



*Commune de Quiberon (56)*

## Plan Local d'Urbanisme

### 6.4. Compte rendu réunions PPA

Phase Approbation

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 16 octobre 2014  
Le maire,

**EOL**

P.A de Laroiseau  
8, rue Ella Maillart  
BP 30185 - 56005 VANNES  
Tél. 02 97 47 23 90  
Fax 02 97 42 76 03  
E-mail: [contact@eolurba.fr](mailto:contact@eolurba.fr)



# QUIBERON ELABORATION DU PLU

## COMPTE-RENDU DE REUNION

### Personnes présentes :

#### Mairie Quiberon

HILLIET Bernard, Maire  
LE GUENNEC Roland, 1<sup>er</sup> adjoint  
ROZO Marie –Eliane, adjointe urbanisme  
BOSSARD Sylvie, CM  
DELAUNAY Annick, CM

DOMALAIN Marilyne, service urbanisme  
BITAULD Jérémie, service urbanisme  
LAUNAY Denis, service urbanisme

#### Personnes publiques associées

CARTEAU Benoit, Chef service foncier et urbanisme,  
chambre d'agriculture  
GOULHEN LACROIX Agnès, responsable SUH/UAO  
HAMON Jean Claude, compagnie des ports du  
Morbihan  
LALY Christophe, Direction des territoires, Conseil  
général  
LE DUVEHAT Laurence, maire de St Pierre Quiberon  
LEMONNIER Gilbert, Adjoint chez de service  
MORVANT Loïc, CCIM  
RICHARD Vianney, chargé de mission urbanisme,  
AQTA/Pays d'Auray

#### Personnes publiques associées excusées

SDEM  
SNCF  
DDTM/CIADS d'Auray

#### Bureau d'études

HENOUX Elodie, EOL

### Objet :

Réunion PPA avant approbation

**Date** : 26 06 2014

**Rédacteur** : E. Hénoux



### 1. Conséquence de la loi ALUR sur le document du PLU

Concernant la suppression des COS, la DDTM explique que pour plus de lisibilité, il faut supprimer les règles du règlement écrit. Cette suppression ne nécessiterait pas de nouvel arrêt.

En revanche, la loi ALUR vient supprimer les possibilités d'extension (30% dans une limite de 30m<sup>2</sup>) en zone A et N. La DDTM pense que cette suppression pourrait nécessiter un

nouvel arrêt afin que ce nouveau règlement soit présenté en enquête publique. Mme Hénoux rappelle que la commune de Quiberon n'a pas beaucoup de construction en zone A ou N. La commune insiste sur le fait qu'elle souhaite approuver son document au plus vite car des projets importants sont conditionnés à la sortie du PLU. Elle rappelle également le coût important d'une enquête publique. Par contre elle est consciente qu'il lui faudra relancer une révision de son PLU peu de temps après l'approbation.

Concernant la modification de l'article L123-1-5, Mme Hénoux demande si les trois secteurs urbanisés en dehors de l'agglomération du centre-ville de Quiberon doivent être considérés comme des STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limité). Le DDTM répond par l'affirmative en précisant que ces secteurs doivent faire l'objet de justification au rapport de présentation. Par contre la DDTM rappelle à la commune que toute création de STECAL doit être présentée devant la CDCEA (commission départementale de la consommation des espaces agricoles). La commune répond que le PLU est déjà passé devant la CDCEA. La DDTM estime que la création des STECAL est un autre objet et que pour cela, la commune doit prévoir un nouveau passage pour éviter un vice de procédure.

M. Richard demande s'il faut que la commune fasse un inventaire des stationnements comme demandé par la loi ALUR en cas de nouvel arrêt. Selon Mme Goulhen il n'y a pas besoin sauf si le PADD était amené à être de nouveau débattu.

Au vu de ces informations, la commune décidera ou pas de refaire un nouvel arrêt.

## 2. Ajustement liés aux remarques des PPA

Mme Hénoux présente ensuite, les principaux ajustements liés aux remarques des PPA. Certains ont fait l'objet de remarques.

Le passage de la zone 2AU en 1AU fait suite aux remarques du préfet sur la présence des réseaux. La commune a par conséquent prévues des OAP sur ce site. La densité prévue sur le site correspond au tissu urbain existant afin de respecter le principe d'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage.

Concernant les changements de zonage à justifier (au sud du bois d'amour et au niveau du club house du golf), il faudra retranscrire dans le rapport de présentation les justifications apportées en réunion PPA. Par ailleurs, l'extension du Uip2 sur un bâtiment existant, n'avait pas fait l'objet d'une présentation dans la dossier L122-2. Maintenant que le SCOT est approuvé, cela ne présente pas de risque juridique.

Concernant le secteur de la base nautique de Fort Neuf, il est décidé de mettre une zone Uip2 sur la cale au sud ainsi que sur les aires de stationnements. La cale située au nord sera également classée en zone Uip2.

Concernant la possibilité de mettre une trame spécifique en frange des hameaux pour autoriser uniquement les extensions et les dépendances, Monsieur Lemonnier rappelle que cette possibilité n'est plus permise avec la loi ALUR. La commune demande quelles seraient les conséquences si elle n'excluait pas des zones constructibles les franges identifiées par les services de l'Etat. M. Lemonnier explique que c'est au préfet de se prononcer.

Concernant le centre équestre de Kerné, la question du zonage est posée. Faut-il mettre du A sachant que l'on est dans les espaces proches du rivage ou bien une zone N1a. M. Carteau explique que si le centre équestre est en zone A, il lui faudra faire plusieurs demandes de dérogation. Une par rapport au recul de 50m des habitations et une autre par rapport aux espaces proches du rivage. Pour cette dernière, même si les services de l'Etat

donne leur accord, cela reste fragile juridiquement en cas de contentieux. La solution de classer le centre équestre en zone N1a paraît plus appropriée même si elle ne supprime pas le risque juridique. Il est même décidé afin de pérenniser le centre équestre de créer une zone NL spécifique. La commune donnera le périmètre exact du centre équestre à EOL.

