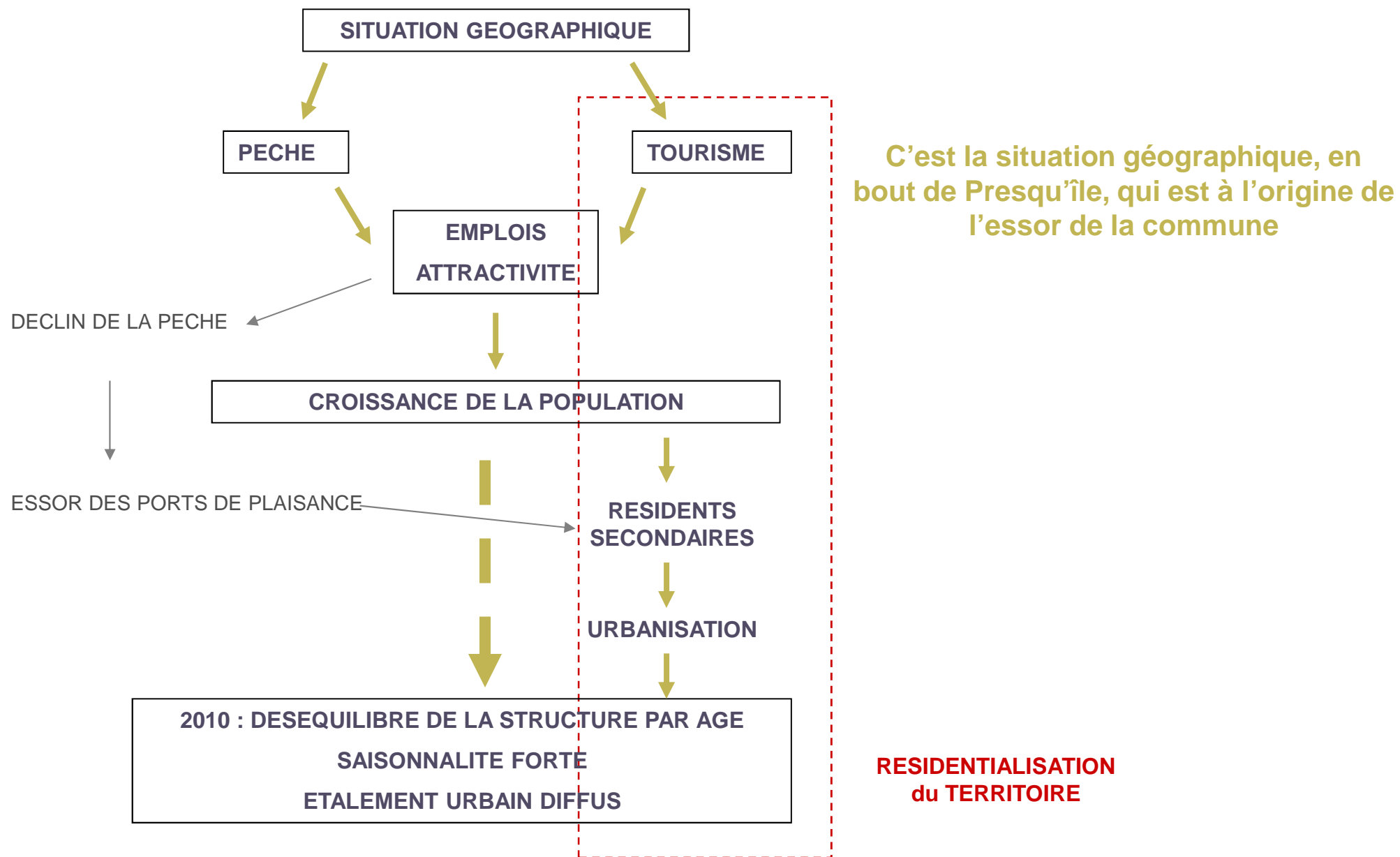


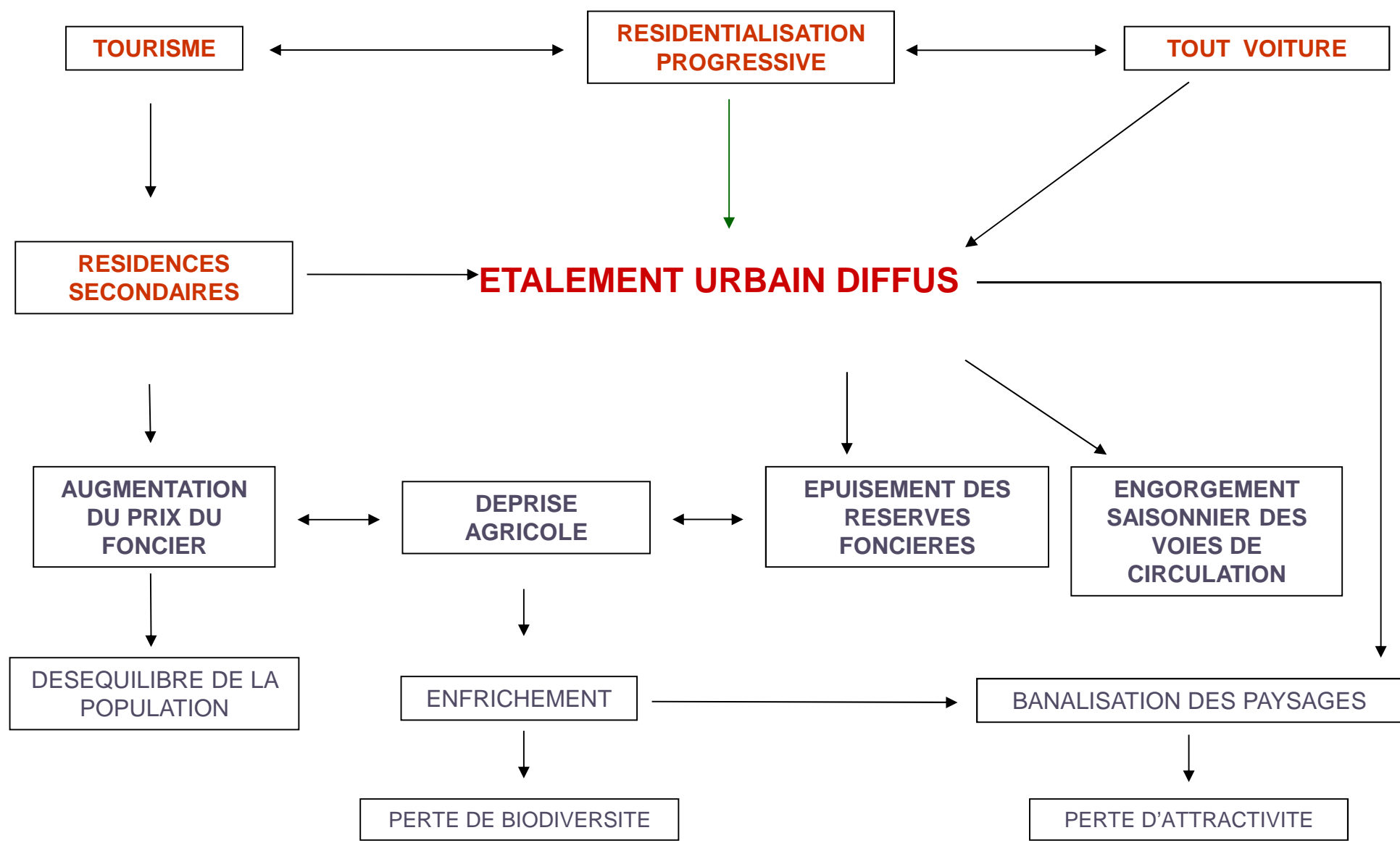
## Partie 2 . Territoire et population

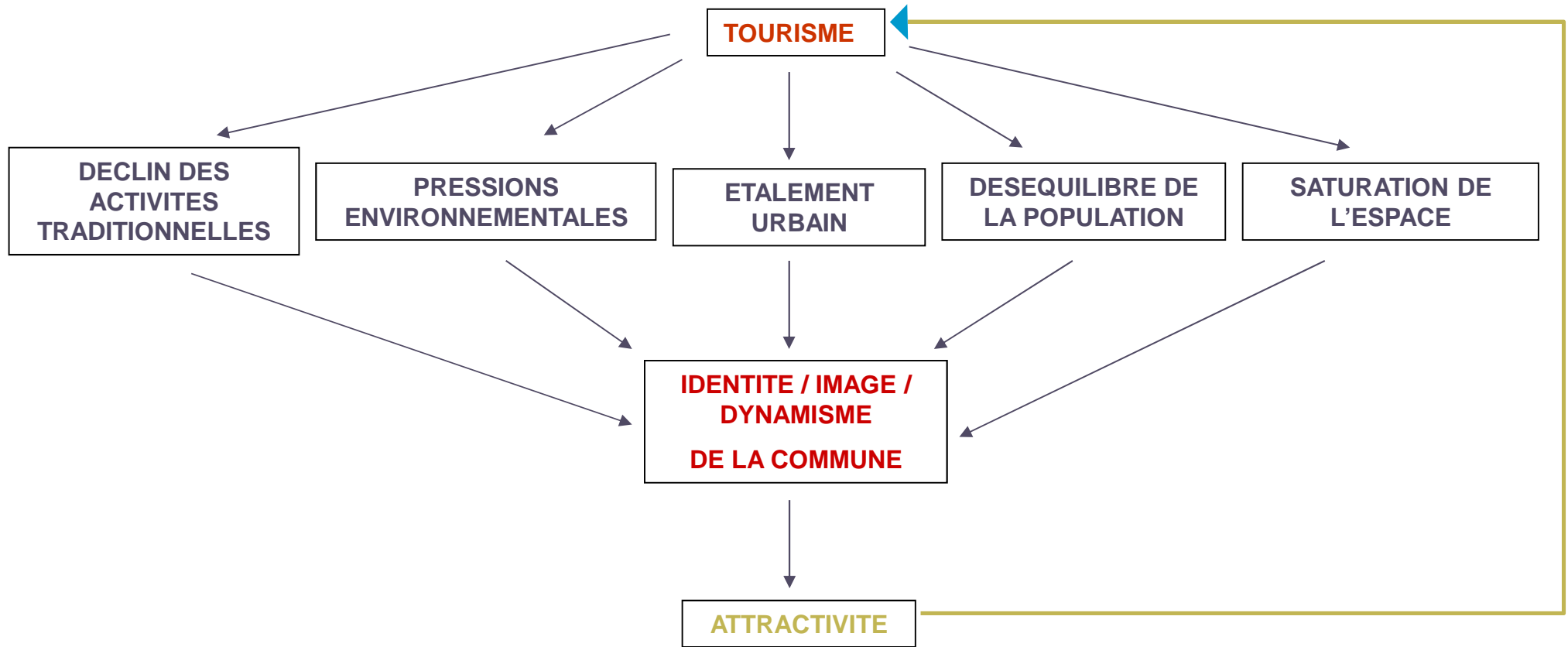
### III. Synthèse



III.2 La dynamique territoriale

FACTEURS  
CONSEQUENCES  
ETAT ACTUEL DU TERRIOIRE  
PROBLEMATIQUES





### III.3 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).

### III.3 Enjeux

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 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.