



*Commune de Quiberon (56)*

**Plan Local d'Urbanisme**

**Modification simplifiée n°1**

**Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du  
Le maire**



**MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU  
DE LA COMMUNE DE QUIBERON**

**NOTE DE PRESENTATION**

**INTRODUCTION.....2**

**I. LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION ET LE CADRE RÉGLEMENTAIRE.....3**

**1.1 - Les objectifs de la modification du PLU de Quiberon.....3**

**1.2 - Le cadre législatif de la modification.....4**

**1.3 – Impact prévisible des évolutions du PLU sur l’environnement.....4**

**CONCLUSION.....5**

**II. LEVER LA SERVITUDE DE PERIMETRE D’ATTENTE SUR LE SECTEUR COUVERT PAR L’OAP N°13 TRANCHE 2 ET PRECISER LES OAP .....6**

**ANNEXES.....7**

# **MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU DE LA COMMUNE DE QUIBERON**

## **NOTE DE PRESENTATION**

### **INTRODUCTION**

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

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

Quiberon n'a de frontière administrative commune qu'avec Saint-Pierre-Quiberon. Les limites de Quiberon sont formées par la mer à l'Ouest, à l'Est et au Sud.

La commune de Quiberon fait partie du pays d'Auray dont le SCOT a été approuvé le 14 Février 2014 et de la Communauté de Communes Auray Quiberon Terre Atlantique (AQTA).

Quiberon comptait au dernier recensement de 2012, 5008 habitants, répartis sur un territoire de 883 hectares.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Quiberon, a été approuvé par délibération du Conseil municipal du 16 Octobre 2014.

Aujourd'hui, la commune de Quiberon souhaite faire évoluer son document d'urbanisme afin de l'adapter aux enjeux locaux et permettre la réalisation d'une opération de logements locatifs sociaux sur un secteur couvert par une servitude de périmètre d'attente.

## **I. LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION ET LE CADRE RÉGLEMENTAIRE**

### **1.1 - Les objectifs de la modification simplifiée du PLU de Quiberon**

La Commune de Quiberon engage la présente modification simplifiée du PLU dans le but de poursuivre l'adaptation de son document d'urbanisme aux problématiques locales ainsi qu'aux enjeux et évolutions du territoire.

La Commune a, à travers son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), défini 4 orientations :

- Assurer un développement urbain équilibré
- Améliorer l'accessibilité et les déplacements
- Préserver le patrimoine naturel, paysager et bâti et valoriser la cadre de vie
- Développer les activités économiques et favoriser leur diversification

L'objet de la modification simplifiée du PLU s'inscrit plus particulièrement dans le cadre de l'orientation n°1 en permettant la réalisation d'un programme de logements 100% en locatif social répondant ainsi à la volonté de produire des logements satisfaisant les objectifs de mixité sociale et générationnelle.

Le taux de logements locatifs sociaux atteint 13.5% des résidences principales en Octobre 2012, ce qui place la Commune en 2<sup>ème</sup> position du Pays d'Auray en matière de production de logement social. Cependant le taux de résidence secondaire reste prépondérant (65% du parc) sur la Commune et ne permet pas de répondre aux besoins des ménages présents à l'année sur le territoire. La Commune est en effet le 2<sup>ème</sup> pôle d'emploi de la Communauté de Communes. Un emploi sur deux est occupé par un actif qui réside à l'extérieur de la Presqu'île. Le principal facteur est la difficulté d'accès au logement. Pour exemple, le délai médian d'attente pour un logement locatif social est de 13 mois sur la Presqu'île contre 9.2 mois dans le département du Morbihan.

Lors de l'élaboration de son PLU, la Commune a instauré sur des secteurs dont l'emplacement a été identifié comme stratégique en centre-ville, une servitude de périmètre d'attente en vertu de l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme (ex L123-2). En effet, au stade de l'arrêt et de l'approbation de son PLU, la Commune n'était pas assez avancé dans sa réflexion sur l'aménagement de certains secteurs aux enjeux importants, d'où la mise en place de cette servitude.

