

Approuvé
le 16 mars 2017

Exécutoire
le 18 mars 2017

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

QUIMPER

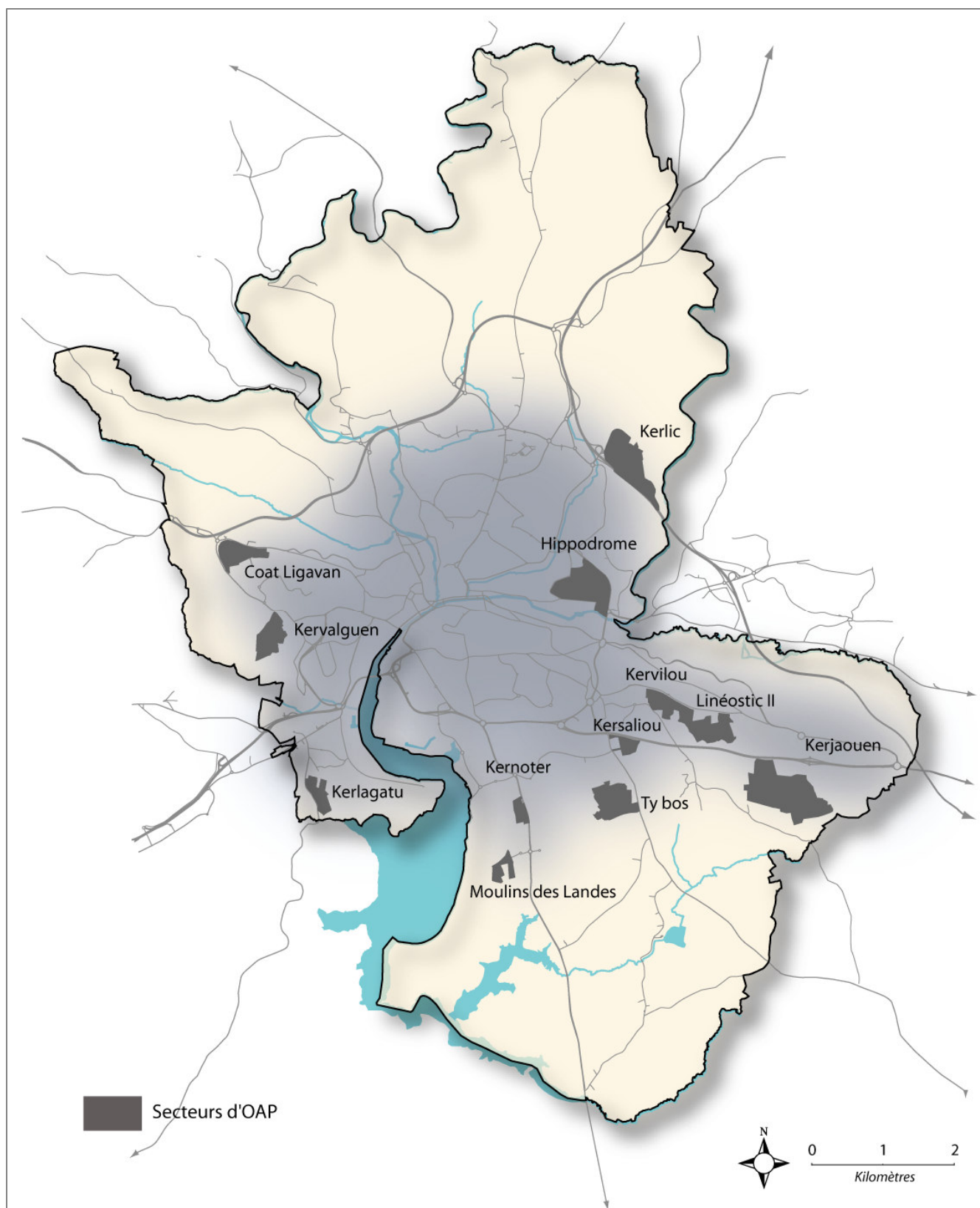
quimper.bzh

AGIR POUR SA VI(LL)E

Introduction.....	3
Carte de localisation des secteurs identifiés.....	4
Echéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des secteurs d'habitat identifiés.....	5
 Orientations d'Aménagement et de Programmation par secteurs identifiés	 6
Secteur 1- Kersaliou	7
Secteur 2- Kerlic	10
Secteur 3- Coat Ligavan.....	13
Secteur 4- Kervalguen	16
Secteur 5- Kerlagatu.....	20
Secteur 6- Kernoter.....	23
Secteur 7- Ty Bos.....	26
Secteur 8- Linéostic II	30
Secteur 9 Hippodrome	33
Secteur 10 Moulin des Landes... ..	40
Secteur 11 Kerjaouen.....	43
Secteur 12 Kervilou	46

INTRODUCTION

Carte de localisation des secteurs identifiés



Echéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des secteurs d'habitat identifiés

Echéancier U / 1AU / 2AU	Secteurs	Zonage	Potentiel de logements	Densité (lgt/ha)
(2017-2025)	Gare*	U	100	80
(2017-2025)	Gourmelen*	U	350	80
(2017-2025)	Cuzon *	U	50	20
Urbanisation imminente, permis d'aménager en cours d'instruction	Kersaliou	1AU	100	30
Urbanisation imminente, permis d'aménager en cours d'instruction	Kervalguen*	1AU	340	24
Étude d'aménagement en cours	Linéostic II*	1AU	330	30
(2017-2025)	Kervilou*	1AU	350	50
Étude d'aménagement en cours	Ty Bos	1AU	630	30
(2017-2025)	Kernoter*	1AU	25	10
(2017-2025)	Coat Ligavan*	1AU	210	30
(2017-2025)	Kerlagatu*	1AU	150	18
(2017-2025)	Moulin des Landes II	1AU	140	20
Sous-total U ou 1AU			2775	35
(2025-2030)	Hippodrome*	U	800	80
(2025-2030)	Kerayen	2AU	300	35
(2025-2030)	Kervoalic	2AU	1440	55
Sous-total 2AU			2540	56
TOTAL			5315	45.5

Projets individuels de mutation (125/an)	1750
---	-------------

* Secteurs en RU selon définition SCOT	2640	Soit 50%
---	-------------	-----------------

LES OAP PAR SECTEUR

Secteur 1- Kersaliou

1- Contexte

Situé le long de l'avenue du Morbihan et de l'avenue de Ty Bos, ce secteur est marqué par un paysage agricole intégré au tissu urbain quimpérois. 3,3 ha sont potentiellement urbanisables.

2- Enjeux

- > Aménager un secteur de friche agricole
- > Préserver une accessibilité dans le secteur pour une urbanisation future vers l'est.
- > Desservir un secteur peu connecté à la voirie existante

3- Objectifs :

- > Offre de logements diversifiée et abordable
- > Créer des accès principaux (piétons, cycle et automobile), sécurisés et connectés à la voirie existante

4- Programmation

Potentiel estimé de 100 logements soit une densité moyenne de 30 logements / ha
Au minimum 30% des logements sont destinés à des logements locatifs sociaux.

5- Principes d'aménagement

Composition urbaine :

- Densification du tissu urbain
- Diversification des formes urbaines et architecturales

Orientations paysagères :

- Valorisation d'une frange paysagère le long de l'avenue du Morbihan en lien avec le recul de la loi Barnier.
- Porter une attention particulière à la dimension paysagère et environnementale du site

Déplacements et accès:

- Création d'un cheminement doux entre l'allée Georges Macé et l'avenue de Ty Bos
- Accès principal par l'avenue Ty Bos et maintien de l'ouverture vers l'Est (préservation d'un accès pour un futur secteur potentiellement urbanisable)

Réseaux par le passage de fourreaux, notamment pour les communications électroniques

Vocation et typologie :

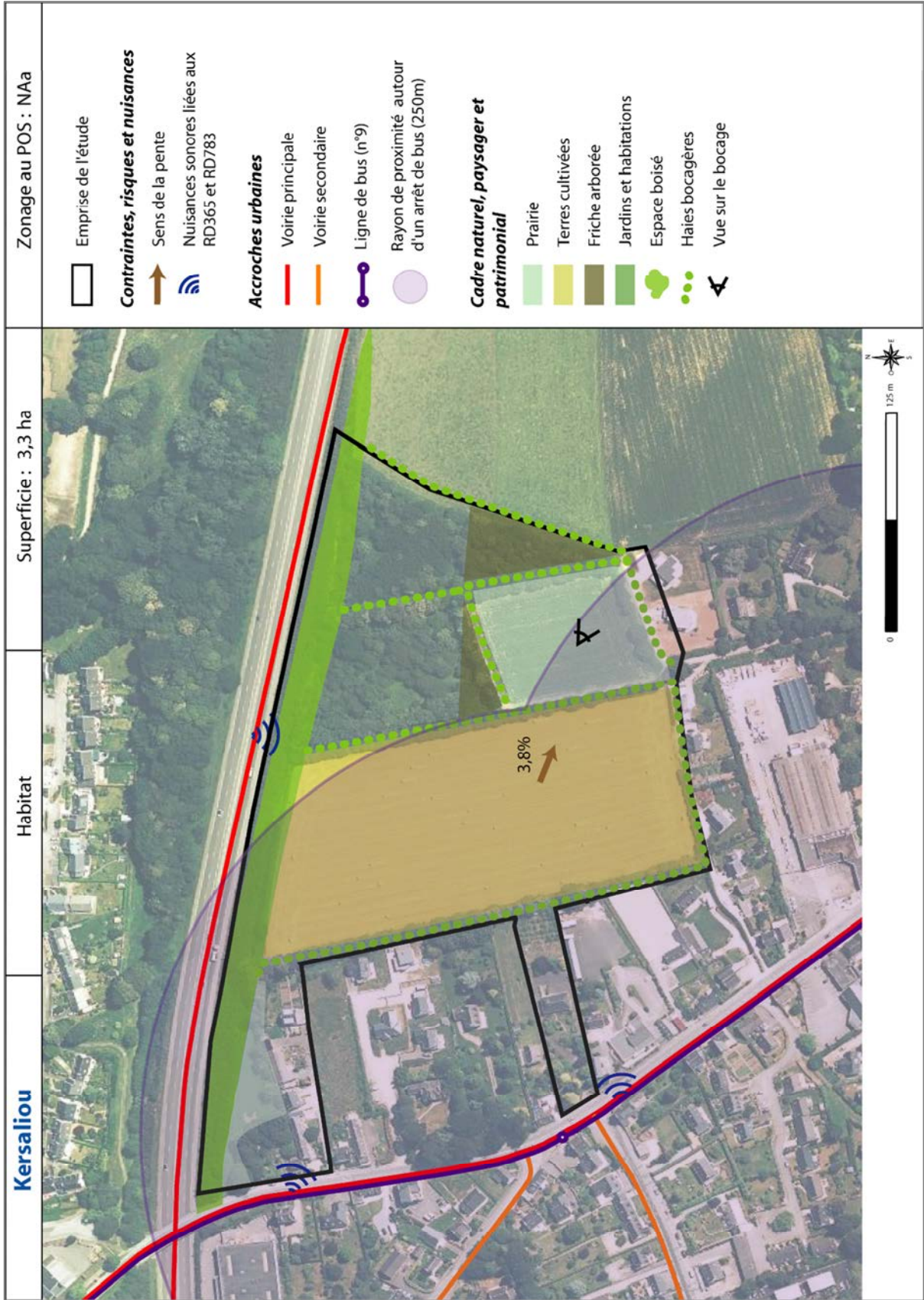
- Vocation d'habitat : individuels, groupés et collectifs



Schéma des OAP secteur Kersaliou



Analyse environnementale secteur Kersaliou



Secteur 2- Kerlic

1- Contexte

Situé au-delà et le long de la route nationale 165, ce secteur bénéficie d'une bonne desserte routière. Il est contraint par de nombreux éléments : une topographie marquée, une zone de précaution PPRi et le passage d'une ligne THT. De plus, il est à proximité directe d'un corridor écologique qu'il convient d'intégrer au projet.

22 ha sont potentiellement urbanisables.



2- Enjeux

- > Assurer l'intégration de ce secteur au reste de la ville
- > Développer une urbanisation qui prenne en compte l'environnement naturel dans sa globalité (risques d'inondations, topographie et corridor écologique)
- > Améliorer l'offre de soins sur le territoire de Quimper Cornouaille
- > Développer l'activité économique du territoire

3- Objectifs

- > Offrir aux différents acteurs de la filière médicale un outil qui s'inscrive dans le projet de développement économique de la collectivité.
- > Améliorer la prise en charge et la sécurité des patients dans une optique de parcours de santé.
- > Créer et sanctuariser en partie centrale un noyau de biodiversité protégé destiné à préserver et pérenniser la richesse biologique du site

4- Programmation

La totalité du site est dédiée à l'activité économique

5- Principes d'aménagement :

Orientations paysagères :

- Traitement de qualité du retrait et de la façade urbaine paysagère le long de la route nationale 165
- Porter une attention particulière à la dimension paysagère et environnementale du site
- Préserver intégralement les zones humides et constituer un noyau central de biodiversité par le choix d'une solution d'évitement.

