

ENQUETE PUBLIQUE
relative à
la mise en concordance des documents du lotissement de l'Hippodrome
avec le plan local d'urbanisme de Quimper (Finistère)

RAPPORT
CONCLUSIONS et AVIS

Commissaire enquêteur : Michèle Evard-Thomas

Sommaire

Rapport

1.Objet de l'enquête publique.....	3
2.Cadre juridique.....	3
3.Organisation et déroulement de l'enquête publique.....	3
4.Dossier soumis au public.....	4
5.Présentation du projet.....	4
6.Participation du public.....	8
7.Pièces jointes et documents annexes.....	8

Conclusions et avis

1.Rappel du projet soumis à l'enquête publique.....	9
2.Bilan de l'enquête publique.....	9
3.Appréciations du commissaire enquêteur.....	10
4.Conclusions et avis.....	10

RAPPORT

1. Objet de l'enquête publique

Le lotissement de l'Hippodrome est situé sur le territoire de Quimper. Il bénéficie d'un cahier des charges en date du 21 novembre 1963 et d'un règlement en date du 13 juin 1964. Ces 2 documents sont annexés à l'arrêté préfectoral du 13 juin 1964 portant autorisation du lotissement à usage industriel de l'Hippodrome.

Si le règlement du lotissement est aujourd'hui caduc, le cahier des charges, pourvu d'une valeur contractuelle, continue à produire ses effets entre les colotis.

Depuis le 16 mars 2017, la ville de Quimper s'est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) dans lequel la zone de l'Hippodrome est couverte par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Le lotissement de l'Hippodrome, autorisé en 1964 pour un développement de l'accueil d'activités industrielles, ne correspond plus au parti d'urbanisme du PLU de 2017. Par ailleurs, nombre d'acquéreurs au sein de la zone ont développé des activités autres qu'industrielles : hôtellerie, restauration, commerces de détail, activités de sports et de loisirs...

La ville de Quimper prévoit la mutation de ce quartier en un nouveau quartier urbain dense et mixte. Elle souhaite, en conséquence, mettre en concordance les documents du lotissement de l'Hippodrome avec le PLU de 2017 en procédant à la suppression du cahier des charges du lotissement

2. Cadre juridique

La procédure de mise en concordance des documents du lotissement avec le PLU se fonde sur :

- L'article L.442-9 du code de l'urbanisme

« Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement... deviennent caduques au terme de 10 années ... si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme...

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis dans le cahier des charges du lotissement ... »

- L'article L. 442-11 du code de l'urbanisme

« Lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme... intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement... l'autorité compétente peut, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du livre II du livre Ier du code de l'environnement et délibération du conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges... »

3. Organisation et déroulement de l'enquête publique

- Désignation du commissaire enquêteur

Le 24 mars 2022, la ville de Quimper a demandé la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet la mise en concordance des documents du lotissement de l'Hippodrome avec le plan local d'urbanisme.

Le 1^{er} avril 2022, le Tribunal administratif de Rennes m'a désignée pour assurer l'enquête publique.

- Modalités de l'enquête

Les dates de l'enquête publique ont été fixées du 11 mai 2022 au 25 mai 2022 soit pendant 15 jours consécutifs.

Les permanences ont été établies comme suit :

- Mercredi 11 mai 2022 de 9h à 12h
- Mercredi 25 mai de 14h à 17h

Lieu des permanences : Hôtel de ville de Quimper

Consultation du dossier :

Le dossier était consultable à l'accueil de la mairie de Quimper aux jours et heures ouvrables. Il était également accessible sur le site internet de la ville de Quimper : <https://www.quimper.bzh>: rubrique « Quimper citoyenne », enquêtes publiques.

Participation du public :

Le public pouvait formuler ses observations sur le registre d'enquête coté et paraphé par le commissaire enquêteur, tenu à sa disposition à l'accueil de la mairie de Quimper, du lundi de 8h30 à 18 h et le samedi de 9h à 12h. Il pouvait aussi écrire au commissaire enquêteur à l'hôtel de ville de Quimper, 44 place Saint- Corentin, CS 26004, 29107 Quimper cedex ou adresser un courriel à commissaire.enqueteur@quimper.bzh

Les observations du public transmises par voie électronique étaient consultables sur le site internet de la ville.

Mesures de publicité :

L'avis d'enquête publique a été publié dans les 2 journaux locaux : Ouest France et le Télégramme.