Aujourd'hui la Commune a défini ses objectifs de développement sur le secteur couvert par l'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°13 Tranche 2. Ainsi, la présente procédure de modification simplifiée du PLU vise à poursuivre la dynamique de production de logements aidés, à l'intérieur des secteurs urbanisés et desservis par les équipements et services urbains en levant la servitude d'attente instaurée en vertu de l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme, sur le secteur couvert par l'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°13 Tranche 2 et à venir préciser ces OAP afin qu'un projet puisse se concrétiser sur ce secteur.

La tranche 1 de l'OAP n°13 reste couverte par la servitude de périmètre d'attente, la Commune n'ayant pas à ce jour déterminé précisément le devenir de ce site. Le PLU énonce que lorsque les orientations d'aménagement et de programmation prévoient la réalisation par tranche, il peut y avoir une opération d'ensemble par tranche opérationnelle, ou une opération portant sur la totalité du secteur. Et sauf impossibilité liée à la desserte, la tranche 2 peut indifféremment être urbanisée avant ou après la tranche 1.

Les modifications décrites ci-dessus ne remettent pas en cause l'économie générale du projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU, approuvé le 15 Février 2013. Au contraire, les propositions d'évolutions du PLU permettent de mettre en œuvre les orientations du PADD de la commune énoncées ci-dessus.

Les changements apportés dans le cadre de la présente procédure de modification portent sur les documents ci-après :

Les orientations d'aménagement et de programmation et plus particulièrement l'OAP n°13 Tranche 2.

Le règlement graphique

En ce qui concerne le rapport de présentation, il n'est pas modifié mais complété par la présente note de présentation.

Les évolutions introduites par la modification sont expliquées au point II qui suit. Cette notice comporte deux annexes qui récapitulent les changements réglementaires et graphiques.

## **1.2 - Le cadre législatif de la modification**

La présente procédure de modification du PLU est réalisée en application de l'article L 153-45 du code de l'urbanisme.

Selon ces dispositions : *Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.*

Dans le cas présent, les évolutions du PLU envisagées ne relèvent ni de la procédure de révision (nécessaire en cas de changements apportés aux orientations du PADD, de la réduction d'un espace boisé, une zone agricole ou naturelle ou de réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages,...), ni de la procédure de modification de droit commun (nécessaire en cas de majoration de plus de 20 % des possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ou de diminution des possibilités de construire ou de réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser). La procédure de modification simplifiée est donc, en l'occurrence, tout à fait adaptée.

## **1.3 – Impact prévisible des évolutions du PLU sur l'environnement**

La nécessité de réaliser une évaluation environnementale du PLU s'analyse au regard des obligations réglementaires et du contenu effectif de la présente modification.

### **1.3.1 Contexte réglementaire**

Au titre de l'article L 104.3 du code de l'urbanisme, la nécessité de réaliser une évaluation environnementale s'impose si les changements apportés au document de planification urbaine sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001.

Dès lors, la notion d'effet notable sur l'environnement s'apprécie au regard de :

- la probabilité, la durée, la fréquence et le caractère réversible des incidences ;
- le caractère cumulatif des incidences ;
- la nature transfrontière des incidences ;
- les risques pour la santé humaine ou pour l'environnement (à cause d'accidents, par exemple) ;
- la magnitude et l'étendue spatiale géographique des incidences (zones géographiques et taille de la population susceptible d'être touchée) ;
- la valeur et la vulnérabilité de la zone susceptible d'être touchée, en raison de caractéristiques naturelles ou d'un patrimoine culturel particulier, d'un dépassement des normes de qualité environnementale ou des valeurs limites, de l'exploitation intensive des sols, des incidences pour des zones ou des paysages jouissant d'un statut de protection reconnu au niveau national, communautaire ou international.

En outre, en application des articles R 104.8 du code de l'urbanisme relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme, la présente procédure de modification simplifiée du PLU nécessiterait une évaluation environnementale si elle permettait la réalisation de travaux susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000.

