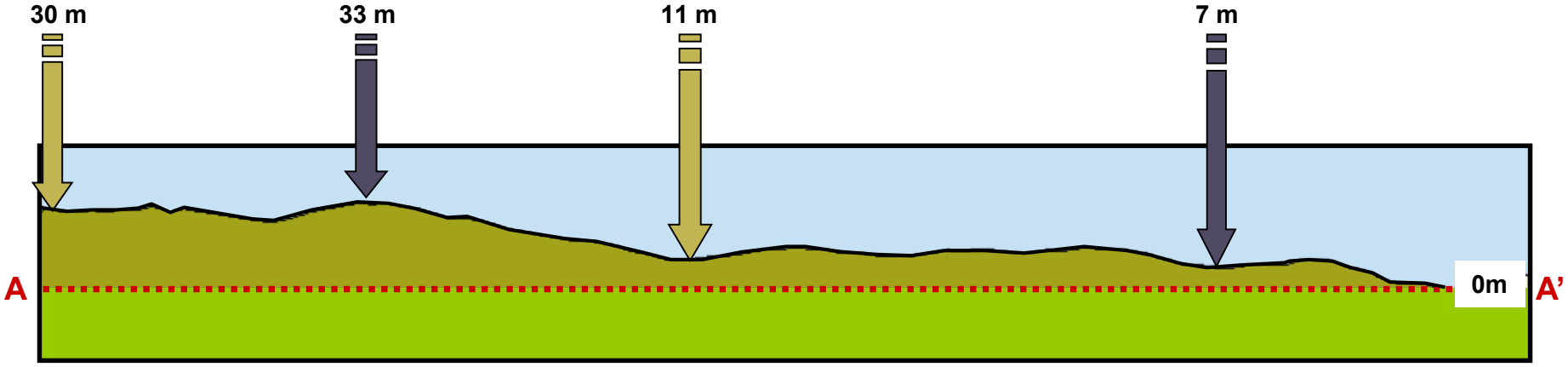


▶ Le relief de la commune est assez homogène. Le point le plus haut de la commune, à Kerniscop comme à Locmaria, ne dépasse pas 33 mètres.

▶ Le relief diminue d'après une coupe Nord-Ouest Sud-Est de la commune.

▶ La topographie de la commune permet d'appréhender le relief composé de deux entités : un secteur au Sud très plat, et un secteur au Nord dont l'altitude varie entre 15 et 33 mètres.

▶ La coupe réalisée entre un point situé vers Kerniscob au Nord-Ouest et un point situé dans la pointe du Conguel au Sud-Est permet d'appréhender le relief de la commune. Le secteur le plus bas, au Sud-Est de la commune, correspond à un cordon dunaire.



Coupe SO – NE de la commune

I.3.1. Le sous-sol

▶ La géologie de Quiberon est essentiellement composée d'un plateau granitique, de massifs dunaires au Nord-Ouest et au Sud-Est de la commune, et d'un secteur de marais au Nord-Est de la commune :

Dunes

Les dunes, exclusivement côtières, présentent une distribution superficielle étendue, fonction de la direction des vents dominants (vents de Sud-ouest) par rapport aux plages susceptibles de les alimenter. Les dunes anciennes, perchées sur des falaises, comme celles de la côte ouest de la presqu'île de Quiberon ne sont plus alimentées.

Cordons littoraux actuels

On observe, à certains endroits le long du littoral de Quiberon des cordons littoraux actuels. Ils sont nombreux et variés et de grande taille notamment le tombolo de Quiberon auxquels sont associées les principales dunes.

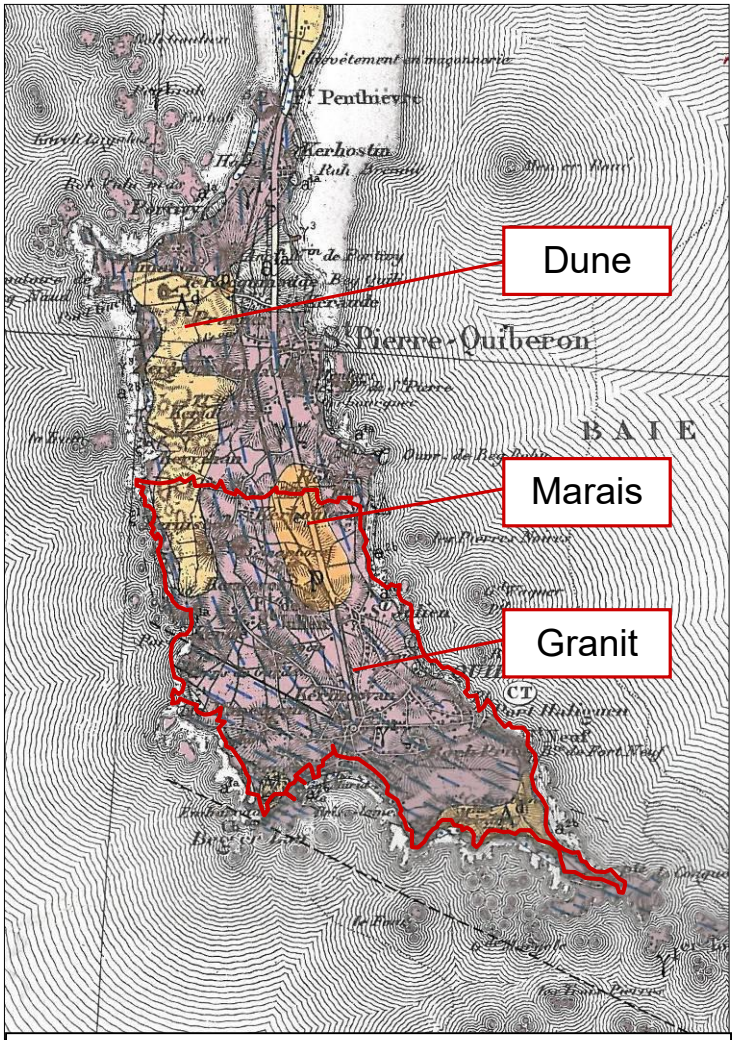
Pliocène

Le Pliocène est représenté par des sables jaunes ou rouges généralement feldspathiques et glauconieux, ayant les caractères sédimentologiques de dépôts marins transgressifs. Les sables sont associés à des graviers et galets parfois très roulés ; ils sont souvent cimentés par de l'oxyde de fer.

Granite à deux micas feuilletés

Ce sont des granites à grain moyen ou fin, se présentant en feuillets ou lames. Ces granites appartiennent aux grands alignements de Bretagne méridionale, au cours d'une évolution dynamique complexe. Cette période est caractérisée en Bretagne méridionale par des cisaillements en rapport avec un coulissement rectiligne des blocs dans le sens Nord – Ouest/ Sud – Est.

Carte géologique

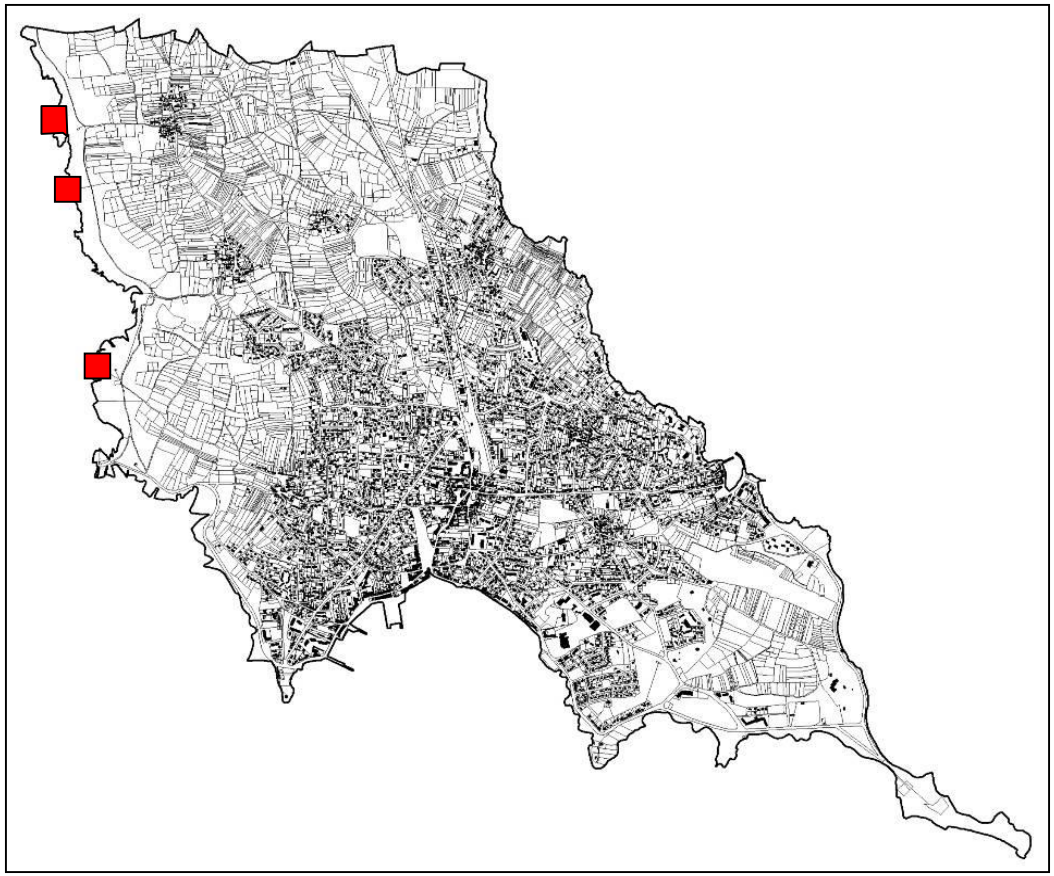


Source : carte géologique au 1/80000 « Quiberon Belle-Ile

I.3.2. Cavité souterraine

▶ Le BRGM, établissement public de référence en matière des sciences de la terre, a recensé trois cavités dans le sous-sol de la commune. Il s'agit de cavitiés souterraines naturelles situées au niveau des falaises le long du littoral Ouest de Quiberon. On les nomme le « Trou du Souffleur », « Près de la Pointe de Scouro » et « Kroh kollé ».

Carte des cavités souterraines



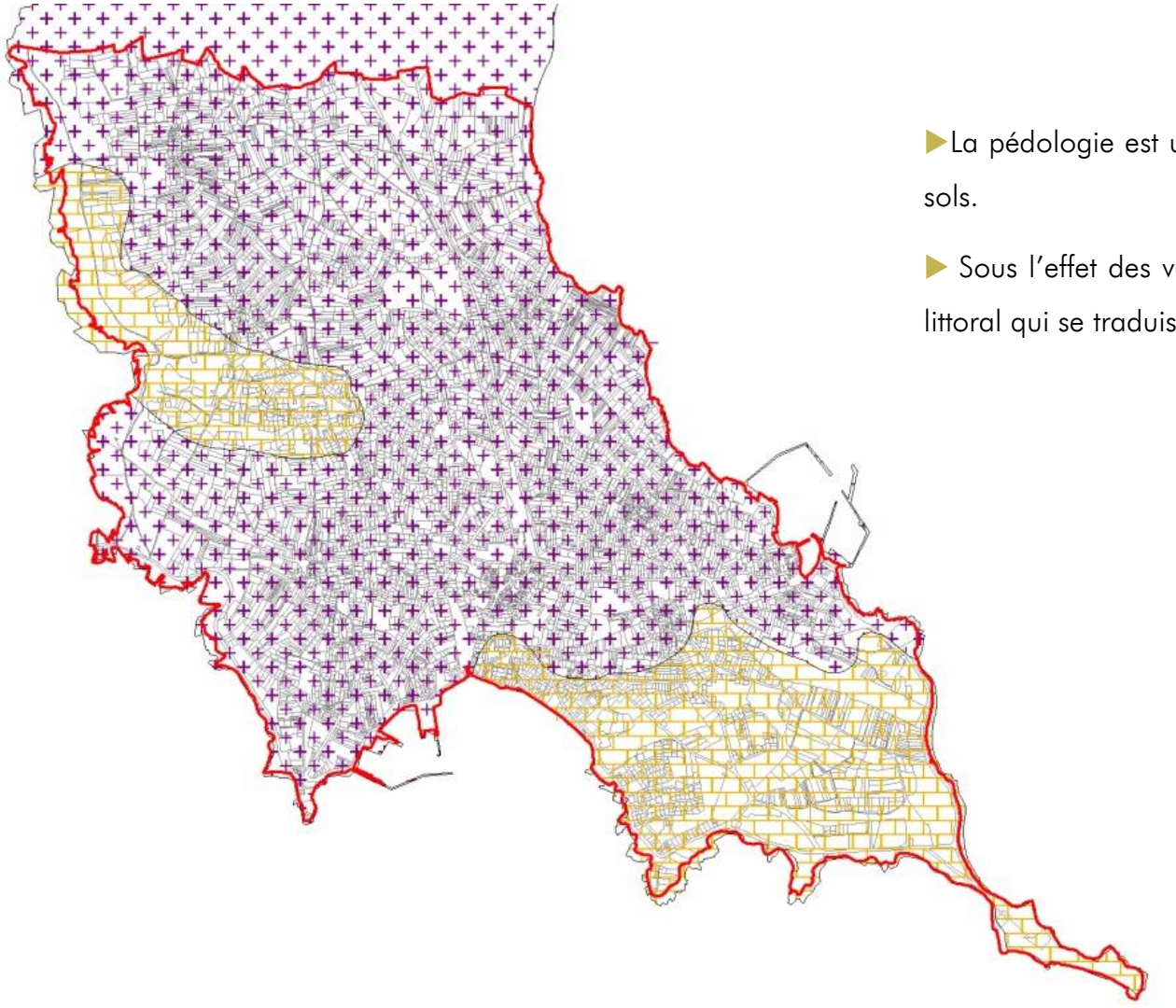


Le Trou du Souffleur


Près de la Pointe de Scouro


Kroh Kollé

Source : fotolia et google earth



Carte pédologique de la commune de Quiberon
Source : AGROCAMPUS OUEST, Sols de Bretagne, v1.0 2012

▶La pédologie est une science qui s'intéresse à la formation et à l'évolution des sols.

▶ Sous l'effet des vents et des courants, on trouve des sols sableux en bordure littoral qui se traduisent par des paysages de dune ou de pinède.

I.4.1. Eaux souterraines

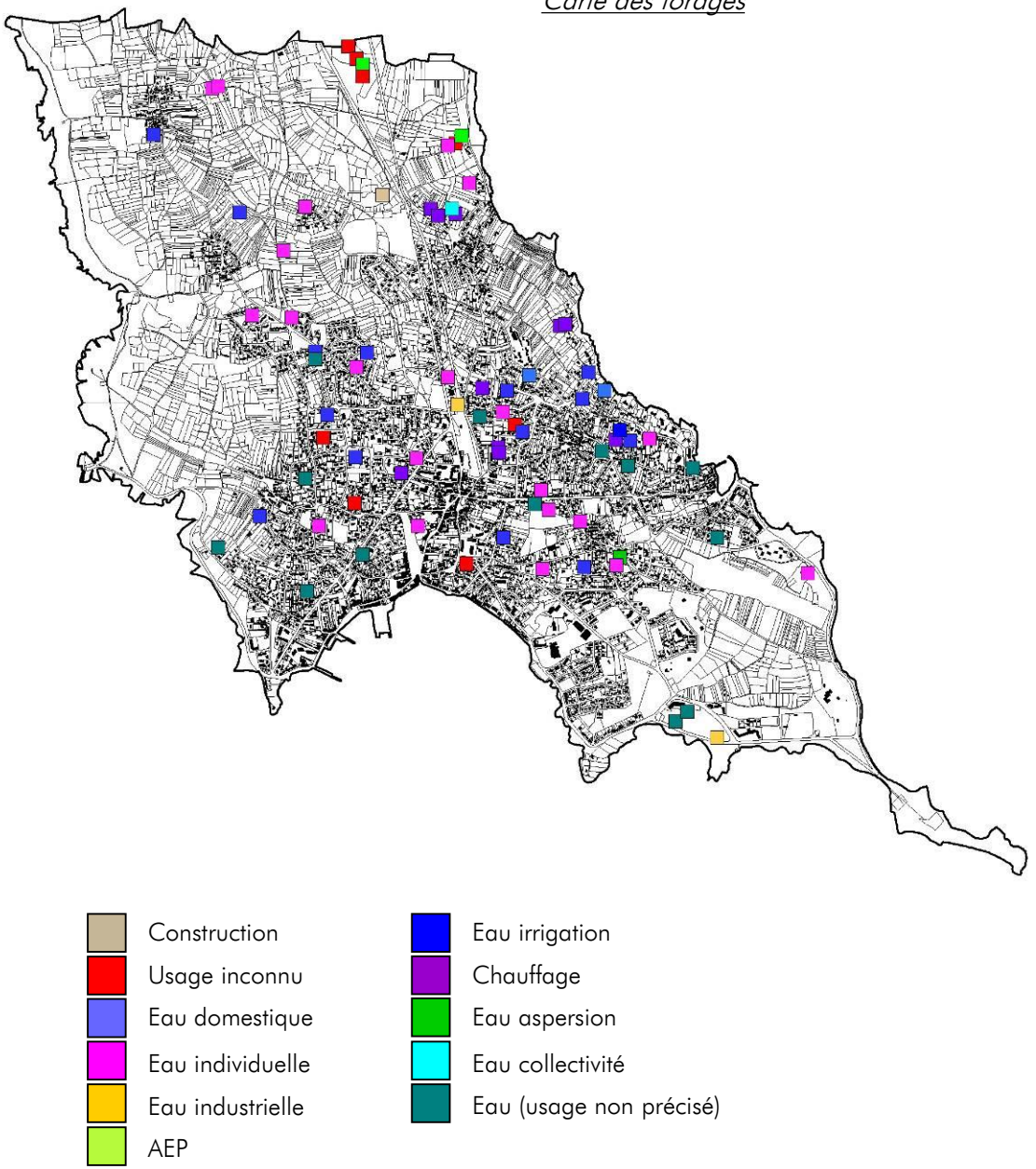
▶ Le sous-sol est constitué de roches granitiques et de leucogranites tardifs, imperméables et peu favorables à la circulation d'eaux souterraines. L'eau circule à la faveur des fracture et fissures de la roche ou au sein des horizons altérés. Les quantités d'eau contenue dans le sous-sol dépendent de l'épaisseur et du niveau d'altération de la roche.

▶ Aucune donnée quantitative et qualitative relative aux eaux souterraines de la commune n'est disponible.

▶ Les ressources en eau du sous-sol de Quiberon sont peu importantes et ne permettent pas la mise en œuvre de captage de grande capacité. Il n'existe pas à Quiberon de captage pour la production d'eau potable.

▶ Le BRGM, établissement public de référence en matière des sciences de la terre, a inventorié au total 79 forages. Si l'usage de 70 de ces forages est connu, celui des 9 autres ne l'est pas.

Carte des forages



I.4.2. Eaux de surface : eaux douces

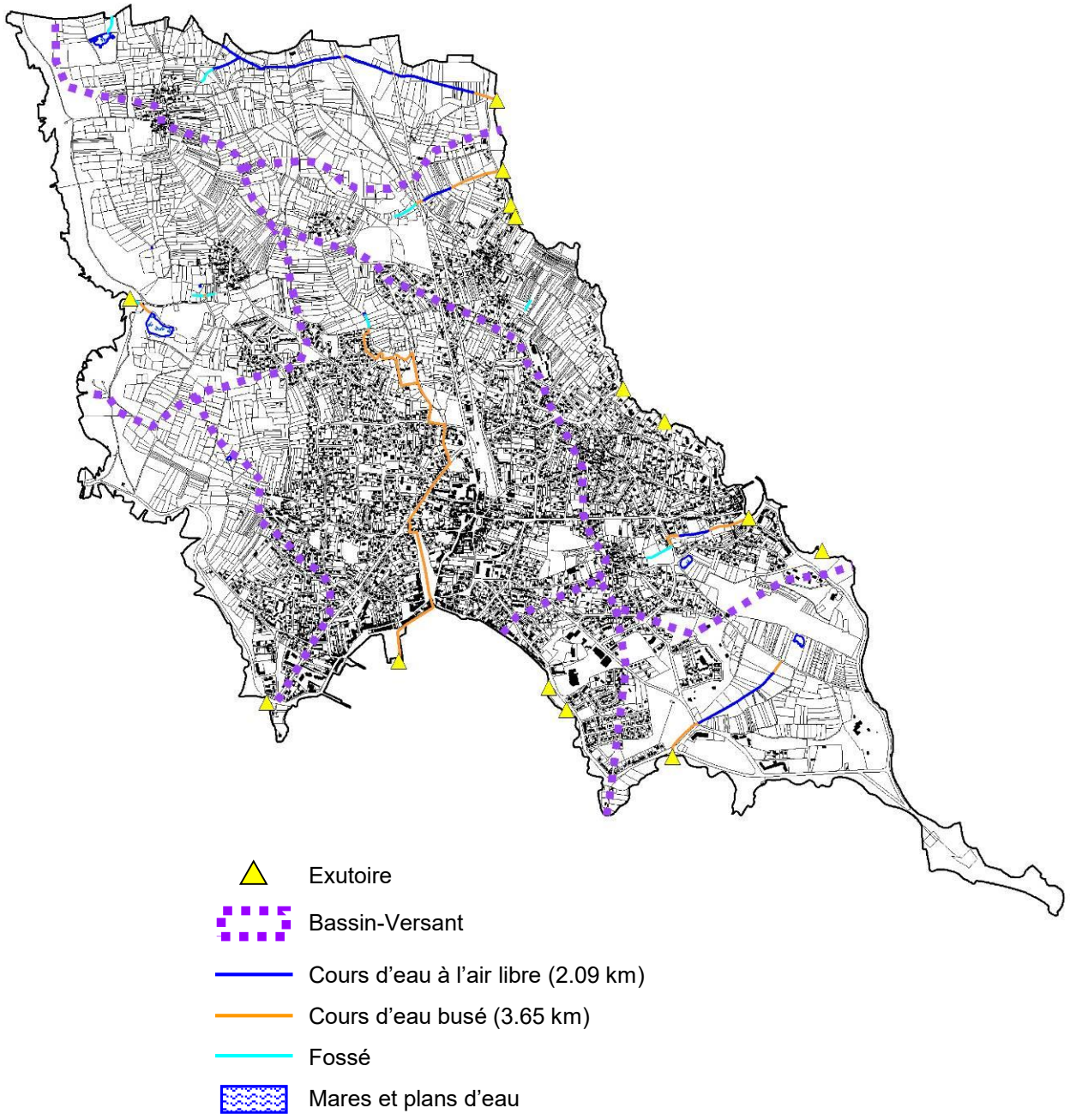
▶ La commune de Quiberon n'abrite qu'un faible linéaire de cours d'eau (5.7 km environ), une grande partie étant busée dans le secteur aggloméré. Les principaux écoulements sont canalisés avec de nombreux exutoires vers le rivage.

▶ Les mares et étangs sont issus d'anciennes carrières.

▶ La commune se décompose en 7 bassins versants distincts.

▶ <u>La qualité des eaux superficielles</u>

Il n'existe pas de station de suivi de la qualité des eaux sur la commune de Quiberon.



I.4.3. Eaux de surface : eaux littorales

Quiberon possède un important linéaire de côtes. Il existe plusieurs réseaux de surveillance de la qualité des eaux littorales sur ou à proximité du territoire de Quiberon :

- Surveillance de la qualité des eaux de baignade (Agence Régionale de Santé)
- Surveillance de la qualité microbiologique (REMI)
- Surveillance de la qualité du phytoplancton et des phucotoxines (REPHY)
- Surveillance de la contamination chimique (ROCCH)
- Surveillance de la qualité des mollusques et des ressources aquacoles (REMORA)

▶ Qualité des eaux de baignades

Une eau de baignade se définit comme étant une surface d'eau dans laquelle la commune s'attend à avoir un nombre important de personnes à se baigner. Les personnes responsables de l'eau de baignade sont la commune ou le groupement de collectivités territoriales. La qualité des eaux de baignade est appréciée à partir de l'analyse des concentrations bactériennes dans l'eau. La commune de Quiberon compte sept plages de baignade sur son littoral.

La qualité des eaux de baignade est globalement bonne sur l'ensemble des plages de Quiberon. Deux pollutions ponctuelles ont été recensées sur les plages « Le Vahidy » et « Port-Maria » en 2009.



I.4.3. Eaux de surface : eaux littorales

▶ Conformément à la législation, la commune de Quiberon a réalisé les profils de baignade de ses plages. Ces études sont prescrites par la nouvelle directive européenne 2006/7/CE relative à la gestion de la qualité des eaux de baignade qui a pour objectif de permettre :

- L'évaluation des sources potentielles de contamination par la mise en œuvre d'un profil de vulnérabilité (au plus tard début 2011),
- L'établissement d'un plan de gestion afin de réduire le plus possible les risques d'exposition des baigneurs (analyses fréquentes, gestion active des alertes),
- L'amélioration de la communication vers le grand public

▶ Les études menées pour élaborer les profils de baignade ont mis en évidence :

Pour la plage « Le Drehen » :
Une bonne qualité de ses eaux littorales. Les analyses sur cette plage ont débuté en 2010.

Pour la plage « Le Vahidy »:
Entre 2008 et 2009, la qualité des eaux littorales de cette plage s'est dégradé, passant de moyenne qualité à la présence d'une pollution. Depuis 2010, la plage observe une bonne qualité.

Pour la plage « Castero »:
Une bonne qualité des eaux depuis 2008 avec une dégradation en 2009 la qualifiant de qualité moyenne.

Pour la plage « Le Porigo »:
En 2008 et 2009 la qualité des eaux était moyenne. Depuis 2010 elle est devenue bonne.

Pour la plage «Le Conguel »:
Bonne qualité des eaux littorales depuis 2008

Pour la plage « Le Goviro »:
Bonne qualité des eaux littorales depuis 2008

Pour la plage « Port-Maria » :
Bonne qualité des eaux littorales avec une pollution momentanée en 2009

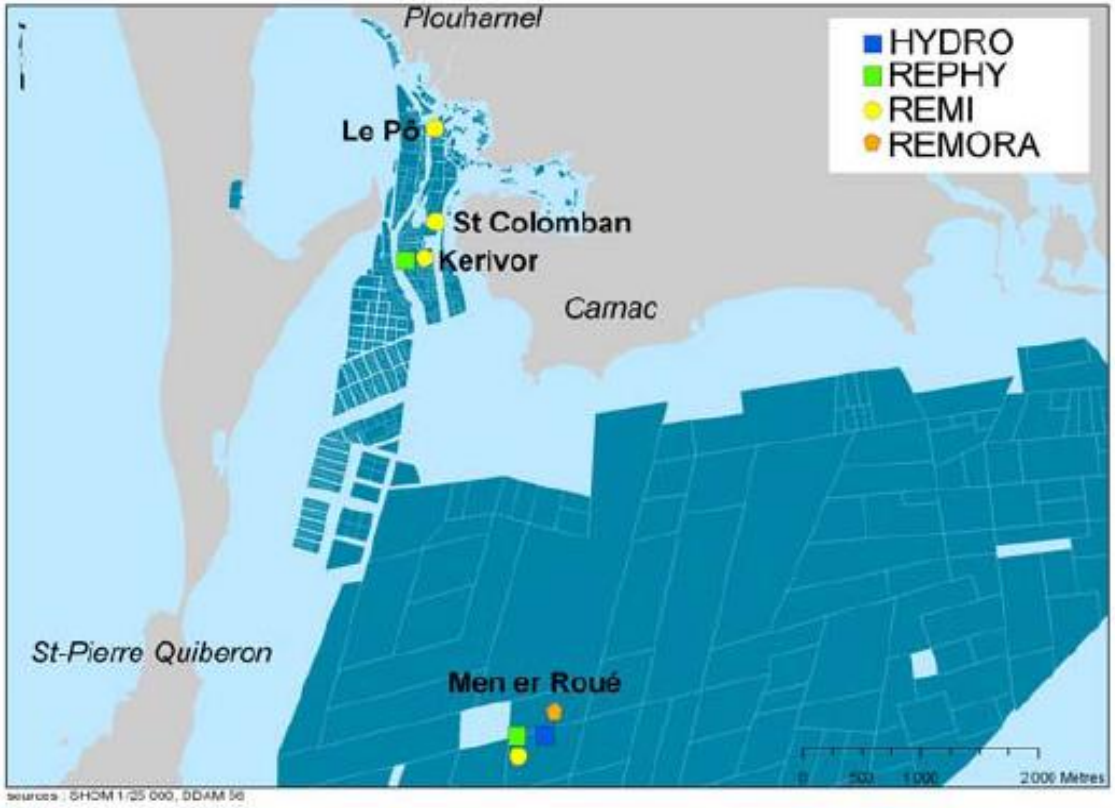
I.4.3. Eaux de surface : eaux littorales

La qualité des zones de productions de coquillages

L'ARS et l'IFREMER sont responsables des analyses de la qualité des eaux aquacoles par une évaluation microbiologique des zones de pêche à pied et de loisirs. La baie de Quiberon dispose de quatre suivis de la qualité de la production du littoral sur la baie de Quiberon. Le réseau de surveillance REMI assure le suivi de la qualité bactériologique des coquillages sur la baie de Quiberon.

La qualité microbiologique évaluée dans le cadre du réseau REMI, est appréciée en dénombrant la quantité de bactéries indicatrices d'une contamination fécale (animal ou humaine) dans la chair des coquillages. Les valeurs sont exprimées en nombre d'E.coli pour 100g de chair et de liquide intervalvaire. La station la plus proche du littoral de Quiberon est située à Men er Roué. Sur la base du dénombrement des E.Coli dans les coquillages vivants, le REMI permet d'évaluer les niveaux de contamination microbiologique et de suivre leurs évolutions, de détecter et suivre les épisodes inhabituels de contamination. Il comprend un dispositif de surveillance régulière et un dispositif d'alerte.

Les points de suivi de la qualité du milieu par l'IFREMER, avec ses différents réseaux (REPHY, REMI, …), sont localisés sur la carte ci-contre.



Points de suivi de la qualité des eaux conchylicoles par l'IFREMER

I.4.3. Eaux de surface : eaux littorales

Les résultats du suivi bactériologique permettent de procéder au classement des zones de production conchylicoles et d'assurer une surveillance et un suivi sanitaire de ces zones. Les résultats de l'année 2010 sur la station du Men er Roué montrent une qualité bactériologique bonne dans la Baie de Quiberon et la zone du large mais très mauvaise au niveau de la côte sauvage car l'activité de pêche ou d'élevage y est interdite.

Sur le littoral de Quiberon, quatre zones de production conchylicoles sont différenciées, les résultats sont hétérogènes :

Zones conchylicoles		Groupe de coquillage		
N°	Dénomination	Groupe 1 (gastéropodes)	Groupe 2 (coques, palourdes)	Groupe 3 (huitres, moules)
56.08.2	Baie de Quiberon	N	A	A
56.07.2	Presqu'ile de Quiberon – Côte sauvage de Quiberon	N	N	N
56.07.1	Presqu'ile de Quiberon – Côte de Saint-Pierre-Quiberon	N	N	N
56.01.1	Zone du large	A	A	A

http://www.zones-conchylicoles.eaufrance.fr

A : Zones dans lesquelles les coquillages peuvent être récoltés pour la consommation humaine directe.

B : Zones dans lesquelles les coquillages peuvent être récoltés mais ne peuvent être mis sur le marché pour la consommation humaine qu'après avoir subi, pendant un temps suffisant, un traitement dans un centre de purification. La pêche de loisir est possible, en respectant des conditions de consommation édictées par le ministère de la santé, comme la cuisson des coquillages.

C : Zones dans lesquelles les coquillages ne peuvent être mis sur le marché pour la consommation humaine qu'après un reparcage qui, en l'absence de zones agréées dans cet objectif, ne peut avoir lieu en France. La pêche de loisir est interdite.

D : Zones dans lesquelles toute activité de pêche ou d'élevage y est interdite, du fait d'une contamination avérée des coquillages présents.

N : Zones non classées, dans lesquelles toute activité de pêche ou d'élevage est interdite.

I.4.4. Usages de l'eau

Eaux souterraines

Pas de captage important, mais de nombreux petits captages d'usage privatif non alimentaire.

Eaux superficielles

Pas d'usage spécifique identifié sur le territoire communal.

Eaux littorales

Différents usages à forts enjeux pour la commune :

- *Activités touristiques : baignade, activités maritimes et portuaires*. La commune de Quiberon propose un important linéaire de plage très apprécié du baigneur, surfeur, pêcheur à pieds, pêcheur et usager pratiquant la voile ou la planche à voile. Les ports de plaisance présents au sein de la commune de Quiberon, sont également très appréciés des navigateurs. La qualité des eaux constitue un enjeu majeur pour l'attractivité touristique de la commune.
- *Activités conchylicoles :* La baie de Quiberon est marquée par les activités de pêches de coquillages. Deux gisements bordent le trait de côte, l'un de coquilles Saint-Jacques, l'autre d'huîtres plates. On note près de 30 000 hectares de concessions de cultures marines avec un potentiel de production de 15 000 tonnes par an. La qualité des eaux de la baie de Quiberon est un enjeu fort pour la préservation des activités économiques liées à la conchyliculture.

▶ Le Groupement d'Intérêt Public Bretagne Environnement a réalisé en mars 2012 un observatoire par commune des énergies renouvelables et gaz à effet de serre.

▶ Il est réalisé à partir des données de 2010.

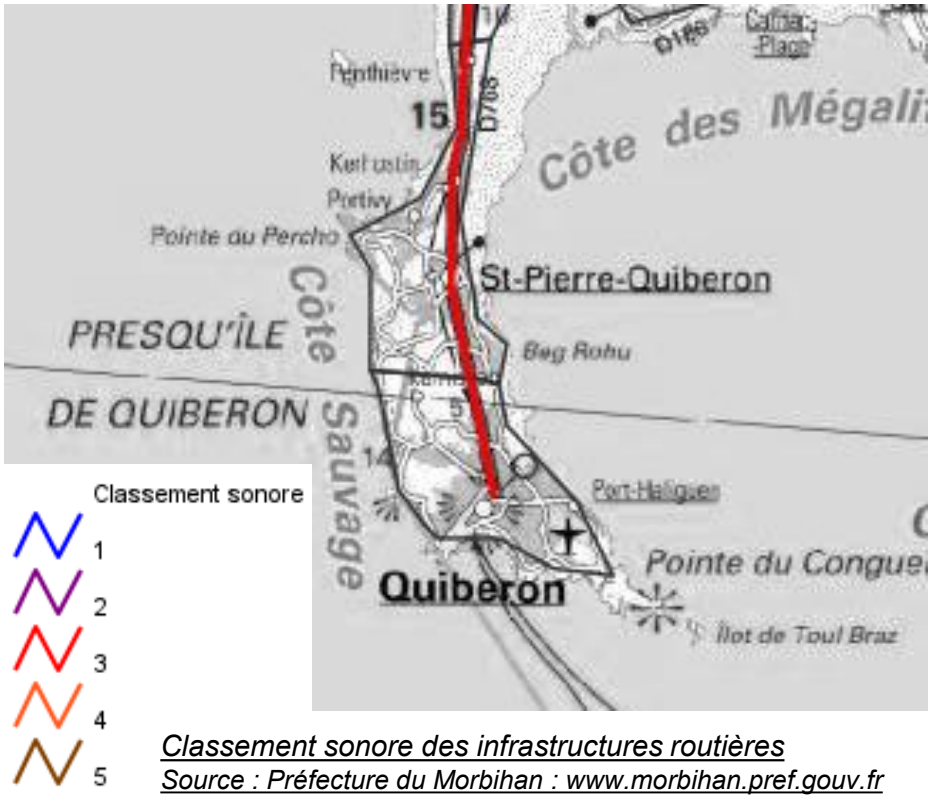
▶ Les principales énergies renouvelables à cette époque à Quiberon sont le bois bûche (en chauffage principal ou chauffage d'appoint) et le solaire photovoltaïque.

Type d'EnR primaire	Filière EnR	Nombre d'installations	Electricité		Chaleur		Total
			Puissance kW	Production MWh	Puissance kW	Production MWh	Production MWh
EnR électrique	Eolien	0	0	0			0
	Hydraulique	0	0	0			0
	Ener. marines (La Rance)	0	0	0			0
	Solaire photovoltaïque	5	64	nd			nd
	sous-total	***5***	***64***	***0***			***0***
EnR thermique	UIOM	0	0	0	nd	0	0
	Solaire thermique	0			0	0	0
	Biogaz	0	0	0	nd	0	0
	Bois bûche	nd			nd	3 298	3 298
	Bois chaufferie	0			0	0	0
	sous-total	***0***	***0***	***0***	nd	***3 298***	***3 298***
TOTAL		**5**	**64**	**nd**	nd	**3 298**	**3 298**

nd : non disponible

I.6.1 Le bruit

▶ La commune de Quiberon est concernée par l'arrêté du 1er décembre 2003 relatif au classement acoustique des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit. La voie concernée est la RD 768 pour laquelle une largeur de 100 mètres est affectée par le bruit. Cet arrêté impose des normes de construction par rapport à l'isolation acoustique des bâtiments inclus dans les secteurs concernés. (dans les 100m de part et d'autre des rives de la RD (Cf Annexe du PLU).



Classement sonore des infrastructures routières
Source : Préfecture du Morbihan : www.morbihan.pref.gouv.fr

Les différentes marges de recul

Voie départementale concernée	Secteur concerné	Marge de recul par rapport à l'axe de la chaussée
RD 186 A	Zones A et N	35 m
	Zones U et AU	20 m
RD 768 (route loi barnier)	Hors espace urbanisé	75m
	Espace urbanisé ou secteur ayant fait l'objet d'une étude loi barnier	/

▶ En plus de la largeur affectée par le bruit, des marges de recul ont été fixées le long de la voie départementale, présentées dans le tableau ci-dessous.

- La RD 768 est soumise à la loi Barnier, et doit à ce titre faire l'objet d'étude paysagère en cas de souhait de réduire sa marge de recul

I.6.1 Le bruit

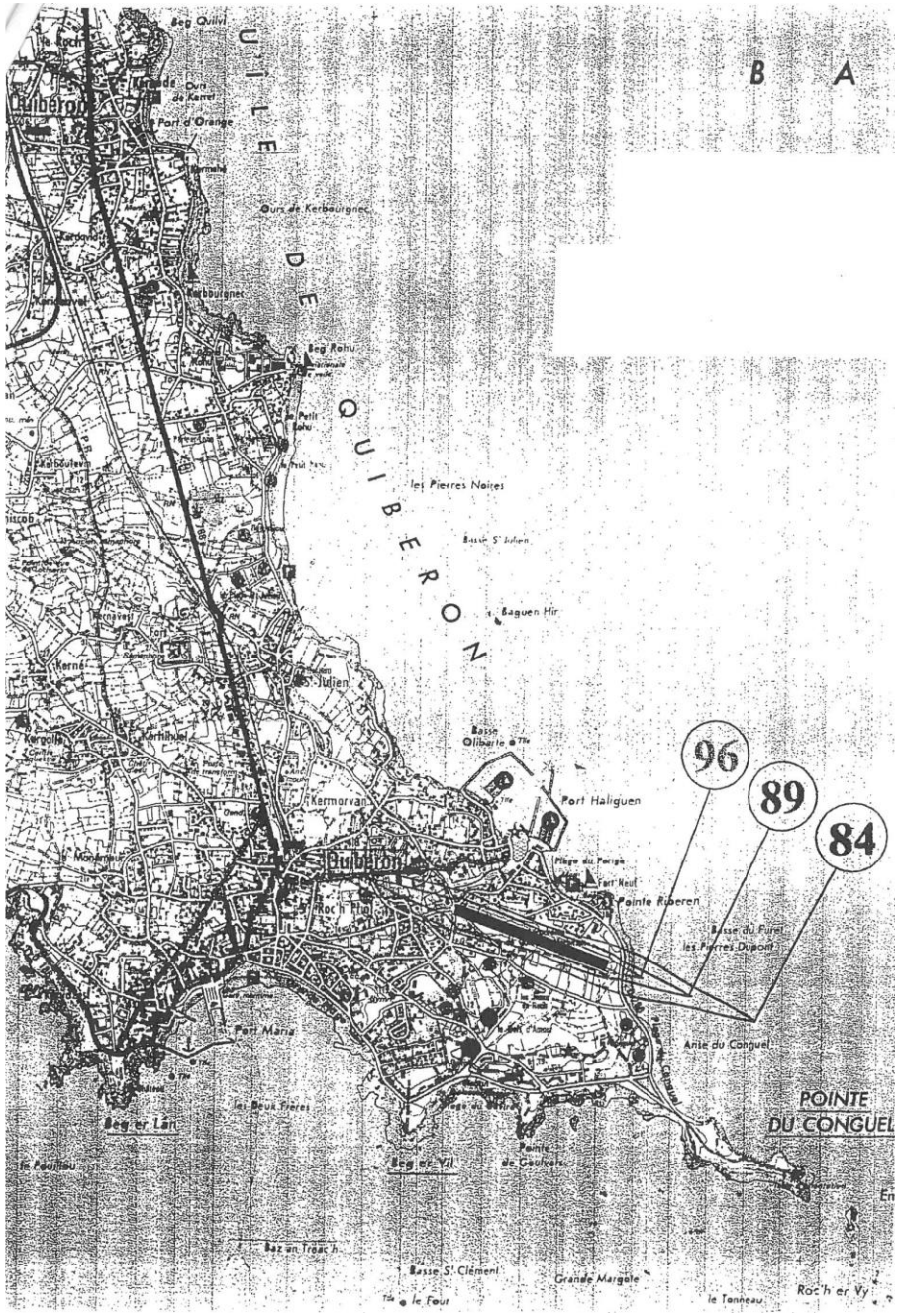
▶ La commune de Quiberon fait l'objet d'un Plan d'Exposition au Bruit (PEB) pour son aérodrome présent au Sud-est de la commune.

▶ Le plan d'exposition au bruit est un document d'urbanisme fixant les conditions d'utilisation des sols exposés aux nuisances dues au bruit des aéronefs. Le PEB vise à interdire ou limiter les constructions pour ne pas augmenter les populations soumises aux nuisances. Il anticipe à l'horizon 15/20 ans le développement de l'activité aérienne, l'extension des infrastructures et les évolutions des procédures de circulation aérienne.

▶ L'aérodrome de Quiberon, enregistre des mouvements quotidien d'aviation. En 2012, il enregistre 1180 mouvements venus de l'extérieur pour 2526 mouvements de loisirs ou privés depuis la base.

▶ Les abords de l'aérodrome sont partagés en trois zones :

- les zones de bruit fort :
  - zone A, où l'indice psophique* est supérieur à 96
  - zone B, où l'indice psophique est compris entre 96 et 89
- les zones de bruit modéré :
  - zone C, où l'indice psophique est compris entre 89 et 84



* L'indice psophique représente le niveau d'exposition total au bruit des aéronefs.

I.6.2 Les installations classées pour la protection de l'environnement

▶ Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sont des installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients pour :

- la commodité du voisinage,
- la santé,
- la sécurité,
- la salubrité publique,
- l'agriculture,
- la protection de la nature et de l'environnement
- la conservation des sites et des monuments.

Établissement	Type	Activité	Régime
Ouest-Production	Non Seveso	Activité de préparation et conservation de produits alimentaires d'origine animale - Combustion	Déclaration
Ouest-Production – La belle iloise	Non Seveso	Activité de préparation et conservation de produits alimentaires d'origine animale – Réfrigération / Compression	Déclaration + Autorisation

▶ Dans le but de minimiser les risques relatifs à ces installations, la loi 76-663 du 19 juillet 1976 définit les procédures relatives aux ICPE.

▶ La gravité des dangers ou des inconvénients que peut présenter leur exploitation va dépendre du volume et du type d'activités pratiquées par ces installations.

▶ Le site de l'Inspection des installations classées (1) a fourni la liste des ICPE industrielles et agricoles présentes sur la commune. Cette liste n'est pas mise à jour régulièrement et ne prend donc pas en compte le changement de statut ou d'activité des entreprises. Deux installations classées sont recensées pour une seule et même entreprise sur la commune.

(1) – En ligne, disponible sur http://installationsclassees.developpement-durable.gouv.fr

I.6.3 Qualité de l'air

- Les principaux polluants de l'air sont répertoriés en 6 grandes catégories :
  - les composés organiques volatils,
  - le dioxyde de souffre,
  - les oxydes d'azote,
  - l'ozone,
  - les particules en suspension,
  - la radioactivité atmosphérique.

- Aucune donnée récente sur la qualité de l'air n'est disponible pour Quiberon. Les dernières données du réseau Air Breizh remontent à 2003 pour la commune. Il est difficile de leur attribuer une valeur à l'heure actuelle.

- Les stations les plus proches d'analyse de l'air sont situées à Vannes et Lorient pour le réseau Air Breizh.

I.6.4 Sites et sols pollués

▶ Un site pollué est un site qui, du fait d'anciens dépôts de déchets, d'infiltration de substances polluantes, ou d'installations industrielles, présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque durable pour les personnes ou l'environnement.

▶ La pollution présente un caractère concentré, à savoir des teneurs souvent élevées et sur une surface réduite. Elle se différencie des pollutions diffuses, comme celles dues à certaines pratiques agricoles ou aux retombées de la pollution automobile près des grands axes routiers.

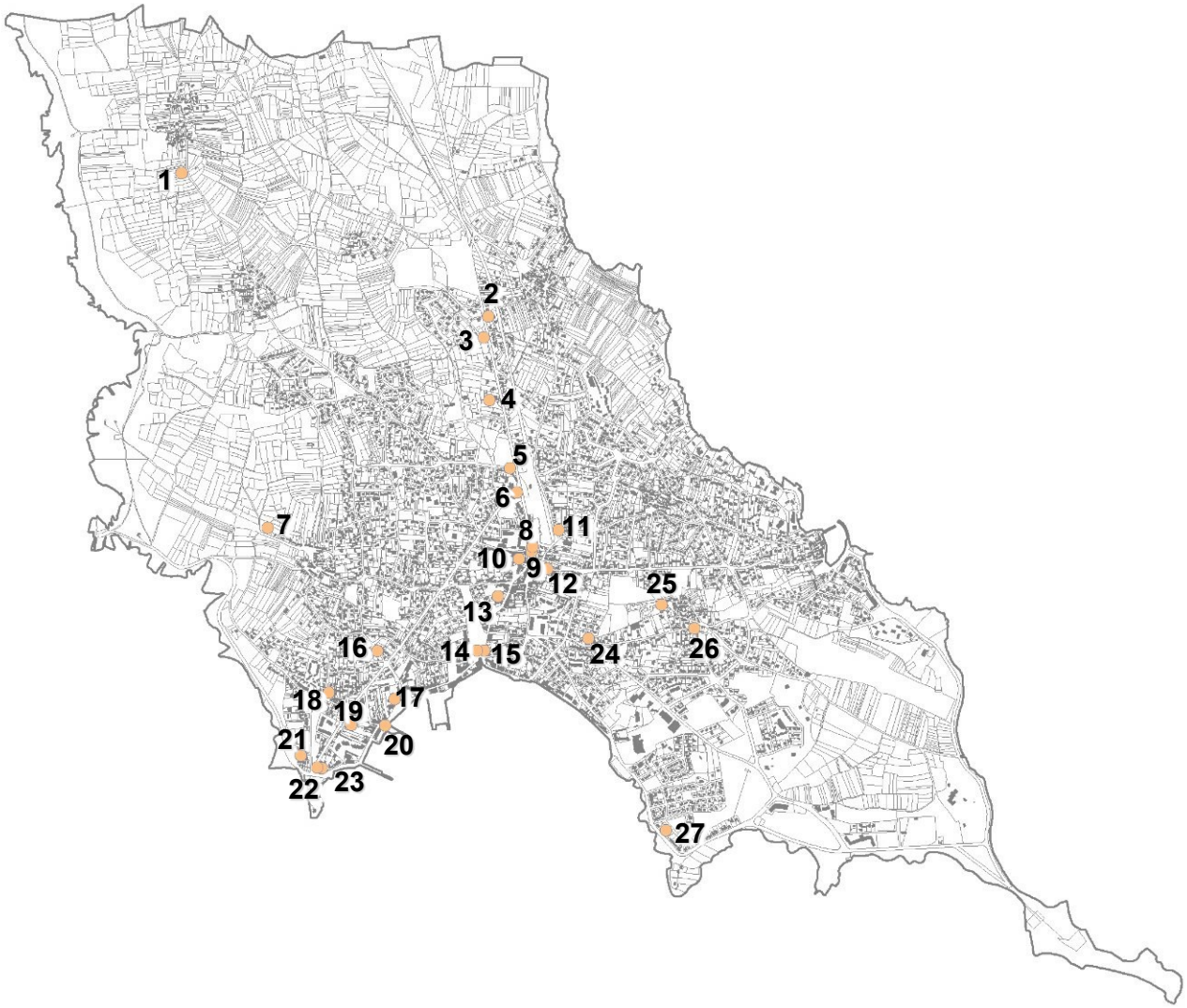
▶ Il existe deux bases de données nationales recensant les sols pollués connus ou potentiels :

- BASIAS (1) : inventaire des sites industriels et de service en activité ou non, susceptibles d'être affectés par une pollution des sols.
- BASOL (2) : inventaire des sites pollués par les activités industrielles appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif.

(1) – En ligne, disponible sur http://basias.brgm.fr

(2) – En ligne, disponible sur http://basol.ecologie.gouv.fr

Loclisation des sites industriels et de services en activités ou non recensés par la BASIAS.
http://basias.brgm.fr



I.6.4 Sites et sols pollués

▶ Pour la commune de Quiberon, aucun site pollué n'est recensé dans la base de données BASOL.

▶ En revanche, 27 sites industriels ou de services ont été répertoriés sur BASIAS. Ils sont recensés dans le tableau présenté ci-après. On retrouve notamment les garages et stations service. Sur les 27 sites, deux sont encore en activité aujourd'hui.

▶ Il est nécessaire de prendre en compte ces pollutions potentielles dans les projets d'aménagement, et notamment pour l'implantation de zones d'habitat.

N° sur la carte	Etat d'occupation	Raison sociale	Libellé activités
1	Activité terminée	NAGARD, ALLAIN, BIDEAU, DLI	Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)|
2	Activité terminée	ALLAIN André, station service	Commerce de desserte de carburants en magasin spécialisé
3	Activité terminée	LE BORGNE, garage et DLI	Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.);Garages, ateliers, mécanique et soudure|
4	Activité terminée	Mistral Supermarché, station service	Commerce de desserte de carburants en magasin spécialisé
5	Activité terminée	BIDEAU, DLI	Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)|
6	Activité terminée	LE FLOCH Daniel, station service	Commerce de desserte de carburants en magasin spécialisé
7	En activité	Commune de QUIBERON, décharge sauvage	Stockage des déchets non dangereux dont les ordures ménagères
8	Activité terminée	VERMILLARD, station service	Commerce de desserte de carburants en magasin spécialisé
9	Activité terminée	REBEYROLE, station service	Commerce de desserte de carburants en magasin spécialisé
10	Activité terminée	MOUFFRON, station service	Commerce de desserte de carburants en magasin spécialisé
11	Activité terminée	Energie électrique de la Basse Loire, gazomètre	Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)|
12	Activité terminée	LE BAYON, garage	Garages, ateliers, mécanique et soudure|
13	Activité terminée	GUILLOU Gernain (LEON Adrien), atelier de nettoyage au sec avec pressing	Blanchisserie-teinturerie
14	Activité terminée	ROBERT, appareil Ó d'acétylÞne	Production et distribution de combustibles gazeux

I.6.4 Sites et sols pollués

N° sur la carte	Etat d'occupation	Raison sociale	Libellé activités
15	Activité terminée	DRAOULEC Jean, LE MOUROUX, KERMORVANT, garage, DLI, station service	Garages, ateliers, mécanique et Commerce de desserte de carburants en magasin spécialisé
16	Activité terminée	Usine PEYRAUD, fabrique de conserves	Métallurgie
17	Activité terminée	Ecomard, DLI	Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)|
18	Activité terminée	ALLINE, atelier de menuiserie	Imprégnation du bois ou application de peintures et vernis...|
19	Activité terminée	LAUREAU Georges, usine de produits chimique	Fabrication de produits chimiques et Production et distribution de combustibles gazeux
20	Activité terminée	Usine RODEL, fabrique de conserves	Métallurgie
21	Activité terminée	Coopérative maritime, DLI (hydroc)	Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)|
22	Activité terminée	LE QUELLEC, KERIVEL, DLI	Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)|
23	Activité terminée	Coopérative des marins pêcheurs du GUILVINEC, DLI	Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)|
24	En activité	NAGARD Jean, DLI	Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)|
25	Activité terminée	LE TOUMELIN, NADAN Jean, station service	Commerce de desserte de carburants en magasin spécialisé
26	Activité terminée	LE MELEDO, station service	Commerce de desserte de carburants en magasin spécialisé
27	Activité terminée	GUYOT Abel, fabrique de soude de varech	Fabrication de produits azotés et d'engrais|

I.7.1 Les risques naturels

Le risque de submersion marine

▶ Les submersions marines sont des inondations temporaires de la zone côtière par la mer dans des conditions météorologiques désavantageuses (surcote due aux fortes dépressions et vents de mer) et marégraphiques sévères engendrant des niveaux marins importants et des conditions d'état de mer déplorables. Des débordements touchent ainsi les terrains situés en dessous du niveau des plus hautes mers et des franchissements atteignent les zones côtières les plus exposées sans que le terrain soit au dessus du niveau des plus hautes mers (phénomènes de « paquets de mer »). Les surcotes se propagent également dans les zones estuariennes.

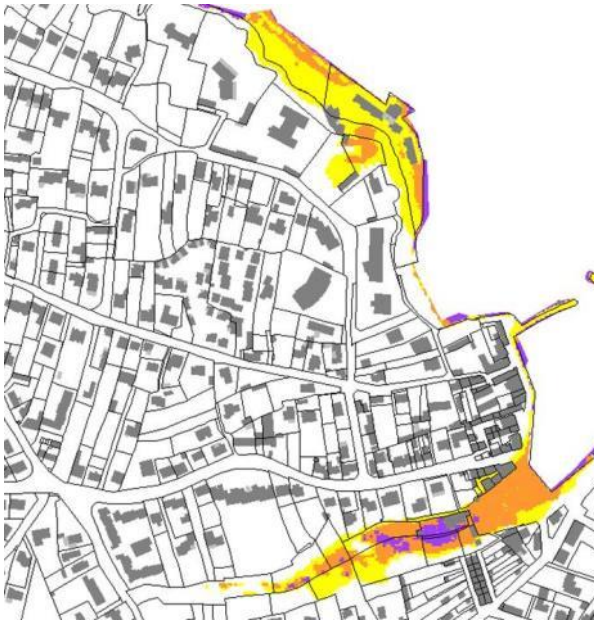
▶ Les submersions marines sont dues :

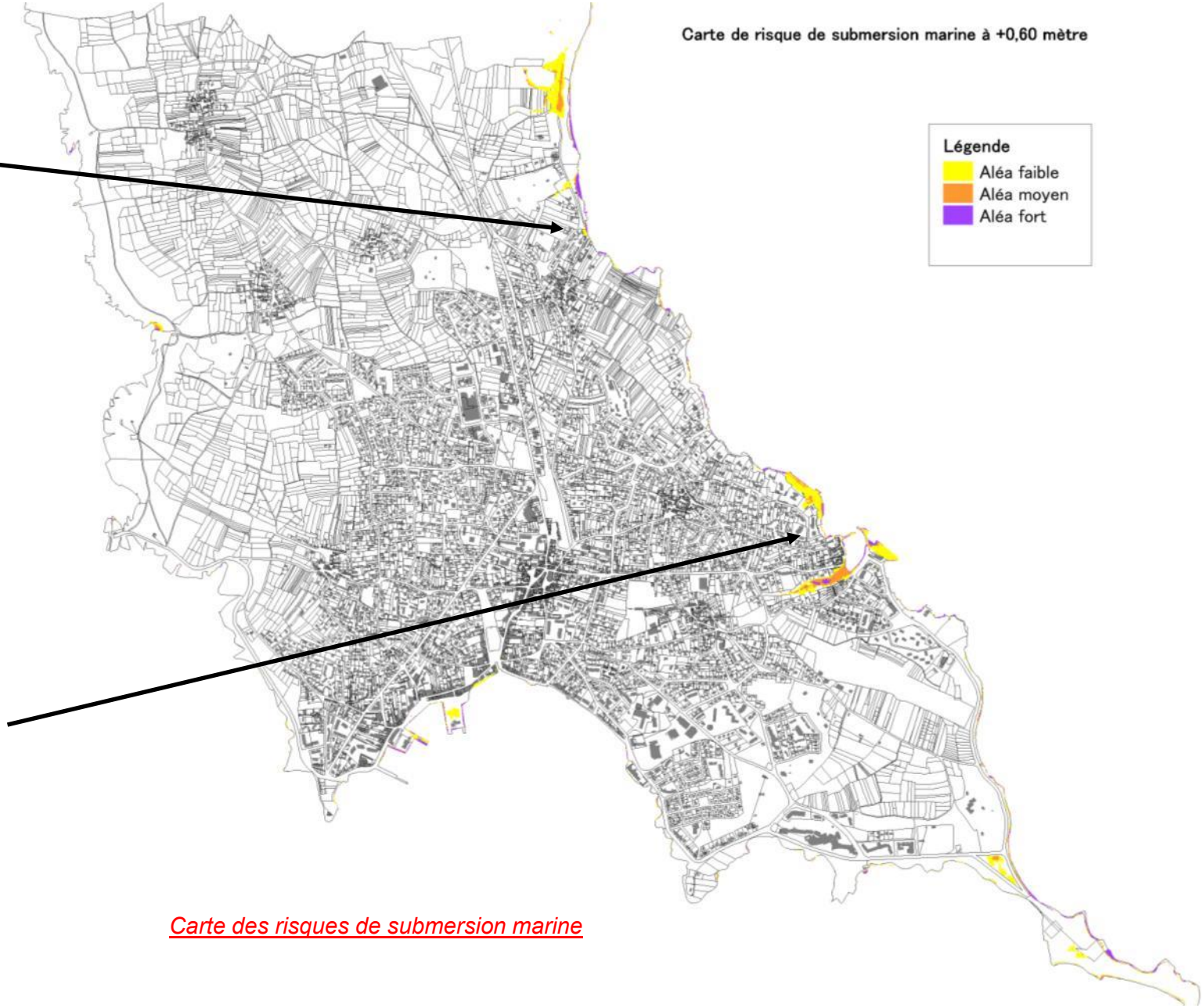
- A la rupture ou à la destruction d'un cordon dunaire à la suite d'une érosion intensive,
- Au débordement ou à la rupture de digues ou d'ouvrages de protection ou à leur franchissement exceptionnel par des « paquets de mer »,
- A une surcote dans les zones estuariennes.

▶ Sur la commune de Quiberon, plusieurs zones sont concernées par le risque de submersion marine. Certaines habitations sont touchées par les différents niveaux d'aléas le long de tout le littoral.

I.7.1 Les risques naturels







Carte des risques de submersion marine

I.7.1 Les risques naturels

Risque d'inondation fluviale

▶ Malgré l'absence de rivière importante, le territoire de Quiberon a fait l'objet d'au moins 2 arrêtés de catastrophe naturelle liés à des inondations

Risque littoraux – aléa littoral

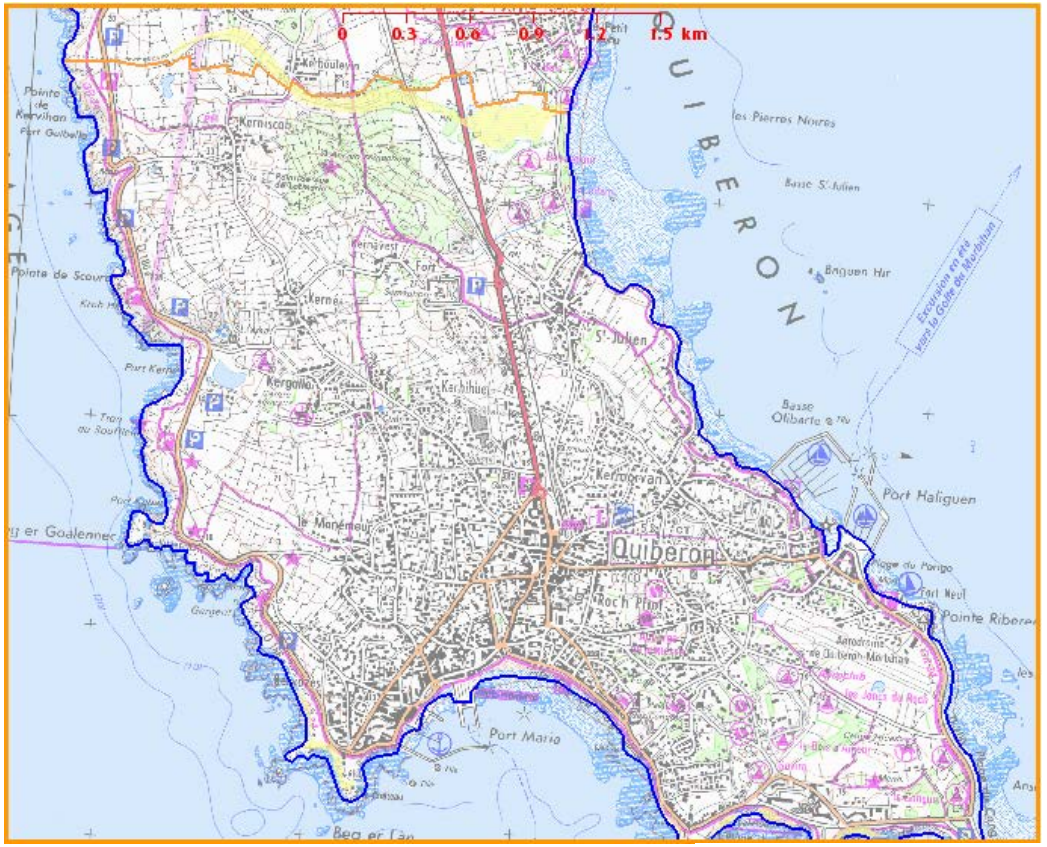
▶ Ces risques concernent les phénomène d'érosion au niveau de l'isthme de la pointe du Conguel.

Risque retrait et gonflement des argiles

▶ La commune est concernée par des problématiques de retrait gonflement des argiles (aléas faible et à priori nul). Les premières mesures de réduction de la vulnérabilité du bâti dur doivent suivre les principes de constructions suivants :

- adaptation des fondations (ancrage profond et homogène, bonne liaison avec la superstructure,..)
- rigidification de la structure
- désolidarisation des bâtiments accolés,
- maitrise des variations saisonnières d'humidité,
- éloignement des plantation arborées.

Carte d'aléa retrait-gonflement des argiles



Légende des argiles

- Argiles
  - Aléa fort
  - Aléa moyen
  - Aléa faible
  - Aléa à priori nul

I.7.1 Les risques naturels

Risque de séisme

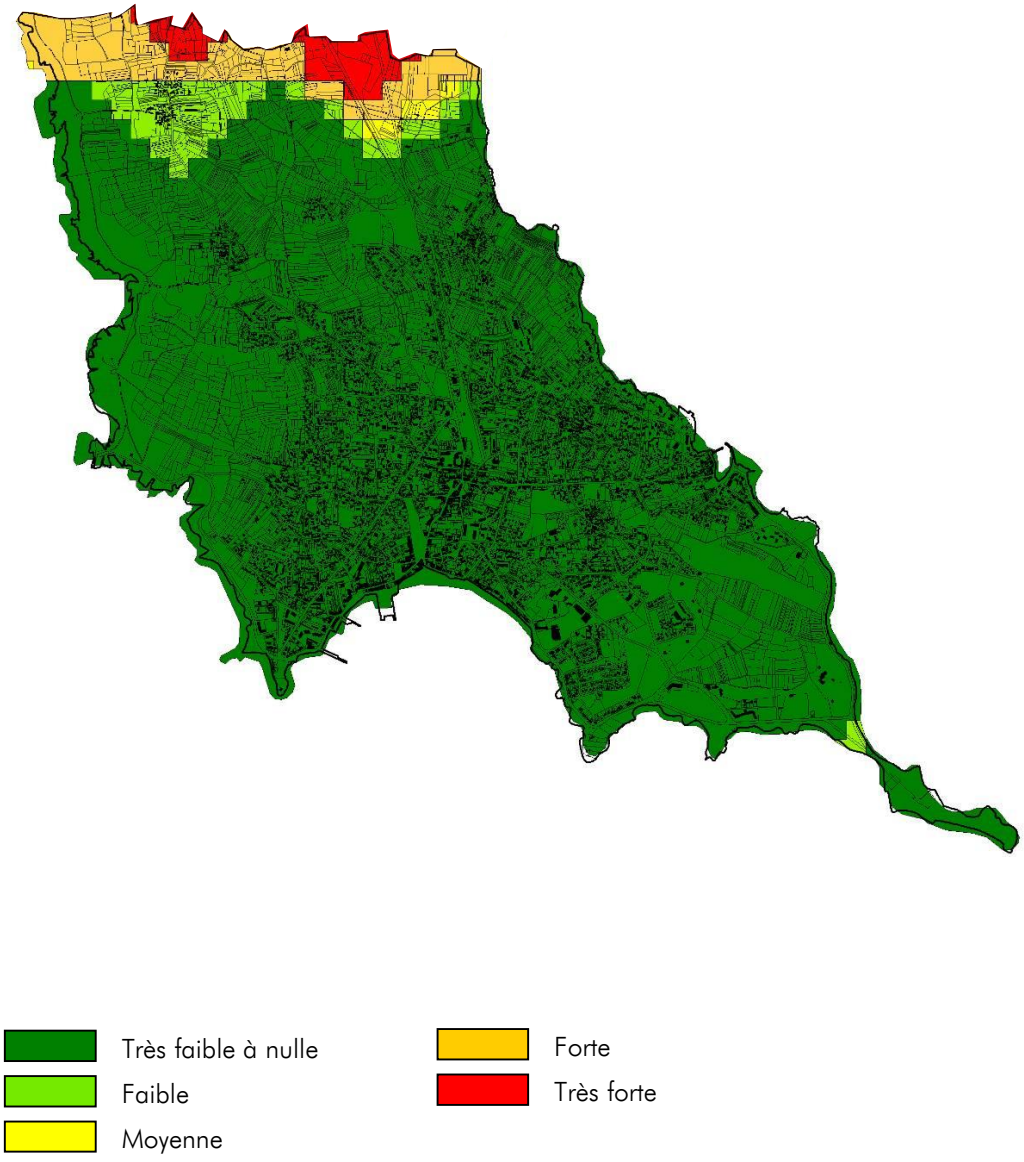
▶ Sur la commune le risque de séisme est faible – au même titre que les autres communes bretonnes.

Le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 stipule que les règles pour les bâtiments dont le permis de construire est déposé à partir du 1er mai 2011 en construction neuve ou travaux d'extension sur l'existant pour les bâtiments de catégorie III et IV (arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et règles de construction parasismique). Elles sont également obligatoires pour les travaux lourds, pour les bâtiments de catégorie IV (décret n°20120-1254 du 22 octobre 2010). Seules les maisons individuelles ne sont pas concernées au regard du risque.

Risque de remontée de nappe

▶ Le risque de remontée de nappe est présent au Nord de la commune.

Carte des risques de remontée de nappe

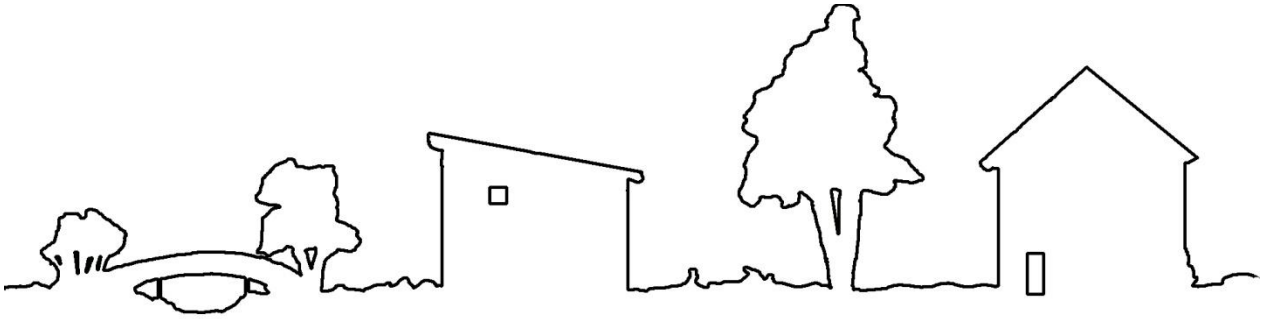


I.7.2 Les risques technologiques

▶ La commune de Quiberon est concernée par le risque technologique lié au transport de matières dangereuses :

- Transport routier sur la RD 768
- Ligne ferroviaire Auray - Quiberon

Environnement Physique - Energie - nuisance et risques	
Aspects positifs	Aspects négatifs
Linéaire hydrologique assez développé	Une grande partie est busée dans l'agglomération
Important linéaire de côte avec une bonne qualité des eaux de baignade	
Production conchylicole de qualité dans la Baie de Quiberon et la zone du large	Interdiction d'activité d'élevage ou de pêche au niveau de la côte sauvage de Quiberon
	Plan d'Exposition au Bruit arrêté le 01/12/1999 lié à l'aérodrome
	Risques technologiques liés au transport de matières dangereuses



Partie 1 . État initial de l'environnement

II. Environnement biologique

II.1.1 Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique

▶ Les ZNIEFF n'ont pas de valeur juridique directe mais indiquent la présence d'un enjeu important. Elles constituent un outil de connaissance de la richesse et de la sensibilité des sites remarquables répertoriés qui n'interdit pas tout aménagement, mais informe des conséquences possibles sur le milieu naturel.

- ZNIEFF de type 1 : délimitée et caractérisée par un intérêt biologique remarquable (les tourbières par exemple).
- ZNIEFF de type 2 : grand ensemble naturel riche et peu modifié qui offre des potentialités biologiques importantes (le bois, les marais, les landes par exemple).

▶ Les ZNIEFF de type 1 font référence à des espèces protégées par la loi de 1976, relative à la protection de l'environnement. Des textes insérés dans le code de l'urbanisme peuvent concerner les ZNIEFF ou y faire référence directement :

- l'article L 110 oblige les collectivités publiques à assurer la protection des milieux naturels dans leurs prévisions et décisions d'utilisation de l'espace
- l'article L 122-1 sur les schémas directeurs indique que ceux-ci fixent les orientations en tenant compte de la préservation des sites naturels.

▶ Dans ce contexte les ZNIEFF permettent de définir une démarche rationnelle de protection, de planification, d'aménagement et de gestion de l'espace

▶ **La commune compte quatre ZNIEFF de type 1 : Côte sauvage de la presqu'île de Quiberon, Marais de Quiberon-Rohu, Pointe de Beg er Vil et Pointe du Conguel.**

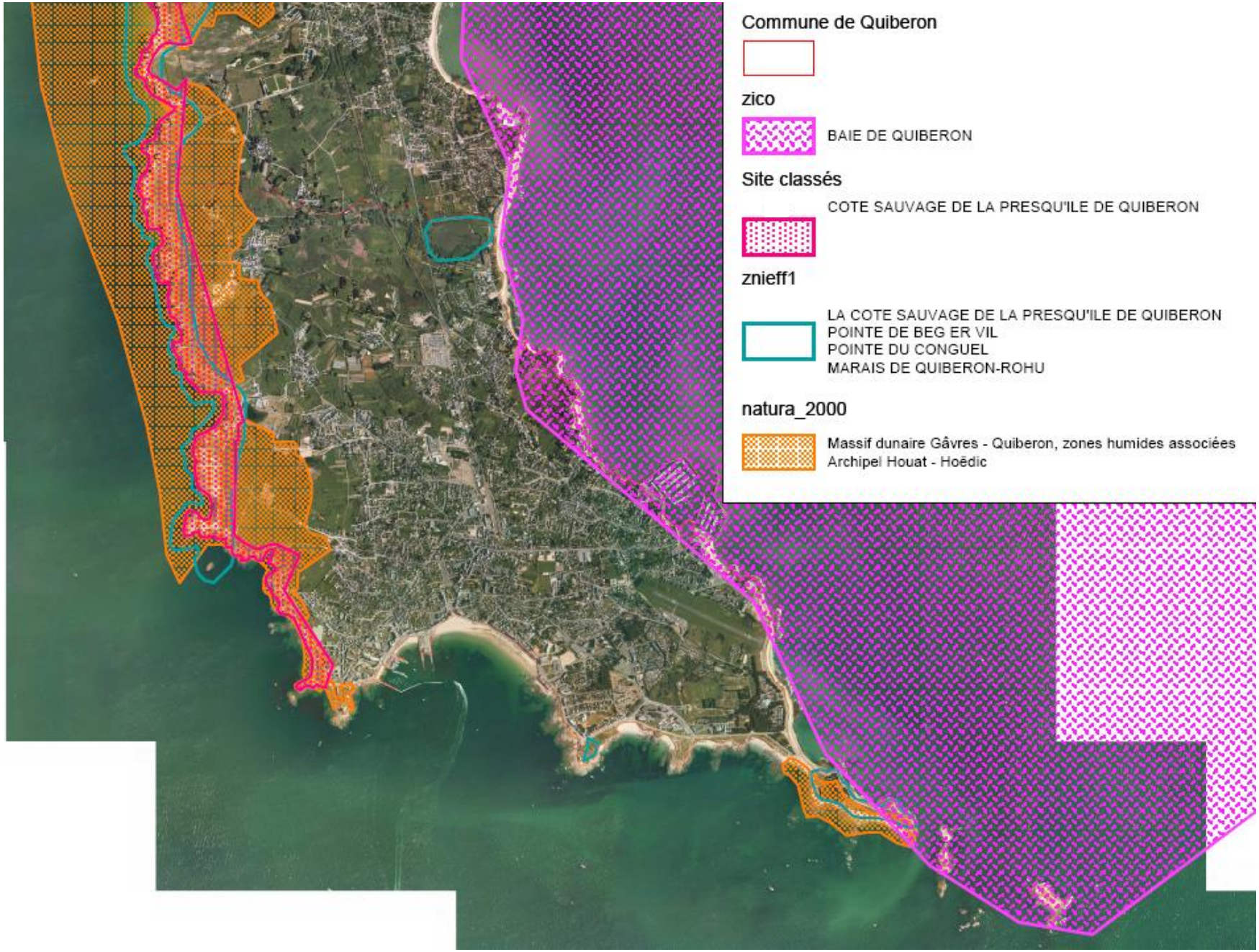
II.1.2 Les sites classés et les sites inscrits

Il faut distinguer 2 niveaux de servitudes :

▶ Les **sites classés** dont la valeur patrimoniale justifie une politique rigoureuse de préservation. Toute modification de leur aspect nécessite une autorisation préalable du Ministre de l'Environnement ou du Préfet de Département après avis de la DIREN, de l'Architecte des Bâtiments de France et, le plus souvent de la Commission Départementale des Sites.

▶ Les **sites inscrits** dont le maintien de la qualité appelle une certaine surveillance. Les travaux y sont soumis à l'examen de l'Architecte des Bâtiments de France qui dispose d'un avis simple sauf pour les permis de démolir où l'avis est conforme.

▶ **Quiberon compte un site classé, côte sauvage de la Presqu'île de Quiberon mais ne compte pas de site inscrit.**


Commune de Quiberon
zico
BAIE DE QUIBERON
Site classés
COTE SAUVAGE DE LA PRESQU'ILE DE QUIBERON
znieff1
LA COTE SAUVAGE DE LA PRESQU'ILE DE QUIBERON
POINTE DE BEG ER VIL
POINTE DU CONGUEL
MARAIS DE QUIBERON-ROHU
natura_2000
Massif dunaire Gâvres - Quiberon, zones humides associées
Archipel Houat - Hoëdic

Natura 2000 est un réseau européen de sites naturels dont le but est de concilier biodiversité et activités humaines, dans une logique de développement durable. Ce réseau est mis en place en application de deux directives européennes :

- La directive « Oiseaux » de 2009 qui a conduit à la définition des Zones de Protection Spéciale (ZPS);
- La directive « Habitats » de 1992 qui a conduit à la définition des Zones de Conservation Spéciales (ZSC) préalablement issus des Sites d'Intérêt Communautaire (SIC)

Localisation des périmètres Natura 2000

La commune de Quiberon recouvre deux périmètres Natura 2000 :

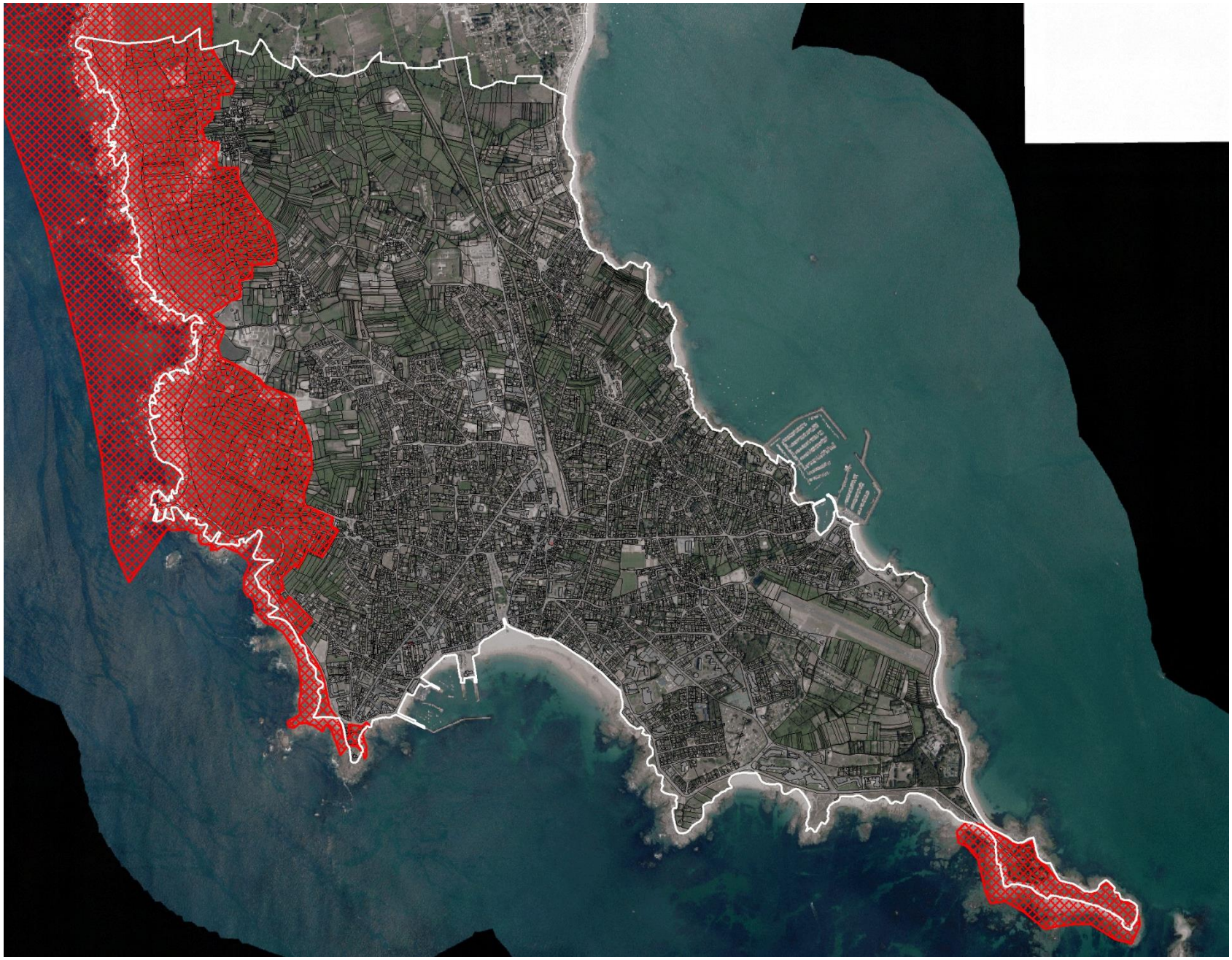
- La Zone Spéciale de Conservation (ZSC) FR 53 00027 « Massif dunaire de Gâvres – Quiberon et zones humides associées »,
- Le Site d'Interet Communautaire (SIC) FR5300033 « Archipel de Houat-Hoedic, pointe du Conguel »

Natura 2000 en mer :

Des extensions des sites Natura 2000 en mer sont en projet, afin de protéger le long du littoral breton des habitats marins ainsi que des espèces reconnus d'intérêt européen :

Habitats
- Bancs de sable à faible couverture permanente d'eau marine,
- Récifs,
- Estrans sableux,
- Grottes marines,
- Grandes criques et baies peu profondes,
- Estuaires,
- Lagunes côtières,

Espèces
- Grand dauphin,
- Phoque veau marin,
- Phoque gris,
- Marsoin,
- Loutre,
- Poissons migrateurs (l'alose, la lamproie, le saumon atlantique)
- Oiseaux (Sterne de Dougall, Puffin des Baléares, Océanite Tempête)

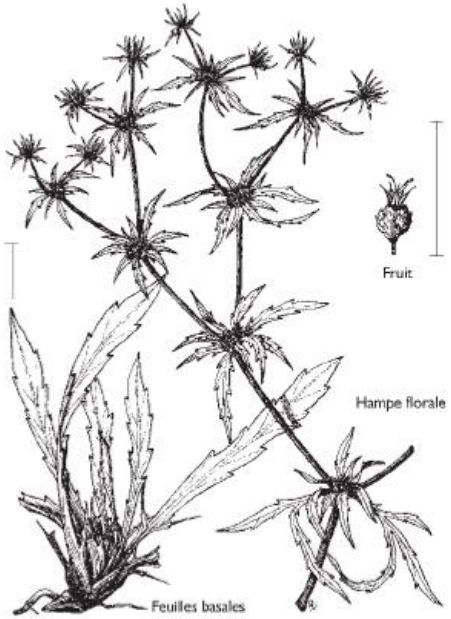


ZSC - Massif dunaire de Gâvres – Quiberon et zones humides associées

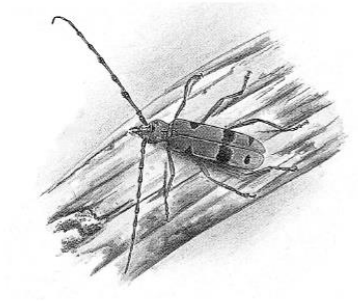
▶ Ce site constitue le plus vaste ensemble dunaire de Bretagne. Il abrite 23 habitats d'intérêt communautaire dont 3 prioritaires (Lagunes côtières* ; Dunes côtières fixées à végétation herbacée ou dunes grises* et Marais calcaires à Cladium mariscus*). Plusieurs espèces d'intérêt communautaire sont recensées (1) :

- 4 espèces végétales : Eryngium viviparum* (espèce prioritaire, seule station française), Omphalodes littoralis* (espèce prioritaire), Liparis loeselii, Rumex rupestris et Luronium natans.
- 2 mammifères : Myotis myotis (chauve-souris) ; Lutra Lutra (Loutre d'Europe)
- 2 invertébrés : Rosalia alpina* (espèce prioritaire - coléoptère) ; Callimorpha quadripunctaria* (espèce prioritaire - papillon)
- le DOCOB (2) mentionne également la présence d'une diversité exceptionnelle de gastéropodes (escargots) : présence de 55 espèces sur les 130 connues en Bretagne.

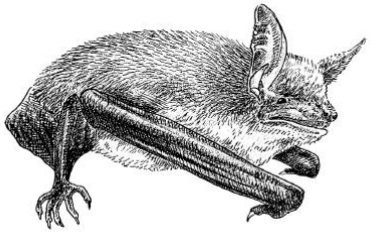
▶ Sur le site sont également recensées de nombreuses espèces protégées et/ou d'intérêt patrimonial : 109 espèces d'oiseaux ; 91 espèces végétales ; 5 amphibiens, et 5 reptiles.



Eryngium viviparum
(Source : Cahiers d'habitats Natura 2000)



Rosalia alpina
(Source : Cahiers d'habitats Natura 2000)



Myotis myotis
(Source : Cahiers d'habitats Natura 2000)



Lutra Lutra (Source : Cahiers d'habitats Natura 2000)

(1) - INPN - fiche descriptive version officielle (septembre 2011)

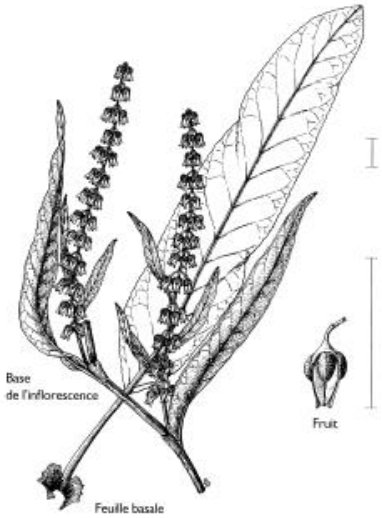
(2) - Document d'objectif du site Natura 2000 (Octobre 2004)

ZSC – Houat-Hoedic, pointe du Conguel

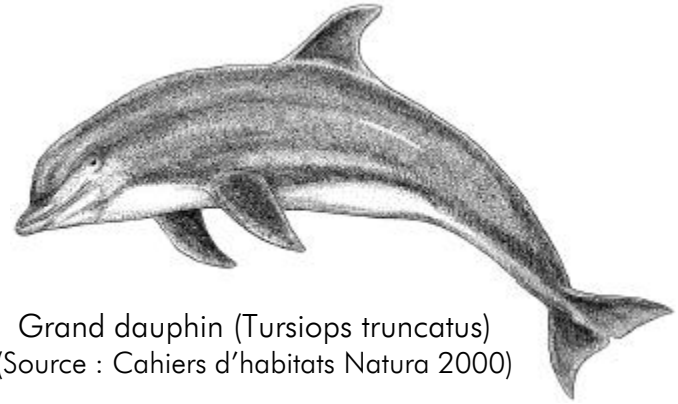
▶ Ce site a un intérêt botanique exceptionnel de pelouses dunaires, fourrés, landes maritimes et cordons de galets. On observe la présence d'un grand nombre d'espèces rares ou menacées dont le Lys des sables, l'Omphalodes littoralis et le Rumex rupestris. Il abrite 12 habitats d'intérêt communautaire dont 2 prioritaires (dunes côtières fixées à végétation herbacée - dunes grises et dunes fixées décalcifiées atlantiques). Plusieurs espèces d'intérêt communautaire sont recensés :

- 3 espèces végétales : Cynoglosse des dunes (Omphalodes littoralis), Oseilles des rochers (Rumex rupestris), Trichomanès remarquable (Trichomanes speciosum)
- 2 mammifères : Grand dauphin (Tursiops truncatus); Marsouin commun (Phocoena phocoena)

▶ Sur le site sont également recensées de nombreuses espèces protégées et/ou d'intérêt patrimonial : 3 amphibiens, 1 invertébré, 17 espèces végétales et 3 reptiles.



Rumex rupestris
(Source : Cahiers d'habitats Natura 2000)


Grand dauphin (Tursiops truncatus)
(Source : Cahiers d'habitats Natura 2000)


Marsouin commun (Phocoena phocoena)
(Source : Cahiers d'habitats Natura 2000)

Cartographie des habitats d'intérêt communautaire sur la commune de Quiberon

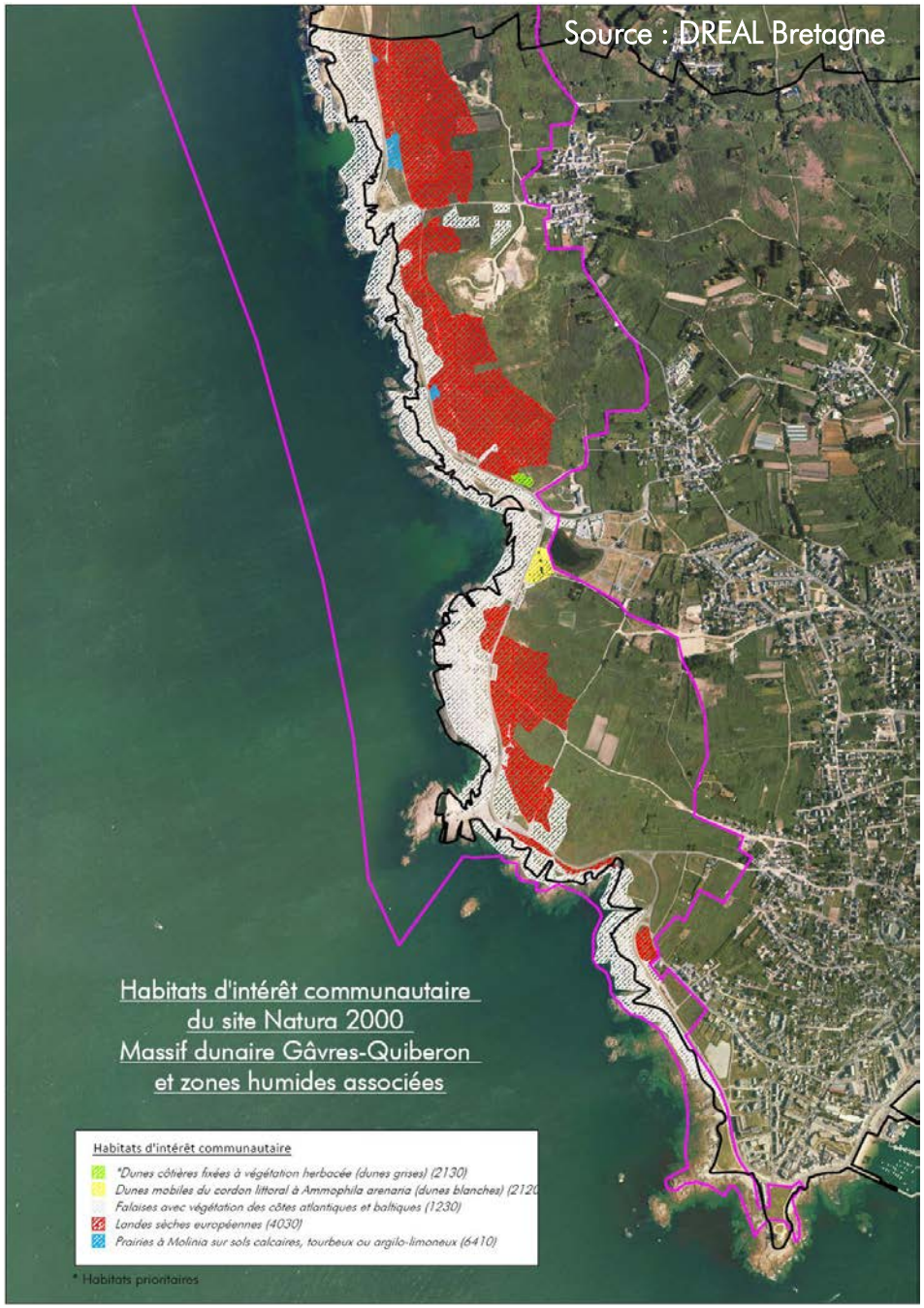
▶ La Directive « Habitats » définit les sites d'intérêt communautaire lorsqu'ils participent à la préservation d'un ou plusieurs habitats d'intérêt communautaire et d'une ou plusieurs espèces de faune et de flore d'intérêt communautaire, et/ou contribuent de manière significative à maintenir une biodiversité élevée dans la région biogéographique considérée.

▶ Parmi les habitats d'intérêt communautaire, la directive en distingue certains dits prioritaires du fait de leur état de conservation très préoccupant. L'effort de conservation et de protection de la part des états membres doit être particulièrement intense en faveur de ces habitats.

▶ Sur la commune de Quiberon, on dénombre cinq habitats d'intérêt communautaire dont un est prioritaire (dunes côtières fixées à végétation herbacée).

▶ Les habitats d'intérêt communautaire présents sur le territoire de Quiberon sont à 88% en bon état de conservation. Les autres habitats d'intérêt communautaire sont considérés comme étant en mauvais état dont 1,2% de la surface total des habitats présents sur le territoire, correspondent aux landes sèches européennes, 0,5% aux prairies à Molinia sur sols calcaires, tourbeux ou argilo-limoneux et 10% aux falaises avec végétation des côtes atlantiques et baltiques.

▶ La dégradation de ces habitats est due à l'eutrophisation, la surfréquentation ainsi que l'érosion.



Code Natura 2000	Habitats	Habitats élémentaires	Fonctions	Usages	Menaces
1230	Falaise avec végétation des côtes atlantiques et baltiques	Végétations des fissures des rochers eu-atlantiques à nord-atlantiques	•Associations végétales correspondant à des végétations permanentes •Présence d'espèces à valeur patrimoniale		•Fréquentation •Artificialisation des milieux •Remblaiement •Pollution par hydrocarbures
		Pelouses aérohalines sur falaises de craie du nord de la France	•Associations végétales correspondant à des végétations permanentes •Présence d'espèces à valeur patrimoniale		•Fréquentation •Artificialisation des milieux •Stationnement des véhicules •Aménagements touristiques
		Pelouses hygrophiles des bas de falaises	•Associations végétales correspondant à des végétations permanentes •Présence d'espèces à valeur patrimoniale		•Fréquentation •Artificialisation des milieux •Eutrophisation •Pollution par hydrocarbures
		Pelouses rases sur dalles et affleurements rocheux des contacts pelouses aérohalines-landes	•Associations végétales correspondant à des végétations permanentes		•Erosion naturelle des falaises •Artificialisation des milieux •Fréquentation •Embroussaillement
2120	Dunes mobiles du cordon littoral (dunes blanches)	Dunes mobiles à Ammophila arenaria des côtes atlantiques	•Présence d'espèces à valeur patrimoniale •Présence d'espèces végétales endémiques franco-atlantiques •Présence d'espèces de faunes remarquables		•Fréquentation •Artificialisation des milieux •Remblaiement •Pollution par hydrocarbures •Epandage des boues
2130	Dunes côtières fixées à végétation herbacée (dunes grises)	Dunes grises des côtes atlantiques	•Présence d'espèces végétales endémiques franco-atlantiques •Sites de nidification d'oiseaux	• pâturage extensif	•Fréquentation •Eutrophisation •Extraction de sable •Camping sauvage

Code Natura 2000	Habitats	Habitats élémentaires	Fonctions	Usages	Menaces
4030	Landes sèches européennes	Landes atlantiques littorales sur sol assez profond	• Présence de taxons remarquables • Ouverte et riche en graminées	• Paysage très apprécié du public : valorisation économique indirecte	• Envahissement par les Pins maritimes • Piétinement • Incendie
		Landes atlantiques littorales sur sol squelettique			
6410	Prairies à Molinia sur sols calcaires, tourbeux ou argilo-limoneux		• Pas de grande valeur pastorale	• Exploitées plutôt pour la litière	• Feux • Pâturage intensif

Sur la commune de Quiberon nous distinguons trois grands milieux naturels variés : la côte sauvage, les zones humides et les friches et délaissées.







La côte sauvage

▶ La côte sauvage est un milieux de grande qualité paysagère mais aussi d'une diversité biologique importante. Elle se situe à l'extrémité Sud du Site Natura 2000 : Massif Dunaires Gâvres-Quiberon.

▶ 5 habitats d'intérêt communautaire sont recensés dont 1 habitat d'intérêt prioritaire :

- Habitats communautaires :
  - Falaises (en blanc- carte p47)
  - Landes sèches (en rouge- carte p47)
  - Prairie à Molinies (en bleu- carte p47)
  - Dunes mobiles (jaune- carte p47)
- Habitat prioritaire :
  - Dunes fixes (en vert- carte p47)) : très faible surface sur Quiberon

▶ Des milieux comparables sont observés le long du littoral : Znieff de la Pointe de Beg Er Vil et de la pointe de Conguel

▶ Des milieux sensibles soumis à plusieurs facteurs de perturbation :

o Forte fréquentation humaine : rudéralisation (=banalisation des milieux), piétinement, circulation de véhicules (vélos, motos, quads), dépôts de déchets, pollution diffuse (caravaning), randonnées équestres, érosion hydrique (ravinement),…

o Invasion d'espèces non indigènes (baccharis)

o Enfrichement des landes intérieures (appauvrissement de la flore et de la faune)



Zone érodée par le piétinement (Pointe de Beg Er Vil)

Les zones humides

▶Les zones humides sont des réservoirs de biodiversité, elles épurent naturellement les eaux et régulent le débit des cours d'eau.

▶ Les zones humides sont variées et possèdent une flore et une faune très riches. Elles abritent des espèces protégées : amphibien, oiseaux, flore,… Elles constituent également un filtre physique, permettant la dégradation biologique ou la sédimentation de certains polluants véhiculés par les eaux de ruissellement (nitrates, phytosanitaires, métaux lourds…).Enfin, elles permettent le maintien du débit d'étiage en été et l'étalement des crues en hiver.

▶Sur Quiberon parmi les 14 espèces protégées recensées, 2 sont inféodées aux milieux humides.

▶Une zone humide identifiée et répertoriée sous forme de ZNIEFF :

- Le marais du Parco : peu d'informations disponibles sur la zone humide

▶ Zones humides potentielles :

- Le long des cours d'eau et talweg
- Au niveau des dépressions topographiques sur substrats peu perméables
- En bordure des plans d'eau

▶ Une richesse à protéger soumis à différents types de dégradations :

- o Abandon des prairies et fermeture naturelle des milieux (appauvrissement de la flore et de la faune)
- o Invasion d'espèces non indigènes (baccharis, herbe de la pampa)
- o Artificialisation des milieux (drainage, traitement ornemental)
- o Urbanisation (Imperméabilisation des zones humides)



Zone humide en cours de fermeture



Renoncule à feuilles d'ophioglosse
espèces protégées des mares et bordure de plan d'eau.

Les friches et délaissées

- Ce sont des habitats pré-forestiers constitués majoritairement de fourrées à pruneliers, ronces et fougères.
- Elles abritent une biodiversité variable, avec sur certaines zones un faciès monospécifique à prunelier ou fougère aigle.
- Les friches et délaissées assure un rôle de refuge et de nourrissage pour la faune (passereaux et petits mammifères,..)

- Afin de les conserver au mieux, l'entretien de ces zones est minimal à nul. Il peut passer par la création de sentier par un girobroyage pour la chasse.

- Ce sont des milieux en évolution qui gagnent sur les landes et les prairies avec pour conséquences une fermeture des milieux, une perte de biodiversité et un risque accru d'incendies.
- Si les landes véhiculent une image sauvage et naturelle, les friches transmettent une impression d'abandon et peuvent être l'objet de dépôt sauvage (remblai gravats,…)
- En l'absence d'entretien, les friches évoluent naturellement vers le boisement.





Dépôts sauvages de remblai masqués par l'enfrichement des terrains

Objectifs de conservation et de gestion des sites Natura 2000

▶ Le **Docob** (**Doc**ument d'**ob**jectifs) définit des objectifs de gestion pour assurer le maintien ou le retour à un bon état de conservation des habitats et espèces d'intérêt communautaire. Nous rappelons ci-dessous, plusieurs objectifs de gestion s'appliquant sur le territoire de Quiberon :

- Protection et mise en valeur des milieux naturels et paysages
- Des actions de gestion sont menées par les élèves du lycée Kerlebost; 3 journée par an
- Diverses techniques de gestion sont testées : arrachage, coupe avec éclatement de souches, fauche, brûlage, utilisation de gros sel et de lait ribot pour détruire les souches
- Des suivis phytosociologiques et populationnels sont réalisés annuellement pour le Liparis de loesel
- Découverte du Grand Site et gestion des flux touristiques
- Chartes de qualité pour l'accueil des visiteurs et l'aménagement des bourgs

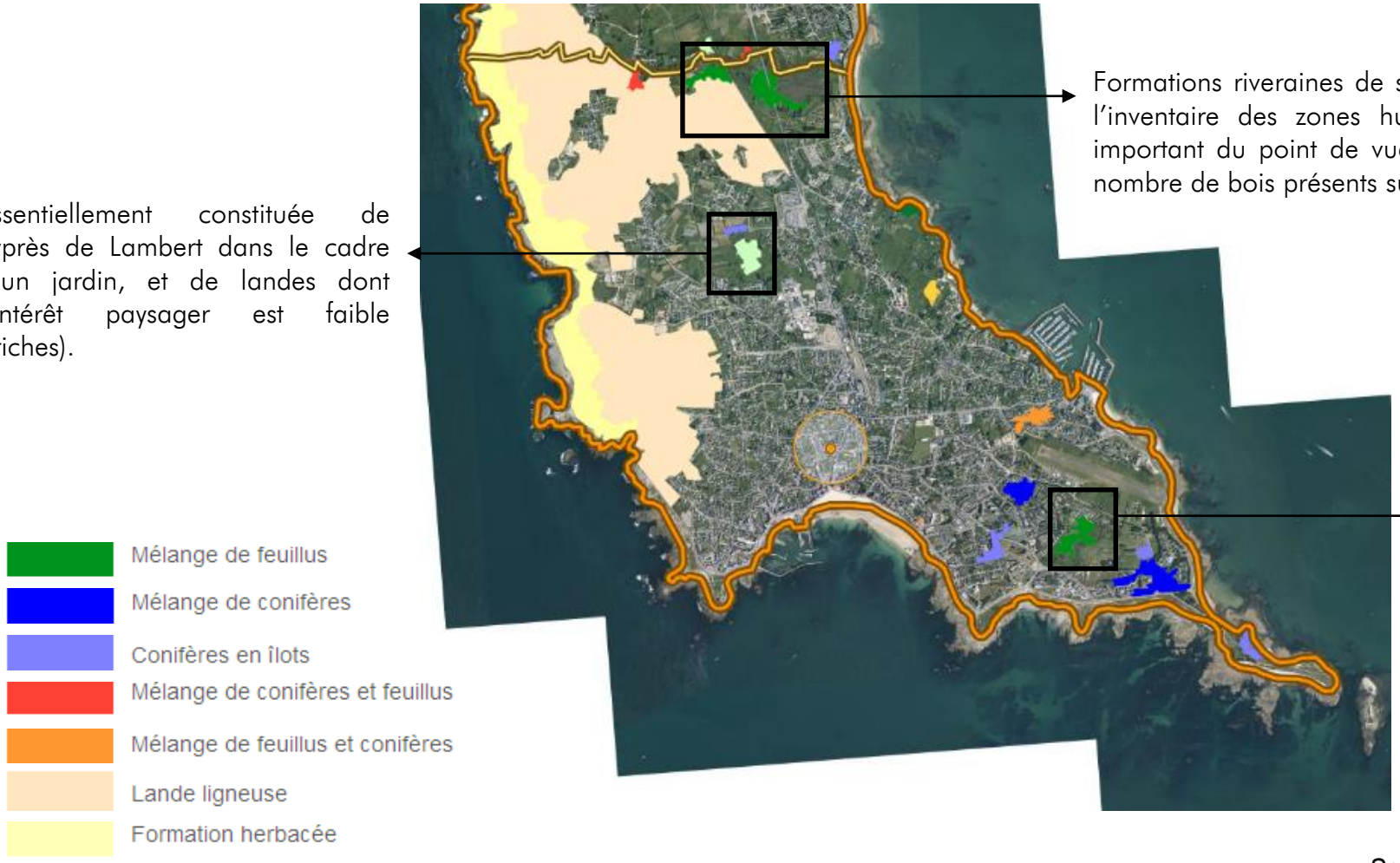
II.3.1 Les boisements

▶ Les boisements sont peu présents au sein du territoire de Quiberon. Ils sont surtout localisés au Sud de la commune ainsi qu'à l'Est au niveau de la côte sauvage.

▶ Les boisements sont caractérisés par quelques feuillus et conifères ainsi que de nombreuses landes et formations herbacées situées sur la côte sauvage.

Formations riveraines de saules, recensées dans le cadre de l'inventaire des zones humides. Ces bois jouent un rôle important du point de vue du paysage, en raison du faible nombre de bois présents sur la commune.

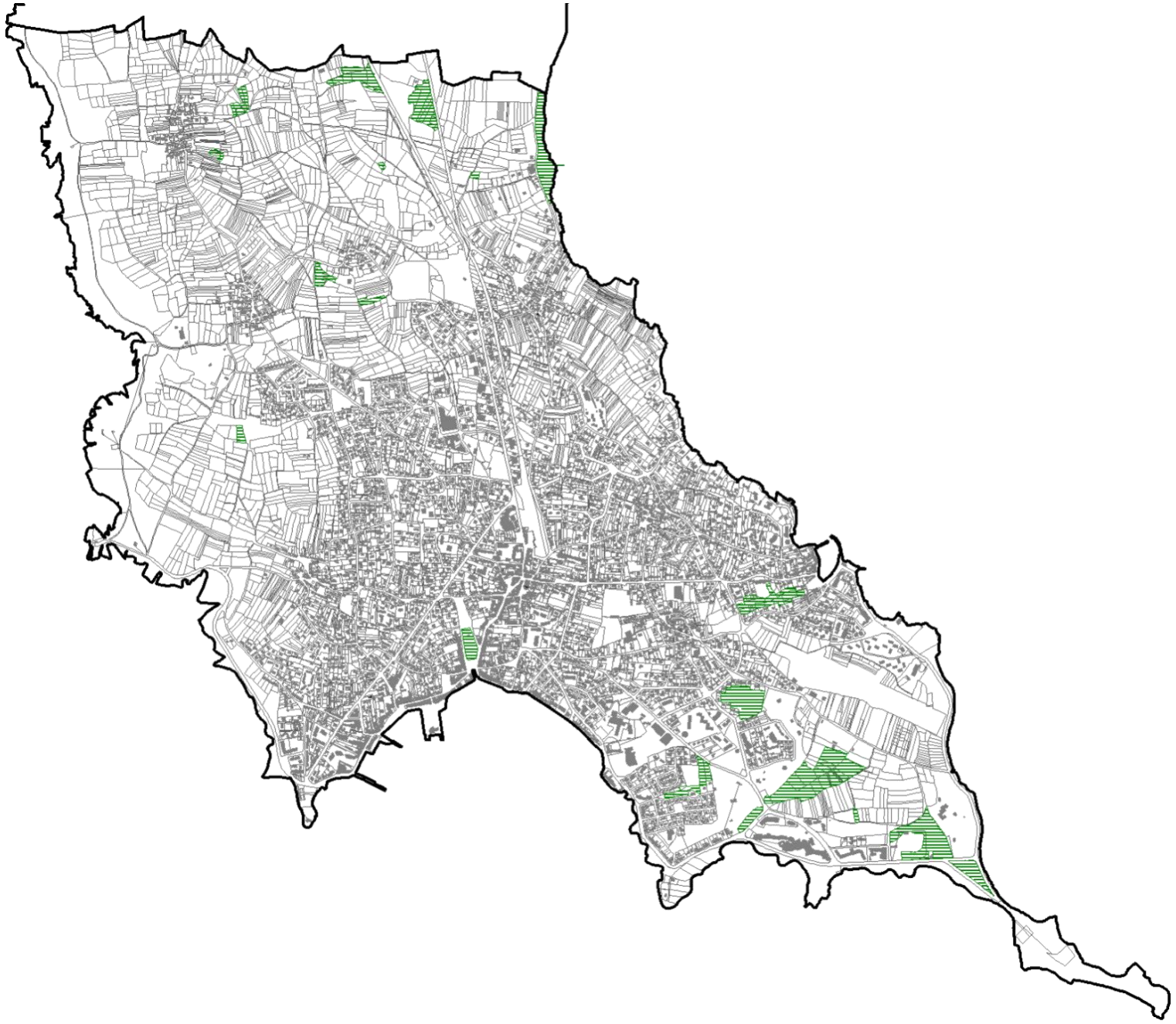
Essentiellement constituée de cyprès de Lambert dans le cadre d'un jardin, et de landes dont l'intérêt paysager est faible (friches).



Source : Géoportail: Carte forestière 2006

II.3.1 Les boisements

▶ Les boisements représentent un peu plus de 21 hectares sur la commune de Quiberon, soit environ 2,4% de la surface communale totale.



II.3.1 Les boisements

Rôle et intérêt des boisements

▶ Leur richesse écologique s'apprécie par l'hétérogénéité des essences et des stades de développement : les boisements mixtes abritant plusieurs essences à des âges variés sont les plus intéressants.

▶ La présence de petits boisements constitue un lieu de refuge pour la petite faune et peut participer à la constitution de la trame verte. Les ensembles boisés de plus grande taille sont indispensables au maintien de la faune et de la flore spécifique des milieux forestiers. Ils peuvent également servir de ressources en bois-énergie.

▶ Par ailleurs, la présence de boisements à proximité ou dans le bourg est un atout pour les espèces mais également pour l'homme. En effet, ils participent d'une part à la traversée des espaces urbanisés par les espèces, et d'autre part améliorent le cadre de vie de la communauté par l'apport d'espaces verts et de détente à proximité des lieux d'habitation et/ou de travail.

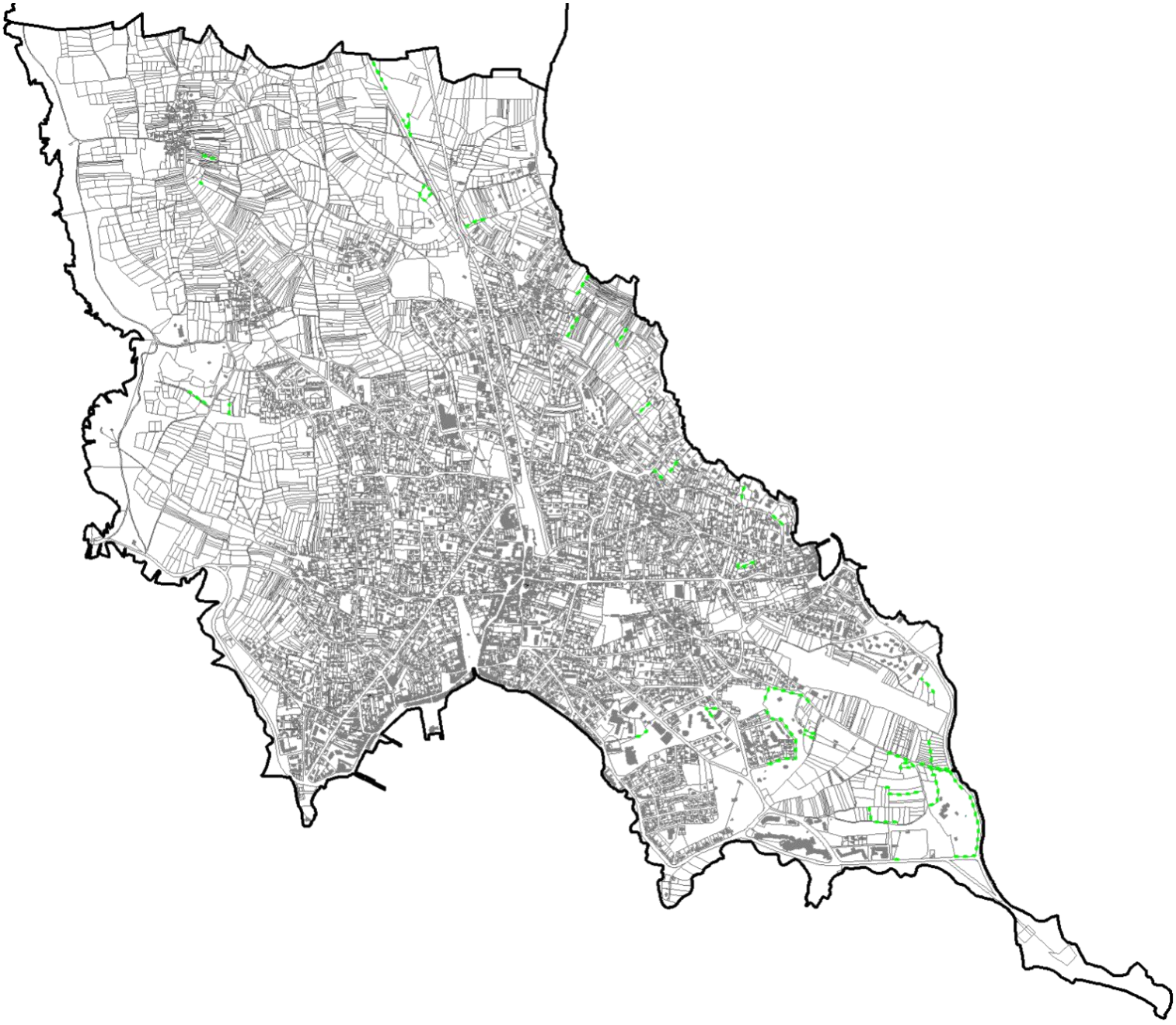
▶ Il est donc important de protéger un maillage suffisant de petits boisements et de maintenir les grands ensembles boisés.



II.3.2 Le bocage

▶ Le réseau bocager de la commune de Quiberon est peu dense et dispersé. Les principaux linéaire de haies se situent au Sud-est du territoire.

▶ Le linéaire bocager représente environ 4 kilomètres.



II.3.2 Le bocage

Rôle et intérêt du bocage

▶ Les haies ont un rôle principal au niveau biologique. Elles offrent une richesse floristique et faunistique importante, compte tenu de l'effet lisière. Les haies et talus servent d'abri, de refuge, de lieu d'alimentation et de reproduction à la faune. Elles constituent aussi un corridor, assurant ainsi une diversité et une connectivité, notamment entre les espaces boisés.

▶ Le bocage joue d'autres rôles tels que la protection contre l'érosion des sols par ruissellement, la rétention des surplus d'engrais et de pesticides, la régulation des écoulements qui favorise le drainage, la rétention et l'infiltration, et c'est également un très bon régulateur microclimatique car il protège du vent, dispense ombre et fraicheur en été.

▶ L'intérêt biologique des haies est amoindri en raison de l'absence d'entretien (enfrichement, perte de biodiversité) et de la typologie des haies (arbustives uniquement).

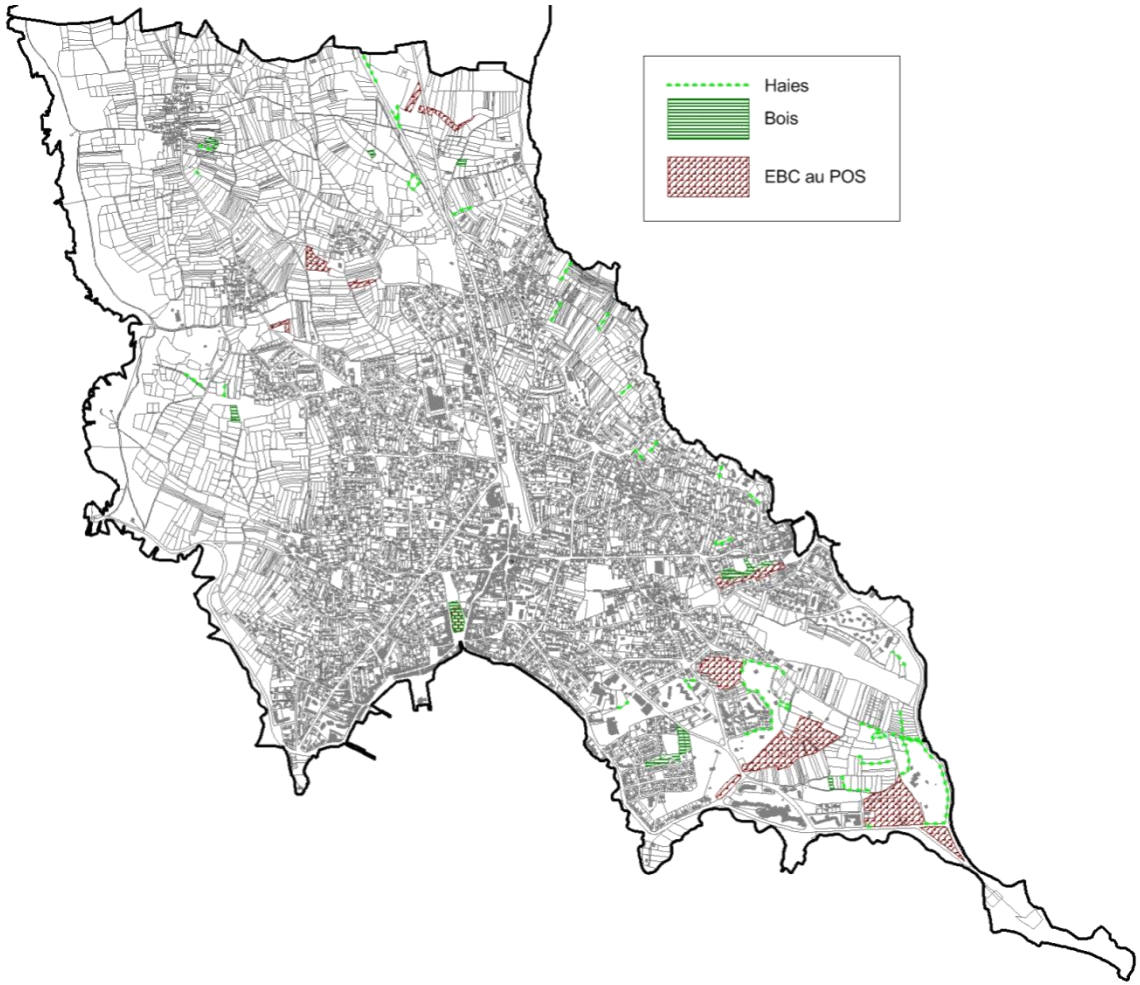
II.3.3 Protections

▶ En application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, les PLU et POS peuvent classer les bois, forêts, parcs, arbres isolés, haies et plantations d'alignement comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer. Suite à cette loi, les boisements classés en Espaces Boisés Classés (EBC) sont préservés par une série de règles à respecter, telle que l'interdiction du changement d'affectation ou mode d'occupation afin de ne pas compromettre leur conservation, ou la création de futurs boisements prescrits. Il est donc interdit de défricher ces espaces, et les abattages ou coupes d'arbres doivent faire l'objet d'une demande administrative.

▶ Lorsque la surface d'un boisement est supérieur à 2,5 ha, ils sont également protégés par le code forestier : leur défrichement est soumis à autorisation préalable des services de l'état.

▶ Actuellement, un peu plus de 15 hectares de bois sont protégés en Espace Boisé Classé au POS soit près de 73% de la surface totale des bois présents sur le territoire.

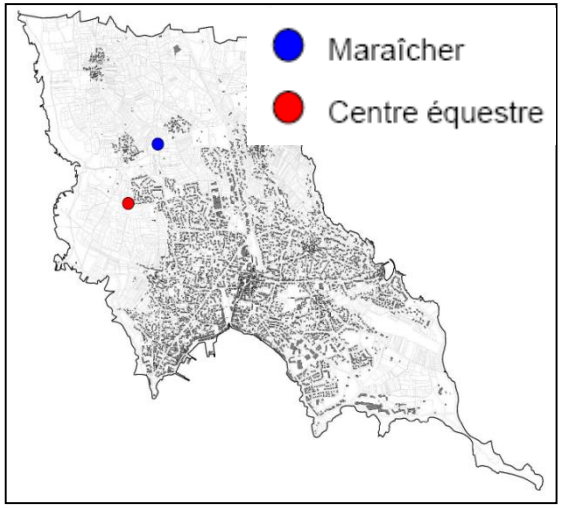
▶ Aucune haie n'est protégée sur la commune de Quiberon.



▶ A l'heure actuelle, l'agriculture se maintient difficilement à Quiberon. Le processus d'urbanisation a donné lieu à un étalement urbain consommateur d'espace, ne laissant plus de place à l'agriculture. Le parcellaire en sillon est toujours lisible, mais les murets et les cultures ont disparu au profit de la lande, de friches et de pratiques de loisirs comme le camping caravaning sur parcelle privative.

▶ D'une manière générale, le développement de la fréquentation touristique fait peser des contraintes de plus en plus lourdes sur l'agriculture, même s'il favorise le développement de gîtes ou du camping à la ferme.

▶ Sur la commune de Quiberon on recense deux exploitations agricoles, une en activité maraîchère (fleur et horticulture) et un centre équestre. La Surface Agricole Utile (2010) est de 10 ha (- 5 ha en 10 ans).



▶ Intérêts et menaces liés aux milieux agricoles :

Ce sont des milieux fortement artificialisés mais selon le type d'exploitation et la proximité de milieux « naturels », ils peuvent avoir un intérêt plus ou moins important pour la faune et la flore.

Les prairies naturelles permanentes, par exemple, sont propices au développement d'une flore diversifiée accompagnée d'un cortège d'insectes et autres arthropodes. Elles servent de lieu d'alimentation et de refuge ainsi que de déplacement pour de nombreuses espèces animales; elles sont également le terrain de chasse de nombreux oiseaux et petits mammifères.

Au contraire, les grandes cultures (maïs, blé…) offrent peu d'intérêt pour la faune et en l'absence de haies bocagères, les zones de grandes cultures sont écologiquement pauvres.

L'agriculture est soumise à de fortes pressions urbaines. Sur le département du Morbihan, 69%. du foncier agricole breton perdu entre 2000 et 2007 est utilisé pour le bât (source : diagnostic agricole du Pays d'Auray)i. Sur le Pays d'Auray, entre 1980 et 2008, les surfaces urbanisées ont connu une hausse de 34%.

II.5 Zones humides

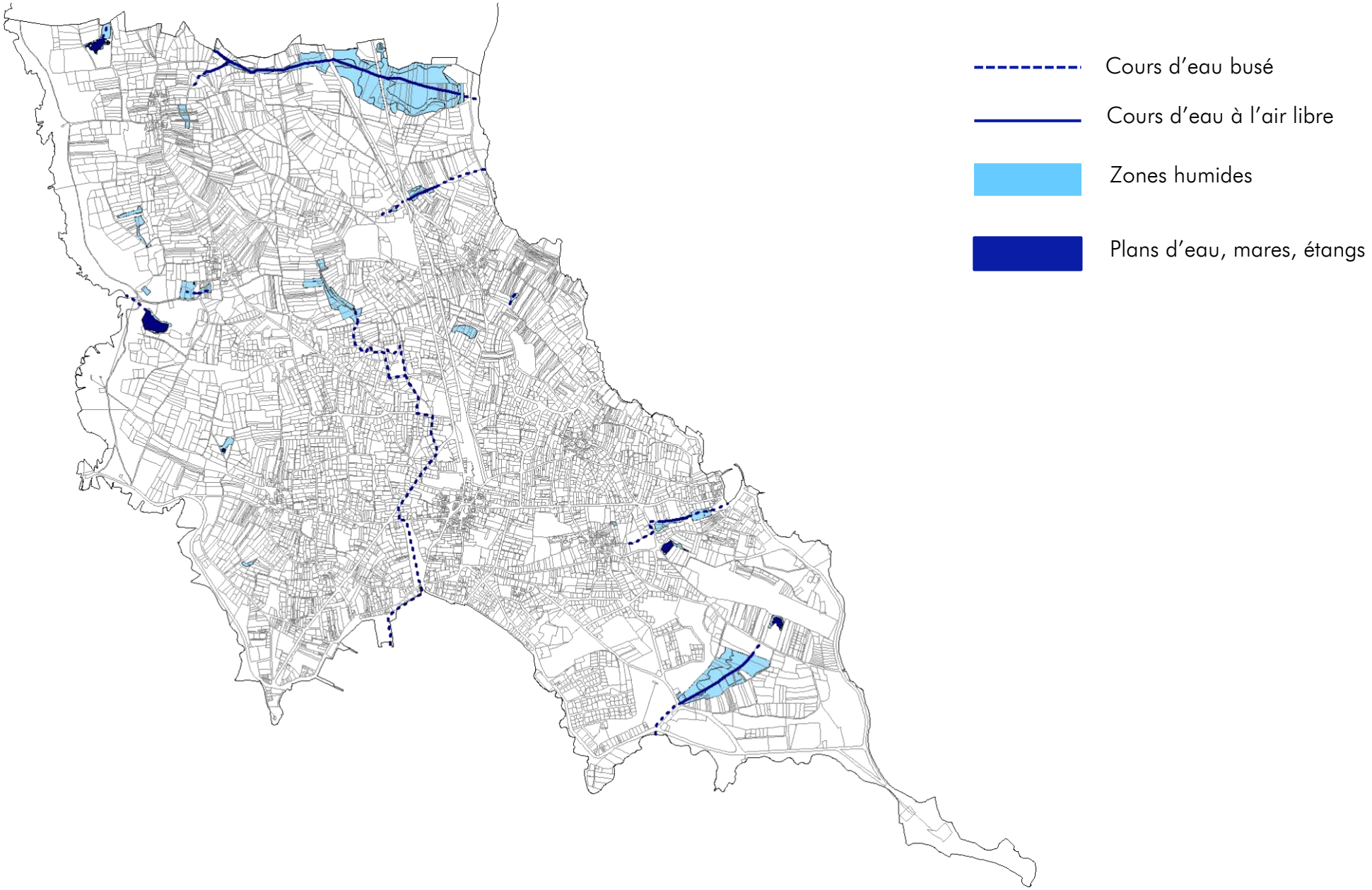
▶ L'inventaire des zones humides et des cours d'eau de Quiberon a été réalisé entre le septembre 2009 et avril 2010 par le bureau d'études Géo Bretagne Sud (phase terrain septembre-novembre 2009), avec visites sur site avec des représentants de la DDTM / Police de l'eau, et les membres du groupe de pilotage,

▶ Le rapport et la cartographie d'inventaire ont été validés par délibération du Conseil Municipal du 17 décembre 2012 pour les zones humides, et du 2 avril 2013 pour les cours d'eau.

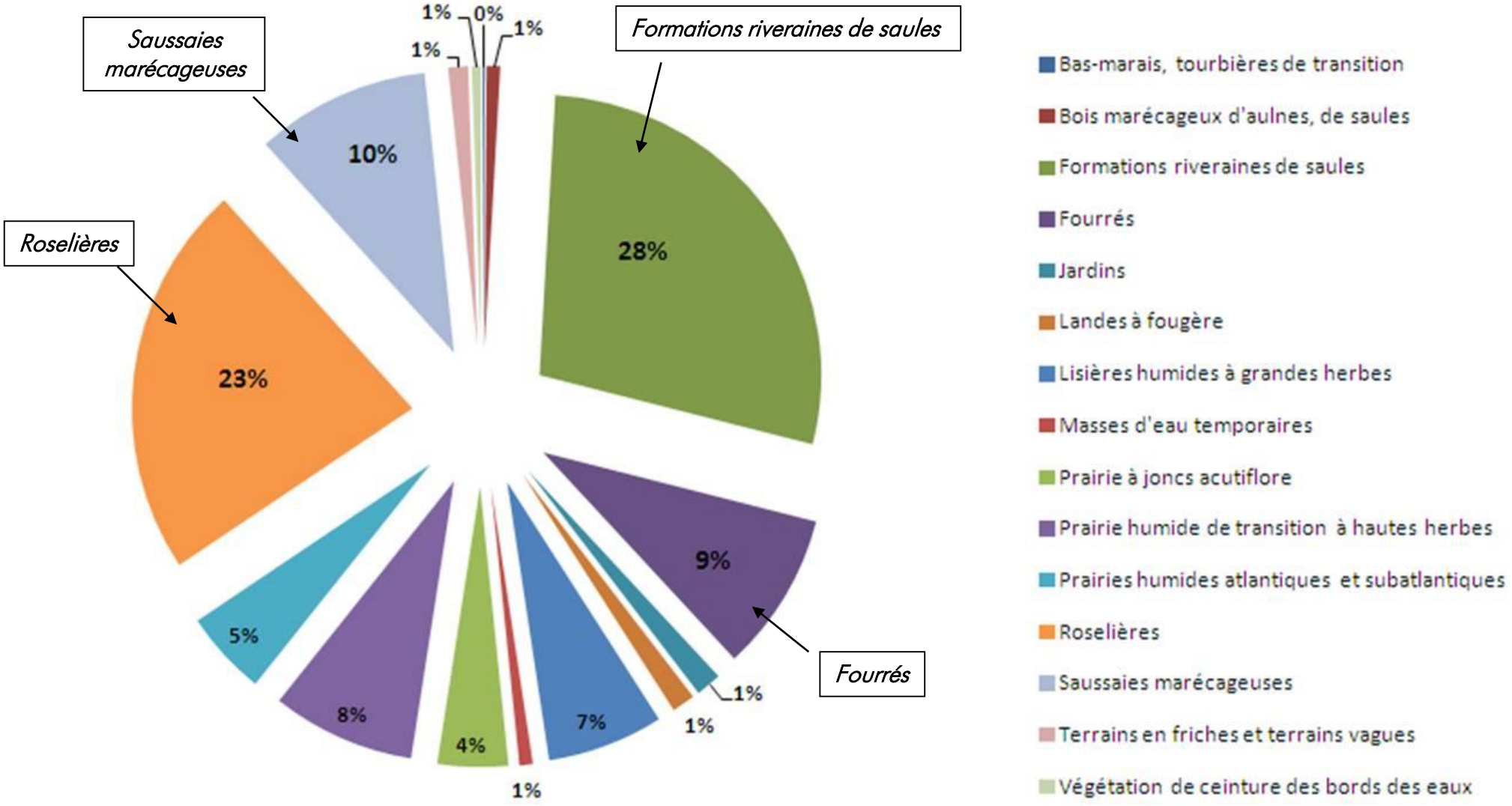
▶ Les zones humides représentent environ 27,5 hectares soit environ 3% de la surface totale de la commune (885,80 hectares). Ce pourcentage faible s'explique par la forte urbanisation du territoire communal, le busage des cours d'eau et la gestion en réseau enterré des eaux pluviales qui limitent les écoulements de surface et donc la formation de zones humides,

▶ L'inventaire des zones humides a été élaboré à partir des méthodologies définies par l'agence de l'eau Loire Bretagne, et des méthodologies du SAGE Blavet et du SAGE Estuaire de la Loire, la commune n'étant pas elle-même couverte par un SCOT. La démarche retenue comportait 3 phases :

- Une phase **préparatoire** : analyse cartographique (IGN), orthophotographique (télédétection, couleur végétation), topographique (courbe de niveaux, détection des zones basses, vallons et talwegs), recoupée avec les inventaires existants et confrontée à la connaissance des membres du comité de pilotage (ou groupe de travail) constitué pour l'occasion et composé d'élus, d'environnementalistes, de gardes du littoral, d'un représentant du conservatoire du littoral, et d'un représentant d'une association de randonneurs.
- Une phase **d'inventaire** a proprement parler, réalisée in situ à partir de l'analyse de la couverture végétale et d'analyses de sol (ou pédologiques) réalisées à la tarière à main, complétée au regard de la configuration des lieux (topographie)
- Une phase **de concertation** avec la population, les services de l'Etat, les élus, le comité de pilotage, et **de validation** de l'inventaire.



Carte des zones humides et des cours d'eau



Répartition des zones humides par typologie

- D'un point de vue géographique, les zones humides se situent :
  - En tête de bassin des petits cours d'eau
  - Le long des cours d'eau, en fond de vallées
  - Autour des plans d'eau et dans les dépressions

- La majorité des zones humides sont de faibles superficies. Elles sont généralement liées entre elles et forment une mosaïque d'habitats le long des vallées. Cependant, quelques types d'habitats humides peuvent couvrir d'un seul tenant des superficies importantes : roselières ou formations riveraines de saules.
- L'inventaire des zones humides recense 15 typologies de zones humides.
- Sur le territoire de Quiberon, les formations riveraines de saules sont majoritaires. Elles représentent 28% de la surface totale des zones humides de la commune, ainsi que les roselières qui représentent 23%.

