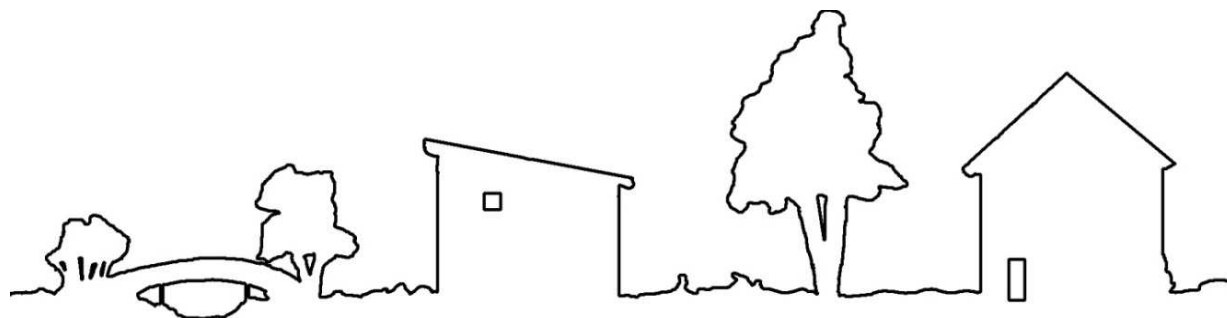


# *Commune de Quiberon*



## *PLAN LOCAL D'URBANISME*

### *2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)*

# EOL



PLU approuvé le 16/10/2014

Modification simplifiée du 23/05/2017

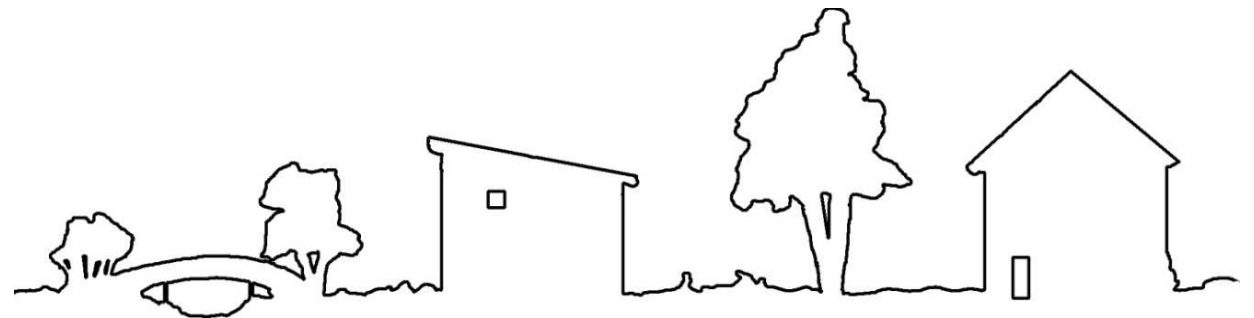
Modification du 27/09/2018

Mise à jour du 18/08/2020

Modification simplifiée du 16/11/2020

Phase APPROBATION



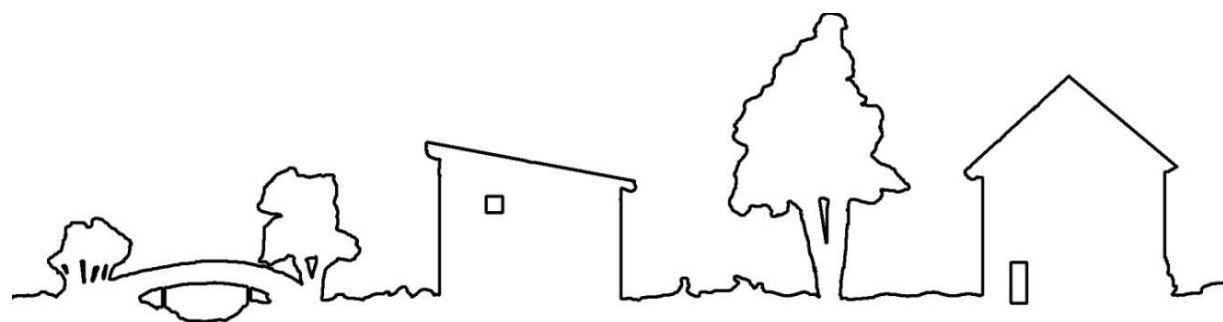


## 2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.)

EOL



URBANISME ENVIRONNEMENT PAYSAGE



## 1 – Rappel des enjeux



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 caravanning 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 réglementation 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 réglementation 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 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 déplacements 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 entraînent 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'île).
- 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.