Concernant les campings, Mme Hénoux explique qu'ils se trouvent en situation de continuité par rapport à l'agglomération. Pour cette raison la commune souhaite maintenir les zones NL du PLU arrêté qui sont un peu plus larges que les périmètres autorisés permettant ainsi des extensions. La DDTM précise qu'il faudra le justifier.

Par ailleurs, 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.

Concernant le golf, la commune rappelle l'intérêt d'un tel équipement pour l'activité touristique. Un certain type de clientèle ne vient plus sur la commune car le golf existant ne correspond pas à leurs exigences. Monsieur Le Maire rappelle qu'aujourd'hui les stations touristiques sont en concurrence au niveau national mais aussi international. Aujourd'hui les terrains prévus pour l'extension sont pâturés par des chevaux. La DDTM rappelle que l'on est situé en espaces remarquables.

Concernant la bande des 100m, la commune réajustera le zonage pour respecter l'inconstructibilité de la bande des 100m. Au niveau de la thalasso, il faudra bien prendre en compte la piscine extérieure.

Les espaces proches du rivage ont bien été délimités avec les services de l'état. En dehors des espaces proches, la zone Aa sera agrandie.

Concernant le zonage d'assainissement eau pluviale, la DDTM confirme qu'il faut retranscrire les règles dans le règlement même si le zonage n'est pas passé à l'enquête publique. De même la DDTM demande à annexer les zonages eaux pluviales et eaux usées même s'ils ne sont pas passés à l'enquête publique.

Concernant la demande d'interdiction du préfet, des constructions et installations non directement liées et nécessaires aux activités maritimes sur le DPM, la commune souhaite maintenir la rédaction du règlement car elle estime indispensable d'avoir des activités de restauration sur un port de plaisance. La DDTM répond que c'est possible en dehors du DPM. La configuration des lieux de port Haliguen rend impossible l'installation de ces activités en dehors du DPM. Le conseil général et la compagnie des ports du Morbihan rejoignent l'avis de la commune.

Concernant l'intégration des parcelles archéologiques de la DRAC, la commune explique qu'elle a reçu cette nouvelle liste qu'au moment de l'arrêt. La commune explique qu'elle intégrera ces nouvelles parcelles sur le règlement graphique. 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.

### 3. Ajustements liés aux remarques de l'enquête publique

Mme Hénoux présente les différents changements apportés suite à l'enquête publique qui n'ont fait l'objet que de peu de remarques. Ces changements correspondent principalement à des ajustements de périmètres d'OAP. La commune rappelle également qu'elle créera suite à l'avis favorable de la commission d'enquête, des OAP sur les secteurs bénéficiant d'une protection paysage qui ont été défriché entre l'arrêt et l'enquête publique. Ces OAP n'auront qu'une seule prescription : la plantation d'arbres de hautes tiges.



# QUIBERON ELABORATION DU PLU

## COMPTE-RENDU DE REUNION PPA

### Personnes présentes :

#### Mairie Quiberon

Monsieur BELZ, maire  
Monsieur LE ROUX, adjoint urbanisme  
Madame BOSSARD, conseillère municipale  
Monsieur BUISSON, conseiller municipal  
Madame CORVESTE, conseillère municipale  
Monsieur LE MELEDO, conseiller municipal  
Monsieur LE GOFF, adjoint  
Madame FOLGOAS, adjointe  
Monsieur EVANNO, conseiller municipal  
Monsieur PICARD, conseiller municipal  
Madame GONTARD, adjointe  
Madame DOMALAIN, responsable urbanisme  
Monsieur LAUNAY, service urbanisme

#### Personnes Publiques Associées

Monsieur MICHEL, DDTM/SUH/UAO  
Madame GOUHLEN LACROIX, DDTM/SUA/UAO, représentant  
Etat  
Monsieur RICHARD, Chargé de Mission, Pays d'Auray  
Monsieur HAMON, SAGEMOR Vannes  
Monsieur HERISSET, directeur de Port Haliguen  
Monsieur LE GARS, maire de LE PALAIS  
Monsieur BEAL, adjoint à l'urbanisme de SAUZON  
Monsieur DUBOIS, adjoint St Pierre Quiberon  
Monsieur CAUDAL, DDTM, DIR/DT  
Monsieur MORVANT, CCIM

#### Bureau d'études

Monsieur LE DIREACH, urbaniste, EOL

### Personnes excusées :

Chambre d'Agriculture  
Affaires Maritimes, Quartier d'Auray  
Section Régionale Conchylicole, Bretagne Sud

### Objet :

Réunion de présentation du projet  
de PLU aux personnes publiques  
associées avant arrêt

**Date :** 15/05/2013

### Rédacteur :

Joris Le Direach



[j.ledireach@eolurba.fr](mailto:j.ledireach@eolurba.fr)

**Objet de la réunion : présentation du projet de PLU avant arrêt aux Personnes Publiques Associées – PPA.**

Après une introduction par M. BELZ, maire, au cours de laquelle il rappelle le souhait de la municipalité de voir ce PLU aboutir prochainement, Monsieur LE DIREACH expose les points qui seront passés en revue au cours de la réunion.

**1. Accueil de population, consommation foncière, production de logements et potentiel des dents creuses**

M. LE DIREACH présente les objectifs d'accueil de population retenus par la ville de QUIBERON, et leur adéquation avec la production de logements prévue pour Quiberon dans le projet de SCOT.

Le projet de SCOT donne un objectif de production de 80 logements par an pendant 6ans puis de 70 logements par an pendant 6 ans, soit une production de 740 logements en 10 ans, donc 74 par an en moyenne sur la durée du PLU.

La commune doit déduire de sa production de logements à venir les résidences secondaires et ceux qui serviront au desserrement des ménages pour calculer les logements qui seront utiles à l'accueil d'une population nouvelle.

