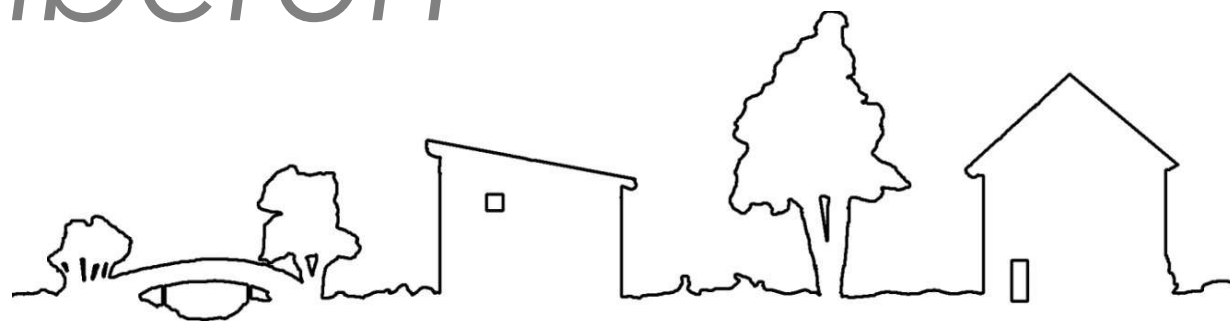


Commune de Quiberon



PLAN LOCAL D'URBANISME

3. Orientations d'aménagement et de Programmation

Modification n°5 du PLU

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 29/09/2025,

Le Maire

EOL





3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Plan de localisation des zones U et 1AU couvertes par des O.A.P.

3



- 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



Densités minimales à atteindre

Secteur	Surface (ha)	Densité	Nombre logts min	Dont location sociale	Dont accession à prix maîtrisé
n°1	0.21	25log/ha	5	25% de la surface	20 % de la surface
n°2	0.58	25log/ha	15	25 % de la surface	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	25 % de la surface	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	25 % de la surface	20 %de la surface
n°8	0.35	35log/ha	13	25% de la surface	20 % de la surface
n°9	0.26	25log/ha	6	25% de la surface	20 % de la surface
n°10	0.26	35log/ha	9	25% de la surface	20 % de la surface
n°11	0.9	19log/ha	17	25% de la surface	20 % de la surface
n°12 – Secteur du Briellec	6.07	33 log/ha	200	25% de la surface	20 % de la surface
n°13 – Gare Est -Tranche 2	0.30	25 log/ha	7	25% de la surface	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	25% de la surface	-20% de la surface
n°21	0.58	35 log/ha	20	25% de la surface	20% de la surface



Opérations d'aménagement d'ensemble

L'ensemble des secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation, présentées dans les pages suivantes, devront faire l'objet **d'opérations d'aménagement d'ensemble, à l'exception du secteur 20 – Entrée de ville qui est exonéré de cette obligation.**

Lorsque les orientations d'aménagement et de programmation prévoient la réalisation par tranche, il pourra y avoir une opération d'aménagement d'ensemble par tranche opérationnelle, ou une opération portant sur la totalité du secteur.

Sauf impossibilité liée à la desserte, la tranche 2 peut indifféremment être urbanisée avant ou après la tranche 1.

Aménagement global :

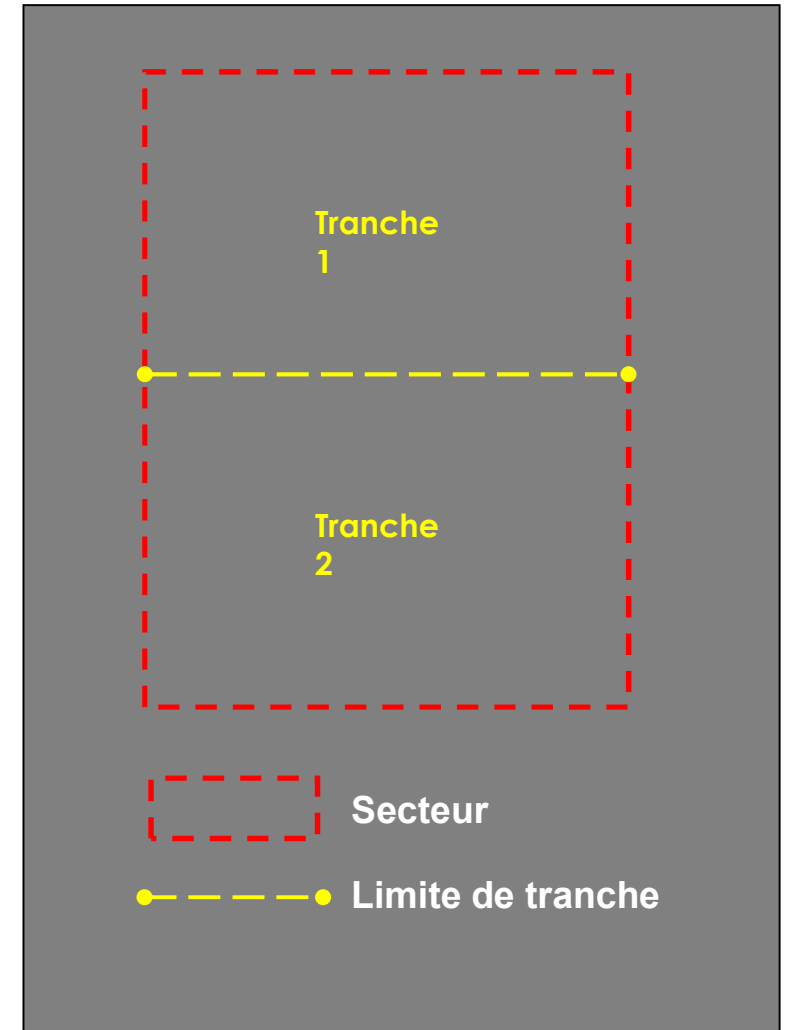
Les zones urbaines (U) ou à urbaniser (AU) soumises à orientation d'aménagement et de programmation devront faire l'objet d'opération d'aménagement d'ensemble par tranches si l'OAP le permet, et à défaut d'une opération d'ensemble couvrant la totalité du secteur.

Les autorisations d'urbanisme devront porter sur une assiette foncière représentant au moins 80% de la tranche lorsqu'elle existe, ou à défaut du secteur, sous réserve du désenclavement du reliquat de terrain.

Dans le cas où plusieurs secteurs seraient aménagés d'un coup, l'éventuel reliquat pourra se situer sur un seul secteur.

L'aménagement du reliquat de chaque tranche, ou du reliquat global, se fera d'un seul tenant, sans seuil de superficie.

Le programme de construction indiqué dans l'orientation d'aménagement et de programmation s'applique par autorisation d'urbanisme, et y compris sur l'éventuel reliquat.





Obligation de réaliser des logements sociaux

► Dans les secteurs couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation, c'est-à-dire en Uoa, Uob, Uoc, 1AUa, 1AUb et 1AUc, la commune impose le plus souvent l'affectation de **45%** de la surface de plancher ou de la surface de terrain viabilisé aux logements aidés. Ceux-ci devront viser la répartition suivante :

- **25%** en logements **locatifs sociaux** (financés en PLAI, PLUS, PLS ...)
- **20%** en **accession à prix maîtrisé**.

