

## Eléments de réponse au procès-verbal de synthèse

### *Observations générales sur le projet de PLU*

---

#### **1.1. Sur la forme**

##### Extraits du procès-verbal

*Des intervenants mettent en avant :*

- *un manque de lisibilité des plans qui nuit au repérage des parcelles notamment : absence du nom des hameaux, lieux-dits, routes ...*
- *un fond de plan non actualisé : manque de constructions, le boulevard de la Pointe du Van (CNO) ne figure pas sur le fond de plan au même titre que les giratoires,*
- *l'échelle des cartes de submersion marine (réduction au format A4) les rend illisibles.*

*Il est regretté l'absence d'un lexique exhaustif de la classification des différentes zones. L'absence de ce lexique rendant difficile la lecture des règlements graphiques et écrits.*

*Par ailleurs, certaines conventions typographiques (casse des caractères) ne sont pas identiques entre le règlement graphique et le règlement littéral (ex : AD au lieu de Ad).*

*Certains zonages ne sont pas fermés.*

Les observations portées lors de l'enquête publique sur la forme et lisibilité des dossiers rejoignent en ce sens des observations formulées par l'Etat en tant que personne publique associée. Si la représentation graphique sur fond cadastral retenue pour établir le projet de PLU répond aux conditions techniques et juridiques attendues d'un tel document, le projet pourra en effet faire figurer, pour une lecture plus aisée, les noms de lieux-dits et principales voies.

De la même manière, et compte tenu de la taille de la commune, l'ensemble des cartes annexées aux projets dans le rapport de présentation ou dans les annexes seront portées au minimum au format A3.

Le lexique ainsi que le rappel des indices seront portés en préambule du règlement écrit, pour en améliorer la lisibilité et éviter les renvois.

D'une manière générale, l'ensemble des documents et particulièrement les documents réglementaires seront vérifiés pour s'assurer de leurs bonnes concordances : casse de caractère des indices, périmètres OAP/règlement graphique, marges de reculs Barnier, fermeture des zonages, etc.

A titre complémentaire, et à la demande de l'Etat en tant que personne publique associées, l'ensemble des documents composant le rapport de présentation pourront être reliés en un seul volume.

## 1.2. Sur le fond

### Extraits du procès-verbal

*Des intervenants considèrent que les prospectives démographiques sont trop optimistes d'autant plus que Quimper a perdu des habitants entre 2006 et 2011.*

*Les objectifs de préserver les espaces agricoles et naturels sont partagés par certains intervenants mais ils constatent que l'application systématique de ces principes aura des conséquences sur l'espace agricole. La position de ne pas autoriser de constructions nouvelles notamment en « dents creuses » au nord du boulevard de la pointe du Van interroge quant au devenir de ce secteur du territoire (risque de vieillissement du secteur).*

*Il est regretté que le PLU n'ait pas prévu de dispositions pour désengorger la rocade Sud (emplacement réservé pour création d'une voie nouvelle).*

*Un intervenant estime que les orientations retenues dans le PLU vont dans le bon sens : recherche d'un développement équilibré de la commune, le projet répond aux dispositions de la loi ALUR.*

*De nombreux intervenants ont regretté de ne plus pouvoir construire dans la zone rurale de la moitié Nord de la commune dans laquelle il y a de nombreux hameaux et zones urbanisées de densité significative.*

*Les intervenants à l'enquête sont globalement satisfaits sur le maintien et le développement des liaisons douces visant à interconnecter les quartiers et sécuriser les circulations. Certains par contre craignent que des projets d'aménagement n'aient pour effet de les faire disparaître.*

L'objectif majeur du projet de PLU de Quimper a été de pouvoir répondre aux enjeux de développement du territoire : en particulier favoriser l'accueil et le maintien des activités économiques afin de conforter l'offre d'emplois et permettre aux populations (actifs, familles, étudiants, personnes âgées, etc.) de se loger en limitant les déplacements quotidiens (coûts, pollutions, etc.).

Le scénario retenu de croissance de population, certes ambitieux au regard de la croissance démographique déclinante des dix dernières années, est impératif pour atteindre cet objectif. Fixé à un taux de croissance (déjà connu dans les années 1990-1999) de + 0,74% par an, il permet à l'horizon 2030 le maintien de la population quimpéroise, l'accueil de 8 500 personnes supplémentaires et un développement nécessaire à la dynamique et attractivité du bassin de vie.

Face à cet objectif de croissance démographique, l'enjeu de la consommation foncière a été rigoureusement encadré et mesuré. La loi, tout d'abord, conditionne très strictement les consommations foncières en tissu naturel et agricole. Le Scot de l'Odet, ensuite, a lui-même quantifié une enveloppe foncière maximum de consommation. Dans ce contexte, compte tenu de l'obligation du respect de l'article L. 151-13 et du caractère impérativement exceptionnel des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) et compte tenu de l'étendue et du caractère naturel et agricole de Quimper très spécifique pour une ville moyenne d'aujourd'hui (plus de 60 %) comprenant de très nombreux hameaux, le projet n'a

pas pu autoriser une urbanisation en dehors du tissu urbain, des secteurs d'urbanisation future et des cinq STECAL.

Dans le contexte d'élaboration du PLU, le développement d'infrastructures routières d'ampleurs n'est plus d'actualité. Si une pénétrante sud a, par le passé été actée, cet emplacement réservé porté par le Conseil Départemental a aujourd'hui été supprimé à la demande de cette collectivité, compte tenu de son coût et de ses incidences en termes d'environnement, de coupure urbaine et de consommations foncières.

Les circulations à travers ce PLU se feront sur la base des infrastructures existantes tout en maintenant et développant des liaisons douces au travers de chaque nouvelle opération.

### ***Les orientations d'aménagement et de Programmation***

---

#### **Extraits du procès-verbal**

*Les OAP ont cristallisé un grand nombre d'observations. Les principaux reproches portent sur le dimensionnement et la localisation de certaines zones soumises à OAP, le positionnement des accès (accès depuis des voies de lotissement, accès sur des rues étroites, définition et localisation des cœurs de quartier et devenir des habitations existantes localisées dans les futurs cœurs de quartier...). Il est par ailleurs reproché le fait que les OAP soient seulement en 2D et n'intègrent ni coupes, ni croquis... permettant de déceler les intentions urbaines.*

*Il est suggéré la réalisation de bassins de rétention dans toutes les zones soumises à OAP pour limiter les risques d'inondations par ruissellement.*

*La consommation foncière pour le futur hôpital de Kerlic est jugée trop importante tout comme certaines zones 1AU.*

*Les pentes significatives ne sont pas toutes notées dans les OAP.*

*Il a été constaté des incohérences entre les périmètres des OAP et les délimitations des zones au document réglementaire.*

#### **Questions induites**

*Quelle est la définition de « cœur de quartier » ? Quel est le devenir des habitations préexistantes situées dans les futurs cœurs de quartier des zones avec OAP*

*Pourquoi n'y a-t-il pas de correspondance entre le périmètre de certaines OAP et les limites du zonage réglementaire (Coat Ligavan, Rozoguer, Kernoter, Ty Bos, Linoestic II, Kerayen, Kervilou) ?*

#### **Sur la localisation et le dimensionnement des OAP**

Fixé à un taux de croissance démographique de + 0,74% par an, le projet implique la construction de 500 logements par an ; une construction qui doit se faire dans un cadre de consommation foncière extrêmement contraint, par la loi et les documents supra-communaux et notamment le Scot de l'Odét.

Le projet a ainsi mis la priorité sur le renouvellement urbain, en privilégiant le renforcement des espaces déjà urbanisés et favorisant des densités renforcées.

Concrètement la configuration et l'urbanisation de Quimper offre peu - voire pas - de friches urbaines. Ce sont donc deux secteurs urbains, à vocation initiale industrielle mais n'en jouant plus les fonctions, qui ont pu faire l'objet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (l'Hippodrome et Kervilou). Leurs potentiels de renouvellement urbain n'en sont pas moins non négligeables avec un potentiel total de 1150 logements sur 17 hectares.

Le PLU estime également la construction d'environ 125 logements par an à travers les projets individuels diffus (comblement de dents creuses en milieu urbain, restauration des bâtiments bénéficiant du changement de destination, ...).

La localisation des autres secteurs faisant l'objet d'OAP, qu'ils soient d'ailleurs à vocation d'habitat ou de développement économique, ont tous été choisis en respectant leur proximité immédiate avec le tissu urbain existant et leurs possibilités de dessertes (transports, réseaux...).

Leurs dimensionnements ont quant à eux été finement étudiés au regard de leurs contraintes physiques, techniques, et de l'obligation du projet de pouvoir construire dans une enveloppe foncière, rappelons-le, extrêmement encadrée.

En matière de développement économique, il convient d'ores et déjà de préciser que l'OAP de Kerlic constitue un pôle structurant majeur pour la santé, non seulement quimpéroise mais cornouaillaise voire au-delà. Son périmètre ne pouvait se cantonner à accueillir uniquement les cliniques, mais également un ensemble d'activités de santé nécessaires à son fonctionnement.

### **Sur les représentations graphiques des OAP**

Les erreurs de cohérences entre les périmètres délimités dans les OAP et dans le règlement graphique seront corrigées.