Ainsi en 10 ans la commune prévoit la réalisation de 366 résidences secondaires (RS) pour 375 résidences principales (RP). Sur les 375 RP, 202 serviront au desserrement des ménages (-0,7% par an) et donc 173 à l'accueil d'une population nouvelle.

Parmi ces 375 RP à réaliser, la commune a comptabilisé la réalisation de 218 logements aidés (obligations imposées dans les zones couvertes par des OAP, mais aussi dans les opérations de 10 logements et plus)

157 RP seront réalisées dans le marché libre (hors logements aidés). Ainsi au final le PLU prévoit une production de logements neufs se répartissant à 51% en RP pour 49% en RS et LV sur les 10 années du PLU.

M. LE DIREACH présente ensuite un tableau recensant les dents creuses diffuses et les zones 1AU et évaluant le potentiel de logements pour chacune d'entre elles.

Mme. GOULHEN-LACROIX précise que la capacité d'accueil de la zone 2AU de Manémeur devra également être comptée, dès lors que celle-ci sera urbanisée au cours de la durée de vie du PLU (dans les 10 ans). Il faudra l'indiquer dans le rapport de présentation. De la même façon, elle souhaiterait que le potentiel du secteur de la gare (actuellement en UF) soit intégré dans le tableau, même si un figuré différent est utilisé pour distinguer des zones permettant directement l'accueil de population.

Par rapport à la zone UF de la gare, Mme. GOULHEN-LACROIX indique que la DDTM n'est pas favorable au recours à ce zonage pour la gare et la voie ferrée. SNCF et RFF feront probablement une remarque en ce sens dans leur avis.

Sur ce point M. LE DIREACH précise que les élus sont dans une phase de négociation avec RFF et la SNCF pour l'acquisition des terrains du secteur de la gare. A ce stade, aucun compromis n'a été trouvé, et maintenir le zonage UF est le moyen retenu par la commune pour garder du poids dans la négociation, dès lors que le zonage UF ne permet que les activités ferroviaires et de transports en site propre. Mme. GOULHEN-LACROIX indique qu'il faudrait au-moins déclasser l'emprise de la voie ferrée jusqu'en limite Nord de la commune, au profit des zonages traversés par la voie ferrée. M. LE DIREACH pense au contraire que ce



zonage pourrait permettre la réalisation d'un transport en site propre dans le cas où le tire-bouchon venait à disparaître, et surtout limiterait le risque de la vente de l'emprise de la voie à des particuliers. M. RICHARD illustre ce propos par l'exemple d'Auray, où le maintien du zonage UF a permis de préserver de la vente, et donc de garder la maîtrise de la vocation des terrains qui vont maintenant servir à la réalisation du pôle d'échange multimodal. Il considère que la commune n'est pas dans l'obligation d'accéder à cette demande de la SNCF. Il rappelle que le SCOT a inscrit le principe d'une liaison entre Auray et Quiberon, mais n'en a pas précisé le mode (rail ou autre). Celui-ci sera défini dans l'année, dans le cadre de l'étude déplacement qui est en cours.

Autre point de débat, la considération du secteur 11 et 2AU en extension ou pas. En effet, ces 2 secteurs sont déjà existants au POS en tant que zones à urbaniser (NA au POS). Mme GOULHEN-LACROIX indique que la DDTM a fait des remarques sur le SCOT sur la terminologie retenue, puisqu'elle souhaite que le SCOT considère les dents creuses comme des extensions. M. RICHARD indique qu'on ne peut parler d'extension (au sens géographique) pour des secteurs totalement cernés par l'urbanisation, mais que pour autant le SCOT est bien d'accord sur la notion de consommation foncière. Le PLU ne prévoit a priori aucune extension pour l'habitat, sauf justement à considérer le secteur 11 et la zone 2AU, situé en frange de l'urbanisation, comme des extensions, même si celles-ci sont déjà prévues au POS. Par conséquent, la justification au rapport de présentation du PLU doit être argumentée, et idéalement s'appuyer sur la définition la plus restrictive afin de s'assurer de la compatibilité avec le SCOT.

Dans tous les cas, la commune devra réaliser un dossier L122-2 (consultation du syndicat mixte en charge de l'élaboration du SCOT, afin de procéder à des ouvertures à l'urbanisation à titre dérogatoire). M. MICHEL rappelle notamment à ce sujet que la bande d'habitations intégrée en Ubb au Nord-Est de la commune (boulevard du CASTERO), si elle était maintenue par les élus devrait être présentée dans ce dossier.

Par rapport aux densités retenues, M. RICHARD interroge EOL sur le moyen de les justifier, notamment au regard de la délimitation retenue des Espaces Proches du Rivage. M. LE DIREACH rappelle que la commune a fait le choix de considérer son territoire comme faisant intégralement partie des espaces proches du rivage, cette position lui semblant moins fragile juridiquement. En effet, outre la notion de co-visibilité, les EPR reposent également sur la distance à la mer, mais aussi sur la nature des espaces (y compris ambiance maritime ou balnéaire). Sur la base de ces éléments, la commune fait le choix qui lui paraît le plus judicieux, y compris au regard des enjeux. Si la densification en EPR doit être limitée, l'avantage de Quiberon est de partir d'une densité déjà relativement élevée. Dès lors les densités retenues ne dépassent pas celles que l'on peut déjà constater sur la commune. Mme GOULHEN-LACROIX rappelle à EOL la nécessité de justifier cette densification limitée au rapport de présentation, en tenant compte à la fois :

- Des hauteurs
- Du COS et du CES
- De l'épannelage

## **2. Nomenclature et tableau des surfaces**

La nomenclature du zonage est ensuite passée en revue, avec les critères retenus pour la délimitation des différents secteurs.

M. RICHARD interroge EOL sur les lieux dits retenus comme villages au sens de la loi Littoral dans le PLU. M. LE DIREACH rappelle que les villages au sens de la loi Littoral sont intégrés à l'urbanisation (Manemeur, Roch Priol, Kermorvan,...) et qu'à l'inverse les lieux-dits détachés de l'agglomération, à savoir Kerniscob, Kerné et Kernavest sont considérés comme des

hameaux. Par conséquent, les extensions ne sont pas possibles pour ces derniers.

