

**VILLE DE QUIMPER
CONSEIL MUNICIPAL**

Séance du 8 novembre 2018

**Rapporteur :
Madame Valérie LECERF
LIVET**

N° 12

ACTE RENDU EXECUTOIRE

compte tenu de :
- la publicité (par voie d'affichage), pour une durée de deux mois,
à compter du : 14/11/2018
- la transmission au contrôle de légalité le : 13/11/2018
(accusé de réception du 13/11/2018)

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

**Création d'un nouveau quartier à Ty Bos, bilan de la concertation, approbation du
scénario d'aménagement et du bilan financier**

La ville de Quimper envisage d'engager l'urbanisation d'un nouveau quartier d'habitat dans le secteur de Ty-Bos à Ergué-Armel en vue de la réalisation de 630 logements. Le projet a été soumis à la concertation publique en octobre 2017.

La ville de Quimper envisage d'engager l'urbanisation d'un nouveau quartier d'habitat avenue de Ty Bos, dans le quartier d'Ergué-Armel. Ce secteur dispose de 21 hectares potentiellement urbanisables. Par délibération du 29 juin 2017, le conseil municipal a décidé de soumettre le scénario d'aménagement à la concertation publique.

Élaboré conformément aux orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P) du plan local d'urbanisme, le scénario d'aménagement soumis à la concertation proposait :

- environ 630 logements dont 510 logements collectifs et individuels denses et 120 lots libres ;
- un cœur de quartier qui pourra accueillir des commerces de proximité et des services ;
- l'aménagement d'une coulée verte intégrant les éléments hydrographiques : ruisseau et zone humide ;
- la création d'un accès principal depuis l'avenue de Ty Bos et d'un accès secondaire par l'avenue Charles Tillon ;
- la création de cheminements doux s'appuyant sur les éléments naturels structurants : haies bocagères, coulée verte ;
- la préservation du caractère champêtre du chemin de Kerréquel ;
- la valorisation de la trame bocagère existante.

La concertation publique s'est déroulée suivant les modalités définies par le conseil municipal du 29 juin 2017 :

- une information dans la presse locale et sur le site internet de la ville ;
- la mise en place d'une exposition du 2 au 31 octobre 2017 en mairie annexe d'Ergué-Armel , avec mise à disposition d'un registre d'observations ;
- l'organisation d'une réunion publique le 19 octobre 2017 à la MPT d'Ergué-Armel.

Le bilan de la concertation :

La concertation n'a pas soulevé d'opposition majeure au projet de création de ce nouveau quartier. Durant la concertation, 15 observations ont été consignées dans le registre ; elles concernaient particulièrement la crainte de nuisances que pourrait générer un accroissement de la circulation sur l'avenue de Ty Bos et les voies adjacentes, ainsi que des demandes de raccordement des habitations existantes du hameau de Kerréquel au réseau d'assainissement collectif.

La réunion publique du 19 octobre 2017 comptait une centaine de participants, essentiellement des habitants du quartier. Le débat a porté particulièrement sur la desserte routière de la future opération et les éventuelles nuisances qu'elle pourrait générer, ainsi que sur la préservation du cadre de vie de certains riverains qui redoutent une altération des perspectives visuelles induite par la construction de bâtiments collectifs.

Les réponses suivantes sont apportées par la ville de Quimper, maître d'ouvrage :

- l'impact d'un accroissement de la circulation avenue de Ty Bos sera pris en compte dans le projet d'aménagement. L'avenue sera requalifiée entre le chemin de Kersaliou et le chemin de Kérourien. La sécurité des piétons et des cyclistes sera assurée par la création de trottoirs et de bandes cyclables ;
- le projet prendra en compte le raccordement des habitations du hameau de Kerréquel au réseau d'assainissement collectif ;
- le scénario d'aménagement est modifié pour prendre en compte la préservation des cônes de vue des riverains de l'opération.

Le scénario d'aménagement :

Le nouveau quartier de Ty Bos respectera les principes du développement durable, notamment en réduisant au minimum son impact sur l'environnement, en composant un cadre de vie agréable et verdoyant, en favorisant l'accès au logement pour tous, en prévoyant des commerces et services de proximité et en proposant des modes de transports "doux". Il est conçu de manière à s'intégrer harmonieusement dans le reste de la ville et dans le paysage où il va prendre place.

Suite à la concertation publique, le scénario d'aménagement a été modifié. Les macrolots situés à proximité des maisons riveraines ont été réorganisés de manière à préserver

les cônes de vue des habitants en déplaçant les immeubles collectifs. Il est à noter que les immeubles n'excéderont pas R+2+combles ou R+2+attique. Par ailleurs, le scénario d'aménagement reste inchangé.

Le programme prévisionnel de l'opération compte 630 logements et se décompose ainsi :

- 196 logements sociaux en collectifs et individuels groupés (soit 31 % de l'opération) ;
- 146 logements en location-accession (PSLA) ;
- 167 logements privés en collectifs et individuels groupés ;
- 121 lots libres (lotissement communal). La surface moyenne des lots est de 440 m² pour un coût d'acquisition moyen de 39 600 € HT ;
- des commerces en rez-de-chaussée d'immeuble dans le cœur de quartier.

Le bilan financier prévisionnel :

Le montant prévisionnel des dépenses nécessaires à la viabilisation (acquisitions de terrains, études et suivi, travaux de viabilisation, fouilles archéologiques préventives, frais de gestion et frais financiers) s'élève à **9,515 M€ HT**, financé par un budget annexe. Ce montant inclus une participation du budget annexe au budget principal de la ville de Quimper pour le financement à hauteur de 50% de la requalification de l'avenue de Ty Bos.

Le montant des recettes, générées essentiellement par la vente des lots et macrolots viabilisés, s'élève également à **9,515 M€ HT**.

Les coûts d'entretien du futur quartier (renouvellement de chaussées, éclairage public, nettoyage, espaces verts) sont estimés à 111 315 € par an.

Le budget principal de la ville de Quimper prendra à sa charge 50% de la requalification de l'avenue de Ty Bos, pour un montant de **125 000 € HT** (montant prévisionnel).

Par ailleurs, il sera envisagé ultérieurement une co-maîtrise d'ouvrage avec Q.B.O. pour le raccordement du hameau de Kerréquel au réseau d'assainissement collectif.

Le calendrier prévisionnel :

Le dossier d'autorisation environnementale unique sera soumis à enquête publique courant 2019. Les travaux de viabilisation pourraient débuter en 2020, sous réserve de la maîtrise foncière de l'ensemble de l'assiette de l'opération.

L'opération sera réalisée en deux tranches. La 1^{ère} tranche comptera 250 logements dont 59 lots libres. Elle concernera la partie sud du futur quartier et sera desservie par le carrefour projeté avenue de Ty Bos.

Afin de permettre la mise en œuvre de ce projet, après avoir délibéré, le conseil municipal décide, à l'unanimité des suffrages exprimés :

- 1 - d'approuver le bilan de la concertation ;
- 2 - d'approuver le scénario d'aménagement et le bilan financier prévisionnel du futur quartier de Ty Bos ;
- 3 - de solliciter le Fonds National pour l'Archéologie Préventive (FNAP) pour une prise en charge financière partielle des fouilles archéologiques ;
- 4 - d'autoriser monsieur le maire à solliciter toutes les autorisations administratives nécessaires au projet.