Dans les OAP, l'ensemble des éléments nécessaires à la compréhension et au respect d'un projet d'aménagement cohérent et fonctionnel sont bien présents : vocations, ensembles paysagers à préserver, principes d'accès et de desserte interne, réflexions sur les ruissellements, topographie.

La forme et représentation graphique de chacune de ces OAP a été précisément pensée pour laisser, au-delà des orientations, une véritable liberté de projet, d'aménagement et d'organisation des espaces. Les orientations définies dans chacune des OAP permettent de guider de manière qualitative l'évolution de secteurs aux contextes, échelles, rayonnements et enjeux divers et de garantir, à terme, une organisation cohérente de ces futurs espaces de vie. La précision des orientations définies dans les OAP varie en fonction des enjeux locaux identifiés, des contraintes des sites et des études de faisabilité ou opérationnelles déjà engagées.

La notion de cœur de quartier, effectivement, est essentielle à certains de ces secteurs. Elle a été élaborée et représentée dans les secteurs qui ont vocation à accueillir une part importante d'habitants, et dont l'environnement proche ne présentait à ce jour pas les fonctionnalités, services, commerces et équipements

nécessaires à la vie du quartier existant et futur. Sa définition est en cela étroitement liée à celle établie en matière commerciale par le SCOT de l'Odet sous le terme « centralité ».

Concrètement, les cœurs de quartiers des OAP correspondent aux secteurs ayant vocation à accueillir les plus fortes densités d'habitants et où seront concentrées les activités de commerces, de services et d'équipements nécessaires à la vie du quartier. C'est ainsi que le règlement du PLU autorise le développement du commerce de détail au sein des cœurs de quartier.

## Kerlic

### Extraits du procès-verbal

*Le développement de Kerlic, par le flux de véhicules qu'il génèrera, entraînera des problèmes de circulation et la saturation du rond-point de Penhoat. Il y a donc un risque de délestage par la vieille route de Briec déjà empruntée par un nombre important de véhicules et en mauvais état.*

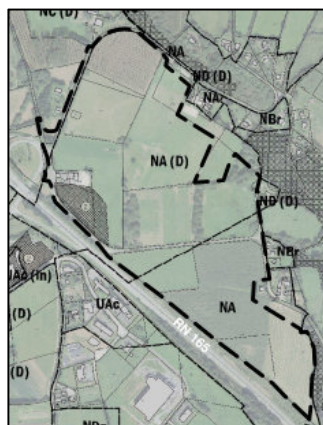
### Questions induites

*Pourquoi l'emprise de l'OAP de Kerlic n'est pas identique à l'emprise figurant dans le dossier d'enquête publique préalable à la DUP annexé au dossier de PLU ?*

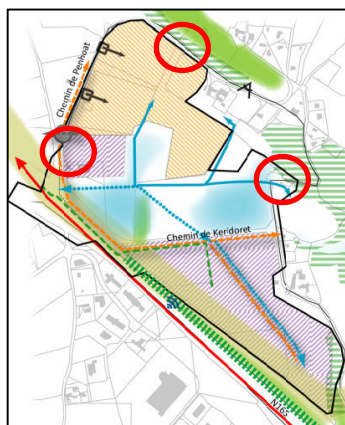
*Le zonage N (bDOAP) de Kerlic ne reprend pas intégralement la limite des zones humides recensées : s'agit-il d'une erreur matérielle ?*

Le projet de Kerlic fait effectivement l'objet d'une procédure distincte en vue d'une déclaration d'utilité publique. Le choix du site et la faisabilité du projet ont, dans ce cadre, été minutieusement étudiés par une étude d'impact qui comporte une étude d'incidence sur le trafic routier, étude validée par la Direction des Routes de l'Etat et par les services routes du Conseil Départemental.

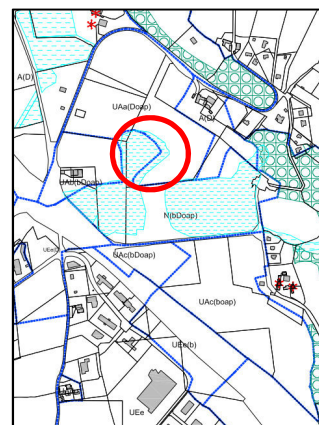
En revanche, des corrections matérielles sont bien à apporter aux documents, pour une stricte adéquation entre la DUP, l'OAP et le règlement graphique : le périmètre de l'OAP sera strictement calé sur celui de la DUP et le zonage sera strictement calé sur la zone humide dans le règlement graphique.



Zonage du POS



Extrait de l'OAP Kerlic



Extrait du zonage Plu « arrêté »

## **Coat Ligavan**

### Extraits du procès-verbal

*Des commerçants du quartier, commerçant historique de Terre-Noire/Prat-Ar-Rouz, s'inquiètent de la création d'un nouveau « cœur de quartier » dans lequel des nouveaux commerces pourraient s'installer.*

*Il est demandé de préciser les liaisons (liaisons douces, transport en commun...) avec le quartier de Terre Noire à travers Ty Rouz et la zone de protection autour de la rue de Douarnenez.*

*Une urbanisation dense ne paraît pas compatible avec les prescriptions du périmètre de captage.*

*Il est demandé de préciser les OAP compte tenu de l'impact du futur quartier et des contraintes : loi Barnier, entrée de ville, environnement, intégration dans le quartier historique (PH10 centre des Abeilles).*

A titre liminaire, au regard de l'observation LEA6, il convient de préciser que les OAP du projet ont bien pour objet de présenter des orientations d'aménagement pour des secteurs à urbaniser (non construites ou en renouvellement urbain) dans le cadre d'un document d'urbanisme. Il n'est pas du ressort du document d'urbanisme d'aller au-delà de son champ et de traiter d'autres projets et de fonctionnement du territoire ni notamment sur les découpages IRIS (courrier LEA6).

L'un des objectifs majeurs du projet de ville a été de structurer le développement urbain autour de véritables unités de vie, ses quartiers, existants ou en créant de nouveaux quartiers dotés de nouvelles centralités, lorsqu'il est apparu que des bassins de logements disposaient de peu voire pas de commerces et de services de proximité. Cet objectif, fixé notamment en page 10 du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, se concrétise non seulement par la sectorisation autorisant l'implantation de commerces de détail mais également par la création de nouveaux cœurs de quartier.

Concrètement, les centralités commerciales ont été délimitées sur la base d'un inventaire exhaustif des commerces et services existants. Dès lors qu'ils représentaient une certaine concentration, ils ont été identifiés et délimités en centralités pouvant accueillir tous commerces de détails quelles qu'en soient leurs surfaces. Les places notamment ont été mises en avant, c'est le cas de celle de la Terre Noire.

En l'occurrence, le projet, en instituant le cœur de quartier de Coat Ligavan, a estimé que les centralités existantes de la Terre Noire/Kernisy et de Kermoysan étaient à elles-seules trop éloignées des habitants de Prat Ar Rouz et du futur quartier de Coat Ligavan pour répondre à une véritable offre de proximité quotidienne pour les habitants.

Ces centralités ont bien vocations à être complémentaires et non concurrentielles.

Il convient également de rappeler à cet égard que tous les commerces de services, restauration et hôtellerie peuvent s'implanter dans le tissu urbain sans condition d'indilage spécifique (cd) et que la commercialité du bâti existant à usage de commerce reste acquise, avec une possibilité d'extension.

Comme le souligne l'observation LEA6, le projet a également pour objectif important d'assurer un maillage inter quartier de qualité. Beaucoup de liaisons douces existent en ce sens déjà à Quimper. C'est pourquoi chacune des OAP du projet, dont Coat Ligavan, a intégré des principes de circulations douces et d'accroches avec les quartiers voisins existants.

Il ne sera pas en revanche retenu l'inscription d'une voie douce pour traverser le manoir de Kerrien, propriété privée.

De la même manière, les principes de préservation ou de création des éléments du paysage structurants, talus, haies bocagères ont été dessinés. C'est là aussi le cas pour la route de Douarnenez qui fait figurer le long de la voie « une frange paysagère à valoriser ».

La dérogation au recul Bernier a quant à elle été également strictement étudiée et justifiée dans le rapport écrit à cet effet. Des dispositions spécifiques ont également été intégrées dans le règlement de ce secteur afin d'assurer la meilleure insertion possible du projet dans son environnement.

Enfin, les contraintes notamment de captage ont bien été étudiées en amont de l'OAP de Coat Ligavan. Si effectivement le site est couvert en partie par un périmètre de captage, il s'agit pour ces parcelles de protections peu contraignantes ne s'opposant pas à leur urbanisation.

## **Kervalguen**

### Extraits du procès-verbal

*Des propriétaires de parcelles, dont les fonds de jardin paraissent intégrés à l'OAP, s'interrogent sur les possibilités de construire : la desserte des fonds de jardin par l'OAP est-elle envisagée ?*

*L'analyse de l'impact de la circulation générée par l'ouverture à l'urbanisation du secteur de Kervalguen manque au dossier (ex : rond-point de Lududu).*

*L'OAP devrait préconiser le stationnement mutualisé.*

*Le développement de l'urbanisation de Kervalguen fait craindre la disparition champêtre du quartier de Kervichard.*

L'urbanisation des fonds de parcelles de Kervichard a en effet été prise en compte, d'où leurs intégrations dans le périmètre de l'OAP (observations EQC 40, REA 18, REA 19). Elles auraient en effet pu être hachurées rouge comme l'ensemble des parcelles à vocation d'habitat.