Rôle et intérêts des zones humides

- Les cours d'eau sont le support de nombreuses fonctions biologiques, physico-chimiques et socioéconomiques. Ils font l'objet de nombreuses mesures réglementaires visant leur protection. Leur identification est un préalable indispensable pour en assurer la préservation et permettre l'application des règlementations correspondantes.
- Les zones humides regroupent un très grand nombre de milieux différents qui ont pour particularité d'être fortement influencés par la présence d'eau. De part leur diversité et leur situation à l'interface entre les milieux aquatiques et les milieux terrestres, les zones humides constituent des milieux naturels riches d'une grande variété.
- Les zones humides assurent de nombreuses fonctions que l'on peut regrouper en trois grandes catégories :
  - Fonctions biologiques : grandes richesses écologiques, nombreuses espèces protégées.
  - Les fonctions hydrologiques et de protection de la ressource en eau : régulation hydrique, épuration naturelle des eaux
  - Les fonctions économiques et sociétales : zones de loisirs, intérêt paysager, forte production de biomasse,…

II.6 Espèces remarquables et/ou protégées

▶ La commune compte plusieurs espèces protégées :

- soit au titre de la Directive 79/409/CEE du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages et dite « directive Oiseaux » : 21 espèces parmi lesquelles la Sterne pierregarin, la Bécasse des bois, le Bécasseau maubèche, le Pigeon ramier….
- Soit au titre de la Directive 92/43/CEE du 21 mai 1992 modifiée par la directive 97/62/CEE concernant la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvages : 4 espèces animales et 2 végétales, parmi lesquelles le l'Oseille des rochers, la cynoglosse des dunes, le Globicéphale noir, le Dauphin commun, le Lézard vert, le Grampus, …
- Soit au titre d'autres conventions ou arrêtés (ex : convention de Berne relative à la conservation de la vie sauvage et du milieu naturel de l'Europe) : Rougegorge familier, l'Hirondelle rustique, le Hérisson d'Europe, …

▶ La commune abrite des espèces considérées comme menacées et inscrites comme tel sur la liste rouge mondiale des espèces menacées.

- La commune abrite une espèce en danger critique d'extinction (CR) : le Puffin des Baléares
- Le Dauphin commun est une espèce en danger (EN) qui trouve refuge sur le littoral de la commune
- Enfin Quiberon compte une espèce végétale vulnérable (VU) : l'Oseille des rochers.

▶ Certaines espèces ne sont pas encore menacées, mais ont le statut d'espèce quasi menacée (NT) telle la Barge à queue noire.


Pigeon ramier


Bécasse des bois


Dauphin commun


Oseille des rochers


Lézard vert


Cynoglosse des dunes


Sterne pierregarin


Bécasseau Maubèche

II.7 Trame verte et bleue

▶ La Trame Verte et Bleue symbolise la biodiversité à l'échelle de la commune en identifiant les zones riches en biodiversité (réservoirs de biodiversité) et les liens entre elles (corridors).

▶ Elle permet également d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines (agricoles, touristique…).

Trame Verte : bois, haies, friches, dunes, prairies naturelles, landes, falaises

Trame Bleue : zones humides, cours d'eau, étangs, mer, espace remarquable du littoral (baie, océan)

Continuités écologiques

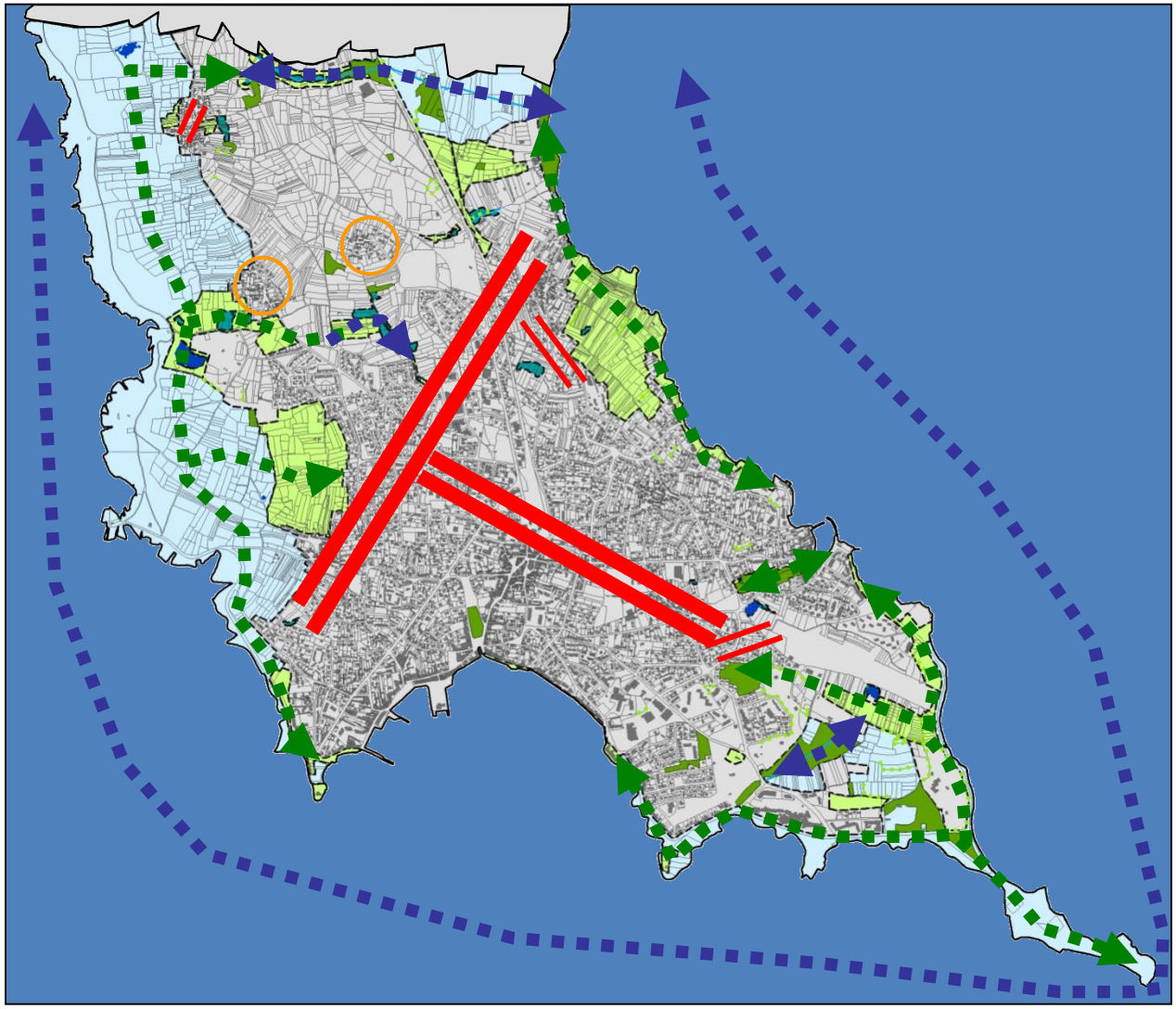
Ruptures

Enclaves

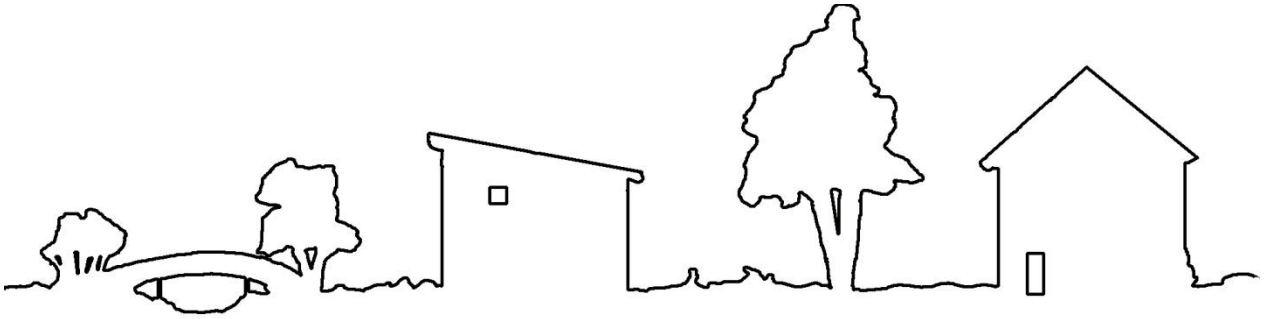
▶ Les corridors sont des zones de passage fonctionnel, qui permettent la circulation ainsi que les échanges pour la faune et la flore.

▶ Cette carte identifie des ruptures, expliquées par la présence d'une urbanisation ayant consommée une part très importante du foncier

▶ Si la restauration de la biodiversité en ville est rendue impossible, il est cependant souhaitable de préserver la trame verte en bordure de littoral, et de préserver ou de recréer des poumons verts en ville, notamment dans l'approche des espaces verts des cœurs d'ilots.



Environnement biologique	
Aspects positifs	Aspects négatifs
Des milieux et paysages emblématiques	Des espaces naturels pas toujours mis en valeur et soumis à de nombreuses pressions
Présence de nombreuses landes sur le littoral Ouest de la commune identifiées comme habitat d'intérêt communautaire	Boisements peu présents, bocage inexistant
Une façade maritime préservée : la côte sauvage	Les activités agricoles sont en forts déclin, voir quasi-inexistantes (1 exploitation, 5 ha de SAU)
De nombreuses protections règlementaires (Natura 2000) ou administratives (préemption CG, acquisitions par le conservatoire du Littoral)	



Partie 1 . État initial de l'environnement

III. Génie urbain

III.1.1 L'assainissement collectif

▶ Le service de collecte et traitement des eaux usées, organisé sous l'autorité du Syndicat mixte ABQP, est géré par SAUR France sous forme d'affermage, par un contrat entré en application le 1er Janvier 2006 pour une durée de 15 ans. Le syndicat gère 16 stations dont celle de Quiberon dont la filière d'épuration est de type membranaire (et les 45 postes de relevage correspondant).

▶ Les eaux usées provenant de la commune de Quiberon et de St Pierre Quiberon sont traitées sur cet ouvrage et rejetées à la mer dans l'anse de Kerné, zone sensible au regard de la Directives Eaux Résiduaires Urbaines : les ouvrages doivent à ce titre être en mesure de traiter l'azote et le phosphore.

▶ La station d'épuration est située à Pont er Bail et a été mise en service fin 2007.

▶ Le tableau ci-dessous donne les volumes traités par la station. Globalement, entre 2009 et 2011 les volumes traités par la station d'épuration enregistrent une légère diminution. On observe cependant un pic en 2010 représentant une forte augmentation.

Année	2009	2010	2011	Variation 2009-2011
Volume (en mètres cubes)	1 196 628	1 423 367	1 188 954	**- 0,64%**

▶ Sa capacité de 60 000 EH permet de traiter 7 700 m³/j et 3 600 kg de DBO5/j. Les charges annuelles moyennes de fonctionnement en 2012 se répartissent de la manière suivante :

- charges hydrauliques : 42%
- charges organiques : 27%

▶ En période de haute saison, la station reçoit environ 65% de sa charge hydraulique nominale et à peine 30% en période de basse saison.

▶ Rendement :

Paramètres	2009	2010	2011	Arrêté Préfectoral du 30 décembre 2003	Nombre de jours en dépassement de capacité	Nombre de mesures non conformes	Nombre de mesures à l'année
DCO (Demande Chimique en Oxygène)	93%	93%	94%	90 mg/l 90%	0	0	102
DBO5 (Demande Biochimique en Oxygène)	98%	98%	98%	25 mg/l 95%	0	0	69
MES (Matières en Suspension)	99%	99%	99%	30 mg/l 95%	0	0	104
NK (Azote Kjeldahl)			94%		1	0	53
Phosphore total	88%	86%	91%	2 mg/l 80%	0	0	53
Azote global	93%	97%	88%	15 mg/l 85%	1	0	53

Source : extrait du rapport annuel 2011 : Prix et qualité, service de l'assainissement collectif du service public

▶ Sur Quiberon, on dénombre 8 285 branchements en 2011 soit une augmentation de 0,99% par rapport à 2010. Le taux de raccordement est de 96,91%.

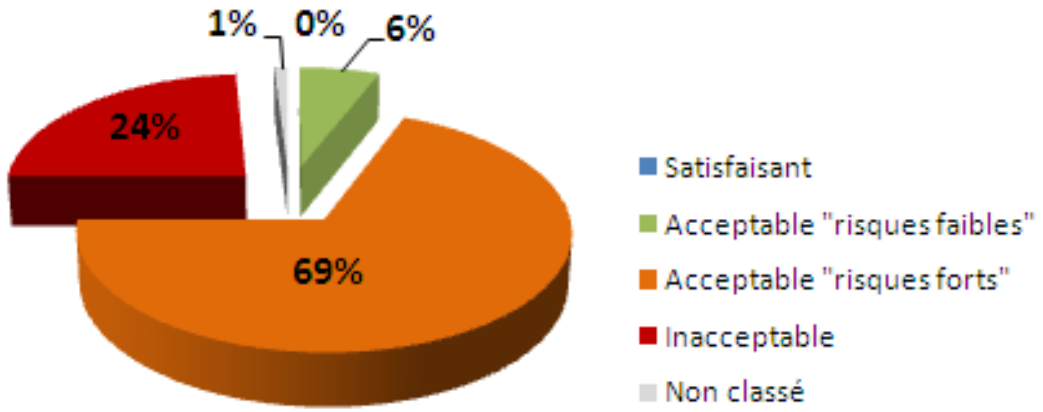
Toutes ces données montrent que la station d'épuration de Pont er Bail a la capacité de traiter les eaux usées des habitants de Quiberon et de pouvoir traiter celles de la population nouvelle prévue au travers du plan local d'urbanisme de la commune. Des actions menées porteront sur la sécurisation de certains postes de refoulement et la recherche d'eaux parasites et des mauvais raccordements. L'établissement du schéma directeur des réseaux d'assainissement est également en cours.

III.1.2 L'assainissement individuel

▶ La quasi-totalité de la commune est raccordée à l'assainissement collectif. En revanche les campeurs caravaniers sur parcelle privative ne sont pas raccordés à l'assainissement.

▶Le SPANC a effectué des contrôles sur les installations individuelles en 2010 afin d'en déterminer leur qualité. Les résultats du bilan des diagnostics au 31 décembre 2011 sont répertoriés dans le tableau ci-après :

Classement	Nombre de dossiers	Pourcentage (%)
Satisfaisant	0	0
Acceptable « risques faibles »	6	6
Acceptable « risques forts »	67	68
Inacceptable	24	24
Non classé	1	1
Total	**98**	**100**



Source : Rapport annuel sur le prix et la qualité du service public d'assainissement non collectif 2011

III.1.2 L'assainissement individuel

►Trois grandes classes ont été définies suivant les critères de l'agence de l'eau Loire Bretagne :

• **Satisfaisant** : Filière d'assainissement dite en « bon état de fonctionnement ». L'installation est complète et respecte les normes actuelles.

• **Acceptable** (avec deux sous classes) :

- A « **risques faibles** » : Filière d'assainissement complète mais pas conforme aux normes actuelles
- A « **risques forts** » : Filière d'assainissement inadaptée à la nature du terrain ou à l'usage de l'habitation (ex : sous dimensionnement), pouvant présenter des dysfonctionnements par manque d'ouvrage (ex : installation incomplète)

• **Non acceptable ou inacceptable** : Installation présentant un problème sanitaire et/ou un problème de pollution avérée.

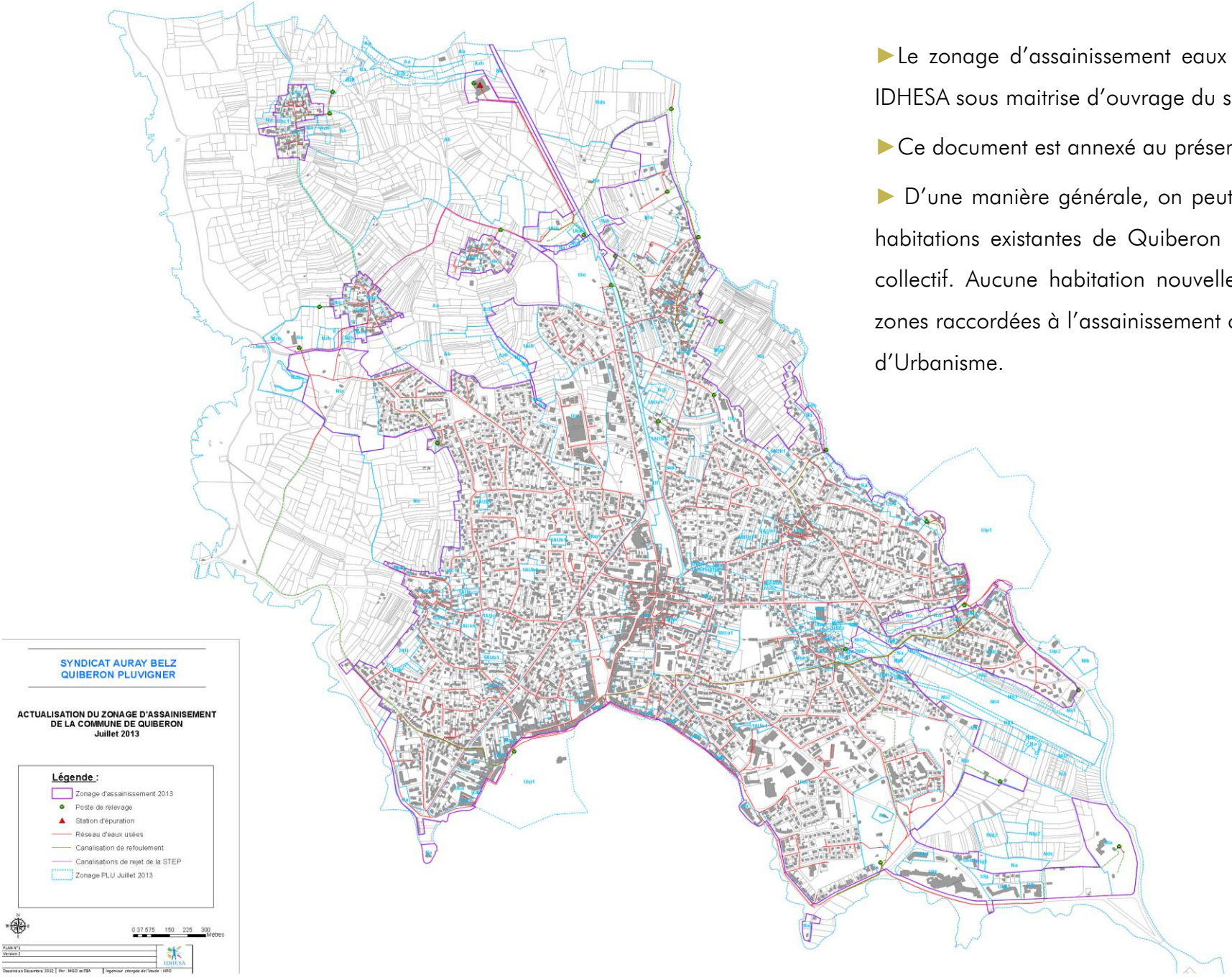
Les installations non accessibles ne sont pas classées ainsi que celles dont le propriétaire s'oppose au contrôle.

Pour chaque classement, des mesures sont à suivre :

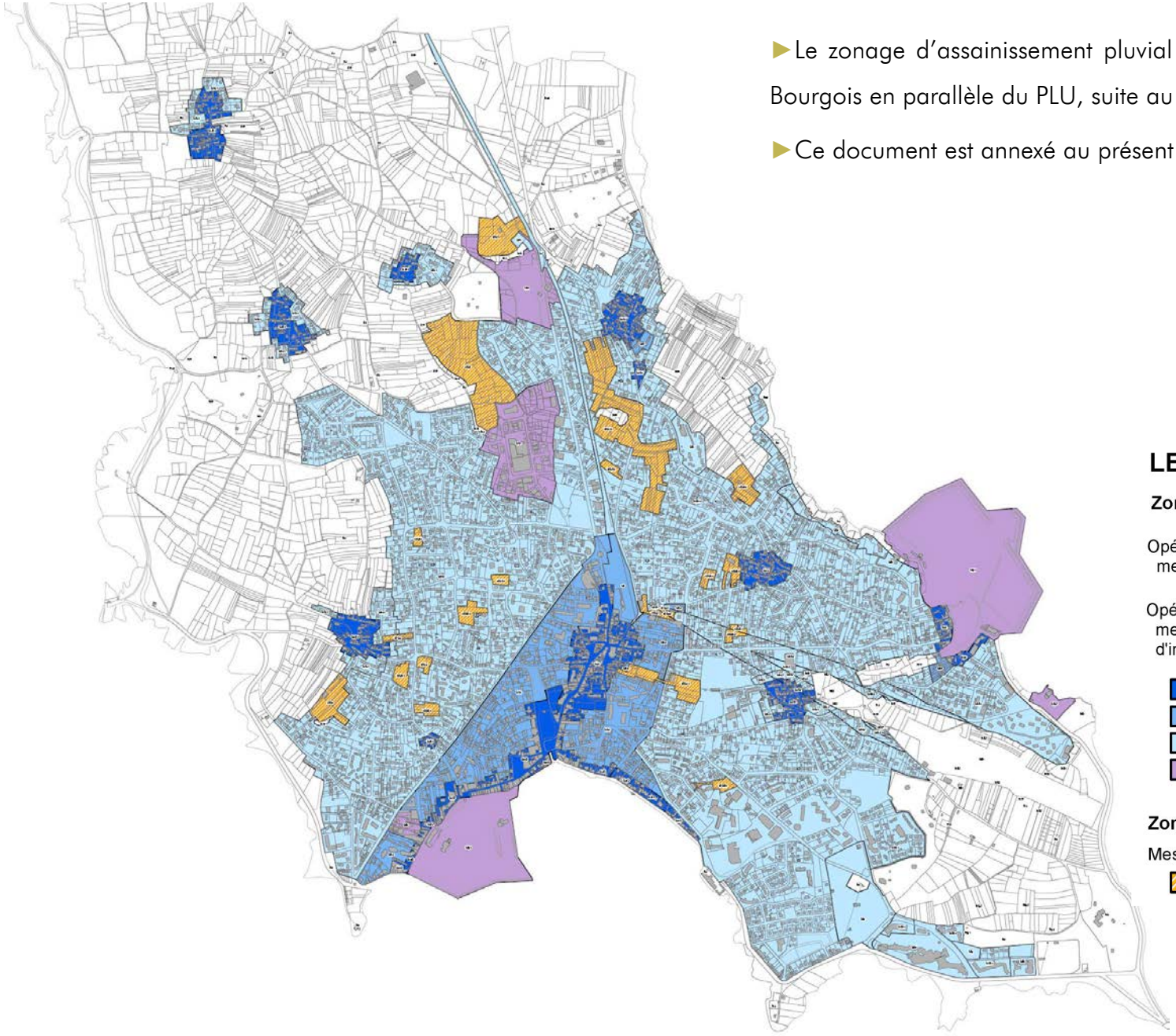
Classe	Préconisations
Satisfaisant	Entretien régulier
Acceptable risques faibles	Surveillance + entretien régulier
Acceptable risques fort	Compléments à réaliser + surveillance + entretien régulier
Non acceptable	Réhabilitation obligatoire dans un délai de 4 ans
Non classé	Contrôle à refaire après découverte des ouvrages
Refus	Mise en demeure et application de la redevance majorée

►Sur la commune de Quiberon, 98 installations ont été évaluées. 74,5% sont considérés comme acceptables. La grande majorité des installations individuelles est classée acceptable avec risques forts (68%).

► Les dossiers non classés seront évalués ultérieurement.



- Le zonage d'assainissement eaux usées a été réalisé par le cabinet IDHESA sous maitrise d'ouvrage du syndicat mixte ABQP.
- Ce document est annexé au présent PLU.
- D'une manière générale, on peut constater que la quasi-totalité des habitations existantes de Quiberon sont raccordées à l'assainissement collectif. Aucune habitation nouvelle ne sera autorisée en dehors des zones raccordées à l'assainissement collectif dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme.



► Le zonage d'assainissement pluvial (carte et rapport) ont été réalisés par le cabinet Bourgois en parallèle du PLU, suite au schéma directeur qui avait été réalisé en 2006.

► Ce document est annexé au présent PLU.

III.2 Assainissement eaux pluviales

►Le zonage prévoit pour toutes les zones AU (1AUa, 1AUb, 1AUc, 1AUi et 2AU) un débit de fuite maximal en sortie d'opération à 3 litres /seconde / hectare, calculé sur la base d'une pluie de retour 10ans. Ce débit de fuite s'applique également dans les opérations portant sur plus de 1000m² de terrain situées en zone urbanisée.

►En zone urbanisée, pour les opérations portant sur moins de 1000m² de terrain, la règle est celle de l'absence de mesures tant que le coefficient d'imperméabilisation fixé est respecté, et de la compensation au-delà du coefficient maximal d'imperméabilisation, sur la base d'une pluie de retour 10ans.

►Le coefficient d'imperméabilisation est fixé à :

- 0,65 en Uaa, Uab, Uac, Uaf
- 0,45 en Uba, Ubr et Uf (hors emprise de la voie ferrée)
- 0,30 en Ubb, Ubc, Ubd, Ubv, Ubt, Ulb, Ulc, Ulg, Uf (pour l'emprise de la voie ferrée)
- 0,60 en Uia, Uie, Uip1 et Uip2.

►La production d'eau potable relève de la compétence du Syndicat Mixte ABQP. Ce dernier a confié l'exploitation du service de production et de distribution d'eau potable à SAUR France, par un contrat d'affermage qui a pris effet le 1er janvier 2007 pour une durée de 15 ans.

► **Le service d'eau concerne 62 975 abonnés qui sont desservis par un réseau de 1 640 km sur 24 communes.**

La commune de Quiberon est alimentée par une prise d'eau en retenue artificielle à Tréauray sur la commune de Pluneret. C'est un barrage sur le Loch dont la capacité de retenue est de l'ordre de 800 000 m^3. La retenue s'étend sur 23 ha et peut produire 33 600 m^3 par jour. Elle alimente 20 des 22 communes continentales du Syndicat et produit environ 5 millions de m^3 tous les ans. De nombreux contrôles qualité sont effectués ne détectant rien d'anormal.

► Le rapport d'activité pour l'année 2011 donne les informations suivantes pour la commune de Quiberon :

- → Nombre de branchements : 8 549 soit une augmentation de 0,78% par rapport à 2010
- → Volume d'eau consommé : 542 286 m^3 soit une diminution de 4,64% par rapport à 2010
- → Consommation moyenne en m^3 / habitant : 53 m^3
- → Consommation moyenne industriel : 101 326 m^3

► Rendements :

2010	2011
86,26%	88,79%

► Dans le cadre d'une politique départementale de sécurisation de l'alimentation en eau potable de sa population, le Syndicat Auray Belz Quiberon Pluvigner, est à même d'être secouru par l'usine de production interdépartementale située sur la commune de La Roche-Bernard.
Toujours dans le cadre de cette politique, des travaux sont en cours pour établir une interconnexion avec les équipements du syndicat d'Hennebont. A terme, le syndicat disposera donc de deux sources de secours, l'une en provenance de la Vilaine, l'autre du Blavet.

Les analyses réalisées sur l'eau distribuée à Quiberon montrent une conformité aux normes en vigueur.

► Le Syndicat Mixte peut notamment :

- Importer de l'eau du Syndicat de Grand-Champs, de Brandérion, d'Hennebont par l'intermédiaire d'une conduite et du Syndicat Départemental de l'Eau,
- Exporter de l'eau vers le Syndicat de Grand-Champ et le Syndicat Départemental de l'Eau à destination de Vannes Ouest, Saint Jean Brévelay, Réguiny-Radenac et Josselin)

► Volume produit par la prise d'eau de Tréauray: 4 724 998 m^3 (-8,55% par rapport à 2010)

► Volume importé par le Syndicat Auray Belz Quiberon: 122 739 m^3 (+31,45% par rapport à 2010)

► La commune de Quiberon compte un réservoir sur tour au lieu dit de Kerné d'une capacité de 800 m^3.

► Dans le cadre du contrôle sanitaire assuré par l'Agence Régionale de Santé, 182 échantillons ont été prélevés et analysés. L'eau est très peu calcaire et généralement pauvre en fluor. Les taux de nitrates et de phosphores sont en dessous des normes en vigueurs. On observe cependant des dépassements de références de qualité concernant le carbone organique total, l'aluminium, le fer et la turbiditié de l'eau.

Les résultats montrent que l'eau distribuée respecte les limites de qualité en vigueur pour 100% des échantillons et les références de qualité pour 95,4% des échantillons. Les dépassements observés ne sont pas de nature à induire de conséquence sanitaire.

Les ressources en eau du syndicat ABQP sont suffisante en période normale, cependant en période de pointe (estivale), le syndicat doit faire appel à des ressources complémentaires (La vilaine et la Blavet). A l'échelle du département, Eau du Morbihan met en avant des tensions sur la ressource en période estivale et projette pour y remédier des travaux d'interconnexion entre les différentes infrastructures existantes ou en projet.

▶ La compétence relative à la gestion des déchets ménagers a été confiée au Syndicat. Le syndicat assure cette mission sur 24 communes et 3 communautés de communes du Pays d'Auray.

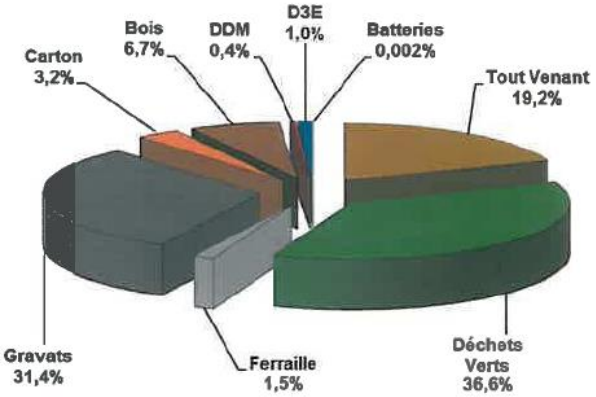
III.4.1 La collecte



▶ La collecte des déchets comprend la collecte des ordures ménagères non recyclables, du verre, des emballages ménagers et des journaux et magazines. La collecte des ordures ménagères à lieu tous les lundis en basse saison et les vendredis en plus pendant la haute saison. La collecte des ordures recyclables à lieu tous les samedis.

▶ Elle comprend également les opérations de gestion et d'exploitation des déchetteries. Une déchetterie est présente sur la commune de Quiberon. Située au lieu dit du Manio, elle dépend directement du Syndicat mixte Auray-Belz-Quiberon-Pluvigner. Elle accueille gratuitement les particuliers qui peuvent y déposer seulement 3 m^3 de déchets à chaque passage qui ne peuvent être collecté avec les ordures ménagères en raison de leur poids, de leur volume ou même de leur nature.

Répartition des déchets de déchèteries en 2011



III.4.2 Le traitement

▶ Le traitement des déchets ordures ménagères, produits du tri sélectif, déchets verts) comprend le stockage, le tri, le recyclage ainsi que le compostage :

- Les ordures résiduelles sont destinées à l'incinération à l'UIOM de Plouharnel
- Le tout venant issu des déchetteries est traité à l'ISDND de la Vraie-Croix et de Gueltas situé dans le Morbihan.
- Les déchets recyclables sont acheminés à Vannes vers un centre de tri exploité par la société SITA.
- Le verre est collecté dans les points d'apport volontaire, puis vidé sur la plateforme de stockage de l'usine de Plouharnel. Le transport et le retraitement du verre sont des opérations directement prises en charge par ECO – EMBALLAGES.

► En 2011, en partenariat avec le Conseil Général du Morbihan et l'Ademe, le Syndicat Mixte a décidé de poursuivre les opérations de mise à disposition gratuite d'éco-composteurs. Au total 810 composteurs ont été fournis aux habitants de la commune de Quiberon depuis 2005.

III.4.3 La prévention



►Afin de réduire la production de déchets et améliorer le recyclage autant que possible, le Syndicat Région Auray Belz Quiberon Pluvigner édite chaque année un journal du tri (photo ci-contre), qui est distribué avec le premier bulletin municipal de l'année.

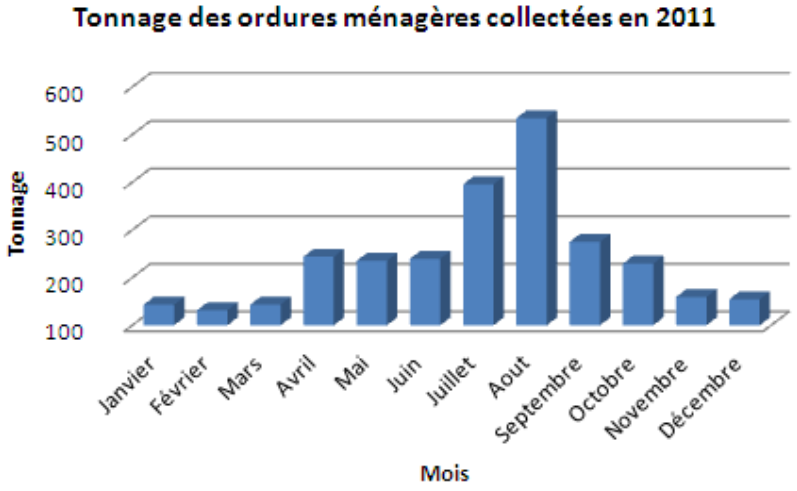
► Il a également mis en place sur son site internet des outils et conseils. En effet, un guide du tri est disponible, un flyer « l'environnement, j'y pense : je trie », une réglette du tri, un journal du tri qui parait 1 fois par an, une bande dessinée sur le tri et enfin des autocollants « STOP PUB ».



III.4.4 Les ordures ménagères résiduelles

► Entre 2010 et 2011, la commune de Quiberon, a connu une diminution de 5,60% du tonnage de la collecte des ordures ménagères résiduelles. Les ordures ménagères résiduelles sont passées de 3 046,44 tonnes en 2010 à 2 885,08 tonnes en 2011.

En 2011, le traitement de ces déchets par incinération représentait environ 24 173 tonnes pour le syndicat.



III.4.5 La collecte sélective

► Le syndicat a investit 37% de plus en 2011 par rapport à 2010 dans les sacs jaunes réservé à la collecte sélective.

► Le rapport annuel 2011 du Syndicat montre que sur 224 kg/hab./an d'ordures ménagères résiduelles collectées, près de 93 kg/hab./an sont issues de la collecte sélective soit près de 41,5%. Parmi les déchets issues de la collecte sélective ont trouvent 18,6 kg/hab./an d'emballages, 22,5 kg/hab./an de journaux et magazines et 51,8 kg/hab./an de verre.

► Par rapport à 2010, on observe une diminution de 1,8% du tonnage des produits de la collecte sélective passant de 94,7 kg/hab./an à 92,9 kg/hab./an.

► Le taux de refus de tri des emballages légers au sein du syndicat est de 19% en 2011 contre 21% en 2010. On observe donc une nette progression des usagers sur les consignes de tri. Les refus sont les éléments retrouvés dans les sacs et bacs jaunes ne répondant pas aux consignes de tri.

► Le syndicat compte 6 déchetteries, dont une localisée à Quiberon. Entre 2010 et 2011, le tonnage de ces déchetteries a diminué de 1,4%.

Tableau de l'évolution du ratio de la collecte

Ratios en kg/hab./an	Année 2010	Année 2011	Evolution (%) 2010-2011
Emballages	18,5	18,6	0,7%
JRM	22,5	22,5	0%
Verre	53,7	51,8	- 3,5%
Total collecte sélective	94,7	92,9	- 1,8%
OMr	226,8	224	- 1,3%
Total collecte	**321,5**	**316,9**	**- 1,4%**

III.4.6 Les objectifs nationaux et départementaux

►Le syndicat mixte de la région Auray Belz Quiberon dépasse la moyenne départementale en ce qui concerne le tonnage des ordures ménagères résiduelles collectées. Cependant, les objectifs à atteindre pour 2010 ont été respectés et le seront également en 2015 si le tonnage continue à diminuer. La part de déchets issus de la collecte sélective au sein du syndicat est en dessous de la moyenne départementale. Les objectifs pour 2010 n'ont pas été atteints. En revanche, les déchets issus de la collecte des déchetteries sont plus importants que la moyenne départementale. Ils ont respecté les objectifs de 2010, et respecterons également ceux de 2015.

► On peut en conclure qu'en matière de tonnage d'ordures ménagères résiduelles et de tonnage des déchets apportés en déchetteries, les résultats du syndicat sont satisfaisants. En revanche, le syndicat doit améliorer la collecte sélective afin de respecter le tonnage par habitant en 2015.

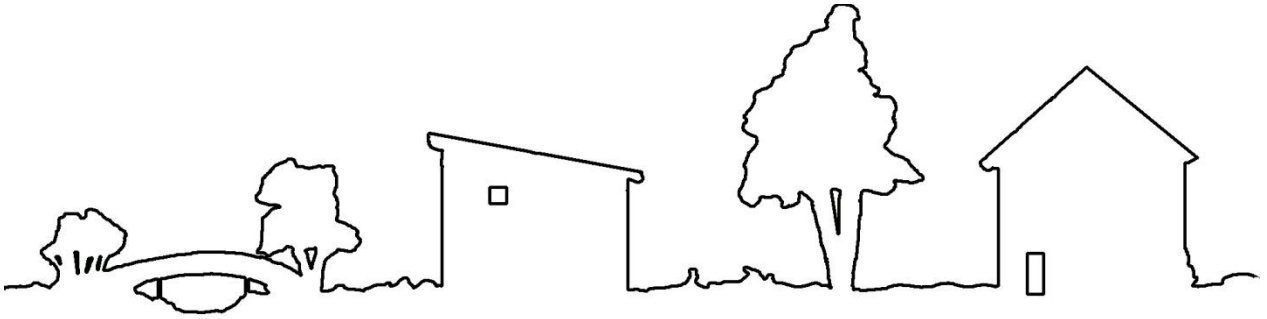
► L'objectif de la loi Grenelle en 2015 est de diminuer de 7% le tonnage par habitant et par an des ordures collectés.

Ratio Kg/hab./an	Syndicat Mixte 2010	Moyenne du département	Objectif pour le syndicat		Objectif Grenelle 2015
			2010	2015	
OMr	227	215	288	253	-7% par hab. (de 2009 à 2014)
Collecte sélective	95	101	108	121	
Déchetterie	398	259	313	323	
Total	**720**	**575**	**709**	**697**	

Source : Rapport annuel 2011

► Les perspectives d'évolutions du Syndicat Mixte Auray Belz Quiberon en matière de déchets sont la mise en place du Programme Local de Prévention en 2012, le lancement d'une étude sur la valorisation des gravats issus des déchetteries, le lancement de la campagne de lavage des colonnes aériennes sur l'ensemble du syndicat et la poursuite de l'étude préalable à la mise en place de la tarification incitative.

Génie urbain	
Aspects positifs	Aspects négatifs
La quasi-totalité de la commune est branchée au réseau d'assainissement collectif	25% des installations autonomes sont considérées comme « inacceptables »
Une station d'épuration performante à même de faire face à l'accueil de la population nouvelle prévue au PLU	Une gestion des eaux pluviales par les réseaux
Une amélioration pour la collecte sélective des déchets	



Partie 1 . État initial de l'environnement

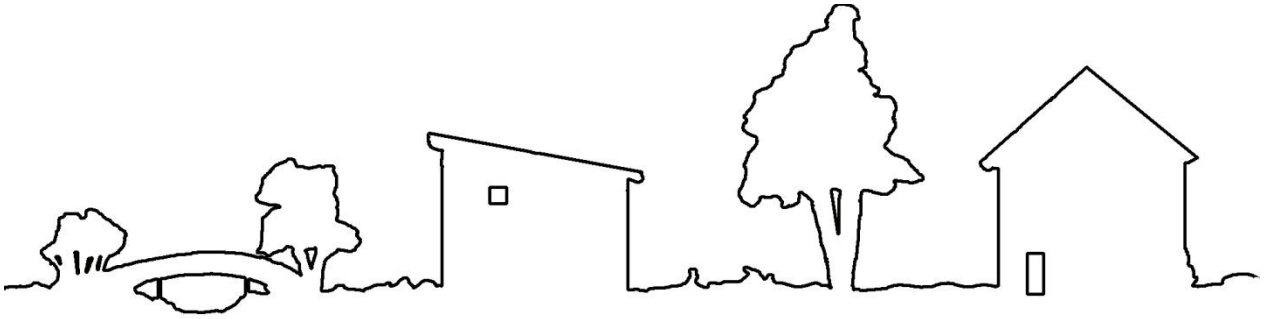
IV. Synthèse

► L'état initial de l'environnement révèle une grande richesse écologique, paysagère et architecturale du territoire de Quiberon. Il fait apparaître également d'importantes pressions liées à l'urbanisation. La prise en compte de ces pressions et la préservation des richesses environnementales du territoire constitue un enjeu majeur pour le projet de développement de la commune.

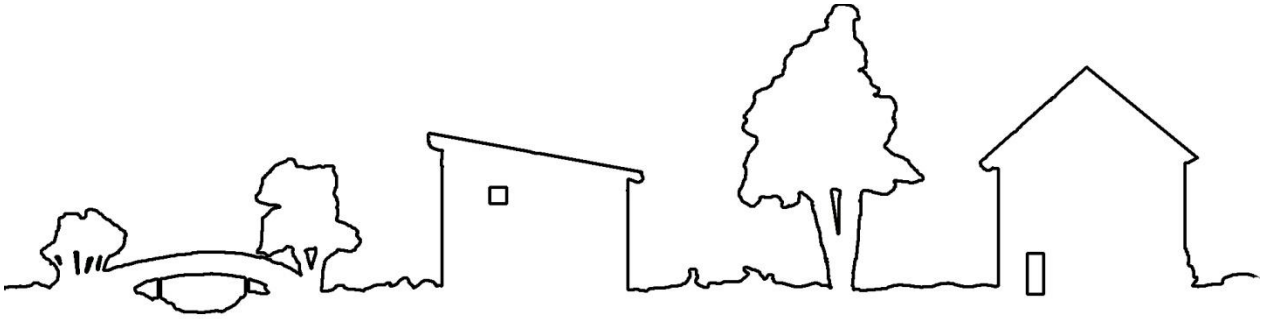
► Les richesses écologiques de la commune sont principalement constituées par les milieux littoraux et les zones humides : côte sauvage, marais du Parco, pointe du Conguel. Ces espaces abritent des habitats et des espèces remarquables, protégés au niveau national et européen . En dehors de ces espaces remarquables, le territoire de Quiberon est fortement artificialisé. L'urbanisation couvre 53% du territoire (2009). Le bocage est quasiment inexistant et les surfaces boisées sont faibles. Les espaces non urbanisés sont couverts par des terrains en friches, quelques parcelles cultivées et des terrains occupés par du camping caravanning sur parcelle privative. La trame verte et bleue se dessine autour de l'urbanisation et s'appuie sur les espaces naturels situés le long du littoral. La préservation des richesses écologiques de la commune se traduit en priorité par la préservation des espaces naturels remarquables et des continuité écologiques. De cet enjeu de préservation découle la nécessité de limiter la consommation foncière dédiée à l'urbanisation afin de réduire la consommation d'espace naturel. Les milieux littoraux et zones humides représentatifs de la biodiversité du territoire de Quiberon sont fortement influencés par la qualité des eaux. C'est pourquoi, la préservation des richesses écologiques se doit également d'intégrer le maintien de la qualité des eaux.

► Au-delà du patrimoine écologique, la commune de Quiberon est également caractérisée par un patrimoine paysager et architectural important. La commune abrite des paysages multiples traduisant son histoire et son identité : côtes sauvages, plages, ports, landes, front de mer, villes, villages, hameaux traditionnels… La préservation de cette diversité de paysage et des paysages emblématiques de la commune constitue un enjeu fort pour Quiberon. La commune compte également de nombreux éléments de patrimoine bâti à préserver : petit patrimoine, ferme anciennes, habitation de pêcheur, villas, patrimoine religieux, patrimoine militaire, mégalithique. La richesse du patrimoine paysager et architectural de la commune est abordé de manière détaillée au sein de la seconde partie du rapport de présentation

► Face aux enjeux de préservation sur lesquels reposent une grande partie de l'attractivité de la commune, Quiberon se doit de trouver les solutions pour maitriser les pressions liées à l'urbanisation du territoire. Cela se traduit par, la maitrise de ses ressources : ressources foncières, ressource en eau, ressources énergétiques ; mais aussi par la maitrise des pollutions et nuisances urbaines : gestion des déchets, assainissement, nuisances liées aux déplacements,...

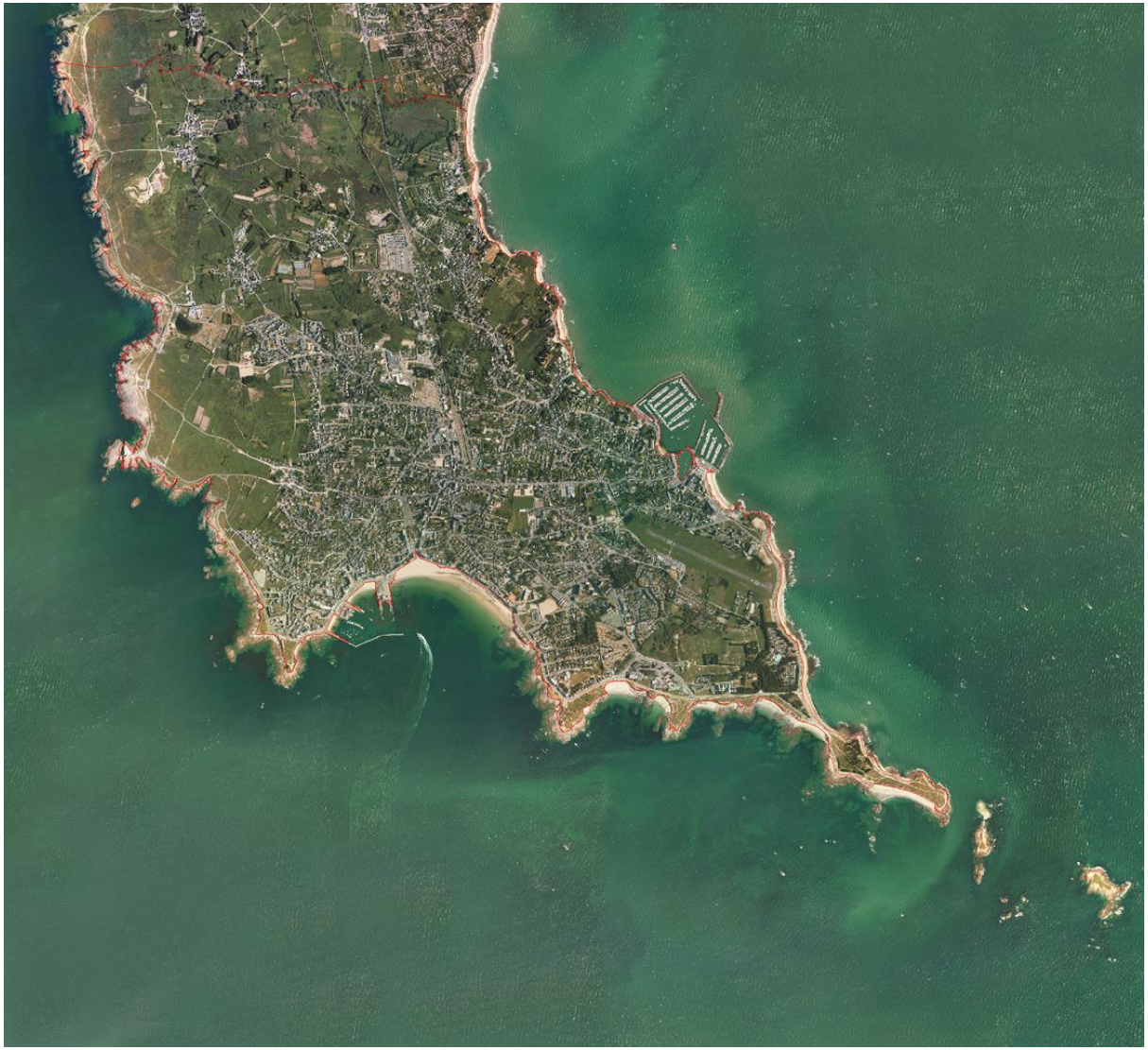


Partie 2 . Territoire et population



Partie 2 . Territoire et population

I. Organisation du territoire



Paysage du littoral : côte sauvage, plages et ports



Paysage des terres : ville et friches



I.1.1 Quiberon : terre d'union entre le continent et les îles

Les grands types de paysages

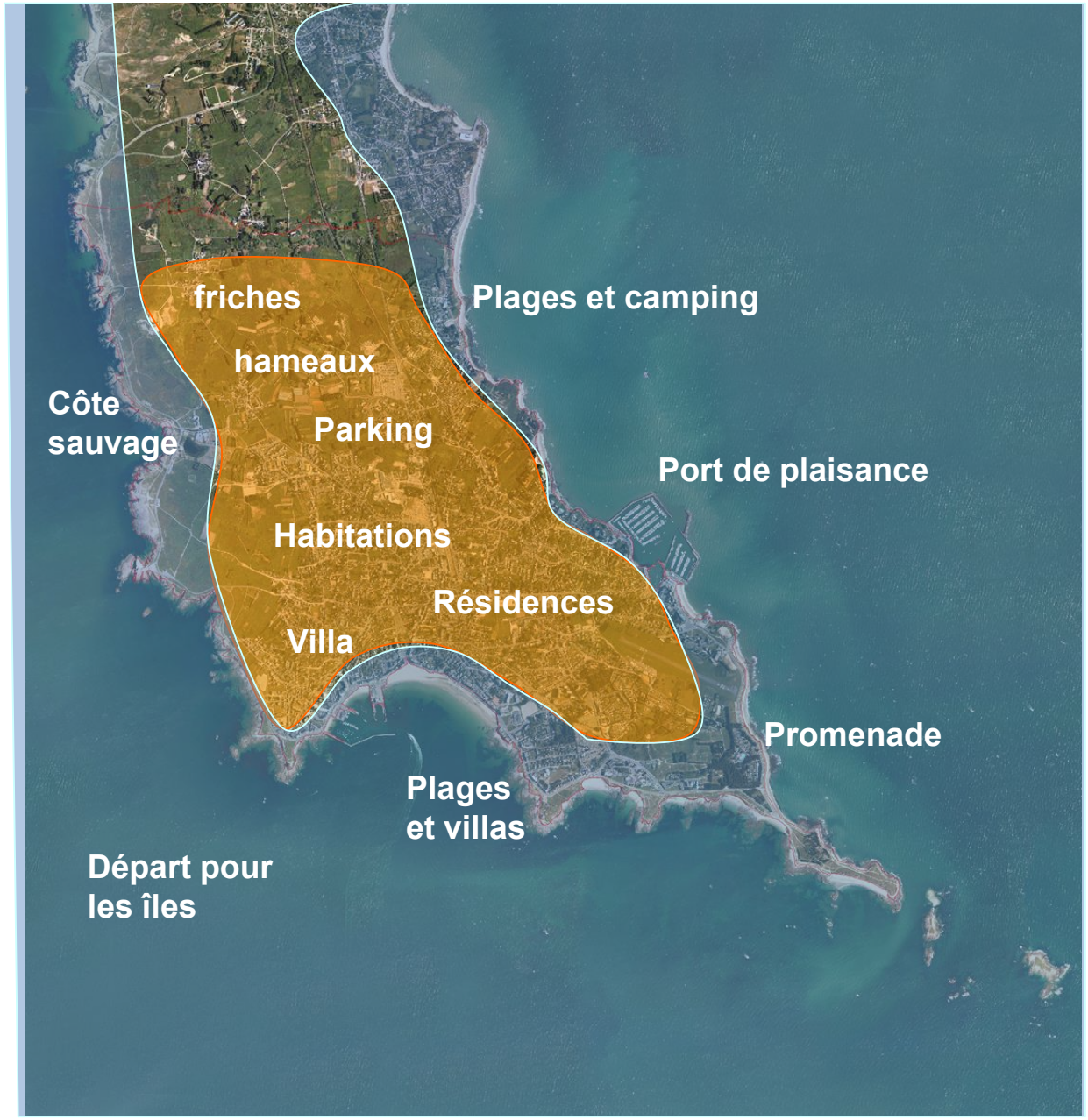
►Quiberon offre une multitude de paysages et d'ambiances différentes. Elle bénéficie d'une position particulière en bout de Presqu'île et est le lien principal entre le continent et les îles de Belle-île-en-Mer, Houat et Hoëdic. Deux grands types de paysages se distinguent :

• **Quiberon côté mer : côte sauvage, plages, ports.** La côte est bordée de dunes de sable qui constituent un milieu naturel bien préservé, comprenant des plages de sable fin. La côte Sauvage tournée vers l'Ouest bénéficie d'un environnement unique et sensible composée de falaises recouvertes de pelouses littorales et de la lande. L'érosion provoqué par la mer et les vents y a façonné d'innombrables criques, récifs, grottes et arches qui se dévoilent à marée basse. Premier port sardinier de France dans les années 50, Port Maria accueille toujours quelques 200 bateaux. C'est également le point de départ vers les îles de Belle-île-en-Mer, Houat et Hoédic. Port-Haliguen, ancien port de commerce est aujourd'hui transformé en port de plaisance.

La Presqu'île de Quiberon est reliée au continent par une longue flèche de sable. Seule la route et la voie de chemin de fer occupent le passage le plus étroit.

• **Quiberon côté terre : ville/villages et landes/friches**. En retrait du bord de mer, l'armature bâtie de Quiberon est constituée du bourg et d'une série de villages composés de maisons typiques donnant une image de la vie d'antan de la Presqu'île où les familles vivaient de la pêche et de la culture. Avec l'arrivé du chemin de fer rendu nécessaire par le commerce de la sardine, la commune a vu des villas bourgeoises s'installer sur son territoire faisant aujourd'hui partie du patrimoine architectural de la commune. Les friches, quand elles ne sont pas remises en cultures, évoluent et deviennent des espaces naturels (des bois notamment). Ces derniers sont des anciennes parcelles agricoles abandonnées du fait du déclin de l'activité agricole sur la commune. Les landes quant à elles sont présentes à l'Ouest de la commune au niveau de la côte sauvage. Les embruns marins permettent difficilement à d'autres végétations de se développer correctement.

I.1.1 Quiberon : terre d'union entre le continent et les îles











I.2.1 Un paysage né d'une longue histoire

Hier : Un paysage dessiné par l'économie agricole et maritime

► Jusqu'au XIe siècle, Quiberon est une île. Le déboisement massif et le sable qui se déplace progressivement vers la baie ont transformé l'île en presqu'île.

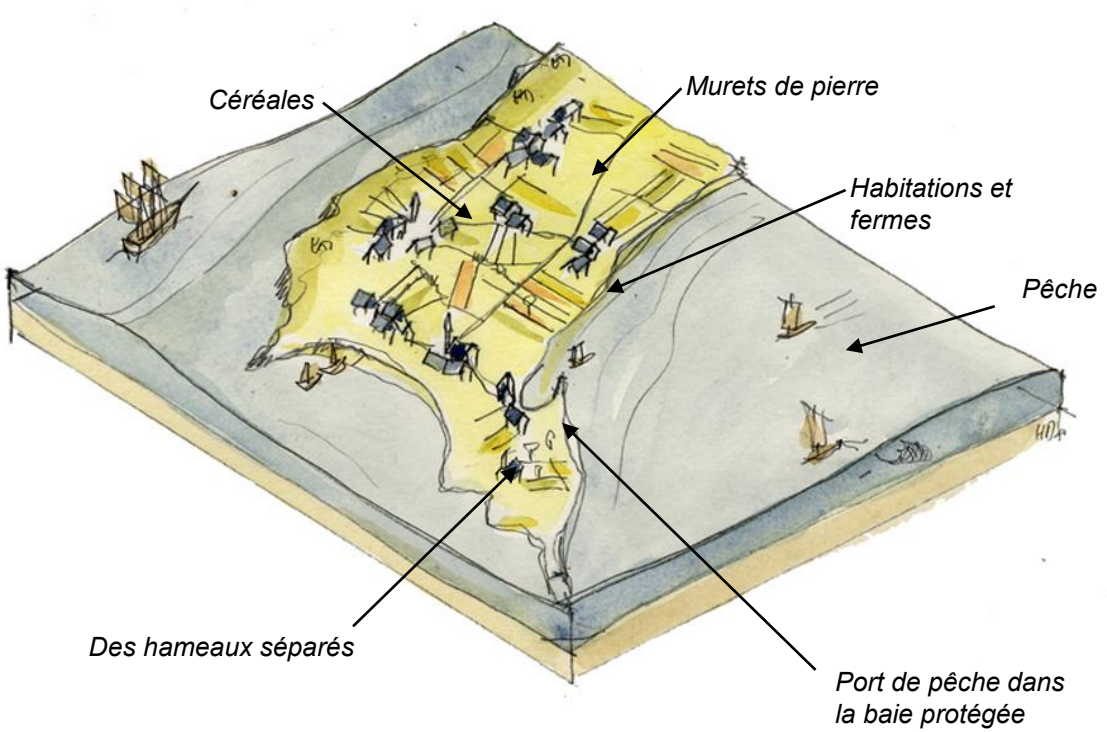
► La presqu'île voit le débarquement de l'escadre anglaise en 1746. Le gouverneur de la presqu'île refusant de se rendre, les combats s'intensifièrent provoquant de nombreux dégâts. Le duc de Penthièvre aménage la presqu'île de redoutes et construisit le fort de Penthièvre.

► En juin 1795, Port-Haliguen voit débarquer des émigrés royalistes venus d'Angleterre et des Chouans du Morbihan. Les discordent qu'ils y avaient entre-eux ont poussé l'armée républicaine à repousser les royalistes sur la presqu'île qui se retranchent dans le Fort de Penthièvre assaillis plus tard par les républicains et obligeant les royalistes à capituler.

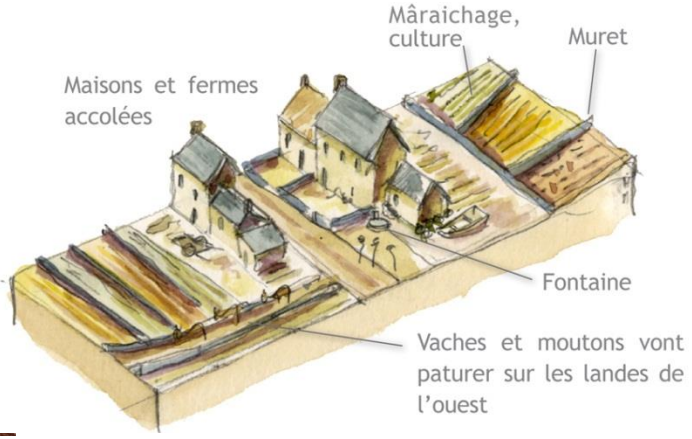
► Au début du XIXe siècle, la grande découverte du confiseur Nicolas Appert sur la stérilisation des aliments par la chaleur a permis de développer le quartier des conserveries de Port-Maria. La ville devient le premier port sardinier de France et a permis la création de nombreuses « usines à sardines ».

► En 1882, l'arrivée de la ligne de chemin de fer Auray-Quiberon permis de transporter des munitions vers les batteries de la côte ainsi que quelques touristes souhaitant percevoir les bienfaits de la mer.

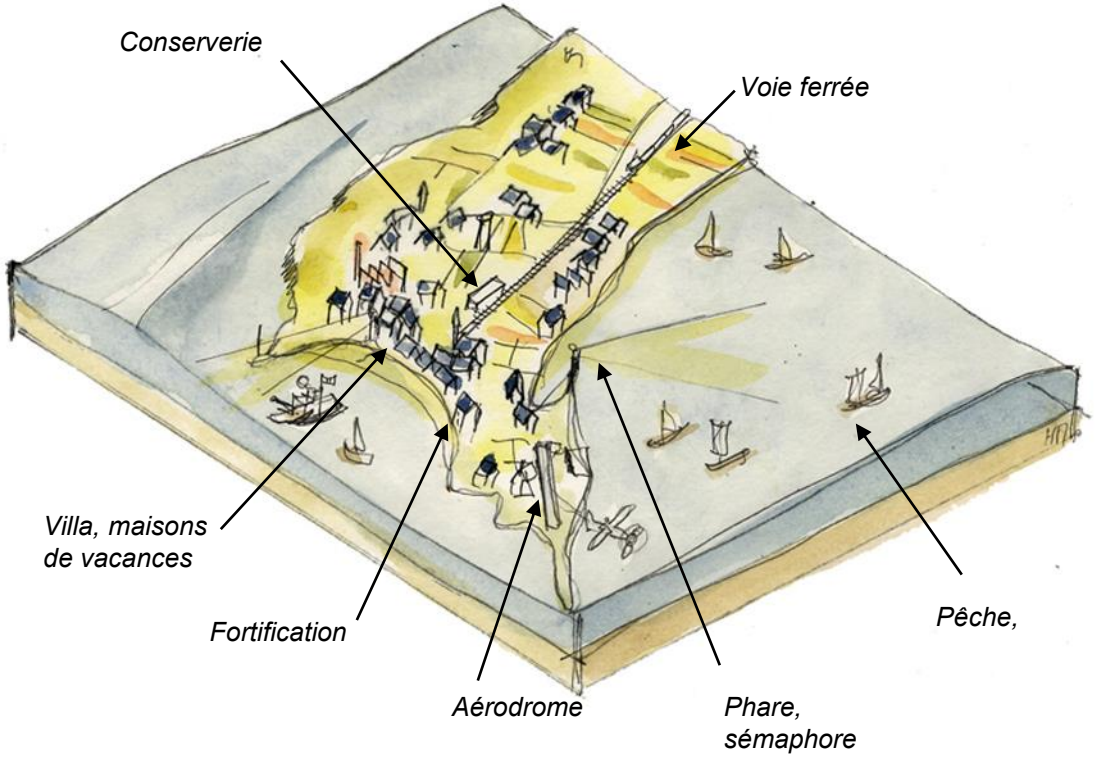
► Dès 1924, Quiberon est classée station balnéaire.







I.2.1 Un paysage né d'une longue histoire



▶ Hier : pêche, agriculture, défense nationale et le tourisme










1905 : essais militaires sur la Presqu'île

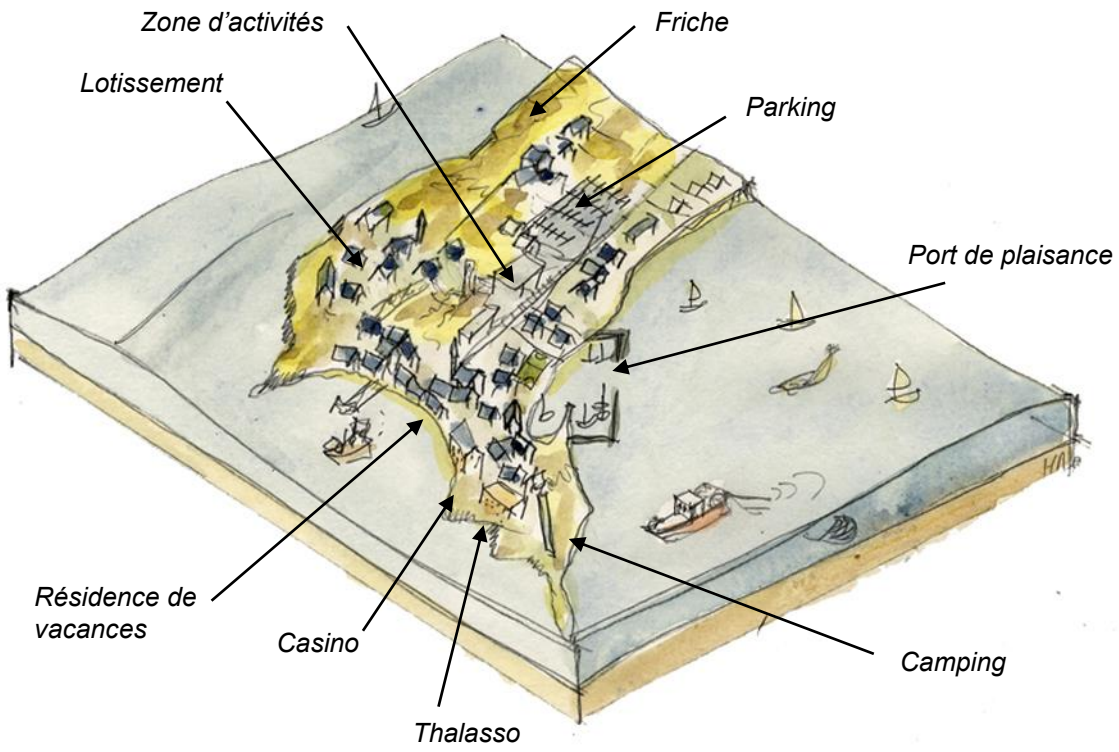

Le train en provenance de Paris


Villa, bains et navigation



I.2.1 Un paysage né d'une longue histoire

Aujourd'hui : Un paysage dessiné par de nouveaux usages



Située à Port Maria, la criée est un des lieux essentiels de l'activité maritime de la presqu'île.
Aujourd'hui, elle regroupe 100 bateaux (de Quiberon, de Hoëdic, de Houat, de Belle-Île-en-Mer et du golfe du Morbihan) qui débarquent leurs poissons, coquillages et crustacés pour les vendre aux enchères. Depuis quelques mois, la criée se fait aussi par Internet, pour la vente à distance. En 2012, 1051 tonnes de poissons et crustacés confondus ont été vendus à une valeur moyenne de 4,49 € par kg, pour un chiffre d'affaires de 4 719 069€.

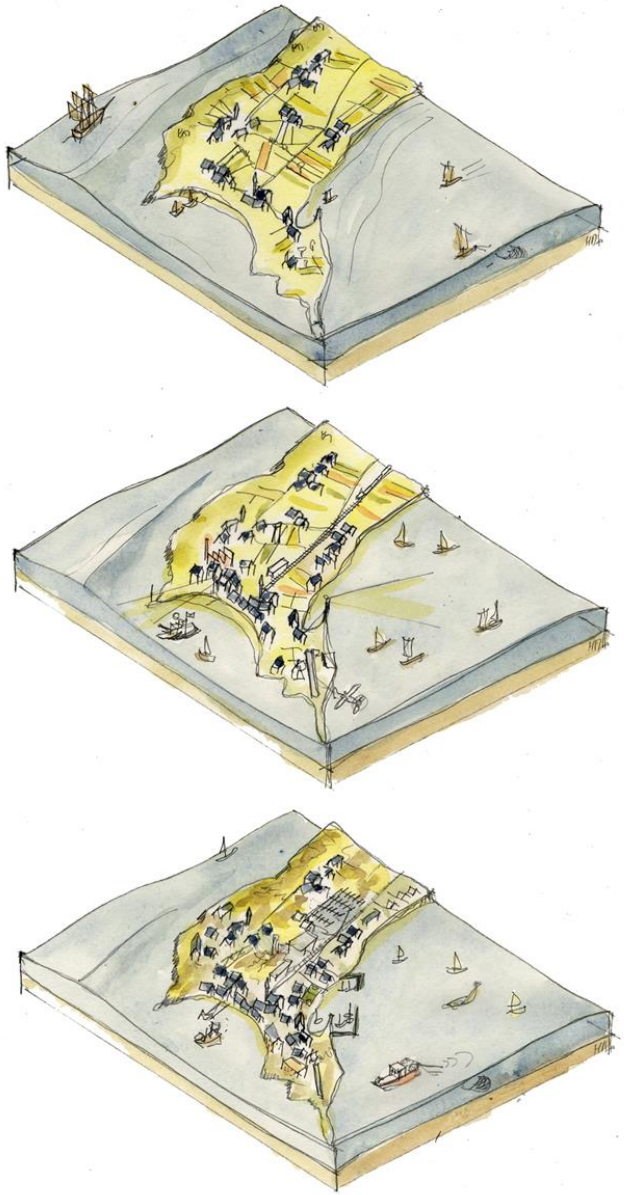
Quiberon regroupe plusieurs usines : *La Quiberonnaise*, à port Maria, *La Belle-Îloise*, *La Maison d'Armorine*, *La Cour d'Orgères*, situées dans la zone industrielle, au Nord de la ville. Elles y emploient de nombreux habitants.

Tourisme :
Quiberon et la Côte Sauvage sont assez réputées pour attirer de nombreux touristes. La population décuple pendant les deux mois de vacances d'été. La commune met à la disposition de ces derniers deux campings : Kerné et Le Goviro, et une aire d'accueil de camping-cars. On dénombre également 5 campings privés et une vingtaine d'hôtels, sans compter les locations saisonnières gérées par les agences immobilières de la région.



Source : Photo aérienne de la commune

I.2.2 Une évolution qui pose question

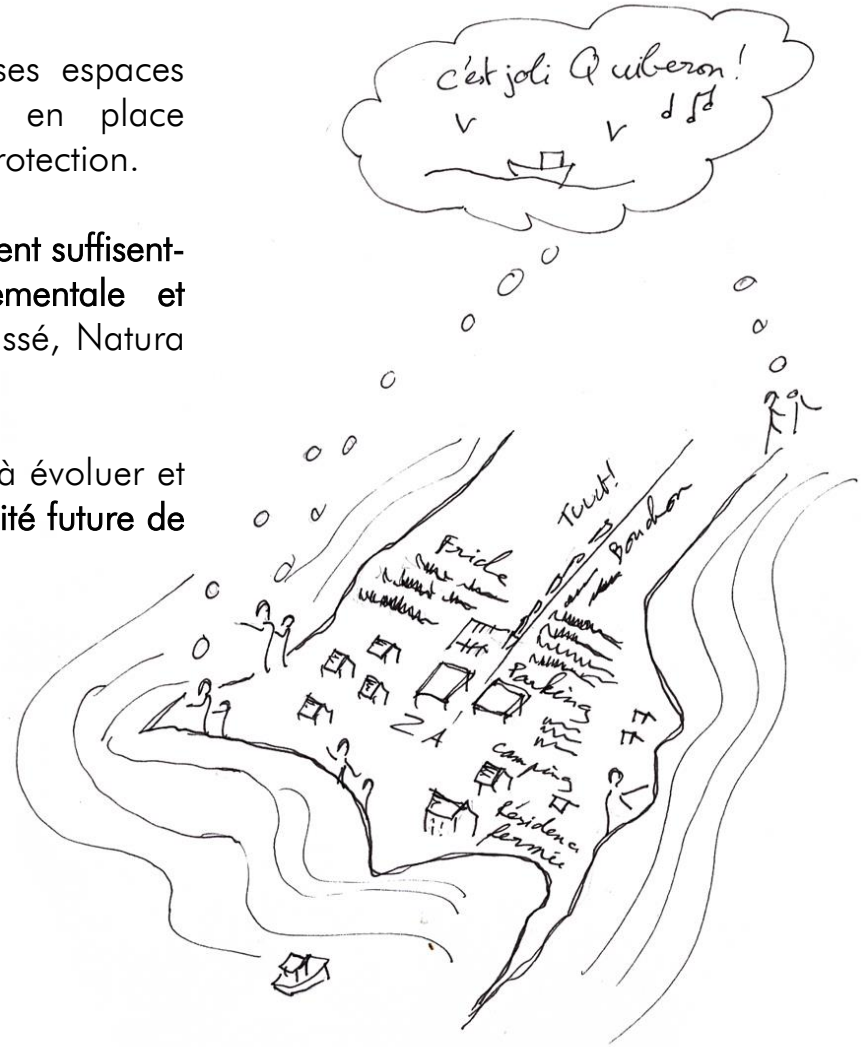


► L'identité communale découle donc des usages qui ont façonnés la Presqu'île.

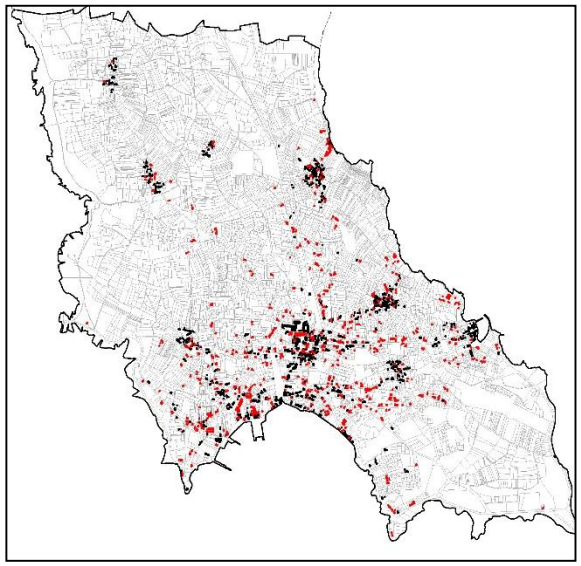
► Le fort attrait pour le littoral et ses espaces naturels a contribué à la mise en place d'organismes et règlementations de protection.

► **Les différents zonages qui en découlent suffisent-ils à préserver l'identité environnementale et paysagère de la commune ?** (Site classé, Natura 2000, loi littoral,…).

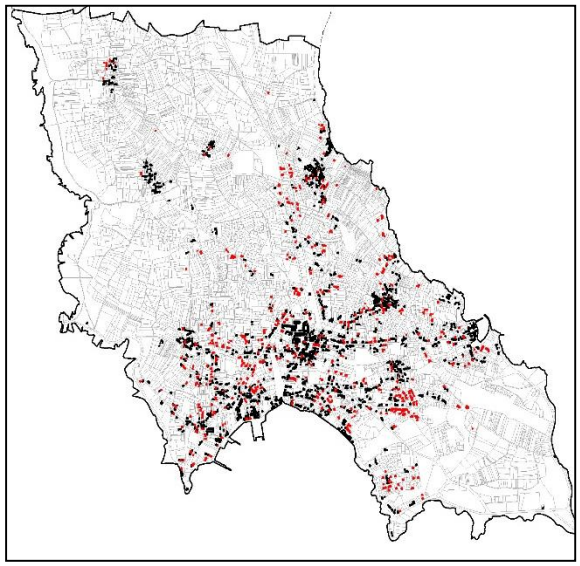
► Le paysage de Quiberon continue à évoluer et pose différentes questions **pour l'identité future de la commune.**



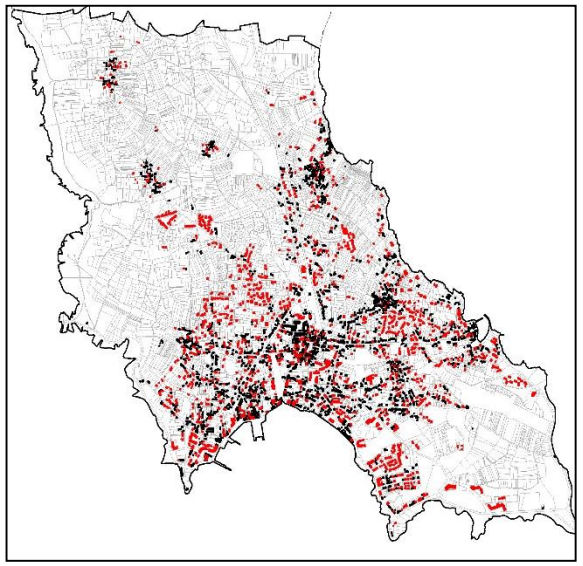
De 1920 à 1940



De 1940 à 1960



De 1960 à 1980



►1924 : classement en station climatique

►1930 : création de la promenade boulevard Chanard

►1936 : les congés payés et les « vacances à la mer »

►1954 : création de l'aérodrome

►1959 : amélioration de Port Maria pour les bateaux de pêche

►Apparition de la maison « néo-bretonne »

►Renouvellement urbain le long de la plage et du boulevard Chanard

►1962 : aménagement de Port Haliguen pour le tourisme et la plaisance

►1965 : construction de Port Haliguen I au Sud

►1971 : construction de Port Haliguen II au Nord

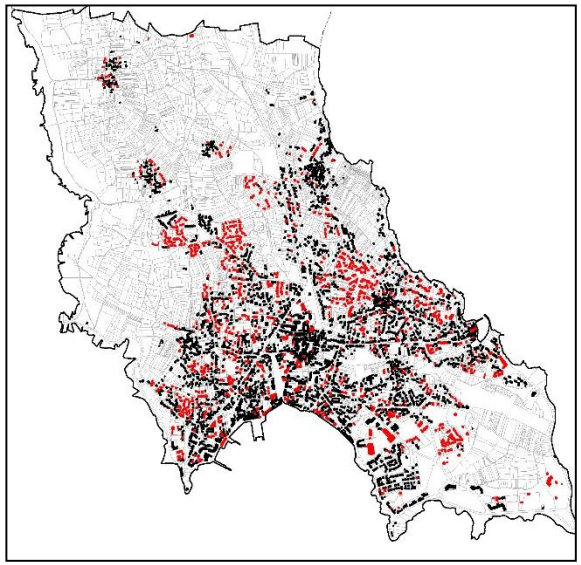
►1964 : inauguration de la Thalassothérapie « Louison Bobet »

►1976 : démolition du sémaphore

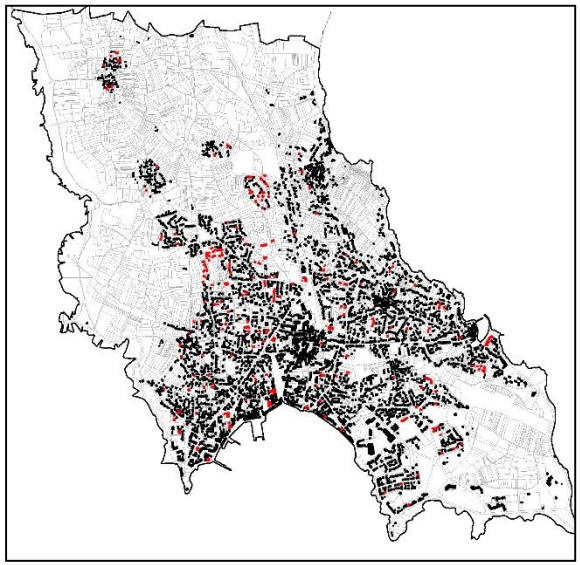
Bâti réalisé sur la période

Bâti construit précédemment

De 1980 à 2000



De 2000 à 2004



▶ 1986 : loi Littoral

▶ Étalement pavillonnaire

▶ Construction d'équipements

▶ Urbanisation et renouvellement urbain du boulevard Chanard

▶ Remplissage de quelques dents creuses.

▶ Une opération groupée au lieu dit de Kergallo

Cette analyse des dynamiques d'urbanisation s'arrête en 2004 faute de cadastre vectorisé intégrant la date de construction du bâti au-delà de cette année (anonymisation des données).

Bâti réalisé sur la période

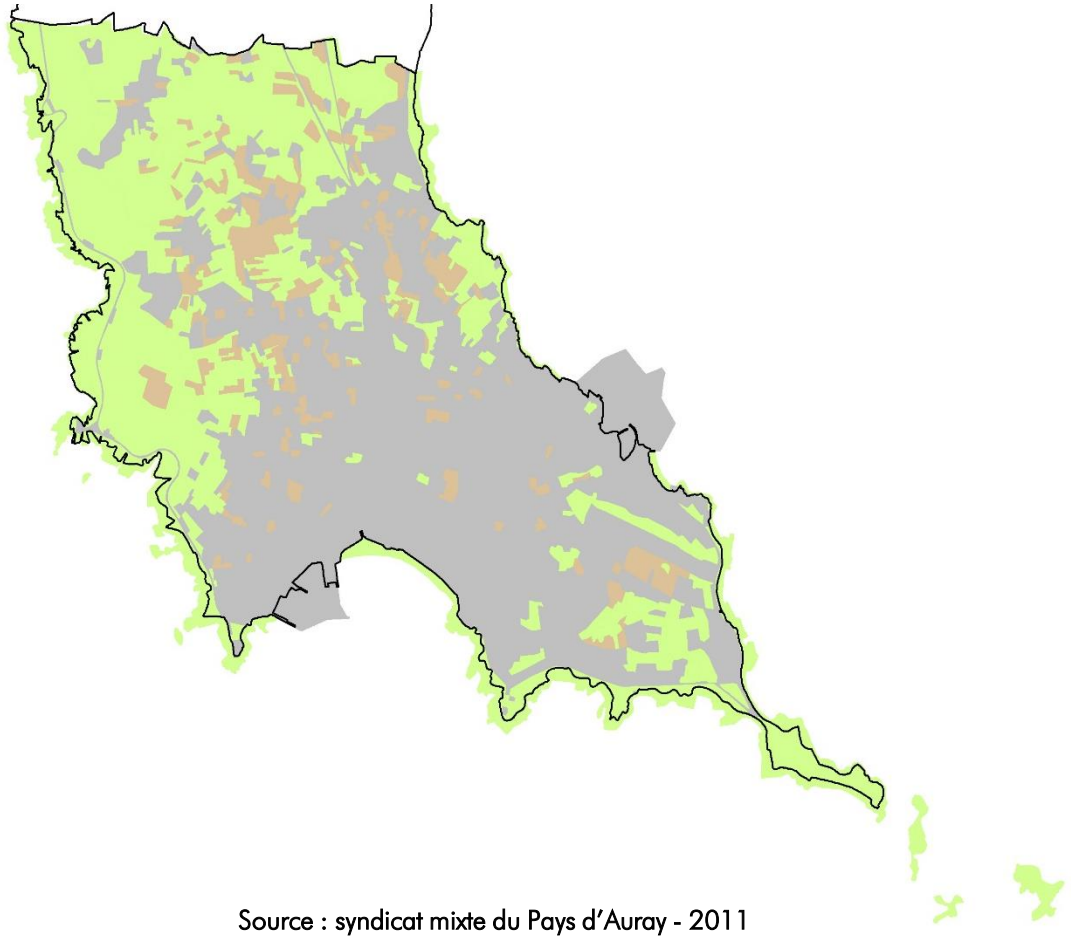
Bâti construit précédemment

▶ Depuis le vote de la loi grenelle 1 (août 2009) et encore davantage avec la loi Engagement National pour l'Environnement (Grenelle 2) votée il y a un an, la lutte contre l'étalement urbain et l'artificialisation des sols apparaît comme un des objectifs majeurs du droit de l'urbanisme.

▶ À Quiberon l'espace artificialisé représentait 50,6 % du territoire en 1999 soit 500 hectares (en incluant les espaces sur le domaine maritime, dont l'emprise des ports, ainsi que les infrastructures linéaires : voie ferrée et routes). L'espace naturel occupait lui 41,6% du territoire, quant aux espaces réservés aux activités primaires, ils représentaient à peine7,8% de l'espace communal.

▶ 60% des espaces artificialisés sont dédiés à l'habitat, 15% aux activités économiques (dont 12 points pour l'activité touristique)

Occupation du sol à Quiberon en 1999 selon 3 grandes catégories



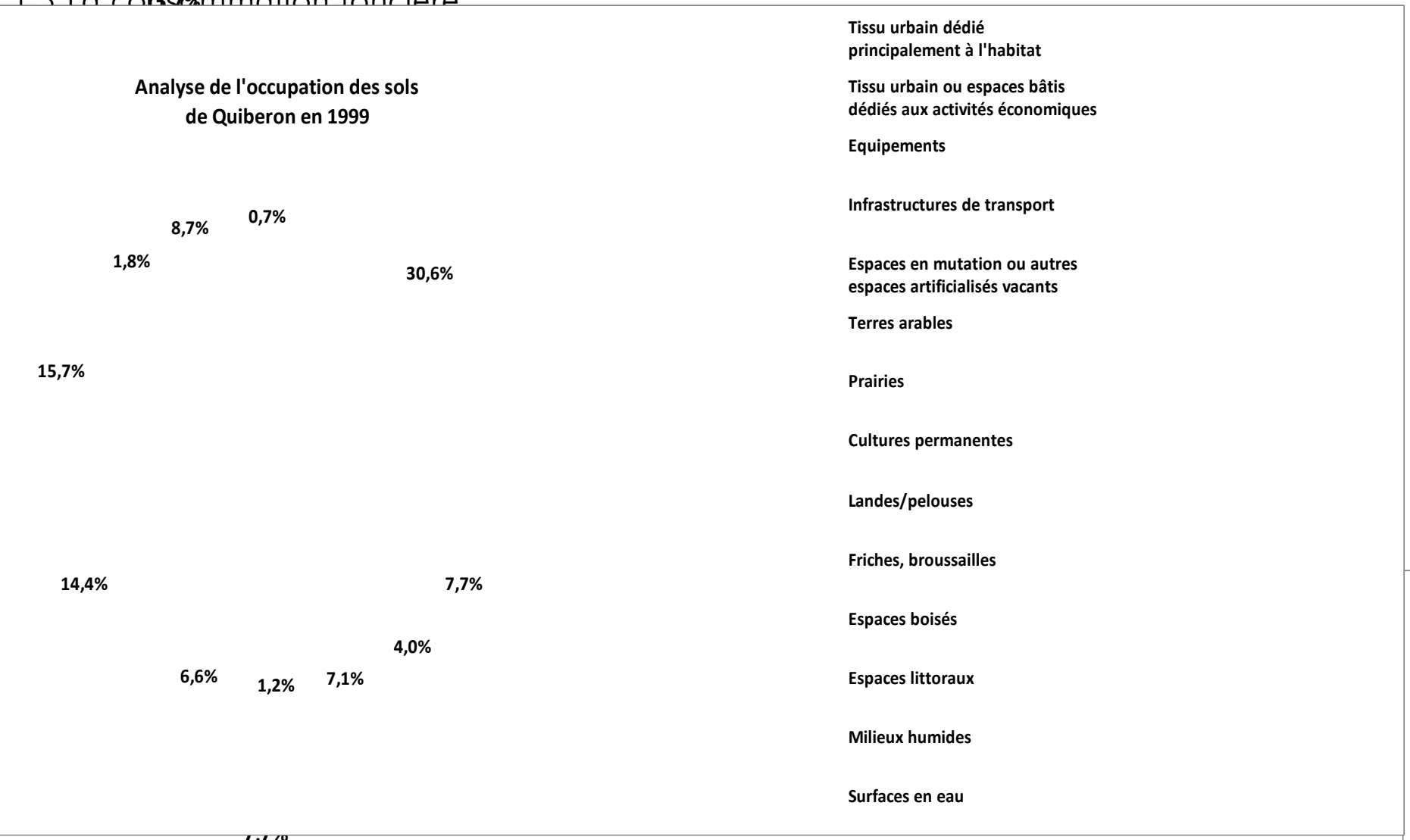
Source : syndicat mixte du Pays d'Auray - 2011

Légende

- Espaces artificialisés : 500 hectares
- Espaces support aux activités primaires : 77 hectares
- Espaces de nature : 411 hectares

Activités primaires : agriculture, agriculture de loisirs (potagers, chevaux, …)

I.3 La consommation foncière



espaces artificialisés vacants
Terres arables
7,7%
4,0%
1,2%
7,1%
Espaces boisés
Espaces littoraux
Milieux humides
Surfaces en eau

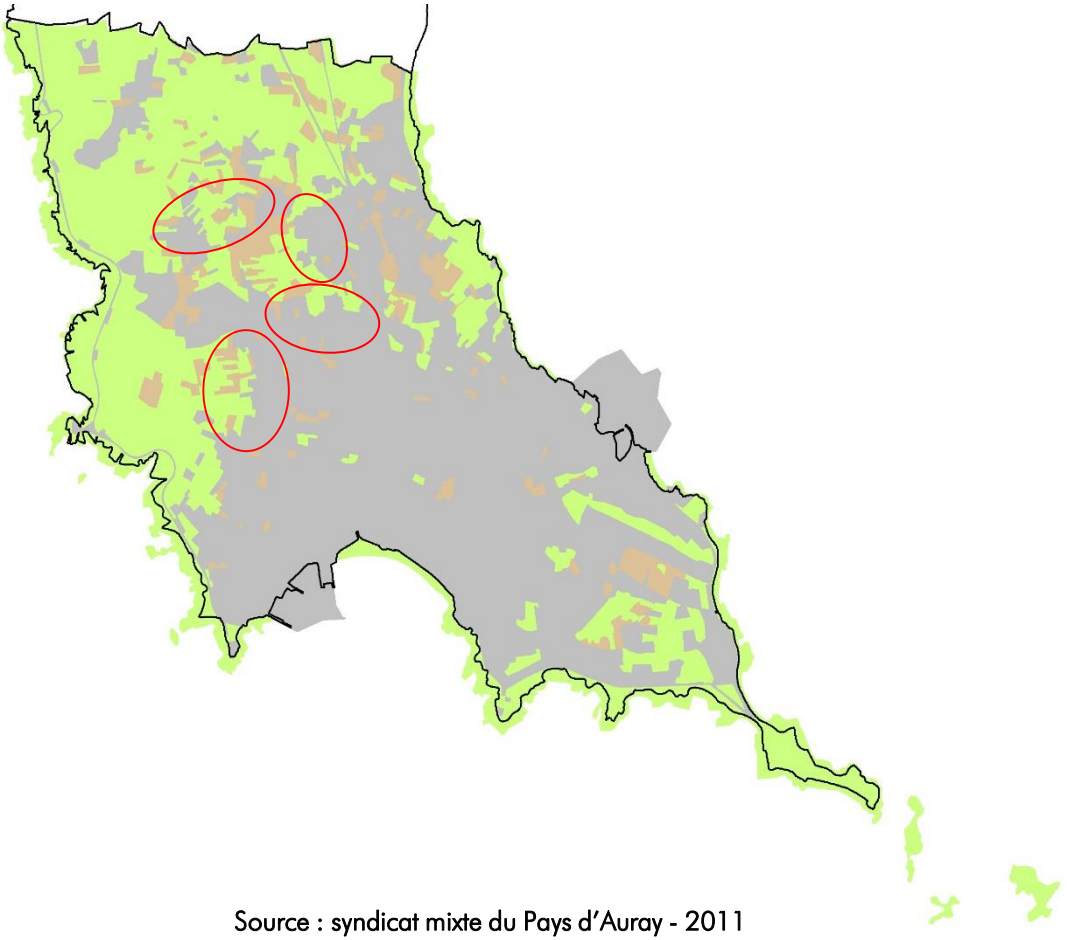
▶ Entre 1999 et 2009 la part des surfaces artificialisées a progressé de 4,6%, passant de 500 ha à 523 ha. Cette augmentation est principalement due à la progression du tissu urbain pavillonnaire et résidentiel qui a représenté 73,8% de l'augmentation des surfaces artificialisées. Les surfaces dédiées à l'habitat représentent 61% de l'espace artificialisé en 2009. Ces nouvelles surfaces artificialisées ont été prises à part égale aux espaces de nature et aux espaces support des activités primaires.

▶ La progression des espaces artificialisés s'est faite autour de Kerné et Kernavest, au Nord du Manémeur, mais aussi pour la ZA Plein Ouest et les lotissements réalisés à proximité. Enfin, une emprise importante a été affectée à la réalisation du parking du Sémaphore.

▶ En 2009 la commune de Quiberon est donc occupée comme suit :

- 52,9% de l'espace est artificialisé
- 6,6% de l'espace est occupé par les activités primaires
- 40,5% de l'espace est naturel

Occupation du sol à Quiberon en 2009 selon 3 grandes catégories



Source : syndicat mixte du Pays d'Auray - 2011

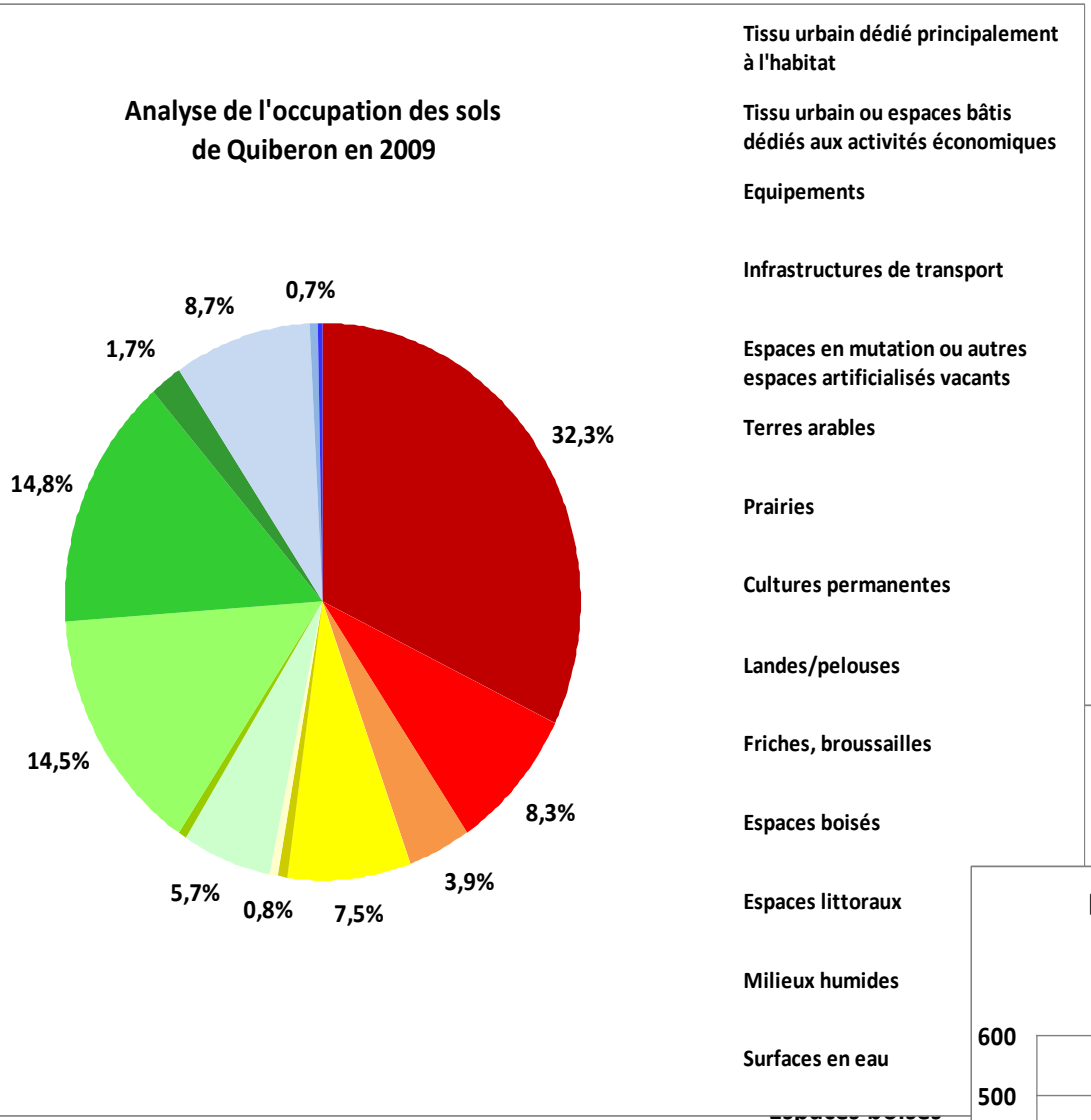
Légende

Espaces artificialisés : 523 hectares

Espaces support aux activités primaires : 65 hectares

Espaces de nature : 400 hectares

15,7%



Prairies

Cultures permanentes

Landes/pelouses

Friches, broussailles

Espaces boisés

Espaces littoraux

Milieux humides

Surfaces en eau

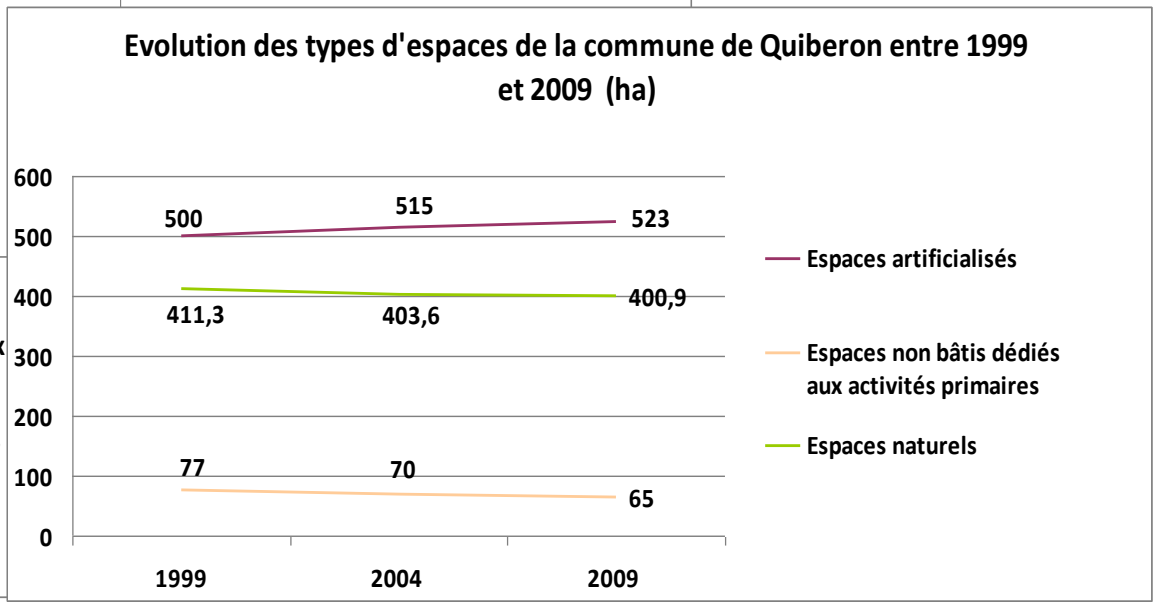
4,0%

7,1%

Espaces littoraux

Milieux humides

Surfaces en eau



▶ Un tissu urbain intègre l'ensemble des constructions, rues, places, jardins publics et privés,… qui constituent un espace urbanisé. Les différents tissus urbains sont caractérisés par des types de bâtiments, des voies et des processus d'urbanisation différents. Ils se repèrent tant sur le cadastre que dans le paysage.

L'urbanisation traditionnelle

La principale caractéristique est architecturale. Elle est constituée par des constructions dites « vernaculaire », en matériaux du pays et adaptées aux activités de leurs premiers habitants.

Le bâti est en général resserré (dense), mais les tissus anciens ne sont pas tous uniformes.

L'organisation générale du bâti se fait par rapport à un élément de focalisation : la rue, une cour commune, un puits, une chapelle, etc. ou par rapport à un élément déterminant du climat : protection contre le vent dominant par exemple

L'urbanisation à la parcelle

Processus qui consiste à construire sur une ancienne parcelle de culture, dont la taille s'y prête, une ou deux maisons individuelles. Il s'agit d'une simple division foncière. Il n'y a pas création de voie.

Ce type de parcelle se trouve aux abords immédiats des villages ou des hameaux, ou encore le long des chemins qui reliaient deux noyaux voisins.

Ce type de tissu suit les voies et réseaux et est marqué par une implantation des constructions en recul des voies dans la plupart des cas. Le parcellaire est peu modifié et l'aspect final de l'urbanisation est peu encadré.

Les opérations d'aménagements

Elles permettent d'accueillir de nouvelles constructions sur une ou plusieurs parcelles trop grandes pour y implanter moins de 3 maisons. Elles intègrent la création de voies de desserte internes à l'opération, ou s'appuient sur d'anciens chemins.

Elles opèrent un redécoupage foncier et règlementent les constructions. Ce type de procédure n'intervient en général qu'une fois que les petites parcelles desservies sont devenues rares, et que les poches non-bâties doivent être désenclavées et viabilisées.

Les zones d'activités et d'équipements

Les zones d'activités et de commerces ainsi que les équipements se repèrent à la taille de leurs bâtiments et à l'emprise foncière importante qu'elles nécessitent.

Les camping et Parcs Résidentiels de Loisirs

Les processus sont les mêmes que pour les opérations d'aménagements. En revanche, l'échelle se trouve réduite par rapport à l'habitat permanent.

▶ Les tissus urbains présents sur la commune se répartissent en différentes catégories : le tissu d'habitat et le tissu d'activité et d'équipement.

▶ Le tissu d'habitat est marqué par la **prépondérance de l'urbanisation à la parcelle**, lâche et linéaire.

▶ **Le bâti ancien**, datant d'avant 1949, correspond principalement au cœur de villages et hameaux traditionnels. Certains villages sont intégrés à l'agglomération : c'est par exemple le cas de Saint-Julien, du Manémeur, du Roch Priol, de Kermorvan, de Kervozès et Port Haliguen

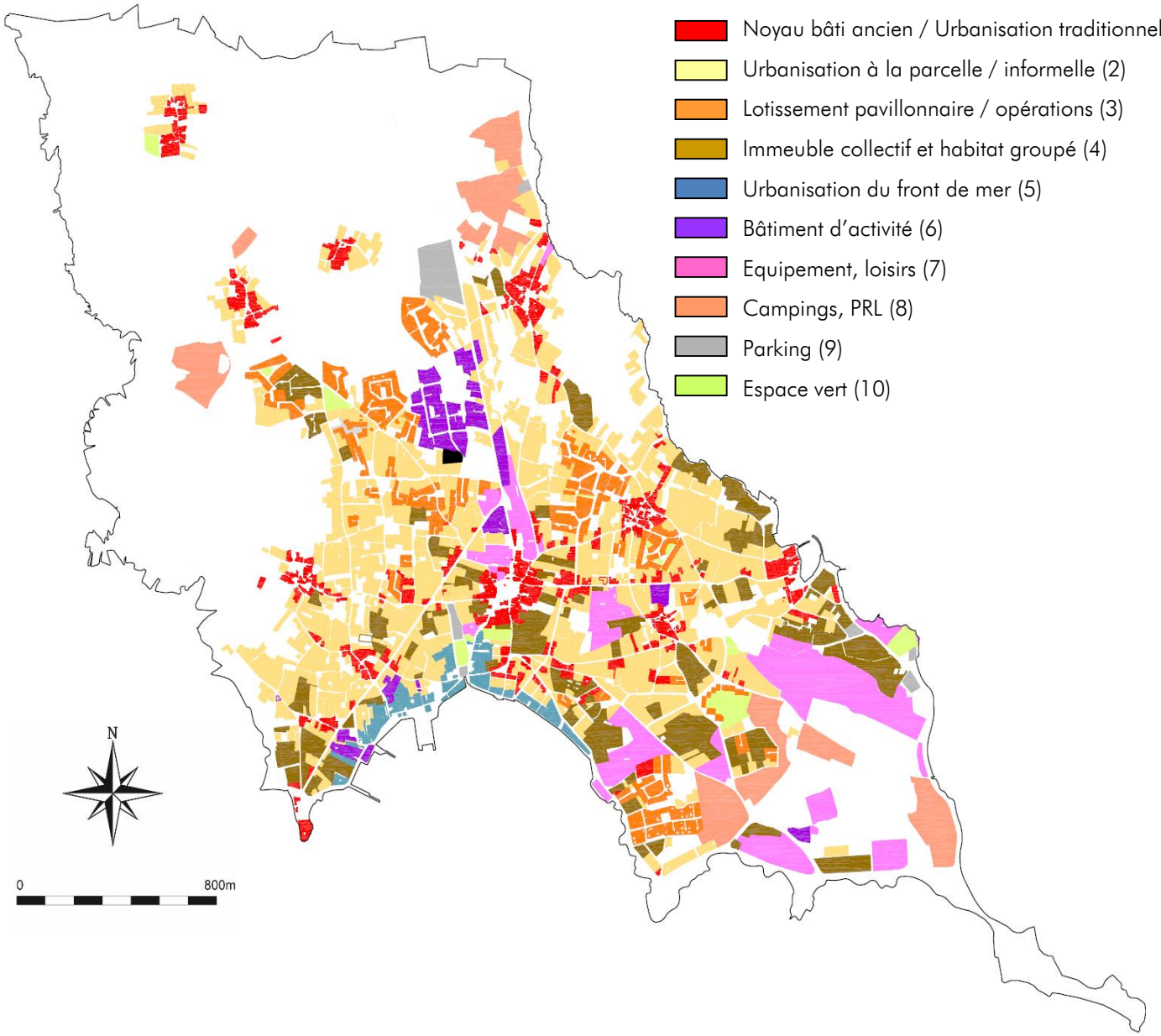
▶ **Le bâti aggloméré** correspond à l'urbanisation des 60 dernières années, majoritairement pavillonnaire, et qui constitue aujourd'hui une entité paysagère cohérente.

▶ **Les opérations d'aménagement** sont peu nombreuses. On les trouve autour du Bois d'Amour, au Nord de l'agglomération, à l'Est de la gare, et à l'Ouest du camping municipal du Goviro.

▶ **Le tissu des activités est dispersé sur la commune en fonction du type d'activité ou d'équipement.** A proximité de l'eau on trouve les bâtiments portuaires, la Criée, des conserveries. Une zone d'activité majeure est située au Nord de l'agglomération.

▶ **Les campings** forment un tissu urbain spécifique, paysager.

▶ Le tissu urbain est dense et peu hiérarchisé. Il comporte peu d'espaces verts, en raison d'une urbanisation qui s'est très majoritairement réalisée à la parcelle, d'initiative privée.




(1)


(2)


(3)


(4)


(5)



(6)


(7)


(8)


(9)


(10)

I.4 Les tissus urbains : exemples de densité dans les tissus urbains

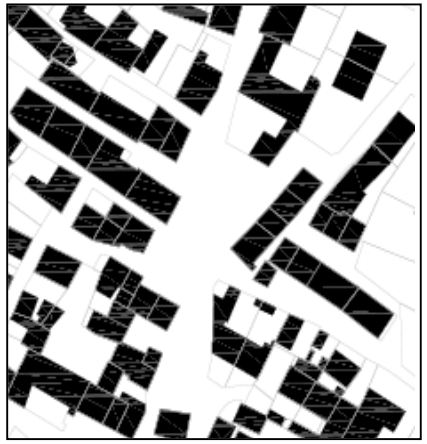
▶ Avec 35 logements à l'hectare, c'est le tissu ancien qui offre la plus grande concentration de constructions à usage d'habitations. Cette densité est cependant dépassée dans certains secteurs accueillant des collectifs essentiellement composés de T1 et T2 destinés à la location saisonnière.

▶ Les permis groupés, et d'une manière générale l'habitat en bande ou au moins mitoyen offrent des densités bien plus conséquentes que l'urbanisation à la parcelle qui peine à dépasser 8 à 10 logements à l'hectare.

Urbanisation à la parcelle
8 logt/ha

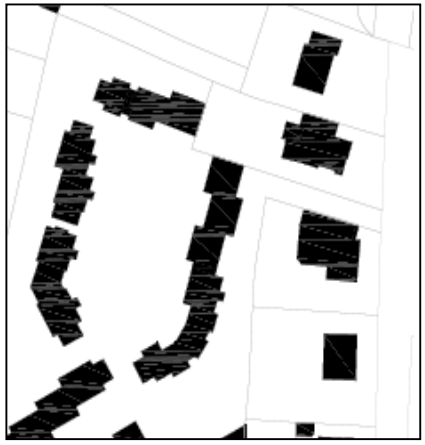


Tissu urbain traditionnel
35 logt/ha

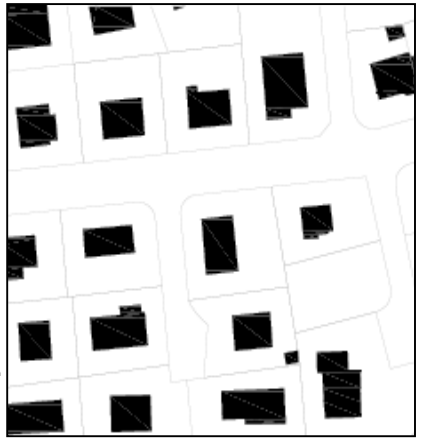




Permis groupé + ind. libre
22 logt/ha



Lotissement
15 logt/ha



QUE DIT LE CODE DE L'URBANISME ?

ARTICLE 146-4 DU CODE DE L'URBANISME : L'EXTENSION DE L'URBANISATION DOIT SE REALISER **EN CONTINUITE** AVEC LES AGGLOMERATIONS ET LES VILLAGES EXISTANTS OU EN HAMEAUX NOUVEAUX INTEGRES A L'ENVIRONNEMENT.

En commune littorale, les ouvertures à l'urbanisation de nouvelles zones sont conditionnées par les notions d'agglomération, village, hameau nouveaux intégrés à l'environnement. Il n'existe pas de définition précise dans la loi, mais les jurisprudences en donnent des éléments de définition.

Voici les définitions que la commune a retenu pour établir la nomenclature de ses lieux-dits.

L'agglomération : ensemble urbain de taille significative (dont chefs-lieux de commune) disposant d'un cœur d'habitat dense et regroupé, comprenant des services, des activités et/ou des équipements. La loi littoral permet la densification et les extensions de l'agglomération.

Le village : « La définition de village est établie par la combinaison des critères suivants :
- présence d'un noyau et d'une trame urbaine traditionnelle ou hiérarchisée (caractère principal),
- présence d'un nombre significatif de constructions hérité de la centralité passée du site,
- présence d'équipements et de lieux de vie qui peut être pondérée au regard de la centralité historique du site et qui traduit une fonctionnalité passée,
- dans le cas où la pondération joue, le site doit permettre un développement qui fasse jouer un rôle actif dans le projet communal : il doit s'agir d'un enjeu différent d'une « opportunité de quelques constructions ».

La loi littoral permet la densification et les extensions des villages.

Le hameau : groupe d'habitations pouvant comprendre également d'autres constructions, isolé et distinct du bourg ou du village. Ce qui caractérise le hameau, c'est une taille relativement modeste et le regroupement des constructions. La loi littoral permet uniquement la densification des hameaux (le comblement des dents creuses).

Les espaces urbanisés : à la différence du hameau, ils ne présentent pas nécessairement un regroupement des constructions. Le plus souvent, il s'agit d'une urbanisation plutôt récente. La loi littoral permet uniquement leur densification (le comblement des dents creuses).

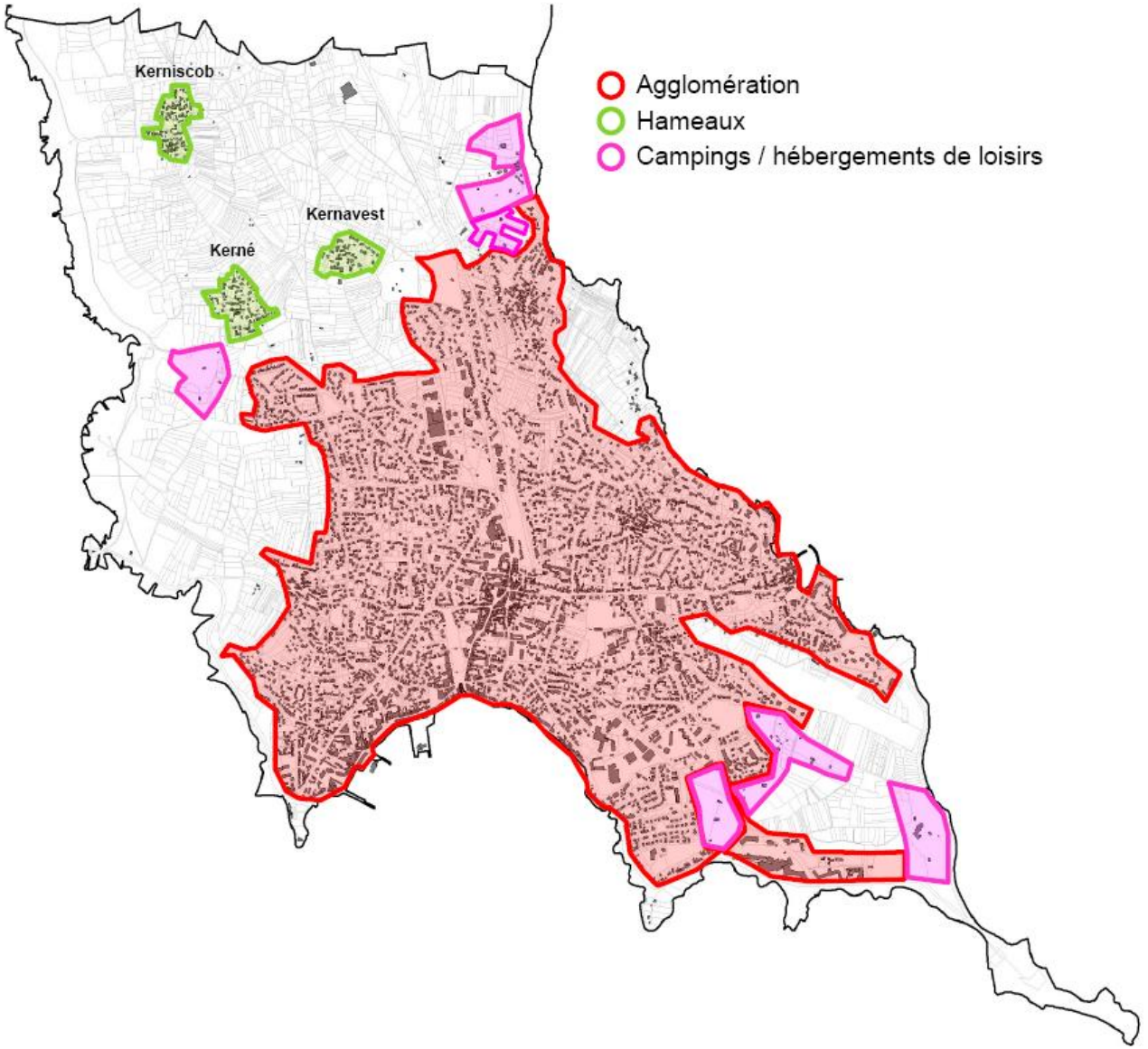
Typologie urbaine au regard de la loi Littoral

- Agglomération
- Hameaux
- Campings / hébergements de loisirs

Par définition, tous les bâtiments qui ne font pas partie de la typologie définie ci-dessus font partie de l'urbanisation diffuse où constituent des bâtis isolés.

L'agglomération de Quiberon couvre une très grande partie de son territoire. Elle intègre en son sein des villages qui font partie intégrante du tissu aggloméré, tel que Kermorvan, Saint-Julien, Manémeur, le Roch Priol, Kervozès et Port-Haliguen.

La plupart des campings sont situés en continuité de l'agglomération, notamment au Sud-Est (camping municipal du Goviro, les Joncs du Roch, le Bois d'Amour) et au Nord-Est (campings Beauséjour et Do Mi Si La Mi).



▶ Les espaces publics du centre sont en cours de requalification. En particulier, la place Hoche et l'espace Varquez font l'objet d'une requalification dont les travaux sont en cours, de même que les jardins de Brétinio.

▶ La place de la Duchesse Anne a également été réaménagée dans le cadre du projet de requalification de la rue de Verdun.

▶ Le front de mer a été requalifié il y a déjà plusieurs années et bénéfice d'un aménagement qui ne s'est pas démodé. Plusieurs séquences du front de mer sont lisibles dans l'aménagement.

▶ La rue, les places et les aires de jeux constituent des espaces de rencontre. Ils peuvent être partagés entre les voitures et les piétons ou réservés aux piétons uniquement.

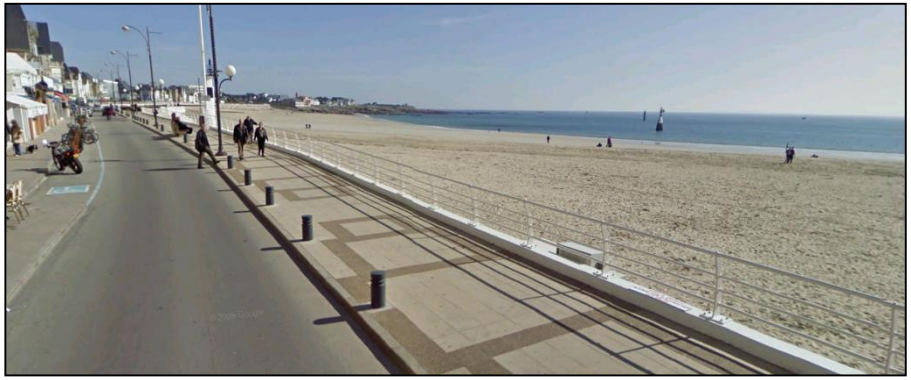
▶ Ils sont de qualité et permettent d'insérer des espaces de nature au cœur de l'enveloppe bâtie.


Square Varquez avant réaménagement


Jardin de Brétinio avant réaménagement


Jardin du Varquez avant réaménagement


Place de la Duchesse Anne


Promenade du front de mer – Boulevard Chanard


Fresque en bordure de front de mer à Port-Maria

Le traitement des espaces publics des hameaux et villages de Quiberon est loin d'être uniforme.

Certains ont fait l'objet d'un aménagement paysager végétal : c'est le cas de Manemeur.

D'autres ont connu un réaménagement récent plus minéral. C'est notamment le cas à Kerné.

D'autres enfin ont bénéficié d'un paysagement réalisé par les habitants eux-mêmes qui se sont appropriés l'espace public et réalisé quelques plantations d'hortensias ou roses trémières en bordure de leurs habitations. C'est particulièrement le cas de Kernavest.

Enfin, d'autres noyaux n'ont pas connu le moindre réaménagement de leurs espaces publics depuis longtemps et voient l'ensemble des espaces disponibles consacrés au stationnement. On peut citer Kerniscob, ou encore Kermorvan ou Port-Haliguen.


Kerné


Kernavest


Kerné


Manemeur


Kerniscob

▶ Les espaces publics dans les lotissements sont de moindre qualité que ceux du bourg et des hameaux.

▶ Le lotissement est par essence une mosaïque de parcelles privées où l'unique fonction est l'habitat.

▶ Ainsi les espaces publics sont quasiment inexistant et peu aménagés. Ils consistent principalement en la voirie et les espaces de stationnement. De véritables espaces de rencontre sont souvent absent de la conception des projets.

▶ Le traitement de la relation espace public/espace privé est marqué par l'installation de clôtures délimitant la propriété. Elles sont souvent grillagées et peuvent aller jusqu'à près de 2 mètres de haut.

▶ Certaines opérations d'aménagement bénéficient d'un espace vert bien plus conséquent. C'est notamment le cas pour le lotissement adossé au Bois d'Amour, bois classée en EBC au PLU. C'est aussi le cas à Kerhihuel où l'espace public intègre des jeux et terrains multi-sports


Espace vert à Manemeur


Kerhihuel


Espace vert de la résidence des 4 saisons


Espace vert de Kergallo


Le Bois d'Amour

▶ Un axe important relie la commune à Auray en passant par le centre de Plouharnel, et en traversant Carnac et Ploemel : c'est la RD768.

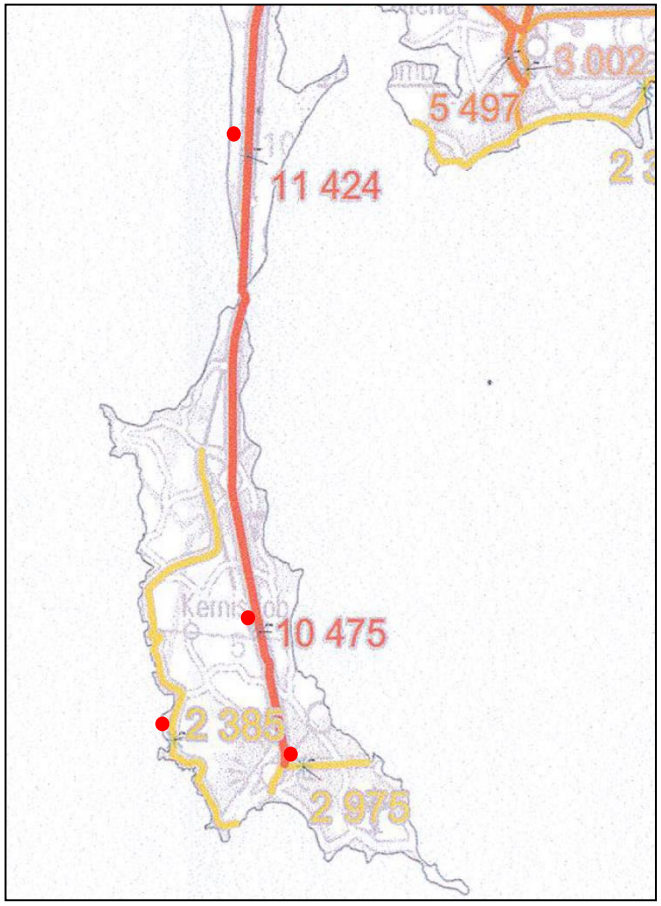
▶ L'entrée de ville de Quiberon est marquée par un aménagement paysager en bordure de giratoire, suivi du parking relais du Sémaphore.

▶Seul point de passage vers la presqu'île de Quiberon, la RD 768 canalise les flux automobiles et compte en moyenne 11 424 véhicules par jours à Penthièvre, et 10475 à l'entrée de Quiberon. Cette route est classée à grande circulation.

▶ L'autre axe important est la RD 186A également appelée route de la Côte sauvage, qui longe la commune par l'Ouest en bordure de mer. Cette route est essentiellement touristique.

▶ Le réseau secondaire est très maillé, et compte quelques grands axes, dont la RD200 appelée rue de Port Haliguen qui dessert le port depuis la gare, mais aussi la rue du Port de pêche.

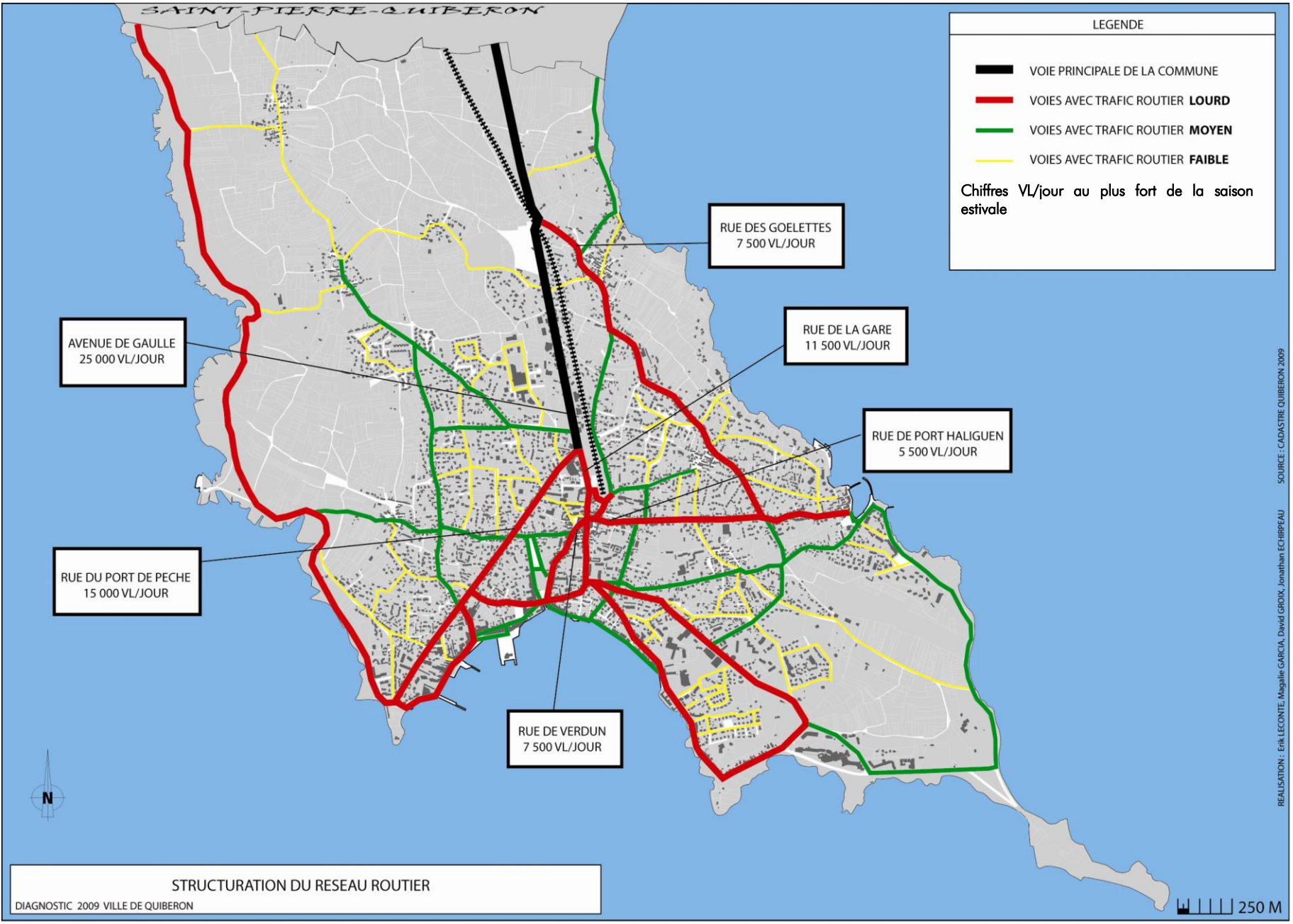
▶ Le maillage des voies de desserte est très dense, tant au sein des quartiers qu'entre eux.



Fréquentation journalière annuelle moyenne des voies de circulation principales (RD) – CG56 2011



Entrée d'agglomération



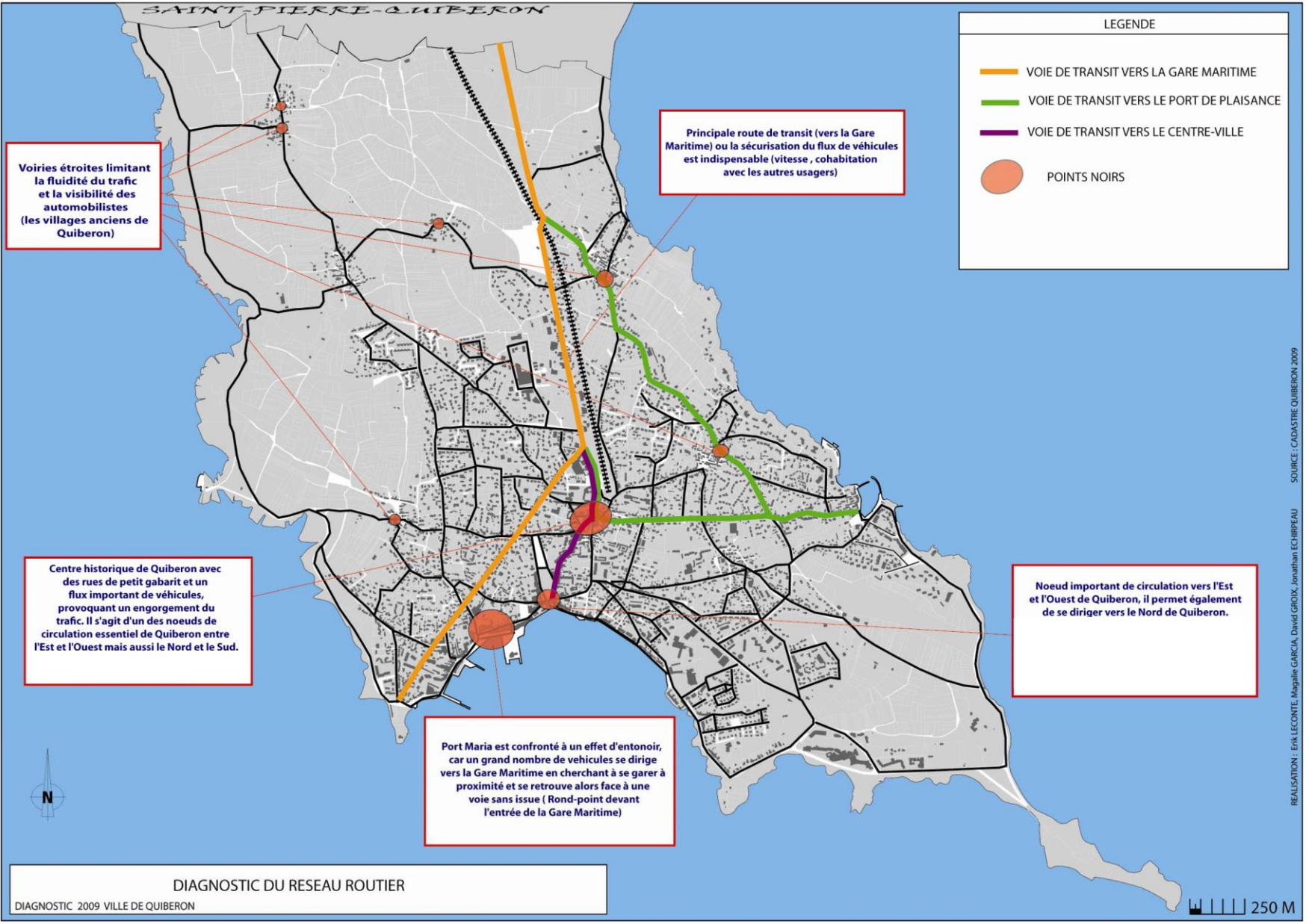
HIERARCHIE DU RESEAU ROUTIER

La départementale 768, l'artère principale de Quiberon subit en période de pointe (juillet-août) un flux de **25000 véhicules/jours** (comptage routier Avenue De Gaulle, 2 sens cumulés). Elle sert à irriguer les différents quartiers de Quiberon ainsi que le centre-ville, ce qui n'est pas sans poser de problèmes de circulation dans le centre historique.

A l'entrée de la ville, il existe un premier axe important qui dessert Port-Haliguen en évitant le centre-ville par l'Est. Il débute rue des Goëlettes : **7500 véhicules/jour** (2 sens cumulés) et se poursuit par l'Avenue des Druides (**5000 véhicules/jour**).

Le deuxième axe important est sans conteste la rue du Port de Pêche à l'Ouest qui compte **15000 véhicules/jour** et qui, dans le prolongement de l'avenue du Général De Gaulle permet d'accéder à la gare maritime.

Dans le prolongement Sud de l'avenue De Gaulle vers le centre-ville, la rue de la Gare connait un trafic routier de **11500 véhicules/jour**. Ce trafic se reporte rue de Verdun (**7500 véhicules/jour**) et rue de Port-Haliguen (**5500 véhicules/jour**). Il s'agit du 3ème axe majeur de Quiberon.