Concernant les limites de la zone Ubd, la DDTM confirme la possibilité de changer les limites afin d'épouser parfaitement les contours du bâti, afin d'éviter que ceux-ci se trouvent à cheval sur une zone Na. Il en va de même pour la zone Ulb (centre de vacance PEP). M. BELZ, maire, confirme y être favorable.

Pour la zone Ubv, Mme. GOULHEN-LACROIX demande de retirer dans le règlement écrit la possibilité de réaliser de l'habitat adapté, dès lors que cette zone ne se trouve pas en continuité d'urbanisation. Elle indique que cette disposition, qui n'existait pas au POS, est probablement un oubli issu du règlement type du Morbihan.

La zone Ur a pour but de préserver le patrimoine sans donner de possibilité d'étendre les bâtiments existants. Afin d'éviter toute confusion avec les zones Ar et Nr que l'on retrouve dans d'autres communes du département, la DDTM préconise de renommer ce zonage en Ubr.

Concernant la zone Uia (Z.A. Plein Ouest), Mme. GOULHEN-LACROIX rappelle qu'une bande végétalisée existait au POS afin d'éloigner les activités des habitations. Elle souhaite qu'elle soit reprise dans le PLU, le cas échéant au moyen d'une trame sur le règlement graphique.

Pour la zone 1AUi, elle souhaite que des OAP (orientations d'aménagement et de programmation) soient réalisées, et prévoient la réalisation possible en 2 tranches. Il s'agit de s'assurer que l'aménagement de la zone reste toujours compatible avec la loi Littoral, et notamment de garantir le respect de la continuité d'urbanisation. M. LE DIREACH explique le souhait des élus de permettre la relocalisation éventuelle d'une conserverie dans la zone d'activités. L'activité de conserverie étant classée ICPE, il est nécessaire de prévoir un secteur les autorisant, éloigné des habitations (100m de recul), d'où l'emprise Nord-Ouest de la zone 1AUi. Cela sera également précisé dans les OAP.

Il faudra également s'assurer que les déchetteries sont autorisées dans le règlement écrit des zones 1AUi, et le cas échéant créer un sous-zonage 1AUid.

En secteur Uip2 (secteur de l'école de voile), le règlement écrit ne devra pas parler de projet de port-à-sec, mais de projet de confortement de l'école de voile. L'objectif est de permettre le stockage du matériel dans de meilleures conditions, ainsi que l'entreposage des embarcations de l'école. M. MICHEL indique qu'a priori il ne serait pas nécessaire de préciser que l'implantation de racks pour embarcations est autorisée. Mme. GOULHEN-LACROIX indique que cette question est à l'étude par le service Littoral de la DDTM. Le cas échéant, l'Etat fera une remarque dans son avis. L'essentiel est de bien préciser le projet prévu en zone Uip2.

M. HAMON vérifie auprès d'EOL la compatibilité du projet de PLU avec le projet de Port Haliguen. Il ne semble pas y avoir d'incompatibilités. Le règlement y autorise les constructions liées à l'activité et l'animation du Port au sens large, à savoir :

- les constructions, ouvrages techniques et installations à condition d'être directement liés ou nécessaires aux activités maritimes et portuaires.
- les ouvrages et installations nécessaires à la gestion du public
- les constructions liées à l'hébergement d'équipements culturels
- les constructions nécessaires aux implantations commerciales

Par ailleurs, à Port Haliguen, M. MICHEL indique qu'une partie de parcelle, préalablement zonée en secteur naturel au POS (NDa) car située partiellement sur le domaine public maritime présumé, est désormais zonée en Uip1 au Nord-Est de la zone Ulb du centre de vacances du PEP. Cette atteinte à l'espace naturel devra être justifiée au rapport de présentation. M. LE ROUX précise qu'il s'agit d'une ancienne carrière que la SAGEMOR souhaite acquérir auprès de celui qu'elle croyait être son propriétaire. Mme. GOULHEN invite

la commune à contacter le service de la DDTM en charge du DPM (SAMEL). S'agissant d'une extension d'urbanisation, l'article L122-2 s'applique.

Mme. GOULHEN-LACROIX interroge EOL sur le choix d'un zonage U1t pour la thalassothérapie, au lieu d'un Ubt par exemple. M. LE DIREACH explique qu'il s'agit d'une position défendue par EOL, afin de rédiger le règlement par analogie. Tous les secteurs liés aux activités touristiques en milieu urbain ont un zonage U1.

M. MICHEL demande à EOL de compléter dans le règlement de toutes les zones concernées l'entête relatif à la bande des 100m. Il demande également d'indiquer dans le règlement des zones 1AUa concernées par le périmètre d'attente que les règles y sont gelées pour 5 ans, et quelles possibilités d'extension mesurée des constructions sont données.

M. MICHEL rappelle également qu'il est nécessaire de justifier de l'insuffisance des réseaux à proximité de la zone 2AU pour la maintenir en long terme, sinon il faudra la zoner en 1AU.

M. RICHARD rappelle que le SCOT a retenu le principe d'une distinction entre les zones humides exploitées par l'agriculture et celles qui ne le sont pas. M. LE DIREACH indique qu'à QUIBERON, étant donné qu'il ne reste qu'un exploitant, cette mesure ne semblait pas porter d'enjeu. Pour autant, une distinction entre Azh et NzH pourra être réalisée : le règlement reste le même, mais l'affichage change.

Concernant les NDs, qui caractérise les espaces remarquables, il ne reprend pas les limites présentes au POS à l'Est de St Julien et de Port-Haliguen. Il est nécessaire de modifier le zonage sur ce point. Par ailleurs, les installations de plage n'étant pas régies par le code de l'urbanisme, il est nécessaire d'enlever toute référence à ceux-ci (dont club Mickey) dans le règlement de la zone Nds.