Les autres observations relèvent non du document d'urbanisme mais du permis d'aménager qui vient d'être déposé sur ce secteur. Ce dossier intègre une étude d'impact détaillée ainsi qu'une étude de trafic.

A cet égard, le projet prévoit une urbanisation sous forme de lots libres à proximité du quartier de Kervichard.

En réponse à l'observation sur le stationnement mutualisé (RPH9), il peut en outre être précisé que le règlement écrit prévoit de nouvelles dispositions relatives au stationnement, et en particulier des précisions nouvelles sur les modalités

d'application et les places visiteurs pour les opérations créant plus de 10 logements nouveaux sont prévues.

### **Rozoguer**

#### Extraits du procès-verbal

*L'OAP est dénommée Rozoguer à tort car il s'agit du quartier de Kerlagatu (en référence au manoir existant).*

*L'interdiction d'accès directs sur la route des Châteaux (route de Plomelin) remet en cause un projet de l'OPAC et a pour effet de geler la constructibilité affichée des terrains.*

*Inquiétude de certains riverains au sujet de la desserte du futur quartier par les lotissements résidentiels.*

*Le développement de l'urbanisation de ce secteur aura pour effet d'accroître la circulation sur le rond-point de Ludugris dont l'engorgement actuel est dénoncé.*

*Il est suggéré de transférer dans le domaine public communal la route départementale de Plomelin dans l'espoir d'améliorer la prise de décision concernant son aménagement sécuritaire.*

#### Questions induites

*OAP de Rozoguer : les accès existants route des Châteaux (route de Plomelin) peuvent-ils être utilisés pour desservir une opération même s'il est indiqué que les accès directs route des Châteaux sont interdits pour des raisons de sécurité.*

En accord avec l'observation concordante de l'architecte des bâtiments de France, il sera retenu que le secteur se dénomme désormais Kerlagatu, et non plus Rozoguer. L'ensemble des documents seront corrigés en ce sens, et la représentation graphique de l'OAP un peu élargie afin que le manoir apparaisse, quand bien même il n'est pas inclus dans le périmètre de l'OAP.

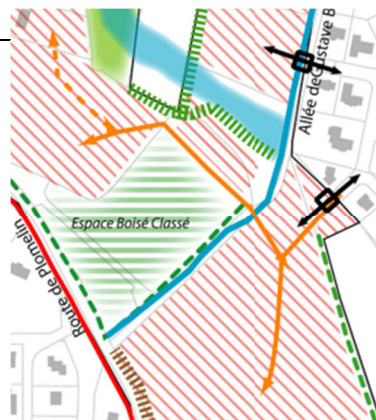
En revanche, concernant la desserte routière directe du quartier à partir de la route de Plomelin/ route des Châteaux (RD20), l'OAP tient compte de la position du Conseil Départemental. Le Conseil Départemental (gestionnaire de cette voie) a en effet toujours eu une position constante sur ce sujet et ceci dès 1998 lors de la mise en place du plan d'aménagement de ce secteur destiné à la création des premiers lotissements. Le conseil départemental considère que les caractéristiques de la route de Plomelin, voie très étroite, sinueuse, très fréquentée, bordée de talus, dépourvue de trottoirs et d'éclairage ne permet pas d'assurer la desserte du quartier. L'ensemble des parcelles de l'OAP seront accessibles depuis le quartier existant. Etant rappelé l'interdiction de tout enclavement, le scénario d'aménagement prévoit une accessibilité pour les parcelles nord de l'OAP.

En outre, il a été constaté les erreurs matérielles suivantes :



Rozoguer : erreur graphique et de légende : voie orange à mettre en tiretés et non trait plein, légende à corriger "voie secondaire à créer " (et non voie "existante")

→ Voie secondaire existante



## Kernoter

### Extraits du procès-verbal

*Il est demandé de revoir les limites de la zone 1AU afin d'exclure une parcelle bâtie.*

*Nécessité de protéger le chemin de Kernoter et de limiter son usage à des liaisons douces.*

*Le chemin de Kernoter permettra de désenclaver les parcelles non accessibles depuis la route de Bénodet.*

*L'urbanisation de cette zone risque d'impacter la ZNIEFF de Kerogan-Stang Zu.*

*La hauteur autorisée des constructions impactera le paysage.*

*Nécessaire protection du cône de vue sur l'Odet.*

*Crainte de la disparition de la trame paysagère et bocagère même s'il est prévu de la protéger dans l'OAP.*

*Les autorisations de construire délivrées chemin de Kernoter (7 lots prévus), sur un champ classé précédemment « réserve d'eau pluviale » pour alimenter la tourbière de Kerogan qui abrite la drosera (espèce protégée), interrogent.*

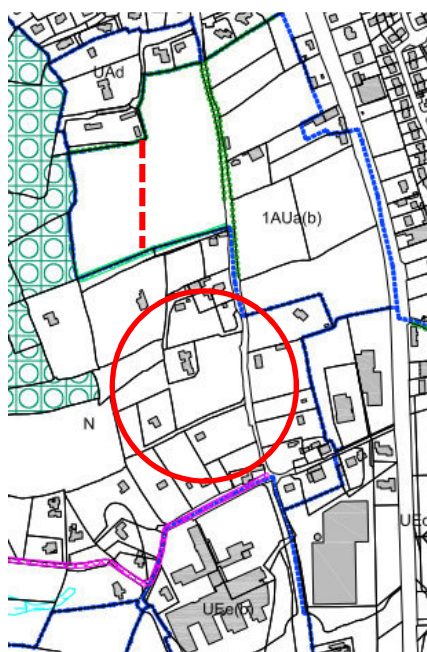
*Certains s'étonnent qu'il ne soit plus possible de construire chemin de Kernoter sauf pour la ville qui exerce son droit de préemption.*

Au regard des nombreuses observations issues des personnes publiques associées, notamment la DREAL, et de l'enquête publique, l'ensemble du secteur de Kernoter va être réexaminé. Au-delà des positions très divergentes des habitants, ce quartier présente une opportunité hautement qualitative de développement et de requalification d'entrée de ville sous réserve d'une grande vigilance de la préservation de l'environnement existant et de la mise en valeur environnementale.

Concrètement, il sera d'abord acté que le périmètre couvert par la ZNIEFF sera retiré du secteur 1AU et inscrit en zonage N. Par conséquent, le scénario d'aménagement sera réduit en nombre de logements potentiels pour être porté à 40 logements (au lieu de 60). L'ensemble des documents seront corrigés en ce sens.

Par contre, les insuffisances actuelles en matière de voirie et de réseaux de la zone d'habitat diffus situé sur ce site en dehors de la zone 1AU ne permettent pas

d'envisager une densification importante de l'urbanisation de ce secteur particulièrement sensible sur le plan de l'environnement.  
Le lotissement de 7 lots qui a été autorisé il y a quelques années sur ce secteur n'est par ailleurs pas situé sur l'aire d'alimentation des tourbières.



### **Ty Bos**

#### Extraits du procès-verbal

*Demande d'extension de la zone 1AU à la totalité de la parcelle F1707.*

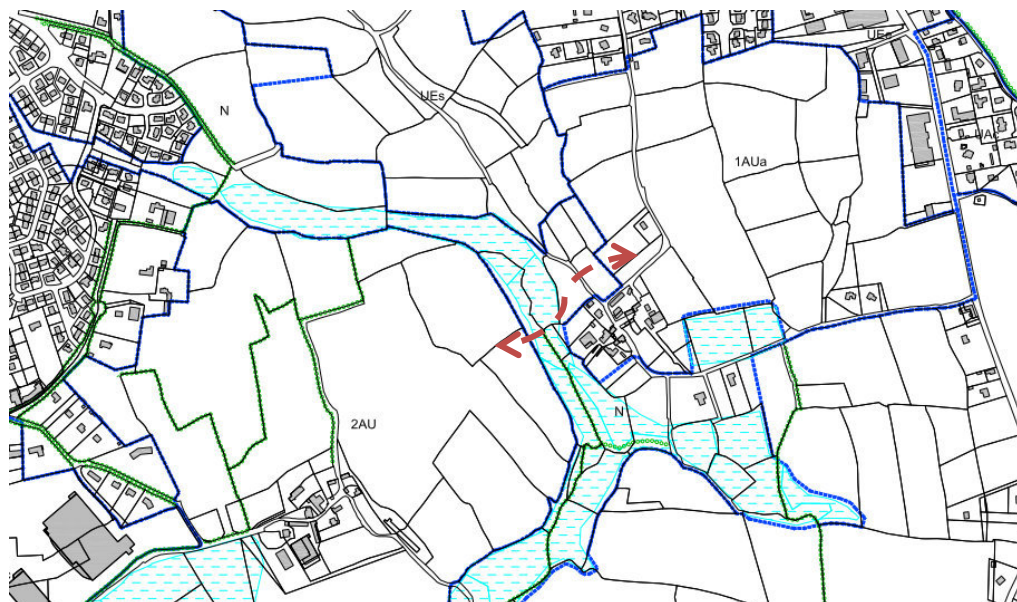
*Demande d'être associé à la réflexion sur l'aménagement futur de la zone de Ty Bos.*

*Si un giratoire devait être créé, il serait plus utile au carrefour de la route de Menez Bily au lieu-dit Kervao. Il est proposé d'optimiser les accès existants et de redessiner une des voies de desserte (parcelle 1317) afin de l'adapter à la topographie.*

*Il est suggéré de déplacer le « cœur de quartier » dans la partie Nord de la zone là où la pente est la plus douce.*

Sous réserve de leurs vérifications techniques, les observations portées dans le cadre de cette OAP apparaissent fondées. Ainsi, il apparaît notamment opportun de déplacer le cœur de quartier plus au nord, là où la pente est bien moindre, de réinterroger l'accessibilité et la desserte interne et enfin de compléter la trame paysagère structurante du site.