DIAGNOSTIC DU RESEAU ROUTIER

Il y a 3 axes routiers qui se distinguent par destination dans le diagnostic du réseau routier de Quiberon :

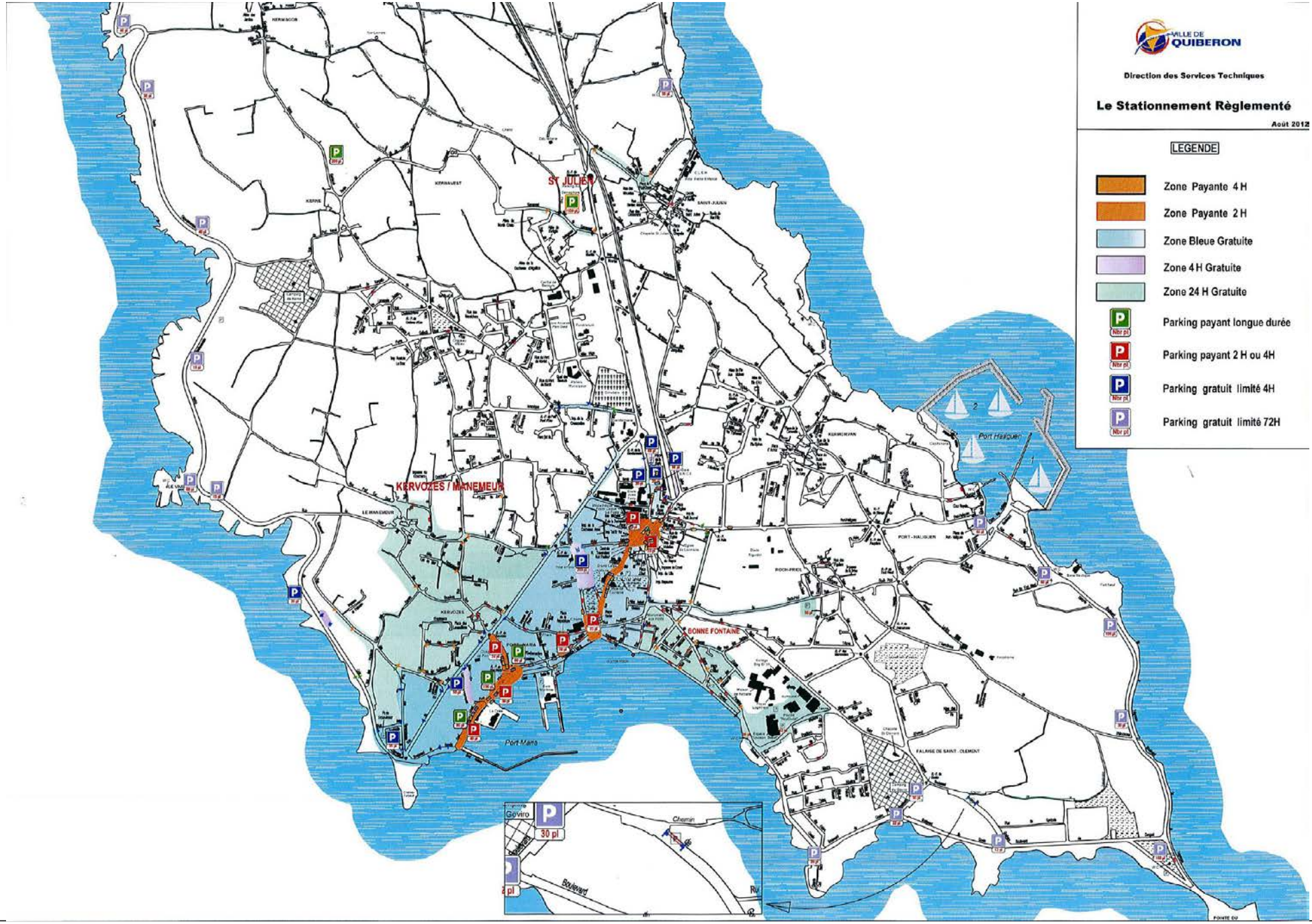
- TRANSIT GARE MARITIME
  (AVENUE DE GAULLE – RUE DU PORT DE PECHE)
- TRANSIT PORT DE PLAISANCE
  (RUE DES GOELETTES – AVENUE DES DRUIDES)
  OU
  (RUE DE LA GARE - RUE DE PORT HALIGUEN)
- TRANSIT CENTRE-VILLE
  (RUE DE LA GARE- RUE DE VERDUN)

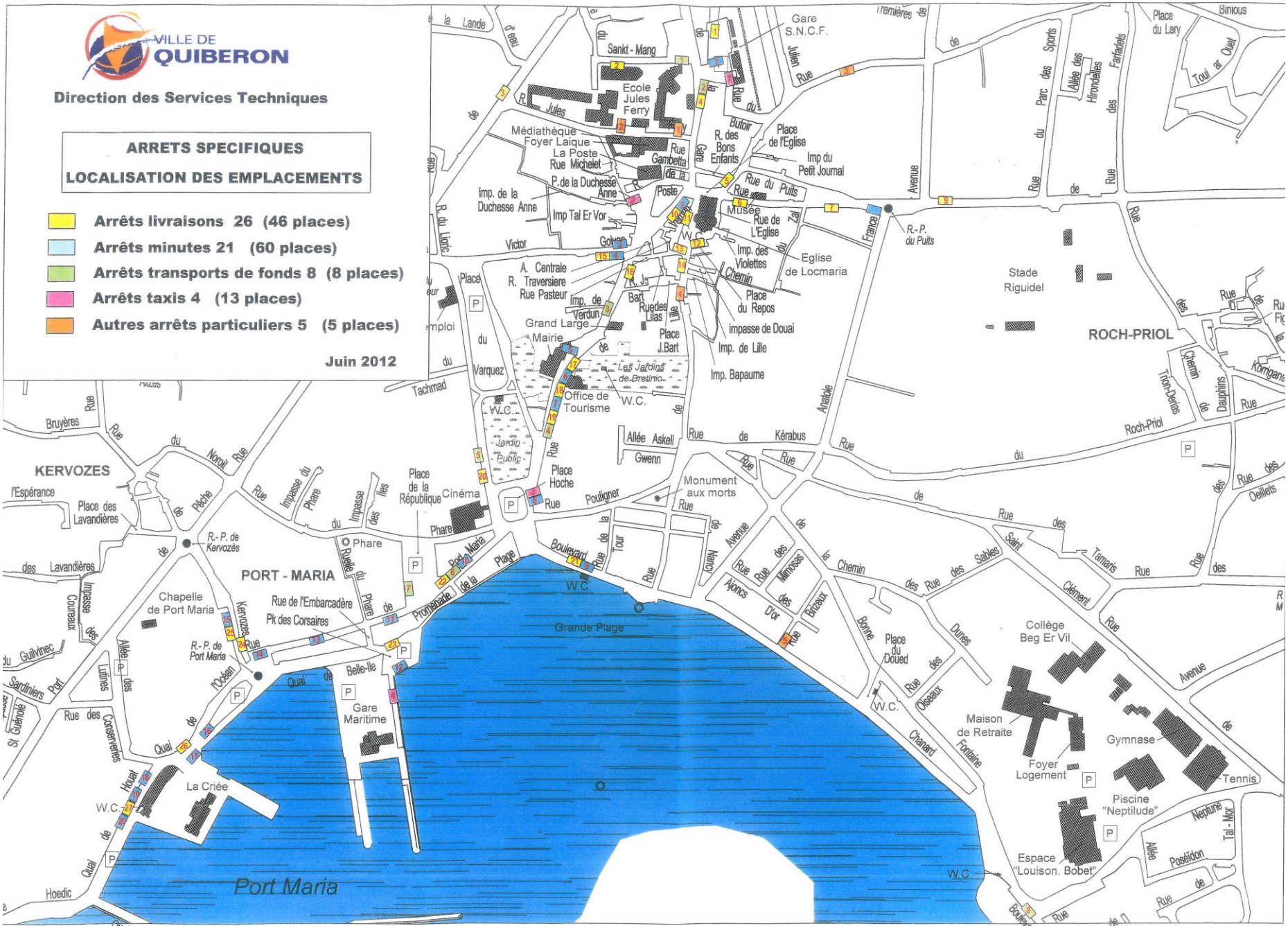
Une tendance ressort de l'analyse de la largeur de la voirie communale : la forte présence dans le réseau urbain d'anciens villages (mémoires du passé de Quiberon) qui sont difficiles à traverser avec des véhicules modernes :

- **KERNISCOP**
- **KERNAVEST**
- **KERMORVAN**
- **SAINT-JULIEN**
- **MANEMEUR**

Le Centre-ville concentre la plupart des problèmes de circulation automobiles, en raison notamment de la faible largeur de voirie, de la forte présence de piéton et de vélo, et de l'importance du flux de voiture:

- **CENTRE HISTORIQUE**
- **PLACE HOCHE**
- **GARE MARITIME**


VILLE DE QUIBERON
Direction des Services Techniques
Le Stationnement Règlementé
Août 2012
LEGENDE
Zone Payante 4 H
Zone Payante 2 H
Zone Bleue Gratuite
Zone 4 H Gratuite
Zone 24 H Gratuite
Parking payant longue durée
Parking payant 2 H ou 4H
Parking gratuit limité 4H
Parking gratuit limité 72H
ST JULIEN
KERVOZES / MANEMEUR
BONNE FONTAINE
Port Haliguen
Port Maria
Goviro
30 pl
Chemin
Boulevard


VILLE DE QUIBERON
Direction des Services Techniques
ARRETS SPECIFIQUES
LOCALISATION DES EMPLACEMENTS
Arrêts livraisons 26 (46 places)
Arrêts minutes 21 (60 places)
Arrêts transports de fonds 8 (8 places)
Arrêts taxis 4 (13 places)
Autres arrêts particuliers 5 (5 places)
Juin 2012
KERVOZES
PORT - MARIA
ROCH-PRIOL
Port Maria
Grande Plage
Gare S.N.C.F.
Ecole Jules Ferry
Médiathèque
Foyer Laique
La Poste
Mairie
Office de Tourisme
Eglise de Locmaria
Stade Riguidel
Cinéma
Chapelle de Port Maria
Gare Maritime
La Criée
Collège Beg Er Vil
Maison de Retraite
Foyer Logement
Gymnase
Tennis
Piscine "Neptilude"
Espace "Louison. Bobet"
Monument aux morts
Place du Repos
Place du Petit Journal
Place du Puits
Place du Lery
Place du Douet
Place de la République
Place Hoche
Place J.Bart
Jardin Public
Les Jardins de Bretimio
W.C.
R.-P. de Kervozès
R.-P. de Port Maria
R.-P. du Puits

Le parking du Sémaphore







Le parking du Sémaphore est propriété de la commune de Quiberon, en délégation de service public de 2000 à 2010, puis en régie. Sa capacité est de 1154 véhicules visiteurs, 20 cars et 80 abonnements.

Le parking du Sémaphore est situé en entrée de ville, au niveau de l'axe routier le plus fréquenté et bénéficie donc d'un avantage majeur face au parking de Kerné qui est excentré. Il présente l'avantage de disposer d'un local d'accueil d'usagers (renseignements, toilettes) et d'un guichet relais (vente de billets) de la compagnie océane, ouvert d'avril à octobre.
La surveillance nuit et jour des véhicules sert également d'argument de vente, mais l'élément clé est le fonctionnement de la navette Sémaphore – Gare SNCF – Gare Maritime. Cette navette a un cadencement de 10 à 20 minutes en fonction de la période de l'année, et ce service utilise 1 à 4 cars pour répondre aux besoins, et desservir chaque montée-descente de bateaux et chaque arrivée-départ de train. Le parking du sémaphore dispose également d'un minibus pour les personnes à mobilité réduite servant également pour les cycles.

Les pics de fréquentation du parking ont lieu généralement durant le week-end de l'ascension (1050 véhicules en 2012) et plus généralement au mois d'août. La barre des 1000 véhicules/jour est dépassée en moyenne une vingtaine de jours par an.

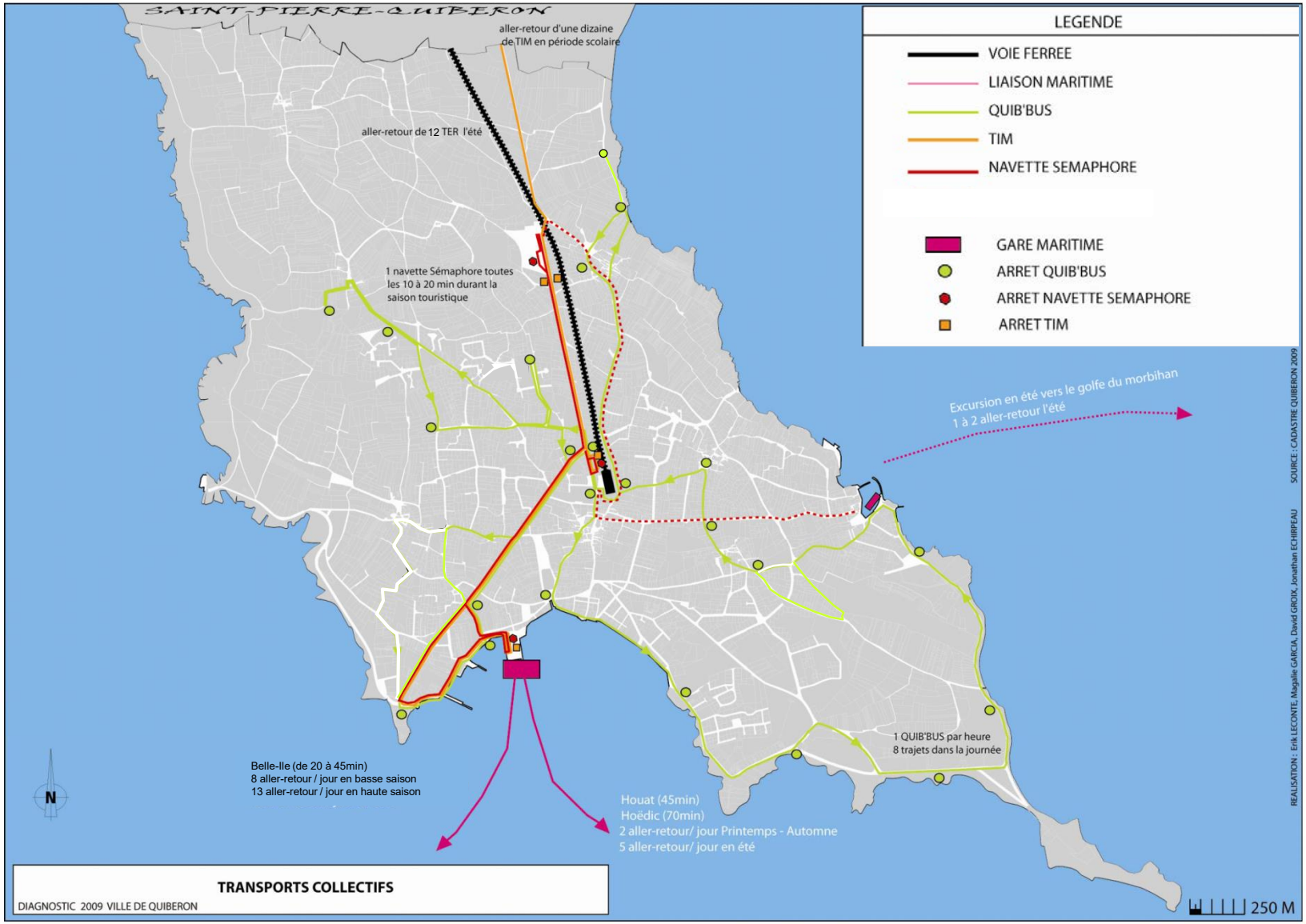
Le potentiel d'utilisation du parking du Sémaphore n'est pas pleinement atteint, et il est probable que seule une politique plus restrictive des stationnements en centre-ville et dans sa proche périphérie, alliée à une communication à large échelle et sur le long terme puissent accentuer le taux de remplissage du parking. La modification des tarifs proposés pour le stationnement des véhicules, et l'agrandissement du parking sont d'autres possibilités à envisager. Il est également souhaitable de sensibiliser les voyageurs à destination des îles.

Les autres parkings-relais

Il existe 4 autres parkings privés, d'une capacité variant de 80 à 300 places.

Le stationnement en centre-ville

Afin de favoriser le développement économique, d'assurer une bonne rotation des véhicules et ainsi une plus forte attractivité, le stationnement en centre-ville est encadré par zone à la durée plus ou moins longue selon la proximité de l'hyper-centre : zones 24 heures, 4 heures, 1heure 30, minute, payante 4 heures, payante 2 heures.



LES TRANSPORTS EN COMMUN SUR QUIBERON

Le fonctionnement des transports en commun sur Quiberon est marqué par la disparité entre la basse saison et la haute saison.

TRANSPORT EN COMMUN FONCTIONNANT EN BASSE SAISON :

- **FERRY** (Belle-île, Houat, Hoëdic)
  13 allers-retours par jour vers Belle-Ile

  2 allers-retours par jour du Printemps à l'Automne vers Houat et Hoëdic
- **TIM**
  15 allers-retours environ

TRANSPORT EN COMMUN FONCTIONNANT EN HAUTE SAISON :

- **QUIB'BUS**
  12 allers-retours dans la journée
- **NAVETTE SEMAPHORE**
  1 navette toutes les 10 à 20 minutes
- **TER**
  12 allers-retours

- **FERRY** (Belle-Ile, Houat, Hoëdic)
  13 allers-retours par jour vers Belle-Ile
  5 allers-retours par jour vers Houat et Hoëdic

QUIB'BUS

AUTORITE ORGANISATRICE DES TRANSPORTS URBAINS
VILLE DE QUIBERON

EXPLOITANT
MAURY Transports

QUIB'BUS — Votre navette de l'été

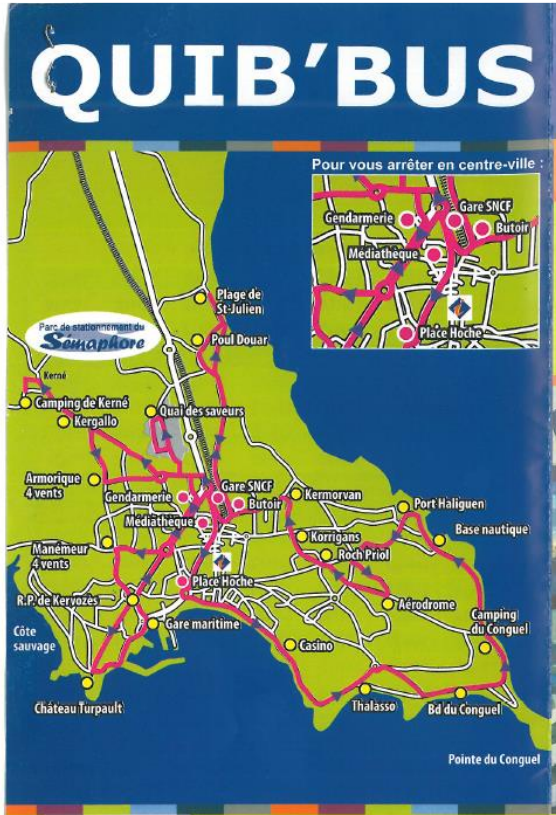
Tout l'été le ticket est à 1€ par jour en libre circulation
Horaires valables du 1er juillet au 31 août 2013 inclus

Point d'arrêt	Horaires matin					Horaires après-midi						
CAMPING DE KERNÉ	8H07	9H07	10H07	11H07	12H07	13H07	14H07	15H07	16H07	17H07	18H07	19H07
KERGALLO	8H10	9H10	10H10	11H10	12H10	13H10	14H10	15H10	16H10	17H10	18H10	19H10
ARMORIQUE / 4 VENTS	8H12	9H12	10H12	11H12	12H12	13H12	14H12	15H12	16H12	17H12	18H12	19H12
GENDARMERIE ●	8H14	9H14	10H14	11H14	12H14	13H14	14H14	15H14	16H14	17H14	18H14	19H14
MANÉMEUR / 4 VENTS	8H16	9H16	10H16	11H16	12H16	13H16	14H16	15H16	16H16	17H16	18H16	19H16
CHÂTEAU TURPAULT	8H18	9H18	10H18	11H18	12H18	13H18	14H18	15H18	16H18	17H18	18H18	19H18
GARE MARITIME	8H20	9H20	10H20	11H20	12H20	13H20	14H20	15H20	16H20	17H20	18H20	19H20
ROND-POINT DE KERVOZÈS	8H22	9H22	10H22	11H22	12H22	13H22	14H22	15H22	16H22	17H22	18H22	19H22
MEDIATHÈQUE ●	8H24	9H24	10H24	11H24	12H24	13H24	14H24	15H24	16H24	17H24	18H24	19H24
PLACHE HOCHE ●	8H27	9H27	10H27	11H27	12H27	13H27	14H27	15H27	16H27	17H27	18H27	19H27
CASINO (Jeux)	8H30	9H30	10H30	11H30	12H30	13H30	14H30	15H30	16H30	17H30	18H30	19H30
THALASSO	8H32	9H32	10H32	11H32	12H32	13H32	14H32	15H32	16H32	17H32	18H32	19H32
BOULEVARD DU CONGUEL	8H34	9H34	10H34	11H34	12H34	13H34	14H34	15H34	16H34	17H34	18H34	19H34
CAMPING DU CONGUEL	8H36	9H36	10H36	11H36	12H36	13H36	14H36	15H36	16H36	17H36	18H36	19H36
BASE NAUTIQUE	8H37	9H37	10H37	11H37	12H37	13H37	14H37	15H37	16H37	17H37	18H37	19H37
PORT HALIGUEN	8H39	9H39	10H39	11H39	12H39	13H39	14H39	15H39	16H39	17H39	18H39	19H39
AÉRODROME	8H42	9H42	10H42	11H42	12H42	13H42	14H42	15H42	16H42	17H42	18H42	19H42
ROCH PRIOL	8H44	9H44	10H44	11H44	12H44	13H44	14H44	15H44	16H44	17H44	18H44	19H44
KORRIGANS	8H46	9H46	10H46	11H46	12H46	13H46	14H46	15H46	16H46	17H46	18H46	19H46
KERMORVAN	8H47	9H47	10H47	11H47	12H47	13H47	14H47	15H47	16H47	17H47	18H47	19H47
BUTOIR ●	8H49	9H49	10H49	11H49	12H49	13H49	14H49	15H49	16H49	17H49	18H49	19H49
PLAGE DE SAINT-JULIEN	8H53	9H53	10H53	11H53	12H53	13H53	14H53	15H53	16H53	17H53	18H53	19H53
POUL DOUAR	8H55	9H55	10H55	11H55	12H55	13H55	14H55	15H55	16H55	17H55	18H55	19H55
GARE S.N.C.F. ●	9H00	10H00	11H00	12H00	13H00	14H00	15H00	16H00	17H00	18H00	19H00	20H00
QUAI DES SAVEURS	9H03	10H03	11H03	12H03	13H03	14H03	15H03	16H03	17H03	18H03	19H03	20H03
CAMPING DE KERNÉ	9H07	10H07	11H07	12H07	13H07	14H07	15H07	16H07	17H07	18H07	19H07	20H07

● Pour vous arrêter en centre-ville : Gendarmerie, Médiathèque, Place Hoche, Butoir, Gare S.N.C.F.

MAURY
Renseignements : **MAURY TRANSPORTS**
21, place Hoche - 56170 QUIBERON
Tél. **02 97 50 15 30**

Les tickets sont vendus dans le bus.



avec le réseau ter BRETAGNE TIMO

Correspondance possible avec le «Tire Bouchon»
N°0 800 880 56
www.morbihan.fr

MAURY
Renseignements : **MAURY TRANSPORTS**
21, place Hoche - 56170 QUIBERON
Tél. **02 97 50 15 30**

QUIB'BUS

TRANSPORT URBAIN DE LA VILLE DE QUIBERON

POUR 1€ BOUGEZ DURABLE



été 2013

Horaires valables du 1er juillet au 31 août 2013

VILLE DE QUIBERON

NAVETTE SEMAPHORE

PROPRIETAIRE DU PARKING

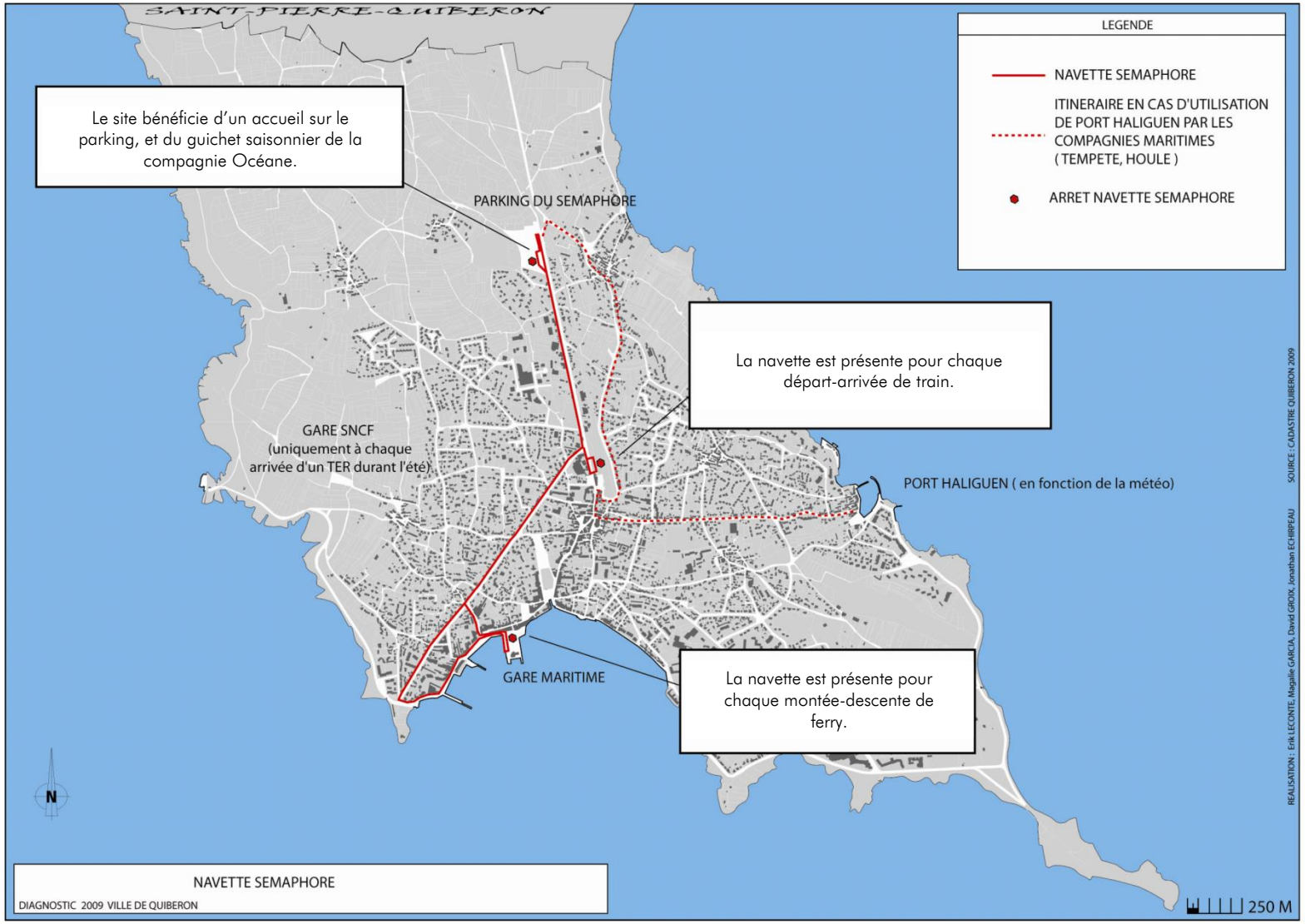
VILLE DE QUIBERON

DELEGATAIRE DU SERVICE PUBLIC

QUIBERON STATIONNEMENT

TRANSPORTEUR

MAURY Transports



NAVETTE PARKING SEMAPHORE-GARE MARITIME

Le service de navette effectue un trajet de 4 km dans Quiberon pour permettre aux usagers du parking d'accéder à la Gare Maritime. En été, Il y a jusqu'à 4 cars en même temps qui effectuent des rotations tant pour suivre le rythme des arrivées des ferrys, que desservir l'arrêt supplémentaire à la Gare SNCF à chaque arrivée d'un TER. D'autre part, le flux de véhicules dans les rues empruntées par la navette augmente la durée de son trajet. Le cadencement du service est de 10 à 20 min en fonction du trafic des ferrys en Gare Maritime. Par ailleurs, les bus sont d'une capacité d'une cinquantaine de personne environ, ce qui peut paraître considérable au regard de la fréquentation réduite à certaines heures. Toutefois, on peut comprendre l'obligation de dimensionner les bus en fonction des périodes de pointes en saison pour avoir la capacité d'accueillir l'ensemble des passagers en attente aux arrêts de bus . En complément des bus, un mini bus est à disposition pour les PMR.

TARIFICATION :

- 2 euros pour un aller-retour (principalement pour les personnes qui font le trajet Gare SNCF-Gare Maritime)
- Gratuit pour les personnes qui garent leurs véhicules au parking du Sémaphore

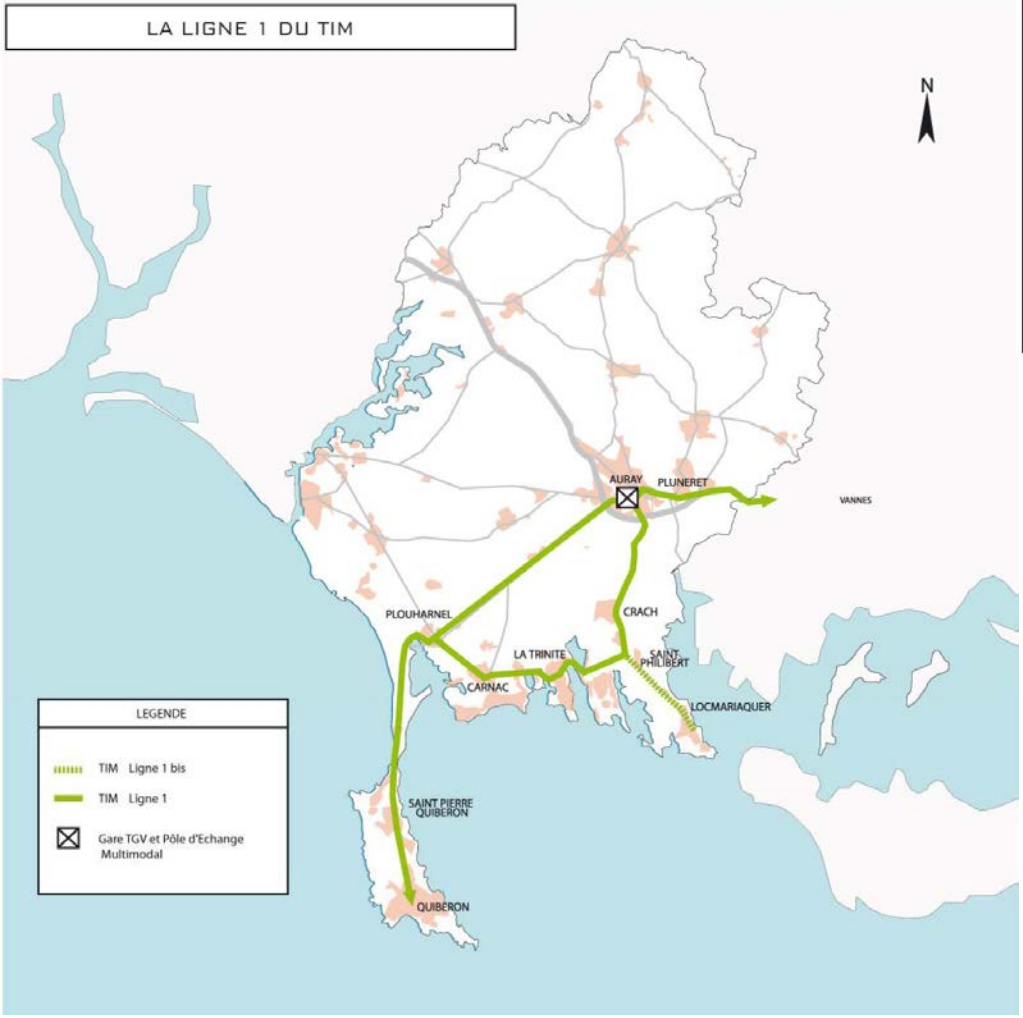
FREQUENTATION :

En 2012, 170917 voyageurs transportés dont 7845 tickets vendus (70% à la gare, 30% dans les campings du Nord de la commune).





TIM



Le TIM exerce principalement une fonction de transport scolaire puisqu'il est utilisé à 84% par des écoliers, la problématique de son développement futur réside dans sa capacité à séduire un plus large public (travailleurs, touristes). Les pics de fréquentation ont lieu en avril, mai, juin et septembre, durant la pleine saison touristique. Le TIM est redéployé partiellement sur l'axe CARNAC-AURAY durant les mois de juillet et d'août, où la ligne TER reprend une grande partie de son activité sur l'axe AURAY-QUIBERON.

LIGNE 1 DU TIM (2 trajets possibles) :

- QUIBERON – PLOUHARNEL – AURAY 26KM PUIS AURAY – VANNES 18KM
- QUIBERON – PLOUHARNEL - CARNAC – AURAY 32KM PUIS AURAY- VANNES 18KM

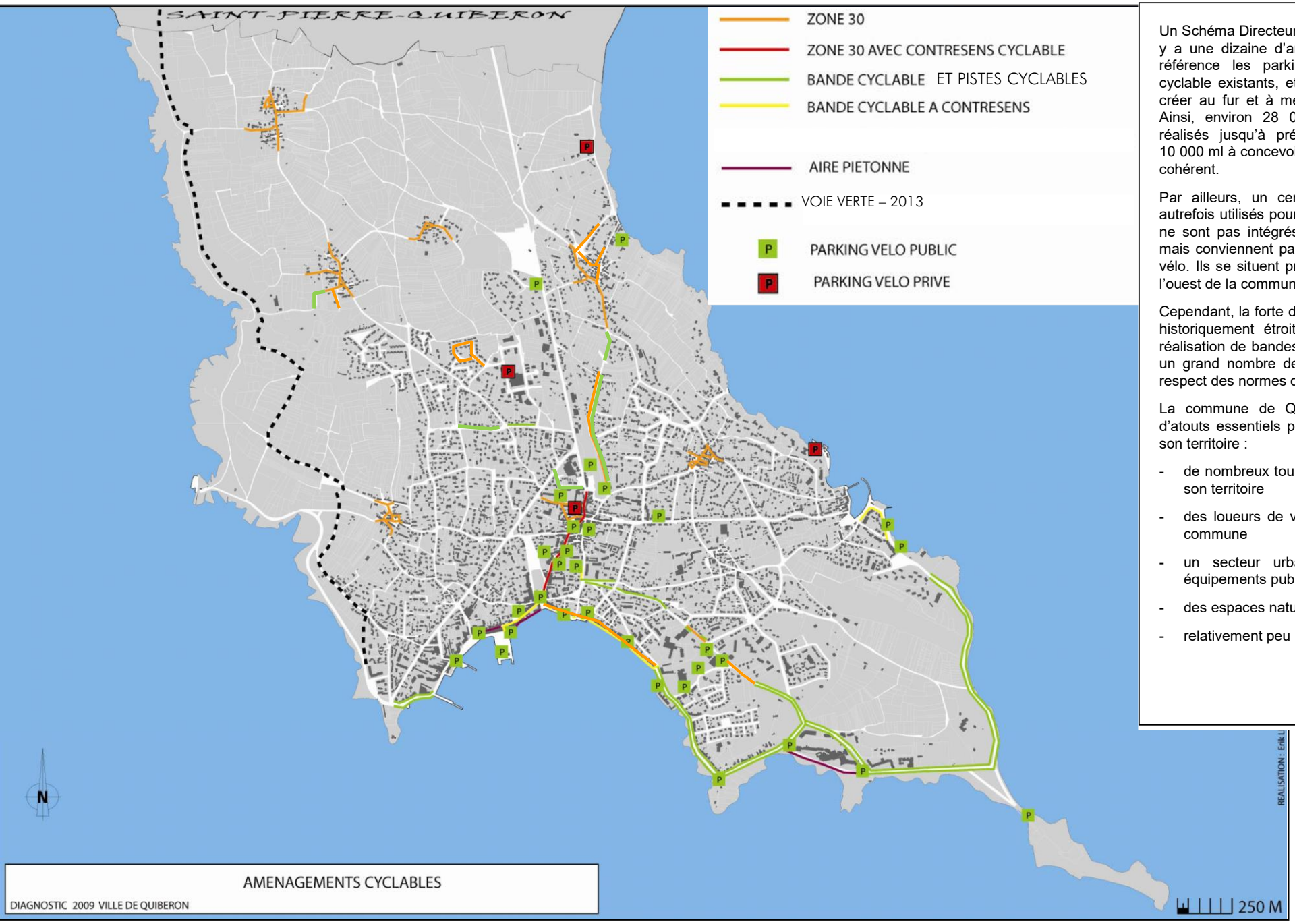
ABONNEMENTS SCOLAIRES: (en 2008)

51 demi-pensionnaires à destination de Quiberon (provenant principalement de Saint-Pierre Quiberon)
64 demi-pensionnaires au départ de Quiberon (vers Auray et Sainte-Anne d'Auray)
43 internes au départ de Quiberon (vers Lorient 1/4 ou Vannes 3/4)
94 iliens (Houat, Hoëdic, Belle-Ile) sont internes

FONCTIONNEMENT :

- PERIODE SCOLAIRE (septembre – juin) en moyenne **10 aller-retour TIM en semaine** (8 samedi, 4 dimanche)

I.5 Déplacements et accès : les transports doux



Un Schéma Directeur Vélos a été mis en place il y a une dizaine d'années sur la commune. Il référence les parkings vélos et le linéaire cyclable existants, et prévoit ceux qu'il reste à créer au fur et à mesure des aménagements. Ainsi, environ 28 000 ml cyclables ont été réalisés jusqu'à présent, et il reste environ 10 000 ml à concevoir pour achever un maillage cohérent.

Par ailleurs, un certain nombre de chemins autrefois utilisés pour les exploitations agricoles ne sont pas intégrés aux itinéraires cyclables, mais conviennent parfaitement à la pratique du vélo. Ils se situent principalement au Nord et à l'ouest de la commune.

Cependant, la forte densité et un maillage viaire historiquement étroit rendent très difficiles la réalisation de bandes et de pistes cyclables sur un grand nombre de voies existantes dans le respect des normes de sécurité nécessaires.

La commune de Quiberon dispose toutefois d'atouts essentiels pour développer le vélo sur son territoire :

- de nombreux touristes qui veulent découvrir son territoire
- des loueurs de vélos bien implantés sur la commune
- un secteur urbain concentré avec des équipements publics dans le centre-ville
- des espaces naturels préservés
- relativement peu de reliefs


SAINT-PIERRE-QUIBERON
LEGENDE
GR 34 (IGN)
PR (IGN)
SENTIERS
ELEMENTS REMARQUABLES (IGN)
N
CHEMINEMENTS PIETONS
DIAGNOSTIC 2009 VILLE DE QUIBERON
250 M
REALISATION : Erik LECONTE, Magalie GARCIA, David GROIX, Jonathan ECHIRPEAU
SOURCE : CADASTRE QUIBERON 2009

I.6 Le patrimoine bâti : le patrimoine religieux

▶ La commune ne compte que peu d'éléments de patrimoine religieux. Pourtant, elle fut occupée par une délégation de l'abbaye de Saint-Gildas de Rhuys qui y édifia la chapelle Saint Clément.

▶L'actuelle église Notre Dame de Locmaria fut construite au début du XXème siècle en remplacement de l'ancienne église des XVème et XVIème siècle détruite lors d'une tempête en février 1900.



Chapelle à Kermorvan



Eglise ND de Locmaria



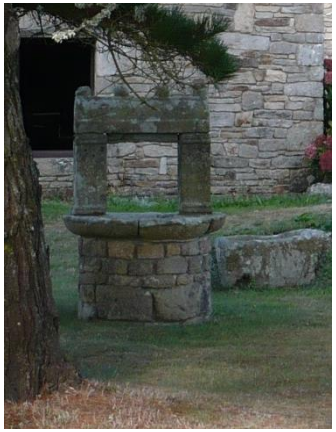
Croix des Bertinio



Chapelle Saint-Clément



Chapelle de Saint-Julien


Puits - Kerniscob


Moulin dit de St Julien


Fontaine - Kerné


Fontaine - Kermorvan


Lavoir – Kerniscob


Lavoir du Rago


Fontaine – plage du Porigo


Fontaine - Kerniscob

▶ Ce sont les éléments de patrimoine qui témoignent du quotidien dans les campagnes et de l'histoire de la commune : lavoirs, puits, moulin, fontaines.

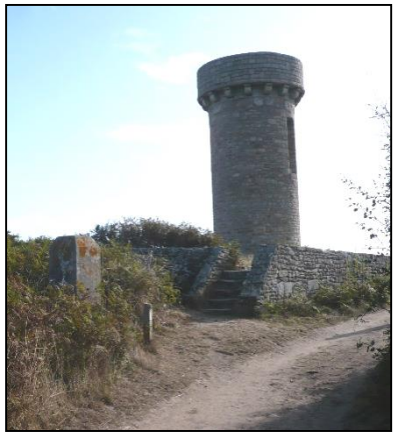
▶ En raison de la présence de la nappe aquatique à faible profondeur, la commune compte de très nombreux puits et fontaines.



Phare de Port Maria



Vivier



Tour de Locmaria – Nord de Kerniscob



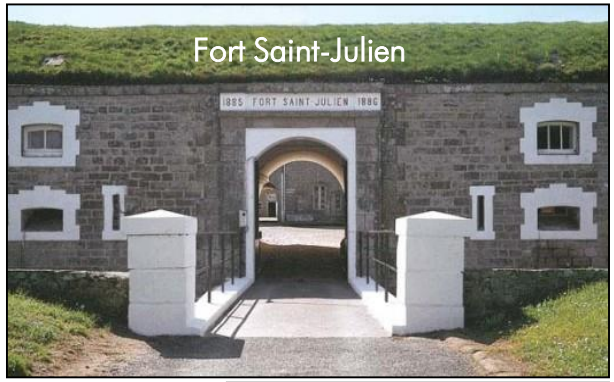
Fort Neuf

▶La commune dispose d'un patrimoine maritime important, hérité de sa fortification mais aussi des activités portuaires et halieutiques.

▶Phare de la Teignouse : cette tour, allumée en 1845, assure le signalement de la chaussée sous-marine prolongeant la presqu'île avec le phare des Grands Cardinaux. Aussi mauvaise que la teigne, cette pointe est responsable de nombreux naufrages dont le cuirassé France, en 1922. Une plate-forme surmonte le soubassement et dissimule des logements et des magasins centraux. Une chaussée de débarquement est établie de 1863 à 1865, après la réalisation de nouveaux logements en 1862. L'amélioration de l'éclairage est un souci constant jusqu'en 1904, date à laquelle est installé un feu à éclats rouges réguliers. Au moment de la guerre, on installe un feu auxiliaire et on augmente la portée du phare.

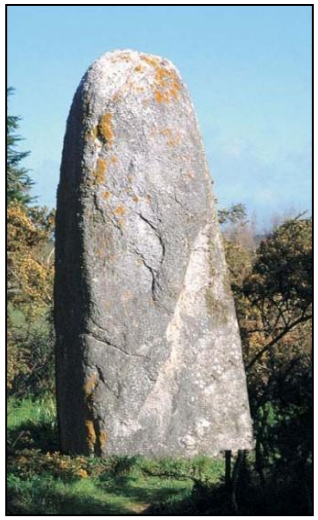


Phare de la Teignouse



▶Le plus ancien fort, le Fort Neuf est construit comme batterie garde-côte, contre les incursions anglaises. Il ne subsiste de ce premier ouvrage que le rempart de pierres sèches surplombant la falaise. En 1884, on lui adjoint quatre casemates.




Menhir du Goulvars

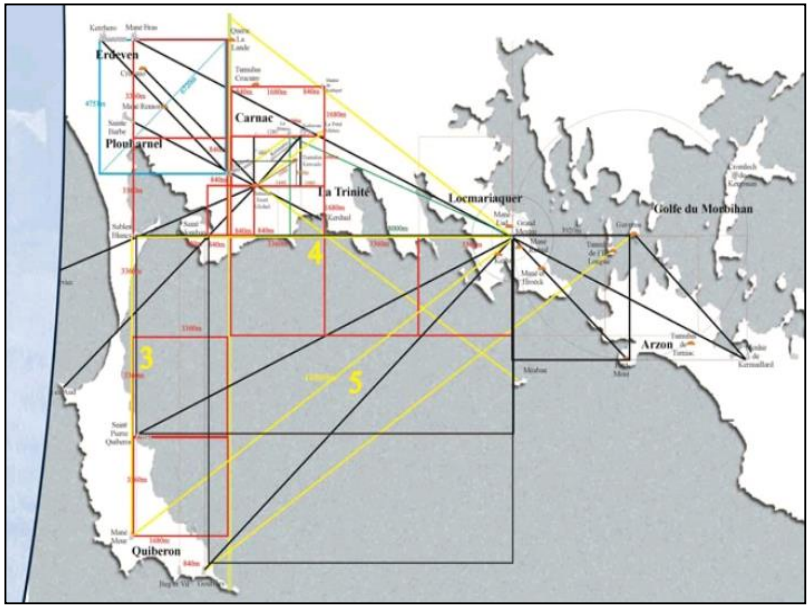

Menhir couché


Menhir de l'ensemble mégalithique de Manemeur


Menhir de Beg Er Goalennec

▶ La commune est dotée d'un patrimoine mégalithique important, tout comme ses voisines. Les ensembles mégalithiques sont pour la plupart classés monuments historiques.

▶ Quiberon est une des 26 communes adhérentes de l'association Paysages de Mégalithes de Carnac et du Sud Morbihan qui a pour but de permettre le classement au patrimoine mondial de l'UNESCO.



Liens géométriques entre les sites mégalithiques

▶ Les fermes représentent une grande part du bâti ancien de Quiberon. Elles constituent également une grande part du patrimoine de la commune.

▶ On trouve également des habitations de pêcheurs qui forment un habitat groupé.

▶ La majorité d'entre-elles sont bâties en moellons de granite local et leurs murs étaient traditionnellement enduits. L'ardoise est le matériaux le plus utilisé pour la couverture, on trouve toutefois quelques chaumières. Les toitures sont à deux pans dans la plupart des cas, des greniers sont aménagés dans les combles à surcroît, historiquement accessibles par un escalier extérieur parallèle à la façade (ils ont souvent été détruits à l'époque contemporaine). Des lucarnes passantes apportent de la lumière à l'étage. Les pignons sont souvent peu larges, découverts et les cheminées sont dans l'axe du faîtage. Les hauteurs vont de R+C à R+1+C. Cela est notamment dû à l'étroitesse des parcelles sur lesquelles ces constructions se sont implantées.

▶ Lors des rénovations, les tendances sont à l'agrandissement des ouvertures. De manière générales, les proportions sont gardées dans les rénovations qui ont lieu sur la commune. Il reste peu de bâti à rénover.


Kernavest


Kerné


Kermorvan


Saint-Julien


Kerniscob


Le Manémeur


Le Roch Priol


Bd Chanard

I.7 Les typologies architecturales : les villas

▶ Caractéristiques et indissociables de l'architecture balnéaire, les villas sont nombreuses à Quiberon. Apparues initialement sur le front de mer, elles ont petit à petit colonisé l'intérieur de l'agglomération.

▶Aujourd'hui elles sont enserrées dans le tissu pavillonnaire.

▶Certaines d'entre elles ont connu de multiples transformations au cours du dernier siècle, d'autres ont malheureusement été rasées pour permettre la réalisation d'immeubles collectifs destinés à la location saisonnière.

▶La plus fameuse est le château Turpault, construite pour l'industriel du même nom sur l'ancien fortin de Beg Er Lann.



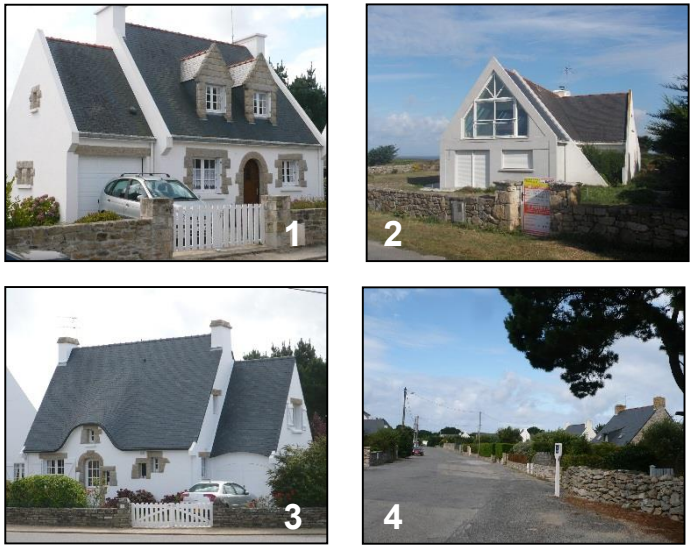
▶ La grande majorité du bâti récent est constituée par des maisons de style néo-breton.

▶ Le style néo-breton a été mis en place par l'État dans les années 60 pour donner une cohérence architecturale à la région. La maison néo-bretonne relève plus d'une réglementation architecturale que d'un véritable style local.

▶ Les proportions du bâti traditionnel ne sont pas conservées : les maisons récentes sont en effet plus larges mais les hauteurs restent identiques, même si le R+C se généralise largement, alors que le bâti ancien monte en R+1+C. Finalement il ne reste que l'ardoise comme véritable point commun avec le bâti ancien, alors que les maisons néo-bretonnes sont considérées comme relevant de l'identité régionale.

▶ Les logiques d'implantation du bâti sont également très différentes : les constructions récentes sont en recul de voie et les transitions avec les espaces publics généralement traitées par des clôtures aux matériaux variés.

La maison néo-bretonne



1 Kermorvan
2 Kerniscob
3 Kermorvan
4 Kermorvan

I.7 Les typologies architecturales : le bâti récent

▶ La construction de logements collectifs a débuté dans les années 60-70, avec le développement du tourisme balnéaire et la résidentialisation du territoire.

▶ Les bâtiment comportant 3 étages ou plus ne sont pas rares.

▶ On retrouve pour certains bâtiments l'esprit et les matériaux de l'architecture néo-bretonne : des murs enduits, un toit en ardoise à deux pentes. D'autres en revanche ont une architecture bien plus banalisée.

▶ Si des opérations récentes d'habitat groupé ont vu le jour, cette forme d'habitat est ancienne dans la commune. En témoignent les ensembles du XVIIème à Manémeur notamment.

L'habitat collectif et l'habitat groupé


St Julien



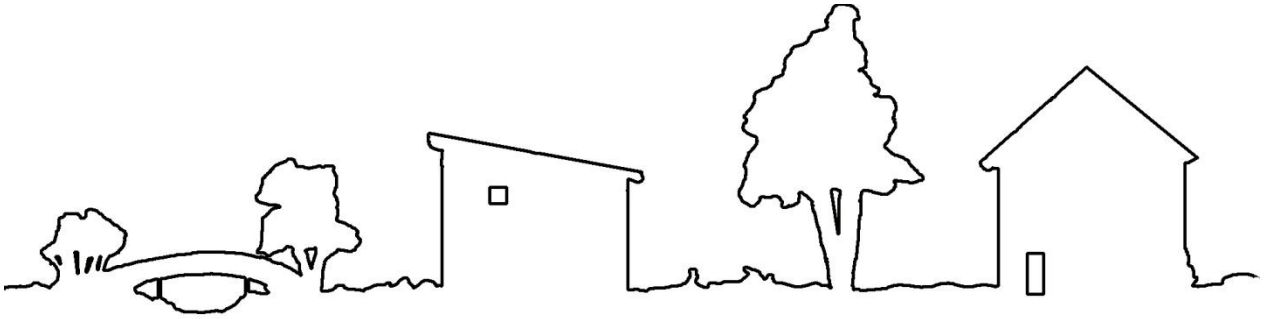

Le Manemeur









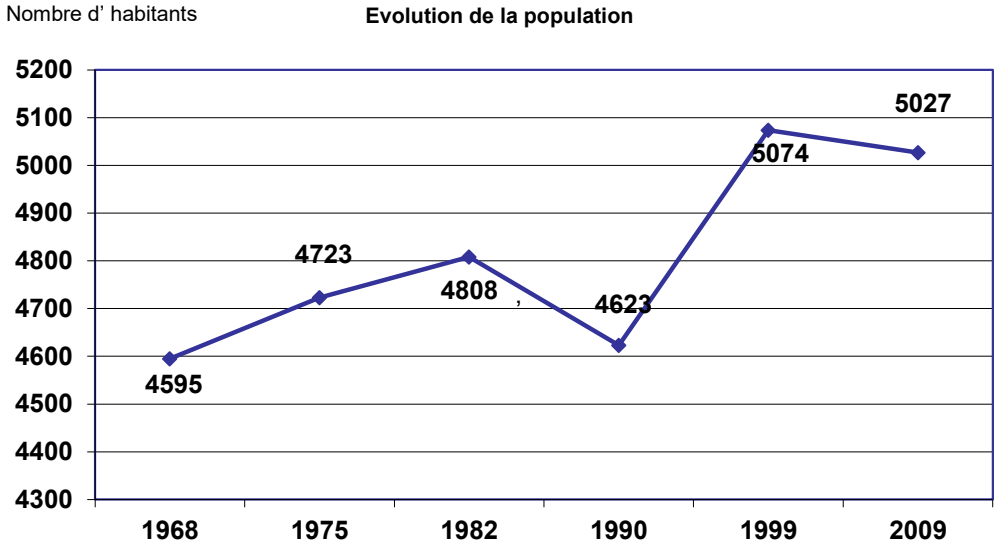


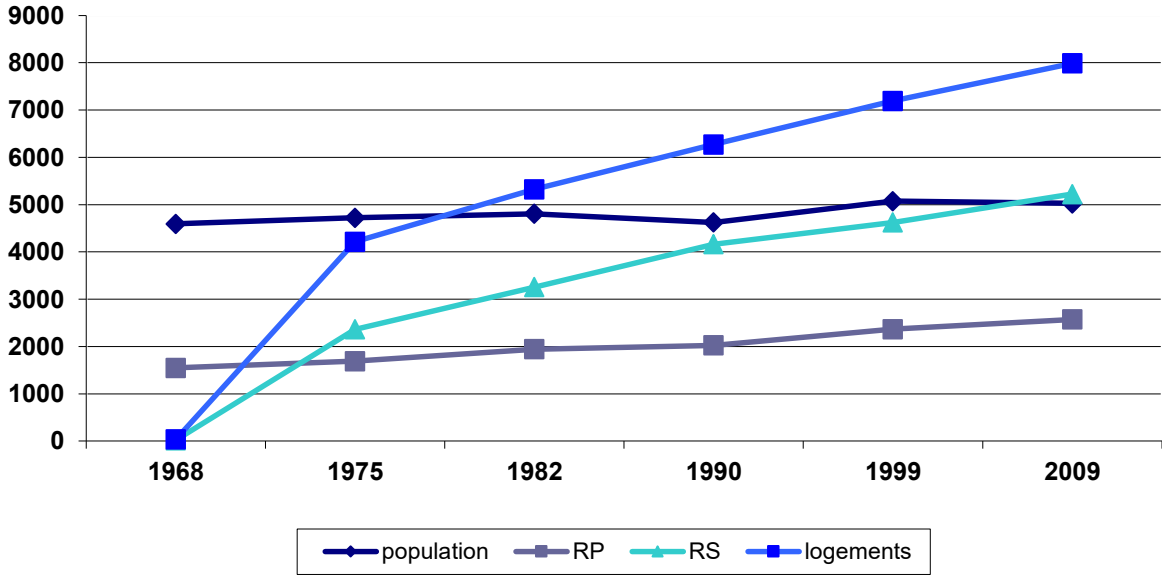
Partie 2 . Territoire et population

II. Dynamiques socio-économiques

Une croissance en dents de scie…

- Entre 1968 et 2008, la progression de la population est en dents de scie.
- Après une progression de plus de 200 habitants entre 1968 et 1982, la population a sensiblement chuté (-185 habitants) entre 1982 et 1990.
- La période intercensitaire suivante (1990-1999) connait une croissance rapide de la population : +451habitants, soit une progression de 9,76%. Celle-ci serait en partie due à la politique de logements et de lotissements communaux mise en place à l'époque.
- Enfin, entre 1999 et 2009, la population enregistre un nouveau recul, modéré cette fois-ci (-47 habitants). En effet, si sur 1999-2006 la commune a gagné des habitants, elle en a perdu entre 2006 et 2009.





Une commune attractive

▶ Depuis 1968, la commune a présenté sur chaque période de recensement un solde naturel négatif, c'est-à-dire qu'elle a enregistré plus de décès que de naissances.

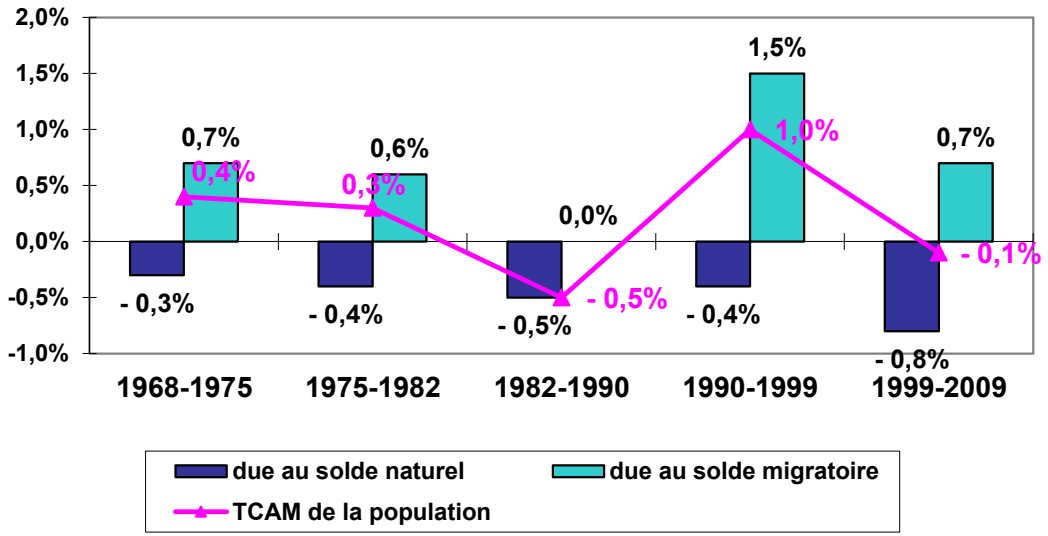
▶ Sur la période 1999-2009, ce solde a atteint son plus bas niveau depuis 1968, avec -0,8%.

▶ En dehors de la période 1982-1990, le solde migratoire a toujours été positif, preuve de l'attractivité de la commune, y compris pour les résidents principaux.

▶ Néanmoins, si la commune a enregistré son plus haut solde migratoire sur 1990-1999, il a été diminué de moitié sur la période suivante.

▶ Les explications à cette diminution du solde migratoire résultent en grande partie du coût du foncier, lié à la spéculation, et de sa relative rareté.

Variation annuelle moyenne de la population

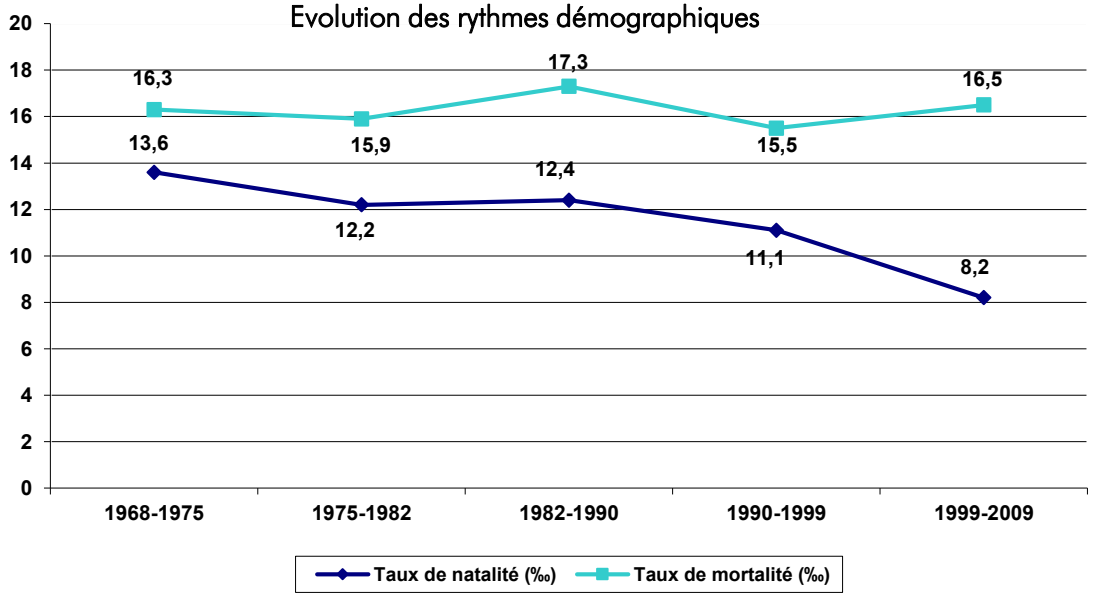


▶ Depuis 1968, le taux de natalité n'a cessé de diminuer pour atteindre son plus bas niveau entre 1999 et 2009. Il est à la fois lié au vieillissement de la population et à la réduction du nombre d'habitants dans la commune.

▶ Le taux de mortalité reste assez constant entre 1968 et 2009. Il a atteint son plus haut niveau entre 1982-1990 et explique notamment la diminution de population enregistrée sur cette période intercensitaire.

▶ Le taux de mortalité enregistre une tendance à la hausse entre 1999 et 2009 pour atteindre 16,5‰.

Evolution des rythmes démographiques



Une tendance au vieillissement

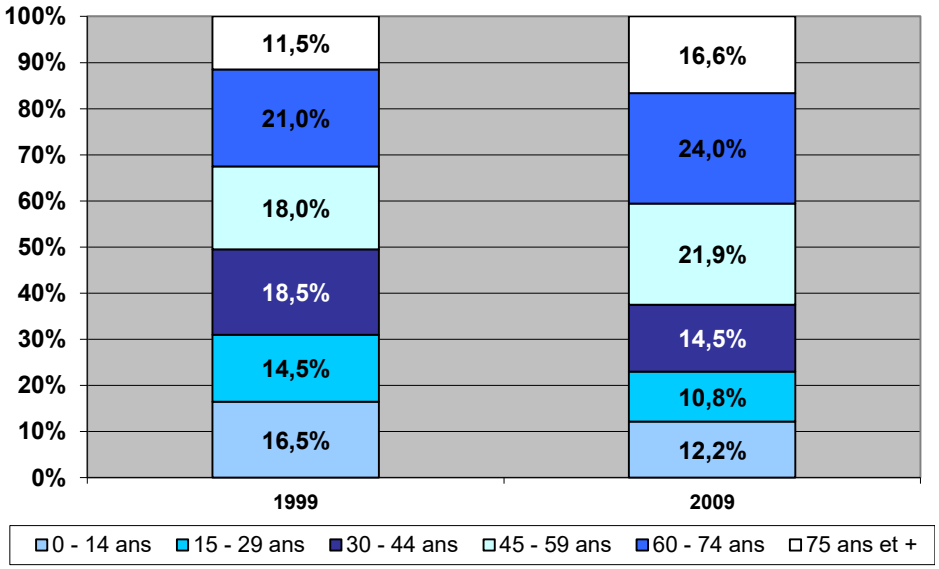
▶ La structure de la population fait ressortir la part importante des plus âgés ; en 2009 40% de la population avait plus de 60 ans. Cette tendance est en augmentation puisqu'en 1999 cette tranche de la population représentait alors 32,5 %.

▶ L'augmentation des 45-59 ans (18 % en 1999 contre 21,9% en 2009) s'explique en partie par l'installation à l'année sur la commune de ménages jusqu'alors propriétaires de résidences secondaires. Les classes d'âges les plus jeunes régressent entre 1999 et 2009 : -4,3points pour les 0-14ans ans, -3,7 points pour les 15-29 ans, et même -4 points pour les 30-44ans. Ainsi les moins de 45ans enregistrent au total un recul de 12 points.

▶ Le vieillissement de la population n'est pas propre à la commune de Quiberon, c'est une tendance générale, nettement marquée sur les communes littorales. Sur le pays d'Auray, en 1999, 18,6% des nouveaux arrivants étaient retraités. La structure de la population de la commune est déséquilibrée, ce qui a des conséquences en matière de logement et d'équipement : fermeture de classes, progression des besoins en équipements médicaux.

▶ Afin d'anticiper la réduction du nombre de jeunes ménages, la commune s'est engagée dans une politique de logement social depuis une dizaine d'années.

Evolution de la population par tranche d'âge



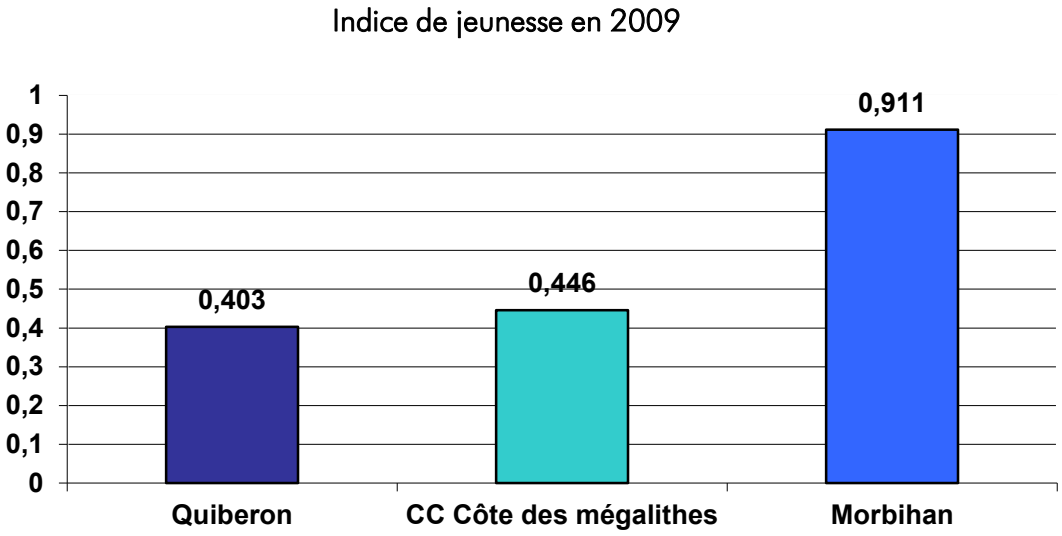
▶L'indice de jeunesse, rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans, est de 0,403 à Quiberon, ce qui est très faible.

▶Il est inférieur de plus de la moitié à celui du Morbihan qui atteint 0,911 en 2009.

▶Il se situe à peu près au niveau de la communauté de communes voisine de la Côte des Mégalithes, dont les communes de Carnac et la Trinité-sur-Mer notamment connaissent une situation démographique proche de celle de Quiberon.

▶Cela signifie que le vieillissement de la population est important.

▶Entre 1999 et 2008, il a connu une dégradation rapide de l'ordre de 37%, passant de 0,639 à 0,403, preuve d'une tendance au vieillissement de la population plus marquée que dans le Morbihan, et même qu'au niveau national.

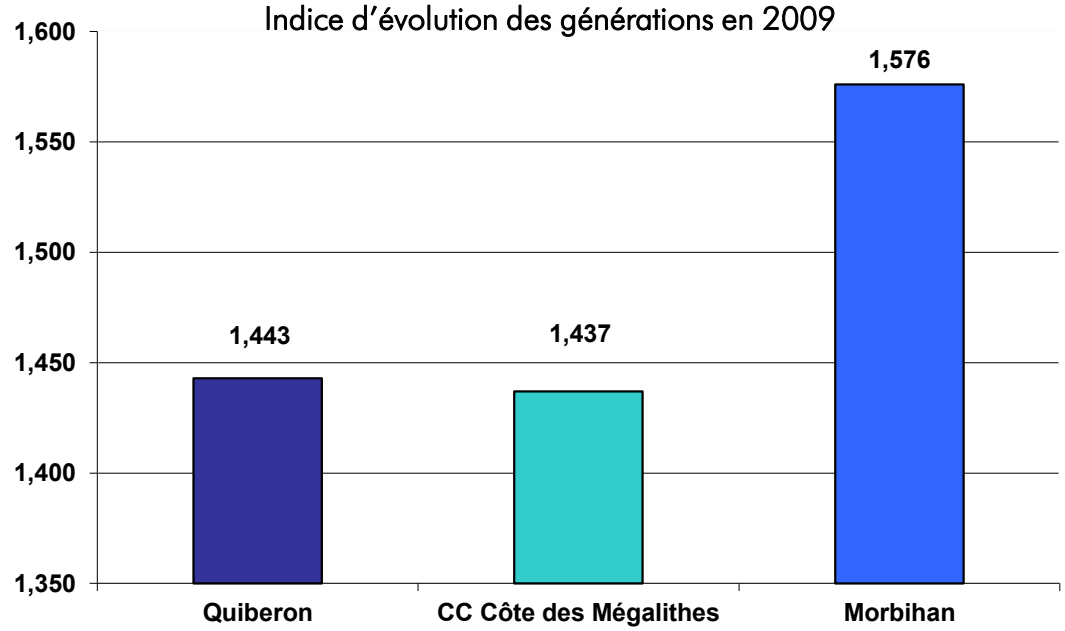


▶L'indice d'évolution des générations (rapport entre les 60-74ans et les 75 ans et plus) mesure le vieillissement attendu de la population sur place. Ce vieillissement sera d'autant plus important que l'indice est élevé.

▶L'indice n'est pas très bon à Quiberon, mais meilleur que dans le Morbihan. Cela signifie que la population qui aura demain plus de 75 ans sera plus importante que celle d'aujourd'hui, mais avec une évolution moins rapide que dans le reste du Morbihan.

▶Cette évolution s'explique par la progression des tranches d'âges les plus élevées. L'indice est meilleur que dans le Morbihan parce que la progression des 75 ans et plus a été plus rapide que celle des 60-74ans entre 1999 et 2009.

▶Dans tous les cas, ce vieillissement de la population nécessite une politique d'accompagnement.



Des ménages de plus en plus nombreux mais de moins en moins grands

▶ Entre 1999 et 2009, la taille moyenne de la population a diminué de l'ordre de 0,94% par an. Cette réduction est plus rapide que dans l'ensemble du département. Non seulement la taille des ménages est plus faible à Quiberon mais la réduction est également plus prononcée.

▶ Le nombre de ménages unipersonnels a progressé de 3,5 points entre 1999 et 2009, celui des couples sans enfant enregistre une hausse plus modérée de 2,5 points, et elle est de 0,6 points pour les familles monoparentales.

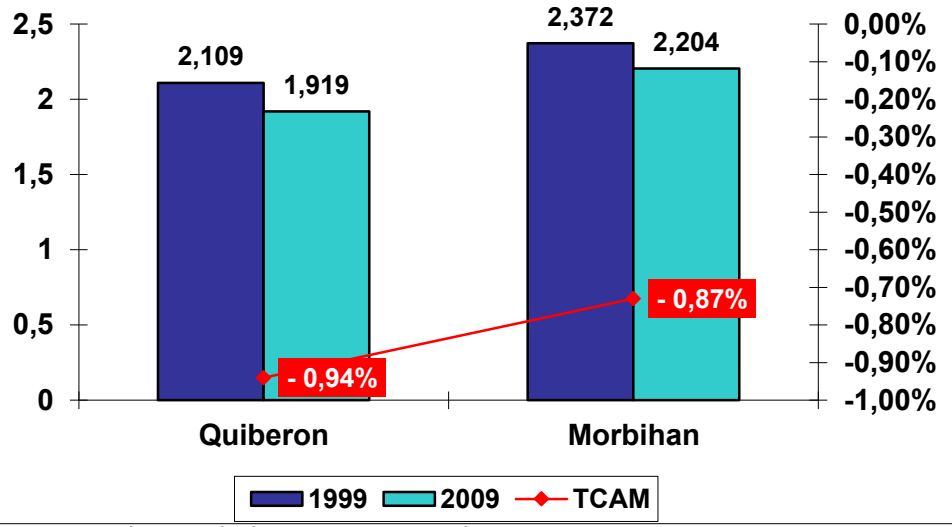
▶Cette progression se fait essentiellement au détriment des couples avec enfants dont la part dans la population totale diminue de 5 points sur la période.

▶ Ainsi la part des ménages unipersonnels à Quiberon est largement supérieure à celle rencontrée dans le Morbihan, et c'est la tendance inverse pour les couples sans enfants.

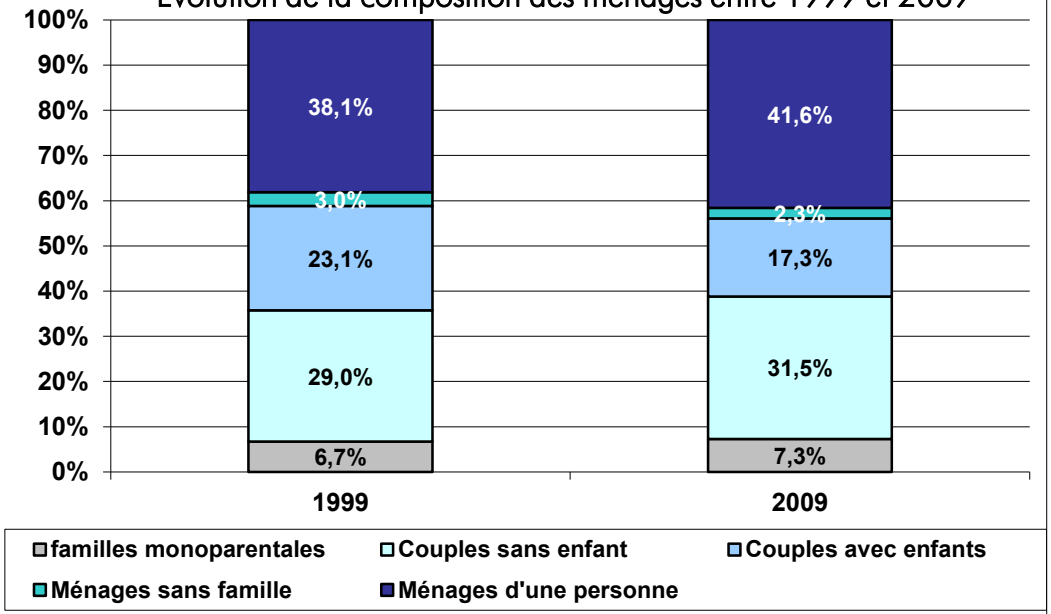
▶ La diminution du nombre de personnes par ménages n'est pas propre à la commune. Elle s'explique à la fois par le vieillissement de la population et par le phénomène de décohabitation des familles.

▶ Les impacts en termes de logements sont importants : Il y a un besoin important en logements, et une diversification de l'offre est nécessaire pour accompagner les habitants à chaque étape de leur parcours résidentiel. Cela signifie qu'il est nécessaire de produire chaque année suffisamment de logements pour maintenir la population en place.

Evolution de la taille moyenne des ménages entre 1999 et 2009



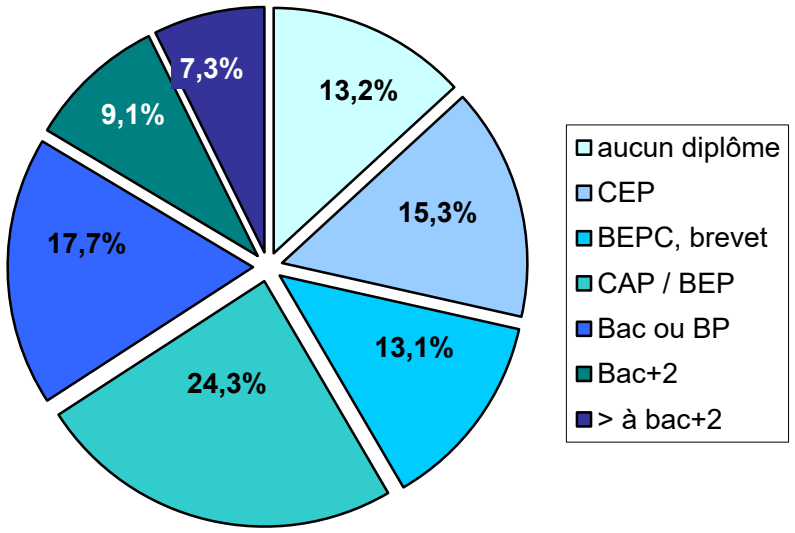
Evolution de la composition des ménages entre 1999 et 2009



▶ 34,1% de la population de Quiberon dispose du baccalauréat ou d'un diplôme supérieur.

▶ Le pourcentage important de personnes qui ont le Certificat d'Études Primaires (15,3%) traduit le vieillissement de la population et la part importante des + de 65 ans.

Diplôme le plus élevé de la population non scolarisée de 15 ans ou plus en 2009



II.2 Le logement

Un marché en tension malgré la production importante de logements

▶ Le nombre de logements ne cesse de croître sur la commune. Il est passé de 7196 à 7988 entre 1999 et 2009, soit une progression de 11%.

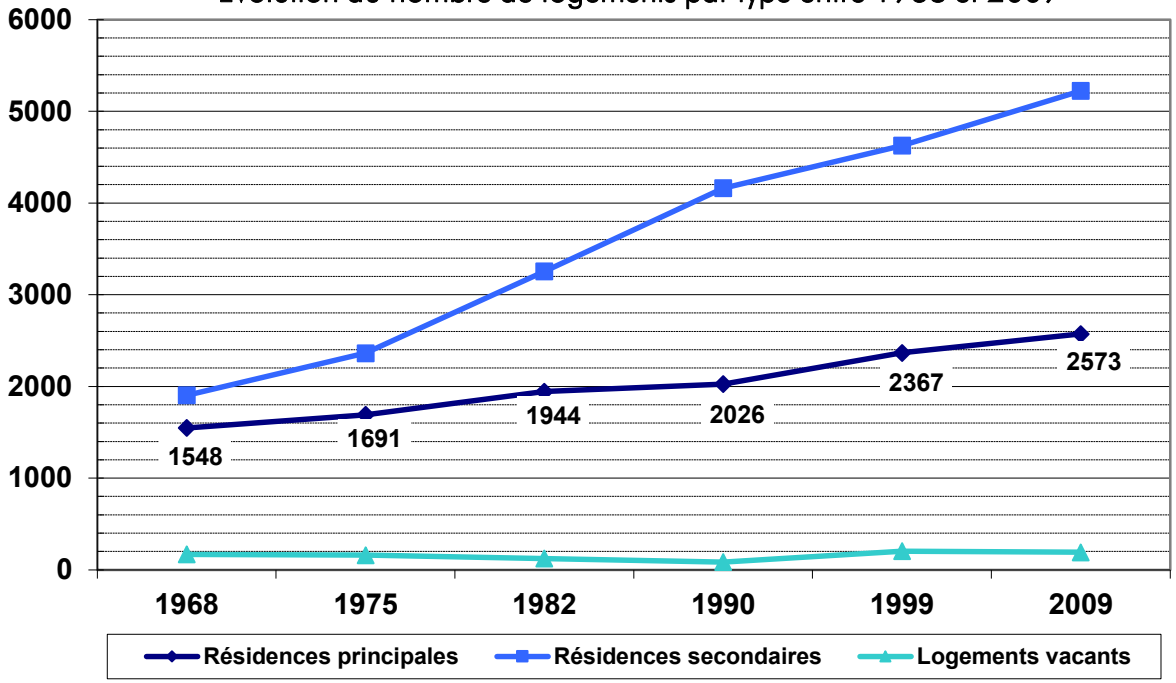
▶ Ce sont les résidences secondaires qui ont connu la progression la plus importante depuis 1968. Elles ont progressé plus vite que les résidences principales entre 1999 et 2009 (+12,98%, contre +8,70%)

▶ Si la part des résidences principales diminuait dans le parc total entre 1968 et 1990, elle s'est stabilisé depuis cette date autour de 32% du parc de logements

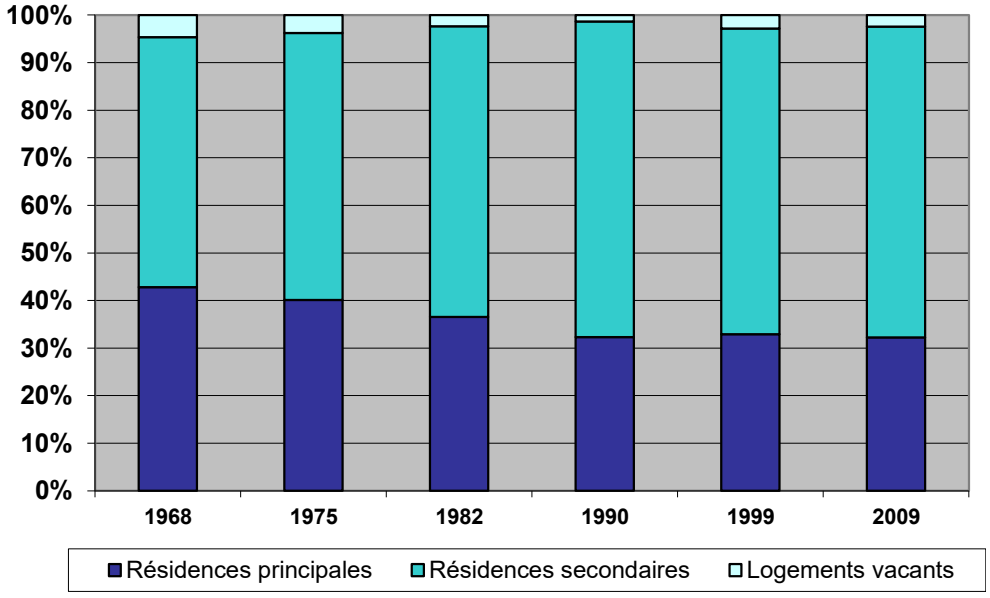
▶ Par conséquent les résidences secondaires ont connu une progression importante de leur part dans le parc entre 1968 et 1990, avant de se stabiliser autour de 65% du parc depuis cette date.

▶ En 2009, la commune compte seulement 192 logements vacants, soit seulement 2,4% du parc. Cette vacance très faible indique la tension extrême du marché. Elle est trop faible même pour de la vacance frictionnelle (ajustement entre l'offre et la demande) et traduit un manque de choix pour les habitants désireux de se loger sur la commune.

Evolution du nombre de logements par type entre 1968 et 2009



Evolution de la répartition des logements par type entre 1968 et 2009



Un parc de logement équilibré sur la forme

▶ Le parc de logement de la commune est presque réparti à parts égales entre maisons et appartements. On enregistre néanmoins une légère progression de l'appartement au détriment de la maison.

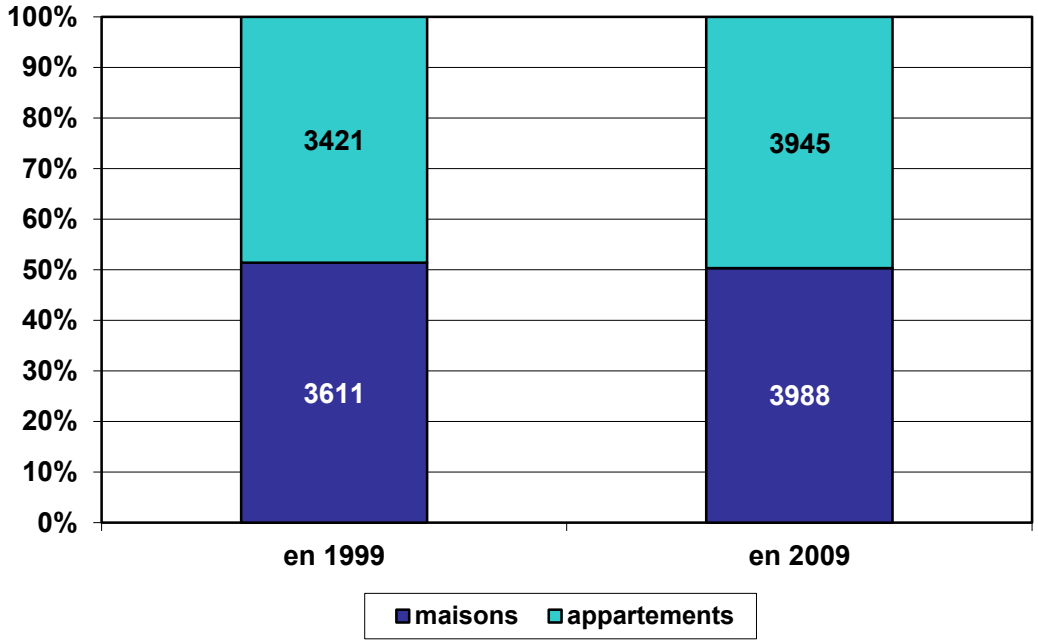
▶Cette répartition équilibrée est très largement liée à la vocation touristique de la commune, et au marché des location saisonnières de petits logements (T1, T2)

▶ On remarque une augmentation du nombre de logements intermédiaires autorisés depuis 2000 et une baisse d'environ 10% de la part des maisons marquant un début d'évolution structurelle du parc.

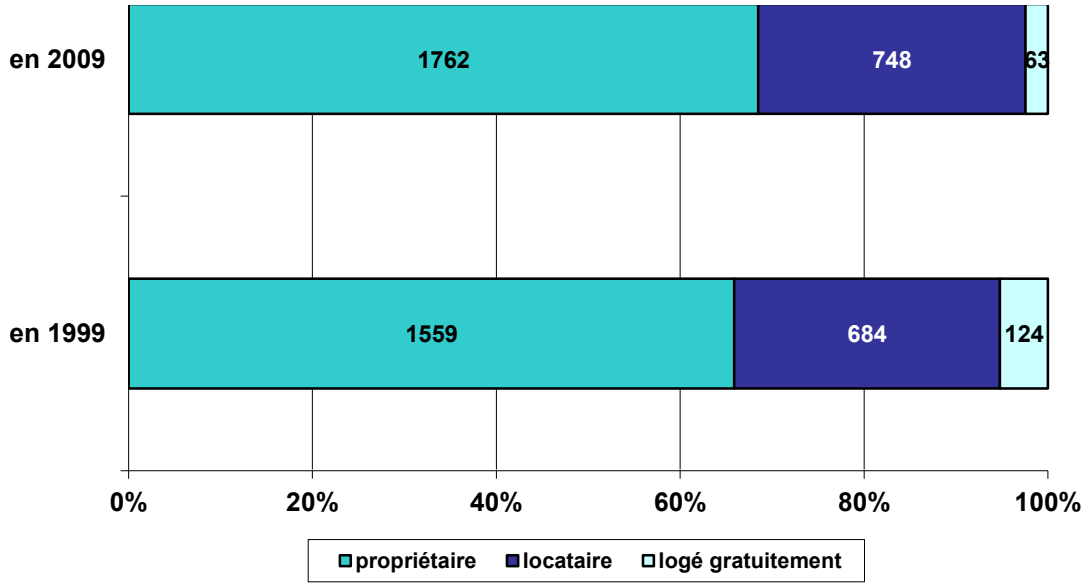
▶ La part des propriétaires est importante (68,5%), et progresse encore légèrement entre 1999 et 2009. Le développement des résidences secondaires contribue à l'augmentation du nombre de propriétaires

▶Seul le nombre de personnes logées gratuitement a diminué de moitié, et leur part ne représente plus que 2,5%

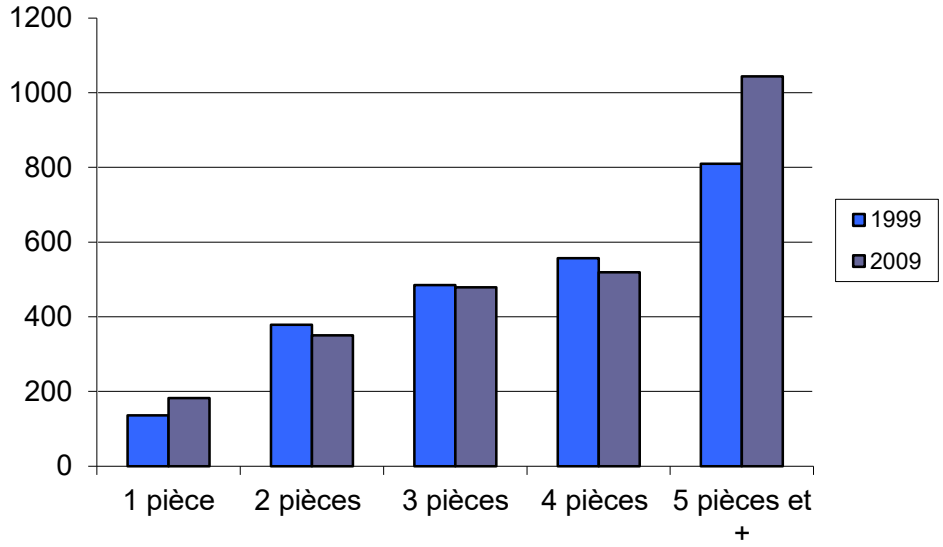
Evolution de la forme des logements



Statut d'occupation des résidences principales



Nombre de pièces des résidences principales (RP)



Le nombre de pièces par logement augmente

▶ On remarque qu'entre 1999 et 2009, les deux catégories ayant enregistré une progression sont les plus petits logements (les T1) et les plus grands logements (les T5 et +)

▶L'évolution du nombre de pièces par logement n'est pas en lien avec la diminution du nombre de personnes par ménage. Le risque d'une forte déconnexion entre l'offre et la demande doit être surveillé. La diversité de l'offre en logement doit correspondre à la structure et à l'évolution de la population.

▶ Cette déconnexion peut se traduire ainsi : la commune compte 1070 ménages unipersonnels en 2009, pour seulement 532 T1 et T2. A l'inverse, elle compte 2042 logements T3 ou plus grands pour seulement 540 ménages de 3 personnes ou plus.

Relation entre la typologie d'habitat proposée et la taille des ménages							
Taille des ménages	**Nombre de ménages**	**T1**	**T2**	**T3**	**T4**	**T5 et +**	**Total logements**
1	1070	182	350				532
2	963		350	479			829
3 et +	540			479	519	1044	2042

Un parc social important mais à conforter

▶ En octobre 2012, la commune compte 346 logements sociaux, soit 13,5% du parc de résidences principales. Quiberon se place ainsi en deuxième position du Pays d'Auray en matière de production de logement social.

▶279 logements sont gérés par Bretagne Sud Habitat, 12 par Armorique Habitat, 5 par le CCAS et 50 par la commune.

▶ La livraison de 28 logements sociaux supplémentaires est programmée d'ici 2015, sous la forme de 3 opérations réalisées par AIGUILLON CONSTRUCTION.

Propriétaire	Adresse	Année de construction	Nb de logements
BRETAGNE SUD HABITAT	10 - 12 - 12 bis Rue de la Lande	1969	34
	21 - 23 Rue du Levant	1974	34
	Rue Chateaubriand	1974	22
	rue félicité Lamenais - imp Ernest Renan	1981	12
	impasse Ernest Renan	1981	20
	impasse Anatole Le braz allée Claude Derven	1981	31
	Rue des Korrigans	1990	88
	allée d'Iroise	2009	10
	Boulevard Plein Ouest	2011	11
	Rue de Kerné	2011	11
	Avenue du Général de Gaulle	2012	6
ARMORIQUE HABITAT	Avenue du Général de Gaulle	2012	12
CCAS	12 Place d'Armor	1900	5
COMMUNE	13 RUE DE SANKT MANG - ECOLE DES FILLES	1905	4
	16 RUE DE LA GARE	1905	4
	18 RUE DE LA GARE - ANCIENNE MAIRIE	1905	5
	23 RUE DE VERDUN - FOYER DES ANCIENS	1908	4
	Rue de la petite côte	1920	1
	6 RUE JULES FERRY	1936	3
	35 route de Kerné	1954	1
	16 Place Varquez	1961	1
	95 RUE DU PORT DE PECHE - L'ESTRAN	2002	10
	Le Nourles	2008	4
	Beg Er Vil		1
	9 RUE DE L'EGLISE - IMMEUBLE MADEC		6
	14 RUE DE PORT HALIGUEN - LE GOUGNE		6
	TOTAL		346

▶ Le tableau ci-dessous analyse, pour chaque période intercensitaire, la croissance sur la période et le taux de croissance annuel moyen de plusieurs variables : la population, le nombre de logements, de résidences principales, de résidences secondaires, de logements vacants, et la taille des ménages.

TCAM = Taux de Croissance Annuel Moyen

Progression

Diminution

Quiberon	Population	Logements	RP	RS	LV	Taille ménage
1968	4595	3619	1548	1903	168	2,9
1975	4723	4213	1691	2362	160	2,7
Cce période	2,8%	16,4%	9,2%	24,1%	-4,8%	-6,9%
Cce annuelle	**0,39%**	**2,19%**	**1,27%**	**3,13%**	**-0,69%**	**-1,02%**
1975	4723	4213	1691	2362	160	2,7
1982	4808	5323	1944	3255	124	2,4
Cce période	1,80%	26,35%	14,96%	37,81%	-22,50%	-11,11%
Cce annuelle	**0,26%**	**3,40%**	**2,01%**	**4,69%**	**-3,58%**	**-1,67%**
1982	4808	5323	1944	3255	124	2,4
1990	4623	6273	2026	4162	85	2,25
Cce période	-3,85%	17,85%	4,22%	27,86%	-31,45%	-6,25%
Cce annuelle	**-0,49%**	**2,07%**	**0,52%**	**3,12%**	**-4,61%**	**-0,80%**
1990	4623	6273	2026	4162	85	2,25
1999	5074	7193	2367	4623	203	2,109
Cce période	9,76%	14,67%	16,83%	11,08%	138,82%	-6,27%
Cce annuelle	**1,04%**	**1,53%**	**1,74%**	**1,17%**	**10,16%**	**-0,72%**
1999	5074	7193	2367	4623	203	2,109
2009	5027	7988	2573	5223	192	1,919
Cce période	-0,93%	11,05%	8,70%	12,98%	-5,42%	-9,01%
Cce annuelle	**-0,09%**	**1,05%**	**0,84%**	**1,23%**	**-0,56%**	**-0,940%**

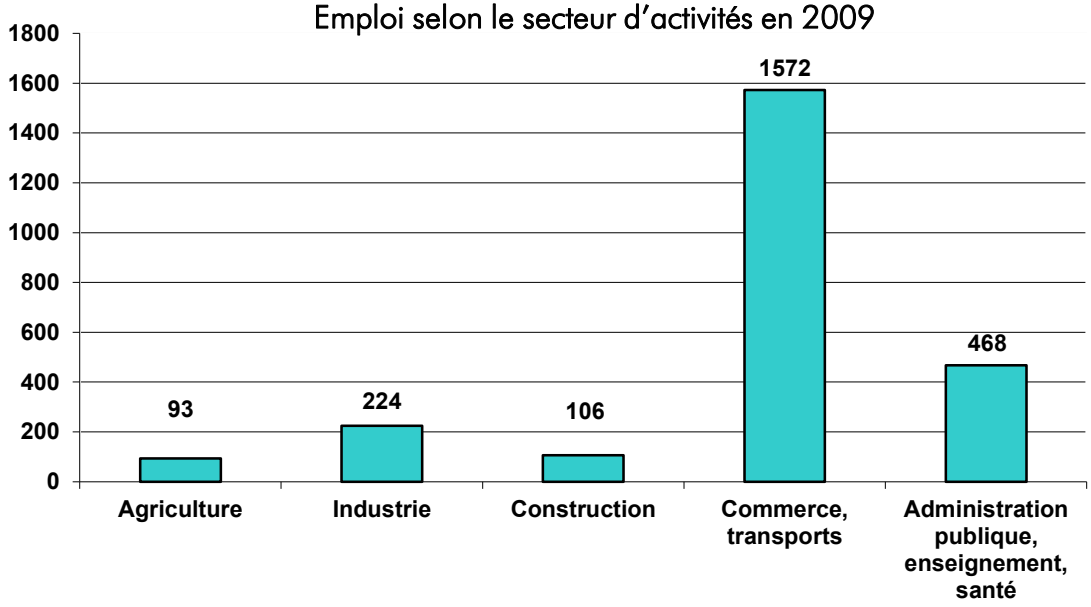
Les secteurs d'activités

▶ En 2009, les secteurs les plus représentés sur la commune, en terme d'entreprises étaient ceux du commerce-transport-services, suivi de loin par les établissements de l'administration publique, de la santé ou de l'enseignement. Ce sont également ces établissements qui emploient le plus puisque 63,8% de la population travaillent dans le secteur commerce-services-transport et 19% en secteur public, de santé, d'enseignement. Cela met en évidence que le moteur de développement de la commune se trouve dans la sphère présentielle.

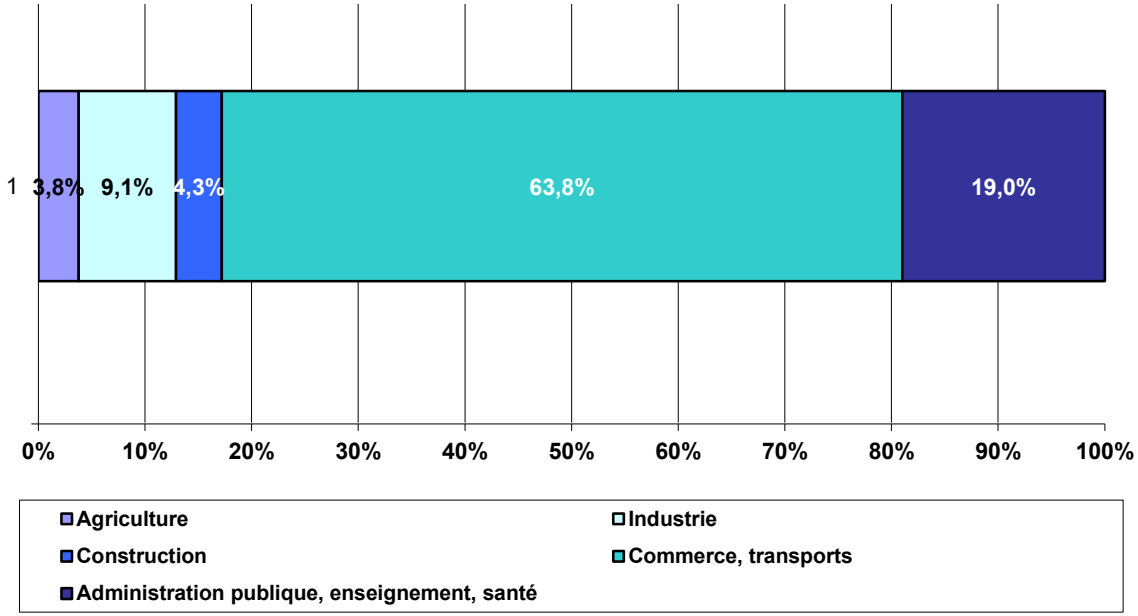
▶ L'importance du secteur commercial est largement liée à la vocation touristique de Quiberon.

▶ Le secteur de l'administration, de la santé et de l'enseignement est également bien représenté avec les écoles, les professionnels de la santé, mais aussi le personnel de la thalassothérapie. Avec le vieillissement de la population, ce secteur est amené à gagner des salariés.

Emploi selon le secteur d'activités en 2009



Part des emplois salariés par secteur d'activités en 2009



Les secteurs d'activités

▶ Les secteurs les plus présent sur la commune en 2010 en terme de nombre d'établissements sont les secteurs du commerce (59,6%), et des transports et services divers (22,8% des établissements).

▶ Les autres secteurs ne représentent que 17,7% des établissements présents sur la commune.

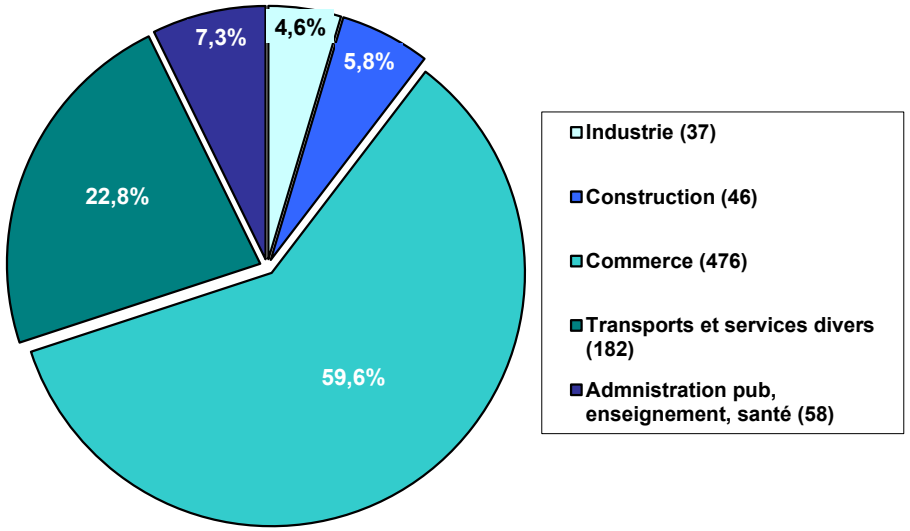
Dynamique économique par secteurs d'activités

▶ Quiberon a connu 89 créations d'établissements en 2010.

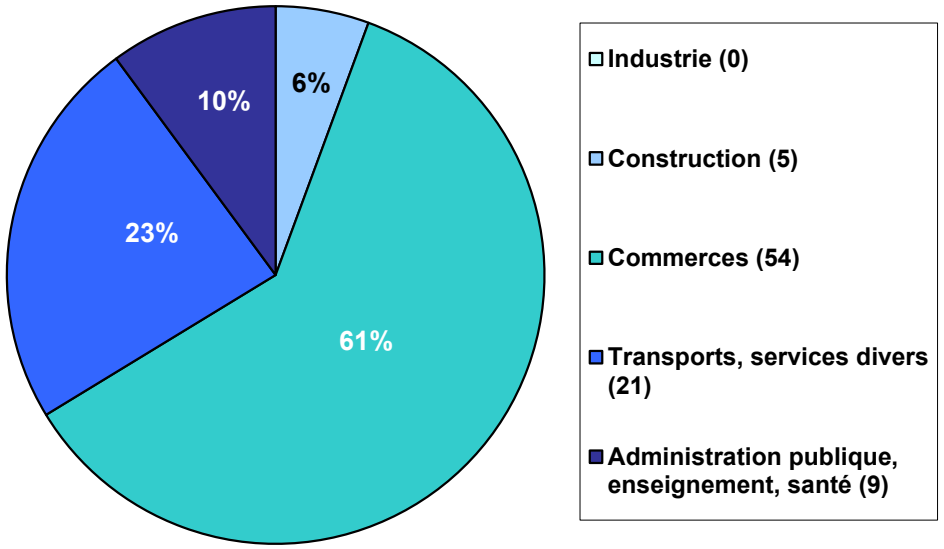
▶ En terme de dynamique économique et de création d'entreprises se sont à nouveau les secteurs des commerces, transports et services qui apportent le dynamisme puisqu'ils représentent 60% des créations. Il s'agit pour partie d'établissements saisonniers, qui naissent et meurent au cours de la même année.

▶ Le secteur de la santé a également enregistré plusieurs créations d'établissements.

Etablissements actifs par secteur d'activité au 1er janvier 2011



Création d'établissements par secteur d'activités en 2010



L'importance de l'activité industrielle et artisanale

▶ La commune compte des entreprises à caractère industriel ou artisanal qui présentent, outre leur poids en matière d'emplois, un intérêt patrimonial, voire historique. En effet, plusieurs de ces industries ont un lien direct avec l'activité de la pêche qui a connu son essor au début du XIXème siècle, et notamment la pêche à la sardine. Elles démontrent un savoir-faire unique et historique.

▶ On peut notamment citer la Belle Iloise et la Quiberonnaise, deux industries de conserverie, et par ailleurs les dernières de France à mettre les sardines en boîte à la main.

▶ Les autres entreprises industrielles ou artisanales, présentes dans la zone d'activités Plein Ouest, sont notamment La Maison d'Armorine (confiserie), La Cour d'Orgeres (confiture-pâtisserie), et la Maison Lucas (atelier de fumaison).

▶ En outre, ces entreprises s'inscrivent également dans la pratique du tourisme industriel et artisanal, en proposant des visites d'usine ou d'atelier et en pratiquant la vente directe dans le cadre de boutiques d'usines.



















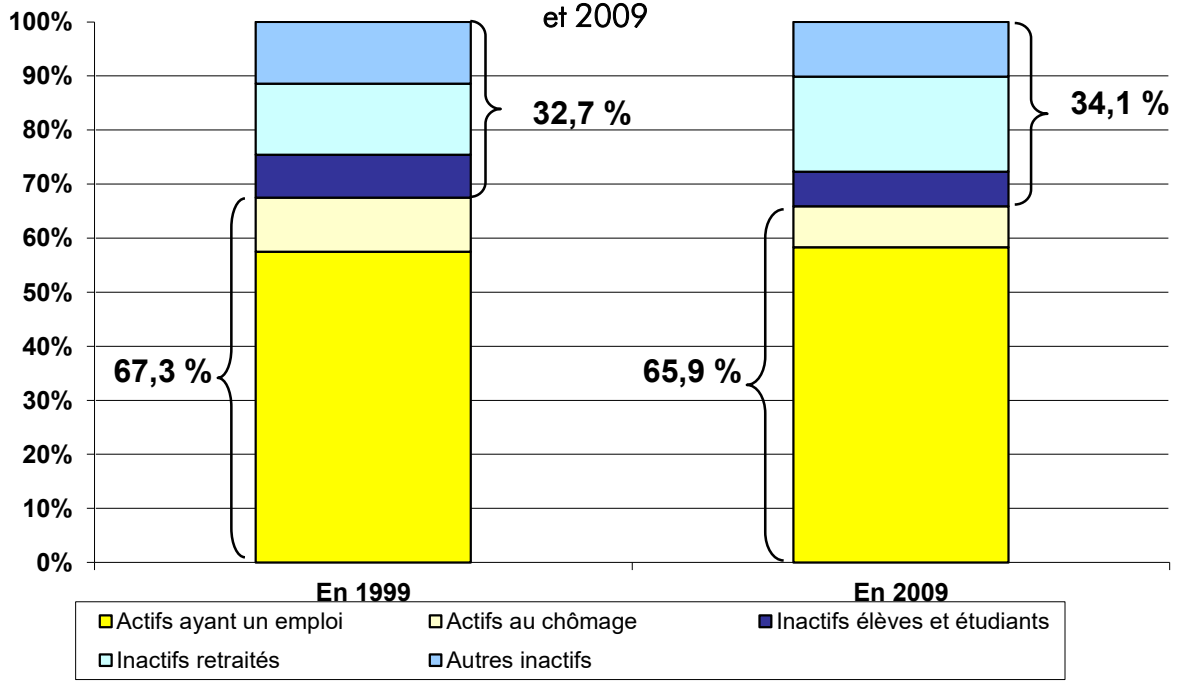
Une population active qui régresse

▶ La part de la population active, à l'inverse de la tendance départementale, est en baisse. Pour autant, la part de la population active occupée a augmenté d'un point. Mais dans le même temps, le nombre de demandeurs d'emplois est en baisse sur la période. Néanmoins, si le chômage avait fortement diminué jusqu'en 2007, depuis lors il est en forte progression.

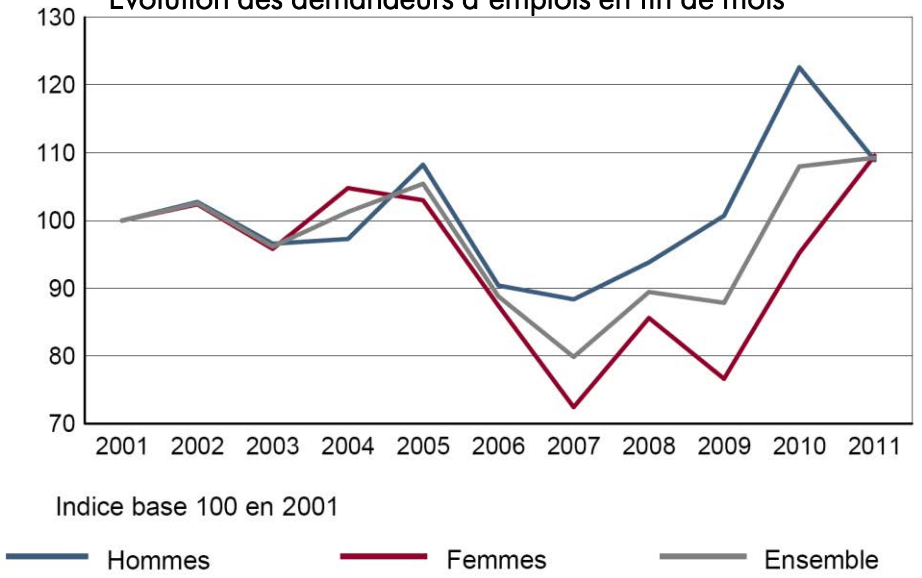
▶ La part des élèves et étudiants ainsi que des autres inactifs diminue entre 1999 et 2008 alors que celle des retraités augmente fortement de 13,1% en 1999 à 17,6% de la population en âge de travailler en 2009.

▶ Le graphique relatif à l'évolution des demandeurs d'emplois met en avant l'augmentation du nombre de demandeurs d'emplois en 2010 par rapport à 2001. Il met surtout en relief l'explosion du nombre de demandeurs d'emplois à partir de 2008.

Evolution de la répartition de la population de 15-64ans en âge de travailler entre 1999 et 2009



Evolution des demandeurs d'emplois en fin de mois



Une modification amorcée des catégories socio-professionnelles

▶ Entre 1999 et 2009, la répartition de la population active par CSP a enregistré des mutations.

▶ La part des employés a diminué de 4,8 points, soit une diminution de 11,6%. De même la part des artisans, commerçants et chefs d'entreprises a enregistré un recul de 2,9 points correspondant à une diminution de cette catégorie de 17,5% en 10 ans.

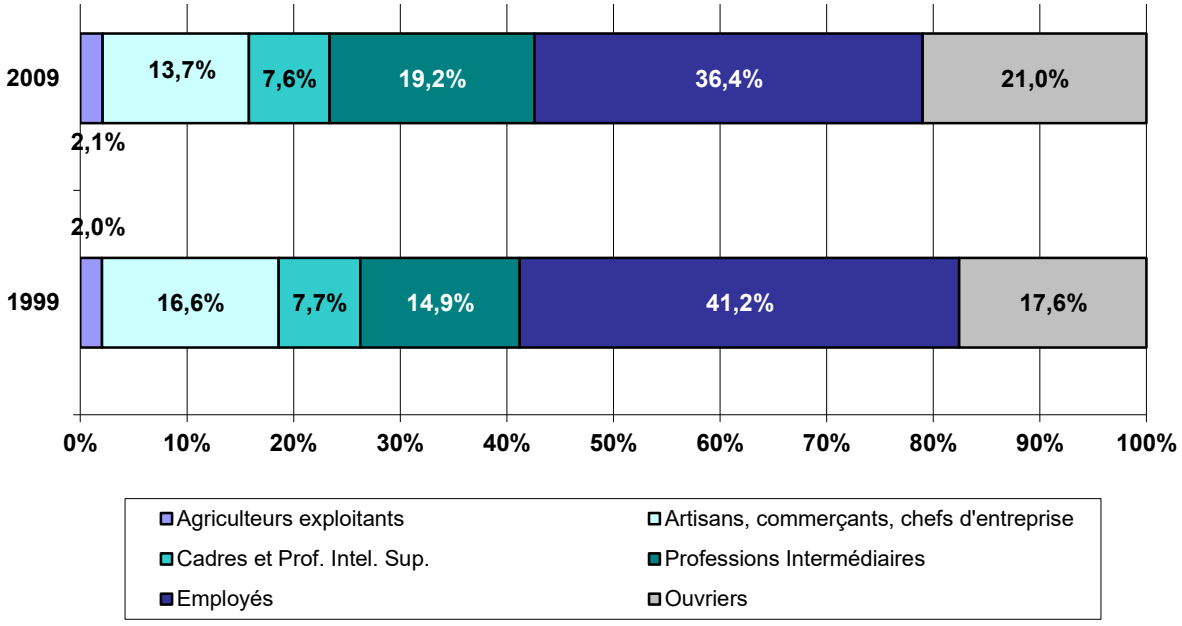
▶ La part des cadres reste stable, de même que celle des agriculteurs.

▶ Les CSP en progression sont les professions intermédiaires (+4,3 points) et les ouvriers (+3,4 points).

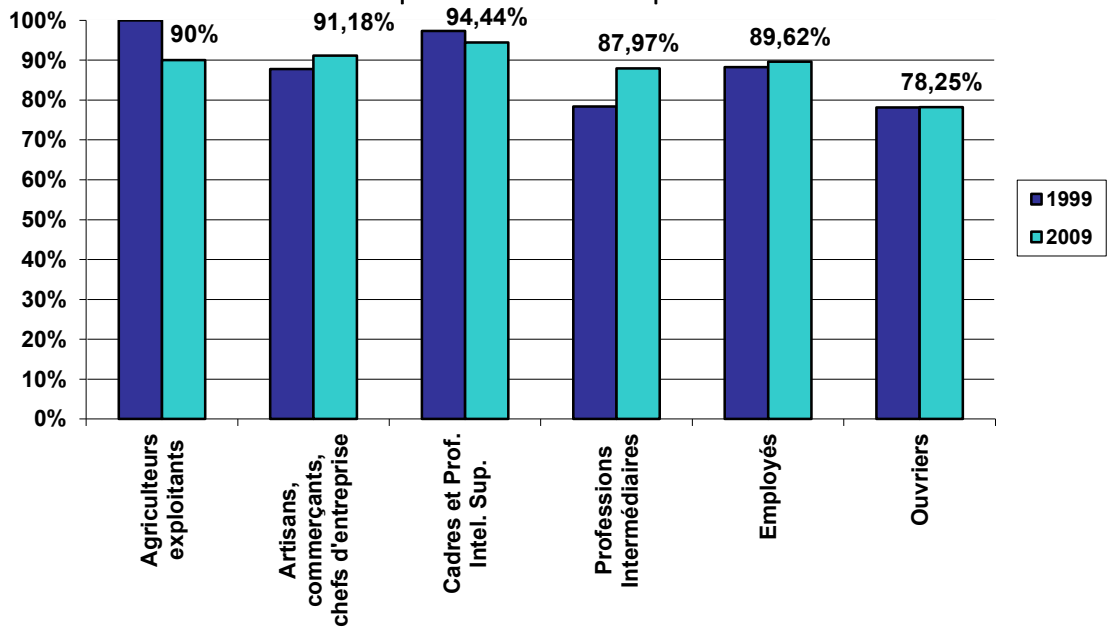
▶ Dans la mesure où le salaire horaire net moyen des employés à Quiberon est plus faible que celui des ouvriers ou que celui des professions intermédiaires, le revenu moyen des ménages progresse.

▶ Entre 1999 et 2009, la part des actifs occupés qui a le plus progressé est celle des professions intermédiaires, tandis que le recul le plus important est pour la CSP des agriculteurs exploitants, bien que ceux-ci représentent très peu d'emplois.

Evolution de la population active de 15-64ans par CSP



Evolution de la part des actifs occupés entre 1999 et 2009



L'offre d'emploi sur la commune se développe

▶ Le nombre d'emplois offerts sur la commune a progressé entre 1999 et 2009 (+6,74%) , tandis que dans le même temps le nombre total d'actifs habitant Quiberon a diminué (-5,19%).

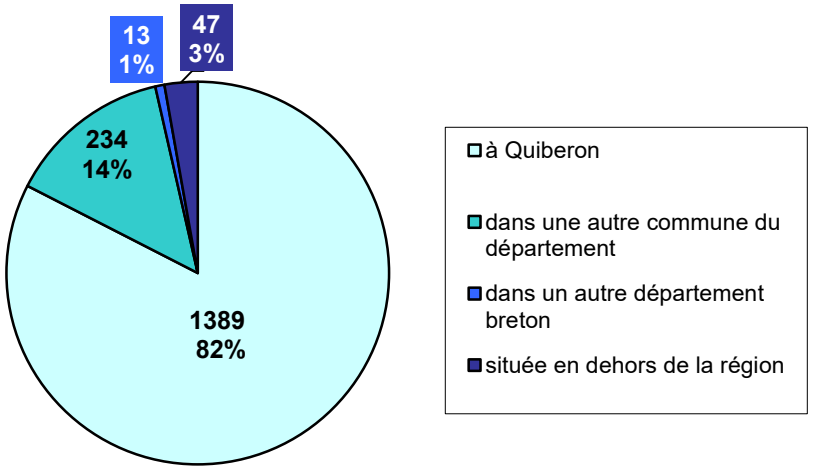
▶ En conséquence, l'indicateur de concentration d'emploi a fortement augmenté entre 1999 et 2009 (de près de 10 points). Cela a un impact direct sur les déplacements, puisqu'il signifie qu'une plus grande part des actifs travaillant à Quiberon vient des communes voisines.

	1999	2009
Nombre d'emplois dans la zone	2196	2344
Actifs ayant un emplois résidants dans la zone	1695	1685
Indicateur de concentration	129,6	139.1
Taux d'activité parmi les plus de 15 ans	47,2 %	43,0 %

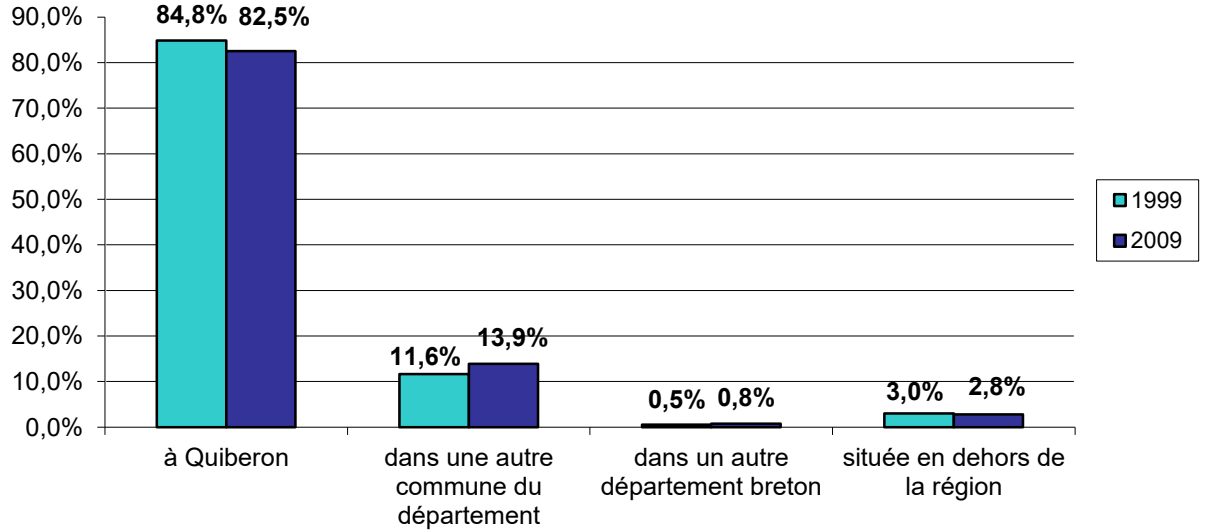
▶ En 2009, les actifs habitant Quiberon y travaillent majoritairement (82,5% d'entre eux), mais proportionnellement moins qu'en 1999.

▶ Les autres actifs travaillent dans les communes du basin d'emploi, et une part résiduelle d'entre eux en dehors.

Actifs ayant un emploi en 2009 qui résident à Quiberon et travaillent



Comparaison du lieu d'emploi des actifs occupés habitant Quiberon entre 1999 et 2009

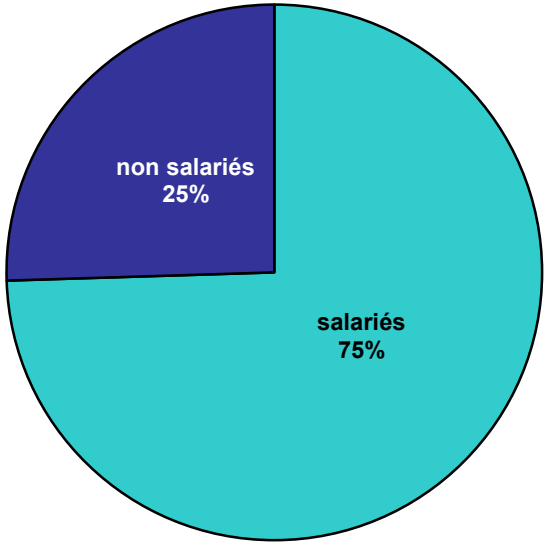


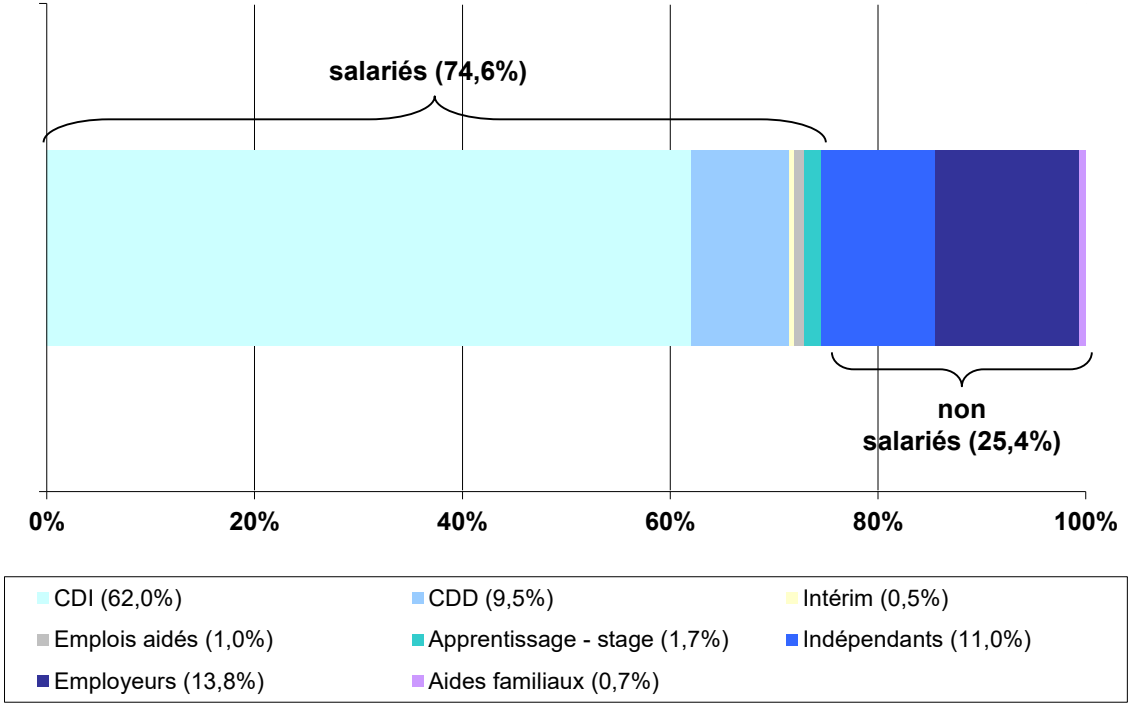
Les conditions d'emploi

▶ 75% des emplois occupés par des actifs à Quiberon sont des emplois salariés. La part des non salariés n'est pas négligeable et vient notamment de la présence sur le territoire de nombreux artisans et chefs d'entreprises, notamment dans le secteur du commerce ou des services.

▶ Le pourcentage des emplois précaires dépasse 10% en 2009, ce qui est relativement important. Cela s'explique notamment par la saisonnalité de l'activité touristique.

Population de 15 ans ou plus ayant un emploi selon le statut en 2009





II.3 La dynamique économique

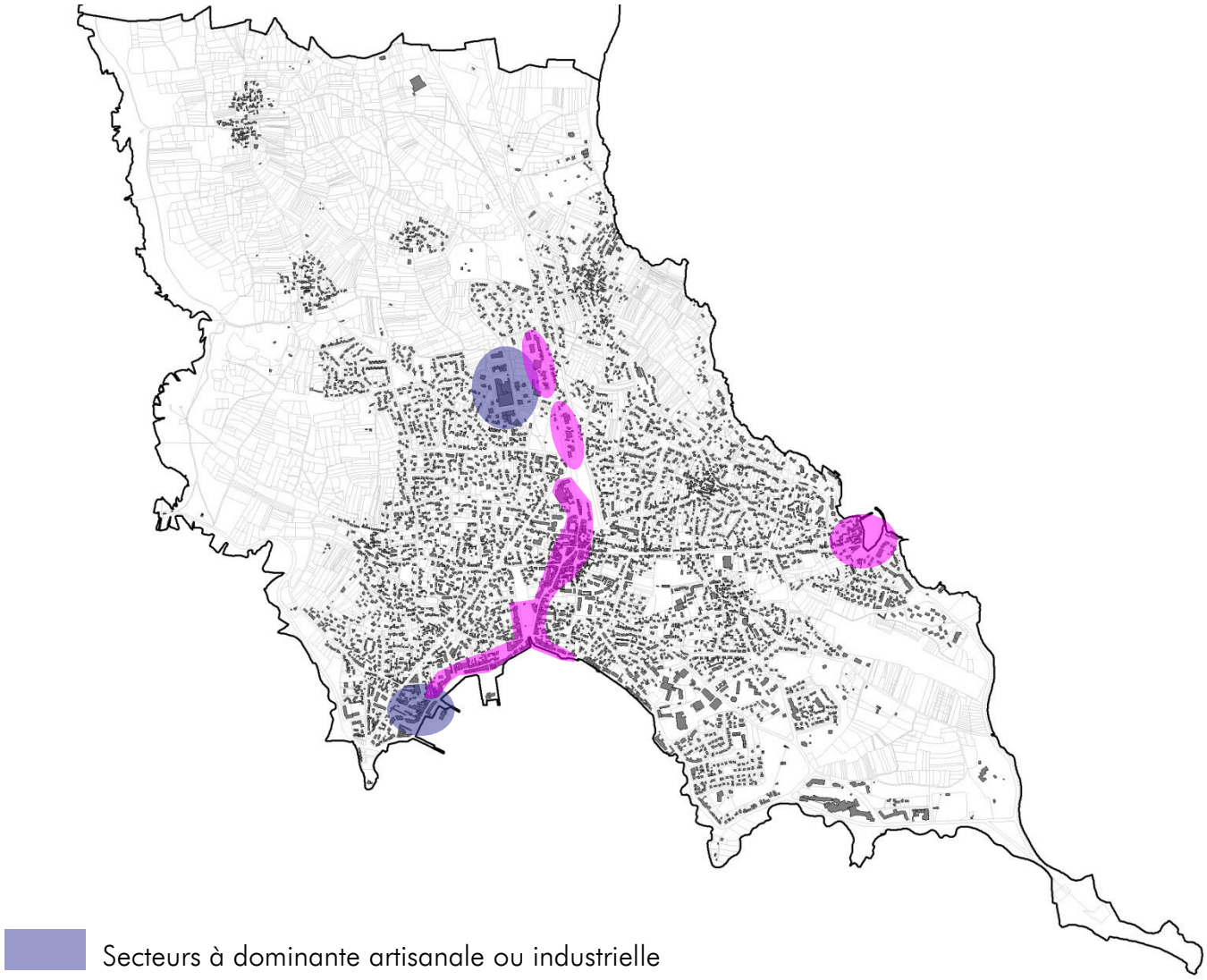
▶ Au 31 décembre 2010, Quiberon compte 811 établissements actifs.

▶ Les activités industrielles et artisanales sont pour une grande partie regroupées dans la zone d'activités, ou dans le secteur des conserveries à Port-Maria.

▶ On retrouve la majorité des établissements commerciaux le long de l'artère principale de la commune : Avenue du Général De Gaulle, rue de la Gare, rue de Verdun, front de mer.

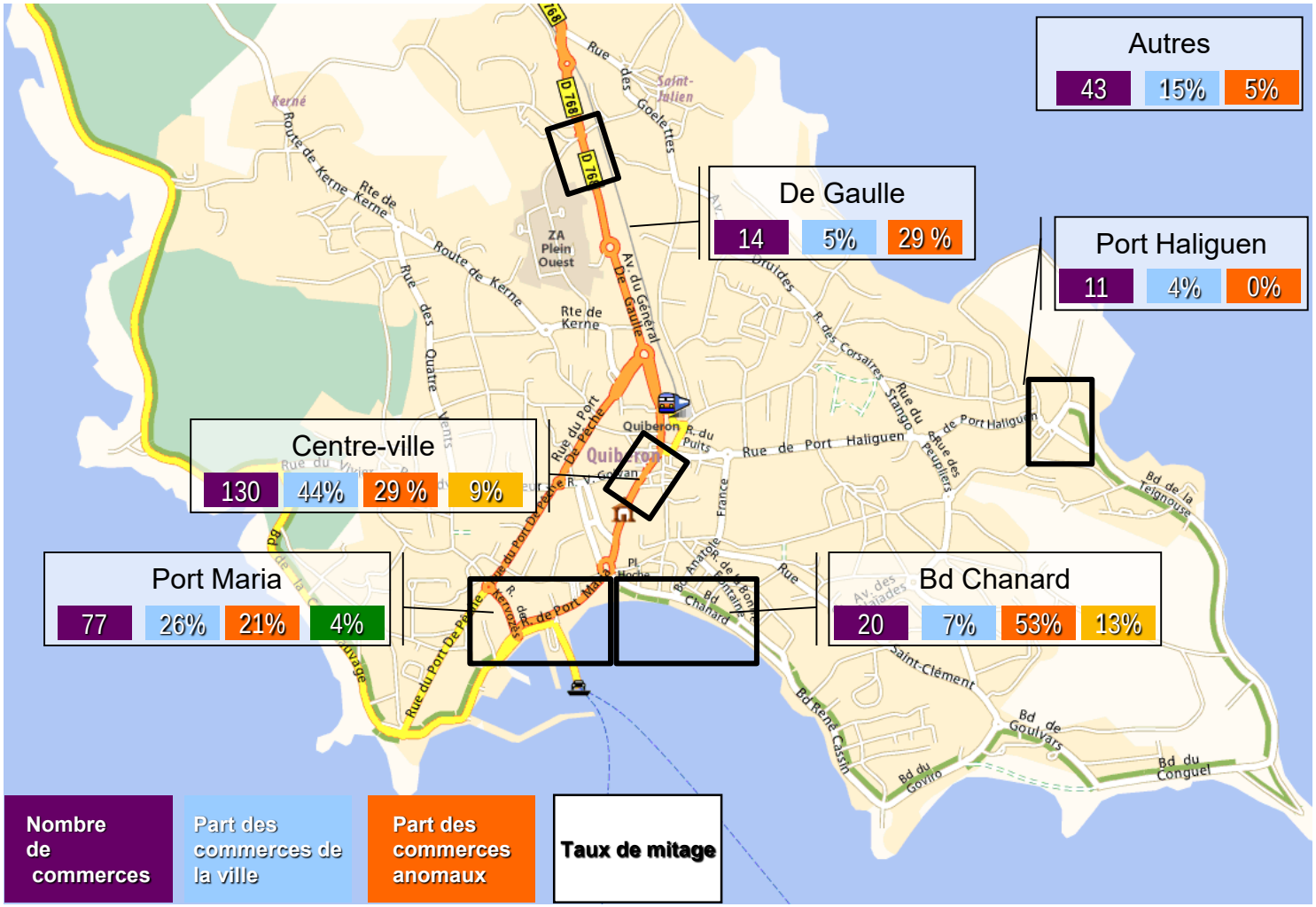
▶ De nombreux artisans sont également présents sur le reste du territoire. Il s'agit en général de petites structures, voire de structures unipersonnelles dont le siège d'activité est le domicile.

▶ La sphère économique présentielle qui d'après l'Insee regroupe l'ensemble des activités *« qui œuvrent localement pour la production de biens et services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes »* représente plus de 75% des entreprises pour 82,5% de l'emploi salarié de la commune. De même en 2007 une étude de Laurent Davezies sur « les impacts de la crise sur nos territoires » commandée par l'ADCF et la caisse des dépôts mettait en avant que le moteur du développement de la zone d'emploi d' Auray était la sphère résidentielle à hauteur de 70%, la Base sociale représentant 16% et la base productive seulement 10%. Cela rend compte du modèle économique du Pays d'Auray basé en grande partie sur la sphère présentielle (qui regrouperait la base sociale et résidentielle pour Davezies).



Secteurs à dominante artisanale ou industrielle

Secteurs à dominante commerciale



Commerces anomaux : commerce dont la fréquence d'achat est peu importante et le prix généralement élevés (ex : voiture, meuble, bateau, …)

Source : cibles & stratégies – Décembre 2012. FISAC

Les commerces

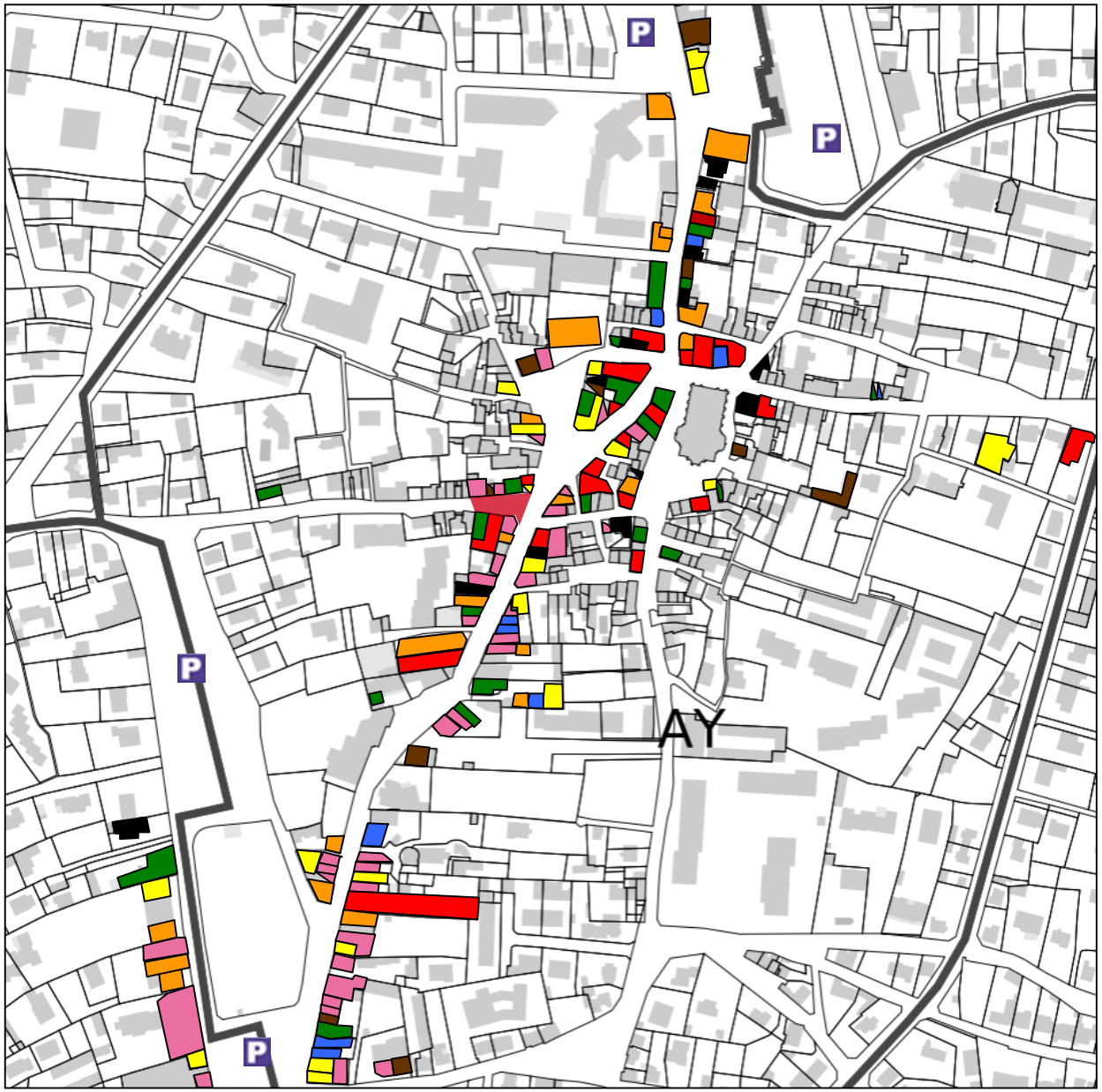
▶ Les cartes ci-contre et ci-après permettent d'appréhender la concentration des commerces et différentes activités

- dans le centre-ville (le long de la rue de la Gare, de la rue de Verdun, autour de la place Hoche)
- le long du front de mer : quai de l'Océan, rue de Port-Maria et Boulevard Chanard.
- dans l'avenue du Général De Gaulle
- à Port-Haliguen
- diffus, dans le tissu de l'agglomération : notamment cafés et restaurants.