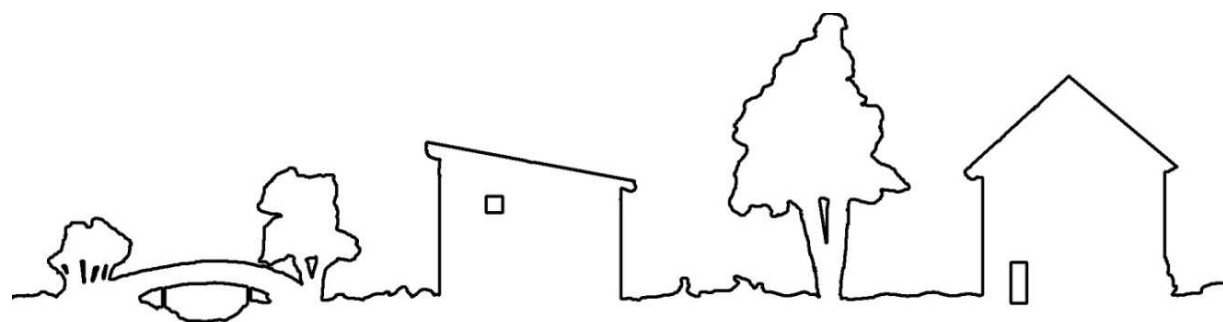
Aujourd'hui, le territoire de Quiberon est en voie de saturation. Les disponibilités foncières sont compromises par sa rareté, son coût et la morphologie du territoire. La forte saisonnalité et les phénomènes d'engorgement qui y sont liés, le manque de lisibilité et de qualification du tissu urbain font 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.

Dans un contexte de possibilité d'extension limitée et sans propriété foncière communale, la commune dispose de 5 grands axes d'actions :

- Retrouver des disponibilités dans les tissus urbains déjà constitués et optimiser les extensions d'urbanisation,
- Favoriser l'implantation d'habitant à l'année pour assurer une vie à l'année dynamique,
- Maîtriser les déplacements,
- Préserver et mettre en valeur les milieux, les paysages et le patrimoine bâti,
- Encourager la diversification de l'économie.



## 2 – Les orientations du P.A.D.D.



**Orientation 1** : Assurer un développement urbain équilibré.

**Orientation 2** : Améliorer l'accessibilité et les déplacements.

**Orientation 3** : Préserver le patrimoine naturel, paysager et bâti et valoriser le cadre de vie.

**Orientation 4** : Développer les activités économiques et favoriser leur diversification.

**OBJECTIF 1 : S'assurer des conditions de la mixité sociale et générationnelle**

- ▶ Après une période de stagnation de la population, la commune souhaite accueillir une nouvelle population habitant Quiberon à l'année (+300 habitants environ d'ici une dizaine d'années, soit 0.6% de croissance par an).
- ▶ Anticiper les besoins en logements engendrés par le desserrement des ménages. La progression du desserrement des ménages devrait être légèrement ralentie puisque la commune souhaite accueillir de nouvelles familles. Cependant, l'arrivée de plus jeunes ménages ne pourra pas contrebalancer l'évolution des modes de vie et l'allongement de la durée de vie. La taille moyenne de ménages pourrait être de 1.75 personnes par ménages en 2022.
- ▶ Prévoir la construction d'un nombre de logements suffisant pour rendre possible la réalisation de 375 résidences principales, permettant d'accueillir les nouveaux habitants et d'absorber le phénomène de desserrement des ménages.
- ▶ Tendre vers une diminution de la proportion actuelle des résidences secondaires dans le parc total. Pour cela la commune compte augmenter les logements du parc aidé et diversifier l'offre en logement (taille, type, statut) pour toucher différents publics. Ce sont les seuls moyens d'action de la commune pour réduire les effets du parc de résidences secondaires sur la démographie communale.
- ▶ 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.

- ▶ Compléter le parc de logement par une offre tournée vers le grand âge en veillant à intégrer ces logements au cœur de la ville et non dans des secteurs enclavés afin de permettre une mixité générationnelle.
- ▶ Mettre en place une politique foncière permettant d'agir sur la production de logements.

**OBJECTIF 2 : Economiser la ressource foncière en privilégiant la construction au sein du tissu existant**

- ▶ Limiter les extensions d'urbanisation de l'agglomération en optimisant les espaces non bâtis du tissu existant. A plus long terme, les emprises aujourd'hui liées à la gare pourront également faire l'objet d'un changement d'affectation pour y construire des logements.
- ▶ Donner les conditions nécessaires à la densification maîtrisée des tissus urbains déjà constitués : mettre des zones à urbaniser et des orientations d'aménagement sur les cœurs d'îlot les plus importants.
- ▶ Avoir une maîtrise publique sur les secteurs les plus stratégiques.
- ▶ Mettre en place une politique de gestion différenciée des densités. Prévoir des densités importantes sur les terrains les plus stratégiques (centre ville) en construisant prioritairement des collectifs. Dans les dents creuses et cœurs d'îlots, prévoir des densités adaptées aux tissus alentours avec une attention particulière aux ombres portées, à l'intimité visuelle et à l'ensoleillement (petits collectifs et maisons de ville).
- ▶ Favoriser le stationnement vertical (sous terrain comme aérien) dans les projets d'urbanisme afin de lutter contre l'étalement urbain.

