

VILLE DE QUIMPER

**Mise en concordance des documents du lotissement de
l'Hippodrome avec le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune
de Quimper approuvé le 16 mars 2017**

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

DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

-

NOTICE EXPLICATIVE

Ville de Quimper
Direction de la Stratégie Urbaine et de l'Habitat
accueil.urbanisme@quimper.bzh
02.98.98.88.96

1. Le contexte du projet

I- Présentation du lotissement de l'Hippodrome

1.1 La situation géographique du lotissement

Le lotissement de l'Hippodrome est situé sur le territoire de la ville de Quimper, dans le quartier d'Ergué-Armel.



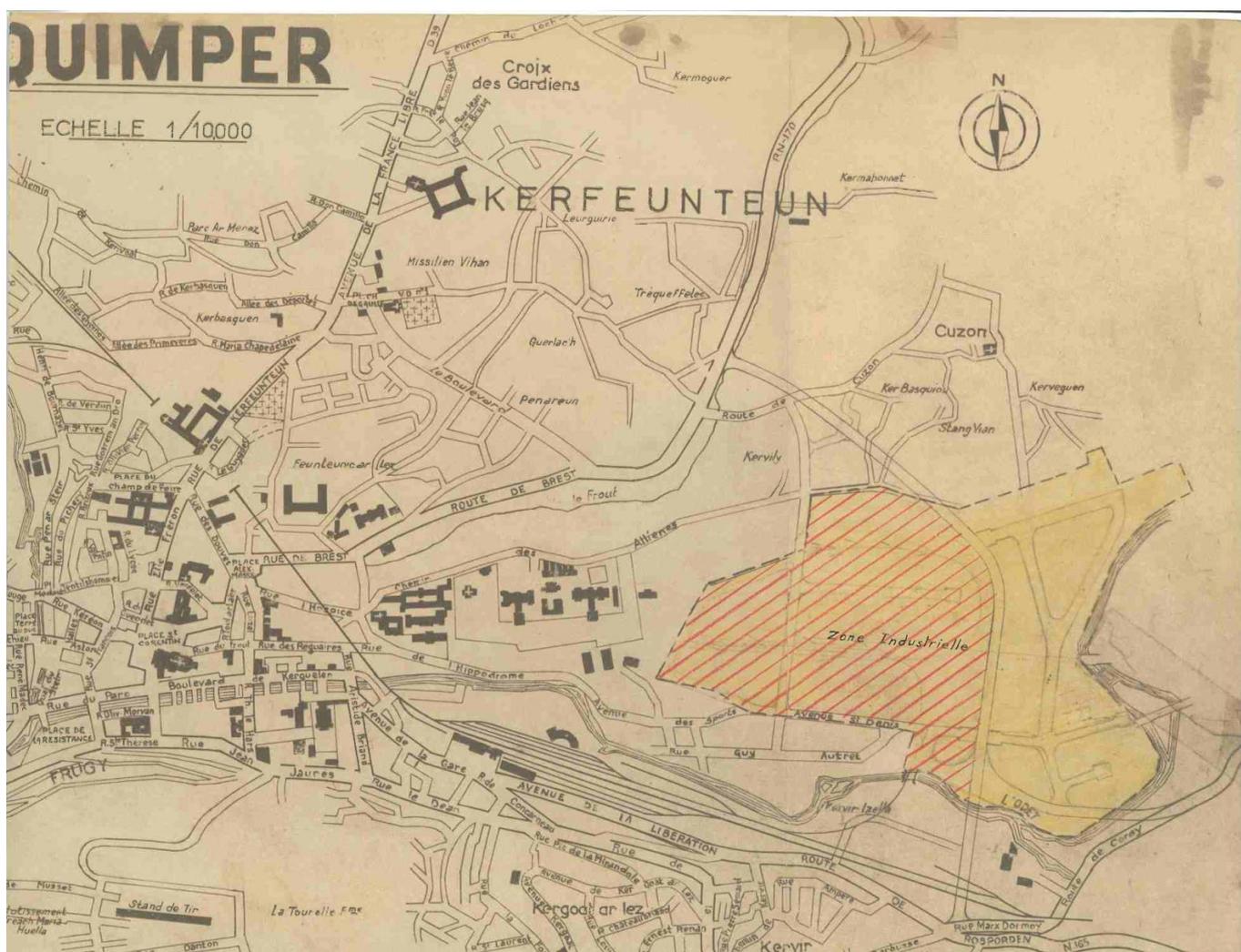
1.2 L'historique du lotissement

Par délibération du conseil municipal du 25 juillet 1962, la ville de Quimper a confié à la Société d'Economie Mixte pour l'Aménagement et l'Equiperment de la Bretagne (SEMAEB) l'aménagement de la zone de l'hippodrome.

Le cahier des charges du lotissement a été rédigé le 21 novembre 1963 et le règlement du lotissement date du 13 juin 1964. Ces deux documents ont été annexés à l'arrêté préfectoral du 13 juin 1964 portant autorisation du lotissement à usage industriel de l'Hippodrome.

Hormis le cahier des charges de cession de terrain et le règlement du lotissement, seuls quelques autres documents ont été joints à la demande d'autorisation de lotir :

- Un plan de situation – reproduit ci-dessous



- Un plan des réseaux

- Un programme des travaux

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme (actuel article L.442-9 du code de l'urbanisme), le règlement du lotissement est aujourd'hui caduc.

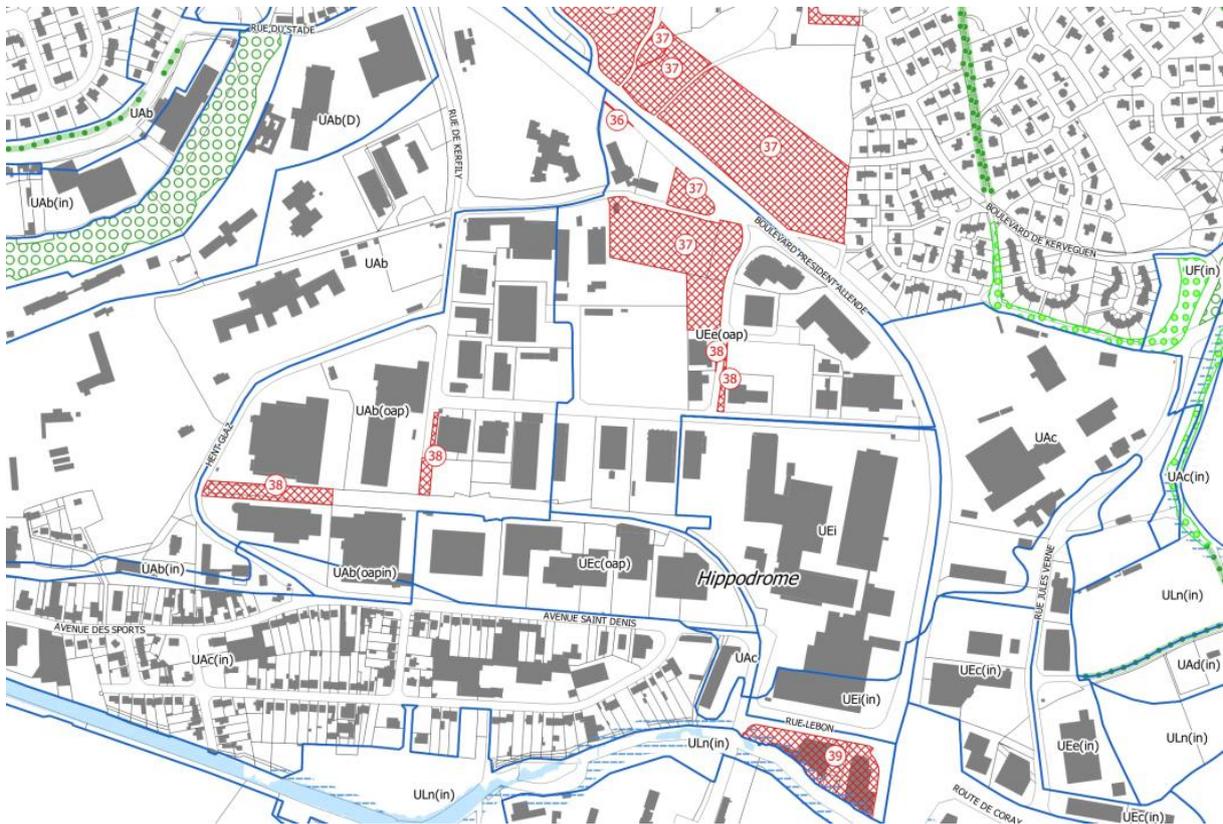
En revanche, le cahier des charges, pourvu d'une valeur contractuelle, continue à produire ses effets entre les colotis.

1.3 Le lotissement de l'Hippodrome dans le Plan Local d'Urbanisme de la ville de Quimper

Depuis le 16 mars 2017, la ville de Quimper s'est dotée d'un PLU. La zone de l'Hippodrome fait l'objet d'une attention particulière puisqu'elle est couverte par une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Cette OAP annexée au présent dossier, prévoit une « *mutation d'un secteur industriel et artisanal vers un nouveau quartier urbain dense et mixte* » ainsi qu'un « *maintien de la vocation industrielle de la partie est du secteur, essentielle à l'économie agricole et agroalimentaire du territoire* ».