Déplacements et accès:

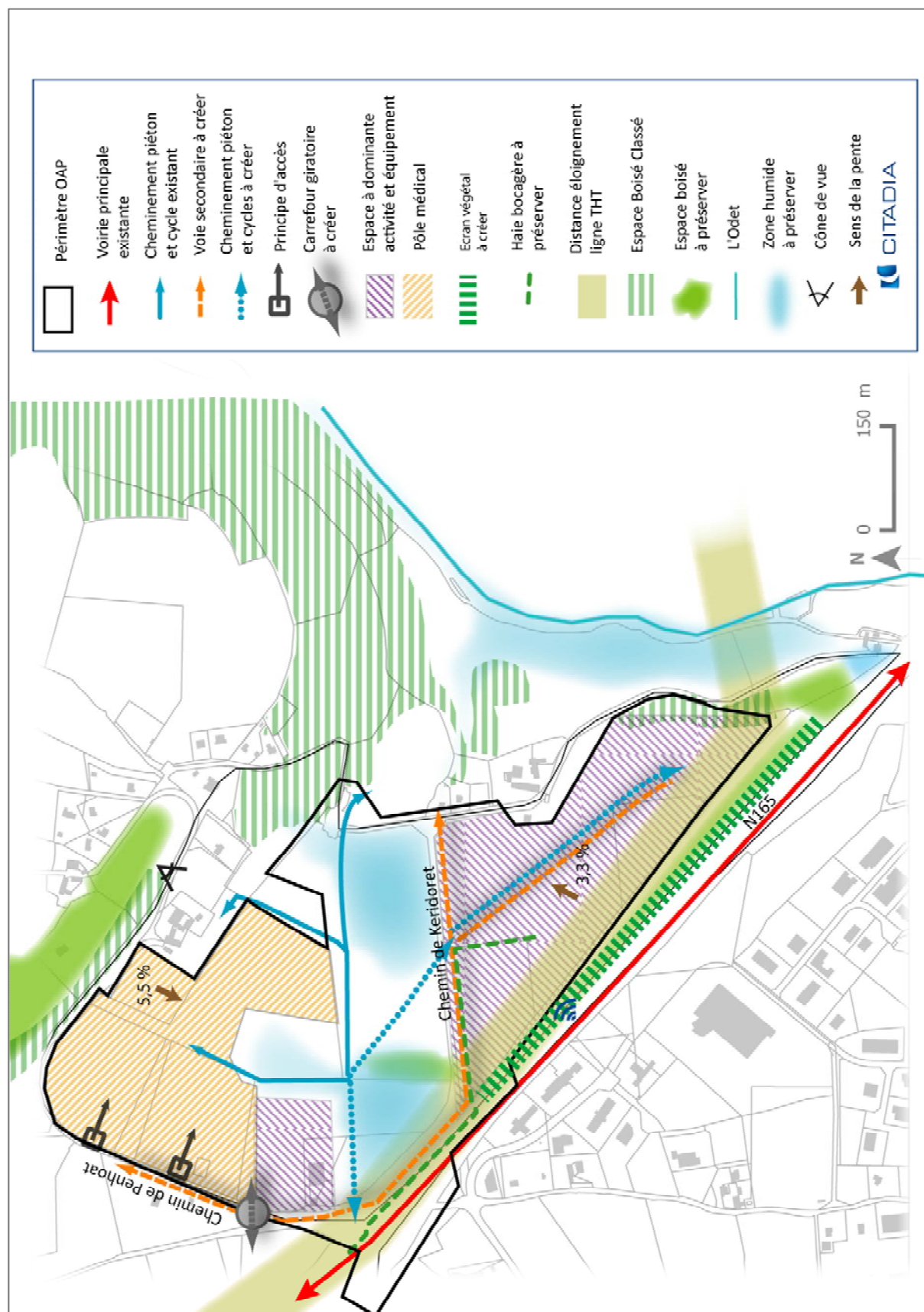
- Création d'accès depuis les voiries existantes (chemin de Penhoat et de Keridoret)
- Sécurisation de l'accès au site depuis la route nationale 165

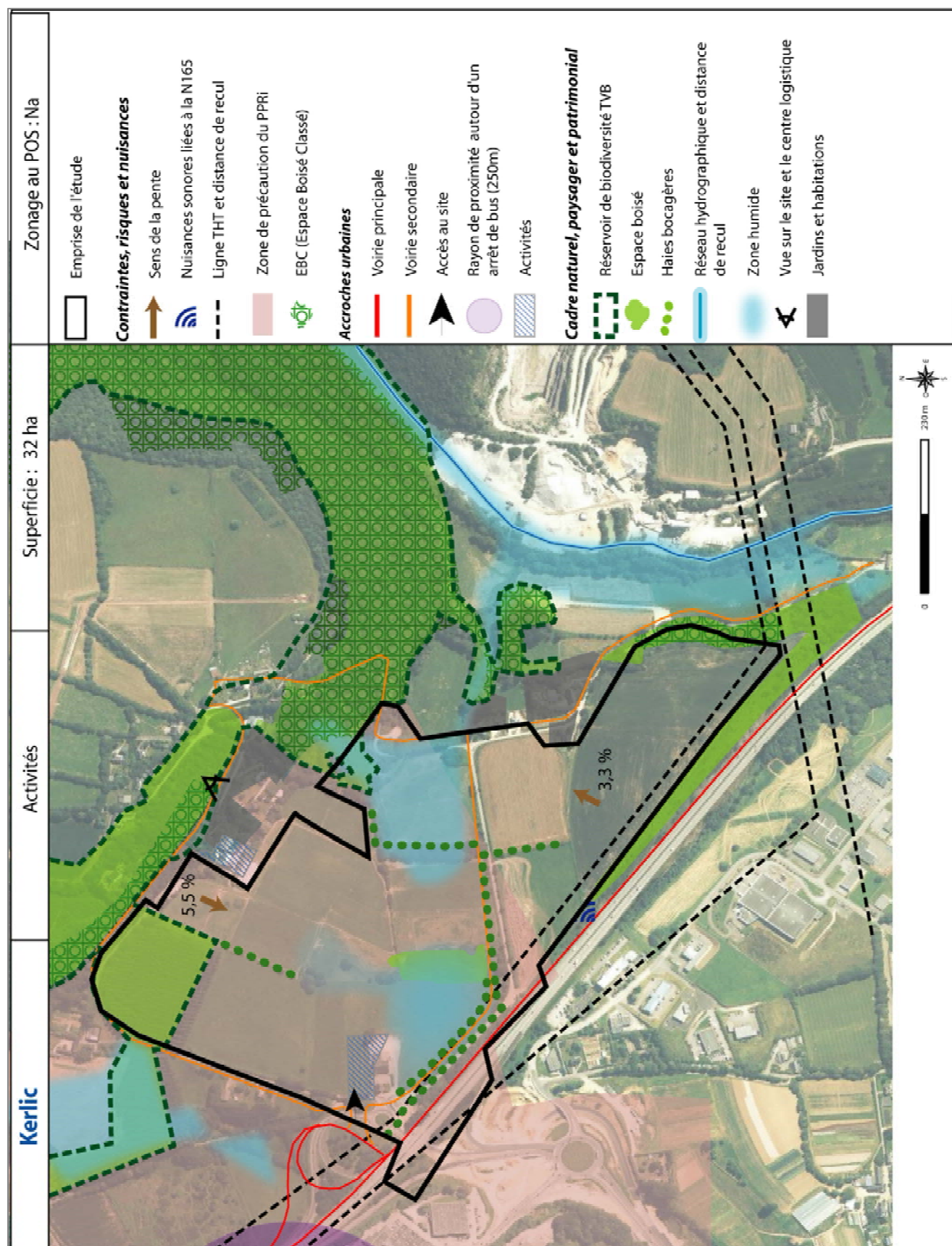
Réseaux par le passage de fourreaux, notamment pour les communications électroniques

Vocation et typologie :

- Création d'un pôle santé à vocation d'activités et d'équipements de santé et autres activités complémentaires

Schéma des OAP secteur Kerlic





Secteur 3 - Coat Ligavan

1- Contexte

Situé à l'entrée ouest de la ville, ce secteur est inscrit dans un tissu urbain à dominante pavillonnaire. Il bénéficie d'un cadre paysager et patrimonial intéressant à l'image de la présence d'un manoir et de son espace boisé classé.

7 ha sont potentiellement urbanisables.

2- Enjeux

- > Signaler l'entrée ouest de la ville
- > Assurer l'intégration de nouvelles constructions dans un cadre paysager et patrimonial reconnu et protégé.

3- Objectifs

- > Créer une nouvelle centralité urbaine regroupant habitat et commerces de proximité
- > Connecter et desservir le quartier par un réseau de transports diversifiés : mobilités douces, transports en commun et automobiles.

4- Programmation

Potentiel estimé de 210 logements soit une densité moyenne de 30 logements / ha.

Au minimum 30% des logements sont destinés à des logements locatifs sociaux.

5- Principes d'aménagement :

Composition urbaine :

- Diversification des formes urbaines et architecturales

Orientations paysagères :

- Porter une attention particulière à la dimension paysagère et environnementale du site
- Création d'une frange paysagère le long des abords du manoir
- Traitement de qualité du retrait et de la façade urbaine paysagère et arborée le long de la route de Douarnenez. Le projet dérogera au recul prévu à la loi Barnier suivant les dispositions prévues dans le dossier spécifique.

Déplacements et accès :

- Création d'accès notamment piétons au sud du site assurant pour partie les liens avec le quartier pavillonnaire
- Maintenir un accès au château d'eau

Réseaux par le passage de fourreaux, notamment pour les communications électroniques

Vocation et typologie :

- A vocation d'habitat
 - o Dont individuels, groupés et intermédiaires, collectifs.
- A vocation commerciale : commerces de proximité