Le 1^{er} avis est paru le 27 avril 2022, le second le 13 mai 2022.

L'avis d'enquête a été affiché à l'Hôtel de ville de Quimper et était lisible sur le site internet de la ville de Quimper. Il était également apposé en 4 points du site concerné par l'enquête publique (Voir plan joint).

Entretiens et visite du site avant ouverture de l'enquête

Le commissaire enquêteur s'est entretenu, le 23 avril 2022, en mairie de Quimper, avec M. Lesvenan, adjoint au maire en charge de l'urbanisme et de la voirie et Mme Rouxel-Desrues, de la direction de la stratégie urbaine et de l'habitat, au sujet du projet présenté par la ville de Quimper et de l'organisation de l'enquête publique. Cet échange s'est poursuivi par une visite du site de l'Hippodrome.

Clôture de l'enquête

L'enquête a été close le 25 mai 2022, à 17 heures.

4. Dossier soumis au public

Le dossier était constitué d'une notice explicative de 43 pages, présentant, en annexe, le cahier des charges et le règlement du lotissement ainsi que l'OAP du secteur de l'Hippodrome. Le document était illustré de plans et de schémas montrant la configuration passée, présente et future du quartier.

5. Présentation du projet

- Les conséquences de la juxtaposition des règles du lotissement et du PLU

Le PLU de Quimper de 2017 a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution dont la dernière est une mise en compatibilité le 13 février 2020.

Le PLU comprend diverses OAP dont certaines portent sur des secteurs mixtes (habitat et activités compatibles avec l'habitat). Le quartier de l'Hippodrome est concerné par une OAP qui vise à la restructuration et à la diversification des activités susceptibles d'y être accueillies. La ville a retenu 5 enjeux propres :

- Maintenir la vocation industrielle de la partie est du secteur, essentielle à l'économie agricole et agroalimentaire du territoire
- Accompagner la mutation d'un secteur industriel et artisanal vers un nouveau quartier urbain dense et mixte
- Améliorer la perméabilité du parcellaire et la lisibilité de la structure urbaine du secteur
- Valoriser la diversité d'usage et la mixité des fonctions du secteur
- Renforcer l'accessibilité et la desserte du site à tous les modes de mobilité

L'ancien lotissement de l'Hippodrome est couvert par les 6 zonages suivants destinés à l'habitat, aux activités compatibles avec l'habitat, à l'accueil d'activités économiques :

- UAb (oap) : zone destinée à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitation avec un périmètre soumis à OAP
- UAb (oapin) : zone destinée à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitation avec un périmètre soumis à OAP et à risque connu d'inondation
- UEc (oap) : zone destinée aux activités économiques (activités commerciales surtout) avec un périmètre soumis à OAP
- UEi : zone destinée aux activités économiques (établissements à caractère industriel ou artisanal)
- UEi (in) : zone destinée aux activités économiques (établissements à caractère industriel ou artisanal). Secteur soumis à risque connu d'inondation
- UEe (oap) : zone destinée aux activités économiques avec un périmètre soumis à OAP

La délivrance d'autorisation d'urbanisme qui se fait en référence aux règles du PLU pourrait être attaquée par des tiers en raison d'une méconnaissance des dispositions du cahier des charges du lotissement qui a gardé sa valeur contractuelle. Il importe donc de supprimer les dispositions du cahier des charges.

- Comparaison entre les dispositions des documents du lotissement de l'Hippodrome et le PLU

Dispositions d'urbanisme – lotissement de l'Hippodrome - cahier des charges du 16/06/64	Dispositions du PLU du 16/03/2017 mis en compatibilité le 13/02/2020
<i>Article 2</i> : Le lotissement est destiné à recevoir des établissements industriels de toutes catégories.	La partie ouest de l'OAP de l'Hippodrome est en zone UAb (habitat et activités compatibles), la partie nord est en zone UEe (activités économiques), la partie sud est en UEc (activités économiques et commerciales), la partie est est en UEi (activités industrielles et artisanales)
<i>Article 5 : Droits et obligations des acquéreurs</i> Il est interdit à l'acquéreur d'ouvrir sur son terrain des accès aux voies publiques...	5 voies ont été intégrées dans le domaine public en 1988. Le règlement des zones UA et UE prévoit une possibilité pour l'autorité compétente de limiter le nombre des accès sur les voies publiques.