Le lotissement est, par ailleurs, couvert par six zonages différents au PLU :

- UAb(oap) : zone destinée à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitation – secteur en ordre continu ou discontinu de forte densité avec un périmètre soumis à OAP
- UAb(oapin) : zone destinée à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitation – secteur en ordre continu ou discontinu de forte densité avec un périmètre soumis à OAP et soumis à risque connu d'inondation
- UEc(oap) : zone principalement destinée aux activités économiques – secteur destiné principalement aux activités commerciales avec un périmètre soumis à OAP
- UEi : zone principalement destinée aux activités économiques – secteur correspondant aux zones d'activités destinées principalement à regrouper les établissements à caractère industriel ou artisanal (...) ainsi que toutes les autres activités dont l'implantation est souhaitable dans une zone spécialisée à l'extérieur des zones d'habitation en raison notamment des nuisances qu'elles sont susceptibles de générer
- UEi(in) : zone principalement destinée aux activités économiques – secteur correspondant aux zones d'activités destinées principalement à regrouper les établissements à caractère industriel ou artisanal (...) ainsi que toutes les autres activités dont l'implantation est souhaitable dans une zone spécialisée à l'extérieur des zones d'habitation en raison notamment des nuisances qu'elles sont susceptibles de générer. Secteur soumis à risque connu d'inondation
- UEe(oap) : zone principalement destinée aux activités économiques – secteur qui a vocation à recevoir toutes les activités admises en zone UEi à l'exception des activités industrielles et des activités incompatibles avec l'habitat, avec un périmètre soumis à OAP



Extrait des documents graphiques du PLU approuvé – planche 2

Or, 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 approuvé en 2017.

Par ailleurs, nombre d'acquéreurs au sein de la zone de l'hippodrome ont développé des activités autres qu'industrielles : hôtellerie, restauration, commerces de détail, activités de sport et loisirs...





Superposition périmètres OAP et lotissement autorisé en 1964 – SIG QBO

Sur cette carte, le cadastre actuel a été superposé avec le périmètre du lotissement de l'Hippodrome (zone hachurée en rouge). Le trait vert délimite le périmètre de l'actuelle OAP du PLU. Aussi, on constate une différence dans les périmètres avec :

- En bleu, les parcelles incluses dans le périmètre de l'OAP mais pas dans le périmètre du lotissement autorisé en 1964
- En rose, les parcelles incluses dans le périmètre du lotissement, mais exclues aujourd'hui du périmètre de l'OAP de l'Hippodrome.

II- Procédure de mise en concordance des documents du lotissement avec un PLU

[Mention des articles du code de l'urbanisme traitant de cette procédure](#)

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

« Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes (...).

L'article L.442-10 du code de l'urbanisme dispose également que :

« Lorsque la moitié des propriétaires détenant ensemble les deux tiers au moins de la superficie d'un lotissement ou les deux tiers des propriétaires détenant au moins la moitié de cette superficie le demandent ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé. Cette modification doit être compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable (...) ».

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

« Lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou à la décision de non-opposition à déclaration préalable, l'autorité compétente peut, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre 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, qu'il soit approuvé ou non approuvé, pour mettre en concordance ces documents avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu, au regard notamment de la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du document d'urbanisme ».

Mention des dispositions du code de l'environnement relatives à l'enquête publique

Les principaux textes en vigueur régissant l'enquête publique sont rappelés ci-dessous :

- Décret n°2011-2019 du 29 décembre 2011 portant réforme des études d'impact des projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagement, JORF du 30 décembre 2011.
- Arrêté du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R123-11 du code de l'environnement, JO du 04/05/2012, p. 7894
- Code de l'environnement : articles L123-1 à L.123-18, articles R123-1 à R.123-46

Déroulé de la présente procédure de mise en concordance

Coordonnées de la personne publique responsable du projet

L'opération de mise en concordance des documents du lotissement de l'Hippodrome avec le PLU de la ville de Quimper est portée par :

Ville de Quimper
Direction de la Stratégie Urbaine et de l'Habitat
Service Urbanisme Réglementaire
10 bis rue Verdelet
29000 Quimper

L'enquête publique

Suite à la demande de la ville de Quimper, le président du tribunal administratif de Rennes, par décision n°E22000032/35 du 1^{er} avril 2022, a désigné Mme Michèle EVARD-THOMAS en qualité de commissaire-enquêteur.

L'organisation de l'enquête publique a été arrêtée en concertation avec la commissaire-enquêtrice et ses modalités définies par arrêté de madame la maire n° 06.22.060 DGS du 21 avril 2022 fixant notamment :

- La durée de l'enquête :
- Le nombre et les créneaux de permanence du commissaire-enquêteur :
- Les mesures de publicité

A l'issue de l'enquête publique, le commissaire-enquêteur procède, dans un premier temps, à la clôture du ou des registres d'enquête à l'expiration du délai imparti. Dans un second temps, et dans les huit jours de la clôture de l'enquête, une rencontre est organisée entre le commissaire-enquêteur et le responsable du projet, plan et programme. A cette occasion, le commissaire-enquêteur communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Dans un dernier temps, le responsable du projet produit ses observations dans un délai de 15 jours qui lui est imparti.

Le commissaire-enquêteur transmet à l'autorité compétente pour organiser l'enquête le dossier de l'enquête accompagné du ou des registres et pièces annexées avec le rapport et les conclusions motivées, dans un délai de 30 jours à compter de la date de clôture de l'enquête. Il transmet simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au Président du tribunal administratif.

L'avis émis par le commissaire-enquêteur peut être favorable, favorable avec recommandations, favorable avec réserve ou défavorable (article R123-19 du code de l'environnement).

En fin de procédure, une fois le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur remis à la ville, le conseil municipal délibère sur la modification des documents du lotissement.

Enfin, un arrêté de madame la maire actera de la mise en concordance des documents du lotissement avec le PLU.

2. Le projet de modification des règles du lotissement

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

La ville de Quimper dispose d'un PLU approuvé le 16 mars 2017. Ce document a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution dont la dernière est une mise en compatibilité actée par délibération du 13 février 2020.

Le PLU comprend diverses OAP dont certaines portent sur des secteurs mixtes (habitat et activités compatibles avec de l'habitat). Le quartier de l'Hippodrome est concerné par une OAP qui poursuit une ambition de restructuration et de diversification des activités susceptibles d'être accueillies. La ville a retenu cinq 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 six zonages différents, destinés d'une part à l'habitat et à des activités compatibles avec celui-ci, et d'autre part, à l'accueil d'activités économiques diverses : activités commerciales, industrielles et artisanales.

En pratique, la délivrance des autorisations d'urbanisme se fait eu égard aux règles contenues dans le PLU de la ville de Quimper, et non en application des dispositions contenues dans le cahier des charges et le règlement (aujourd'hui caduc) du lotissement de l'Hippodrome.

Ainsi, une autorisation d'urbanisme respectant les règles du PLU pourrait être attaquée par des tiers en raison d'une méconnaissance des dispositions du cahier des charges du lotissement, qui a conservé sa valeur contractuelle.

Par conséquent, il importe de supprimer les dispositions du cahier des charges (destination des constructions, règles d'implantation, stationnement, ...) qui continuent à produire des effets entre colotis et qui interfèrent donc avec le parti d'urbanisme retenu par la ville pour le développement du secteur de l'Hippodrome.

II- Tableau de comparaison entre les dispositions des documents du lotissement de l'Hippodrome et celles du PLU

DISPOSITIONS D'URBANISME – LOTISSEMENT HIPPODROME CAHIER DES CHARGES DU 16 JUIN 1964	DISPOSITIONS DU PLU APPROUVE LE 16 MARS 2017, MIS A JOUR LE 25 SEPTEMBRE 2017, MODIFIE LE 19 AVRIL 2018, MIS EN COMPATIBILITE LE 13 FEVRIER 2020
Article 2 alinéa 3 : Le lotissement est destiné à recevoir des établissements industriels de toutes catégories.	La partie ouest de l'OAP de l'Hippodrome est couverte par le zonage UAb (zone destinée à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitation), la partie nord par le zonage UEE (zone principalement destinée aux activités économiques), la partie sud en UEC (zone principalement destinée aux activités économiques dont principalement les activités commerciales), tandis que la partie est relève d'un zone UEI (zone destinée à accueillir des établissements à caractère industriel ou artisanal).
<u>Article 5 – Droits et obligations de l'acquéreur</u> (...) Il est interdit à l'acquéreur d'ouvrir sur son	Les voies Hent Glaz, Docteur Picquenard, Lebon, Stade Kerhuel et Kerfily ont été intégrées dans le domaine

<p>terrain des accès aux voies publiques autres que ceux prévus aux avant projets agréés par la Société, sans autorisation spéciale et expresse de celle-ci, ou du Conseil Municipal lorsque les rues auront été remises à la commune</p>	<p>public en 1988.</p> <p>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>dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre</i> ».</p>
<p>TITRE III – TERRAINS PRIVÉS</p> <p><u>Article 8 – Clôture sur la voie publique</u></p> <p>Dans le délai d'un an de la passation de l'acte de cession, l'acquéreur devra se clore sur la voie publique au moyen d'une clôture dont le projet sera présenté à la Société pour accord préalable et soumis aux formalités du permis de construire.</p> <p><u>Article 9 – Clôture avec les voisins</u></p> <p>L'acquéreur aura la faculté d'établir des clôtures avec les terrains voisins dans les conditions prévues à l'article 663 du code civil.</p> <p>Le type de clôture aura dû recevoir préalablement à toute exécution l'accord de la société.</p>	<p>ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS</p> <p><u>3. Clôtures</u></p> <p>En application de l'article 647 du code civil, « tout propriétaire peut clore son héritage sauf l'exception portée en l'article 682 » (article 682 relatif au droit de passage).</p> <p>Dans tous les cas, sauf impossibilité technique démontrée, les clôtures naturelles existantes (talus plantés) seront conservées.</p> <p>Les clôtures devront, par leur nature, leur aspect, leur implantation et leurs dimensions s'intégrer harmonieusement à leur environnement.</p> <p>Les éléments végétaux seront favorisés, soit seuls, soit en s'accompagnant de muretins.</p> <p>Les murs de parpaings seront notamment proscrits sauf s'ils sont enduits. (...)</p> <p>Les clôtures présentant l'aspect d'un assemblage de plaques de béton sont interdites.</p> <p>Article UE 11 : Aspect extérieur des constructions</p> <p>Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p>
<p><u>Article 12 – Constructions autorisées et</u></p>	<p>En UA, sont autorisées d'autres constructions à usage</p>

implantations

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 dix mètres au moins en retrait de l'alignement des voies publiques et les bâtiments quels qu'ils soient seront implantés à cinq mètres 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.

d'habitation que les logements de gardien.

ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

A. Sont interdits les modes d'occupation ou d'utilisation du sol suivants :

1. Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de l'activité

Ces constructions devront être réalisées simultanément ou après la réalisation des constructions effectivement destinées aux activités.

Dans les zones UA et UE, l'implantation en agglomération varie en fonction du statut de la voie. Pour les deux zones, « *b) Par rapport à l'axe des voies de contournement de Quimper, ou à l'axe futur quand des travaux de redressement ou d'élargissement sont prévus, le recul minimal imposé est de 35 mètres pour les constructions à usage d'habitation et de 25 mètres pour les autres constructions* ». Pour les autres voies, les reculs varient selon la localisation en zone UA ou UE.

Pour les limites séparatives, le règlement de la zone UA prévoit un gabarit en cas de recul d'au moins 3 mètres. Les règles diffèrent entre les secteurs UEi, UEe et UEc.

En zone UA, l'obligation de réalisation des places de stationnement se décline différemment en fonction de la destination de la construction et il existe une obligation de réaliser une aire ou un local pour les deux roues en fonction de la surface de plancher créée.

En zone UE, la même déclinaison des obligations de stationnement pour les véhicules automobiles et les deux-roues existe en fonction des destinations des constructions. 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.

<p>Les superficies construites ne devront pas être inférieures à vingt pour cent de la surface totale du lot acquis par l'intéressé ni supérieure à soixante dix pour cent de cette surface. Les minimum et maximum s'appliqueront même dans le cas où l'acquéreur aurait présenté un programme de réalisation par tranche. En ce qui concerne les surfaces minimales des dérogations pourront toutefois être accordées à titre exceptionnel, si l'acquéreur peut justifier d'une prévision de développement particulier de son établissement.</p>	<p><u>ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL</u></p> <p>Sans objet.</p> <p><u>ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL</u></p> <p>Sans objet.</p>
<p><u>Article 20 – Publicité</u></p> <p>Seules seront autorisées les enseignes se rapportant à l'activité industrielle exercée par l'acquéreur</p>	<p>En raison des différents zonages présents dans le quartier de l'Hippodrome, les différentes activités qu'elles soient industrielles, commerciales ou tertiaires pourront se doter d'enseignes conformes au code de l'environnement, dans l'attente de l'approbation du futur Règlement Local de Publicité.</p>
<p><u>Article 21 – Obligation de maintenir l'affectation prévue après réalisation des travaux</u></p> <p>Pendant un délai de cinq 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 édifié, sans en avoir avisé la société au moins deux mois à l'avance.</p>	<p>En raison des différents zonages présents dans le quartier de l'Hippodrome, seules seront admises dans la zone les constructions conformes aux dispositions des articles 2 (Occupation et utilisation du sol admises ou soumises à des conditions particulières) des zones UA et UE</p>

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

I- Arrêté préfectoral du 13 juin 1964 portant autorisation du lotissement industriel de l'Hippodrome

- 2 -

Le 30 Juin 1964

LE PREFET DU FINISTERE

lor Bureau Les médailles Commandeur de la Légion d'Honneur,
Croix de Guerre, notamment

en ce qui concerne l'implantation des constructions, les aménagements secondaires devront, au fur et à mesure de la réalisation du lotissement être soumis à une instruction et une approbation

VU le décret n° 58 1455 du 31 décembre 1958 relatif aux lotissements et notamment son chapitre II (Section II) ;

VU le décret n° 59 896 du 28 juillet 1959 fixant les formes et délais d'instruction des demandes d'autorisation de lotissement ;

VU la convention en date du 25 juillet 1962 par laquelle la ville de QUIMPER a concédé à la Société d'Economie Mixte pour l'Aménagement et l'Equipement de la Bretagne l'opération d'aménagement de la zone industrielle de "l'Hippodrome" à QUIMPER ;

VU le plan d'urbanisme directeur et le règlement d'urbanisme de la ville de QUIMPER ;

VU la demande présentée et l'avis favorable émis par M. le Maire de QUIMPER en date du 31 décembre 1963 en vue de l'approbation du projet de lotissement à usage industriel,

VU les pièces du dossier présenté par la Société d'Economie Mixte pour l'Aménagement et l'Equipement de la Bretagne ;

VU l'avis de M. le Directeur départemental de la construction ;

VU l'avis de M. l'Ingénieur en Chef des Ponts & Chaussées ;

A R R Ê T E

ARTICLE 1er. - Est autorisé le lotissement à usage industriel entrepris par la Société d'Economie Mixte pour l'Aménagement et l'Equipement de Bretagne dans le quartier de l'Hippodrome à QUIMPER, tel qu'il est défini aux plans, au règlement de lotissement, au programme des travaux et au cahier des charges de cession de terrain annexés au présent arrêté.

Est notamment approuvé le découpage en lots, tel qu'il est arrêté sur le plan annexé au présent arrêté.

ARTICLE 2. - Le règlement d'aménagement fixant les règles et servitudes d'intérêt général instituées dans le lotissement à usage industriel réalisé devra être ainsi complété :

- l'article 3 devra préciser la densité de construction admissible sur chacun des lots. Il pourra être convenu que le volume des constructions ne saurait dépasser 8 m³. par mètre carré de parcelle.
- l'article 7 devra préciser que la hauteur des bâtiments sera appréciée du faitage au niveau du sol.

..//..

Le 30 Juin 1954

ARTICLE 3.- Les modifications au découpage des lots, les conditions particulières de l'utilisation des lots, notamment en ce qui concerne l'implantation des constructions, les aménagements secondaires devront, au fur et à mesure de la réalisation du lotissement être soumis à une instruction et une approbation effectuée dans les conditions prévues aux décrets du 31 décembre 1958 et du 28 juillet 1959 susvisés.

ARTICLE 4.- Les travaux d'aménagement du lotissement de la zone industrielle de l'Hippodrome devront être commencés dans un délai de deux ans suivant la notification du présent arrêté.

ARTICLE 5.- M. le Secrétaire Général de la Préfecture, M. le Maire de QUIMPER sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté dont ampliation sera adressée à M. le Directeur départemental de la Construction et à M. l'Ingénieur en Chef des Ponts & Chaussées.

Fait à QUIMPER, le 13 JUIN 1964

Monsieur le Directeur,

Pour le Préfet

LE SECRÉTAIRE GÉNÉRAL,

Signé : R. M. RAYE

Veuillez agréer, Monsieur le Directeur, l'assurance de mes sentiments distingués.

Pour ampliation

Le Directeur de l'Équipement & de l'Urbanisme,

Y. Jannin



LE MAIRE,

[Signature]

II- Annexes de l'arrêté préfectoral : cahier des charges et règlement du lotissement

21 Nov. 63

C A H I E R D E S C H A R G E S

D E C E S S I O N

D E T E R R A I N

ZONE INDUSTRIELLE de L'"HIPPODROME" à Q U I M P E R

TITRE I

P R E A M B U L E

ARTICLE 1 -

Aux termes d'une convention en date du 25 juillet 1962 passée en application de l'article 78-1 du code de l'Urbanisme et de l'Habitation et du décret du 19 mai 1959, la ville de QUIMPER a concédé à la Société d'Economie Mixte pour l'Aménagement et l'Equipement de la Bretagne l'opération d'aménagement de la zone industrielle de l'Hippodrome à QUIMPER.

La Société est propriétaire des terrains faisant partie de cette zone et qui ont la contenance de 30 hectares et sont situés sur le territoire de la ville de QUIMPER. Elle entend diviser et céder ces terrains dans les conditions prévues à l'article 2 ci-dessous.

Le présent cahier des charges fixe les droits et obligations de la Société et des acquéreurs des différents lots.

ARTICLE 2 -

Le terrain sus-indiqué a fait l'objet d'une division préalable entre, d'une part, les terrains destinés à être incorporés à la voie publique, et, d'autre part, les terrains destinés à être cédés aux industriels désignés ci-après par le terme "acquéreurs".

Ces derniers terrains seront eux-mêmes divisés en lots distincts faisant l'objet de propriété divise. Cette division sera soumise à l'autorisation préfectorale conformément à la législation sur les lotissements (décret 58-1466 du 31 décembre 1958).

Le lotissement est destiné à recevoir des établissements industriels de toutes catégories.

.../...

TITRE II

TERRAINS DESTINES A ETRE INCORPORES A LA VOIE PUBLIQUE

ARTICLE 3 - Propriété du sol

Dans l'esprit commun des parties, les voies et espaces libres, ouverts ou à ouvrir, sont destinés à être incorporés aussitôt que possible à la voirie communale sans que, toutefois la Société puisse prendre aucun engagement sur la date du classement effectif des voies.

Jusqu'à la réception définitive des travaux par la Société le sol des voies et espaces libres restera la propriété de la Société qui fera remise à cette date et gratuitement de tous ses droits à la commune sans que l'acquéreur ait le droit de s'y opposer.

ARTICLE 4 - Obligations de la Société

La Société exécutera, en accord avec la commune et l'autorité de tutelle et conformément aux avant-projets ci-joints, tous les ouvrages de voiries et de réseaux des terrains destinés à être incorporés au domaine de la commune ou à être propriété de sociétés concessionnaires.

La Société s'engage à exécuter dans les 3 mois de la cession de chaque lot, d'une part, une voirie provisoire suivant le tracé de la voirie définitive et permettant l'accès aux chantiers de construction prévus sur ce lot et d'autre part, les canalisations d'eau et d'électricité permettant une alimentation satisfaisante desdits chantiers.

Elle s'engage à exécuter la voirie définitive et tous les travaux de réseaux prévus ci-dessus dans les délais nécessaires pour assurer la desserte des bâtiments au fur et à mesure de leur mise en service.

ARTICLE 5 - Droits et obligations de l'acquéreur

1° Jusqu'à leur classement, le sol des voies et places demeurera affecté à la circulation publique. L'acquéreur aura sur ces voies les droits de jour, vue et issue, comme sur une voie publique régulièrement classée. Il aura les mêmes droits de circulation sur toutes les voies sans distinction que son terrain y ait ou non directement accès. Il est interdit à l'acquéreur d'ouvrir sur son terrain des accès aux voies publiques autres que ceux prévus aux avant-projets agréés par la Société, sans autorisation spéciale et expresse de celle-ci ou du Conseil Municipal lorsque les rues auront été remises à la commune.