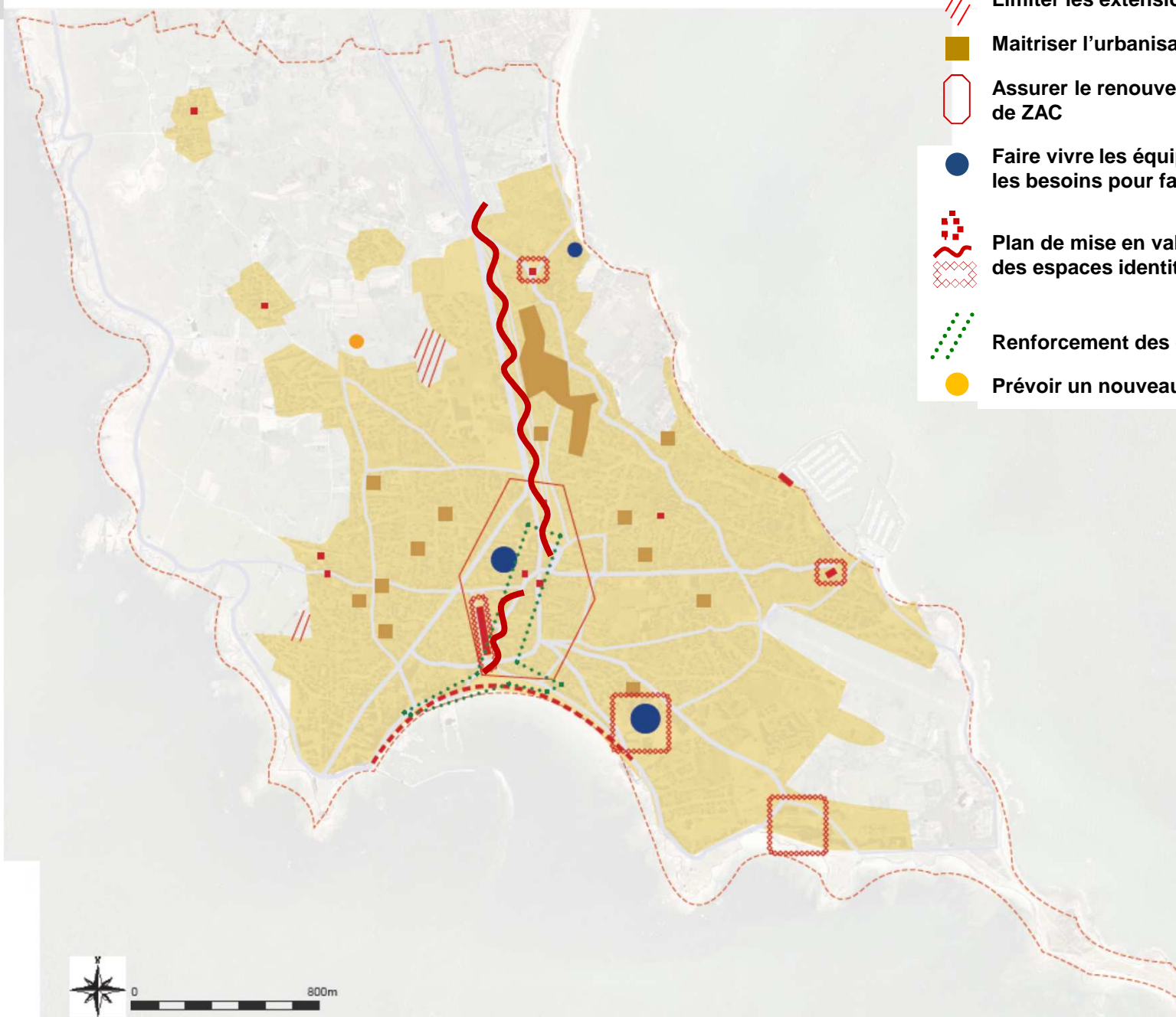









## **OBJECTIF 3 : Offrir à l'ensemble de la population quiberonnaise et alentours les équipements et services correspondant à leurs besoins et nécessaires à une vie locale dynamique**

- ▶ Se donner les moyens d'accueillir et/ou de maintenir des jeunes ménages susceptibles d'avoir des enfants afin de faire vivre et de pérenniser les équipements « enfance et jeunesse ».
- ▶ Prévoir les équipements et services nécessaires à l'accompagnement du vieillissement de la population.
- ▶ Permettre la réalisation d'une maison de la santé, regroupant les professionnels de santé, afin de garder sur place les équipements médicaux nécessaires pour que la population puisse vivre sur place sans être contrainte par des déplacements fréquents sur Auray.
- ▶ Poursuivre la mise en accessibilité des espaces publics, tel que prévu dans le Plan d'Accessibilité de la Voirie et des Espaces publics (PAVE) en cours.
- ▶ Mettre en place un plan de mise en valeur des espaces publics et aménager les espaces identitaires et structurants de la ville.
- ▶ Maintenir et renforcer les commerces de proximité du centre ville à l'année.
- ▶ Prévoir la construction d'un nouveau cimetière.

