

diagnostic urbain

Communauté de
communes Terroir de Caux



Communauté de Communes

Commune de

Quiberville

Projet d'Aménagement et de Développements Durables

Approuvé par le conseil communautaire le 24 septembre 2020

chargé
d'études



Perspectives

Gauvain ALEXANDRE Urbaniste
5, Impasse du Coquetier
76116 Martainville-Epreville



PREAMBULE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est l'une des pièces obligatoires du PLU ; son contenu est défini par l'article L151-5 du code de l'urbanisme. Il définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Quiberville présente le projet communal pour les 10 prochaines années, selon les grandes orientations suivantes :

- ▶ **Préserver le cadre de vie exceptionnel de la commune, à cheval entre vallée littorale et plateau cauchois**
- ▶ **Engager la transition de l'économie du territoire dans la dynamique du projet territorial de la basse vallée de la Saône**
- ▶ **Assurer l'équilibre entre le développement de l'habitat résidentiel et balnéaire, la consolidation des activités agricoles et la préservation du caractère rural et balnéaire de la commune**
- ▶ **Poursuivre l'aménagement du territoire au service de la qualité de vie des habitants**

I. PRESERVER LE CADRE DE VIE EXCEPTIONNEL DE LA COMMUNE, A CHEVAL ENTRE VALLEE LITTORALE ET PLATEAU CAUCHOIS

Constat : Quiberville jouit d'un cadre de vie exceptionnel, mariage des charmes balnéaires et des traditions cauchoises.

En bas, la vallée offre de magnifiques paysages, avec des vues profondes convergeant vers la mer. Les vastes étendues humides abritent une grande richesse faunistique et floristique, reconnue par les nombreux inventaires et mesures de protection institués au niveau départemental, national et européen.

Sur les hauteurs, le caractère du pays de Caux reprend le dessus, avec ses grandes perspectives ouvertes, ses talus cauchois, ses haies traditionnelles, son architecture vernaculaire ...

Action n°1 : Protéger le patrimoine naturel typique du Pays de Caux

Le territoire de Quiberville est riche de nombreux éléments patrimoine naturel cauchois : forêts, talus cauchois, alignements d'arbres, pins maritimes, haies basses, vergers, mares, noues. Leur préservation est capitale pour la protection du cadre de vie.

Action n°2 : Protéger le patrimoine bâti

Le patrimoine bâti quibervillais est formé de grandes villas balnéaires du 19^{ème} siècle, de nombreuses constructions rurales cauchoises, et de quelques châteaux / manoirs. Leur présence au sein des zones bâties est un gage de qualité pour ces espaces.

Le secteur des villas balnéaires, situé en pied du coteau est emblématique de l'image de Quiberville. A noter la présence des maisons de ville avec balcon de la rue de la Saâne, dont la belle homogénéité est à conserver.