▶ La commune concentre près de 44% de l'offre dans le centre-ville

▶ Port-Maria accueille presque exclusivement des cafés-hôtels restaurants, là où l'offre commerciale est plus variée dans les autres secteurs de la commune.

▶ On peut compléter la carte ci-contre en rappelant la présence de nombreux magasins d'usine ou d'ateliers sur la ZA Plein Ouest (conserverie, confiserie, fumaison, confiture, …)



Source : cibles & stratégies – Décembre 2012. FISAC



Source : cibles & stratégies – Décembre 2012. FISAC

- Service
- Equipement de la personne
- Equipement de la maison
- Culture-Loisir
- Hygiène-Santé
- Café-Hôtel-Restaurant
- Alimentaire
- Vide

	Bilan : Structuration urbaine et commerciale	
	Atouts stratégiques	Points de fragilité
Poids et organisation commerciale	• Une offre dense et concentrée dans le centre-ville de Quiberon. • Une offre diversifiée notamment en saison avec plus de 50 commerces de l'équipement de la personne. • Une forte activité touristique (64% du marché de commun) qui justifie la présence d'une offre très diversifiée. • Un taux de mitage globalement acceptable (8%).	• Des cellules vacantes positionnées sur des espaces stratégiques et qui pénalisent l'image commerciale notamment sur l'entrée de ville.
Aménagement urbain	• Des aménagements urbains de qualité sur le bd Chanard et la promenade de l'Océan qui participe à la flânerie. • Une offre de stationnement importante au cœur du centre-ville avec la place Varquez.	• Des aménagements vieillissant sur l'axe central Verdun / Hoche qui contrastent fortement avec les espaces rénovés. • Une rupture urbaine forte sur le début de la rue de Port Maria qui pénalise la liaison commerciale avec le centre-ville. • Une forte attente d'amélioration du stationnement par les commerçants (9 commerçants du centre-ville ou de Port Maria/Chanard sur 10 sont en attente d'un développement de l'offre et/ou d'une régulation).
Niveau qualitatif	• Un niveau d'attractivité des commerces globalement correct (54% des commerces quiberonnais apparaissent être en situation de bonne viabilité quand à leur attractivité) mais avec très peu de locomotive qualitative. • Le secteur alimentaire tend à tirer le niveau qualitatif vers le haut (13,46/20).	• Une attractivité intérieure (aménagement, ambiance, éclairage, qualité du mobilier) peu différenciante : deux tiers des commerçants jugés moyens ou faible. • Un niveau qualitatif hétérogène en hygiène santé et banal dans le secteur de l'équipement de la personne ou de la maison.

Source : cibles & stratégies – Décembre 2012. FISAC

NB : L'aménagement Verdun-Hoche, en cours de réalisation, a pour vocation de répondre à l'essentiel de ces problématiques, et d'apporter des solutions aux points de fragilité indiqués ici.

	Activité commerciale	
	Atouts stratégiques	Points de fragilité
Les locaux commerciaux	•70% des locaux commerciaux quiberonnais sont accessibles aux PMR. •44% de commerçants propriétaires de leurs locaux, favorisant la réalisation de travaux.	•Une problématique de loyers élevés (27 €/m²/mois et jusqu'à 31 € en centre-ville) avec pour conséquence une division des locaux (56% des commerces font moins de 60 m²) et incitant à la saisonnalité des commerces.
Conjoncture, activité, perspective	•Une conjoncture sensiblement plus favorable pour les commerces alimentaire (38% en croissance), les CHR (32%) et les services (43%).	•Une activité en baisse pour 34% des commerçants notamment pour les commerces extérieurs au centre-ville (44%) et pour le non alimentaire (45%). Une situation justifiée en partie par la fermeture de la Thalasso. •Des commerçants dépendant à plus de 55% de la clientèle touristique et donc des conditions climatiques en été. •Un faible impact du marché sur les commerces sédentaires (23% des commerçants, 32% pour le centre-ville) même si le samedi constitue pour un commerçant sur deux l'une des trois meilleures journées de la semaine. •Une faible dynamique de projet : seul un commerçant sur deux a des projet d'investissement ces trois prochaines années et 23% souhaitent recruter dans les 5 ans.
Installation et transmission	•Un renouvellement régulier du tissu commercial quiberonnais (3 commerçants sur 5 installés depuis moins de 10 ans), notamment en équipement de la personne (la moitié des professionnels se sont installés depuis 2008).	•Fort ancienneté des responsables : 29% des commerçants ont plus de 55 ans notamment en culture-loisirs (44%) et sur Port Maria/Chanard. •Poursuite du turn over important du tissu commercial avec la perspective de transmission de 25% des commerces dans les 5 ans notamment sur Port Maria/Chanard (30%), en alimentaire (30%) et dans les CHR (38%).

Source : cibles & stratégies – Décembre 2012. FISAC

	Image et dynamique commerciale	
	Atouts stratégiques	Points de fragilité
L'image commerciale	• Les atouts commerciaux avancés par les commerçants mettent en avant la diversité commerciale et le lien direct du centre-ville avec le front de mer.	• Des commerçants très sévères sur l'image commerciale de Quiberon (41% d'image négative) avec des aménagements urbains jugés très vieillissant qui s'ajoutent à la question du stationnement. • Des attentes fortes des commerçants pour un aménagement de la rue de Verdun (53%) et de la place Hoche (42%).
L'union commerciale	• Une association mobilisatrice avec la moitié des commerçants adhérents. • Une équipe nouvelle avec une volonté de travailler avec l'ensemble des commerçants de la commune.	• Une plus faible mobilisation des commerçants de Port Maria/Chanard (30% d'adhérents) qui se sentent à l'écart des animations proposées. • Des attentes fortes des commerçants pour créer et développer des évènements, de l'animation, aptes notamment à doter Quiberon d'une image plus dynamique et à capter et retenir les clientèles touristiques.

Source : cibles & stratégies – Décembre 2012. FISAC

II.5 Les équipements et services publics

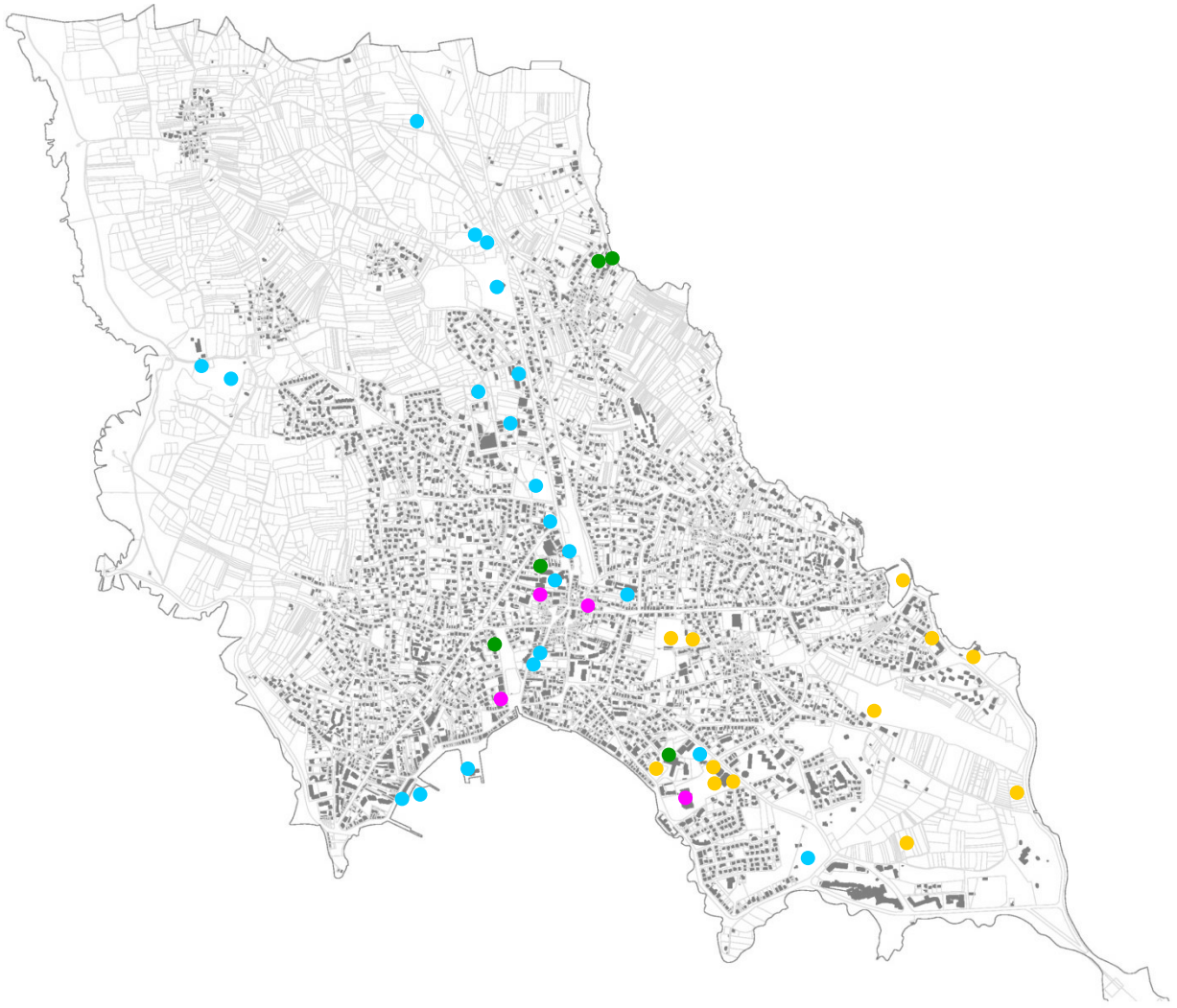
Un haut niveau d'équipements

▶ La commune a un bon niveau d'équipements culturels et sportifs. Elle est dotée de 2 collèges et de 2 écoles primaires et maternelles. Ces dernières sont toutefois sujettes à un risque de fermeture de classe.

▶ Port Maria voit passer près de 1 000 000 de passagers pour les îles chaque année. Port Haliguen, Port Maria ainsi que les différentes zones de mouillage offrent de nombreuses possibilités pour la plaisance.

▶ La commune a mutualisé peu d'équipements avec ses voisines. Elle est autonome de ce point de vue, étant une commune isolée (hors communauté de communes) jusqu'à l'adhésion à la Grande intercommunalité à 24 communes devant aboutir en 2014.

▶ La commune est considérée dans le projet de SCOT comme un pôle d'équipements. A ce titre, elle dispose d'équipements répondant à des besoins plus larges que les siens. C'est par exemple le cas de son offre en stationnement, avec le parking du sémaphore et les navettes mises en place vers les ports pour les îles.



- **Equipements publics** (mairie, écoles et collèges, gare SNCF et maritime, parking du sémaphore, déchetterie, gendarmerie, criée, la Poste, ..)
- **Equipements culturels** (cinéma, palais des congrès, médiathèque, maison du patrimoine)
- **Equipements sociaux** (pôle petite enfance, garderie municipale, maison de retraite, pôle emploi)
- **Equipements sportifs** (golf, aérodrome, port de plaisance, tennis, stade, piscine, complexe sportif, base nautique, boulodrôme, piste de skate)

Une agriculture au bord de la disparition

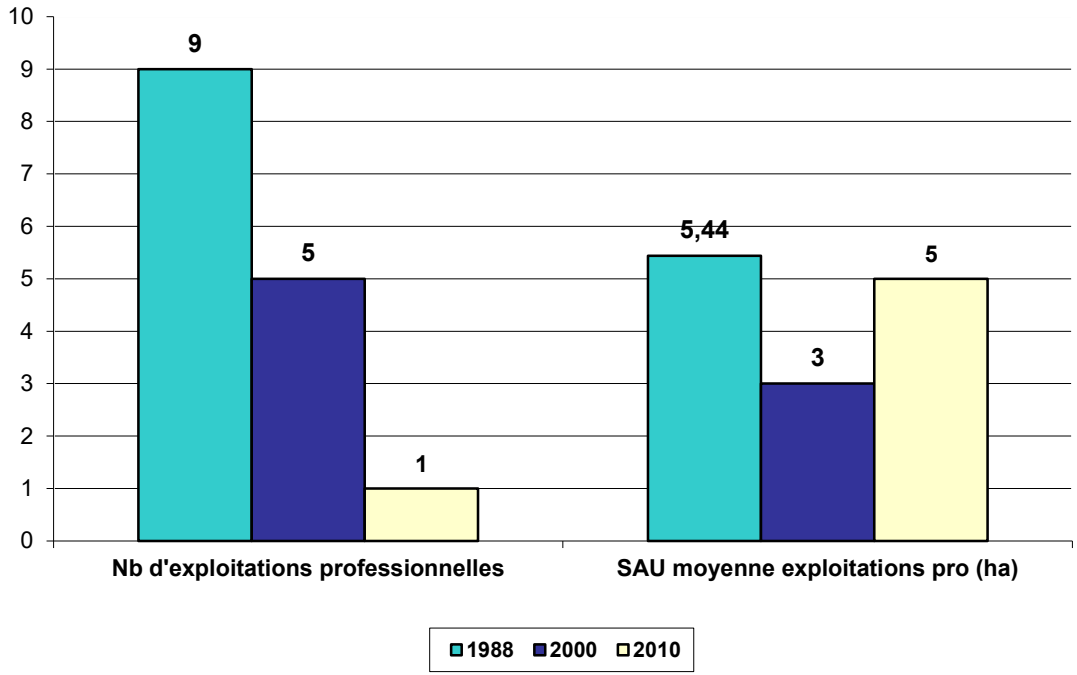
▶ L'agriculture connaît des difficultés depuis une vingtaine d'années pour se maintenir sur Quiberon. Le nombre d'exploitations professionnelles est passé de 9 en 1988 à une seule en 2010.

▶ La pression foncière liée à l'urbanisation et au tourisme est très forte. Sur l'ensemble du Pays d'Auray 168,5 ha ont été consommés chaque année entre 1999 et 2008 (soit l'équivalent d'une ville comme Auray tous les 3 ans).

▶ Entre 1979 et 2000, la surface agricole utile a diminué de 20% sur l'ensemble du Pays d'Auray.

▶ Elle n'est plus que de 5ha en 2010 à Quiberon

Evolution de l'activité agricole entre 1988 et 2010



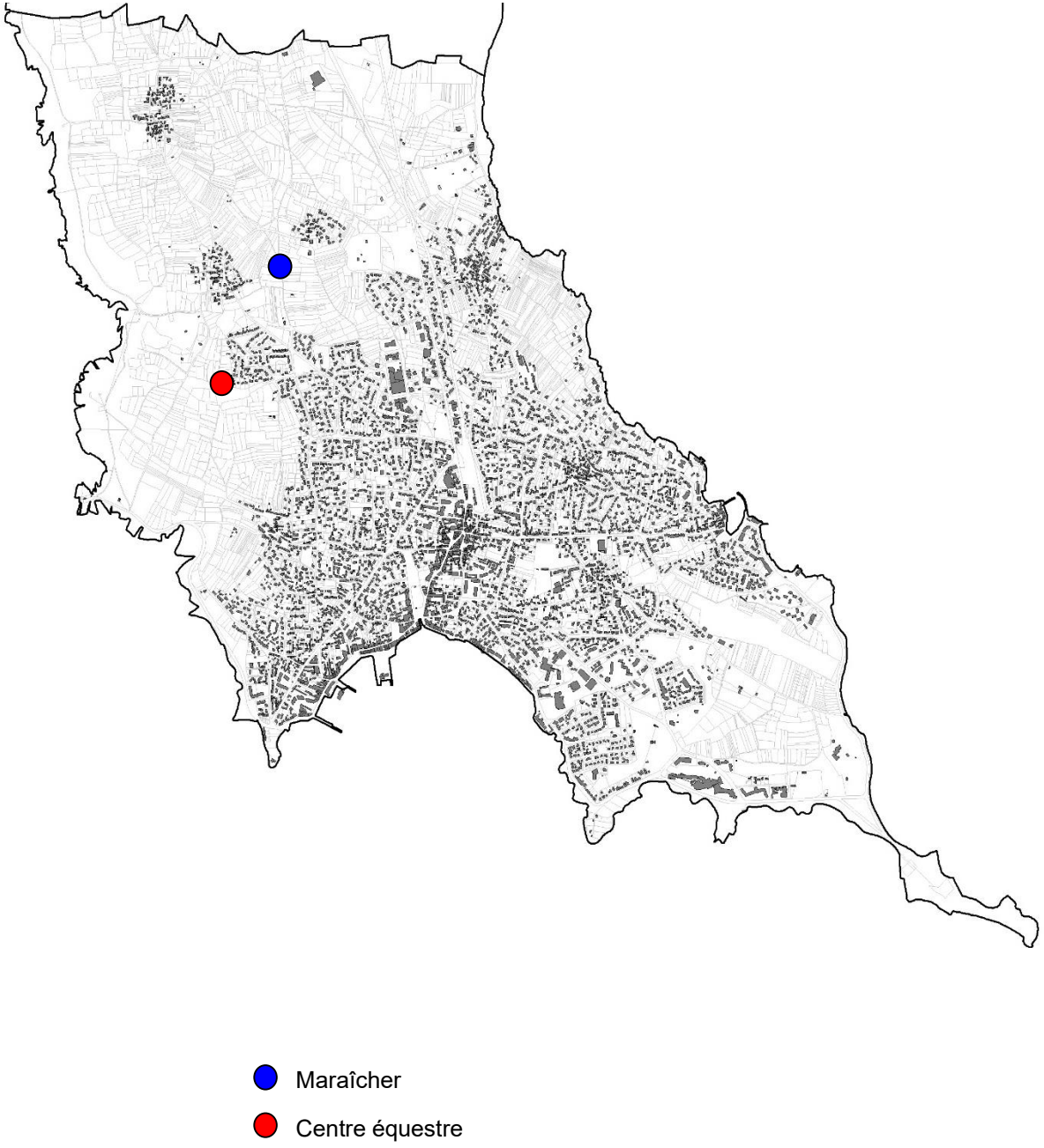
Clé de lecture

▶SAU = Surface Agricole Utile. Elle est composée des terres arables (grande culture, culture maraîchère …), des surfaces toujours en herbe (prairies permanentes, alpages…) et des cultures pérennes (vignes, vergers…). Elle ne comprend pas les espaces boisés ou les forêts. Son calcul sert à évaluer les terres consacrées à la production agricole.

Une déprise agricole presque totale

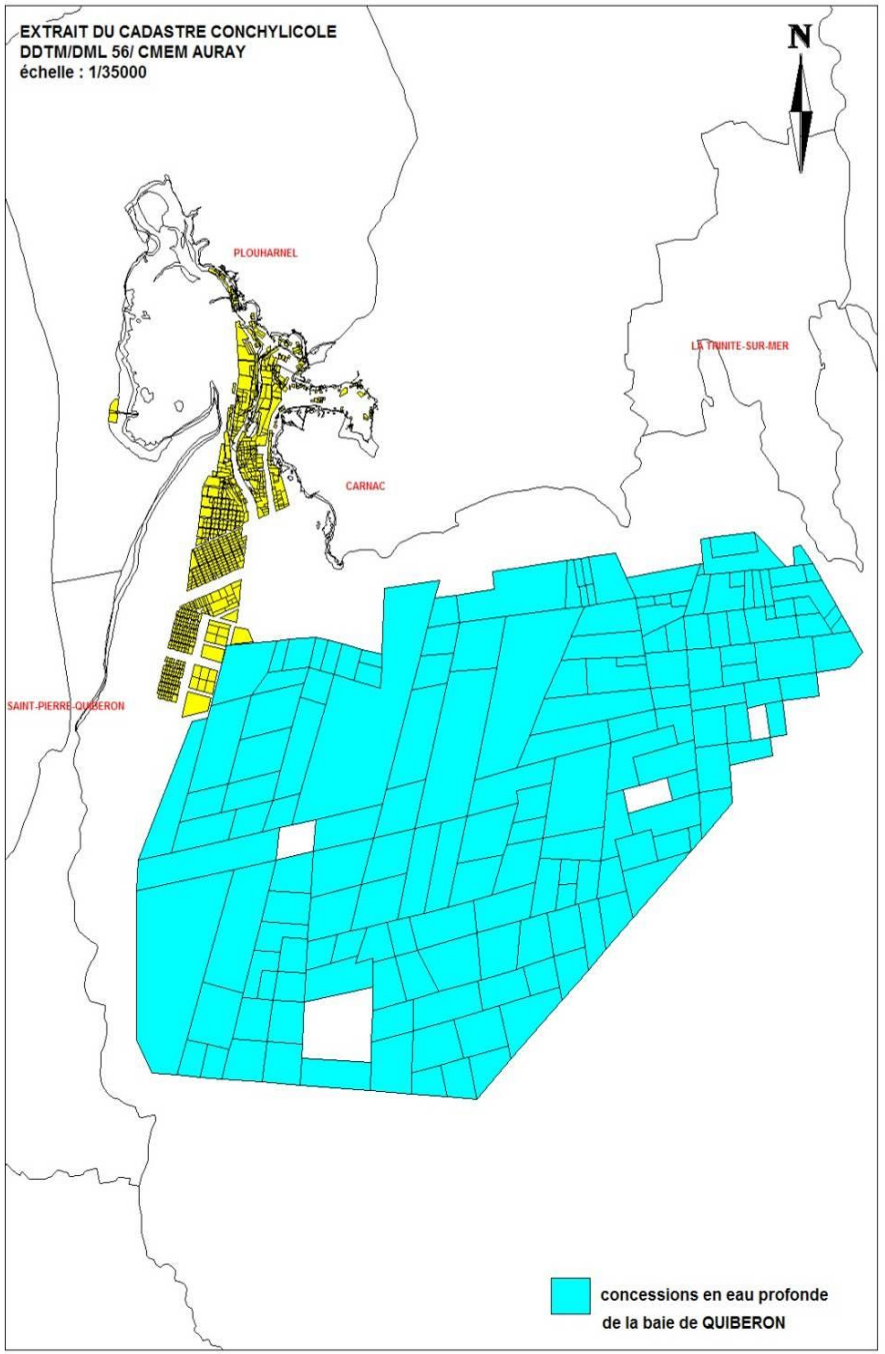
▶ En 2010, la commune ne comprend plus aucun îlot au Registre Parcellaire Graphique (c'est-à-dire plus aucun ilot PAC)

▶ La commune ne compte plus qu'un exploitant agricole (un maraîcher), ainsi qu'un centre équestre.



Une activité majeure dans la baie : la conchyliculture

- La conchyliculture est une activité importante en baie de Plouharnel et en baie de Quiberon, qui font partie des principaux secteurs de productions en Bretagne.
- L'élevage en baie de Quiberon se fait en eau profonde tandis que dans la baie de Plouharnel il se fait en poches surélevées.
- Sur l'ensemble de cet espace on totalise 1 000 concessions réparties sur plus de 30 km².
- L'huître est la principale production, accompagnée de divers coquillages (palourdes notamment)
- La commune ne comporte pas de chantiers ostréicoles, les concessions étant exploitées par des conchyliculteurs pour l'essentiel basés à Carnac et Plouharnel.



La pêche



▶ La pêche est une activité traditionnelle de la commune. Elle a permis à Quiberon de devenir un port sardinier de premier plan, et de se doter d'une industrie de la conserverie, avec des marques ayant acquis une renommée au moins nationale : la Belle Iloise, la Quiberonaise, les Jeannettes

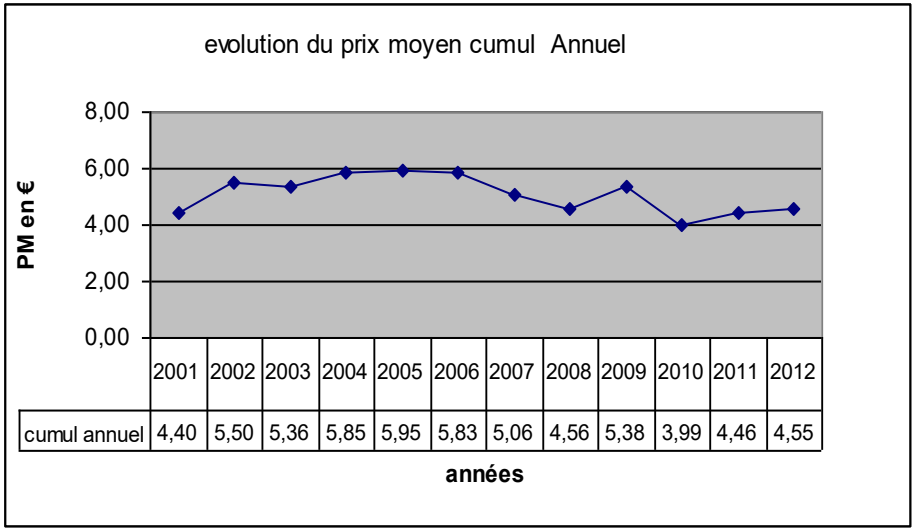
▶ La commune dispose d'une criée gérée en régie municipale. Cette criée enregistre un chiffre d'affaires et un volume (tonnage) en baisse ces dernières années. Néanmoins en 2012, le prix moyen au cumul est de 4,55€ du kg, en progression par rapport à 2010 et 2011.

▶En 2012, le chiffre d'affaires de la criée a atteint 4 684 788€, le plus faible enregistré depuis 2000.

▶Les mareyeurs sont les premiers acheteurs tant en tonnage qu'en chiffre d'affaires. Si les usines représentent plus de 20% du tonnage, cela ne correspond cependant qu'à 4,4% du chiffre d'affaires de la criée. La raison est l'achat d'espèces à faible valeur, tel que la sardine.

▶En 2012, la flottille de Quiberon ne compte plus que 96 navires de pêche, contre 102 en 2011.

▶Sur le tonnage débarqué environ 70 % provient des bateaux quiberonnais (basés à Port Maria ou à Port Haliguen) pour 60 % du chiffre d'affaires . Les iles Houat, Hoedic et Belle Ile représentent 25 % du volume pour 35% du chiffre d'affaires.



Répartition des acheteurs en criée en 2012

	Poids en volume	Poids en CA
Mareyeurs	75,32%	72,68%
Poissonniers	16,83%	22,15%
Usines	20,60%	4,39%
Organisations de Producteurs (OP)	2,23%	0,78%
Total	100,00%	100,00%

Source : Criée Municipale de Quiberon

Des équipements dédiés

▶ L'émergence du tourisme balnéaire pour la classe aisée lors de la belle époque, puis du tourisme de masse dans les années 50 ont entrainé la création d'une infrastructure dédiée. Se sont tout d'abord le casino et les grands hôtels qui sont apparus, puis le centre de thalassothérapie Louison-Bobet, avant que d'autres hébergements plus populaires ne soient créés : les PEP, centres de vacances, auberges de jeunesse et campings. De nouveaux équipements (aérodrome, golf) ont accompagné ce développement.

▶ Les industriels présents sur la presqu'île, et en premier lieu desquels les propriétaires de conserverie ont su tirer au mieux profit du tourisme en développant les visites d'usine.

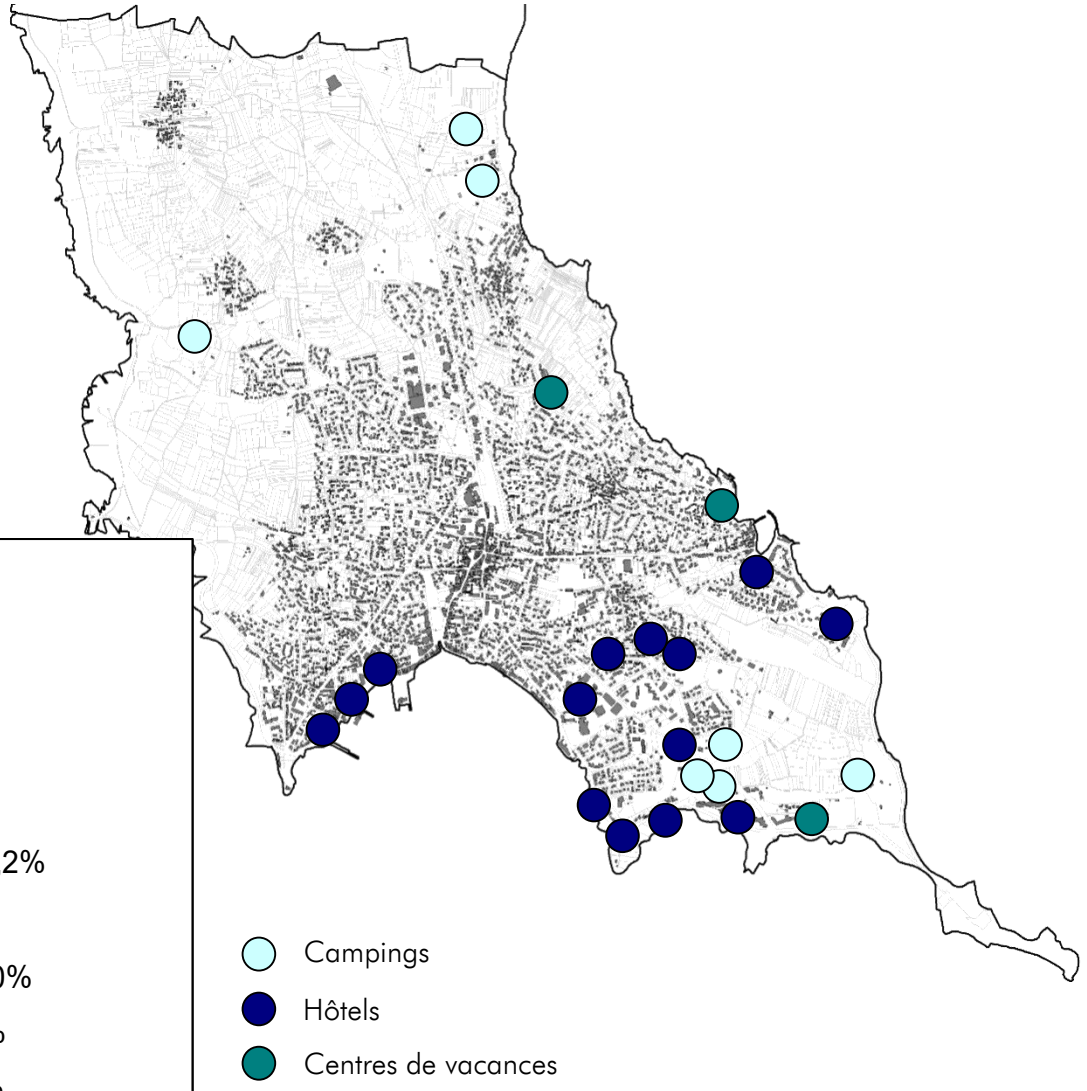
Une offre en hébergement non marchand dominante

▶ En 2012, la commune compte 32702 lits touristiques au total, dont 23503 en résidences secondaires (71,9%) pour 9199 en hébergement marchand (28,1%).

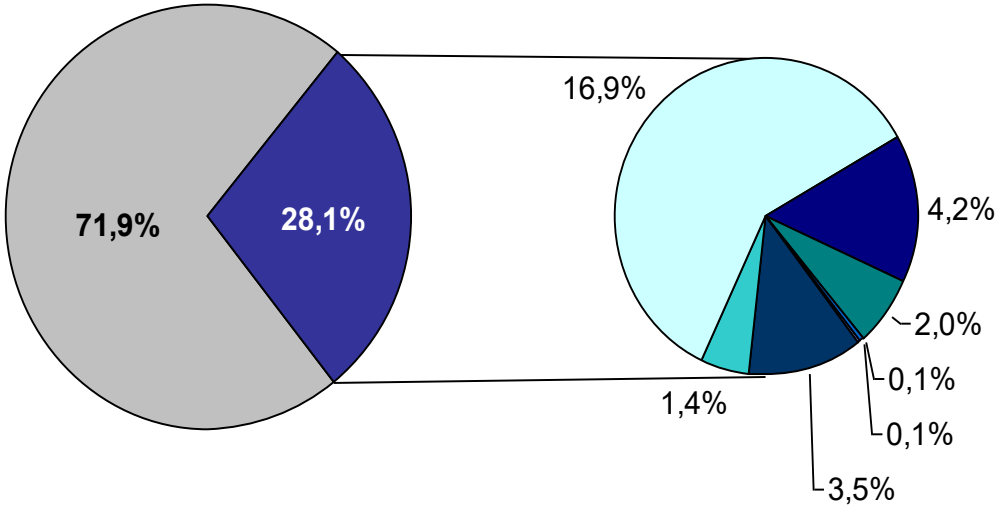
▶ L'offre de camping représente la majorité de l'hébergement marchand, avec 5523 lits, soit 60% de l'hébergement marchand.

▶ L'hôtellerie est également bien représentée sur la commune, avec près de 17 hôtels en 2012 comptabilisant 1375 lits touristiques.

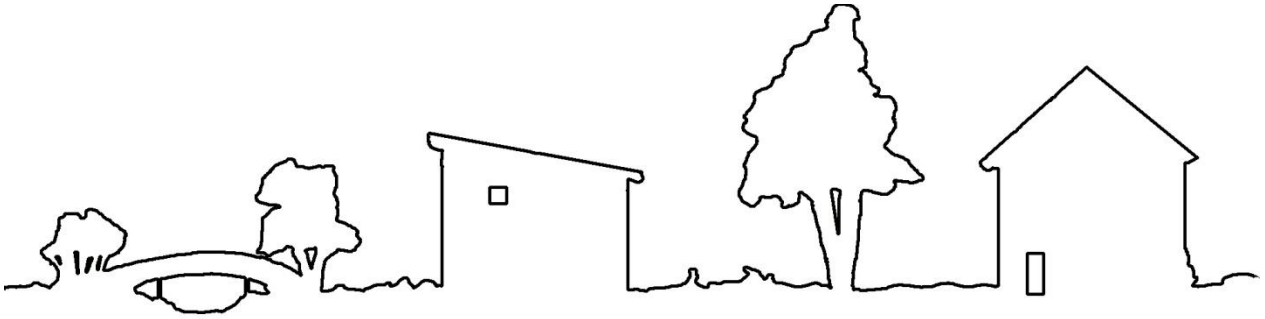
▶ Viennent enfin les résidences de tourisme (centres de



Capacité d'accueil en lits touristiques en 2012

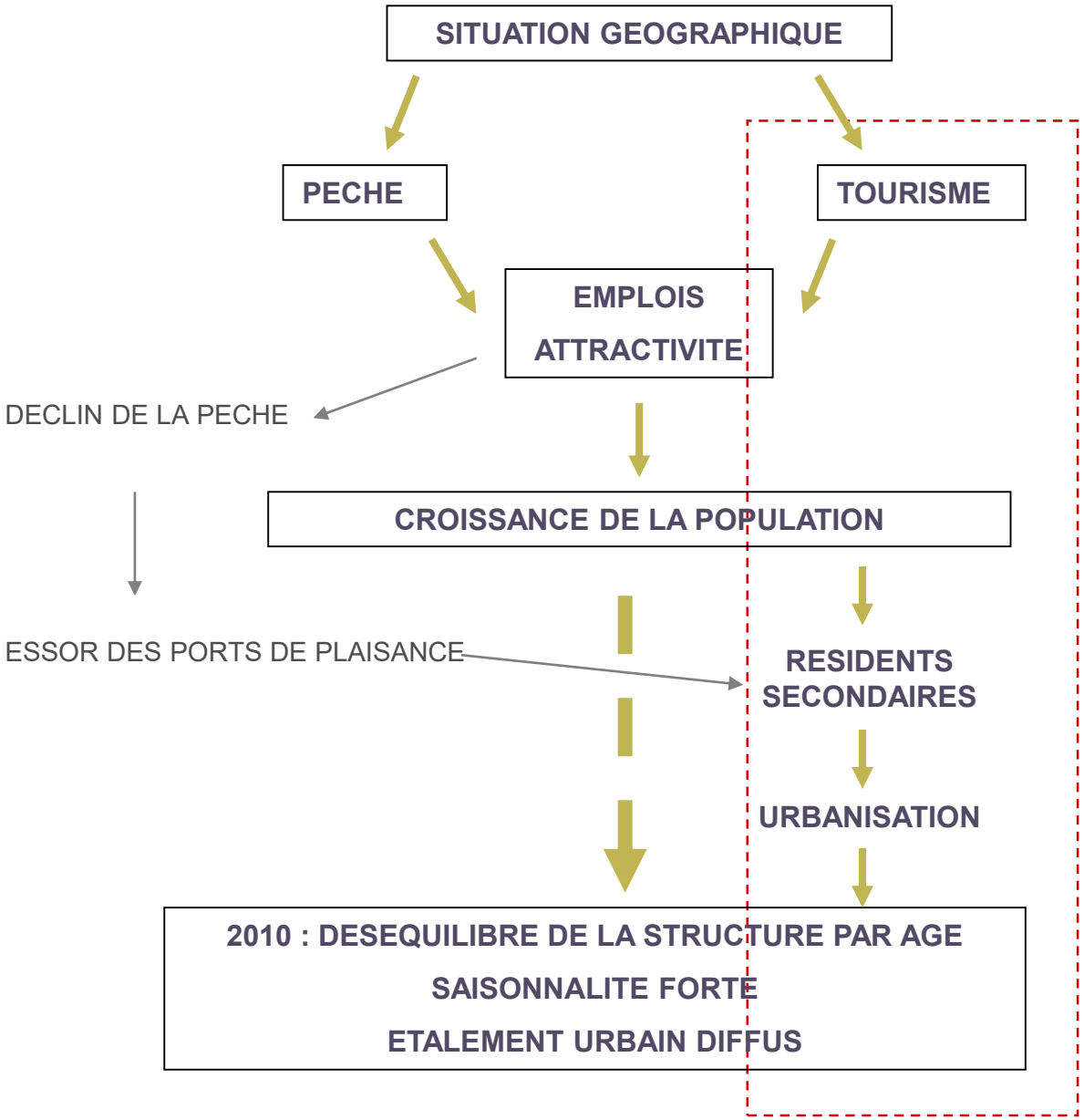


Gîtes ruraux | Locations saisonnières | Meublés
Campings | Hôtels | Résidence de tourisme
Auberge de jeunesse | Résidences secondaires



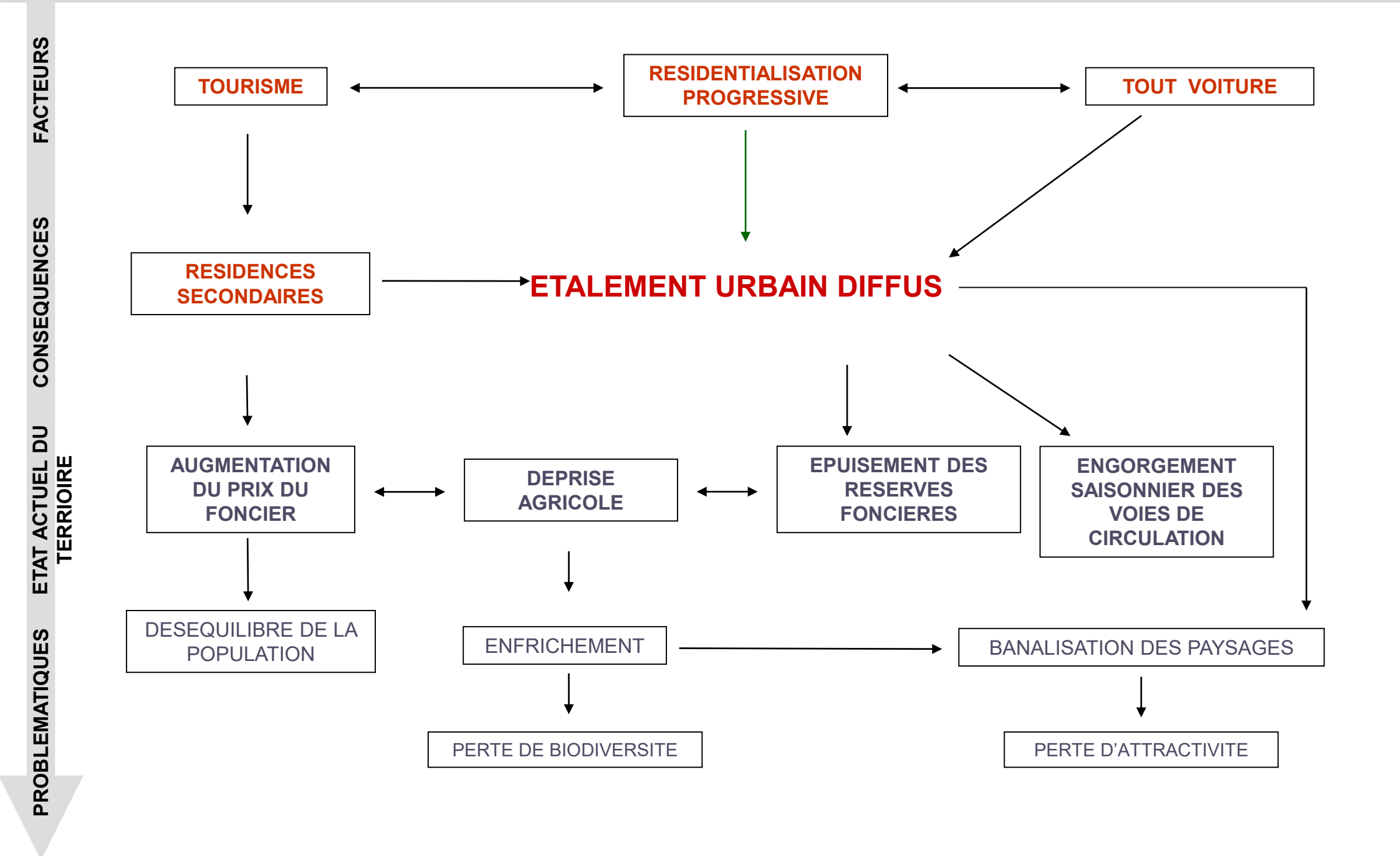
Partie 2 . Territoire et population

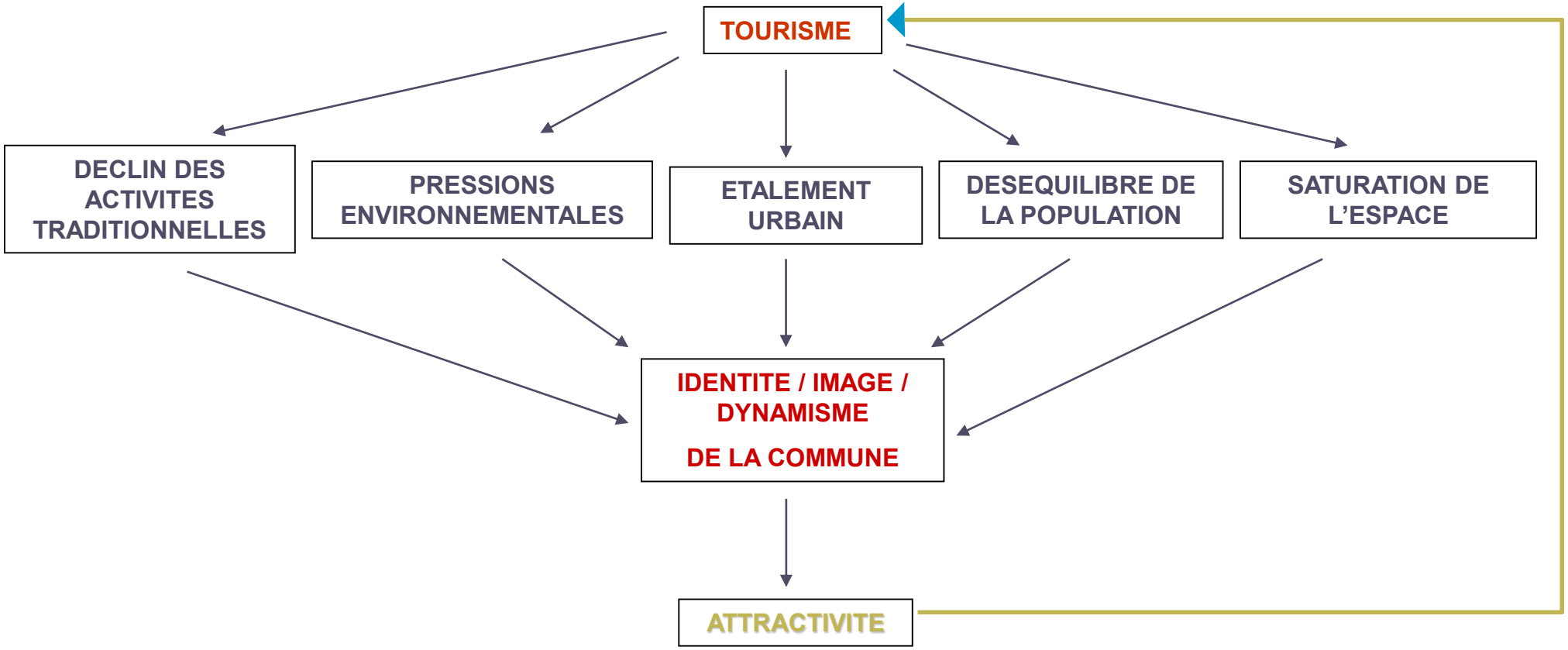
III. Synthèse



C'est la situation géographique, en bout de Presqu'île, qui est à l'origine de l'essor de la commune

RESIDENTIALISATION du TERRITOIRE


FACTEURS
CONSEQUENCES
ETAT ACTUEL DU TERRIOIRE
PROBLEMATIQUES
TOURISME
RESIDENTIALISATION PROGRESSIVE
TOUT VOITURE
RESIDENCES SECONDAIRES
ETALEMENT URBAIN DIFFUS
AUGMENTATION DU PRIX DU FONCIER
DEPRISE AGRICOLE
EPUISEMENT DES RESERVES FONCIERES
ENGORGEMENT SAISONNIER DES VOIES DE CIRCULATION
DESEQUILIBRE DE LA POPULATION
ENFRICHEMENT
BANALISATION DES PAYSAGES
PERTE DE BIODIVERSITE
PERTE D'ATTRACTIVITE


TOURISME
DECLIN DES ACTIVITES TRADITIONNELLES
PRESSIONS ENVIRONNEMENTALES
ETALEMENT URBAIN
DESEQUILIBRE DE LA POPULATION
SATURATION DE L'ESPACE
IDENTITE / IMAGE / DYNAMISME
DE LA COMMUNE
ATTRACTIVITE

La commune de Quiberon bénéficie d'une position tout à fait particulière en bout de Presqu'île. Elle est le lien principal entre le continent et les îles (Belle-île, Houat, Hoëdic).

Sa morphologie est également spécifique. La côte Ouest, ou Côte Sauvage, est composée de falaises recouvertes de pelouse littorale et de landes. C'est à la fois un paysage emblématique et un milieu d'intérêt communautaire (Natura 2000). La côte Est s'ouvre sur la baie de Quiberon. Elle abrite Port-Haliguen, ancien port de commerce de Quiberon transformé en port de plaisance dans les années 1970, qui conserve cependant une petite activité de pêche. Au Sud, on trouve Port Maria, ancien port sardinier actuellement point de passage vers les îles et toujours port de pêche important. La pointe Sud accueille encore des entrepôts et d'anciens locaux en lien avec les conserveries. Enfin, au Sud-Est, la pointe du Conguel constitue un espace remarquable qui s'avance dans la mer.

L'armature bâtie de Quiberon était constituée du bourg et d'une série de villages en retrait de la côte, à l'abri des vents et des intempéries. Les terres étaient mises en valeur (céréales, maraîchage, élevage) selon un mode particulier à la presqu'île : les sillons entourés de murets.

Le développement de Quiberon a été initié par deux principaux facteurs liés à la situation géographique : le développement de la pêche à la sardine et des conserveries et l'essor du tourisme balnéaire. A partir des années 1900, avec l'arrivée du chemin de fer rendu nécessaire par le commerce de la sardine en 1882 et la création du 1er casino en 1893, la commune a vu de nouvelles constructions s'installer sur son territoire de manière dispersée. Ces villas bourgeoises font aujourd'hui partie du patrimoine architectural de la commune. Cette dynamique a perduré jusque dans les années 2000, les pavillons et les résidences de vacances remplaçant les maisons bourgeoises.

Ce processus d'urbanisation a donné lieu à un étalement urbain consommateur d'espace, ne laissant plus beaucoup de place à l'agriculture. Les chemins d'exploitation traditionnels sont devenus des sentiers de randonnée ou des voies de dessertes résidentielles qui ont petit à petit été goudronnées, ce qui a permis de garder une trame viaire maillée. Cependant, les cœurs d'îlots peuvent se retrouver enclavés. Le parcellaire en sillon est toujours lisible, mais un grand nombre de murets et cultures ont disparu au profit de la lande, de friches et de pratiques de loisirs comme le camping caravaning sur parcelle privative.

Actuellement, l'aire urbanisée de Quiberon englobe le Bourg et les noyaux traditionnels de la côte Est (Saint-Julien, Kermorvan, le Roch Priol, Port Haliguen), et rejoint Le Manemeur et Kervozes à L'Ouest. Kerné, Kernavest et Kerniscob sont restés indépendants au Nord-Ouest de la commune.

Aujourd'hui, les espaces de nature se situent en périphérie de l'aire urbanisée. La trame verte et bleue ne pénètre pas dans les espaces urbanisés, elle forme une enveloppe tout autour.

La transformation des terres agricoles en terrain à bâtir a provoqué une hausse constante des prix du foncier, l'offre se raréfiant avec le temps. L'image de Quiberon, formée autour des idées de ressourcement, de bien-être, d'un certain « bien-vivre », soutenue par l'implantation d'équipements caractéristiques des stations balnéaires comme la thalassothérapie, a également joué dans cette escalade.

La production de logements a été fortement influencée par la montée en puissance du tourisme de masse, compensant l'affaiblissement des activités traditionnelles tout au long du XXème siècle. Actuellement, les résidences secondaires représentent 65% du parc de logements. Ce dernier est composé de résidences, mais surtout de pavillons. Une forte proportion du parc de logements a été produite aux époques où aucune règlementation thermique n'était en vigueur. L'usage comme résidence secondaire, donc plutôt estival, laisse également penser que beaucoup de constructions sont énergivores et très éloignées des performances thermiques attendues par la nouvelle règlementation thermique (RT 2012 : nouvelles constructions en basse consommation).

Les coûts du foncier et de l'immobilier influent sur le profil sociologique de la commune et sur la dynamique sociale en général. La prédominance forte des activités touristiques a des effets paradoxaux. Alors qu'elle tire les prix du foncier et de l'immobilier à la hausse, elle propose des emplois peu rémunérateurs. De fait, de nombreux actifs de la commune ne peuvent pas y résider. Pourtant, la commune est dotée d'équipements (écoles, pôle petite enfance, pôle médical…) qui correspondent à une vie à l'année. 1377 actifs travaillent et habitent à Quiberon, soit 82% des actifs ayant un emploi, et 1007 actifs travaillent à Quiberon et habitent en dehors. Seuls 319 actifs habitant la commune travaillent en dehors. Cette offre de services et équipements conséquente et ce pôle d'emploi confèrent à Quiberon un rayonnement qui déborde des limites communales. Localement, la commune est considérée comme un pôle d'équilibre. C'est la deuxième ville du Pays d'Auray en terme d'emploi. Les 1326 déplacement domicile-travail quotidiens montrent l'importance de mettre en place un transport collectif adapté à l'année, reliant directement les différents pôles aux heures de travail. De plus, nombre d'artisans se rendent quotidiennement sur Quiberon et les îles depuis l'extérieur, contribuant à engorger la RD768.

Aujourd'hui :

- Le vieillissement naturel de la population et la difficulté d'accès au logement pour les jeunes ménages entrainent un déséquilibre de la structure démographique et une baisse tendancielle de la population principale.

- 60% du sol est artificialisé et les possibilités d'extension sont limitées par les protections réglementaires liées à la richesse environnementale et paysagère exceptionnelle de la presqu'île, et par la morphologie de son territoire (territoire de presqu'ile).

- La trame viaire maillée est saturée en saison estivale et offre peu d'alternative à la voiture

- L'attractivité de la commune qui est soutenue par le tourisme demeure le moteur de l'économie quiberonnaise parallèlement aux économies traditionnelles et résidentielles.

- La prédominance de l'économie touristique entraîne une forte saisonnalité, d'où un effet de saturation du territoire en saison haute qui influe sur la qualité du lien social et l'attractivité de la commune.

Ces dynamiques ont suivi leur cours en dehors de toute intervention publique forte.

Aujourd'hui, le territoire de Quiberon est en voie de saturation. Les disponibilités foncières sont compromises par sa rareté, son coût et la morphologie du territoire. La forte saisonnalité et les phénomènes d'engorgement qui y sont liés, le manque de lisibilité et de qualification du tissu urbain font courir un risque de disqualification à la commune, qui peut peser à terme sur son attractivité.

Les enjeux pour Quiberon peuvent se résumer comme ceci :

- Retrouver une mixité sociale et générationnelle,

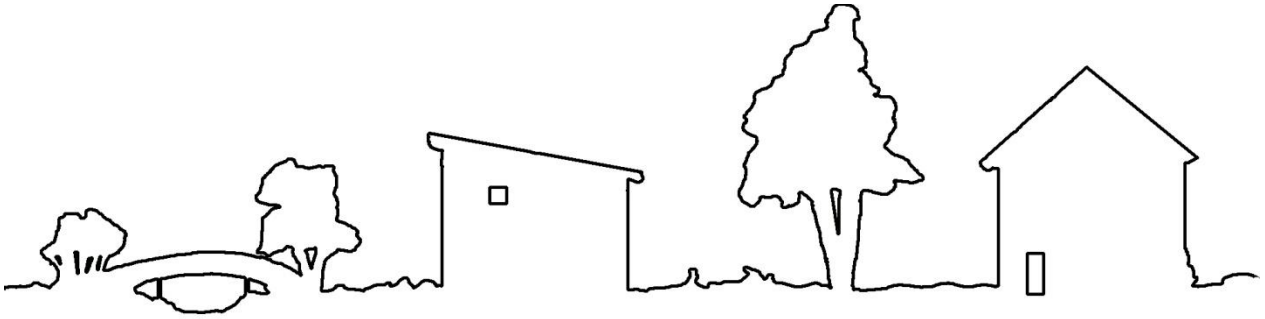
- Permettre le développement tout en préservant et valorisant le patrimoine bâti, paysager et naturel source d'attractivité,

- Effectuer une « remise à niveau » des espaces construits par des actions d'aménagement,

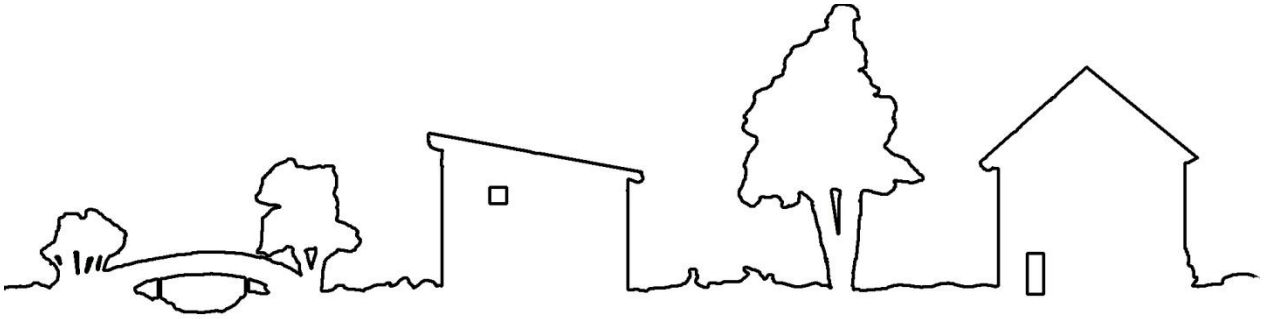
- Moderniser l'accessibilité et les déplacements afin d'améliorer le cadre de vie,

- Assurer la pérennité et la promotion de l'activité commerciale, artisanale et industrielle qui dynamise l'économie locale à l'année et le maintien des activités traditionnelles (pêche et agriculture),

- Permettre un renouvellement des constructions qui deviendront obsolètes au regard des notions de développement et de construction durables.



Partie 3 . Le projet du P.L.U.



Partie 3 . Le projet du P.L.U.

I. Enjeux de l'élaboration du PLU et les choix retenus

Le conseil municipal a retenu **4 grandes orientations d'urbanisme** pour le développement de Quiberon, déclinées en plusieurs objectifs :

1. Assurer un développement urbain équilibré

Cet enjeu se décline en 4 objectifs :

S'assurer des conditions de la mixité sociale et générationnelle

La commune est une station classée de tourisme dont la réputation a eu pour effets une production massive de résidences secondaires, une pression immobilière forte et une progression des prix immobiliers. L'accession à la propriété pour les jeunes ménages y est devenue difficile, mais également la location, une grande partie des logements du parc locatif étant dirigés vers les locations à la semaine sur la période estivale.
La commune a engagé une action de production de logements aidés, qu'elle doit prolonger dans le cadre de son PLU à venir, dans le but notamment de permettre une production neuve majoritairement en résidences principales.
La commune doit également faire face au desserrement de la population, qui nécessite de produire des logements pour maintenir la population existante. Cela implique également une diversification du parc, vers les logements en T3 ou T4.
Les prix immobiliers et l'attractivité de la commune ont également pour conséquence le vieillissement de la population, et la commune doit engager des actions permettant leur maintien en ville, dans des logements de taille adaptée et bien situés.
La commune a également engagé des études préalables de ZAC sur des secteurs stratégiques de son centre-ville. Elle a dores et déjà engagé des acquisitions sur ces secteurs, et souhaite poursuivre cette action avec l'appui de Foncier de Bretagne.
Enfin, la commune a fait le choix d'imposer la réalisation de logements sociaux : 20% de la surface de plancher dans toutes les opérations comportant 10 logements ou plus devra être affecté au locatif social. Dans les secteurs couverts par des OAP, cette obligation est portée à 20% de surface de plancher pour le logement social, plus 10% pour l'accession sociale à la propriété.

Economiser la ressource foncière en privilégiant la construction au sein du tissu existant

La commune de Quiberon compte 523ha artificialisés, soit 52,9% de son territoire. L'activité agricole a quasiment disparu de la commune, et les espaces naturels en régression.
Face à ce constat la commune a décidé d'urbaniser ses dents creuses en priorité. Ainsi non seulement elle intègre le potentiel des petites dents creuses du tissu (environ 18ha) dans sa capacité de production de logements sur la période, mais en plus elle a défini des orientations d'aménagement et de programmation pour l'ensemble des grandes dents creuses ou secteur de renouvellement afin de rationnaliser et d'optimiser leur urbanisation (notamment au moyen d'une densité minimale imposée). Ainsi, elle parvient à limiter ses extensions d'urbanisation à moins de 30% par rapport à la décennie précédente : 23ha ont été artificialisés entre 1999 et 2009 (Source : Pays d'Auray), contre 9,79 ha nouveaux prévus au PLU (zones en extension : 1AUi pour activité et 1AU rue des bruyères pour habitat).
La commune s'est engagée dans une maitrise publique des opérations situées en centre-ville, avec des actions d'acquisitions

Offrir à l'ensemble de la population quiberonnaise et alentours les équipements et services correspondant à leurs besoins et nécessaires à une vie locale dynamique

La commune est relativement bien dotée en équipements, scolaires, sportifs ou de loisirs. Elle souhaite cependant développer son offre, en particulier dans l'accompagnement du vieillissement. Elle souhaite garder des possibilités d'évolution pour son foyer logement, mais aussi permettre la création d'une maison médicale à proximité de la gare. Elle souhaite également créer un nouveau cimetière en limite Nord de l'agglomération, dans le double respect de la loi Littoral et du Code Général des Collectivités Territoriales.

Intégrer les notions de développement et de construction durable

En dehors des secteurs de protection patrimoniale, et des constructions identifiées au titre des éléments du paysage à préserver, la commune a simplifié son règlement par rapport au POS, notamment en matière d'aspect afin de faciliter les constructions bio-climatiques, mais également de permettre l'isolation et l'amélioration thermique des bâtiments existants, notamment par l'extérieur.
La gestion alternative des eaux pluviales est encouragée dans le règlement écrit à l'article 4 des zones, suite à la réalisation du SDAP et du zonage d'assainissement en parallèle de l'élaboration du PLU.
Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés dans le règlement, sous condition d'être encastrés ou de couvrir l'ensemble de la toiture.
Les O.A.P. imposent des densités minimales à respecter, qui nécessiteront la réalisation de formes compactes et donc un véritable travail sur la forme urbaine et l'implantation des constructions pour permettre de garantir l'intimité de chacun.

2. Améliorer l'accessibilité et les déplacements

Cet enjeu se décline en 4 objectifs :

Réduire les besoins en déplacement et proposer une offre de transport en commun alternative à la voiture

La commune souhaite permettre le maintien des accès par tous les moyens à la commune : son aérodrome est conservé, identifié par le zonage spécifique Nℓi. Le nouveau Plan d'Exposition au Bruit a été intégré au PLU.
La commune favorise le développement de ses ports (Port Haliguen, Port Maria), dans le cadre des zonages Uip1, en partenariat avec la SAGEMOR.
La réflexion menée dans le cadre des études préalables a identifié la nécessité de mettre en œuvre un pôle d'échange multimodal à l'échelle de la gare. Cet objectif devra être intégré lors de l'urbanisation de la zone Uf.
Enfin, le SCOT a inscrit la nécessité d'un transport en commun en site propre entre Auray et Quiberon. La commune ne sait pas si la ligne ferroviaire sera pérennisée, mais elle a fait le choix de classer son emprise en Uf afin de garantir l'intégrité de son emprise actuelle.

Revoir la circulation dans le centre ville

Les différents projets de réaménagement du centre-ville sont l'occasion d'y repenser la circulation. Outre les parkings de délestage en entrée d'agglomération, qui restent le meilleur outil pour améliorer la circulation, la commune réfléchit aux sens de circulation de son centre-ville dans le cadre des études préalables en cours. Par ailleurs, elle a anticipé la possibilité d'une liaison plus directe vers Port-Haliguen, notamment au travers des OAP de la zone du Briellec.

Clarifier l'offre en stationnements

Afin d'améliorer la situation actuelle, la commune a prévu des emplacements réservés (16 - A à E), pour une surface totale de 7500m², afin de réaliser des aires de stationnement, en particulier à proximité des hameaux et villages.
Par ailleurs, la commune a donné la possibilité dans le règlement de la zone Uie de construire un parking à étage afin d'y optimiser la capacité de stationnement.
Enfin, les études préalables sur les secteurs de la gare (Uf) et les zones 1AU en périmètre d'attente ont notamment pour objet d'y calibrer les besoins en stationnements publics, en entrée de centre-ville.
Par ailleurs, le règlement prévoit désormais le stationnement des 2 roues pour les projets de construction, afin d'éviter leur report sur l'espace public.
La commune intègre également désormais des emplacements dédiés à leur stationnement dans ses opérations d'aménagement ou de requalification de places et voiries.

Améliorer le réseau de circulations douces

La commune est dotée d'un réseau de déplacements doux important : ceux de randonnée et sentiers côtiers, le long de la côte sauvage en particulier, mais également la promenade du front de mer. La plupart des liaisons en centre-ville sont adossées à une voirie, et prennent la forme de trottoirs. La commune souhaite donner plus de places aux piétons dans les aménagements de voirie, et prévoit également des liaisons douces à réaliser dans les OAP de certaines zones AU afin de connecter les liaisons douces entre elles, et donc de garantir leur maillage.

3. Préserver la patrimoine naturel, paysager et bâti, et valoriser le cadre de vie

Cet enjeu se décline en 4 objectifs :

Valoriser le patrimoine naturel et la grande biodiversité sur la commune

La commune protège sa trame verte et bleue au travers de son PLU : les zones humides sont protégées au moyen des zonages Nzh et Azh interdisant tout exhaussement, tout affouillement ou comblement, ou encore par le zonage Nds de protection stricte lorsque ces zones humides appartiennent aux espaces remarquables du littoral. Hors espaces urbanisés, et en dehors des zones humides, les marges de recul des cours d'eau sont protégées au moyen du zonage naturel Na. Les espaces de nature de la commune sont protégés, et notamment la côte sauvage, la pointe du Conguel ou encore le marais du Parco au moyen du zonage Nds. Les bois encore présents sont protégés, soit par un classement en EBC, soit au titre des éléments du paysage à préserver, et ce même pour de petits bosquets. Les dernières haies bocagères encore présentes sur la commune sont également protégées au titre des EBC.
Afin de permettre un retour à l'agriculture, et un entretien du Nord du territoire par cette profession, la commune a maintenu une surface équivalente à celle du POS en zonage à vocation agricole. Le PLU ne porte pas d'atteinte à la SAU communale, aucune extension n'étant réalisée sur les espaces utiles à l'agriculture.
La commune n'a pas donné de reconnaissance au camping-caravaning non autorisé sur parcelle privative dans le cadre de son PLU. Elle reconnait en zonage Nla les campings autorisés existants, et prévoit simplement des possibilités d'extension pour ceux situés en continuité d'urbanisation au Nord-Est de la commune.

Avoir un environnement accessible

La commune a prévu des emplacements réservés pour la création de liaisons douces facilitant les accès aux espaces de nature, notamment ceux situés en ville : c'est par exemple le cas dans la coulée verte du Val Fleury, à l'Ouest de Port Haliguen. Elle travaille à l'aménagement de sentiers dans les espaces remarquables du littoral en lien avec les gestionnaires du site : Conservatoire du Littoral, Grand Site Dunaire Gâvres-Quiberon.

Mettre en valeur le patrimoine paysager et bâti

La commune protège les perspectives vers la mer depuis le front de mer au moyen d'un règlement Uaf contraignant, en imposant des alignements, et en interdisant dans certains sous-secteurs les balcons et perrons en débord de l'alignement, sur mer mais également sur les autres façades.
La commune protège son bâti remarquable, à la fois au travers des zonages Ua, Ubr et Ubd qui sont contraignants en matière d'aspect ou d'extension. Les sous-secteurs Uab et Uac définissent les cœurs de villages et hameaux anciens avec un règlement protecteur. Les franges des hameaux et villages sont protégées au moyen du zonage Ubc qui génère une transition entre noyau ancien et espaces agglomérés. De plus, elle identifie les édifices et bâtiments remarquables au titre des éléments du paysage à préserver, et fixe 2 niveaux de prescriptions dans l'annexe du règlement écrit, selon le degré d'intérêt du bâtiment. Les coupures d'urbanisation entre Kerné, Kernavest et Kerniscob, ainsi qu'entre ces hameaux et l'agglomération sont préservées.
Dans les autres secteurs de l'habitat (notamment Uba, Ubb, 1AUa et 1AUb), les contraintes architecturales sont moins strictes afin de faciliter la construction.

Faire du cadre de vie de Quiberon un atout avec un plan d'embellissement de la ville

La commune entreprend régulièrement des opérations d'embellissement de son cadre de vie, de réaménagement d'espaces publics. Ainsi actuellement elle réaménage la place Hoche et l'espace Varquez, avec une ouverture vers le front de mer et une réappropriation d'espaces verts peu attractifs.
Elle a mis en place un règlement spécifique Nlb sur le site du Fort Neuf afin de permettre son aménagement et d'y accueillir des évènements de plein air.

4. Développer les activités économiques et favoriser leur diversification

Cet enjeu se décline en 6 objectifs :

Permettre l'accueil d'activités économiques

La commune favorise la mixité fonctionnelle de son tissu, notamment dans le centre-ville et les quartiers périphériques au moyen de CES majorés pour les implantations commerciales ou hôtelières en Uba, et pour les implantations hôtelières en Ubb. La commune a prévu une zone 1AUi dans son PLU afin de permettre l'extension de la zone d'activités Plein Ouest. Des OAP ont été définies pour cette extension. Les implantations commerciales y sont interdites afin que la zone ne rentre pas en concurrence avec le centre-ville. La commune souhaite encourager son aménagement sous une forme économe en foncier et véhiculant une image qualitative : le village d'artisans, …

Favoriser la diversification des activités économiques

L'extension de la ZA Plein Ouest prévue au PLU dans le cadre de la zone 1AUi a vocation à accueillir des activités à forte valeur ajoutée. La commune maitrisant l'aménagement et la commercialisation de la ZA Plein Ouest, elle a la possibilité de ne retenir que les implantations qui véhiculent une image de marque de la commune ou qui sont liées à son image maritime.

Soutenir l'offre commerciale

Si la commune n'a pas souhaité se doter de la servitude de linéaire commercial à ce jour, qu'elle juge trop coercitive, elle a en revanche mis en œuvre dans son règlement un certain nombre de dispositifs favorables au commerce. Tout d'abord, elle n'impose pas la création de places de stationnement pour les créations de petits commerces en Uaa et Uaf.
Ensuite, elle interdit les installations commerciales dans la ZA Plein Ouest (en Ui et 1AUi) afin d'éviter la fuite des commerces du centre-ville ou l'arrivée d'une nouvelle concurrence.

Enfin, la commune a intégré à son règlement des dispositifs de CES majorés en Uba et 1AUa à 80% pour les commerces, artisans, hôtels et restaurants contre 60% pour l'habitat, et à 60% pour les hôtels et restaurants en Ubb et 1AUb contre 40% pour l'habitat.

Pérenniser le tourisme

La commune met tout en œuvre pour améliorer son image et son cadre de vie, et notamment par un programme d'embellissements de son centre-ville. En lien avec la SAGEMOR, la commune a entrepris un projet de réaménagement et de développement de Port-Haliguen, qui se traduit dans le zonage Uip1 par des possibilités d'installations d'équipements culturels ou touristiques.
La commune reconnait son équipement de thalassothérapie au moyen d'un zonage spécifique (Ubt), de même pour ses centres de vacances (Ulb).
La commune permet l'extension de son golf au moyen du zonage Nlg2, ainsi que la construction d'infrastructures d'accueil des joueurs (club house, stationnements) dans le zonage Ulg. La modernisation du golf est vitale pour l'activité touristique de Quiberon et constitue une forte attente des visiteurs de la commune. La commune encourage les implantations hôtelières dans son tissu urbain au moyen des CES majorés.

Conforter la diversité des activités maritimes, activités identitaires de Quiberon

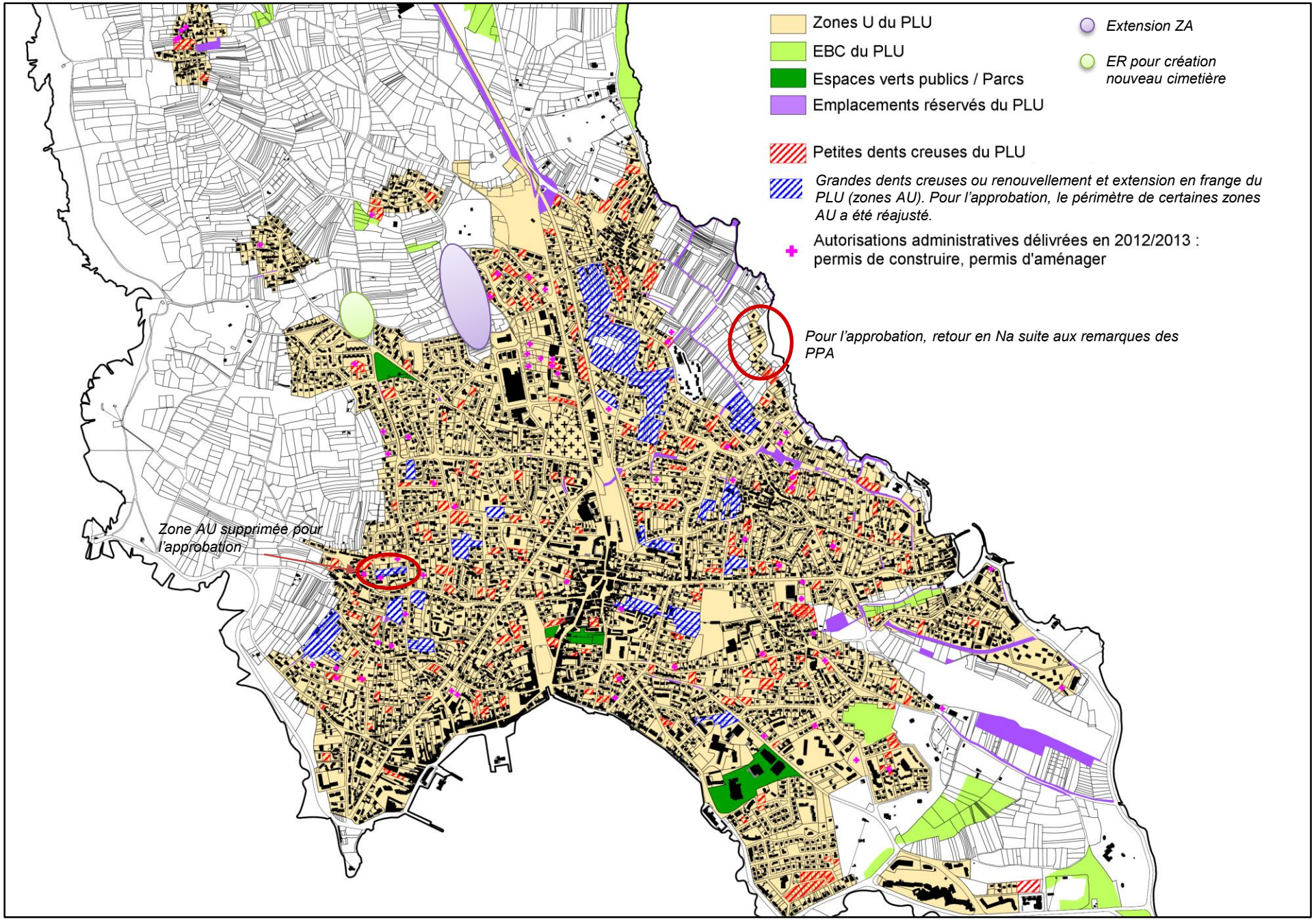
La commune a une activité de pêche et de criée. Elle investit régulièrement pour la modernisation de cet équipement. Celui-ci est intégré au zonage Uip1.

De même la commune conforte son rôle de port de liaison vers les îles. Elle a modernisé la capitainerie de Port Maria. Cet espace est intégré au zonage Uip1.

La commune conforte également sa vocation nautique de loisirs. Tout d'abord en lien avec la SAGEMOR, la commune a entrepris un projet de réaménagement et de développement de Port-Haliguen, qui se traduit notamment dans le zonage Uip1 par des possibilités d'installations d'équipements culturels ou touristiques en lien avec le domaine maritime. Ensuite, elle donne des possibilités d'évolution à son école de voile au sein du zonage Uip2, afin de permettre le stockage du matériel et des embarcations dans de meilleurs conditions.

Redonner une place à l'agriculture sur Quiberon

La commune protège strictement l'espace à vocation agricole dans son PLU. Ni le centre équestre, ni l'exploitations maraichère ne voient leur surface agricole utile amputée par le PLU. Au contraire, la commune maintient une emprise importante de son territoire en zone A au Nord de son territoire. En revanche, elle dispose de peu de moyens d'actions pour permettre l'installation de nouveaux exploitants.


Zones U du PLU
EBC du PLU
Espaces verts publics / Parcs
Emplacements réservés du PLU
Petites dents creuses du PLU
Grandes dents creuses ou renouvellement et extension en frange du PLU (zones AU). Pour l'approbation, le périmètre de certaines zones AU a été réajusté.
Autorisations administratives délivrées en 2012/2013 : permis de construire, permis d'aménager
Extension ZA
ER pour création nouveau cimetière
Pour l'approbation, retour en Na suite aux remarques des PPA
Zone AU supprimée pour l'approbation

Les objectifs d'accueil de population

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Période 2013-2022
population	5052	5086	5120	5153	5185	5217	5248	5278	5307	5336	5364	+ 312
variation pop	/	34,4	33,7	33,0	32,2	31,5	30,8	30,2	29,5	28,8	28,1	+ 312,2
taille des ménages	1,87	1,86	1,85	1,83	1,82	1,81	1,80	1,78	1,77	1,76	1,75	
aug. Ménage	18,9	**37,5**	**37,5**	**37,5**	**37,5**	**37,5**	**37,5**	**37,5**	**37,5**	**37,5**	**37,5**	**+ 375**
aug. dû au desserrement	18,9	19,0	19,3	19,5	19,8	20,1	20,3	20,6	20,9	21,1	21,4	+ 202,0
aug. dû à l'aug. pop		18,5	18,2	18,0	17,7	17,4	17,2	16,9	16,6	16,4	16,1	+ 173,0
Nombre logements	**8297**	**8371**	**8445**	**8519**	**8593**	**8667**	**8741**	**8815**	**8890**	**8964**	**9038**	
Nb Résidences principales	2696	2734	2771	2809	2846	2884	2921	2959	2996	3034	3071	
Nb RS + LV	5600	5637	5674	5710	5747	5783	5820	5857	5893	5930	5966	
aug. Nombre logements	**58**	**74,1**	**74,1**	**74,1**	**74,1**	**74,1**	**74,1**	**74,1**	**74,1**	**74,1**	**74,1**	**+ 741**
aug. Résidences principales	19	37,5	37,5	37,5	37,5	37,5	37,5	37,5	37,5	37,5	37,5	+ 375
aug. RS + LV	39	36,6	36,6	36,6	36,6	36,6	36,6	36,6	36,6	36,6	36,6	+ 366

Le nombre de 5052 habitants en 2012 est une estimation au fil de l'eau depuis le recensement INSEE de 2007. Il a servi de base pour les études du PLU démarrées en 2009, en particulier la définition de l'objectif d'accueil de population.

Ce tableau indique la réalisation de 375 résidences principales en 10 ans, ce qui permet d'accueillir une population nouvelle d'un peu plus de 300 habitants, soit une progression de 0,6% par an de la population.

Sur ces 375 résidences principales, 202 servent à accueillir les ménages issus du desserrement. Dans la mesure où la population augmente chaque année de 0,6%, et que dans le même temps la taille moyenne des ménages diminue chaque année de 0,7%, il est normal de devoir construire chaque année plus de logements que l'année passée pour accueillir les ménages issus du desserrement.

Mode de calcul : pour 2013, il est indiqué que la progression des ménages liée au desserrement est de +19,0 , et qu'à ce titre 19 logements sur les 37,5 résidences principales construites au cours de l'année serviront à accueillir le desserrement.

Il y a donc 375 résidences principales prévues, dont 198 logements aidés (voir page suivante). Cela signifie que177 résidences principales devront être réalisées dans le cadre du marché libre. Pour arriver à réaliser 177 résidences principales dans le marché libre cela signifie qu'il faut proportionnellement réaliser environ 366 résidences secondaires et logements vacants.

Le PLU prévoit donc ainsi une production de 375 RP + 366 RS et LV, soit 741 logements en 10 ans (donc 74 par an), ce qui est conforme au SCOT arrêté. Cette répartition permet de plus de réduire la part des RS dans la production neuve de logements, grâce à la production estimée de 198 logements aidés. La commune devrait ainsi passer à 51% de RP pour 49% de RS/LV dans le parc neuf.

Les objectifs d'accueil de population

Pour atteindre ces objectifs, la commune a prévu :

- D'inscrire des OAP sur les ensembles non bâtis ou de renouvellement (bâti vacant) de plus de 2000m² au sein de l'enveloppe urbaine afin d'imposer des densités minimum plus importantes notamment en dehors des espaces proches du rivage.
- D'imposer la réalisation de logement aidé. En zone U, à partir de 10 logements, 20% de la superficie devra être réservée au logements locatif aidé. Dans les zones 1AU, il est imposé de réaliser 20% de la superficie à du locatif aidé et 10% à de l'accession aidée. L'effort demandé est donc important afin de favoriser les résidences principales.
- Par ailleurs la commune a en zone Ubb et 1AUb inscrit la règle suivante afin de favoriser les résidences principales : tous les programmes de plus de 2 logements devront comporter un minimum de 50% du nombre de logements dont la taille atteindra 65m² par logement.

Grace à ces outils, la commune espère atteindre l'objectif annoncé de 51% de résidences principales dans la production neuve de logement. En passant de 65% à 49% de résidences secondaires dans la production neuve, la commune réalise un effort de réduction de 27%. Afficher un rééquilibrage plus fort nécessiterait d'augmenter la part de logements aidés avec le risque que les opérateurs d'aménagement ne réalisent plus d'opération sur la commune. Les objectifs annoncés résultent d'un compromis entre la volonté d'avoir plus de résidences principales et la réalité du terrain et de la maitrise foncière.

Rappelons également qu'en parallèle du PLU la commune a lancé des études préalables de ZAC sur des sites stratégiques en centre ville et des sites de renouvellement (secteur gare). L'urbanisation de ces secteurs permettra d'accueillir une nouvelle population à proximité immédiate de tous les équipements et services. Dans l'attente de la finalisation des ces études préalables, la commune a choisi de conserver la zone Uf du secteur de la gare et mis en place des servitudes d'attente de projet.

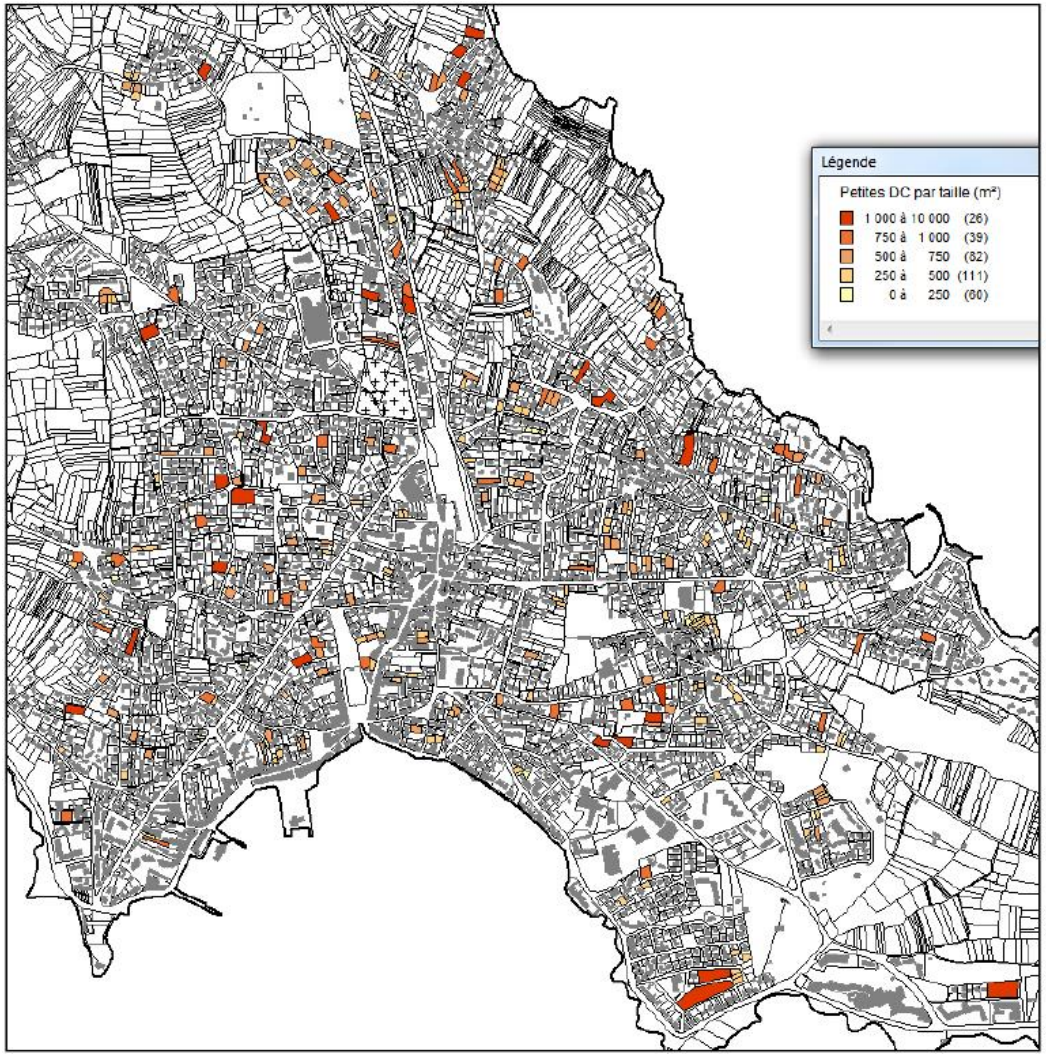
En conclusion, la commune a construit son objectif d'accueil sur la base d'une croissance très modérée de sa population, qui est la conséquence de l'objectif de production de logements imposé par le SCoT (+740 logements en 10 ans) et de la prise en compte du desserrement. Elle a bien été obligée d'intégrer la production de résidences secondaires, sachant que la répartition sans intervention communale est naturellement de 35%RP pour 65%RS et 5%LV. Or le projet communal permet d'avoir 51%RP dans la production neuve. L'effort est important.

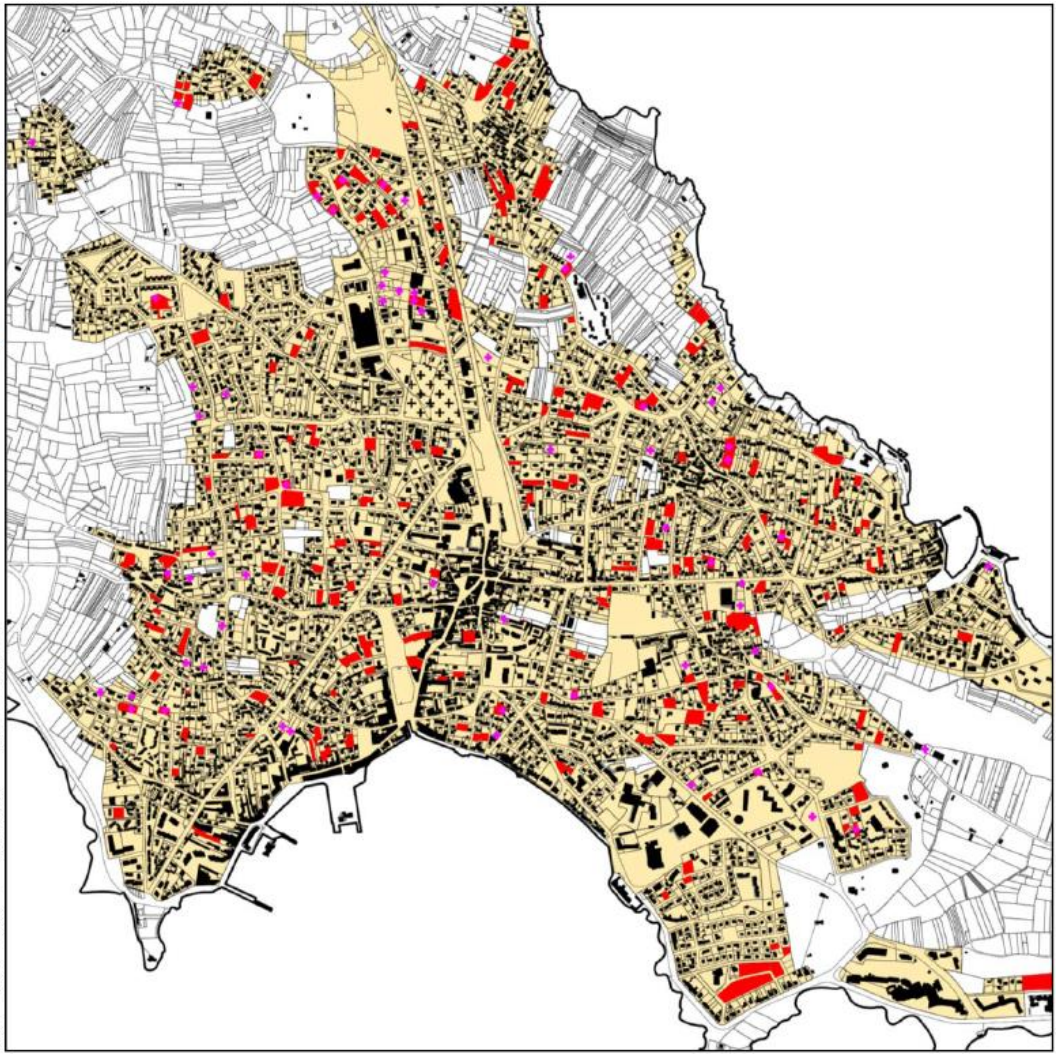
La consommation foncière

Pour réaliser ces objectifs de construction, le PLU mobilise au sein de l'enveloppe urbaine, les espaces non bâti et les espaces bâtis pouvant être renouvelés (bâti vacant). Lors de ce PLU les dents creuses ont été recensées. Le PLU a distingué deux types de dents creuses :

- Les petites dents creuses dont la surface inférieure à 2000m² ne font pas l'objet d'OAP. Seul le règlement s'applique.
- Les grandes dents creuses dont la surface de cet ensemble de parcelles non bâti est supérieur à 2000m². Ces secteurs peuvent parfois être bâti mais il s'agit de construction vacante pouvant être renouveler. Ces secteurs font l'objet d'OAP

1/ Les dents creuses





La consommation foncière

La commune a évalué que ce potentiel foncier pouvait générer 216 logements soit une densité de 12 logements/ha. En effet, il faut rappeler que ces secteurs ne sont pas sous maitrise foncière communale. Il s'agit de petites dents creuses, qui s'urbaniseront au bon vouloir des propriétaires. La commune est déjà engagée dans une ZAC de centre-ville et ne peut obtenir une maitrise foncière sur toutes les dents creuses du territoire, notamment en raison du coût du foncier. Dès lors il est probable que nombre de ces DC n'accueillent qu'une seule habitation (pour les enfants, ou résidence secondaire).

Ensuite, l'analyse fine des petites DC révèle un grand nombre de situations complexes quant à la morphologie des parcelles (forme en lanière, taille inférieure à 50m², enclavement apparent de la parcelle) qui nécessiteraient de retirer ces DC du potentiel d'urbanisation. D'autres parcelles sont de petits fonds de jardins qui nécessitent une mutation foncière (regroupement de 2 fonds de jardin, ou divisions) pour être urbanisés.

La commune a donc fait le choix d'afficher l'exhaustivité des DC, mais en retenant une densité modérée qui permet de lisser les différences entre potentiel d'urbanisation et concrétisation de cette urbanisation dans la prise en compte pour la production de logements.

2/ Les secteurs OAP

Les OAP impose une densité minimale à respecter afin de s'assurer de l'optimisation du foncier. Ces densités sont variables selon les secteurs. Deux secteurs dans les espaces proches du rivage imposent des densités peu élevées (12 logts/ha et 19logts/ha). La plupart des OAP prévoit des densités de 25 ou 35 logts/ha. Les secteurs faisant l'objet d'études préalables de ZAC font l'objet de densités plus élevées (25 à 50 logements/ha)

3/ Les extensions prévues au PLU

En termes de consommation d'espace, ce projet est économe et présent peu d'extensions : 5,8ha sont dédiés à l'habitat ou des projets d'équipements (cimetière, golf, camping,…) et 6ha environ à l'extension de la zone d'activité de Plein Ouest. La commune ne mobilise ainsi qu'une petite partie de l'enveloppe de 21ha affectée dans le projet de SCOT aux besoins résidentiels de l'espace de vie comprenant St Pierre, Houat et Hoëdic, sans compter les enveloppes spécifiques aux ZA et équipements. Globalement, la consommation d'espace est ainsi réduite de 50% par rapport à la décennie précédente et les surfaces des zones urbanisées ou à urbaniser n'augmente que de 0.6% sur la durée du PLU.

La consommation foncière

En conclusion, la commune de Quiberon compte 523ha artificialisés, soit 52,9% de son territoire. L'activité agricole a quasiment disparu de la commune, et les espaces naturels en régression. Face à ce constat la commune a décidé d'urbaniser ses dents creuses en priorité. Ainsi non seulement elle intègre le potentiel des petites dents creuses du tissu (environ 18ha) dans sa capacité de production de logements sur la période, mais en plus elle a défini des orientations d'aménagement et de programmation pour l'ensemble des grandes dents creuses/renouvellement (+ de 2000m²) afin de rationaliser et d'optimiser leur urbanisation (notamment au moyen d'une densité minimale imposée). Ainsi, elle parvient à réduire ses extensions d'urbanisation de près de 50% par rapport à la décennie précédente : 23ha ont été artificialisés entre 1999 et 2009 (Source : Pays d'Auray), contre environ 11,8ha nouveaux prévus au PLU (zones en extension : 1AUi pour activité, 1AU rue des bruyères pour habitat, ER pour le cimetière et extension Nl des campings et golf).

Concernant le logement, le PLU ne prévoit que la zone 1AUc de la rue des bruyères en extension. Quasiment toute la production de logement sera réalisée au sein de l'enveloppe urbaine (ou à la frange pour la zone 1AUb de l'avenue des druides). La commune de Quiberon dépasse largement l'objectif du SCOT de réaliser 70% de la production de logement au sein de l'enveloppe urbaine.

Type de zone	Superficies des zones du POS révisé en 2005			Superficies des zones du PLU			Evolution POS/PLU
	Nom au POS	Surface		Nom au PLU	Surface		
		HA	%		HA	%	
Zones Urbaines	UAa	10,4	1,18%	Uaa	9,43	1,07%	- 0,11 point
	UAb	21,8	2,47%	Uab	13,12	1,48%	- 0,75 point
				Uac	2,1	0,24%	
	UAf	6,8	0,77%	Uaf	8,84	1,00%	+ 0,23 point
	UBa	19,9	2,25%	Uba	33,58	3,80%	+ 1,55 points
	UBb	282,6	32,00%	Ubb	267,56	30,28%	+ 0,85 points
				Ubc	10,91	1,23%	
				Ubd	1,71	0,19%	
				Ubr	0,95	0,11%	
				Ulb	3,14	0,36%	
				Ulc	6,04	0,68%	
				Ulg	0,41	0,05%	
	UBt	4,5	0,51%	Ubt	4,12	0,47%	- 0,04 point
	NAv	0,3	0,03%	Ubv	0,25	0,03%	/
	UF	5,9	0,67%	Uf	5,28	0,60%	- 0,07 point
	UBi	2,8	0,32%	Uia	9,42	1,07%	+ 0,86 point
				Uib	1	0,11%	
	NAe	6,2	0,70%	Uie	5,62	0,64%	- 0,06 point
	1UP	3,3	0,37%	Uip1 à terre	4,86	0,55%	+ 0,18% point
	2UP	2,1	0,24%	Uip2	1,61	0,18%	- 0,06 point
	TOTAL U	366,6	41,52%	TOTAL U	389,95	44,12%	+ 2,6 points

Type de zone	Superficies des zones du POS révisé en 2005			Superficies des zones du PLU			Evolution POS/PLU
	Nom au POS	Surface		Nom au PLU	Surface		
Zones à urbaniser	NAa	25,4	2,88%	1AUa	8,41	0,95%	- 1,08 points
				1AUb	4,57	0,52%	
				1AUc	1,43	0,16%	
	NAi	11	1,25%	1AUi	8,31	0,94%	- 0,31 point
	NAl	9,5	1,08%	/			- 1,08 points
	TOTAL AU	**45,9**	**5,20%**	**TOTAL AU**	**22,72**	**2,57%**	**- 2,63 points**
Zones agricoles	NCa	44,1	4,99%	Aa	44,54	5,04%	2,07 point
	NCb	60,9	6,90%	Ab	53,75	6,08%	-2,6 point
				Azh	1,93	0,22%	
	TOTAL A	**105**	**11,89%**	**TOTAL A**	**100,22**	**11,34%**	**- 0,54 point**
Zones naturelles	1NDb	8,1	0,92%	Nla/Nlb	37,96	4,30%	- 0,91 point
	NDb	37,8	4,28%				
	NDg	0,4	0,05%	Nlg1	0,21	0,02%	+ 0,33 point
				Nlg2	3,12	0,35%	
	NDi	22,1	2,50%	Nli	21,17	2,40%	- 0,10 point
	NDa	75,9	8,60%	Na	83,26	9,42%	+1,5 point
				Nzh	5,99	0,68%	
	NDs	221,2	25,05%	Nds	219,15	24,80%	- 0,25 point
	TOTAL N	**365,5**	**41,39%**	**TOTAL N**	**370,86**	**41,96%**	**0,57 point**
TOTAL GENERAL		**883**	**100,00%**		**883,75**	**100,00%**	

Objectifs de réalisation de logements à vocation sociale

La commune a fait le choix de prévoir l'obligation de réalisation de logements aidés dans les opérations d'aménagement. Cette obligation est liée au principe de mixité sociale affirmée dans la loi S.R.U. (Solidarité et Renouvellement Urbain). Elle traduit également la volonté de la commune de maintenir sa population en place, de retenir les actifs sur son territoire, de garantir la pérennité de ses équipements et de leur occupation.

Ainsi dans tous les secteurs destinés à la réalisation de logements, et qui ne sont pas couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation, la commune a décidé d'imposer l'objectif d'affecter 20% de la surface de plancher (cas d'un immeuble) ou de la surface de terrain viabilisé (cas d'un permis d'aménager) au logement locatif social. Cette obligation s'applique pour toutes les opérations comportant 10 logements ou plus. Les secteurs concernés par cette règle sont les suivants : Uaa, Uab, Uac, Uaf, Uba, Ubb, Ubc.

Dans les secteurs couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation, c'est-à-dire en 1AUa, 1AUb et 1AUc, la commune impose l'affectation de 30% de la surface de plancher ou de la surface de terrain viabilisé aux logements aidés. Ceux-ci devront viser la répartition suivante :

- 20% en logements locatifs sociaux (financés en PLAI, PLUS, PLS ...)
- 10% en accession à prix maîtrisé (PSLA, lotissement communal, ...)

En cas de non-réalisation des 10% en accession à prix maîtrisé, faute de commercialisation par exemple, ceux-ci devront être reversés au bénéfice du logement locatif social, pour atteindre 30% de la surface de plancher ou de la surface de terrain viabilisé en logement locatif social.
Pour les secteurs couverts par un périmètre d'attente (OAP 13 et 14), il s'agit d'estimations, le nombre de logements à y réaliser n' étant pas défini dans les OAP.

	Ha	Densité	Nbre logts min	Dont Logts aidés	
Petites dents creuses diffuses	18	12log/ha	216	43	
OAP n°1	0.21	25log/ha	5	2	
OAP n°2	0,58	0,25 log/ha	15	5	
OAP n°3	0,25	35 log/ha	9	3	
OAP n°4	1,15	12log/ha	14	4	
OAP n°5	0.43	35log/ha	14	4	
OAP n°6	0.27	25log/ha	6	2	
OAP n°7	0,36	25log/ha	9	3	
OAP n°8	0.35	35log/ha	13	4	
OAP n°9	0,26	25log/ha	6	2	
OAP n°10	0.26	35log/ha	9	3	
OAP n°11	0.9	19log/ha	17	5	
OAP n°12 – Secteur du Briellec	6.5	31,5log/ha	206	62	
OAP n°13 Gare - Est	0.35 à 0.42	25 log/ha	9	3	Estimation, en raison du périmètre d'attente
OAP n°14 – Zal	0.55	35log/ha	20	6	
OAP n° 14 – Pilotins	0.90	50log/ha	45	14	
n°15 – Secteur de St-Clément	0.39	35 log/ha	13	3	
OAP n° 16 - Kermorvan	0,53	31 log/ha	16	5	
TOTAL			642	173	
Secteur Uf après révision	1,4	60 à 70 log/ha	85	25	Estimation qui devra être affinée

Le nombre de 173 logements aidés à réaliser dans les petites dents creuses et les secteurs couverts par des OAP est une estimation, puisque les OAP imposent 30% de surface de plancher de l'opération affecté à l'habitat en logement social (20% en location sociale, 10% en accession aidée), et non 30% du nombre de logements.

Ces 173 logements pourraient se répartir en 129 locatifs sociaux (43 issus des petites dents creuses + 86 issus des secteurs couverts par des OAP) et 44 logements en accession à prix maîtrisé (issus des secteurs couverts par des OAP).

A ces secteurs doivent être ajoutés dans la comptabilisation le potentiel de la zone UF de la gare, qui a été intégrée au potentiel de production de logements et comptabilisée comme devant accueillir un maximum de 85logements dans les 10 ans, dont 25 logements sociaux environ. Il est nécessaire d'indiquer que ce nombre de 85 logements est une estimation qui nécessitera d'être affinée : la définition du programmes d'équipements publics et de stationnements viendront déterminer définitivement le nombre de logements (études sur la ZAC en cours).

Cela fait une estimation totale de 198 logements aidées.

Dans un souci d'équité vis-à-vis des propriétaires, la commune impose l'obligation de réaliser du logement social dans tous les secteurs couverts par des orientations d'aménagement et de programmation dédiés à l'habitat et activités compatibles avec l'habitat.
Les petites dents creuses, diffuses, sont exonérées de cette obligation sauf si elles accueillent une opération de 10 logements ou plus.

Imposer un programme de logements à vocation sociale dans les orientations d'aménagement et de programmation est l'un des rares moyens pour la commune de limiter le phénomène des résidences secondaires sur son territoire, et donc de stabiliser la part des résidences secondaires dans la construction neuve. Cette action permet de répondre à l'objectif de mixité sociale et générationnelle, en accueillant une population variée tout en favorisant le maintien des habitants actuels, affiché par la commune dans la première orientation de son PADD : assurer un développement urbain équilibré.

▶ Les secteurs de l'habitat

La définition et le calibrage des zones constructibles sont basés sur :

- Les secteurs bâtis existants et leur qualification selon la typologie « loi littoral »
- L'objectif de population défini dans le PADD : accueil de 312 nouveaux habitants environ et un besoin de construction de 740 nouveaux logements.

Même si la zone a pour vocation l'habitat, les activités compatibles avec l'habitat sont autorisées afin de favoriser la mixité fonctionnelle.

La zone Ua (33,49 ha)

La zone Ua correspond au centre ancien et aux villages intégrés dans l'agglomération, ainsi qu'aux cœurs des hameaux situés en dehors de l'agglomération : Kerné, Kernavest, Kerniscob. Les densités sont plus importantes que dans les extensions pavillonnaires. Le règlement y prévoit que toute opération d'aménagement ou toute construction prévoyant la création de 10 logements ou plus devra comporter un minimum de 20% de la surface de plancher, ou de la surface de terrain affectée à l'opération d'aménagement, à usage de logement locatif social. Quatre sous-secteurs principaux ont été créés, pour certains eux-mêmes sous-divisés :

La zone Uaa (9,43 ha) : Elle correspond au centre-ville et au quartier ancien de Port-Haliguen. La différence avec le Uab et le Uac réside pour beaucoup dans les règles d'aspects définies à l'article 11, la zone Uaa définissant le centre-ville tandis que les zones Uab et Uac correspondent aux villages. . Elle comprend deux sous-secteurs :

- UaaE pour les secteurs situés en dehors du Plan d'Exposition au Bruit
- UaaD pour les secteurs situés en zone D du Plan d'Exposition au bruit

La zone Uab (13,12 ha) : Elle correspond aux noyaux bâtis traditionnels, villages et hameaux, inclus ou non dans l'agglomération, et dont la qualité architecturale et le caractère méritent d'être sauvegardés, à l'exception du village de Kermorvan. Elle comprend trois sous-secteurs :

- UabE pour les secteurs situés en dehors du Plan d'Exposition au Bruit
- UabD pour les secteurs situés en zone D du Plan d'Exposition au bruit
- UabC pour les secteurs situés en zone C du Plan d'Exposition au bruit

Le règlement y est plus strict qu'en zone Uaa, concernant l'aspect extérieur, avec par exemple l'interdiction des balcons. Par ailleurs, en UabC, l'habitat individuel groupé (lotissement) et les immeubles collectifs sont interdits.

La zone Uac (2,10 ha) : Elle correspond à la partie ancienne du village de Kermovan. Les règles y sont exactement les mêmes qu'en Uab1, mais avec des hauteurs plus importantes autorisées en Uac. Comme dans les autres zones Ua, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

La zone Uaf (8,84 ha) : Elle correspond au front de mer et à la place Hoche. Un plan de masse (comportant les sections A, B, C, D, E, F1,F2, G, H, I1, I2, J, K ,L, M, N, O) s'applique sur cette zone. Elle comprend 3 sous-secteurs :

Uaf1 (1,10ha), correspondant aux sections A, D et F1, à forte valeur patrimoniale, qui mérite d'être préservé.

Uaf2 (6,28ha), correspondant aux sections C, E, F2, G, H, K, L, M et O où le bâti a été en partie renouvelé en conservant la morphologie générale du front de mer.

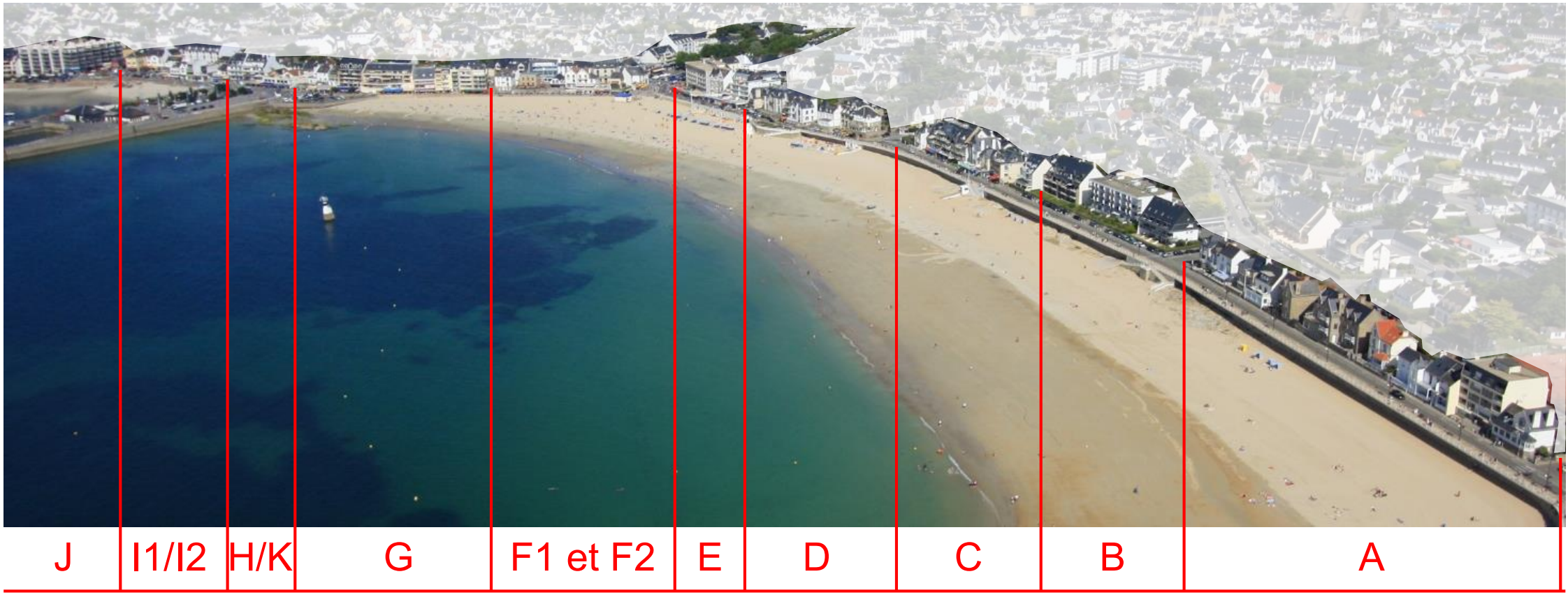
Uaf3 (1,46ha), correspondant aux sections B, I1, I2, J et N, dont le bâti a été complètement renouvelé, introduisant une rupture morphologique forte



En matière d'aspect, si les zones Uaf2 et Uaf3 bénéficient des mêmes possibilités réglementaires à l'article 11, la zone Uaf1 bénéficie de possibilités différentes afin de préserver au mieux le bâti à forte valeur patrimoniale. Les hauteurs sont définies selon les côtes NGF, sauf pour les sections K à O, soit parce qu'elles sont nouvellement créées, soit parce qu'elles sont en retrait du front de mer. L'implantation est régie selon le plan d'alignement défini au règlement graphique.

Par rapport au POS, le zonage Uaf a été étendu afin d'intégrer la façade Ouest du front de mer (sections nouvelles M, N, O). La section L a été agrandie vers le Nord afin de permettre la création d'un alignement urbain autour de la nouvelle place Hoche et espace Varquez reconfigurés après réaménagement.
Les sections sont définies par analogie de forme, de gabarit, de hauteur et d'époque.

Sections A à J :



Sections :

Section A :

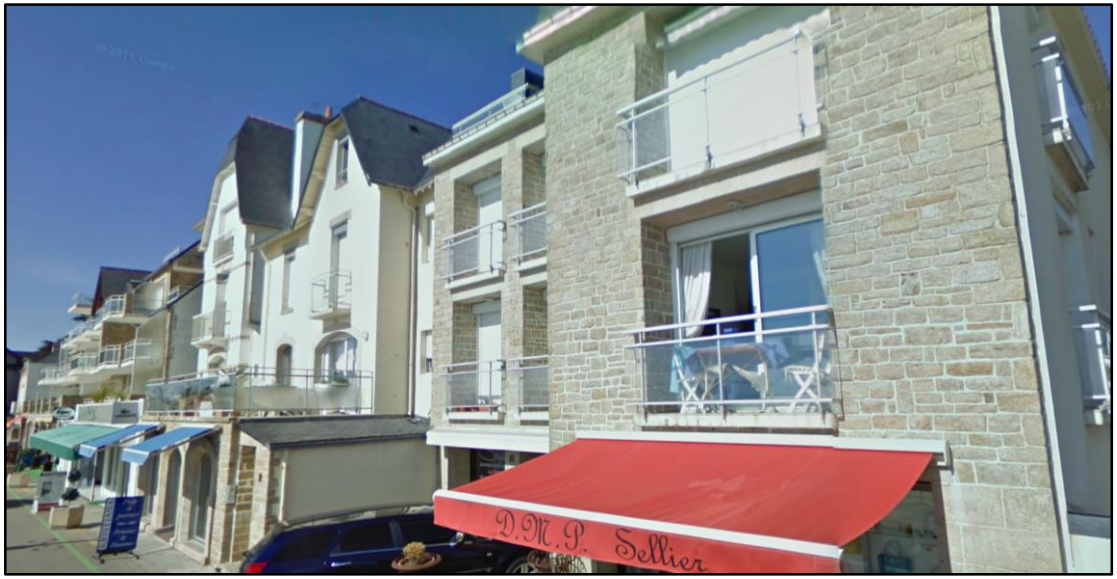


Section B :



Sections :

Section C :



Section D :





Sections :

Section E :





Section F1 :









Sections :

Section F2 :





Section G :





Sections :

Section H :





Section I1 :

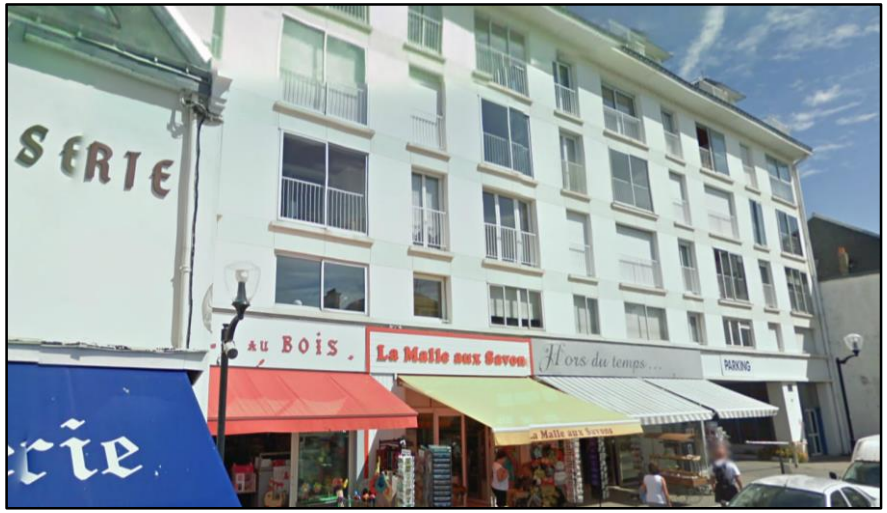




Sections :

Section I2 :





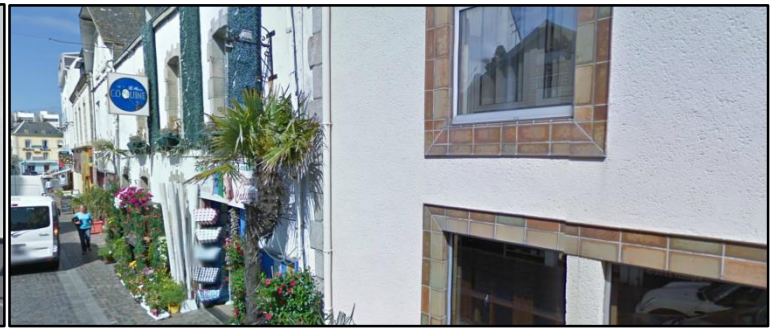
Sections :

Section J :



Section K :

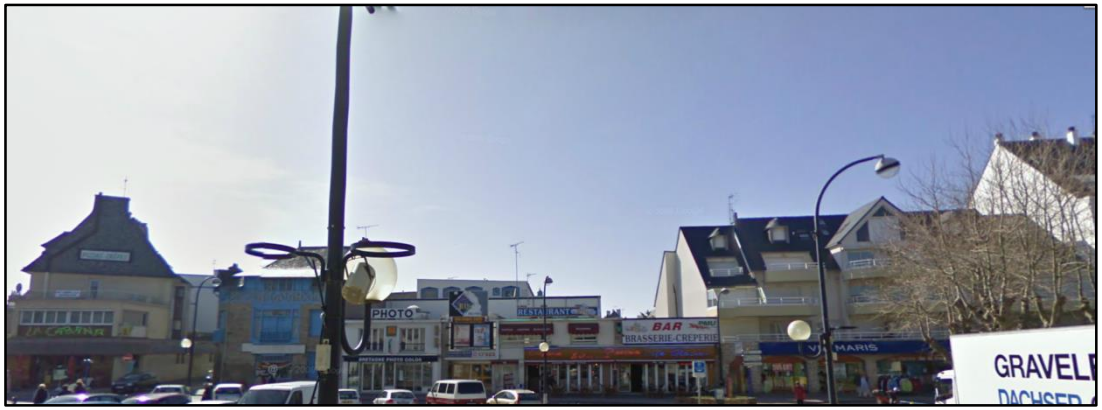






Sections :

Section L :





Section M :





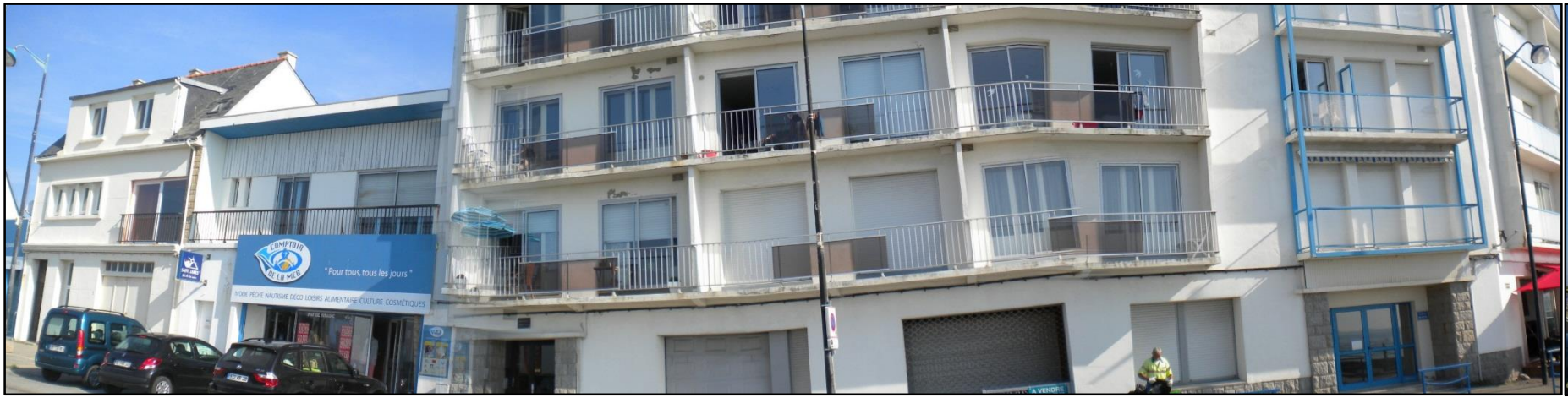


Sections :

Section N :

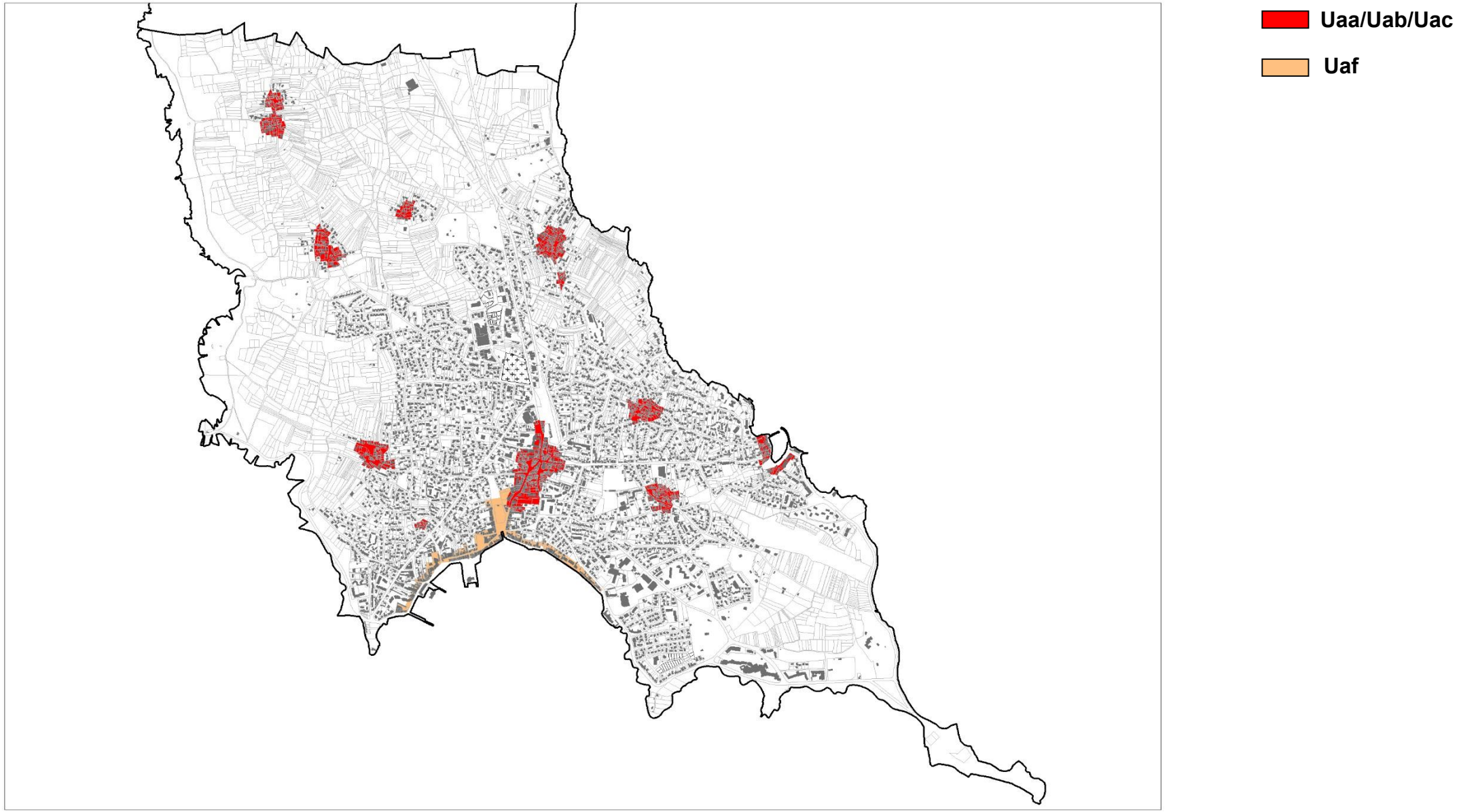


Section O :





Carte des zones Ua



La zone Ub (319,08 ha)

La zone Ub correspond aux tissus bâtis de l'agglomération situés en dehors des centres anciens et villages ou hameaux. Pour ce secteur, le règlement permet des choix d'implantation plus souples, à l'image des tissus actuels et afin de s'adapter au mieux à l'environnement du terrain. D'une manière générale, cette zone permet de faire évoluer le bâti (extensions horizontales et verticales) et la création de nouveaux logements (sauf Ubd, Ubr, Ubv). Tout comme en Ua, le règlement y prévoit que toute opération d'aménagement ou toute construction prévoyant la création de 10 logements ou plus devra comporter un minimum de 20% de la surface de plancher, ou de la surface de terrain affectée à l'opération d'aménagement, à usage de logement locatif social. Les possibilités de construction sont différentes selon 7 sous-secteurs identifiés :

Les zones Uba (33,58 ha) : elles correspondent aux quartiers et ilots situés en périphérie immédiate du centre-ville. Elles permettent des densités conséquentes, puisque le CES peut atteindre 60% pour l'habitat, et 80% pour les implantations artisanales, commerciales, hôtelières ou pour les restaurants. La hauteur peut y atteindre 11m au sommet de la façade et 15m au faitage. L'aspect extérieur des constructions y est assez peu règlementé. L'objectif est d'y encourager le renouvellement urbain, en raison de la proximité immédiate aux équipements et commerces du bourg, et des voies principales de la commune. Par rapport au POS, son emprise a été étendue dans un souci de cohérence architecturale. Elle comprend deux sous-secteurs : UbaE pour les secteurs situés en dehors du Plan d'Exposition au Bruit et UbaD pour les secteurs situés en zone D du Plan d'Exposition au bruit

Les zones Ubb (267,56 ha) : Elles correspondent aux quartiers de l'agglomération ayant essentiellement une vocation résidentielle, et englobant notamment les quartiers pavillonnaires. Le zonage Ubb est subdivisé en :

- UbbE correspondant au secteur situé en dehors de l'actuel P.E.B.
- UbbD correspondant au secteur situé en zone D du P.E.B.
- UbbC correspondant au secteur situé en zone C du P.E.B.
- UbbB correspondant au secteur situé en zone B du P.E.B.

Le CES autorisé est plus faible qu'en Uba et peut atteindre 40% pour l'habitat, et 60% pour les implantations hôtelières et les restaurants. La hauteur autorisée ne peut y excéder 8m au sommet de la façade et 13m au faitage. Les règles d'aspect des constructions sont les mêmes qu'en Uba, assez libres.

Le règlement y prévoit, conformément à l'article L123-1-5,II, 3° ~~L123-1-5-15°~~ du code de l'urbanisme, que tous les programmes de plus de deux logements doivent comporter un minimum de 50% du nombre de logements dont la surface de plancher atteindra au-moins 65m² par logement. Cette règle, définie pour l'ensemble de la zone Ubb ainsi que pour la zone 1AUb, a pour objectif de lutter contre la création de studios à des fins touristiques dans ces secteurs, en y préférant des logements habitables à l'année. Ces zones Ubb et 1AUb ont été retenues pour la mise en œuvre de cette règle, car elles correspondent au tissu pavillonnaire, qui offre des possibilités d'évolution et de mutation du bâti importantes, et qui recèle de nombreuses dents creuses potentiellement porteuses de nouveaux projets immobiliers. La commune souhaite donc y encourager la résidence principale au travers de cette règle.

L'autre particularité du règlement de la zone Ubb était de prévoir un COS différencié selon la taille des parcelles pour l'habitat (80% à libre pour les activités) :

- Parcelles comprises entre 50 et 200m² : COS de 70%. L'application du cumul des 2 règles (artL123-1-5-15° et COS différencié) revient à interdire la construction des parcelles inférieures à 50m².
- Parcelles comprises entre 200 et 400 m² : COS de 50%
- Parcelles de 400m² et plus : COS de 40%

La combinaison de ces 2 règles spécifiques aboutissait à encadrer fortement les programmes de construction en Ubb. La tableau ci-dessous donne une simulation des possibilités pour de l'habitat en Ubb :

		En m²			50% de logements d'au moins 65m²					
					COS de 40%		COS de 50%		COS de 70%	
taille de parcelle (m²)	Emprise au sol avec un CES de 40%	COS de 40%	COS de 50%	COS de 70%	Nb de logements de 65m²	Surface de plancher restante (en m²)	Nb de logements de 65m²	Surface de plancher restante (en m²)	Nb de logements de 65m²	Surface de plancher restante (en m²)
50	20	20	25	35	-	-	-	-	0	0
100	40	40	50	70	-	-	-	-	1	10
200	80	80	100	140	-	-	-	-	2	0
300	120	120	150	210	-	-	2	10		
400	160	160	200	280	-	-	2	60		
500	200	200	250	350	2	70				
600	240	240	300	420	2	110				
700	280	280	350	490	3	85				
800	320	320	400	560	3	125				
900	360	360	450	630	3	165				
1000	400	400	500	700	4	140				
1500	600	600	750	1050	5	275				
2000	800	800	1000	1400	7	345				

La loi ALUR applicable depuis le 27 mars 2017 est venue supprimer les COS. L'application de cette loi est intervenue après l'enquête publique au moment où la ville de Quiberon travaillait sur le dossier d'approbation. Pour l'instant la commune souhaite maintenir ces règles tout en sachant qu'elles ne pourront pas s'appliquer. En effet, la commune souhaite approuver son PLU au plus vite pour plusieurs raisons :

- Cela fait maintenant 5 ans que les études sont lancées et la commune souhaite que ce dossier de PLU aboutisse.
- Des projets en cours ne pourront passer en phase opérationnelle qu'une fois le PLU approuvé (projet maison médical, logements dont logements aidés)

En revanche, la commune lancera une révision du PLU peu de temps après l'approbation afind'ajuster son document avec la loi ALUR.

Par rapport au POS, la zone Ubb avait été étendue à hauteur du boulevard du Castero (dans le prolongement de la zone Ubd) afin d'y intégrer les habitations édifiées le long de cet axe. Suite aux remarques des PPA (notamment, du pays d'Auray et du préfet), la commune a dû réduire cette zone Ubb car cette extension était considérée comme illégale au regard de la loi littoral.

La zone Ubb a été élargie de part et d'autre de la ZA Plein Ouest afin d'y intégrer les derniers quartiers d'habitation réalisés sous l'emprise du POS. En revanche, la zone Ubb a été réduite au bénéfice du Uba à proximité du centre-ville, afin d'y faciliter la densification et le renouvellement urbain.

Les zones Ubc (10,91 ha) : Elles correspondent aux secteurs pavillonnaires situés autour des villages et hameaux anciens, qu'ils soient ou non inclus dans l'agglomération. Ce zonage, qui n'a pas d'équivalence au POS, a pour but de générer une transition entre le noyau bâti ancien et les extensions pavillonnaires plus banales. Le règlement reprend les codes des noyaux anciens (implantation à l'alignement sur rue, …), en introduisant un peu plus de souplesse (implantation en limite séparative ou en recul par exemple), et en permettant également une transition en douceur au niveau des hauteurs. La zone Ubc se subdivise en :

- UbcE correspondant au secteur situé en dehors de l'actuel P.E.B.
- UbcD correspondant au secteur situé en zone D du P.E.B.
- UbcC correspondant au secteur situé en zone C du P.E.B.

Les hauteurs autorisées sont limitées à 4m au sommet de la façade et 8m au faitage, soit 0,50m de moins pour chaque point de référence qu'en Uab, ceci afin de valoriser le cœur de noyau ancien. Le CES est limité à 60% et le COS est libre. En revanche, l'aspect extérieur des constructions est bien moins encadré que dans les noyaux anciens.

La zone Ubd (1,71 ha) : Elle correspond à un secteur d'urbanisation peu dense constitué de villas à l'Ouest de Port Haliguen, le long de la façade maritime. Ce zonage, qui n'existait pas au POS, a été créé spécifiquement pour ce secteur afin de préserver ces villas, d'éviter leur démolition ou des évolutions trop importantes du bâti. En outre, par rapport au POS, la limite de zone a été ajustée afin d'intégrer les constructions en totalité dans la zone Ub (certaines constructions se partageaient entre UB et NDa au POS). Le zonage Ubd n'autorise pas les nouvelles constructions à usage d'habitation, ni même les habitations légères de loisirs, mais seulement les extensions ou dépendances dans la limite de 50% de l'emprise au sol du bâti de la propriété sans pouvoir dépasser 50m^2, et sous condition d'insertion dans le site et de construction en harmonie avec le bâti existant. Ce zonage permet également la rénovation des bâtiments existants s'ils ne sont pas en ruines.

La zone Ubt (4,12 ha) : Elle est dédiée au centre de thalassothérapie et aux activités d'hôtellerie qui y sont associées. Ce zonage reprend la même emprise que celle dont il bénéficiait au POS, avec un règlement assez similaire et la reprise des hauteurs, si ce n'est la possibilité d'une progression de 2m à l'acrotère.

La zone Ubv (0,25 ha) : Elle correspond à l'aire d'accueil des gens du voyage prévue dans le cadre du schéma départemental, Quiberon ayant une population supérieure à 5000 habitants. Elle n'a pas vocation à accueillir de constructions, mais seulement de permettre le stationnement temporaire de caravanes. Elle se trouve à moins de 75m de la RD, un dossier de réduction de la marge de recul loi Barnier ayant été réalisé en parallèle de la modification n°2 du POS.

Les zones Ubr (0,95 ha)

Elles sont présentes à Port Haliguen et à Saint-Julien. Elles n'ont pas d'équivalence au POS. Elles ont pour but de protéger des ensembles bâtis remarquables, présentant un intérêt architectural et patrimonial fort : les maisons de douaniers de Port Haliguen, et un ensemble composé de 3 corps de bâtiments anciens à Saint-Julien. Le règlement interdit la construction de nouvelles habitations, et encadre fortement les dépendances et extensions.

Ainsi, le règlement prévoit que l'emprise au sol des extensions autorisées ne pourra excéder 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment à l'approbation de la dernière révision du POS (soit le 24.10.1997) et sans pouvoir excéder 50 m² d'emprise au sol, et que dans cette limite, les extensions destinées aux annexes (abris de jardin, garages...) peuvent être détachées de la construction principale aux deux conditions suivantes :

- d'une part, leur emprise au sol reste inférieure ou égale à la limite fixée ci-dessus,
- d'autre part, elles doivent être édifiées sur le même îlot de propriété et se situer à une distance maximale de 30 mètres par rapport à la construction principale dans le cas où cette dernière est construite en limite de l'emprise publique ou d'une voie.