## **OBJECTIF 4 : Intégrer les notions de développement et de construction durable**

- ▶ Ne pas imposer de règles d'aspect des constructions allant à l'encontre de la construction durable.
- ▶ Privilégier les techniques alternatives de traitement des eaux pluviales.
- ▶ Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables, notamment en permettant l'optimisation des apports solaires dans les opérations d'aménagement, surtout lorsqu'elles s'inscrivent dans le cadre de la densification, tout en respectant les principes d'intégration architecturale et paysagère.
- ▶ Favoriser des formes urbaines compactes mais garantissant l'intimité de chacun.
- ▶ Intégrer l'élément végétal dans les aménagements d'espaces publics et dans les opérations d'aménagement à venir.



-  Limiter les extensions d'urbanisation de l'agglomération
-  Maitriser l'urbanisation des cœurs d'îlots.
-  Assurer le renouvellement urbain du centre ville avec le projet de ZAC
-  Faire vivre les équipements « enfance-jeunesse » et anticiper les besoins pour faire face au vieillissement de la population
-  Plan de mise en valeur des espaces publics et valorisation des espaces identitaires de la commune
-  Renforcement des commerces du centre ville
-  Prévoir un nouveau cimetière

**OBJECTIF 1 : Réduire les besoins en déplacement et proposer une offre de transport en commun alternative à la voiture**

- ▶ Maintenir l'accès à Quiberon par tous les moyens de déplacement (terre, mer, air).
- ▶ Favoriser l'installation des résidents permanents à proximité des lieux de vie et d'échange en ayant des densités plus importantes.
- ▶ Favoriser le covoiturage et/ou l'auto-partage.
- ▶ Poursuivre les efforts pour mettre en place des liaisons de transport en commun en site propre à l'année entre Quiberon et Auray.
- ▶ Renforcer les liaisons directes entre Quiberon et Auray.
- ▶ Mettre en place un pôle multimodal de transport au niveau de la gare : transport en site propre, stationnement, transports en commun, vélo...
- ▶ Développer l'offre en transport en commun présente sur la presqu'île en élargissant l'offre et les correspondances.
- ▶ Relier les différents pôles d'attractivité entre eux et notamment vers le centre ville avec un élargissement des horaires de transport en commun pendant la haute saison touristique.