Il ne sera en revanche pas retenu l'extension de la zone 1AU sur la totalité de la parcelle F 1707, ni sur toute autre parcelle à l'ouest du chemin de Kerrequel. Si ce hameau a été rattaché à l'OAP en raison de son étroite proximité avec le nouveau quartier, il est nécessaire de préserver l'avenir et de potentiels liens avec le secteur de Kervoalic, situé juste à l'ouest, et zoné en 2AU.



## Kerayen

### Extraits du procès-verbal

*Les habitants de la route de Guengat contestent le fait qu'un seul accès à la zone soit prévu depuis la route de Guengat. Route dont le gabarit ne permettrait pas d'absorber tout le flux de circulation supplémentaire. Ils demandent la création d'un second accès pour les véhicules à partir de l'allée de Kerayen prévue à usage piétons et cycles dans l'OAP.*

*Les riverains de l'allée de Kerayen et de la rue des Sources s'opposent à la demande des habitants de la rue de Guengat arguant de l'étroitesse de l'allée de Kerayen et de la nécessaire préservation de la haie boisée.*

*La topographie de la zone (pente) et l'imperméabilisation induite par l'urbanisation font craindre des risques d'inondations par ruissellement et de lessivage des terres.*

*Cette zone comporterait des sources et les sols seraient peu perméables.*

*Il est suggéré de prévoir un accès depuis le boulevard de la Pointe du Van : réalisation d'une bretelle d'accès depuis le boulevard ou création d'une voie parallèle au boulevard depuis le rond-point de Kergolvez.*

A l'instar de Kernoter, l'enquête publique a cristallisé des positions très divergentes entre les habitants du quartier, impliquant en effet un réexamen et arbitrage de l'OAP. Si l'accessibilité principale par la route de Guengat, telle que figurant à l'OAP et l'impossibilité technique et juridique d'une connexion directe depuis le boulevard de la pointe du Van ne font aucun doute, les autres hypothèses émises et inquiétudes doivent être vérifiées et surtout quantifiées. C'est pourquoi, il sera proposé d'inscrire ce secteur en 2AU et de retirer l'OAP du projet.

La collectivité insiste ainsi sur l'importance de ce quartier pour le développement de la ville et l'accueil de nouveaux habitants, dans un cadre déjà urbanisé et bénéficiant de fonctionnalités de quartiers existante (Moulin vert/Pontigou). Mais son ouverture à l'urbanisation se fera sur la base d'une étude spécifique préalable d'aménagement complète et concertée.

## **Kervilou**

### Extraits du procès-verbal

*L'emprise de l'OAP coupe une parcelle en diagonale sans justification.*

*Des propriétaires de maisons à usage d'habitation s'interrogent sur le devenir de leurs maisons dans le cadre de l'OAP renouvellement urbain : les maisons sont-elles appelées à disparaître ?*

*Les propriétaires demandent que les maisons existantes soient intégrées à l'espace à dominante habitat et non pas au secteur « cœur de quartier ».*

*Il est regretté le manque de définition de « cœur de quartier ».*

*Qu'est-ce qu'un cœur de quartier implique pour les habitations préexistantes qui s'y trouveraient intégrées ?*

*L'intégration de bâtiments d'activités en « zone verte » de l'OAP interroge et inquiète d'autant que les bâtiments abritent des activités pérennes : le garage Renault fait valoir des investissements récents (station-service et mise aux normes intérieures) et a en projet pour 2018 une mise aux normes extérieur Renault. Un bâtiment abrite 3 entreprises représentant 90 emplois [DYC Diffusion (80 emplois), NOROGLAS (5 emplois), SARL Léon RAGOBERT (5 emplois)].*

*Il est suggéré de desservir le « Hameau de Saint-Alor » par l'OAP. Le permis d'aménager « hameau de Saint-Alor » fait l'objet d'un recours au Tribunal Administratif.*

*Il est demandé si la rue Le Goffic sera à même de supporter le trafic induit par les nouvelles zones d'habitat de Kervilou et de Linéostic II.*

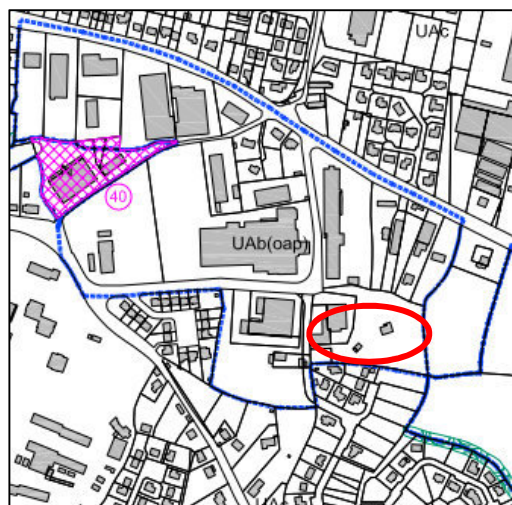
Plusieurs erreurs matérielles ont effectivement été constatées sur ce secteur.

Le périmètre du règlement graphique sera tout d'abord mis en concordance avec celui de l'OAP.

Sans remettre en cause l'économie générale de l'OAP, son potentiel de logements et sa vocation à devenir un véritable cœur de quartier non seulement pour le secteur en renouvellement mais également pour le quartier existant et celui de Linéostic voisin, les interrogations portées sur la vocation en cœur de quartier sur l'entrée du site (sous laquelle se trouvent aujourd'hui 4 pavillons) et la prévision d'un si grand espace vert à l'est (sous lequel se trouvent aujourd'hui des entreprises générant une part importante d'emploi) sont légitimes.

Si le cœur de quartier n'est pas incompatible avec le maintien des maisons existantes, il sera en ce sens proposé de retirer le cœur de quartier sur cet îlot et de remplacer par une vocation habitat simple (hachuré rouge).

En outre, il sera proposé de retirer le mail vert ainsi que le cœur de quartier ouest et de l'inscrire en espace à vocation économique compatible avec l'habitat (UEe) pour pérenniser les activités économiques en place.



Extrait du règlement graphique



Extrait de l'OAP de Kervilou

### Les espaces boisés classés

#### Extraits du procès-verbal

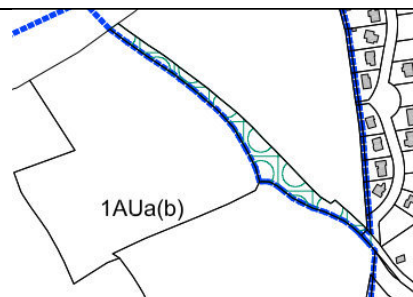
Quelques observations portant sur cette thématique sollicitent la révision des limites des espaces boisés classés, le déclassement de boisements ou encore le classement de boisements.

L'ensemble des observations portées lors de l'enquête publique ont été vérifiées. Il est proposé de :

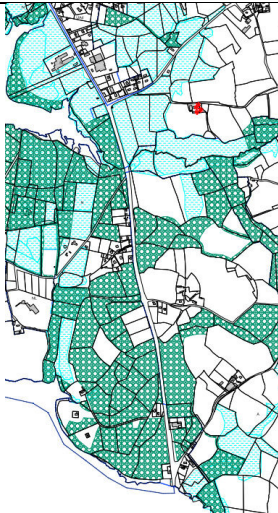
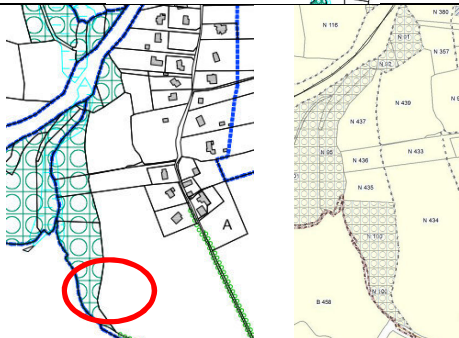
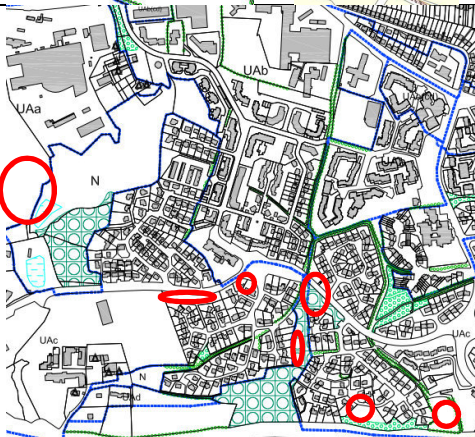
EBC de la voie romaine (LQC5) : l'EBC a déjà été réduit par rapport à celui inscrit au POS. Il s'agit ici bien de permettre le comblement de la carrière pour pouvoir ensuite recréer l'EBC le long de la voie romaine.  
L'EBC sera retiré sous le passage des lignes à haute tension existantes.  
Il ne peut enfin y avoir de superposition ER/EBC.