### ***1.3.2 Analyse du contenu de la modification au regard des impacts sur l'environnement.***

Le projet de modification simplifiée du PLU de Quiberon porte uniquement sur le tissu urbain constitué et ne vise pas à augmenter ses capacités constructives, mais à encadrer la programmation des opérations immobilières, en vue de favoriser une plus grande mixité sociale. Les secteurs impactés par ces évolutions n'ayant en outre pas de liens fonctionnels avec la zone Natura 2000 située à l'Ouest de la Commune (Côte sauvage).

Il s'agit de lever un périmètre de servitude d'attente pour permettre la réalisation d'une opération de logements dans le tissu constitué, dans un secteur précisément identifié, et de le maîtriser par des outils réglementaires appropriés. Le potentiel de constructibilité autorisé ainsi par le document d'urbanisme n'est pas modifié.

### **Conclusion : impact prévisible des évolutions présentées sur l'environnement**

Les adaptations réglementaires mentionnées ci-dessus portant sur la levée d'une servitude d'attente sur le secteur couvert par l'OAP n°13 Tranche 2 et des précisions apportées en conséquence sur les OAP de ce secteur, ne visent pas à accueillir un nombre plus élevé de population, mais a pour but de favoriser une plus grande mixité sociale sur la Commune.

Les modifications présentées ci-avant n'ont par conséquent pas d'impact sur l'environnement et de ce fait, ne nécessitent pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

## **II – LEVER LA SERVITUDE DE PERIMETRE D'ATTENTE SUR LE SECTEUR COUVERT PAR L'OAP N°13 TRANCHE 2 ET PRECISER CES OAP**

### **2.1. L'objet de la modification**

Depuis 2014 et la révision générale du PLU, la Ville de Quiberon a mis en œuvre l'un des objectifs majeurs de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains, à savoir, la nécessité de favoriser la mixité sociale des territoires. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU de 2013 a ainsi pour objectif d' « Assurer un développement urbain équilibré », notamment en « s'assurant de la mixité sociale et générationnelle et en économisant la ressource foncière en privilégiant la construction au sein du tissu existant. »

Ainsi, dès 2014, le PLU a mis en place des orientations d'aménagement et de programmation sur 19 secteurs dont 16 voués à de l'habitat. Sur chacun de ces 16 secteurs, au moins 30% de la surface de plancher affectée au logement doit être dédié au logement aidé (20% en logement locatif social et 10% en accession à prix maîtrisé).

Dans tous les autres secteurs, toute opération comportant 10 logements et plus, doit destiner 20% de la surface de terrain viabilisé ou de la surface de plancher totale affectée à l'habitat aux logements locatifs sociaux.

Le Programme Local de l'Habitat du territoire de la Communauté de Communes d'AQTA voté le 25 Mars 2016 marque également la volonté de la Communauté et de la Ville de poursuivre l'effort de diversification du parc de logements en favorisant la mixité sociale. L'objectif approuvé est de produire 20 % de logements locatifs sociaux et 15% de logements en accession à prix maîtrisé sur le territoire communal.

Il est donc impératif, pour la commune de Quiberon, de poursuivre l'effort de production de logements sociaux, tant dans les opérations maîtrisées que dans le tissu diffus.

Il est donc proposé, dans cette modification de PLU de conforter la production de logements sociaux.

Sur la tranche 2 de l'OAP n°13 couverte par une servitude de périmètre d'attente, la Commune a avancé sur le devenir du secteur et souhaite pouvoir y développer :

- une opération dédiée exclusivement au logement locatif social afin de répondre aux enjeux démographiques de la Commune,
- un petit parking d'une quinzaine de places permettant du stationnement public aux abords de l'école et des commerces,
- la création d'un cheminement piéton.

La Commune ayant défini ces nouvelles orientations, il convient donc de lever la servitude de périmètre d'attente et de préciser les OAP en conséquences afin qu'un projet puisse se développer conformément à ces orientations.