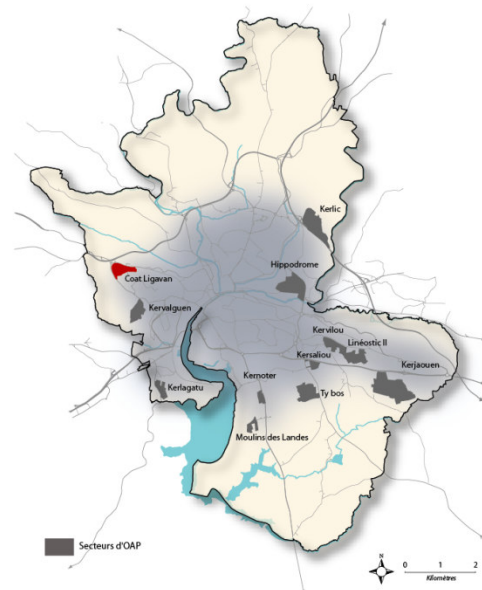
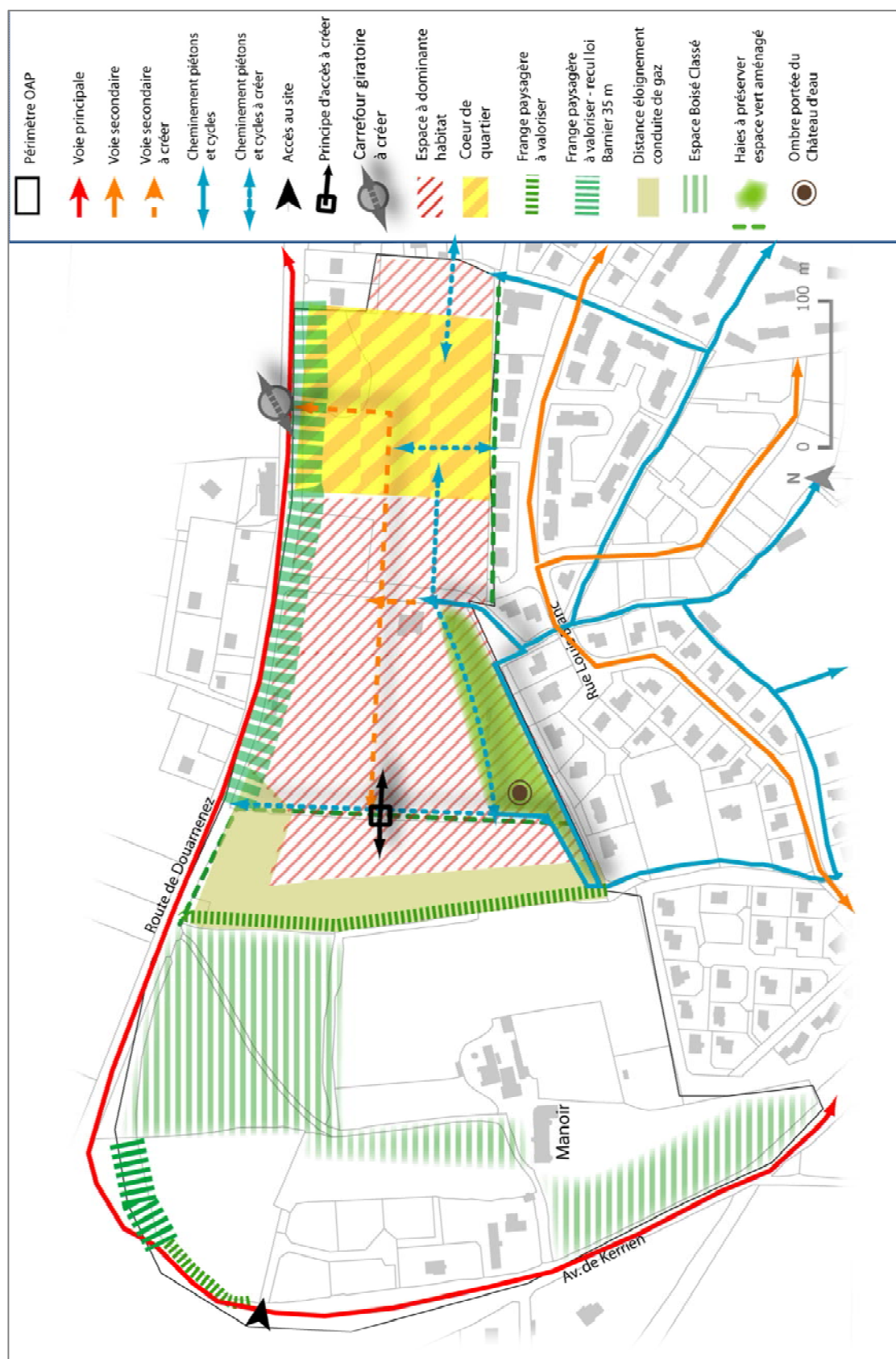
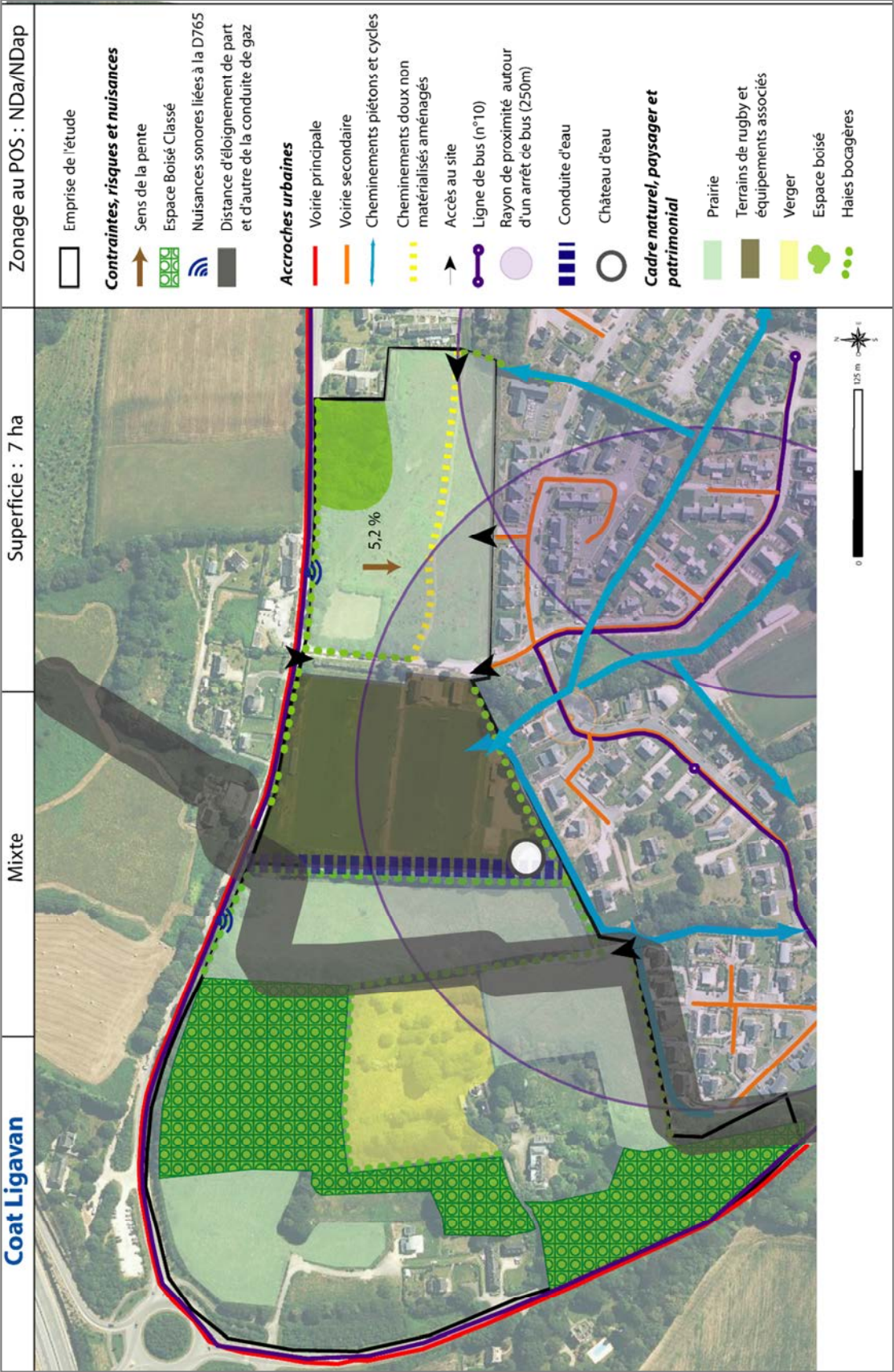


Schéma des OAP secteur Coat Ligavan





1- Contexte

[illegible]

- > Assurer les connexions urbaines au tissu urbain existant notamment aux équipements structurants situés à proximité du site
- > Préserver et valoriser les qualités environnementales du site en particulier les zones humides
- > Etendre le secteur d'étude à l'ouest pour intégrer un secteur non desservi par l'assainissement

- > Offre de logements diversifiée et abordable
- > Desservir le quartier en transports en commun
- > Connecter le secteur à son environnement immédiat par un maillage viaire diversifié et par un réseau d'espaces publics aménagés.

Potentiel estimé de 340 logements pour 14 ha soit une densité de 24 logements/ha. Au minimum 30% des logements sont destinés à des logements locatifs sociaux.

Composition urbaine :

- Densification du tissu urbain
- Diversification des formes urbaines et architecturales
- Création d'un maillage d'espaces publics

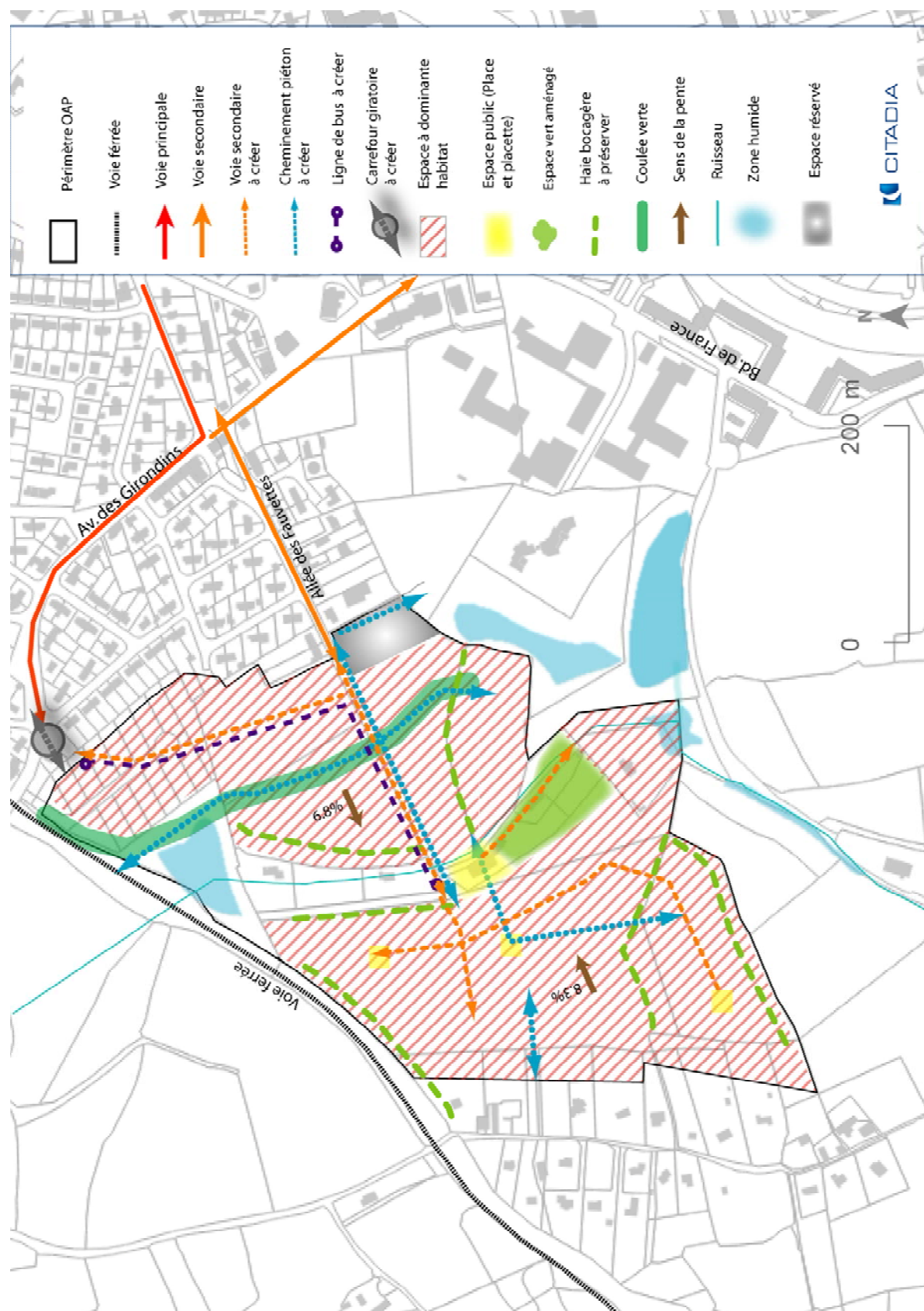
- Création d'un parc paysager prenant en compte les zones humides du site (bassins et noues)
- Superposition de la trame paysagère et piétonne

- Création d'un giratoire d'entrée sur l'avenue des Girondins
- Hiérarchisation et organisation de la trame viaire primaire et secondaire
- Développement de la trame piétonne au-delà du périmètre de l'OAP notamment au nord et au sud

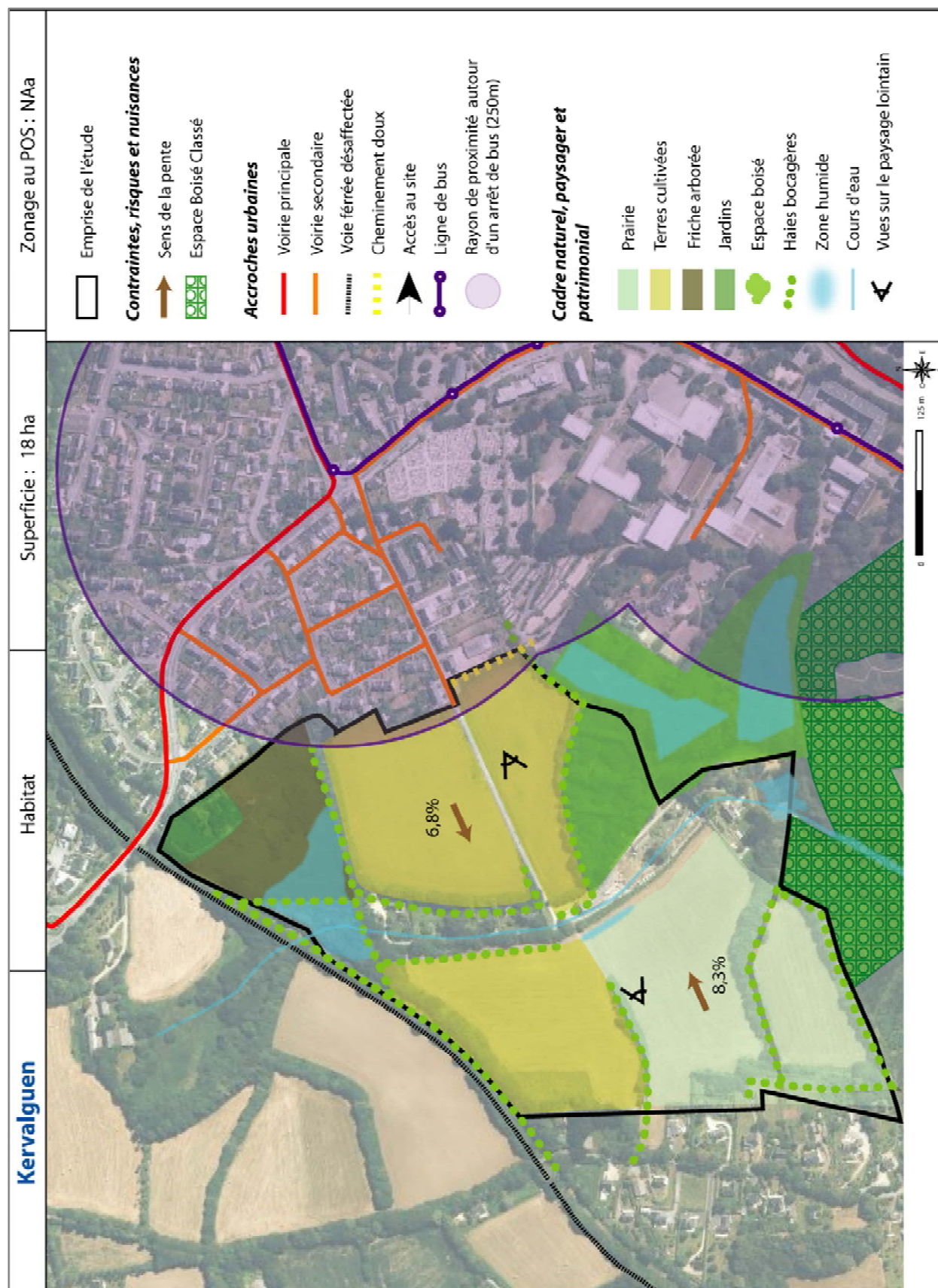
Vocation et typologie :

- Plan Local d'Urbanisme / 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation / Approbation / 16 Mars 2017

Schéma des OAP secteur Kervalguen



Analyse environnementale secteur Kervalguen



Secteur 5- Kerlagatu

1- Contexte

Situé au sud-ouest de la ville, à proximité de la baie de Kerogan et l'anse de Keraval, ce secteur est enclavé et inscrit dans un tissu urbain pavillonnaire. Il bénéficie d'un cadre paysager arboré.