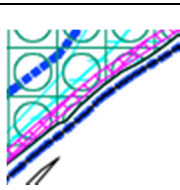
EBC Kerayen (LQC43 + EQC12+EQC21+EQC22+LPH3...) : l'allée de Kerayen justifie bien un EBC. Une erreur matérielle s'est toutefois glissée dans sa représentation graphique : il convient de le faire figurer de part et d'autre de l'allée

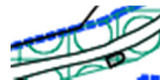
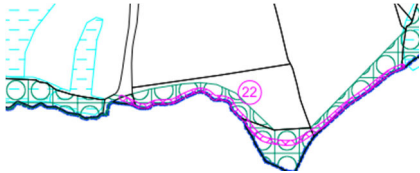




<p>EBC du secteur sud (EQC 18) : l'ensemble de ces EBC seront vérifiés mais d'une manière générale ils sont hautement qualitatifs et constituent les grands paysages du sud de la commune et des rives de l'Odé.</p>	
<p>EBC Chemin de Kervichard (REA16) : Vérification de terrain à effectuer. Déclassement à prévoir si non caractéristique d'EBC</p>	
<p>EBC Braden (REA 22 et EQC 35) : si la demande d'inscrire la partie boisée au nord ouest en EBC ne sera pas retenue en raison de la proximité de l'hélistation de l'hôpital Laënnec, l'ensemble des autres propositions sera réexaminée après expertise de terrain pour le cas échéant leur intégration en EBC ou EPP surfacique.</p>	

Les erreurs matérielles suivantes sont en outre constatées :

<p>EBC Kerveguen / ER 21 : pas de superposition possible des voies, chemins et EBC</p>	
--	--

EBC Saint Conogan : retirer l'EBC juste sur l'emprise de la chapelle Saint Conogan	
EBC Anse de Keraval / ER 22 pas de superposition possible des voies, chemins et EBC	


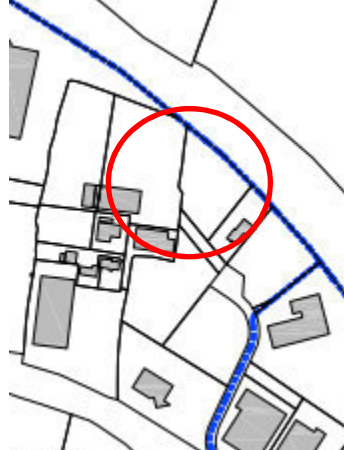
### Les éléments du paysage

#### Extraits du procès-verbal

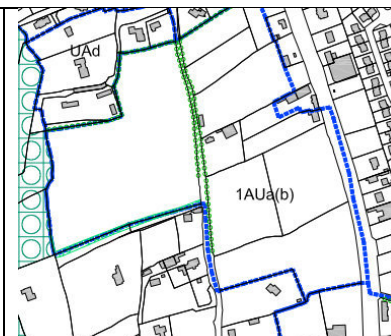
*Des EPP et la marge de recul imposée des constructions par rapport à ces EPP contrarient des projets immobiliers.*

*Afin d'intégrer au mieux les constructions de certaines zones 1AU faisant l'objet d'OAP, il est demandé la préservation quasi systématique des haies et talus existants.*

L'ensemble des observations portées lors de l'enquête publique ont été vérifiées. Il est proposé de :

EPP Saint-Jean Baptiste (LQC29) : rejoignant l'observation portée lors de l'enquête, la partie centrale ne constitue pas de manière significative des éléments du paysage à protéger (reboisement spontané). Il sera proposé de supprimer cette partie d'EPP. Les allées nord et sud seront en revanche bien maintenues en EPP.	
EPP Allée Grégoire (EQC 16) : Compte tenu de l'impact visuel très important de ces parcelles depuis la RN 165, les talus actuels préservent les vues d'entrée de ville depuis la voie express.	

EPP Kernoter (LK6): élément fort du paysage de ce secteur, le chemin de Kernoter a vocation à demeurer en élément du paysage à protéger.



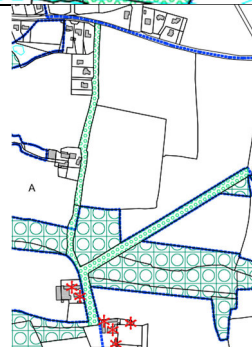
A noter : en dehors des périmètres AVAP qui permettent le repérage d'arbres isolés à protéger, le projet de PLU ne comprend pas de dispositions pour la protection d'arbres isolés (cf. LEA5, RPH 18...).

Les erreurs matérielles suivantes sont en outre constatées :

EPP Kerdroniou : erreur de représentation graphique de l'EPP : il est sur le talus de droite



EPP Toulgoat : les allées sont mises en EPP surfaciques alors que dans l'ensemble des documents graphiques elles sont en représentation linéaire



## La constructibilité/ zonage

### Extraits du procès-verbal

*Les demandes particulières de constructibilité sont d'autant plus diverses et nombreuses que l'application de la loi ALUR a pour effet de modifier et/ou de réduire de manière conséquente les zones constructibles délimitées au POS opposable.*

*La pertinence du zonage 2AU sur les terrains de sport de Kernilis interroge d'autant plus qu'il y aurait des terres de moins bonne qualité situées à proximité qui pourraient être classées en 2AU.*

*Des limites de zones paraissent curieuses, sans à priori aucune accroche sur le terrain (erreur matérielle ?)*

*Si dans leur grande majorité les intervenants comprennent qu'il faut limiter la consommation des terres agricoles en limitant l'extension des hameaux, par contre ils ne*



*comprennent pas que la loi ALUR ne permette pas de densifier les « dents creuses » des hameaux. Pour eux, autoriser la construction des « dents creuses » limiterait la consommation des terres agricoles pour les extensions des agglomérations.*

*Questions induites*

*Dans les espaces ruraux de Quimper il existe des secteurs urbanisés de densité significative qui auraient pu être classés en zone U. Deux d'entre eux (L'arbre du Chapon, Menez Billy) ont bénéficié de ce classement alors même que la densité ne paraît pas plus importante qu'ailleurs sur le territoire.*

*Par ailleurs certains secteurs urbanisés, ne bénéficiant pas d'un classement autorisant des constructions nouvelles, sont localisés à proximité de terrains vierges classés en zone d'urbanisation future. Pouvez-vous préciser les raisons de ces choix ?*

Bien que conscients du fait que beaucoup de parcelles mentionnées lors de l'enquête publique ne retourneront jamais à l'agriculture comme le souhaite la loi et donc du bien fondé de certaines remarques, comme il a été précisé à titre liminaire, l'élaboration du projet de PLU et la constructibilité sont très strictement encadrés par la loi et par les documents supra-communaux quantifiant impérativement les consommations foncières.

Le deuxième facteur a été la configuration exceptionnelle de Quimper qui, pour une ville moyenne, dispose une très grande superficie (85 km<sup>2</sup>), majoritairement agro-naturelle (+60%), composée de très nombreux hameaux parsemés sur le territoire. D'ailleurs, les constructibilités avaient été considérablement réduites lors de l'élaboration du POS en 2000 autour des hameaux présentant une certaine taille.

Ainsi, l'imbrication du contexte juridique et de physionomie du territoire de la commune ne laissait pas d'autres choix au projet de PLU de proposer des non constructibilités en dehors du tissu urbain, des zones 1AU et 2AU et des cinq STECAL qui, rappelons-le, doivent être impérativement exceptionnels.

Seuls deux ensembles sont directement inclus en UAd : Coat Ollier /Ty Ru, ancien NBr mais se situant juste dans l'enceinte du Boulevard de la pointe du Van et entouré de 2AU, et l'Arbre du Chapon qui été zoné au POS en Nar et en continuité d'un ensemble urbain de la commune voisine de Saint-Evarzec.