**OBJECTIF 2 : Revoir la circulation dans le centre ville**

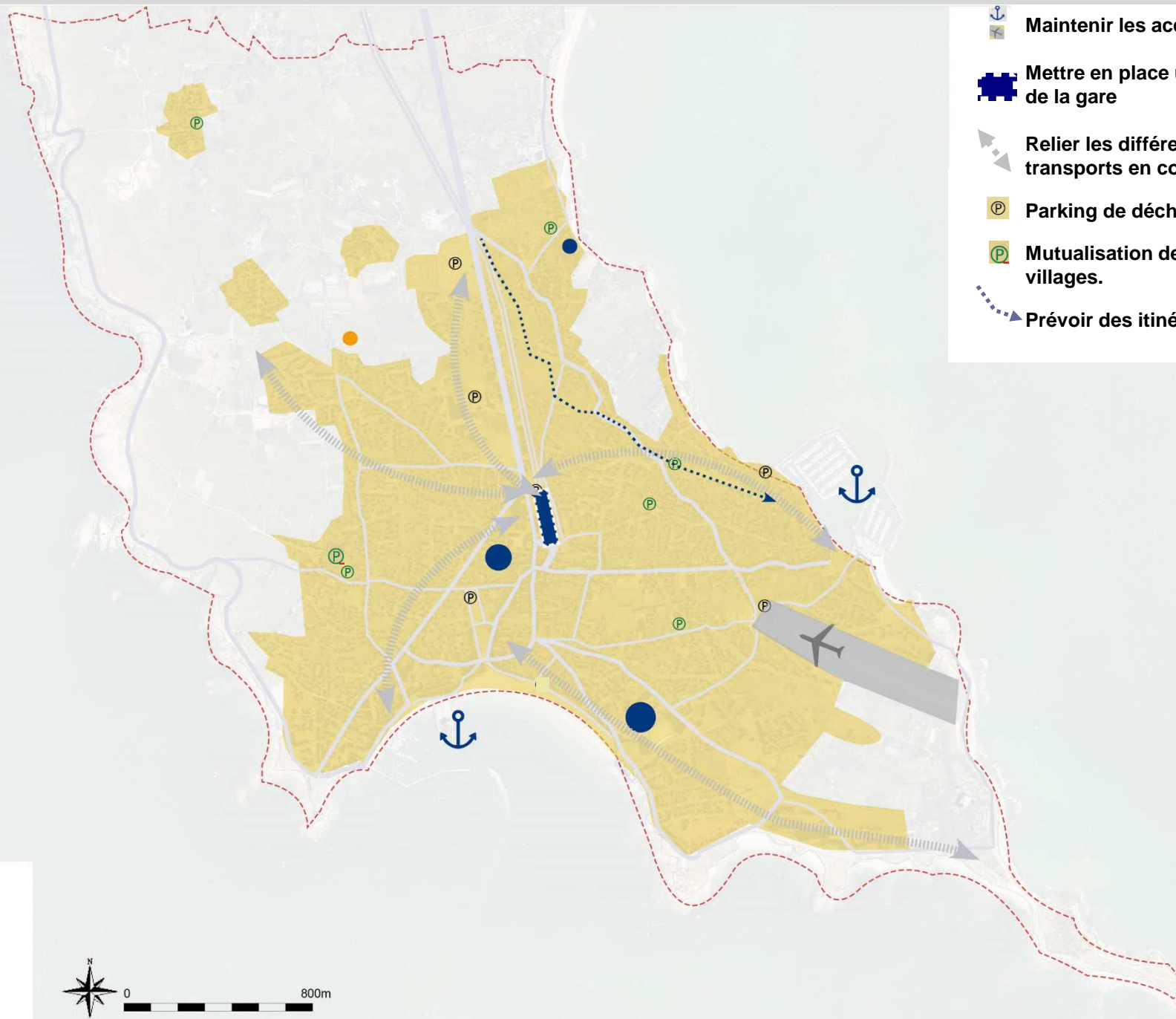
- ▶ En lien avec l'étude de la ZAC, la circulation dans le centre ville devra être revue.
- ▶ Afin de limiter les flux vers le centre ville, prévoir des itinéraires bis permettant de rejoindre Port Haliguen sans passer dans le centre ville.

**OBJECTIF 3 : Clarifier l'offre en stationnements**

- ▶ Mettre en place une politique de gestion du stationnement claire, notamment en saison haute, de nature à favoriser l'intermodalité, par exemple : parking relais + bus ou vélo.
- ▶ Améliorer la politique de stationnement avec des parkings de décharge à l'entrée de la ville et des différents pôles d'attractivité et notamment celui du centre ville.
- ▶ Mutualiser les stationnements et plus particulièrement dans les villages pour éviter l'envahissement de l'espace public par la voiture en créant des aires naturelles de stationnement (privilégier le naturel à l'enrobé).
- ▶ Prendre en compte le stationnement des véhicules et des cycles dans les opérations d'aménagement afin d'éviter le stationnement spontané et gênant.

**OBJECTIF 4 : Améliorer le réseau de circulations douces**

- ▶ Pour les déplacements quotidiens : aménager des liens piétons et/ou cycles reliant clairement les équipements, services et commerces de la commune aux secteurs d'habitat
- ▶ Intégrer des abris et stationnements pour les vélos aux abords de lieux touristiques et équipements publics.
- ▶ Compléter les réseaux de circulations douces, piétonnes et cyclistes et intégrer les aménagements et le mobilier urbain nécessaire (bancs le long d'un parcours..) à l'échelle de la commune.
- ▶ Améliorer et renforcer la continuité piétonne du front de mer.
- ▶ Retrouver des espaces à priorité piétonne, notamment en saison haute dans le centre ville.



Maintenir les accès « terre-mer-air » de la commune.



Mettre en place un pôle multimodal de transport au niveau de la gare



Relier les différents pôles d'attractivité entre eux par des transports en commun.



Parking de décharge à l'entrée des pôles d'attractivité.



Mutualisation des parkings notamment à l'entrée des villages.



Prévoir des itinéraires bis pour décharger le centre ville.





## **OBJECTIF 1 : Valoriser le patrimoine naturel et la grande biodiversité sur la commune**

- ▶ Protéger la trame verte et bleue de la commune. La trame bleue (cours d'eau et zones humides) est à protéger à la fois des pollutions et de l'artificialisation des sols. Au sein de l'agglomération, cette trame bleue pourra être mise en valeur et intégrée au tissu urbain alentours (exemple de la coulée verte de Port Haliguen).
- ▶ Favoriser un entretien des espaces naturels par l'agriculture.
- ▶ Respecter la réglementation du camping-caravaning sur parcelle privative
- ▶ Réhabiliter la décharge de Kerniscob en lien avec le conservatoire du littoral.

