

Approuvé  
le 16 mars 2017

Exécutoire  
le 18 mars 2017

Mis à jour le  
25 septembre 2017

Modifié le  
19 avril 2018

Mis en  
compatibilité le  
13 février 2020

Mis à jour le  
17 mai 2022

Mis à jour le  
30 juin 2022

# Règlement

## Annexes

5.13. Sursis à statuer – Route de  
Brest / Eau blanche et Hippodrome

**PLU**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**QUIMPER**

quimper.bzh

**AGIR POUR SA VI(LL)E**

**COMMISSION PERMANENTE****Délibération**

Séance du lundi 3 septembre 2012

N° ordre : 2012-CP09-031	Page Rapport : 413
Direction : Direction des Déplacements Service : SIDQ  Code : 0328  Plan d'actions : Moderniser le réseau des routes départementales  Commission : Territoires et Environnement	

**Titre du Rapport : PROJET D'AMÉNAGEMENT DE LA ROUTE DE BREST (RD 783) À QUIMPER : ENGAGEMENT DES ÉTUDES ET ADOPTION D'UN PÉRIMÈTRE DE SURSIS À STATUER**

La route de Brest (25 000 véh/jour) est un maillon important du système de rocade quimpéroises. Elle joue un double rôle, à la fois de contournement, mais aussi de pénétrante vers le centre-ville et la gare depuis le nord du Pays de Cornouaille. Au cours de deux rencontres qui ont eu lieu avec les élus quimpérois depuis juillet 2011, Quimper Communauté avait fait part de sa volonté que soit traité ce barreau :

- dans la continuité de l'ouverture de l'échangeur du Loch à l'automne 2012 ;
- en complément du projet transport qui va amener à limiter la place de la voiture en centre-ville (report sur les rocades) ;
- en complément du futur pôle gare TGV (accessibilité facile et rapide à ce pôle depuis les environs de Quimper) ;
- pour éviter des reports de trafic sur l'avenue du Rouillen à Ergué-Gabéric (très urbanisée) et sur l'avenue de la France Libre à Quimper (axe qui relie le centre-ville à la Cité administrative de Ty Nay), également fortement urbanisée et axe majeur pour les transports en commun ;
- pour des questions de cadre de vie des riverains ;
- pour des questions de prise en compte et de sécurisation des modes doux.

Le traitement de cette voie située entre le giratoire de Tréqueffélec et l'échangeur du Loch passera par une reprise complète de sa configuration, afin d'être compatible avec l'évolution prévisible du trafic, l'aménagement de l'échangeur et son rôle dans le fonctionnement des rocades.

Plusieurs grandes familles de solutions techniques ont ainsi été étudiées par les services et soumises aux élus départementaux et quimpérois.

L'option qui semblait la plus réaliste, tant du point de vue de son impact sur l'environnement que de son coût, a été privilégiée. Elle consiste en l'aménagement d'une chaussée à 2x2 voies et de pistes cyclables. Le diamètre du giratoire de Tréqueffélec serait agrandi afin de permettre des entrées et sorties à 2 voies sur certaines branches et une voie de dérivation permettrait aux usagers



venant du boulevard Allende d'éviter ce giratoire. La problématique des liaisons inter-quartiers (Cuzon, Kermoguer, centre-ville...) est également traitée.

Plusieurs études complémentaires devront être menées pour affiner ce scénario et vérifier sa faisabilité, notamment en matière de trafic et de gestion des flux, d'ouvrages d'art, de protection phonique, d'impact sur l'environnement.

Parallèlement, une réflexion a été menée sur le foncier. En effet, la plupart des habitations situées le long de la route de Brest (coté Sud-Est) ont été acquises par l'Etat (ancienne route nationale jusqu'en 2007) ou la Ville de Quimper. Quant aux riverains situés sur le bas du Chemin de Kermahonnet (voie parallèle à la route départementale), ils subissent les nuisances liées au fort trafic et certains souhaitent vendre leur maison.