7,6 ha sont potentiellement urbanisables.

2- Enjeux

- > Assurer l'intégration de ce secteur au quartier pavillonnaire voisin
- > Développer un urbanisme respectueux de la qualité paysagère et environnementale du site (zones humides, échappée verte...)

3- Objectifs

- > Finaliser un quartier d'habitation pavillonnaire
- > Intégrer le lotissement dans un cadre paysager de qualité

4- Programmation

Potentiel estimé de 150 logements soit une densité moyenne de 18 logements / ha
Au minimum 30% des logements sont destinés à des logements locatifs sociaux.

5- Principes d'aménagement :

Compositions urbaines

- Diversification des formes urbaines et architecturales

Orientations paysagères :

- Porter une attention particulière à la dimension paysagère et environnementale du site
- Création de franges paysagères le long des espaces boisés existants
- Traitement de qualité du retrait et de la façade urbaine paysagère et arborée le long de l'allée de Gustave Briot de la Mallerie et de la route de Plomelin

Déplacements :

- Création de parkings végétalisés
- Pas d'accès direct sur la route de Plomelin en raison de la dangerosité, l'accès principal se fera par les voies existantes du quartier pavillonnaire
- L'allée de Gustave Briot est dédié aux mobilités douces : piétons et cycles

Réseaux par le passage de fourreaux, notamment pour les communications électroniques

Vocation et typologie :

- A vocation d'habitat
 - o Dont individuels, individuels groupés

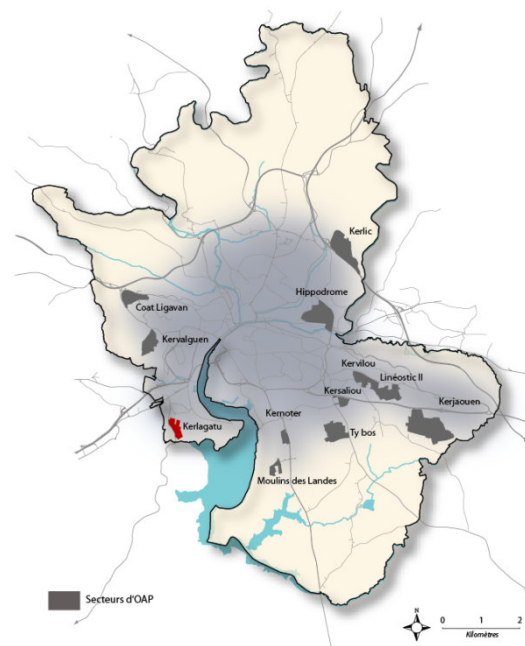
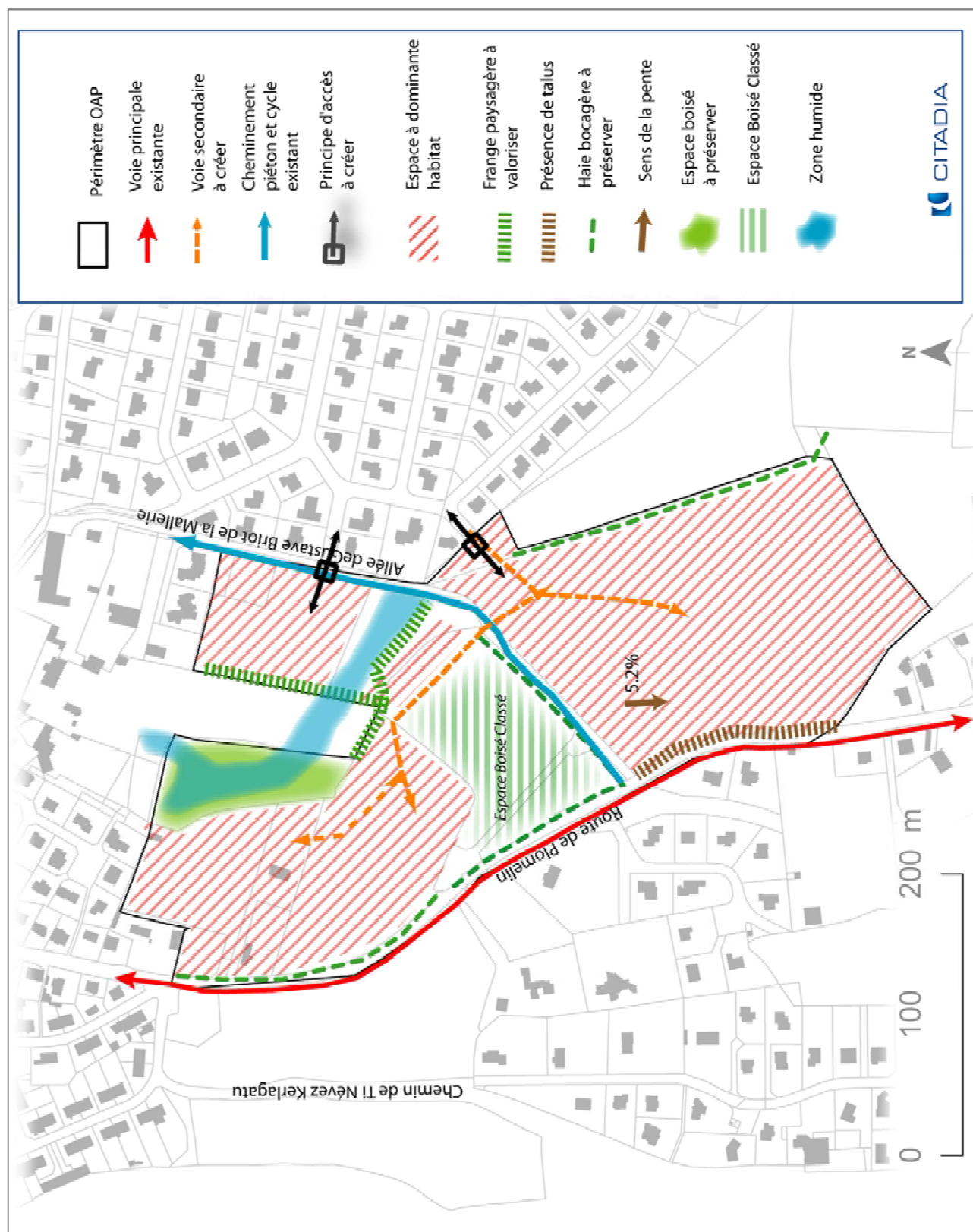
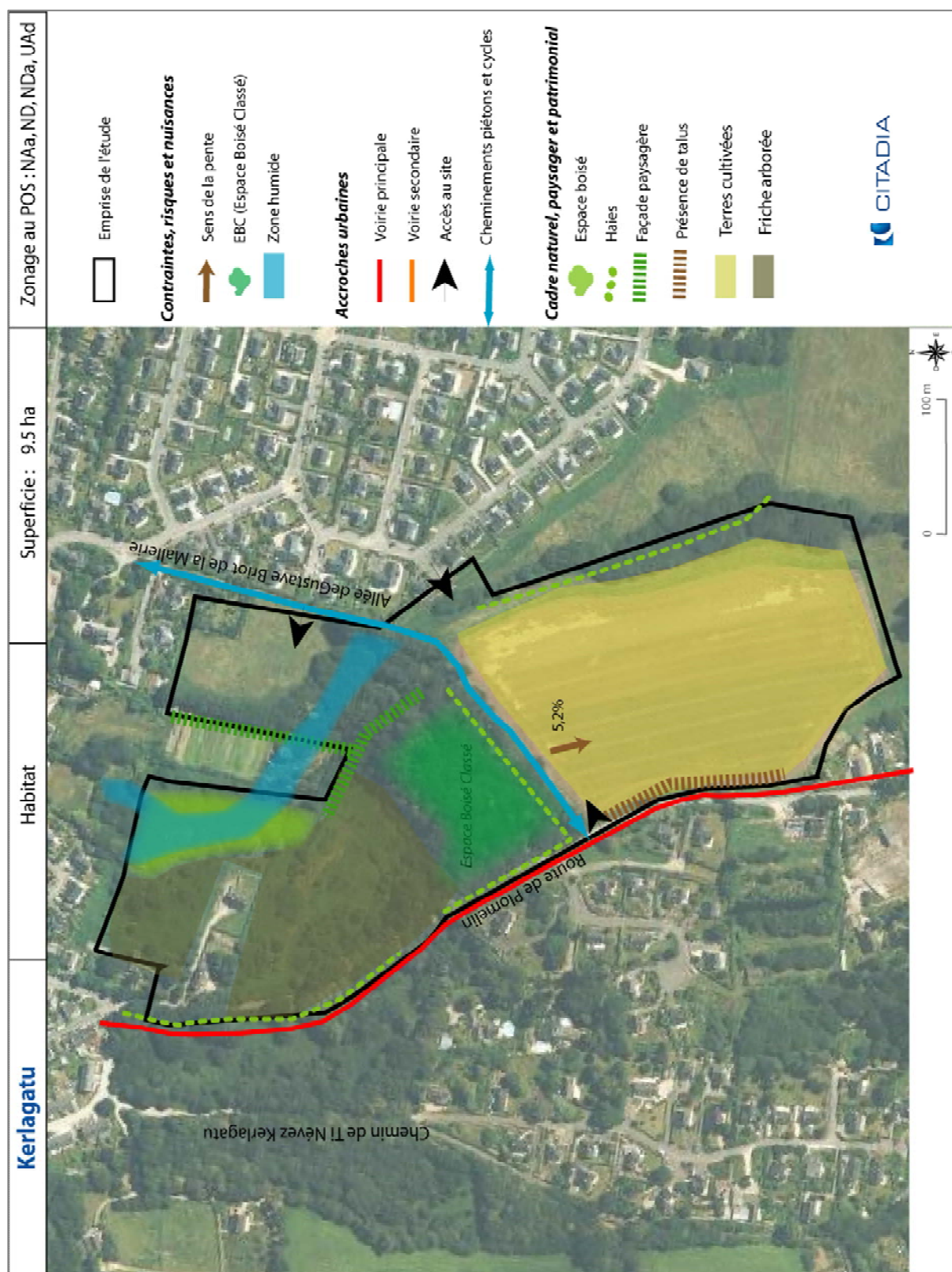


Schéma des OAP secteur Kerlagatu





Secteur 6 Kernoter

1- Contexte

Situé en entrée sud de la ville, entre la route de Bénodet et le bois de Stang Zu, ce secteur s'inscrit dans un tissu urbain diffus et segmenté entre des zones d'habitats et d'activités.

4,5 ha sont potentiellement urbanisables.

Le secteur fait l'objet d'une étude en cours.

2- Enjeux

- > Valoriser les espaces naturels remarquables en entrée de ville
- > Affirmer une structure urbaine et une organisation spatiale d'entrée de ville très qualitative

3- Objectifs

- > Intégrer l'espace urbanisé dans son cadre paysager et naturel
- > Accès au secteur à créer
- > Développer un front d'activité tertiaire le long de la route de Bénodet

4- Programmation

Potentiel estimé de 25 logements pour une densité moyenne de 10 logements / ha et environ 8000 m² de surface plancher d'activités tertiaires.

Au minimum 20% des logements sont destinés à des logements locatifs sociaux.

5- Principes d'aménagement

Compositions urbaines

- Diversification des formes urbaines et architecturales

Orientations paysagères :

- Porter une attention particulière à la dimension paysagère et environnementale des sites ouverts à l'urbanisation
- Traitement de qualité du retrait et de la façade urbaine le long de la route de Bénodet
- Traitement de qualité de la façade paysagère

Déplacements et accès:

- Valorisation des cheminements doux présents

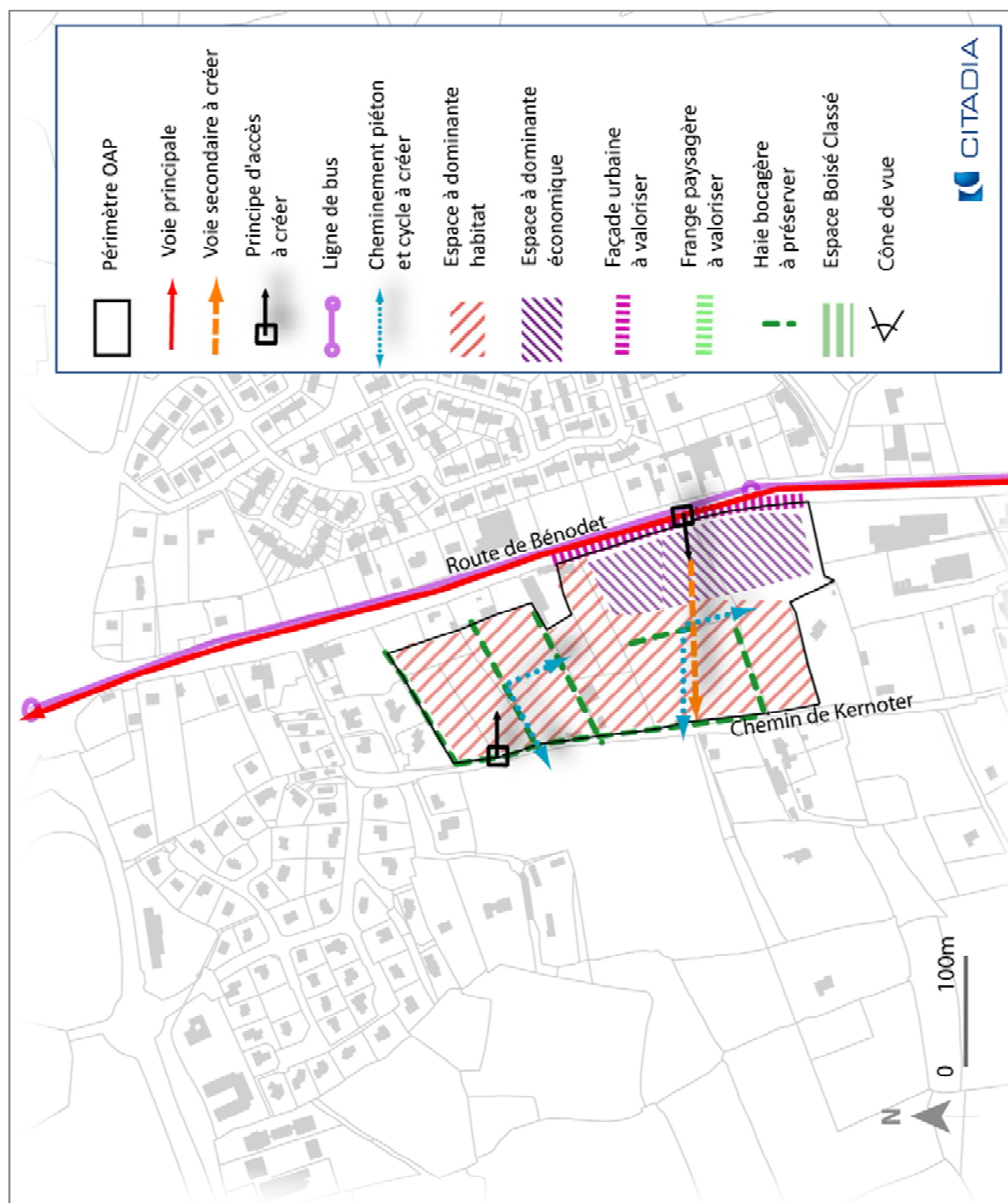
Réseaux par le passage de fourreaux, notamment pour les communications électroniques

Vocation et typologie :

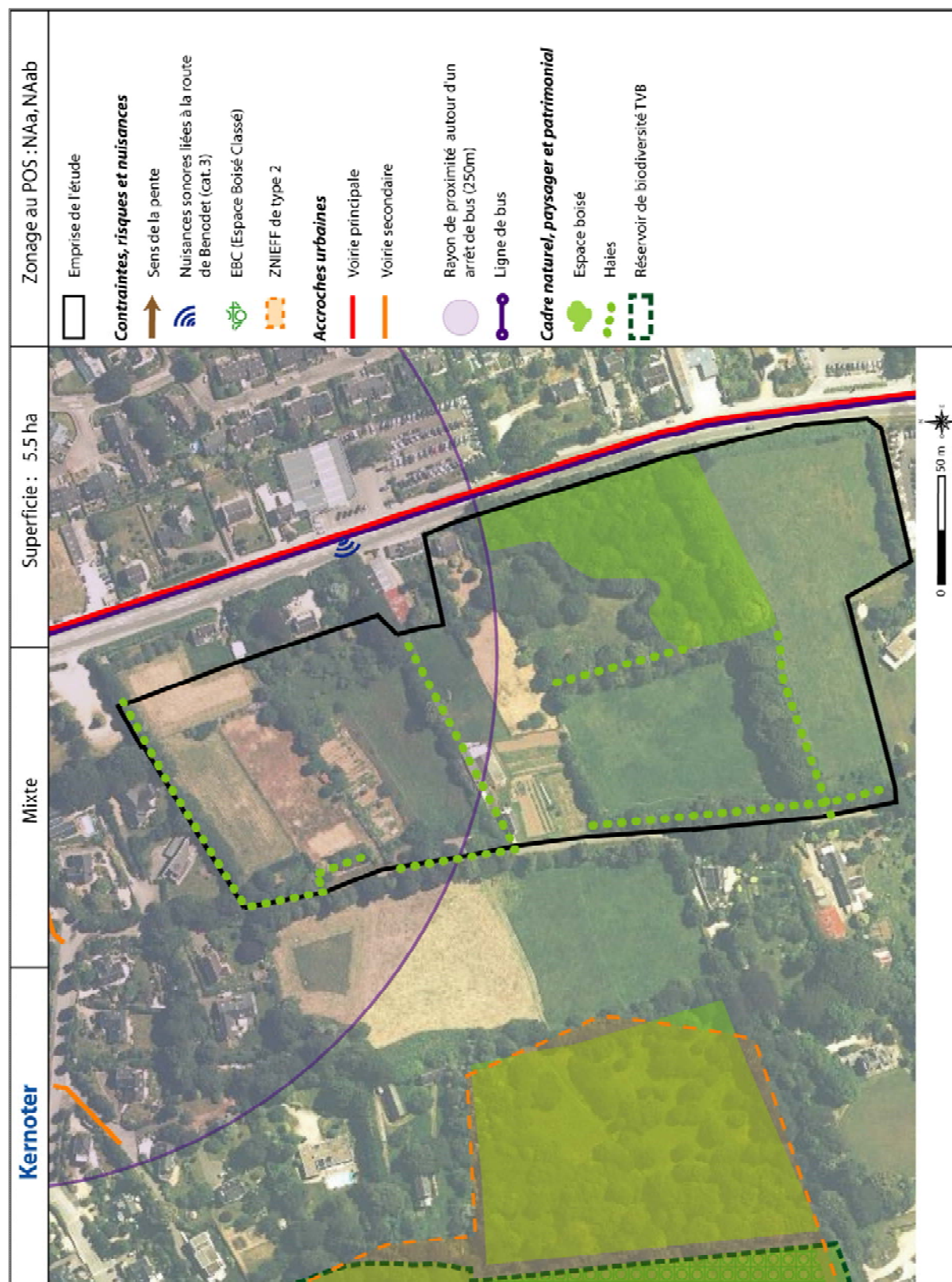
- Vocation d'habitat et activités tertiaires



Schéma des OAP secteur Kernoter



Analyse environnementale du secteur Kernoter



Secteur 7 Ty Bos

1- Contexte

Situé le long de l'avenue de Ty Bos, entre un quartier d'habitations et des espaces naturels et agricoles, ce secteur de sortie de ville est marqué par un caractère naturel et agricole fort à l'image du maillage bocager et de la présence de zones humides dont il bénéficie.

21 ha sont potentiellement urbanisables.

Le secteur fait l'objet d'une étude en cours

2- Enjeux

- > Affirmer les limites du développement urbain de la ville.
- > Aménagement d'un secteur de transition entre le quartier pavillonnaire au nord et les paysages naturels et agricoles au sud
- > Connecter et desservir le quartier via un réseau de transports diversifié : cheminements piétons / cycles, transports en commun et automobiles.

3- Objectifs

- > Constituer un nouveau quartier cohérent avec le paysage naturel et agricole immédiat
- > Marquer l'entrée Sud de la ville en prenant appui sur le caractère naturel et agricole du paysage
- > Composer la structure du quartier en s'appuyant sur les éléments paysagers qui le caractérise

4- Programmation

Potentiel estimé de 630 logements soit une densité moyenne de 30 logements / ha

Au minimum 30% des logements sont destinés à des logements locatifs sociaux.

5- Principes d'aménagement

Composition urbaine :

- Densification du tissu urbain
- Diversification des formes urbaines et architecturales
- Requalification urbaine et paysagère de l'avenue de Ty Bos

Orientations paysagères :

- Porter une attention particulière à la dimension paysagère et environnementale des sites ouverts à l'urbanisation
- Création d'une coulée verte intégrant les éléments hydrographiques : ruisseau et zone humide

Réseaux par le passage de fourreaux, notamment pour les communications électroniques

Déplacements et accès :

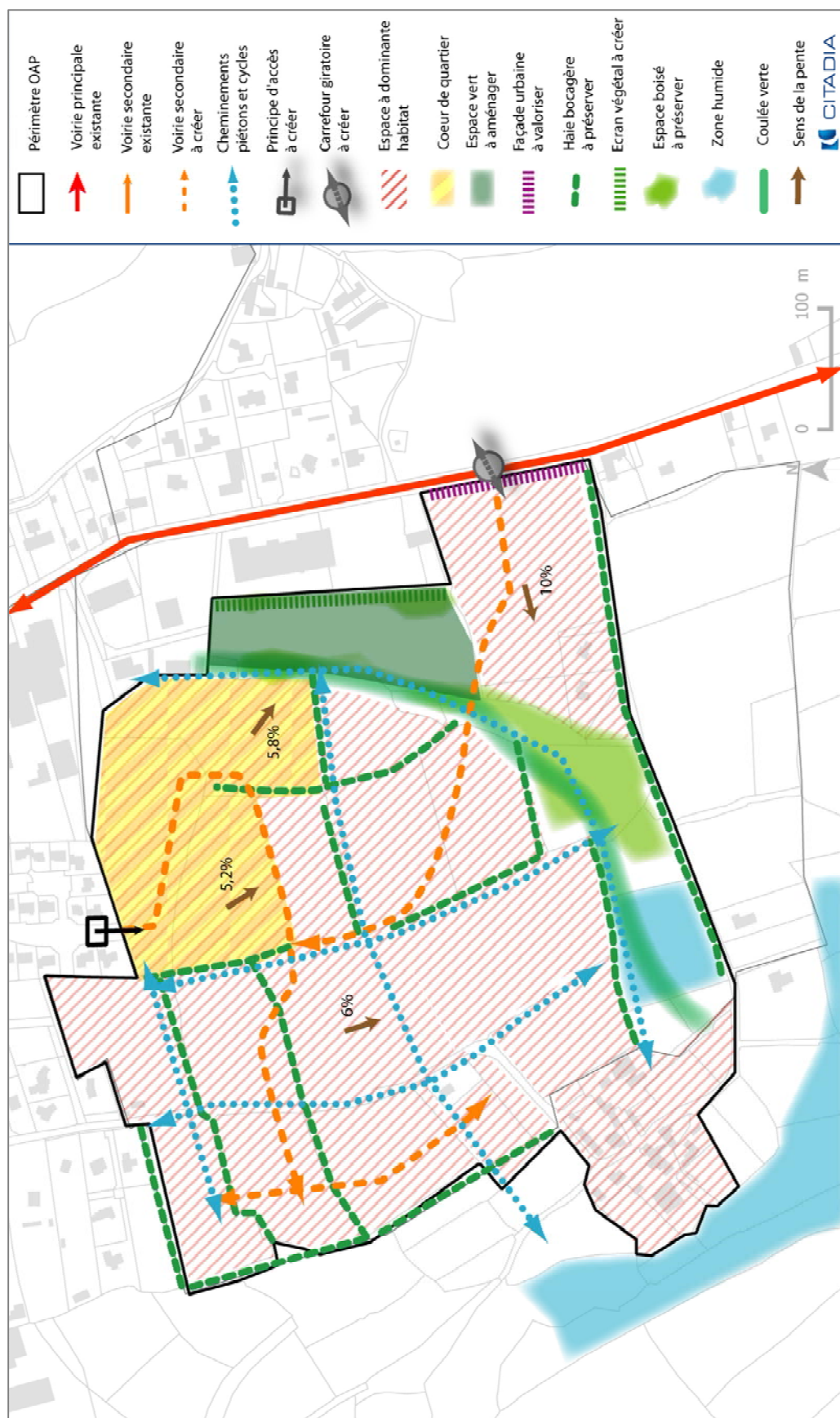


- Accès routier principal à créer depuis l'avenue Ty Bos
- Création de cheminements doux se structurant autour des éléments naturels structurants : haie bocagère et coulée verte