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.

Dans le cas d'une opération mixte, comportant à la fois des logements et des surfaces affectées à d'autres usages (bureaux, commerces, équipements), la surface de plancher à affecter au logement locatif social sera mesurée au prorata de la surface de plancher affectée au logement dans l'opération.

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.



1 – Zone Uob de la rue d'Armorique : 0,21 ha

7



Principes d'aménagement à retenir :

Aménagement :

- - La zone sera desservie par un accès principal depuis la route d'Armorique
- La desserte interne et l'implantation des constructions devront favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au sud.

Habitat :

- Réalisation d'au moins 5 logements sur l'opération (25 logts/ha) de type individuel et/ou l'individuel groupé.
- Prévoir au moins 45% de la surface de plancher affectée au logement en logements aidés, dont 25% en logement locatif social et 20% en accession à prix maîtrisé.

Déplacements :

- - Prévoir un accès piéton rue de l'Aurore



Principes d'aménagement à retenir :

Aménagement :

- - Concernant le secteur 2, deux accès sont possibles depuis les rues du point du jour et de Lano.
- La desserte interne et l'implantation des constructions devront favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au sud.
- Sur le secteur 2 prévoir également l'aménagement d'un espace public

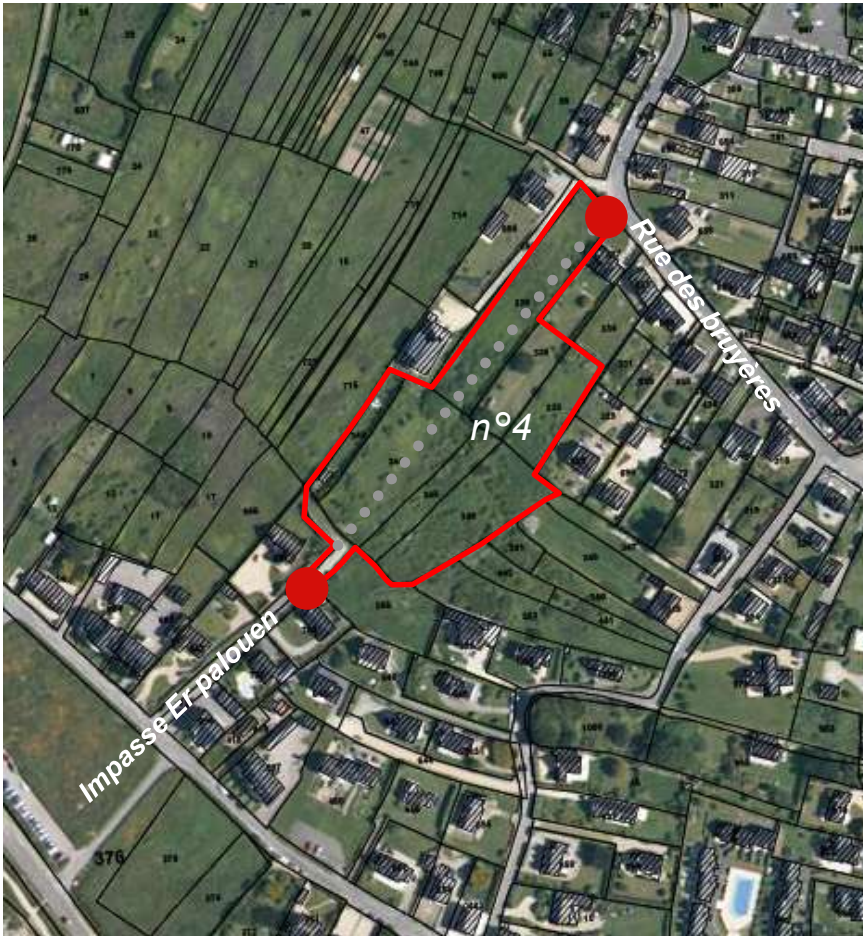
Habitat :

Prévoir au moins 45% de la surface de plancher affectée au logement en logements aidés, dont 25% en logement locatif social et 20% en accession à prix maîtrisé.

- secteur 2 : 15 logements minimum (25logements/ha)
- secteur 3, **réalisé** : 9 logements minimum (35logements/ha)

Déplacements :

- Liaison piétonne et cycle entre les rues du point du jour et du Lano ■■■■■



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 45% de la surface de plancher affectée au logement en logements aidés, dont 25% en logement locatif social et 20% en accession à prix maîtrisé.
- Minimum 12 logements (12 logt/ha)



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.
- Préserver le mur de pierre (sauf au niveau des accès autorisés).
- Accès véhicule rue du Manémeur
- Accès piéton à prévoir au Sud de la parcelle

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.
- Secteur 5 : 14 logements minimum (35 logement/ha)

Déplacements :

- secteur n°5 : accès piéton rue des hortensias.