Par ailleurs, il reste plusieurs habitations ainsi que quelques bâtiments abritant des activités commerciales ou artisanales sur la partie Nord-Ouest de la route de Brest. La question du maintien de ces accès devra être posée.

S'il est trop tôt pour déterminer précisément les emprises foncières nécessaires à la réalisation du projet, il paraît cependant indispensable de préserver sa faisabilité technique. Pour cela, la mise en place d'un périmètre de sursis à statuer (voir plan en annexe englobant les parcelles situées de part et d'autre de la voie) permettrait au Conseil général de se prémunir contre toute demande d'autorisation d'urbanisme (extension de bâti et construction).

Le projet d'aménagement de la route de Brest est de surcroît fortement contraint par les équipements nécessaires à la lutte contre les inondations. En effet, la voie se situe dans la vallée du Frot dans laquelle un bassin écrêteur de crues a été aménagé suite aux inondations de 2000. Toute intervention sur la route aura inévitablement un impact sur la régulation des crues et il est donc nécessaire d'engager une étude complémentaire pour garantir la prise en compte des contraintes hydrauliques.

Un comité de suivi composé des élus de Quimper Communauté et du Conseil général a été mis en place et se réunira environ deux fois par an pour valider les grandes étapes d'avancement du projet.

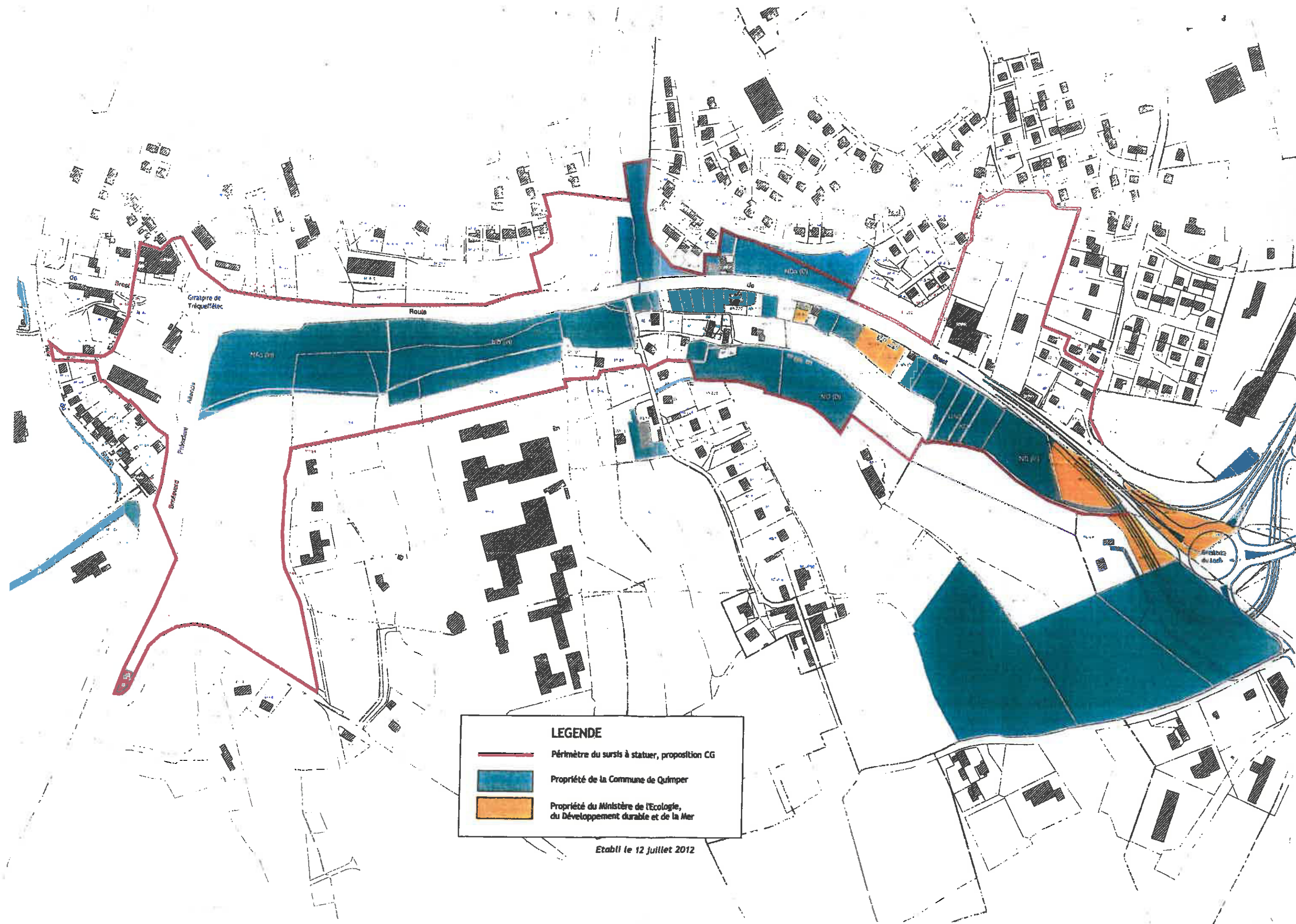
Après en avoir délibéré, la Commission permanente du Conseil général décide :