*Extraits du procès-verbal*

*Il est demandé un sous-zonage pour les activités de type pépinière afin de permettre l'évolution de l'outil de travail. Si les pépinières relèvent de l'activité agricole, elles relèvent également d'une activité commerciale de vente et de conseils aux particuliers. Cette activité commerciale pouvant prendre le pas sur l'activité de production.*

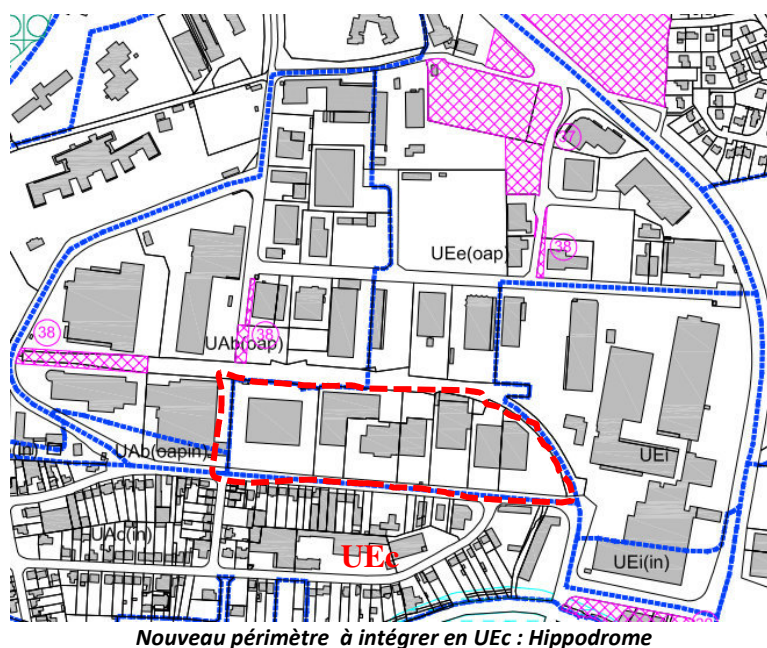
*Le zonage UEe prévu sur le secteur de l'Hippodrome est préjudiciable pour le développement commercial. Il est demandé un classement en zone UEc.*

Le zonage commercial constitue une grande nouveauté dans la planification quimpéroise. Il ne peut ainsi pas être adopté d'autres destinations ou sous-destinations commerciales que la loi n'édicte.

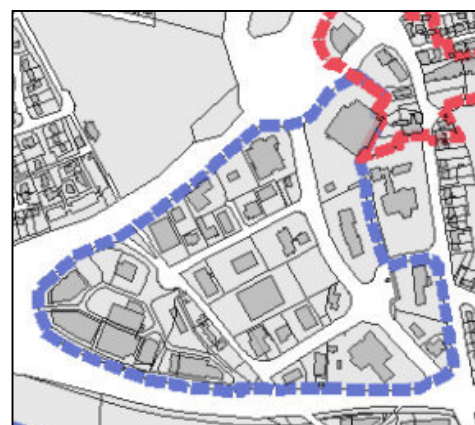
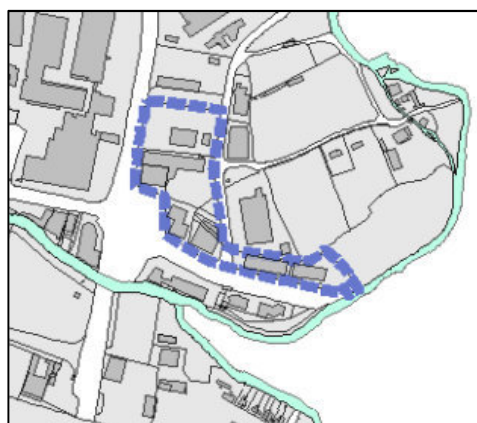
Ainsi, une sous-catégorie propre aux pépinières (RPH3) ne peut être introduite. La localisation et la vocation de l'activité actuelle ne sont pas remises en cause par le

zonage agricole, d'autant qu'un projet d'extension de cette activité est tout à fait possible avec le zonage arrêté.

En revanche, l'observation sur le zonage de l'Hippodrome apparaît pertinente (EQC31). La modification du SCOT, confirmée par l'avis du SYMESCOTO en tant que personne publique associée, permet désormais l'implantation d'un secteur d'implantation préférentiel périphérique sur le secteur de l'Hippodrome. Compte tenu de la configuration du secteur, il sera proposé que la partie au sud de la voie ferrée, actuellement zonée en UEe, soit zonée en UEc.



De même, en application de la modification du SCOT et de l'avis du SYMESCOTO, seront ajoutés deux zones UEc : au nord de la route de Coray et l'extension de la zone de Ty Douar.



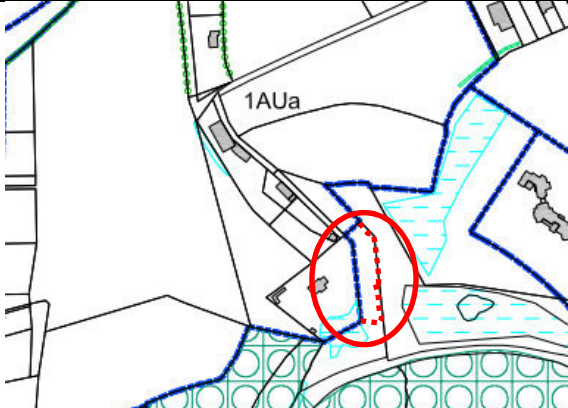


Il a enfin été constaté l'erreur matérielle suivante, concernant le commerce : l'indication (cd) représentant la centralité commerciale du Moulin Vert/Pontigou n'apparaît pas au règlement graphique. Le zonage sera ainsi corrigé : Uab(incd).



Il a en outre été constaté les erreurs matérielles de zonage suivantes :

<p>Route de Douarnenez (RPH13) : erreur matérielle de délimitation de la zone naturelle due à une photo-interprétation non correcte. Reprendre le tracé en suivant la limite parcellaire.</p>	
<p>Gare : texte de zonage UAa cd mal placé</p>	

<p>Terre Noire : découpage de la propriété en deux zonages non justifié</p>	
<p>Route de Brest : zonage qui ne se ferme pas</p>	
<p>Kervalguen : le zonage 1AU est à caler sur la limite parcellaire est. Corriger l'OAP de la même manière.</p>	

### Les emplacements réservés

#### Extraits du procès-verbal

*Des emplacements réservés n'auraient pas lieu d'être, la commune ayant déjà acquis leur emprise (ex : ER26)*

*ER 26 : solution alternative à l'ER afin que ce dernier impacte le moins de propriétés possibles. La réduction du nombre de propriétés impactées réduira de fait le coût pour la collectivité. Une partie de l'ER26 appartiendrait déjà à la collectivité.*

*ER 27 : dimensionner l'ER27 de manière à créer une sortie supplémentaire accompagnant l'entrée côté Hôtel Océania afin d'absorber le flux de véhicules supplémentaires lié à la création d'un parking public (ER29)*



*ER 29 : cet emplacement réservé porte sur l'espace vert imposé lors de la réalisation du centre commercial. Quel sera l'impact de la suppression de cet espace vert au profit d'un parking public dans le cas d'une éventuelle extension du centre commercial? Un pourcentage d'espace vert sera-t-il toujours imposé ?*

*ER 30 : le positionnement de l'ER est excentré par rapport à l'ensemble de la zone (OAP de Coat-Ligavan). Son emplacement pourrait se trouver au droit de la voie traversant la zone située 150 m à l'ouest.*

*ER 37 : emplacement réservé surdimensionné qui compromet par ailleurs une opération immobilière. L'étude d'aménagement de la zone a dimensionné les emprises nécessaires qui sont bien inférieures (solution alternative).*

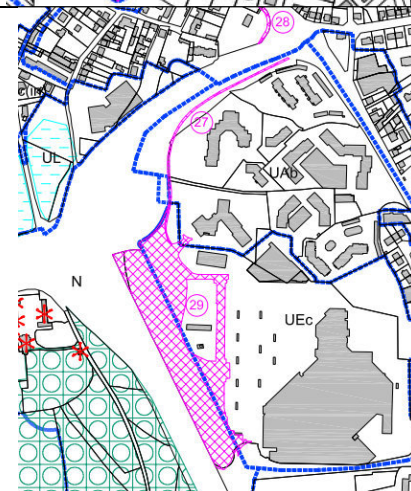
Questions induites

*L'emplacement réservé n°37 d'une superficie de 63 985 m<sup>2</sup> a pour objet l'accessibilité Cuzon-Hippodrome. Quels futurs aménagements d'accessibilité nécessitent une telle emprise ?*

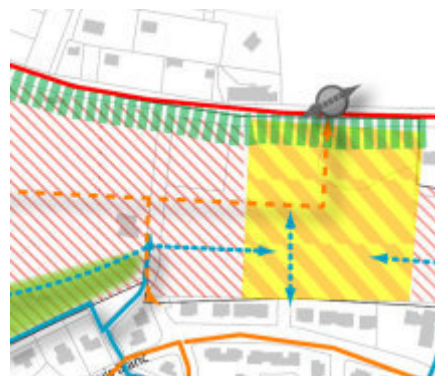
ER 26 (LQC5): la solution alternative a été discutée à de nombreuses reprises entre la collectivité et les propriétaires. Des propositions ont été acceptées en ce sens en 2016. Voir également la correction matérielle mentionnée aux chapitres EBC/EPP.



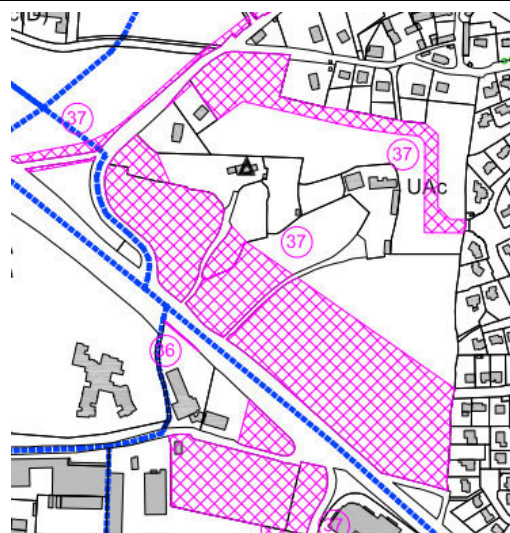
ER 27 et ER 29 RQC 21) : Si ces emplacements réservés sont justifiés pour un intérêt public, ils vont néanmoins être réexaminés pour un nouvel arbitrage.