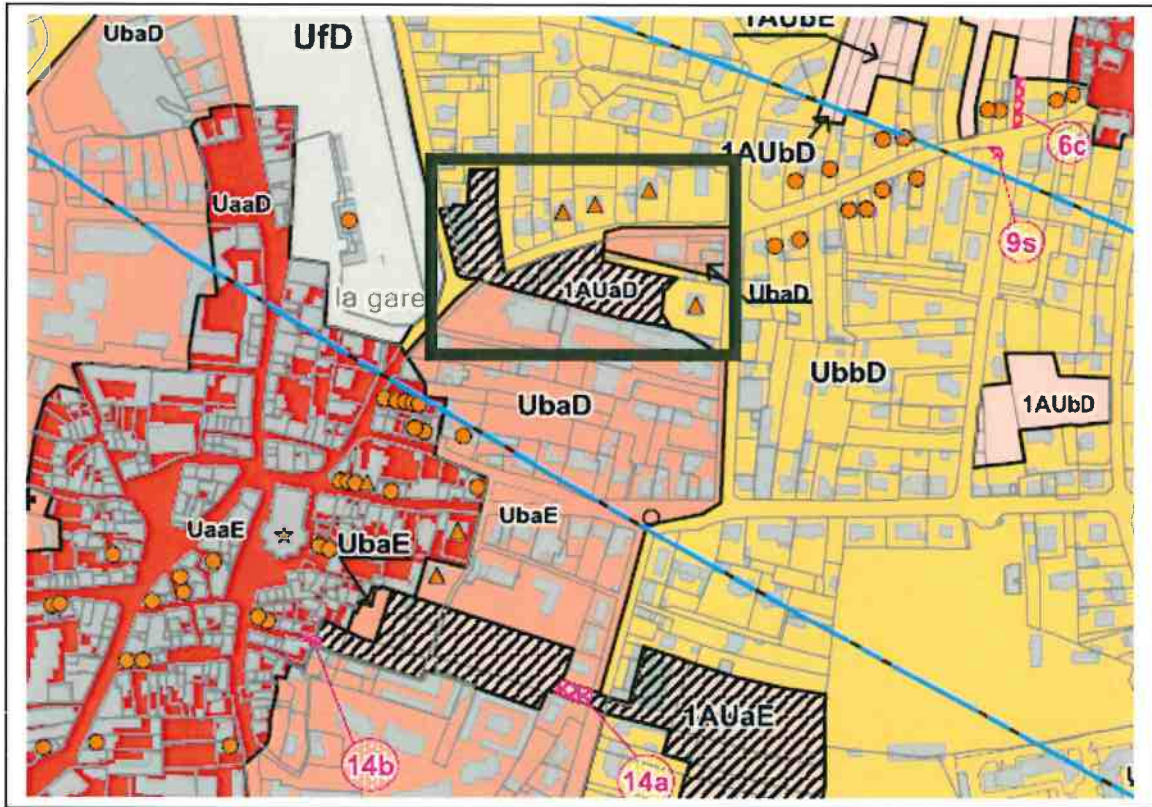
### **2.2- Traduction dans le PLU et pièces modifiées**

- pièce 3 Orientations d'Aménagement et de programmation n° 13 Tranche 2
- pièce 5.1 Règlement graphique 1/5 000ème