- de valider la poursuite de la démarche d'élaboration du projet d'aménagement de la route de Brest sous maîtrise d'ouvrage du Conseil général ;
- de valider l'engagement des études techniques complémentaires et nécessaires à la définition du projet, notamment l'étude hydraulique par le Conseil général ;
- de demander à M. le Maire de Quimper de bien vouloir inscrire au document d'urbanisme de sa commune, un périmètre de sursis à statuer selon les délimitations proposées sur le plan situé en annexe ;
- d'autoriser M. le Président à signer tous les actes nécessaires à la mise en œuvre de cette délibération.

- Acte transmis au représentant de l'Etat le 05/09/2012
  - Acte publié et mis à la disposition du public le 10 SEP. 2012

Pour le Président et par délégation,  
La Directrice de la DAPI,  
Pour la Directrice de la DAPI,  
Le Chef du service des Assemblées,

  
Pierre LE CLEZIO



**VILLE DE QUIMPER  
CONSEIL MUNICIPAL**

**Séance du 23 juin 2022**  
**Rapporteur :**  
**Madame Françoise DORVAL**

**N° 9**

**ACTE RENDU EXECUTOIRE**

compte tenu de :  
- la publicité (par voie d'affichage), pour une durée de deux mois,  
à compter du : 29/06/2022  
- la transmission au contrôle de légalité le : 28/06/2022  
(accusé de réception du 28/06/2022)

*Acte original consultable au service des assemblées  
Hôtel de Ville et d'agglomération  
44, place Saint-Corentin – CS 26004 - 29107 Quimper Cedex*

**Prise en considération de l'opération de réaménagement de l'Eau blanche - Hippodrome  
pour l'instauration d'un périmètre de sursis à statuer**

**Les secteurs de l'Eau blanche et de l'Hippodrome font fréquemment l'objet de demandes d'autorisation d'urbanisme et de mutations foncières alors que le réaménagement de ces quartiers est stratégique.**

**Le code de l'urbanisme prévoit un outil spécifique permettant de surseoir à statuer, c'est-à-dire de refuser temporairement de répondre à une demande d'urbanisme dès lors que celle-ci est susceptible de compromettre des décisions ou opérations d'aménagement futures.**

**\*\*\***

Le centre-est quimpérois va connaître dans les prochaines années des mutations importantes à travers la mise en œuvre de plusieurs projets urbains aux temporalités et modalités de mises en œuvres distinctes, mais à travers un plan guide d'ensemble d'environ 40 hectares :