ER 30 (LPH5) : le positionnement de l'emplacement réservé a été finement étudié. Le choix de son positionnement a été motivé par : l'emprise nécessaire de part et d'autre de la route de Douarnenez qui ne peut se faire face aux habitations existantes et le souhait d'éviter un shunte important du quartier de Prat Ar Rouz par cette voie. Il n'est pas souhaité de modifier ce positionnement.



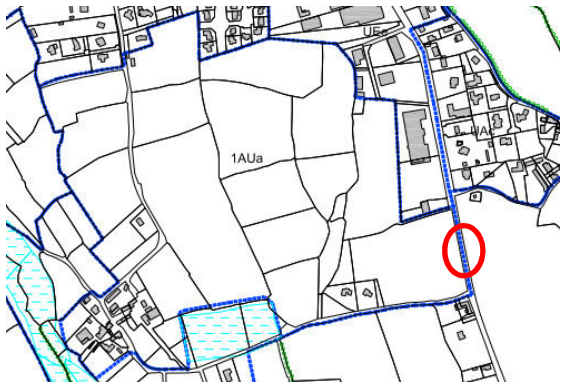

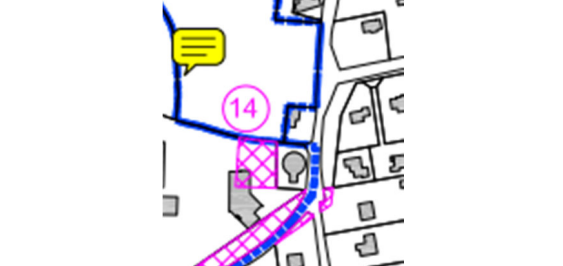
ER 37 (LQC49, LQC61) : l'emprise si importante de l'ER se justifie par l'objet même de l'ER : un retraitement général de l'accessibilité future non seulement du quartier de Cuzon (dont l'entrée aujourd'hui est particulièrement dangereuse) mais également du futur quartier de l'Hippodrome en renouvellement urbain. L'autre élément déterminant d'un tel ER est la forte topographie qui conditionne une emprise importante de giration et rupture de pente. Néanmoins le tracé sera réexaminé et arbitré.



En outre, plusieurs erreurs matérielles sont constatées : ER 26 qui appartient déjà à la collectivité, erreur de numérotation de l'ER de la rue dorée, représentation graphique manquante de l'ER d'entrée du site de Ty Bos. + cf les corrections apportées aux chapitres EBC/EPP

ER 8 passage de la rue dorée : erreur de numérotation sur le plan, il s'agit du n° 8 et non n°5



<p>ER 31 : il manque la représentation graphique de l'entrée du nouveau quartier de Ty Bos alors qu'il est bien cité dans le tableau.</p>	
<p>ER 11 : le tracé de l'Er déborde sur les constructions existantes. L'ER 11 situé au sud-est doit en revanche être supprimé puisque l'ouvrage est déjà réalisé.</p>	
<p>ER 14 : le tracé de l'ER déborde sur le bâtiment de la chambre des métiers</p>	

### Le règlement écrit

#### Extraits du procès-verbal

*La marge de recul par rapport aux EPP est jugée trop importante. Si la marge de recul de 5 mètres prescrite à l'article UE 7 est justifiée en zones UEi et UEp par contre sa généralisation à toutes les zones UE est contestée.*

*Il est fait état de coquilles aux articles UE10-3 et UE 10-4.*

*Des règles moins nombreuses et plus souples sont nécessaires pour pouvoir répondre aux enjeux de transition énergétique, de densité....*

*Des amendements de formes et de rédaction du règlement visant à corriger des coquilles mais également des références à des documents réglementaires abrogés sont proposés.*

Une erreur s'est glissée dans le procès-verbal : l'observation LQC 42 concerne les marges de recul par rapport aux limites de propriété et non par rapport aux EPP. L'observation LQC 42 (rejoignant en ce sens celle LQC29) est pertinente sur les règles de recul par rapport aux limites de propriété : le recul de 5 mètre sera maintenu

pour le UEi et UEp mais sera modifié pour les autres zones UE selon les règles d'implantation des zones UA.

Les coquilles soulevées et notamment en UE10-3 et UE10-4a) seront également corrigées.

Les architectes (LQC51) souhaitent avoir plus de souplesse du règlement et permettre une urbanisation plus « de projet ». Cependant, le règlement sera maintenu dans sa forme arrêtée (sous réserves des coquilles et corrections mentionnées dans le présent document), la collectivité considérant que ces dispositions ne compromettent pas la réalisation de projets, sous réserve d'une bonne qualité architecturale.

En outre, sur observations des personnes publiques associées convergentes sur ce point (Etat, Sivalodet...), il sera proposé de revoir les marges de recul par rapport aux cours d'eau. Elles seront portées à 30 mètres en zonage agricole et naturel (au lieu de 15) et à 10 mètres en zonage urbain et à urbaniser (au lieu de 5).

L'ensemble du règlement écrit sera réexaminé pour s'assurer de sa bonne concordance et en améliorer la lisibilité (lexique et indices en préambule...).

### ***Les changements de destination et bâtiments d'intérêt architectural***

---

#### Extraits du procès-verbal

*Le recensement des bâtiments agricoles pouvant changer de destination n'est pas jugé exhaustif. Les demandes des intervenants en ce sens sont d'autant plus nombreuses que le projet de PLU n'autorise plus la construction à usage d'habitation, à l'exception du logement des agriculteurs, en zones A ou N.*

*Il a été souligné l'oubli de bâtiments présentant un intérêt architectural (ex : Manoir de Coat Bily, Manoir de Toulven).*

#### Questions induites

*Dans le cas d'un ensemble de bâtiments accolés, l'étoilage porte-t-il sur un bâtiment spécifique ou sur l'ensemble des bâtiments accolés ?*

*Pourquoi des bâtis présentant un intérêt architectural recensés au titre de l'AVAP (Kervouyec, Kermaner...) ne sont pas retranscrits sur le règlement graphique du projet de PLU ?*

Les demandes portant sur l'intégration de bâtiments en changement de destination seront vérifiées sur le terrain en lien avec la Chambre d'Agriculture, avant le cas échéant de repérer leur étoilage dans le règlement graphique. Les règles principales seront les mêmes que celles qui ont dicté l'élaboration du projet: le critère principal retenu pour le changement de destination sera l'intérêt patrimonial ou architectural du bâtiment, afin de permettre la réhabilitation ou rénovation du bâti rural historique de la commune tout en limitant le mitage dans ce tissu. Ne seront toutefois pas été retenus au changement de destination, tous bâtiments se situant à



proximité immédiate d'une exploitation agricole en activité (pour des motifs notamment de conflits d'usages).

En outre, une vérification de tous les bâtiments déjà étoilés sera réalisée pour éviter les erreurs d'interprétation (dans le cas d'un ensemble de bâtiments accolés, l'étoilage porte-t-il sur un bâtiment spécifique ou sur l'ensemble des bâtiments accolés...).

Enfin la justification des choix du rapport de présentation sera reprise pour clarifier le repérage des bâtiments d'intérêt architectural. Tous les bâtiments couverts par l'AVAP sont soumis en cas de modification à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Certains bâtiments présentent néanmoins un intérêt architectural sur le territoire quimpérois sans pour autant être couverts par l'AVAP. C'est pourquoi ils ont été spécifiquement repérés au PLU ce qui permettra une plus grande vigilance sur l'aspect des bâtiments dans le cadre de l'instruction des projets.

### **La submersion marine**

---

#### Extraits du procès-verbal

*Le projet de PLU ne prend pas clairement en compte le risque de submersion marine alors que ce risque doit être acté dans les règlements écrits et graphiques. A ce titre le PLU n'est pas compatible avec le DOO du SCoT et ne prend pas en compte les risques tels qu'identifiés par la commune de Quimper dans le document d'information communal sur les risques majeurs.*

L'intégration du risque de submersion dans le règlement graphique du PLU a été soulevée non seulement par les personnes publiques associées mais également lors de l'enquête publique (LQC 15). Si la collectivité a fait le choix initial d'intégrer les dispositions relatives à la submersion intégralement en annexe, il est pris acte de la demande expresse de l'intégrer directement dans le règlement graphique. Ce dernier, ainsi que le règlement écrit, comprendront un nouvel indicage adapté à ce risque.

### **Les eaux pluviales / eaux usées**

---

#### Extraits du procès-verbal

*Un intervenant rappelle la nécessité de réaliser des ouvrages de retentions d'eaux pluviales dans les OAP secteurs 7, 8 et 9  
Il est précisé qu'il convient de revoir les réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées dans le secteur de Kervalguen.*

L'ensemble des problématiques relatives aux eaux pluviales et eaux usées relevant de la compétence du document d'urbanisme ont été intégrées au projet arrêté et notamment dans l'ensemble des articles 4 du règlement écrit.