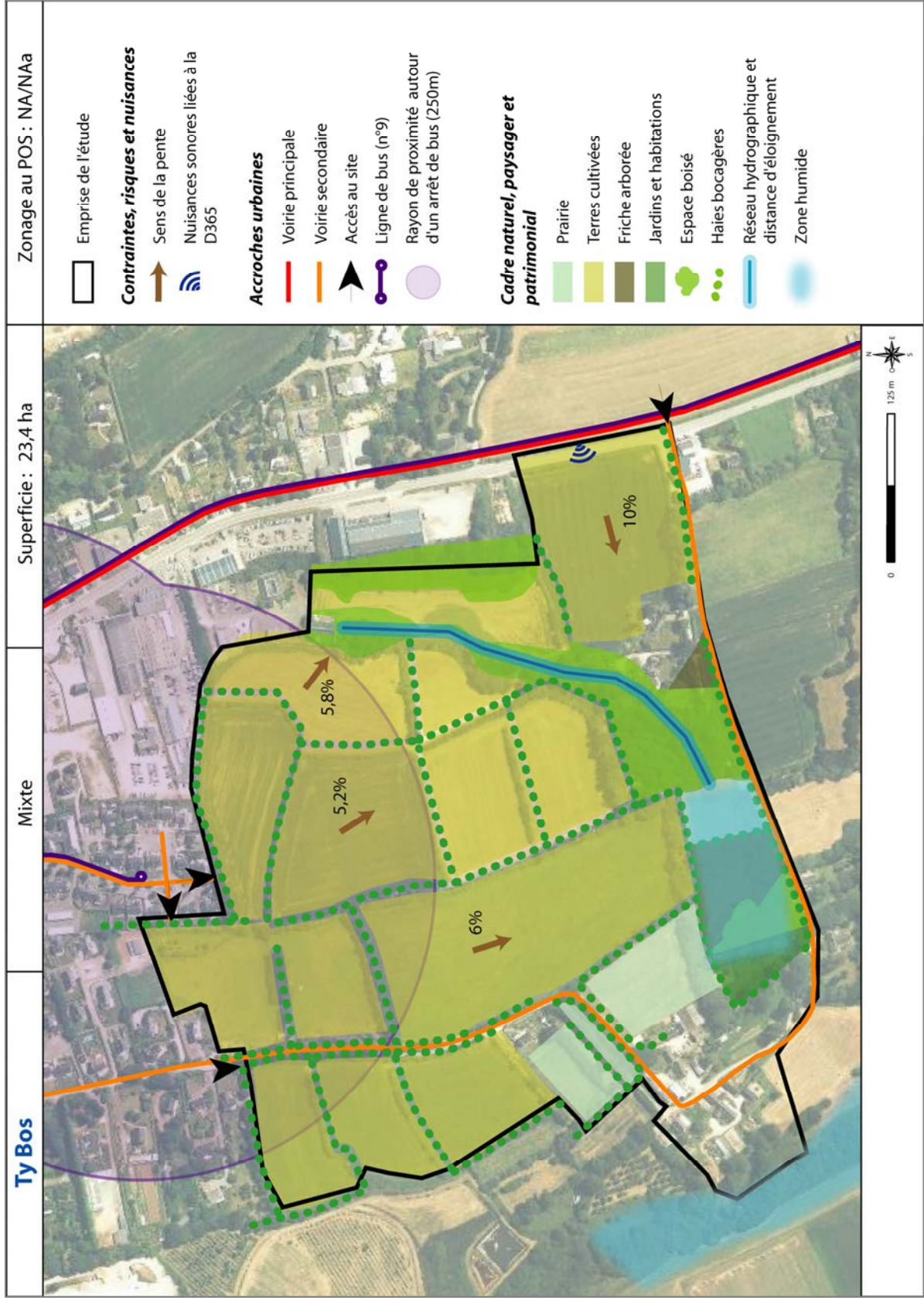
Vocation et typologie :

- Vocation d'habitat : individuels, groupés, intermédiaires, collectifs
- A vocation commerciale et d'équipements: commerces, équipements

Schéma des OAP secteur Ty Bos



Analyse environnementale secteur Ty Bos



1- Contexte

11 ha sont potentiellement urbanisables.

2- Enjeux

- ### 3- Objectif

- #### 4- Programmation

Au minimum 30% des logements sont destinés à des logements locatifs sociaux.

5- Principes d'aménagement :

Composition urbaine :

- Densification du tissu urbain
- Diversification des formes urbaines
- Organisation et répartition de la typologie de logements en fonction de la topographie et des vues sur le paysage lointain

Orientations paysagères :

- Porter une attention particulière à la dimension paysagère et environnementale du site notamment par la création d'un bassin

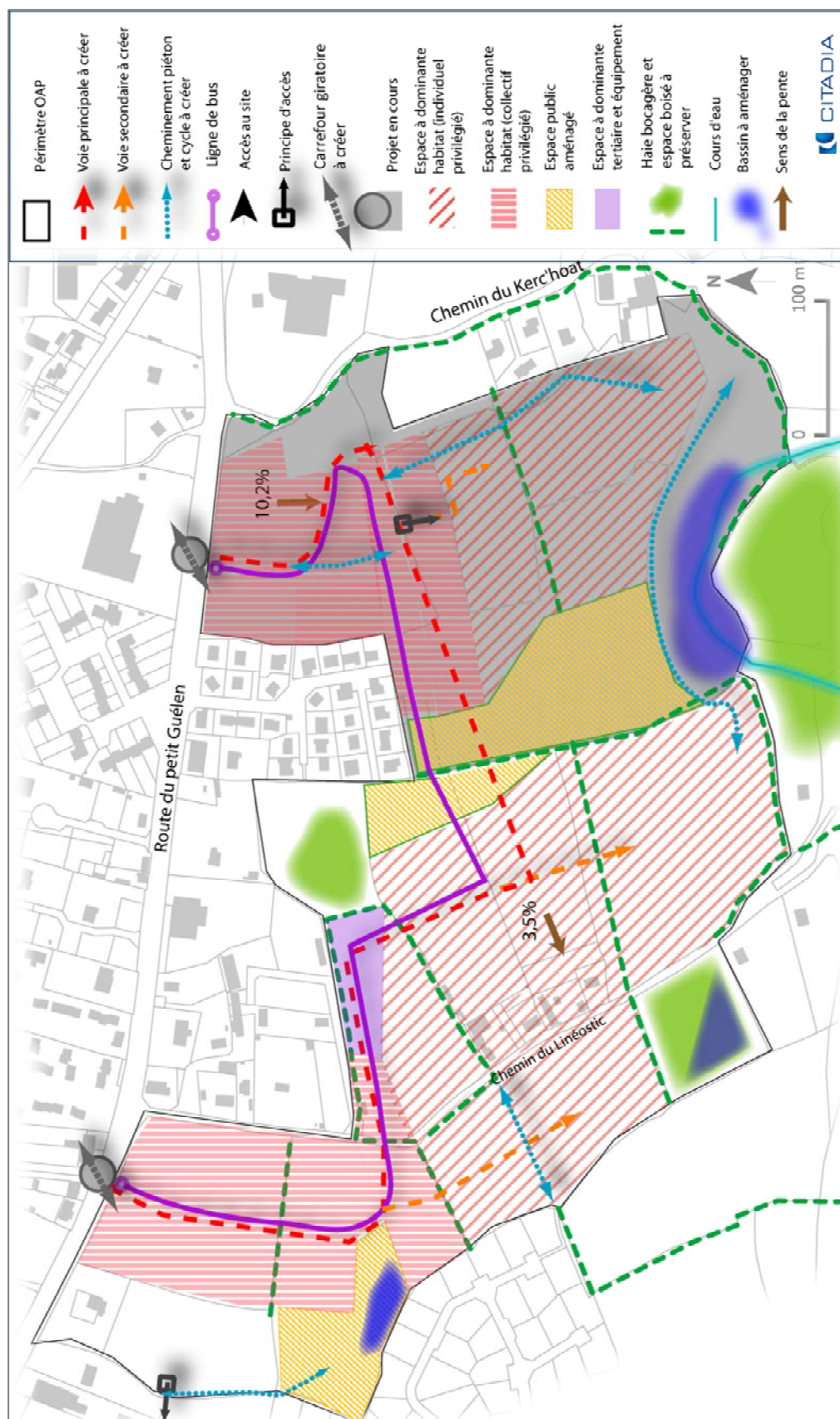
Réseaux par le passage de fourreaux, notamment pour les communications électroniques

Vocation et typologie :

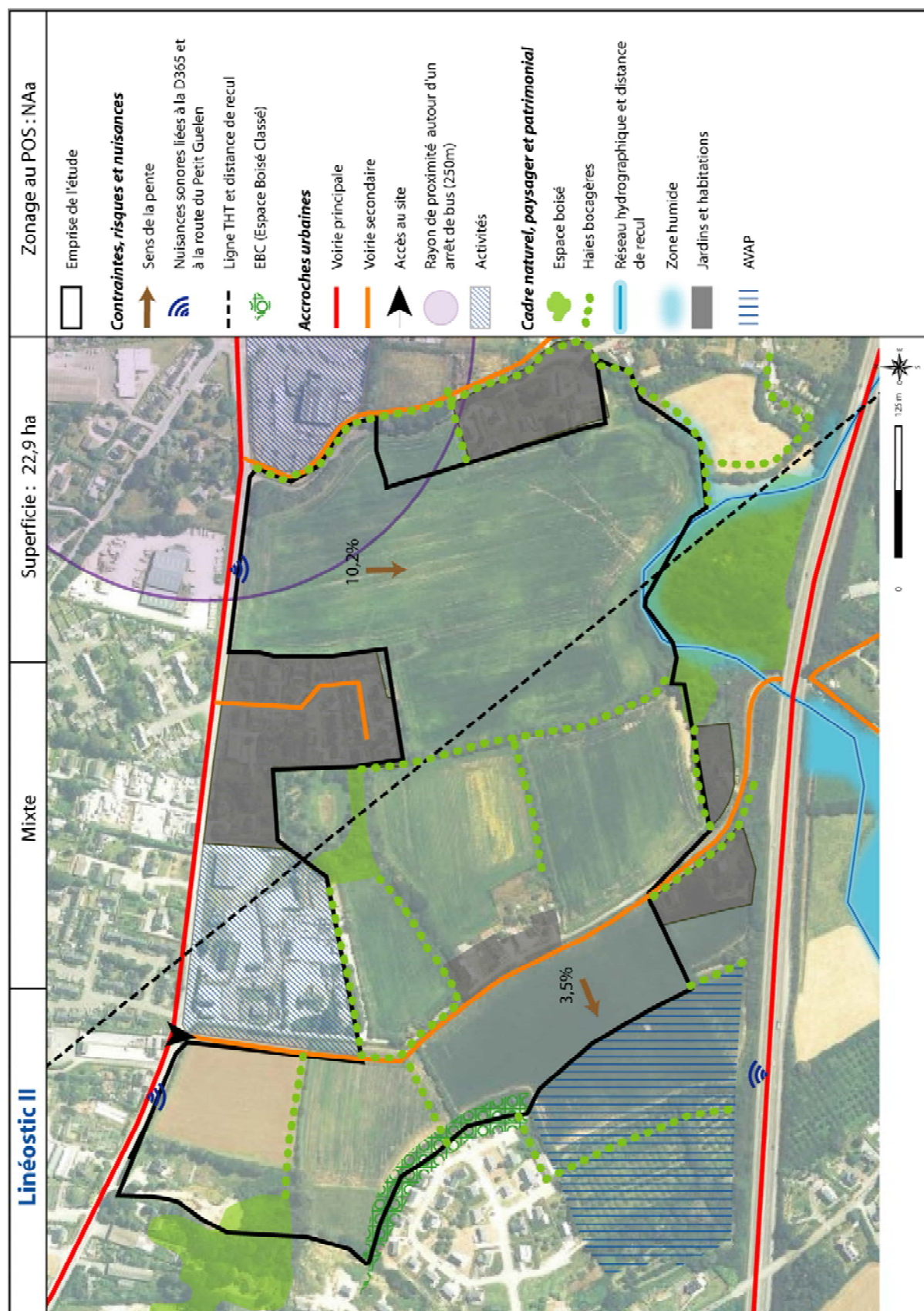
- A vocation d'habitat
 - o Dont individuels groupés, intermédiaires et collectifs
- A vocation commerciale : commerces de proximité



Schéma des OAP secteur Linéostic II



Analyse environnementale secteur Linéostic II

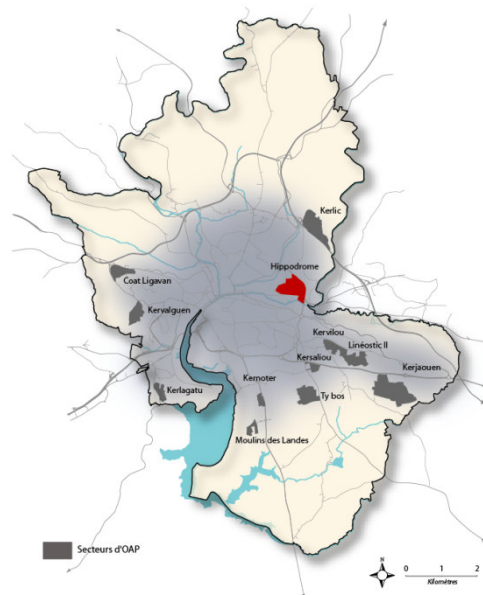


Secteur 9- Hippodrome

1- Contexte

Situé le long du Boulevard Allende et à proximité de l'Odette, ce secteur dédié à l'activité industrielle et artisanale est marqué par des bâtiments aux gabarits imposants et aux emprises foncières conséquentes. De plus, la présence de l'Odette au sud fait qu'une très légère partie du site est soumise à des risques d'inondations (PPRI).

20 ha sont potentiellement urbanisables.



2- Enjeux

- > 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'usages et la mixité des fonctions du secteur
- > Renforcer l'accessibilité et la desserte du site à tous les modes de mobilité

3- Objectif

- > Restructurer le parcellaire du site par le dessin d'un maillage viaire complet (voirie urbaine, voirie inter quartier et voirie de voisinage)
- > Favoriser une composition urbaine et architecturale diversifiée.

4- Programmation

Potentiel estimé de 800 logements sur les 10 ha à l'étude, soit une densité de 80 logements à l'hectare.

Au minimum 30% des logements sont destinés à des logements locatifs sociaux.

De plus, 9 hectares sont dédiés à l'activité économique.

5- Principes d'aménagement :

Composition urbaine :

- Densification du tissu urbain
- Diversification des formes urbaines architecturales.
- Création d'une voie verte qui reprend le tracé de la voie ferrée désaffectée.

Orientations paysagères :

- Aménagement paysager de l'entrée Est par le boulevard Allende : mise en valeur des berges de l'Odette.
- Favoriser la proximité des berges de l'Odette en aménagement des liaisons douces directes.