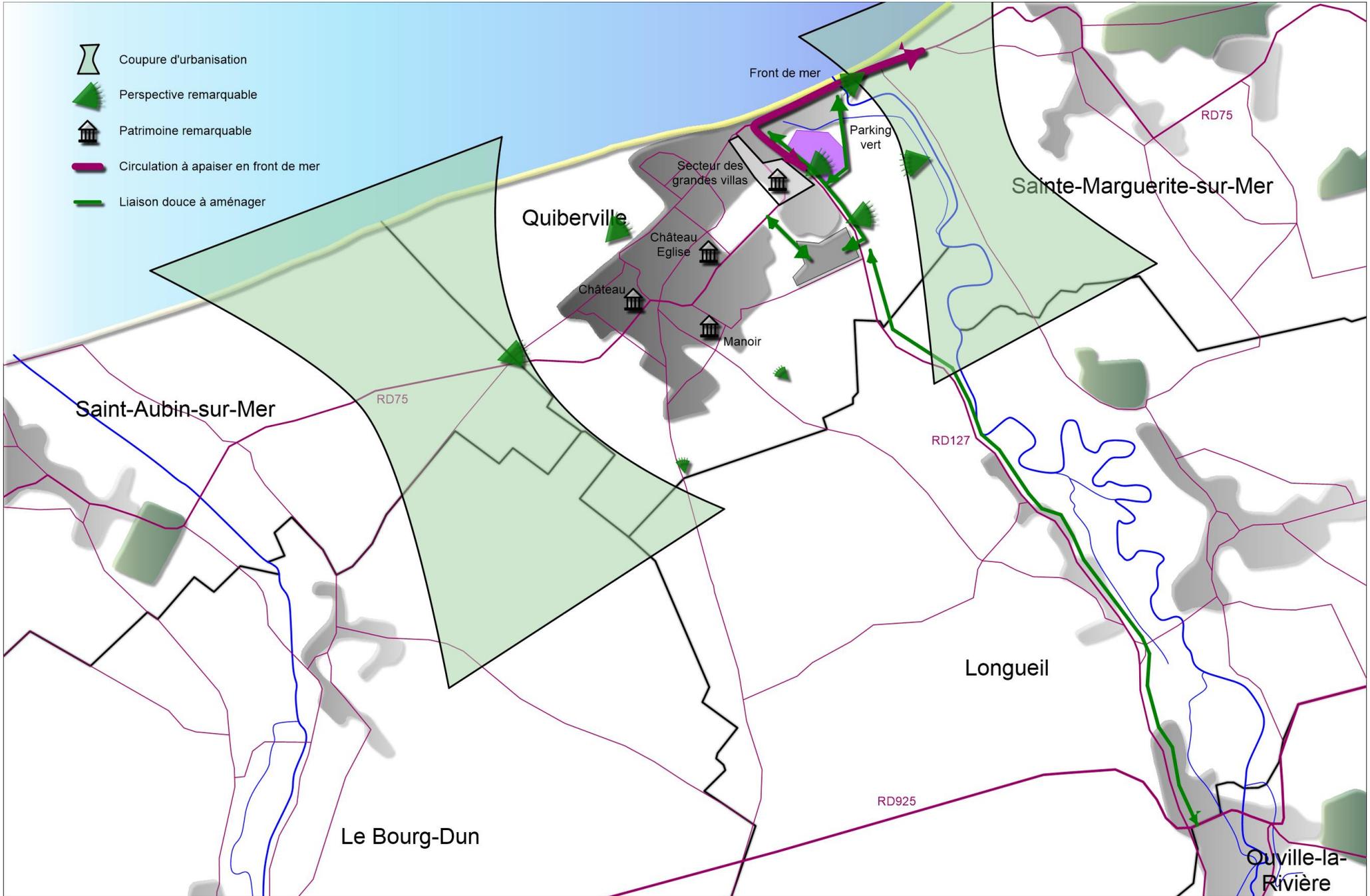
Action n°3 : Assurer la poursuite des pratiques assurant la gestion du paysage et de l'espace par l'agriculture (prairies humides, haies ...)

Les prairies humides et les éléments du paysage rural cauchois sont entretenus depuis des siècles par les agriculteurs normands. La pérennisation des pratiques agricoles dans la vallée de la Saâne est essentielle à la réussite du projet territorial mené en partenariat avec le conservatoire du littoral.

Action n°4 : Préserver les coupures d'urbanisation

Action n°5 : Préserver les perspectives remarquables

De nombreux points de vue panoramiques existent au sein des zones agricoles et naturelles. En particulier, plusieurs d'entre eux permettent d'apprécier la qualité des lisières végétales autour de l'urbanisation, qui doivent être protégées là où elles existent et confortées si nécessaire (par exemple, au sud de la résidence du Moulin).



Action n°6 : Protéger les zones Natura 2000

Les zones Natura 2000 du « Littoral seino-marin » et du « Littoral cauchois » correspondent à des milieux marins et littoraux de grande qualité, à préserver strictement.

Action n°7 : Protéger les ZNIEFF

La ZNIEFF de type I de la « basse vallée de la Saône », et les ZNIEFF de type II du « littoral de Saint-Aubin-sur-Mer à Quiberville », de la « vallée de la Saône » et des « platiers rocheux du littoral cauchois de Senneville au Tréport » sont des espaces repérés pour leurs qualités environnementales et paysagères à préserver.