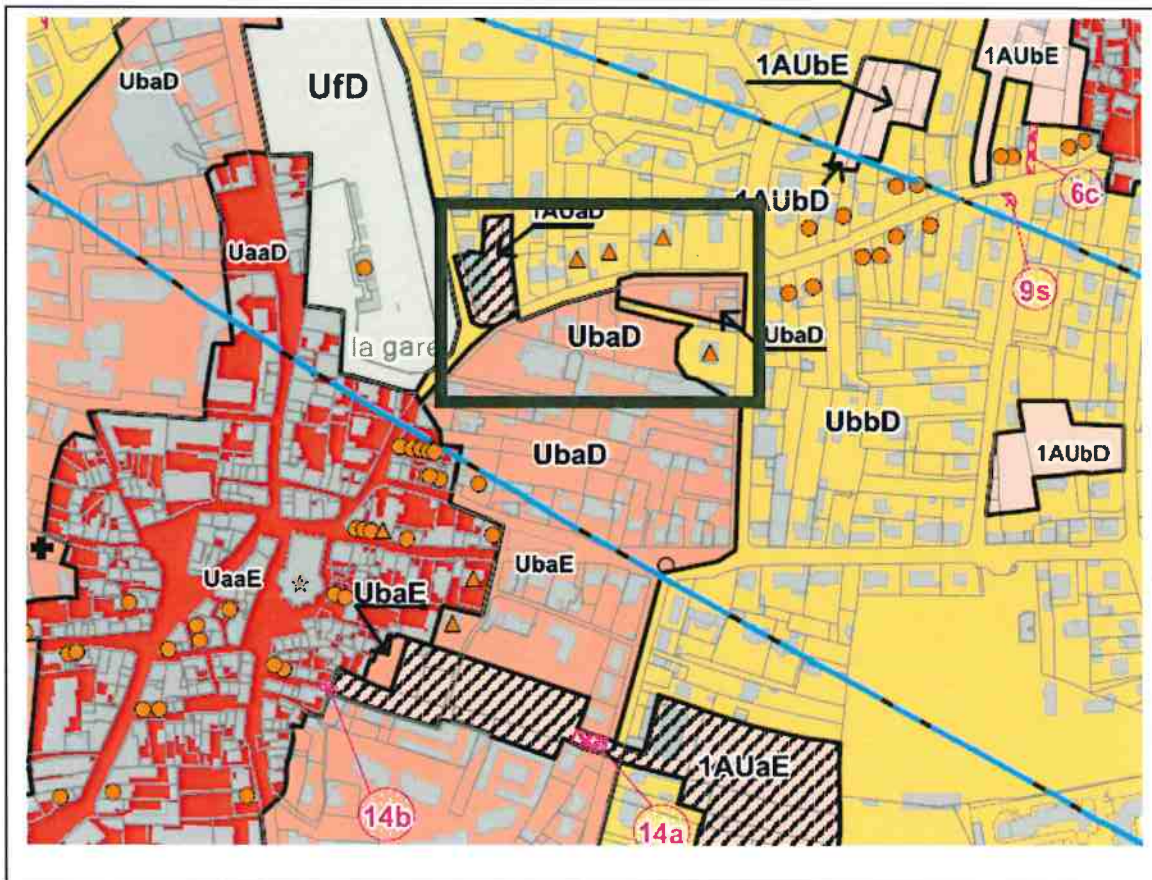


ANNEXE 1

Avant modification



Après modification





Avant modification  
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	20% de la surface	10% de la surface
n°2	0.58	25log/ha	15	20% de la surface	10% de la surface
n°3	0.25	35log/ha	9	20% de la surface	10% de la surface
n°4	1.15	12log/ha	14	20% de la surface	10% de la surface
n°5	0.43	35log/ha	14	20% de la surface	10% de la surface
n°6	0.27	25log/ha	6	20% de la surface	10% de la surface
n°7	0.36	25log/ha	9	20% de la surface	10% de la surface
n°8	0.35	35log/ha	13	20% de la surface	10% de la surface
n°9	0.26	25log/ha	6	20% de la surface	10% de la surface
n°10	0.26	35log/ha	9	20% de la surface	10% de la surface
n°11	0.9	19log/ha	17	20% de la surface	10% de la surface
n°12 – Secteur du Briellec	6.5	31,5log/ha	206	20% de la surface	10% de la surface
n°13 Gare - Est	0.35 à 0.42	25 log/ha	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.	20% de la surface	10% de la surface
n°14 – Zal	0.55	35log/ha		20% de la surface	10% de la surface
n° 14 – Pilotins	0.90	50log/ha		20% de la surface	10% de la surface
n°15 – Secteur de St-Clément	0,39	35 log/ha	13	20% de la surface	10% de la surface
n°16	0.53	31log/ha	16	20% de la surface	10% de la surface
<b>TOTAL</b>			Entre 352 et 426		