Les emprises des campings, affichées en N1a, ne semblent pas toutes convenir. MM. LE ROUX et LAUNAY expliquent qu'outre les campings professionnels, la commune compte également des campings familiaux, parfois présents depuis plus de 40 ans, ce que confirme Mme. GONTARD. M. MICHEL indique que l'Etat demande à inscrire la marge de recul au titre de la loi Barnier en Na au lieu de N1a. La marge de recul de 75m est inconstructible (article L111-1-4 du code de l'urbanisme) sauf si elle est réduite par une étude justifiant de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, de la qualité de l'urbanisme et des paysages. Il rappelle qu'un dossier de réduction de la marge de recul avait été conduit pour la zone Ubv, et qu'il aurait fallu la même chose en N1a pour y réduire la marge de recul. Certains secteurs N1a pourraient également poser problème, si les campings ne faisaient l'objet d'aucune autorisation, car la loi Littoral s'applique également. Les élus indiquent souhaiter maintenir le zonage N1a jusqu'à l'avis écrit de l'Etat. Ils considèrent que ce zonage permettra les extensions des campings existants. Néanmoins ils intègrent la remarque de l'Etat en reclassant en Na la marge de recul loi Barnier (75 mètres).

Pour les surfaces, Mme. GOULHEN-LACROIX rappelle la nécessité de bien justifier de la consommation foncière au PLU par rapport aux 10 années précédentes. L'Etat souhaite également trouver au rapport de présentation une carte des dents creuses, et les critères retenus pour leur définition.

### **3. Politique de production de logements aidés**

M. LE DIREACH explique le choix réalisé par la commune : 20% de la surface de plancher ou de la surface de terrain viabilisé dans toute opération comportant 10 logements ou plus, et 30% de la surface de plancher ou de terrain viabilisé dans les secteurs soumis à OAP, ceux-ci se répartissant entre 20% de locatifs sociaux et 10 d'accession sociale.

Mme. GOULHEN-LACROIX indique qu'il faudra vérifier l'adéquation de ces règles avec le

PADD, et corriger ce dernier si nécessaire. Elle indique également qu'actuellement le SCOT n'a pas précisé si l'obligation de réalisation de logements sociaux porte sur une surface à réaliser ou sur un nombre de logements à réaliser. Par défaut, c'est le nombre qui serait retenu pour l'instruction. M. LE DIREACH explique que l'intérêt de retenir une surface est de s'assurer que les logements sociaux réalisés ne soient pas tous des T1, mais soient au contraire réalisés en adéquation avec les besoins sur la commune, à déterminer par le bailleur en fonction du fichier de la demande, ou pour effectuer un rééquilibrage. Mme. GOULHEN-LACROIX indique qu'elle trouve la démarche intéressante. Elle invite M. RICHARD à réfléchir sur la solution que souhaite adopter le SCOT, afin que PLU et SCOT soient compatibles.

M. MICHEL indique qu'il reste quelques erreurs sur la règle des logements sociaux dans le règlement écrit, puisque certains articles parlent de 20% dès 5 logements et d'autres de 20% dès 10 logements.

#### **4. Servitude de périmètre d'attente**

Elle est instaurée dans la zone 1AUa Gare Est, et la zone 1AUa Zal et Pilotins. Elle gèle le règlement dans ces zones pour 5 ans au plus, le temps de finaliser les études préalables. Des OAP simplifiées ont tout de même été réalisées, notamment afin de prévoir une densité minimale sur les secteurs.

M. MICHEL demande de faire référence à l'art. L123-2a et non juste à l'art L123-2.

#### **5. Orientations d'aménagement et de programmation**

La disposition prévue pour l'aménagement global des opérations d'ensemble qui pourraient être autorisées dès lors qu'elles couvriraient 80% du foncier du secteur ou de la tranche est à reprendre dans les dispositions générales du règlement écrit.

Mme. GOULHEN-LACROIX, si elle comprend bien l'intérêt à l'échelle d'une zone complète, la trouve peu appropriée à l'échelle d'une tranche de l'opération. M. LE DIREACH défend néanmoins cette proposition, dans la mesure où un certain nombre de secteurs comprennent de petites parcelles, des fonds de jardins, ou plusieurs propriétaires. Il rappelle que l'objectif est d'éviter de connaître encore le blocage qui se produit au Briellec, et de donner réellement les moyens à la commune de remplir son objectif d'accueil de population.

Monsieur CAUDAL adresse quelques questions et remarques sur les OAP.

- Pour le secteur n°8, pourquoi les parcelles situées au Nord n'ont-elles pas été intégrées ? M. LAUNAY répond qu'elles sont intégrées à un lotissement existant. Il s'agit de 2 lots réservés.

- Pour le secteur n°10, pourquoi la parcelle située au Sud n'est-elle pas intégrée ? Parce qu'un permis de construire a été délivré, et que la construction est en cours

- Pour le secteur n°13, la formulation retenue pour indiquer la surface à prendre en compte pour le calcul du nombre de logements à réaliser est peu compréhensible. Une nouvelle formulation est proposée : « le nombre de logements à réaliser sera proportionnel à la surface affectée au logement, par déduction de la surface affectée au stationnement et aux espaces et équipements publics.

#### **6. Emplacements réservés**

Un grand nombre d'ER, dès lors qu'ils ont le même objet, portent le même numéro. Mme GOULHEN-LACROIX recommande néanmoins d'associer une lettre à chaque emplacement réservé, puisque chaque propriétaire doit connaître la surface approximative qu'il est susceptible de se voir acquérir par la commune. Dans le projet actuel, le tableau des ER donne la surface cumulée des ER par objet.

Si cela facilite la lecture, Mme. GOULHEN propose de conserver un tableau simplifié des ER sur la planche graphique, mais de renvoyer à une annexe cartographique et un tableau détaillé des Emplacements Réservés.

Par ailleurs, dans le tableau du support de réunion, il manque les ER16, qui sont destinés au stationnement.