Action n°8 : Protéger les zones humides

Les zones humides de Quiberville sont situées dans l'estuaire de la Saône, entre la route de la mer et Sainte-Marguerite-sur-Mer. Cette zone de basse vallée à proximité de la mer a conservé un intérêt écologique très fort tant par son patrimoine faunistique (oiseaux, amphibiens) que floristique.

A noter la présence du parking vert à la pointe de ces zones humides, qui ne devra faire l'objet que d'aménagements légers afin d'en préserver la valeur environnementale.

Action n°9 : Protéger la bande littorale des 100m

Action n°10 : Protéger les espaces remarquables du littoral

Action n°11 : Limiter les développements de l'urbanisation au sein des espaces proches du rivage

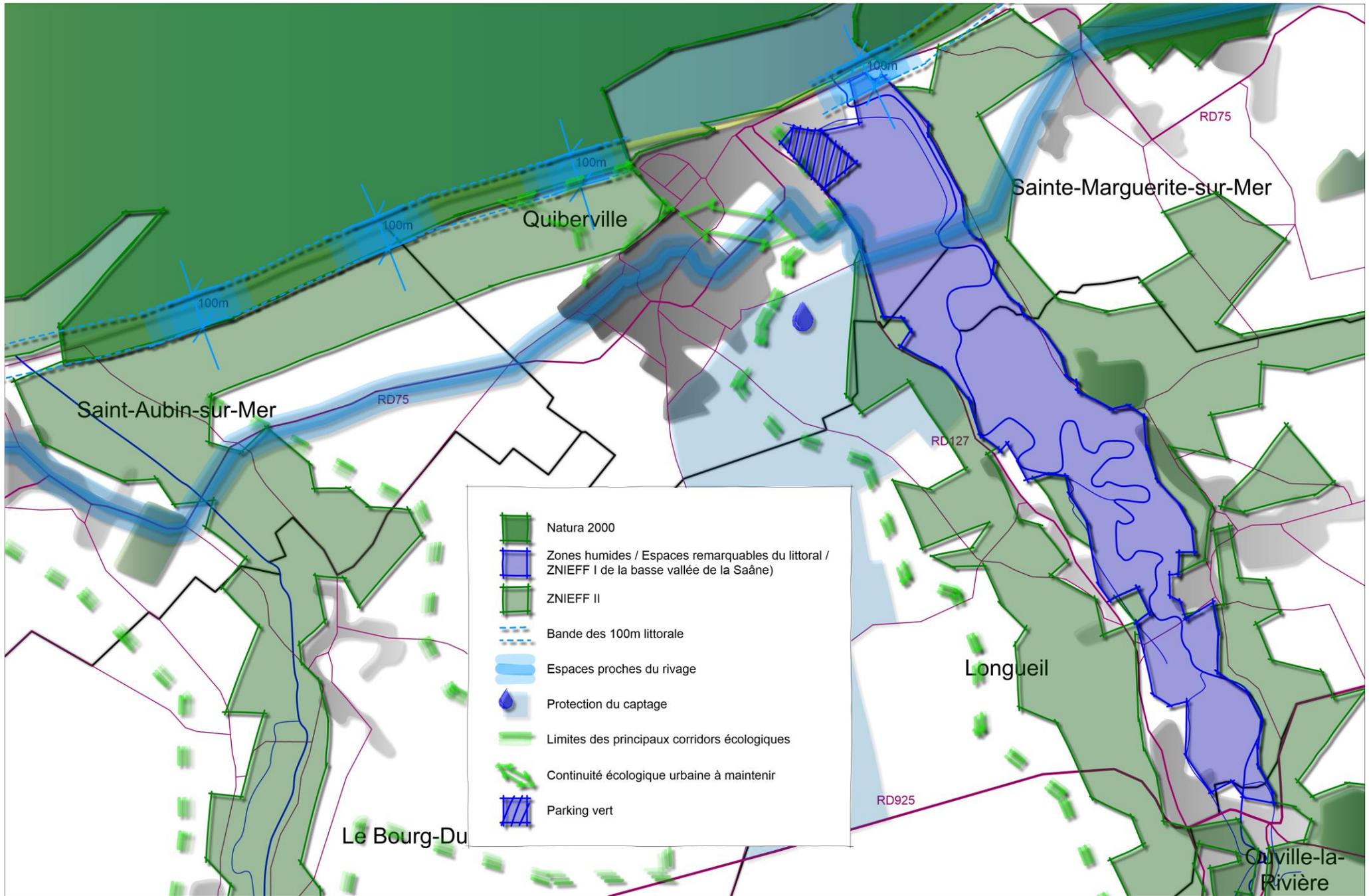
Action n°12 : Préserver et développer la trame verte et bleue