... / ...

2° Tant que les voies et places n'auront pas été remises à la commune, la Société pourra interdire ou limiter sur tout ou partie de ces voies et places la circulation et le stationnement des piétons et des véhicules de toutes sortes selon les règles qui lui paraîtront les plus aptes à assurer un fonctionnement satisfaisant de l'ensemble prévu sur le terrain.

Les prescriptions imposées dans ce but seront rappelées par des panneaux de signalisation appropriés.

Après remise à la commune, la circulation sera réglée selon les règlements qui seront édictés par le Maire.

3° La société aura le droit de placer, à tels endroits qu'elle jugera à propos, tous candélabres, bornes-fontaines, poste de transformation et poteaux indicateurs, etc. en respectant toutefois les distances légales.

ARTICLE 6 - Entretien

1° Conformément aux dispositions du titre III du Cahier des charges type annexé à la convention de concession visée à l'article 1er ci-dessus, la ville, qui a eu connaissance du présent Cahier des charges, assurera l'entretien des voies et espaces libres publics au fur et à mesure de leur remise par la Société, cette remise devant intervenir au plus tôt à partir de la réception provisoire et au plus tard à la date de la réception définitive ; la présente clause ne pourra faire obstacle d'une part aux dispositions de l'article 14 ci-après, d'autre part à la responsabilité décennale des entrepreneurs ayant exécuté les ouvrages, ou aux obligations contractuelles qui leur incombent jusqu'à la réception définitive.

Pendant la période comprise entre la réception provisoire et la remise des ouvrages, l'acquéreur sera tenu de contribuer au prorata de la surface de son lot à l'entretien des voies et espaces libres, et, éventuellement, aux frais d'éclairage, d'arrosage, enlèvement des boues et neige, ainsi qu'au paiement des taxes et impôts afférents aux ouvrages suivant les décisions prises par la Société.

2° L'acquéreur ne devra faire sur les voies et places aucun dépôt de matériaux, décharges, ordures ménagères ou autres.

TITRE III

TERRAINS PRIVÉS

ARTICLE 7 - Bornage

La Société procédera, préalablement à la cession, au

bornage du terrain cédé. L'acquéreur pourra désigner un géomètre agréé pour qu'il soit dressé à ses frais contradictoirement acte de cette opération.

ARTICLE 8 - Clôture sur la voie publique

Dans le délai d'un an de la passation de l'acte de cession l'acquéreur devra se clore sur la voie publique au moyen d'une clôture dont le projet sera présenté à la Société pour accord préalable et soumis aux formalités du permis de construire.

ARTICLE 9 - Clôture avec les voisins

L'acquéreur aura la faculté d'établir des clôtures avec les terrains voisins dans les conditions prévues à l'article 663 du Code Civil.

Le type de clôture aura dû recevoir préalablement à toute exécution l'accord de la Société.

ARTICLE 10 - Obligation de la Société

La Société s'engage à assurer la construction dans les mêmes délais qu'à l'article 4 des différents réseaux, tant d'évacuation que d'approvisionnement : égouts, eau, gaz, électricité, éclairage public, jusqu'à proximité immédiate de chaque lot. Ces divers réseaux seront réalisés selon les caractéristiques prévues aux avant-projets ci-joints et calculées en fonction des puissances et débits moyens indiqués dans ces avant-projets.

ARTICLE 11 - Branchements et canalisations

La Société exécutera pour son compte, ou pour celui de la ville, des Société concessionnaires et des Services Publics intéressés, tous les réseaux de desserte du terrain cédé, qu'ils soient implantés sur terrain public ou privé. Ces réseaux seront exécutés conformément aux avant-projets établis et approuvés dans les conditions fixées par la convention passée entre la Société et la ville, et dans le cadre des traités de concession en vigueur dans la Ville.

Jusqu'à la remise des ouvrages par la Société à la Ville ou aux organismes concessionnaires, qui interviendra au plus tôt à partir de la réception provisoire et au plus tard à la date de la réception définitive, l'acquéreur sera tenu de participer aux frais de leur entretien courant ainsi qu'au paiement des taxes et impôts afférents à ces ouvrages au prorata de la surface de son lot sans que la présente clause puisse faire obstacle, d'une part aux dispositions de l'article 14, d'autre part à la responsabilité décennale des entrepreneurs ou aux obligations contractuelles qui leur incombent jusqu'à la récep-

... / ...

tion définitive. Dès leur remise à la Ville ou selon le cas aux Sociétés ou Services Exploitants, ces collectivités ou organisme assureront l'entretien et le paiement des charges. A cette date les ouvrages deviendront la propriété de la Commune ou selon le cas desdites Société ou Services, auxquels la Société fera remise gratuitement de tous ses droits sans que l'acquéreur ait le droit de s'y opposer.

L'acquéreur sera tenu de subir toutes les servitudes nécessitées par le passage sur son terrain des canalisations prévues aux avant-projets joints au présent Cahier des charges telles qu'elles seront réalisées par la Société ou la commune ou pour leur compte ; il devra supporter toute la gêne susceptible d'en résulter dans l'avenir pour lui ou les occupants des immeubles qu'il aura bâtis.

Jusqu'à la remise des ouvrages à la commune ou aux Sociétés concessionnaires, l'acquéreur pourra à tout moment se brancher sur les canalisations d'amenée d'eau, gaz, électricité, égouts, etc. établies par la Société. Il aura le droit d'ouvrir des tranchées pour l'exécution de ces branchements, mais devra remettre, sans délais, les sols dans l'état où ils se trouvaient avant ces travaux et fera son affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les Sociétés concessionnaires.

Après remise des ouvrages, ces travaux seront soumis aux règlements applicables à chacun des réseaux.

A partir du moment où les égouts seront installés à proximité des immeubles, l'acquéreur devra, à ses frais, amener les eaux pluviales et ménagères dans ces canalisations, au moyen d'un ou plusieurs branchements souterrains et étanches. L'épuration des eaux industrielles avant rejet aux égouts sera à la charge de l'acquéreur.

Il fera son affaire de la remise en état des sols à l'identique immédiatement après l'exécution des travaux, ainsi que, éventuellement, du versement des taxes et indemnités de branchement à l'égout susceptibles de lui être réclamées par la commune.

Si l'acquéreur demande lors de la signature de l'acte de cession à être raccordé à la voie ferrée il devra obligatoirement souscrire aux conditions du traité d'embranchement passé à cet effet par la Société avec la S.N.C.F.

ARTICLE 12 - Constructions autorisées et implantations

Les constructions et les locaux annexes destinés au logement des gardiens ne seront édifiés qu'après obtention du permis de construire.

... / ...

Les bâtiments industriels devront être à 10 mètres au moins en retrait de l'alignement des voies publiques et les bâtiments quels qu'ils soient seront implantés à 5 mètres 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 des visiteurs.

Les superficies construites ne devront pas être inférieures à 20 % de la surface totale du lot acquis par l'intéressé ni supérieure à 70 % de cette surface. Les minimum et maximum s'appliqueront même dans le cas où l'acquéreur aurait présenté un programme de réalisation par tranche. En ce qui concerne les surfaces minimales des dérogations pourront toutefois être accordées par la Société, à titre exceptionnel, si l'acquéreur peut justifier d'une prévision de développement particulier de l'activité de son établissement.

ARTICLE 13 - Etablissement et coordination des travaux

Lors de la passation de l'acte de vente l'acquéreur devra obtenir l'accord de la Société sur la puissance électrique installée, les débits d'eau et de gaz qui lui seront nécessaires et les débits des effluents à rejeter dans les égouts et qui ne devront pas en principe dépasser les puissances et débits moyens ayant servi au calcul des avant-projets de réseaux. Il s'engagera à ne pas dépasser ces puissances et débits donnés en annexe à l'acte de vente, sauf accord préalable de la Société.

Préalablement au dépôt de la demande de permis de construire, l'acquéreur devra recueillir l'accord de la société sur l'aspect extérieur des bâtiments qu'il se propose de construire.

L'acquéreur devra, avant tout établissement des projets d'exécution, soumettre ses esquisses et études à l'accord de la Société, ainsi que toutes études ultérieures qu'il serait amené à entreprendre. Il donnera toutes instructions utiles à cet effet à ses architectes et devra supporter les conséquences de tous les retards qui pourraient survenir pour lui de l'inobservation de cette clause.

ARTICLE 14 - Exécution des travaux par les entrepreneurs de l'acquéreur

Les entrepreneurs de l'acquéreur, chargés de la construction des bâtiments pourront utiliser les voies et ouvrages construits par la Société sous réserve de l'accord de celle-ci qui leur imposera toutes mesures de police appropriées.

... / ...

Indépendamment des mesures prévues à l'article 18 du présent cahier des charges, l'acquéreur aura la charge des dégâts causés par ses entrepreneurs aux ouvrages de voirie, des réseaux divers et d'aménagement général exécutés par la société. En cas de défaillance de l'acquéreur pour le paiement dans les trois mois des sommes qui lui seront réclamées par la société, celle-ci pourra se retourner contre les entrepreneurs qui seront tenus solidairement responsables des dégâts occasionnés. L'acquéreur devra avertir de ces obligations et charges les entrepreneurs participant à la construction de ses bâtiments par l'insertion des clauses nécessaires dans ses marchés.

Pendant la durée de la construction, les matériaux pourront en cas de nécessité absolue et dûment constatée, être déposés à des emplacements fixés en accord avec la société.