## Les marges de recul, loi Barnier

---

### Extraits du procès-verbal

*Il existe des incohérences entre les marges de recul figurant dans certaines OAP et les marges de recul figurant dans l'annexe « Reculs Barnier ».*

*Il est demandé de revoir certaines marges de recul qui contrarient des projets d'extension de bâtiment notamment (marge de recul/voie).*

*Des incohérences entre les marges de recul figurant sur certaines OAP et sur les annexes « loi Barnier » sont pointées du doigt.*

Le projet arrêté comprend en effet plusieurs erreurs matérielles relatives aux marges de reculs et loi Barnier (mauvaises concordance OAP/règlement, annexes erronées....). L'ensemble de ces erreurs seront corrigées dans les documents et notamment des plans de détails sur les reculs Barnier intégrant le zonage du PLU seront intégrées.

## Les espaces verts, cheminements doux

---

### Extraits du procès-verbal

*Il est demandé de reconduire dans le PLU les espaces verts de la ZAC du Braden.*

*La délimitation des espaces verts dans certaines OAP « renouvellement urbain » interroge d'autant que ces espaces verts portent sur des bâtiments en activités.*

L'ensemble des protections paysagères de la ZAC du Braden, aujourd'hui caduque, ont bien été intégrés au zonage du PLU.

L'observation relative à l'OAP de Kervilou a été précisée dans le chapitre OAP.

## Les questions diverses

---

### Extraits du procès-verbal

*Des intervenants font valoir des CU positifs en cours de validité. Ils s'interrogent sur le devenir des terrains faisant l'objet de CU et qui au projet de PLU deviennent inconstructibles.*

*Le passage de terrains bâtis ou non en zones naturelles ou agricoles interroge quant à la valeur vénale du bien (indemnisation pour préjudice subi ?)*

*Il est demandé si le plan d'alignement (RN 170) impactant les parcelles AS 143, 145, 147, 149 est toujours d'actualité.*

*En autre emplacement pour un terrain de sport à Quimper Nord est-il prévu en lieu et place des terrains de Kernilis classés en 2AU ?*

### Questions induites

*Les locaux de l'association le Lougre de l'Odét ne figurent pas au document graphique. Le local se situe en zone N du projet de PLU et le règlement du PLU ne permet pas l'extension du bâtiment. Ce bâtiment ne devrait-il pas être zoné en STECAL activités ?*

Les questions relatives aux certificats d'urbanisme ainsi que sur les indemnités ne sont pas du ressort de la présente procédure, mais elles relèvent des dispositions du code de l'urbanisme et de la jurisprudence en vigueur.

En 1978, l'ensemble de la RN170 a été intégrée à la RN165 pour former un axe Nantes - Brest.

L'ensemble des terrains de sport ont été zonés sous le zonage UI.

Compte tenu de son emplacement sur un site classé (les allées de Locmaria), il semble difficile de retenir l'intégration d'un STECAL pour permettre l'extension du bâtiment abritant aujourd'hui l'association Le Lougre de l'Odéon.

### ***L'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP)***

---

#### **Extraits du procès-verbal**

*Le règlement de l'AVAP ne permet pas la réalisation d'une ouverture dans le cadre de la réhabilitation d'un immeuble. La réalisation de cette ouverture permettrait de solutionner les problèmes de stationnement des occupants.*

*Le grand chêne localisé près de l'entrée de la ferme de Kerlagatu, datant probablement de l'époque de Briot de la Mallerie, devrait être préservé et protégé.*

*Un bâtiment attenant au château de Kerlagatu (ancienne écurie), une fontaine et un lavoir mériteraient d'être recensés au titre de l'AVAP tout comme le manoir de Toulven.*

*Il serait utile d'étudier un contournement piéton en bordure du manoir de Kerrien.*

*Les articles 1.3.4, 2.3.4 et 3.3.4 du règlement entraveront des éventuels projets de travaux structurants. Pour les arbres et les alignements d'arbres remarquables il est demandé la même rédaction que celle applicable aux immeubles remarquables (article 1.1.1 du règlement).*

*Selon un intervenant, la préservation du patrimoine n'est pas incompatible avec la création architecturale (ex : médiathèque, musée des beaux-arts). Pour lui il semble important d'introduire de la souplesse pour les constructions neuves et les extensions. Les interdictions strictes, outre le fait qu'elles sont incompatibles avec les évolutions et les attentes de la société, entraînent le risque de la transgression.*

*Les articles 2.2.3.17 et 2.2.3.20 du règlement de l'AVAP relatif aux faubourgs semblent contradictoires (le zinc est-il autorisé en façade).*

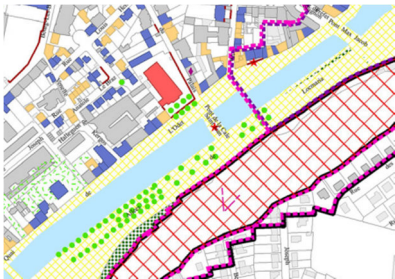



#### **Questions induites**

*Le règlement de l'AVAP semblerait contrarier des projets de réhabilitation de l'habitat existant en centre-ville voire de mises aux normes thermiques. Selon-vous ces appréciations sont-elles justifiées, si oui est-il envisageable d'amender le règlement ? (voir obs. LQC48, RQC 19, LQC51)*

Les observations sur Kerlagatu (l'exception du nom déjà évoqué) seront vérifiées sauf l'arbre qui est hors périmètre AVAP.

L'ensemble des observations portées sur l'AVAP sont pertinentes. Les propositions de corrections validées par l'Architecte des Bâtiments de France sont les suivantes.

<b>Toiture, Volumes</b> Modification de la rédaction des articles 1.2.3.4, 1.2.4.4, 2.2.3.4, 2.2.4.3, 3.2.4.4, 3.2.5.3	Nouvelle rédaction : " <b>A l'exception des équipements collectifs de gabarit important</b> , les toitures des bâtiments donnant directement sur l'espace public, devront être à deux pans symétriques. (...)"
<b>Toiture, Volumes</b> Modification de la rédaction des articles 1.2.3.6, 1.2.4.6, 2.2.3.6, 2.2.4.5	Nouvelle rédaction : "Les toitures terrasses sont autorisées sur de petites surfaces, <del>ou</del> sur des bâtiments raccord entre deux bâtiments principaux, <b>ou des équipements collectifs de gabarit important</b> , lorsqu'elles participent harmonieusement à l'architecture du projet et dès lors qu'elles s'insèrent dans le tissu urbain environnant."
<b>Toiture, Matériaux</b> Modification de la rédaction des articles 1.2.3.8, 1.2.4.8, 2.2.3.8, 2.2.4.7, 3.2.4.6, 3.2.5.5	Nouvelle rédaction : "Les <b>versants des</b> toitures des immeubles devront être <b>réalisés</b> en ardoise naturelle."
<b>Façades, Matériaux et couleurs</b> Modification de la rédaction des articles 1.2.3.17, 1.2.4.17, 2.2.3.17, 2.2.4.16, 3.2.4.15, 3.2.5.14	Nouvelle rédaction : " <b>Les matériaux des façades devront être de qualité, excluant tous matériaux plastique, et ne devront pas porter atteinte à l'intérêt des lieux.</b> "
<b>Façade, Saillie et retrait</b> Modification de la rédaction de l'article 2.1.2.21 pour reprendre la rédaction du 1.1.3.20	Nouvelle rédaction : " <b>Le percement de nouvelles portes de garage est exceptionnellement autorisé sous réserve de prendre en compte l'ordonnancement de la façade. Cette nouvelle ouverture devra être traitée sous forme de porte cochère avec jambages et linteau en pierre en anse de panier.</b> "
<b>Alignements d'arbres et arbres isolés à conserver</b> Modification de la rédaction de l'article 1.3.4.2	Nouvelle rédaction : "Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à ces éléments ne sont rendus possibles que pour des mesures de sécurité ou en raison de l'état sanitaire dégradé de ces éléments paysagers <b>ou pour permettre des aménagements d'intérêt général.</b> (...)."
Mise à jour du <b>fond cadastral</b> , et notamment des noms de rues	
Reprise du <b>tableau de synthèse</b> qui contenait des erreurs de reports de texte (exemple les bardages en faubourgs) et des corrections apportées suite à l'enquête publique	

<p><b>Erreur matérielle de report de la protection au titre des sites</b> : bien distinguer les sites classés des sites inscrits et ajouter les pointillés de périmètres de secteurs AVAP autour des sites inscrits (notamment Toulven/Saint Cadou, Lanroz et Stangala).</p>	
<p><b>Allées de Locmaria</b> : mauvaise concordance entre les EPP du PLU et les arbres remarquables de l'AVAP sur la partie-est des allées de Locmaria. Reprendre l'exact alignement des arbres.</p>	
<p><b>Roz Maria</b> : le périmètre du jardin de qualité ne débord pas sur sa partie sud. L'arbre d'entrée est mal placé.</p>	
<p><b>Gourmelen</b>: le périmètre du jardin de qualité n'est pas exact sur sa partie est</p>	
<p><b>Gourmelen</b> : les trois arbres n'existent plus, les supprimer.</p>	
<p><b>Erreurs de noms</b> : Manoir des Salles (au lieu Les Salles) et Kerrivoal (et non Kerivoal)</p>	