PLU de la commune de Quiberon

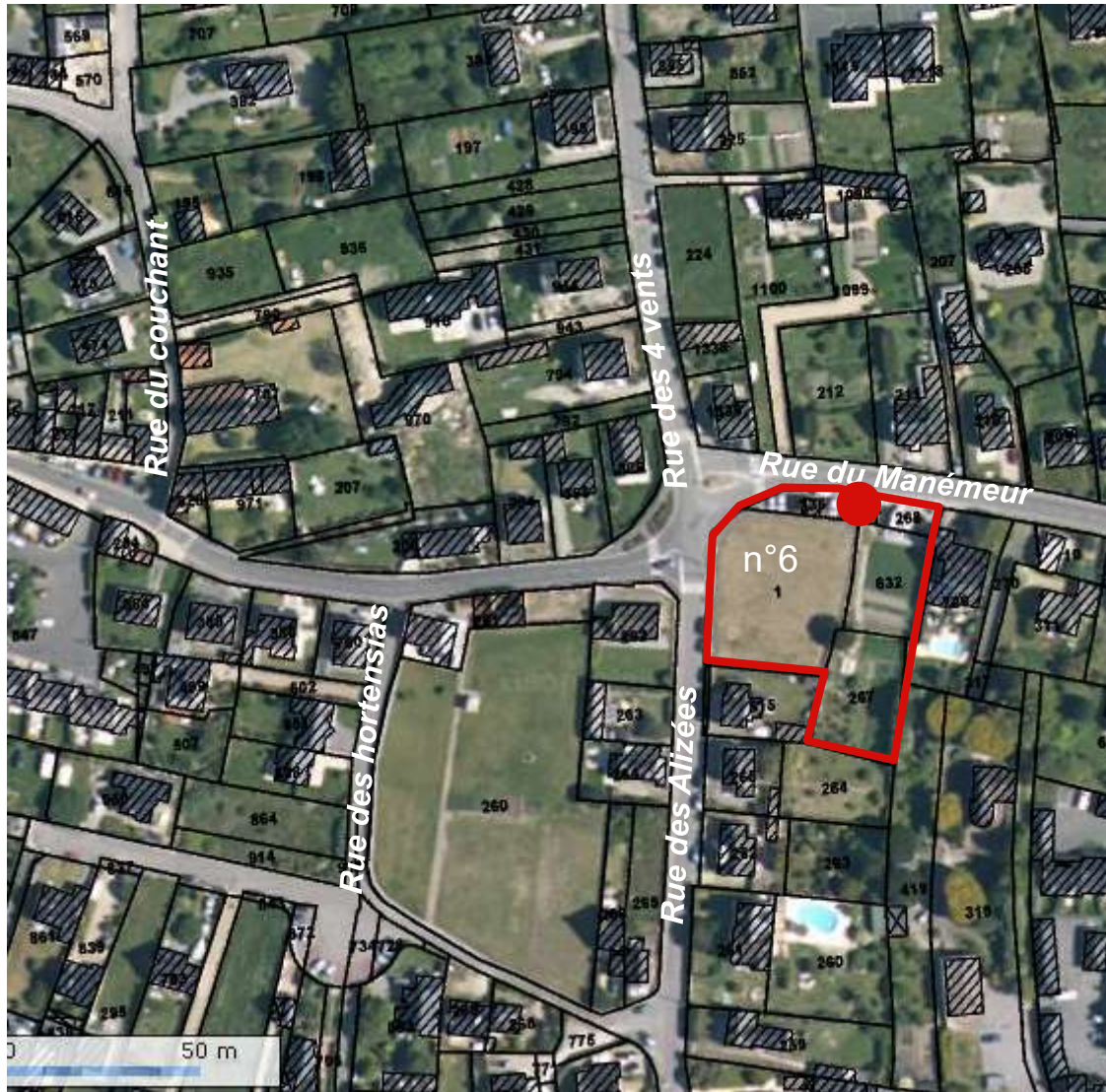


Pièce n°3 AOP



Modification n°5 du PLU approuvé en CM du 29/09/2025





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.
- - Un seul accès sera autorisé. Son emplacement est imposé.
- L'aménagement devra permettre d'intégrer / dissimuler les équipements préexistants : transformateur, et aire à conteneurs.
- Les murets en pierre existants devront être préservés en tout ou partie.

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.
- secteur 6 : min 6 logements (25 logements/ha)



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 la rue des Alizées.
- - Accès piéton à prévoir

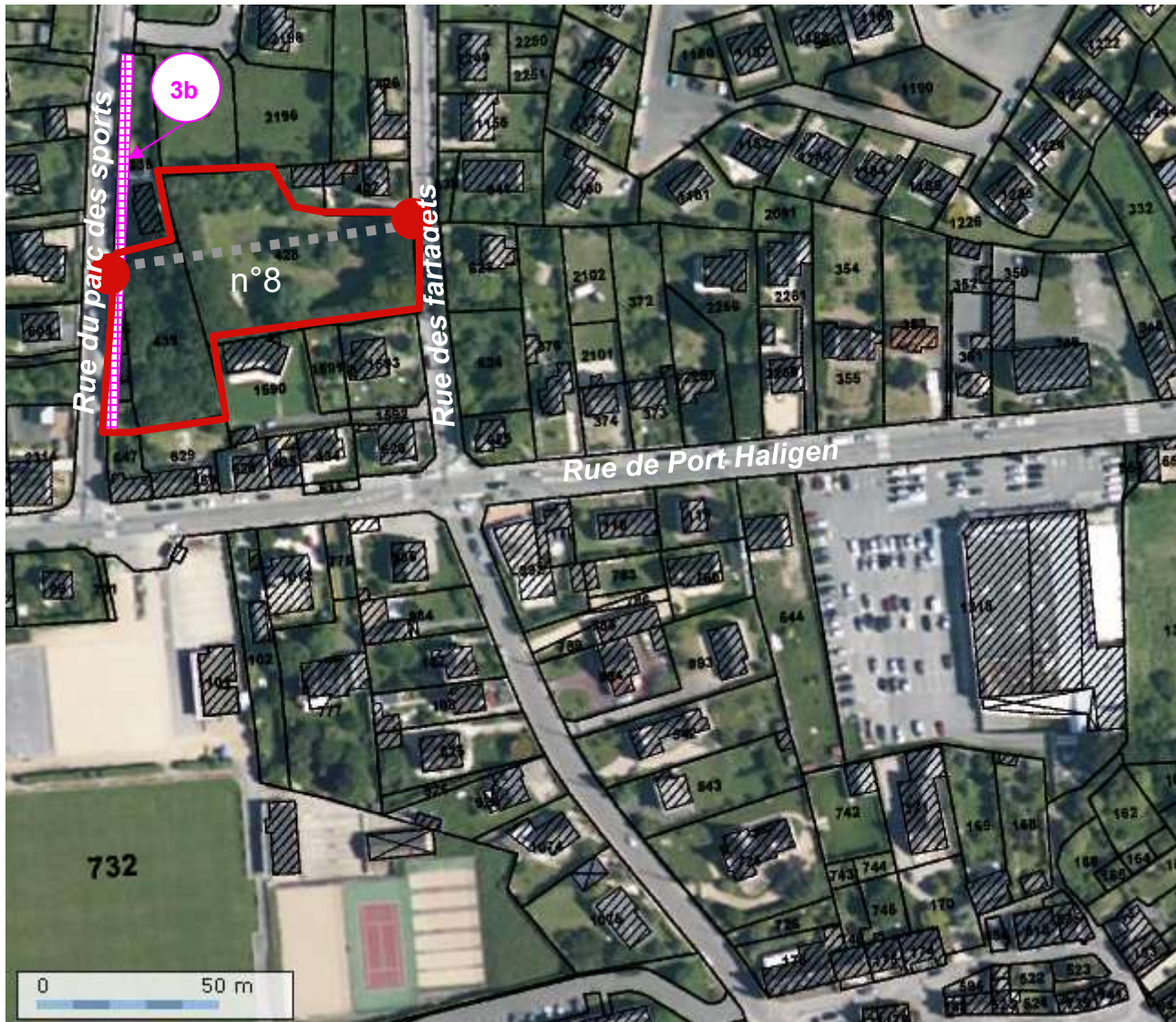
Habitat :

- Prévoir au moins 45% de la surface de plancher affectée au logement en logements aidés, dont 25% en logement locatif social et 20% en accession à prix maîtrisé.

- Minimum 9 logements (25 logt/ha)



8 – Zone Uob n° 8 (0.35ha) Nord de la rue Port Haliguen



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.

- Obligation de réaliser une voie traversante entre les rues des farfadets et du parc des sports.