ARTICLE 15 - Délai d'exécution

L'acquéreur s'engage à :

- 1° Commencer sans délai les études de la totalité ou de la première tranche des bâtiments prévus sur le terrain qui lui est cédé, et présenter ses premières esquisses à la société dans le délai d'un mois à dater de la signature de l'acte de cession.
- 2° Soumettre à la société dans un délai de six mois à dater de la signature de l'acte de cession, un projet définitif de construction comprenant la totalité ou la première tranche des bâtiments prévus sur le terrain qui lui est cédé. La Société devra faire connaître son avis sur ce projet dans le mois suivant la date à laquelle il lui aura été soumis. La demande de permis de construire devra être déposée dans le mois qui suivra la notification de l'accord de la Société. Il devra tenir compte des observations présentées.
- 3° Présenter éventuellement à l'approbation de la Société un programme échelonné de réalisation par tranches successives.
- 4° Avoir terminé les travaux de chaque tranche et présenter le procès-verbal de réception provisoire générale des bâtiments dans un délai de trente mois à compter de la date de la délivrance du permis de construire relatif aux bâtiments dépendant de la tranche fixée par le programme visé au paragraphe précédent.

Les modificatifs, rectificatifs, additifs, compléments au projet de construction visé ci-dessus seront soumis à la Société pour accord dans des conditions analogues.

ARTICLE 16 - Prolongation éventuelle des délais

Les délais d'exécution prévus à l'article ci-dessus seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure,

... / ...

prolongés d'une durée légale à celle durant laquelle l'acquéreur a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge de l'acquéreur.

Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure.

ARTICLE 17 - Mesures coercitives à l'égard de la Société

En cas d'inobservation des prescriptions ci-dessus l'acquéreur sera en droit :

1° d'exécuter lui-même et aux frais de la Société après mise en demeure adressée à celle-ci et restée sans effet, les travaux nécessaires à la desserte des chantiers ou des immeubles pour lesquels la Société s'avèrerait défailante.

2° de réclamer à la Société une indemnité de dommages et intérêts pour le préjudice direct, matériel et certain qui aurait pu lui être causé du fait de la défaillance de la Société.

ARTICLE 18 - Mesures coercitives à l'égard de l'acquéreur

En cas d'inobservation par l'acquéreur de l'un des délais fixés à l'article 15 ci-dessus ou de manquement grave à l'une des obligations prévues au présent cahier des charges, la Société pourra :

1° réclamer des dommages intérêts pour le préjudice qui lui est ainsi causé en compromettant la bonne réalisation de l'aménagement de ses terrains.

2° exiger le remboursement de tous les frais supplémentaires qu'elle aura été amenée à engager du fait de la défaillance de l'acquéreur.

3° Poursuivre en justice la résolution de la vente sous réserve des remboursements prévus ci-après.

Domages et intérêts

a) si l'acquéreur ne respecte pas les délais prévus à l'article 15 paragraphe 1 et 2, la Société pourra réclamer une indemnité pouvant atteindre 20 % du prix de cession du terrain.

b) Dans le cas où l'acquéreur aurait présenté son projet d'exécution dans le délai contractuel, mais ne pourrait lui présenter le procès-verbal de réception provisoire dans le délai prévu à l'article 15 paragraphe 4, la Société le mettra en demeure soit de le lui présenter dans un délai de trois mois,

... / ...

soit de céder son terrain dans ce même délai à un autre acquéreur agréé par la Société et prenant vis à vis d'elle les engagements prévus au présent cahier des charges.

Si, passé ce délai, l'acquéreur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, la Société aura droit au versement d'une indemnité dont le montant est fixé à 10 % du prix de cession du terrain.

c) Enfin, lorsque l'acquéreur ne se conformera pas à l'une des dispositions du présent cahier des charges, la Société le mettra en demeure d'y satisfaire dans un délai de 10 jours francs à dater de la notification, par lettre recommandée avec accusé de réception de la mise en demeure.

Si passé ce délai, l'acquéreur n'a pas obtempéré aux prescriptions de la mise en demeure, la Société aura droit au versement d'une indemnité dont le montant est fixé à 10 % du prix du terrain.

Résolution de la vente

L'indemnité de résolution sera égale au prix de cession du terrain auquel s'ajoutera la plus-value apportée par les travaux régulièrement réalisés par l'acquéreur.

Cette plus-value sera fixée par voie d'expertise contradictoire sans pouvoir dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main-d'oeuvre utilisée aux dites constructions.

En cas de défaillance de l'une des parties pour choisir un expert l'autre partie aura la faculté de le faire désigner par le Président du Tribunal de Grande instance.

En cas de désaccord entre les experts ainsi nommés, ceux-ci auront la faculté de s'adjoindre un tiers expert pour les départager.

Tous les frais seront à la charge de l'acquéreur défaillant.

ARTICLE 19 - Bonne tenue générale

Toute disposition pouvant nuire à l'hygiène ou en contravention avec les règlements publics en vigueur est interdite.

Il sera de même interdit d'ouvrir des carrières ou même de faire des fouilles dans le terrain en vue de l'extraction de pierre, de sable ou de cailloux.

ARTICLE 20 - Publicité

Seules seront autorisées les enseignes se rapportant à l'activité industrielle exercée par l'acquéreur.

... / ...

ARTICLE 21 Obligations de maintenir l'affectation prévue après réalisation des travaux.

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 édifié sans en avoir avisé la Société au moins deux mois à l'avance.

La Société pourra jusqu'à expiration de ce délai exiger que le changement d'affectation soit différé pour une durée de six mois et ne soit effectué que si durant ce dernier délai, il n'a pu être trouvé un acquéreur, pour l'ensemble du fonds, s'engageant à maintenir l'affectation, le prix d'acquisition étant fixé à défaut d'accord amiable, par voie d'expertise contradictoire. L'expert de l'acquéreur, si ce dernier ne pourvoit pas à sa désignation, pourra être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance à la requête de la Société.

ARTICLE 22 - Location

Tant qu'il n'aura pas réalisé l'opération prévue, l'acquéreur s'engage à ne consentir à qui que ce soit aucune location ni aucun droit même précaire sur le terrain sans avoir au préalable obtenu l'agrément de la Société.

ARTICLE 23 - Règlement sanitaire

L'ensemble du lotissement est soumis dans toutes ses parties aux prescriptions de règlement sanitaire départemental quel que soit par ailleurs le règlement applicable au reste de la Commune et aux dispositions des règlements du Ministre de l'Industrie et du Commerce pour les Etablissements de la ou des catégories auxquelles il est destiné.

ARTICLE 24 - Assurance contre l'incendie

L'acquéreur devra faire assurer les constructions élevées sur son terrain à une compagnie solvable et pour leur valeur réelle. La police devra contenir une clause d'assurance contre le recours des voisins.

Tant que le prix d'acquisition ne sera pas entièrement payé, la Société aura privilège sur l'indemnité due en cas d'incendie.

ARTICLE 25 Litige entre acquéreurs

La Société sera tenue à toutes garanties ordinaires et de droit. Elle déclare qu'elle n'a conféré aucune servitude sur le terrain, sauf celles qui découlent des présents programme et cahier des charges, ou des mitoyennetés indiquées aux actes de vente. Elle fait à l'acquéreur entier abandon de ses droits, de façon que tout propriétaire puisse exiger des autres l'exécution des conditions imposées par le présent cahier des charges.

.../...

En conséquence, si l'acquéreur se prétendait lésé, il sera subrogé dans tous les droits de la Société, à l'effet d'exiger directement l'exécution desdites conditions et toute discussion devra se vider directement avec les autres propriétaires sans que dans aucun cas, ni sous aucun prétexte, l'intervention de la Société puisse être exigée.

ARTICLE 26 - Vente - Morcellement

Il est interdit à l'acquéreur de mettre en vente le terrain qui lui est cédé avant l'achèvement de la totalité des travaux prévus par le permis de construire sans en avoir, au moins trois mois à l'avance, avisé la Société.

La Société pourra exiger, soit que le terrain lui soit rétrocédé, soit qu'il soit vendu à un acquéreur agréé ou désigné par elle. En cas de rétrocession, le prix de rétrocession sera calculé dans les conditions prévues à l'article 18 pour l'indemnité de résolution. En cas de vente à un acquéreur désigné ou agréé par la Société, celle-ci pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions que celles visées ci-dessus.

Si la Société n'exprime pas le désir d'acquérir, dans le délai d'un mois de l'offre qui lui en sera faite, pour elle-même ou toute personne qu'elle se substituerait ou qu'elle agréerait, le propriétaire vendeur sera alors libre de vendre aux personnes et prix qu'il jugera à propos, pendant un délai ne pouvant excéder un an à compter de la notification par la Société de son refus d'acquérir. Après expiration de ce délai d'un an, la procédure d'offre à la Société devra être poursuivie à nouveau par le propriétaire désireux de vendre.

Tout morcellement sera soumis à la réglementation relative au lotissement et les acquéreurs prendront les mêmes engagements que le précédent propriétaire.

ARTICLE 27 - Insertion

Les prescriptions du présent Cahier des Charges seront insérées intégralement par les soins de l'acquéreur dans l'acte de vente et lors des aliénations successives, par reproduction du texte complet.

ARTICLE 28 - Avant-projets

La désignation du terrain, le tracé des voies, les tracés et caractéristiques moyennes des réseaux font l'objet de divers avant-projets qui sont annexés au présent cahier des charges.

ARTICLE 29 - Modifications

Les dispositions contenues au présent cahier des charges feront loi tant entre la Société et l'acquéreur qu'entre les

... / ...

différents autres acquéreurs. Elles ne pourront être modifiées qu'avec l'accord de la Ville, de la Société et de chacun des acquéreurs intéressés.

ARTICLE 30 - Substitution

A l'expiration de la concession visée à l'article I ci-dessus, ou en cas de retrait ou de résiliation de ladite concession, la Société se substituera la Ville de QUIMPER dans tous les droits et obligations résultant pour elle du présent cahier des charges sans que l'acquéreur ait le droit de s'y opposer.

Vu pour être annexé à notre
arrêté en date de ce jour
QUIMPER le 13 Juin 1964

Pour le Préfet et par délégation
Le Directeur de l'Équipement
et de l'urbanisme,

13 JUIN 1964

REGLEMENT D'AMENAGEMENT

fixant les règles et servitudes d'intérêt général instituées
dans le lotissement à usage industriel
réalisé à QUIMPER

par la Société d'Economie Mixte pour l'Aménagement et l'Equipement
de la Bretagne

Article 1. -

Le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général applicables au lotissement industriel réalisé à QUIMPER par la Société d'Economie Mixte pour l'Aménagement et l'Equipement de la Bretagne.

CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Article 2. -

Les entreprises installées dans ce lotissement sont soumises à toutes les obligations prévues par la législation et la réglementation en vigueur, notamment par la législation sur l'hygiène industrielle et par celle sur les établissements dangereux, insalubres ou incommodes.

Elles sont en particulier tenues de se conformer aux prescriptions du règlement d'urbanisme de la Ville de QUIMPER approuvé par arrêté préfectoral le 6 Juin 1962, sauf dérogations spéciales pouvant être accordées par Monsieur le Préfet du Finistère après avis de Monsieur le Maire de QUIMPER.

CHAPITRE II - CONDITIONS GENERALES D'UTILISATION
DES LOTS

Article 3. -

Sans préjudice des règles particulières d'utilisation qui pourront être

fixées pour chaque lot ou groupe de lots par arrêté du Préfet en application de l'article 21 du présent règlement, les terrains devront être utilisés conformément aux dispositions des articles 4 à 13 ci-après.

Article 4. - Constructions interdites. -

Les constructions à usage d'habitation sont interdites à l'exception de celles qui sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux. Les constructions provisoires ou de caractère précaire sont également interdites.

Article 5. - Implantation des constructions par rapport aux voies. -

En bordure de la déviation de la R. N. 165, les bâtiments doivent être implantés à une distance minimum de 10,00 m. par rapport à l'alignement de celle de la zone industrielle.

En bordure des autres voies desservant la zone industrielle, les bâtiments doivent être implantés à une distance minimum de 5,00 m. par rapport à l'alignement de ces voies.

Article 6. - Marges d'isolement en bordure des limites séparatives. -

Les constructions peuvent être établies à la mitoyenneté lorsque les mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies ont été prises (murs coupe-feu).

Toutefois, les établissements classés en raison des dangers d'exploitation ou d'incendie ne peuvent être implantés à moins de 10 m. des limites séparatives.

Les constructions telles que pavillons de gardien, bureaux, services sociaux, doivent être implantés à 4 m. au moins des limites séparatives et à une distance des bâtiments industriels proprement dits (si elles n'y sont pas incorporées) au moins égale à la plus grande hauteur des bâtiments en vis à vis avec minimum de 10 mètres.

Entre deux constructions non jointives sur un même terrain, quelles que soient la nature et l'importance, doit toujours être ménagé un espace suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions elles-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Article 7. - Hauteur et volume des constructions. -

Sauf nécessité démontrée, découlant du matériel utilisé ou du mode d'exploitation, la hauteur des constructions ne peut excéder 20 m, du niveau du sol au faîtage. Le volume des constructions ne pourra être supérieur à 8 m³ par m² de parcelle.

Article 8. - Aspect des constructions. -

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de mâchefer, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions. Ils seront revêtus d'un enduit uniforme de teinte neutre, ton pierre ou chaux naturelle.

L'emploi de la tôle ondulée pour les couvertures est interdite.

En bordure de la future déviation de la R.N. 165, l'architecture et la disposition des bâtiments doivent faire l'objet de soins particuliers. Toute disposition non satisfaisante pourra être refusée au moment de la délivrance du permis de construire.

Article 9. - Clôtures sur routes. -

Les clôtures seront constituées soit par un mur bahut de 0 m, 80 maxin surmonté d'un grillage, soit par un grillage fixé et tendu, doublé ou non d'une haie vive. La hauteur totale, mur-bahut compris, ne pourra dépasser 1 m. Toutefois, afin de masquer certains dépôts, un mur plein de même hauteur pourra être toléré et même imposé dans certains cas.

Par ailleurs, en bordure de la déviation de la R. N. 165, les clôtures seront obligatoirement doublées d'une haie vive si possible à feuillage persistant sauf dérogations autorisées par M. le Préfet eu égard aux dispositions prévues pour l'aménagement des espaces libres.

- Publicité affichage. -

Il ne peut être fait d'autre publicité que celle se rapportant à l'établissement exploité sur la parcelle.

Article 10. - Espaces libres intérieurs - stationnement. -

Les espaces libres intérieurs et notamment les marges de reculement doivent être aménagés en espaces verts comportant des arbres de haute tige.

La délivrance du permis de construire est subordonnée à la prévision d'aménagement permettant d'assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant au besoin de l'immeuble à construire, c'est à dire un parking suffisamment vaste pour accueillir les véhicules de l'entreprise, du personnel et des visiteurs.

Article 11. - Tenue des constructions et des propriétés foncières. -

Les constructions quelle que soit la destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour les dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que l'hygiène, la propreté et l'aspect du lotissement ne s'en trouvent pas altérés.

Il sera interdit d'ouvrir des carrières ou de faire des fouilles en vue de l'extraction de matériaux : pierres, sable, cailloux, argiles.

Article 12. - Fumées, bruits et traitement des déchets et effluents industriels. -

Les émissions de fumée doivent être réduites au minimum et dégagées de toute toxicité pour l'atmosphère de l'agglomération par des dispositifs appropriés. De même les bruits et odeurs devront faire l'objet de mesures telles que le voisinage ne soit pas incommodé.

CHAPITRE III - VOIES DE COMMUNICATION

Article 13. - Voiries publiques. -

Le lotissement est desservi par les voies routières dont le tracé et les caractéristiques sont indiqués au plan annexé au présent règlement.

Ces voies deviendront des voies publiques auxquelles sont applicables les règlements concernant les routes nationales et les voies communales.

- 1° Jusqu'à leur classement, le sol des voies et places demeurera affecté à la circulation publique. L'acquéreur aura sur ces voies les droits de jour, vue et issue, comme sur une voie publique régulièrement classée. Il aura les mêmes droits de circulation sur toutes les voies sans distinction que son terrain y ait ou non directement accès. Il est interdit à l'acquéreur d'ouvrir sur son terrain des accès aux voies publiques autres que ceux prévus aux avant-projets agréés par la Société, sans autorisation spéciale et expresse de celle-ci ou du Syndicat lorsque les rues lui auront été remises.
- 2° Tant que les voies et places n'auront pas été remises au Syndicat, la Société pourra faire interdire ou limiter sur tout ou partie de ces voies et places, la circulation et le stationnement des piétons et des véhicules de toutes sortes selon les règles qui lui paraîtront les plus aptes à assurer un fonctionnement satisfaisant de l'ensemble prévu sur le terrain.

Les prescriptions imposées dans ce but seront appelées par des panneaux de signalisation appropriés.

- 3° La Société aura le droit de placer, à tels endroits qu'elle jugera à propos, tous candélabres, poste de transformation et poteaux indicateurs, etc., en respectant les distances légales.

Entretien -

- 1° La Ville de QUIMPER qui a eu connaissance du présent cahier des charges, assurera l'entretien des voies et espaces libres dès leur mise en service et au plus tard dès la réception provisoire des travaux par la Société sans que la présente clause puisse faire obstacle aux dispositions de l'article 14 ni à la responsabilité decennale des entrepreneurs ayant exécuté les ouvrages.
- 2° L'acquéreur ne devra faire sur les voies et places aucun dépôt de matériaux, décharges, ordures ménagères ou autres.

Article 14. - Voies ferrées. -

Le lotissement est desservi par voies ferrées ~~raliées~~ au réseau de

1 a S, N, C, F,

Les acquéreurs des lots en bordure des voies ferrées et ceux qui n'en sont séparés que par une voie routière pourront être directement embranchés. Ils doivent accepter éventuellement le passage d'une voie de raccordement destinée à desservir des parcelles voisines.

CHAPITRE IV - SERVICES PUBLICS GENERAUX

Article 15. - ELECTRICITE, -

Le lotissement sera desservi en électricité moyenne tension 15 000 volts et éventuellement basse tension 220-380 volts.

Au cas où des artisans s'installeraient sur la zone ces artisans seraient groupés et alimentés par une cellule basse tension installée dans un poste d'éclairage public, cellule, dont ils supporteront la charge.

Les services de l'E. D. F. devront juger de la nécessité de la construction d'un transformateur en fonction de la puissance installée :

- les frais de construction de ces transformateurs seront à la charge des utilisateurs;
- Pour chaque demande d'acquisition d'un terrain, l'acquéreur devra préciser la puissance installée sollicitée ainsi que la consommation journalière probable et l'horaire d'utilisation. Il prendra avec les Services de l'E. D. F. tous contacts utiles.

Article 16. - GAZ, -

Le lotissement pourra être desservi en gaz. Sur simple demande tous renseignements utiles seront fournis par le Gaz de France aux utilisateurs éventuels sur la composition de gaz dans le cas où de telles précisions seraient nécessaires.

Article 17. - ALIMENTATION EN EAU. -

Le lotissement sera desservi par un réseau d'eau potable comme le reste de la Ville. La pression sera de l'ordre de 3 kg.

- En principe cette eau potable sera utilisée pour la satisfaction des besoins humains et des besoins purement industriels.

Les tarifs de fourniture seront ceux fixés par l'autorité concédante en fonction de la nature de l'utilisation et du volume consommé. Le cas échéant toutes mesures tendant à économiser l'eau telles que la réutilisation de l'eau non polluée pour les besoins industriels pourront être prescrites aux utilisateurs.

- Il est cependant possible que certains lots soient desservis par un réseau spécial d'eau industrielle si les besoins ne dépassent pas les possibilités d'approvisionnement.
- Les tarifs de fourniture feront l'objet dans ce cas de tarifs distincts.

Article 18. - ASSAINISSEMENT, - EGOUTS, - ENLEVEMENT DES DECHETS.

Les eaux pluviales ainsi que les eaux usées non altérées par l'usage (telles que les eaux de refoulement) pourront être envoyées aux frais des industriels aux réseaux d'égouts prévus à cet effet ou à défaut aux caniveaux.