<i>Titre III – Terrains privés</i> <i>Clôture sur la voie publique</i> ... l'acquéreur devra se clore sur la voie publique au moyen d'une clôture...	<i>3. clôtures</i> Tout propriétaire peut clore son héritage (article 647 du code civil) Les clôtures naturelles existantes seront conservées. Les clôtures devront s'intégrer harmonieusement à leur environnement. Les éléments végétaux seront favorisés. Les murs de parpaings seront proscrits sauf s'ils sont enduits. Les clôtures présentant l'aspect d'un assemblage de plaques de béton seront interdites. <i>Article UE 11 : aspect extérieur des constructions</i> Le projet peut être refusé ... si les constructions...sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants...
<i>Article 12 : Constructions autorisées</i> Les constructions et les locaux annexes destinés au logement des gardiens ne seront édifiés qu'après l'obtention du permis de construire. Les bâtiments industriels devront être à 10 m au moins en retrait de l'alignement des voies publiques et les bâtiments devront être implantés à 5m au moins des limites séparatives. L'acquéreur devra aménager, sur son terrain, un parking suffisamment vaste pour accueillir les véhicules utilitaires de son entreprise et les véhicules de ses salariés et ceux de ses visiteurs	En UA, sont autorisées d'autres constructions à usage d'habitation que les logements de gardien. <i>Article UE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites</i> ○ Les constructions à usage d'habitation sauf si présence permanente nécessaire. Elles devront être réalisées simultanément ou après la réalisation des constructions destinées aux activités. ○ En UA et UE, l'implantation en agglomération varie en fonction du statut de la voie. ○ Pour les limites séparatives en UA : recul d'au moins 3 m. Règles différentes entre les secteurs UEi, UEe et UEC. ○ En UA, l'obligation de réalisation de places de stationnement se décline en fonction de la destination de la construction...obligation d'une aire ou d'un local pour les 2 roues... ○ En UE, pour les constructions à usage industriel ou artisanal, la règle prévoit un minimum d'une place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher.
Les superficies construites ne devront pas être inférieures à 20% de la surface totale du lot acquis ni supérieures à 70%...	<i>Article UA 9 : emprise au sol</i> Sans objet <i>Article UE 9 : emprise au sol</i> Sans objet

<i>Article 20 : publicité</i> Seules seront autorisées les enseignes se rapportant à l'activité industrielle exercée par l'acquéreur.	En raison des différents zonages présents dans le quartier de l'Hippodrome, les différentes activités... pourront se doter d'enseignes conformes au code de l'environnement...
<i>Article 21 : Obligation de maintenir l'affectation prévue après réalisation des travaux</i> Pendant un délai de 5 ans à compter de la réception provisoire des bâtiments, l'acquéreur sera tenu de ne pas modifier la nature de l'activité de l'établissement industriel...	En raison des différents zonages présents dans le quartier de l'Hippodrome, seules seront admises les constructions conformes aux dispositions de l'article 2... des zones UA et UE.

Par conséquent, il est proposé la suppression du cahier des charges du lotissement de l'Hippodrome.

OAP du secteur 9 – Hippodrome :

- Contexte

Secteur dédié à l'activité industrielle et artisanale marqué par des bâtiments aux gabarits imposants et aux emprises foncières conséquentes. La présence de l'Odé, au sud, entraîne un risque d'inondation sur une petite partie (PPRI).

20 ha sont potentiellement urbanisables.
- Enjeux :
 - Maintenir la vocation industrielle de la partie est du secteur
 - Accompagner la mutation d'un secteur industriel et artisanal vers un nouveau quartier urbain dense et mixte
 - Améliorer la perméabilité du parcellaire et la lisibilité de la structure urbaine du secteur
 - Valoriser la diversité des usages et la mixité des fonctions
 - Renforcer l'accessibilité et la desserte du site
- Objectif :
 - Restructurer le parcellaire du site par le dessin d'un maillage viaire complet
 - Favoriser une composition urbaine et architecturale diversifiée
- Programmation :
 - Potentiel estimé de 800 logements sur les 10 ha de l'étude, soit 80 logements/ha
 - Au minimum, 30% de logements locatifs sociaux
 - 9 ha dédiés aux activités économiques
- Principes d'aménagement :
 - Composition urbaine : densification du tissu urbain, diversification des formes urbaines et architecturales, création d'une voie verte sur le tracé de l'ancienne voie ferrée
 - Orientations paysagères : aménagement paysager de l'entrée est et mise en valeur des rives de l'Odé, favoriser la proximité des berges de l'Odé, réseaux par le passage de fourreaux
 - Secteur mixte : habitat, commerces, services, équipements, industries

- Implantation de commerces au rez-de-chaussée des bâtiments
- Graduation d'ouest en est du caractère dominant des vocations : à l'ouest, habitat et activités compatibles, à l'est, activités économiques mixtes.