Elle comprend deux sous-secteurs :

- UbrE pour les secteurs situés en dehors du Plan d'Exposition au Bruit
- UbrD pour les secteurs situés en zone D du Plan d'Exposition au bruit



Ensemble remarquable de Saint-Julien



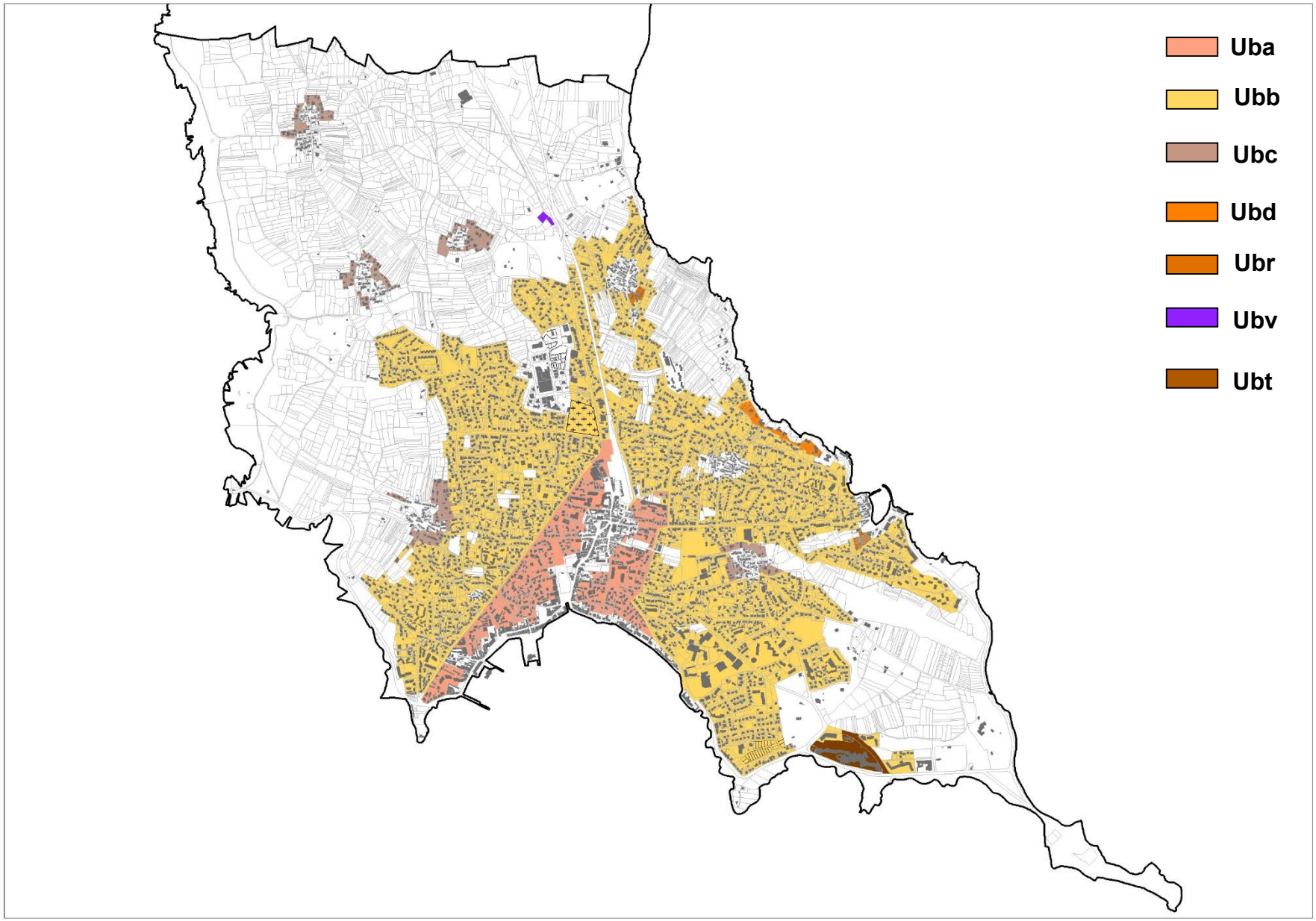


Maisons de douaniers à Port Haliguen

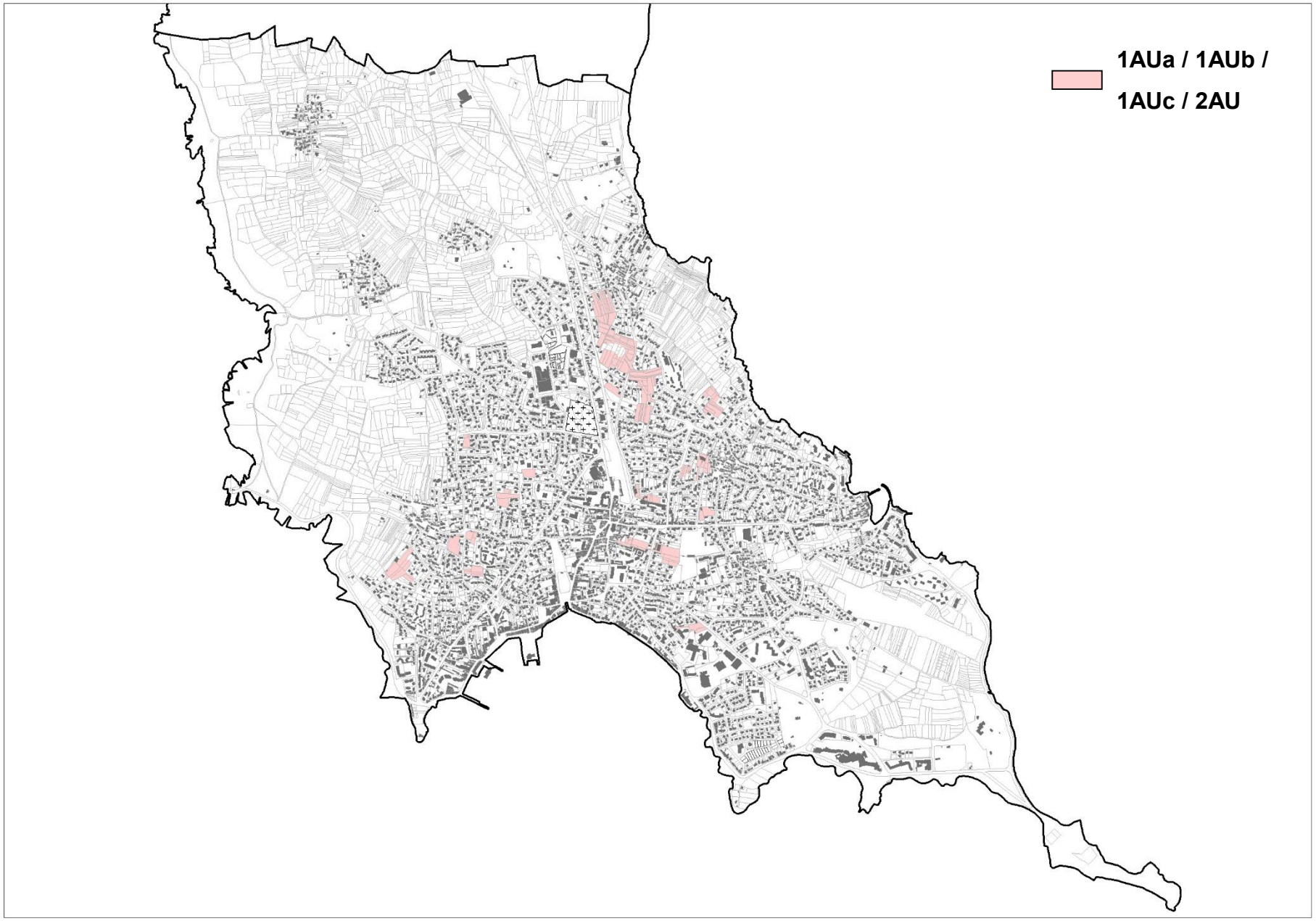


Jardins des maisons de douaniers

Carte des zones Ub



Carte des zones AU pour l'habitat



Les zones AU pour l'habitat (14,41 ha)

Les zones à urbaniser pour l'habitat ont vocation à accueillir la majorité des logements prévus sur la durée du PLU. Ces secteurs se trouvent en continuité du tissu existant, en zone 1AU pour les grandes dents creuses, et en 2AU pour les secteurs situés en frange de l'agglomération et pouvant à ce titre être considérés comme des extensions. Ces zones sont couvertes par des OAP. On distingue trois types de zones 1AU pour l'habitat :

Les zones 1AUa (8,41 ha) : ces secteurs sont urbanisables à court terme. Ils sont situés au cœur du tissu bâti, à proximité immédiate du centre-ville et de ses équipements pour deux d'entre-eux. En raison du Plan d'Exposition au Bruit applicable sur la commune, les zones 1AUa se subdivisent entre 1AUa1 (8,29ha) et 1AUa2 (0,11ha). Ces secteurs sont couverts pour deux d'entre eux par une servitude de périmètre d'attente, dont la mise en œuvre est justifiée en « Partie3 – I.5 Informations utiles et périmètres de protection ». Les extensions des bâtiments existants sont limitées à 5% d'emprise au sol. En raison de leur positionnement dans la commune ou de leur superficie, les zones 1AUa ont vocation à être urbanisées avec une densité forte.

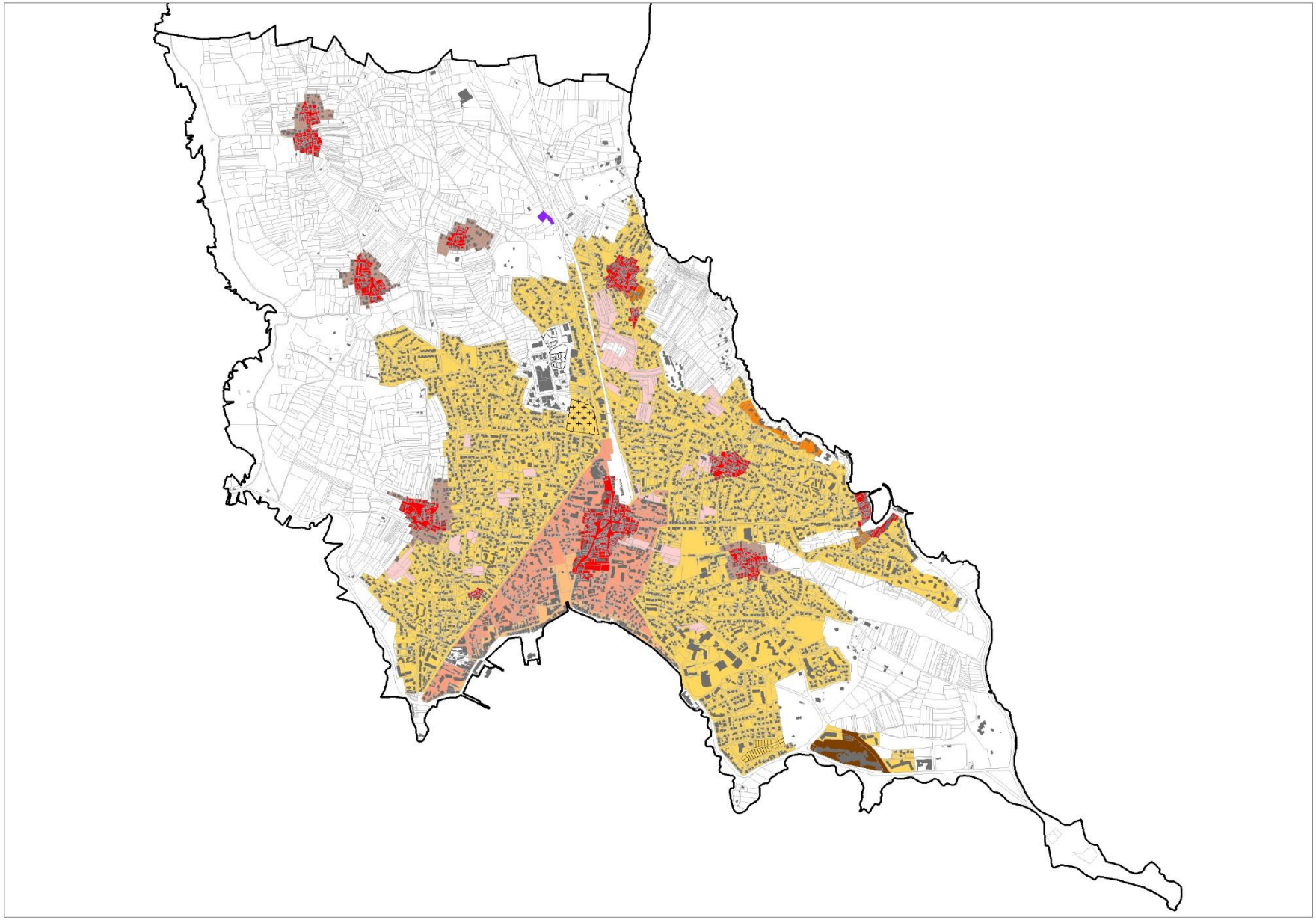
On distingue notamment la zone de Zal et Pilotins (1,45ha), celle du Briellec (6,5 ha) et la zone Gare Est (environ 0,42 ha). Elles comprennent deux sous-secteurs : 1AUaE pour les secteurs situés en dehors du Plan d'Exposition au Bruit et 1AUaD pour les secteurs situés en zone D du Plan d'Exposition au bruit

Les zones 1AUb (4,57 ha) : ces secteurs sont urbanisables à court terme. Ils sont situés au sein du tissu bâti. En raison du Plan d'Exposition au Bruit applicable sur la commune, les zones 1AUb se subdivisent entre 1AUb1 (4,63ha) et 1AUb2 (0,23ha). Les zones 1AUb ont vocation à être urbanisées avec une densité moyenne. Les règles applicables y sont proches de celles de la zone Ubb, la différence étant l'absence de différenciation du COS selon la taille des parcelles. Le PLU compte 11 zones 1AUb. Les OAP de la zone 1AUb de la rue de Kermorvan (OAP n°16) ont été conçues de manière à prévoir soit un projet hôtelier, soit un projet d'habitat.

Les zones 1AUc (1,43 ha) : ces secteurs sont urbanisables à court terme. Ils sont situés au sein du tissu bâti, à proximité immédiate de noyaux anciens, ou visibles depuis l'accès desservant ces noyaux. Le PLU compte 2 zones 1AUc à proximité de Manémeur. Les hauteurs autorisées y sont les mêmes qu'en Ubc, et donc plus faibles qu'en 1AUb. En revanche le CES y est plus important, de 60% (contre 40% pour l'habitat en Ubb et 1AUb). Une troisième a été ajouté entre l'arrêt et l'approbation. Il s'agit de la zone 2AU de la rue de bruyères qui a été reclassée en zone 1AUc suite aux remarques du préfet (présence des réseaux).

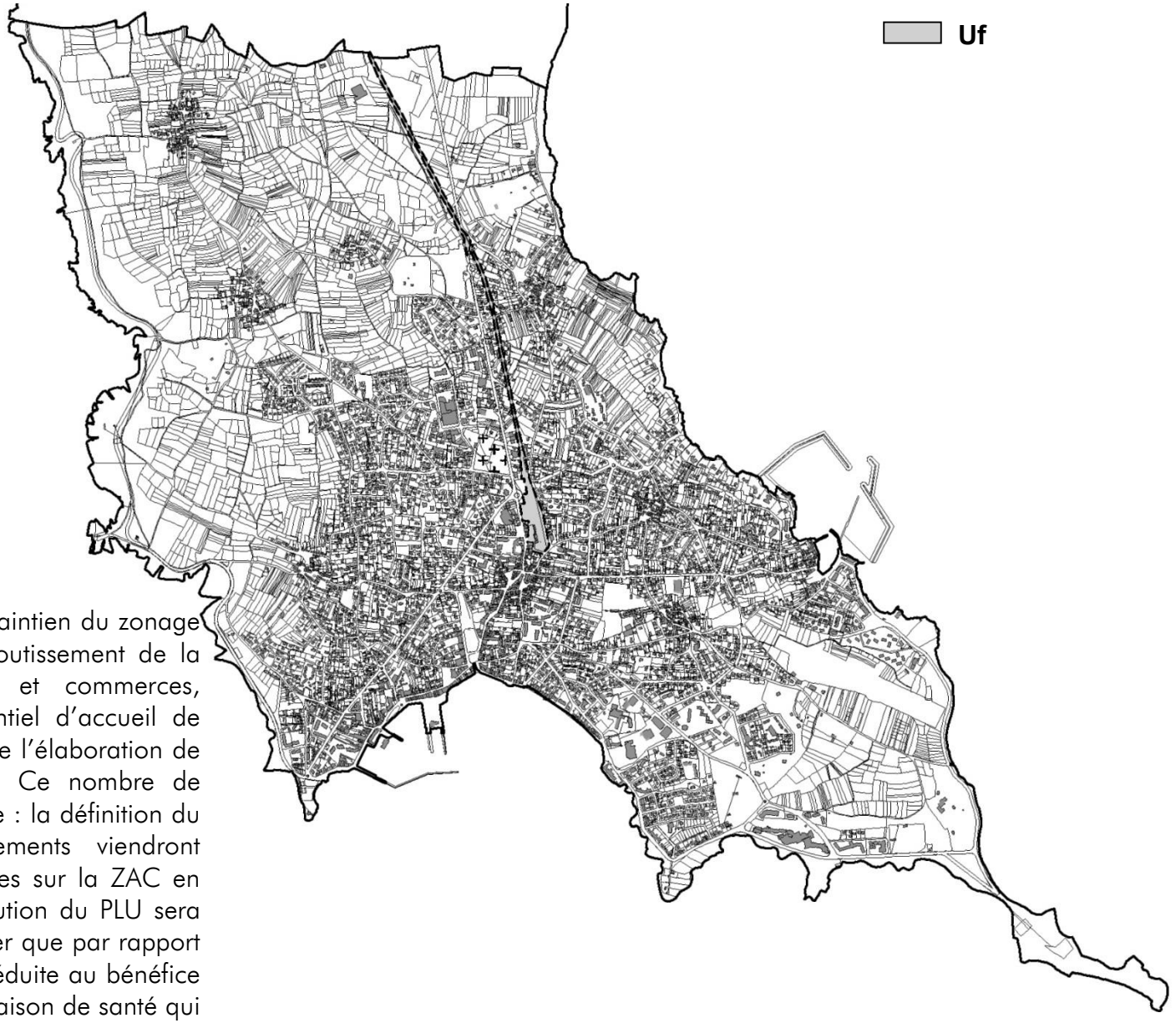
La zone 2AU : Cette zone a été supprimée et reclassée en zone 1AUC, le préfet ayant fait remarquer que les réseaux étaient présents à proximité et que le classement en 2AU était par conséquent difficilement justifiable.

Les secteurs dédiés à l'habitat : U et AU



La zone Uf (5,28ha)

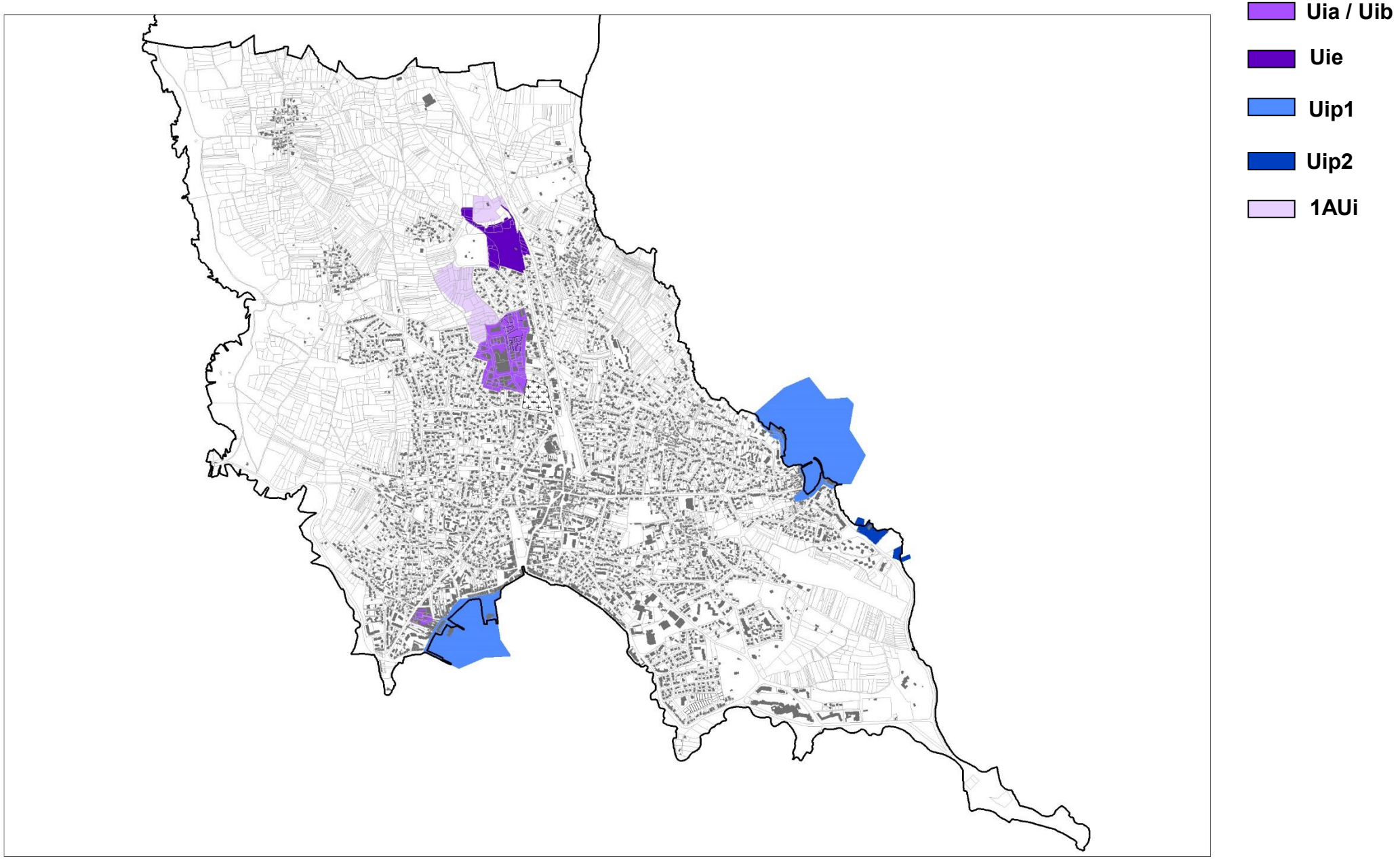
La zone Uf a en principe pour vocation l'accueil des activités nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire, ainsi que l'accueil de stationnements et d'installations d'intérêt public. La commune a souhaité maintenir le zonage Uf dans son projet de PLU dans un double objectif :



- Tout d'abord, sur l'emprise de la voie ferrée depuis la gare jusqu'au Nord de la commune (4,5ha), le zonage Uf a pour objectif de garantir le maintien de l'emprise pour un usage de transport en commun en site propre, quand bien même la liaison ferroviaire Auray-Quiberon, communément appelée « Tire-bouchons », viendrait à être supprimée. Le zonage Uf garantit alors que l'emprise des voies ne pourrait être vendue en vue d'y réaliser des constructions.

- Ensuite, sur l'emprise du secteur de la gare (1,4ha), le maintien du zonage Uf est prévu de manière temporaire, en attendant l'aboutissement de la programmation du site en matière de logements et commerces, d'équipements, mais aussi de stationnements. Le potentiel d'accueil de logements de cette zone Uf a été intégré dans le cadre de l'élaboration de ce PLU pour un nombre maximal de 85 logements. Ce nombre de logements est une estimation qui nécessitera d'être affinée : la définition du programmes d'équipements publics et de stationnements viendront déterminer définitivement le nombre de logements (études sur la ZAC en cours). Pour que la zone Uf soit urbanisable, une évolution du PLU sera nécessaire (modification ou révision du document). A noter que par rapport au POS, l'emprise du Uf sur le secteur de la gare a été réduite au bénéfice du zonage Uba, afin d'y permettre l'implantation d'une maison de santé qui regroupera les différents professionnels : médecins, kinésithérapeutes, infirmiers, radiologues,…

Les secteurs dédiés aux activités



► Les secteurs d'activités économiques

Les zones Ui (22,51 ha à terre)

La zone Ui correspond aux secteurs destinés à accueillir des activités ou installations susceptibles de générer des nuisances incompatibles avec l'habitat. Cinq sous-secteurs ont été créés :

La zone Uia (9,42ha) : Elle correspond à la zone d'Activités Plein Ouest. Elle est destinée à accueillir des activités à caractère artisanal, industriel, ou tertiaire ne présentant pas de nuisance majeure ou de danger pour l'environnement. Les implantations commerciales y sont interdites afin que cette zone ne rentre pas en concurrence avec l'offre en locaux commerciaux du centre-ville. L'emprise au sol y est limitée à 70%, et la hauteur maximale limitée à 13m au point le plus haut, dans un souci d'optimisation de l'usage du foncier. Cette zone Ui est bordée d'une marge d'isolation phonique et visuelle vis-à-vis des habitations des tiers situées à proximité.

La zone Uib (1,00ha) : Elle correspond à un ilôt situé en front de mer à hauteur de Port Maria, accueillant des conserveries et qui est en cours de renouvellement urbain. Ce secteur accueille dores et déjà des habitations. Si la commune n'est pas opposée à la mutation de cet ilôt au profit de l'habitat et des activités compatibles, en revanche elle souhaite la préservation de la façade sur mer de cet ilôt, c'est pourquoi celle-ci est classée dans un autre zonage (Uaf). Outre l'habitat, cette zone autorise les activités artisanales et commerciales de conserverie, ainsi que les parcs de stationnement (en raison de la proximité au transport maritime). Néanmoins, afin d'y favoriser l'activité, cette dernière bénéficie d'un coefficient d'emprise au sol et de hauteurs plus avantageuses que l'habitat.

La zone Uie (5,62ha) : Elle correspond à l'aire de stationnement de longue durée située en entrée d'agglomération. Cette aire permet de délester le centre-ville de ses véhicules, et permet aux voyageurs à destination des îles de laisser leur véhicule en entrée de ville avant de se rendre au Port au moyen d'une navette. Le règlement y autorise les constructions nécessaires à la gestion du parking, mais aussi aux activités de location de véhicules, ou encore la création de parkings à étage. La hauteur est limitée à 6,00m au sommet de la façade, et l'emprise au sol n'est pas limitée.

Les zones Uip1 (29,6ha dont 4,86ha à terre) : Elle correspondent aux secteurs de Port-Maria et Port Haliguen. Le règlement y autorise les activités portuaires, maritimes et touristiques, et y permet les constructions. Le règlement est notamment compatible avec le projet de modernisation de Port-Haliguen développé par la SAGEMOR, autorisant notamment les équipements culturels et les implantations commerciales. L'emprise au sol est libre, et les hauteurs limitées à 10,50m au faitage ou 8,50m à l'acrotère. Elles comprennent deux sous-secteurs : Uip1E pour les secteurs situés en dehors du Plan d'Exposition au Bruit et Uip1ED pour les secteurs situés en zone D du Plan d'Exposition au bruit

La zone Uip2 (1,61 ha) : Située au Sud-Est de Port-Haliguen, elle correspond à l'emprise de l'école de voile. Afin de permettre la modernisation de l'équipement, le stockage de son matériel dans de bonnes conditions, et le rangement des embarcations de l'école, le règlement y autorise une extension de 100m² du bâtiment existant et l'implantation des racks de stockage des embarcations et navires de l'école de voile. Elles comprennent deux sous-secteurs : Uip2E pour les secteurs situés en dehors du Plan d'Exposition au Bruit et Uip2D pour les secteurs situés en zone D du Plan d'Exposition au bruit.

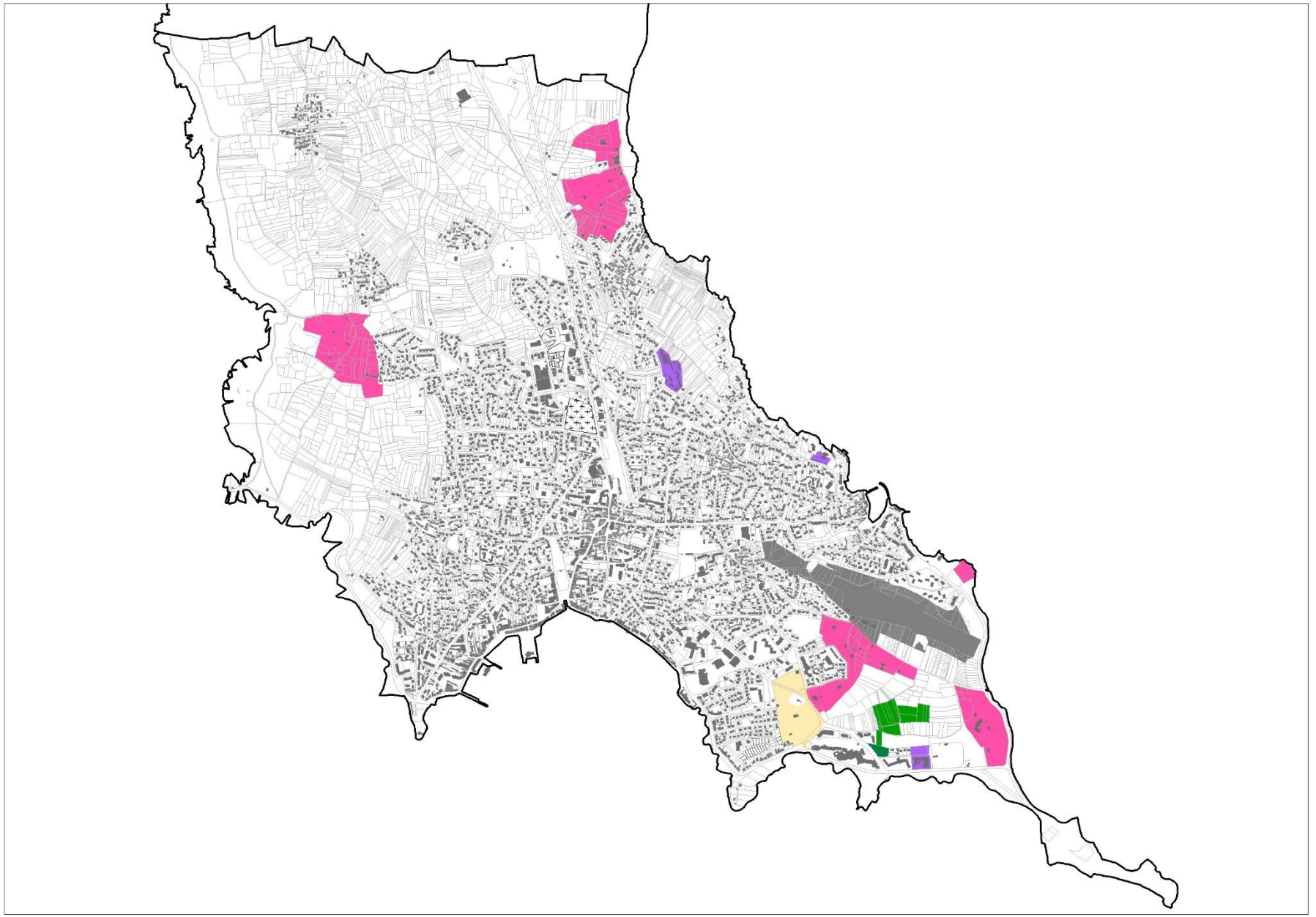
Par ailleurs, entre l'arrêt et l'approbation, suite aux remarques du préfet, cette zone a été élargie au sud pour inclure dans le zonage la cale de mise à l'eau ainsi que les aires de stationnement véhicules et bateaux. La cale située au nord de l'école de voile a également été incluse dans le zonage Uip2.

Les zones 1AUi (8,31 ha)

La première zone 1AUi, en continuité de la Z.A. Plein Ouest correspond à la tranche suivante de cette zone d'activités. Cette extension est nécessaire au développement de l'activité économique sur la presqu'île. Cette extension, inférieure en superficie à la ZA Plein Ouest qu'elle prolonge, a été pensée dans un souci de gestion économe du foncier. Ainsi les orientations d'aménagement et de programmation y encouragent la réalisation de constructions sous forme de village d'artisans. Le règlement a été conçu afin de permettre ce type de projet, en autorisant la construction en limite séparative. Les OAP prévoient 2 tranches, la plus au Nord étant dédiée en priorité à l'accueil éventuel d'une ICPE (cas de la délocalisation d'une conserverie par exemple). Les OAP prévoient également des mesures d'isolation phonique et visuelle en frange de la zone. Le règlement y interdit les implantations commerciales, pour la même raison que dans la ZA Plein Ouest, mais autorise la réalisation d'établissements de nuit (discothèque, boites de nuit).

La seconde zone 1AUi, en continuité des zones Uie et Ubv au Nord de l'agglomération accueille la déchetterie de la commune. Cette déchetterie devrait prochainement être améliorée. Le règlement autorise cette activité, ainsi que les activités déjà précédemment listées.

Les secteurs dédiés aux loisirs



► Les secteurs de loisirs

Les zones Uℓ (9,59 ha)

Ces zones ont une vocation de loisirs et sont intégrées dans le tissu bâti de l'agglomération. Dans ces zones, les seules possibilités réglementaires offertes correspondent pour chaque zone à une pratiqué dédiée : celle du camping et du sport en Uℓc, du golf en Uℓg et des centres de vacances en Uℓb. L'emprise au sol y est limitée à 40% du terrain d'assiette de la construction.

La zone Uℓb (3,14 ha) : ce secteur correspond aux derniers centres de vacances encore présents sur la commune. La volonté de la municipalité est de les voir perdurer, aussi ce zonage lui est-il dédié. Il n'a pas d'équivalent au POS. Trois centre de vacances sont concernés sur le territoire. Le règlement y autorise uniquement les constructions à usage d'hébergement de loisirs (hors résidences mobiles de loisirs et habitations légères de loisirs), et de bureaux et services liés à l'activité.

La zone Uℓc (6,04 ha) : ce secteur correspond au camping municipal du Goviro pour la partie située au Sud de la rue de Saint-Clément, et au club de tennis pour la partie Nord. Aussi cette zone de loisirs a-t-elle une double vocation : les activités sportives et l'hébergement de plein air. Parce que ce camping est situé en continuité d'urbanisation et est inclus dans l'agglomération, les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs y sont autorisées.

La zone Uℓg (0,41 ha) : ce secteur est destiné à la réalisation d'un club house et de stationnements dédiés au golf, dans le cadre de la modernisation et du développement de cet équipement. Ce golf, complémentaire aux activités d'hôtellerie et de thalassothérapie de la commune, nécessite en effet de construire un club house et d'augmenter la capacité de stationnements afin de répondre aux exigences de la clientèle et de faire face à l'afflux d'un nombre grandissant de golfeurs. Cependant, le règlement n'autorise l'aire de stationnement qu'à condition qu'elle soit végétalisée, afin de garantir son insertion dans le site. Dans le même esprit, la hauteur du club house ne pourra excéder 6m au sommet de la façade ou point le plus haut, et 7m à l'acrotère, et les toitures à deux pans sont interdites.

Les zones Nℓ (62,46 ha)

Ces zones ont une vocation de loisirs en secteurs à dominante naturelle. On distingue 4 sous-secteurs, pour certains également subdivisés.

Les zones Nℓa (37,18 ha) : elles correspondent aux campings de la commune situés soit en continuité en frange de l'agglomération, soit en dehors de continuité, ainsi qu'aux activités de centre équestre. Au Nord-Est de la commune, la zone Nℓa couvre non seulement des zones autorisées au camping, mais également des extensions souhaitées par la commune pour ces activités, en continuité d'urbanisation. Elles autorisent les activités sportives, de loisirs et d'hébergement de plein air, et permettent les constructions et installations liées à la pratique du camping dans le cadre des autorisations accordées, ainsi que les constructions nécessaires aux activités équestres. La commune avait initialement interdit le stationnement des RML dans son règlement (reprise du règlement type mais non adapté à la commune de Quiberon). Lors de l'enquête publique les gestionnaires ont demandé à lever cette interdiction. La commune a décidé de répondre à la demande des gestionnaires de campings en modifiant le règlement écrit sur ce point et permettre ainsi la pérennité de cette activité économique et touristique. Cependant afin de permettre également une mixité des formes de camping et pour des raisons paysagères, le taux de RML sera limité à 75% des emplacements.

La zone Nℓb (0,78 ha) : elle correspond à l'emprise du site de Fort Neuf, au Sud de l'école de voile. Elle autorise les activités de loisirs et d'accueil d'évènements de plein air. Outre les constructions nécessaires à l'ouverture au public et à la gestion des espaces, les aires de jeux et de sport et les aires naturelles de stationnement, le règlement y autorise les aménagements paysagers et aménagements divers liés à l'ouverture au public, dont théâtres de verdure et aménagements scénographiques de plein air.

Les zones Nℓg (3,33 ha) : elles correspondent aux secteurs dédiés aux activités sportives et de loisirs liées à la pratique du golf. Elles se subdivisent entre la zone Nℓg1 (0,21ha) qui autorise les constructions directement liées et nécessaires aux activités sportives et de loisirs associées à la pratique du golf, et les zones Nℓg2 (3,12ha) qui n'autorisent pas les constructions mais permettent l'aménagement du site après étude d'impact. Comme indiqué en « partie 3 – I.6 Le respect des dispositions réglementaires », la zone Nℓg1, et la zone Nℓg2 en continuité immédiate, sont la reconnaissance de l'emprise du golf existant, autorisé par arrêté préfectoral, tandis que la seconde zone Nℓg2 représente l'extension autorisée dans le cadre du PLU. Les constructions autorisées en Nℓg1 ne pourront dépasser 4m au sommet de la façade et 8m au faitage.

Les zones Nℓi (21,17 ha) : elles correspondent aux secteurs de l'aérodrôme, soumis à un Plan d'Exposition au Bruit actuellement en cours de révision. Le zonage Nli est subdivisé en :

- NℓiC correspondant au secteur de l'aérodrôme situé en zone C du P.E.B.
- NℓiB correspondant au secteur de l'aérodrôme situé en zone B du P.E.B.
- NℓiA correspondant au secteur de l'aérodrôme situé en zone A du P.E.B.

Plus la zone est soumise au bruit (proche de la zone A), plus les interdictions sont nombreuses. A l'inverse, en s'éloignant de l'épicentre, les constructions autorisées sont moins restrictives.

► Les secteurs dédiés aux activités primaires :

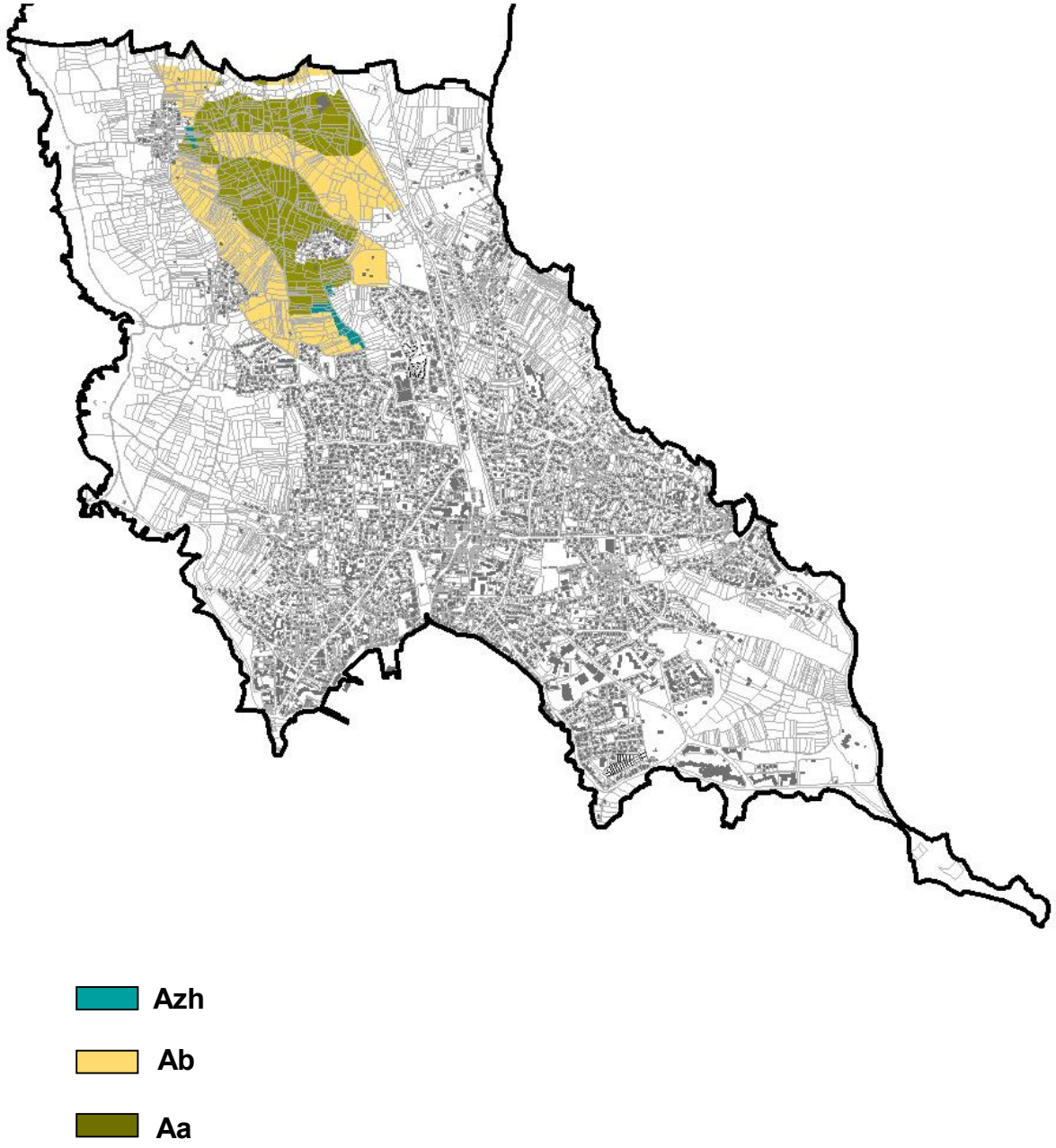
La zone A (100,22 ha) :
Elle correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des sols. Elle est destinée aux activités primaires. A Quiberon, une seule exploitation (maraichère) est encore en activité, à laquelle s'ajoute un centre équestre. La zone A à Quiberon a donc essentiellement vocation à permettre un retour à l'agriculture sur ces espaces dans les 10 ans à venir.

Trois sous-secteurs sont dédiés à l'agriculture :

La zone Aa (44,54ha) : elle est destinée aux activités agricoles ou extractives et au logement d'animaux incompatibles avec les zones urbaines. Elle correspond aux secteurs d'activité agricole pérenne. Elle permet la réalisation de nouveaux bâtiments agricoles, dans le respect de la loi Littoral. Par ailleurs, pour l'approbation la commune a redélimité ces espaces proches du rivage ce qui a permis d'étendre la zone Aa en dehors de ces espaces.

La zone Ab (53,75ha) : elle correspond aux secteurs dédiés à l'agriculture se trouvant à proximité de l'agglomération ou à des secteurs utilisés par l'agriculture se situant dans des zones de sensibilité environnementale. La zone Ab située au contact de l'agglomération, au Sud-Est de Kerné, doit permettre de répondre au souhait de la commune de créer un nouveau cimetière dans ce secteur, dans le respect de la réglementation en vigueur. Le règlement y autorise ainsi les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.

La zone Azh (1,93ha) : elle correspond aux secteurs inventoriés en zone humide et utilisés par l'agriculture, ou situés aux contacts des espaces à vocation agricole.



►Les secteurs dédiés à la préservation du patrimoine naturel

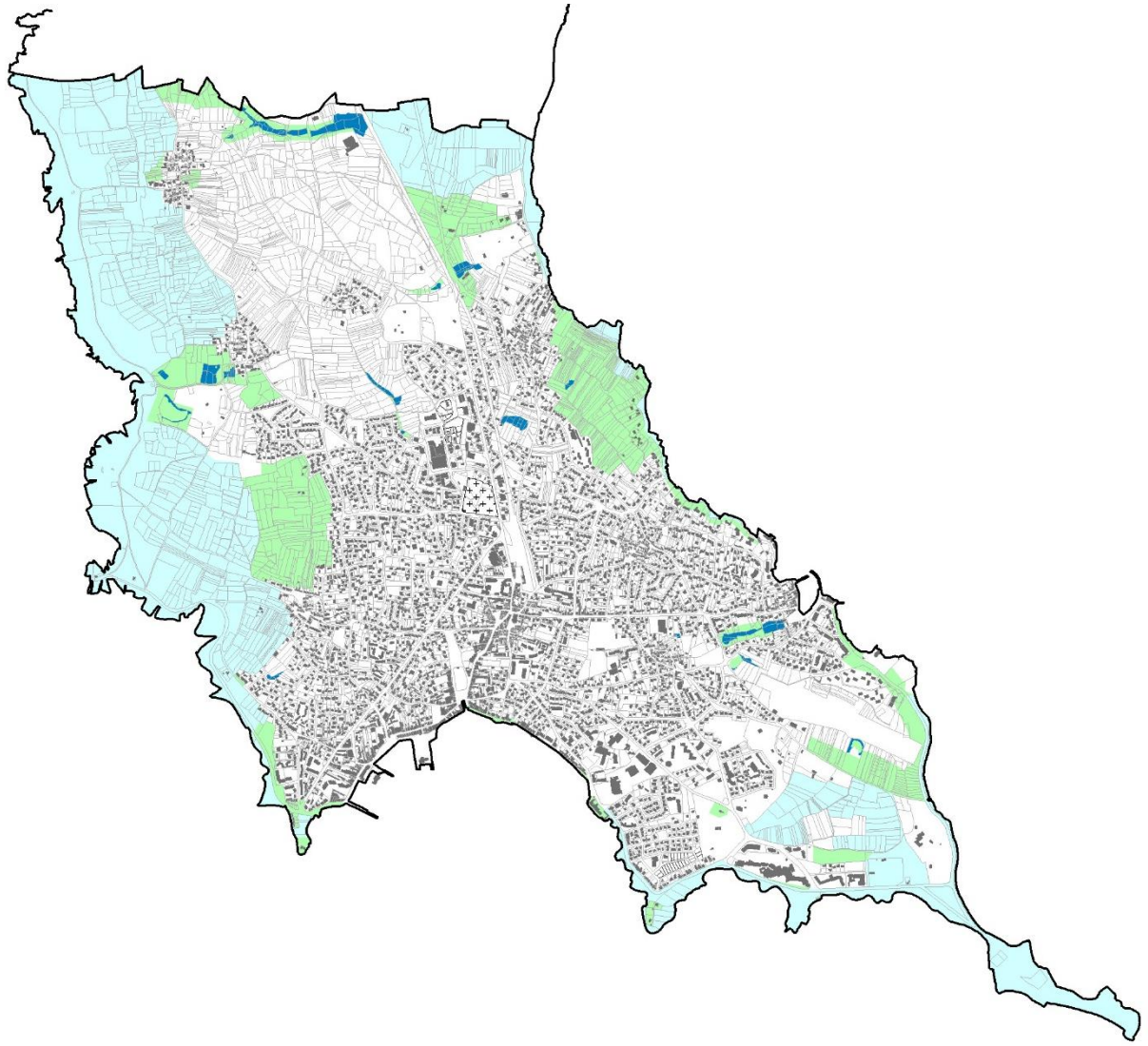
La zone Naturelle stricte (308,4 ha)
Elle correspond aux espaces naturels de la commune, protégés en raison de la qualité des sites, milieux naturels et paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique.

Trois sous-secteurs ont été définis :
La zone Na (83,26 ha) : elle correspond à une protection stricte des sites, milieux naturels et paysages de la commune (bordure des cours d'eau, espaces boisés, secteurs d'archéologie préventive, etc.). Les espaces de bâti diffus et marges de recul loi Barnier ont été zonés en Na car non seulement ils se trouvent dans les espaces proche du rivage, mais en plus ils n'ont pas vocation à accueillir de nouvelles constructions. Pour l'approbation, une zone Na a été élargie en limite avec Si Pierre afin de donner plus de lisibilité à un corridor écologique.

La zone Nds (219,15 ha à terre, hors ilots) : elle correspond aux sites et paysages remarquables du littoral et de l'espace maritime (côte sauvage, marais, landes). Les zones humides recensées dans cet espace sont également zonées en Nds. Il faut dissocier le Nds terrestre du Nds maritime (la baie de Quiberon et l'océan).

La zone Nzh (5,99 ha) : elle correspond aux secteurs inventoriés en zone humide, situés dans la zone à vocation naturelle, et sans usage agricole.

La reconstruction et le changement de destination sous condition sont autorisés en zone Na et Nds. Seule la zone Na permet l'extension des bâtiments existants, dans la limite de 30% et de 30m² maximum d'emprise au sol. Si cette disposition reste inscrite dans le règlement écrit, elle ne serait plus applicable suite à l'application de loi ALUR qui vient interdire les extensions en zone A et N. Sauf si une nouvelle loi venait supprimer cette interdiction, la possibilité d'extension serait retirée du règlement écrit lors de la prochaine révision du PLU.



► La vocation des zones

Il s'agit au travers des articles 1 et 2 de définir la vocation de la zone, c'est-à-dire le type d'occupation du sol qui sont autorisés.

Zone à vocation habitat principalement

Dans les zones Uaa, Uab, Uac, Uaf, Uba, Ubb, Ubc, Ubt, 1AUa, 1AUb, la vocation d'habitat est prédominante, bien qu'une certaine mixité soit recherchée entre l'habitat et les activités ne générant pas de nuisances. Les zones Ubd et Ubr sont également à vocation d'habitat, mais sous l'angle de la restauration et la rénovation du bâti existant, en limitant les possibilités d'extension et en y interdisant la construction de nouvelles habitations. La zone Ubv est dédiée à l'accueil des gens du voyage, tandis que la zone Ubt permet plus particulièrement les activités liées à la thalassothérapie (et activités d'hôtellerie associées).

Zone à vocation agricole et naturelle

Dans les zones dites naturelles et agricoles, la vocation de la zone est stricte et les quelques exceptions possibles sont très encadrées. L'objectif est de favoriser l'agriculture professionnelle, et de limiter les possibilités d'agriculture de loisirs qui consomment du foncier.

Zone de loisirs

Dans les zones Uℓ et Nℓ, la vocation est donnée aux activités de loisir et sportives. Des sous-secteurs ont été créés afin d'encadrer plus précisément les occupations du sol autorisées, et de tenir compte du Plan d'Exposition au Bruit.

- *La zone Uℓb* : centres de vacances
- *La zone Uℓc* : activités sportives et hébergement de plein air
- *La zone Uℓg* : golf (club-house)
- *Le zone Nℓa* : camping
- *La zone Nℓb* : évènementiel de plain air
- *La zone Nℓg* : parcours de golf
- *La zone Nℓi* : aérodrome

Zone d'activités économiques

Dans les zones Ui et 1AUi, la vocation est donnée aux activités économiques. Des sous-secteurs ont été créés afin d'encadrer plus précisément les occupations du sol autorisées :

- *La zone Uia* et *1AUia* : activités artisanales, industrielles, tertiaires.
- *La zone Uib* : activités artisanales et commerciales de conserverie, et renouvellement urbain
- *La zone Uie* : stationnement de longue durée
- *La zone Uip1* : activités portuaires et maritimes
- *La zone Uip2* : école de voile (activités maritimes de loisirs)

►Les critères nécessaires à la viabilisation

Les articles 3, 4 et 5 définissent les conditions nécessaires pour que la construction soit autorisée en matière de desserte, accès, réseaux (EDF, téléphone, eau) d'assainissement et de gestion des eaux pluviales.

En règle générale, les secteurs où les constructions sont autorisées sont soit réputés viabilisés, soit les réseaux sont existants à proximité immédiate.

Pour les secteurs non reliés à l'assainissement autonome, il est précisé que le terrain devra avoir les aptitudes nécessaires pour disposer d'un assainissement conforme.

Le traitement des eaux pluviales est encadré par des règles issues du futur Zonage d'Assainissement Pluvial qui prévoit des mesures de limitation des débits de fuite en sortie d'opérations.

►Les critères définissant les formes urbaines

Les règles inscrites aux articles 6, 7, 8, 9,10, 11 et 12 du règlement écrit permettent de définir les formes urbaines adaptées aux objectifs de chaque zone. En fonction de la localisation des constructions, dans le but d'assurer une trame urbaine cohérente au bourg et l'intégration des constructions en campagne, les règles régissant la construction sont diversifiées.

D'une manière générale, le but du règlement de ce PLU va dans le sens d'un urbanisme durable en tenant compte des apports solaires et en laissant la possibilité de réaliser des constructions avec de nouvelles techniques, plus respectueuses de l'environnement, et en permettant une densification mesurée (la commune étant située en espaces proches du rivage) Les possibilités des zones Ua sont un peu plus restreintes, afin de protéger le patrimoine architectural.

Les hauteurs

L'article 10 distingue différents points de références de façon à permettre une diversification des formes urbaines dans de bonnes conditions : sommet de la façade et point le plus haut (faîtage des toitures à 2 pans, acrotère, point le plus haut des autres toitures courbes ou monopentes…).

Les hauteurs maximales ont été déterminées en fonction des gabarits existants et souhaités, au regard de la densification envisagée.

Les espaces libres et plantations

Dans les zones couvertes par des orientations d'aménagement, le règlement prévoit que ces espaces libres devront respecter les OAP, qu''ils représentent au moins 10% de la surface de l'opération, et qu'ils tendent à occuper une position centrale, sauf dans le cas où ils intègrent des dispositifs de rétention pluviale.
Le règlement intègre une annexe n°4 qui établit une liste d'espèces végétales invasives à proscrire dans les aménagements.

Le coefficient d'occupation du sol - COS

Dans la plupart des zones, le COS est laissé libre, la définition de l'occupation des sols étant fixée par le rapport entre l'emprise au sol et les hauteurs autorisées.
Cependant, deux exceptions sont à noter :

- En secteur Uaf, sections A à D, le COS est fixé à 180%
- En secteur Ubb, le COS est fonction de la taille des parcelles et varie de 40 à 70% (il diminue en même temps que la taille des parcelles augmente)

Depuis la promulgation de la loi ALUR, il n'est plus possible de règlementer les COS. Cependant comme la loi est intervenue après l'enquête publique, la commune a décidé de maintenir les règles du COS et dans le cadre d'une prochaine révision, elle supprimera la règlementation des COS (cf, partie 3 – I.2 – zone Ub).

Zone		COS	Emprise au sol	Hauteur		
				Sommet de la façade et Point le + haut	Faitage	Acrotère
Ua	Uaa	/	Libre – voir planche graphique	9	15	10
	Uab			4,5	8,5	3,5
	Uac			6	10	7
				Sections K à O :		
				9	15	9
				Sections A à J :		
	Uaf	Sections E à L : libre Sections A à D : 180%		13,5m à 21m en cote NGF	20 à 27m en cote NGF	/
Ub	Uba	/	60% pour habitat, 80% pour commerce, artisanat et équipement hôtelier, restaurant	11	15	12
	Ubb	"- Parcelles < 200m² : COS de 70% - Parcelles comprises entre 200 et 400 m² : COS de 50% - Parcelles de 400m² et plus : COS de 40%"	60% pour les équipements hôteliers et restaurants, 40% pour les autres constructions	9	13	10
	Ubc	/	60%	4	8	3,5
	Ubd		extension limitée à 50% - 50m²	même hauteur en tous points que le bâtiment que l'extension jouxte		
	Ubt		60%	9	13	12
	Ubv		20%	2,5	4,5	3,5
Ubr	Ubr	/	30% d'extension dans la limite de 50m²	même hauteur en tous points que le bâtiment que l'extension jouxte		
Ul	Ulc	/	libre	6	9	7
	Ulb		40%	9	13	10
	Ulg			6	/	7
Ui	Uia	/	70%	13	13	10
	Uib		60% pour habitat, libre pour les activités et parcs de stationnement	Activité : 11	15	12
				Habitat : 8	13	10
	Uip1		libre	-	10,5	8,5
	Uip2		limitée à 100m² pour les extensions	-	10,5	8,5
	Uie		100%	6	8	6

Hauteurs données par rapport au boulevard du Goulvars

Zone		COS	Emprise au sol	Hauteur		
				Sommet de la façade et Point le + haut	Faitage	Acrotère
Uf	Uf	/	libre		10	7
1AU	1AUa	/	60% pour habitat, 80% pour commerce, artisanat et équipement hôtelier	11	15	12
	1AUb		60% pour les équipements hôteliers, 40% pour les autres constructions	9	13	10
	1AUc		60%	4	8	3,5
	1AUi		70%	13	13	10
2AU	2AU	/	/	même hauteur en tous points que le bâtiment que l'extension jouxte		
A	Aa	/	libre pour les constructions autorisées, limitées à 30%-30m² pour les extensions	Habitat : 4	9	4
	Azh		/	-	-	-
	Ab			-	-	-
N	Na	/	30% d'extension dans la limite de 30m²	même hauteur en tous points que le bâtiment que l'extension jouxte		
	Nzh		/	-	-	-
	Nds			-	-	-
Nl	Nla	/	/	6	10	9
	Nlb			-	-	-
	Nlg1			3	5	4
	Nli			9	12	9

Les orientations d'aménagement

Elles ont été définies pour une extension de l'agglomération située en frange (1AUb et 1AUc) destinée à l'accueil d'habitat et activités compatibles, pour l'extension de l'agglomération dédiée à l'accueil d'activités (1AUi) et pour les grandes dents creuses et secteur de renouvellement dédiées à l'accueil d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat (1AUa, 1AUb et 1AUc).

Les grandes dents creuses retenues pour être urbanisées dans le cadre d'opérations d'ensemble sont des parcelles entières ou ensembles parcellaires continus d'au moins 2000 m² situés dans l'agglomération. Ces ensembles parcellaires, non bâtis ou ayant du bâti pouvant être renouvelé, de plus de 2000m² font l'objet d'OAP afin d'assurer la réalisation des objectifs en matière de logements. Certaines grandes dents creuses ne sont pas couvertes par des OAP en raison de projets en cours de réalisation (permis d'aménager ou permis de construire accordés).

Les OAP imposent zone par zone des objectifs en matière d'accès et de desserte, de protection des éléments constitutifs du paysage ou de l'environnement, de gestion des eaux pluviales, d'orientations solaires permettant d'améliorer les performances énergétiques des bâtiments, de mixité sociale avec des objectifs de réalisation de logements sociaux dans certaines zones. De fait elles concourent à répondre aux objectifs de qualité urbaine et paysagère, de mixité sociale et d'amélioration des déplacements définis au Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune.

Les orientations d'aménagement ont notamment pour but d'améliorer les conditions de circulation et de desserte des pôles d'attractivité de l'agglomération, et doivent ainsi concourir à améliorer la circulation à l'échelle de la commune.

Trois secteurs du centre-ville, Zal, Pilotins et Gare-Est, sont grevés d'une servitude de périmètre d'attente. La mise en œuvre de cette servitude est justifiée dans la partie 3 – I.5 Informations utiles et périmètres de protection. La conséquence de cette servitude sur les O.A.P. est que le nombre de logements à réaliser n'y a pas été défini, dans la mesure où ces zones font l'objet d'études préalables ayant notamment pour but de définir le programme d'équipements publics à y réaliser (notamment les emprises à affecter au stationnement). Cependant la densité minimale à atteindre sur la surface affectée au logement y est définie.

La commune impose la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble devant porter sur la totalité du secteur couvert par l'OAP, ou sur une tranche lorsque la possibilité de réaliser 2 tranches a été définie dans les OAP. Cependant, afin d'éviter les situation de blocage qui pourraient être liées aux propriétaires non volontaires pour une démarche d'aménagement et de valorisation de leurs terrains, la commune a fait le choix d'autoriser l'opération dès qu'elle porte sur 80% du foncier couvert par l'OAP, ou sur 80% de la tranche, sous réserve que l'aménagement permette le désenclavement du reliquat de terrain. Ce reliquat devra alors être aménagé d'un seul tenant dans un souci de cohérence. Cette disposition est indispensable à Quiberon :

- La valeur du foncier empêche la commune de se rendre propriétaire de l'ensemble du foncier qui se libèrerait dans les secteurs couverts par des OAP.
- La commune souhaite également éviter l'écueil des successions dont le règlement prendrait du temps et bloquerait l'opération d'ensemble.
- L'accueil de population prévu dans les 10 ans se faisant en très grande majorité dans ces secteurs couverts par des OAP, leur urbanisation, même partielle, est indispensable à l'atteinte de l'objectif défini par la commune dans son P.A.D.D.

► Les éléments du paysage et du patrimoine à préserver (L123-1-5,III,3°)

L'article L123-1-5,III,3° du code de l'urbanisme prévoit que le règlement du Plan Local d'Urbanisme peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

La commune a retenu cette possibilité pour la préservation :

des linéaires de haies. En effet, en raison de la déprise agricole du territoire et de la forte urbanisation de celles-ci, les haies sont devenues relictuelles. Or elles jouent un rôle, tant du point de vue paysager qu'écologique, en favorisant la circulation des espèces sur le territoire communal.

de certains bois, pour lesquels elle n'a pas retenu la protection au titre des Espaces Boisés Classés afin de laisser plus de souplesse dans l'intervention.
Entre l'arrêt et l'enquête publique, deux bois protégés au titre du L123-1-5,III,3° ont été défrichés sans autorisation. La commune souhaite maintenir ces éléments du paysages à protéger. Elle a donc fait une remarque à ce sujet au premier jour de l'enquête publique. Elle a donc prévue pour l'approbation de soumettre ces deux secteurs à des OAP. Ces OAP prévoit qu'en cas d'urbanisation de ces terrains, ils soient plantés des arbres de haute tige. Une liste d'arbre à planter vient compléter l'OAP. L'élément du paysage est donc maintenu en prévision de la réalisation de ces plantations.

des éléments de petit patrimoine : les puits, lavoirs, édifices militaires ou religieux dès lors qu'ils ne sont ni classés ni inscrits au titre des monuments historiques. Pour l'approbation, suite à la demande la commune lors de l'enquête publique, un moulin a été rajouté ainsi qu'une tourelle et un mur longeant le front de mer.

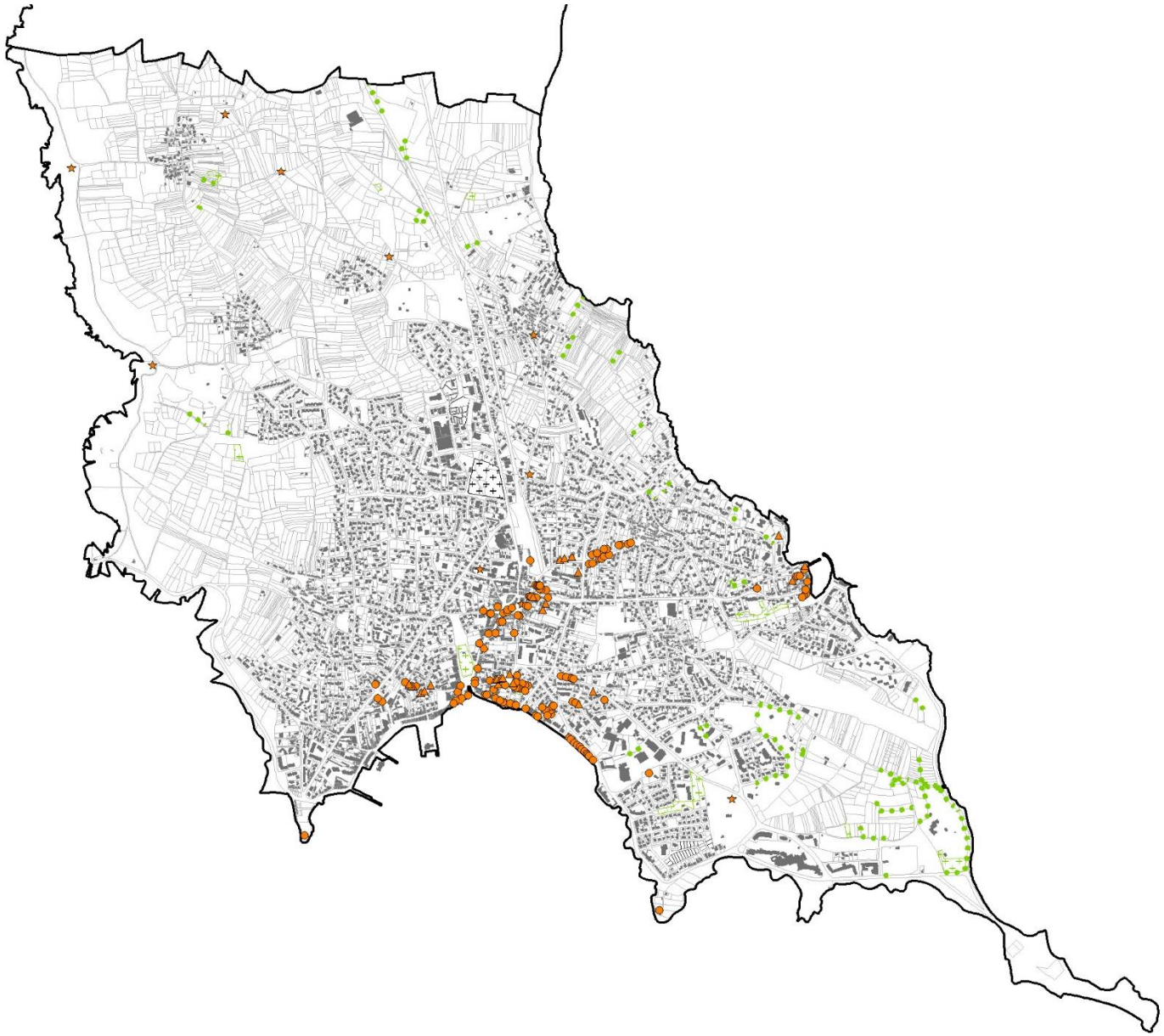
des édifices et bâtiments à forte valeur patrimoniale, pour lesquels le principe retenu est celui du maintien à l'identique, sauf exceptions après avis de l'architecte conseil et accord de la commission urbanisme de la ville. A la demande de la commune lors de l'enquête publique, une villa a été retiré de l'inventaire car elle était située sur le secteur ZAL et PILOTIN qui fait actuellement l'objet d'étude préalable pour un futur aménagement. La protection et la maintien de cette villa aurait compromis l'aménagement du site.

des édifices et bâtiments présentant toujours une valeur patrimoniale, mais plus faible, et pour lesquels le principe retenu est celui d'autoriser les modifications, et notamment les extensions, sous conditions.

Les règles applicables aux éléments identifiés au titre de l'article L123-1-5,III,3° sont précisées en annexe du règlement écrit.

Pour tous ces éléments, une déclaration préalable est obligatoire pour toute modification ou destruction partielle ou totale. La commune pourra alors accepter ou refuser l'atteinte à l'élément de paysage identifié, ou la conditionner au respect de certaines prescriptions ou mesures compensatoires.

► Les éléments du paysage et du patrimoine à préserver (L123-1-5,III,3)



► Les éléments du paysage et du patrimoine à préserver (L123-1-5,III,3°)

▲ Vignette des édifices et bâtiments bénéficiant d'une protection forte

Rue de Kermorvan :






Rue des sables :




Rue du phare :







Rue de Pouligner :






Port Haliguen :



► Les éléments du paysage et du patrimoine à préserver (L123-1-5,III,3°)

● Vignette des édifices et bâtiments bénéficiant d'une protection plus faible

Rue des Tamaris :







Rue de Kermorvan :















► Les éléments du paysage et du patrimoine à préserver (L123-1-5,III,3°)

Rue des sables :





Rue du phare :




Rue de Pouligner :






Rue de Nancy :









► Les éléments du paysage et du patrimoine à préserver (L123-1-5,III,3°)

Rue Brizeux :








Port Haliguen :








Rue de Neptune :



I.5 Les informations utiles et périmètres de protection

► L'archéologie

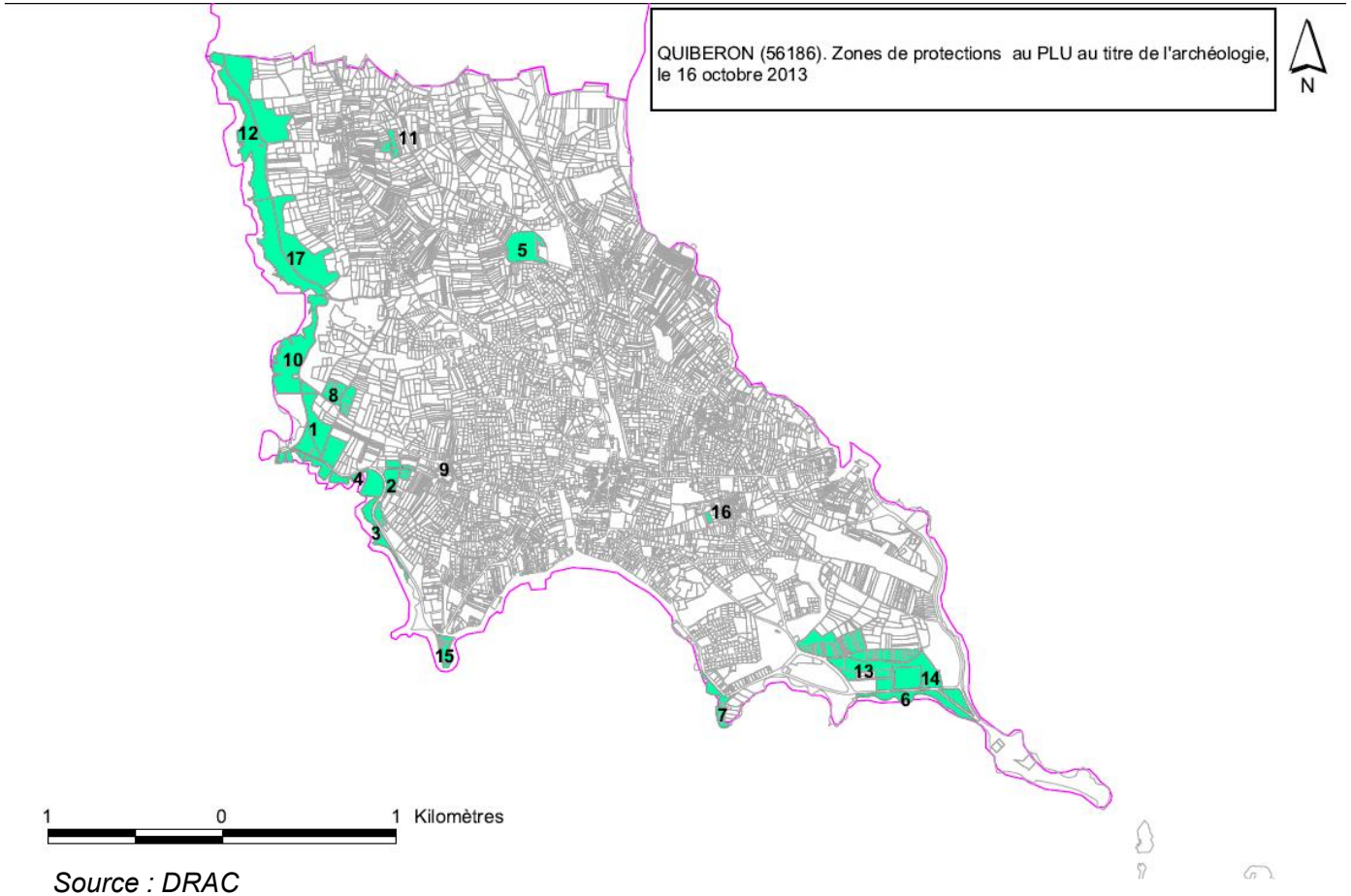
Le service régional de l'archéologie a recensé de nombreux sites archéologiques sur le territoire de la commune pour lequel il demande l'application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 et le décret 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive (secteur soumis à l'archéologie préventive).

L'intérêt patrimonial se distingue en 2 catégories :

- 1 : Secteur soumis à l'application de la loi 2001-44, relative à l'archéologie préventive

- 2 : Secteur soumis à l'application de la loi 2001-44, relative à l'archéologie préventive et classement en zone N au PLU

Lors de la consultation des services, la DRAC a fourni à la commune de nouvelles parcelles archéologiques à protéger. Seuls deux sites ne bénéficieront pas du zonage naturel demandé mais d'une trame archéologie préventive :
- Le site n° 16 où des fouilles sont déjà en cours car un projet de construction a été autorisé
- le site n° 13 qui correspond au futur club house du golf et au centre de vacances de la zone SNCF.
Le site n°11 est quand à lui classer en zone agricole.
Tous ces sites archéologiques à protéger figurent au règlement graphique par une trame spécifique se superposant au zonage.



Source : DRAC

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Ministère Culture Communication

LISTE DES ZONES DE PROTECTIONS DEMANDEES AU PLU AU TITRE DE L'ARCHEOLOGIE

Service régional de l'archéologie

mercredi 16 octobre 2013

QUIBERON

N° de Zone	Nature de la zone demandée	Parcelles	Identification de l'EA
1	2	2012 : BK.105.106.107.108.177. BI.89.90.91.93.94.95.117.118.119.	2070 / 56 186 0001 / QUIBERON / POINTE D'ER LIMOUZEN / LE VIVIER / menhir / Néolithique
2	2	2012 : BI.42;43.46.47.48.49.51.52.54.55.56.57.58.59.105.121.122. BD.28.29.30.31.32.89.90.91.92.93.94.459.516. 517.697.778.779;	2326 / 56 186 0002 / QUIBERON / / MENE MEUR 1 ET 2 / menhir / Néolithique
3	2	2012 : BD.1.2.3.379.380.	13776 / 56 186 0018 / QUIBERON / / POINTE DE LA GUERITE / Néolithique - Age du bronze / bloc ouvragé
			21156 / 56 186 0033 / QUIBERON / POINTE DE LA GUERITE (GERGERIT) / PORT MARIA / menhir / Néolithique
			2325 / 56 186 0003 / QUIBERON / POINTE DE LA GUERITE / PORT MARIA / dolmen / Néolithique
4	2	2012 : BI.54.85.86.89.99.	2448 / 56 186 0004 / QUIBERON / LE VIVIER / BEG ER GOH-LANNEC / menhir / Néolithique
5	1	2012 : AI.76.77.526.527.	2324 / 56 186 0005 / QUIBERON / ER MEN GUEN / SAINT JULIEN / menhir / Néolithique

Source : DRAC

N° de Zone	Nature de la zone demandée	Parcelles	Identification de l'EA
6	1	2012: AS.46.47.48.	2323 / 56 186 0006 / QUIBERON / GOULVARH / CONGUEL / dolmen / Néolithique
7	2	2012 : AT.29.30.32.35.	2322 / 56 186 0007 / QUIBERON / BEG-ER-VIL / BEG-ER-VIL / habitat / Mésolithique
8	1	2012 : BI.1.2.3.4.5.6.7 et BK.75.76.77.78.	2589 / 56 186 0009 / QUIBERON / POINTE D'ER LIMOUZEN / LE VIVIER / habitat / Age du bronze
9	2	2012: BD.238	13769 / 56 186 0011 / QUIBERON / / MANE MEUR 3 / menhir / Néolithique
10	2	2012 : BK.108.141.177. BI.88.89.	10475 / 56 186 0010 / QUIBERON / / KERNE / cimetière / habitat / Second Age du fer
			13770 / 56 186 0012 / QUIBERON / POINTE D'ER LIMOUZEN / LE VIVIER / tumulus / Age du bronze
11	2	2012 : AC. 111.112.113.114.122.232.233.234.235.102.103.104.105.	13771 / 56 186 0013 / QUIBERON / DAN ER VAREN / KERGUOC'H - KERNAVEST / tumulus / Age du bronze
12	2	2012: AB.1.2.3.14.66.67.68.	13772 / 56 186 0014 / QUIBERON / LANN BRAS KERNISCOB / ER HIBELLE / tumulus / Age du bronze
			13773 / 56 186 0015 / QUIBERON / Hillebeu / KERNISCOB / tumulus / Age du bronze - Age du fer
13	2	2012: AS.3.4.5.6.7.8.12.13.14.15.16.17.18.20.22.25.43.49.62.63.64.65.66.67.68.69.70.71.72.73.74.75.81.82.83.84.91.92.93.112.113.161.162.	14905 / 56 186 0029 / QUIBERON / Parc er Patouen / Le Conguel / menhir isolé ? / Néolithique
			2579 / 56 186 0022 / QUIBERON / / GOULVARS / habitat / Age du fer
14	2	2012 : AS.111.61.45.46.	3018 / 56 186 0023 / QUIBERON / / GOULVARS II / occupation / Age du fer

Source : DRAC

N° de Zone	Nature de la zone demandée	Parcelles	Identification de l'EA
15	2	2012 : BC. 430.511.525.527.530. 621.624.1010.1011;	16825 / 56 186 0030 / QUIBERON / / BEG ER LANN / tumulus / Néolithique - Age du bronze
			21155 / 56 186 0032 / QUIBERON / / BEG ER LANN / menhir / Néolithique
16	2	2012 : AX.324a	18189 / 56 186 0031 / QUIBERON / Roc'h Priol / ROCH PRIOL / tumulus / dolmen / Néolithique - Age du bronze
17	2	2013 : BL1.274;BL1.388	10475 / 56 186 0010 / QUIBERON / / KERNE / cimetière / habitat / Second Age du fer

Source : DRAC

► Les EBC

C'est un périmètre de protection qui se superpose au zonage du PLU. Les obligations liées à la préservation de ces espaces sont détaillées dans les dispositions générales du règlement qui s'appliquent à chaque zone.

Les EBC ont été identifiés grâce à un travail combiné d'analyse du POS, de repérage sur orthophoto et de sorties sur le terrain.

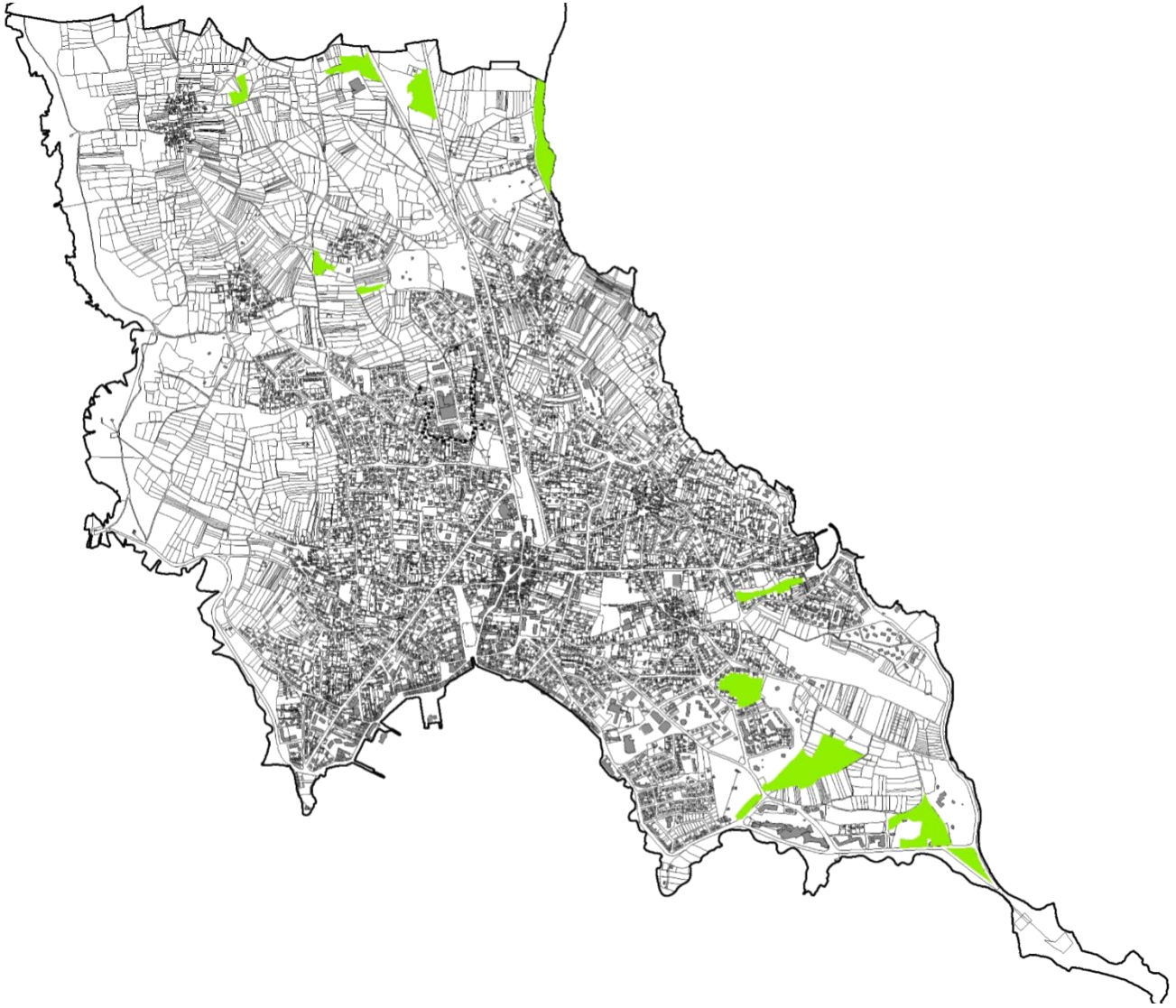
Au final, ce sont 18,08 ha de bois qui sont classés en EBC.

Ces espaces boisés classés ont été présentés en Commission départementale de la nature, des sites et paysages le 11 janvier 2013. Le dossier de consultation de cette commission est joint en annexe du présent rapport de présentation.

Par courrier du 23 janvier 2013, la Préfet a donné un accord sur la proposition de classement initiale des EBC, sous réserve de la prise en compte de certaines modifications. Ces modifications ont porté la surface en EBC de 15,50 ha proposés à la Commission à 18,08 ha après intégration (contre 15,27 ha au POS).

La carte présentée ci-contre est la version finale du classement en EBC, après intégration des changements souhaités par le Préfet.

Carte des EBC après intégration des modifications demandées par le Préfet suite au passage en commission des sites



► Les emplacements réservés

Les emplacements réservés présents sur la commune annoncent une volonté d'acquisition par la commune en vue de réaliser des aménagements d'intérêt public.

Le PLU compte 81 emplacements réservés détaillées dans le tableau ci-contre et pages suivantes.

Les vignettes en page suivante permettent leur localisation.

Les surfaces sont données à titre indicatif. Le cas échéant elles seront ajustées après réalisation d'un bornage ou établissement d'un document d'arpentage par un géomètre.

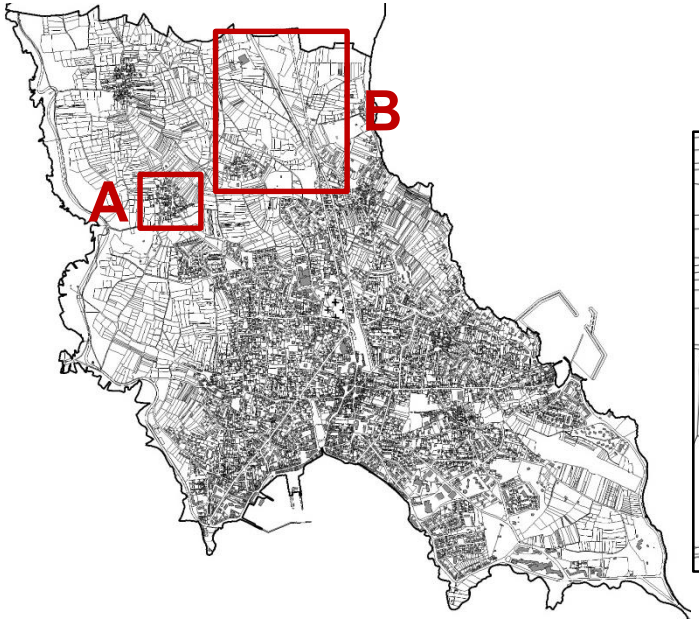
Pour l'approbation, ces emplacements réservés ont été quelque peu ajustés :

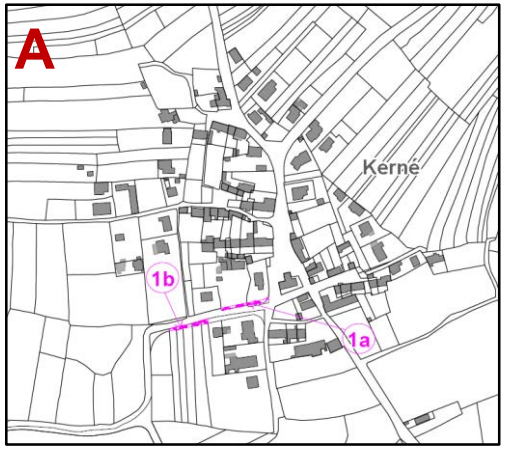
- 6c : création d'un emplacement réservé pour maintenir un accès à la zone 1AUb de Kermorvan suite au déclassement d'une parcelle en U.
- Les ER 17i et 17b ont été renumérotés respectivement 5f et 5g suite au changement d'affectation
- L'ER17b a été redessiné de l'autre coté du chemin suite à la modification du périmètre de la zone 1AUb boulevard de l'océan.

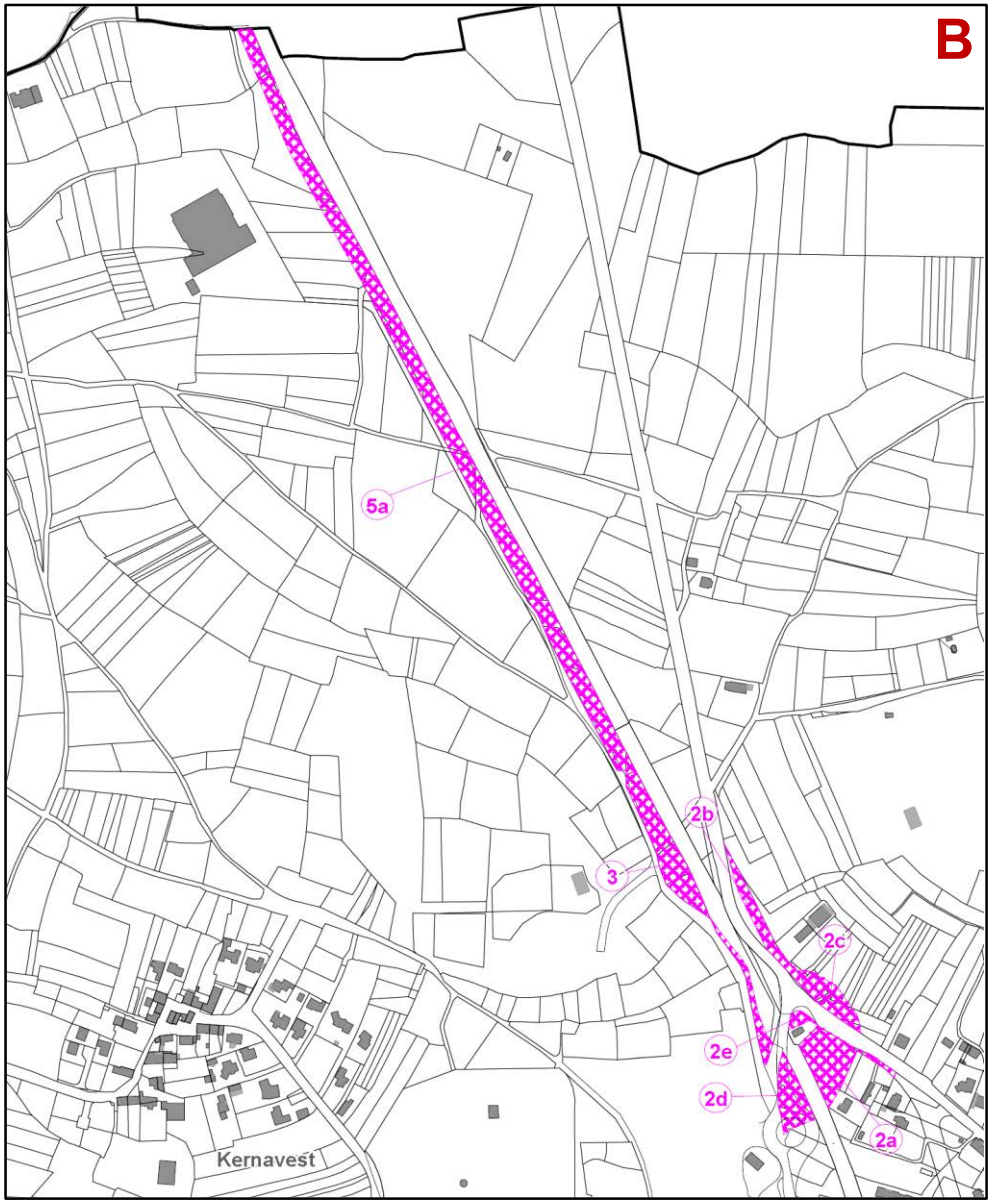
Numéro	Numéro	Objet	Bénéficiaire	Surface (en m²)	Surface totale (en m²)
1 (A à P)	1a	Alignement de la voirie	Commune	78	1 583
	1b			89	
	1c			47	
	1d			203	
	1e			122	
	1f			180	
	1g			113	
	1h			154	
	1i			34	
	1j			130	
	1k			54	
	1l			37	
	1m			19	
	1n			72	
	1o			227	
	1p			24	
2 (A à E)	2a	Aménagement routier	Commune	1 954	5 396
	2b			974	
	2c			1 066	
	2d			1 220	
	2e			183	
3	3	Création d'une voie de déplacements doux	Commune	2 882	2 882
4 (A et B)	4a	Aménagement du carrefour	Commune	116	131
	4b			16	
5 (A à E)	5a	Aménagement d'un chemin piéton	Commune	9 888	15 799
	5b			2 658	
	5c			115	
	5d			1 129	
	5e			634	
	5f			945	
	5g			431	
6	6a	Création de voie de desserte	Commune	2 187	2971
	6b			631	
	6c			153	

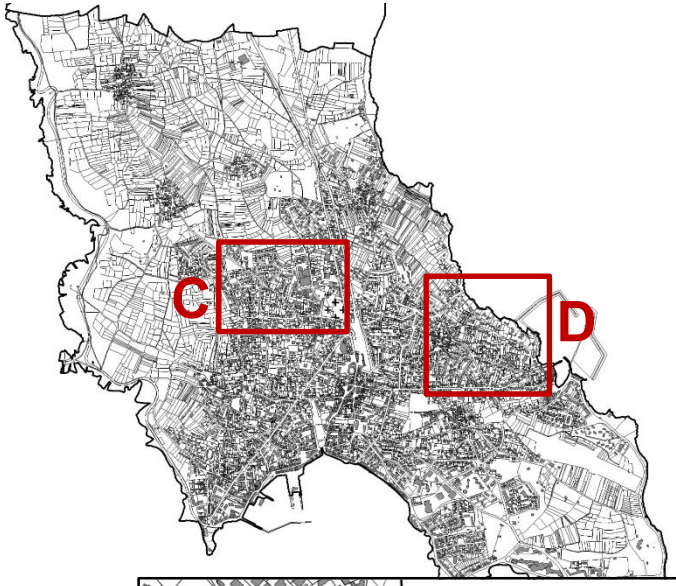
Numéro	Numéro	Objet	Bénéficiaire	Surface (en m²)	Surface totale (en m²)
7	7	Elargissement de l'entrée de l'impasse	Commune	51	51
8	8	Réalisation d'une voirie partagée	Commune	6 588	6 588
9 (A à S)	9a	Elargissement de la voie	Commune	128	9 377
	9b			59	
	9c			99	
	9d			35	
	9e			307	
	9f			251	
	9g			171	
	9h			46	
	9i			143	
	9j			896	
	9k			3 823	
	9l			218	
	9m			212	
	9n			104	
	9o			47	
	9p			184	
	9q			1 346	
	9r			1 274	
	9s			35	
10 (A à C)	10a	Isolement de la piste de l'aérodrôme	Commune	1 070	26 903
	10b			403	
	10c			25 430	
11 (A et B)	11a	Franchissement de l'emprise SNCF	Commune	357	866
	11b			509	
12	12	Aménagement d'une voie de désenclavement	Commune	1 007	1 007
13	13	Elargissement du chemin	Commune	194	194
14 (A et B)	14a	Désenclavement de la zone 1AUa	Commune	200	244
	14b			44	

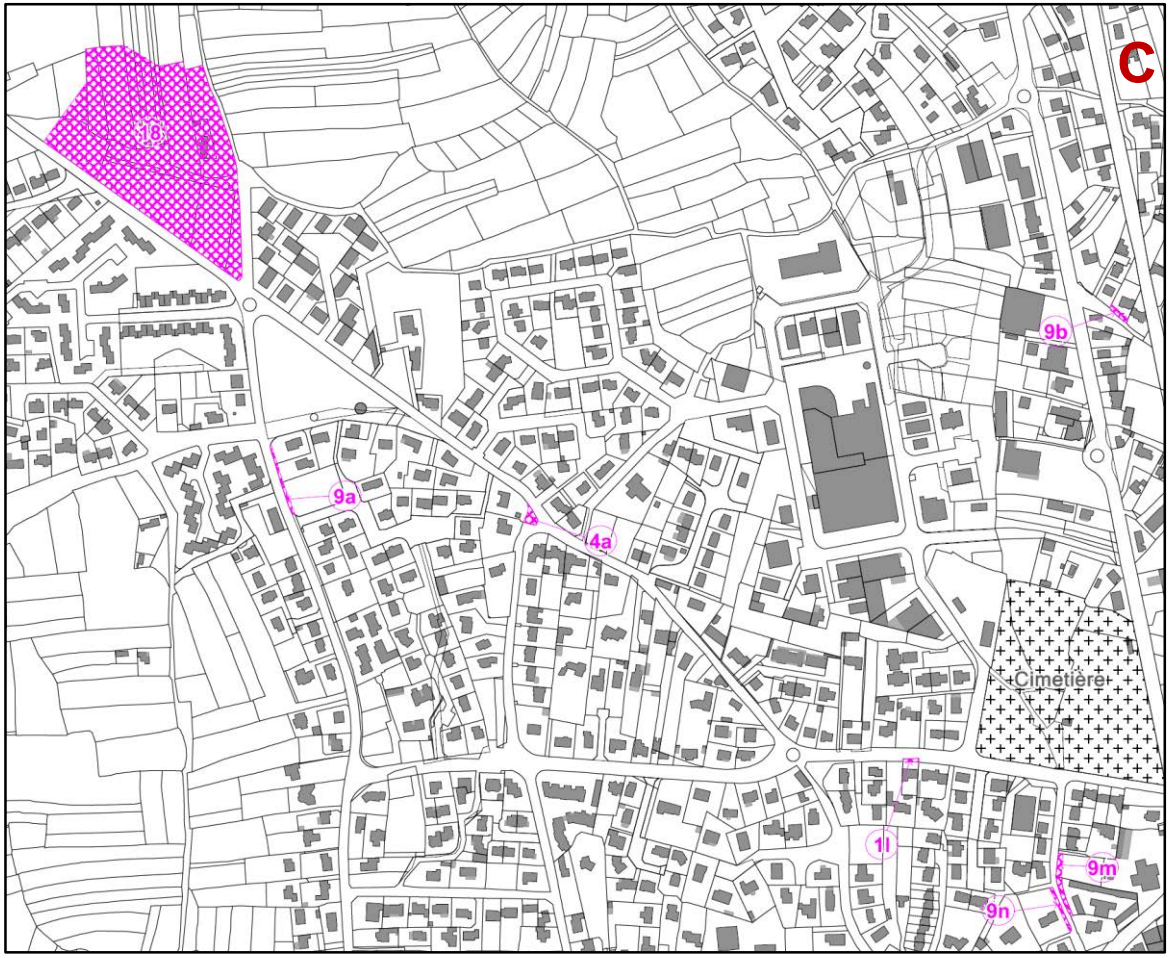
Numéro	Numéro	Objet	Bénéficiaire	Surface (en m²)	Surface totale (en m²)
15 (A à C)	15a	Elargissement de l'impasse	Commune	59	120
	15b			24	
	15c			37	
16 (A à E)	16a	Création d'une aire de stationnement	Commune	2 461	7 550
	16b			3 699	
	16c			431	
	16d			605	
	16e			353	
17 (A à J)	17a	Aménagement d'un accès secours	Commune	880	8072
	17c			238	
	17d			550	
	17e			1 530	
	17f			886	
	17g			669	
	17h			3 339	
	17j			218	
18	18	Création d'un cimetière	Commune	19 230	19 230

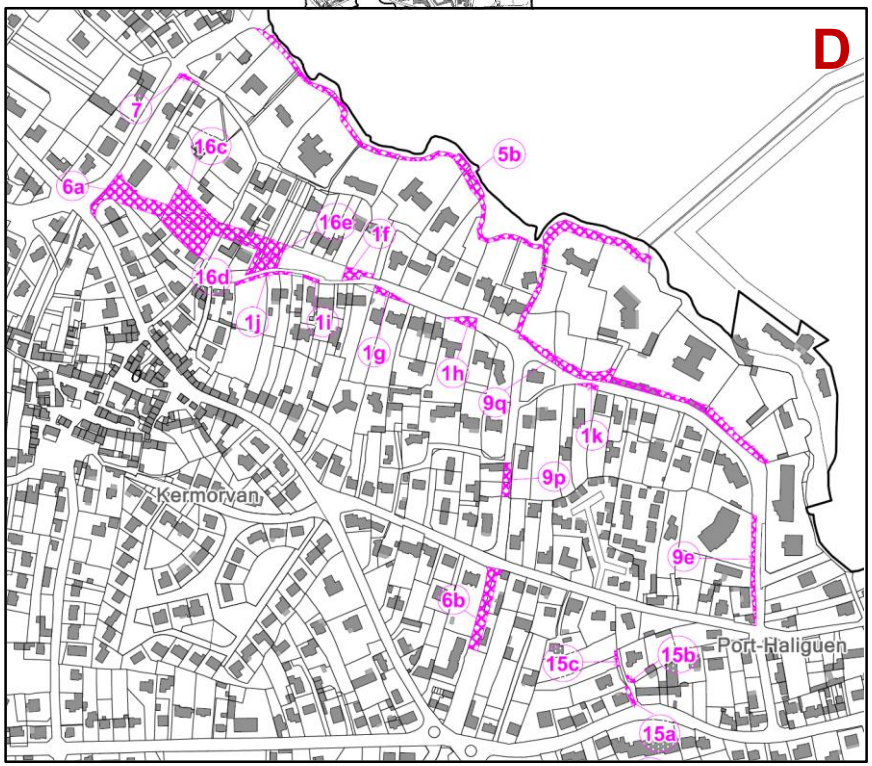

A
B


A
Kerné
1b
1a

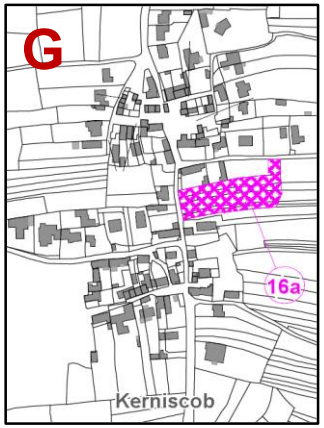

B
5a
2b
3
2c
2e
2d
2a
Kernavest

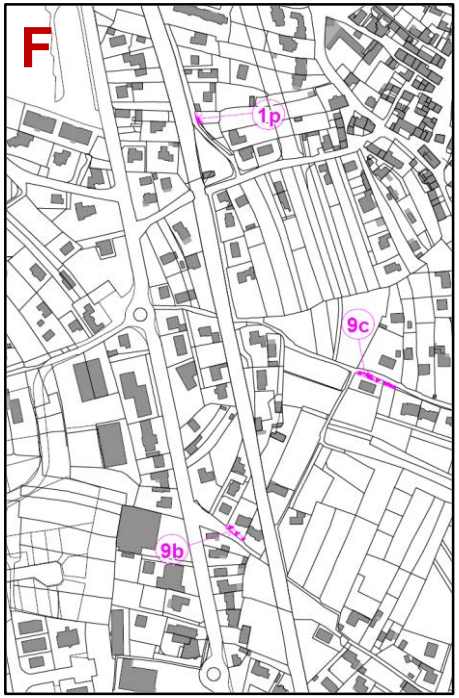

C
D

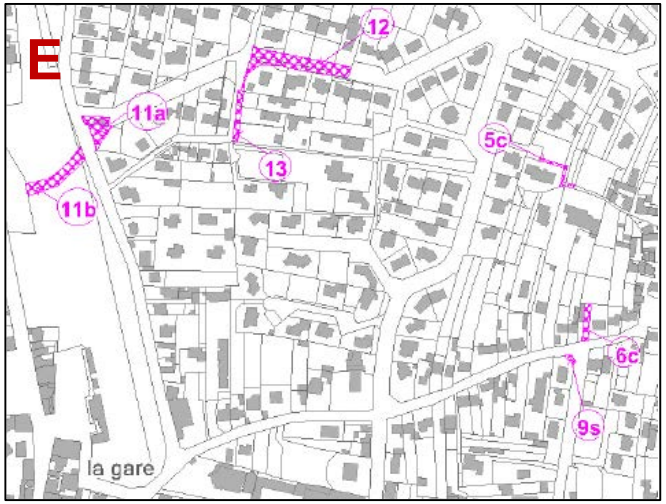

C
18
9b
9a
4a
Cimetière
1l
9m
9n

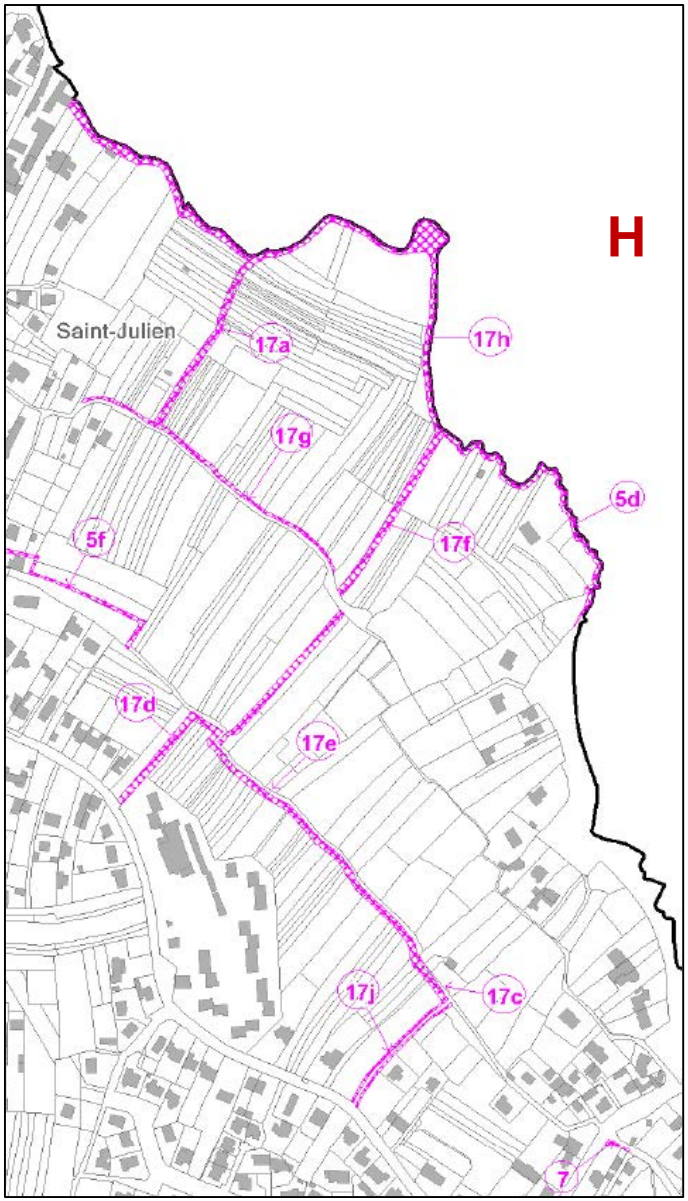

D
7
16c
5b
6a
16e
1f
16d
1j
1i
1g
1h
9q
1k
9p
Kermorvan
9e
6b
15c
15b
Port-Haliguen
15a

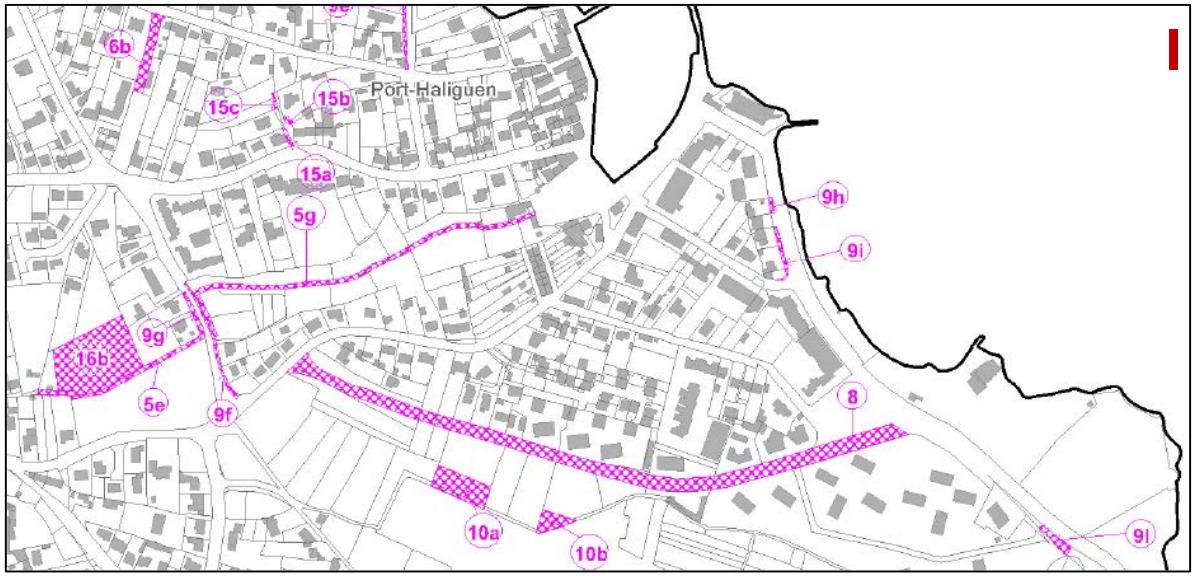

G
F
H
E

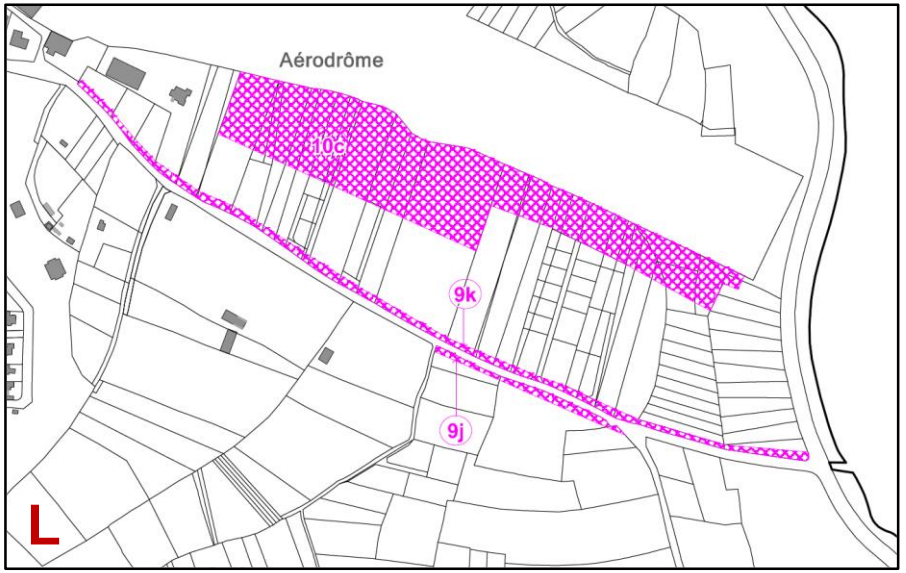

G
16a
Kerniscob

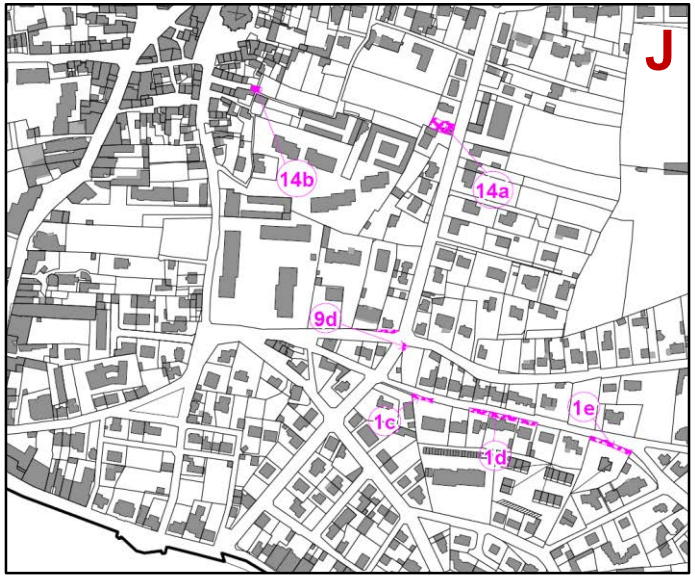

F
1p
9c
9b


E
12
11a
5c
13
11b
6c
9s
la gare


H
Saint-Julien
17a
17h
17g
5d
5f
17f
17d
17e
17j
17c
7


I
Port-Haliguen
6b
15c
15b
15a
5g
9h
9i
9g
16b
5e
9f
8
10a
10b
9l


Aérodrôme
10c
9k
9j
L


J
14b
14a
9d
1c
1d
1e


K
1m
1n
1o
9o


K
J
I
L

► La servitude de périmètre d'attente

La servitude de périmètre d'attente est rendue possible par l'article L.123-2a du Code de l'Urbanisme. Elle permet à la collectivité de **geler l'ouverture à l'urbanisation** sur des secteurs stratégiques pour son développement. Cette servitude a une durée de vie maximale de **5 ans**.

La commune souhaite recourir à cette servitude sur certaines zones 1AU de son futur Plan Local d'Urbanisme. L'objectif de la commune pour cette mise en œuvre est de s'accorder un délai maximal supplémentaire de 5 ans pour définir le programme de certains secteurs 1AU : ceux dont le positionnement, la superficie, la proximité aux équipements nécessitent une réflexion prolongée. La commune souhaite mettre à profit cette servitude pour des études complémentaires de définition des besoins et du potentiel des sites. A l'issue, elle complètera les orientations d'aménagement et de programmation de ces secteurs, et prendra une délibération en conseil municipal pour lever la servitude.

Dans l'hypothèse où la commune n'aurait pas mené à bien ces études complémentaires dans les 5 ans suivant l'approbation du P.L.U., la servitude tomberait et les secteurs concernés se retrouveraient ouverts à l'urbanisation sans règle complémentaire.

Cette servitude est représentée graphiquement sur le plan de zonage du PLU, au moyen d'une trame hachurée : 



Les deux secteurs retenus pour la mise en place de cette servitude sont Zal & Pilotins et Gare-Est. Tous deux font actuellement l'objet d'études préalables de Zone d'Aménagement Concertée, pilotées par EADM. La commune a procédé à des acquisitions foncières dans le secteur de Zal & Pilotins en vue d'un aménagement sous maitrise publique. Leur positionnement en plein centre-ville, à proximité des commerces et des transports en commun, mais également leur surface en font deux secteurs de développement éminemment essentiels et stratégiques pour la commune, ce qui justifie de la mise en place d'un périmètre d'attente afin d'y finaliser les études menées actuellement. Le transporteur situé secteur Gare Est pourrait avoir avantage à se relocaliser en dehors du centre-ville.

► Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique ont été regroupées dans un tableau récapitulatif et sur 2 planches au 1/5000ème figurant aux annexes du PLU (**6.7.a** et **6.7.b**). Ces deux planches ont été remises à la commune par la DDTM en remplacement de la planche au /10000ème qui n'était pas à jour.

► Les marges de recul par rapport aux routes départementales

▶La commune de Quiberon est concernée par l'arrêté du 1er décembre 2003 relatif au classement acoustique des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit. La voie concernée est la RD 768 pour laquelle une largeur de 100m est affectée par le bruit.

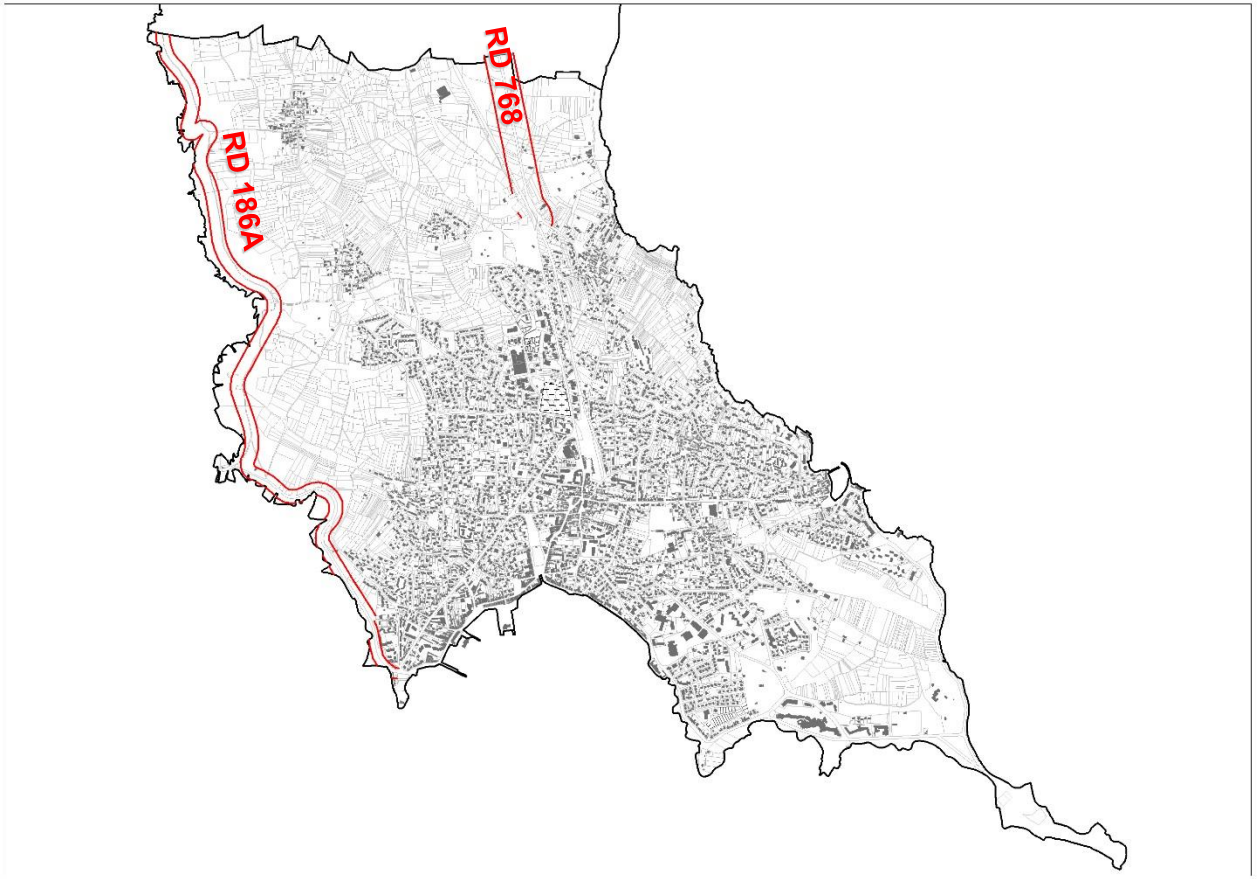
▶Cet arrêté impose des normes de construction par rapport à l'isolation acoustique des bâtiments inclus dans les secteurs concernés.

▶De plus, la commune de Quiberon est concerné par un recul loi barnier le long de la départementale 768. La marge de recul en dehors des espaces urbanisées est de 75m. Cette marges de recul peut être réduite dans le cas d'une étude paysagère loi Barnier. Ca a été la cas pour l'aire d'accueil des gens du voyage. Les aménagements prévues par l'étude paysagère ont été réalisés, la marge de recul peut ainsi être réduite comme le dossier le prévoyait.

▶Enfin, une marge de recul s'applique le long de la route de la côte sauvage qui est une départementale (RD186A). Les marges de recul figurent sur le règlement graphique tel qu'indiqué dans le tableau ci-contre.

Les différentes marges de recul

Voie départementale concernée	Secteur concerné	Marge de recul par rapport à l'axe de la chaussée
RD 186 A	Zones A et N	35 m
	Zones U et AU	20 m
RD 768	Hors espace urbanisé	75m
	Espace urbanisé ou secteur ayant fait l'objet d'une étude loi barnier	/



► Le Plan d'Exposition au Bruit

▶ La commune de Quiberon en raison de l'aérodrome qu'elle héberge sur son territoire, est concernée par un Plan d'Exposition au Bruit (PEB) approuvé par arrêté préfectoral du 2 février 1999. Ce PEB a fait l'objet d'une révision approuvée par arrêté préfectoral le 12/12/2013, soit après l'arrêt du PLU.

▶ Ce PEB fixe des contraintes et des interdictions en matière de construction dans les secteurs compris à l'intérieur du PEB : plus on approche de la zone centrale (zone A) plus les interdictions sont fortes.

▶ A la demande de la DDTM, en plus de figurer dans les annexes, le projet de PLU arrêté intègrait le PEB et reprenait dans ses règlements graphiques et écrits les obligations et interdictions fixées par le PEB. Le PLU approuvé a donc été modifié pour prendre en compte ce nouveau PEB de la même manière.

▶ L'intégration de ce nouveau PEB a conduit a redécouper les différentes zones impactées selon les 4 niveaux de protection du PEB : A, B, C, D. Chaque zone du PLU a donc été indicée par la lettre A, B, C ou D selon le secteur du PEB où elle se situait. La lettre E indique que la zone du PLU se trouve en dehors du PEB.



Source : notice du PEB

▶ Le règlement écrit reprend les aménagements autorisés, autorisés sous condition et les aménagements interdits au sein des articles 1 et 2 des zones concernées. Pour une meilleure compréhension, une nouvelle rubrique a été créée dans les dispositions générales qui reprend le tableau de synthèse des aménagements autorisés ou interdits.

I.6.1 La compatibilité avec les documents supracommunaux

► Le SDAGE Loire-Bretagne

L'ensemble de la commune de Quiberon est compris dans le périmètre du **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)** Loire-Bretagne.

Ce SDAGE définit quinze objectifs vitaux pour le bassin versant :

- Repenser les aménagements des cours d'eau,
- Réduire la pollution par les nitrates,
- Réduire la pollution organique,
- Maîtriser la pollution par les pesticides,
- Maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses,
- Protéger la santé en protégeant l'environnement,
- Maîtriser les prélèvements d'eau
- Préserver les zones humides et la biodiversité
- Rouvrir les rivières aux poissons migrateurs
- Préserver le littoral
- Préserver les têtes de bassin versant
- Crues et inondations
- Renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
- Mettre en place des outils réglementaires et financiers
- Informer, sensibiliser, favoriser les échanges.

La commune fait partie du périmètre de **SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Bassins versants du Golfe du Morbihan et de la Ria d'Etel.** Si le SAGE n'a pas encore été réalisé, son périmètre a en revanche été fixé par arrêté préfectoral du 26 juillet 2011. Le Syndicat mixte du Loch et du Sal assure le secrétariat de la Commission Locale de l'Eau (CLE).

Le projet du PLU apparaît compatible avec ces documents :

- l'inventaire des zones humides et des cours d'eau de Quiberon a été réalisé par le bureau d'études Géo Bretagne Sud entre septembre 2009 et avril 2010. Il a été validé en conseil municipal du 17 décembre 2012 pour les zones humides, et du 2 avril 2013 pour les cours d'eau.

- La quasi-totalité du linéaire des cours d'eau à ciel ouvert est protégée par une bande de 35m classée en zone Na. Les zones humides sont classées en zone Azh et Nzh interdisant tout affouillement et exhaussement.

- Concernant l'eau pluviale, il a été indiqué à l'article 4, que les dispositifs de gestion des eaux pluviales devront s'inscrire dans une gestion alternative des eaux de pluies (infiltration, cuve de récupération, utilisation de revêtements perméables, etc.) limitant ainsi les rejets.

De plus le Zonage d'Assainissement Pluvial réalisé par le Cabinet Bourgois dans le cadre du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial est en cours de finalisation. Il sera quand même annexé au PLU.

- Le littoral est protégé par des zonages de protection (Nds, Na), mais aussi grâce à une station d'épuration mise en service en 2007 et un raccordement presque total des habitations à l'assainissement collectif.

▶ La Charte Agriculture et Urbanisme

Cette charte a été signée le 24 janvier 2008 par la Chambre d'agriculture, l'association des maires et présidents d'EPCI, le président du conseil général et le préfet . Elle affirme 4 principes :

- Reconnaître l'activité agricole comme étant avant tout une activité économique
- Favoriser la gestion économe des espaces agricoles et naturels à long terme
- Préserver l'agriculture notamment dans les espaces périurbains et littoraux où elle est la plus menacée
- Renforcer la cohabitation entre les agriculteurs et les autres habitants et usagers du territoire

Les conséquences souhaitées de cette charte sur le document d'urbanisme sont :

-La densification de l'habitat, et le renforcement prioritaire des bourgs et agglomérations

-L'intégration d'un inventaire des zones humides et cours d'eau dès le début de la procédure d'élaboration du PLU

-La réalisation d'un diagnostic agricole

-La généralisation des périmètres sanitaires de 100m autour de tous les bâtiments et sièges d'exploitation agricoles (contre 0m hors élevage, et 50m pour élevage sur litière accumulée)

-La reconnaissance de l'ensemble des espaces agricoles en zone A du PLU

-La protection d'une bande de 35m de part et d'autre des berges des cours d'eau, en zone agricole inconstructible ou zone naturelle selon la vocation dominante de la zone.

Prise en compte dans le projet de PLU

La commune a réalisé et intégré à son document d'urbanisme un inventaire des zones humides et des cours d'eau, et un diagnostic agricole simplifié (une seule exploitation agricole).

La commune reconnaît les espaces à vocation agricole au moyen des zonages Aa, Ab et Azh, même si ceux-ci sont en friche, en vue de permettre le retour de l'agriculture.

La commune intègre la capacité d'accueil de ses dents creuses dans le cadre de la consommation foncière de son PLU, au regard de son objectif d'accueil de population. Elle a défini des orientations d'aménagement pour les grandes dents creuses, et ne compte que très peu d'extensions. Elle a ouvert des zones à l'urbanisation en continuité de l'agglomération uniquement, n'ayant pas de village au sens de la loi Littoral.

Elle protège les marges de 35m de part et d'autre des cours d'eau au moyen du zonage Na, lorsqu'elles ne sont pas constituées de zones humides ou situées en zone urbaine, considérant que ces marges participent de la trame verte et bleue.

Aucun siège d'exploitation n'est couvert par un périmètre sanitaire, La commune a fait attention dans son projet à ne pas consommer de terres exploitées par l'activité maraichère.

▶ La Charte Conchylicole du Morbihan

Cette charte a été signée le 1er juillet 2011 par le préfet, l'association des maires et présidents d'EPCI, le président du conseil général, la chambre d'agriculture et le comité régional de conchyliculture de Bretagne Sud. Bien que n'ayant pas de valeur réglementaire, elle repose néanmoins sur l'engagement des partenaires qui l'ont élaborée à la respecter.

Elle a pour objectif de mieux prendre en compte l'activité conchylicole aux côtés des autres usagers. Ainsi, pour chaque sujet posant des problèmes récurrents, elle fait la synthèse des éléments de connaissance utiles dans les domaines juridiques, techniques, économiques, environnementaux, mais aussi historiques et sociologiques. Elle formule ensuite des préconisations des outils à développer, les démarches à mettre en œuvre, en soulignant les engagements de chaque partenaire concerné.

Cette charte a défini un **programme d'actions** dans 3 domaines :

Urbanisme et Foncier

- Renforcer la protection des espaces conchylicoles dans les documents d'urbanisme
- Dissuader les acquisitions de locaux en zones à vocation conchylicole en vue d'un autre usage en informant les acquéreurs des nuisances auxquelles ils s'exposent, et les limitations d'usage de ces biens
- Sauvegarder l'outil de production ostréicole

Environnement

- Améliorer la qualité des eaux conchylicoles
- Organiser la filière déchets
- Résoudre les conflits d'usage
- Maîtriser l'impact paysager en formulant des préconisations pour l'avenir, en sollicitant les conseils du CAUE
- Evaluer l'impact sur la biodiversité

Connaissance de la profession

- Développer un réseau de veille et d'observation afin de connaître l'état de l'activité et de la profession pour anticiper sur les évènements face à la crise, ainsi que sur les cessations d'activité.
- Instaurer un système de concertation, de médiation et d'expertise (création d'une Commission de suivi qui traitera au cas par cas les projets de diversification, changement de destination, remise en l'état des concessions, et proposera une médiation en cas de conflits d'usage)

Prise en compte par la commune

La commune n'accueille pas de chantier conchylicole sur son territoire. Pour autant, son territoire borde la baie de Quiberon qui comporte de multiples concessions. A ce titre, la commune se sent engagée au respect de la Charte Conchylicole du Morbihan.

La commune a mis en place depuis des années un programme de raccordement de la quasi-totalité des habitations à l'assainissement collectif. En 2007, elle a mis en service une nouvelle station d'épuration de type membranaire, pouvant admettre les eaux usées de 60 000 EQH, et des industries de conserverie de poisson. En ce sens, son action concourt à améliorer la qualité des eaux conchylicoles.

La commune a mis en place des indicateurs de suivi dans son PLU, en lien avec la profession conchylicole : qualité de l'eau, nombre d'assainissements individuels inacceptables. Elle a donné pour chacun de ces indicateurs un objectif à horizon 2023.

► Le Projet de S.C.O.T.

Le SCOT du Pays d'Auray a été arrêté le 05 juillet 2013. Il a fait l'objet d'une enquête publique du 28 octobre 2013 au 28 novembre 2013. Il a été approuvé le 14 février 2014. Bien que ce SCOT ait été approuvé après l'arrêt du PLU de Quiberon, le PLU de Quiberon est aujourd'hui compatible avec les grandes orientations de ce SCOT.

PARTIE I – UNE VOCATION ÉCONOMIQUE RENFORCÉE QUI S'APPUIE SUR LES QUALITÉS INTRINSÈQUES DU PAYS D'AURAY	
Orientation du SCOT	Eléments attestant de la compatibilité du PLU avec cette orientation :
A. Un lien renforcé entre activités agricoles et territoire pour une valorisation mutuelle 1. Maîtriser l'artificialisation des sols pour préserver un espace agricole fonctionnel 2. Mettre en place une gestion foncière stratégique au service de l'espace agricole 3. Soutenir l'évolution des exploitations et le rôle des activités agricoles dans l'atteinte des objectifs de qualité territoriale	En termes de consommation d'espace, ce projet est économe et présent peu d'extensions : 5,8ha sont dédiés à l'habitat ou des projets d'équipements (cimetière, golf, déchèterie, camping,…) et 6ha environ à l'extension de la zone d'activité de Plein Ouest. La commune ne mobilise ainsi qu'une petite partie de l'enveloppe de 21ha affectée dans le projet de SCOT aux besoins résidentiels de l'espace de vie comprenant St Pierre, Houat et Hoëdic, sans compter les enveloppes spécifiques aux ZA et équipements. Globalement, la consommation d'espace est ainsi réduite de 50% par rapport à la décennie précédente et les surfaces des zones urbanisées ou à urbaniser n'augmente que de 0.6% sur la durée du PLU. La délimitation des espaces proches a été revue conjointement avec les services de l'état. En dehors de ces espaces proches du rivage, la zone Aa a été étendue afin de permettre à l'agriculture de retrouver une place sur le territoire.
B. Une vocation maritime réaffirmée qui renforce l'identité des secteurs littoraux 1. Contribuer à l'atteinte d'une bonne qualité des eaux pour des activités maritimes pérennisées 2. Accompagner les besoins fonciers de la conchyliculture à long terme – en lien avec la charte conchylicole du Morbihan 3. Soutenir les activités liées à la pêche 4. Favoriser l'amélioration fonctionnelle, environnementale et urbaine des espaces portuaires	La commune au travers son PLU préserve les zones humides et les cours d'eau recensés contribuant ainsi à l'amélioration de la qualité de l'eau. Par ailleurs, la commune a réalisé un schéma directeur d'assainissement pluvial et le zonage d'assainissement pluvial est en cours de validation. Ces règles vont permettre d'améliorer la gestion des eaux pluviales et ce de manière plus qualitative. La commune a une activité de pêche et de criée. Elle investit régulièrement pour la modernisation de cet équipement. Celui-ci est intégré au zonage Uip1. L'espace d'activité économique à l'arrière de Port Maria bénéficie d'une zone Uib. Si le renouvellement vers l'habitat y est autorisé, le règlement favorise le maintien ou l'implantation d'activité avec des limites de CES et de hauteurs plus importantes. De même la commune conforte son rôle de port de liaison vers les îles. Elle a modernisé la capitainerie de Port Maria. Cet espace est intégré au zonage Uip1. La commune conforte également sa vocation nautique de loisirs. Tout d'abord en lien avec la SAGEMOR, la commune a entrepris un projet de réaménagement et de développement de Port-Haliguen, qui se traduit notamment dans le zonage Uip1 par des possibilités d'installations d'équipements culturels ou touristiques en lien avec le domaine maritime. Ensuite, elle donne des possibilités d'évolution à son école de voile au sein du zonage Uip2, afin de permettre le stockage du matériel et des embarcations dans de meilleures conditions.

C. Des activités productives industrielles renforcées par le développement tertiaire pour une dynamisation économique de tout le territoire	1. Affirmer le pôle d'Auray comme centre d'activités tertiaires majeures prenant appui sur le pôle gare 2. Exploiter les capacités urbaines au service d'une dynamisation économique de tout le territoire 3. Déployer une offre foncière et immobilière économique pour conforter les capacités d'accueil et les vocations du territoire	La commune de Quiberon en plus de ces espaces portuaires conserve sa ZA Plein Ouest avec une zone Uia. Les implantations commerciales y sont interdites afin de favoriser le commerce dans le centre-ville et de réserver l'espace disponible de la ZA a des activités pour qui une implantation en ville serait plus compliquée. Cette ZA bénéficie d'une extension avec une zone 1AUi. Toujours dans un souci d'économie d'espace, les OAP encouragent la réalisation de constructions sous forme de village artisan. Ces OAP prévoient également la réalisation de deux tranches dont une pourra accueillir prioritairement des ICPE (exemple de la délocalisation d'une conserverie par exemple). Enfin au sein de son tissu urbain, la commune favorise l'installation d'activité économique compatible avec l'habitat avec un règlement plus avantageux pour ce type d'activité (CES et hauteur plus élevés).
D. Une organisation du commerce qui contribue à l'élévation du niveau de service pour les habitants	1. Organiser le commerce au sein de polarités aux vocations complémentaires 2. Intégrer les espaces commerciaux à la vie urbaine 3. Localiser préférentiellement le commerce pour le dynamisme des centres-villes et des bourgs 4. Qualifier et optimiser les espaces commerciaux existants 5. Le Document d'Aménagement Commercial	La commune a en mis en œuvre dans son règlement un certain nombre de dispositifs favorables au commerce en centre-ville. Tout d'abord, elle n'impose pas la création de places de stationnement pour les créations de petits commerces en Uaa et Uaf. Ensuite, elle interdit les installations commerciales dans la ZA Plein Ouest (en Ui et 1AUi) afin d'éviter la fuite des commerces du centre-ville ou l'arrivée d'une nouvelle concurrence. La commune a intégré à son règlement des dispositifs de CES majorés en Uba et 1AUa à 80% pour les commerces, artisans, hôtels et restaurants contre 60% pour l'habitat, et à 60% pour les hôtels et restaurants en Ubb et 1AUb contre 40% pour l'habitat. Enfin, le règlement oblige à réaliser des rez de chaussé commerciaux ou d'activité en zone Uaf2 (places Varquez et Hoche). Suite aux remarques du pays d'Auray, la commune a également interdit l'implantation de commerce de plus de 3500m² de surface de plancher.
E. Des activités touristiques élargies pour des retombées économiques et sociales pérennes	1. Renforcer l'organisation territoriale du tourisme pour améliorer la lisibilité de l'offre 2. Développer l'évènementiel et l'animation territoriale pour élargir la fréquentation hors saison 3. Valoriser les patrimoines du Pays d'Auray pour enrichir l'offre touristique et les rendre plus accessibles à ses visiteurs et habitants 4. Promouvoir le développement d'une offre d'hébergement de qualité	La commune met tout en œuvre pour améliorer son image et son cadre de vie, et notamment par un programme d'embellissements de son centre-ville. En lien avec la SAGEMOR, la commune a entrepris un projet de réaménagement et de développement de Port-Haliguen, qui se traduit dans le zonage Uip1 par des possibilités d'installations d'équipements culturels ou touristiques. La commune reconnait son équipement de thalassothérapie au moyen d'un zonage spécifique (Ubt), de même pour ses centres de vacances (Ulb). La commune permet l'extension de son golf au moyen du zonage Nlg2, ainsi que la construction d'infrastructures d'accueil des joueurs (club house, stationnements) dans le zonage Ulg. La modernisation du golf est vitale pour l'activité touristique de Quiberon. Cet équipement est recherché par la clientèle de la thalassothérapie. La commune encourage les implantations hôtelières dans son tissu urbain au moyen des CES majorés. Enfin, elle a mis en place un règlement spécifique Nlb sur le site du Fort Neuf afin de permettre son aménagement et d'y accueillir des évènements de plein air.