- le secteur de l'Eau Blanche qui accueillera notamment une grande salle multisport sera la première opération d'aménagement;
- l'actuelle zone industrielle de l'Hippodrome, qui fait aujourd'hui l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU), a vocation à muter vers un quartier urbain mixte ;
- dans le prolongement de la requalification du pôle d'échanges multimodal, le secteur Avenue de la Libération sera requalifié, avec notamment l'accueil d'un pôle tertiaire nécessitant au préalable la révision du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) ;
- dans le cadre de l'OPAH-RU du centre-ville de Quimper, des îlots prioritaires ont été retenus dans le quartier de la gare, concentrant des enjeux de vacances et de dégradation du bâti.

Objet de plusieurs chantiers urbains ces prochaines années, le réaménagement de l'ensemble de cette zone marquera la volonté de réinventer la ville sur la ville.

Dans ce cadre, par le biais d'un groupement de commandes avec Quimper Bretagne Occidentale, la ville de Quimper a confié deux accords cadre permettant d'encadrer la mise en œuvre de la transformation de ce périmètre :

- le groupement conjoint Agence Ter Paysagistes Urbanistes – (avec Agence TER Architectures – Arcadis – SCROPIC – Agence ON), a été retenu pour travailler aux côtés de l'Agglomération et de la Ville sur l'évolution du quartier au travers un plan guide sur 40 hectares, tout en mettant en œuvre le réaménagement du secteur de l'Eau Blanche (7 hectares environ) ;
- un assistant à maîtrise d'ouvrage œuvre parallèlement à la définition d'une programmation urbaine, et de montages opérationnels, juridiques et financiers sur ce périmètre d'environ 40 hectares.

Une mission d'AMO d'urbanisme transitoire et d'animation de projet dans un processus participatif complètera ces missions.

Les enjeux et objectifs de la mutation de ces secteurs peuvent se décliner de la façon suivante :

- Développer la ville sur elle-même, notamment autour des gares et des sites bien desservis, pour s'inscrire dans des objectifs de développement durable : il est inévitable aujourd'hui de répondre aux besoins de promotion d'un urbanisme plus resserré, et d'une ville des courtes distances qui permet d'éviter un étalement urbain préjudiciable à la vitalité des centres urbains et bourgs et à l'environnement. En ce sens, les quartiers de la Gare et de l'Hippodrome sont des secteurs de renouvellement urbain stratégiques retranscrits dans le SCOT de l'Odet et le PLU de la Ville de Quimper ;
- Créer un pôle économique en centre-ville élargi : véritable extension du centre-ville, connecté aux grandes voies par le Boulevard Allende, bénéficiant d'une forte visibilité depuis les voies ferrées, les axes routiers et la gare, le quartier de la Gare a de nombreux atouts permettant de présager l'opportunité de développer un pôle tertiaire. Ce nouveau pôle, au cœur de Quimper, viendra en relai de l'offre existante (notamment le secteur de Creach Gwenn au sud de l'Agglomération) et se positionnera en complémentarité d'autres secteurs en développement (notamment le pôle santé de Kerlic). La mutation du secteur industriel et artisanal de l'Hippodrome vers un nouveau quartier urbain dense et mixte s'articulera avec l'accueil de ce nouveau pôle économique ;
- Redynamiser des quartiers dégradés, dans la dynamique et la continuité du réaménagement du PEM : la dégradation progressive du quartier a entraîné ces dernières années un départ grandissant de professions libérales qui se trouvaient historiquement sur le secteur, et à la fermeture d'un certain nombre de commerces. Parallèlement, le secteur souffre d'une concentration importante d'habitat vacant et/ou insalubre. Le secteur de l'Hippodrome présente quant à lui

des bâtiments imposants et peu qualitatifs à vocation artisanale et industrielle. Le projet de renouvellement urbain vise à revitaliser ce quartier tout en développant et diversifiant l'offre de logements sur le territoire ;