## **7. Règlement**

EOL présente les changements majeurs apportés au règlement dans le PLU par rapport au POS. Outre les évolutions en surface de la zone Uba, de la zone Uaf, la commune a également créé un zonage de transition entre village et tissu pavillonnaire : le Ubc. Elle a créé le zonage Ur (ou Ubr) associé à une préservation forte de patrimoine en milieu urbain. Elle a créé un zonage spécifique pour le village de Kermorvan, dont les hauteurs sont plus importantes que dans les autres villages. Elle a créé un zonage spécifique pour les centres de vacances, qui ne sont plus nombreux sur le territoire et qu'elle souhaite préserver : zonage U**lb**

La commune souhaite également la création d'un zonage spécifique pour reconnaître son golf. En effet, il se situe en Nds au POS, mais le règlement écrit du Nds du POS autorisait la création de Golf. Aujourd'hui, les élus souhaitent créer un zonage permettant la reconnaissance du golf existant, mais aussi son extension. En effet, ce golf est trop petit pour avoir une viabilité économique suffisante. C'est un équipement devenu essentiel pour le tourisme à Quiberon, en lien avec la thalassothérapie également, et qui a besoin d'être porté à 9 trous pour être reconnu par la fédération. Actuellement c'est un Pitch and Putt (parcours de golf réduit). La commune établira des justifications dans son rapport de présentation en 2 parties. Tout d'abord la reconnaissance du golf existant, puis le projet d'extension, en justifiant qu'il ne s'agit pas d'espaces remarquables (avec photos à l'appui).

Mme. GOULHEN-LACROIX indique qu'elle ne peut présumer de la réponse de l'Etat, qu'il est nécessaire de donner un maximum de justifications. Elle rappelle que le SCOT ne liste pas les équipements importants à l'échelle du Pays. M. RICHARD précise que la petite taille du golf (en comparaison avec ceux de Sauzon et Ploemel par exemple) ne justifierait de toute façon pas une inscription à l'échelle SCOT.

La commune a également décidé de retenir l'article L123-1-5-15° en Ubb. Cet article permet notamment de garantir une taille minimale de logements, afin de permettre leur emploi en tant que résidences principales, et ainsi d'éviter la conception d'opération à des fins uniques de locations saisonnières. Ainsi, non seulement il permet de garantir la permanence de l'habitat, mais en plus de limiter les coûts de renforcement des réseaux pour la collectivité. Mme. GOULHEN-LACROIX indique qu'il sera nécessaire de justifier dans le rapport de présentation de sa mise en œuvre dans un grand secteur (tout le Ubb). M. MICHEL conseille à EOL de s'appuyer sur l'art. R123-12 du code de l'urbanisme.

Sur la mise en place de COS différenciés selon la taille des parcelles, il sera nécessaire de bien le justifier, car cette règle peut sembler aller à l'encontre de la loi Grenelle2. En fait, il permet d'optimiser l'usage des parcelles de petite taille tout en limitant l'envergure des projets dans les parcelles de grande taille, afin de garantir la cohérence architecturale en zone Ubb, zone à dominante pavillonnaire.

## **8. EBC / éléments du paysage à préserver**

Les EBC sont passés en commission des sites. Si la commune accepte de suivre sa décision, elle est surprise par le classement d'un bois à proximité du camping DoMiSiLaMi situé dans la servitude du sémaphore. Elle craint que cela ne pose problème à l'avenir. M. LE ROUX rappelle néanmoins avoir évoqué ce point lors de la commission des sites.

Les éléments du paysage quant-à eux concernent les bosquets, les dernières haies bocagères, et des éléments bâtis : bâtiments remarquables et petit patrimoine.

### **9. Divers**

Remarque sur la forme : les planches graphiques du PLU présentent certaines anomalies à corriger, notamment au niveau des étiquettes qui sont décalées par rapport au zonage (en particulier sur la planche du front de mer).

Les planches graphiques du PLU devront intégrer les 2 ilots présents à l'Est de la pointe du Conguel. Si nécessaire, réaliser 2 vignettes.

A Kerniscob, il sera nécessaire de compléter le cadastre en indiquant par des croix les permis de construire qui ont été délivrés. EOL attend de la commune qu'elle lui transmette les éléments (parcelles concernées et date de délivrance du PC). D'une manière générale, il serait utile de compléter le cadastre avec les autorisations délivrées pour toute la commune.

Concernant le risque de submersion marine, il faudra penser à intégrer le cahier d'exemples dans le règlement écrit.

## QUIBERON ELABORATION DU PLU

### COMPTE-RENDU DE REUNION

#### Personnes présentes :

##### Mairie Quiberon

Monsieur BELZ, maire  
Monsieur LE ROUX, adjoint urbanisme  
Madame BOSSARD, conseillère municipale  
Monsieur BOUTEAU, conseiller municipal  
Monsieur BUISSON, conseiller municipal  
Madame CORVESTE, conseillère municipale  
Monsieur LE MELEDO, conseiller municipal  
Madame THOME, Conseillère municipale  
Madame AUDIC, Service urbanisme  
Monsieur LAUNAY, service urbanisme  
Monsieur MARTIN, DST

##### Personnes Publiques Associées

Monsieur MICHEL, DDTM/SUA/UAO  
Madame GOUHLEN LACROIX, DDTM/SUA/UAO, représentant Etat  
Monsieur LALY, Conseil Général 56  
Madame BOTTI LE FORMAL, DDTM, Déléguée Territorial pays d'Auray  
Monsieur RICHARD, Chargé de Mission, Pays d'Auray  
Madame HELOU, Coordination OGS, Syndicat Mixte Grand Site  
Monsieur JAN, Mairie St Pierre Quiberon  
Madame DUFERMONT, Chargée d'études, BSH  
Madame PONTIE, Déléguée Territoire, BSH  
Monsieur MORVANT, CCIM  
Madame DECHAZAL, EADM

##### BET PLU

Madame HENOUX, EOL

#### Personnes excusées :

Section Régionale Conchyliculture  
Mairie de Le Palais  
Chambre d'Agriculture

#### Objet :

Réunion de présentation du PADD  
aux personnes publiques associées.