F.	Un renforcement des capacités d'échanges au service d'une gestion maîtrisée et optimisée des flux	1. Conforter le pôle d'Auray comme porte d'entrée multimodale du territoire et diversifier l'offre de mobilité afin d'optimiser les flux Est-Ouest et d'accompagner l'émergence d'un axe Nord-Sud structurant 2. Assurer l'accessibilité du pôle d'Auray par l'ensemble des parties du territoire et améliorer les possibilités d'échanges entre les espaces de vie commune 3. Développer une offre alternative aux modes de déplacement automobile à l'échelle des espaces de vie commune et des pôles pour accompagner la dynamisation des centres des villes et des bourgs 4. Accroître les capacités de développement urbain dans les secteurs desservis par les transports collectifs 5. Assurer un niveau d'équipement numérique permettant de contribuer à la connectivité du territoire et à la diminution des besoins en déplacements	La commune souhaite permettre le maintien des accès par tous les moyens à la commune : son aérodrome est conservé, identifié par le zonage spécifique N&i. La commune favorise le développement de ses ports (Port Haliguen, Port Maria), dans le cadre des zonages Uip1, en partenariat avec la SAGEMOR. La réflexion menée dans le cadre des études préalables a identifié la nécessité de mettre en œuvre un pôle d'échange multimodal à l'échelle de la gare. Cet objectif devra être intégré lors de l'urbanisation de la zone Uf. Afin de garantir un transport en commun en site propre entre Auray et Quiberon. La commune a fait le choix de maintenir l'emprise de la ligne ferroviaire Auray/Quiberon en Uf afin de garantir l'intégrité de son emprise actuelle. Par ailleurs, elle a anticipé la possibilité d'une liaison plus directe vers Port-Haliguen, notamment au travers des OAP de la zone du Briellec. Enfin, le PLU prévoit de nombreux emplacements réservés afin de développer les déplacements doux. Concernant l'équipement numérique, le règlement du PLU impose la pose de fourreaux pour le très haut débit.

PARTIE II – UNE GESTION DES RESSOURCES NATURELLES QUI VALORISE LE CAPITAL ENVIRONNEMENTAL DU PAYS D'AURAY	
Orientation du SCOT	**Eléments attestant de la compatibilité du PLU avec cette orientation :**
A. Une réhabilitation durable des ressources en eau pour des usages pérennisés 1. Assurer la protection et la sécurité en eau pour les usages 2. Améliorer les conditions d'assainissement 3. Préserver le fonctionnement naturel des hydrosystèmes et des zones humides	Le PLU protège les zones humides et abords de cours d'eau sur son territoire avec un classement des zones humides en Nzh et Azh. Le PLU intègre dans ces annexes les zonages d'assainissements des eaux usées et des eaux pluviales en cours d'approbation. Le zonage d'assainissement pluvial prévoit des règles différentes selon la taille du terrain : les opérations portant sur plus de 1000m² de terrain ne devront pas dépasser un débit de fuite à l'exutoire de 3L/s/ha calculé pour une pluie de retour 10ans. Les opérations portant sur moins de 1000m² seront soumises à la même règle si elles dépassent un coefficient d'imperméabilisation déterminé pour chaque zone.
B. Une gestion économe de l'espace pour une valorisation patrimoniale 1. Prioriser l'intensification des espaces urbanisés existants 2. Maîtriser la consommation foncière des extensions urbaines	La commune de Quiberon compte 523ha artificialisés, soit 52,9% de son territoire. L'activité agricole a quasiment disparu de la commune, et les espaces naturels en régression. Face à ce constat la commune a décidé d'urbaniser ses dents creuses en priorité. Ainsi non seulement elle intègre le potentiel des petites dents creuses du tissu (environ 18ha) dans sa capacité de production de logements sur la période, mais en plus elle a défini des orientations d'aménagement et de programmation pour l'ensemble des grandes dents creuses (+ de 2000m²) afin de rationaliser et d'optimiser leur urbanisation (notamment au moyen d'une densité minimale imposée). Ainsi, elle parvient à réduire ses extensions d'urbanisation de près de 50% par rapport à la décennie précédente : 23ha ont été artificialisés entre 1999 et 2009 (Source : Pays d'Auray), contre environ 11,8ha nouveaux prévus au PLU (zones en extension : 1AUi pour activité, 1AU rue des bruyères pour habitat, ER pour le cimetière et extension Nla des campings). Concernant le logement le PLU ne prévoit que la zone 1AUc de la rue des bruyères en extension. Quasiment toute la production de logement sera réalisée au sein de l'enveloppe urbaine (ou à la frange pour la zone 1AUb de l'avenue des druides). La commune de Quiberon dépasse largement l'objectif du SCOT de réaliser 70% de la production de logement au sein de l'enveloppe urbaine.

C. Une trame écologique qui soutient la diversité biologique dans un fonctionnement terre-mer intégré	1. Protéger le fonctionnement des pôles de biodiversité 2. Assurer la connectivité des pôles de biodiversité 3. Conforter le maillage et la mosaïque de milieux relais	La commune protège sa trame verte et bleue au travers de son PLU : les zones humides sont protégées au moyen des zonages Nzh et Azh interdisant tout exhaussement, tout affouillement ou comblement, ou encore par le zonage Nds de protection stricte lorsque ces zones humides appartiennent aux espaces remarquables du littoral. Hors espaces urbanisés, et en dehors des zones humides, les marges de recul des cours d'eau sont protégées au moyen du zonage naturel Na. Les espaces de nature de la commune sont protégés, et notamment la côte sauvage, la pointe du Conguel ou encore le marais du Parco au moyen du zonage Nds. Les bois encore présents sont protégés, soit par un classement en EBC, soit au titre des éléments du paysage à préserver, et ce même pour de petits bosquets. Les dernières haies bocagères encore présentes sur la commune sont également protégées au titre des EBC. Afin de permettre un retour à l'agriculture, et un entretien du Nord du territoire par cette profession, la commune a maintenu une surface équivalente à celle du POS en zonage à vocation agricole. Le PLU ne porte pas d'atteinte à la SAU communale, aucune extension n'étant réalisée sur les espaces utiles à l'agriculture. La commune n'a pas donné de reconnaissance au camping-caravaning non autorisé sur parcelle privative dans le cadre de son PLU. Elle reconnait en zonage Nla les campings autorisés existants, et prévoit simplement des possibilités d'extension pour ceux situés en continuité d'urbanisation au Nord-Est de la commune. La commune a prévu des emplacements réservés pour la création de liaisons douces facilitant les accès aux espaces de nature, notamment ceux situés en ville : c'est par exemple le cas dans la coulée verte du Val Fleury, à l'Ouest de Port Haliguen. Elle travaille à l'aménagement de sentiers dans les espaces remarquables du littoral en lien avec les gestionnaires du site : Conservatoire du Littoral, Grand Site Dunaire Gâvres-Quiberon.
D. Une gestion des ressources énergétiques qui prépare le territoire aux évolutions climatiques	1. Favoriser l'habitat et l'aménagement économes en énergie 2. Evoluer vers des mobilités durables et moins énergivores 3. Promouvoir et encourager la production locale d'énergies renouvelables	En dehors des secteurs de protection patrimoniale, et des constructions identifiées au titre des éléments du paysage à préserver, la commune a simplifié son règlement par rapport au POS, notamment en matière d'aspect afin de faciliter les constructions bioclimatiques, mais également de permettre l'isolation et l'amélioration thermique des bâtiments existants, notamment par l'extérieur. La gestion alternative des eaux pluviales est encouragée dans le règlement écrit à l'article 4 des zones, suite à la réalisation du SDAP et du zonage d'assainissement en parallèle de l'élaboration du PLU. Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés dans le règlement, sous condition d'être encastrés ou de couvrir l'ensemble de la toiture. Les O.A.P. imposent des densités minimales à respecter, qui nécessiteront la réalisation de formes compactes et donc un véritable travail sur la forme urbaine et l'implantation des constructions pour permettre de garantir l'intimité de chacun.

PARTIE III –UN PARTI D'AMÉNAGEMENT AU SERVICE D'UN ESPACE MULTIPOLAIRE, VIVANT ET SOLIDAIRE	
Orientation du SCOT	**Eléments attestant de la compatibilité du PLU avec cette orientation :**
A. Des paysages valorisés pour une qualité de vie et une identité réaffirmée 1. Révéler l'armature paysagère par l'inscription d'un réseau d'espaces agro-naturels 2. Valoriser chacune des entités paysagères emblématiques-en articulation avec l'Atlas des paysages du Morbihan 3. Favoriser la préservation des boisements importants 4. Pérenniser le paysage agricole et les éléments bocagers 5. Révéler la présence de l'eau 6. Affirmer la qualité paysagère des limites entre espaces naturels et espaces anthropisés 7. Concevoir des paysages de proximité attractifs et qualitatifs	La commune protège les perspectives vers la mer depuis le front de mer au moyen d'un règlement Uaf contraignant, en imposant des alignements, et en interdisant dans certains sous-secteurs les balcons et perrons en débord de l'alignement, sur mer mais également sur les autres façades. La commune protège son bâti remarquable, à la fois au travers des zonages Ua, Ubr et Ubd qui sont contraignants en matière d'aspect ou d'extension. Les sous-secteurs Uab et Uac définissent les cœurs de villages et hameaux anciens avec un règlement protecteur. Les franges des hameaux et villages sont protégées au moyen du zonage Ubc qui génère une transition entre noyau ancien et espaces agglomérés. De plus, elle identifie les édifices et bâtiments remarquables au titre des éléments du paysage à préserver, et fixe 2 niveaux de prescriptions dans l'annexe du règlement écrit, selon le degré d'intérêt du bâtiment. Les coupures d'urbanisation entre Kerné, Kernavest et Kerniscob, ainsi qu'entre ces hameaux et l'agglomération sont préservées. La commune entreprend régulièrement des opérations d'embellissement de son cadre de vie, de réaménagement d'espaces publics. Ainsi actuellement elle réaménage la place Hoche et l'espace Varquez, avec une ouverture vers le front de mer et une réappropriation d'espaces verts peu attractifs. Elle a mis en place un règlement spécifique Nlb sur le site du Fort Neuf afin de permettre son aménagement et d'y accueillir des évènements de plein air. La commune a prévu des emplacements réservés pour la création de liaisons douces facilitant les accès aux espaces de nature, notamment ceux situés en ville : c'est par exemple le cas dans la coulée verte du Val Fleury, à l'Ouest de Port Haliguen. Elle travaille à l'aménagement de sentiers dans les espaces remarquables du littoral en lien avec les gestionnaires du site : Conservatoire du Littoral, Grand Site Dunaire Gâvres-Quiberon. Par ailleurs, le PLU assure la protection des espaces naturels remarquables de la commune avec un zonage Na et Nds et assure le principe de coupure d'urbanisation. Le PLU intègre les dispositions de la loi littoral. A ce titre, se référer à la *partie 3 – I.6 – I.6.2 respect de la loi littoral.*
B. Des objectifs d'aménagement qui contribuent à la valorisation des espaces littoraux, urbains et ruraux 1. Préserver les espaces remarquables du Pays d'Auray 2. Assurer la continuité de l'urbanisation vis-à-vis des agglomérations et des villages 3. Mettre en œuvre des coupures d'urbanisation littorales 4. Gérer la notion d'extension limitée dans les espaces proches du rivage 5. Affirmer l'inconstructibilité de la bande littorale au contact de l'eau 6. Assurer la qualité des formes urbaines à vocation économique et résidentielle	

D. Un enrichissement de l'offre résidentielle pour un meilleur équilibre social

1. Viser des objectifs de production de logements assurant un équilibre de l'offre résidentielle
2. Enrichir l'offre résidentielle pour répondre à la diversité des besoins des habitants
3. Optimiser l'utilisation du parc existant en faveur des actifs par la mobilisation, l'amélioration, la réhabilitation des logements

La commune est une station classée de tourisme dont la réputation a eu pour effets une production massive de résidences secondaires, une pression immobilière forte et une progression des prix immobiliers. L'accession à la propriété pour les jeunes ménages y est devenue difficile, mais également la location, une grande partie des logements du parc locatif étant dirigés vers les locations à la semaine sur la période estivale.

La commune a engagé une action de production de logements aidés, qu'elle doit prolonger dans le cadre de son PLU à venir, dans le but notamment de permettre une production neuve majoritairement en résidences principales.

Les prix immobiliers et l'attractivité de la commune ont également pour conséquence le vieillissement de la population, et la commune doit engager des actions permettant leur maintien en ville, dans des logements de taille adaptée et bien situés.

La commune a également engagé des études préalables de ZAC sur des secteurs stratégiques de son centre-ville. Elle a dores et déjà engagé des acquisitions sur ces secteurs, et souhaite poursuivre cette action avec l'appui de Foncier de Bretagne.

Enfin, la commune a fait le choix d'imposer la réalisation de logements sociaux : 20% de la surface de plancher dans toutes les opérations comportant 10 logements ou plus devra être affecté au locatif social. Dans les secteurs couverts par des OAP, cette obligation est portée à 20% de surface de plancher pour le logement social, plus 10% pour l'accession sociale à la propriété.

La commune a fait le choix de calculer ce pourcentage selon la superficie de plancher et non sur le nombre de logement de l'opération afin de permettre la réaliser de logements sociaux plus grands. Le SCOT parle de « 20% du programme ». Dans la mesure où le lien entre SCoT et PLU est un rapport de compatibilité, la commune estime que de retenir la surface de plancher pour qualifier le programme est tout aussi légitime que de retenir le nombre de logements qui compose le programme.

Par ailleurs, en zone Ubb et 1AUb, le règlement prévoit, conformément à l'article L123-1-5,II, 3° du code de l'urbanisme, que tous les programmes de plus de deux logements doivent comporter un minimum de 50% du nombre de logements dont la surface de plancher atteindra au-moins 65m^2 par logement. Cette règle, définie pour l'ensemble de la zone Ubb ainsi que pour la zone 1AUb, a pour objectif de lutter contre la création de studios à des fins touristiques dans ces secteurs, en y préférant des logements habitables à l'année. Ces zones Ubb et 1AUb ont été retenues pour la mise en œuvre de cette règle, car elles correspondent au tissu pavillonnaire, qui offre des possibilités d'évolution et de mutation du bâti importantes, et qui recèle de nombreuses dents creuses potentiellement porteuses de nouveaux projets immobiliers. La commune souhaite donc y encourager la résidence principale au travers de cette règle.

C. Des polarités attractives qui favorisent la proximité des fonctions urbaines et optimisent les mobilités	1. Affirmer la vocation d'Auray, pôle majeur au service de tout le territoire 2. Organiser la proximité des fonctions au sein de chacun des espaces de vie commune 3. Inscrire les espaces de vie commune comme échelle stratégique pour le renforcement de l'offre en équipements	La commune est relativement bien dotée en équipements, scolaires, sportifs ou de loisirs. Elle souhaite cependant développer son offre, en particulier dans l'accompagnement du vieillissement. Elle souhaite garder des possibilités d'évolution pour son foyer logement, mais aussi permettre la création d'une maison médicale à proximité de la gare. Elle souhaite également créer un nouveau cimetière en limite Nord de l'agglomération, dans le double respect de la loi Littoral et du Code Général des Collectivités Territoriales. Enfin, elle affirme la place du centre-ville en interdisant dans la ZA les implantations commerciales et en prévoyant des CES et des hauteurs plus importants pour les activités dans le centre-ville.
E. Une prise en compte des risques, nuisances et pollutions pour une vulnérabilité du territoire minimisée	1. Assurer la prise en compte des risques naturels 2. Assurer la prise en compte des risques technologiques 3. Maîtriser l'exposition aux nuisances sonores 4. Favoriser une maîtrise et une valorisation de la production de déchets	Le PLU prend en compte le risque de submersion marine, Quiberon étant concerné principalement par ce type de risque. Les zones d'aléas figurent sur le plan de zonage. Les marges de recul des routes départementales figurent également sur le plan.

I.6.2 Le respect de la loi Littoral

► Détermination de la capacité d'accueil (Art. L146-2 du Code de l'Urbanisme)

«La définition de la capacité d'accueil du territoire doit tenir compte de la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L. 146-6 ; de la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes ; des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés».

Le Plan Local d'Urbanisme s'appuie sur un diagnostic sociodémographique et une analyse de l'Etat Initial de l'Environnement pour déterminer la capacité d'accueil du territoire. Le PLU de Quiberon prend en compte les milieux naturels sensibles et remarquables, identifie les espaces agricoles et tient compte de la fréquentation du littoral (conchyliculture, la randonnée, baignade et les activités nautiques).

Le projet a défini, en fonction du niveau de population et d'équipement recherché par la commune, un accueil de population correspondant à 741 logements supplémentaires à l'échelle de la commune, à l'échéance de 10 ans. Compte-tenu des impacts du développement sur les milieux naturels, ce chiffre est défini de manière à concilier un développement équilibré du territoire et la préservation des espaces naturels et agricoles. Cet accueil par ailleurs s'accompagne d'un volet qualitatif permettant d'en limiter les effets :
- une **limitation de la consommation du foncier** : optimisation de l'usage des grandes dents creuses
- une vocation de **commune résidentielle à l'année** recherchée

Les tableaux en pages suivantes permettent pour chaque critère d'évaluer son incidence sur la capacité d'accueil.

Critère d'évaluation de la capacité d'accueil	Situation POS	Objectif du PLU	Influence sur la capacité d'accueil	Bilan – mesures d'amélioration
POPULATION et LOGEMENTS				
permanente (source : INSEE 2009)	5 027 habitants	environ 312 nouveaux habitants	l'accueil de nouveaux habitants va "consommer" de la capacité d'accueil	Des outils dans le PLU sont mis en place (logements sociaux et type de logement) pour favoriser l'accueil de résidents permanents. L'accueil de cette nouvelle population va permettre d'assurer la pérennité des équipements scolaires en place.
saisonnière (source commune)	45 000 habitants	maîtriser l'afflux saisonnier. Limiter la construction de résidence secondaire		
RP et LV	1497 logements	construire environ 741 logements et élever le taux de résidences principales à 52% du parc neuf	Augmentation de la capacité d'hébergement.	L'augmentation de la capacité d'hébergement va entrainer une consommation du foncier. Cependant, le nombre de logement a produire a été calibré sur les objectifs d'accueil de population et sur la volonté de stabiliser la progression des résidences secondaires. Par ailleurs ces logements vont être réalisés dans les dents creuses et en densification du tissu existant limitant ainsi la consommation du foncier.
RS	484 logements			
TOURISME				
RS	23503 lits touristiques	Limiter la construction de résidence secondaire même si un contrôle strict est impossible	Augmentation mesurée de la capacité d'hébergement puisque impossible d'interdire les résidences secondaires	Consommation foncière possible liée à l'extension des campings Consommation foncière liée aux résidences secondaires
hôtel - gite - chbre d'hote - centre de vacance - camping	9199 lits touristiques	Développement des campings en continuité d'urbanisation Facilités réglementaires pour la construction d'équipements hôteliers dans le tissu	Augmentation attendue de la capacité d'hébergement touristique	

Critère d'évaluation de la capacité d'accueil	Situation POS	Objectif du PLU	Influence sur la capacité d'accueil	Bilan - mesure compensatoire et/ou mesure de contrôle
ESPACES NATURELS				
espace remarquables du littoral (Nds)	25,05% de la superficie communale	24,6% de la superficie communale	Maintien presque à l'identique de ces espaces remarquables, à l'exception du golf existant et du projet d'extension, et protection de la trame verte et bleue avec un classement Na et Nds	La protection des espaces naturels est renforcée dans le cadre du PLU.
boisement	15,27 ha EBC au POS	18,08 ha d'EBC	Progression constatée des EBC et introduction des éléments du paysage à préserver	
zones humides	pas de recensement particulier	protection des zones humides inventoriées avec un classement en zone Nzh et Azh.	Nouveaux espaces protégés, certaines zones U ou Naa du POS sont devenues partiellement inconstructibles	
qualité des eaux de baignade	Voir Etat Initial de l'Environnement	Améliorer la qualité des eaux	Réalisation d'un SDAP, débit de fuite encadrés, infiltration des EP recherchée	
ACTIVITES				
agriculture	1 exploitation +1 centre équestre 1,13% du territoire en SAU cf. diag. Socio-éco	Protéger les exploitations en place et les terres agricoles	Identification dans le PLU des zones agricoles pérennes et des zones agricoles susceptibles d'évoluer à plus long terme	Protection des terres agricoles à long terme mais consommation pour de l'activité Cependant, la consommation est maîtrisée puisque l'objectif d'accueil est limité, la densité renforcée, et la part des surfaces agricoles inchangée entre POS et PLU.
Activités portuaires	Tonnages de la criée en recul, trafic vers les iles stable	Maintien de ces activités	Nécessite de réserver des emprises pour leur évolution	Gestion de la fréquentation accrue, capacité des parkings de longue durée renforcée, ports modernisés
commerce et service	Une offre diversifiée et multipolaire qui permet de répondre aux besoins de la population	Maintenir la diversité commerciale - Eviter les implantations concurrentielles pour les commerces de centre bourg	Confortement des commerces sur le centre bourg	Choix cohérent entre la volonté d'accueillir plus d'habitant sur le bourg et le confortement des commerces sur ce secteur.
ZA	ZA Plein Ouest	Permettre son extension dans une démarche économe en foncier et pour des activités à forte valeur ajoutée	Augmentation de la capacité d'accueil des activités économique.	Augmentation encadrée et limitée aux besoins de la commune.

Critère d'évaluation de la capacité d'accueil	Situation POS	Objectif du PLU	Influence sur la capacité d'accueil	Bilan - mesure compensatoire et/ou mesure de contrôle
EQUIPEMENTS				
scolaire et sociaux	écoles publique et privée - collège	Faire vivre les équipements et notamment les équipements scolaires en accueillant une nouvelle population. Créer les équipements nécessaires à l'accompagnement du vieillissement	Maintien et renforcement des services à disposition des habitants, pérennisation de ceux-ci grâce à la progression de la population permanente Accompagnement de la population vieillissante de la commune, pas d'impact sur la capacité d'accueil	Le PLU prévoit à la fois une croissance démographique et des nouveaux équipements pour répondre aux besoins de l'évolution de la population. Pour d'autres équipements, c'est cette nouvelle population qui va permettre de les maintenir
socio culturels	1 médiathèque - 1 espace socio-culturel			
sportifs et loisirs	Salles de sport - terrains de sport - golf- thalasso-casino - mer			
DEPLACEMENT				
Transport en commun	1 ligne périurbaine de car, le Quib'bus en saison, une gare, liaisons maritimes	Développer le bourg en priorité pour faciliter la desserte, maintenir une liaison en commun en site propre vers Auray	L'augmentation de la population va entrainer une augmentation de la circulation	Cette augmentation sera maîtrisée par l'augmentation de l'usage des circulations douces et les aménagements routiers permettant de fluidifier le trafic. Par ailleurs, la volonté de la commune est de limiter la saisonnalité du territoire en ne prévoyant pas d'augmenter de façon significative les capacités d'hébergement touristique. Cependant, Quiberon restant une commune attractive, la commune souhaite préserver ses capacités de stationnement, augmenter la capacité du parking de longue durée en entrée d'agglomération, préserver tous les modes d'accès à la commune (terre, air, mer)
Circulation douce	Sentier de randonnées - Axe de liaison douce manquant notamment de connexions entre les quartiers- manque de sécurité pour les piétons et cycles	Favoriser les modes de déplacement doux dans le bourg et d'une manière générale sur toute la commune - Améliorer le réseau		
Stationnement	Aires de stationnement sur le littoral et en retrait vite saturées – difficultés dans les villages	Organiser les stationnements dans le bourg et les villages et permettre une liaison en TCSP (Transport en Commun en Site Propre)		

Critère d'évaluation de la capacité d'accueil	Situation POS	Objectif du PLU	Influence sur la capacité d'accueil	Bilan - mesure compensatoire et/ou mesure de contrôle
INSTALLATIONS SANITAIRES				
Eaux usées	Etude de zonage réalisée par la société Calligée de 1998 à 2000. Station de 60 000 EH. Charge hydraulique : 47% Charge organique 27%	Assurer le raccordement en eaux usées des futures constructions. Permettre l'accueil de population nouvelle sans remettre en cause le bon fonctionnement des installation de collecte et de traitement	L'accueil de population supplémentaire entrainent une augmentation des effluents d'eaux usées à traiter par les installations existantes.	La station d'épuration possède une capacité résiduelle suffisante. Le PLU s'accompagne d'une mise à jour du zonage d'assainissement.
Déchets	1 déchetterie sur le territoire communal	Permettre aux infrastructures de gestion des déchets d'évoluer en fonction des besoins.	L'accueil de population supplémentaire entrainent une augmentation de la production de déchets	Les mesures visant à réduire la production de déchets ne relève pas des documents d'urbanisme. Le PLU permet la modernisation et éventuellement l'agrandissement de la déchetterie (zonage 1AUi).
Eau potable	Rendement du réseau de distribution 88.79 % Qualité de l'eau distribuée conforme	Protéger les ressources en eau et inciter à économiser la ressource	L'accueil de population supplémentaire entrainent une augmentation des consommations d'eau potable	La gestion de la ressource en eau potable s'effectue à une échelle supérieure à l'échelle communale. LE PLU dispose de peu de moyen d'action sur les consommations d'eau potable.
Eaux pluviales	SDAP réalisé en 2006 Absence de traduction réglementaire dans le POS	Prendre en compte la gestion des eaux pluviales lors des futures constructions	La construction de logements supplémentaires provoque une augmentation des rejets d'eaux pluviales.	Débit de fuite encadrés, infiltration des EP recherchée. Le PLU s'accompagne d'un zonage d'assainissement pluvial

► Extension de l'urbanisation en continuité (Art. L146-4-1 du Code de l'Urbanisme)

Cet article de la loi Littoral prévoit en effet que les extensions ne peuvent se faire qu'en continuité des agglomérations et des villages existants, ou en hameau nouveau intégré à l'environnement.

La commune n'a pas prévu la réalisation de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement dans le cadre de son P.L.U.

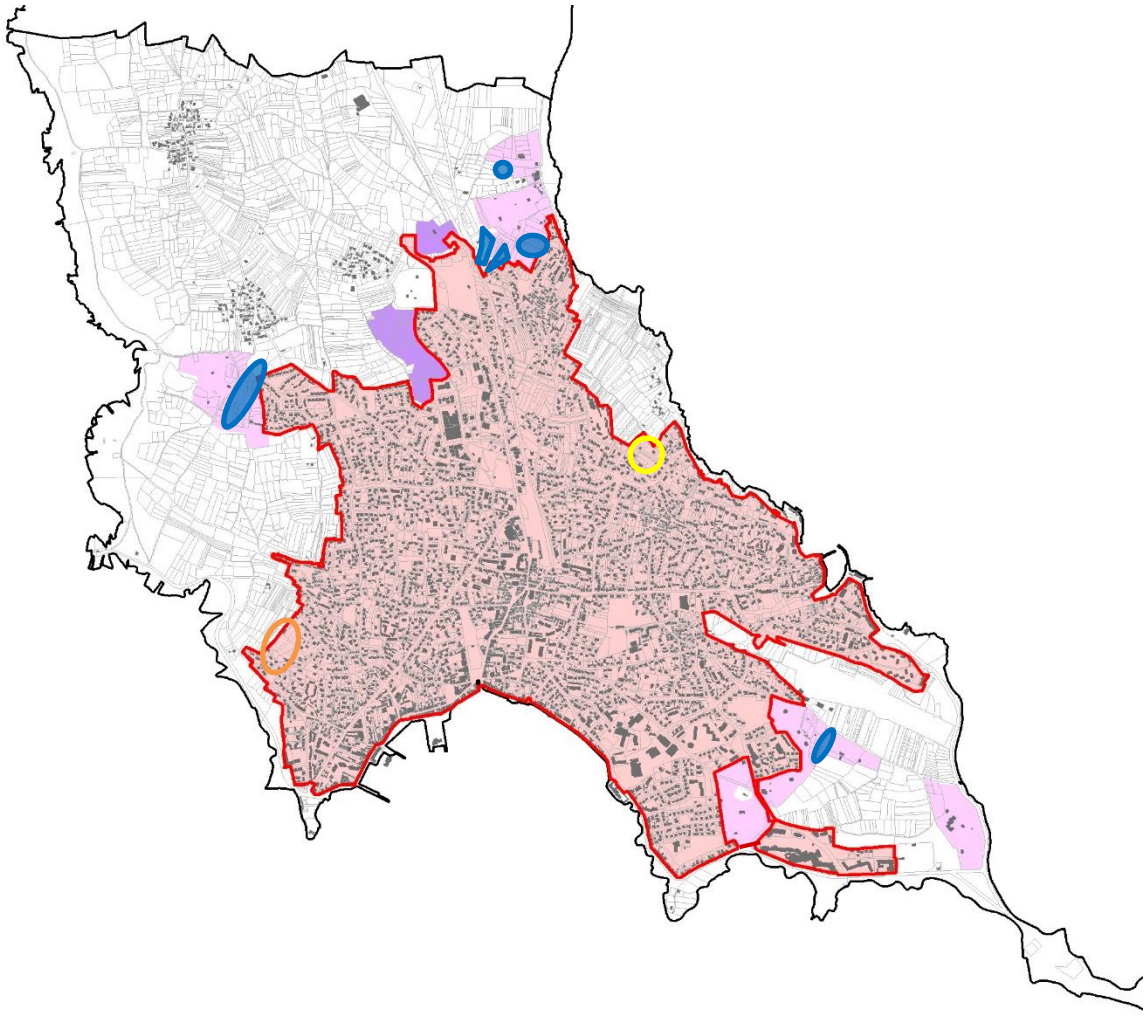
Elle a identifié, au regard des critères de la loi Littoral et des jurisprudences venues la compléter, une seule agglomération, et des villages intégrés à cette agglomération.

En dehors, les 3 noyaux de Kerné, Kernavest et Kerniscob sont considérés comme étant des hameaux.

Les extensions d'urbanisation dédiées à l'habitat, ainsi qu'aux activités, se trouvent en continuité d'urbanisation avec l'agglomération.

L'extension des campings autorisés en zone Nla au Nord-Est de l'agglomération se situe également en continuité d'urbanisation.

Aussi, on peut affirmer que le PLU respecte cette disposition de la loi Littoral



- Agglomération
- Campings / hébergements de loisirs
- Extension de l'agglomération pour habitat
- Zone 1AU en frange de l'agglomération
- Extensions pour activités
- Extensions pour Campings / hébergements de loisirs

► Extension de l'urbanisation en continuité (Art. L146-4-1 du Code de l'Urbanisme)

Concernant le cas particulier des campings, seul le camping du Goviro a été considéré comme étant inclus totalement dans l'enveloppe urbaine. A ce titre, il bénéficie d'un zonage ulc autorisant les HLL.

Les autres campings, excepté celui du Conguel, se positionnent en situation de frange de l'agglomération. Ils ont été classés en zone Nla et les HLL sont interdites. En revanche, les RML sont autorisées à hauteur de 75% maximum.

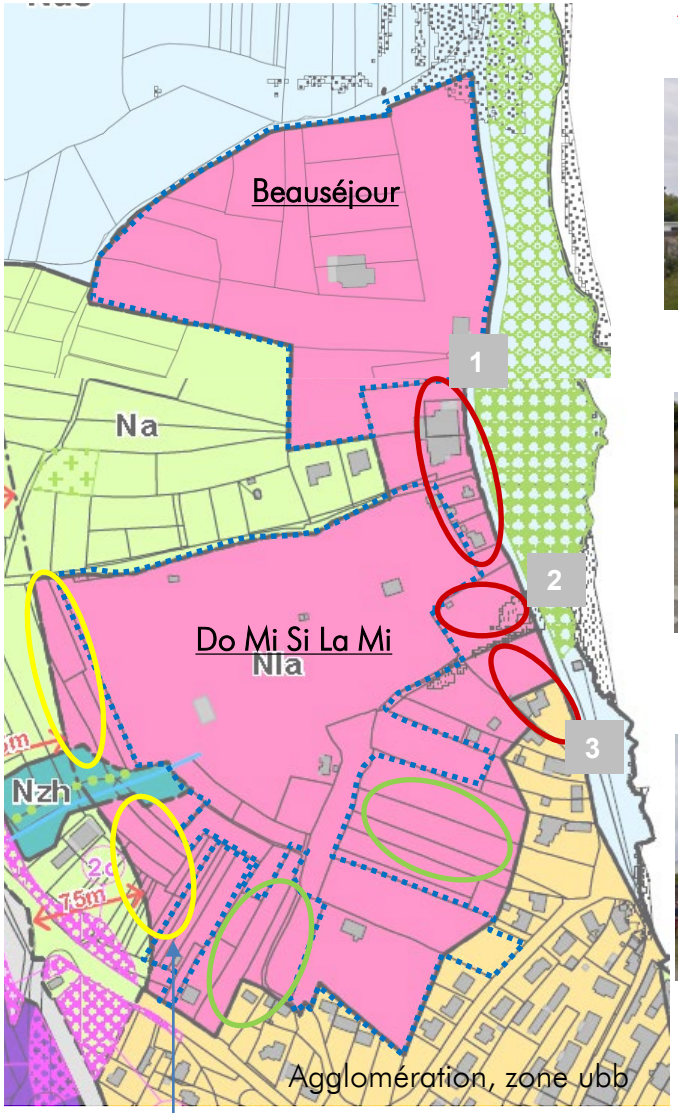
Les zones Nla inscrites au PLU sont un peu plus larges que les périmètres des camping autorisés. Ces zones Nla correspondent au zones du POS. Cependant comme ils se trouvent en continuité de l'agglomération, ces extensions pourront être autorisées.

Périmètre camping autorisé par arrêté préfectoral

Zone Nla inscrite au PLU

Extension possible en continuité de l'agglomération et du camping

Extension possible en continuité du camping existant



1 : commerces et maisons existantes



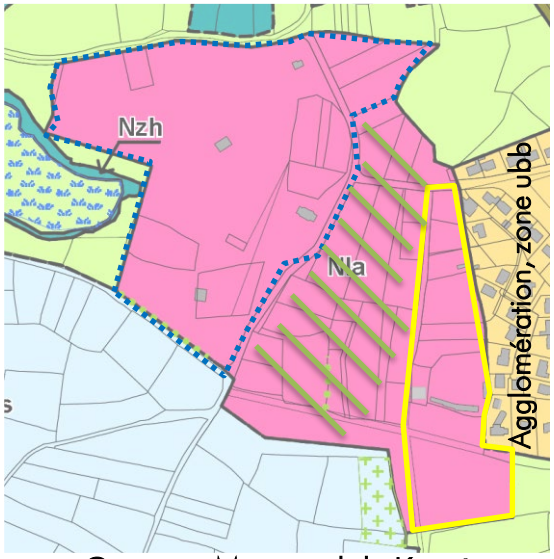
2 : Aire de stationnement communal



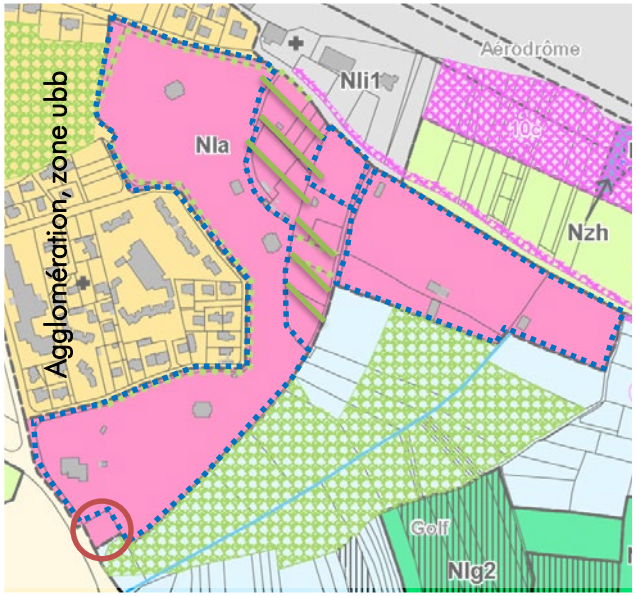
3 : jardin + maison existante



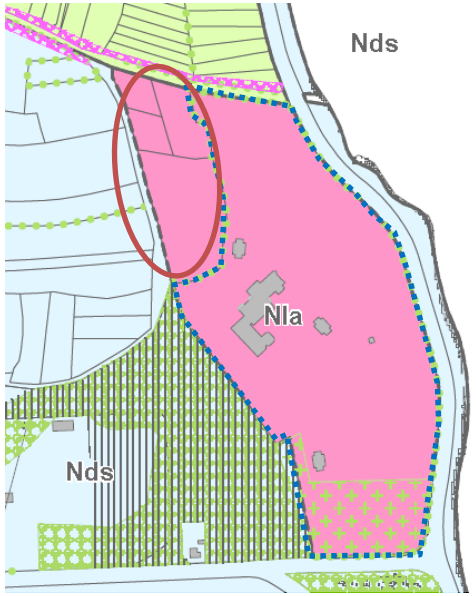
► Extension de l'urbanisation en continuité (Art. L146-4-1 du Code de l'Urbanisme)



Camping Municipal de Kerné



Le Bois d'Amour – Les Joncs du Roch



Le Conguel

- Périmètre camping autorisé par arrêté préfectoral
- Zone Nla inscrite au PLU
- Centre équestre
- Extension possible entre le camping existant et le centre équestre

- Périmètre camping autorisé par arrêté préfectoral
- Zone Nla inscrite au PLU
- Extension possible entre les deux campings
- Parcelle ayant fait l'objet d'un jugement au TA de Rennes le 20/02/2003 (n°00-453). Le Juge avait considéré que le classement en Nds au POS était entachée d'une erreur d'appréciation. Aujourd'hui la commune a la maitrise foncière et envisage d'y réaliser une aire de stationnement paysagée.

- Périmètre camping autorisé par arrêté préfectoral
- Zone Nla inscrite au PLU
- Projet communal d'aménagement d'une aire de stationnement pour les campings car

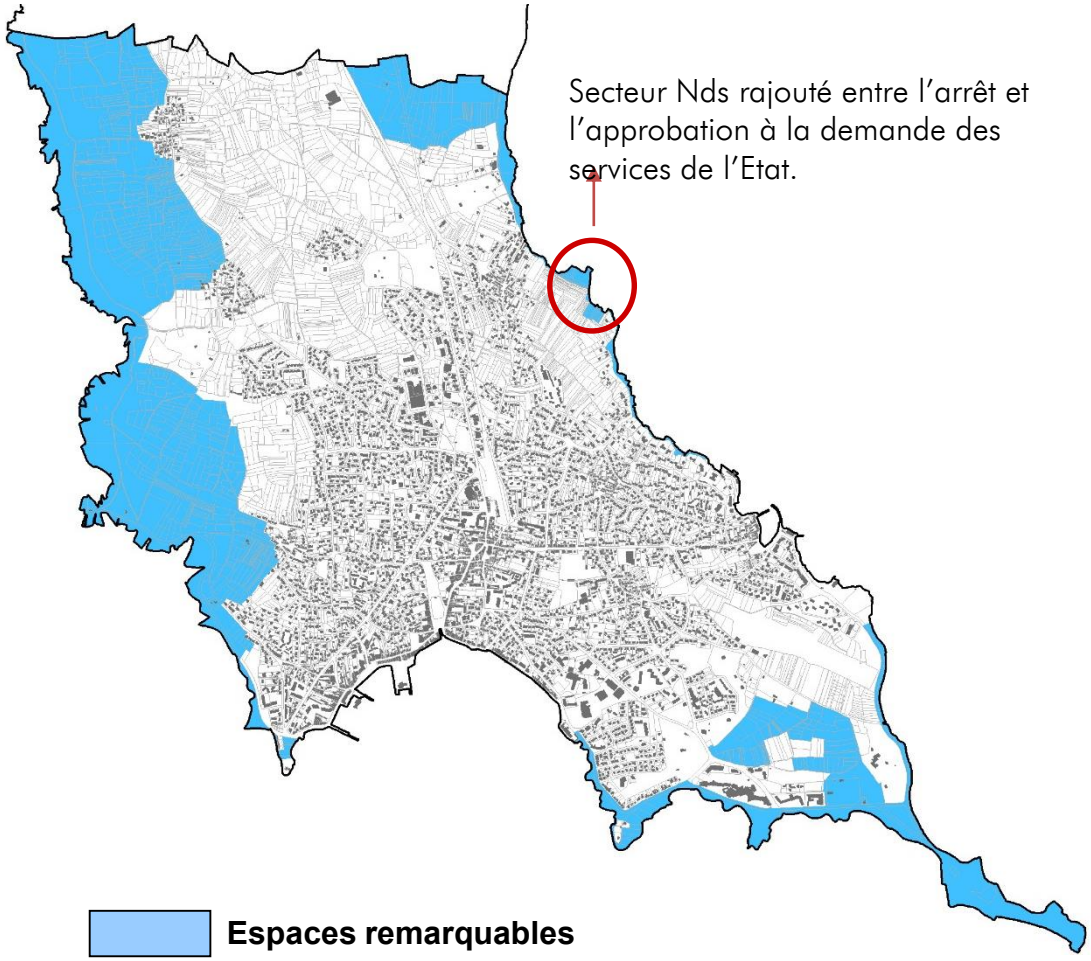
► Préservation des espaces remarquables (Art. L146-6 du Code de l'Urbanisme)

Conformément à l'article L146-6 du Code de l'urbanisme, les espaces remarquables identifiés au PLU protègent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.

A Quiberon, une proposition de délimitation de ses espaces a été réalisée par l'Etat et transmise par le Préfet à la commune en octobre 1994. Celle-ci a été reprise dans le Plan d'Occupation des Sols.
L'urbanisation n'y est pas autorisée, seuls des aménagements légers peuvent y être réalisés (aires naturelles de stationnement, sentiers de randonnées, etc.).

Ces espaces remarquables se situent sur le massif dunaire, le long de la côte sauvage, mais aussi des autres côtes de Quiberon en dehors des espaces urbanisés. Ils intègrent également la pointe du Conguel et le marais du PARCO.

Pour autant, les espaces remarquables retenus dans ce P.L.U. sont légèrement différents de ceux du POS antérieur. Les raisons en sont expliquées en pages suivantes.



► Préservation des espaces remarquables (Art. L146-6 du Code de l'Urbanisme)

La commune comprend un « pitch and putt » de 9 trous. Ce terme est utilisé pour désigner un golf de dimension réduite, dont les trous sont espacés de 40 à 90m seulement. Ce golf a été réalisé au Sud-Est de la commune, sur une emprise classée en NDs au POS, En effet, le règlement du POS autorisait la réalisation de golf dans ce zonage.

Cet équipement tient une place importante à Quiberon : il est nécessaire à l'activité touristique et participe de l'attractivité du territoire. Il est un atout pour le remplissage des grands équipements hôteliers de la commune, et notamment son centre de Thalassothérapie. Il permit d'éviter à la clientèle de la commune de devoir se déplacer jusqu'à PLOEMEL, et permet à ce titre de réduire le trafic automobile sur la presqu'île, en particulier durant la saison estivale. Par ailleurs la commune a remarqué qu'un certain de type de clientèle recherchant des équipements hauts de gamme en lien avec la thalassothérapie ne fréquentait plus Quiberon. Pour rester concurrentiel face à des stations touristiques françaises ou étrangères, la commune souhaite que le golf puisse être agrandi.

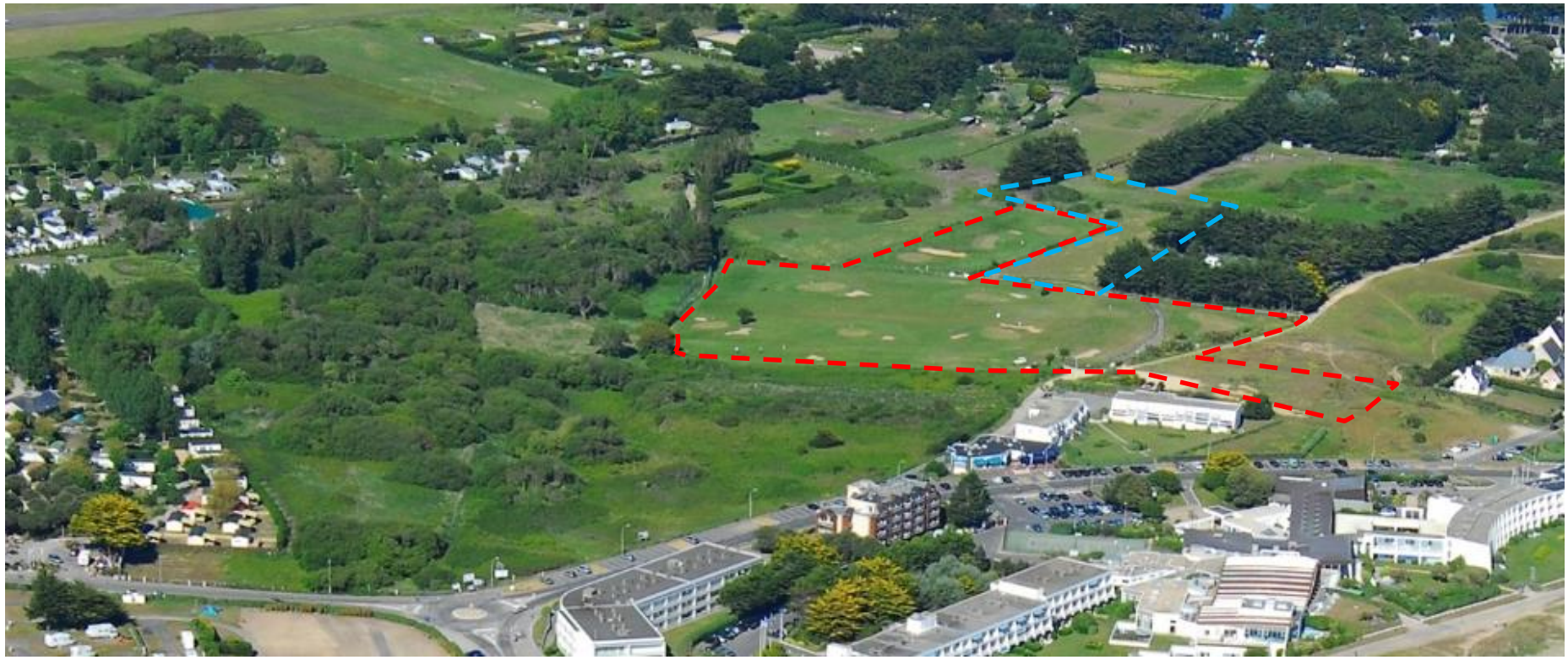
Ce golf a été réalisé après autorisation préfectorale en zone Nds puisque le règlement le permettait. Aujourd'hui, la commune souhaite l'identifier au PLU, au moyen d'un zonage adapté (Nlg1 et Nlg2). Inversement, la possibilité de réaliser un golf a été supprimée du règlement en zone Nds.

Par ailleurs, afin de permettre l'évolution de cet équipement, et sa mutation en golf de 9 trous (et non plus pitch and putt), la commune souhaite lui permettre une extension de moins d'un hectare (8 819m²) dans la continuité de l'existant, ce qui porterait sa surface totale à 3,38ha. Cette extension serait réalisée sur des espaces rudéraux qui ne présentent pas les caractéristiques d'espaces remarquables au sens de la loi Littoral.



Les photographies en page suivante attestent de l'état et de la nature du site retenu pour l'extension. On constate qu'il s'agit de prairies avec une tendance à l'enfrichement de certains espaces non entretenus, ou encore d'anciennes parcelles de camping caravaning. Certains espaces sont très dégradés, envahis par le baccharis (espèce invasive) Par ailleurs, la commune prévoit que cette extension soit soumise à étude d'impact, et réalisée dans le cadre d'une démarche respectueuse de l'environnement labellisée. Cette obligation est inscrite au règlement du zonage Nlg2.

► Préservation des espaces remarquables (Art. L146-6 du Code de l'Urbanisme)



Emprise du golf autorisé existant

Extension projetée

► Préservation des espaces remarquables (Art. L146-6 du Code de l'Urbanisme)























► Préservation des coupures d'urbanisation (Art. L146-2 du Code de l'Urbanisme)

Le plan local d'urbanisme doit obligatoirement prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation.

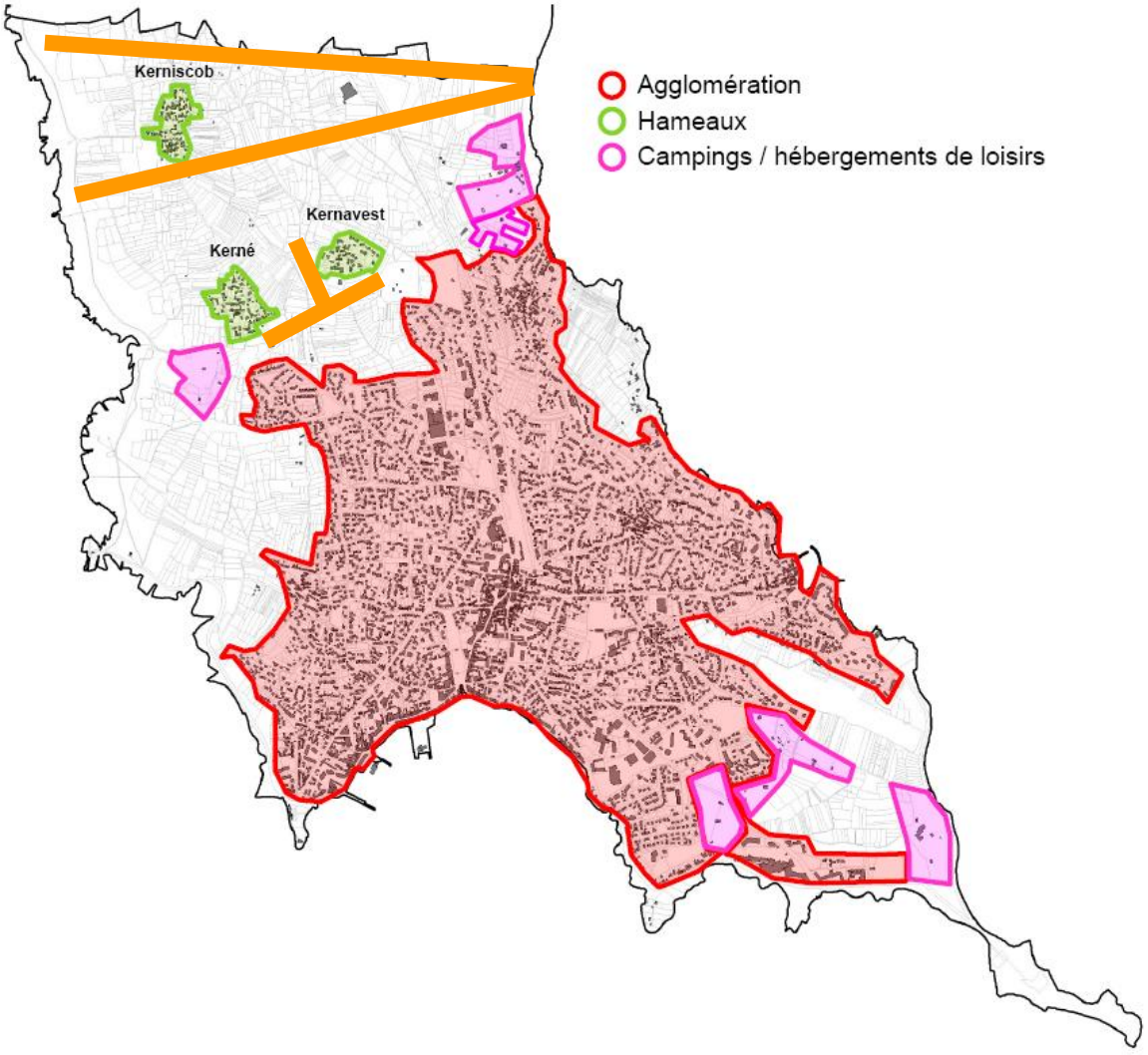
Les unités urbanisées de la commune sont ainsi séparées par des espaces naturels, remarquables, ou simplement réservés à l'agriculture, présentant un rapport d'échelle avec les parties construites qu'elle séparent.

La commune de Quiberon est largement urbanisée. Le PLU protège :

- A grande Echelle, une coupure majeure entre Quiberon et Saint-Pierre-Quiberon, et dans laquelle Kerniscob se trouve enclavé

- A petite échelle, une coupure d'urbanisation entre les hameaux de Kerné et de Kernavest entre-eux, mais aussi entre ces hameaux et l'agglomération.

Les coupures définies sont classées pour la majorité en zone naturelle (NDs, Na ou Nzh), ou en zone agricole (Aa, Ab, Azh), assurant automatiquement le respect et la préservation de la zone naturelle existante qui constitue la coupure d'urbanisation.



Agglomération
Hameaux
Campings / hébergements de loisirs

Agglomération

Coupures d'urbanisation à grande échelle

Coupures d'urbanisation à petite échelle

► Délimitation des Espaces Proches du Rivage (Art. L146-4-II du Code de l'Urbanisme)

Au regard de l'évolution de la jurisprudence, la commune avait considérée que l'ensemble de son territoire était situé dans les espaces proches du rivage.

A la demande des PPA et de la commission d'enquête la délimitation de ces espaces proches du rivage a été affinée. Une réunion spécifique a été organisée sur le terrain avec le bureau d'étude, la commune et les services de l'état.

Les critères pris en compte dans la délimitation des espaces proches du rivage sont les suivants :

- La distance au rivage

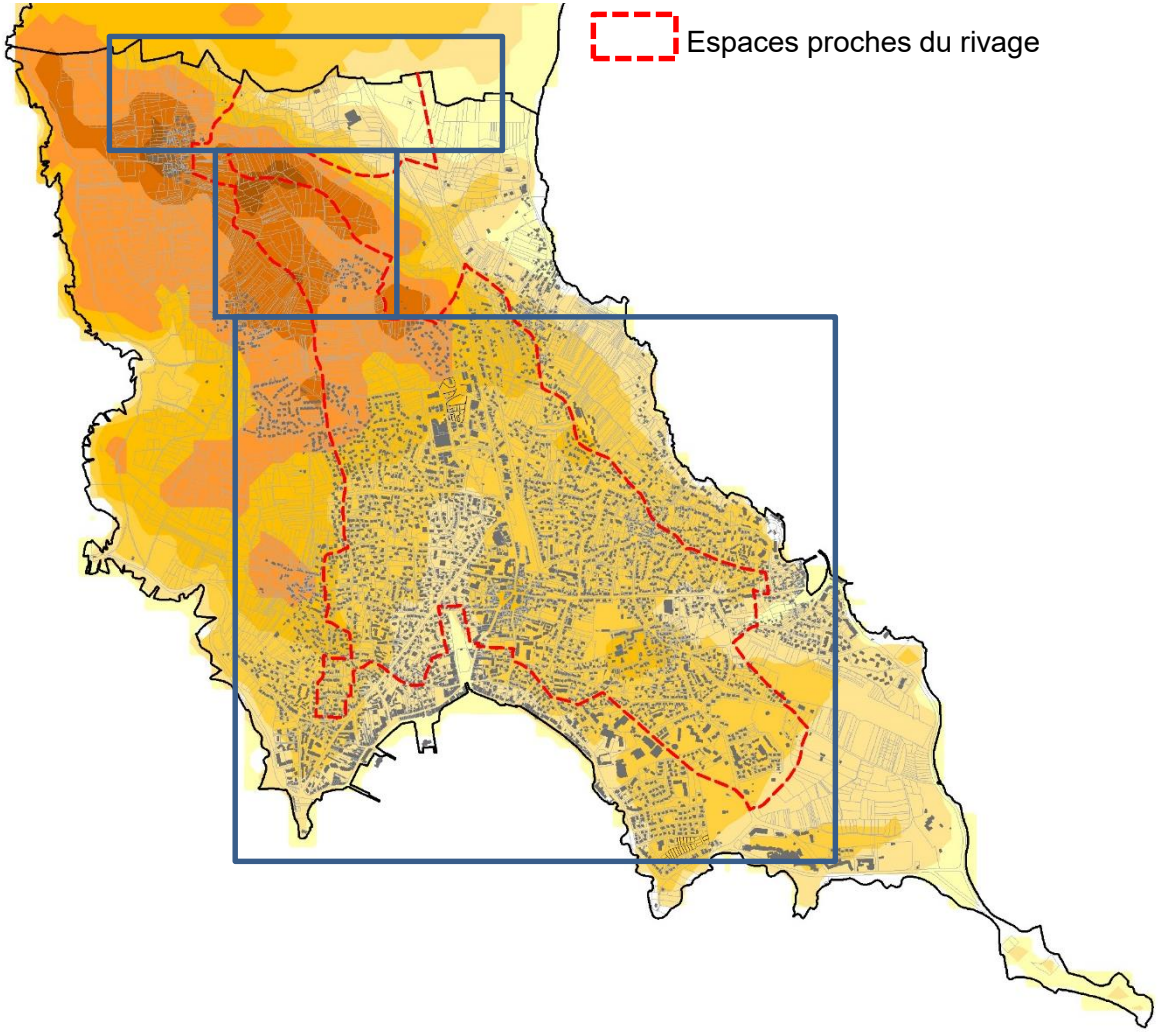
- La topographie (le relief, et notamment les lignes de crêtes)

- Le paysage (selon qu'il est caractéristique ou non d'un espace proche)

- La co-visibilité, qu'elle soit appréciée du rivage ou depuis l'intérieur des terres,

- La nature de l'espace (urbanisé ou non) séparant la zone concernée du rivage, et donc l'écologie (type de milieux)

- La géomorphologie



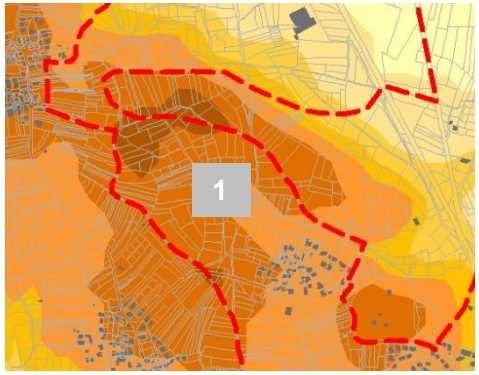
► Délimitation des Espaces Proches du Rivage (Art. L146-4-II du Code de l'Urbanisme)

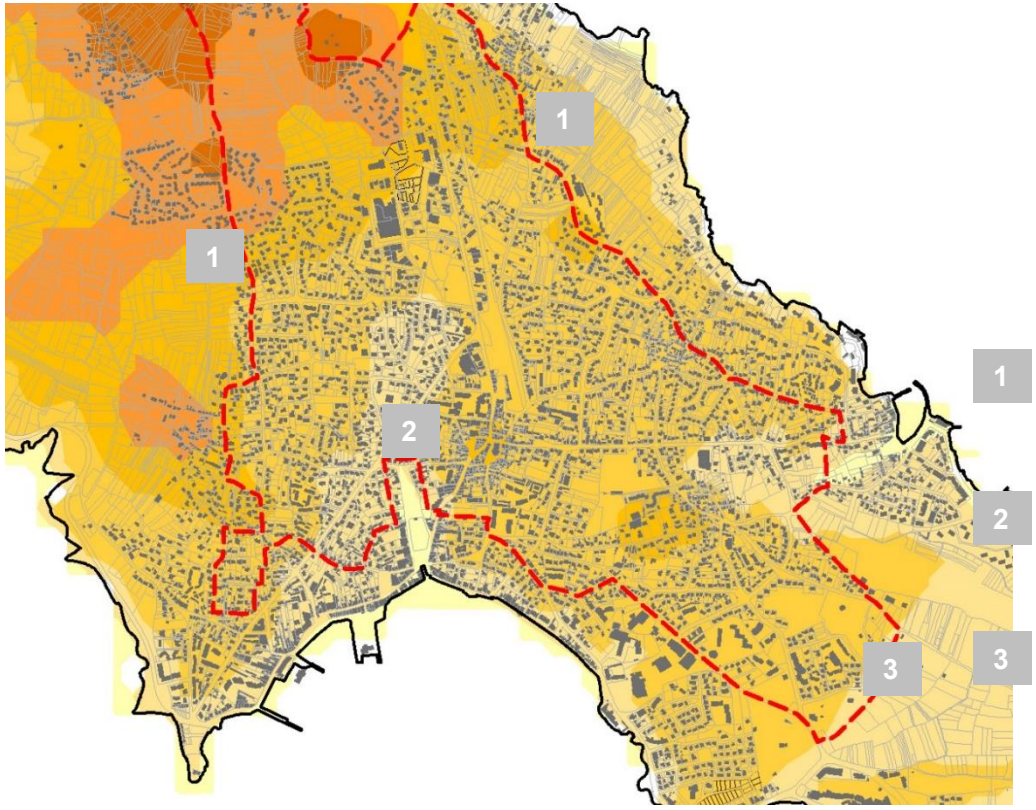


1 La limite s'appuie sur le relief qui permet à l'ouest de cette limite d'avoir des covisibilités vers la mer.

2 La route aurait pu constituer une coupure physique et la limite des EPR mais la végétation dense du site et le relief ne permet pas d'avoir des vues vers le rivage. La limite a donc été repoussée vers l'est.

Entre les trois hameaux de Kernavest, Kerné et Kerniscob, les limites des EPR s'enfoncent vers l'intérieur du territoire car on est en présence d'espace naturel. Il n'y a pas de coupure physique. La délimitation s'appuie donc sur les courbes de niveau du relief. Entre les deux limites (1), il n'y a pas de covisibilité vers le rivage.





1 Sur la partie sud du territoire, ce sont plutôt la présence de front bâti et de coupures physiques comme les routes qui ont été des éléments déterminants dans la délimitation des EPR.

2 Si le front de mer constitue une coupure physique, la délimitation des EPR remonte jusqu'au nord de la place Varquez. En effet, le relief et les perspectives dégagées de cette place offre des covisiblités avec la mer.

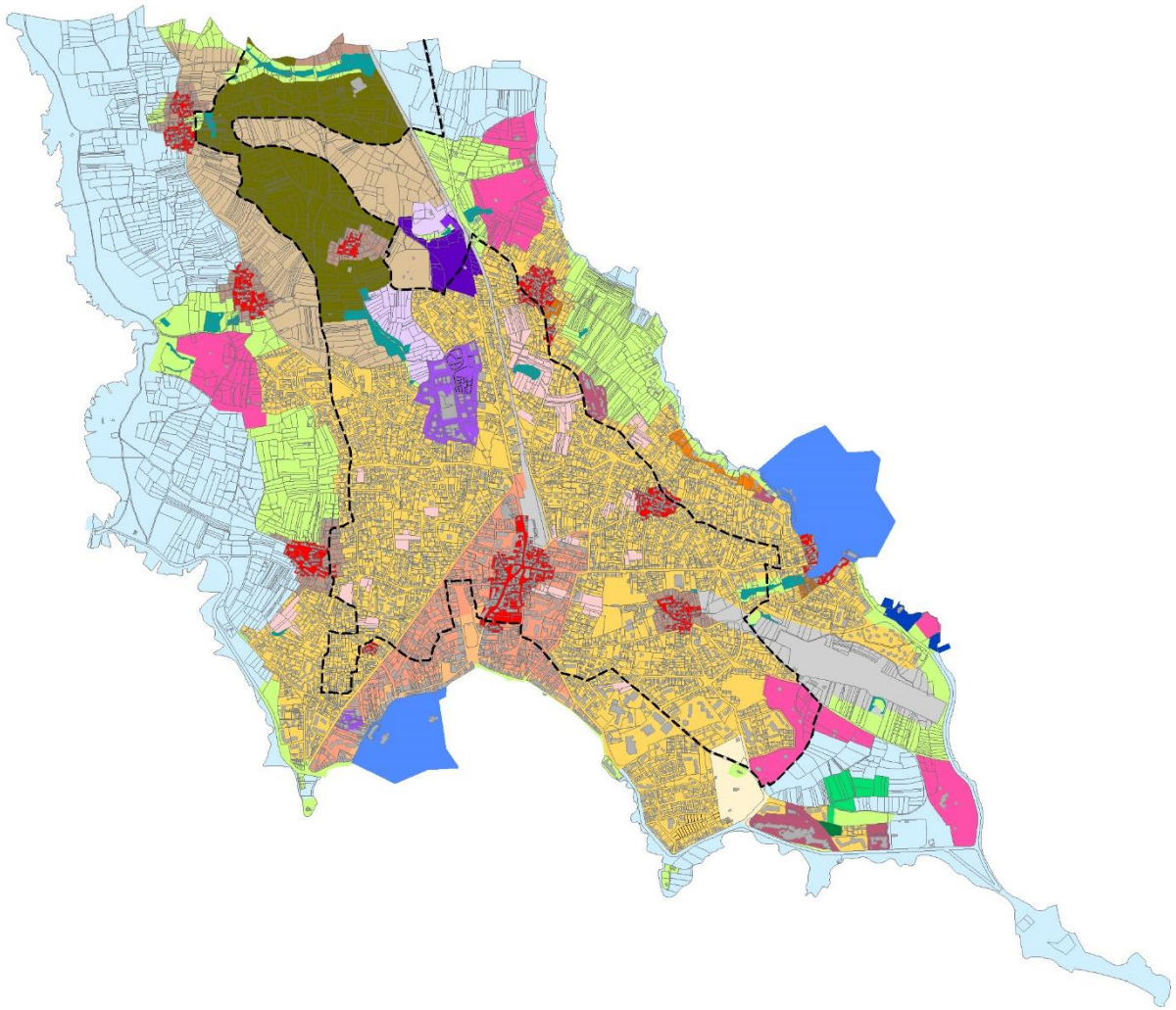
3 Sur le secteur du bois d'amour, la présence des bois constitue une coupure et empêche des vues directes vers le rivage.

I.6 Le respect des dispositions réglementaires du P.L.U.

Conformément à la loi, à l'intérieur des espaces proches du rivage, les possibilités d'extensions sont limitées. La commune a tout d'abord fait le choix de limiter les possibilités de densification du tissu pavillonnaire, majoritaire sur le territoire : les dents creuses qui y sont présentes pourront y être urbanisées, mais non seulement les hauteurs sont identiques à celles autorisées au POS, mais en plus la densification y est maitrisée par le biais de l'article L123-1-5-15°. On peut donc parler d'extension limitée au sein du tissu bâti existant, tant sur le plan vertical qu'horizontal.

Ensuite, la commune n'a prévu au PLU que 2 zones en extension, en frange de son agglomération, destinées à de l'habitat : la zone 1AUc de la rue des bruyères, et la zone 1AUb de l'Avenue des druides. Les OAP prévoient des densités comparables avec l'urbanisation environnante. Ces extensions sont nécessaires pour faire face aux besoins en matière de production de logements pour faire face à l'accueil de population nouvelle.

En dehors, des EPR, la zone agricole constructible a été étendue, zone Aa. A l'inverse, la zone agricole constructible (Aa) a été remplacée par une zone agricole insconstructible (Ab) dans les EPR.



▪ ▪ ▪ ▪ ▪ **Espace proche du rivage**

► Bande des 100m du rivage (Art. L146-4-III du Code de l'Urbanisme)

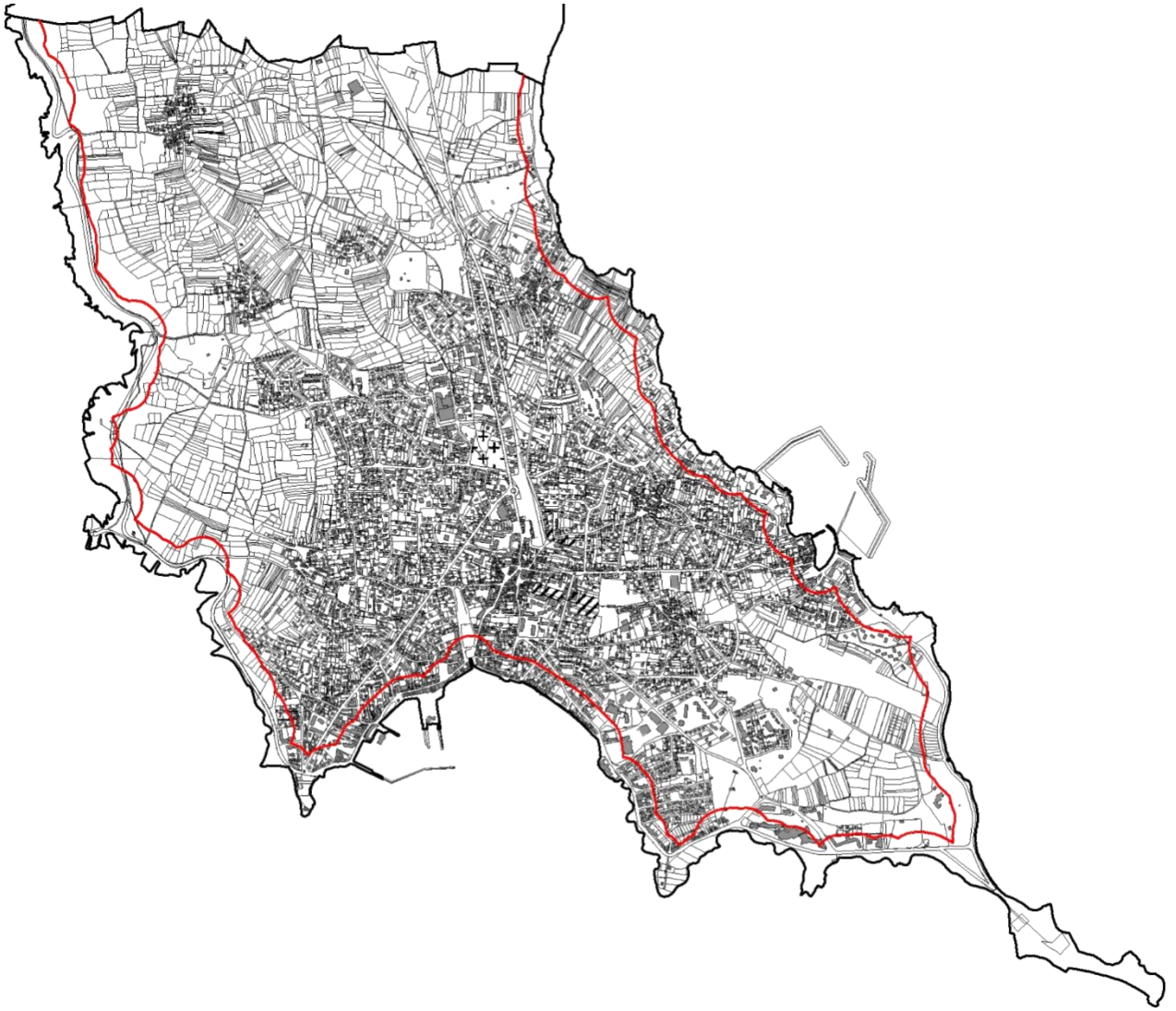
La bande des 100 mètres est calculée à partir du rivage de la mer (limite des plus hautes eaux) et des rives des grands estuaires en dehors des circonstances météorologiques exceptionnelles, à une distance de 100m comptée horizontalement, sans tenir compte des obstacles ou accidents de relief.

La préservation d'une bande littorale est fondamentale puisque c'est la zone la plus soumise aux pressions liées à de multiples usages : baignade, nautisme, activités portuaires et de pêche, activités aquacoles et conchylicoles, urbanisation.

Directement soumise au recul du trait de côte, la bande littorale est l'espace susceptible d'être le plus affecté par l'élévation du niveau de la mer, l'augmentation de la force et de la fréquence des tempêtes.

Le Plan Local d'Urbanisme préserve la bande des 100m par des dispositions règlementaires. Ainsi, lorsqu'elle n'est pas zonée en secteur à vocation naturelle, le règlement écrit prévoit que : *« Hors espace urbanisé et dans la bande des 100 mètres, toute construction, extension de construction existante, installation ou changement de destination, à l'exception des bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant des énergies renouvelables, sont interdits. »*

Par ailleurs, entre l'arrêt et l'approbation, les services de l'état ont noté qu'il restait de petites zones constructibles dans la bande des 100m en frange d'espace urbanisé. Ces zones constructibles ont donc été ajustées en conséquence avec un reclassement en zone Na.



Bande des 100m

► Protection des massifs boisés les plus significatifs (Art. L146-6 du Code de l'Urbanisme)

« Le plan local d'urbanisme doit classer en espaces boisés, au titre de l'article L. 130-1 du présent code, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après consultation de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites. »

Le PLU respecte cette disposition.

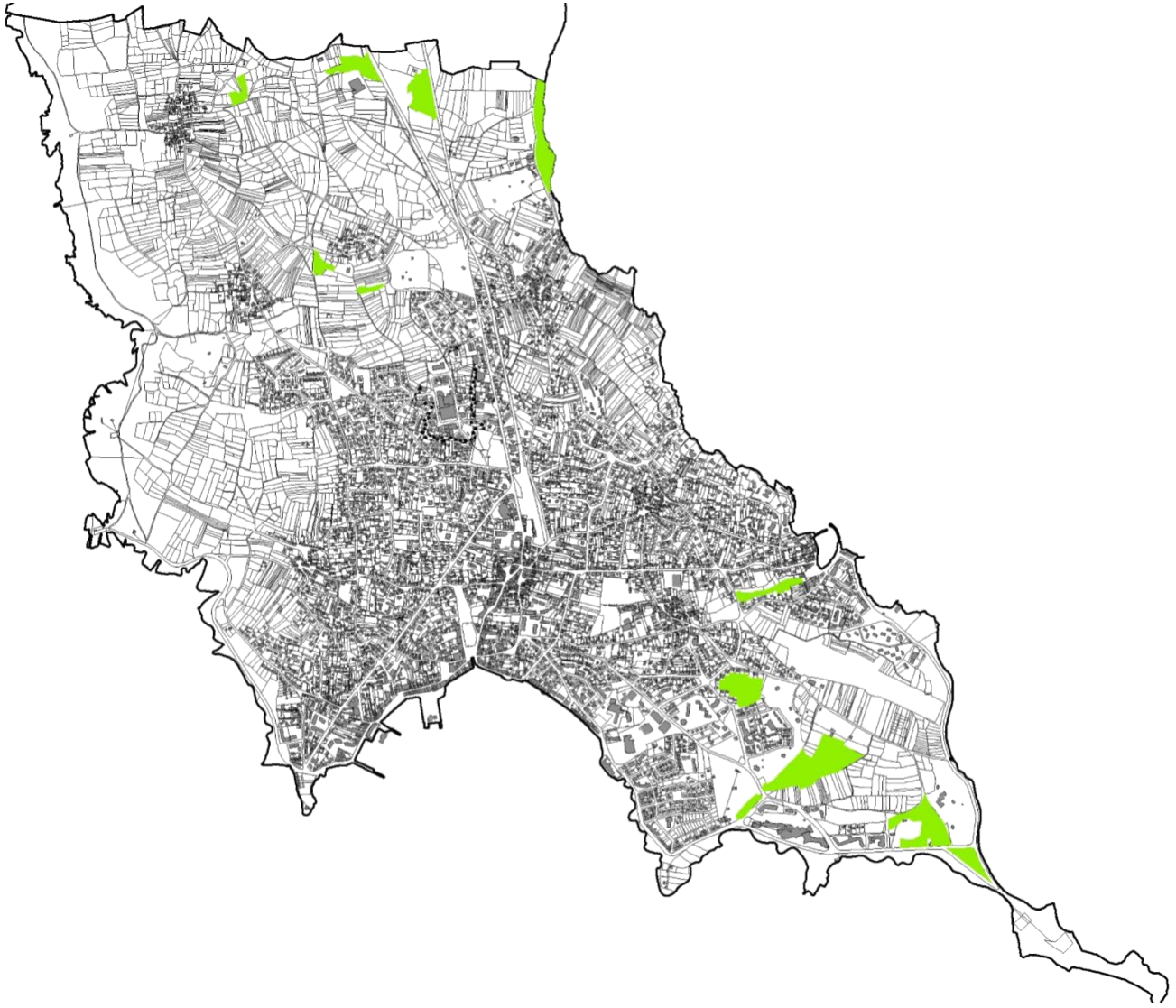
Au final, ce sont 18,08 ha de bois qui sont classés en EBC.

Ces espaces boisés classés ont été présentés en Commission départementale de la nature, des sites et paysages le 11 janvier 2013. Le dossier de consultation de cette commission est joint en annexe du présent rapport de présentation.

Par courrier du 23 janvier 2013, la Préfet a donné un accord sur la proposition de classement initiale des EBC, sous réserve de la prise en compte de certaines modifications. Ces modifications ont porté la surface en EBC de 15,50 ha proposés à la Commission à 18,08 ha après intégration (contre 15,27 ha au POS).

La carte présentée ci-contre est la version finale du classement en EBC, après intégration des changements souhaités par le Préfet.

Carte des EBC après intégration des modifications demandées par le Préfet suite au passage en commission des sites



I.5.3 La prise en compte des principes généraux de l'urbanisme

► L'article L.110

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement. »

Le PLU de Quiberon vise à maintenir et à conforter les grands équilibres de son territoire.

Il prend en compte les besoins de la collectivité en matière d'habitat et les besoins en termes d'activités : agriculture, artisanat, industrie, tourisme, tertiaire, commerce. Il propose un équilibre entre développement démographique et rationalisation des déplacements et de la consommation foncière.

Il assure la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité en protégeant les haies bocagères, les bois, les zones humides.

Il est ainsi compatible avec les dispositions de l'article L.110.

I.5.3 La prise en compte des principes généraux de l'urbanisme

▶ L'article L.123-1

« Le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1. Il comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.
(…)
Lorsqu'il est élaboré par une commune non membre d'un établissement public compétent, le plan local d'urbanisme couvre l'intégralité de son territoire.
Dans tous les cas, le plan local d'urbanisme ne couvre pas les parties de territoire couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur.
(…)
En cas d'annulation partielle par voie juridictionnelle d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente élabore sans délai les nouvelles dispositions du plan applicables à la partie du territoire communal concernée par l'annulation. (…)

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs peuvent être autorisées dans les zones naturelles, agricoles ou forestières dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

(…)

Le PLU de Quiberon répond à ces obligations en définissant un ensemble de zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles tenant compte des servitudes d'utilités publiques, des risques naturels et technologiques tout en préservant la qualité des paysages.

Il comporte un projet d'aménagement et de développement durable qui explicite les objectifs de la municipalité en terme de développement urbain. Ce projet a été élaboré en tenant compte des atouts et des contraintes du territoire définis lors de la phase du diagnostic.

Il prévoit d'autre part un ensemble de règles définissant les conditions d'implantation des constructions en fonction des caractéristiques urbaines ou paysagères à préserver.

Des orientations d'aménagement et de programmation ont été définies pour les secteurs à ouvrir à l'urbanisation en extension, et les grandes dents creuses présentes au sein du tissu bâti.

I.5.3 La prise en compte des principes généraux de l'urbanisme

▶ L'article L.121-1

« Les (…) plans locaux d'urbanisme (…) déterminent les conditions qui permettent d'assurer:

1°: L'équilibre entre:

a)Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux;

b)L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels;

c)La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquable;

1°bis: La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville;

2°: La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs.

3°: La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

Les choix retenus dans le PLU présentés au chapitre précédent entrent dans le cadre d'application de l'article L.121-1 du code de l'urbanisme. Ils se résument comme suit :

• Un développement urbain encadré par l'élaboration d'orientations d'aménagement pour chacune des grandes dents creuses de l'agglomération et des zones à urbaniser.

• La préservation des espaces agricoles, en conservant des zones agricoles constructibles en continuité de Kerné et Kernavest (en Aa), et en affichant les espaces ayant vocation à retrouver un usage agricole au Nord de l'agglomération en Aa, Ab et Azh.

• La prise en compte des activités économiques avec l'extension programmée de la ZA de Plein Ouest, des dispositifs réglementaires de CES bonifiés pour les commerces et les hôtels, l'affichage des secteurs à vocation d'hébergement touristique (Ubt, Uℓ), et ceux d'activités nécessitant la proximité de la mer (Uip)

• La protection des espaces naturels et des paysages : Le PLU a porté une attention particulière à la préservation des espaces naturels et des paysages en s'appuyant sur la prise en compte de la ressource en eau, sur la prise en compte des risques de submersion marine et protection des paysages, la protection des boisements significatifs (EBC et éléments du paysage à préserver) et protection d'éléments du paysage (haies bocagères, petit patrimoine). La patrimoine architectural est également protégé.

• La gestion des eaux en tenant compte des préconisations du SDAGE, en renforçant la protection des cours d'eau et des zones humides.

• La satisfaction des besoins en logements présents et futurs. Des dispositifs d'obligation de réalisation de logements sociaux ont été intégrés au règlement et dans les OAP.

• La sauvegarde du patrimoine bâti en délimitant les secteurs de bâtis traditionnels ou remarquables (zones Ubr, Uaa, Uab, Uac, Uaf), et en identifiant les bâtiments remarquables au titre de l'art. L123-1-5-7° du code de l'urbanisme.

I.7 Les ajustements entre l'arrêt et l'approbation

METHODOLOGIE

Le dossier de PLU arrêté a subi des ajustements afin de prendre en compte les remarques des personnes publiques associées et les remarques émises lors de l'enquête publique.

Pour pouvoir émettre un avis favorable aux demandes émises lors de l'enquête publique, trois critères ont dû être respectés :

1/ Légalité de la demande : respect du code de l'urbanisme /loi Littoral / loi SRU / Grenelle 2

2 / Cohérence avec les documents supra-communaux : *SCoT,…*

3 / Cohérence interne avec les autres documents du PLU, les orientations et objectifs du PADD.

L'avis de la commission d'enquête a été étudié et a constitué un outil d'aide à la décision. Cependant la commune n'a systématiquement suivi l'avis favorable du commissaire enquêteur quand elle estimait que la décision comportait un risque juridique ou était contraire au projet initial.

APPROBATION et LOI ALUR

L'approbation du PLU de Quiberon intervient quelques mois après la parution de la loi ALUR. Cette loi a des conséquences sur la réalisation des documents d'urbanisme. L'objectif est de permettre la densification des enveloppes urbaines et de stopper le mitage. L'accent est véritablement mis sur l'urbanisation des bourgs et des villes et l'urbanisation en dehors de ces agglomérations prend un caractère exceptionnel.

L'arrêt du PLU et l'enquête publique sont intervenus avant la parution de la loi ALUR. Si le PLU de Quiberon avait déjà intégré les principes de réduction de la consommation foncière, le PLU arrêté prévoyait des dispositions qui ne peuvent plus être appliquées depuis la loi ALUR : les coefficients d'occupation du sol ainsi que les extensions limitées* à 30% de l'emprise au sol sans dépasser 30m^2 en zone agricoles et naturelles sont désormais interdits. Aucune disposition transitoire n'a été prévue par la loi pour les commune comme Quiberon où la procédure de PLU était très avancée. La commune a fait le choix de maintenir ses dispositions dans son règlement bien qu'elles ne puissent plus être appliquées. Elle modifiera son règlement lors d'une révision de son PLU qu'elle compte lancer dans les quelques mois qui suivent l'approbation de son PLU.

La commune aurait pu décider de retravailler le règlement et de procéder à un nouvel arrêt mais cela aurait prolonger les délais d'un an ce qui n'était pas envisageable pour la municipalité. En effet, la procédure d'élaboration du PLU est lancée depuis 2009. Avant cette date, la commune avait déjà lancé une procédure d'élaboration du PLU qui n'avait pas aboutie. Elle a considéré que cette procédure était déjà trop longue et qu'il fallait y mettre un terme en approuvant le PLU même s'il faudra faire une révision rapidement. L'approbation de ce PLU va permettre de pouvoir réaliser des projets importants pour la ville qui ne peuvent pas voir le jour avec l'ancien POS : maison médicale, projet logement, extension entreprise dans la ZA Plein Ouest,….

**A noter cependant que la loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt pourrait de nouveau autoriser les extensions. Dans ce cas, la commune ne modifierait pas les dispositions inscrites dans son règlement.*

APPROBATION et LOI ALUR

Par ailleurs, la loi ALUR est venue modifier l'article L123-1-5 qui précise *« qu'à titre exceptionnel »,* le règlement peut *« délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :*
a) Des constructions ;
b) Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
c) Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.
Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de trois mois à compter de la saisine. »

Le PLU, arrêté avant la loi ALUR, prévoyait de classer en zone Uab et Ubc les trois hameaux de la commune permettant ainsi de combler les dents creuses. Conformément à la loi littoral, aucune extension n'était prévue dans ces trois hameaux.

Pour l'approbation du PLU la commune de Quiberon a maintenu le zonage et a considéré que ces trois hameaux pouvaient être qualifiés de STECAL pour les raisons suivantes :

1 – Ces hameaux constitués font partie intégrante de la structure du territoire.

Historiquement, la commune de Quiberon était constituée de nombreux noyaux bâtis plus ou moins importants: le bourg, Port Haliguen, le village de St Julien et de nombreux hameaux. Le développement de Quiberon a été très important pendant plusieurs dizaines d'années et l'agglomération actuelle couvre une très grande partie du territoire rattrapant ainsi de nombreux noyaux bâtis : Kermorvan, Saint-Julien, Manémeur, le Roch Priol, Kervozèset, Port-Haliguen,…

Seuls trois hameaux sont restés en dehors de l'agglomération : Kernavest, Kerné et Kerniscob. Ces hameaux sont composés chacun, d'un noyau ancien important (de 0,8 à 2,3ha) et d'extensions pavillonnaires plus récentes qui ont pu se faire avant la loi littoral. Ces noyaux anciens sont composés de nombreuses constructions témoignant de l'histoire de ces hameaux. Le caractère patrimonial de ces hameaux est important et d'ailleurs un règlement spécifique permettra d'encadrer l'aspect extérieur de ces hameaux. Il aurait été difficile de classer ces hameaux en zone agricole ou naturelle compte tenu du nombre de construction et du caractère patrimonial des cœurs de hameaux.


Kernavest


Kerné


Kerniscob

Noyau ancien avec du bâti patrimonial

Extension pavillonnaire

2 – La superficie et le potentiel constructible de ces hameaux sont limités

La superficie cumulée de ces trois hameaux représente 11,44ha soit 2,77% des zones urbaines et à urbaniser inscrites au PLU. La taille est bien limitée et résiduelle par rapport à l'agglomération. Cependant elle est suffisamment significative pour ne pas classer ces hameaux en zone naturelle ou agricole.

Par ailleurs, leur capacité d'accueil est limitée puisqu'il ne reste que très peu de possibilités de construction:14 constructions estimées alors que le PLU en prévoit plus de 700 soit environ 2% de la production totale.

3 – Les règles concernant ces hameaux assurent l'insertion des constructions dans leur environnement.

Les noyaux anciens ont été classés en zone Uab et les extensions pavillonnaires en Ubc.

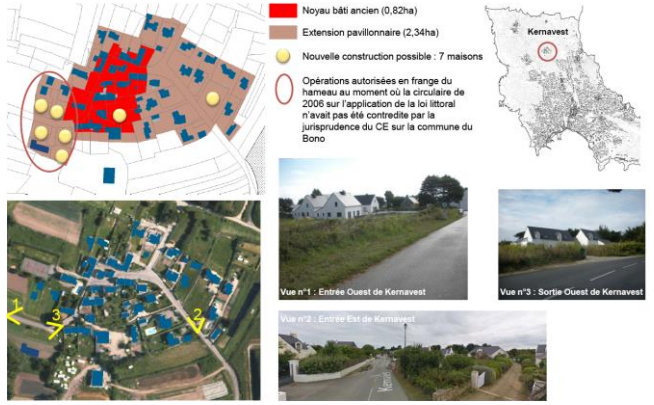
La zone Uab correspondant aux noyaux bâtis traditionnels, villages et hameaux, inclus ou non dans l'agglomération, et dont la qualité architecturale et le caractère patrimonial méritent d'être sauvegardés. L'article 11 concernant l'aspect extérieur encadre fortement l'architecture des constructions.

La zone Ubc correspond aux secteurs pavillonnaires autour des villages et hameaux anciens. L'article 11 concernant l'aspect extérieur et les articles concernant l'implantation encadrent également l'architecture des constructions permettant aux futurs bâtiments de bien s'insérer avec l'environnement bâti existant.

Par ailleurs, en terme de gabarit les principales règles sont les suivantes. Elles permettent de réaliser des constructions avec un rez de chaussé et des combles, limitant ainsi les impacts sur le paysage environnant.

	CES	Hauteur
Uab	Pas de CES	Sommet façade : 4,5m Faitage : 8,5m Acrotère : 3,5m Soit un rez de chaussée + des combles
Ubc	60%	Sommet façade : 4m Faitage : 8m Acrotère : 3,5m Soit un rez de chaussée + des combles

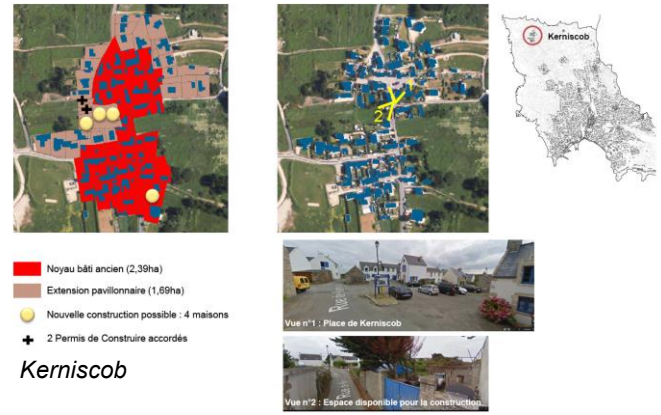
Pour ces différentes raisons, la commune a donc sollicité l'avis de la CDCEA et a présenté un dossier lors de la commission du 10/10/2014 lors de laquelle elle a reçu un avis favorable. Ce dossier figure en annexe du rapport de présentation.



Kernavest



Kerné



Kerniscob

LES DOCUMENTS MODIFIES

LE RAPPORT DE PRESENTATION ET LE PADD

Le rapport de présentation a été complété dans sa partie diagnostic en fonction des différentes remarques des PPA. Les justifications ont également été complétées en fonction des ajustements apportés aux règlements écrits et graphiques. Une partie présentant la synthèse des évolutions sur les différents documents du PLU a été rajoutée.

DOCUMENT IMPACTE	NATURE DE LA MODIFICATION	ORIGINE MODIFICATION	NATURE DE LA REMARQUE
RAPPORT PRESENTATON	Cas de camping - justifier la continuité	EP + DDTM	dde de la commission d'enquete de faire faire correspondre strictement les zones Nla avec les périmètres des campings autorisés. Demande de justification en réunion PPA
RAPPORT PRESENTATON	RP à compléter concernant la consommation espace et la compatibilité avec le SCOT à ce sujet	EP	La commission d'enquête demande que le rapport de présentation chiffre précisément la consommation d'espace prévue dans les 10 prochaines années et justifie de sa compatibilité avec la programmation foncière estimée dans le projet de SCoT à 21ha pour l'ensemble de la presqu'île.
RAPPORT PRESENTATON	Expliciter les besoins en logement	EP	dde de la commission d'enquête
RAPPORT PRESENTATON	Rappeler les efforts de la commune de Quiberon en matière de logements aidés	EP	dde de la commission d'enquête
RAPPORT PRESENTATON	expliciter les justifications concernant les dents creuses	EP	dde de la commission d'enquête
RAPPORT PRESENTATON	Rajouter une partie sur la compatibilité du PLU avec le SCOT récemment approuvé	EP +DDTM	dde de la commission d'enquête
RAPPORT PRESENTATON	intégrer la délimitation des EPR	DDTM + Pays d'Auray	réunion sur le terrain entre la mairie, le BET et les services de la DDTM
RAPPORT PRESENTATON	compléter le rapport de présentation concernant la mobilisation du foncier résiduel et sur la réduction de la consommation foncière	Pays Auray + DDTM	
RAPPORT PRESENTATON	compléter le rapport de présentation avec des indicateurs habitat	DDTM	
RAPPORT PRESENTATON	justifier les changements de zonage N vers U notamment sur la parcelle camping du bois d'amour et au niveau du Golf et sur Port Haliguen	DDTM	
RAPPORT PRESENTATON	compatibilité sur le 20% logements aidés.	DDTM	
RAPPORT PRESENTATON	mettre en place des indicateurs relatifs au stationnement	DDTM	
RAPPORT PRESENTATON	compléter le RP sur la capacité d'accueil notamment au regard des élements relatifs à la STEP, gestion des déchets,…	DDTM	
RAPPORT PRESENTATON	compléter le rapport de présentation avec les cours d'eau busés et non busées	DDTM	
RAPPORT PRESENTATON	Créer une nouvelle partie présentation les modifications apportées en l'arrêt et appro. Modifier les justifications existantes en fonction des ajustements apportés (jusitification du zonage, des OAP, tableau des surfaces,…)		
RAPPORT PRESENTATON	rajouter une partie sur la création et la justification des STECAL - Mettre en annexe du rapport de présentation le dossier de présentation des STECAL devant la CDCEA	DDTM	conséquence de l'application de la loi ALUR
RAPPORT PRESENTATON	Compléter la partie administrative avec le SDAGE Loire Bretagne et le SAGE Golfe du Morbihan et ria d'Etel	DDTM	Remarque annexe sur la cohérence et la lisibilité du document
RAPPORT PRESENTATON	page 21 et 22, lever l'ambiguité sur le liénaire des cours d'eau	DDTM	Remarque annexe sur la cohérence et la lisibilité du document
RAPPORT PRESENTATON	page 26, prendre en compte le nouvel arrêté préfectoral du 13 aout 2013	DDTM	Remarque annexe sur la cohérence et la lisibilité du document
RAPPORT PRESENTATON	revoir le tableau des marges de recul (29 et 239).	DDTM	Remarque annexe sur la cohérence et la lisibilité du document
RAPPORT PRESENTATON	page 61, localiser centre équestre et exploitation agricole	DDTM	Remarque annexe sur la cohérence et la lisibilité du document
RAPPORT PRESENTATON	page 181, localiser la zone AU de la ZA Plein Ouest et l'ER du cimetière	DDTM	Remarque annexe sur la cohérence et la lisibilité du document
RAPPORT PRESENTATON	page 107, ne pas dire que le camping de conguel est en continuité	DDTM	Remarque annexe sur la cohérence et la lisibilité du document
RAPPORT PRESENTATON	pages 175, rajouter la bonne mention pour les haies bocagère à protéger	DDTM	Remarque annexe sur la cohérence et la lisibilité du document
RAPPORT PRESENTATON	page 179, revoir les chiffre de la population et expliciter le tableau (5027 et non 5052)	DDTM	Remarque annexe sur la cohérence et la lisibilité du document
RAPPORT PRESENTATON	page 255, indiquer où le L123-1-1, 15° s'applique et changer le numéro de l'article	DDTM	Remarque annexe sur la cohérence et la lisibilité du document
RAPPORT PRESENTATON	Revoir la carte des submersions marines qui ne fait pas apparaitre l'aléa faible et compléter le chapitre risque (risque sismique et gonflement d'argile)	DDTM	Remarque annexe sur la cohérence et la lisibilité du document
PADD	compléter le PADD afin d'y indiquer que le secteur gare pourra accueillir des logements	DDTM	objetif : facilier l'ouverture à l'urbanisation de la zone Uf
PADD	compléter la carte du PADD page 12 afin d'y indiquer toutes les extensions d'urbanisation de l'agglo	DDTM	
PADD	La carte page 12 et la carte générale page 21 sur le développement urbain seont a à revoir pour les carrés représentants l'urbanisation des coeurs d'îlots pour OAP rue du couchant supprimée	EP et DDTM	

LES DOCUMENTS MODIFIES

LES OAP et LES ANNEXES

DOCUMENT IMPACTE	NATURE DE LA MODIFICATION	ORIGINE MODIFICATION	NATURE DE LA REMARQUE
OAP	OAP n°11 modification périmètre zone 1AU afin de concilier les attentes des propriétaires et besoins de la commune. Baisser la densité car situé dans les EPR (19 logements/ha)	EP	déclasser les habitations en Ub, demande de classement de parcelles 1AU en Na
OAP	OAP n°16 rue de Kermorvan, retirer la parcelle 692 du périmètre 1AU. Préciser que le parking est à la charge de la commune. Rajouter l'ER n°6c pour créer un accès à la zone.	EP	demande de remaniement de la zone 1AUb1 rue de Kermorvant et de reclassement en zone Ub.
OAP	suppression de l'OAP n°4 rue du couchant et retour en Ubc et Ubb1	EP	demande de déclasser la moitié des parcelles en Ubb sur la zone 1AU rue du soleil couchant
OAP	réduire le périmètre d'une parcelle sur l'OAP n°7	EP	demande de décalssement d'une parcelle en Ubb sur la zone 1AU rue des Alizées
OAP	enlever le fond de jardin du périmètre OAP n°9 avenue de la baie	EP	demande de déclassement d'un fond de jardin en zone Ubb sur la zone 1AU avenue des baies
OAP	mettre des OAP imposant la plantation d'arbre de haute tige sur les secteurs ayant fait l'objet de défrichement non autorisé entre l'arrêt et l'enquête publique	EP	demande faite par la commune le 1er jour de l'enquête
OAP	compléter les OAP du Briellec pour s'assurer que la zone humide soit toujours alimentée grace aux eaux pluviales	EP	dde de la commission d'enquête
OAP	page 6 revoir la formulation pour les logements aidés	DDTM	Remarque annexe sur la cohérence et la lisibilité du document
OAP	bien faire coincider les périmètres OAP avec celui des zones AU	DDTM	Remarque annexe sur la cohérence et la lisibilité du document
OAP	créer des OAP pour la zone 2AU qui est reclassée en zone 1AU	EP	
ANNEXE	modifier le plan des servitudes avec notamment les coordonnées du gestionnaire de la servitude T1	SNCF RFF	
ANNEXE	Rajouter le plan des EP	DDTM	
ANNEXE	mettre à jour le tableau des servitudes avec notamment les bonnes adresses	DDTM	Remarque annexe sur la cohérence et la lisibilité du document
ANNEXE	Remplacer le plan existant des servitudes par celui fourni par la DDTM. Ne pas prendre celui fourni avec l'avis du préfet qui contenait des erreurs mais celui fourni au mois de juillet 2014.	DDTM	Remarque annexe sur la cohérence et la lisibilité du document
ANNEXE	Annexe bruit devra être complétée avec les trois arrêtés du 25 avril 2003 et celui du 1er décembre 2003 + corriger le plan car la limite part de la limite d'emprise publique et non du milieu de la voie	DDTM	Remarque annexe sur la cohérence et la lisibilité du document

LES DOCUMENTS MODIFIES

Le REGLEMENT GRAPHIQUE

NATURE DE LA MODIFICATION	ORIGINE MODIFICATION	NATURE DE LA REMARQUE
modification périmètre zone 1AU (OAP 11) afin de concilier les attentes des propriétaires et besoins de la commune et retour en Ub des parcelles anciennement classées en 1AU	EP	déclasser les habitations en Ub, demande de classement de parcelles 1AU en Na
modification du tracé de l' ER 17	EP	déclasser les habitations en Ub, demande de classement de parcelles 1AU en Na
modification périmètre zone 1AUet classement parcelle 692 en Ub	EP	demande de remaniement de la zone 1AUb1 rue de Kermorvant et de reclassement en zone Ub.
Créer un ER sur la parcelle 692 suite au déclassement de celle-ci de la zone 1AU en Ub car nécessité d'avoir un accès à la zone 1AU et au futur parking	EP	demande de créer un ER si suppression de la zone 1AUb1 de kermorvan
déclassement de la zone 1AUc rue du couchant (OAP 4) et retour en Ubc et Ubb1	EP	demande de déclasser la moitié des parcelles en Ubb sur la zone 1AU rue du soleil couchant
déclasser une partie de la parcelle de la zone 1AU (OAP 7) en Ubb	EP	demande de décalssement d'une parcelle en Ubb sur la zone 1AU rue des Alizées
enlever le fond de jardin du périmètre OAP n°9 avenue de la baie et retour en Ubb	EP	demande de déclassement d'un fond de jardin en zone Ubb sur la zone 1AU avenue des baies
Extension du zonage Uba (sur zonage Uf, secteur gare) : assiette du terrain acquis à la SNCF	EP	demande faite par la commune le 1er jour de l'enquête
Maintien de 2 petites zones Na comme au POS sur secteur Uaf sur le front de mer.	EP	demande faite par la commune le 1er jour de l'enquête
Zoner Uaf2 et non Uaf3 les secteurs I1 et I2 sur le front de mer.	EP	demande faite par la commune le 1er jour de l'enquête
Parcelle BL 467 à Kerné, maintenir le bâti en Ubc1 et non en zonage Aa.	EP	demande faite par la commune le 1er jour de l'enquête
Retirer la protection sur la villa Bernier, chemin du Zal (incluse dans le périmètre de la ZAC et vouée à la démolition).	EP	demande faite par la commune le 1er jour de l'enquête
Parcelle AZ 135 : Protéger le mur et la tourelle	EP	demande faite par la commune le 1er jour de l'enquête
Parcelle AM 725 : Protéger le moulin	EP	demande faite par la commune le 1er jour de l'enquête
Remplacer l'intituler de l'ER 17i « aménagement d'un accès de secours » par « aménagement d'un chemin piéton » et uniformiser sa largeur à 4 mètres (ce qui aura pour conséquence une progression de son emprise).	EP	demande faite par la commune le 1er jour de l'enquête
ER17b : modifier l'intitulé « aménagement d'un accès de secours » par « chemin piéton »	EP	demande faite par la commission d'enquête
Classer en zone Na une continuité écologique au nord de la commune en continuité avec St Pierre	EP	dde de la commission d'enquête suite dde AE
Les Espaces Proches du Rivages ayant été définis, l'espace agricole situé en déhors de ces espaces devra être reclassé en zone Aa sauf à proximité de l'agglomération.	EP + CDCEA + Chbre Agri	dde commission d'enquête
classer en Aa une parcelle cultivée (AI 189) par le maraîcher	CDCEA	Recommandation faite en CDCEA
faire figurer la marge de recul de la RD 168A (35m hors agglo et 20m en zone urbanisée)	CG56	
secteur du castéro - retour en zone Na en partie car en rupture d'urbanisation	Pays Auray + DDTM	
Passage d'une zone 2AU en 1AU. Les parcelles bâties et arrières de jardin de cette zone seront reclassés en zone U	DDTM	demande de justification de la zone 2AU car présence de tous les réseaux
extension du zonage Uip2 sur la cale au nord ainsi que la cale au sud + les aires de stationnement à côté	DDTM	
Déclasser la parcelles AO 906 de la zone ui p et la reclasser en zone Uaa	DDTM	
Retirer les parcelles situées en frange des hameaux de la zone constructible.	DDTM	
réduire certaines zones constructibles dans la bande des 100m	DDTM	
Rajouter la zone Nds sur St Julien.	DDTM	
reclasser certaines zones humides du Azh en Nzh	DDTM	
revoir le plan du PEB	DDTM	
mettre un graphisme plus clair pour les contours de zone	DDTM	Remarque annexe sur la cohérence et la lisibilité du document
améliorer le graphisme de la zone Uaf	DDTM	Remarque annexe sur la cohérence et la lisibilité du document
compléter les parcelles archéologiques	DDTM	

LES DOCUMENTS MODIFIES

Le REGLEMENT ECRIT

NATURE DE LA MODIFICATION	ORIGINE MODIFICATION	NATURE DE LA REMARQUE
remplacer le terme « implantation » par « stationnement » pour les RML dans le règlement. Réintégrer la possiblité d'avoir des RML en zonage Nl mais Limiter à 75% du nombre d'emplacements,	EP	demande de la commune validée par la commission d'enquête
Dans les dispositions générales, point 16 - Logements sociaux - page 12 : la règle de 20 % de la surface de terrain viabilisé ou de la surface de plancher totale affectée aux logements locatifs sociaux dans toute opération de 10 logements et plus, ne concerne que les zones U et non les zones AU pour lesquelles la règle est rappelée dans le 1er paragraphe, à savoir, une surface de plancher d'au moins 20 % du programme dédiée à la réalisation de logements aidés et 10 % pour les logements en accession à coût maitrisé.	EP	demande faite par la commune le 1er jour de l'enquête
Secteur 1 AU – Une erreur s'est glissée page 77 faisant mention de 5 % d'extension possible. A supprimer	EP	demande faite par la commune le 1er jour de l'enquête
A l'article 6 de la zone 1AU rajouter la mention suivante : dans les opérations d'aménagement d'ensemble, ces dispositions ne s'appliquent pas aux voies internes au programme d'aménagement.		demande faite par la commune le 1er jour de l'enquête
Règle à rajouter à l'article 13 des zones 1AU : Les opérations dans le cadre d'un schéma d'organisation doivent obligatoirement comporter des espaces communs récréatifs (aire de jeux, plantations, cheminement pour piéton, placettes) représentant 15 % de la superficie de terrain intéressé par le projet. Les bassins de rétention paysagers seront compris comme des espaces récréatifs. Les surfaces libres de toute construction ou chaussée ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 200 m²	EP	demande faite par la commune le 1er jour de l'enquête
Secteur Ub – Article 13 – page 50, règle à ajouter : Toutes les opérations comportant plus de 6 logements doivent obligatoirement comporter des espaces communs récréatifs (aire de jeux, plantations, cheminement pour piéton…) représentant 10 % de la superficie du terrain intéressé par l'opération. Les bassins de rétention paysagers seront compris comme des espaces récréatifs. Les surfaces libres de toute construction ou chaussée ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 200 m².	EP	demande faite par la commune le 1er jour de l'enquête
Rectifier la hauteur au sommet de la facade en zone 1AUb,9m au lieu de 8m	EP	demande faite par la commission d'enquête
En zone Ub assouplir la règle des 20% de mur pierre en laissant la possibilité que les mur des clotures en pierre puissent être comptabiliser dans ces 20%	EP	demande faite par la commission d'enquête
Reprendre la règle de stationnement vélo pour la mettre en conformité avec le décrêt.	EP	demande faite par la commission d'enquête
compléter article 16 en précisant que les fourreaux en attente sont pour le haut et très haut débit	CG56	
interdire les surfaces commerciales supérieures à 3500m²	Pays Auray	
compléter le règlement écrit sur l'interdiction de construction dans la bande des 100m	DDTM	
supprimer la possibilité de recourir à l'ANC dès lors que ces secteurs sont dans le zonage d'assainissement collectif	DDTM	
supprimer la référence au zonage d'assainissement pluvial à l'article 4	DDTM	
Revoir les références à l'archéologie préventive -	DDTM	
modifier l'article 4 car l'obligation d'enfouissement des réseaux n'est demandée que sur les trrains d'assiette des opérations	DDTM	Remarque annexe sur la cohérence et la lisibilité du document
supprimer la référence au code civil (art 682) en zone Ua3	DDTM	Remarque annexe sur la cohérence et la lisibilité du document
Art 1AUi2, remplacer tertiaire par bureau	DDTM	Remarque annexe sur la cohérence et la lisibilité du document
annexe stationnement, revoir les articles du code	DDTM	Remarque annexe sur la cohérence et la lisibilité du document
Règle du PEB à adapater en fonction des nouveaux périmètres	DDTM	
Les panneaux solaires et photovoltaiques sont autorisés dans le règlement sous condition d'être encastrés ou de couvrir l'ensemble de la toiture	DDTM	Remarque annexe sur la cohérence et la lisibilité du document

CONSEQUENCES SUR LE PROJET DE PLU INITIAL

Ces ajustements ne remettent pas en cause le projet de départ de la commune. En effet, comme le montre l'analyse des surfaces du PLU arrêté et du PLU approuvé, les changements restent mineurs :

- zone Naturelle

La zone agricole a vu ses surfaces augmenter d'environ 7ha. Ce sont les zones Na, Nds qui ont été élargies notamment au nord de la commune pour renforcer un corridor écologique et sur le secteur de St Julien.

Par ailleurs des zones Azh sur le nord de la commune en limite avec St Pierre Quiberon ont été reclassées en zone Nzh.

Certaines zones U ont également été reclassées en zone Na suite à l'application stricte de la bande des 100m notamment sur le boulevard du Castero.

- zone Agricole

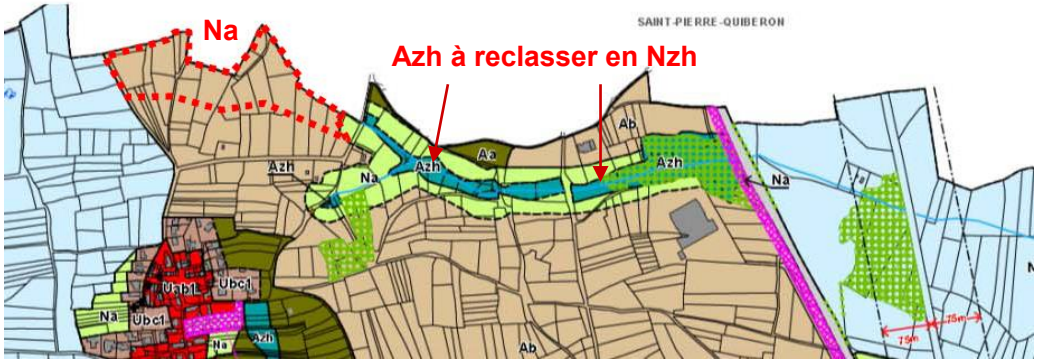
Le reclassement de zone Azh en zone Nzh ainsi que le classement en zone Na du corridor écologique en limite avec St Pierre Quiberon ont fait diminuer la superficie globale des zones agricoles (-4,6ha).

L'autre changement est la prise en compte de la nouvelle délimitation des espaces proches du rivage. Les espaces agricoles en dehors des espaces proches du rivage ont été classés en zone Aa exceptés les espaces agricoles en contact avec l'agglomération.

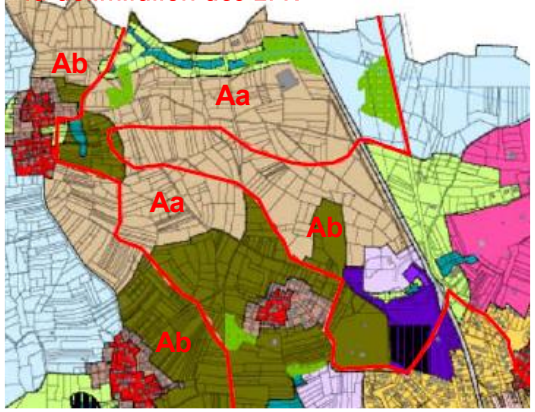
Inversement dans les espaces proches du rivage, les zones initialement classées Aa ont été reclassées en zone Ab.

	PLU arrêté	PLU approuvé	Différence
zone U	391,48	389,95	-1,53
zone AU	23,6	22,72	-0,88
zone A	104,82	100,22	-4,6
zone N	363,6	370,86	7,26

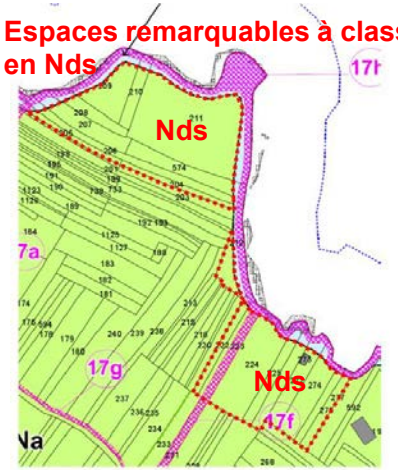
Corridor écologique à renforcer



Zone agricole à remanier en fonction de la délimitation des EPR



Espaces remarquables à classer en Nds



Est de St Julien : 204 à 212, 222 à 226, 273 à 276 et 574

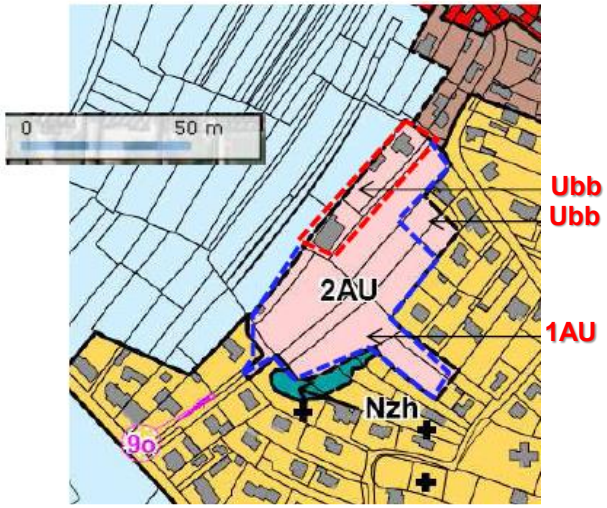
CONSEQUENCES SUR LE PROJET DE PLU INITIAL

- zone à urbaniser

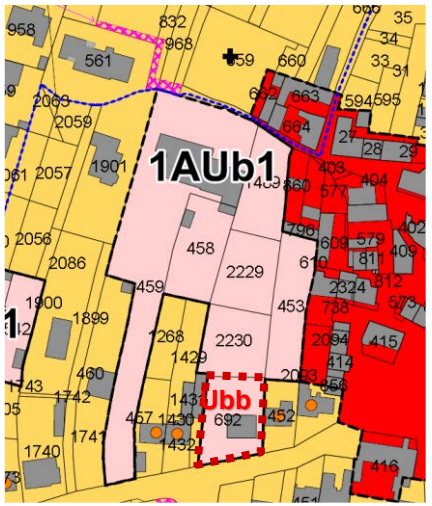
Concernant les zones à urbaniser, la zone 2AU a été reclassée en zone 1AU car la présence des réseaux ne justifiait pas forcément un classement en zone 2AU.
La zone 1AU n° 4 rue du soleil couchant a été supprimée car des projets sont en cours (division) sur la moitié du périmètre 1AU. La zone étant petite, la superficie restante ne justifie pas le maintien d'une zone 1AU.

Par ailleurs, certaines zones ont vu leur périmètre légèrement réduit pour exclure des parcelles bâties et des parcelles avec des projets en cours :
- Zone 1AU n°11 Avenue des druides
- Zone 1AU n°16 Kermorvan
- Zone 1AU n° 9, Avenue de la baie
- Zone 2AU devenue zone 1AU n°4 rue des Bruyères
- Zone 1AU n°7, rue des alizées

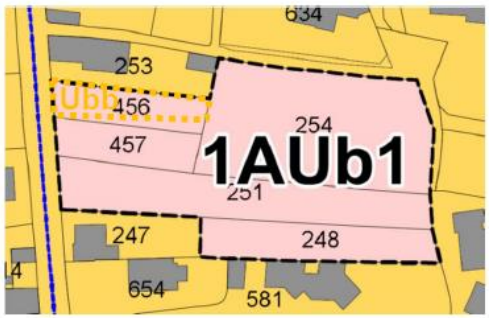
Ces différents changements n'ont pas quasiment pas d'incidences sur la production de logements prévue. Comme le montre le tableau des secteurs soumis à OAP page 184, la production estimée de logement est de 642 au lieu de 634 pour le PLU arrêté.



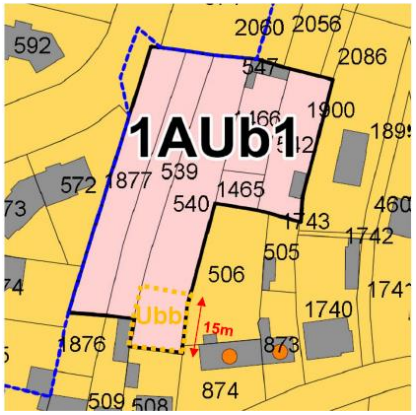
Zone 2AU reclassé en 1AU rue des bruyères



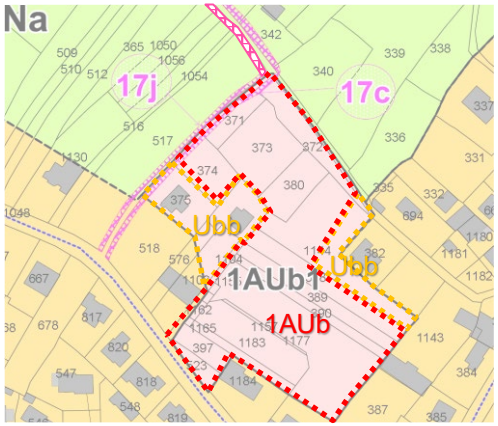
Zone 1AU n°16 de Kermorvan



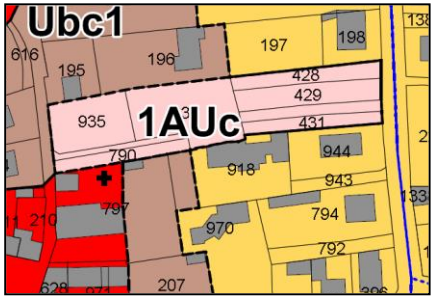
Zone 1AU n°7 rue des alizées



Zone 1AU n°9 avenue de la baie



Zone 1AU n°11, avenue des druides



Zone 1AU n°4 rue du soleil couchant supprimée

CONSEQUENCES SUR LE PROJET DE PLU INITIAL

- zone urbaine

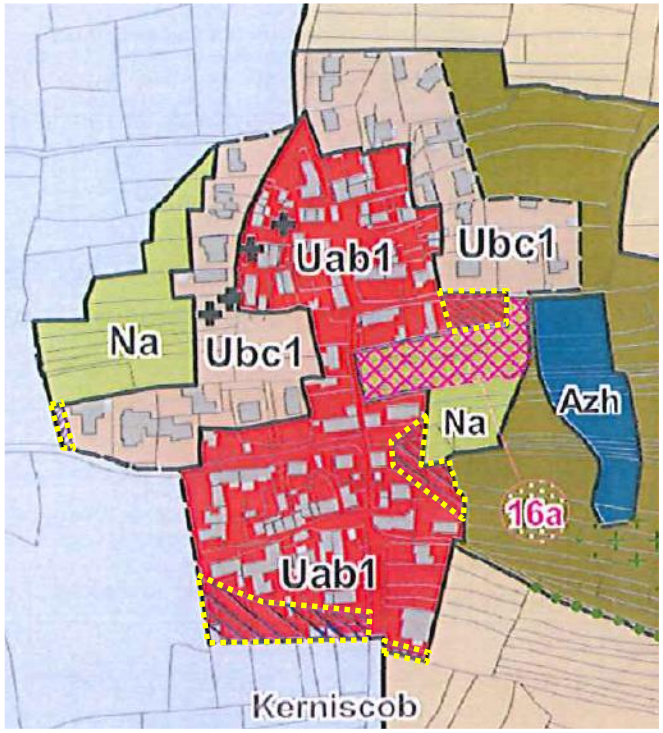
Concernant l'habitat, les ajustements ont été peu nombreux. Le plus important a été la suppression de la zone Ub du castéro à la demande du Pays d'Auray et du Préfet. Cette zone U était illégale au regard de la loi littoral.
Les autres ajustements sont également liés à l'application stricte des disposition de la loi littoral : bande des 100m et principe de continuité de l'urbanisation avec les villages et agglomérations.

Concernant la bandes des 100, outre le boulevard du Castéro, des petits ajustements ont été faits pour prendre en compte le principe d'insconstructibilité en dehors des espaces urbanisés.

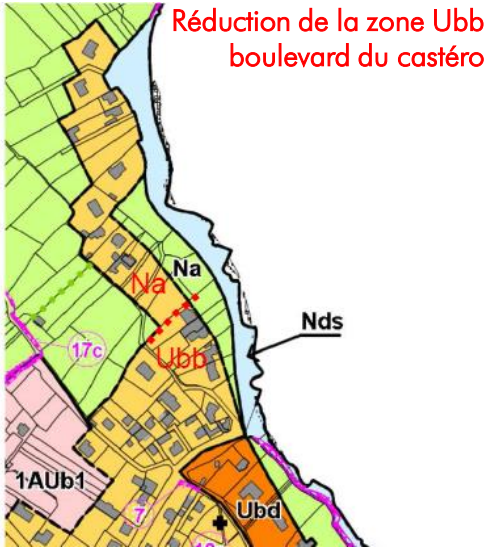
Sur les hameaux de Kerné, Kerniscob et de Kernavest, la zone constructible a été réduite quand on se trouvait en situation de frange.

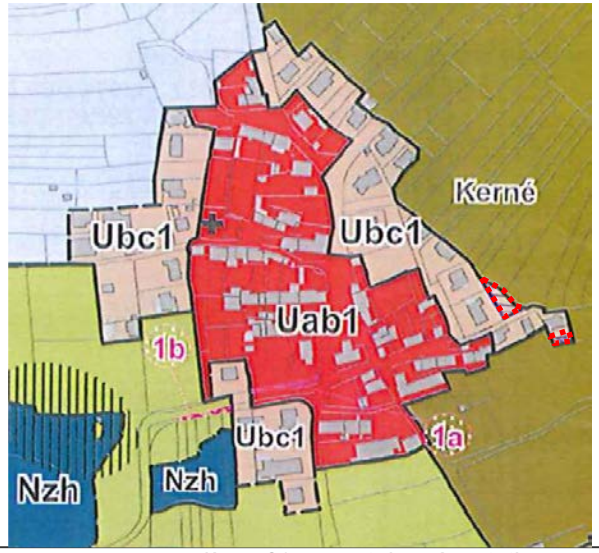
Concernant les activités économiques, la zone Uip2 a été élargie pour intégrer les cales de mise à l'eau de l'école de voile.

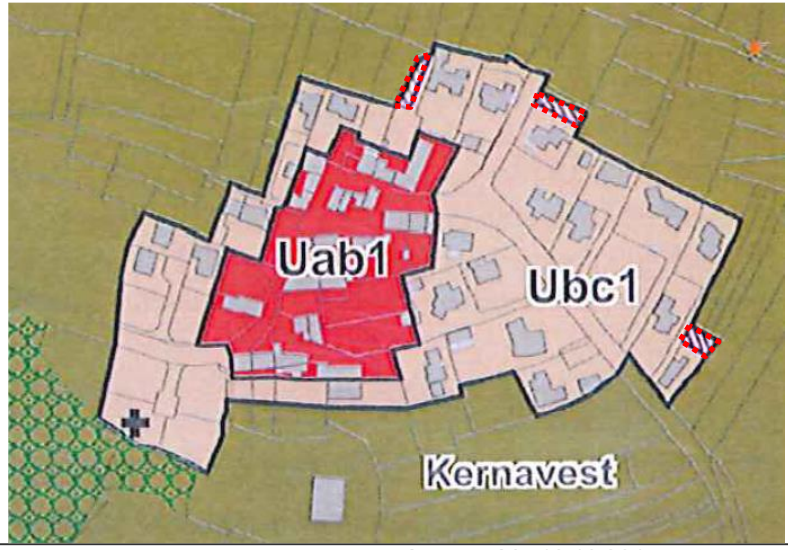
Réduction des franges constructibles dans les hameaux



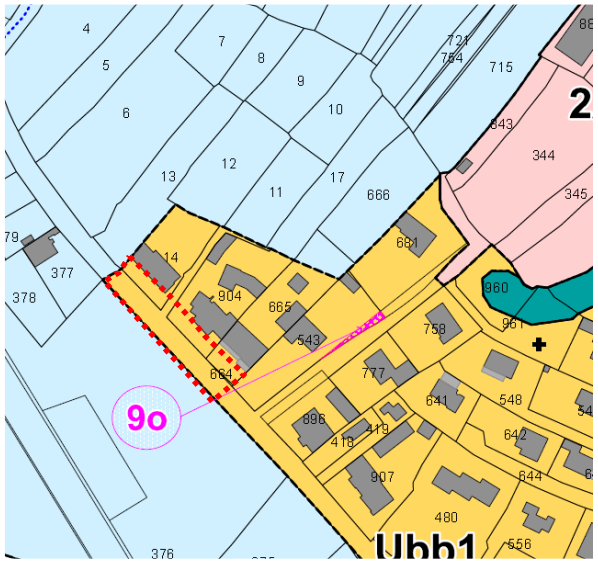
Réduction de la zone Ubb boulevard du castéro



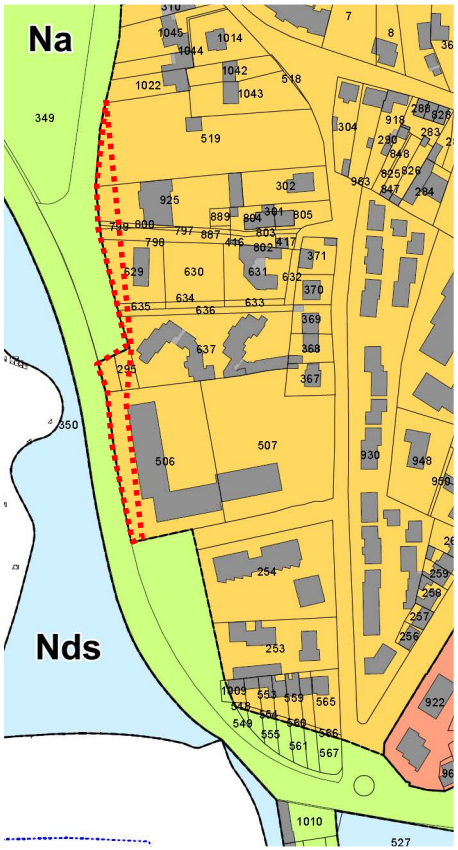




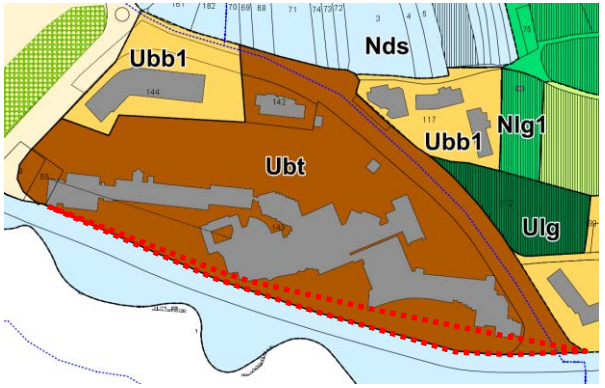
Réduction des zones U dans la bande des 100m.



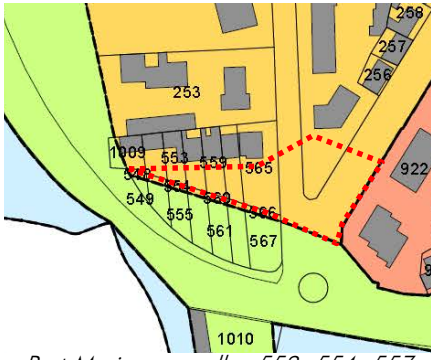
Nord-Ouest de Kervozes : parcelles BD14, 904 et 664p



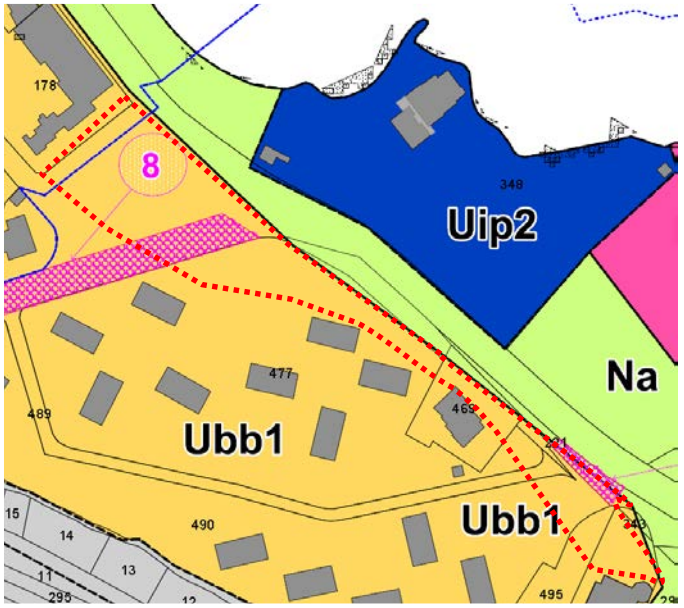
Ouest de Kervozes : parcelles 295, 506, 506, 519, 629, 798 à 800, 925 et 1022p



Goviro : parcelle 143p

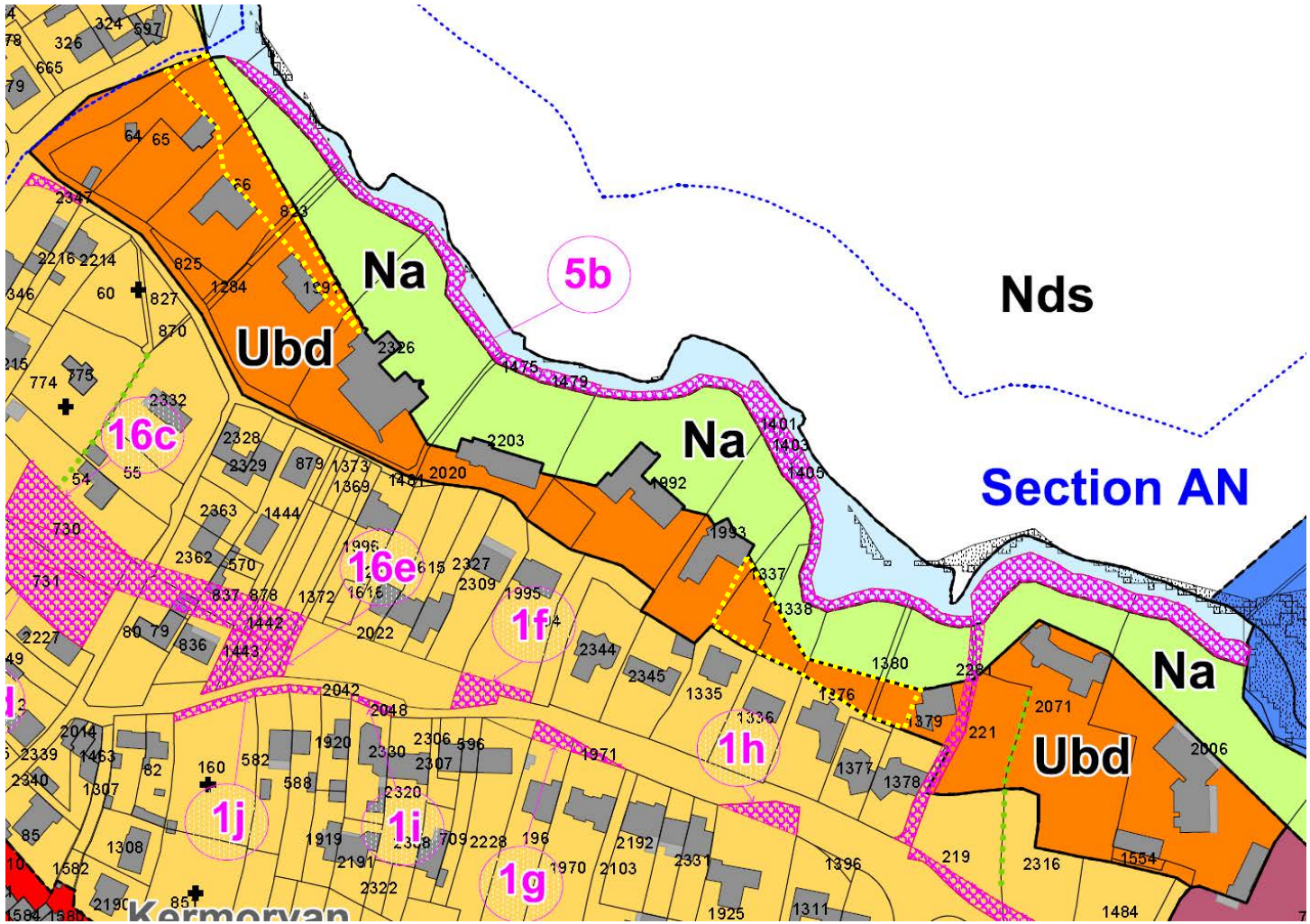


Port-Maria : parcelles 553, 554, 557 à 560, 563 à 566p

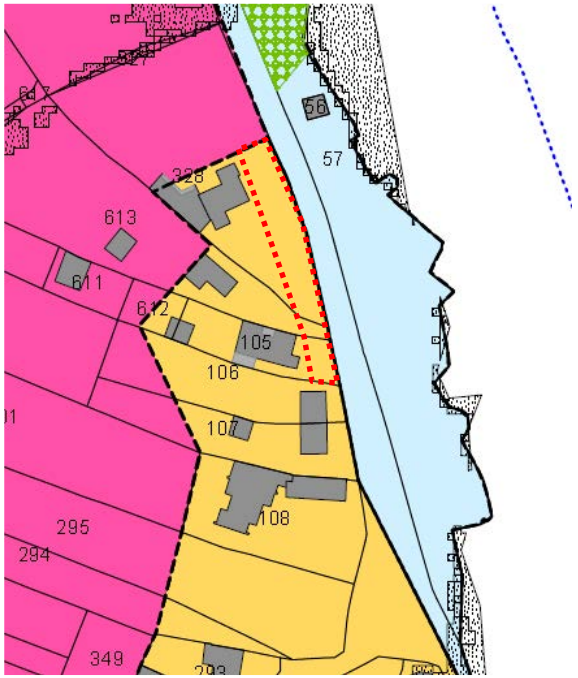


Riberen : parcelles 221, 343, 469, 477, 481, 490, 494p

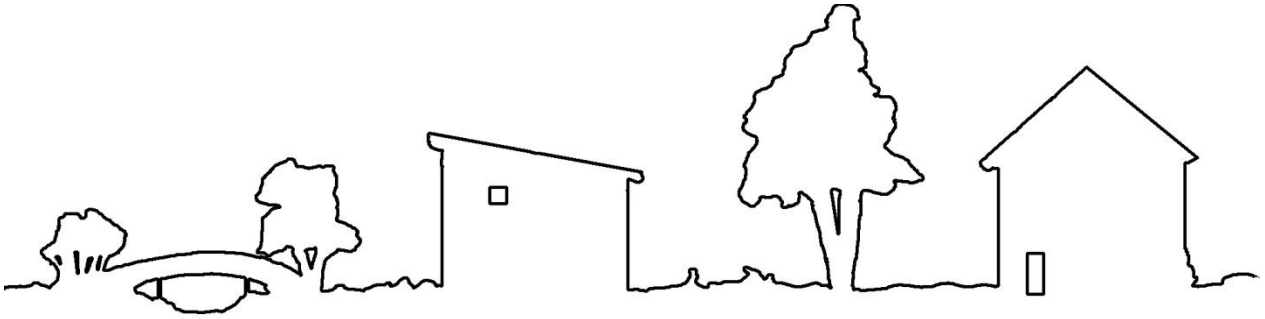
Réduction des zones U dans la bande des 100m.