- Paysage, inondation et dépollution, des enjeux environnementaux de poids : la redynamisation du quartier passe également par le réaménagement du paysage urbain offert aux habitants, dans le prolongement du réaménagement du PEM qui a conféré une image de Gare-parc à cet aménagement. Les berges de l'Odette ont fait l'objet de travaux importants suite aux inondations de 2000 qui mériteraient d'être mieux valorisées et complétées dans une démarche de renaturation des espaces. Les projets prendront en compte les contraintes liées au PPRI en les transformant en atout de projet. Ils permettront en outre de dépolluer les sols de friches urbaines.

Alors que le Plan Local d'Urbanisme contient une orientation d'aménagement et de programmation dédiée au renouvellement du quartier de l'hippodrome, la collectivité a eu connaissance ces derniers mois de mutations foncières et du développement de nouvelles activités.

Afin de conserver une maîtrise sur le devenir du secteur et de pouvoir mettre en œuvre les orientations arrêtées dans le PLU approuvé en mars 2017, il paraît utile que la ville se dote d'un outil de contrôle des autorisations d'urbanisme afin de ne pas permettre un développement au coup par coup empêchant à moyen terme le renouvellement du quartier de l'hippodrome et par extension celui de l'Eau blanche.

A cet effet, l'article L.424-1 3° du code de l'urbanisme permet d'opposer un sursis à statuer lorsque des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, dès lors que le projet d'aménagement a été pris en considération par la commune ou l'établissement de coopération intercommunale compétent et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

Par conséquent, la mise en œuvre de ce mécanisme du sursis à statuer suppose une définition préalable du périmètre d'exercice de cet outil. Si la réalisation de l'opération d'aménagement n'est pas engagée dans un délai de dix années à compter de l'entrée en vigueur du périmètre de sursis à statuer, cette décision cessera de produire effet.

Une fois le périmètre de sursis instauré, la commune compétente en matière d'urbanisme pourra prononcer un refus d'examiner la demande d'autorisation d'urbanisme pendant une durée maximale de deux ans dès lors que cette demande compromettrait ou rendrait plus onéreuse l'opération d'aménagement menée par la ville. A l'expiration du délai de validité du sursis ordonné, l'autorité ne peut pas opposer à une même demande d'autorisation un sursis fondé sur le même motif que le sursis initial.

De même, à l'expiration de ce même délai de validité, le pétitionnaire doit confirmer sa demande d'autorisation d'urbanisme s'il veut qu'elle soit instruite au plus tard deux mois après l'expiration du délai de validité du sursis à statuer. Ensuite, l'autorité compétente doit prendre une décision définitive sur la demande du pétitionnaire dans le délai de deux mois suivant cette confirmation par le pétitionnaire.

Par ailleurs, l'instauration d'un périmètre de sursis à statuer ouvre un droit de délaissement au profit des propriétaires de terrains situés dans la zone.

\*\*\*

Compte-tenu de ces éléments et en attendant les conclusions de l'étude de programmation sur les secteurs de l'hippodrome et de l'Eau blanche, après avoir délibéré, le conseil municipal décide, à l'unanimité des suffrages exprimés :

- 1 - de prendre en considération l'opération de renouvellement urbain telle qu'elle est figurée graphiquement au plan ci-annexé ;
- 2 - d'instaurer sur ce secteur un périmètre de sursis à statuer qui pourra être opposé chaque fois que nécessaire à l'encontre de toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions et installations susceptible de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'aménagement de ce secteur ;
- 3 - d'autoriser madame la maire à engager les procédures réglementaires de publicité prévues à l'article R.424-24 du code de l'urbanisme et de mettre à jour le Plan Local d'Urbanisme en y annexant le périmètre défini.



**Périmètre sursis à statuer**

**Légende**

**Périmètre sursis à statuer**

Périmètre sursis à statuer