- le cas échéant, si la situation le permet, ces eaux pourront être envoyées directement au ruisseau le plus proche, si elles ne sont pas susceptibles d'y causer des nuisances quelconques.
- les eaux ménagères et usées seront envoyées aux frais des intéressés au réseau prévu à cet effet.

L'admission à l'égout d'eaux usées, d'eaux industrielles nocives susceptibles d'attaquer les canalisations ou autres ouvrages ou de perturber le fonctionnement de l'usine municipale d'épuration est absolument interdite.

L'épuration et le traitement préalable de ces eaux sont à la charge des intéressés. Les dispositions prévues pour cette épuration devront être soumises aux Services Municipaux et autres autorités administratives compétentes.

Ces mêmes services se réservent le droit de contrôle du fonctionnement ultérieur des installations.

- En particulier toutes graisses, huiles, goudrons, bitumes, mazout, etc.,; devront être retenus. Leur destruction ou leur enlèvement devra être réalisé à l'intérieur de l'usine par tous moyens autorisés.
- En aucun cas les déchets solides ne pourront être admis aux égouts.

Déchets solides. -

La Ville de QUIMPER se charge uniquement de l'enlèvement des ordures dites ménagères. En conséquence, les déchets à caractère industriel ne seront pas admis lors du ramassage.

Les industriels feront donc leur affaire de l'élimination ou de la destruction de leurs déchets suivant tous procédés non susceptibles de nuire.

Article 19. - ECLAIRAGE PUBLIC. -

L'éclairage des voies publiques sera assuré. Les industriels feront leur affaire de tous éclairages des espaces libres ou des accès à leurs installations.

CHAPITRE V. - DETERMINATION DES LOTS - AMENAGEMENT DE DETAILS ET CONDI- TIONS PARTICULIERES D'UTILISATION DES LOTS

Article 20. -

Les arrêtés du Préfet pris dans les conditions fixées par le décret n° 58-1466 du 31 Décembre 1958 et le décret n° 59-898 du 28 Juillet 1959 détermineront au fur et à mesure de la réalisation du lotissement, la

conformation des lots, des voies de desserte, branchements au réseau et autres aménagements de détail;

Ces arrêtés fixeront, en tant que de besoin, les conditions particulières d'utilisation de chaque lot, notamment en ce qui concerne l'implantation des constructions, l'importance et l'aménagement des espaces libres. Il pourront s'il y a lieu, déroger aux règles générales fixées au chapitre II du présent règlement général.

Vu pour être annexé à notre
arrêté en date de ce jour

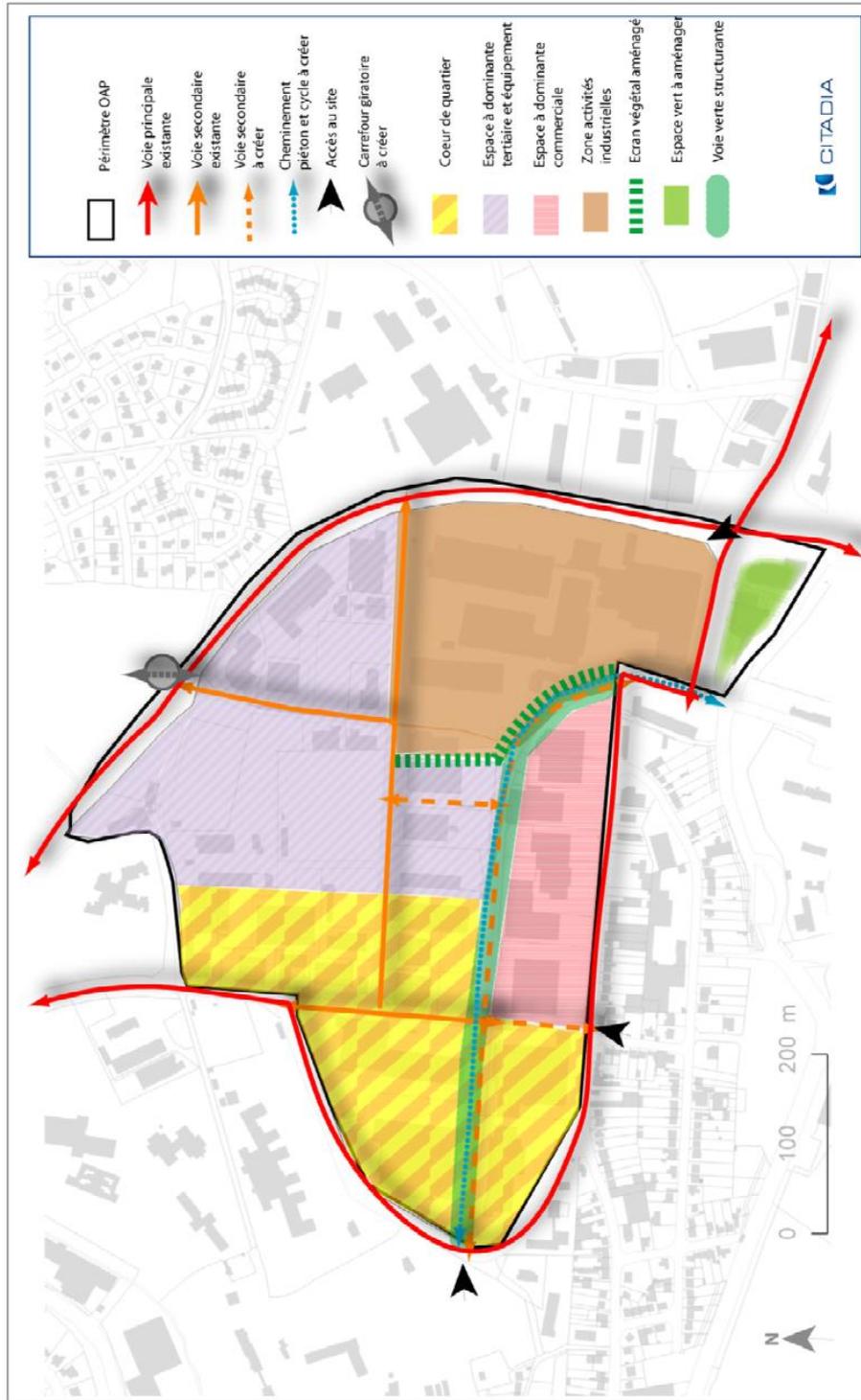
QUIMPER, le 13 Juin 1964

Pour le Préfet et par Délégation
le Directeur de l'Equipement et
de l'Urbanisme

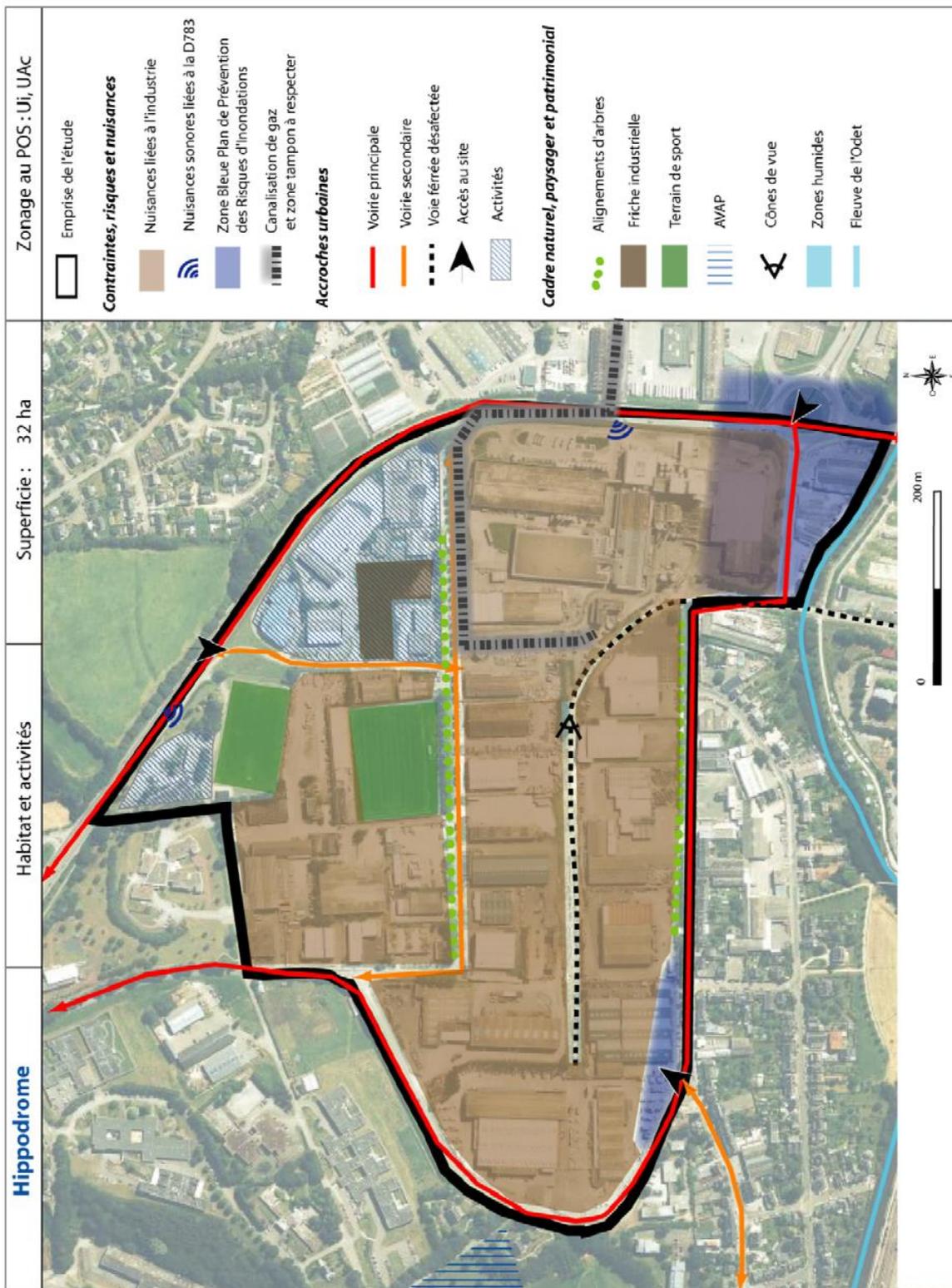
Signé : illisible.