En protégeant les réservoirs de biodiversité, en maintenant les coupures d'urbanisation, en maintenant la fonctionnalité des corridors écologiques et en préservant les éléments naturels relais de déplacements écologiques (forêts, talus cauchois, alignements d'arbres, arbres isolés, haies basses, vergers, mares, noues). En engageant des actions de réhabilitation, de reconquête et de développement des éléments de la trame verte et bleue, afin d'améliorer le fonctionnement écologique du territoire.

Action n°13 : Mettre en valeur la trame verte et bleue

Grâce à des chemins de découverte.

Action n°14 : Etre attentif à la qualité sanitaire des constructions dans le périmètre de protection du captage de Quiberville



II. ENGAGER LA TRANSITION DE L'ECONOMIE DU TERRITOIRE DANS LA DYNAMIQUE DU PROJET TERRITORIAL DE LA BASSE VALLEE DE LA SAANE

Constat : *Le tissu économique quibervillais est diversifié :*

- Equipements touristiques
- Commerces
- Pêche
- Agriculture
- Artisanat

Le projet territorial basse vallée de la Saône va engager de multiples transformations du territoire, nécessitant une adaptation des activités existantes. En particulier, le site occupé par le camping municipal est appelé à revenir à l'état naturel.

Action n°1 : Développer un projet touristique en remplacement du camping municipal

Le camping accueille de nombreux touristes et génère plusieurs emplois sur Quiberville. Les bénéfices dégagés participent à l'équilibre du budget communal.

La renaturalisation du site dans le cadre du projet territorial basse vallée de la Saône est une opportunité pour la commune : cela va permettre de remplacer ce camping créé dans les années 1950 par un outil plus moderne, davantage en phase avec les attentes des touristes.

Action n°2 : Repenser l'aménagement de l'espace de vente des produits de la pêche

La pêche est à la fois une source d'activité économique, mais aussi une composante importante du mode de vie à Quiberville.

Action n°3 : Améliorer le front de mer de Quiberville

Le front de mer est la vitrine touristique de la station balnéaire. Il mérite d'être mieux mis en valeur, afin de le rendre moins rugueux (moins de béton, plus de percées visuelles vers la mer, plus d'espaces publics et piétonniers ...).

Action n°4 : Recycler le parc à huîtres

La friche du parc à huîtres est située sur le front de mer. Elle doit être reconvertie en équipement public et/ou touristique.

Action n°5 : Maintenir la capacité de stationnement au niveau de la station balnéaire de Quiberville

Dans le cadre du projet territorial de la basse vallée de la Saône, le front de mer est appelé à être profondément remanié. De nombreux emplacements de stationnement historiquement disponibles le long du front de mer devant disparaître, il est nécessaire de reconfigurer l'ensemble de l'offre de stationnement de la station balnéaire de Quiberville pour conserver un fonctionnement fluide et une bonne attractivité :

- Voitures (parking en dur / parking vert pour les grandes manifestations qui attirent de nombreux participants)
- Camping-cars

Action n°6 : Créer une liaison douce dans la vallée, entre le nouveau projet touristique et la mer

Cette circulation indispensable au bon fonctionnement du nouvel outil touristique dont la commune veut se doter, doit être réfléchi en partenariat avec le conservatoire du littoral, dans le cadre du projet territorial basse vallée de la Saône.