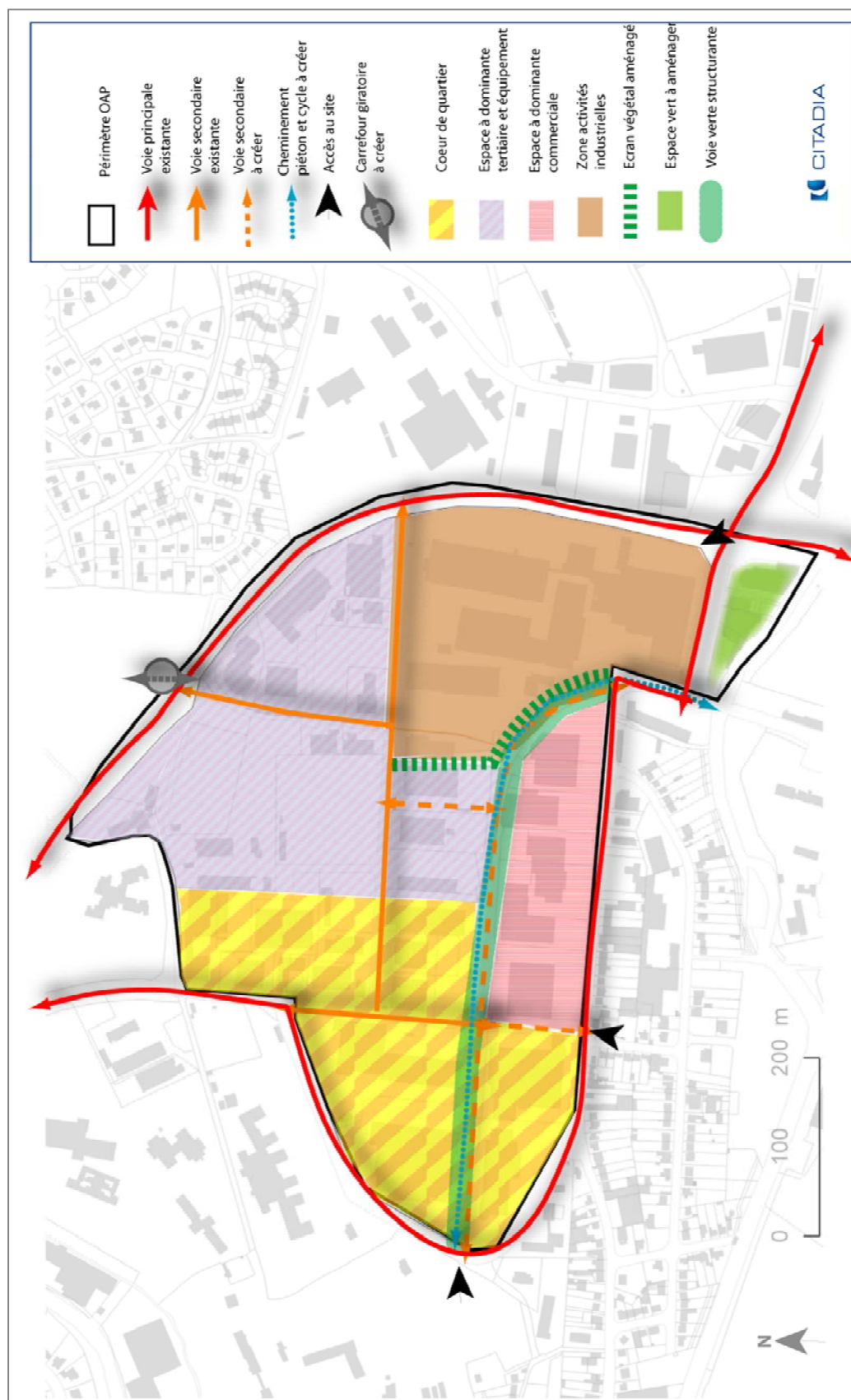
Réseaux par le passage de fourreaux, notamment pour les communications électroniques

Vocation et typologie :

- Secteur mixte : habitat, commerces, services, équipement et industries.

- 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



Secteur 10- Moulins des Landes II

1- Contexte

Situé entre l'Odé et la route de Bénodet, ce secteur bénéficie d'une forte covisibilité avec les rives et leur environnement immédiat. Caractérisé par un paysage agricole de type bocager, le secteur est circonscrit par des allées arborées protégées et un espace boisé.

7 ha sont potentiellement urbanisables.

2- Enjeux

- > Insertion paysagère d'un secteur à forte covisibilité avec l'Odé et ses rives.
- > Intégration architecturale du bâti dans un paysage naturel

3- Objectif

- > Offrir un cadre paysager de qualité pour accueillir de l'habitat
- > Préserver le caractère naturel du secteur en limitant l'impact visuel des constructions et en gardant les éléments naturels structurants : allées et boisements

4- Programmation

Potentiel estimé de 140 logements sur les 7 ha à l'étude, soit une densité de 20 logements à l'hectare.

Au minimum 30% des logements sont destinés à des logements locatifs sociaux.

5- Principes d'aménagement :

Composition urbaine :

- La typologie du bâti est conditionnée aux vues sur le paysage des rives de l'Odé (rez de chaussée + combles)
- Diversification des formes urbaines et architecturales.

Orientations paysagères :

- Préservation des allées arborées et des boisements

Déplacements et accès :

- S'appuyer sur les allées et la trame bocagère pour le réseau de cheminements piétons / cycles
- Accès principal à créer à l'Est

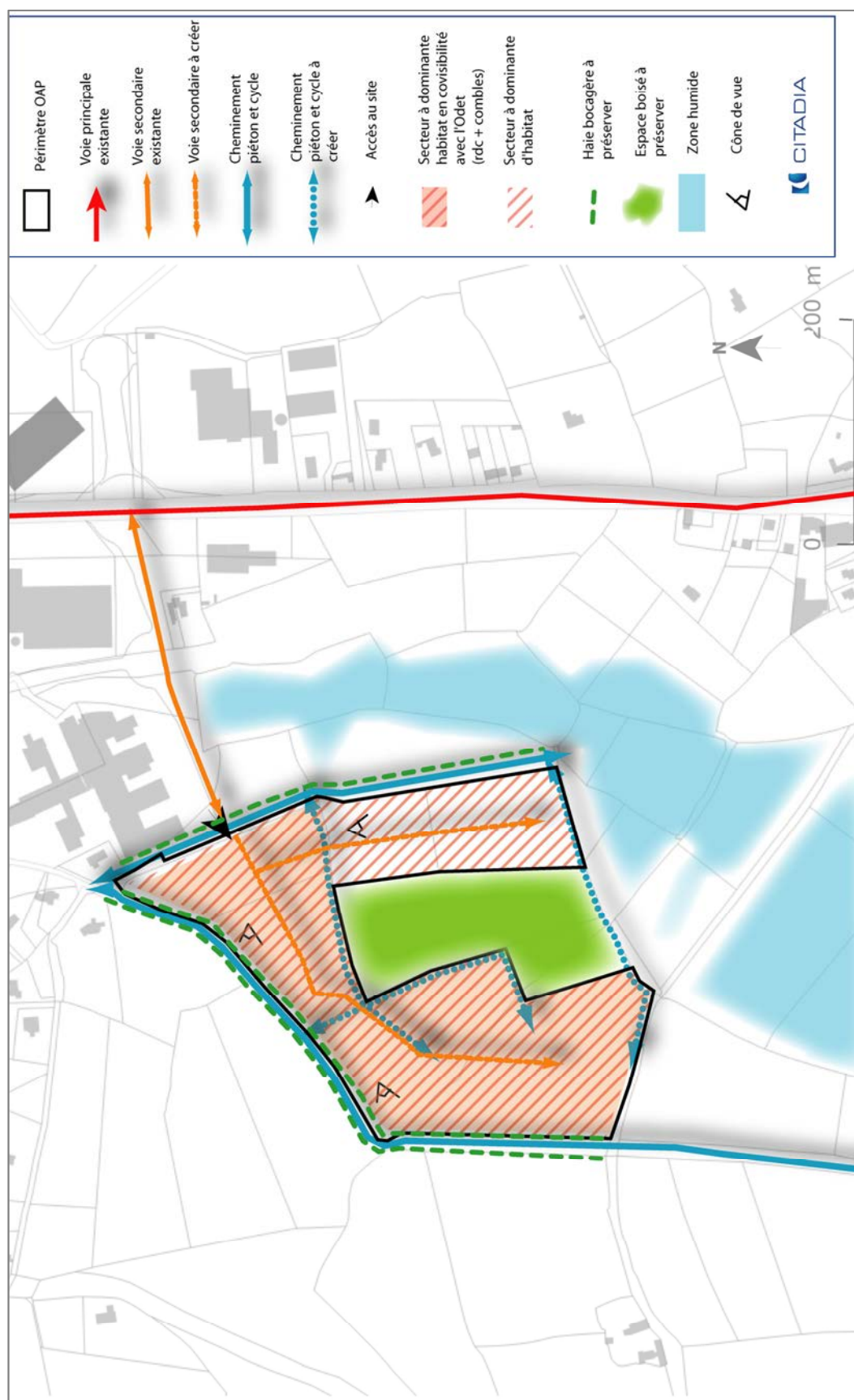
Réseaux par le passage de fourreaux, notamment pour les communications électroniques

Vocation et typologie :