### 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

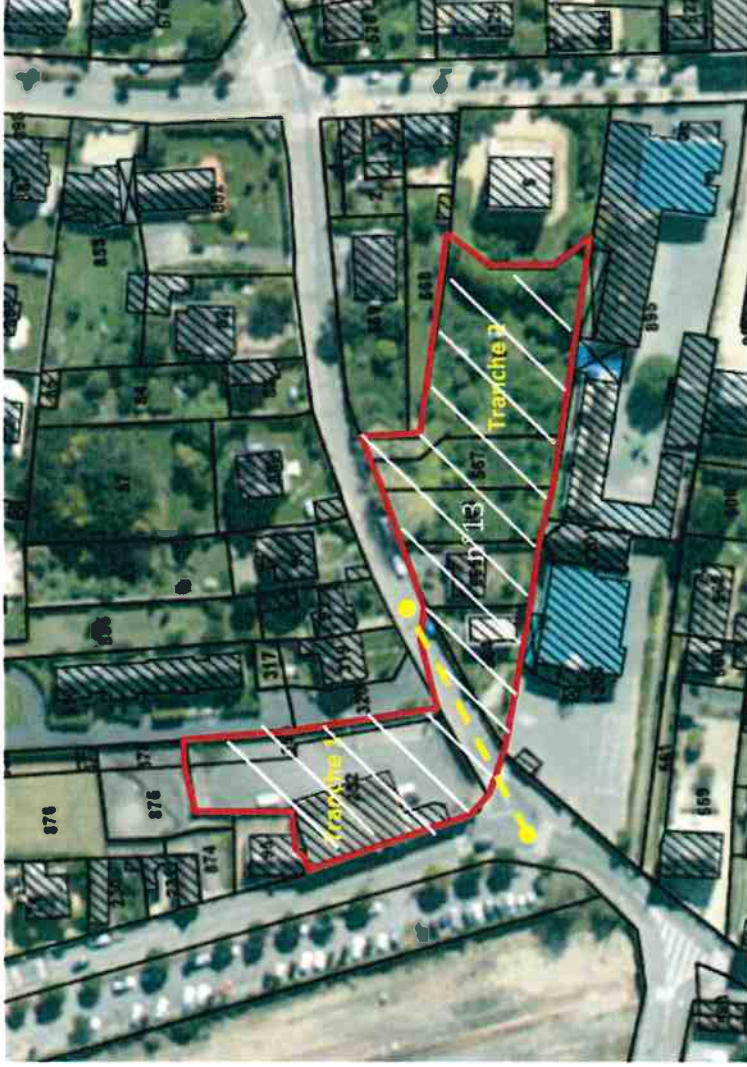
Après modification  
Densités minimales à atteindre

Secteur	Surface (ha)	Densité	Nombre logts min	Dont location sociale	Dont accession à prix maîtrisé
n°1	0.21	25log/ha	5	20% de la surface	10% de la surface
n°2	0.58	25log/ha	15	20% de la surface	10% de la surface
n°3	0.25	35log/ha	9	20% de la surface	10% de la surface
n°4	1.15	12log/ha	14	20% de la surface	10% de la surface
n°5	0.43	35log/ha	14	20% de la surface	10% de la surface
n°6	0.27	25log/ha	6	20% de la surface	10% de la surface
n°7	0.36	25log/ha	9	20% de la surface	10% de la surface
n°8	0.35	35log/ha	13	20% de la surface	10% de la surface
n°9	0.26	25log/ha	6	20% de la surface	10% de la surface
n°10	0.26	35log/ha	9	20% de la surface	10% de la surface
n°11	0.9	19log/ha	17	20% de la surface	10% de la surface
n°12 – Secteur du Briellec	6.5	31,5log/ha	206	20% de la surface	10% de la surface
n°13 – Gare Est -Tranche 2	0.30	25 log/ha	7	100% de la surface	Néant
n°13 – Gare Est -Tranche 1	0.17	25 log/ha	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.	20% de la surface	10% de la surface
n°14 – Zal	0.55	35log/ha		20% de la surface	10% de la surface
n° 14 – Pilotins	0.90	50log/ha		20% de la surface	10% de la surface
n°15 – Secteur St Clément	0,39	35 log/ha	13	20% de la surface	10% de la surface
n°16	0.53	31log/ha	16	20% de la surface	10% de la surface
<b>TOTAL</b>			Entre 352 et 426		