Elle devra être reliée avec le véloroute du Lin.

Action n°7 : Mener cette transition territoriale en concertation avec les partenaires de la commune et les territoires voisins

Le projet territorial basse vallée de la Saône fait l'objet d'une réflexion concertée, sous l'égide du conservatoire du littoral, associant les communes de Quiberville, Sainte-Marguerite-sur-Mer et Longueil, l'Agence de l'eau Seine-Normandie, la région Normandie, les services de l'état, la Chambre d'Agriculture, ...

Remarque : ces projets devront être conçus de manière à être compatibles avec la prise en compte des risques naturels (notamment la submersion marine en front de mer).

III. ASSURER L'EQUILIBRE ENTRE LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT RESIDENTIEL ET BALNEAIRE, LA CONSOLIDATION DES ACTIVITES AGRICOLES ET LA PRESERVATION DU CARACTERE RURAL ET BALNEAIRE DE LA COMMUNE

Constat : Quiberville connaît depuis 40 ans une croissance continue de sa population et de son habitat, passant :

- d'environ 400 habitants permanents pour 400 logements à la fin des années 1970 ;
- à 467 habitants pour 508 logements au début des années 2000 ;
- puis à 550 habitants pour 580 logements en 2016.

La moitié du parc de logements est constitué de résidences secondaires, qui couplées avec la capacité d'accueil des campings, des hôtels et des gîtes, permettent d'accueillir entre 2000 et 2500 personnes en haute saison. Ce stock de résidences secondaires est toutefois assez volatile : au cours de 5 dernières années, une cinquantaine d'entre elles ont disparu. Malgré cette croissance continue, la population vieillit régulièrement : les plus de 40 ans et les séniors sont plus représentés qu'ailleurs.

Action n°1 : Construire environ 4 à 5 logements par an

Au regard des dynamiques passées, on estime qu'un accroissement de 45 logements en 10 ans se traduira par une augmentation de :

- 25 résidences principales
- 18 résidences secondaires
- 2 logements vacants

Avec un point mort estimé à 2,4 logements par an (le point mort représente le nombre de logements nécessaires pour maintenir le niveau de population, en compensant la diminution de la taille des ménages), la croissance permise par ce rythme de construction reste très raisonnable (+0,4%/an).

Action n°2 : Compenser la captation des logements par les résidences secondaires

Les résidences secondaires constituent une part importante de la construction neuve, des opérations de réhabilitation et des mutations immobilières. Pour une commune comme Quiberville, elles représentent une composante substantielle de l'activité touristique et de l'économie locale.

Les Français plébiscitent ce type d'hébergement pour les vacances ou les longs week-ends en France ; aussi leur nombre progresse depuis dix ans, tant à l'échelle nationale que départementale. Il est nécessaire de tenir compte, dans les prévisions démographiques, d'une certaine captation du parc de logements par les résidences secondaires (environ 50%).

Action n°3 : Rajeunir la population de Quiberville, qui a beaucoup vieilli depuis les années 2000

Le maintien d'un équilibre dans la répartition des âges de la population quibervillaise est important pour le bon fonctionnement des services publics et la vie quotidienne du village (en particulier, avec un renouvellement de la population jeune, scolarisée dans les écoles de la commune).

Le PLU encourage la construction de logements ciblés pour les jeunes couples avec enfants : par exemple, en produisant des logements en accession à la propriété à coût raisonnable ou des logements locatifs.

La réussite de cet objectif est conditionnée par l'attractivité du territoire vers les populations jeunes ; la municipalité devra veiller à la présence d'éléments déterminants tels que la qualité des écoles, le haut débit internet, l'accès aux bassins d'emplois, la présence de professionnels de santé, etc. ...

Action n°4 : Diversifier la production de logement (mixité locative et/ou intergénérationnelle)

Il est souhaitable de diversifier le parc de logements quibervillais, actuellement monospécifique (large majorité de grandes maisons individuelles). En effet, cette diversification devrait favoriser un meilleur renouvellement naturel de la population, et ainsi mieux lutter contre le vieillissement de la population.