- L'implantation de commerces dans le cœur de quartier se fait au rez de chaussée des bâtiments
- Graduation d'Ouest en Est du caractère dominant des vocations. A l'ouest, la vocation d'habitat et des activités compatibles avec l'habitat dominant. A l'Est, le long du boulevard Allende, ce sont les activités économiques mixtes, industrielles et commerciales qui prévalent.

Schéma des OAP secteur Hippodrome



Analyse environnementale secteur Hippodrome



IV- Décision de désignation du commissaire-enquêteur

Décision du 1^{er} avril 2022

N° E22000032 /35

CODE : 1

MINUTE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE RENNES

LE CONSEILLER DÉLÉGUÉ

Vu, enregistrée le 24 mars 2022, la lettre par laquelle la ville de Quimper demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

Mise en concordance des documents du lotissement de l'hippodrome avec le plan local d'urbanisme,

ainsi que la notice explicative du projet ;

Vu :

- le code de l'environnement,
- le code de l'urbanisme ;

Vu la décision du 1^{er} septembre 2021 par laquelle le président du tribunal administratif de Rennes a donné délégation pour désigner les commissaires enquêteurs ou les membres de commission d'enquête ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2022 ;

Vu le formulaire par lequel la commissaire enquêtrice déclare sur l'honneur ne pas avoir d'intérêt personnel à l'opération ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Mme Michèle Evard-Thomas est désignée en qualité de commissaire enquêtrice pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

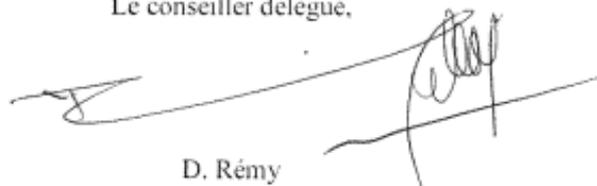
ARTICLE 2 : Pour les besoins de l'enquête publique, la commissaire enquêtrice est autorisée à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 3 : La présente décision sera notifiée au maire de la ville de Quimper et à Mme Michèle Evard-Thomas.

Fait à Rennes, le 1^{er} avril 2022

Le conseiller délégué,

D. Rémy



V- Arrêté de madame la maire de la Ville de Quimper prescrivant l'ouverture de l'enquête publique

EXTRAIT DU REGISTRE DES ARRÊTÉS

VILLE DE QUIMPER - DÉPARTEMENT DU FINISTÈRE



Ouverture d'une enquête publique relative à la mise en concordance des documents du lotissement de l'Hippodrome avec le Plan Local d'Urbanisme

N° 6.22.060 DGS

LA MAIRE DE LA VILLE DE QUIMPER

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment l'article L.442-11 ;

Vu le Code de l'Environnement et notamment ses articles L123-1 à L123-19 et R123-1 à R123-46 ;

Vu la délibération du conseil municipal du 16 mars 2017 approuvant le plan local d'urbanisme de la Ville de Quimper ;

Vu la décision n°E22000032/35 du 1^{er} avril 2022 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rennes désignant Madame Michèle EVARD-THOMAS comme commissaire enquêteur ;

Vu les pièces du dossier soumis à l'enquête publique,

ARRETE :

Article 1^{er} : Objet, date et durée de l'enquête publique et caractéristiques principales du projet

Il sera procédé à une enquête publique, selon les modalités fixées par les articles L.123-3 et suivants et R.123-2 et suivants du code de l'environnement, sur le projet de mise en concordance des documents du lotissement de l'Hippodrome avec le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de Quimper pour une durée de 15 jours consécutifs, à partir du mercredi 11 mai 2022 (9 h00) jusqu'au mercredi 25 mai 2022 (17 h00) inclus.

Le présent projet porte sur la suppression du cahier des charges du lotissement industriel de l'Hippodrome, approuvé par arrêté préfectoral du 13 juin 1964. Ce document entre aujourd'hui en contradiction avec les orientations définies par le PLU de la ville de Quimper qui prévoit la mutation de ce quartier en un nouveau quartier urbain dense et mixte.

Article 2 : Identification de la personne responsable du projet

Le projet de mise en concordance des documents du lotissement de l'Hippodrome avec le PLU a été élaboré par la ville de Quimper, dont le siège se situe 44 place Saint-Corentin 29107 Quimper Cedex.

Pour tout renseignement : Tél : 02.98.98.88.96 - Mail : accueil.urbanisme@quimper.bzh

Article 3 : Informations environnementales

Au titre des dispositions des articles R.104-1 et suivants du code de l'urbanisme, la procédure de mise en concordance des documents du lotissement de l'Hippodrome avec le PLU de la ville de Quimper n'a pas fait l'objet d'une procédure d'évaluation environnementale.

Article 4 : Désignation du commissaire enquêteur

Madame Michèle EVARD-THOMAS, retraitée de l'éducation nationale, a été désignée en qualité de commissaire-enquêtrice par le Président du Tribunal Administratif de Rennes par décision du 1^{er} avril 2022.

Article 5 : Mesures de publicité

Un avis d'enquête publique faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci et dans les huit premiers jours de l'enquête, en caractères apparents, dans deux journaux, diffusés dans le département du Finistère, désignés ci-après :

- Ouest France
- Le Télégramme

Cet avis d'enquête publique sera affiché à l'hôtel de ville de Quimper, au service urbanisme, ainsi que sur le site concerné, quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.

Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à enquête publique :

- avant ouverture de l'enquête, en ce qui concerne la première insertion
- et au cours de l'enquête en ce qui concerne la deuxième insertion

En outre, l'avis sera également publié sur le site internet de la ville de Quimper.

Ces mesures de publicité seront justifiées par un certificat d'affichage de la maire de la ville de Quimper attestant l'accomplissement des mesures d'affichage.

Article 6 : Modalités de mise a disposition du dossier au public

L'enquête publique s'ouvrira à la mairie de Quimper, 44 place Saint Corentin, désignée comme siège de l'enquête.

Les pièces du dossier de projet de mise en concordance des documents du lotissement ainsi que le registre d'enquête associé à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire-enquêteur seront déposés à l'accueil de la mairie de Quimper, 44, place Saint-Corentin, pendant la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture de l'accueil de l'hôtel de ville de Quimper au public soit du lundi au vendredi de 8h30 à 18h00 et le samedi de 9h00 à 12h00.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations, propositions sur le registre d'enquête, ou les adresser, par écrit, à la commissaire-enquêtrice, à l'hôtel de ville – 44, place Saint-Corentin CS 26004– 29107 QUIMPER Cedex, en y mentionnant l'objet de l'enquête (projet de mise en concordance des documents du lotissement de l'hippodrome), ou par voie électronique à l'adresse suivante : commissaire.enqueteur@quimper.bzh

Toute personne pourra à sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la ville de Quimper, dès publication du présent arrêté.

Les observations et propositions du public transmises par voie électronique sont consultables sur le site internet de la collectivité dans les meilleurs délais.

Les observations du public sont consultables et communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête.

Ce même dossier de projet de mise en concordance sera également consultable sur le site internet de la ville de Quimper : <https://www.quimper.bzh/> - Rubrique « Quimper citoyenne – Enquêtes publiques ».

Article 7 : Permanences du commissaire-enquêteur

La commissaire-enquêtrice se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations à la mairie de Quimper dans un bureau situé dans le hall de l'hôtel de ville :

- **mercredi 11 mai 2022 de 9h00 à 12h00**
- **mercredi 25 mai 2022 de 14h00 à 17h00**

Article 8 : Dispositions à prendre à la clôture de l'enquête

A l'expiration du délai d'enquête fixé à l'article 1 du présent arrêté, le registre d'enquête, et les documents annexés le cas-échéant seront transmis sans délai au commissaire-enquêteur et clos par lui.

Dans un délai de huit jours à réception du registre et des documents annexés, madame la commissaire-enquêtrice communiquera au responsable du projet les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet disposera d'un délai de quinze jours pour produire un mémoire en réponse.

A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 1, le registre sera clos et signé par madame la commissaire-enquêtrice qui disposera d'un délai de trente jours pour le transmettre à madame la maire.

Madame la commissaire-enquêtrice transmettra à madame la maire de Quimper le dossier d'enquête publique, accompagné du registre et des pièces annexées avec son rapport et ses conclusions motivées dans un délai de 30 jours à compter de la date de la clôture de l'enquête.

Article 9 : Diffusion du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur

Une copie du rapport et des conclusions sera tenue à la disposition du public à l'accueil de la mairie de Quimper, à la Préfecture et sur le site internet de la ville de Quimper (<https://www.quimper.bzh/> - Rubrique « Quimper citoyenne – Enquêtes publiques »), pendant un an à compter de la date à laquelle ils seront transmis, aux jours et heures habituels d'ouverture au public. Les personnes intéressées pourront en obtenir communication dans les conditions prévues aux articles l311-1 et suivants du code des relations entre l'administration et le public.

Madame la commissaire-enquêtrice transmettra une copie de son rapport et de ses conclusions au président du tribunal administratif de Rennes.

Article 10 : Décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête par les autorités compétentes

A l'issue de l'enquête publique, le projet de mise concordance des documents du lotissement de l'hippodrome avec le PLU de Quimper, éventuellement amendé pour tenir compte des résultats de l'enquête publique, sera approuvé par le conseil municipal de la ville de Quimper.

Après l'intervention de cette délibération, Madame la Maire adoptera un arrêté de mise en concordance opérant suppression des dispositions susmentionnées.

Article dernier :

Monsieur le Directeur Général des Services est chargé de l'application du présent arrêté qui sera publié et transmis à monsieur le Préfet du Finistère, selon la réglementation en vigueur.

Fait à Quimper, le 21 Avril 2022

La maire,
Isabelle ASSIH