Kermorvan : parcelles 65, 66, 823,1285, 1337, 1338, 1376, 1379, 1380 et 1991p



Beauséjour : parcelles 105, 328 et 613p



Partie 3 . Le projet du P.L.U.

II. Incidences des orientations du P.L.U. sur l'environnement

▶ L'évaluation des incidences du PLU sur l'environnement s'effectue à plusieurs échelles :

- à l'échelle communale
- à l'échelle des futures zones urbanisées (zone AU)
- à l'échelle du site Natura 2000

▶ Les incidences globales du projet à l'échelle de la commune sont abordées pour chacun des enjeux identifiés lors de l'état initial de l'environnement. Dans un premier temps nous nous attachons à apprécier les incidences théoriques prévisibles du projet de PLU sur les problématiques environnementales.
Puis nous présentons les différentes mesures et orientations choisies par la commune qui permettent d'éviter ou de réduire les incidences négatives ou même d'avoir un impact bénéfique sur la problématique considérée. L'analyse menée s'attache à mettre en avant lorsque cela est possible des données chiffrées permettant d'apprécier les incidences du projet et/ou l'efficacité des mesures associées.

▶ Le travail mené sur les zones d'urbanisation futures se déroule en plusieurs étapes. Dans un premier temps les zones d'urbanisation future font l'objet d'un diagnostic environnemental qui permet d'identifier les caractéristiques de la zone et les incidences prévisibles de l'urbanisation de la zone. Les analyses menées sur chacune de ces zones permettent d'apprécier les contraintes en matière d'environnement liées à chacune de ces zones. Enfin des mesures sont élaborées et intégrées dans les orientations d'aménagement et de programmation de chacune des zones afin de palier, supprimer ou compenser les incidences de l'urbanisation.

▶ Une attention particulière est portée sur les sites Natura 2000 et les incidences prévisibles du PLU sur ces derniers. Cette analyse est effectuée à partir des objectifs de conservation identifiés dans les DOCOB. L'analyse s'effectue :

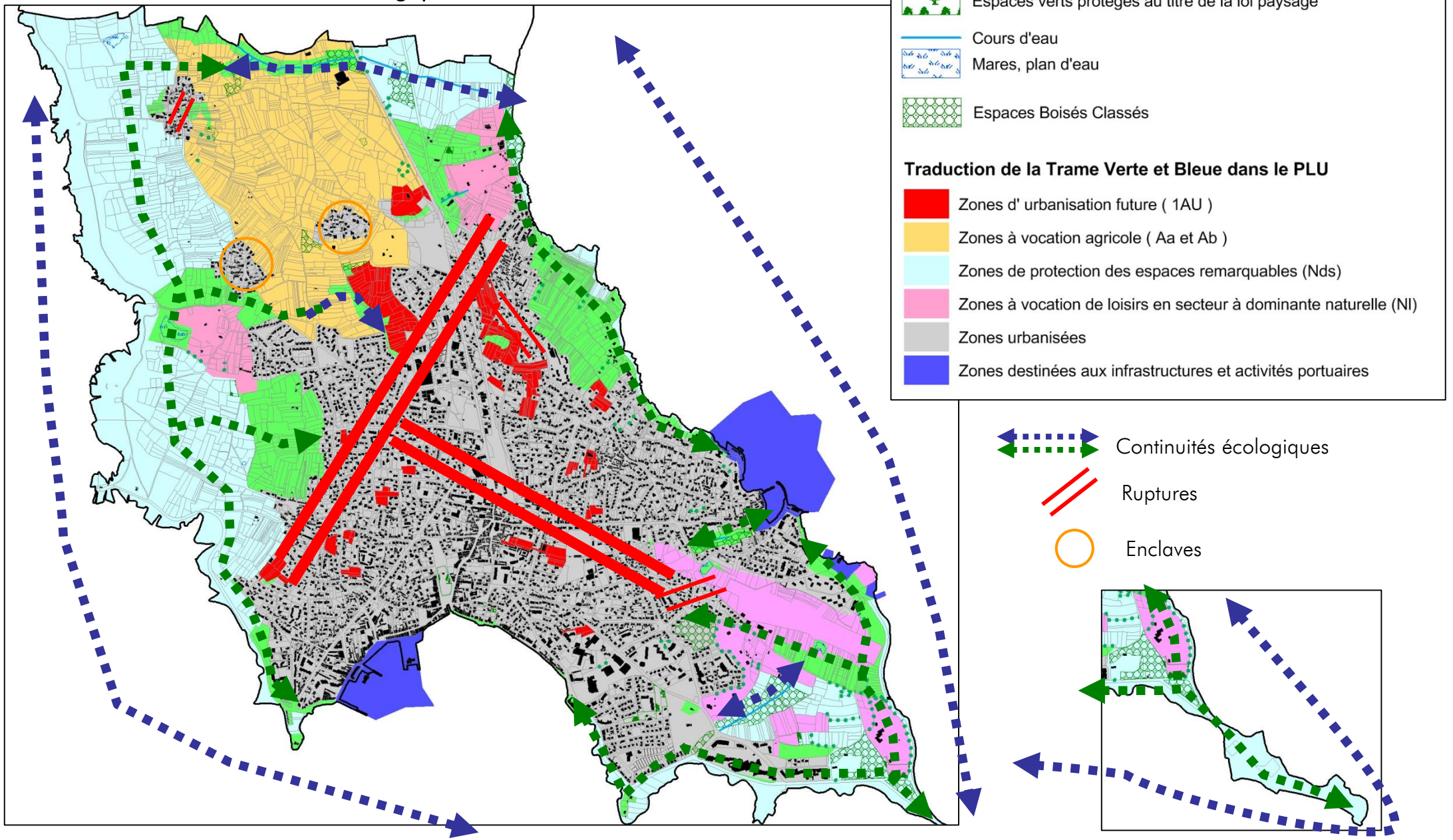
- sur le périmètre des sites Natura 2000
- sur l'ensemble du territoire communal
  - o pour les habitats et espèces d'intérêt communautaire potentiellement présents hors du périmètre Natura 2000
  - o pour les activités et aménagements mis en œuvre dans le cadre du PLU et situés hors périmètre Natura 2000 et hors emprise des habitats d'intérêt communautaires mais pouvant avoir des incidences indirectes sur ces derniers.

Les incidences prévisibles de l'urbanisation sur les principales problématiques environnementales identifiées lors de l'établissement de l'état initial de l'environnement, sont présentées ci-dessous et dans les pages suivantes. L'évaluation de ces incidences est appréciée au regard de la situation actuelle et des perspectives d'évolution future offertes par le document d'urbanisme précédent. Les mesures prises dans le cadre du projet de PLU afin de supprimer, réduire ou compenser ces incidences sont également explicitées.

II.2.1 Préservation des richesses écologiques

Incidences théoriques prévisibles de l'urbanisation	Destruction/fragmentation des milieux : *L'urbanisation des terrains s'effectue au détriment d'espaces agricoles où d'espaces naturels. Ces milieux sont transformés et peuvent perdre leurs fonctions biologiques. Selon les milieux biologiques concernés, leur destruction peut avoir des incidences sur les continuités écologiques et provoquer l'isolement et le morcellement d'autres milieux non directement impactés.*
Prise en compte par le POS (scénario fil de l'eau)	• *La majorité des espaces naturels de la communes sont protégés de l'urbanisation par un zonage protecteur (Nds, Nda ou Ncb. C'est le cas notamment des espaces naturels remarquables : côtes sauvage, marais du Parco, pointe du Conguel. En revanche plusieurs zones humides ne bénéficient pas de protection par l'intermédiaire du POS. Certaines se situent en zone d'urbanisation future : NAa ou NAi au POS ou au sein d'une zone destinée au camping : NDb.* • *A l'exception du corridor écologique identifié entre le littoral, le Sud du hameau de Kerné et le Nord de la zone d'activité de Plein Ouest, la trame verte et bleue identifiée lors de l'état initial de l'environnement est préservée par le zonage du POS.* • *La quasi-totalité des boisements existants de la commune sont préservés par un EBC au POS. En revanche aucune haie n'est protégée par le document d'urbanisme.*
Prise en compte par le projet de PLU	• *Le PLU maintien les zonages protecteurs sur les espaces naturels remarquables (Nds, Nzh, Azh) et assure la protection de l'ensemble des zones humides. De plus les abords des cours d'eau non busés sont protégés de l'urbanisation par un zonage naturel (Na).* • *Maintien d'un secteur à vocation agricole (Aa et Ab) qui marque les coupures d'urbanisation existantes au Nord de la commune et conforte le corridor écologique qui traverse la presqu'île d'Ouest en Est.* • *Les boisements recensés sont classés en EBC. Par rapport au POS, la surface des EBC est augmentée, sont ajoutés le bois clairsemé de pins maritimes en façade de la baie de Quiberon au Nord-Est de la commune ; un petit bosquet de pins à l'Est du village de Kerniscob ; et les formations de saules situées dans la continuité du marais du Parco.* • *Les quelques haies qui subsistent notamment au Sud-Est de la commune sont protégées au titre de la loi paysage.* • *Les outils de protection du document d'urbanisme sont utilisés pour conforter la trame verte et bleue (cf. carte ci-contre)*

II.2.1 Préservation des richesses écologiques



II.2.1 Préservation des richesses écologiques

Incidences théoriques prévisibles de l'urbanisation	Pressions liées aux activités humaines : *l'urbanisation génère différentes pressions indirectes sur les milieux biologiques. Ces pressions peuvent être dues :* • *à des rejets qui vont dégrader la qualité des milieux : eaux usées, eaux pluviales, déchets. L'impact de ces rejets sur la qualité des milieux aquatiques dépend des capacités de traitements (assainissement, gestion des déchets,…)* • *à la dispersion d'espèces invasives qui peuvent perturber les milieux naturels.* • *à une exploitation ou une fréquentation accrue de certains milieux naturels qui peut provoquer diverses nuisances pour la vie biologique de certaines espèces (dégradation d'habitats, piétinements d'espèces végétales, dérangement d'espèces animales).*
Prise en compte par le POS (scénario fil de l'eau)	• *Le POS intègre la gestion des rejets urbains de manière succincte : la qualité des rejets d'eaux pluviales n'est pas évoquée. En ce qui concerne les eaux usées. Le règlement stipule que « toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement. Pour certains effluents particulièrement nocifs, un prétraitement pourra être imposé selon avis des services compétents ».*
Prise en compte par le projet de PLU	• *Gestion des eaux pluviales : Le règlement du PLU intègre les mesures projetées dans le cadre du zonage d'assainissement pluvial. Une gestion alternative des eaux pluviales privilégiant l'infiltration est préconisée. La mise en œuvre des ouvrages assurant l'infiltration et la limitation des rejets d'eaux pluviales permet d'assurer également une meilleure qualité des rejets.* • *En ce qui concerne les rejets d'eaux usées la commune de Quiberon possède une station d'épuration récente dont le dimensionnement est compatible avec le projet de développement de la commune : 312 habitants et 741 logements supplémentaires à l'horizon 2022 / capacité résiduelle de la station en période estivale estimée à 21000EH (65% : charge hydraulique estivale en 2011)* • *La déchetterie existante voit son zonage évoluer en 1AUi permettant notamment sa modernisation et éventuellement son agrandissement.* • *Le règlement du PLU intègre une annexe mentionnant les espèces invasives à proscrire des plantations futures et sensibilise de ce fait la population sur la problématique des espèces invasives.* • *Le projet de PLU prévoit le développement de l'attractivité touristique de la commune. A ce titre les pressions sur les milieux naturels liées à leur fréquentation risquent d'augmenter. Les documents d'urbanisme disposent de peu de moyens d'actions directes sur la fréquentation des espaces naturels, ils participent cependant à l'information du public sur la fragilité des milieux naturels. Des actions concrètes sont mises en œuvre dans le cadre de la gestion du site natura2000 par l'OGS de Gâvres-Quiberon.*

II.2.2 Préservation du patrimoine paysager et architectural

Incidences théoriques prévisibles de l'urbanisation	Destruction/dégradation d'un élément du patrimoine : *l'urbanisation et l'aménagement du territoire peuvent se faire au détriment d'un bâti existant, d'un élément du petit patrimoine, d'un site archéologique et générer un impact direct sur ces derniers.*
Prise en compte par le POS (scénario fil de l'eau)	• *Les paysages naturels sont protégés au sein de zonages protecteurs : NDs, NDa. Les principaux boisements sont classés en EBC. Les coupures d'urbanisation sont identifiées sur le règlement graphique (entre Kerniscob et Kerné-Kernavest ; Au Nord du camping Domisilami)* • *Identification des cônes de vue sur le règlement graphique.* • *Identification du patrimoine archéologique sur le plan de zonage.*
Prise en compte par le projet de PLU	• *Les paysages naturels sont protégés au sein de zonages protecteurs : Nds, Na, Aa et Ab. Les principaux boisements sont classés en EBC. Par rapport au POS, la surface des EBC est augmentée; sont ajoutés : le bois clairsemé de pins maritimes en façade de la baie de Quiberon au Nord de la commune ; un petit bosquet de pins à l'Est du village de Kerniscob ; et les formations de saules situées dans la continuité du marais du Parco. De plus, les quelques haies qui subsistent notamment au Sud-Est de la commune sont protégées au titre de la loi paysage.* • *Les grandes coupures d'urbanisation du POS sont respectées même si elles ne sont pas matérialisées sur le règlement graphique. De petites coupures d'urbanisation complémentaires sont identifiées au sein du rapport de présentation entre Kerné et Kernavest et entre ces deux hameaux et l'agglomération de Quiberon ; ainsi qu'entre Castéro et Saint Julien* • *Identification du patrimoine archéologique sur le plan de zonage.* • *Les éléments de petit patrimoine sont identifiés et protégés par le règlement du PLU : puits, lavoirs, édifices militaires ou religieux lorsqu'ils ne sont ni classés ni inscrits au titre des monuments historiques.* • *De même les édifices et bâtiments révélant une valeur patrimoniale sont également protégés par le règlement. Ils est distingué les édifices à forte valeur patrimoniale pour lesquels le principe retenu est celui du maintien à l'identique ; et les édifices à valeur patrimoniale plus faible pour lesquels le principe retenu est celui d'autoriser les modifications, et notamment les extensions, sous conditions.*

II.2.2 Préservation du patrimoine paysager et architectural

Incidences théoriques prévisibles de l'urbanisation	Dégradation du contexte et de l'environnement proche ne permettant plus la mise en valeur d'un patrimoine existant : *En l'absence de règles permettant l'intégration des nouveaux aménagements au sein du patrimoine existant, l'urbanisation ou l'aménagement d'un site peut entrainer la dégradation indirecte de la perception que l'on aura d'un ensemble ou d'un élément spécifique du patrimoine.*
Prise en compte par le POS (scénario fil de l'eau)	• *Mise en œuvre de zonages spécifiques en fonction du tissu urbain et de ses caractéristiques : UAa, UAb, UAf, UBa, UBb, UBi, UBt,… Des règles sont établies sur l'aspect extérieur des bâtiments, la hauteurs des constructions, l'emprise au sol,…afin d'assurer l'intégration harmonieuse des nouvelles constructions.* • *Report des servitudes de protection du site classé (côte sauvage) et des protections des monuments historiques en annexe du POS.*
Prise en compte par le projet de PLU	• *Mise en œuvre de zonages spécifiques en fonction du tissu urbain et de ses caractéristiques : Uaa, Uab, Uac, Uaf, Uba, Ubb, Ubc, Ubd,… Des règles sont établies sur l'aspect extérieur des bâtiments, la hauteurs des constructions, l'emprise au sol,…afin d'assurer l'intégration harmonieuses des nouvelles constructions.* • *Mise en œuvre d'une marge d'isolation visuelle autour de la zone d'activités de Plein Ouest.* • *Report des servitudes de protection du site classé (côte sauvage) et des protections des monuments historiques en annexe du PLU.*

II.2.3 Maitrise de la consommation foncière

Incidences théoriques prévisibles de l'urbanisation	Consommation foncière au détriments d'espace naturels et agricoles : *Le développement de la commune et l'accueil d'une population supplémentaire nécessitent l'urbanisation de ressources foncières. Cette urbanisation est généralement réalisée au détriment d'espaces naturels ou agricoles.*
Prise en compte par le POS (scénario fil de l'eau)	• *Le document d'urbanisme précédent (POS) projetait près de 46ha de zone à urbaniser.*
Prise en compte par le projet de PLU	• *Le projet de PLU privilégie une urbanisation dans l'enveloppe urbaine. Pour atteindre les objectifs de développement de la commune, seuls 9,8ha sont ouverts à l'urbanisation en extension de l'enveloppe urbaine (dont 6,25 ha pour l'activités et 2,56 ha pour l'habitat). L'urbanisation des dents creuses et cœur d'îlots est privilégiée (environ 18ha)* • *Des densités de logements minimum sont imposées au niveau des zones d'urbanisation future pour optimiser les ressources foncières.*

II.2.4 Maitrise de la ressource en eau

Incidences théoriques prévisibles de l'urbanisation	*Augmentation des consommations d'eau :* *Le développement de la commune et l'accueil d'une population supplémentaire entraineront une augmentation des consommations d'eau.*
Prise en compte par le POS (scénario fil de l'eau)	• *Les documents d'urbanisme disposent de peu de moyens d'actions directes sur les consommations d'eau. Le POS n'intègre pas de mesures spécifiques de nature à favoriser l'économie de la ressource en eau.*
Prise en compte par le projet de PLU	• *Les documents d'urbanisme disposent de peu de moyens d'actions directes sur les consommations d'eau. Le projet de PLU n'intègre pas de mesures spécifiques de nature à favoriser l'économie de la ressource en eau.*

II.2.5 Prendre en compte les objectifs de réduction des consommations énergétiques

Incidences théoriques prévisibles de l'urbanisation	*Augmentation des émissions des Gaz à effet de Serre (GES) :* *Le développement de la commune et l'accueil d'une population supplémentaire entraineront une augmentation des rejets de gaz à effet de serre. Cette augmentation concernera à la fois les émissions dues aux transports et les émissions liées au secteur du bâtiment.*
Prise en compte par le POS (scénario fil de l'eau)	• *Le POS n'intègre pas de mesures spécifiques de nature à favoriser les économies d'énergie.*
Prise en compte par le projet de PLU	• *Le projet de PLU propose des mesures afin de favoriser les déplacements alternatifs à la voiture :* *-Localisation des futurs quartiers dans l'enveloppe urbaine et à proximité des commerces, des équipements publics et des transports en communs pour favoriser les déplacements alternatifs à la voiture.* *-Certaines OAP intègrent l'aménagement de liaisons douces.* *-Plusieurs emplacements réservés sont destinées à la création de liaisons douces* • *Le PLU propose des mesures afin d'économiser l'énergie dans le secteur du bâtiment :* *-D'une manière générale, le règlement de ce PLU à pour objectif de produire un urbanisme durable en tenant compte des apports solaires et en laissant la possibilité de réaliser des constructions avec de nouvelles techniques, plus respectueuses de l'environnement ; en permettant des formes urbaines compactes (Les possibilités des zones Ua sont un peu plus restreintes, afin de protéger le patrimoine architectural).* -Les OAP stipulent que l'implantation des constructions devra favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au Sud.

II.2.6 Prendre en comptes les risques naturels

Incidences théoriques prévisibles de l'urbanisation	*Aggravation de l'aléa :* *L'urbanisation et l'aménagement du territoire peut en raison des modifications qu'il crée sur le territoire favoriser et aggraver des aléas existants qui deviendront par la suite plus fréquents et/ou de plus grande ampleur.*
Prise en compte par le POS (scénario fil de l'eau)	• *L'urbanisation et le développement de la commune n'aura pas d'incidences directes sur les aléas relatifs aux risques naturels majeurs (submersions marines, séismes, retrait gonflement argile, érosion littorale).* • *Le POS ne prévoit pas de mesure relative à la gestion des débits d'eaux pluviales de l'urbanisation future. L'augmentation des volumes d'eaux pluviales dues aux constructions futures peut générer une aggravation de l'aléa inondation sur la commune.*
Prise en compte par le projet de PLU	• *L'urbanisation et le développement de la commune n'aura pas d'incidences directes sur les aléas relatifs aux risques naturels majeurs (submersions marines, séismes, retrait gonflement argile, érosion littorale).* • *Le PLU intègre les préconisations du zonage d'assainissement pluvial en matière de maitrise des débits d'eaux pluviales, à savoir coefficients d'imperméabilisation et débits de fuite maximum*

Incidences théoriques prévisibles de l'urbanisation	*Aggravation des enjeux relatifs au risque :* *L'urbanisation de zones déjà soumises à des risques augmente les enjeux lors du déroulement de l'Aléa.*
Prise en compte par le POS (scénario fil de l'eau)	• *Les zones d'aléa submersion marine identifiées couvrent de manière très localisée, les zonages UBb, NDb et Uaa du POS. Ces zonages permettent des constructions sans que des mesures spécifiques ne soient prévues en termes de protection contre les risques de submersion marine.* • *Les autres risques majeurs identifiés sur Quiberon sont pris en compte par des réglementations indépendantes du document d'urbanisme.*
Prise en compte par le projet de PLU	• *Les zones d'aléa de submersion marine sont reportées sur le zonage du PLU. Elles recouvrent de manière très localisée des zones Ubb1, Nla et Ubr. Sur ces zonages, il est rappelé que des prescriptions particulières peuvent être imposées et des projets refusés en raison des risques de submersion marine.* • *Les autres risques majeurs identifiés sur Quiberon sont pris en compte par des réglementations indépendantes du document d'urbanisme.*

II.2.7 Maitriser la qualité des rejets urbains (eaux usées, eaux pluviales)

Incidences théoriques prévisibles de l'urbanisation	*Augmentation des rejets et émissions polluantes liées à l'urbanisation :* *Le développement de la commune entraine une augmentation des rejets et pollutions urbaines à traiter : rejets d'eaux usées, rejets d'eaux pluviales, émissions atmosphériques, gestion des déchets.*
Prise en compte par le POS (scénario fil de l'eau)	• *Eaux pluviales :* *La qualité et le débit des rejets d'eaux pluviales ne sont pas évoqués par le POS. Les futures constructions provoqueront une augmentation des débits de rejets et des flux de polluants rejetés vers les exutoires.* • *Eaux usées :* *Le POS intègre la gestion des rejets d'eaux usées. Le règlement stipule que « toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement. Pour certains effluents particulièrement nocifs, un prétraitement pourra être imposé selon avis des services compétents ».* • *Déchets :* *La gestion des déchets n'est pas évoquée par le POS. Les documents d'urbanisme ont peu d'incidences sur les volumes de déchets produits et leur traitement.* • *Émissions atmosphériques :* *Les émissions atmosphériques sont principalement dues aux circulations routières. Cette problématique est traitée au sein du paragraphe relatif aux consommations d'énergie.*

II.2.7 Maitriser la qualité des rejets urbains (eaux usées, eaux pluviales, déchets, émissions atmosphériques)

Incidences théoriques prévisibles de l'urbanisation	*Augmentation des rejets et émissions polluantes liées à l'urbanisation :* *Le développement de la commune entraine une augmentation des rejets et pollutions urbaines à traiter : rejets d'eaux usées, rejets d'eaux pluviales, émissions atmosphériques, gestion des déchets.*
Prise en compte par le projet de PLU	• *Eaux pluviales :* *Le PLU intègre les préconisations du zonage d'assainissement pluvial en matière de maitrise des débits et de qualité des rejets d'eaux pluviales, à savoir coefficients d'imperméabilisation et débits de fuite maximum* • *Eaux usées :* *La commune de Quiberon possède une station d'épuration récente dont le dimensionnement est compatible avec le projet de développement du PLU : 312 habitants et 741 logements supplémentaires à l'horizon 2022 / capacité résiduelle de la station en période estivale estimée à 21000EH (65% : charge hydraulique estivale en 2011)* • *Déchets :* *La déchetterie existante voit son zonage évoluer en 1AUi permettant notamment sa modernisation et éventuellement son agrandissement. Les documents d'urbanisme ont peu d'incidences sur les volumes de déchets produits et leur traitement.* • *Émissions atmosphériques :* *Les émissions atmosphériques sont principalement dues aux circulations routières. Cette problématique est traitée au sein du paragraphe relatif aux consommations d'énergie.*

II.2.8 Maitriser les nuisances liées aux déplacements

Incidences théoriques prévisibles de l'urbanisation	*Modification des conditions d'accessibilité du territoire et aggravations des nuisances relatives aux déplacements :* *L'aménagement du territoire et les choix retenus en termes de développement communal ont une incidence directe sur les modes de déplacement des habitants et usagers du territoire.*
Prise en compte par le POS (scénario fil de l'eau)	• *Le POS prévoit plusieurs emplacements réservés destinés à améliorer les conditions de circulation : voiries nouvelles ou élargissement de voiries existantes.* • *Les règles de stationnement sont prévues à l'annexe du règlement selon la destination et la surface de la construction*
Prise en compte par le projet de PLU	• *Le projet de PLU propose des mesures afin de favoriser les déplacements alternatifs à la voiture :* *-Localisation des futurs quartiers dans l'enveloppe urbaine et à proximité des commerces, des équipements publics et des transports en communs pour favoriser les déplacements alternatifs à la voiture.* *-Certaines OAP intègrent l'aménagement de liaisons douces.* *-Plusieurs emplacements réservés sont destinées à la création de liaisons douces, ou d'aires de stationnement, à l'élargissement ou à l'alignement de voiries, ou encore au désenclavement de certains secteurs* • *L 'actuel Plan d'Exposition au Bruit (PEB) a été intégré au PLU. Les différentes zones identifiées par le PEB font l'objet d'un découpage au niveau du règlement graphique et les règles relatives à la prise en compte des nuisances liées à l'aérodrôme seront retranscrites dans chacun de ces zonages.* • *Prise en compte des nuisances sonores routières : le PLU reporte les marges de recul par rapport à la route départementale et rappelle les règles qui s'y appliquent en matière d'isolation acoustique des bâtiments.*

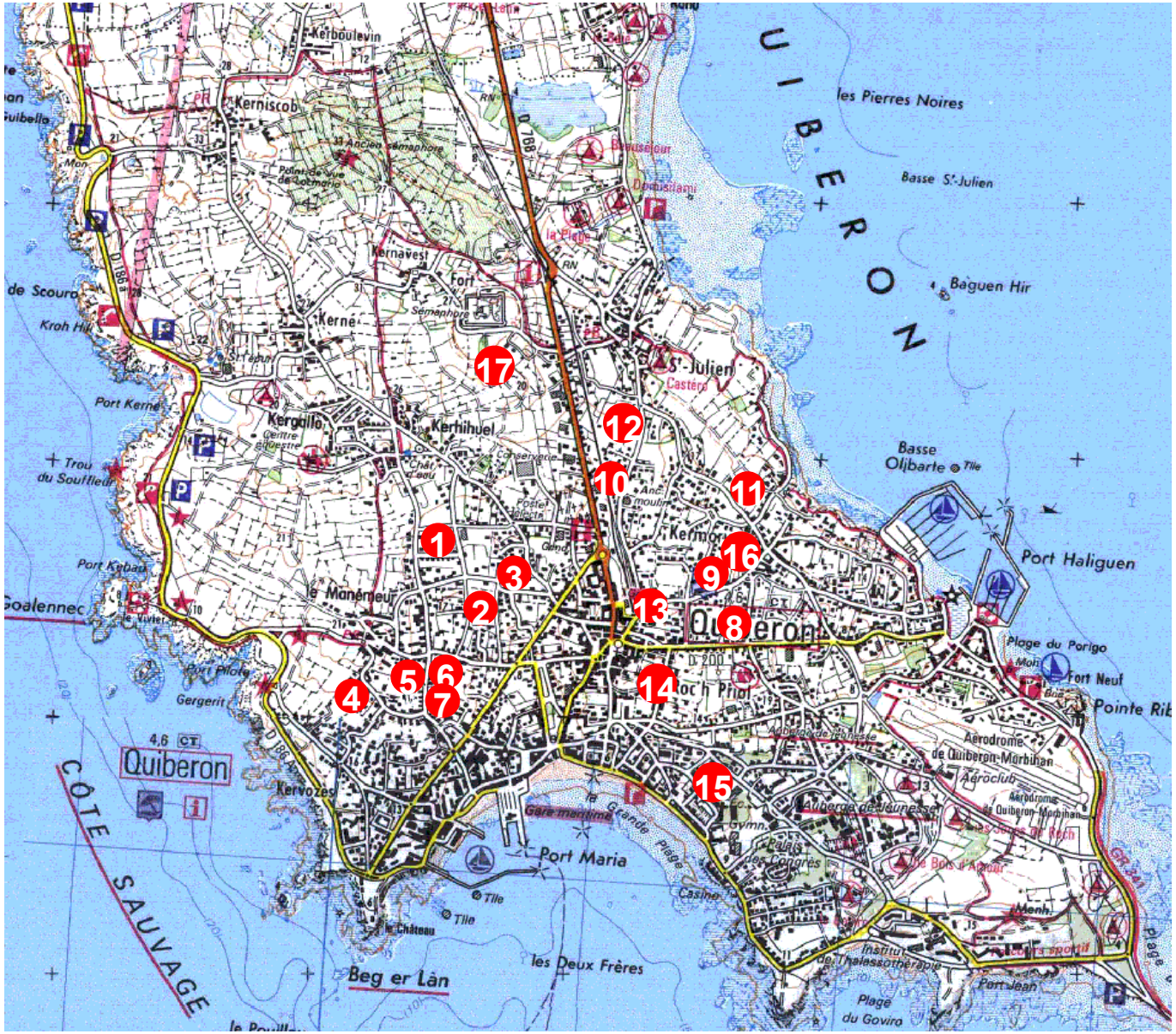
III.3.1 Justification des choix d'urbanisation

Afin d'atteindre ses objectifs de développement la commune a décidé de privilégier l'urbanisation des dents creuses. Elle a identifié le potentiel de logements futurs au sein des petites dents creuses du tissu urbain (estimées à 18ha). Ce potentiel permet d'envisager la construction de 216 logements des 740 logements prévus sur la durée du PLU. En compléments, la commune a également identifié des dents creuses et cœurs d'îlots plus importants qu'elle a décidé de soumettre à des OAP afin de mieux contrôler les densités et de renforcer la construction de logement à vocation sociale sur ces terrains. Ces secteurs d'urbanisation future soumis à OAP, permettent de prévoir la construction de 418 nouveaux logements. En compléments, le projet de quartier de la gare en zone Uf permettra également de construire autour de 85 nouveaux logements. Ces différentes perspectives d'urbanisation future permettront à la commune d'atteindre la quasi-totalité de ses besoins en logements (environ 719 logements sur les 741 prévus) uniquement avec des terrains situés dans l'enveloppe urbaine (dents-creuses et cœurs d'îlots).

Seuls deux secteurs d'urbanisation future destinés à l'habitat sont maintenus en frange de l'enveloppe urbaine. Un secteur classé en zone 1AUb (avenue des Druides) dont le nombre de logements minimum est fixé à 17 par les OAP. Un autres secteur classé en zone 1AUc dont le nombre de logements minimum est fixé à 14 par les OAP.

En compléments des zones nécessaires pour l'habitat, la commune de Quiberon a également réservé des terrains pour le développement de ses activités économiques et de ses activités de loisirs. Le projet de PLU prévoit l'extension de la zone d'activités de Plein Ouest sur 6,25 ha dans la continuité de la zone actuelle. La commune souhaite également pouvoir développer son golf et projette son extension sur 0,88ha par la création d'une zone Nlg2 couvrant une surface inférieure à la surface du golf actuellement autorisée par arrêté préfectoral.

Plan de localisation des zones 1AU

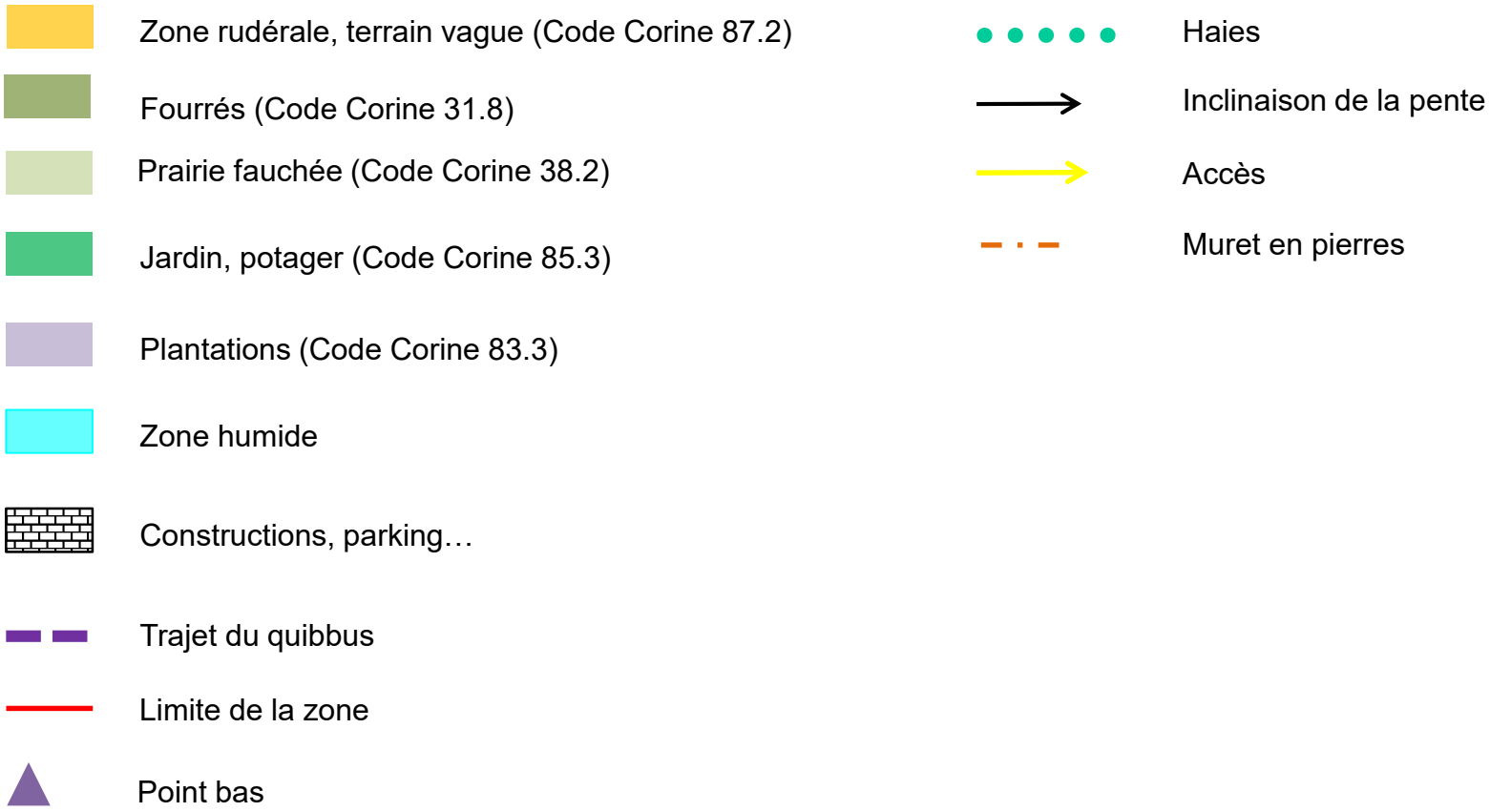


1. 1AUb – Rue d'Armorique
2. 1AUb – Rue du Point du Jour
3. 1AUb – Rue du Levant
4. 1AUc – Rue des bruyères
5. 1AUb – Rue des hortensias
6. 1AUc – Rue du Manémeur
7. 1AUb – Rue des Alizées
8. 1AUb – Nord de la rue de Port Haliguen
9. 1AUb – Avenue de la baie
10. 1AUb – Rue de Saint Julien
11. 1AUb – Avenue des Druides
12. 1AUa – Secteur du Briellec
13. 1AUa – Secteur gare / Tanter et Maury
14. 1AUa – Zal et Pilotins
15. 1AUb – Saint-Clément
16. 1AUb – Rue de Kermorvan
17. 1AUi – Plein Ouest

III.3.2 Analyse environnementale des zones AU

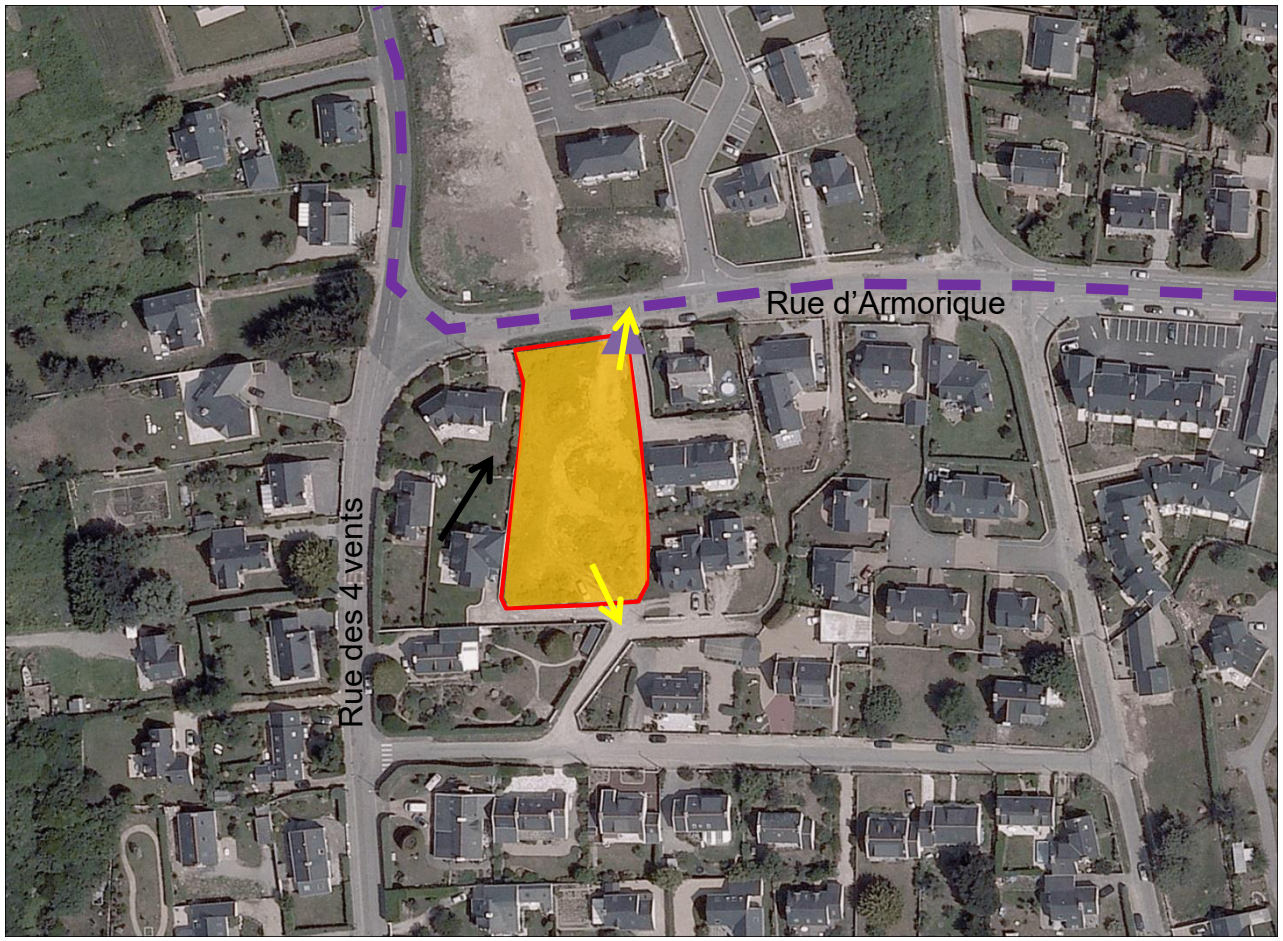
Une analyse environnementale est réalisée sur toutes les zones d'urbanisation future directement urbanisables (zones 1AU) et sur lesquelles des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont définies.
Cette analyse comprend un diagnostic des terrains concernés puis l'appréciation des contraintes et incidences prévisibles. Les mesures intégrées dans le projet de PLU afin de prendre en compte ces contraintes et les incidences négatives de l'urbanisation de la zone sont également présentées pour chacune des zones AU.

Ci-dessous, la légende commune aux différentes cartographies de diagnostic est présentée.



Code Corine : référentiel utilisé sur le territoire européen pour la classification des habitats naturel et semi-naturel

III.3.2.1 Rue d'Armorique



Eléments de Diagnostic

▶ Occupation du sol :
Zone rudérale (Code Corine – 87.2)
Intérêt biologique faible

▶ Environnement proche :
Situé en dent creuse dans un secteur d'habitat

▶ Accès - déplacement :
Zone desservie par le Bus (arrêt Armorique et 4 vent : 10m)
Accès depuis la RD768 à 650m.

▶ Hydrologie – Eaux pluviales :
Pente orientée vers le Nord-Est – infiltration et ruissellement naturel. Raccordement sur réseau pluvial existant
Bassin versant du centre ville

▶ Eaux usées :
Situé en zonage d'assainissement collectif. Réseau existant Rue D'Armorique.

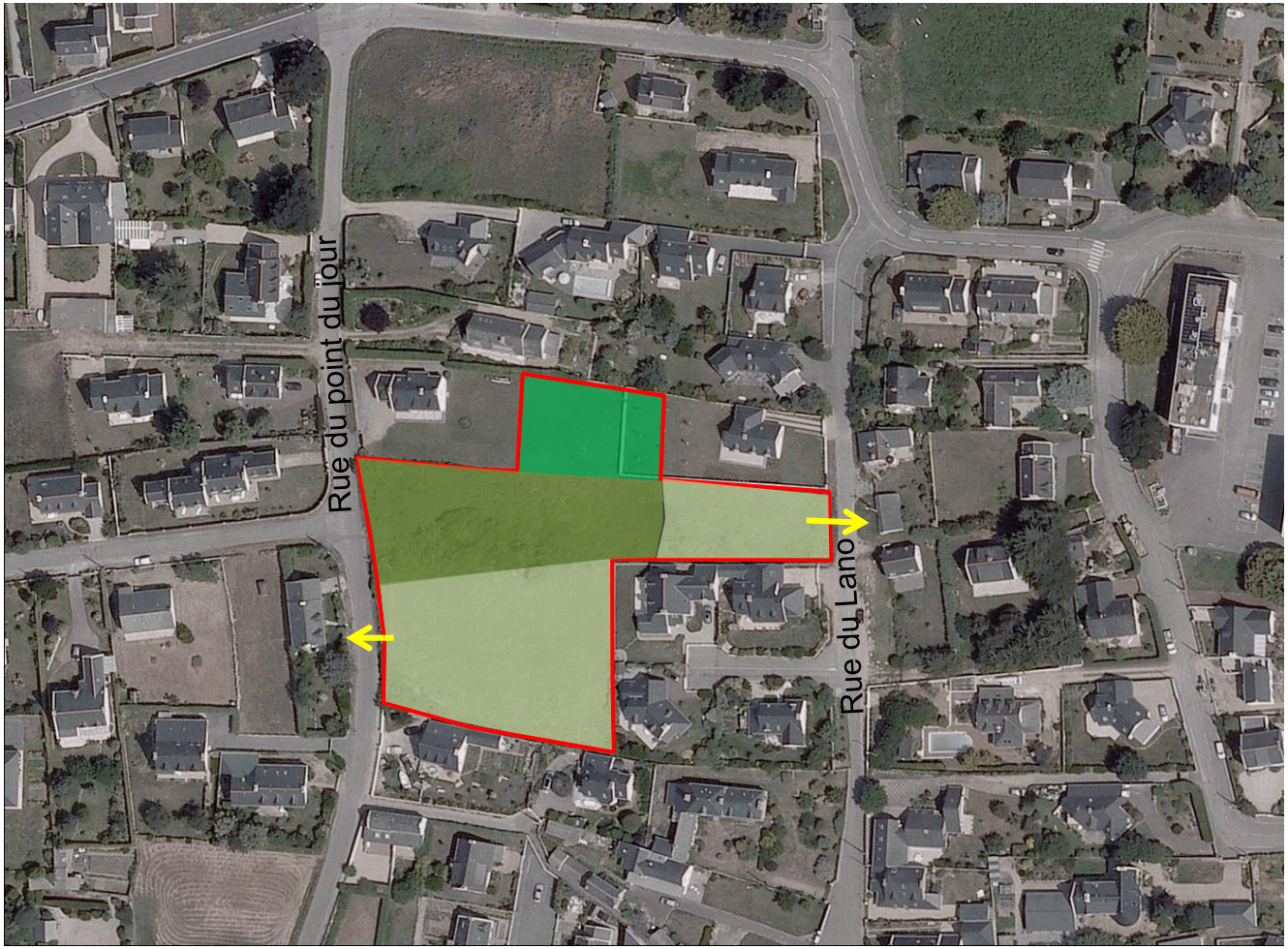
▶ Paysage :
Zone à l'abandon au sein d'un secteur urbain.

III.3.2.1. Rue d'Armorique

Synthèse des incidences et mesures associées

Incidences prévisibles	Mesures associées
Rejets d'eaux pluviales : qualité et débit de pointe	- Le zonage d'assainissement pluvial fixe un débit maximum de rejet d'eaux pluviales à 3 l/s/ha. Les dimensionnements doivent se baser sur une pluie de période de retour 10 ans.
Augmentation des trafics automobiles sur les voies de desserte de la zone	- Organisation des accès dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation - Proximité du réseau de transport en commun.
Modification du paysages	- Zone peu sensible en matière de paysage
Consommation foncière	- Les OAP déterminent des densités minimales à respecter afin de limiter la consommation foncière.

III.3.2.2. Rue du Point du Jour



Principales contraintes et incidences de l'urbanisation

- Perte de potentiel biologique due à la destruction d'une zone de fourrés.

Eléments de Diagnostic

- Occupation du sol :
Jardin au Nord (Corine 85.3) / Fourrés au centre (Corine 31.8) / prairie fauchée au Sud et à l'Est (Corine 38.2)
Intérêt biologique faible – zone de refuge

- Environnement proche :
Situé au sein d'un tissu urbain pavillonnaire

- Accès - déplacement :
Proximité du Quibus (arrêts : Manémeur et 4 Vents à 275m)
Accès depuis la RD768 à 500m.

- Hydrologie – Eaux pluviales :
Pente quasi nulle – infiltration et ruissellement naturel.
Réseau d'eaux pluviales existant rue du point du jour et rue du Lano.
Bassin versant du centre-ville

- Eaux usées :
Situé en zonage d'assainissement collectif. Réseau existant de part et d'autres du projet : rue du point du jour et rue du Lano.

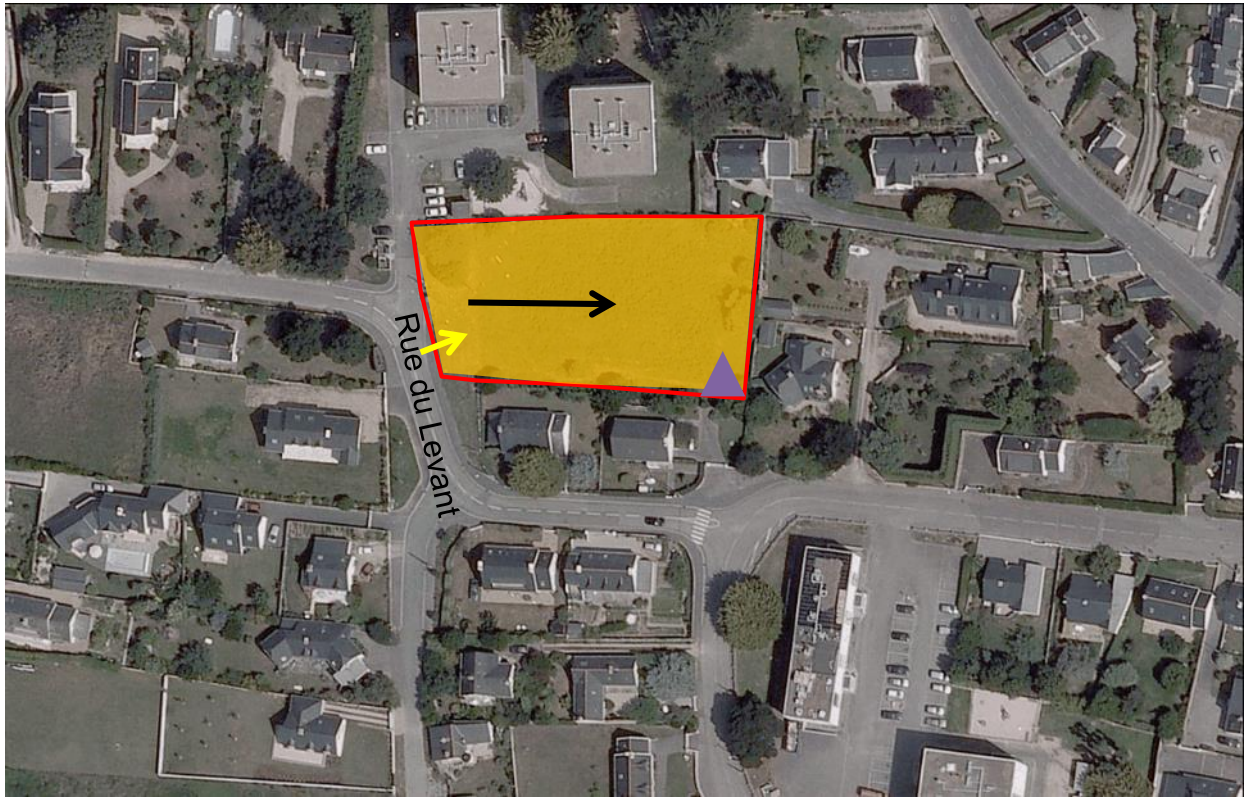
- Paysage :
Délaissé agricole en cours d'enfrichement au sein du tissu urbain. Constructions existantes en limite de périmètre

III.3.2.2. Rue du Point du Jour

Synthèse des incidences et mesures associées

Incidences prévisibles	Mesures associées
Rejets d'eaux pluviales : qualité et débit de pointe	- Le zonage d'assainissement pluvial fixe un débit maximum de rejet d'eaux pluviales à 3 l/s/ha. Les dimensionnements doivent se baser sur une pluie de période de retour 10 ans.
Augmentation des trafics automobiles sur les voies de desserte de la zone	- Organisation des accès dans le cadre des OAP - Création d'une liaison piétonne et cycle entre les rues du point du jour et du Lano
Perte de biodiversité	- Zone peu sensible. Absence de mesures spécifiques.
Modification du paysage	- Zone peu sensible en matière de paysage. Absence de mesures spécifiques
Consommation foncière	- Les OAP déterminent des densités minimales à respecter afin de limiter la consommation foncière.

III.3.2.3. Rue du Levant



Eléments de Diagnostic

▶ Occupation du sol :
Zone rudérale (Corine 87.2) en voie d'enfrichement -> fourrés (31.8)
Intérêt biologique faible.

▶ Environnement proche :
Situé au sein du tissu urbain existant comprenant des habitations pavillonnaires et des collectifs.

▶ Accès - déplacement :
Arrêt de bus à environ 275m. R768 à environ 500m.

▶ Hydrologie – Eaux pluviales :
Pente orientée vers l'Est – infiltration et ruissellement naturel
Absence d'exutoire au point bas
Bassin versant du centre ville

▶ Eaux usées :
Situé en zonage d'assainissement collectif. Réseau existant rue du Levant

▶ Paysage :
Délaissé agricole en cours d'enfrichement au sein du tissu urbain.

III.3.2.3. Rue du Levant

Synthèse des incidences et mesures associées

Incidences prévisibles	Mesures associées
Rejets d'eaux pluviales : qualité et débit de pointe	- Le zonage d'assainissement pluvial fixe un débit maximum de rejet d'eaux pluviales à 3 l/s/ha. Les dimensionnements doivent se baser sur une pluie de période de retour 10 ans.
Augmentation des trafics automobiles sur les voies de desserte de la zone	- Organisation des accès dans le cadre des OAP
Modification du paysage	- Zone peu sensible en matière de paysage. Absence de mesures spécifiques.
Perte de biodiversité	- Zone peu sensible. Absence de mesures spécifiques.
Consommation foncière	- Les OAP déterminent des densités minimales à respecter afin de limiter la consommation foncière à l'échelle de la commune.

III.3.2.4. Rue des bruyères



Eléments de Diagnostic

▶ Occupation du sol :
Fourrés et friches (31.8)
Parcelle de fond de jardin. Intérêt biologique faible

▶ Environnement proche :
Situé au sein du tissu urbain existant comprenant des habitations pavillonnaires.

▶ Accès - déplacement :
Accès depuis la rue des Bruyères et l'impasse Er palouen.

▶ Hydrologie – Eaux pluviales :
Pente faible orientée vers le Sud – infiltration et ruissellement naturel
Exutoire : réseau d'eaux pluviales impasse d'Er palouen.

▶ Eaux usées :
Situé en zonage d'assainissement collectif. Raccordement possible rue des 4 vents.

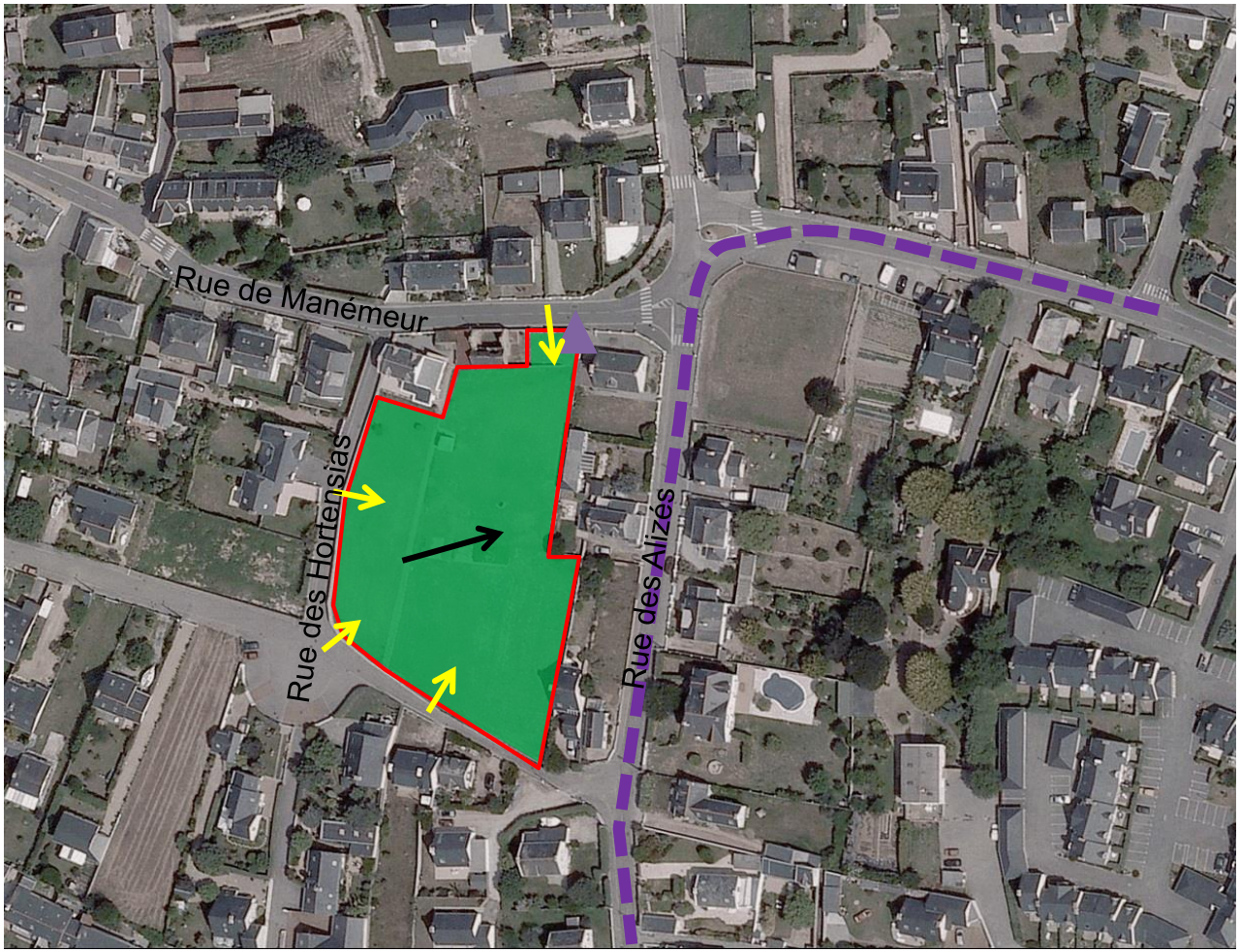
▶ Paysage patrimoine :
Zone à l'abandon au sein d'un secteur urbain. Proximité du noyau ancien de Manémeur.

III.3.2.4. Rue des bruyères

Synthèse des incidences et mesures associées

Incidences prévisibles	Mesures associées
Rejets d'eaux pluviales : qualité et débit de pointe	- Le zonage d'assainissement pluvial fixe un débit maximum de rejet d'eaux pluviales à 3 l/s/ha. Les dimensionnements doivent se baser sur une pluie de période de retour 10 ans.
Augmentation des trafics automobiles sur les voies de desserte de la zone	- Organisation des accès dans le cadre des OAP avec une voie traversante en sens unique entre la rue du couchant et la rue des 4 vents.
Modification du paysage	- Hauteurs des constructions plus faibles par rapport aux autres zones AU.
Perte de biodiversité	- Zone peu sensible. Absence de mesures spécifiques.
Consommation foncière	- Les OAP déterminent des densités minimales à respecter afin de limiter la consommation foncière à l'échelle de la commune.

III.3.2.5. Rue des hortensias



Eléments de Diagnostic

▶ Occupation du sol :
Jardin type pelouse (85.3)
Intérêt biologique faible

▶ Environnement proche :
Situé au sein du tissu urbain existant comprenant des habitations pavillonnaires

▶ Accès - déplacement :
Desservie par le Bus (arrêt 4 vents : 10m)
Accès depuis la RD765 à 750m.

▶ Hydrologie – Eaux pluviales :
Pente faible orientée vers le Nord-Est – infiltration et ruissellement naturel
Exutoire : Réseau d'eaux pluviales existant rue des Alizés
Bassin versant du marais du centre ville

▶ Eaux usées :
Situé en zonage d'assainissement collectif. Raccordement possible rues des Alizés, rue de Manémeur, rue des Hortensias.

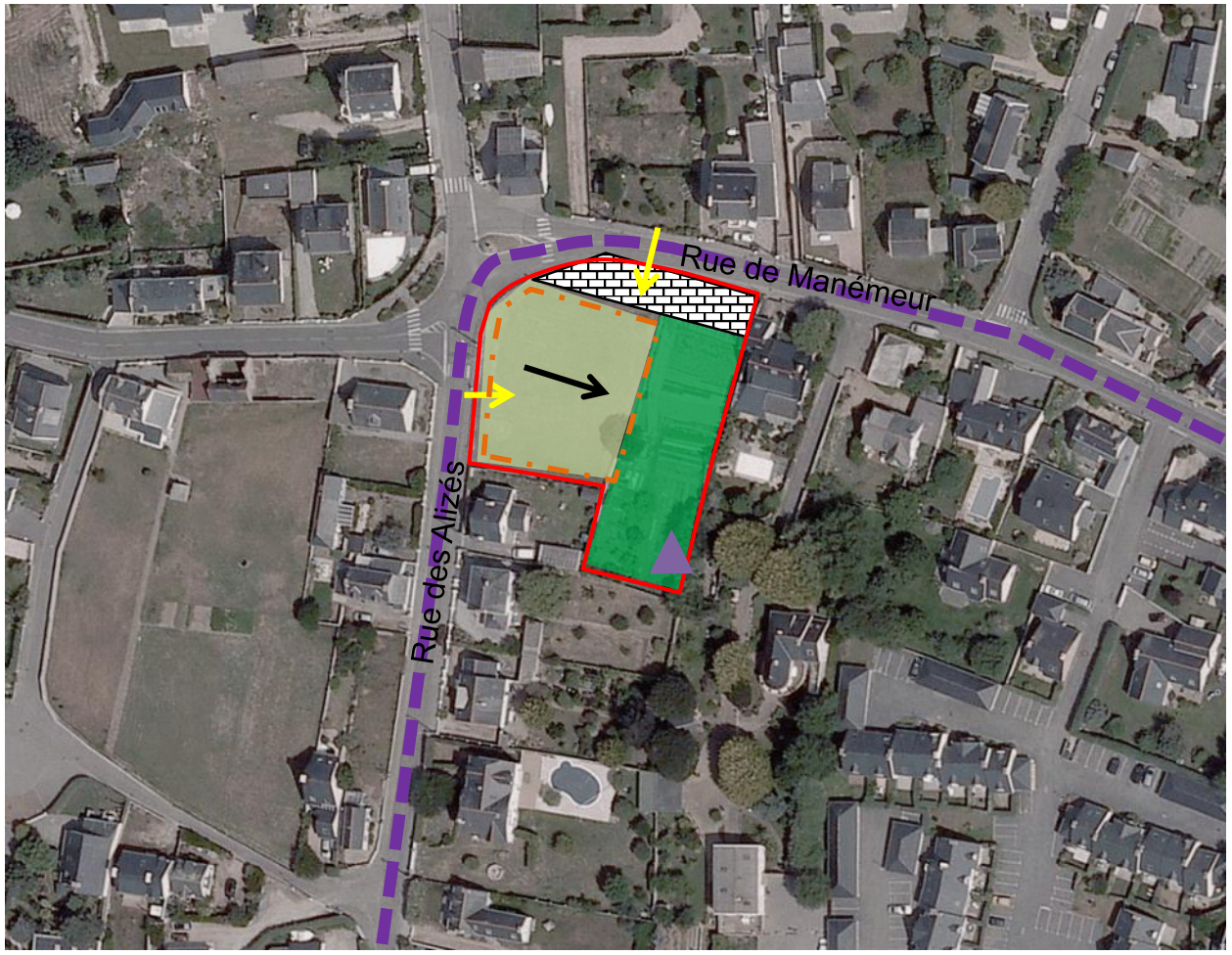
▶ Paysage patrimoine : Zone entourée de mur en pierre d'environ 1,70m.

III.3.2.5. Rue des hortensias

Synthèse des incidences et mesures associées

Incidences prévisibles	Mesures associées
Rejets d'eaux pluviales : qualité et débit de pointe	- Le zonage d'assainissement pluvial fixe un débit maximum de rejet d'eaux pluviales à 3 l/s/ha. Les dimensionnements doivent se baser sur une pluie de période de retour 10 ans.
Augmentation des trafics automobiles sur les voies de desserte de la zone	- Organisation des accès dans le cadre des OAP
Modification du paysage	- Zone peu sensible. Absence de mesures spécifiques.
Perte de biodiversité	- Zone peu sensible. Absence de mesures spécifiques.
Consommation foncière	- Les OAP déterminent des densités minimales à respecter afin de limiter la consommation foncière à l'échelle de la commune.

III.3.2.6. Rue du Manémeur



Eléments de Diagnostic

▶Occupation du sol :
Parking au Nord / prairie fauchée à l'Ouest (38.2)
Jardin, potager à l'Est (85.3)
Intérêt biologique faible

▶ Environnement proche :
Situé au sein du tissu urbain existant comprenant des habitations pavillonnaires

▶ Accès - déplacement :
Desservie par le Bus (arrêt 4 vents : 10m)
Accès depuis la RD765 à 750m

▶ Hydrologie – Eaux pluviales :
Pente faible orientée vers l'Est – infiltration et ruissellement naturel
Absence d'exutoire au point bas
Bassin versant du centre ville

▶Eaux usées :
Situé en zonage d'assainissement collectif. Raccordement possible rue du Manémeur et rue des Alizés

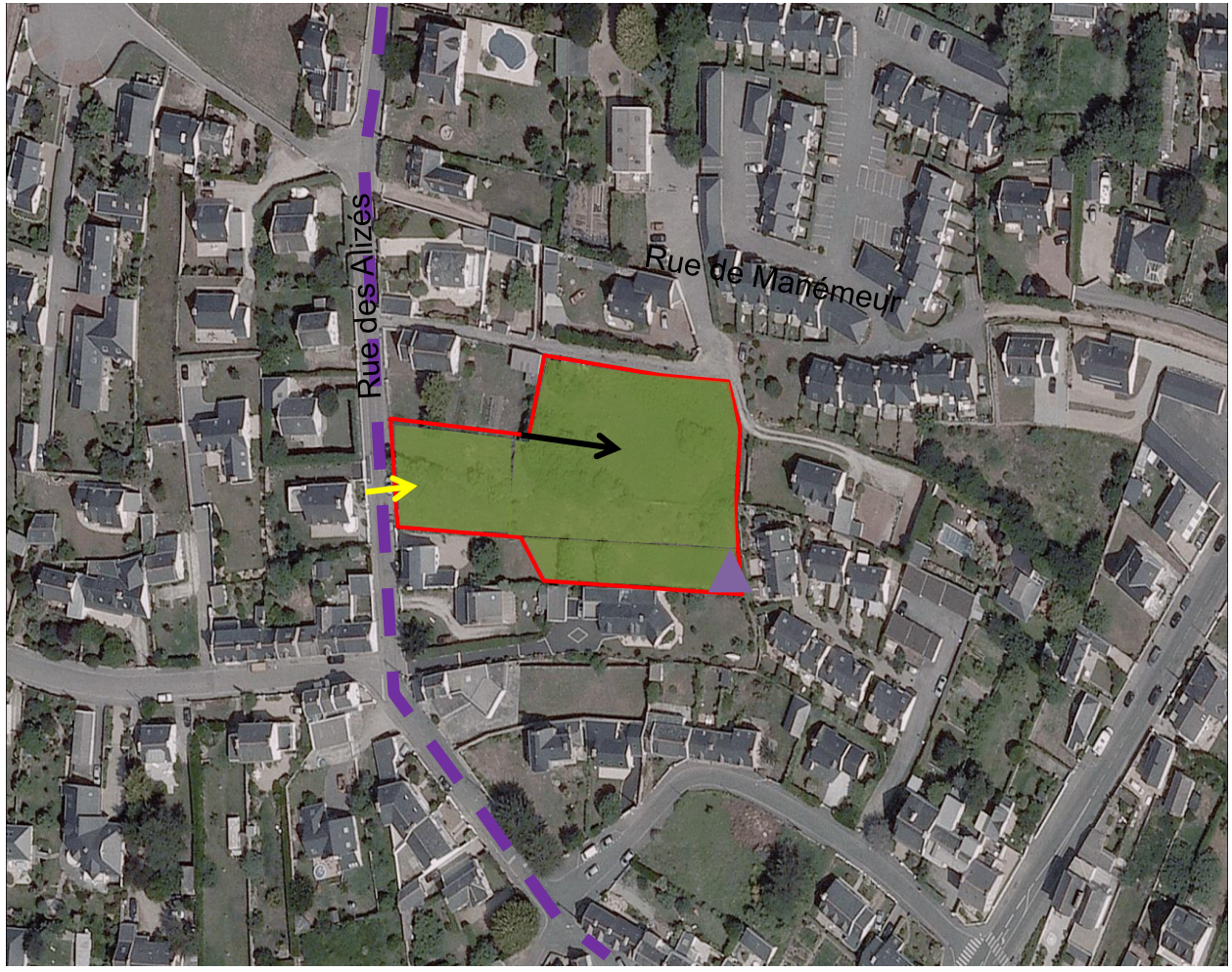
▶Paysage patrimoine : Zone entourée de murets en pierre.

III.3.2.6. Rue du Manémeur

Synthèse des incidences et mesures associées

Incidences prévisibles	Mesures associées
Rejets d'eaux pluviales : qualité et débit de pointe	- Le zonage d'assainissement pluvial fixe un débit maximum de rejet d'eaux pluviales à 3 l/s/ha. Les dimensionnements doivent se baser sur une pluie de période de retour 10 ans.
Augmentation des trafics automobiles sur les voies de desserte de la zone	- Absence de mesures spécifiques.
Modification du paysage	- Zone peu sensible. Absence de mesures spécifiques.
Perte de biodiversité	- Zone peu sensible. Absence de mesures spécifiques.
Consommation foncière	- Les OAP déterminent des densités minimales à respecter afin de limiter la consommation foncière à l'échelle de la commune.

III.3.2.7. Rue des Alizés



Eléments de Diagnostic

▶Occupation du sol :
Fourrés (31.8) / jardin au Nord Ouest (85.3)
Intérêt biologique faible – zone de refuge

▶ Environnement proche :
Situé au sein du tissu urbain existant comprenant des habitations pavillonnaires

▶ Accès - déplacement :
Desservie par le Bus (arrêt 4 vents : 10m et kervozès 200m)
Accès depuis la RD765 à 850m

▶ Hydrologie – Eaux pluviales :
Pente faible orientée vers l'Est – infiltration et ruissellement naturel
Absence d'exutoire au point bas
Bassin versant du centre ville

▶Eaux usées :
Situé en zonage d'assainissement collectif. Raccordement possible rue des Alizés

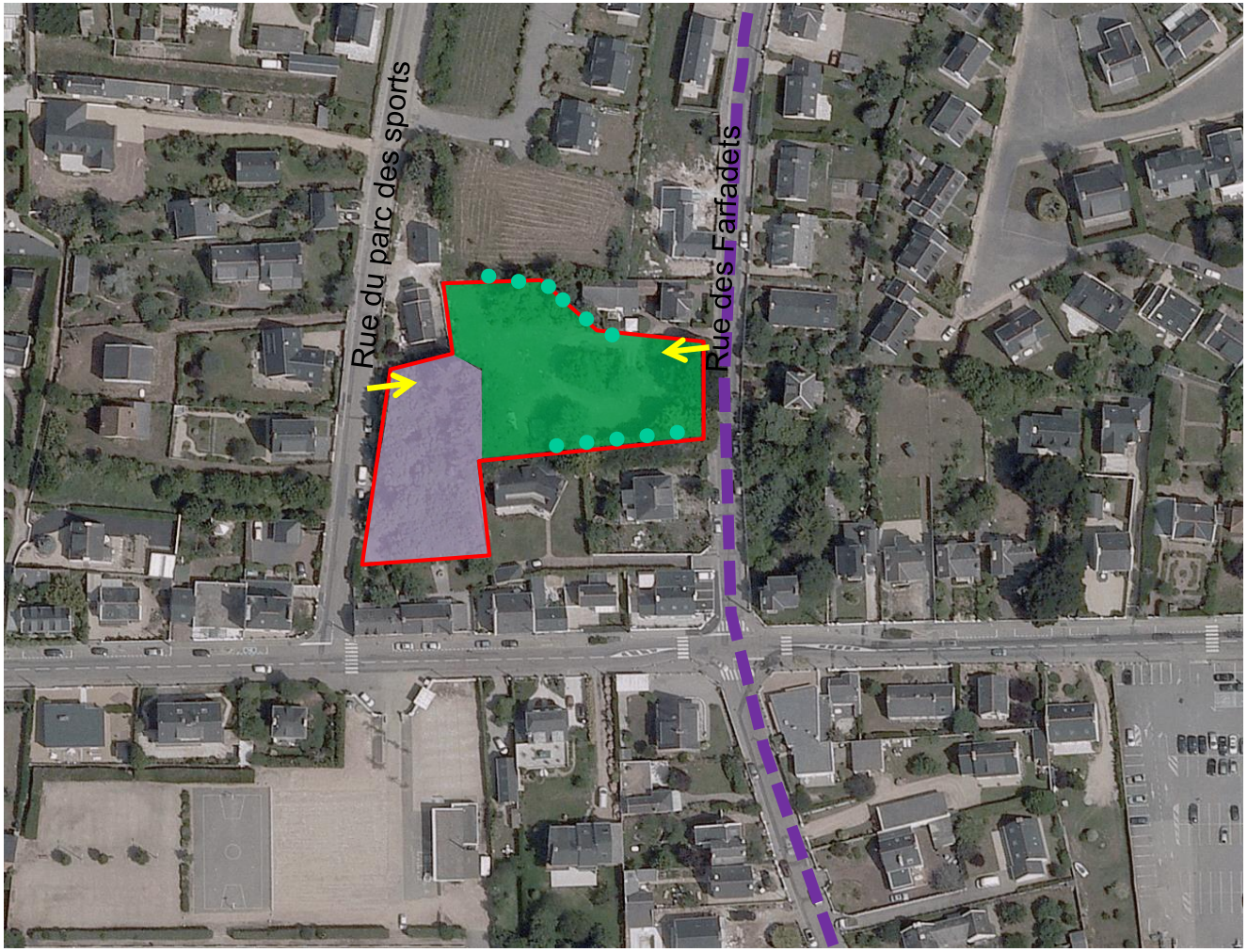
▶Paysage patrimoine : Zone à l'abandon au sein d'un secteur urbain.

III.3.2.7. Rue des Alizés

Synthèse des incidences et mesures associées

Incidences prévisibles	Mesures associées
Rejets d'eaux pluviales : qualité et débit de pointe	- Le zonage d'assainissement pluvial fixe un débit maximum de rejet d'eaux pluviales à 3 l/s/ha. Les dimensionnements doivent se baser sur une pluie de période de retour 10 ans.
Augmentation des trafics automobiles sur les voies de desserte de la zone	- Organisation des accès dans le cadre des OAP.
Modification du paysage	- Zone peu sensible. Absence de mesures spécifiques.
Perte de biodiversité	- Zone peu sensible. Absence de mesures spécifiques.
Consommation foncière	- Les OAP déterminent des densités minimales à respecter afin de limiter la consommation foncière à l'échelle de la commune.

III.3.2.8. Nord de la rue de Port Haliguen



Eléments de Diagnostic

▶ Occupation du sol :
Jardin à l'Est (31.8) / bosquet de laurier à l'Ouest (83.3)
Haie laurier et cupressus
Intérêt biologique faible – zone de refuge

▶ Environnement proche :
Situé au sein du tissu urbain existant comprenant des habitations pavillonnaires

▶ Accès - déplacement :
Desservie par le Bus (arrêt Korrigans à 80m et Kermorvan à 185 m).
Accès depuis la RD200 jouxtant le terrain.

▶ Hydrologie – Eaux pluviales :
Pente quasi nulle – infiltration et ruissellement naturel
Réseau d'eaux pluviales rue du parc des sports
Bassin versant du centre ville

▶ Eaux usées :
Situé en zonage d'assainissement collectif. Raccordement possible rue des farfadets et rue du parc des sports

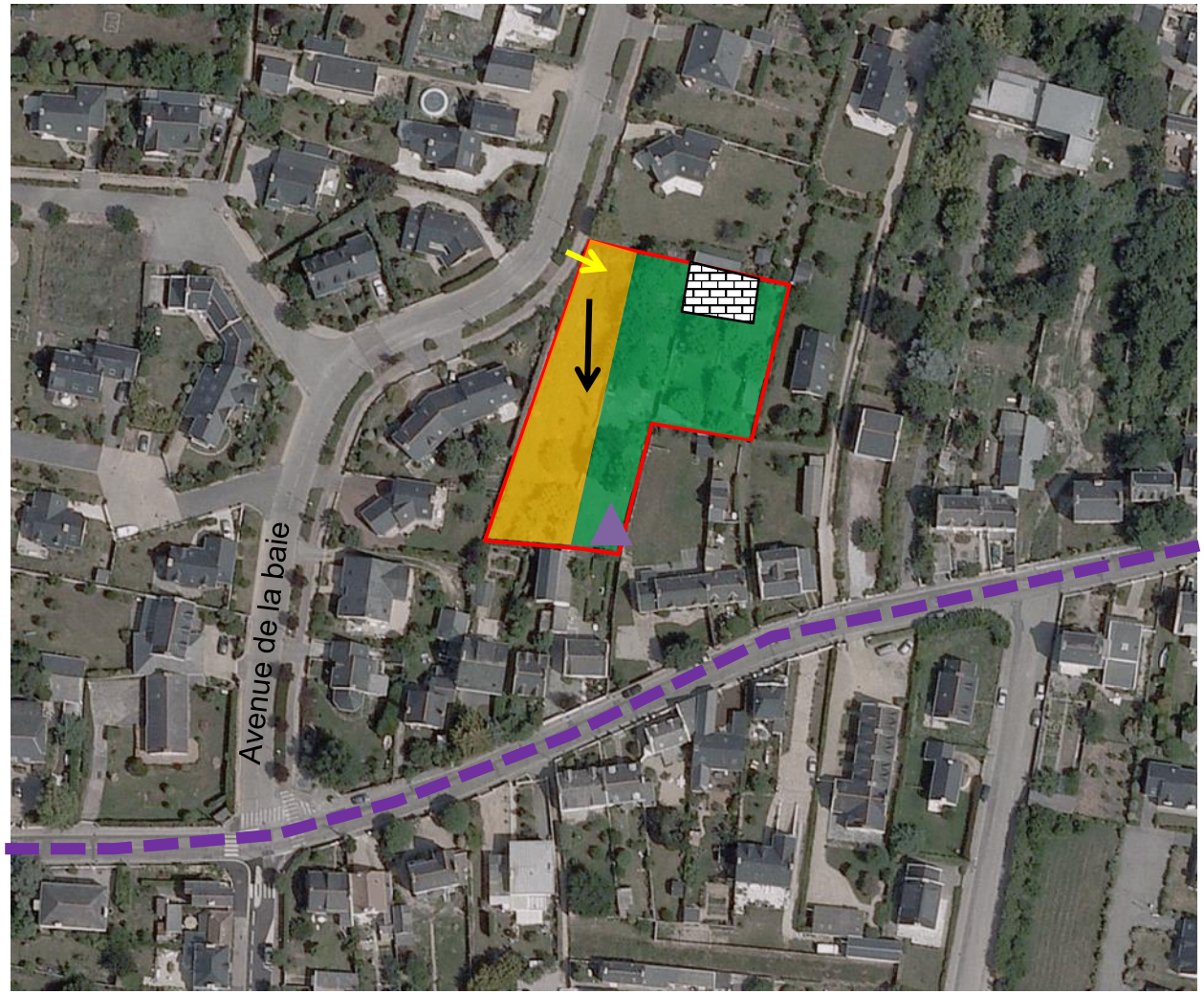
▶ Paysage patrimoine : Espace boisé au sein du tissu urbain

III.3.2.8. Nord de la rue de Port Haliguen

Synthèse des incidences et mesures associées

Incidences prévisibles	Mesures associées
Rejets d'eaux pluviales : qualité et débit de pointe	- Le zonage d'assainissement pluvial fixe un débit maximum de rejet d'eaux pluviales à 3 l/s/ha. Les dimensionnements doivent se baser sur une pluie de période de retour 10 ans.
Augmentation des trafics automobiles sur les voies de desserte de la zone	- Organisation des accès dans le cadre des OAP avec une voie traversante en sens unique entre la rue du parc des sports et la rue des farfadets.
Modification du paysage	- Zone peu sensible. Absence de mesures spécifiques.
Perte de biodiversité	- Zone peu sensible. Absence de mesures spécifiques.
Consommation foncière	- Les OAP déterminent des densités minimales à respecter afin de limiter la consommation foncière à l'échelle de la commune.

III.3.2.9. Avenue de la baie



Eléments de Diagnostic

▶Occupation du sol :
Jardin à l'Est (31.8) / terrain vague en voie d'enfrichement à l'Ouest (87.2)
Intérêt biologique faible

▶ Environnement proche :
Situé au sein du tissu urbain existant comprenant des habitations pavillonnaires

▶ Accès - déplacement :
Desservie par le Bus (arrêt Butoir à 220 m et Kermorvan à 150 m).
Accès depuis la RD200 à 200m.

▶ Hydrologie – Eaux pluviales :
Pente orientée vers le Sud – infiltration et ruissellement naturel
Absence d'exutoire au point bas
Bassin versant du centre ville

▶Eaux usées :
Situé en zonage d'assainissement collectif. Raccordement possible avenue de la baie

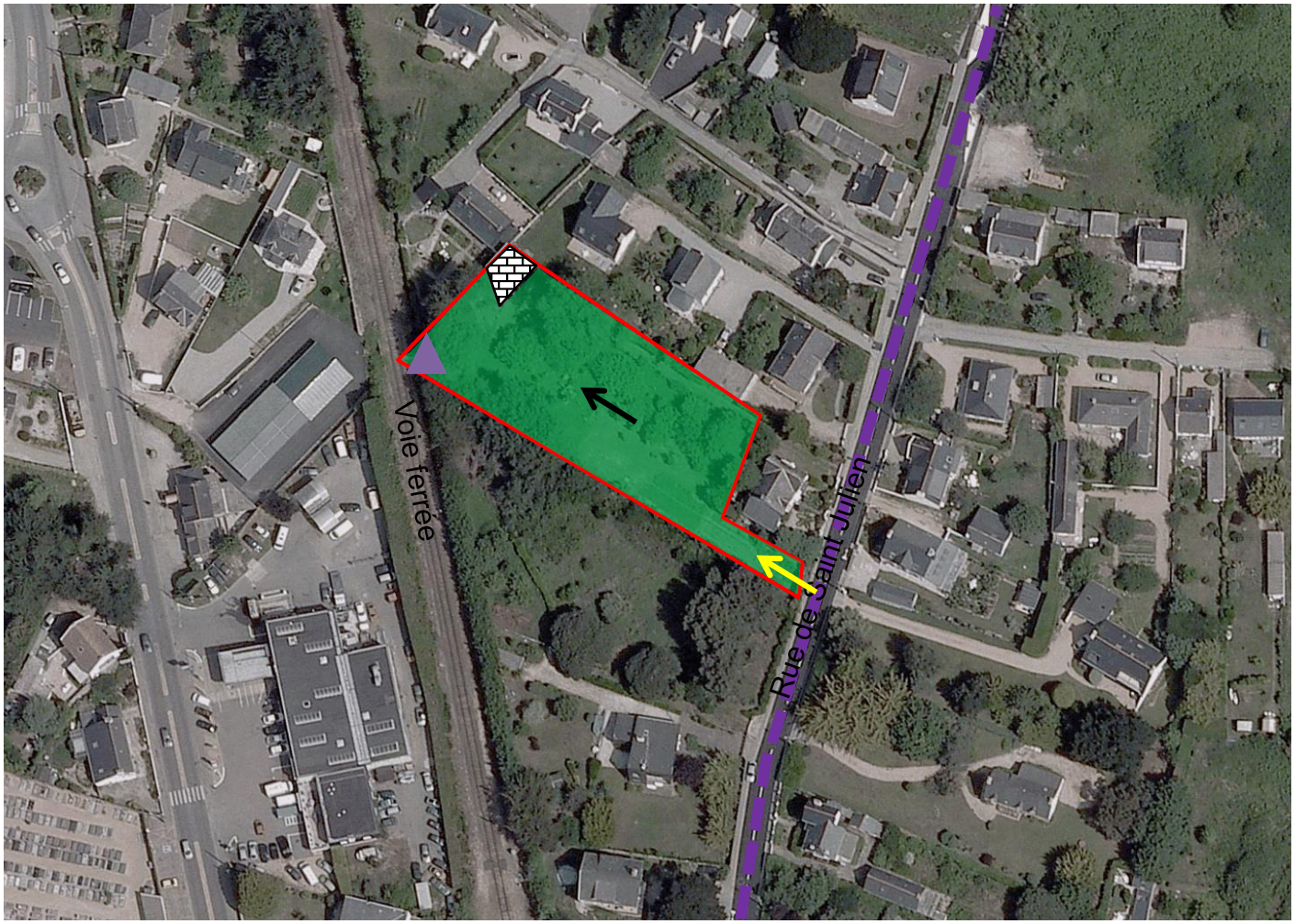
▶Paysage patrimoine : Zone à l'abandon au sein d'un secteur urbain.

III.3.2.9. Avenue de la baie

Synthèse des incidences et mesures associées

Incidences prévisibles	Mesures associées
Rejets d'eaux pluviales : qualité et débit de pointe	- Le zonage d'assainissement pluvial fixe un débit maximum de rejet d'eaux pluviales à 3 l/s/ha. Les dimensionnements doivent se baser sur une pluie de période de retour 10 ans.
Augmentation des trafics automobiles sur les voies de desserte de la zone	- Organisation des accès dans le cadre des OAP.
Modification du paysage	- Zone peu sensible. Absence de mesures spécifiques.
Perte de biodiversité	- Zone peu sensible. Absence de mesures spécifiques.
Consommation foncière	- Les OAP déterminent des densités minimales à respecter afin de limiter la consommation foncière à l'échelle de la commune.

III.3.2.10. Rue de Saint Julien



Eléments de Diagnostic

▶ Occupation du sol :
Jardin (31.8) Intérêt biologique faible

▶ Environnement proche :
Situé au sein du tissu urbain existant comprenant des habitations pavillonnaires

▶ Accès - déplacement :
Desservie par le Bus (arrêt Gare SNCF à 400m).
Accès depuis la RD200 à 400m.

▶ Hydrologie – Eaux pluviales :
Pente quasi nulle – infiltration et ruissellement naturel
Réseau d'eaux pluviales rue de Saint Julien
Bassin versant du centre ville

▶ Eaux usées :
Situé en zonage d'assainissement collectif.
Raccordement possible rue de Saint julien

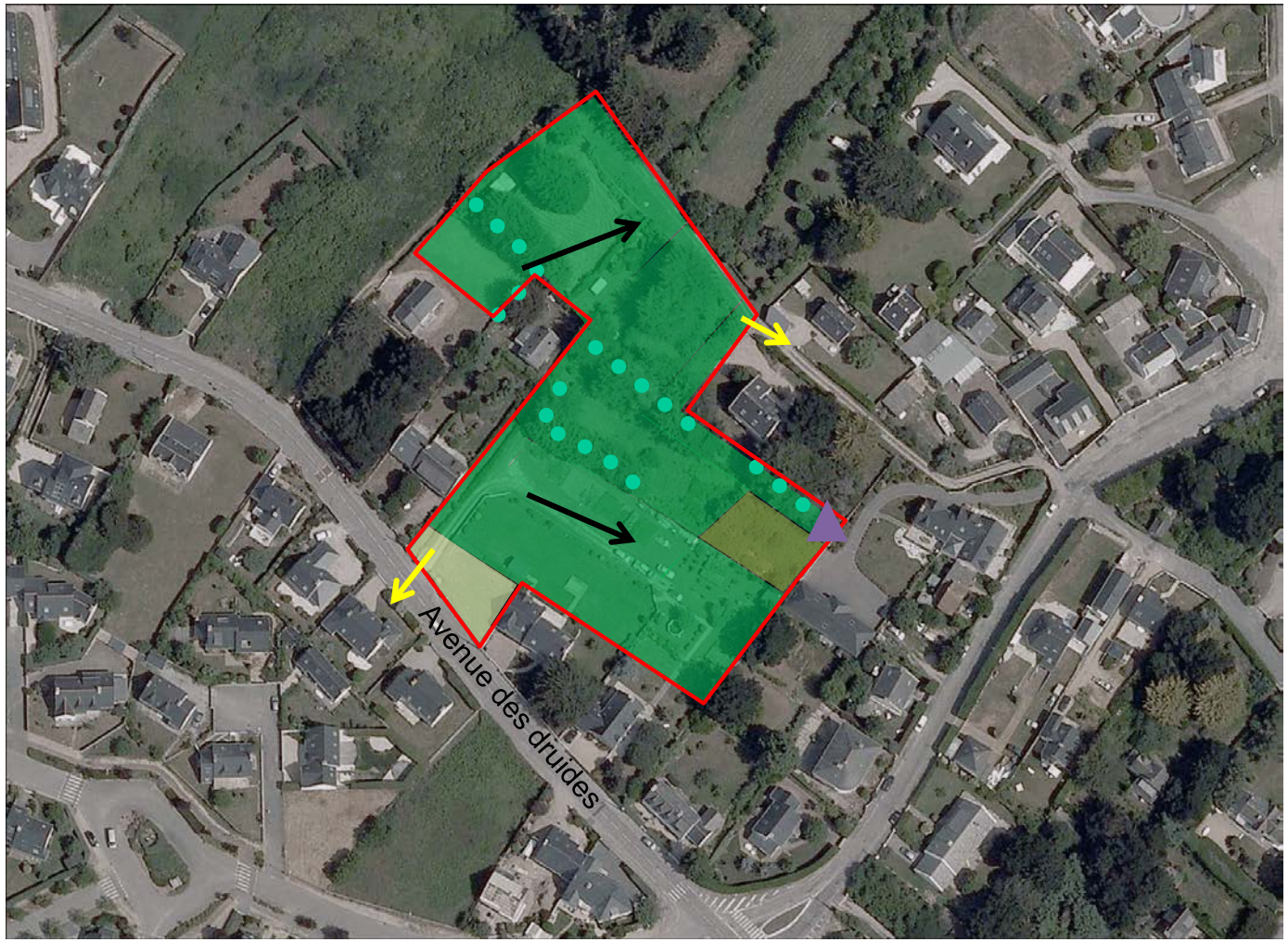
▶ Paysage patrimoine : Zone de jardin en arrière de la rue non visible depuis les axes extérieurs.

III.3.2.10. Rue de Saint Julien

Synthèse des incidences et mesures associées

Incidences prévisibles	Mesures associées
Rejets d'eaux pluviales : qualité et débit de pointe	- Le zonage d'assainissement pluvial fixe un débit maximum de rejet d'eaux pluviales à 3 l/s/ha. Les dimensionnements doivent se baser sur une pluie de période de retour 10 ans.
Augmentation des trafics automobiles sur les voies de desserte de la zone	- Absence de mesures spécifiques.
Modification du paysage	- Zone peu sensible. Absence de mesures spécifiques.
Perte de biodiversité	- Zone peu sensible. Absence de mesures spécifiques.
Consommation foncière	- Les OAP déterminent des densités minimales à respecter afin de limiter la consommation foncière à l'échelle de la commune.

III.3.2.11. Avenue des Druides



Eléments de Diagnostic

▶ Occupation du sol :
Jardin et parcelle de camping caravaning (85.3),
Prairie fauchée au Sud (38.2)
Intérêt biologique faible

▶ Environnement proche :
Situé en frange du tissu urbain en continuité d'habitations pavillonnaires

▶ Accès - déplacement :
Desservie par le Bus (arrêt Kermorvan à 30m).
Accès depuis la RD200 et RD768 à 600m.

▶ Hydrologie – Eaux pluviales :
Pente faible orientée vers le Nord et l'Est – infiltration et ruissellement naturel
Absence d'exutoire au point bas
Bassin versant côtier du Castero

▶ Eaux usées :
Situé en zonage d'assainissement collectif.
Raccordement possible avenue des druides

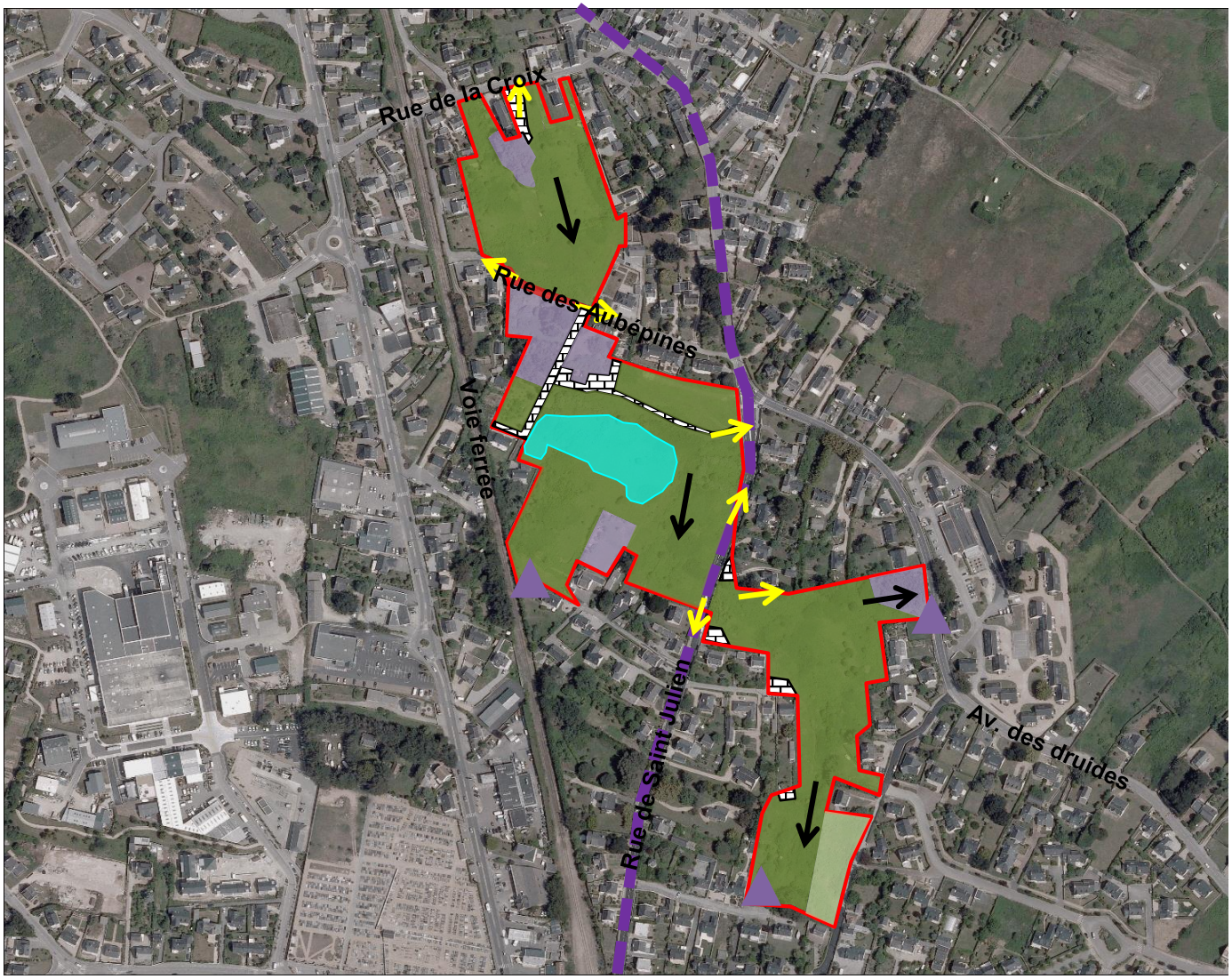
▶ Paysage patrimoine : Zone de jardin en arrière de la rue peu visible depuis les axes extérieurs.

III.3.2.11. Avenue des Druides

Synthèse des incidences et mesures associées

Incidences prévisibles	Mesures associées
Rejets d'eaux pluviales : qualité et débit de pointe	- Le zonage d'assainissement pluvial fixe un débit maximum de rejet d'eaux pluviales à 3 l/s/ha. Les dimensionnements doivent se baser sur une pluie de période de retour 10 ans.
Augmentation des trafics automobiles sur les voies de desserte de la zone	- Organisation des accès dans le cadre des OAP.
Modification du paysage	- Zone peu sensible. Absence de mesures spécifiques.
Perte de biodiversité	- Zone peu sensible. Absence de mesures spécifiques.
Consommation foncière	- Les OAP déterminent des densités minimales à respecter afin de limiter la consommation foncière à l'échelle de la commune.

III.3.2.12. Secteur du Briellec



Principales contraintes et incidences de l'urbanisation

- Zone humide à préserver au centre de la zone.

Eléments de Diagnostic

- Occupation du sol :
Fourrés (fougère, ronces pruneliers…) (31.8) / bois (peuplier, laurier, cupressus,…) (83.3) / prairie fauchée au Sud (38.2) / fourrés humides au centre.
Intérêt biologique faible – zone de refuge

- Environnement proche :
Situé au sein du tissu urbain constitué d'habitations pavillonnaires

- Accès - déplacement :
Desservie par le Bus (arrêt Gare SNCF à 350m).
Accès depuis la RD768 à 220m.

- Hydrologie – Eaux pluviales :
Pente faible orientée vers le Sud et l'Est – infiltration et ruissellement naturel
Réseau d'eaux pluviales : avenue des Druides, rue de Saint julien, rue de la Croix.
Bassin versant côtier du Castero et du centre-ville

- Eaux usées :
Situé en zonage d'assainissement collectif.
Raccordement possible avenue des druides, rue de la Croix, Rue de Saint Julien, rue des Aubépines, Chemin de la redoute.

- Paysage patrimoine : Zone à l'abandon au sein d'un secteur urbain.

III.3.2.12. Secteur du Briellec

Synthèse des incidences et mesures associées

Incidences prévisibles	Mesures associées
Rejets d'eaux pluviales : qualité et débit de pointe	- Le zonage d'assainissement pluvial fixe un débit maximum de rejet d'eaux pluviales à 3 l/s/ha. Les dimensionnements doivent se baser sur une pluie de période de retour 10 ans.
Augmentation des trafics automobiles sur les voies de desserte de la zone	- Organisation des accès dans le cadre des OAP. Maintien et prolongement des voies et chemin piéton/cycles. Principe de liaison routière entre la rue des Aubépines, la rue Saint Julien et la rue des Druides.
Modification du paysage	- Zone peu sensible. Absence de mesures spécifiques.
Perte de biodiversité	- Zone humide à préserver et à accompagner d'un espace vert.
Consommation foncière	- Les OAP déterminent des densités minimales à respecter afin de limiter la consommation foncière à l'échelle de la commune.

III.3.2.13. Secteur gare Est

Ce secteur fait l'objet d'un périmètre d'attente. Des études préalables (ZAC) ont été lancées. Ces études comprendront un diagnostic environnemental complet et permettront d'apprécier l'incidence des futurs aménagements sur l'environnement.

L'instauration d'un périmètre d'attente permet à la collectivité de geler l'ouverture à l'urbanisation sur des secteurs stratégiques pour son développement. Cette servitude a une durée de vie maximale de 5ans.

III.3.2.14. Zal et Pilotins

Ce secteur fait également l'objet d'un périmètre d'attente, pour les mêmes raisons que le secteur précédent.

III.3.2.15. Saint Clément



Eléments de Diagnostic

▶ Occupation du sol :
Terrain vague, ancien parc (87.2) / haie de cupressus
Intérêt biologique faible

▶ Environnement proche :
Situé au sein du tissu urbain constitué d'habitations pavillonnaires et de résidences touristiques

▶ Accès - déplacement :
Desservie par le Bus (arrêt Casino à 300m).
Accès depuis la RD200 à 700m.

▶ Hydrologie – Eaux pluviales :
Pente faible orientée vers le Sud-Ouest– infiltration et ruissellement naturel
Réseau d'eaux pluviales : Chemin des Druides, rue de Saint Clément.
Bassin versant côtier de Cassin

▶ Eaux usées :
Situé en zonage d'assainissement collectif.
Raccordement possible chemin des Dunes.

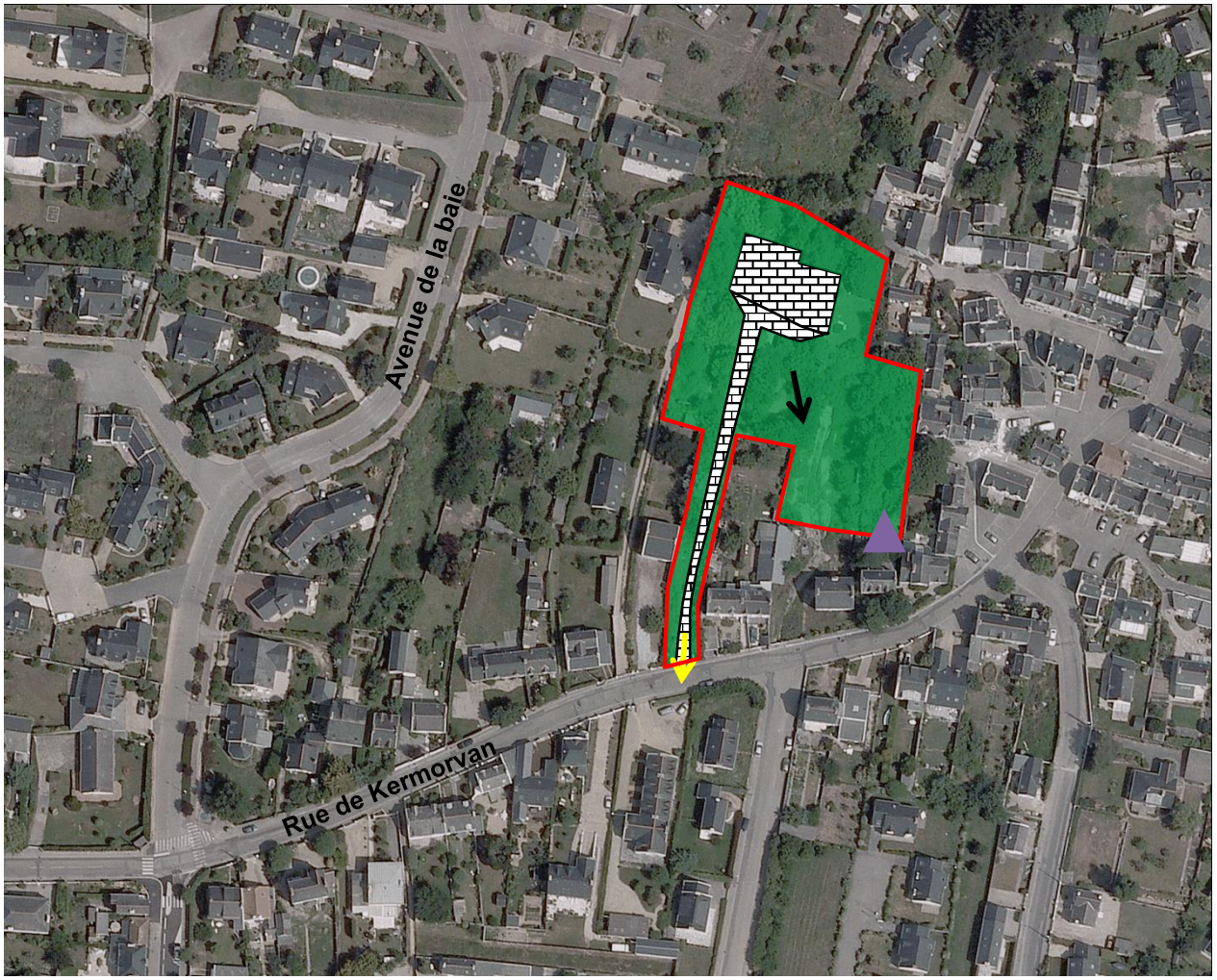
▶ Paysage patrimoine : Zone à l'abandon au sein d'un secteur urbain.

III.3.2.15. Saint Clément

Synthèse des incidences et mesures associées

Incidences prévisibles	Mesures associées
Rejets d'eaux pluviales : qualité et débit de pointe	- Le zonage d'assainissement pluvial fixe un débit maximum de rejet d'eaux pluviales à 3 l/s/ha. Les dimensionnements doivent se baser sur une pluie de période de retour 10 ans.
Augmentation des trafics automobiles sur les voies de desserte de la zone	- Organisation des accès dans le cadre des OAP. Création d'une continuité piétonne/cycles traversant la zone entre la rue de Saint Clément et le chemin des Dunes.
Modification du paysage	- Zone peu sensible. Absence de mesures spécifiques.
Perte de biodiversité	- Zone peu sensible. Absence de mesures spécifiques.
Consommation foncière	- Les OAP déterminent des densités minimales à respecter afin de limiter la consommation foncière à l'échelle de la commune.

III.3.2.16. Rue de Kermorvan



Eléments de Diagnostic

▶Occupation du sol :
Jardins (85.3)
Intérêt biologique faible

▶ Environnement proche :
Situé au sein du tissu urbain constitué d'habitations pavillonnaires

▶ Accès - déplacement :
Desservie par le Bus (arrêt Butoir à 350m et Kermorvan à 120 m).
Accès depuis la RD200 à 250m.

▶ Hydrologie – Eaux pluviales :
Pente faible orientée vers le Sud – infiltration et ruissellement naturel
Réseau d'eaux pluviales : rue de Kermorvan
Bassin versant centre-ville

▶Eaux usées :
Situé en zonage d'assainissement collectif. Raccordement possible rue de Kermorvan.

▶Paysage patrimoine : Ancien hôtel - Zone de jardin en arrière de la rue non visible depuis les axes extérieurs.
Proximité du village de Kermorvan.

III.3.2.16. Rue de Kermorvan

Synthèse des incidences et mesures associées

Incidences prévisibles	Mesures associées
Rejets d'eaux pluviales : qualité et débit de pointe	- Le zonage d'assainissement pluvial fixe un débit maximum de rejet d'eaux pluviales à 3 l/s/ha. Les dimensionnements doivent se baser sur une pluie de période de retour 10 ans.
Augmentation des trafics automobiles sur les voies de desserte de la zone	- Organisation des accès dans le cadre des OAP. Création d'un cheminement piétion/cycles au Nord de la zone. Intégration de stationnement pour le village de Kermorvan
Modification du paysage	- Absence de mesures spécifiques.
Perte de biodiversité	- Zone peu sensible. Absence de mesures spécifiques.
Consommation foncière	- Les OAP déterminent des densités minimales à respecter afin de limiter la consommation foncière à l'échelle de la commune.

III.3.2.17. Plein Ouest



Principales contraintes et incidences de l'urbanisation

- Maintien de l'alimentation en eau des zones humides périphériques

Eléments de Diagnostic

- Occupation du sol :
Jardins, parcelle de camping caravaning (85.3) / Terrain vague - parcelle de camping abandonnée (87.2) / bosquets de peupliers (83.3) / haie de cupressus.
Intérêt biologique faible à moyen – zone de refuge

- Environnement proche :
Situé en frange de l'urbanisation. Entre un secteur cultivée (maraichage), une zone d'habitat et la zone d'activité existante.

- Accès - déplacement :
Desservie par le Bus (arrêt Quai des saveurs à 10m).
Accès depuis la RD768 à 200m.

- Hydrologie – Eaux pluviales :
Pente orientée vers le Sud et l'Ouest – infiltration et ruissellement naturel
Exutoire : réseau d'eaux pluviales rue des quatre saisons
Bassin versant du centre-ville

- Eaux usées :
Situé en zonage d'assainissement collectif.
Raccordement possible rue des confiseurs.

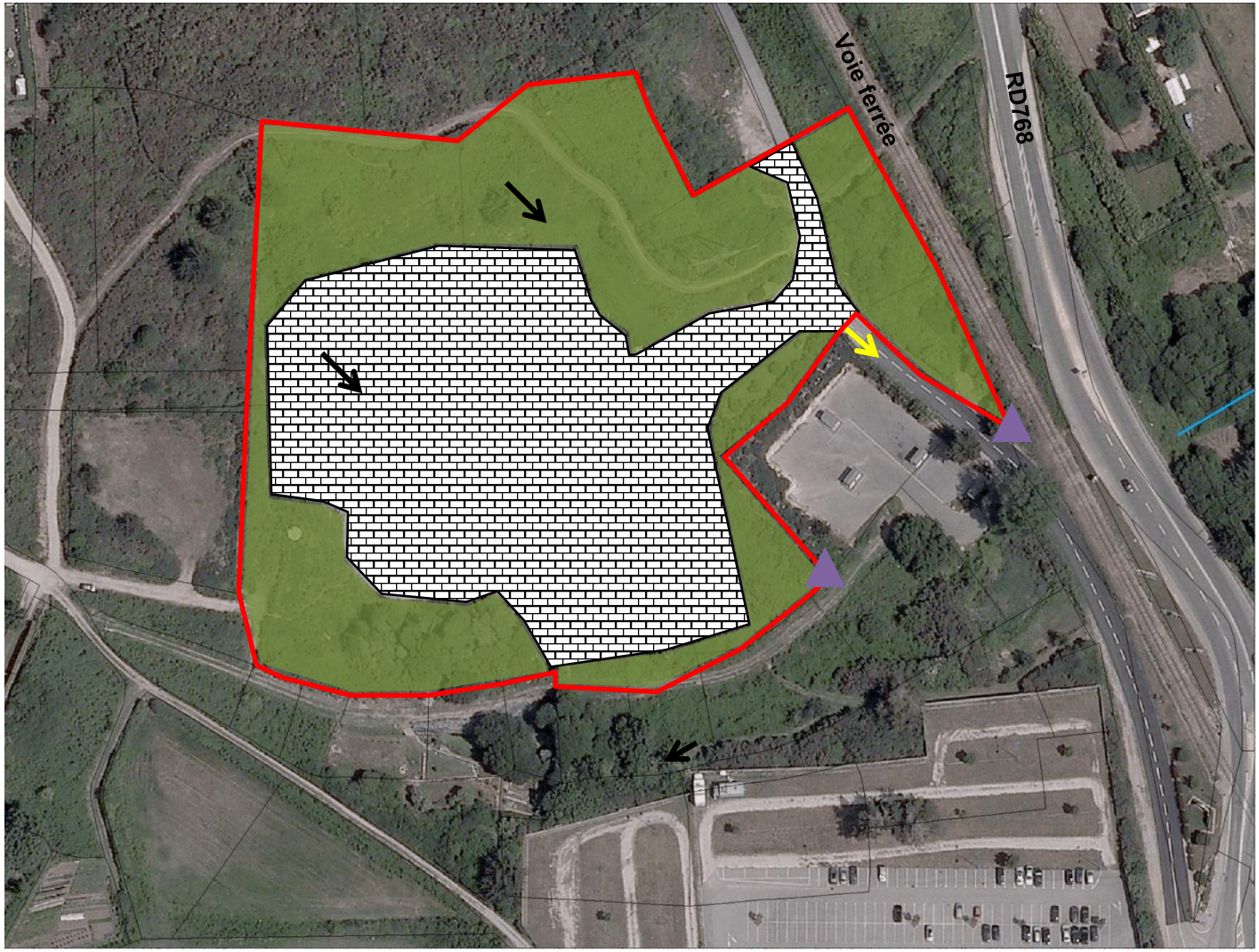
- Paysage patrimoine : Zone en friche, en partie occupé par des parcelles de camping-caravaning.

III.3.2.17. Plein Ouest

Synthèse des incidences et mesures associées

Incidences prévisibles	Mesures associées
Rejets d'eaux pluviales : qualité et débit de pointe	- Le zonage d'assainissement pluvial fixe un débit maximum de rejet d'eaux pluviales à 3 l/s/ha. Les dimensionnements doivent se baser sur une pluie de période de retour 10 ans.
Augmentation des trafics automobiles sur les voies de desserte de la zone	- Organisation des accès dans le cadre des OAP. Maintien et prolongement des cheminements piétions/cycles.
Modification du paysage	- Aménagement des franges du site pour assurer une isolation visuelle et phonique vis-à-vis des quartiers d'habitat
Perte de biodiversité	- Exclusion de la zone humide du périmètre de la zone d'urbanisation future. Les abords de la zone humide seront traités de manière à assurer le maintien de son alimentation en eau.

III.3.2.18. Déchetterie



Principales contraintes et incidences de l'urbanisation

- Situation en tête de bassin versant : sensibilité à la qualité des eaux rejetées vers le ruisseau aval

Eléments de Diagnostic

- Occupation du sol :
Fourrés (prunelier, ajoncs, ronces) (31.8) / Déchetteries, voiries, Ferrailleur
Intérêt biologique faible à moyen – zone de refuge

- Environnement proche :
Situé en frange de l'urbanisation actuelle le long de la RD768 et de la voie ferrée, à proximité du parking du sémaphore et de l'aire d'accueil des gens du voyage.

- Accès - déplacement :
Accès de puis la RD768.

- Hydrologie – Eaux pluviales :
Pente orientée vers le Sud-Ouest – infiltration et ruissellement naturel. Situé en amont du ruisseau traversant le camping Domisilami.
Exutoire : talweg en amont du ruisseau
Bassin versant du camping domisilami

- Eaux usées :
Situé en zonage d'assainissement collectif.
Raccordement possible en limite Sud et Est de la zone.

- Paysage patrimoine : Zone abritant des activités de stockage et de déchetterie mais située en contrebas (rupture de pente sous forme de petite falaise marquant la limite des activités de stockage au Nord).

III.3.2.18. Déchetterie

Synthèse des incidences et mesures associées

Incidences prévisibles	Mesures associées
Rejets d'eaux pluviales : qualité et débit de pointe	- Le zonage d'assainissement pluvial fixe un débit maximum de rejet d'eaux pluviales à 3 l/s/ha. Les dimensionnements doivent se baser sur une pluie de période de retour 10 ans.
Augmentation des trafics automobiles sur les voies de desserte de la zone	- Intégration d'un emplacement réservé le long de la RD768 pour la création d'une voie de déplacement doux.
Modification du paysage	- Absences de mesures spécifiques
Perte de biodiversité	- Zone peu sensible. Absence de mesures spécifiques.

II.4.1 Cadre réglementaire et contenu

▶ Au titre de l'article L414-4 du code de l'environnement : Lorsqu'ils sont susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000, individuellement ou en raison de leurs effets cumulés, doivent faire l'objet d'une évaluation de leurs incidences au regard des objectifs de conservation du site, dénommée ci-après " Evaluation des incidences Natura 2000 " :

1. Les documents de planification qui, sans autoriser par eux-mêmes la réalisation d'activités, de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou d'installations, sont applicables à leur réalisation ;
2. Les programmes ou projets d'activités, de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou d'installations ;
3. Les manifestations et interventions dans le milieu naturel ou le paysage.

▶ Une liste nationale publiée par décret le 9 avril 2010 (l'article R.414-19 du code de l'environnement) recense les aménagements, documents de planification, programmes ou projets soumis à évaluations d'incidences.

▶ Le PLU de Quiberon est soumis à « évaluation des incidences Natura 2000 » au titre du 1er point de la liste nationale : « Les plans, schémas, programmes et autres documents de planification soumis à évaluation environnementale au titre du I de l'article L. 122-4 du présent code et de l'article L. 121-10 du code de l'urbanisme »

▶ L'évaluation a pour projet de vérifier la compatibilité du projet avec la conservation du site Natura 2000 en s'inscrivant dans une démarche au service d'une obligation de résultat. Le regard est porté sur les effets du plan en interaction avec les objectifs de conservation du site protégé.

▶ L'étude d'incidences comprend les éléments suivants :

1. Une présentation simplifiée du document de planification, ou une description du programme, du projet, de la manifestation ou de l'intervention, accompagnée d'une carte permettant de localiser l'espace terrestre ou marin sur lequel il peut avoir des effets et les sites Natura 2000 susceptibles d'être concernés par ces effets ; lorsque des travaux, ouvrages ou aménagements sont à réaliser dans le périmètre d'un site Natura 2000, un plan de situation détaillé est fourni.
2. Un exposé sommaire des raisons pour lesquelles le document de planification, le programme, le projet, la manifestation ou l'intervention est ou non susceptible d'avoir une incidence sur un ou plusieurs sites Natura 2000 ; dans l'affirmative, cet exposé précise la liste des sites Natura 2000 susceptibles d'être affectés, compte tenu de la nature et de l'importance du document de planification, ou du programme, projet, manifestation ou intervention, de sa localisation dans un site Natura 2000 ou de la distance qui le sépare du ou des sites Natura 2000, de la topographie, de l'hydrographie, du fonctionnement des écosystèmes, des caractéristiques du ou des sites Natura 2000 et de leurs objectifs de conservation.

Dans l'hypothèse où un ou plusieurs sites Natura 2000 sont susceptibles d'être affectés, le dossier comprend également :

3. Une analyse des effets temporaires ou permanents, directs ou indirects, que le document de planification, le programme ou le projet, la manifestation ou l'intervention peut avoir, individuellement ou en raison de ses effets cumulés avec d'autres documents de planification, ou d'autres programmes, projets, manifestations ou interventions dont est responsable l'autorité chargée d'approuver le document de planification, le maître d'ouvrage, le pétitionnaire ou l'organisateur, sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces qui ont justifié la désignation du ou des sites.

S'il résulte de l'analyse mentionnée ci-dessus (3.) que le document de planification, ou le programme, projet, manifestation ou intervention peut avoir des effets significatifs dommageables, pendant ou après sa réalisation ou pendant la durée de la validité du document de planification, sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces qui ont justifié la désignation du ou des sites, le dossier comprend :

4.Un exposé des mesures qui seront prises pour supprimer ou réduire ces effets dommageables.

Lorsque, malgré les mesures prévues au 4°, des effets significatifs dommageables subsistent sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces qui ont justifié la désignation du ou des sites, le dossier d'évaluation expose, en outre :

5. La description des solutions alternatives envisageables, les raisons pour lesquelles il n'existe pas d'autre solution que celle retenue et les éléments qui permettent de justifier l'approbation du document de planification, ou la réalisation du programme, du projet, de la manifestation ou de l'intervention, dans les conditions prévues aux VII et VIII de l'article L. 414-4 ;

6. La description des mesures envisagées, pour compenser les effets dommageables, que les mesures prévues au III ci-dessus ne peuvent supprimer. Les mesures compensatoires permettent une compensation efficace et proportionnée au regard de l'atteinte portée aux objectifs de conservation du ou des sites Natura 2000 concernés et du maintien de la cohérence globale du réseau Natura 2000. Ces mesures compensatoires sont mises en place selon un calendrier permettant d'assurer une continuité dans les capacités du réseau Natura 2000 à assurer la conservation des habitats naturels et des espèces. Lorsque ces mesures compensatoires sont fractionnées dans le temps et dans l'espace, elles résultent d'une approche d'ensemble, permettant d'assurer cette continuité ;

7. L'estimation des dépenses correspondantes et les modalités de prise en charge des mesures compensatoires, qui sont assumées, pour les documents de planification, par l'autorité chargée de leur approbation, pour les programmes, projets et interventions, par le maître d'ouvrage ou le pétitionnaire bénéficiaire, pour les manifestations, par l'organisateur bénéficiaire.

II.4.2 Présentation succincte du projet de PLU et des sites Natura 2000 susceptibles d'être affectés

▶ Le projet de Plan Local d'Urbanisme a pour objet d'encadrer le développement de la commune de Quiberon pour les 10 ans à venir. Il définit notamment :

- les zones constructibles destinées à l'habitat et aux activités compatibles (Uaa, Uab, Uac, Uaf, Uba, Ubb, Ubc, Ubd, Ubt, Ubv)
- Les zones affectées à l'aménagement et à la réfection présentant un intérêt patrimonial fort (Ubr)
- les zones destinées à l'urbanisation nouvelle (1AUa, 1AUb, 1AUc, 1AUi, 1AUL, et 2AU)
- Les zones à caractère naturel destinées à être ouvertes à l'urbanisation (2 AU)
- les zones destinées à accueillir des activités économiques (Uia, Uib, Uip, Uie).
- les zones destinées aux activités de loisirs, de sports en secteur à caractère urbain (Ulc, Ulb, Ulg)
- Les zones destinées aux activités de loisirs, de sports en secteur à caractère naturel (Nla, Nlb, Nlg, Nli).
- la zone destinée à l'exploitation de la voie ferrée (Uf)
- les zones destinées aux activités agricoles (Aa, Ab)
- les zones naturelles de protection pour lesquelles tout aménagement est soumis à des conditions strictes (NDs)
- les zones naturelles à préserver et les zones humides (Na, Nzh et Azh)

Sont définis également des périmètres de protection complémentaires notamment : les EBC (espaces boisés classés), les éléments du paysage et du patrimoine à préserver. Ces périmètres assurent notamment la protection de certains boisements et haies.

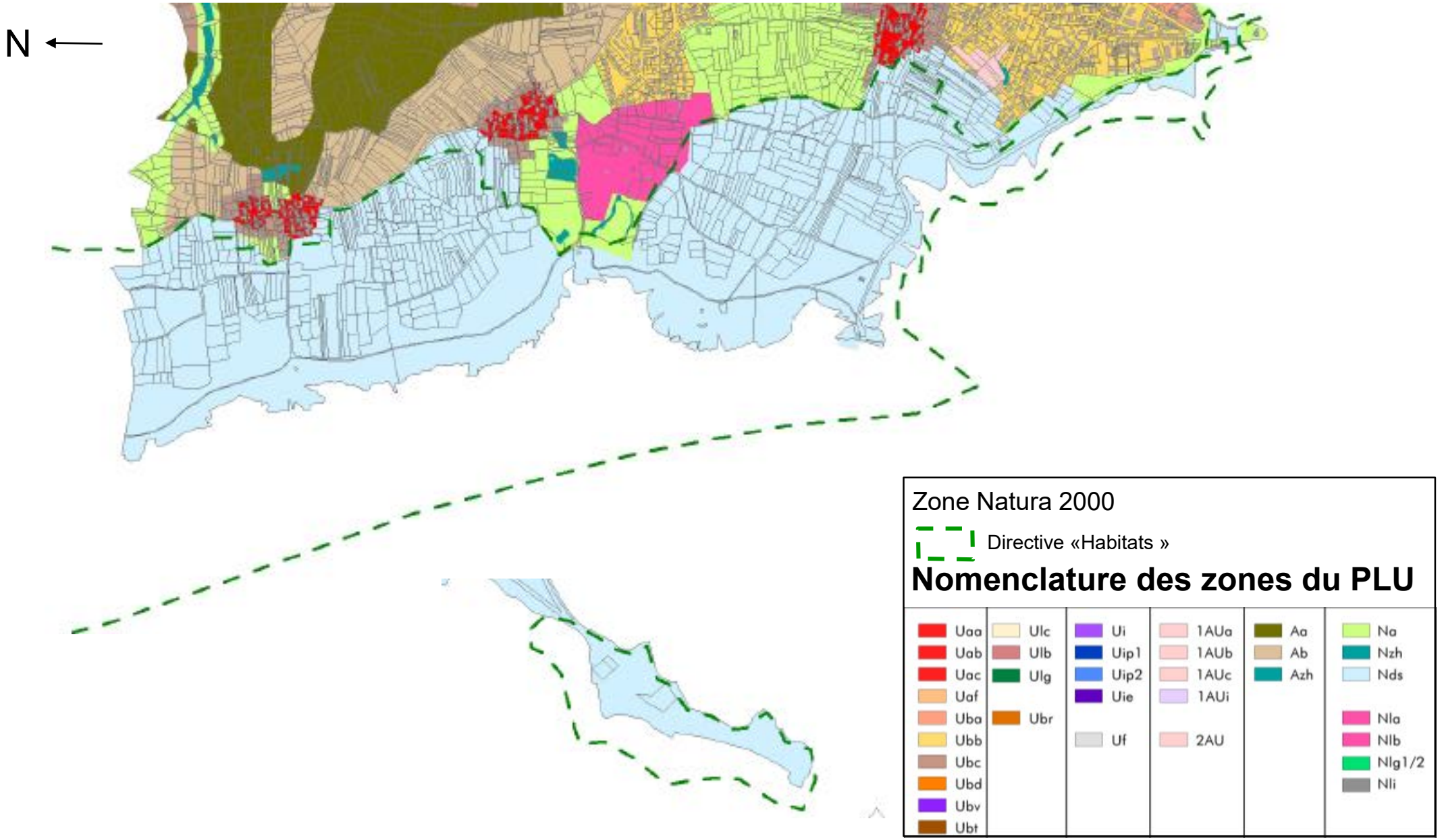
▶La commune de Quiberon recouvre deux périmètres Natura 2000 :

- La Zone Spéciale de Conservation (ZSC) FR 53 00027 « Massif dunaire de Gâvres – Quiberon et zones humides associées »
- Le Site d'Intérêt Communautaire (SIC) FR5300033 « Archipel de Houat-Hoedic, pointe du Conguel »

▶Les caractéristiques de ces sites (localisation, habitats et espèces d'intérêt communautaire) sont présentées lors de l'Etat initial de l'environnement. Nous rappelons ci-dessous les principaux enjeux de conservation des sites :

- Sensibilisation contre les espèces invasives : Bacharis, herbe de la Pampa …
- Gestion/entretien des habitats : réhabiliter et maintenir les zones humides arrière – littorales, réhabiliter conserver et gérer les pelouses littorales, Gérer les landes, Maintienir les habitats d'éspèces, empêcher l'artificialisation des milieux, lutter contre l'enfrichement.
- Gestion de la fréquentation touristique des sites : limiter les nuisances/dégradations dues aux piétinements, dérangements…
- Réduction des pollutions diffuses : pollution par hydrocarbure, vidange sauvage, camping-caravaning, produits phytosanitaires …

II.4.2 Présentation succincte du projet de PLU et des sites Natura 2000 susceptibles d'être affectées



II.4.3 Incidences directes sur le périmètre Natura 2000

▶ Les périmètres Natura 2000 situés sur la commune de Quiberon sont inclus dans les zonages réglementaires suivant au PLU :

- Zone Nds : zone délimitant les espaces terrestres et marins (Domaine Public Maritime), sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique.

▶ En marge du périmètres Natura 2000 et pouvant ponctuellement le chevaucher, certains terrains sont également classés dans d'autres zonages :

- Zone Na : zone délimitant les parties du territoire affectées à la protection stricte des sites, des milieux naturels et des paysages
- Zone Nla : zone délimitant les secteurs affectés aux activités sportives, de loisirs et d'hébergement de plein air

<u>Zonage Nds</u>

▶ Sur la commune de Quiberon, ce zonage couvre la quasi totalité du site Natura 2000. Le règlement associé au zonage Nds limite de manière stricte les possibilités d'urbanisation sur l'emprise des sites.

▶Sur cette zone sont interdits sauf exceptions soumises à conditions explicités ci-après :

- dans la bande des 100 mètres par rapport à la limite haute du rivage, toute construction, extension de construction existante, installation, ou changement de destination.
- Toute installation de stockage de déchets inertes (ISDI).
- Toutes constructions, installations ou travaux divers.
- Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à la vocation de la zone, notamment:
  - Comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,
  - Création de plans d'eau,
  - Destruction des talus boisés et/ou de murets traditionnels,
  - Remblaiement ou comblement de zones humides,
  - la construction d'éoliennes, de pylônes, de supports d'antennes, d'antennes et de réseaux aériens, champs photovoltaïques…
  - l'aménagement de tennis, piscine, golfs…
  - Les clôtures (même à usage agricole ou forestier) non conformes aux prescriptions édictées par le règlement écrit.
- Toute extension ou changement de destination des constructions existantes,
- Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit et quelle qu'en soit la durée.
- l'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, isolées ou groupées.

II.4.3 Incidences directes sur le périmètre Natura 2000

▶Les constructions, travaux, aménagements autorisés sont limités à des listes d'exception et soumis à conditions. Ces exceptions sont rappelées dans le tableau ci-dessous :

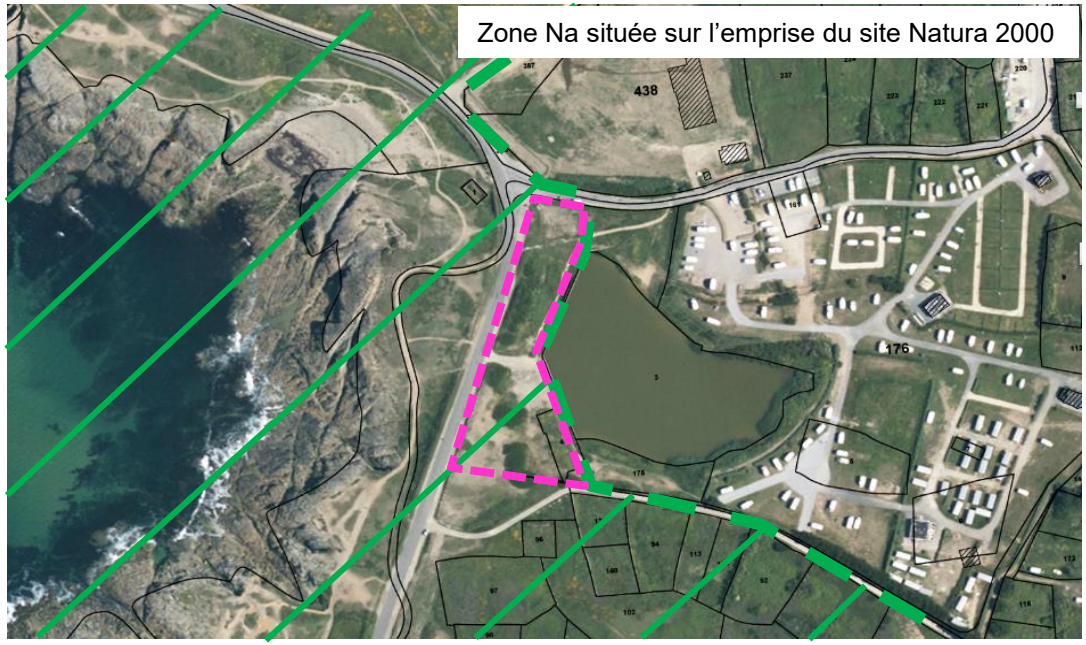
Conditions générales		Aménagements, constructions autorisées	Conditions spécifiques
bonne intégration paysagère et écologique		Constructions et installations strictement liées et nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif	- Nécessité technique impérative
		installations, construction, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaire à la sécurité maritime ou aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile, au fonctionnement des aérodromes, aux fonctionnement des services publics portuaires autres que les ports de plaisance	- Nécessité technique impérative.
		Reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10ans.	- Construction d'origine édifiée régulièrement.
	Au-delà des 100m et dans le volume existant	Le changement de destination des constructions présentant un intérêt architectural historique ou patrimonial	- Parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment et des abords. - Non admis s'il est non souhaitable de maintenir la construction au regard de sa situation, sa nature, son aspect ou son état de dégradation. - Non admis si la modification des abords porte atteinte à l'intérêt paysager ou écologique des lieux
	Dans la bande des 100m	Le changement de destination des bâtiments nécessaires pour des services publics ou des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau	- Non admis s'il est non souhaitable de maintenir la construction au regard de sa situation, sa nature, son aspect ou son état de dégradation. - Non admis si la modification des abords porte atteinte à l'intérêt paysager ou écologique des lieux

II.4.3 Incidences directes sur le périmètre Natura 2000

Conditions générales		Aménagements, constructions autorisées	Conditions spécifiques
bonne intégration paysagère et écologique	Soumis à enquête publique ou mise à disposition du public au titre du L146-6 du Code de l'urbanisme	▶ Les aménagements légers listés ci-dessous	▶ Condition s'appliquant à l'ensemble des aménagements légers listés : - localisation et aspect ne dénaturant pas le caractère des sites, ne compromettant pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portant pas atteinte à la préservation des milieux - conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel
		- les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres	- Ni cimentés, ni bitumés - Nécessaire à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces
		- les postes d'observation de la faune - les objets mobiliers destinés à l'accueil ou l'information du public	- Nécessaire à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces
		- les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité	- Lorsqu'ils sont rendus indispensables par l'importance de la fréquentation du public
		- Les aires naturelles de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier	- aires ni cimentées, ni bitumées - pas d'autre implantation possible - soumis à enquête publique quelle que soit leur surface - qu'il n'en résulte pas un accroissement des capacités effectives de stationnement.
		- La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques	
		- Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières	- A l'exclusion de toute forme d'hébergement - En harmonie avec le site et les constructions existantes - ne créant pas plus de 50m² de surface de plancher
		- Les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones	- Dans les zones de pêches, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés - A l'exclusion de toute forme d'hébergement - En harmonie avec le site et les constructions existantes - Nécessité technique impérative
		- Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement ou localisés dans un site inscrit ou classé.	
		- Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces et milieux (stabilisation des dunes, remise en état de digues, ainsi que les opérations de défense contre la mer...)	- Sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

▶ Le zonage Nds assure la préservation des espaces naturels, habitats et espèces d'intérêt communautaire qu'il recouvre, en limitant de manière stricte les possibilités d'urbanisation et d'aménagement.