Par ailleurs, puisque ce vieillissement est déjà bien marqué, des logements adaptés aux attentes des séniors pourront être prévus.

Action n°5 : Réduire la consommation foncière par logement par rapport à la décennie passée : densité d'environ 12 logements par hectare pour les opérations de construction groupées

Entre 2005 et 2015, la densité moyenne des opérations de construction a été d'environ 6 à 7 logements par hectare. La lutte contre la consommation foncière et l'artificialisation des sols est aujourd'hui une priorité, à laquelle tous les territoires doivent répondre.

A l'échelle de Quiberville et en accord avec le SCOT du Pays Dieppois Terroir de Caux, le PLU envisage une réduction d'un facteur 2 de la consommation foncière par logement.

Action n°6 : Prioriser la construction de logements au sein des dents-creuses

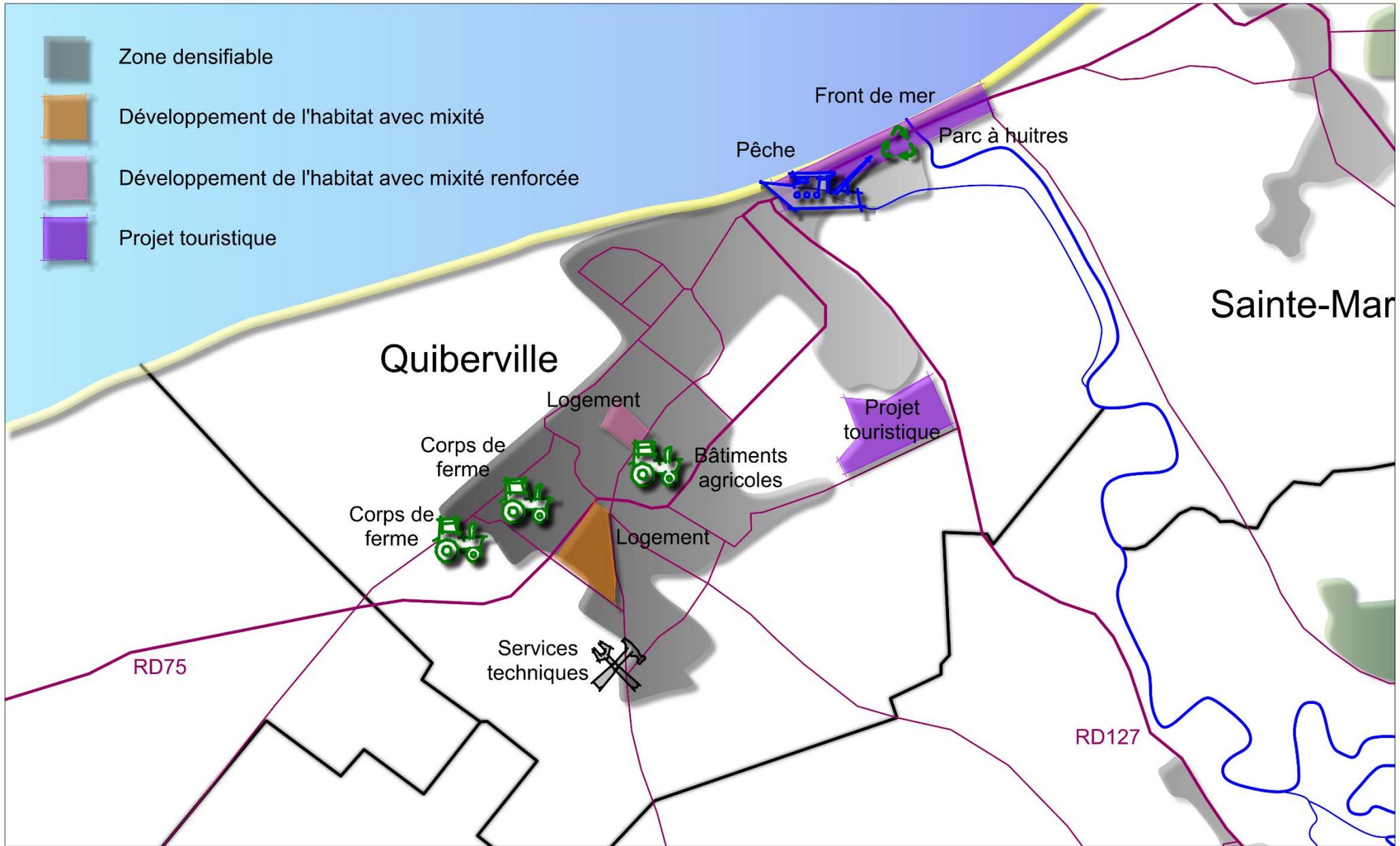
La mobilisation des dents-creuses (espaces non construits entourés de parcelles bâties) pour la construction de logements est excellent levier pour lutter contre l'étalement urbain. En outre, ces terrains sont déjà desservis par les réseaux publics, et forment naturellement une bonne accroche à l'urbanisation existante.