Date : 25/05/2011

#### Rédacteur :

Elodie Hénoux



e.henoux@eolurba.fr

## **Objet de la réunion : présentation du PADD aux personnes publiques associées**

### **I. Présentation objectif d'accueil et capacité foncière de la commune**

Les services de l'Etat émettent un avis réservé sur les objectifs d'accueil car le potentiel donné paraît trop important. Mme Hénoux explique que le nombre de résidences secondaires annoncé n'est pas un objectif de la commune mais plutôt un phénomène qu'elle ne doit pas ignorer pour assurer ses objectifs de croissance de population. M. Le Roux rappelle que les futures opérations d'aménagement sont prévues en densification et non en extension. La question de l'intégration des résidences secondaires dans le foncier à mobiliser est posée mais aucune réponse précise n'a pu être donnée. La commune ne peut pas prévoir que des logements aidés dans son PLU. La commune prévoit déjà d'imposer 20% de logements aidés pour toute opération de 5 logements et plus et 30% sur certains secteurs plus stratégiques. Mme Goulhen Lacroix répond que c'est un minimum et que la commune est encouragée à faire plus. Pour l'instant, le SCOT en cours n'a pas encore défini le pourcentage de logements sociaux à imposer (va peut-être varier selon les communes). M. Laly précise qu'il existe d'autres outils pour favoriser la mixité sociale : faire varier les types et la forme des logements.

Concernant ce pourcentage de logements aidés, Mme Pontie rappelle qu'il est préférable de le calculer sur la base de la SHON et non sur un nombre de logement. Cela laisse plus de liberté sur la définition de la taille et du nombre de logements construits ensuite. BSH attire également l'attention sur le vieillissement du parc de logements aidés existant. Des premières difficultés de location apparaissent.

Mme Goulhen Lacroix rappelle que dans le pourcentage de logements aidés, seuls comptent les logements locatifs. L'accession aidée ne rentre pas en compte.

Les services de l'Etat et le Conseil Général rappellent les outils mis à la disposition des communes pour mieux maîtriser le foncier. La commune répond qu'elle a déjà pris contact avec l'EPF Bretagne et que la grande difficulté sur Quiberon reste les prix du foncier très élevés. Mme Goulhen Lacroix explique qu'il est également possible de mettre un échancier pour l'ouverture à l'urbanisation des zones AU. Concernant la gestion de la densité, il sera possible de mettre en œuvre une nouvelle taxe, le versement pour sous-densité (VSD). Ce dispositif réservé aux zones U et AU des PLU ou des POS, permet aux communes qui le souhaitent, d'instaurer un seuil minimal de densité par secteur, en deçà duquel les constructeurs doivent s'acquitter d'un versement. Toutefois, le versement pour sous-densité ne pourra pas être supérieur à 25 % de la valeur du terrain.

### **II. Le PADD**

D'une manière générale, le PADD pourra être revu sur la forme afin de synthétiser les idées et de les hiérarchiser. Il sera à compléter par une carte de synthèse. Par ailleurs, Mme Goulhen Lacroix rappelle que chaque objectif du PADD doit trouver une traduction dans le règlement et les orientations et que par conséquent, quand il est impossible de retranscrire règlementairement l'objectif, il ne faut pas en parler dans le PADD (possibilité de faire un cahier de recommandation).

Concernant les équipements et services à offrir à la population, M. Richard rappelle que dans le cadre du SCOT, Quiberon est considérée comme un pôle d'équipement et que la commune doit prendre en compte les besoins des communes voisines. M. Le Roux répond que le parking du Sémaphore a été une réponse au besoin en stationnement généré par le trafic vers les îles mais se pose le problème du financement de ce genre d'équipement. Quiberon ne



peut pas assumer seule le financement.

Concernant les déplacements, il faudra bien préciser que la problématique mutualisation du stationnement concerne l'ensemble de la commune avec une attention bien particulière sur les villages. Concernant le front de mer, l'idée est d'améliorer et renforcer la continuité piétonne sur ce site.

Concernant la valorisation du patrimoine naturel, il faudrait rappeler l'appartenance de Quiberon au grand site. Il faudrait également inscrire précisément un objectif sur la préservation de la trame verte et bleue.

Concernant le bâti vernaculaire, M. Michel explique que si le PLU prévoit une protection, il faudra préciser dans le règlement comment on compte préserver ce patrimoine.

Concernant les activités économiques, il faudra compléter le volet sur les activités portuaires (maintenir les activités en place, prévoir les espaces nécessaires au bon développement des activités). Concernant les activités agricoles, M. Richard rappelle que le rapport de présentation devra comporter un diagnostic agricole et qu'un des grands objectifs du SCOT est de réinstaller des agriculteurs.

### **III. Divers**

Il est rappelé que l'inventaire des zones humides a été réalisé mais n'a pas encore été validé. Sa validation doit intervenir avant l'arrêt du PLU.

# QUIBERON ELABORATION DU PLU



## COMPTE-RENDU DE REUNION

### Personnes présentes :

#### Mairie

Monsieur BELZ, Maire  
Monsieur LE ROUX, Adjoint  
Monsieur CHELIN, Adjoint  
Monsieur CLARISSE, Adjointe  
Madame FOLGOAS, Adjointe  
Monsieur LE REUN, Adjoint  
Monsieur PICARD, Adjoint  
Madame BOSSARD, Conseillère  
Monsieur BUISSON, Conseiller  
Madame CORVESTE, Conseillère  
Madame DELAUNAY, Conseillère  
Monsieur LE MELLEDO, Conseiller  
Madame LE TALLEC, Conseillère  
Madame MASSE, Conseillère  
Madame THOME, Conseillère

Monsieur MARCHETTI, DGS  
Madame AUDIC, DGS Adjointe Urbanisme  
Monsieur LAUNAY, Urbanisme  
Monsieur LE LAIN, Urbanisme  
Monsieur MEROT, Urbanisme  
Monsieur ECHIRPEAU, chargé de mission

