

Les orientations d'aménagement

Elles ont été définies pour une extension de l'agglomération située en frange (1AUb et 1AUc) destinée à l'accueil d'habitat et activités compatibles, pour l'extension de l'agglomération dédiée à l'accueil d'activités (1AUi) et pour les grandes dents creuses et secteur de renouvellement dédiés à l'accueil d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat (1AUa, 1AUb et 1AUc).

Les grandes dents creuses retenues pour être urbanisées dans le cadre d'opérations d'ensemble sont des parcelles entières ou ensembles parcellaires continus d'au moins 2000 m² situés dans l'agglomération. Ces ensembles parcellaires, non bâtis ou ayant du bâti pouvant être renouvelé, de plus de 2000m² font l'objet d'OAP afin d'assurer la réalisation des objectifs en matière de logements. Certaines grandes dents creuses ne sont pas couvertes par des OAP en raison de projets en cours de réalisation (permis d'aménager ou permis de construire accordés).

Les OAP imposent zone par zone des objectifs en matière d'accès et de desserte, de protection des éléments constitutifs du paysage ou de l'environnement, de gestion des eaux pluviales, d'orientations solaires permettant d'améliorer les performances énergétiques des bâtiments, de mixité sociale avec des objectifs de réalisation de logements sociaux dans certaines zones. De fait elles concourent à répondre aux objectifs de qualité urbaine et paysagère, de mixité sociale et d'amélioration des déplacements définis au Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune.

Les orientations d'aménagement ont notamment pour but d'améliorer les conditions de circulation et de desserte des pôles d'attractivité de l'agglomération, et doivent ainsi concourir à améliorer la circulation à l'échelle de la commune.

Trois secteurs du centre-ville, Zal, Pilotins et Gare-Est, sont grevés d'une servitude de périmètre d'attente. La mise en œuvre de cette servitude est justifiée dans la partie 3 – I.5 Informations utiles et périmètres de protection. La conséquence de cette servitude sur les O.A.P. est que le nombre de logements à réaliser n'y a pas été défini, dans la mesure où ces zones font l'objet d'études préalables ayant notamment pour but de définir le programme d'équipements publics à y réaliser (notamment les emprises à affecter au stationnement). Cependant la densité minimale à atteindre sur la surface affectée au logement y est définie.

La commune impose la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble devant porter sur la totalité du secteur couvert par l'OAP, ou sur une tranche lorsque la possibilité de réaliser 2 tranches a été définie dans les OAP. Cependant, afin d'éviter les situations de blocage qui pourraient être liées aux propriétaires non volontaires pour une démarche d'aménagement et de valorisation de leurs terrains, la commune a fait le choix d'autoriser l'opération dès qu'elle porte sur 80% du foncier couvert par l'OAP, ou sur 80% de la tranche, sous réserve que l'aménagement permette le désenclavement du reliquat de terrain. Ce reliquat devra alors être aménagé d'un seul tenant dans un souci de cohérence. Cette disposition est indispensable à Quiberon :

- ▶ La valeur du foncier empêche la commune de se rendre propriétaire de l'ensemble du foncier qui se libérerait dans les secteurs couverts par des OAP.
- ▶ La commune souhaite également éviter l'écueil des successions dont le règlement prendrait du temps et bloquerait l'opération d'ensemble.
- ▶ L'accueil de population prévu dans les 10 ans se faisant en très grande majorité dans ces secteurs couverts par des OAP, leur urbanisation, même partielle, est indispensable à l'atteinte de l'objectif défini par la commune dans son P.A.D.D.