6. Participation du public

Le registre est resté vierge. Une personne exerçant une activité commerciale dans le lotissement est venue se renseigner sur le projet présenté mais n'a pas formulé d'observation.

Un procès-verbal a été remis en mairie de Quimper, le 25 mai 2022, à l'issue de l'enquête publique, à l'intention de monsieur l'adjoint à l'urbanisme et à la voirie.

7. Pièces jointes et documents annexes

- Registre d'enquête publique
- Plan figurant les points d'affichage

ENQUETE PUBLIQUE
relative à
la mise en concordance des documents du lotissement de l'Hippodrome
avec le plan local d'urbanisme de Quimper (Finistère)

CONCLUSIONS et AVIS

1. Rappel du projet soumis à l'enquête publique

Le lotissement de l'Hippodrome, sur le territoire de Quimper, bénéficie d'un cahier des charges en date du 21 novembre 1963 et d'un règlement en date du 13 juin 1964. Ces 2 documents sont annexés à l'arrêté préfectoral du 13 juin 1964 portant autorisation du lotissement à usage industriel de l'Hippodrome.

Si le règlement du lotissement est aujourd'hui caduc, le cahier des charges, pourvu d'une valeur contractuelle, continue à produire ses effets entre les colotis.

Depuis le 16 mars 2017, la ville de Quimper s'est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) dans lequel la zone de l'Hippodrome est couverte par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Le lotissement de l'Hippodrome, autorisé en 1964 pour un développement de l'accueil d'activités industrielles, ne correspond plus au parti d'urbanisme du PLU de 2017.

La ville de Quimper souhaite, en conséquence, mettre en concordance les documents du lotissement de l'Hippodrome avec le PLU de 2017 en supprimant le cahier des charges du lotissement et en lui substituant le règlement du PLU.

2. Bilan de l'enquête publique

- Le **dossier soumis à l'enquête publique** ne présentait pas de difficulté de lecture. Toutefois, il aurait mérité d'être développé dans un souci d'information et pour une meilleure compréhension du public. Il aurait pu, en particulier, mieux expliciter :
 - la nécessité pour la commune de supprimer le cahier des charges et ainsi justifier l'incompatibilité de son projet d'aménagement avec le cahier des charges en vigueur ;
 - le sens de l'article L.442-10 du code de l'urbanisme qui prévoit que le cahier des charges peut évoluer, par accord entre les colotis et la commune, si la modification apportée est compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable. Cette possibilité était peut-

être difficile à appliquer en raison de l'ancienneté, de la taille et des évolutions du lotissement (?) ;

- le choix de la ville de Quimper de recourir à la procédure d'enquête publique en utilisant l'article L.442-11 du code de l'urbanisme.

- **Le public** n'a formulé aucune observation. Une seule personne est venue se renseigner sur le projet présenté.

3. Appréciations du commissaire enquêteur

- Le cahier des charges du lotissement de l'Hippodrome de 1963 concerne un secteur de 30 hectares. En dépit du fait que son article 2 stipule que ce lotissement est destiné à recevoir des établissements industriels, force est de constater, qu'au fil du temps, d'autres activités y ont pris place et, qu'en conséquence, le cahier des charges n'a pas été appliqué. On parle d'ailleurs, plutôt, aujourd'hui de « quartier » que de lotissement pour désigner le secteur de l'Hippodrome à Quimper.
- Cette évolution est appelée à se confirmer car l'est de Quimper est amené à connaître de nouvelles mutations. La ville prévoit que le quartier de l'Hippodrome puisse accueillir des activités de type tertiaire et des logements afin de se muer en quartier urbain mixte. On comprend, dès lors, que le cahier des charges de 1963, déjà non appliqué, ne soit plus adapté.
- L'utilisation de l'espace a bien changé depuis les années 60. Quand le cahier des charges précise que les superficies construites ne devront pas être inférieures à 20% de la surface totale du lot acquis, on parle aujourd'hui « Zéro Artificialisation Nette ». On peut aussi évoquer la nécessité pour les documents d'urbanisme de mettre en application l'évolution de la législation, et en particulier, la loi SRU « Solidarité et Renouvellement Urbain » de 2000 et la loi ALUR de 2014 « pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové »
- L'OAP du secteur de l'Hippodrome prévue au PLU de Quimper sectorise le lotissement pour séparer les différentes fonctions qui lui sont assignées. Le secteur industriel est maintenu mais isolé par un écran végétal, le secteur à dominante commerciale et le secteur à dominante tertiaire et équipement s'appuient sur l'évolution actuelle du quartier, la partie la plus proche de la ville est appelée à devenir le cœur du quartier (habitat et activités compatibles avec l'habitat). Ainsi, dans ce vaste ensemble de type industriel, peu soucieux d'économie d'espace ou d'harmonie, le PLU cherche à apporter de la lisibilité, de l'ordre, la connexion avec la ville, une meilleure utilisation des réserves foncières.