II.4.3 Incidences directes sur le périmètre Natura 2000



Zonage Na

▶ Sur la commune de Quiberon, ce zonage couvre une petite surface du site Natura 2000. Ces terrains ont été inventoriés lors de la cartographie des habitats menées sur le site Natura 2000. Les habitats suivants ont été observés :

- Haie de Tamaris
- Pelous aéohaline sur falaise littorale (1230 – habitat d'intérêt communautaire)
- Dunes semi-fixées à Fétuques des sables (2120 – habitat d'intérêt communautaire)
- Fourrés de prunelier

▶ Le zonage Na délimite les parties du territoire affectées à la protection stricte des sites, des milieux naturels et des paysages. Sur cette zone sont interdits sauf exceptions soumises à conditions explicités ci-après :

- Dans la zone des 100 mètres par rapport a la limite haute du rivage, toute construction, extension de construction existante, installation, ou changement de destination;
- Toute installation de stockage de déchets inerte (ISDI);
- Toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, tout aménagement autres que ceux visés au tableau présenté ci-dessous;
- toute extension ou changement de destination des constructions existantes;
- le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs;
- l'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées;
- le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur;
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines;
- la construction d'éoliennes, d'antennes sur pylônes ou de champs photovoltaïques.

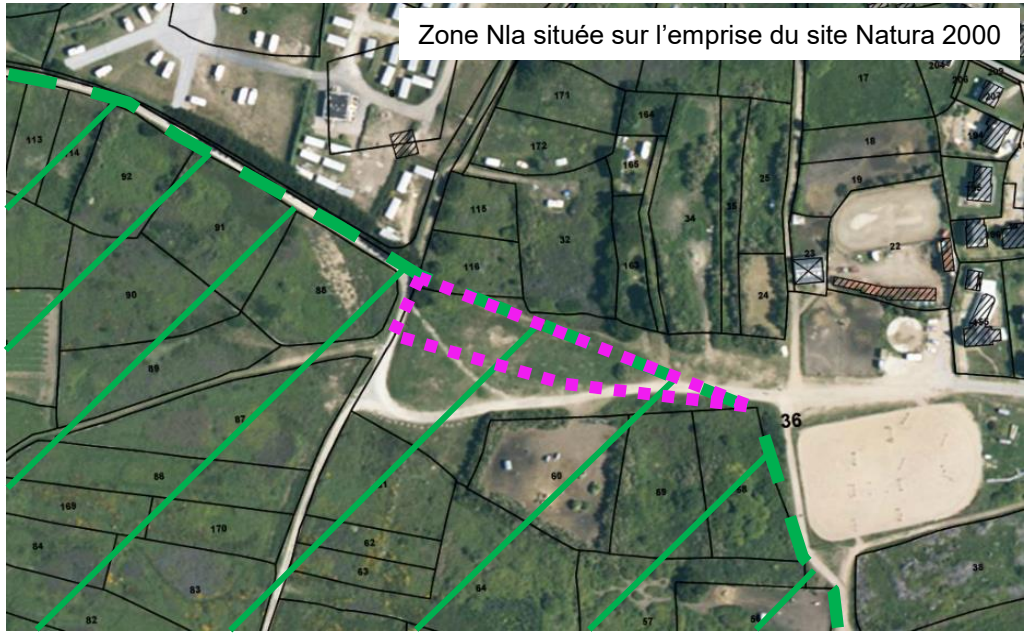
II.4.3 Incidences directes sur le périmètre Natura 2000

▶Les constructions, travaux, aménagements autorisés sont limités à des listes d'exception et soumis à conditions. Ces exceptions sont rappelées dans le tableau ci-dessous.

Conditions générales	Aménagements, constructions autorisées	Conditions spécifiques
bonne insertion dans le site	Constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces.	
	Certaines ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique	
	La réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt publique	- Nécessité technique impérative.
Non admis s'il est non souhaitable de maintenir la construction au regard de sa situation, sa nature, son aspect ou son état de dégradation	Reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10ans.	- Construction d'origine édifiée régulièrement.
	Le changement de destination d'un bâtiment en vue d'autoriser des occupations ou utilisations non directement liées à la destination de la zone	- Le bâtiment justifie d'un intérêt architectural, historique ou patrimonial reconnue - Parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment et des abords. - Non admis si le bâtiment est de nature à porter atteinte au caractère des constructions voisines.
	L'extension mesurée des constructions abritant des activités artisanales, commerciales ou de services existantes à la date d'approbation du présent PLU.	- Extension en lien avec l'activités existante - Ne porte pas atteinte à la qualité du bâti existant et des lieux environnants.
	L'extension mesurée des constructions existantes dans la zone, non directement liées et nécessaires aux activités de la zone.	- En harmonie avec le site et les constructions existantes - Sans élévation du bâtiment principal, en continuité du volume existant et ne créant pas de nouveau logement. - n'excédant pas une emprise au sol supérieur à 30% de l'emprise existante à la date d'approbation du PLU - n'excédant pas une emprise au sol de 30m²
	Les dépendances et abris de jardin de moins de 12m²	- l'emprise au sol total (extension+dépendance) n'excèdent pas la surface limite indiquée pour les extensions seules. - Elle doivent être édifiées sur le même îlot de propriété et à une distance n'excédant pas 25m de la construction principale - Bonne intégration paysagère et à l'environnement du bâti existant.

▶ **Le zonage Na assure la préservation des espaces naturels, habitats et espèces d'intérêt communautaire qu'il recouvre, en limitant de manière stricte les possibilités d'urbanisation et d'aménagement. Dans le respect des règles édictées ci-dessus les aménagements susceptibles d'intervenir sur le site Natura 2000 sont quasiment inexistants.**

II.4.3 Incidences directes sur le périmètre Natura 2000



Zonage Nla

▶ Sur la commune de Quiberon, ce zonage couvre une partie infime des surfaces du site Natura 2000. Les surfaces concernée sont couvertes par une haie de tamaris et une prairies rases mésophiles.

▶ Le zonage Nla est affecté à l'accueil d'activités sportives, de loisirs et d'hébergement de plain air dans les secteurs de la commune présentant un caractère d'espaces naturels. Sur cette zone sont interdits sauf exceptions soumises à conditions explicités ci-après :

- toute construction, installation ou extension de construction existante dans la bande de 100 m par rapport à la limite haute du rivage;
- toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement;
- l'ouverture ou l'extension de parcs résidentiels de loisirs;
- l'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées;
- la construction de « loge de gardien » avant la réalisation du terrain de camping-caravaning autorisé;
- l'implantation des caravanes en dehors des terrains de camping aménagés dûment autorisés;
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
- Hors espace urbanisé et dans la bande des 100 mètres, toute construction, extension de construction existante, installation ou changement de destination.

II.4.3 Incidences directes sur le périmètre Natura 2000

▶Les constructions, travaux, aménagements autorisés sont limités à une liste et soumis à conditions. Les aménagements autorisés sont rappelées dans le tableau ci-dessous :

Conditions générales	Aménagements, constructions autorisées
bonne insertion dans leur environnement	Constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces
	Certaines ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique
	Reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10ans sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement
	Les aires de jeux et de sports ouvertes au public et les aires naturelles de stationnement;
	Dans le cadre des autorisations accordées, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation (salle d'accueil, sanitaires, loge de gardien…)
	Les terrains aménagées pour le camping et le caravanage autorisés dans le cadre de la réglementation spécifique et dans le cadre des autorisations accordées, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation (salles d'accueil, sanitaires, loge de gardien,…)
	L'édification de constructions et installations directement liées et nécessaires aux activités sportives de plein air.
	La réalisation d'abris simples pour animaux sous réserve qu'ils présentent un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, qu'ils soient réalisés en construction légère et qu'ils soient intégrés à leur environnement.
	Les constructions et installations nécessaires aux activités équestres, compatibles avec la vocation de la zone (boxes, hangar, sellerie, local pour accueil et sanitaires intégré ou composé à l'un des bâtiments de l'exploitation), à l'exclusion de toute autre structure d'hébergement.

▶ Le zonage Nla couvre une très faible surface du périmètre Natura 2000 (3000m²). Il s'agit d'un terrain situé dans le périmètre du camping municipal de Kerné (à confirmer) bien qu'il ne fasse pas aujourd'hui l'objet d'un aménagement. Cette parcelle, actuellement traversée par un chemin, est potentiellement susceptible d'être aménagée à des fins d'activités de loisirs ou d'hébergement de plein air.
Les incidences de ces aménagements potentiels s'appliqueront sur la parcelle elle-même en modifiant la nature des milieux existants. La parcelle n'abrite pas d'habitat d'intérêt communautaire en conséquence les incidences directes en cas d'aménagement seront faibles. L'aménagement de cette parcelle ne ferait que conforter des activités existantes dûment autorisées (camping de Kerné, aménagements liés aux activités équestres). La commune souhaite maintenir et conforter ces activités qui participent à son attractivité touristique. Ces activités ont des incidences sur la fréquentation du site Natura 2000 et potentiellement sur l'état de conservation de certains habitats et espèces d'intérêt communautaire, au même titre que la fréquentation touristique de l'ensemble du site. Des mesures de gestion de la fréquentation et de sensibilisation des usagers du site sont menées à l'échelle du site pour pallier ces incidences.

▶ **Le maintien du zonage Nla sur une petite partie du périmètre Natura 2000 ne génèrera pas d'incidences significatives sur l'état de conservation des habitats et espèces d'intérêt communautaire.**

II.4.3 Incidences directes sur le périmètre Natura 2000

Conclusions

▶ Les zonages adoptés sur le périmètre du site Natura 2000 permettent d'encadrer de manière stricte les possibilités d'urbanisation, d'aménagements ou de travaux. Notamment le zonage Nds qui recouvre la majeure partie du site Natura 2000, qui interdit toute construction ou projet d'aménagement susceptible de détruire les milieux ou espèces. De ce fait, ils concourent à la préservation des habitats et espèces d'intérêts communautaire du site et participent à l'atteinte de certains enjeux de conservation du site à savoir :

- Protection des habitats vis-à-vis des aménagements urbains.
- Sensibilisation sur la fragilité des milieux : espèces invasives, nuisances dues à la fréquentation des sites (piétinements, dérangement, pollutions,…)

▶ Il est rappelé que les activités, constructions et aménagements, lorsqu'ils sont cités dans les listes des projets soumis à évaluations d'incidences (R414-19 et R414-27) nécessitent l'obtention d'une autorisation administrative auprès de l'autorité environnementale au titre du L414-4 de du code de l'environnement relatif à l'évaluation des incidences Natura 2000 ; et ce, indépendamment du fait qu'ils soient ou non autorisés par le règlement du PLU.

II.4.4 Incidences directes sur les habitats et espèces d'intérêt communautaire situés hors périmètres Natura 2000

▶ Dans le cadre de l'analyse des zones d'urbanisation future, les investigations menées n'ont pas mis en évidence d'habitats ou d'espèces d'intérêt communautaire dans l'emprise des zones d'urbanisation future. L'urbanisation de ces zones n'aura pas d'incidences directes sur un habitat ou une espèce d'intérêt communautaire.

▶ Le territoire communal de Quiberon n'a pas fait l'objet d'un inventaire exhaustif des habitats et espèces présents sur la commune. Cependant, au regard des espèces et habitats d'intérêt communautaire recensés sur les sites Natura 2000 et à partir des données sur l'occupation du sol de la commune nous pouvons apprécier la probabilité de rencontrer ces habitats et espèces dans des milieux naturels jouxtant et/ou en lien avec le périmètre Natura 2000.

Pour chacune des espèces animales d'intérêt communautaire identifiées sur le site nous rappelons les milieux naturels susceptibles de les abriter et les mesures prises au sein du PLU favorisant leur préservation :

ZSC: Massif dunaire de Gâvres – Quiberon et zones humides associées

Espèces d'intérêt communautaire	Habitats / milieux naturels	Présence avérée/potentielle	Mesures prises dans le cadre du PLU
Loutre d'Europe (Lutra Lutra)	Cours d'eau, zone humide	potentielle	Les abords de cours d'eau et les zones humides font l'objet d'un zonage protecteur (Nzh, Azh et Na)
Grand murin (Myotis myotis)	Combles, greniers, cavités souterraines, arbres creux, ponts,…	potentielle	- Une grande partie des boisements sont protégées au titre des EBC ou du L123-1-5-7°. - Une partie des haies bocagères sont également protégées au titre du L123-1-5-7°
Rosalie des Alpes (Rosalia alpina)	Saules et frênes âgés	potentielle	- Une grande partie des boisements sont protégées au titre des EBC ou du L123-1-5-7°. - Une partie des haies bocagères sont également protégées au titre du L123-1-5-7°
Ecaille chinée (Callimorpha quadripunctaria)	Espèce euryèce, supportant d'importantes variations de facteurs écologiques.	potentielle	Ne nécessite pas la mise en œuvre de mesures spécifiques.

Espèces d'intérêt communautaire	Habitats / milieux naturels	Présence avérée/potentielle	Mesures prises dans le cadre du PLU
Omphalodes littoralis	Sables du littoral	avérée	Le littoral fait l'objet d'un zonage protecteur (Nds)
Liparis loselii	zone humide	potentielle	Les abords de cours d'eau et les zones humides font l'objet d'un zonage protecteur (Nzh, Azh et Na)
Rumex rupestris	Falaises avec végétation des côtes atlantiques et baltiques	avérée	Le littoral fait l'objet d'un zonage protecteur (Nds)

SIC: Archipel de Houat-Hoedic, pointe du Conguel

Espèces d'intérêt communautaire	Habitats / milieux naturels	Présence avérée/potentielle	Mesures prises dans le cadre du PLU
Cynogolosse des dunes (Omphalodes littoralis)	Tapis végétal des pelouses arrière - dunaires	potentielle	Le littoral fait l'objet d'un zonage protecteur (Nds)
Oseilles des rochers (Rumex rupestris)	Falaises avec végétation des côtes atlantiques et baltiques	avérée	Le littoral fait l'objet d'un zonage protecteur (Nds)
Trichomanès remarquable (Trichomanes speciosum)	Milieu ombragé (Grottes, anfractuosité) dans une atmosphère saturée d'eau.	potentielle	Absence de mesures relatives à la préservation de cette espèce
Grand dauphin (Tursiops truncatus)	Océan , estuaires	avérée	Mesures visant à assurer la qualité des rejets vers le littoral : prise en compte des capacité de traitement de la station d'épuration, gestion qualitative des eaux pluviales,…
Marsouin commun (Phocoena phocoena)	Océan , estuaires	avérée	Mesures visant à assurer la qualité des rejets vers le littoral : prise en compte des capacité de traitement de la station d'épuration, gestion qualitative des eaux pluviales,…

II.4.5. Incidences indirectes sur les sites Natura 2000

▶ Le projet de PLU a pour objet d'encadrer le développement de la commune sur les 10 ans à venir. Le développement de l'urbanisation sera restreint à des terrains situés hors des périmètres Natura 2000 et n'abritant pas d'habitat d'intérêt communautaire. Cependant, la mise en œuvre du PLU est susceptible d'avoir des incidences indirectes sur les sites Natura 2000. Ces incidences potentielles peuvent prendre la forme :

- de rejets de polluants (eaux usées, eaux pluviales, déchets) ;
- d'une fréquentation accrue de certains milieux naturels et nuisances liées à la proximité de zones urbaines (piétinements d'espèces végétales, dérangement d'espèces animales, prolifération d'espèces invasives)

•Rejets de polluants (eaux usées, eaux pluviales, déchets) vers le site Natura 2000

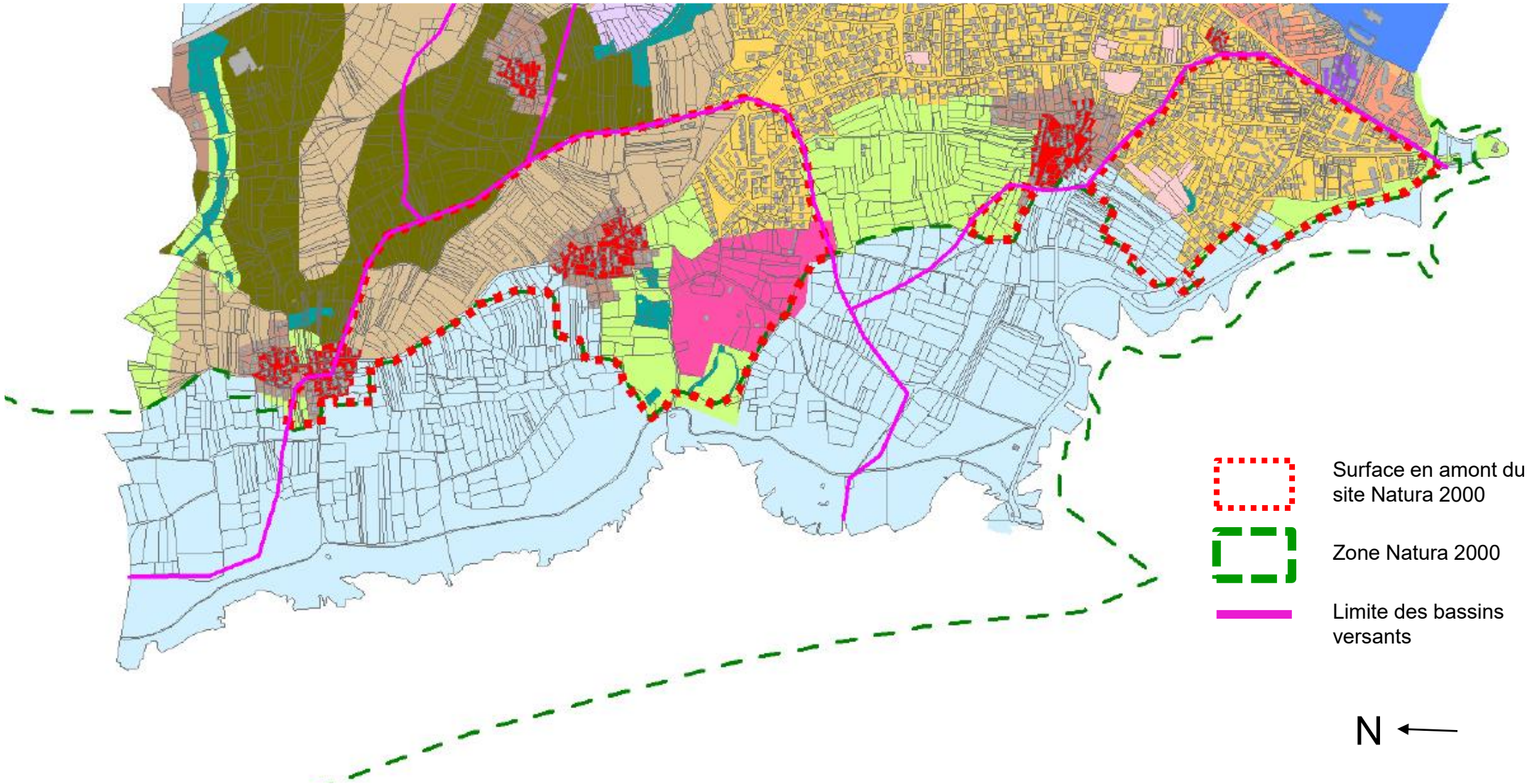
Les rejets polluants issus du bassin versant amont au site Natura 2000 ne sont pas quantifiés précisément et leur évolution suite à la mise en œuvre du PLU est difficilement appréciable. Afin d'apprécier l'incidence de ces rejets, nous nous intéressons aux activités existantes et projetées dans le cadre du PLU et situées sur le bassin versant amont du site Natura 2000.

Les terrains situés en amont du site Natura 2000 sont identifiés sur la carte présentée sur la page suivante. Ils comprennent notamment : une partie de l'agglomération de Quiberon au Sud-Ouest de la commune ; le hameau de Kerné et ses alentours ; ainsi qu'une petite partie du hameau de Kerniscob. L'ensemble des activités existantes ou projetées dans le cadre du PLU sur ces terrains sont susceptibles de générer des rejets pouvant impacter le site Natura 2000.

▶ La majorité de l'urbanisation est raccordée au réseau d'assainissement collectif de la commune. Les rejets de la station d'épuration de la commune de Quiberon s'effectuent vers la baie de Quiberon hors du périmètre du site Natura 20000. De plus Le zonage d'assainissement eaux usées est mis à jour afin d'intégrer les projections de développement du PLU. D'après les données disponibles, la capacité résiduelle de la station d'épuration de Quiberon est suffisante pour absorber les volumes d'effluents supplémentaires générés par l'accueil des nouveaux habitants sur les 10 prochaines années.

▶ La construction de nouveaux logements et l'aménagement de routes, parkings, places,… entrainent une imperméabilisation des sols et par conséquent une augmentation des débits d'eaux pluviales rejetés et des flux de polluants véhiculés par ces eaux pluviales. En matière de rejet d'eaux pluviales, le PLU renvoie aux préconisations du zonage d'assainissement pluvial qui sera soumis à enquête publique conjointement au PLU. Le zonage d'assainissement pluvial a pour objet de mettre en œuvre une gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales.

II.4.5. Incidences indirectes sur les sites Natura 2000



II.4.5. Incidences indirectes sur les sites Natura 2000

▶ L'évaluation des incidences indirectes des rejets polluants sur le site Natura 2000, n'est pas quantifiée précisément. Cependant, le projet de PLU intègre une série de mesures afin de prévenir ou de réduire les effets dommageables du développement de la commune sur l'état de conservation des sites Natura 2000.

Incidences indirectes potentielles - rejets de polluants	Mesures associées intégrées dans le PLU
Augmentation des rejets d'eaux pluviales dus à l'urbanisation (habitats) : augmentation des débits de pointe et des flux de polluants	La commune de Quiberon s'est dotée d'un **zonage d'assainissement pluvial** dont l'objet est d'assurer la gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales. ▪ le règlement du PLU renvoie aux préconisations du zonage d'assainissement pluvial qui sera annexé au PLU après passage en enquête publique.
Augmentation des rejets d'eaux usées dus à l'urbanisation	▪ Le PLU prévoit que les futures zones d'urbanisation soient toutes raccordées au réseau d'assainissement collectif de la commune. Ce dernier achemine les eaux usées vers la station d'épuration, dont le rejet s'effectue hors du site Natura 2000 et dont la capacité est suffisante pour accueillir les projections de développement de la commune
Pollutions diffuses dues aux activités humaines (agriculture, caravaning, tourisme,…)	▪ Le règlement graphique et écrit du PLU assure la protection des zones humides et des principales haies recensées dans le bassin versant amont du site Natura 2000. Ces milieux participent à la qualité des eaux de surfaces en assurant le rôle d'épurateur naturel des eaux de ruissellement.

II.4.5. Incidences indirectes sur les sites Natura 2000

• Fréquentation accrue de certains milieux naturels et nuisances en découlant

Les sites de la pointe de Conguel et de la côte sauvage sont sensibles aux nuisances liées à la fréquentation du site par l'homme et à la proximité de l'urbanisation. Les principales incidences liées à cette fréquentation et proximité humaine sont : la prolifération d'espèces invasives, la banalisation des milieux par la fréquentation : piétinement, déjections d'animaux domestiques favorisent des espèces végétales banales au détriment d'habitats remarquables.

Les incidences du PLU sur les incidences relatives à la fréquentation du site ne sont pas quantifiées. La mise en œuvre du PLU ne constitue qu'un facteur parmi d'autres qui influencera la fréquentation du site dans les années à venir. De plus le PLU ne possède qu'une action limitée sur les pratiques humaines et les usages du site Natura 2000. Cependant, il intègre quelques mesures afin de prévenir ou de réduire les effets dommageables du développement de la commune sur l'état de conservation des sites Natura 2000.

Incidences indirectes potentielles du développement de la commune	Mesures associées intégrées dans le PLU
Pressions sur les milieux naturels liées à leur fréquentation (dérangement, prolifération d'espèces invasives, rudéralisation,..)	▪ Le PLU joue un rôle d'information et de sensibilisation sur les espaces naturels remarquables et leur fragilité. ▪ Une annexe au règlement écrit du PLU émet des prescriptions concernant une liste d'espèces invasives. Celles-ci ne doivent pas être utilisées dans le cadre de plantation d'espaces verts publics, d'espaces verts récréatifs et des haies. L'annexe encourage les particuliers à ne pas recourir à ces espèces pour l'agrément de leurs jardins. ▪ Les principales zones urbaines de développement de la commune ne sont pas situées à proximité du site Natura 2000.

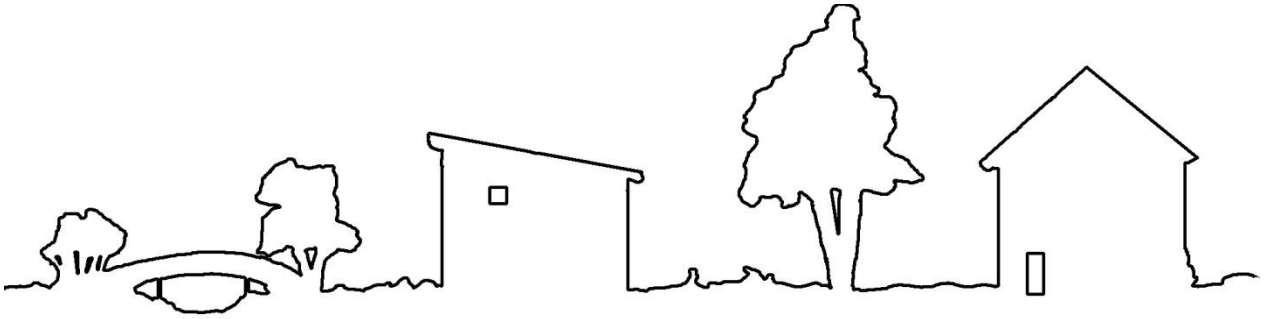
II.4.6. Conclusion

▶ L'étude menée a mis en évidence que **le site Natura 2000 n'est pas directement impacté par le PLU**. Le zonage assure la préservation des habitats et espèces d'intérêt communautaires en limitant de manière stricte les possibilités d'urbanisation sur l'emprise des sites.

▶ Les incidences indirectes du PLU sur les sites Natura 2000 ont également été prises en compte. Une série de mesures et d'orientations ont été prises afin de prévenir les effets dommageables du développement de la commune sur les sites Natura 2000.

▶ En conséquences, **la mise en application du PLU de la commune de Quiberon n'aura pas d'incidences dommageables sur les sites Natura 2000** :

- ZSC FR 53 00027 « Massif dunaire de Gâvres – Quiberon et zones humides associées »
- SIC FR53000333 « Archipel de Houat-Hoedic, pointe du Conguel »



Partie 3 . Le projet du P.L.U.

III. Indicateurs de suivi

- Le P.L.U. doit faire l'objet d'une analyse des résultats de son application (notamment sur l'environnement) 6 ans au plus tard après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme ou la dernière délibération portant révision de ce plan (art. L123-12-2 du code de l'urbanisme).

- Les indicateurs de suivi sont élaborés afin de permettre à la commune d'évaluer par elle-même ses efforts sur les composantes environnementales.

- La pertinence de certains indicateurs listés ci-dessous est discutable. De nombreux indicateurs reflètent un contexte général qui dépasse le champ d'action d'un PLU communal. Ainsi l'interprétation d'une amélioration ou d'une dégradation de l'indicateur ne permettra pas de conclure sur l'efficacité du PLU. Cependant, ces indicateurs bien qu'imparfaits permettront tout de même de pointer les secteurs sur lesquels la commune devra être vigilant. La dégradation d'un indicateur peut ne pas être imputable à l'application du PLU, mais elle interrogera sur les raisons de cette dégradation et les liens possibles avec la mise en œuvre du PLU.

Thématiques	Indicateurs	Sources des données	PLU 2014
Milieu biologique	Surface bénéficiant d'une protection règlementaire au PLU (zones Na, Nds et Nzh)	Zonage du Plan Local d'Urbanisme. Calculé à partir du zonage Na, Nds et Nzh inscrit au plan local d'urbanisme.	308.4 ha
	Surfaces des zones humides et linéaires des cours d'eau	Rapport d'inventaire des zones humides et cours d'eau (septembre – novembre 2009)	- Surface de zones humides : 27,5 ha dont : o 28% de formations riveraines de saules o 23% de roselières o 10% de saussaies marécageuses o9% de fourrés- Linéaire de cours d'eau : 1 km
	Surfaces boisements protégées (EBC)	Zonage du Plan Local d'Urbanisme	18.08 ha
	Linéaires de haies protégées (loi paysage)	Zonage du Plan Local d'Urbanisme	4,155 km
	Surface agricole utile (SAU)	Diagnostic agricole (chambre d'agriculture)	Surface 2010 : 10 ha
	Nombre d'obstacles aux continuités identifiés	Plan Local d'Urbanisme – rapport de présentation et évaluation environnementale	4 discontinuités représentées par les contours de la ville.
	Nombre de continuités écologiques	Plan Local d'Urbanisme – rapport de présentation et évaluation environnementale	10

Thématiques	Indicateurs	Sources des données	PLU 2014	
Hydrologie	Qualité des eaux de baignades : 7 plages de baignades présentes sur la commune de Quiberon	Agence Régionale de Santé http://baignades.sante.gouv.fr/editorial/fr/accueil.html	Globalement de Bonne qualité (2008-2010) sur l'ensemble des plages	
	Qualité bactériologique des eaux conchylicoles :	Atlas des zones conchylicoles : http://www.zones-conchylicoles.eaufrance.fr	56.08.2	GP1 : Non classé GP2 : A GP3 : A
			56.07.2	GP1 : Non classé GP2 : Non classé GP3 : Non classé
			56.07.1	GP1 : Non classé GP2 : Non classé GP3 : Non classé
			56.01.1	GP1 : A GP2 : A GP3 : A

Thématiques	Indicateurs	Sources des données	PLU 2014
Ressources	Consommation d'eau à l'échelle du syndicat (Auray, Belz Quiberon, Pluvigner)	Rapport annuel sur le prix et la qualité du service public de production et de distribution d'eau potable	2011 : 542 286 m^3
	Consommation d'eau potable par abonné (gros consommateurs exclus)	Rapport annuel sur le prix et la qualité du service public de production et de distribution d'eau potable	2011 :53 m^3/hab.
	Surface urbanisée	Plan local d'urbanisme – rapport de présentation et évaluation environnementale. Calculé à partir des zones U, AU, Nl inscrit au PLU	2011 : 44.31% ha
	Densité moyenne en habitant par hectare urbanisé	Plan local d'urbanisme – rapport de présentation et évaluation environnementale. Calculé à partir des zones U, AU, Nl inscrit au PLU et d'un chiffre de la population de Quiberon étant de 5027 habitants.	10,65 hab. /ha
	Nombre d'installation d'énergies renouvelables	Observatoire Bretagne Environnement	2010 : Solaire : photovoltaïque : 5

Thématiques	Indicateurs	Sources des données	PLU 2014
Ressources	Nombre de forages utilisés pour la géothermie	Donnée en ligne du BRGM www.infoterre.brgm.fr	9
	Nombre de forages de prélèvement d'eau souterraine	Donnée en ligne du BRGM www.infoterre.brgm.fr	50
	Production totale des installations d'énergie renouvelable	Observatoire Bretagne Environnement et commune de Quiberon	Solaire : Photovoltaïque : Puissance de 64 kW Production communale à St Clément :
Pollutions	Charges annuelles moyennes de la Station d'épuration de Kernevé	Rapport annuel sur le prix et la qualité du service public d'assainissement	(2011) Charge hydraulique : 34.96% Charge organique : 23.81%
	Pourcentage d'assainissement individuel non acceptable	Rapport final SPANC	24%
	Nombre d'ouvrages de rétention/régulation pour la gestion des eaux pluviales	Recensement initial par le schéma directeur d'assainissement pluvial. Services communaux (instruction des permis)	Non disponible
	Gisement d'ordures ménagères résiduelles pour la commune	Rapport annuel sur le service d'élimination des déchets	2011 : 2885,08 Tonnes d'OMR
Risques	Nombre d'arrêtés de reconnaissance de catastrophes naturelles	Site du ministère : http://macommune.prim.net/	2

Thématiques	Indicateurs	Sources des données	PLU 2014
Cadre de vie et nuisances	Pourcentage de foyers possédant 2 voitures ou plus	INSEE (Institut national de la statistique et des études économiques)	2009 : 24.6%
	Nombre de km de pistes/bandes cyclables	Services communaux	2013 : 17,020 km
	Nombre d'éléments du petit patrimoine préservé au titre du L123-1-5 III-2° du CU	Zonage du Plan local d'urbanisme	8 éléments de petit patrimoine

Les indicateurs population et consommation foncière

Afin de procéder à un suivi du PLU et des impacts qu'il produit sur le territoire, un certain nombre d'indicateurs sont proposés ci-dessous. Ils ont été retenus pour leur étude simple permettant de connaître les évolutions, pouvant faire l'objet d'une analyse en mairie sans nécessité de recourir à un bureau d'études spécialisé. Ces indicateurs doivent notamment permettre d'aider la commune à décider de la nécessité d'une mise en révision du PLU. Il s'agit des indicateurs suivants :

THEMATIQUES	Mesures	Indicateurs	Etat à l'approbation du PLU en 2013	Evolution en N+1	Evolution en N+2	N+3
URBANISME	Actes administratifs	Nombre de Permis de construire habitat instruits par année civile	*(1)*			
		Nombre de Permis de construire habitat délivrés par année civile	*(1)*			
		Nombre de Permis de construire habitat refusés par année civile	*(1)*			
DEMOGRAPHIE	Population	Progression de la population INSEE par rapport à l'année précédente	*2009 : 5027(2)* *2011 : 5028(2)* *TCAM: 0,01%/an*			
		Progression du nombre de ménages	*2009 : 2573(2)* *2011 : 2674(2)* *TCAM : 1,94%/an*			
		Progression de la population des ménages	*2009 : 4939(2)* *2011 : 2674(2)* *TCAM : 0,21%/an*			
	Logement	Progression des résidences secondaires	*2009 : 5223(2)* *2011 : 5201(2)* *TCAM : -0,21%/an*			
		Logements vacants	*2009 : 192(2)* *2011 : 392(2)* *TCAM: 42,89%/an*			
		Nombre de logements aidés	*279 logements BSH* *12 logements Armoric Habitat* *5 logements CCAS* *50 logements commune* *Soit 346 logements sociaux*			

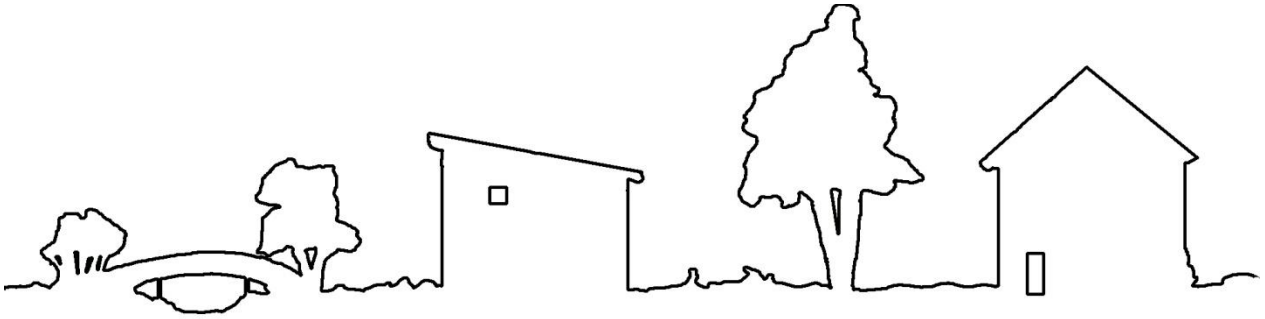
Les indicateurs population et consommation foncière

Afin de procéder à un suivi du PLU et des impacts qu'il produit sur le territoire, un certain nombre d'indicateurs sont proposés ci-dessous. Ils ont été retenus pour leur étude simple permettant de connaître les évolutions, pouvant faire l'objet d'une analyse en mairie sans nécessité de recourir à un bureau d'études spécialisé. Ces indicateurs doivent notamment permettre d'aider la commune à décider de la nécessité d'une mise en révision du PLU. Il s'agit des indicateurs suivants :

THEMATIQUES	Mesures	Indicateurs	Etat à l'approbation du PLU en 2013	Evolution en N+1	Evolution en N+2	N+3
CONSOMMATION FONCIERE	Urbanisation	Nbre de permis de construire pour de nouvelles constructions en zone : - En Ua - En Ub - En zone 1AU				
		Surfaces ouvertes à l'urbanisation couvertes par des orientations d'aménagement non encore urbanisées : - En 1AUa - En 1AUb - En 1AUc - en 1AUi	 8,41ha 4,57ha 1,43ha 6,2ha ZA Plein Ouest			
	Stationnement	Nombre de place de stationnement sur l'espace public : - gare - Centre ville - Centre ville/front de mer - Port Maria - Entrée agglo - Plages - Côte sauvage	*Source : diagnostic déplacement réalisé par étudiant de l'université de Rennes 2 en 2009* 181 168 304 260 1300 456 195			

(1) *données commune*

(2) *données INSEE*



Partie 3 . Le projet du P.L.U.

IV. Résumé non technique

IV-1 Etat initial de l'environnement

▶L'état initial de l'environnement est une description de la commune à un instant T, c'est-à-dire avant l'approbation du Plan Local d'Urbanisme. Il consiste à dresser un état des lieux des différentes composantes de l'environnement sur le territoire communal.

▶ Il permet d'analyser les atouts et les menaces relatives à l'environnement sur le territoire communal. La finalité étant d'identifier les enjeux environnementaux du territoire et de les hiérarchiser pour assurer leurs prises en compte dans le développement futur de la commune.

▶ L'élaboration de l'état initial de l'environnement est réalisé à partir du recueil et de l'analyse des données existantes sur le territoire. Cette analyse s'effectue à partir du Porter à Connaissance de l'Etat, des études préalables existantes (inventaire, zones humides, schéma directeur, étude déplacement, recensements des arbres remarquables,…), de recherches bibliographiques et de la consultation des acteurs et institutions locales.

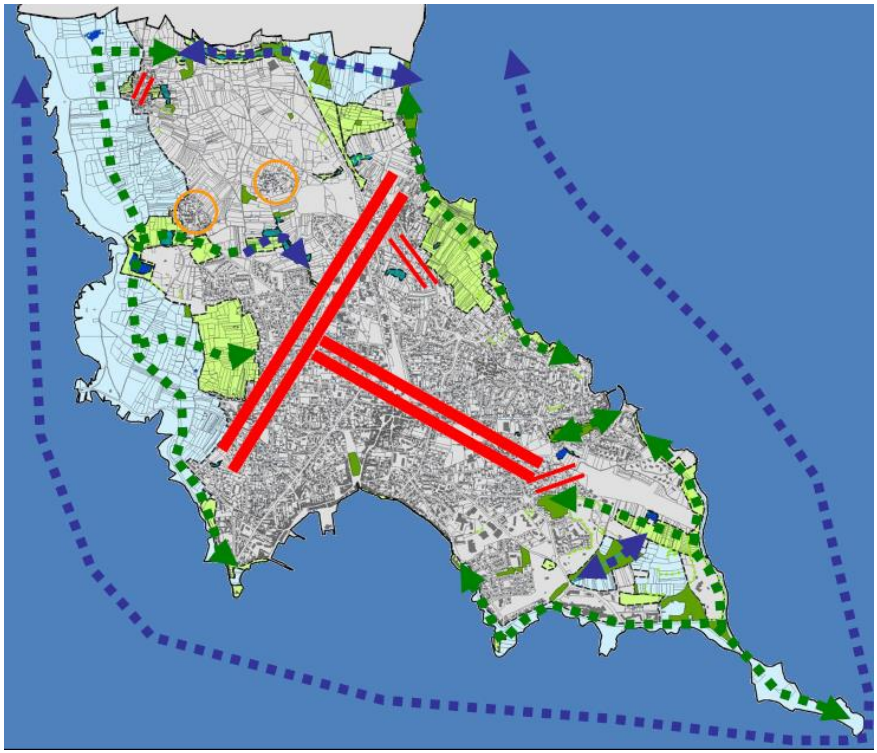
Composantes de l'environnement	Thématiques abordées
Environnement Physique	Climat, Relief, Géologie, Hydrologie
Energie, Pollutions, nuisances et risques	Energies renouvelables Risques naturels et technologiques Qualité de l'air Nuisances sonores
Environnement Biologique	Espaces naturels remarquables (Natura 2000) Zones humides Bocage et boisements Trame verte et bleue
Génie Urbain	Assainissement eaux usées Assainissement eaux pluviales Adduction d'eau potable Gestion des Déchets
Paysages, consommations foncières et déplacements	Entités paysagères Consommations foncières Patrimoine bâti Déplacement et accès

Un territoire d'une grande richesse environnementale et un cadre de vie privilégié

▶ La commune de Quiberon abrite des milieux naturels exceptionnels :

- Le massif dunaire Gavres-Quiberon qui recouvre toute la façade Ouest de la commune constitue un site dont la biodiversité est reconnue au niveau européen (Site Natura 2000). Il abrite de nombreux habitats et espèces protégés à l'échelle nationale et internationale. Sur la commune de Quiberon, nous relevons notamment des surfaces importantes de landes sèches européennes (4030) et de falaises avec végétation des côtes atlantiques et baltiques (1230).
- Quiberon abrite également, sur des surfaces moindres, des habitats littoraux à forte valeur écologique : Dunes côtières fixées à végétation herbacée (dunes grises) (2130) ; Dunes mobiles du cordon littoral à Ammophila arenaria (dunes blanches) (2120) ; Prairies à Molinia sur sols calcaires, tourbeux ou argilo-limoneux (6410)

▶ La richesse écologique du territoire communal repose avant tout sur l'espace côtier. Cependant l'intérieur des terres notamment au Nord de la commune abrite également des milieux variés : zones humides, cours d'eau, boisements, landes… Ces milieux, leurs interconnexions et leur liens avec les milieux littoraux à forte valeur patrimoniale forment la trame verte et bleue de la commune. La trame verte et bleue de Quiberon est aussi marquée par la forte urbanisation du territoire qui constitue un ensemble peu perméable pour la vie biologique.



Trame Verte : bois, haies, friches, dunes, prairies naturelles

Trame Bleue : zones humides, cours d'eau, étangs, baie, marais

Continuités écologiques

Ruptures

Enclaves

▶ L'ensemble de ces milieux naturels confère à la commune des entités paysagères variées et de grande qualité auquelles se juxtaposent des éléments de patrimoine bâti : patrimoine religieux, petit patrimoine, patrimoine militaire et patrimoine maritime, patrimoine mégalithique.

▶ Au-delà de la valeur patrimoniale écologique, architecturale et paysagère du territoire, le territoire de Quiberon et ses richesses patrimoniales relèvent d'une grande importance pour l'attractivité touristique de la commune.

▶ **La préservation des richesses écologiques et du patrimoine paysager et architectural de la commune constitue un enjeu important du territoire.**

Une territoire soumis à une pression urbaine importante

▶ Face aux enjeux de préservation sur lesquels reposent une grande partie de l'attractivité de la commune, Quiberon se doit de trouver les solutions pour maitriser les pressions liées à l'urbanisation du territoire. Cela se traduit par, la maitrise de ses ressources : ressources foncières, ressources en eau, ressources énergétiques ; mais aussi par la maitrise des pollutions et nuisances urbaines : gestion des déchets, assainissement, nuisances liées aux déplacements,…

▶ Une urbanisation en développement et génératrice de pressions et de nuisances pour l'environnement :

- Le développement de l'urbanisation s'effectue au détriment de milieux naturels et/ou de terres agricoles. En 2009 le taux d'artificialisation de la commune est estimé à près de 53%. L'extension des zones urbaines peut également affaiblir les corridors écologiques de la commune.
- L'urbanisation génère des rejets : eaux usées, eaux pluviales qui peuvent affecter la qualité des eaux. Sur le territoire de Quiberon, la qualité des eaux littorales fait l'objet d'une surveillance attentive. Les derniers données relatives à la qualité des eaux de baignade de la commune révèlent une qualité globalement bonne mais avec des contaminations ponctuelles sur certaines plages.
- La proximité de l'urbanisation et de milieux naturels sensibles favorisent la diffusion d'espèces invasives utilisées comme plantes ornementales dont les incidences sur ces milieux sensibles peuvent être fortement préjudiciables.

▶ Une pression foncière susceptible d'impacter le patrimoine architectural et paysager de la commune :

- L'aménagement du territoire peut se faire au détriment des différents bâtis patrimoniaux. Soit en fragilisant celui-ci directement ou bien par une mauvaise intégration, qui aura pour conséquence une dégradation de leur valeur patrimoniale.

▶ Des milieux naturels supports de l'activité touristique :

- La côte sauvage et la pointe du Conguel constituent des sites touristiques emblématiques de la commune. Au-delà des activités balnéaires des sept plages présentes sur la commune, la commune abrite également des parcelles pour le camping, un aérodrome, des activités de randonnée pédestre, équestre et VTT, des activités de pêche. Ces activités génèrent des pressions importantes sur les milieux naturels : sur-fréquentation, piétinement et dégradation des habitats, dérangement de la faune, pollutions…

▶ L'évaluation des incidences du PLU sur l'environnement s'effectue à plusieurs échelles :

- à l'échelle communale
- à l'échelle des futures zones urbanisées (zone AU)
- à l'échelle du site Natura 2000

IV-2.1 Incidences globales du PLU

Incidences prévisibles	Mesures associées, intégrées dans le PLU
Destruction/fragmentation des milieux :	• *Le PLU maintient les zonages protecteurs sur les espaces naturels remarquables (Nds, Nzh, Azh) et assure la protection de l'ensemble des zones humides. De plus les abords des cours d'eau non busés sont protégés de l'urbanisation par un zonage naturel (Na).* • *Maintien d'un secteur à vocation agricole (Aa et Ab) qui marque les coupures d'urbanisation existantes au Nord de la commune et conforte le corridor écologique qui traverse la presqu'île d'Ouest en Est.* • *Les boisements recensés sont classés en EBC. Par rapport au POS, la surface des EBC est augmentée, sont ajoutés le bois clairsemé de pins maritimes en façade de la baie de Quiberon au Nord-Est de la commune ; un petit bosquet de pins à l'Est du village de Kerniscob ; et les formations de saules situées dans la continuité du marais du Parco.* • *Les quelques haies qui subsistent notamment au Sud-Est de la commune sont protégées au titre de la loi paysage.* • *Les outils de protection du document d'urbanisme sont utilisés pour conforter la trame verte et bleue (cf. carte ci-avant)*
Pressions sur les milieux naturels liées aux activités humaines	• *Gestion des eaux pluviales : Le règlement du PLU intègre les mesures projetées dans le cadre du zonage d'assainissement pluvial. Une gestion alternative des eaux pluviales privilégiant l'infiltration est préconisée. La mise en œuvre des ouvrages assurant l'infiltration et la limitation des rejets d'eaux pluviales permet d'assurer également une meilleure qualité des rejets.* • *En ce qui concerne les rejets d'eaux usées, la commune de Quiberon possède une station d'épuration récente dont le dimensionnement est compatible avec le projet de développement de la commune : 312 habitants et 741 logements supplémentaires à l'horizon 2022 / capacité résiduelle de la station en période estivale estimée à 21000EH (65% : charge hydraulique estivale en 2011)* • *La déchetterie existante voit son zonage évoluer en 1AUi permettant notamment sa modernisation et éventuellement son agrandissement.* • *Le règlement du PLU intègre une annexe mentionnant les espèces invasives à proscrire des plantations futures et sensibilise de ce fait la population sur la problématique des espèces invasives.*

IV-2.1 Incidences globales du PLU

Incidences prévisibles	Mesures associées, intégrées dans le PLU
Pressions sur les milieux naturels liées aux activités humaines	• *Le projet de PLU prévoit le développement de l'attractivité touristique de la commune. A ce titre les pressions sur les milieux naturels liées à leur fréquentation risquent d'augmenter. Les documents d'urbanisme disposent de peu de moyens d'action directe sur la fréquentation des espaces naturels, ils participent cependant à l'information du public sur la fragilité des milieux naturels. Des actions concrètes sont mises en œuvre dans le cadre de la gestion du site natura2000 par l'OGS de Gâvres-Quiberon.*
Destruction/dégradation d'un élément du patrimoine	• *Les paysages naturels sont protégés au sein de zonages protecteurs : Nds, Na, Aa et Ab. Les principaux boisements sont classés en EBC. Par rapport au POS, la surface des EBC est augmentée, sont ajoutés : le bois clairsemé de pins maritimes en façade de la baie de Quiberon au Nord-Est de la commune ; un petit bosquet de pins à l'Est du village de Kerniscob ; et les formations de saules situées dans la continuité du marais du Parco. De plus, les quelques haies qui subsistent notamment au Sud-Est de la commune sont protégées au titre de la loi paysage.* • *Les grandes coupures d'urbanisation du POS sont respectées même si elles ne sont pas matérialisées sur le règlement graphique. De petites coupures d'urbanisation complémentaires sont identifiées au sein du rapport de présentation entre Kerné et Kernavest et entre ces deux hameaux et l'agglomération de Quiberon.* • *Identification du patrimoine archéologique sur le plan de zonage.* • *Les éléments de petit patrimoine sont identifiés et protégés par le règlement du PLU : puits, lavoirs, édifices militaires ou religieux lorsqu'ils ne sont ni classés ni inscrits au titre des monuments historiques.* • *De même les édifices et bâtiments révélant une valeur patrimoniale sont également protégés par le règlement. Il est distingué les édifices à forte valeur patrimoniale pour lesquels le principe retenu est celui du maintien à l'identique ; et les édifices à valeur patrimoniale plus faible pour lesquels le principe retenu est celui d'autoriser les modifications, et notamment les extensions, sous conditions.*
Dégradation du contexte et de l'environnement proche ne permettant plus la mise en valeur d'un patrimoine existant	• *Mise en œuvres de zonages spécifiques en fonction du tissu urbain et de ces caractéristiques : Uaa, Uab, Uac, Uaf, Uba, Ubb, Ubc, Ubd,… Des règles sont établies sur l'aspect extérieur des bâtiments, la hauteur des constructions, l'emprise au sol,…afin d'assurer l'intégration harmonieuse des nouvelles constructions.* • *Mise en œuvre d'une marge d'isolation visuelle autour de la zone d'activités de Plein Ouest.* • *Report des servitudes de protection du site classé (côte sauvage) et des protections des monuments historiques en annexe du PLU.*

IV-2.1 Incidences globales du PLU

Incidences prévisibles	Mesures associées, intégrées dans le PLU
Consommation foncière	• *Le projet de PLU privilégie une urbanisation dans l'enveloppe urbaine. Pour atteindre les objectifs de développement de la commune, seuls 9,8ha sont ouverts à l'urbanisation en extension de l'enveloppe urbaine (dont 6,25 ha pour l'activités et 2,56 ha pour l'habitat). L'urbanisation des dents creuses et cœur d'îlots est privilégiée (environ 18ha)* • *Des densités de logements minimum sont imposées au niveau des zones d'urbanisation future pour optimiser les ressources foncières.*
Augmentation des consommations d'eau	• *Les documents d'urbanisme disposent de peu de moyen d'action directe sur les consommations d'eau. Le projet de PLU n'intègre pas de mesures spécifiques de nature à favoriser l'économie de la ressource en eau.*
Augmentation des émissions des Gaz à effet de Serre (GES) :	• *Le projet de PLU propose des mesures afin de favoriser les déplacements alternatifs à la voiture :* *-Localisation des futurs quartiers dans l'enveloppe urbaine et à proximité des commerces, des équipements publics et des transports en communs pour favoriser les déplacements alternatifs à la voiture.* *-Certaines OAP intègrent l'aménagement de liaisons douces.* *-Plusieurs emplacements réservés sont destinés à la création de liaisons douces* • *Le PLU propose des mesures afin d'économiser l'énergie dans le secteur du bâtiment :* *-D'une manière générale, le règlement de ce PLU à pour objectif de produire un urbanisme durable en tenant compte des apports solaires et en laissant la possibilité de réaliser des constructions avec de nouvelles techniques, plus respectueuses de l'environnement ; en permettant des formes urbaines compactes (Les possibilités des zones Ua sont un peu plus restreintes, afin de protéger le patrimoine architectural).* *-Les OAP stipulent que l'implantation des constructions devra favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au Sud.*
Aggravation des risques naturels :	• *L'urbanisation et le développement de la commune n'auront pas d'incidences directes sur les aléas relatifs aux risques naturels majeurs (submersions marines, séismes, retrait gonflement argile, érosion littorale).* • *Le PLU intègre les préconisations du zonage d'assainissement pluvial en matière de maitrise des débits d'eaux pluviales* • *Les zones d'aléa de submersion marine sont reportées sur le zonage du PLU. Elles recouvrent de manière très localisée des zones Ubb1, Nla et Ubr. Sur ces zonages, il est rappelé que des prescriptions particulières peuvent être imposées et des projets refusés en raison des risques de submersion marine.* • *Les autres risques majeurs identifiés sur Quiberon sont pris en compte par des réglementations indépendantes du document d'urbanisme.*

IV-2.1 Incidences globales du PLU

Incidences prévisibles	Mesures associées, intégrées dans le PLU
Augmentation des rejets et émissions polluantes liés à l'urbanisation	• *Eaux pluviales :* *Le PLU intègre les préconisations du zonage d'assainissement pluvial en matière de maitrise des débits et de qualité des rejets d'eaux pluviales* • *Eaux usées :* *La commune de Quiberon possède une station d'épuration récente dont le dimensionnement est compatible avec le projet de développement du PLU : 312 habitants et 741 logements supplémentaires à l'horizon 2022 / capacité résiduelle de la station en période estivale estimée à 21000EH (65% : charge hydraulique estivale en 2011)* • *Déchets :* *La déchetterie existante voit son zonage évolué en 1AUi permettant notamment sa modernisation et éventuellement son agrandissement. Les documents d'urbanisme ont peu d'incidences sur les volumes de déchets produits et leur traitement.* • *Émissions atmosphériques :* *Les émissions atmosphériques sont principalement dues aux circulations routières. Cette problématique est traitée au sein du paragraphe relatif aux émissions de gaz à effet de serre.*
Modification des conditions d'accessibilité du territoires et aggravations des nuisances relatives aux déplacements	• *Le projet de PLU propose des mesures afin de favoriser les déplacements alternatifs à la voiture :* *-Localisation des futurs quartiers dans l'enveloppe urbaine et à proximité des commerces, des équipements publics et des transports en communs pour favoriser les déplacements alternatifs à la voiture ; le règlement écrit impose une surface minimum dédiée au stationnement des cycles dans les nouvelles opérations* *-Certaines OAP intègrent l'aménagement de liaisons douces.* *-Plusieurs emplacements réservés sont destinées à la création de liaisons douces, d'aires de stationnement , à l'élargissement de voiries ou au désenclavement de zones* • *L 'actuel Plan d'Exposition au Bruit (PEB) a été intégré au PLU, mais il est actuellement en cours de révision, et le nouveau PEB pourra être intégré pour l'approbation du PLU. Les différentes zones identifiées par le PEB font l'objet d'un découpage au niveau du règlement graphique et les règles relatives à la prise en compte des nuisances liées à l'aérodrôme seront retranscrites dans chacun de ces zonages.* • *Prise en compte des nuisances sonores routières : le PLU reporte les marges de recul par rapport à la route départementale et rappelle les règles qui s'y appliquent en matière d'isolation acoustique des bâtiments.*

IV-2.2 Incidences de l'urbanisation future (zone AU)

Afin d'atteindre ses objectifs de développement la commune a décidé de privilégier l'urbanisation des dents creuses. Elle a identifié le potentiel de logements futurs au sein des petites dents creuses du tissu urbain (estimées à 18ha). Ce potentiel permet d'envisager la construction de 216 logements des 740 logements prévus sur la durée du PLU. En compléments, la commune a également identifié des dents creuses et cœurs d'îlots plus importants qu'elle a décidé de soumettre à des OAP afin de mieux contrôler les densités et de renforcer la construction de logement à vocation sociale sur ces terrains. Ces secteurs d'urbanisation future soumis à OAP, permettent de prévoir la construction de 418 nouveaux logements. En compléments, le projet de quartier de la gare en zone Uf permettra également de construire autour de 85 nouveaux logements. Ces différentes perspectives d'urbanisation future permettront à la commune d'atteindre la quasi-totalité de ses besoins en logements (environ 719 logements sur les 741 prévus) uniquement avec des terrains situés dans l'enveloppe urbaine (dents-creuses et cœurs d'îlots).

Seuls deux secteurs d'urbanisation future destinés à l'habitat sont maintenus en frange de l'enveloppe urbaine. Un secteur classé en zone 1AUb (avenue des Druides) dont le nombre de logements minimum est fixé à 17 par les OAP. Un autres secteur classé en zone 1AUc dont le nombre de logements minimum est fixé à 14 par les OAP.

En compléments des zones nécessaires pour l'habitat, la commune de Quiberon a également réservé des terrains pour le développement de ses activités économiques et de ses activités de loisirs. Le projet de PLU prévoit l'extension de la zone d'activités de Plein Ouest sur 6,25 ha dans la continuité de la zone actuelle. La commune souhaite également pouvoir développer son golf et projette son extension sur 0,88ha par la création d'une zone Nlg2 couvrant une surface inférieure à la surface du golf actuellement autorisée par arrêté préfectoral.

IV-2.2 Incidences de l'urbanisation future (zone AU)

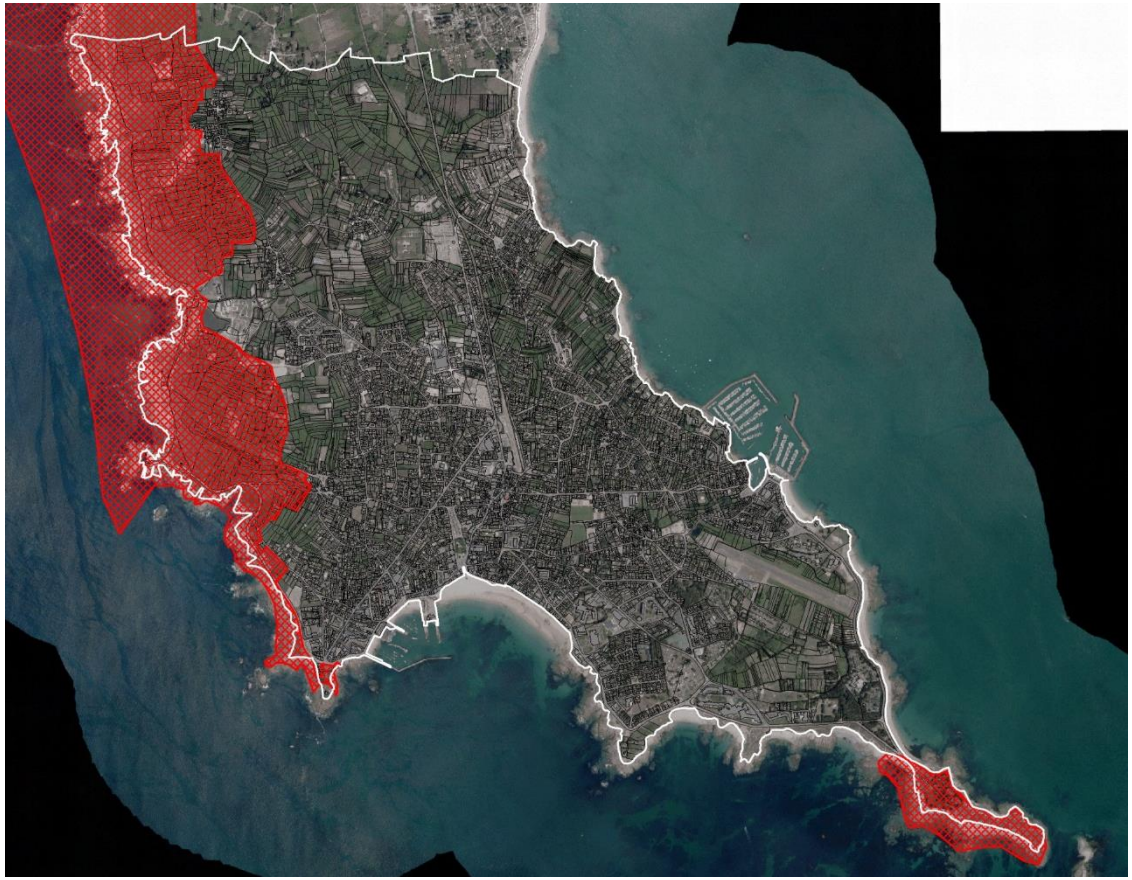
Le tableau ci-dessous présente les incidences prévisibles de l'urbanisation future et les principales mesures qui ont pu être mises en œuvre dans la cadre du PLU.

Incidences prévisibles	Mesures associées
Rejets d'eaux pluviales	• Le zonage d'assainissement pluvial définira les règles à mettre en œuvre afin d'assurer la gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales. Le document sera annexé au PLU après passage en enquête publique.
Consommation foncière	• Des densités minimales de logements sont fixées sur chacune des zones d'habitats. De plus la quasi-totalité des zones ouvertes à l'urbanisation sont situées en dent creuse ou cœurs d'ilot. Elles ne portent pas sur des espaces naturels remarquables.
Biodiversité	Afin de réduire les pertes de biodiversité relative à l'urbanisation des zones les mesures suivantes sont adoptées : • La préservation des éléments naturels notables situés à proximité immédiate : boisement en EBC, zones humides, cours d'eau,…
Paysage	Afin de réduire les incidences paysagère et de faciliter l'intégration des nouveaux quartiers les mesures suivantes sont adoptées : • Adaptations des hauteurs de constructions sur les zones 1AUc pour tenir compte de la proximité d'un noyau bâti ancien. • Aménagement des franges du site pour assurer une isolation visuelle et phonique vis-à-vis des quartiers d'habitat (1AUi)
Déplacement	• Les OAP intègrent la création de liaisons douces au sein des futurs quartiers et l'organisation des accès.

IV-2.3 Incidences du PLU sur les sites Natura 2000

▶ La commune de Quiberon recouvre deux périmètres Natura 2000 :

- La Zone Spéciale de Conservation (ZSC) FR 53 00027 « Massif dunaire de Gâvres – Quiberon et zones humides associées »,
- Le Site d'Intérêt Communautaire (SIC) FR5300033 « Archipel de Houat-Hoedic, pointe du Conguel »



▶ Les principaux objectifs de conservation du site Natura 2000 en lien avec le territoire de Quiberon et pouvant entrer en interaction avec le PLU sont rappelés ci-dessous :

- Protection et mise en valeur des milieux naturels et paysages
- Lutte contre les espèces invasives
- Gestion de la fréquentation touristique
- Protection des espèces d'intérêt communautaire

IV-2.3 Incidences du PLU sur les sites Natura 2000

▶ Le projet de PLU ne remet pas en cause les objectifs de conservation du site. Les zonages adoptés sur le périmètre du site Natura 2000 permettent d'encadrer de manière stricte les possibilités d'urbanisation, d'aménagements ou de travaux. Notamment le zonage Nds qui recouvre la majeure partie du site Natura 2000 et qui interdit toute construction ou projet d'aménagement susceptible de détruire les milieux ou espèces. De ce fait, il concourt à la préservation des habitats et espèces d'intérêt communautaire du site et participent à l'atteinte de certains enjeux de conservation du site à savoir :

- Protection des habitats vis-à-vis des aménagements urbains.
- Sensibilisation sur la fragilité des milieux : espèces invasives, nuisances dues à la fréquentation des sites (piétinements, dérangement, pollutions,…)

▶ Il est rappelé que les activités, constructions et aménagements, lorsqu'ils sont cités dans les listes des projets soumis à évaluations d'incidences (R414-19 et R414-27) nécessitent l'obtention d'une autorisation administrative auprès de l'autorité environnementale au titre du L414-4 de du code de l'environnement relatif à l'évaluation des incidences Natura 2000 ; et ce, indépendamment du fait qu'ils soient ou non autorisés par le règlement du PLU.

▶ De plus, la mise en œuvre du projet de PLU permettra d'assurer la préservation et la non-aggravation de l'état de conservation des principaux habitats d'espèces situés hors du périmètre Natura 2000. Pour ce faire :

- Les cours d'eau sont identifiés sur le règlement graphique et leurs abords sont protégés par un zonage naturel (Na ou Nds) lorsqu'ils ne sont pas busés
- Les zones humides font l'objet d'un zonage protecteur (Nzh, Azh)
- Tous les principaux boisements sont protégés au titre des EBC
- Une partie des haies bocagères sont également protégées au titre du L123-1-5-III,2°
- Les continuités écologiques sont préservées : zones humides, abords des cours d'eau, boisements, haies préservées par des zonages inconstructibles (Nd, Nzh, As) ou par des EBC ou un classement au titre du L123-1-5-III,2°

IV-2.3 Incidences du PLU sur les sites Natura 2000

▶ Par ailleurs, le projet de PLU met en œuvre différentes mesures afin de s'assurer que le développement de la commune n'aura pas d'incidences notables même indirectes sur les sites Natura 2000 et leur état de conservation.

Incidences indirectes potentielles - rejets de polluants	Mesures associées intégrées dans le PLU
Augmentation des rejets d'eaux pluviales dus à l'urbanisation (habitats) : augmentation des débits de pointe et des flux de polluants	La commune de Quiberon s'est dotée d'un **zonage d'assainissement pluvial** dont l'objet est d'assurer la gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales. ▪ le règlement du PLU renvoie aux préconisations du zonage d'assainissement pluvial qui sera annexé au PLU après passage en enquête publique.
Augmentation des rejets d'eaux usées dus à l'urbanisation	▪ Le PLU prévoit que les futures zones d'urbanisation soient toutes raccordées au réseau d'assainissement collectif de la commune. Ce dernier achemine les eaux usées vers la station d'épuration, dont le rejet s'effectue hors du site Natura 2000 et dont la capacité est suffisante pour accueillir les projections de développement de la commune
Pollutions diffuses dues aux activités humaines (agriculture, caravaning, tourisme,…)	▪ Le règlement graphique et écrit du PLU assure la protection des zones humides et des principales haies recensées dans le bassin versant amont du site Natura 2000. Ces milieux participent à la qualité des eaux de surfaces en assurant le rôle d'épurateur naturel des eaux de ruissellement.
Pressions sur les milieux naturels liées à leur fréquentation (dérangement, prolifération d'espèces invasives, rudéralisation,..)	▪ Le PLU joue un rôle d'information et de sensibilisation sur les espaces naturels remarquables et leur fragilité. ▪ Une annexe au règlement écrit du PLU émet des prescriptions concernant une liste d'espèces invasives. Celles-ci ne doivent pas être utilisées dans le cadre de plantation d'espaces verts publics, d'espaces verts récréatifs et des haies. L'annexe encourage les particuliers à ne pas recourir à ces espèces pour l'agrément de leurs jardins. ▪ Les principales zones urbaines de développement de la commune ne sont pas situées à proximité du site Natura 2000.

▶ La mise en application du PLU de la commune de Quiberon n'aura pas d'incidences dommageables sur les sites Natura 2000 :

• Le site Natura 2000 n'est pas directement impacté par le PLU. Le zonage assure la préservation des habitats et espèces d'intérêt communautaires en limitant de manière stricte les possibilités d'urbanisation sur l'emprise des sites.

• Les incidences indirectes du PLU sur les sites Natura 2000 ont également été prises en compte. Une série de mesures et d'orientations ont été prises afin de prévenir les effets dommageables du développement de la commune sur les sites Natura 2000.

▶Le Plan Local d'Urbanisme de Quiberon prend en compte les enjeux environnementaux du territoire. Les choix opérés par la commune visent à :

- préserver les milieux naturels et les paysages,
- à limiter les incidences négatives de l'urbanisation sur l'environnement :
  - -en limitant et en assurant le traitement des rejets urbains,
  - -en limitant la consommation du foncier,
  - -en préservant le patrimoine bâti

▶ La mise en œuvre du PLU fera l'objet d'un suivi environnemental afin de s'assurer de l'efficacité des mesures retenues et choix de développement opérés sur les enjeux environnementaux du territoire. A cette fin une liste d'indicateurs est proposée sur les différentes thématiques de l'environnement



QUIBERON
INFINIMENT PRESQU'ÎLE

Partie 4. Evolution du PLU

Historique

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune a été approuvé par délibération du conseil municipal du 16 octobre 2014.

La première modification simplifiée, approuvée le 23 mai 2017, avait pour unique objet de préciser le contenu des orientations d'aménagement du secteur 13 –Tranche 2, et de lever la servitude de périmètre d'attente qui s'appliquait sur ce secteur.

Un arrêté du Maire en date du 17 octobre 2017 a prescrit la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme.

Nature des modifications envisagées

L'arrêté prescrivant la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme déterminait les modifications à apporter au document, à savoir :

- Revoir les règles de gabarit en zones Ua et Ub pour préserver l'identité patrimoniale de Quiberon et assurer une cohérence des projets de construction avec le tissu urbain naturel et paysager environnant
- Optimiser les règles architecturales autour des hameaux intégrés à l'urbanisation de la Commune pour préserver leur environnement et assurer une bonne intégration des projets se situant en frange de ces hameaux
- Introduire la possibilité d'instaurer une discontinuité territoriale dans la réalisation du pourcentage de logements locatifs aidés requis au sein d'un programme de logements
- Supprimer le seuil limitant l'implantation des commerces de plus de 3 500m² de surface de plancher pour répondre aux enjeux de développement économique du territoire, dans le respect du SCOT du Pays d'Auray
- Lever la servitude de périmètre d'attente sur le secteur du Zal et des Pilotins et préciser les Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur en vue de la réalisation de projets menés par la Commune
- Corriger le zonage de certains secteurs en zone AU et les intégrer en zone U, en maintenant des orientations d'aménagement et de programmation
- Créer de nouveaux emplacements réservés notamment pour favoriser la création de cheminements piétons sur la Commune
- Procéder à des corrections du règlement écrit pour en améliorer la compréhension notamment par rapport au Plan d'exposition au bruit
- Procéder à des corrections du règlement écrit notamment de l'article 11 sur les toitures, les clôtures, etc.
- Et toute autre modification suggérée par le bureau d'études, les services de l'Etat ou d'AQTA en vue d'améliorer la sécurité juridique du document ou son adaptation aux enjeux du territoire

La liste exhaustive des évolutions, et leurs justifications, sont désormais présentes dans la notice de présentation de la modification n°2 du PLU, jointe en annexe de ce rapport de présentation.

Compatibilité de la procédure

Art. L153-31 du code de l'urbanisme : *Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :*
1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Art. L153-36 du code de l'urbanisme : *Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.*

Les modifications réalisées du PLU (évolutions du zonage, création et évolution d'OAP, modification/ajout d'emplacements réservés, ajustements du règlement écrit, …) :

- N'ont pas changé les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.
- N'ont pas réduit un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.
- Ne comportaient pas de graves risques de nuisances.

Conformément aux articles **L153-36 et L153-31** du code de l'urbanisme, **la procédure de modification était bien adaptée au projet**.

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°3 DU PLU DE LA COMMUNE DE QUIBERON

NOTE DE PRESENTATION

INTRODUCTION.....2

I. LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION ET LE CADRE RÉGLEMENTAIRE.....3

1.1 - Les objectifs de la modification du PLU de Quiberon.....3
1.2 - Le cadre législatif de la modification.....4
1.3 - Impact prévisible des évolutions du PLU sur l'environnement.....4

Conclusion 5

II. LES POINTS D'EVOLUTION.....5

2.1 – L'objet de la modification.....5
2.2 – Traduction dans le PLU et pièces modifiées 6

ANNEXES.....7

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 3 DU PLU DE LA COMMUNE DE QUIBERON

NOTE DE PRESENTATION

INTRODUCTION

La commune de Quiberon se situe presque à égale distance de Lorient et de Vannes et peut donc bénéficier de l'attrait de ces deux communes. Elle est surtout située dans l'aire d'influence d'Auray. C'est également le principal accès aux îles : Belle-ile, Houat et Hoedic. Le centre-ville de Quiberon est situé :

à 28 km d'Auray par la RD 768 et la RN 165

à 45 km de Vannes par la RD 768 et la RN 165

à 49 km de Lorient par les RD 768, 781 et 194

Quiberon n'a de frontière administrative commune qu'avec Saint-Pierre-Quiberon. Les limites de Quiberon sont formées par la mer à l'Ouest, à l'Est et au Sud.

La commune de Quiberon fait partie du pays d'Auray dont le SCOT a été approuvé le 14 Février 2014 et de la Communauté de Communes Auray Quiberon Terre Atlantique (AQTA).

Quiberon comptait au dernier recensement au 01/01/2017, 4 834 habitants, répartis sur un territoire de 883 hectares.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Quiberon, a été approuvé par délibération du Conseil municipal du 16 Octobre 2014, modifiés le 23/05/2017 et le 27/09/2018.

Aujourd'hui, la commune de Quiberon souhaite faire évoluer son document d'urbanisme afin de l'adapter aux enjeux locaux et permettre le développement des entreprises existantes sur la zone d'activité économique, en augmentant légèrement (de 10%) le coefficient d'emprise au sol, conformément à la demande de la Communauté de Communes. Cette modification aura également pour objet de corriger la définition des zones Uo et de préciser les dispositions de l'article 11 sur les clôtures et les chassis de toiture, de corriger l'illustration du faitage dans les dispositions générales et de mettre en cohérence l'article Ub6, en secteur Ubc, concernant les implantations par rapport aux voies et emprises publiques.

I. LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION ET LE CADRE RÉGLEMENTAIRE

1.1 - Les objectifs de la modification simplifiée du PLU de Quiberon

La Commune de Quiberon engage la présente modification simplifiée du PLU dans le but de poursuivre l'adaptation de son document d'urbanisme aux problématiques locales ainsi qu'aux enjeux et évolutions du territoire.

La Commune a, à travers son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), défini 4 orientations :

- Assurer un développement urbain équilibré
- Améliorer l'accessibilité et les déplacements
- Préserver le patrimoine naturel, paysager et bâti et valoriser la cadre de vie
- Développer les activités économiques et favoriser leur diversification

L'objet de la modification simplifiée du PLU s'inscrit plus particulièrement dans le cadre de l'orientation n°4 en permettant de majorer les droits à construire en zone d'activités économiques par l'augmentation du coefficient d'emprise au sol de 70 à 80% dans les zones Uia et par parallélisme en zone 1 Aui du PLU.

La zone d'activités économiques de Plein Ouest, gérée par la Communauté de Communes, compte aujourd'hui une trentaine d'entreprises sur 9 Hectares. La quasi-totalité des terrains sont aujourd'hui bâtis dans cette zone et certaines entreprises ont consommés l'intégralité de l'emprise au sol autorisée par le Plan Local d'Urbanisme, ne leur permettant pas de perspectives d'agrandissement sur site.

AQTA demande donc à la Commune de bien vouloir augmenter le seuil du coefficient d'emprise au sol de 70 à 80% pour permettre le bon développement des entreprises locales, dans une logique de rationalisation de la consommation foncière. Ainsi il est pertinent d'augmenter le CES de 10% en le portant à 80% dans la zone d'activités économiques actuelle Uia et par parallélisme dans la zone d'extension future 1AUi. Pour la zone 1AUi des études préalables à l'aménagement sont en cours. L'urbanisation de cette zone 1AUi n'interviendra pas avant 4/5 ans et se fera dans le cadre d'un aménagement global. L'enjeu immédiat se situe sur la zone d'activité actuelle. En effet l'analyse des emprises au sol des bâtiments en zone d'activité, figurant en annexe, illustre bien cette nécessité de faire évoluer le coefficient d'emprise au sol dans ce secteur pour permettre le développement sur site des entreprises.

A la suite de difficultés apparues à l'instruction d'autorisation d'urbanisme (imprécisions, contradictions, erreurs matérielles), la présente modification permettra également de modifier d'autres points de faible impact :

- Corriger la définition des zones Uo dans le chapeau introductif de la zone
- Préciser les dispositions de l'article 11 en zone U relatives aux clôtures et châssis de toiture
- Corriger l'illustration du faitage dans les dispositions générales
- Mettre en cohérence l'article Ub6, en secteur Ubc, concernant les implantations par rapport aux voies et emprises publiques

Enfin, le zonage des parcelles BD 347p et 348p (pour environ 1 300m^2) classées en zone 1AUc dans l'OAP n°4 sera également revu, pour être classé en zone U. Les parcelles seront également sorties du périmètre de l'OAP rue des genêts.

Les modifications décrites ci-dessus ne remettent pas en cause l'économie générale du projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU, débattu le 15 Février 2013. Au contraire, les propositions d'évolutions du PLU permettent de mettre en œuvre les orientations du PADD de la commune énoncées ci-dessus.

Les changements apportés dans le cadre de la présente procédure de modification portent uniquement sur le règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme.

En ce qui concerne le rapport de présentation, il n'est pas modifié mais complété par la présente note de présentation.

Les évolutions introduites par la modification sont expliquées au point II qui suit. Cette notice comporte une annexe qui récapitule les changements réglementaires.

1.2 - Le cadre législatif de la modification

La présente procédure de modification du PLU est réalisée en application de l'article L 153-45 du code de l'urbanisme.

Selon ces dispositions : *Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.*

Dans le cas présent, les évolutions du PLU envisagées ne relèvent ni de la procédure de révision (nécessaire en cas de changements apportés aux orientations du PADD, de la réduction d'un espace boisé, une zone agricole ou naturelle ou de réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages,…), ni de la procédure de modification de droit commun (nécessaire en cas de majoration de plus de 20 % des possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ou de diminution des possibilités de construire ou de réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser). La procédure de modification simplifiée est donc, en l'occurrence, tout à fait adaptée.

1.3 – Impact prévisible des évolutions du PLU sur l'environnement

La nécessité de réaliser une évaluation environnementale du PLU s'analyse au regard des obligations réglementaires et du contenu effectif de la présente modification.

1.3.1 Contexte réglementaire

Au titre de l'article L 104.3 du code de l'urbanisme, la nécessité de réaliser une évaluation environnementale s'impose si les changements apportés au document de planification urbaine sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001.

Dès lors, la notion d'effet notable sur l'environnement s'apprécie au regard de :

- la probabilité, la durée, la fréquence et le caractère réversible des incidences ;
- le caractère cumulatif des incidences ;
- la nature transfrontière des incidences ;

les risques pour la santé humaine ou pour l'environnement (à cause d'accidents, par exemple) ;

la magnitude et l'étendue spatiale géographique des incidences (zones géographiques et taille de la population susceptible d'être touchée) ;

la valeur et la vulnérabilité de la zone susceptible d'être touchée, en raison de caractéristiques naturelles ou d'un patrimoine culturel particulier, d'un dépassement des normes de qualité environnementale ou des valeurs limites, de l'exploitation intensive des sols, des incidences pour des zones ou des paysages jouissant d'un statut de protection reconnu au niveau national, communautaire ou international.

En outre, en application des articles R 104.8 du code de l'urbanisme relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme, la présente procédure de modification simplifiée du PLU nécessiterait une évaluation environnementale si elle permettait la réalisation de travaux susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000.

1.3.2 Analyse du contenu de la modification au regard des impacts sur l'environnement.

Le projet de modification simplifiée du PLU de Quiberon porte uniquement sur le tissu urbain constitué et ne vise pas à augmenter de manière significative ses capacités constructives, mais à permettre le développement d'entreprises déjà installées en majorant de 10% le coefficient d'emprise au sol, dans une logique de rationalisation de la consommation foncière. De plus s'agissant de la zone d'activité économique, les espaces sont déjà artificialisés. Les modifications sont donc sans incidence sur la consommation d'espace. De même que ces évolutions n'ont pas d'impact en terme de réseaux, ces secteurs étant déjà urbanisés et desservis.

Les autres modifications proposées relèvent purement d'adaptation du règlement écrit (imprécisions/contradictions à rectifier), ou d'une rectification de zonage sans incidence sur les droits à construire.

Ces modifications sont sans incidences sur les zones de protection : ZNIEFF, Natura 2000, site classé ou inscrit.

Conclusion : impact prévisible des évolutions présentées sur l'environnement

Les adaptations réglementaires mentionnées ci-dessus portant sur l'augmentation de 10% du coefficient d'emprise au sol en zone Uia et 1AUi du PLU et des corrections à apporter au règlement écrit sur des éléments de définition, et de correction de zonage sur deux parcelles pour environ 1 300 m² ne visent pas à accueillir un nombre plus élevé de population ou à consommer des espaces naturels.

Les modifications présentées ci-avant n'ont par conséquent pas d'impact sur l'environnement et de ce fait, ne nécessitent pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

II – LES POINTS D'EVOLUTION

2.1. L'objet de la modification

Pour répondre à la demande de la Communauté de Communes en charge du développement économique sur le territoire, le coefficient d'emprise au sol en zones Uia et 1AUi sera majoré de 70 à 80%. Cette légère augmentation, de 10%, permettra à certaines entreprises désireuses de s'agrandir, de le faire sur le site actuel, répondant ainsi aux objectifs de développement et de rationalisation de la consommation foncière (page 72 et 101).

En ce qui concerne la zone 1AUi des études préalables à l'aménagement sont en cours. L'urbanisation de cette zone 1AUi n'interviendra pas avant 4/5 ans et se fera dans le cadre d'un aménagement global. L'enjeu immédiat se situe sur la zone d'activité actuelle.

Pour mettre en cohérence la définition de la zone Uo avec les caractéristiques actuelles de ces secteurs, la définition du chapeau introductif de la zone sera modifiée. Il ne sera plus fait référence au fait que ces zones seraient des secteurs non bâtis et destinés à être ouvert à l'urbanisation. Certains secteurs étant en effet partiellement bâtis aujourd'hui. Les articles de la zone définissant les possibilités de construire ne sont quant à eux aucunement modifiés (page 84).

En effet, le secteur 1AUbE de Kermorvan (au PLU approuvé le 16/10/2014) avait fait l'objet d'une annulation par le Tribunal administratif de Rennes dans son jugement du 17 mars 2017 n°1405486 au motif que ce dernier ne pouvait être qualifié de secteur non bâti ou de secteur non bâti du tissu urbain de la commune en raison de la présence de constructions, ce qui justifie d'apporter un rectificatif à la définition de la zone Uo.

La modification n°2 du PLU a entraîné le passage de plusieurs zones 1AU en zone Uo afin de permettre leur ouverture à l'urbanisation immédiate dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation.

La présente modification permet donc de rectifier la définition de la zone pour la mettre en cohérence avec ce classement en secteur urbanisé.

Enfin les précisions suivantes seront apportées au règlement écrit :

Sur les dispositions générales, : le sommet de la façade est représenté deux fois. Il manque par contre la représentation du faitage (page 7).

Sur l'article Ub11 : il convient de préciser que les châssis de toiture sont autorisés à condition d'être encastrés dans le plan du versant de toiture (page 49).

Sur les clôtures : est interdit en limite de voies et emprises publiques, la brande sans soubassement en pierre. Il convient de préciser que ce soubassement doit être de 0.80m, à l'identique des clôtures utilisant d'autres matériaux. Cette précision est à faire à l'article Ub 11 page 51, à l 'article Uc page 65, à l'article Uo page 92, à l 'article 1 AUb et AUc page 104

Sur l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques en zone Ubc : deux paragraphes sont contradictoires, l'un prévoyant une implantation en retrait de 5 mètres et l'autre prévoyant la continuité en limite d'emprise de voie. Il convient donc de supprimer le second paragraphe pour ne laisser que le principe d'implantation en retrait d'au moins 5 mètres (page 43)

Sur le changement de zonage des parcelles BD 347p et 348 p, rue des genêts et le retrait de ces parcelles des Orientations d'Aménagement et de Programmation :

Au Plan d'Occupation des Sols, le secteur 1Auc, rue des genêts, était déjà couvert par un périmètre Na sur environ 1Ha, en vue d'une opération d'aménagement d'ensemble. A la révision du PLU approuvé le 16/10/2014 les parcelles BD 347p et 348p jusqu'à lors classées en zone urbaine, ont été intégrées au périmètre de la zone 1AUc. Pourtant, l'intégration de ces parcelles n'apparaît pas justifiée, notamment à la vue de leur desserte par la Rue des genêts, ainsi qu'au regard du principe de desserte traversante depuis l'impasse Er Palouen et la rue des Bruyères prévu par l'OAP n°4.

Dans la mesure où elles ne permettent pas de parvenir à un meilleur aménagement de ce secteur, les parcelles seront reclassées en zone Ubb et sorties du périmètre de l'OAP n°4.

2.2- Traduction dans le PLU et pièces modifiées

A travers cette modification simplifiée du PLU, le règlement écrit (pièce 4), le règlement graphique (pièce 5.1) et les OAP (pièce 3) seront modifiés.

Le détail des modifications Avant/Après figure en annexe.

ANNEXE 1 – CORRECTIONS APPORTEES AU REGLEMENT ECRIT

PLU – Règlement écrit : les évolutions proposées sont présentées en rouge ci-dessous :

Page 72

ARTICLE Ui 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En Uia :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder ~~70 %~~ 80% de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction.

Page 101

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En secteur 1AUi :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder ~~70 %~~ 80% de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction.

Page 84

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

~~**Les zones Uo correspondent aux secteurs non bâtis du tissu urbain de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation à court terme sous réserve de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**~~

Les zones Uo correspondent aux secteurs bâtis ou non bâtis du tissu urbain de la commune dans lesquels l'urbanisation se réalise dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation.

Les zones Uo comportent différents secteurs :

– les secteurs Uoa affectés à de l'habitat et activités compatibles avec l'habitat ~~destinés à être urbanisés à court terme~~ avec une forte densité, constitués de dents creuses du tissu urbain.

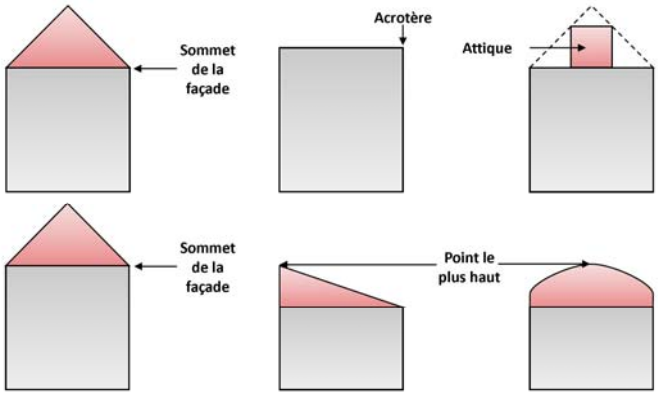
– les secteurs Uob affectés à de l'habitat et activités compatibles avec l'habitat ~~destinés à être urbanisés à court terme~~ avec une densité moyenne, constitués de dents creuses du tissu urbain.

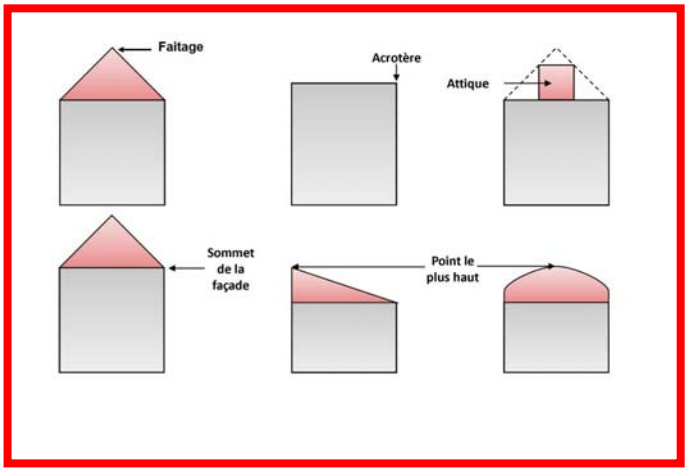
– Les secteurs Uoc affectés à de l'habitat et activités compatibles avec l'habitat ~~destinés à être urbanisés à court terme~~, constitués des dents creuses proches des villages.

Page 7

5 - DEFINITIONS

Les points de référence





Page 49

ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

En secteurs Uba, Ubb, Ubc, Ubd et Ubf :

Il sera ajouté la phrase suivante :

Les châssis de toiture sont autorisés à condition d'être encastrés dans le plan du versant de toiture

Page 51 (Ub), Page 65 (Uc), Page 92 (Uo), Page 104 (article 1AUb et 1AUc)

Sont interdits :

- En limites de voies et emprises publiques, la brande sans soubassement en pierre de 0.80m

Page 43

ARTICLE Ub 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En secteurs Uba, Ubb, Ubc, Ubf, Ubt et Ubv,

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5,00 mètres des voies (publiques ou privées) et emprises publiques.

Toutefois, l'implantation de la construction à une distance inférieure ou supérieure peut être imposée pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect et de sécurité (circulation automobile), en fonction des dispositions d'un plan d'ensemble ou des dimensions de la parcelle.

Les dépendances doivent être implantées d'après les règles imposées dans les dispositions générales, à l'exception des locaux techniques (ordures ménagères, boites aux lettres) n'excédant pas 10 m² d'emprise au sol pour lesquels une implantation en limite sur voie et emprises publiques est autorisée, sous condition de recourir aux mêmes matériaux que pour la construction principale ou d'être réalisées en pierre ou en enduit.

En secteur Ubb, le long du boulevard du Conguel, un recul de 15mètres minimum est imposé.

En tous secteurs

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans et l'extension mesurée dans la limite des 50 % de l'emprise au sol des constructions existantes dans les marges de recul des routes départementales, peuvent être autorisés.

Toutefois, de telles possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou du danger résultant de leur implantation par rapport au tracé de la voie (visibilité notamment).

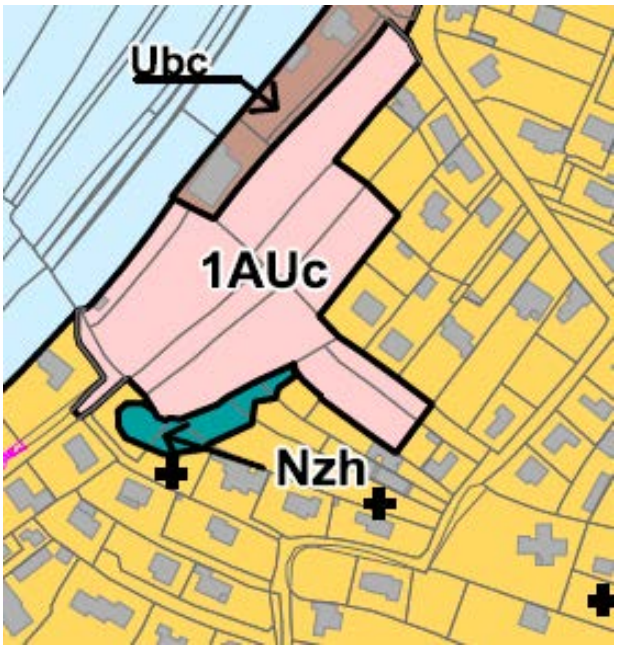
~~**En secteurs Ubc**~~

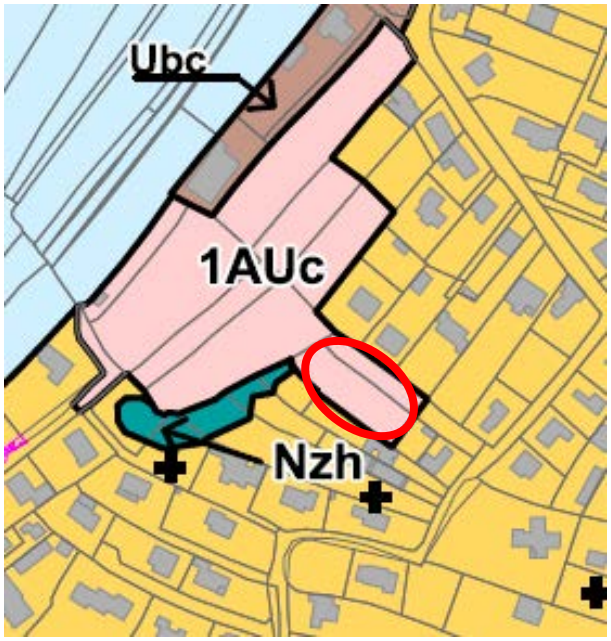
~~La continuité en limite d'emprise de voie doit être réalisée par une des façades ou un des pignons d'une construction principale. Toutefois, la construction en retrait peut être autorisée sous réserve que la continuité en limite d'emprise de voie soit réalisée par une construction principale ou annexe, ou au moyen d'une clôture en maçonnerie de nature et d'aspect similaires aux maçonneries qu'elle prolonge, d'une hauteur maximum de 1 m 50.~~

ANNEXE 2 – CORRECTIONS APPORTEES AU REGLEMENT GRAPHIQUE

Avant

Après – Parcelles en rouge à réintégrer en zone Ubb – Environ 1 300m²


Ubc
1AUc
Nzh

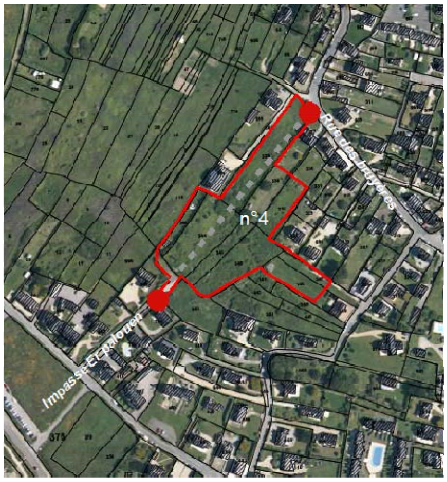

Ubc
1AUc
Nzh

ANNEXE 3 – CORRECTIONS APPORTEES AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Avant

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

4 – Zone 1AUc n°4 (1,15ha) rue des bruyères



Principes d'aménagement à retenir :

Aménagement :

- **La desserte interne et l'implantation des constructions devront favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au sud.**
- **Accès depuis l'impasse Er Palouen et la rue des Bruyères**
- **Principe de voie traversante en sens unique afin de sécuriser les carrefours. Cette voie devra intégrer un cheminement doux (piétons et cycles).**

Habitat :

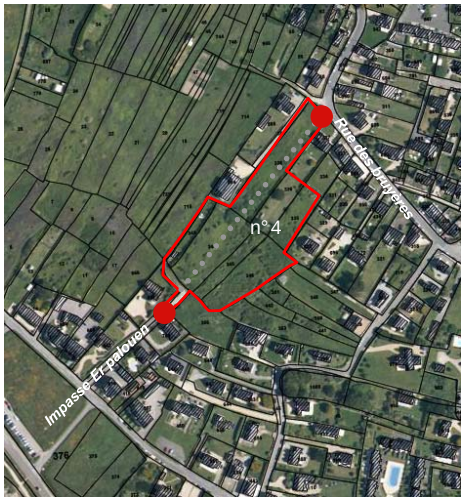
- **Prévoir au moins 35% de la surface de plancher affectée au logement en logements aidés, dont 20% en logement locatif social et 15% en accession à prix maîtrisé.**
- **Minimum 14 logements (12 logt/ha)**

Après – Les parcelles BD 347p et 348p sont exclues du périmètre de l'OAP, le périmètre de la zone 1Auc n°4 est donc réduit à 1,02Ha, et le nombre de logements à 12

EOL

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

4 – Zone 1AUc n°4 (1,02ha) rue des bruyères 3



Principes d'aménagement à retenir :

Aménagement :

- La desserte interne et l'implantation des constructions devront favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au sud.
- Accès depuis l'impasse Er Palouen et la rue des Bruyères
- Principe de voie traversante en sens unique afin de sécuriser les carrefours. Cette voie devra intégrer un cheminement doux (piétons et cycles).

Habitat :

- Prévoir au moins 35% de la surface de plancher affectée au logement en logements aidés, dont 20% en logement locatif social et 15% en accession à prix maîtrisé.
- Minimum 12 logements (12 logt/ha)

Le tableau récapitulatif des OAP est également corrigé pour l'OAP n°4, comme suit (corrections en rouge de la surface de la zone et du nombre de logements):

EOL

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Densités minimales à atteindre

2

Secteur	Surface (ha)	Densité	Nombre logts min	Dont location sociale	Dont accession à prix maitrisé
n°1	0.21	25log/ha	5	20% de la surface	15 % de la surface
n°2	0.58	25log/ha	15	20% de la surface	15 % de la surface
n°3	0.25	35log/ha	9	20% de la surface	15 % de la surface
n°4	1.02	12 log/ha	12	20% de la surface	15 % de la surface
n°5	0.43	35log/ha	14	20% de la surface	15 % de la surface
n°6	0.27	25log/ha	6	20% de la surface	15 % de la surface
n°7	0.36	25log/ha	9	20% de la surface	15 % de la surface
n°8	0.35	35log/ha	13	20% de la surface	15 % de la surface
n°9	0.26	25log/ha	6	20% de la surface	15 % de la surface
n°10	0.26	35log/ha	9	20% de la surface	15 % de la surface
n°11	0.9	19log/ha	17	20% de la surface	15 % de la surface
n°12 – Secteur du Briellec	6.07	33 log/ha	200	20% de la surface	15 % de la surface
n°13 – Gare Est -Tranche 2	0.30	25 log/ha	7	100% de la surface	Néant
n°13 – Gare Est -Tranche 1	0.17		Le nombre de logements à réaliser sera proportionnel à la surface affectée au logement, par opposition à la surface affectée au stationnement ou aux espaces et équipements publics.		
n°14 – Zal	0.55	50 log/ha		Voir OAP sectorielle	Voir OAP sectorielle correspondante
n° 14 – Pilotins	1.03	50log/ha (y compris résidence senior)		Voir OAP sectorielle correspondante	Voir OAP sectorielle correspondante
n°15 – Secteur St Clément	0,39	35 log/ha	13	20% de la surface	15 % de la surface
n°16	0.46	31log/ha	14	20% de la surface	15 % de la surface
n°21	0.58	35 log/ha	20	20% de la surface	15% de la surface

ANNEXE 4 - Analyse des densités en zone d'activités économiques Uia - Cf. cartographie

AURAY QUIBERON TERRE ATLANTIQUE

ZA Plein-Ouest : Densité bati / parcelles

Légende

Densité bati / Parcelles (avec regroupement)

- 0 - 30
- 30 - 50
- 50 - 70
- BATIMENT
- PARCELLE
- t_parc_activite

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 056-215601865-20251001-98_2025-DE

QUIBERON
INFINIMENT PRESQU'ÎLE

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°5 DU PLU DE LA COMMUNE DE QUIBERON

NOTE DE PRESENTATION

INTRODUCTION.....2

I. LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION ET LE CADRE RÉGLEMENTAIRE..... 3

1.1 - Les objectifs de la modification simplifiée du PLU de Quiberon.....3
1.2 - Le cadre législatif de la modification.....7
1.3 - Impact prévisible des évolutions du PLU sur l'environnement.....7

Conclusion sur l'impact environnemental.....9

II. LES POINTS D'EVOLUTION.....9

2.1 – L'objet de la modification.....9

2.2 – Traduction dans le PLU et pièces modifiées 9

ANNEXES.....10 et suivantes

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 056-215601865-20251001-98_2025-DE

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 5 DU PLU DE LA COMMUNE DE QUIBERON

NOTE DE PRESENTATION

INTRODUCTION

La commune de Quiberon se situe presque à égale distance de Lorient et de Vannes et peut donc bénéficier de l'attrait de ces deux communes. Elle est surtout située dans l'aire d'influence d'Auray. C'est également le principal accès aux îles : Belle-ile, Houat et Hoedic. Le centre-ville de Quiberon est situé :

à 28 km d'Auray par la RD 768 et la RN 165

à 45 km de Vannes par la RD 768 et la RN 165

à 49 km de Lorient par les RD 768, 781 et 194

Quiberon n'a de frontière administrative commune qu'avec Saint-Pierre-Quiberon. Les limites de Quiberon sont formées par la mer à l'Ouest, à l'Est et au Sud.

La commune de Quiberon fait partie du pays d'Auray dont le SCOT a été approuvé le 14 février 2014, modifié en Octobre 2019 et Juillet 2022 de la Communauté de Communes Auray Quiberon Terre Atlantique (AQTA).

Quiberon comptait au dernier recensement en 2021, 4 688 habitants, répartis sur un territoire de 921.49 hectares.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Quiberon, a été approuvé par délibération du Conseil municipal du 16 Octobre 2014, modifiés le 23/05/2017, le 27/09/2018 et le 16/11/2020.

Aujourd'hui, la commune de Quiberon souhaite faire évoluer son document d'urbanisme afin de l'adapter aux enjeux locaux en matière d'habitat et de logement tels que définis par le Programme Local de l'Habitat (PLH) approuvé par Auray Quiberon terre Atlantique le 29 septembre 2023. Pour ce faire, le pourcentage de logements aidés prévus sur la Commune dans les secteurs soumis à Orientations d'Aménagement de Programmation (OAP) et dans toutes opérations de plus de 9 logements ou 650 m^2 de surface plancher va être augmenté.

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 056-215601865-20251001-98_2025-DE

I. LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION ET LE CADRE RÉGLEMENTAIRE

1.1 - Les objectifs de la modification simplifiée du PLU de Quiberon

La Commune de Quiberon engage la présente modification simplifiée du PLU dans le but de poursuivre l'adaptation de son document d'urbanisme aux problématiques locales ainsi qu'aux enjeux et évolutions du territoire.

La Commune a, à travers son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), défini 4 orientations :

- Assurer un développement urbain équilibré
- Améliorer l'accessibilité et les déplacements
- Préserver le patrimoine naturel, paysager et bâti et valoriser la cadre de vie
- Développer les activités économiques et favoriser leur diversification

L'objet de la modification simplifiée du PLU s'inscrit plus particulièrement dans le cadre de l'orientation n°1 en augmentant le pourcentage de logements aidés prévus dans les secteurs soumis à Orientations d'Aménagement de Programmation (OAP) et dans toutes opérations de plus de 9 logements ou 650 m² de surface plancher.

Eléments démographiques

Quiberon compte **4 688 habitants en 2021** (chiffre INSEE 2024). La commune a connu au plus 5073 habitants, en 1999 (selon les recensements réalisés depuis 1793). Elle regroupe **68 % de la population de la presqu'île** ; comme en 2008, où la presqu'île comptait, avec 7278 habitants, le plus grand nombre de ses habitants. Quiberon regroupe **5 % de la population communautaire**.
Quiberon perd 370 habitants entre 2010 et 2021. Le **déficit de croissance** au cours de la période, de **-0,76 % par an**, s'accentue durant les 6 dernières années (avec un taux de 0.86 % par an, correspondant à -42 habitants par an). La tendance se retrouve à l'échelle de la presqu'île, à -0,23 % par an, alors que la communauté de communes enregistre un taux de croissance positif ; de +0.75 %, il est même supérieur à la moyenne pour le département (de +0,5 %).
Le déficit naturel est dû, à la fois, au faible taux de natalité et au fort taux de mortalité. Il est à rapprocher de l'**indice de vieillissement, de 315** pour Quiberon, contre 115 pour l'ensemble de la communauté de communes (116 pour le département). Cet indice indique le rapport entre les 65 ans et plus et les moins de 20 ans. Plus cet indice est supérieur à 100 plus les personnes âgées sont surreprésentées par rapport aux jeunes.
51 % des Quiberonnais ont plus de 60 ans. Ils sont la moitié parmi les habitants de la presqu'île et plus du tiers (36 %) à l'échelle de Auray Quiberon Terre Atlantique (33 % pour le Morbihan). La part des 60 ans et plus augmente de plus de 5 points en 6 ans, alors que celle des 15 à 29 ans diminue de 1.5 point et celle des 30 à 59 ans de 1,7 point.
La pyramide des âges illustre la moindre représentation de la population des plus jeunes ; des moins de 44 ans.

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 056-215601865-20251001-98_2025-DE

Parc de logements

En 2021, Quiberon compte **8 784 logements** ; regroupant 70 % des logements de la presqu'île et un peu plus de **12 % de ceux de la communauté de communes**. Le **rythme de croissance du parc ralentit depuis les années 1980** ; au cours de la dernière décennie, il passe en dessous de 1 % par an.
Ce ralentissement se conjugue, à partir des années 2000, avec la réduction, puis la croissance négative, du nombre d'habitants, puis du nombre de ménages. **Pour la première fois, le nombre de résidences principales diminue** au cours de la dernière période de recensement -147 logements entre 2015 et 2021. Les 286 nouveaux logements construits durant cette période bénéficient à la résidence secondaire et à la vacance ; dont le nombre progresse, respectivement, de 7 % et 9.5 %, contre 3,4 % pour l'ensemble du parc quiberonnais. Sur cette même période, le parc communautaire augmente de 7 %, celui du département de 6 %.
En 2021, les résidences principales représentent à peine 29 % du parc, **les résidences secondaires un peu plus de 66 % (en progression** de 1 point par rapport à 2010) et **la vacance, à 5,1** (par rapport à 2010 où elle constituait seulement 2,4 % du parc). **L'importance de la résidence secondaire distingue la presqu'île au sein de la communauté de communes et du département** ; représentant 66 % des logements, contre, respectivement, 34 % et 18 %.

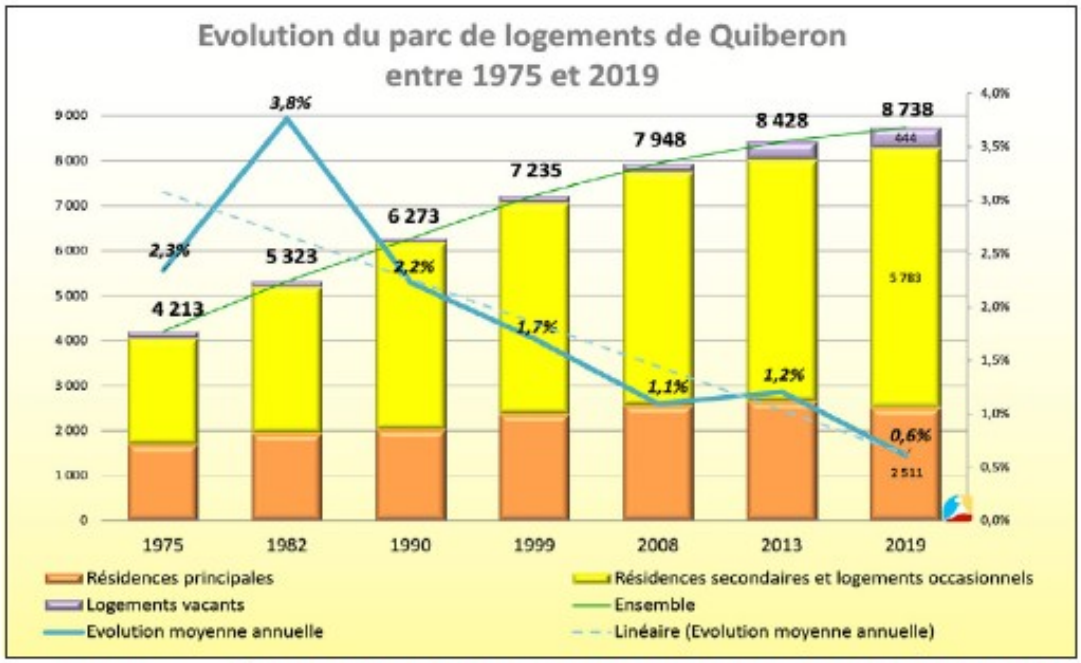


Fig. 101 : Évolution du parc de logements de Quiberon entre 1975 et 2019 (INSEE 2022)

Avec 27 logements communaux conventionnés et 286 logements sociaux indiqués dans le Répertoire du parc locatif social (RPLS) 2023, le pourcentage de logements sociaux recensés au sens de la « loi SRU » est de 12.4 % sur la commune. Ce pourcentage ne tient pas compte des éventuels logements conventionnés ANAH dont on ne dispose pas de la donnée.

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 056-215601865-20251001-98_2025-DE

On dénombre sur Quiberon au 1er janvier 2024, 172 demandes de logement locatif social (1er choix). La demande a augmenté de 47 % en 3 ans, ce qui représente 55 demandes supplémentaires. On dénombre 5.5 demandes pour 1 attribution à Quiberon, contre 9.1 sur AQTA et 7.3 sur le Morbihan.

En parallèle, et dans un contexte de rareté du foncier et de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers accrue (ZAN), on note une nette augmentation des prix de l'immobilier. En effet, avec un prix de vente médian au m² de 5 263 € en 2023 pour les maisons, la hausse est de +44 % en 10 ans ; les appartements ont un prix médian de 5 629 €, soit une augmentation de +26 % (source : DV3F/CEREMA).

Le PLH

Le 12 décembre 2019, le Conseil communautaire d'Auray Quiberon Terre Atlantique a engagé la procédure d'élaboration d'un nouveau Programme Local de l'Habitat. Le premier PLH d'Auray Quiberon Terre Atlantique portait sur la période 2016-2021 et a été prorogé d'une année par délibération du 11 octobre 2021.

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) constitue l'outil de définition et de mise en œuvre de la politique habitat de la communauté de communes. Elaboré pour six ans, le PLH fixe les objectifs en matière de construction et de réhabilitation du parc de logements, définit les actions à mettre en place pour répondre aux besoins du territoire et détermine les moyens adaptés à la mise en œuvre de la politique.
Bénéficiant d'un cadre de vie attractif, la communauté de communes est confrontée à une forte tension de son marché foncier et immobilier générant des difficultés d'accès au logement d'une partie des ménages et tend à renforcer les inégalités et le vieillissement de la population, ce qui n'est pas sans incidences sur la vie locale et économique.

Face à ces constats, les élus ont dégagé cinq grandes orientations qui guideront la politique locale de l'habitat pour les six prochaines années :

- Aider les ménages à se loger sur le territoire et favoriser la mixité sociale,
- Accompagner l'accès au logement et à l'hébergement des populations aux besoins spécifiques,
- Définir la stratégie foncière et agir sur les formes urbaines dans la perspective du « Zéro artificialisation nette »,
- Améliorer la performance énergétique et la qualité des logements pour répondre aux enjeux environnementaux,
- Animer et faire connaitre la politique habitat communautaire.

Ces orientations sont déclinées selon un programme d'actions concret avec des moyens renforcés afin de répondre aux problématiques identifiées. Ainsi le budget prévisionnel pour les 6 ans est estimé à environ 35 M€, soit environ 6 M€ par an.

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 056-215601865-20251001-98_2025-DE

Le nouveau Programme Local de l'Habitat adopté par AQTA en Septembre 2023 prévoit des objectifs territorialisés pour Quiberon en matière de logements aidés prévoyant 25% de locatif social, 20% d'accession aidée et 5% d'accession aidée « produits locaux ».

La plupart des secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation au PLU en vigueur prévoit un pourcentage minimal de 20% en logement locatif social et 15% de logement en accession aidée.

Dans toutes les autres zones U, toute opération d'aménagement ou toute construction comportant 10 logements et plus ou au moins 650m² de surface de plancher à usage d'habitation devra destiner au moins 20% de la surface de terrain viabilisé ou affecté à l'opération d'aménagement, ou de la surface de plancher totale affectée à l'habitat de l'opération, aux logements locatifs sociaux.

Il est donc opportun d'augmenter les seuils de production de logements sociaux dans les secteurs soumis à OAP du PLU, en dehors des secteurs où les opérations ont déjà été réalisées, et dans toute opération d'aménagement ou toute construction comportant 10 logements et plus ou au moins 650m² de surface de plancher, conformément aux objectifs du PLH.

Pour les petites opérations conduisant à la réalisation de moins de 6 logements sociaux, il sera permis de produire 45% de logements aidés sans distinction entre locatifs sociaux ou logements en accession sociale, afin de faciliter la réalisation de ces opérations.

Il convient également de mettre à jour dans les documents du PLU, la définition de l'accession aidée et du logement locatif social conformément à celle du PLH.

Les modifications décrites ci-dessus ne remettent pas en cause les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU, débattu le 15 février 2013. Au contraire, les propositions d'évolutions du PLU permettent de mettre en œuvre les orientations du PADD notamment l'objectif prévoyant de :

Répondre aux besoins de mixité sociale et générationnelle à travers un développement de l'offre en logements locatifs, locatifs aidés et accessions à la propriété : imposer au moins 20% de surface de plancher de logements aidés pour tout programme d'au moins 10 logements. Dans certains secteurs plus stratégiques, ce pourcentage pourra être plus élevé (30%) et sera imposé dans les orientations d'aménagement et de programmation.

En parallèle la Commune a engagé une procédure de révision de son PLU prescrite par délibération en date du 20/06/2022. Une réflexion complémentaire sur la production de logements aidés et les outils favorisant leur développement sera engagée.
La révision du PLU fera quant à elle l'objet d'une évaluation environnementale.

Les changements apportés dans le cadre de la présente procédure de modification portent uniquement sur le règlement écrit et les OAP du Plan Local d'Urbanisme.

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 056-215601865-20251001-98_2025-DE

En ce qui concerne le rapport de présentation, il n'est pas modifié mais complété par la présente note de présentation.

Les évolutions introduites par la modification sont expliquées au point II qui suit. Cette notice comporte une annexe qui récapitule les changements réglementaires.

1.2 - Le cadre législatif de la modification

La présente procédure de modification du PLU est réalisée en application de l'article L 153-45 du code de l'urbanisme.

Selon ces dispositions : *Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.*

Dans le cas présent, les évolutions du PLU envisagées ne relèvent ni de la procédure de révision (nécessaire en cas de changements apportés aux orientations du PADD, de la réduction d'un espace boisé, une zone agricole ou naturelle ou de réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages,…), ni de la procédure de modification de droit commun (nécessaire en cas de majoration de plus de 20 % des possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ou de diminution des possibilités de construire ou de réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser). La procédure de modification simplifiée est donc, en l'occurrence, tout à fait adaptée.

Le choix de la procédure de modification simplifiée a été confirmé par les services de l'Etat (DDTM) à la Commune.

1.3 – Impact prévisible des évolutions du PLU sur l'environnement

La nécessité de réaliser une évaluation environnementale du PLU s'analyse au regard des obligations réglementaires et du contenu effectif de la présente modification.

1.3.1 Contexte réglementaire

Au titre de l'article L 104.3 du code de l'urbanisme, la nécessité de réaliser une évaluation environnementale s'impose si les changements apportés au document de planification urbaine sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001.

Dès lors, la notion d'effet notable sur l'environnement s'apprécie au regard de :

- la probabilité, la durée, la fréquence et le caractère réversible des incidences ;
- le caractère cumulatif des incidences ;
- la nature transfrontière des incidences ;
- les risques pour la santé humaine ou pour l'environnement (à cause d'accidents, par exemple) ;
- la magnitude et l'étendue spatiale géographique des incidences (zones géographiques et taille de la population susceptible d'être touchée) ;

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02 Saisissez du texte ici
ID : 056-215601865-20251001-98_2025-DE

la valeur et la vulnérabilité de la zone susceptible d'être touchée, en raison de caractéristiques naturelles ou d'un patrimoine culturel particulier, d'un dépassement des normes de qualité environnementale ou des valeurs limites, de l'exploitation intensive des sols, des incidences pour des zones ou des paysages jouissant d'un statut de protection reconnu au niveau national, communautaire ou international.

En outre, en application des articles R 104.12 du code de l'urbanisme relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme, la présente procédure de modification simplifiée du PLU nécessiterait une évaluation environnementale si elle permettait la réalisation de travaux susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000.

1.3.2 Analyse du contenu de la modification au regard des impacts sur l'environnement.

Le projet de modification simplifiée du PLU de Quiberon porte uniquement sur le tissu urbain constitué et n'apporte pas de modifications substantielles au PLU en vigueur ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale. La modification vise simplement à augmenter la proportion de logements aidés pour répondre au besoin de logement à l'année en résidence principale, sans augmenter les capacités constructives sur des secteurs déjà identifiés au PLU.

La procédure affecte-t-elle significativement un site Natura 2000 ?
Ces modifications sont sans incidences sur les zones de protection : ZNIEFF, Natura 2000, site classé ou inscrit.

La procédure a-t-elle des incidences sur les milieux naturels et la biodiversité ?
De manière générale cette procédure de modification simplifiée est sans incidence sur les milieux naturels et la biodiversité.

La procédure a-t-elle pour effet une consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers ?
Elle n'a pas non plus d'effets sur la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers, les secteurs concernés par les OAP dans l'agglomération étant déjà identifiés au PLU approuvé en 2014. Un travail fin sur la consommation d'ENAF est en parallèle en cours dans le cadre de la révision du PLU.

La procédure a-t-elle des incidences sur une zone humide ?
Aucune zone humide n'est impactée par la procédure

La procédure a-t-elle des incidences sur l'eau potable ? La gestion des eaux pluviales ? l'assainissement ?
Les évolutions de seuils de logements aidés n'ont pas d'impact en termes de réseaux, ces secteurs étant déjà urbanisés et desservis.

La procédure a-t-elle des incidences sur le paysage ou le patrimoine bâti ?
La modification de seuils de logements aidés est sans incidence

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 056-215601865-20251001-98_2025-DE

La procédure concerne-t-elle des sols pollués, a-t-elle des incidences sur les déchets ?

Aucun site pollué n'est identifié dans ces secteurs. Concernant les déchets, la procédure de modification simplifiée n'a pas d'incidence sur la capacité d'accueil mais modifie la répartition du type de logements en augmentant les logements aidés.

La procédure a-t-elle des incidences sur les risques et nuisances ?

La procédure n'a pas d'incidences

La procédure a-t-elle des incidences sur l'air, l'énergie, le climat ?

La procédure n'a pas d'incidences

Conclusion : impact prévisible des évolutions présentées sur l'environnement

Les adaptations réglementaires mentionnées ci-dessus portant sur l'augmentation du pourcentage de logements aidés dans les secteurs soumis à OAP et dans les opérations de plus de 9 logements (ou 650 m² de surface plancher) ne visent pas à accueillir un nombre plus élevé de population ou à consommer de nouveaux espaces. L'économie générale du projet n'est pas modifiée par rapport à la précédente évaluation environnementale car seule la proportion du type de logement est modifiée afin de répondre aux enjeux locaux de logements abordables à l'année.

Les modifications présentées ci-avant n'ont par conséquent pas d'impact sur l'environnement et de ce fait, ne nécessitent pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

La révision du PLU engagée en parallèle fera elle l'objet d'une évaluation environnementale.

II – LES POINTS D'EVOLUTION

2.1. L'objet de la modification

Les seuils de production de logements aidés seront augmentés dans les secteurs soumis à OAP en passant actuellement de 20% en logement locatif social et 15% de logement en accession aidée, à 25% de locatif social, et 20 % d'accession aidée, et dans toutes opérations de plus de 9 logements ou 650 m² de surface plancher en passant actuellement de 20% en logement locatif social à 25% de locatif social, et 20 % d'accession aidée.

Pour les petites opérations conduisant à la réalisation de moins de 6 logements sociaux, il sera permis de produire les 45% de surface de plancher de logements aidés sans distinction entre locatifs sociaux ou logements en accession sociale.

2.2- Traduction dans le PLU et pièces modifiées

A travers cette modification simplifiée du PLU, le règlement écrit (pièce 4), et les OAP (pièce 3) seront modifiés.

Le détail des modifications Avant/Après figure en annexe.

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02
ID : 056-215601865-20251001-98_2025-DE

ANNEXE 1 – CORRECTIONS APPORTEES AU REGLEMENT ECRIT

PLU – Règlement écrit : les évolutions proposées sont présentées en rouge ci-dessous :

Page 12 – dispositions générales

16 – LOGEMENTS SOCIAUX

Dans les secteurs en zone Uo et 1AU couverts par des orientations d'aménagement et de programmation, à l'exception de la zone Uoa dont la programmation est spécifiquement définie dans les OAP, les programmes ~~immobiliers~~ de logements doivent, (sauf dispositions contraires définies dans les orientations d'aménagement et de programmation) proposer une surface de plancher équivalente à au moins ~~20%~~ 25 % du programme pour la réalisation de logements locatifs sociaux ~~(locatif social de type PLAI, PLUS, locatif intermédiaire de type PLS).~~

Ils doivent, en complément, proposer des logements en accession sociale, pour une surface de plancher équivalente à au moins ~~15%~~ 20% du programme, en compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat.

~~Dans toutes les autres zones U, toute opération d'aménagement ou toute construction comportant 10 logements et plus ou au moins 650m² de surface de plancher à usage d'habitation devra destiner au moins 20% de la surface de terrain viabilisé ou affecté à l'opération d'aménagement, ou de la surface de plancher totale affectée à l'habitat de l'opération, aux logements locatifs sociaux.~~

Dans toutes les autres zones U, toute opération d'aménagement ou toute construction comportant 10 logements et plus ou au moins 650m² de surface de plancher à usage d'habitation devra destiner :

- au moins 25% de la surface de plancher totale affectée à l'habitat aux logements locatifs sociaux.
- au moins 20% de la surface de plancher totale affectée à l'habitat aux logements en accession sociale.

Pour les petites opérations conduisant à la réalisation de moins de 6 logements sociaux, il sera permis de produire les 45% de surface de plancher de logements aidés sans distinction entre locatifs sociaux ou logements en accession sociale.

~~Dans le respect de la définition et des conditions du Programme Local de l'Habitat, sont considérés comme accession aidée :~~
~~- Le PSLA (location-accession)~~
~~- Les lots commercialisés dans des lotissements communaux à prix maîtrisés~~
~~- Les logements commercialisés par des opérateurs (promoteurs ou bailleurs) de 20 à 30% au dessous~~
~~du marché~~

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 056-215601865-20251001-98_2025-DE

~~- La cession de logements sociaux ou communaux~~

Dans le cas d'une opération mixte, comportant à la fois des logements et des surfaces affectées à d'autres usages (bureaux, commerces), la surface de plancher à affecter au logement social sera mesurée au prorata de la surface de plancher affectée au logement dans l'opération.

Ainsi, entre dans l'objectif de production de logements locatifs sociaux :
- Les logements locatifs sociaux en PLAI, PLUS, PLS,
- Le financement des places en hébergements temporaires et logements d'insertion (FJT, pension de famille, autres résidences sociales),
- Les logements privés conventionnés ANAH,
- Les logements communaux conventionnés.

Concernant l'accession sociale, le PLH acte les dispositifs suivants :
- Les logements en location-accession en PSLA,
- Les logements en accession via du BRS (Bail Réel Solidaire),
- La cession de logements sociaux communaux,
- La vente HLM.

L'accession aidée « locale » peut être définie ainsi elle correspond à des produits (logements ou lots) vendus sous certains plafonds tels que définis au PLH. Elle pourra être réalisée en complément de l'accession sociale.

Page 21

ARTICLE Ua 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

~~Toute opération d'aménagement ou toute construction comportant 10 logements et plus ou au moins 650m² de surface de plancher à usage d'habitation devra destiner au moins 20% de la surface de terrain viabilisé ou affecté à l'opération d'aménagement, ou de la surface de plancher totale affectée à l'habitat de l'opération, aux logements locatifs sociaux~~

Toute opération d'aménagement ou toute construction comportant 10 logements et plus ou au moins 650m² de surface de plancher à usage d'habitation devra destiner :

- au moins 25% de la surface de plancher totale affectée à l'habitat aux logements locatifs sociaux.
- au moins 20% de la surface de plancher totale affectée à l'habitat aux logements en accession sociale.

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 056-215601865-20251001-98_2025-DE

Pour les petites opérations conduisant à la réalisation de moins de 6 logements sociaux, il sera permis de produire les 45% de surface de plancher de logements aidés sans distinction entre locatifs sociaux ou logements en accession sociale.

Page 40

ARTICLE Ub 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

En tous secteurs :

~~Toute opération d'aménagement ou toute construction comportant 10 logements et plus ou au moins 650m² de surface de plancher à usage d'habitation devra destiner au moins 20% de la surface de terrain viabilisé ou affecté à l'opération d'aménagement, ou de la surface de plancher totale affectée à l'habitat de l'opération, aux logements locatifs sociaux.~~

Toute opération d'aménagement ou toute construction comportant 10 logements et plus ou au moins 650m² de surface de plancher à usage d'habitation devra destiner :

- au moins 25% de la surface de plancher totale affectée à l'habitat aux logements locatifs sociaux.
- au moins 20% de la surface de plancher totale affectée à l'habitat aux logements en accession sociale.

Pour les petites opérations conduisant à la réalisation de moins de 6 logements sociaux, il sera permis de produire les 45% de surface de plancher de logements aidés sans distinction entre locatifs sociaux ou logements en accession sociale.

Page 59

ARTICLE Uc 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

~~Toute opération d'aménagement ou toute construction comportant 10 logements et plus ou au moins 650m² de surface de plancher à usage d'habitation devra destiner au moins 20% de la surface de terrain viabilisé ou affecté à l'opération d'aménagement, ou de la surface de plancher totale affectée à l'habitat de l'opération, aux logements locatifs sociaux~~

Toute opération d'aménagement ou toute construction comportant 10 logements et plus ou au moins 650m² de surface de plancher à usage d'habitation devra destiner :

- au moins 25% de la surface de plancher totale affectée à l'habitat aux logements locatifs sociaux.
- au moins 20% de la surface de plancher totale affectée à l'habitat aux logements en accession sociale.

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 056-215601865-20251001-98_2025-DE

Pour les petites opérations conduisant à la réalisation de moins de 6 logements sociaux, il sera permis de produire les 45% de surface de plancher de logements aidés sans distinction entre locatifs sociaux ou logements en accession sociale.

Page 85

ARTICLE Uo 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

En tous secteurs Uo, à l'exception de la zone Uoa dont la programmation est spécifiquement définie dans les OAP, y compris dans le périmètre d'attente instauré en vertu de l'article L123-2a du code de l'urbanisme :

Ajout du paragraphe :

Toute opération d'aménagement ou toute construction à usage d'habitation devra destiner :

- au moins 25% de la surface de plancher totale affectée à l'habitat aux logements locatifs sociaux.
- au moins 20% de la surface de plancher totale affectée à l'habitat aux logements en accession sociale.

Pour les petites opérations conduisant à la réalisation de moins de 6 logements sociaux, il sera permis de produire les 45% de surface de plancher de logements aidés sans distinction entre locatifs sociaux ou logements en accession sociale.

Page 96

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

En secteurs 1AUa, 1AUb, 1AUc :

Toute opération d'aménagement ou toute construction à usage d'habitation devra destiner :

- au moins 25% de la surface de plancher totale affectée à l'habitat aux logements locatifs sociaux.
- au moins 20% de la surface de plancher totale affectée à l'habitat aux logements en accession sociale.

Pour les petites opérations conduisant à la réalisation de moins de 6 logements sociaux, il sera permis de produire les 45% de surface de plancher de logements aidés sans distinction entre locatifs sociaux ou logements en accession sociale.

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 056-215601865-20251001-98_2025-DE

ANNEXE 2 – CORRECTIONS APPORTEES AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Densités minimales à atteindre

Secteur	Surface (ha)	Densité	Nombre logts min	Dont location sociale	Dont accession à prix maitrisé
n°1	0.21	25log/ha	5	~~20%~~ 25% de la surface	~~15 %~~ 20 % de la surface
n°2	0.58	25log/ha	15	~~20%~~ 25 % de la surface	~~15 %~~ 20 % de la surface
n°3 réalisée	0.25	35log/ha	9	20% de la surface	15 % de la surface
n°4	1.02	12 log/ha	12	~~20%~~ 25 % de la surface	~~15 %~~ 20 % de la surface
n°5 réalisée	0.43	35log/ha	14	20% de la surface	15 % de la surface
n°6 réalisée	0.27	25log/ha	6	20% de la surface	15 % de la surface
n°7	0.36	25log/ha	9	~~20%~~ 25 % de la surface	~~15 %~~ 20 %de la surface
n°8	0.35	35log/ha	13	~~20%~~ 25% de la surface	~~15 %~~ 20 % de la surface
n°9	0.26	25log/ha	6	~~20%~~ 25% de la surface	~~15 %~~ 20 % de la surface
n°10	0.26	35log/ha	9	~~20%~~ 25% de la surface	~~15 %~~ 20 % de la surface
n°11	0.9	19log/ha	17	~~20%~~ 25% de la surface	~~15 %~~ 20 % de la surface
n°12 – Secteur du Briellec	6.07	33 log/ha	200	~~20%~~ 25% de la surface	~~15 %~~ 20 % de la surface
n°13 – Gare Est -Tranche 2	0.30	25 log/ha	7	~~100%~~ 25% de la surface	~~Néant~~ 20 % de la surface
n°13 – Gare Est -Tranche 1	0.17		Le nombre de logements à réaliser sera proportionnel à la surface affectée au logement, par opposition à la surface affectée au stationnement ou aux espaces et équipements publics.		
n°14 – Zal	0.55	50 log/ha		Voir OAP sectorielle	Voir OAP sectorielle correspondante
n° 14 – Pilotins	1.03	50log/ha (y compris résidence senior)		Voir OAP sectorielle correspondante	Voir OAP sectorielle correspondante
n°15 – Secteur St Clément réalisée	0.39	35 log/ha	13	20% de la surface	15 % de la surface
n°16	0.46	31log/ha	14	~~20%~~ 25% de la surface	~~15 %~~ 20% de la surface
n°21	0.58	35 log/ha	20	~~20%~~ 25% de la surface	~~15%~~ 20% de la surface
TOTAL			Entre 350 et 424		

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025
ID : 056-215601865-20251001-98_2025-DE

ANNEXE 3 – PLAN DE LOCALISATION DES SECTEURS SOUMIS AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Plan de localisation des zones U et 1AU couvertes par des O.A.P.



1 Uob – Rue d'Armorique
2 Uob – Rue du Point du Jour
3 Uob – Rue du Levant
4 1AUc – Rue des bruyères
5 Uob – Rue des hortensias
6 Uoc – Rue du Manémeur
7 Uob – Rue des Alizées
8 Uob – Nord de la rue de Port Haliguen
9 Uob – Avenue de la baie
10 Uob – Rue de Saint Julien
11 1AUb – Avenue des Druides
12 1AUa – Secteur du Briellec
13 Uob – Secteur gare / Tanter et Maury
14 Uoa – Zal et Pilotins
15 Uob – Saint-Clément
16 Uob – Rue de Kermorvan
17 1AUi – Plein Ouest
18 Uba
19 Ubb
20 Uc - Entrée de ville
21 Uob – Rue du Roch Priol