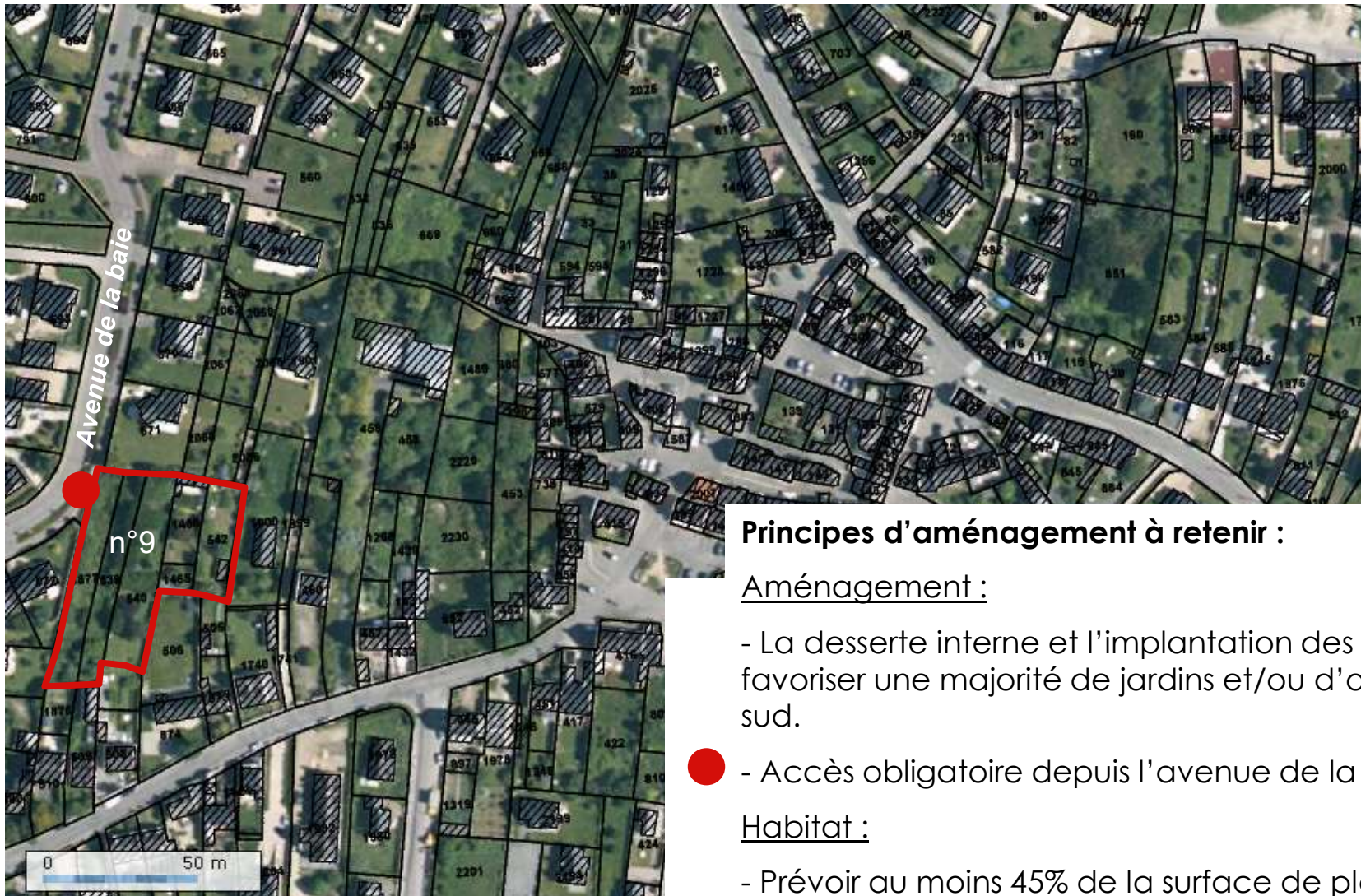
- 1 Accès autorisé rue des sports, 1 rue des farfadets.

Habitat :

- Prévoir au moins 45% de la surface de plancher affectée au logement en logements aidés, dont 25% en logement locatif social et 20% en accession à prix maîtrisé.

- Minimum 13 logements (35 logt/ha)

- L'emplacement réservé n°3b est prévu pour la création d'une voie de déplacements doux.



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 obligatoire depuis l'avenue de la Baie.

Habitat :

- Prévoir au moins 45% de la surface de plancher affectée au logement en logements aidés, dont 25% en logement locatif social et 20% en accession à prix maîtrisé.

- Obligation de réaliser de l'habitat individuel et individuel groupé - min 6 logements (25 logts/ha)



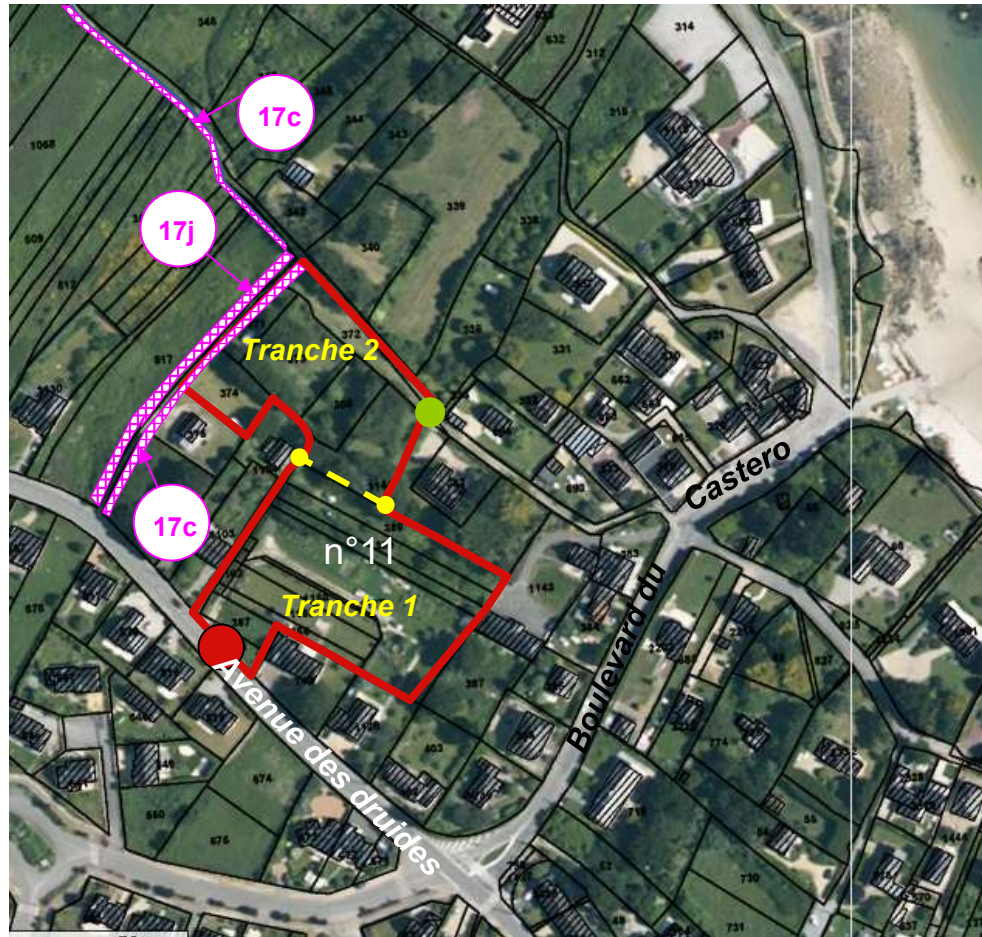
Principes d'aménagement à retenir :

Aménagement :

- La desserte interne et l'implantation des constructions devront favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au sud.
- - Accès depuis la rue de St Julien.