- Habitat : individuels, groupés



Schéma des OAP secteur Moulins des Landes



Analyse environnementale secteur Moulins des Landes

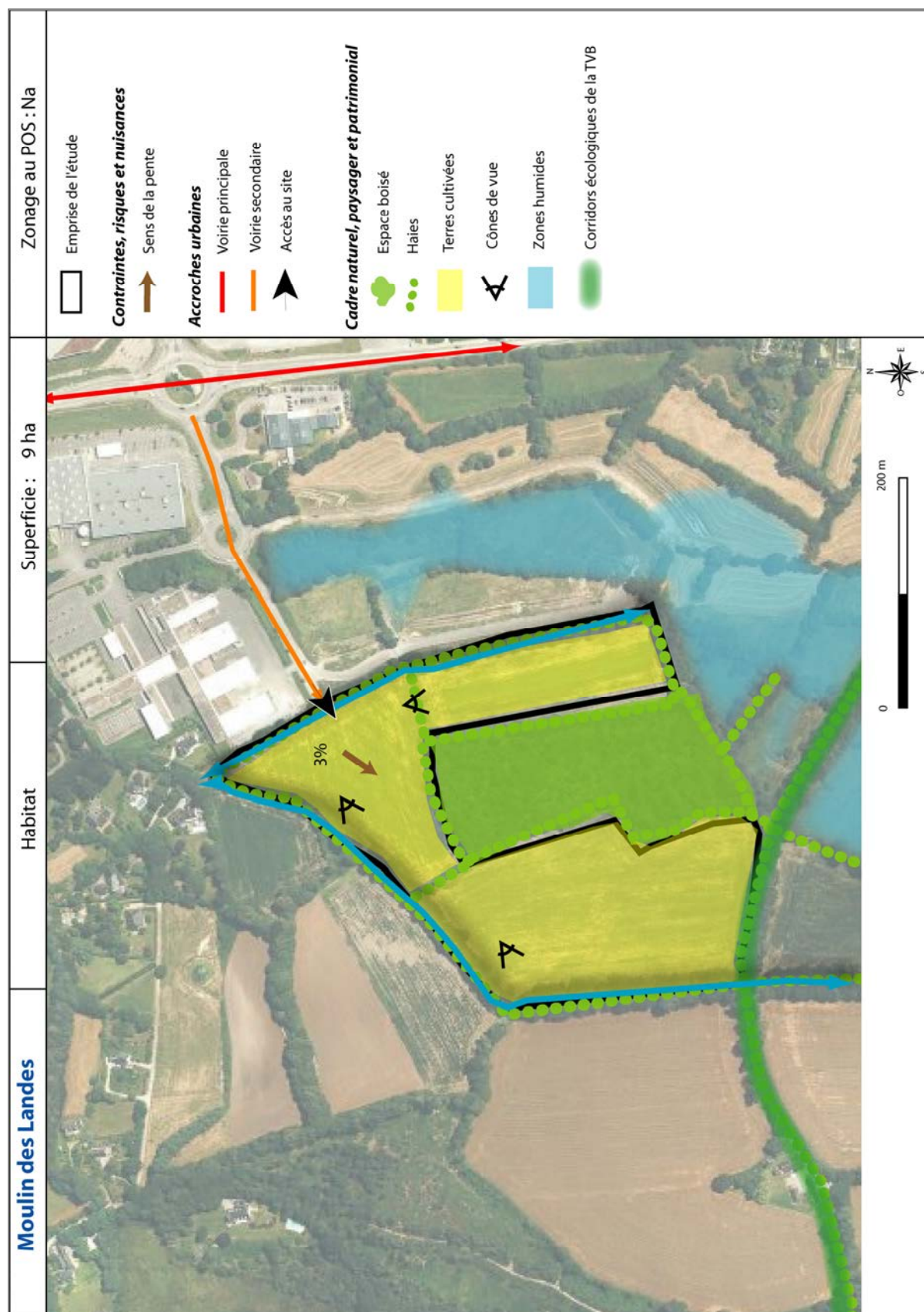
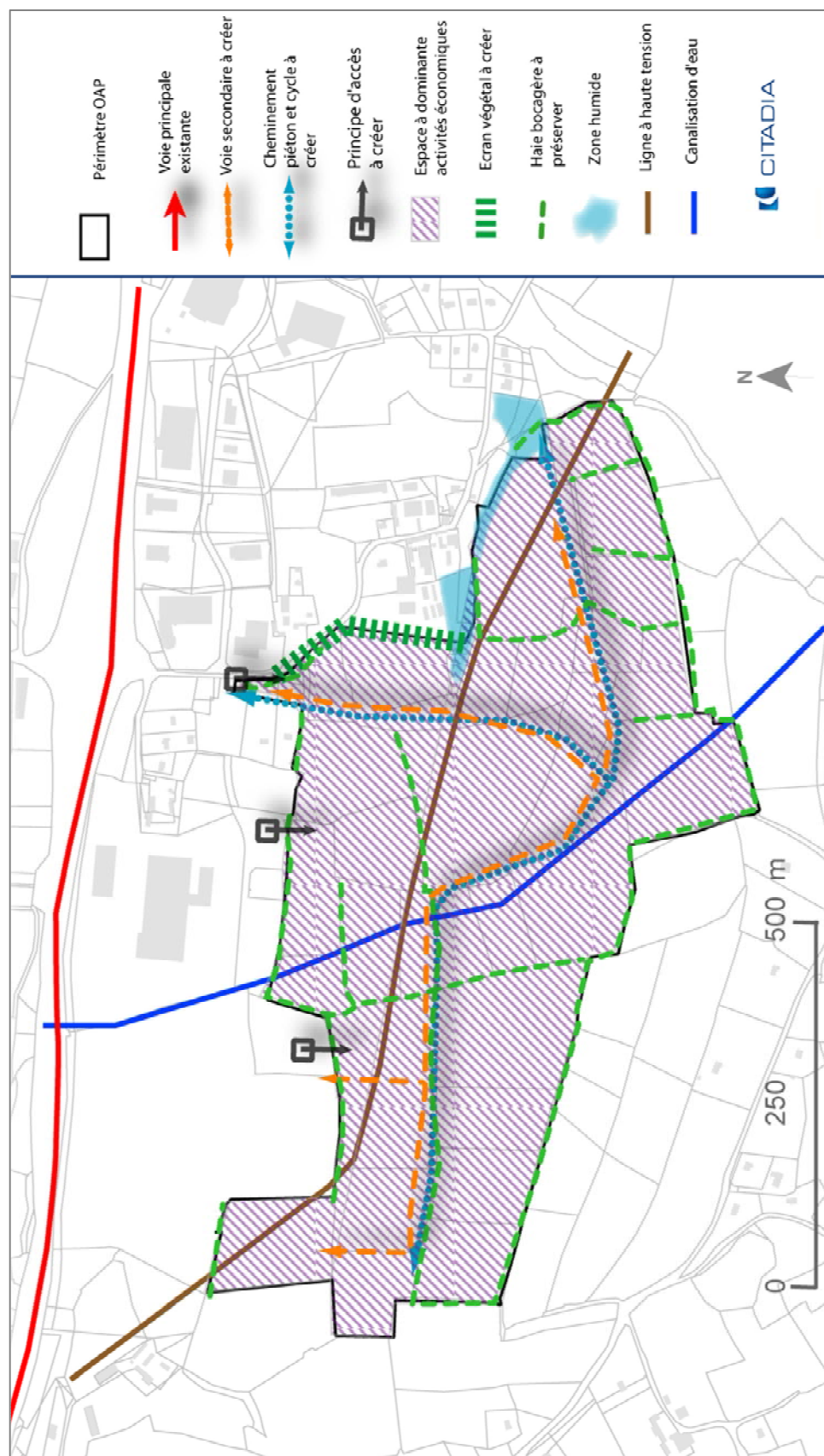
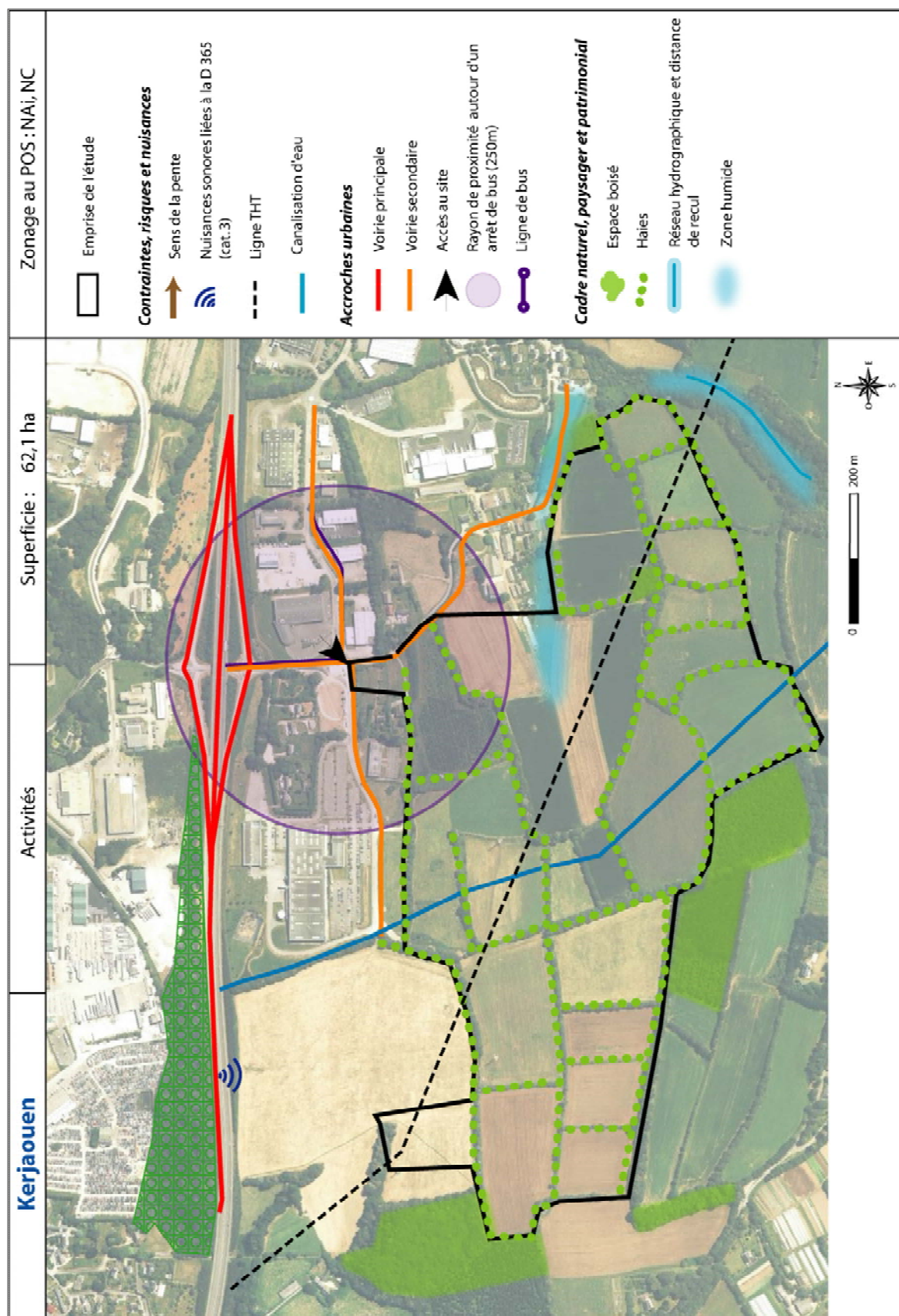


Schéma des OAP secteur Kerjaouen



Analyse environnementale secteur Kerjaouen



Secteur 12- Kervilou

1- Contexte

Situé le long d'un axe urbain structurant, la rue Charles de Goffic, ce secteur industriel est entouré par des quartiers d'habitations.

7 ha sont potentiellement urbanisables

2- Enjeux

- > Reconversion d'un secteur industriel en un nouveau quartier urbain

3- Objectifs

- > Création d'un cœur de quartier
- > Requalification urbaine et paysagère de la rue Charles le Goffic

4- Programmation

Potentiel estimé de 350 logements soit une densité moyenne de 50 logements / ha.

Au minimum 30% des logements sont destinés à des logements locatifs sociaux.

5- Principes d'aménagement :

Composition urbaine :

- Densification du tissu urbain
- Diversification des formes urbaines et architecturales
- Requalification urbaine et paysagère de la rue Charles le Goffic

Orientations paysagères :

- Reconquête du vallon Saint-Alor
- Préservation des perspectives paysagères

Déplacements et accès :

- L'entrée principale du secteur se fait par la rue Charles Le Goffic
- Les connexions et la structure du maillage de cheminements piétons et cycles se structure autour du vallon Saint Alor
- Création d'une liaison douce entre le nouveau quartier de Linéostic et le secteur de Kervilou.

Réseaux par le passage de fourreaux, notamment pour les communications électroniques

Vocations et typologie

- Habitat : individuels, groupés, intermédiaires, collectifs
- Activité et équipements : commerces et services de proximité, activités à dominante économique compatibles avec l'habitat.

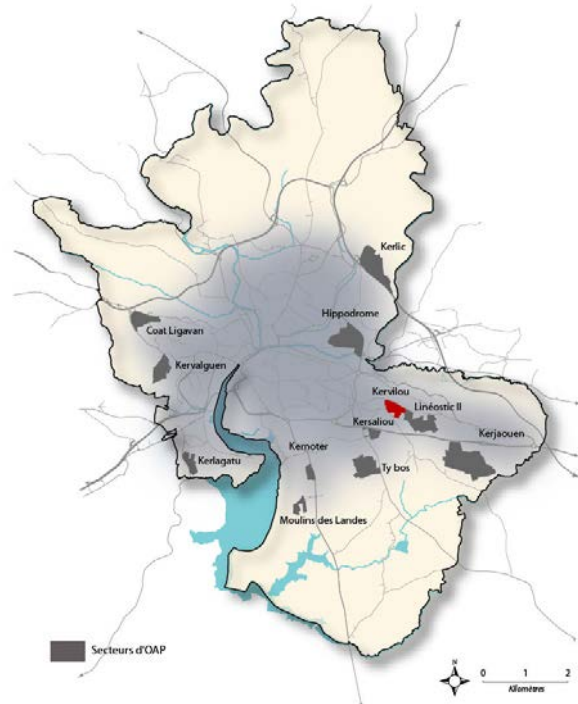
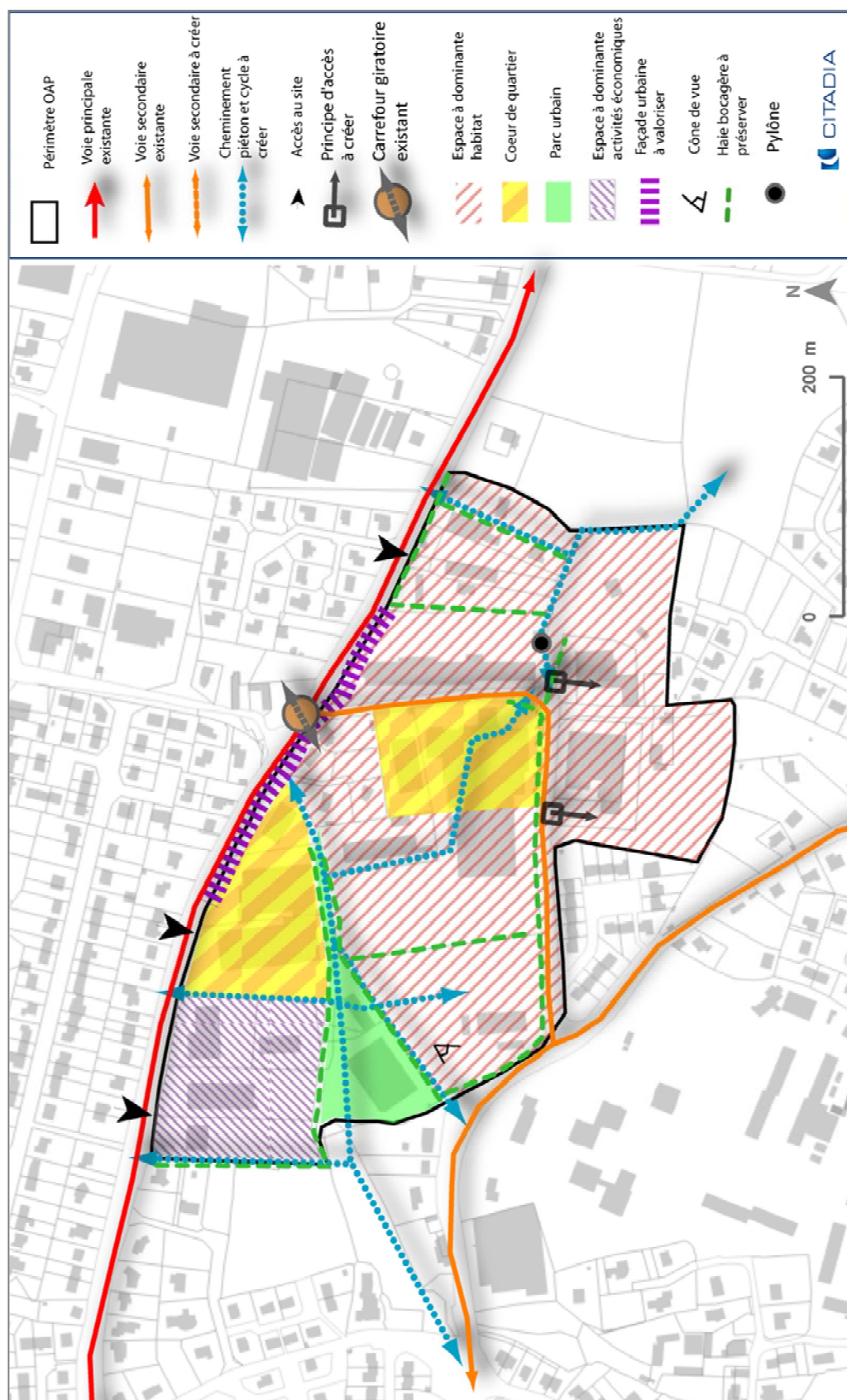


Schéma des OAP secteur Kervilou



Analyse environnementale secteur Kervilou