Cette densification doit être opérée de manière raisonnée, en préservant les éléments les plus remarquables du patrimoine, du paysage et de l'environnement (châteaux, manoirs et grandes villas / parcs, vergers et espaces paysagers significatifs).

Action n°7 : Conforter le centre bourg par l'accueil de logements

Les dents-creuses identifiées au sein de l'urbanisation quibervillaise ne sauront suffire à répondre au besoin en logements de la commune. Il est nécessaire de définir des secteurs d'extension de l'urbanisation, choisis à proximité du centre bourg pour profiter des services existants (commerce, école, salle polyvalente, espaces de jeux ...).

Action n°8 : Définir les zones constructibles en cohérence avec la capacité des réseaux existants



Action n°9 : Protéger l'agriculture communale

En préservant les terres agricoles présentant un fort potentiel agronomique, les terrains attenants ou proches des sièges d'exploitation et en évitant l'implantation de tiers à proximité des corps de ferme existants.

Action n°10 : Encourager la mixité fonctionnelle au sein des zones bâties

En facilitant l'accueil de nouvelles activités économiques non nuisantes.

IV. POURSUIVRE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE AU SERVICE DE LA QUALITE DE VIE DES HABITANTS

Action n°1 : Améliorer le débit des connexions internet

Avec la construction d'un nœud réseau à Quiberville.

Action n°2 : Développer les services d'aide à la personne

Pour faciliter le maintien à domicile des personnes âgées de Quiberville.

Action n°3 : Construire un nouveau local pour les services techniques

Ce nouveau local devra remplacer le local actuel, situé en zone inondable.

Action n°4 : Améliorer les conditions de circulation sur le front de mer en haute saison

Action n°5 : Libérer le front de mer des véhicules en stationnement

Le stationnement organisé de manière erratique de part et d'autre de la route départementale 75 est très dommageable à la sécurité, à la fluidité de la circulation et la qualité du front de mer de Quiberville.

Seuls doivent être conservés les emplacements nécessaires aux activités stratégiques (criée, commerces, restaurants ...) ; le reste doit être reporté en arrière du littoral.

Action n°6 : Relier la route de la vallée et la route de la mer

Le projet touristique devra assurer le lien entre la route de la vallée et la route de la mer dans le bourg (mode doux).

Action n°7 : Protéger les habitants des risques naturels liés aux effondrements de cavités souterraines

Action n°8 : Protéger les habitants des risques naturels liés aux inondations

Les risques liés aux ruissellements sont multiples à Quiberville : ruissellements concentrés en cas d'orage, remontée de nappe, submersion marine, débordement de cours d'eau. La commune est concernée par deux plans de prévention des risques d'inondation : PPRI Saâne et Vienne et PPRI Bassin versant Saâne et Vienne.

A noter : le département mène une étude de danger sur le système d'endiguement.

Action n°9 : Protéger les habitants des risques naturels liés aux éboulements de falaise

Action n°10 : Protéger les habitants des risques naturels liés au retrait / gonflement des argiles