Habitat :

- Prévoir au moins 45% de la surface de plancher affectée au logement en logements aidés, dont 25% en logement locatif social et 20% en accession à prix maîtrisé.
- Création de 9 logements minimum (35logts/ha)



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 véhicule depuis l'avenue des druides
- - Accès piéton par l'impasse depuis le bd du Castéro.

- L'aménagement pourra être réalisé en 2 tranches distinctes. La tranche 1 devra être aménagée avant la tranche 2.

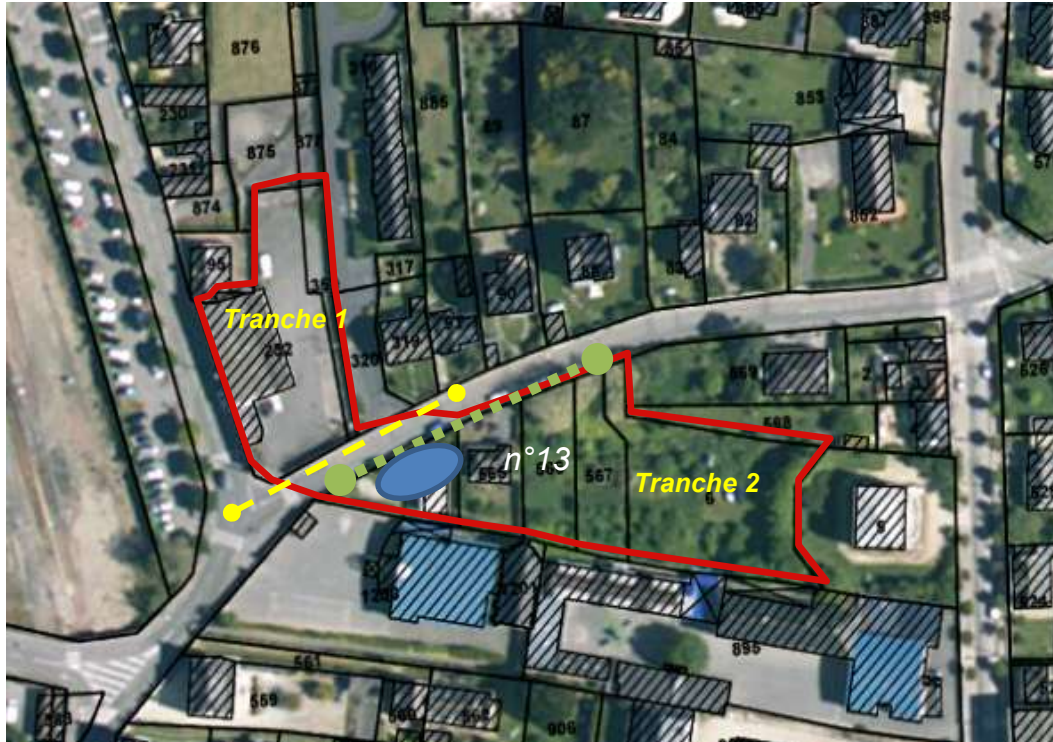
Habitat :

- Prévoir au moins 45% de la surface de plancher affectée au logement en logements aidés, dont 25% en logement locatif social et 20% en accession à prix maîtrisé.



- minimum de 17 logements à réaliser (19logement/ha)

L'emplacement réservé n°17 est prévu pour l'aménagement d'un accès secours



Principes d'aménagement à retenir :

- - - ● Possibilité d'aménager en deux tranches distinctes

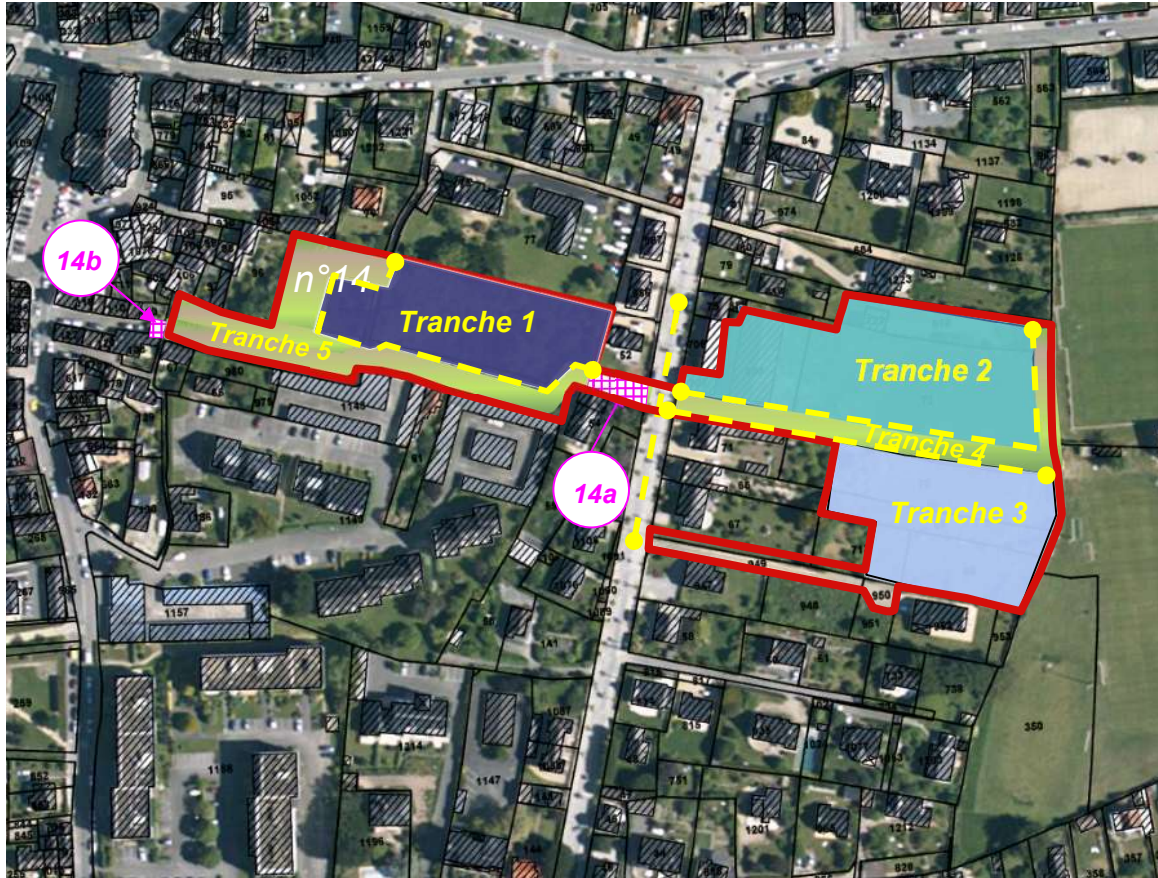
Aménagement Tranche 1:

-La totalité de l'emprise est destinée à l'aménagement de stationnement public.

Aménagement Tranche 2:

-Prévoir au moins 45% de la surface de plancher affectée au logement en logements aidés, dont 25% en logement locatif social et 20% en accession à prix maîtrisé.