#### PPA présentes :

Monsieur MICHEL, DDTM/SUA/UAO  
Monsieur MORVANT, CCI  
Madame DUFERMONT, BSH  
Monsieur JAN, mairie de St Pierre Quiberon

#### Bureau d'études

Madame HENOUX, Géo Bretagne Sud  
Madame LE TALOUR, Géo Bretagne Sud

#### Absents excusés :

Chambre d'agriculture 56  
Section régionale de conchyliculture de Bretagne Sud  
Syndicat départemental de l'énergie  
Syndicat mixte du Pays d'Auray  
SIVU Grand Site Dunaire Gâvres-Quiberon  
SNCF  
Directeur DDTM  
SPAT

### Objet :

Réunion PPA : Présentation du PAC  
et du diagnostic

**Date :** 12 05 2010

### Rédacteur :



Aménagement durable ●  
Environnement et paysage ●  
Ingénierie VRD ●  
Droit de l'urbanisme ●  
Géomètres-experts ●

Parc d'Activités de Laroiseau  
8 rue Ella MAILLART  
BP 30185 56005 VANNES CEDEX

Tel : 02 97 47 23 90  
Fax : 02 97 42 76 03  
E-mail : vannes@geobretagnesud.com  
Web : www.geobretagnesud.com

**Objet de la réunion : Réunion de présentation du porter à connaissance du Préfet (DDTM) et du diagnostic (Géo Bretagne Sud) en présence des Personnes Publiques Associées.**

### **1/ Présentation du Porter à Connaissance du Préfet (Services de l'Etat)**

Le PLU défend l'intérêt général et non les intérêts particuliers. Il doit s'appuyer sur le SCOT même si celui-ci n'a pas encore été approuvé.

Monsieur MICHEL présente dans un premier temps les documents supra communaux avec lesquels le PLU doit être compatible : Le SCoT du Pays d'Auray, le SDAGE Loire – Bretagne, le Schéma départemental de développement commercial. Quiberon n'est pas soumis à un PLH, la commune devra se référer aux préconisations inscrites dans le SCoT.

Monsieur MICHEL présente ensuite les différentes lois qui doivent être traduites dans le PLU.

- La loi SRU
  
- Les loi DALO, ENL et MOL.

Quiberon n'est pas soumis au quota de 20% de logements sociaux

- La loi Littoral

Il est nécessaire de définir une capacité d'accueil de la commune, et celle-ci doit être débattue au regard du projet de développement pour la commune et des possibilités. Les espaces remarquables ont été définis par l'état en 1992. Il est possible de les revoir mais ils sont difficilement réductibles. Leur modification doit être justifiée

- La loi sur l'eau

Un Schéma directeur de gestion des eaux pluviales ainsi que les profils de baignade des plages sont en cours sur la commune

- La loi de mise en valeur des paysages

La RD 768 a été déclassée en juillet 2009. elle n'est plus soumise à la loi Barnier, mais il faut tenir compte des études déjà réalisées et des nuisances.

Les techniques de développement durable (construction) ne peuvent en principe être interdites sur la commune. Toutefois, il est possible de définir des secteurs dans lesquels elles ne pourraient être utilisées (zones à enjeu patrimonial ou paysager par exemple).

- La loi sur le voisinage des aérodromes
  
- La loi sur l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées
  
- La loi sur la modernisation de l'économie  
Elle prévoit des dispositions pour protéger le commerce de proximité
  
- La loi sur l'accueil et l'habitat des gens du voyage
  
- La loi Grenelle 1

Le PLU doit chiffrer la consommation foncière.

La trame verte et bleue devra être traduite dans le PLU. Elle doit reprendre les continuités naturelles définies dans le cadre du SCOT en cours, mais il appartient à la commune de les définir plus précisément sur son territoire.

Monsieur MICHEL présente enfin les différentes servitudes en vigueur sur le territoire. Une modification des périmètres de 500m est en cours.

## **2/ Présentation du Diagnostic de la Commune et des enjeux (Géo Bretagne Sud)**

### Analyse socio-économique

- La commune fait partie de plusieurs syndicats intercommunaux mais n'est pas organisée en communauté de communes. Bien le préciser dans le rapport de présentation.
- Concernant le diagnostic démographique, le vieillissement de la population peut avoir des avantages mais il entraîne un déséquilibre de la structure démographique d'où le terme de perte de dynamisme démographique.
- La synthèse ne faisait pas figurer de données très précises sur le port de pêche. Cela apparaîtra bien le rapport de présentation.
- Uniquement préciser dans le rapport de présentation que la Thalasso est en cours de rénovation.
- Débat autour du nombre de passagers vers les îles. Après vérification, M. Morvant confirme que le nombre de passagers est bien de 1000000.

### Analyse paysagère et environnementale

- Il est nécessaire de trouver une agriculture qui corresponde au contexte particulier de la commune. Débat autour de la question de l'entretien des terres non cultivées.
- Les coupures d'urbanisation sont peu nombreuses, elles doivent être mises en valeur (en cours sur la coulée verte de Port Haliguen)
- M. Michel fait remarquer qu'il n'y a pas beaucoup de corridors écologiques. Mme Hénoux répond qu'il est difficile d'identifier plus de corridors car l'espace bâti ou artificialisé est très important sur la commune. Les deux espaces naturels de l'agglomération pourraient mieux ressortir sur la carte.

### Analyse urbaine

- Un processus de renouvellement urbain par démolition – reconstruction est déjà en cours sur la commune
- Un schéma de déplacements est lancé à l'échelle du Pays d'Auray. Le débat sur le tire bouchon est récurrent mais des études précises n'ont toujours pas été lancées ce que déplore la commune.

La réunion se termine sur la présentation de scénarios pour Quiberon, scénarios qui permettent d'entamer la phase du PADD qui sera présenté lors d'une prochaine réunion PPA.