4. Conclusions et avis

Michèle Evard-Thomas, commissaire enquêteur désigné pour conduire l'enquête publique relative au projet de mise en concordance des documents du lotissement de l'Hippodrome avec le plan local d'urbanisme de la ville de Quimper considère que :

- Le lotissement de l'Hippodrome, vaste secteur de 30 hectares, est inclus dans l'enveloppe urbaine quimpéroise. Initialement réservé à l'implantation d'établissements industriels, il a, au fil du temps, accueilli une diversité d'autres activités constituant ainsi un quartier à vocation industrielle, artisanale, commerciale.
- Si le PLU de Quimper souhaite maintenir la vocation industrielle de la partie est du secteur, il envisage de poursuivre la diversité d'usage et la mixité des fonctions du secteur déjà engagée afin d'aboutir, à l'horizon 2040, à un nouveau quartier urbain dense et mixte.
- L'article essentiel du cahier de charges (article 2) qui obère les projets urbains de la ville est celui qui limite la vocation du secteur aux seules activités industrielles. Toutefois, le PLU de

Quimper préserve la fonction industrielle du site, accorde une place aux activités actuelles de type commercial, artisanal et limite, à l'ouest, l'introduction nouvelle de la fonction habitat en prévoyant de tenir compte de la compatibilité des usages entre toutes ces fonctions

- Les autres articles du cahier des charges qui règlent les accès aux voies publiques, les clôtures, les logements de fonction, les stationnements, les retraits d'alignement apportent peu de modifications aux règles que s'étaient fixées les colotis. Ces règles, modifiées par le règlement du PLU, apparaissent plus nuancées et mieux adaptées aux différents secteurs de la zone, sans être plus contraignantes. Par exemple, les accès aux voies publiques privilégient la sécurité, les préconisations sur les clôtures sont à visées esthétiques ou environnementales, le stationnement prévoit aussi celui des deux roues...
- Si l'on se réfère aux impérieuses nécessités de limiter la consommation d'espace, de réduire l'artificialisation des sols, de satisfaire aux besoins en logements, on peut considérer que la mise en concordance du cahier des charges du lotissement de l'Hippodrome avec le PLU de Quimper répond à ces impératifs en permettant de faire coexister les grandes fonctions économiques et l'habitat dans l'enveloppe urbaine.
- L'objectif poursuivi par la commune de Quimper dans le projet de suppression du cahier des charges du lotissement de l'Hippodrome et de mise en concordance du cahier des charges du lotissement de 1963 avec le plan local d'urbanisme de 2017 permettra d'éviter la coexistence de règles juridiques applicables et contradictoires, sécurisera les futures opérations urbaines et immobilières, homogénéisera les règles d'urbanisme en vigueur sur le territoire.
- La suppression du cahier des charges et son remplacement par les articles du PLU correspondant permettra de substituer à l'immobilisme urbanistique et à l'unicité de fonction du lotissement de l'Hippodrome une possibilité d'évolution pour donner naissance à un quartier qui satisfasse les besoins actuels et divers de la communauté urbaine de Quimper. Le quartier et ses occupants actuels pourront bénéficier de nouveaux aménagements plus qualitatifs et d'une meilleure insertion dans le tissu urbain quimpérois. Cette mutation s'opérera progressivement jusqu'en 2040.

et, en conséquence, émet un **avis favorable** au projet de mise en concordance des documents du lotissement de l'Hippodrome avec le plan local d'urbanisme de la ville de Quimper.

Tréméoc, le 1^{er} juin 2022