- Réaliser un parking d'une quinzaine de places
- - - ● Prévoir un cheminement piéton



Principes d'aménagement à retenir :

Aménagement :

- Liaison verte à créer. Des liaisons complémentaires pourront être réalisées

- Résidence senior à créer d'environ 100 logements et un minimum de 700m² de surface de plancher à usage de services et locaux communs en RDC

- 25 logements environ à créer, dont environ 12 logements libres, 8 en accession aidée et 5 locatifs sociaux

- 32 logements environ à créer, dont environ 18 locatifs sociaux et 14 logements en accession aidée.

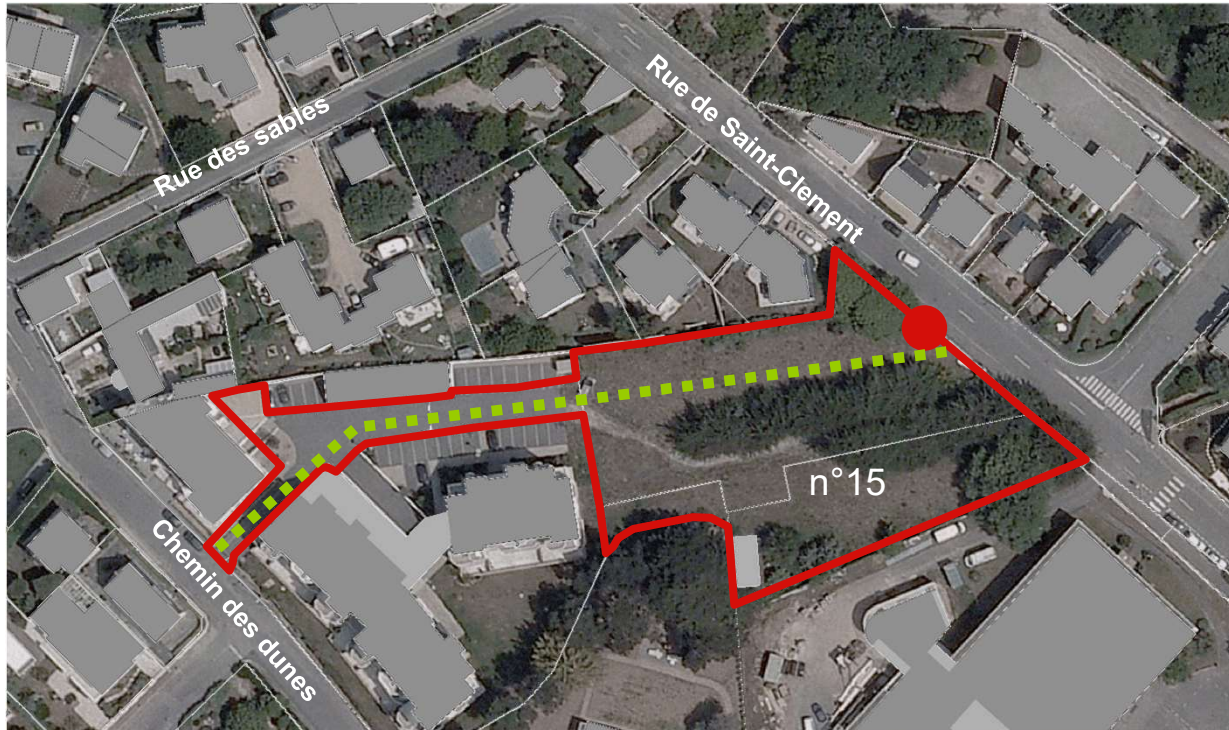
- Possibilité d'aménager en cinq tranches distinctes

Habitat :

- 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

- Les deux emplacements réservés n°14 sont prévus pour le désenclavement des tranches 1 et 5 de la zone.

- Lorsque c'est possible, l'implantation des constructions en limite de la voie verte sera privilégiée.



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.

Déplacements :



- Un accès véhicule obligatoire rue de Saint-Clément, et un accès facultatif Chemin des dunes



- La desserte interne pour les cyclistes et piétons devra être prévue dans l'opération d'aménagement (emplacement donné à titre indicatif)

Habitat :

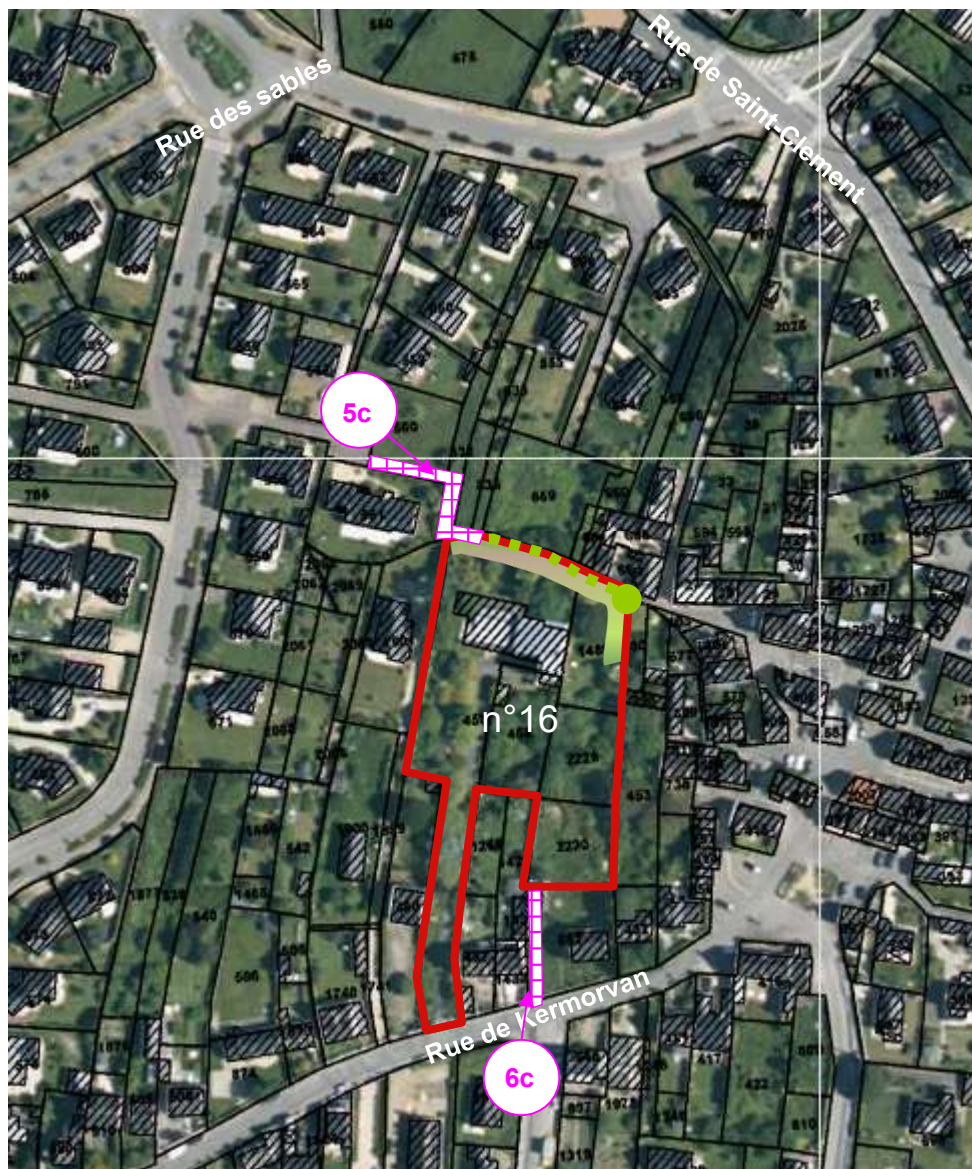
- Prévoir au moins 35% de la surface de plancher affectée au logement en logements aidés, dont 20% en logement locatif social et 15% en accession à prix maîtrisé.

