

**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.