### 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

#### Avant modification

13 – Zone 1AUa (0,50ha, dont 0,35 à 0,42ha affectés au logement) secteur gare - Est



#### **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)

- Possibilité d'aménager en deux tranches distinctes

##### Habitat :

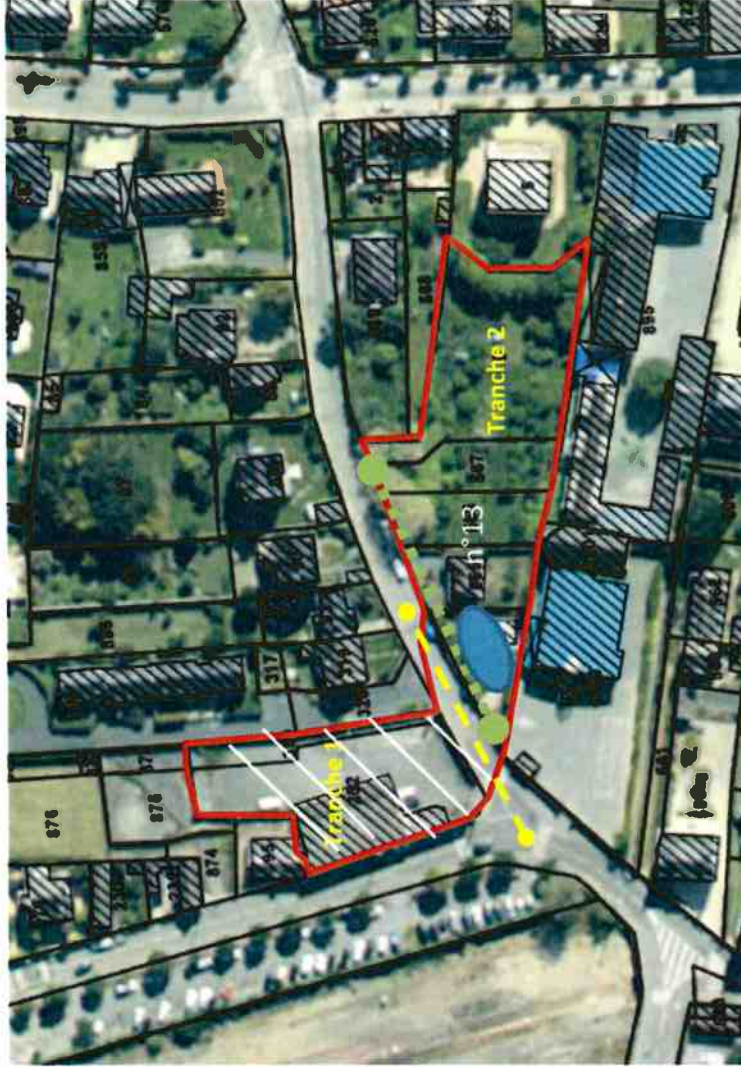
- Prévoir au moins 30% de la surface de plancher affectée au logement en logements aidés, dont 20% en logement locatif social et 10% en accession à prix maîtrisé.

- 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

### 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

#### Après modification

13 – Zone 1AUa (0,17 Tranche 1 et 0,30 Tranche 2) secteur gare - Est



#### Principes d'aménagement à retenir :

Possibilité d'aménager en deux tranches distinctes

#### Aménagement Tranche 1:

- 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)

#### Habitat :

- Prévoir au moins 30% de la surface de plancher affectée au logement en logements aidés, dont 20% en logement locatif social et 10% en accession à prix maîtrisé.

- 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

- La densité minimale de 25log/ha s'applique sur la surface dédiée au logement, le cas échéant.

#### Aménagement Tranche 2:

- Prévoir 100% de la surface de plancher affectée au logement en logement locatif social

- Réaliser un parking d'une quinzaine de places

- Prévoir un cheminement piéton