- Création de 13 logements minimum (35 logements / hectare)



3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

16 – Zone Uob (0,46) de la rue de Kermorvan



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 la rue de Kermorvan

Paysage :

- Frange végétalisée en lisière Nord à préserver ou à créer

- L'aménagement de la zone devra garantir la préservation des trouées paysagères depuis le village de Kermorvan. Les dimensions, les implantations et l'architecture des bâtiments devront être en cohérence avec celles du village ancien. .

Habitat :

En cas de projet d'habitat :

- Prévoir au moins 45% de la surface de plancher affectée au logement en logements aidés, dont 25% en logement locatif social et 20% en accession à prix maîtrisé.

- Minimum 14 logements (31logt/ha)

Déplacement :

- Prévoir une sortie piétonne sur le chemin plus au nord.

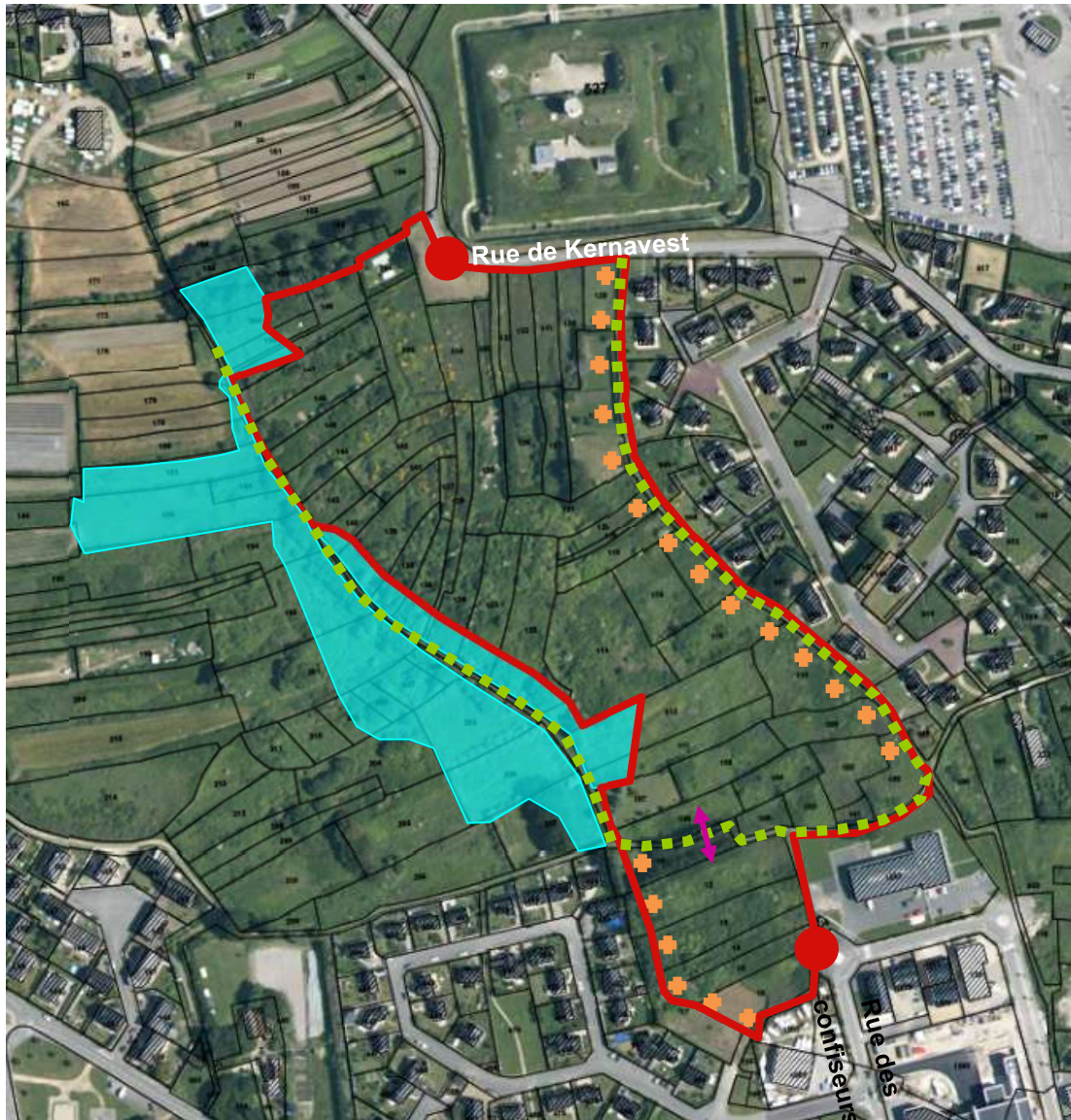
- Prévoir l'aménagement d'une quinzaine de places de stationnement pour le village de Kermorvan. L'aménagement de ce parking sera à la charge de la commune. Un partenariat type PUP pourra être mis en place.



- L'emplacement réservé n°5c est prévu pour l'aménagement d'un chemin piéton.



- L'emplacement réservé n°6c est prévu pour la réalisation d'un accès à la zone Uob.



Principes d'aménagement à retenir :

Aménagement :

- Possibilité d'aménager en trois tranches distinctes. La partie Nord-Ouest doit permettre prioritairement l'installation d'une I.C.P.E.

- Un accès autorisé au Nord depuis la Rue de Kernavest (emplacement donné à titre indicatif), un accès autorisé au Sud depuis la placette en attente à proximité de la Caserne des pompiers (au Nord de la rue des Confiseurs).

- Les sentiers piétons existants en périphérie de la zone devront être préservés. Il en va de même pour le sentier traversant la zone d'Ouest en Est dans sa partie Sud, mais celui-ci pourra être franchi en un point pour l'aménagement d'une voirie (emplacement donné à titre indicatif).

- Des mesures d'isolation phonique et visuelle devront être mises en œuvre à l'Est et au Sud-Ouest, en transition avec les zones d'habitat.

- Un soin particulier devra être apporté au traitement des abords des zones humides afin de garantir leur pérennité et leur alimentation en eau.

- Le gabarit des voiries sera adapté aux futurs usages, avec une différenciation entre voirie principale et voirie secondaire.

- Un aménagement de type village d'artisans devra être recherché en priorité, dans un souci d'économie du foncier et de mutualisation des moyens



18 – Zone Uba (354 m²) et 19 - Ubb (3900m²)

23



N° 18



N° 19

Principes d'aménagement à retenir :

Pour ces deux secteurs, en cas d'urbanisation de ces terrains, l'opération d'aménagement devra prévoir la plantation d'arbres de haute tige à raison d'un 1 arbre pour 200m² de terrain (soit 2 arbres pour le secteur n°18 et 19 arbres pour le secteur n°19).