## **OBJECTIF 2 : Avoir un environnement accessible**

- ▶ Faciliter les accès aux espaces de nature tout en canalisant leur fréquentation
- ▶ Réintégrer des espaces de nature en ville : coulée verte de Port Haliguen, Bois d'Amour...
- ▶ Mettre en valeur le site des marais du Parco en lien avec le conservatoire du littoral et étudier les possibilités d'aménagement de sentiers piétons sur ce lieu.

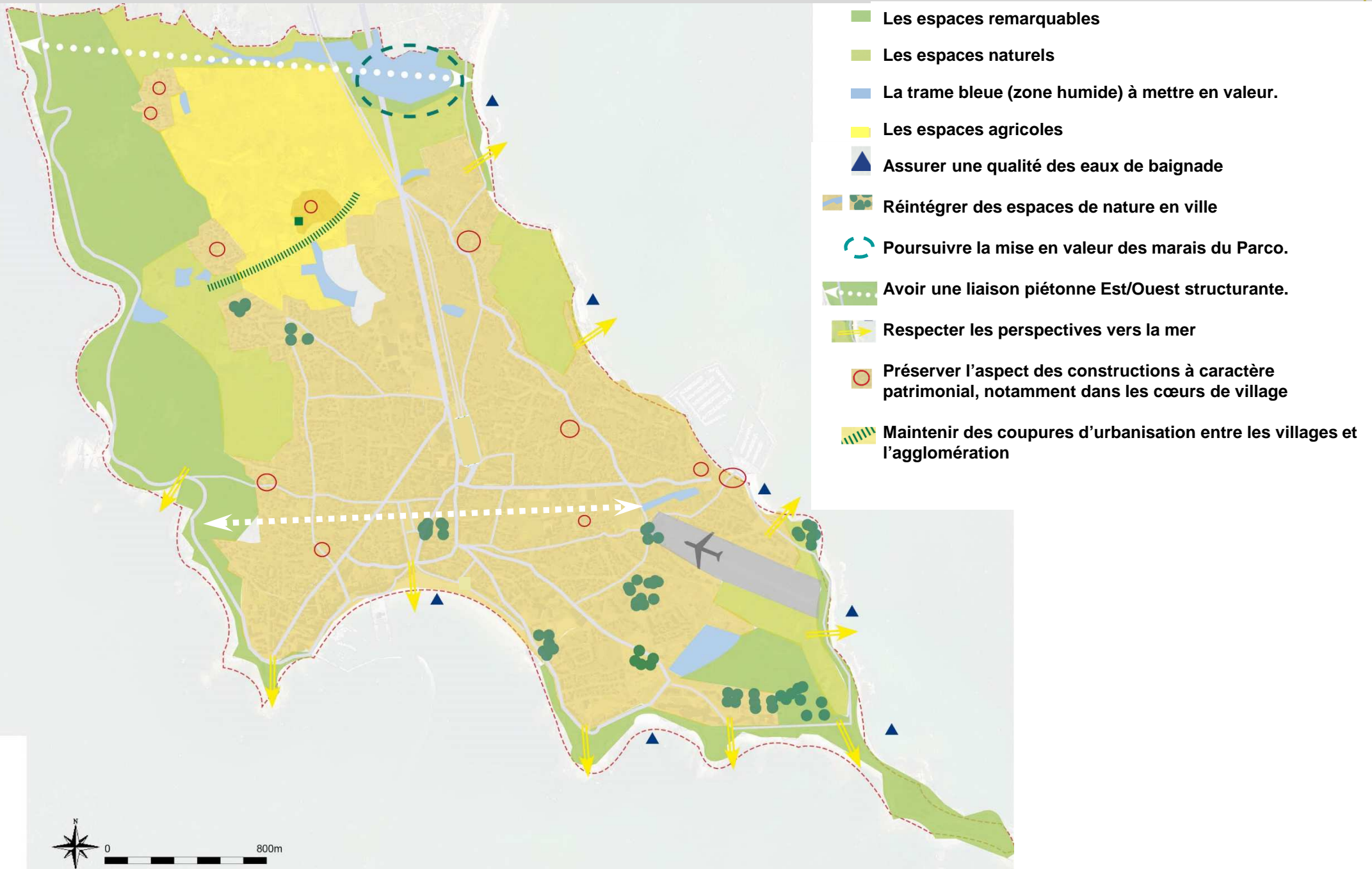
- ▶ Compléter le réseau de sentiers pour avoir une liaison Est – Ouest structurante afin de relier la baie et la côte sauvage, notamment au nord de la commune, pour faire découvrir la partie la plus naturelle de la commune avec les marais du Parco.