A titre de recommandation, voici une liste non exhaustive d'arbres de haute tige adaptés aux caractéristiques climatiques et ambiances paysagères de Quiberon :

- Chêne Vert (Quercus ilex)
- Mûrier noir (Morus nigra)
- Pin Maritime (Pinus pinaster)
- Pin Parasol (Pinus pinea)
- Pin Noir du japon (Pinus Thumbergii)
- Cyprès de Lambert (Cupressus Macrocarpa)



3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

20 – Zone Uc (2,43 ha) – Insertion paysagère et environnementale, esthétique



Insertion paysagère et environnementale, esthétique : Ce secteur constituant l'entrée de ville de Quiberon, un traitement qualitatif des opérations d'aménagement est attendu. Un soin tout particulier devra être apporté à l'esthétique des bâtiments, mais aussi à leur insertion paysagère, et ce d'autant plus que leurs gabarits seront importants (hauteurs, emprise au sol) et qu'ils seront perceptibles depuis l'espace public.

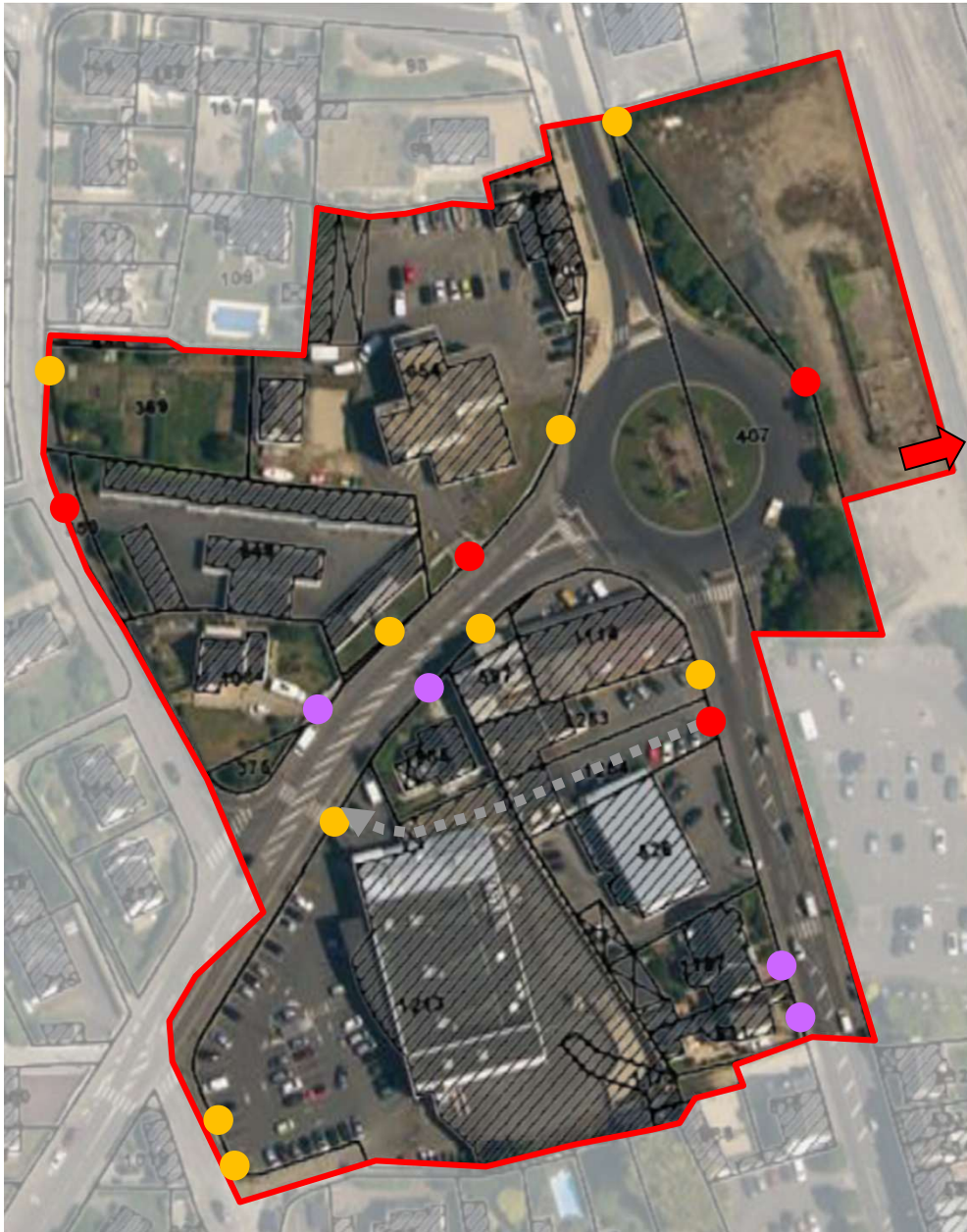
D'une manière générale, autant que faire se peut, l'aménagement devra limiter l'imperméabilisation : stationnements, déplacements doux, ...

— Ecran végétalisé d'une hauteur minimale d'1m50 à créer en transition entre emprise privée et voie publique (des accès pourront être autorisés)



3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

20 – Zone Uc (2,43 ha) – Accès et déplacements



Accès : Ce secteur constituant l'entrée de ville de Quiberon, et de fait les axes y étant très empruntés par la circulation automobile, les aménageurs veilleront à limiter les accès au strict nécessaire pour la bonne économie des opérations d'aménagement.

- > Principe de voie traversante en sens unique à créer
- Accès imposés (emplacements donnés à titre obligatoire)
- Accès autorisés (emplacements donnés à titre facultatif)
- Accès individuels existants maintenus

En dehors des accès imposés, autorisés ou maintenus, et de la sortie autorisée, aucun autre accès ou sortie direct n'est autorisé.

➔ Voie en attente à prévoir (largeur : 10m minimum)



3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

20 – Zone Uc (2,43 ha) – Implantation et gabarits



Implantation et gabarits : Ce secteur constituant l'entrée de ville de Quiberon, certaines implantations ont été précisées (imposées ou autorisées), et ce indépendamment du règlement écrit qui prévoit des dispositions, sauf indications contraires aux documents graphiques du PLU (dont les présentes OAP).

■ Implantation obligatoire

■ Implantation autorisée

Lorsque l'implantation est autorisée ou imposée en limite, la bâtiment pourra y atteindre 11m au sommet de la façade ou point le plus haut, 14m au faitage ou à l'attique, et 12m à l'acrotère.



3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

21 – Zone Uob (0,58 ha)



Principes d'aménagement à retenir :

Aménagement :



- En raison de son emplacement stratégique en centre-ville, et dans l'attente de la finalisation du programme d'aménagement de ce site, ce secteur est couvert par une **servitude de périmètre d'attente** (Art L123-2 du code de l'urbanisme → L151-41 dans le Code en vigueur au 1er janvier 2017)

Habitat :

En cas de projet d'habitat :

- Prévoir au moins 45% de la surface de plancher affectée au logement en logements aidés, dont 25% en logement locatif social et 20% en accession à prix maîtrisé.
- Minimum 20 logements (35logt/ha)