## **OBJECTIF 3 : Mettre en valeur le patrimoine paysager et bâti**

- ▶ Respecter les perspectives vers la mer sur l'ensemble du front de mer.
- ▶ Préserver l'aspect des constructions à caractère patrimonial et assurer la protection du petit patrimoine.
- ▶ Délimiter les cœurs de village où il faut un encadrement de la construction afin de protéger le caractère patrimonial du centre de ces villages.
- ▶ Conserver les venelles et chemins de villages pour leur caractère patrimonial mais également pour faciliter les déplacements piétons et cyclables.
- ▶ Maintenir des coupures d'urbanisation entre les villages qui n'ont pas été rattrapés par l'agglomération.
- ▶ Sur le reste du territoire, ne pas imposer trop de contraintes réglementaires concernant l'aspect des constructions afin que les évolutions architecturales puissent s'inscrire sur le territoire de Quiberon.

**OBJECTIF 4 : Faire du cadre de vie de Quiberon un atout avec un plan d'embellissement de la ville**

- ▶ Poursuivre l'harmonisation des espaces publics et des aménagements paysagers sur Quiberon avec la mise en place d'une palette paysagère (plantes, mobiliers urbains, revêtement...)
- ▶ Améliorer l'environnement urbain en étant vigilant sur la publicité, la signalisation et, d'une manière générale, l'ensemble des panneaux de communication.
- ▶ Aménager les espaces publics structurants de la ville afin d'en faire des lieux emblématiques et identitaires : place du Varquez, place hoche, front de Mer, place de Port Haliguen, Fort Neuf...
- ▶ Donner plus de poids au centre ville en faisant du secteur de la gare, une véritable entrée d'agglomération et en ouvrant le centre ville vers le front de mer.



**OBJECTIF 1 : Permettre l'accueil d'activités économiques**

- ▶ Favoriser la mixité fonctionnelle en encourageant l'implantation des activités compatibles avec l'habitat au sein du tissu urbain.
- ▶ Permettre l'agrandissement à court et à long terme de la zone d'activités, secteur indispensable au développement des activités économiques et de l'emploi.
- ▶ Afin de gérer de manière optimum le foncier de cette ZA, la commune compte encadrer les conditions d'accueil des entreprises et accueillir en priorité les entreprises en lien avec l'image de Quiberon et les activités incompatibles avec l'habitat.
- ▶ Aménager les extensions de cette zone d'activité de manière économe et novatrice : par exemple, prévoir un aménagement de type « village artisan » ou mettre en place un système de partage de bâtiment avec artisan en rez-de-chaussée et activités tertiaires à l'étage...

**OBJECTIF 2 : Favoriser la diversification des activités économiques**

- ▶ Attirer des entreprises qui peuvent se délocaliser sur Quiberon par une offre en locaux et en réseau de communication adaptés (très haut débit).
- ▶ Attirer des entreprises ou des organismes de recherche liés à l'identité maritime de Quiberon.

**OBJECTIF 3 : Soutenir l'offre commerciale**

- ▶ Maintenir les commerces dans le centre ville et favoriser une offre commerciale importante et diversifiée qui fait l'attractivité du centre ville.
- ▶ Valoriser l'axe Gare-Centre Ville en retrouvant une artère commerçante à l'année.
- ▶ Poursuivre les réaménagements paysagers du centre ville pour renforcer l'attractivité du centre ville.

**OBJECTIF 4 : Pérenniser le tourisme**

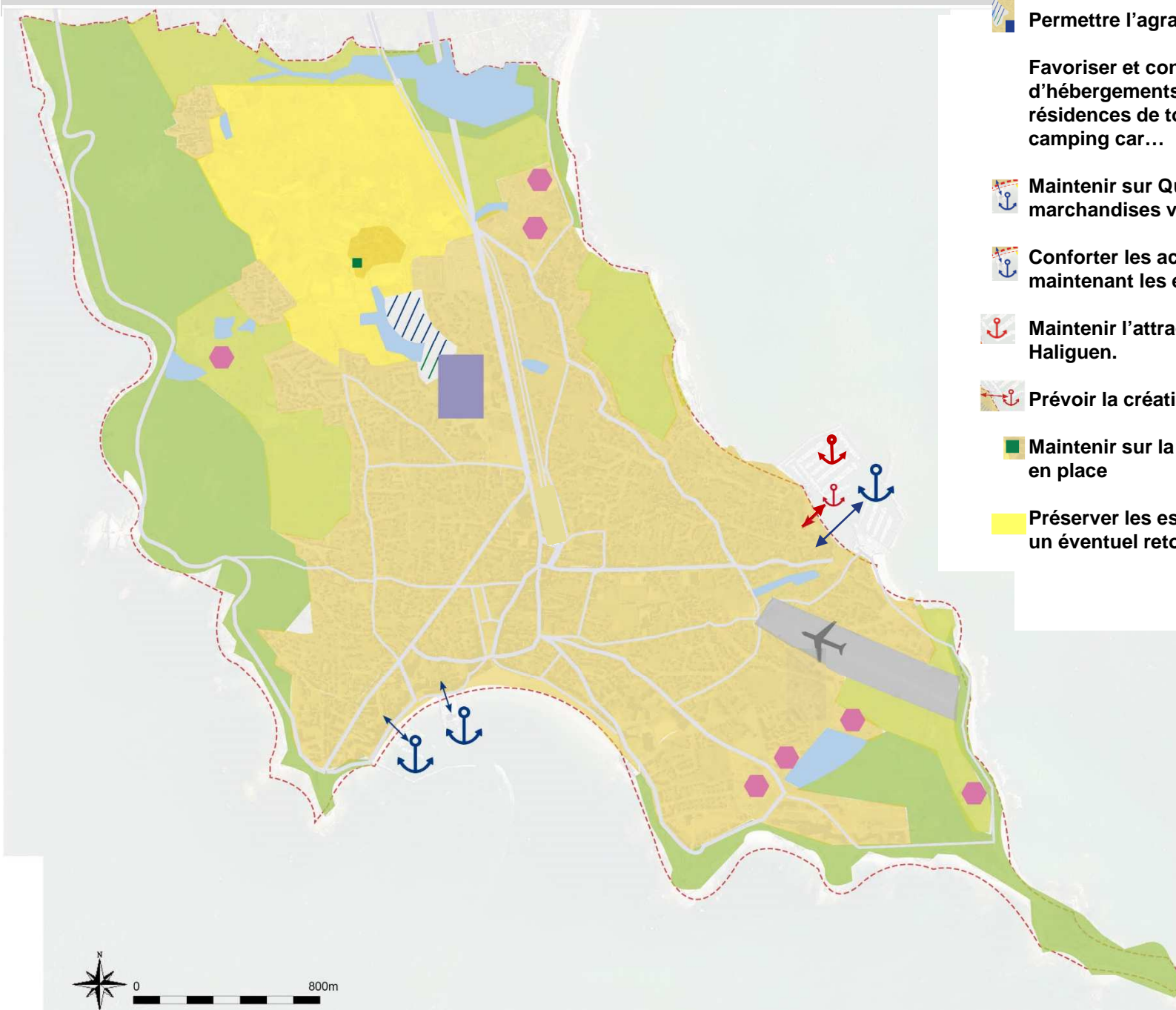
- ▶ Offrir aux touristes un cadre de vie valorisant et une ville accessible et attractive.
- ▶ Diversifier les formes de tourisme en cohérence avec l'identité de Quiberon afin d'étaler la saison touristique sur l'année par exemple et conforter les équipements touristiques structurants pour le territoire : thalassothérapie, casino, port de plaisance...
- ▶ Renforcer l'attractivité du golf en augmentant légèrement sa surface et en permettant le développement de ses infrastructures (Club House, practice, ...)
- ▶ Favoriser la diversification des types d'hébergement touristique sur la commune :
  - Contenir le nombre de résidences secondaires
  - Conserver l'offre hôtelière de la commune
  - Développer l'offre en logements saisonniers
  - Faire face à la demande croissante d'aires de camping car en prévoyant une aire d'accueil côté baie.

**OBJECTIF 5 : Conforter la diversité des activités maritimes, activités identitaires de Quiberon**

- ▶ Maintenir sur Quiberon le transport de passagers et de marchandises vers les îles.
- ▶ Conforter les activités de la pêche et de la criée en maintenant les espaces d'activités qui leur sont dédiées .
- ▶ Anticiper les besoins de ces activités portuaires en maintenant en périphérie immédiate des espaces nécessaires au développement de Port Maria.
- ▶ Maintenir l'attractivité du port de plaisance à Port Haliguen.
  - développer l'accueil de plaisanciers visiteurs sur Port Haliguen en maintenant à disposition des emplacements adaptés
  - relier Port Haliguen avec le centre (transport en commun ou vélos mis à disposition par le port de plaisance pour les visiteurs),
  - rendre la place de Port Haliguen plus conviviale.

**OBJECTIF 6 : Redonner une place à l'agriculture sur Quiberon**

- ▶ Maintenir sur la commune la dernière exploitation agricole en place
- ▶ Préserver les espaces agricoles aujourd'hui en friche dans le cas où une exploitation agricole viendrait à s'installer.



 Permettre l'agrandissement de la zone d'activité

Favoriser et conforter la diversification des types d'hébergements : activité hôtelière, campings (  ), résidences de tourisme, logements saisonniers, aires de camping car...

 Maintenir sur Quiberon le transport de passagers et des marchandises vers les îles

 Conforter les activités de la pêche et de la criée en maintenant les espaces d'activités qui leur sont dédiées

 Maintenir l'attractivité du port de plaisance de Port Haliguen.

 Prévoir la création d'un port à terre

 Maintenir sur la commune la dernière exploitation agricole en place

 Préserver les espaces agricoles aujourd'hui en friche pour un éventuel retour en exploitation



